

全坤建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區玉泉段二小段 159 地號等 20 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 02 月 13 日（星期四）下午 3 時 00 分

貳、地點：臺北市大同區延平區民活動中心

（臺北市大同區保安街 47 之 1 號 3 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 楊祖恩股長

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，歡迎大家來參加由全坤建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區玉泉段二小段 159 地號等 20 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楊祖恩，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文彥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 10 分鐘事業計畫的簡報。

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) 查旨揭基地範圍內建物非本市已公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，惟檢視「大同區玉泉段二小段 164-1 地號」公有土地上有建物存在，惟未檢附建物年期證明資料，請自行檢視是否符合文化資產保存法第 15 條規定，倘有涉及，請提供建物謄本、建造年期證明、歷年使用情形說明、相關歷史資料、建物現況照片等資料，向本局申請辦理文化資產價值評估。
- (二) 另查，旨案基地位於歷史建築「甘谷街 48 號店屋」同一街廓，位於歷史建築「六館街尾洋式店屋（南京西路 241、243、245、247、249、251 號）」、「南京西路 255 號店屋」、「南京西路 257 號店屋」、「南京西路 261 號店屋」隔道路鄰接街廓，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，不得破壞歷史建築之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽通道。同條第 2 項規定，有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之。
- (三) 未來營建工程或其他開發行為進行前，請申設單位檢送新建工程之建築規劃設計書圖，及以歷史建築「甘谷街 48 號店屋」、「六館街尾洋式店屋（南京西路 241、243、245、247、249、251 號）」、「南京西路 255 號店屋」、「南京西路

257 號店屋」、「南京西路 261 號店屋」為景觀視覺軸線之模擬圖說，說明歷史建築與新建工程之關係，及歷史建築保護監測計畫等資料過局（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），俾利本局辦理後續。

三、財政部國有財產署北區分署（書面意見承辦代為宣讀）

（一）旨述都市更新案範圍內無本署經管國有土地，僅涉新工處經管同小段 164-1 地號國有土地，面積 32 平方公尺，占更新單元總面積 1,366 平方公尺比例 2.34%。新工處以前述 114 年 2 月 3 日函告，本案 164-1 地號該處已無公用需要，後續將變更管理機關為本署，並依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（下稱處理原則）第 7 點規定於移交本署接管前，同意委託本署辦理本案都市更新相關事宜。

（二）謹提供本分署意見如下：

1. 查新工處 113 年 1 月 8 日北市工新配字第 1123117310 號函示，本案 164-1 地號使用分區為「第三種商業區，但是否在道路用地(公共設施用地)(應依建築線或俟地籍測量分割後，再確定)」，倘經分割後使用分區屬第三種商業區，非屬道路用地，則新工處無公用需求，惟分割後之第三種商業區是否屬建築留設通路，需由臺北市建築管理工程處查復確認。嗣臺北市府都市發展局 113 年 1 月 22 日北市都授建字第 1136082693 號函查復，依系統檔案資料查對結果，本案 164-1 地號土地目前無申請建造執照紀錄，非屬建築基地。另查鄰地 69 使字第 1950 號使用執照(68 建(延平)(西)字第 003 號建造執照)，本案 164-1 地號經檢視一樓平面圖標示為「現有巷道」為現有巷認定，係為設計建築師依當時現況所作調查並繪製相關圖說。又查事業計畫書第 9-1~9-2 頁所載，上述 164-1 地號似位屬廢巷範圍，爰請貴府查告 164-1 地號屬第三種商業區面積為何，俾憑續處評估國有土地

處理方式。

2. 事業計畫書第 11-1 頁，分配與選配原則，原位次優先選配更新後原位次、原座向優先選配更新後相對原座向之住宅單元，已限縮土地所有權人選配權益，請實施者修正之。
3. 事業計畫書第 12-1 頁，在前述 1. 疑義釐清前，請實施者將國有土地處理方式載明如下：
 - (1) 新工處 114 年 2 月 3 日北市工新配字第 1143003323 號函告，本案 164-1 地號新工處已無公用需要，後續將變更管理機關為本署，並依處理原則第 7 點規定於移交本署接管前，新工處同意委託本署辦理本案都市更新相關事宜。
 - (2) 查本案更新單元內涉新工處經管同小段 164-1 地號國有土地，面積 32 平方公尺，占更新單元總面積 1,366 平方公尺比例 2.34%，依財政部 110 年 10 月 8 日公布修正之處理原則第 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。
4. 事業計畫第 13-1 頁，拆除工程(拆除費用)提列新台幣(下同)2 萬 9,789 元，是否符合「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」之僅針對更新前範圍內未提列合法拆遷補償費之無主屋等建築物及土地改良物，請說明合理性及必要性。

5. 事業計畫第 13-4 頁，本案提列地質改良(扶壁及地中壁工程)特殊費用為 1,502 萬 0,996 元，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，並提請審議會審議。
6. 事業計畫第 13-6 頁及第附 12-11 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及信託合約內容，均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管國有土地，並載明於計畫書及合約內容。
7. 事業計畫第 14-1 頁，請實施者加註，自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。

四、規劃單位—築璟都市更新有限公司（陳宥余規劃師）

- (一) 針對本府文化局意見，經函詢文化局，本案公有土地無涉及文化資產保存法第 15 條規定，無須辦理文化資產價值評估。另涉及文化資產保存法第 34 條部分，目前已提送文化局審查，後續配合調整建築設計。
- (二) 針對財政部國有財產署北區分署意見：
 1. 164-1 地號土地經函詢相關單位後，整筆土地使用分區皆屬第三種商業區。
 2. 選配原則會再補充以原位次為原則，實際仍依地主應分配價值之 $\pm 110\%$ 選配。
 3. 國有土地的處理方式會在計畫書內補充說明。
 4. 甘谷街 40 號已提列拆遷補償費，故本項拆除費用取消提列，後續計畫書將配合修正。
 5. 地質改良費用後續會依相關規定辦理。
 6. 信託費用部分將配合修正計畫書載明不包含國有土地。
 7. 本案完成產權登記之前，相關的管理費用由實施者支付，會在計畫書補充說明。

五、學者專家－簡文彥委員

各位住戶和實施者團隊午安，這個案子的同意比例相當高，目前的建築設計看起來也相當合理，在後續的審查上也會針對公地主所提意見、交通和文資等各種議題來做討論。提醒一下建築師，本案分成重建區段和整建區段，為比較特殊的案例，目前計畫書內整建區段的部分在圖面上是留白，希望地面層或是開放空間的部分能套疊在一起，因為本質上還是同一個更新單元，所以空間使用上面還是要整體看，後續審查仍會希望就地面層部分，兩個區段有一定的整體性，謝謝。

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復，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 30 分）