

國泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市南港區南港段三小段 274 地號等 16 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 108 年 5 月 1 日（星期三）上午 9 時 30 分

貳、地點：臺北市南港區東新區民活動中心

（臺北市南港區東明街 99 號 2 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 陳股長品先

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：蔡瓊儀

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由國泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市南港區南港段三小段 274 地號等 16 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」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陳品先，今天邀請專家學者是王瑞婷建築師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 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-財政部國有財產署北區分署(319-4 地號)(書面意見承辦代為宣讀)：

請實施者將下述國有土地處理方式登載於事業計畫書適當章節內：

- (一)查本案更新單元範圍內涉本署經管同小段 319-4 地號國有土地面積為 20 平方公尺，占更新單元總面積 3,016 平方公尺之比例為 0.66%，未達「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)規定之門檻，爰本分署不考量擔任實施者實施都市更新事業。
- (二)依處理原則規定，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，本分署得於事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例規定讓售實施者。惟依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」(下稱注意事項)規定略以，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。
- (三)案內本署經管國有土地更新後應分配權利價值未達更新後建築物最小分配單元價值，爰本分署依都市更新條例規定領取現金補償。倘經權利變換計畫審議或核定結果，國有土地應分配之權利價值已達到最小分配單元價值，將依上述注意事項規定辦理。

二、所有權人—沈○鴻(由沈○柱代為發言)(276 地號土地)：

- (一)書面資料載述本案同意比例已達 100%，申請以 168 專案辦理，請市政府說明 168 專案的意思。
- (二)請問本案何時能夠核定？本人房屋店面出租給冷氣公司，雙方約定須於搬家三個月前通知，故需知道何時核定才能決定房子租約期限。

三、文化局(書面意見承辦代為宣讀)：

- (一)經查旨揭基地範圍內無本市已公告之文化資產、暫定古蹟或

列冊追蹤建物，亦無涉及文化資產保存法第 15 條規定，本局無特殊列管事項。

(二)惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見具古蹟、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。

四、 規劃單位—李欣都市更新股份有限公司 李克定總顧問：

請參考簡報資料第 30 頁實施進度表，本案希望在明年 2 月核定，後續申請拆除執照、建築執照，預計於明年 7、8 月進行施工，希望到 112 年底能夠完工。

五、 學者專家—王建築師瑞婷：

1. 本案共負比達 42.08%，請說明其合理性及必要性。
2. 圍牆的高度及透空率請補標示。
3. 裝飾板及結構過樑請依建照抽查案例彙編做檢討。

六、 臺北市都市更新處—陳股長品先：

本案係屬事業計畫及權利變換計畫併送案，申請都市更新 168 專案是指在所有權人 100%同意的基礎上，市府將在 8 個月的工作天內加速審查及核定，另本案預計何時核定事宜，請實施者針對計畫期程做說明。

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上網公告，請至本市都市更新處網站 <https://uro.gov.taipei> 查詢。

捌、 散會