

文心建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區三玉段四小段 449 地號等 16 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

第二次公聽會視訊會議發言要點

壹、時間：民國 110 年 9 月 10 日（星期五）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市市政府 N207 會議室

（臺北市信義區市府路段 1 號）

註：原地點為 N206 會議室，改至 N207(N206 會議室旁聽席)，現場安排工作人員指引。

參、主持人：臺北市都市更新處 蔡股長欣沛

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）紀錄：王竹君

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎(新冠肺炎)疫情防疫，參與會議的人請配合全程配戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由文心建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區三玉段四小段 449 地號等 16 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之公辦公聽會，因為疫情關係，本次會議採實體及線上會議並行方式辦理。今天的會議是由市府主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的股長蔡欣沛，今天邀請專家學者是蕭麗敏估價師，目前是臺北市都市更新及爭議處理審議會委員，出席會議現場，另有臺北市稅捐稽徵處代表透過視訊參與本會議，公聽會舉辦的意思是地主有意見都能盡量提出來，作為後續審議會上的參考，如果各位地主想要發言的話請到發言登記處完成登記，參與線上會議者請到視訊會議介面中的問與答登記，會議流程會請實施者做 15 分鐘的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、所有權人—行政院農業委員會農田水利署(七星管理處)(497 地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)：

旨揭 497 地號土地係本處轄管農田水利作業基金不動產，請

(110.06 視訊版)

依土地參考資訊檔與本處洽辦都市更新事宜。

二、所有權人-財政部國有財產署(北區分署)(459、491(部分)、491-2(部分)地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)：

- 1.旨涉財政部國有財產署(下稱本署)經管同小段 459、491(抵稅持分)地號 2 筆國有土地，面積 68.04 平方公尺，使用分區為「第三種住宅區」，及同小段 491-2 地號(部分)國有抵稅持分道路用地，納入持分面積 6.36 平方公尺，合計占更新單元總面積 3,672.34 平方公尺之比例為 2.03%，依財政部 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 8 點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。又依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。請實施者納入事業計畫書國有土地處理方式內完整載明。
- 2.本案規劃興建 2 棟，分別為地上 2 層及 25 層、地下 4 層建築物，請實施者說明以鋼骨結構建造之必要性。
- 3.有關本案事業計畫書附錄二「住戶管理規約」建請參照「公寓大廈規約範本」完整載明。
- 4.本案停車位均價新臺幣(下同)253 萬 8,095 元/個，低於本分署查估之價格(260 萬至 300 萬元/個)，請再審酌停車位價格之合理性。
- 5.本案人事行政管理費以上限提列，共同負擔比例高達 48.6%，請實施者說明並酌予調降，以維參與者權益。
- 6.本案營業稅計算按 107 年總表計算公式提列，嗣財政部 109 年 9 月 14 日針對都市更新營業稅額計算發布最新令釋，建請實施者說明各方案計算結果，並採有利於所有權人方案提列。
- 7.本案本署分回房地，請實施者同意並於事業計畫加註配合辦

理下列事項：

(一)本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。

(二)實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體 15 年、防水保固 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。

8.副本抄送臺北市政府都市發展局(依內政部 103 年 6 月 24 日台內營字第 1030806742 號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案國有土地比例 2.03 %，爰請評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用)。

三、臺北市政府文化局(書面意見承辦代為宣讀)：

1.查旨案範圍如下：

(一)土地：士林區三玉段四小段 449~451、453~456、459、490、490-1、491、491-2(部分土地)、492、492-1、492-2、497 地號等 16 筆。

(二)建物：士林區三玉段四小段 40072、40369、40404、40409~40412、40588、40990~40997 建號等 16 筆。

(三)門牌：士林區中山北路 6 段 322、324、326、328、332、334、336 號。

2.經查旨揭範圍內建物未有本市公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物。惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發現具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，仍請依文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。

3.另，依據文化資產保存法第 15 條「公有建造物及附屬設施群

自建造物興建完竣逾五十年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，所有或管理機關(構)於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。」文化資產保存法施行細則第 17 條第 2 項「本法第十五條所稱處分，指法律上權利變動或事實上對建造物加以增建、改建、修建或拆除。」旨揭基地倘有上開條文之適用，請檢送建造物及附屬設施群之建物謄本、相關興修改建資料、歷年使用情形說明及室內外現況照片，若涉及 50 年以上公有建物請加附列帳(財產卡)、撥用、移轉等相關資料，俾利本局進行文化資產價值評估。

四、規劃單位—冠霖都市更新事業股份有限公司（陳主任宏璋）：

1. 有關行政院農業委員會農田水利署七星管理處、臺北市政府文化局意見，實施者配合相關規定辦理。
2. 有關財政部國有財產署北區分署意見，停車位價格、共同負擔、營業稅，實施者後續配合幹事會審查意見一併檢討，有關加註部分，實施者依據相關規定及全案內容辦理。其他部分實施者配合辦理。

五、建築設計—十方聯合建築師事務所（陳經理公正）：

針對鋼骨結構必要性，本案雖可採用 RC 構造，但因結構技師考量 RC 構造在台北盆地地震作用效果下，以層數 20 層以下建築物為宜，而本案已達 25 層，若採 RC 造，可能柱樑尺寸會非常大，而影響所有權人實際使用之權益，因此實施者考量經濟性後，採樑柱為鋼骨、樓板為 RC 的 SC 造。

六、學者專家—蕭委員麗敏：

1. 此案已經歷很長時間，且在 106 年、108 年各排除一筆土地，希望本次範圍確認後程序可以更順利進行。
2. 建議實施者團隊在未來幹事會審查時，針對財務計畫營業稅提列做更完整說明，包含「若以現在範圍且營業稅維持舊制，共同負擔比例差距多少」，因目前版本資料共同負擔比例提升較高，可能因營業稅關係影響，希望把前述分析於幹事會審查時提出說明。
3. 因範圍調整後地形沒有原來方正，雖 2 樓以上均價有調整，

但仍要針對估價做完整說明，因目前版本共同負擔比例有略為提升，完整說明讓所有權人更清楚外，審議進行中可把疑慮排除，過程較清楚。

4.建議所有權人，因此案進行蠻久時間，若有任何想法或意見，建議先和實施者做充分的討論溝通，讓後續更順利。

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及權利變換計畫內參考。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2周後上網公告，請至本市都市更新處網站 <https://uro.gov.taipei> 查詢。

捌、散會（下午3時00分）