

泰基開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區公園段一小段1-22地號等78筆（原69筆）土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國114年6月5日（星期四）上午10時0分

貳、地點：臺北市非政府組織（NGO）會館（演講室）

（臺北市中正區青島東路8號）

參、主持人：臺北市都市更新處 宋蕙汝股長（陳信嘉聘用正工程司代）

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：倪敬敏

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由泰基開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區公園段一小段1-22地號等78筆（原69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聘用正工程司陳信嘉，今天邀請專家學者是本市都市更新及爭議處理審議會簡裕榮委員。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、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（或5）分鐘發言時間。

二、公有土地管理機關－財政部國有財產署北區分署（74-3、74-4、75-1、108-1地號土地）（書面意見承辦代為宣讀）：

1. 查本案更新單元內涉財政部國有財產署（下稱本署）經管同小段108-1地號國有土地，使用分區為地區商業用地，面積11平方公尺，占本案更新單元總面積2,524.76平方公尺之比例為1.33%，依「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，依都更條例規定讓售予實施者。次依「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，另涉本署經管同小段74-3、74-4、75-1地號3筆國有「人行步道用地」，依處理原則第12點第1款第2目規定參與分配。請實施者將上開國有土地處理方式於事業計畫書適當章節完整載明。
2. 原交通部臺灣鐵路管理局業已公司化為國營臺灣鐵路股份有限公司，請更正事業計畫書內相關權屬資料（如：第IV頁、3-2、附錄4-17頁）。
3. 事業計畫書第11-1頁至第11-3頁，財務計畫成本說明章節各項目計算總價與事業計畫書第11-4頁至第11-8頁各項目計算說明有多處不一致，如：總營建費用、公寓大廈管理基金、不動產估價費用、稅捐（印花稅(承攬契據)、營業稅）、土地

開發總成本等.....，請實施者釐清詳列計算式，並計算共同負擔比例納入計畫書適當章節說明。

4. 事業計畫書第11-1頁，本案提列特殊工程-制震設備費用、地質改良及逆打工法費用合計達新臺幣(以下同)4億455萬4,520元，依「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」，更新案提列特殊費用，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。
5. 事業計畫書第11-3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，請實施者確認信託範圍並未包含本署經營國有土地，並於計畫書確實載明並檢附信託合約內容等相關證明文件。
6. 本案財政部國有財產署分回房地，請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項：
 - (1) 本案完成產權登記，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。
 - (2) 實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體15年、防水保固2年、其他裝修及設備1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。
7. 事業計畫書第15-1頁，拾伍、相關單位配合辦理事項，查同小段1-22、74-1、75地號3筆土地所有權人為國營臺灣鐵路股份有限公司，請刪除該章節中有關本分署意見文字。

三、公有土地管理機關—臺北市政府工務局新建工程處（83地號土地）（書面意見承辦代為宣讀）：

經查旨揭更新案範圍涉本處管有同段83地號市有道路用地，本處依照都市更新條例相關規定參與都更，餘無意見，本次公聽會本處不克出席。

四、臺北市政府文化局(書面意見承辦代為宣讀)：

1. 查「公園段一小段1-22~1-24、1-26、1-61~1-69、74、74-1~74-4、75、75-1、83、108-1、123、124地號」為公有；另依貴公司提供清冊私有土地「公園段一小段61地號」有違章建築。請自行檢視上開建物是否有符合文化資產保存法第15條規定：「公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，所有或管理機關(構)於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。」若有符合前揭規定，請檢送相關興修改建資料、歷年使用情形及室內外現況照片，俾利本局進行文化資產價值評估。
2. 再查旨案基地鄰歷史建築「國父史蹟館」，依據文化資產保存法第34條第1項規定，營建工程或其他開發行為，不得破壞文化資產之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽通道；如未來有營建工程或其他開發行為進行前，請檢送旨揭範圍內新建工程之建築規劃設計書圖，及以上開文化資產為景觀視覺軸線之模擬圖說，說明文化資產與新建工程之關係，及文化資產保護監測計畫等資料過局審查(實際檢討之文化資產依新建工程開挖深度5倍範圍內為準)。
3. 另旨案基地鄰近國定古蹟「行政院」、「監察院」，是否涉及文化資產保存法第34條規定，請逕洽主管機關文化部。

