

# 新潤建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區長安段四小段 525 地號等 16 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」第 2 次公辦公聽會發言要點

壹、時間：民國 115 年 3 月 18 日（星期三）下午 2 時

貳、地點：臺北市中山區興亞區民活動中心

（臺北市中山區松江路 26 巷 18 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 蘇雅婷聘用正工程司（倪敬敏聘用副工程司代）

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：陳倩

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由新潤建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區長安段四小段 525 地號等 16 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之第 2 次公辦公聽會，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鄭凱文委員。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)原則採統問統達方式，發言輪數為二次，每人 3 分鐘發言時間

二、所有權人—林■■■(陳■■■代)(新生北路一段■■■之■■■號■■■樓)(現場登記發言):

- (一) 想了解本案申請防災都更量怎麼這麼少?
- (二) 本案房屋補貼是怎如何進行計算?及相關計算依據是什麼?
- (三) 本案為何沒有申請容積移轉?

三、公有土地管理機關—財政部國有財產署北區分署 (528 地號土地) (會前書面意見)(由承辦科代為宣讀):

- (一) 查事業計畫書第 12-1 頁，國有土地不參與信託，惟查業計畫書財務計畫章節內文及信託費用報價單未載明已排除國有土地，請實施者說明，確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明。另請檢附信託合約供參。
- (二) 查事業計畫書第 13-4 頁，本案特殊費用為制震壁設備，提列新台幣 2,091 萬 6,000 元，請實施者提請審議會審議。
- (三) 本案財政部國有財產署分回房地，請實施者於交屋時提供本分署保固書。
- (四) 請實施者提供本案三家估價報告書供參。

四、規劃單位—弘傑城市開發股份有限公司(蕭舜元規劃師):

- (一) 臺北市防災型都更專案獎勵額度最高可申請 30%，本案更新單元範圍內符合規定之建物均已申請該項獎勵，惟因範圍內部分土地現況為公園，地上無建物之土地無法申請防災型都更獎勵，故經檢討本案申請防災型都更專案獎勵額度為 11.57%。
- (二) 有關租金補貼部分，因林小姐係屬協議合建戶，補貼金額及補貼方式將依雙方簽訂之合建契約內容辦理，會後將再向所有權人說明。
- (三) 本案基地限建高度為 95.49 公尺，目前申請容積獎勵額度為 61.57%，建築物高度已達 94.52 公尺，接近航高限制；若再申請其他獎勵項目，實際上難以增加建築量體。

## 五、規劃單位－弘傑城市開發股份有限公司(陳玉璟副總經理)：

- (一) 有關信託部分，將於事業計畫報告書補充說明本案信託範圍已排除國有土地，並檢附信託合約供參。
- (二) 有關特殊工法提列費用，本案已依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，向公會申請外審並依審定結果金額提列，後續將提請審議會審議。
- (三) 有關保固部分，將於交屋時配合國產署意見提供保固書。

## 六、學者專家－鄭凱文委員：

- (一) 本案範圍內私地主皆為協議合建戶，倘對於分配租金補貼有任何疑義，應以雙方簽署的私約內容為準，並請實施者團隊持續與住戶進行溝通接洽。
- (二) 本案有申請防災型都市更新專案獎勵，提醒實施者團隊，相關規劃設計尚須符合四面向及五條件，以符合防災型都市更新之相關規定。
- (三) 本案為完整街廓基地且三面臨路，目前已於臨路側皆留設 2.5 公尺以上之人行空間或開放空間，除有助於爭取相關獎勵外，亦可提升周邊環境品質，期許本案後續得以順利推動。

## 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(下午 2 時 30 分)