

桓鉅建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區正義段四小段115地號等4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112年7月17日（星期一）下午2時30分

貳、地點：民安區民活動中心-演講廳

（臺北市中山區長安西路3號3樓之1）

參、主持人：臺北市都市更新處 梁紹芳股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：陳芊穎

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由桓鉅建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區正義段四小段115地號等4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的梁紹芳股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會葉玉芬委員。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。如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，再請各位地主表達意見。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 5 分鐘發言時間。

二、所有權人—公有土地管理機關-財政部國有財產署北區分署(115、115-3 及 115-4 地號土地)(書面意見由更新處承辦代為宣讀):

- (一)國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文及信託合約內容，均未載明已排除國有土地，請實施者說明，並確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明。
- (二)國有土地比例 0.73%，本案人事行政管理費、風險管理費及廣告銷售管理費均以上限提列，且共同負擔比例達 31.95%，請貴府責成實施者說明合理性及必要性，以維參與者權益。

三、規劃單位—台北再開發規劃股份有限公司(陳宏毅經理):

- (一)(回應財政部國有財產署北區分署)經查財政部國有財產署北區分署管有本案範圍內同小段 115、115-3、115-4 地號等 3 筆國有土地，面積 12.52 平方公尺，佔更新單元比例為 0.73%。惟該地號更新後應分配價值為未達最小更新單元面積及其價值，故依都市更新條例第 52 條規定，於本案核定後以領取補償金及權利變換之囑託登記予實施者，若未能完成前述事項，謹依相關規定辦理變更調整事宜。故為使本案核定後順利完成都市更新工作，係以專案信託包含土地、資金信託、不動產開發信託等項，故一併納入信託項目內。
- (二)(回應財政部國有財產署北區分署)相關管理費用係依「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」之規定項目計算載列，後續以臺北市政府審議核定結果為準。

四、學者專家—葉玉芬委員:

- (一)本案於 110 年申請報核，過程中因規劃設計有變更，原本是商辦，而目前是住商混合的建物，以下兩點提醒，因為本案

產權相對單純，未來進審議程序的效率應該都會蠻快的。

1. 因為本案使用分區是商業區，目前規劃有一定部分商業比例，只是因本案鄰近捷運中山站，而中山站周邊的商業氣息還算豐富，未來審議時可能會針對本次變更為住商混合使用，委員可能會對於商業比例等等會有一些想法、建議，這個也請實施者稍作妥適說明，對於目前變更為住商混合的想法。
2. 本案是針對部分變更，建議報告書及相關內容、用語再檢核一遍，例如剛剛估價師簡報中比準戶名稱有誤植(樓上層辦公比準戶應修正為樓上層住宅比準戶)，其實是因為之前都是商辦，如果還有誤植的地方再請修正，後續相關審議也都會迅速有效率。

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 3 時 00 分）