

聖嘉興企業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二小段 578-1 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案」

公辦公聽會發言要點

壹、時間：民國 111 年 1 月 18 日(星期二)上午 10 時 00 分

貳、地點：臺北市南港區民活動中心

(臺北市南港區市民大道八段 367 號 2 樓)

參、主持人：臺北市都市更新處 張雅婷股長

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿) 紀錄：張雅玫

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎(武漢肺炎)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，歡迎大家來參加由聖嘉興企業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二小段 578-1 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案」的公辦公聽會，那今天的會議是由市府主辦，我是今天的會議主持人，目前任職更新處事業科的股長(張雅婷)，今天邀請的專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會簡文彥委員及臺北市稅捐稽徵處與會。公聽會舉辦的意旨是地主有意見都可盡量表達出來，作為後續審議會的參考，如果各位地主想要發言的話請在登記發言登記處完成登記。

等下的流程會先請實施者做 10 分鐘事業計畫的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、主席說明發言原則

(一)如果有意見表達要完成登記發言，未登記者，其發言不列入會議記錄內。

(二)登記發言以二輪為原則，並採統問統答的方式，發言時間 3 分鐘。

二、公有土地管理機關-財政部國有財產署北區分署(578-2 及 582 地號)(書面意見承辦代為宣讀)

(一)本案於 110 年 9 月 27 日召開自辦公聽會，本分署 110 年 9 月 24 日台財產北改字第 11000266630 號函復意見有案，請實施者詳實登載回應綜理表並予回應說明。

(二)本案申請容積移轉 12,225.64 平方公尺(約佔法定容積 40%)，依國有非公用土地參與都市更新注意事項第 6 點規定，請實施者提供以下資料供參：

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。

- (三)本案人事行政管理費、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 64.03%，請貴府責成實施者說明合理性及必要性，以維參與者權益。
- (四)事業計畫書第 13-6 頁所載容積移轉費用與第 13-2 頁所載申請容積移轉所支付之費用不符，請實施者確認。
- (五)依事業計畫書第 13-4 頁所載，本案地上 1 層至 18 層樓層高度加成 5%至 20%，請實施者說明各樓層高度加成之合理性及必要性。
- (六)國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文未載明已排除國有土地，請實施者確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明。

三、規劃單位-長豐工程顧問股份有限公司（蔡秉勳經理）

有關財政部國有財產署所提意見將納入檢討修正。

四、專家學者-簡委員文彥

- (一)這個案子因為經過都市計畫的審議，就都市計畫內容大概已經確定劃設為兩處商業區。事實上如果是同一個單元裡面，理論上應該是會在同一個事業計畫裡面去完成，但由於東側公園跟特商八捐贈給臺北市政府，特商八後續由市府自行開闢；公園及道路用地則是由實施者這邊來協助開闢完成，這部分的內容可再說明清楚一點。
- (二)另外這基地本身雖然有大地主，其中也有數量多但面積很小的地主，所以還是就都更的精神跟小地主能友善溝通，希望最終能取得同意，當然市府這邊針對 100%同意的基地，後續程序上面速度也可加快，所以也可以考慮看是不是可以先取得地主同意。
- (三)本案其實有申請容移 40%，後續在都設完成，進到都更的時候，也順便交代一下都設審議針對容移或是供開放空間補償的這些說明，這樣可避免都更委員又問同

樣的問題。

- (四) 本案有捐贈立體連通設施，不知道立體連通設施是現在要做，還是以後想要做，有關這項設施後續如果有確定的進度及期程，可以將其標示在事業計畫書上面。
- (五) 有關基地內交通的部分，有一半以上做商業使用，在審議上面特別以商業使用所需裝卸車位，或者是依照建築技術規則設置的無障礙車位，針對這部分後續建議在交通內容把他寫清楚。因為在都設審議除了有交通外，在都更裡面也有交通委員會很關心這個問題。
- (六) 另外本案屬於高層建築，特別是在高樓層部分，大概是集中在基地中間，要檢討一下後續消防車要預計規劃在哪個位置，因為看起來在景觀方面種植很多的大樹，不確定會不會被樹擋到，特別是要注意基地旁邊的公園，消防車是不可通行，所以檢討位置建議是要在基地南側或是北側的位置去做考量會比較好。

這個案子雖然還是有小地主還沒有同意，但是看起來是相對單純，都更的進度應該是會很快，也預祝本案可以成功，謝謝。

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(上午 10 時 18 分)