

及福建建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區永昌段五小段 236-2 地號等 21 筆（原 19 筆）土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 113 年 3 月 19 日（星期二）下午 2 時

貳、地點：臺北市非政府組織(NGO)會館多功能資料室
（臺北市中正區青島東路 8 號）

參、主持人：臺北市都市更新吳子瑜 股長(陳信嘉聘用副工程司代)

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）紀錄：葉冠承

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由及福建建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區永昌段五小段 236-2 地號等 21 筆（原 19 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的陳信嘉聘用副工程司，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，同時臺北市稅捐稽徵處亦到場與會。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善回應，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，發言順序以書面意見為優先，現場登記次之，再請各位地主表達意見。稍後流程先請實施者進行 10 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，發言輪次數為二次，每人3（或5）分鐘發言時間

二、 所有權人—財政部國有財產署北區分署(書面意見由承辦代為宣讀)

(一) 本案公有土地比例 38.16%，惟人事行政管理費及銷售管理費均以上限提列，仍請實施者檢討其合理性及必要性，酌降共同負擔費用，以維參與者權益。

(二) 本案本署更新後分回國有房地經貴府都市發展局 110 年 11 月 16 日北市都企字第 1103098486 號函告尚符臺北市會住宅選取標準，本分署遂以 111 年 11 月 14 日台財產改字第 11100358300 號函委託該局於完成撥用程序前與都市更新進程(含提供社會住宅建築規劃設計需求及驗收、點交更新後房地等)，請實施者將上開處理方式登載於事業計畫書適當章節。

(三) 副本抄送臺北市政府都市發展局，本分署業以 111 年 11 月 14 日台財產北改字第 11100358300 號函委託貴局參與都更新進程，請貴局循撥用程序於事業計畫核定前辦理撥用事宜。

三、 所有權人—臺北市政府財政局(書面意見由承辦代為宣讀)

(一) 相關委外審查費用：P.13-6 本案依中華民國結構工程師公會全國聯合會報價單提列耐震標章審查費，請於附錄檢附認證費用說明及察證次數之計算標準。又附-116 頁計算第 1 階段「專業結構設計審查費」之法定工程造價、附-117 頁計算第 2 階段「施工階段查證費」之地面層總樓地板面積等數值皆有誤，且 P.13-1 提列說明漏列智慧建築項目，請一併修正。

(二) 權利變換費用

1. 建築師規劃設計費：P.13-6 表 13-4 建築規劃設計估算表之法定工程造價金額與表 19-1 建築面積檢討表所載不一致，請修正；另請檢附實際合約影本，並擇低提列。

2. 都市更新規劃費：P.13-6 本案依認列標準計算，仍請依提列總表規定，檢附實際合約影本並以合約金額提列。
3. 不動產估價費：P.13-7 本案暫以提列標準認列，請實施者於後續權利變換階段，依實際合約金額提列，檢附合約影本佐證。
4. 土地改良物拆遷補償及安置費用
 - (1) 拆遷補償費：P.10-3 表 10-2 其他地上物領回拆遷補償費明細表，請剔除序號 8 範圍外之土地改良物補償面積及金額。
 - (2) 拆遷安置費：P.10-2 表 10-1 合法建築物之拆遷安置費用，實施者僅檢附周邊租金行情資料(附錄-122)，與 P.10-1 所載係委託估價師查估不符，請實施者補充說明本案安置租金之提列方式，及周圍租金行情之適用情形；另安置費總價數值計算有誤，請修正，併連動修正應補償總價。

(三)稅捐：

1. 計算讓受不動產契據印花稅及營業稅公式 2 之房屋評定現值，應按鋼筋混凝土造之標準單價計算，請修正。
2. P.13-3 營業稅公式一計算式，扣除公共設施用地負擔之數值有誤，請修正。

(四)管理費用

1. 信託管理費：P.13-3 現以公式計算，請實施者依提列總表規定暫以報價單金額提列，並於權利變換計畫核定前檢具實際合約影本且以價格低者為準。
2. 本案廣告銷售管理費（6%）及人事行政管理費（4.5%）費率均以上限提列，且共同負擔比例為 43.2%，請檢討酌降。

(五)其他

1. 請實施者說明本案建物內有無影響空間使用之設備（如公共汙廢水管線、轉管及中繼水箱等）及其規劃設置位置、樓層；倘有，請加註於事業計畫平面圖，並反映於更新後房地估價。
2. 本案公有土地更新後分回房地將作社會住宅，其建築

圖說前經本府都市發展局以 112 年 12 月 19 日北市都企字第 1123079826 號函確認在案，爰請實施者將該函文及圖說納入計畫書附錄。

3. 臺北市都市更新審議資料表，辦理過程之召開幹事會日期有誤，請修正。
4. P.13-8 成本收入分析，整體更新事業財務分析之整體報酬率數值與計算結果不一致，請修正。
5. P.13-10 表 13-8 現金流量表之信託管理費、貸款利息等數值與 P.13-1 成本說明表所載不一致，請修正。

