

基泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市文山區實踐段二小段 563-1 地號等 39 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 108 年 10 月 24 日（星期四）下午 3 時 00 分

貳、地點：臺北市文山區木新區民活動中心

（臺北市文山區木新路三段 310 巷 4 號 2 樓）

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）

記錄：吳秀娟

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由基泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市文山區實踐段二小段 563-1 地號等 39 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蔡欣沛，今天邀請專家學者是現任本市都市更新審議會委員簡委員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、所有權人一高○芝、高○鐘、高○鈴、高○煌（588、588-1 地號土地，高○芝代為發言）（現場登記發言）：

1. 都更範圍內有我們的祖厝，除此之外，臨木新路側也有一個先

人墳墓，但目前實際上是誰在管理維護，我並不清楚，但這還是我們很關心的議題，畢竟這是我們的祖先，希望未來都更後這部分也能有一個妥善的處理方式。

2. 我們持有的產權面積都不大，剛剛聽建築師的建築設計，本案有小坪數的房型，而簡報中的選配原則有提到合併選配的內容，也想了解該如何進行，希望我們在選配時，能以選配到一戶為原則。
3. 本案大概有 66 位所有權人，而目前同意的人數僅有 8 位，其實以人數來看比例非常低，當然因為多數人的土地都是繼承而來，所以持分非常細碎面積也很小，但也不應該就忽視我們的權益，會讓我們擔心會不會用權利變換的方式就將小地主的權益吃掉了，希望實施者能真的妥善處理我們的疑慮，不是在會議上虛應故事，而是真的能在會後與我們聯繫，一起討論出一個具體的方案。

二、所有權人—蘇○○嬌（563-1 地號等 23 筆土地）（現場登記發言）

1. 請問會後若有其他意見是否能以書面意見補充。

三、所有權人—財政部國有財產署北區分署（581-1、613 地號土地，書面意見承辦代為宣讀）：

1. 國有土地處理方式如下：

(1) 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）「本案更新單元範圍內本署經營同小段 613 地號國有土地，面積為 32 平方公尺，佔更新單元總面積 4,275.37 平方公尺之比例為 0.75%，因本案採權利變換方式實施，國有土地處理方式依處理原則第五點規定，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依都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例第 46 條第 3 項第 3 款規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點第 1 項規定，依處理原則第 5 點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。」。

- (2) 另同小段 581-1 地號國有持分土地，面積為 1.96 平方公尺，屬抵稅地，使用分區為道路用地，依處理原則地 12 點規定，更新單元範圍內國有土地屬公共設施用地者，以權利變換方式實施，都更條例規定應共同負擔之七項公共設施用地，屬各級政府機關互相撥用公有動產之有償與無償劃分原則第一項但書規定應辦理有償撥用者，領取現金補償。
 - (3) 請貴府責成實施者將上述國有土地處理方式納入適當章節。
2. 本案國有土地(含抵稅地)比例 0.79%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地之比例酌予調降相關管理費，以維護全民及公產權益。
 3. 本案容積獎勵達 50%(不含其他容積獎勵)，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. 本案共同負擔比例(北街廓)達 47.72%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
 5. 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，各機關國有土參與都市更新事業計畫擬訂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 0.75%，爰請貴府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。

四、規劃單位－冠霖都市更新事業股份有限公司（林育全總經理）：

1. 本案地主產權狀況非常複雜，有一半以上為共同共有狀態，且產權散佈在南北街廓，故本案以事權分送方式爭取更多時間，希望在事業計畫階段能逐步協助處理產權以及整個家族的事情，各位地主對於本案內容可能還不完全清楚以及對於祖厝或是墳墓的處理方式還有疑義，今天藉由政府公辦公聽會的程序，有機會再聯絡到地主來知悉目前的推動內容，後續實施者會再跟各位地主聯絡。
2. 如果係屬共同共有的地主，將來選配時，共同共有的狀態仍然持續，若選配內容無法達成一致，則會以抽籤進行，且選配後的房屋，仍會以共同共有方式登記；若為權值較低分別所有之地主，可以用合併選配之方式，惟若合併後之權值仍然不夠選配一戶，則要與實施者協商價購，且以不影響其他地主選配為原則。
3. 本案因地主產權複雜且有跨街廓能否整併開發的課題，故在整合初期都是以大面積地主為主，先讓本案能達到事業計畫門檻順利進入都更審議程序，而後續幹事會、審議會針對地

主所提出的疑問，是否有妥善的處理也都會被檢視，故不會有實問虛答的問題。反倒是應該藉由今日の場合，各位地主可以回去與家族親戚討論，本案已經在程序中，後續該怎麼樣處理，讓大家都能夠動起來著手解決長期的產權問題，才是本都更案的主要目的。

4. 國產署意見屬於法令的規定會納入報告書章節，而是否有社會住宅之需求，請政府機關依需求檢討辦理，其他部分則依相關法令提列及審議會決議辦理。

五、學者專家—簡委員裕榮：

1. 本案合法建物雖已達 100%同意，但土地所有權人尚有較多未表達意見者及公聽會所有權人意見，建議實施者加強溝通協調。
2. 都市更新容積獎勵：
 - (1)本案申請都市更新容積獎勵超過上限 50%部分，應說明後續調整方式。
 - (2)△F5-3 人行步道獎勵，北街廓因涉及合併開發土地，不得申請都市更新獎勵，請將申請範圍標示清楚。
3. 建築計畫：
 - (1)南北街廓採用不同構造，且提列特殊因素費用(地質改良及地中壁)，請補充說明是否兩街廓皆提列特殊因素費用，此部分會涉及財務計畫。
 - (2)一樓平面是否有設置圍牆，請釐清及說明。
 - (3)轉管部分請於圖面補標識，且後續納入估價考量。
 - (4)一樓零售空間空調主機位置請補標識。
 - (5)投射燈圖面上位置無標識，請確認不影響樹木。
 - (6)請補充喬木覆土深度，並釐清是否影響綠建築檢討。
 - (7)請補充南側街廓 3.6:1 之高度限制圖。

4. 財務計畫：

(1)南、北街廓以及合併開發部分，涉及建築物構造、樓層、容積及施工期限之不同，建議三區財務計畫與估價皆分開處理。

(2)特殊工程部分涉及委外審查，建議在審議會前完成。

5. 選配原則：

(1)南、北街廓竣工期不同，選配原則建議再補充說明。

(2)店面之選配是否有優先選配問題及限制，請再補充說明。

六、臺北市都市更新處－蔡股長欣沛：

1. 本案多數地主產權持分細碎，所以才會造成土地所有權人數同意比例不高，但土地面積同意比例已超過 80%，達到事業計畫報核門檻，符合法令規定。

2. 希望實施者能善盡溝通義務，加強說明並協助地主在未來權變時，能順利完成選配。

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 45 分）