

元利建設企業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區新民段二小段 370 地號 5 筆土地都市更新事業計畫案」

第二次公聽會發言要點

壹、時間：民國 109 年 2 月 4 日（星期二）下午 3 時 00 分

貳、地點：臺北市北投區區民活動中心

（臺北市北投區新市街 30 號 6 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處李股長怡伶

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：楊祖恩

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由元利建設企業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區新民段二小段 370 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案」之公辦公聽會，本次會議是由市府依法主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的股長李怡伶，今天邀請專家學者是本市都市更新審議會委員簡裕榮及臺北市稅捐稽徵處與會。公聽會舉辦的意旨是透過公聽會之舉辦讓住戶瞭解計畫內容並廣納各住戶之意見，住戶所提意見實施者均應於計畫書內載明並妥予回應，後續作為本市都市更新及爭議處理審議會審議參考。如果各位地主想要發言的話請到發言登記處進行登記，會議流程會請實施者做 10 分鐘事計的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、財政部國有財產署北區分署（書面意見承辦代為宣讀）（370、371 地號土地）：

1. 請實施者按下列內容，於事業計畫書適當章節登載本案國有土

地處理方式：查旨案更新單元範圍內財政部國有財產署及交通部臺灣鐵路管理局(下稱臺鐵局)經管同小段 370、371 地號及 405-1、407-1 地號共 4 筆國有土地，面積合計 1,348 平方公尺，占更新單元總面積 5,964 平方公尺之比例為 22.6%，尚未達財政部 108 年 6 月 20 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 3 點第 3 項規定得研提主導辦理都市更新之門檻，爰本分署不考量擔任實施者實施都市更新事業。

2. 次依處理原則第 8 點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：
 - (1) 評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積達 2,000 平方公尺。
 - (2) 函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達 2,000 平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。
 - (3) 經依前 2 款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：
 - a. 原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。
 - b. 其餘權利價值選擇分配更新後房、地。
3. 本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)達 40.40%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。
4. 本案申請容積移轉額度占總法定容積 40%(區內容積移轉費用達 4 億 2,158 萬 0,250 元)，請實施者提送下列資料：
 - (1) 量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。

- (2)財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。
 - (3)容積移轉來源及成本說明。
 - (4)容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。
5. 依都市更新條例第 57 條第 5 項規定，第 1 項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。請實施者說明本案合法建物拆遷補償費是否依前述規定辦理，並予修正。
 6. 本案國有土地比例達 22.6%，查本案總務及人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，致共同負擔比例高達 56.13%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。
 7. 請實施者修正事業計畫書第 5-1 頁所載之相關土地權屬內容，以符實際。

二、學者專家一簡建築師裕榮：

1. 簡報資料關於公有地部分歸零有誤，並請於審議會簡報說明清楚不要有誤。
2. 本案尚有未同意戶，建議實施者加強溝通協調。
3. 報告書限制登記部分為空白，請規劃團隊釐清並說明清楚相關內容包括單位或權利人，因為按照條例規定需要通知限制登記者。
4. 107 年 6 月 26 日第一次幹事會意見建議，規劃團隊要具體回應說明，否則下次幹事會一樣會重提，可能會在開第二次第三次，故若要縮短審查時間，建議於幹事會具體回應。

5. 關於容積獎勵部分，建議建築師跟規劃團隊要補充說明△F5-1 部分，另有關容移 40%之環境回饋部分亦要補充說明，否則△F5-1 在審議會可能會被檢討。
6. 關於建築計畫，建議幹事會及上次公聽會提的意見要具體說明：
 - (1)坡地高低差部分超過 3 公尺，涉及高層與樓層的增加還有技規的規定，前次公聽會已建議用剖面圖具體說明清楚。
 - (2)本案屋頂突出物及框架已經到 9 公尺，因對所有權人管理維護將會是很大負擔，故都更及都設審議通案原則皆會要求調降。
 - (3)A 棟與 B 棟 2 樓以上陽台部分請說明清楚歸在哪裡，請在圖面清楚標是為共同共有或專用，執照上也要寫清楚，因會影響估價跟產權登記。
 - (4)請補充檢討高度限制線。
 - (5)後續都審的意見要納入報告書中載明。
 - (6)擴大後車道設置於 6 米巷道，但因考慮消防車救災的問題交通局、消防局一定會要求退足 8 米，退縮部分可計入容獎且併同交通影響評估一起檢討說明。
7. 關於財務計畫
 - (1)特殊工法內容建議補充說明清楚。
 - (2)申辦容移部分，審議時將會要求規劃團隊及估價師要計算所有權人樓地板面積增加與土地減少之效益評估。
 - (3)建議選配原則要訂定超額選配之權值上限。

柒、會議結論：

本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫內參考。另於都市更新審查過程中，如各位民眾還有其他意見，仍可採書面的方式向本市都市更新處表達，更新處將函請實施者做回覆，並做審議會審查的參考，今天公聽會謝謝各位的參加。

本案公辦公聽會紀錄將於會後上網公告，請至本市都市更新處
網站 <https://uro.gov.taipei> 查詢。

捌、散會（下午 3 時 30 分）