

世展建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區南港段一小段 601 地號等 25 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 16 日（星期三）下午 15 時 30 分

貳、地點：臺北市南港區三重區民活動中心

（臺北市南港區興東街 1 號 2 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） 記錄：蔡瓊儀

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由世展建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區南港段一小段 601 地號等 25 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股長李怡伶，今天邀請專家學者是建築師王瑞婷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 分鐘的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、公有土地管理機關—財政部國有財產署北區分署(602、606 地號土地) (書面意見承辦代為宣讀)

1. 因都市更新事業範圍內國有土地處理原則(下稱處理原則)於 108 年 6 月 20 日修正，爰請實施者修正事業計畫書內本案國有土地處理方式文字，處理原則法規請增加修正日期，及國有土地得讓售予實施者依據請修正為都市更新條例第 46 條規定第 3 項第 3 款。
2. 本案容積獎勵(不含其他容積獎勵)達 50%，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。
3. 本案國有土地比例 1.7%，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，且共同負擔比例高達 45.29%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。
4. 自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。
5. 防水保固至少 2 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於取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途(如陽台外推等)。
6. 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 1.7%，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。

二、公有土地管理機關－臺北市政府財政局(604-1 地號土地) (書面意見承辦代為宣讀)

1. 第 16-4 頁：依提列總表規定，其他費用須經審議會決議，本案交通影響評估費用新臺幣 1,000,000 元，請實施者說明必要性，並提請審議會審議。
2. 第 16-5 頁：增設立體連通設施費用因已申請立體連通設施容積獎勵，請刪除本項費用。
3. 第 16-7 頁：人事行政管理費、銷售管理費以上限提列，請調降。
4. 第 16-8 頁：本案信託費用請依提列總表規定檢附合約影本，並以合約金額提列。
5. 本案共同負擔比例達 45.29%，請實施者調降相關費用。
6. 有關市有土地處理原則，請實施者加註以下文字：臺北市政府財政局分回房地，實施者承諾配合以下事項：
 - (1) 自本案完成產權登記且完成驗屋實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。
 - (2) 實施者應配合臺北市政府財政局辦理驗屋等相關事宜，並於交屋同時提供臺北市政府財政局保固書(結構體 15 年、防水保固 2 年、裝修或其他設備 1 年)，確實保證交屋後維修服務。
7. 本案本府更新後分回房地係作區民活動中心及社會住宅使用，相關規劃設計請實施者洽南港區公所及本府都市發展局確認。

三、臺北市政府文化局(書面意見承辦代為宣讀)

1. 經檢視案內土地及建物相關資料，未有本市已公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物，請逕依相關規定辦理後續，本局無特殊列管事項。
2. 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、南港區三重里江里長輝吉

本案為老公專案之都市更新案，實施者辦理至今亦盡力滿足地主一坪換一坪之需求，實屬困難，期許本案地主及實施者能凝結共識並保握此次都市更新案件之申請機會，早日改善目前居住環境老舊之現況。

五、規劃單位—新意群工程顧問有限公司(林信陽總經理)

針對本案相關單位意見回應如下：

1. 財政部國有財產署北區分署意見回應

- (1) 法令修正部分:本案將配合相關意見，後續依最新之法令規定內容予以調整修正。
- (2) 容積獎勵部分；本案為符合老公專案規定申請之更新案，為地主更新後一坪換一坪之需求原則，有關容積獎勵部分將依相關法令規定予以申請並加強說明，以保障地主之權益。
- (3) 共同負擔提列部分:後續將依市府提列標準及實際個案需求條件再行檢討說明。

2. 臺北市政府文化局意見回應

依函文所示，本案無特殊列管事項，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，將依相關規定辦理。

3. 臺北市政府財政局意見回應

有關本案相關費用提列部分將依臺北市提列標準之規定辦理，另意見所提人事行政管理費、銷售管理費以上限提列部分，本案已予以調降，後續將再詳加說明，其他有關公有房產管理部

分，後續將依相關規定辦理。

4. 王瑞婷建築師意見回應

- (1) 廢巷改道條文部分:後續將配合建築師所提意見修正。
- (2) 地下層部分:針對消防及空間閒置部分將依建築師建議再行檢討，確認相關空間使用符合法令規定及有效之利用。
- (3) 喬木植栽部分:後續亦配合建築師所提意見，檢討喬木植栽覆土深度。

六、學者專家—王建築師瑞婷

1. 有關廢巷改道部分，計畫書提及本案依「臺北市都市更新自治條例」第 10 條規定辦理，建議應補充敘明依第幾項、第幾款規定辦理。
2. 有關地下層部分，本案消防泵浦室目前沒有設置出入口，請補充繪製，另蓄水池及部分車位與牆壁間尚有閒置空間未充分利用，建議再行檢討調整，使相關空間皆得以充分利用。
3. 北側開發範圍與一樓喬木植栽範圍重疊，此部分應針對喬木一米五之覆土深度予以檢討。

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