五、所有權人—陳○○君(78地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)：

請問本案是否得以適用於去年底公告實施之「臺北市防災型都市更新細部計畫」，並申請防災都更專案容積獎勵30%。倘若不符適用條件，懇請協助說明其所不符合之具體規定依據。

2. 根據計畫書第11-8頁內容，土地所有權人損益金額為新台幣

幣3,874,041,540元，除以更新後總價值6,820,813,448元，所得地主分回比例僅約56%，顯與合理期待落差甚大。雖知此比例偏低係因現階段估算單價僅為每坪新台幣954,497元所致，但仍建議實施者參考「國家住宅及都市更新中心擔任實施者擬具之『臺北市中正區成功段三小段3地號等46筆土地及臨沂段一小段487-2地號等43筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案』」之作法，將實施者分配比例上限限制於35%以內，以維地主權益之基本保障。

六、所有權人—楊昇建設股份有限公司（59-2、59-3、59-4、59-10、59-11、59-12、59-13、60、65、72地號土地）（書面意見承辦代為宣讀）：

1. 本公司楊昇建設股份有限公司於106年6月23號出具五筆土地範圍都市更新事業計畫同意書予實施者「泰基開發股份有限公司」依據當時108年所提事業計畫書版本之所有權人分配比率63.08%(同所有權出具同意書時)。惟本次實施者申請公開展覽之114年5月27日公展版事業計畫中所載所有權人分配比率為56.80%(低於所有權人出具同意書時)。
2. 故本公司擬依據「臺北市政府受理都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點」第7條第3款第4目：「公開展覽之都市更新事業計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時。」得免提請審議會審議，貴府得逕將該同意書不計入同意比率計算。申請撤銷本公司出具之事業計畫同意書。

七、臺北市中正區黎明里里長

目前更新單元範圍內未收到任何陳情，故無意見。

八、實施者—泰基開發股份有限公司(王淑美負責人)：

1. 有關財政部國有財產署北區分署、文化局及臺北市政府工務

局新建工程處意見，遵照辦理。另原交通部臺灣鐵路管理局業已公司化為國營臺灣鐵路股份有限公司，將配合於清冊備註說明。

2. 78地號所有權人陳先生所提意見：

- (1) 有關防災型都更意見，本案法令適用日為106年6月26日申請報核擬訂都市更新事業計畫案，爰依本案法令適用日不適用113年3月28日公告之「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」。
- (2) 有關共同負擔意見，本案為民辦都更並以事權分送，實施方式為權利變換，後續將依都市更新權利變換實施辦法規定，評價基準日限於權利變換計畫報核日前六個月內。

3. 尊重楊昇建設所提撤銷同意書意見，後續將持續妥予溝通協調，並配合依臺北市政府受理都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點辦理。

九、學者專家—簡裕榮委員：

1. 本案尚有土地及合法建築物所有權人未表達意願及公辦公聽會現場所有權人發言意見，建議實施者加強溝通協調。
2. 容積獎勵 $\triangle F5-1$ 以上限申請，宜補充說明建築物與周鄰環境之調和。
3. 建築計畫：
 - (1) P. 8-6，臨北平西路側現有巷廢止部分，建請補充說明相關法令規定。
 - (2) P. 17-11，補充說明5樓全樓層供管委會使用之合理性。
 - (3) P. 17-4、P. 17-22，B1F 補充標示17部裝卸車位之停車位置。
 - (4) P. 17-49屋頂綠化圖，植栽槽緊鄰女兒牆，請依建築法

令相關規定檢討安全措施或退縮。

(5) 請補充1F~5F 的空調主機位置及廣告招牌規劃。

4. P. 10-1，分配與選配原則，分配原則五，宜釐清是否限制所有權人之公平性。

5. 財務計畫：

(1) P. 11-5，本案規劃特殊工程，請依「都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理。

(2) 營建工程管理費、人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費，均以上限提列，請依提列總表規定補充說明合理性。並補充風險控管方式。

6. 附錄十二，住戶管理規約，請補充裝卸車位及無障礙車位編號及位置並供公眾使用，由管理委員會維護管理。

7. 有關財政部國有財產署北區分署第2點意見，原臺灣鐵路管理局，請更正事業計畫內相關權屬資料之意見，涉及法令適用，建議權屬資料以備註方式說明。

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（上午11時0分）