四、所有權人—臺北市政府工務局新建工程處(書面意見由承辦代為宣讀)

旨案涉本處經管本市中正區永昌段五小段 337-1 地號土地，使用分區為「第三種住宅區」，後續將依臺北市市有財產管理自治條例第 35 條規定變更為非公用財產移交財政局接管，未移交前依都更條例相規定參與都更，本次公聽會不出席與會。

五、規劃單位—大展資產顧問股份有限公司(吳主任婕羽)回應：

(一)回覆財政部國有財產署北區分署書面意見：

- (1) 本案共同負擔費用皆依 110 年 1 月 15 日公佈之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定計算提列，有關人事行政管理費與銷售管理費均以上限提列部分，將於審議會說明合理性與必要性，後續以臺北市政府審議核定結果為準。
- (2) 有關於公有地分回社會住宅撥用程序一節，後續會將處理方式載於計畫書章節內容。

(二)回覆臺北市政府財政局書面意見：

- (1) 人事行政管理費與銷售管理費均提列上限部分：本案皆依 110 年 1 月 15 日公佈之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定計算提列，有關人事行政管理費與銷售管理費均以上限提列部分，將於審議會說明合理性與必要性，後續以臺北市政府審議核定結果為準。
- (2) 權利變換與稅捐管理費用部分：將檢討各項費用合約及

內容誤植部分，配合辦理修正。

(3) 影響空間使用之設備（如公共汙廢水管線、轉管及中繼水箱等）部分，將於權利變換階段合理反映於更新後房地權值。

(4) 其他意見：有關社宅設計需求核准圖說，將檢附至報告書內容；其他誤植內容皆配合修正。

六、學者專家—鄭凱文委員：

謝謝主持人，各位地主、更新處及實施者團隊，我是鄭凱文建築師，今天非常榮幸可以參加本次公辦公聽會，公辦公聽會主要目的是聽取居民的意見，本案屬 100% 同意且為 168 快速通關專案，未來進審議程序基本上若順利也會以較快速的方式往前進行，對於地主是另外一種保障。

針對本案審查的部分，以下 5 點提醒，供實施者團隊參考：

1. 涉及協助開闢計畫道路用地部分：請於報告書清楚載明占用部分處理方式等檢討事項，期未來完成開闢後將有效提升整體環境與公益性。
2. 涉及現有巷改道部分：本案更新規劃涉現有巷改道，其中改道後東側 3.5 公尺現有巷鄰接協助開闢 6 公尺計畫道路一併規劃，有效提昇更新後整體人車動線，請規劃單位於人行步道部分，考量規劃留設植栽與街道傢具等，提供人行停留與駐足的空間。
3. 車道設置與地下層開挖部分：本案車道設置於基地東南側並鄰近 6 公尺協助開闢計畫道路部分，依照台北市道路開挖相關規定，接近建築線開挖應注意相關安全措施及基礎開挖工法等。
4. 有關社會住宅需求設計：本案規劃 2 至 5 樓為社會住宅單元，主要社會住宅需求設計已經過四次審查並通過，已有確定的規劃方向，可避免審議會對於社會住宅設計需求之不確定性，肯定實施者團隊之努力。
5. 有關公共汙廢水管線、轉管等規劃設置位置部分：原則五六樓以上住宅產品規劃均會涉及轉管部分，請清楚載明標示於事業計畫內容。

以上是關於本案提醒事項，也預祝本案未來順利圓滿成功，

謝謝大家！

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，仍可採書面方式向本市都市更新處表達，更新處將函請實施者回覆，並作為審議會審查參考，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）

臺北市政府辦理 及福建建設股份有限公司擔任實施者擬具之
「擬訂臺北市中正區永昌段五小段 236-2 地號等 21 筆（原 19 筆）土地都市更新事業計畫案」

公聽會 簽到簿

一、公聽會期日：113 年 3 月 19 日（星期二） 下午 2 時整

二、公聽會地點：臺北市政府非政府組織 (NGO) 會館多功能資料室（臺北市中正區青島東路 8 號）

三、主持人：吳子瑜 股長

陳信嘉代

紀錄：葉冠承

專家學者：鄭凱文 委員



四、出席人員及相關單位簽到：

姓名	簽名處	備註
專家學者 鄭凱文委員		<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
臺北市中正區公所		<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

姓名	簽名處	備註
臺北市中正區永昌里 里長		<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
臺北市稅捐稽徵處	連香伶 夏佩綺	<input type="checkbox"/> 男 <input checked="" type="checkbox"/> 女
臺北市政府文化局		<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
公有土地管理機關 (財政部國有財產署)		<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
公有土地管理機關 (臺北市政府財政局)		<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
公有土地管理機關 (臺北市政府工務局新建工程處)		<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
臺北市政府都市發展局	游芷玲 陳彤	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
臺北市都市更新處	葉冠英	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

