

忠泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區北安段二小段 470-2 地號等 9 筆(原 6 筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 114 年 4 月 8 日（星期二）下午 1 時 30 分

貳、地點：臺北市山區大直第二區民活動中心

（臺北市中山區大直街 1 號 4 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 蘇雅婷 聘用正工程司(陳信嘉代)

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿) 紀錄：唐煥鈞

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由忠泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區北安段二小段 470-2 地號等 9 筆(原 6 筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」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，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會莊濰銓委員，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。發言次數以二次為原則，發言登記時間：第一次登記時間為規劃單位簡報結束前，第二次登記時間為第一次答詢結束前，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記。等一下的流程會請實施者做 15 分

鐘的簡報。

陸、與會單位發言要點：

一、主席說明發言原則：

(一)如有意見表達須完成發言登記，未登記者，其發言不列入會議紀錄內

(二)原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人 3 分鐘發言時間

二、所有權人—財政部國有財產署北區分署（741、742 地號土地）

（書面意見，由承辦科代為宣讀）：

(一)請貴府責成實施者將下列本案國有土地處理方式納入事業計畫書第 12-1 頁內容：本案更新單元範圍內涉財政部國有財產署(下稱本署)經管同小段 741、742 地號 2 筆國有土地，使用分區為第三種住宅區，面積計 205 平方公尺，占更新單元總面積 3,442.56 平方公尺之比例為 5.95%，依財政部 110 年 10 月 8 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)第 5 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於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。又依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定，依處理原則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。

(二)查事業計畫書第 13-4 頁，實施者為維持建築物機能加裝制震設備提列新台幣 26,296,000 元，是否有反映於銷售收入，

請實施者補充說明，並提請審議會審議。

- (三) 查事業計畫書第 13-6 頁，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，且未附信託合約書草案，請貴府責成實施者確實載明，並確認信託費用提列金額是否有誤。
- (四) 查國有土地比例 5.95%，事業計畫書第 13-6 頁及權利變換計畫第 8-7 頁，人事行政管理費 5%、風險管理費 16%及廣告銷售管理費 4.5~6%均以上限提列，且共同負擔比例達 45.20%，請市府責成實施者說明合理性及必要性，以維參與者權益。
- (五) 查事業計畫書第 9-3、13-7 頁，本案申請容積移轉額度占總法定容積 40%，請實施者依上述注意事項第 6 點完整提送下列資料：
 - 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。
- (六) 查事業計畫書第附 3-5 頁，本分署前以 114 年 3 月 5 日台財產北改字第 11400063460 號函請貴府都市發展局評估有無社會住宅需要，惟迄未獲復。

- (七) 請實施者同意並於事業計畫加註本署分回房地完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。

三、臺北市政府文化局（書面意見，由承辦科代為宣讀）：

- (一) 本次函詢範圍如下：

1. 土地：中山區北安段二小段 470-2、477、478-1、479、479-1、480、736、741、742 地號等 9 筆土地。
2. 建物：中山區正義段一小段 441 建號。
3. 門牌：中山區大直街 62 巷 1 號。

- (二) 經查函詢範圍內建物非本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，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，如發見具古蹟、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時，仍須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(陳玟伶副理)：

- (一) 有關國產署各項意見，計畫書內容後續將釐清，並提供相關資料說明。
- (二) 有關委員意見，本案合法建物所有權人是協議合建戶，另有關估價提醒部分會配合修正。

五、學者專家—莊濰銓委員：

- (一) 主席、實施者團隊，各位地主大家好，這案子相對單純，因為大部分為協議合建，其他為權利變換。請教本案唯一的合法建築物是否屬於合建戶？因為租金是採合約提列。
- (二) 第二有關估價條件容積折減問題，跟專屬和共享獎勵有關係，本案有申請容積移轉、TOD 獎勵，後續會有都市設計審議程

序，若各項獎勵調整影響專屬和共享獎勵的變動，提醒估價師配合修正。接下來程序為 168 專案小組審查，會有各委員、幹事替各位把關。預祝各位後續案子順利進行，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（下午 1 時 50 分）