

# 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」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 113 年 11 月 7 日（星期四）上午 10 時 30 分

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

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：蘇 科

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。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)原則採統問統達方式，發言輪數為二次，每人 3 分鐘發言時間

二、所有權人—國防部政治作戰局 (525、525-1、526、526-1、526-2、526-3 及 527 地號土地) (書面意見，由都市更新處事業科代為宣讀)：

- (一)旨揭都市更新涉本局「吉松新村」坐落中山區長安段四小段 525、526、526-1 及 527 地號等 4 筆土地，於「國軍老舊眷村改建計畫」係列為處分標的，前依「都市更新條例」被動參與自辦都市更新，並按「都市更新事業範圍內國軍老舊眷村改建總冊土地處理原則」等相關規定完成選配，合先敘明。
- (二)本案實施者現階段核算之共同負擔比例 44.36%，請貴市府協助就財務計畫中各項共同負擔提列費用，要求實施者檢討調降適當費用，以維護土地所有權人權益。

三、所有權人—財政部國有財產署北區分署 (528 地號土地) (書面意見，由都市更新處事業科代為宣讀)：

- (一)查事業計畫書第 9-12、13-4 頁，實施者為維持建築物機能加裝制震壁設備提列新台幣 1,276 萬 8,000 元，是否有反應於銷售收入，請實施者補充說明，另請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，提請審議會審議。
- (二)查事業計畫書第 9-12、13-3 頁，本案為地上 22 層地下 5 層建築，建築構造為鋼骨造三級，經實施者說明較 RC 構造更具抗震優勢，惟所有建築構造皆能達到設計之耐震標準，且

鋼骨造成本高，其韌性利於高樓層建築表現，爰請實施者再次審視採鋼骨造之合理性及必要性。

- (三) 查事業計畫書第 12-1 頁公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則，實施者未依本分署 113 年 4 月 29 日台財產北改字第 11300130440 號函說明二(一)內容正確登載，請確認並修正。
- (四) 查事業計畫書第 13-2 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，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。
- (五) 查事業計畫書第 13-7~13-9 頁及權利變換計畫書第 8-9 頁，本案國有土地比例 64.77%，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 44.36%，請貴處責成實施者修正並調降相關費用，以維參與者權益。
- (六) 請實施者同意於事業計畫加註本案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。
- (七) 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(陳玉璟副總經理)：

(一) 有關國防部書面意見回復如下：

1. 有關國防部所管理之國有土地，已依國防部政治作戰局民國 113 年 5 月 29 日國政眷服字第 1130118014 號函及相關規定辦理並選配完成。
2. 第二點有關於本案所提列各項費用，係依照臺北市政府都市發展局 110 年 1 月 15 日北市都新字第 1106000235 號

函「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表(110年1月版)」進行計算。其中有關拆遷補償及安置費、更新前後權利價值等，實施者亦委託三家專業估價者進行查估，後續將依照審議結果為準。

(二) 有關國產署書面意見回復如下：

1. 有關特殊工法提列費用，將依「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據審定結果金額提列。
2. 有關第3、4、6點，將配合國產署意見補充相關說明。
3. 第5點有關各項管理費用部分，係因在推動都更案過程中，未來可能面對的風險包括經濟不確定性、供應鏈中斷、移工出口國政策緊縮或聘任移工相關法令的限制、環保法規的加嚴與等級提升、新技術要求與既有工程之磨合、政策變動及自然災害和氣候變遷等等，以上各項因素，均為實施者需面臨的具體風險。實施者必須具有彈性且有效的風險管理策略和相關費用予以因應調控，才得以靈活應變以維持全案穩定性並能持續推動。

**五、建築師—呂建勳建築師事務所(張逸凡特助)：**

有關國產署書面意見第2點，本案屬超過20層以上之高層建築物，考量目前國內住宅趨勢及地震頻繁，為提高建築物之抗震性，故採用鋼骨結構作為規劃設計，且本案申請鑽石級之綠建築標章，鋼構建材屬可再生綠建材，達到綠建築節能、廢棄物減量及二氧化碳減量等指標，落實永續發展的目標。

**六、學者專家—莊濂銓 委員：**

(一) 本案國有地比例較高，未來審議過程中，請實施者多留意

國有土地的選配分回需求有無變動，可能會因為內部或政策變動關係影響後續本案相關規劃。

- (二) 本案的車位數達兩百多位，對基地周邊的交通流量影響有一定程度之衝擊，請於後續審議時，針對所衍生之外部交通需求及影響補充檢討說明。
- (三) 有關本案國有土地管理機關的書面意見，於後續的專案小組及審議會皆會審議並把關，尤其本案實施者為了耐震係數更高，而提列鋼骨造第三級的建材，是否在房價上有相對反映成本的增加，估價委員也會針對這部分進行檢視。
- (四) 本案共同負擔費用之管理費用皆以上限提列，在通案的審議上，委員們也會希望實施者做更詳細的檢討說明，及檢視共同負擔比率之合理性。

#### 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（上午 11 時 00 分）