**臺北市政府辦理 及福建建設股份有限公司擔任實施者擬具之
「擬訂臺北市中正區永昌段五小段 236-2 地號等 21 筆（原 19 筆）土地都市更新事業計畫案」
公聽會 簽到簿**

一、公聽會期日：113 年 3 月 19 日（星期二）下午 2 時整

二、公聽會地點：臺北市政府組織(NGO)會館多功能資料室（臺北市中正區青島東路 8 號）

三、主持人：吳子瑜 股長

紀錄：葉冠承

專家學者：鄭凱文 委員

四、出席人員及相關單位簽到：

土地及合法建築物所有權人					
姓名	簽名處	地號	建號	門牌地址	備註
王 [REDACTED]		390、391	-	-	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

土地及合法建築物所有權人

姓名	簽名處	地號	建號	門牌地址	備註
石 [REDACTED]		385	-	-	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
石 [REDACTED]		385	-	-	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
石 [REDACTED]		385	-	-	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
安 [REDACTED]	[REDACTED] 代	399	35	中華路二段 [REDACTED] 巷 [REDACTED] 號	<input type="checkbox"/> 男 <input checked="" type="checkbox"/> 女
何 [REDACTED]	何 [REDACTED] 代 39	392	47	中華路二段 [REDACTED] 巷 [REDACTED] 號	<input type="checkbox"/> 男 <input checked="" type="checkbox"/> 女
何 [REDACTED]	何 [REDACTED] 代 39	392	47	中華路二段 [REDACTED] 巷 [REDACTED] 號	<input type="checkbox"/> 男 <input checked="" type="checkbox"/> 女

土地及合法建築物所有權人

姓名	簽名處	地號	建號	門牌地址	備註
何 [REDACTED]	何 [REDACTED] 代齊	392	47	中華路二段 419 巷 10 號	<input type="checkbox"/> 男 <input checked="" type="checkbox"/> 女
余 [REDACTED]	余 [REDACTED]	309、310	-	-	<input type="checkbox"/> 男 <input checked="" type="checkbox"/> 女
宋 [REDACTED]		384-2	-	-	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
周 [REDACTED]	周 [REDACTED]	385	-	-	<input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
林 [REDACTED]	林 [REDACTED] 代	312	20	中華路二段 [REDACTED] 巷 [REDACTED] 弄 [REDACTED] 號	<input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
莊 [REDACTED]		389、391-1	-	-	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

土地及合法建築物所有權人

姓名	簽名處	地號	建號	門牌地址	備註
郭		311	69	中華路二段 巷 號	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
郭		311	69	中華路二段 巷 號	<input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
郭		311	69	中華路二段 巷 號	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
陳		388	-	-	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
彭		394	88	中華路二段 巷 號	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
彭		394	88	中華路二段 巷 號	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
彭		385、388	-	-	<input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

土地及合法建築物所有權人

姓名	簽名處	地號	建號	門牌地址	備註
楊		391、391-1、 391-2	-	-	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
楊		391、391-1、 391-2	-	-	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
楊		391、391-1、 391-2	-	-	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
湯		393	79	中華路二段 巷 號	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
湯		393	79	中華路二段 巷 號	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
鄒		394	88	中華路二段 巷 號	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
廖		393	79	中華路二段 巷 號	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

他項權利人

姓名/單位	簽名處	備註
合作金庫商業銀行股份有限公司		<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
湯 [REDACTED]		<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
羅 [REDACTED]		<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
蔡 [REDACTED]		<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

實施者團隊

單位	簽名處	備註
及福建建設股份有限公司	林紘維	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
三門聯合建築師事務所		<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
大展資產顧問股份有限公司 (規劃單位)	張雅雯	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
		<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
		<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
		<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
		<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
		<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
		<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

臺北市政府辦理 及福建建設股份有限公司擔任實施者擬具之
「擬訂臺北市中正區永昌段五小段 236-2 地號等 21 筆（原 19 筆）土地都市更新事業計畫案」

公聽會 簽到簿

一、公聽會期日：113 年 3 月 19 日（星期二） 下午 2 時整

二、公聽會地點：臺北市政府組織(NGO)會館多功能資料室（臺北市中正區青島東路 8 號）

三、主持人：吳子瑜 股長

紀錄：葉冠承

專家學者：鄭凱文 委員

四、其他到場人簽到：

姓名(簽名處)	通訊地址	連絡電話	備註
			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

姓名(簽名處)	通訊地址	連絡電話	備註
陳 [REDACTED]	台北市中華路二段 [REDACTED] 巷 [REDACTED] 號	092661 [REDACTED]	<input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女