

瓏山林建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區玉成段二小段 87 地號等 16 筆(原 12 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 11 月 19 日（星期二）下午 3 時 30 分

貳、地點：臺北市南港區南港區民活動中心

（臺北市南港區市民大道八段 367 號 2 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處李股長怡伶 計祐生代

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，歡迎大家來參加由瓏山林建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區玉成段二小段 87 地號等 16 筆(原 12 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承辦計祐生，今天邀請專家學者是建築師，也是審議委員簡裕榮委員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、都市發展局住宅企劃科(現場登記發言)：

本案經國產署函詢本局國有土地是否有分回房地做社會住宅使

用，其規模尚符合本府社會住宅需求，本局將於後續配合辦理國有土地撥用並將國有土地更新分回住宅單元做社會住宅使用。

二、所有權人—財政部國有財產署北區分署(87-2、120、120-2地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)：

(一)本案容積獎勵(不含容積移轉獎勵)達38.45%，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。

(二)本案申請區外容積移轉額度占總法定容積40%(容積移轉費用為7,712萬0,267元)，請實施者於權利變換於通知土地及建築物所有權人申請分配更新後房、地前，應提送下列資料：

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，及申請容積移轉前後之差異比較。

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)依都市更新條例第57條第5項規定，第1項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。請實施者說明本案合法建物拆遷補償費是否依前述規定辦理，並予修正。

(四)本案提列特殊因素費用(含智慧三表、1F門禁保全監視系統等)

合計達新臺幣(以下同)1億1,628萬4,357元，依通案重要審議原則，更新案提列特殊費用，尚未經審議會審議之案件，請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，將合理性及提列費用之內容於審查意見載明，提請審議會確認。

- (五)本案國有土地比例 4.21%，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 53.2%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。
- (六)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。
- (七)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)。
- (八)副本抄送貴府都市發展局(案經貴局 108 年 10 月 31 日北市都企字第 1083099482 號函表示本案國有土地尚符臺北市社會住宅選取原則，倘評估有社會住宅需求，請於事業計畫核定前辦竣更新單元內國有土地撥用，並逕參與後續都市更新進程、申請分配更新後之房地及向實施者提出符合「臺北市公共住宅規劃設計基準需求」。))

三、文化局(書面意見承辦代為宣讀):

- (一)旨案土地範圍為南港區玉成段二小段 87、87-2、118、119-1、120、120-1、120-2、156、157-1、158-1、159-1、160-1、161、162-2、163 及 164-2 地號等 16 筆土地。
- (二)經檢視案內土地範圍內相關資料，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。
- (三)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—力冠丰都市規劃有限公司(林品芳專案副理)：

以下規劃單位簡要回應，後續會納入公聽會回應綜理表再詳細補充說明。

(一)有關於財政部國有財產署的審查意見：

1. 容積獎勵的部分，目前係配合地主的需求來做規劃，依現行設計申請容積獎勵，實際的獎勵額度未來以都市更新審議會審定內容為準。
2. 合法建物拆遷補償費依都市更新條例第 57 條第 5 項規定，第 1 項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。因本案無合法建物，有關拆遷補償費的部分，經檢視事業計畫第拾肆章已敘明並依相關法令規定辦理，另第拾伍章財務計畫的拆遷補償費，經檢視亦符合提列總表規定。
3. 至本案特殊因素費用的部分，後續將依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」規定辦理，以確認本案特殊因素費用金額。
4. 有關管理費費率的部分，考量本案事權分送，程序涉及都市計畫變更、都市設計等審議，辦理時程長，實施者自民國 101 年即已開始推動都市更新，投入人力及資金，此案管理費費率係為合理且必要。
5. 其餘內容後續會再檢討或補充說明。

(二)另有關都發局表示國產署分回部分做公宅使用乙事，遵照辦理。

(三)有關於文化局的審查意見，遵照辦理。

五、學者專家—簡委員裕榮：

(一)容積獎勵

1. △F5-1 以上限申請，請補充說明並圖示依工業區變更回饋土地位置與計算式。
2. 建議協助開闢回饋之公共設施用地。

(二)建築計畫

1. 社會住宅規劃設計儘速洽都發局確認圖說。
2. 社會住宅 23 層建築物構造採用 RC，建議檢討一人房使用空間(含柱、樑尺寸)之影響。
3. 臨市民大道七段側之交通用地上構造物建議補充說明。
4. 基地車道進出口設置於市民大道且有兩處破口，建請洽工務局新工處協調。

(三)財務計畫

1. 利息建議依新公布共同負擔提列標準核算。
2. 容積移轉費用建議在審議會前確定。
3. 都市計畫變更費請補充說明。

(四)選配原則建議將社會住宅分配集中一棟納入。

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