

# 臺北市住宅及都市更新中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區玉泉段二小段 371 地號等 17 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 1 月 25 日（星期四）下午 3 時 0 分

貳、地點：臺北市大同區光能區民活動中心

（臺北市大同區承德路二段 33 號 2 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 張雅婷股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：吳心筠

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由臺北市住宅及都市更新中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區玉泉段二小段 371 地號等 17 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張雅婷股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會簡裕榮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。等以下的流程會請實施者做 15 分鐘事計及權變的簡報。

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 3 分鐘發言時間。

二、臺北市政府文化局（書面意見承辦代為宣讀）：

- (一) 經查基地範圍本局前於 110 年 7 月 23 日北市文化文資字第 1103030507 號函同意核准發掘申請及發掘計畫，發掘團隊於 110 年 9 月 17 日依文化資產保存法第 11 條規定向本局提報重大發現，故本局續於 110 年 11 月 3 日、111 年 2 月 11 日同意擴大試掘，前開擴大試掘成果報告業提送本府 112 年 12 月 25 日第 167 次文資會審議，合先敘明。
- (二) 為求審慎，本案計畫應於基地全面發掘後，經確認是否有文化資產議題後再行辦理，請臺北市住宅及都市更新中心依本府 112 年 12 月 25 日第 167 次文資會會議紀錄，提送發掘申請書過局審查，俾辦理後續。

三、國營臺灣鐵路股份有限公司（書面意見承辦代為宣讀）：

- (一) 本案範圍內本公司前身交通部臺灣鐵路管理局權屬之土地及建物，業於 113 年 1 月 1 日移撥交通部鐵道局。

四、所有權人-中華民國（公有土地管理機關：財政部國有財產署北區分署（371、371-31、371-32 地號土地））（書面意見承辦代為宣讀）：

- (一) 謹提供本分署意見如下：

1. 審視案附權利變換書表 7-1 三家鑑價機構鑑價結果比較

表，其中更新後二樓以上平均建坪單價與附錄三家估價報告摘要所載不符，請實施者說明。

2. 請於各審查階段適時提供三家估價報告書供參。
3. 依連邦不動產估價師聯合事務所 112 年 7 月之估價報告意見如下：

(1) 第 140 頁，更新後不動產水平效用比調整表，「商場」之使用用途項目「游泳池」，其調整率為-15%，請說明原因。

(2) 第 52、53 頁，比準地土地與比較標的區域因素比較調整分析表，有關「交通運輸」、「公共設施配置」、「發展潛力」等項目，勘估標的條件均為普通，建請將下列各點納入考量：

A. 勘估標的雖距北門捷運站 150 公尺，然該地點亦臨台北捷運及桃園國際機場聯外捷運之台北車站，且臨客運轉運站及火車站、高鐵站，並有地下連通道串連，其交通位置之優勢。

B. 勘估標的臨台北車站後站商圈、迪化街商圈，其商業效益之優勢。

C. 勘估標的旁為台北雙子星大樓開發案，已於 2022 年 11 月動工，該處將為台北西區新地標，屬政府重大建設，其發展潛力優勢。

#### 五、實施者－臺北市住宅及都市更新中心（劉筱蕾副主任）：

- （一）本中心與出資者團隊後續配合文化局意見辦理相關程序及審議。

#### 六、估價單位－連邦不動產估價師聯合事務所（連琳育估價師）：

- （一）有關更新後一樓及二樓規劃商場及游泳池部分，目前調整率

為-15%，主要考慮商場與游泳池使用效率是有差別的，所以進行調整。若未來游泳池要轉成商場使用，也須進行工程恢復至可作為商場使用狀態，認為游泳池效益比商場來的差，所以調整率為-15%。

- (二) 更新前比準地部分是否考慮「交通運輸」、「公共設施配置」、「發展潛力」等項目部分，確實在估價報告書裡於個別因素中針對勘估標的捷運站、三鐵共構狀況進行調整。另本案鄰近雙子星大樓開發案於重大建設部分作修正，並未在區域因素重複調整。另外所選取案例都是臺北市主要商場，針對勘估標的及比較標的商場優勢都進行考量，於估價報告書裡反映。

#### 七、學者專家—簡裕榮委員：

- (一) P. 3-9 建築物套繪圖宜洽建管處釐清西寧北路與鄭州路口之建築物。
- (二) P. 9-1 現有巷道廢止或改道計畫宜釐清，P. 2-6 地形圖內之西寧北路 1 巷 4 弄、1 巷 5 弄、3 巷、5 巷、鄭州路 26 巷、26 巷 4 弄、38 巷，是否曾辦理廢止或改道？
- (三) 建築計畫
1. B1F 僅 1 處垃圾儲藏及垃圾清運車位，且規劃在 B 棟，宜檢討 A 棟及 C 棟之垃圾儲藏及清運空間。
  2. 裝卸車位法定 15 輛及計程車臨停 5 輛宜標示。
  3. P. 9-91~P. 9-109 無障礙汽機車位與 P. 9-15 面積計算表不一致，宜釐清。
- (四) P. 11-1 分配與選配原則，宜釐清裝卸車位及計程車臨停車位處理方式。
- (五) 財務計畫

1. P.13-4「特殊因素費用」標章申請之費用與特殊因素是否符合提列標準規定，宜釐清。
2. 銷售、人事及風險管理費以上限提列，宜補充說明。
3. P.13-6 收入說明汽車位宜釐清，另權變計畫 P.7-5、P.7-6 請併同檢討。
4. 共負比超過投標承諾，請說明共負比調整方式。

(六) 附錄六、管理規約宜將裝卸車位、垃圾清運車位、計程車臨停車位及無障礙車位編號標示，並納入供公眾使用由管委會管理。

#### 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（下午 3 時 45 分）