

利和實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區寶清段一小段51-32地號等75筆(原74筆)土地都市更新事業計畫案」

第3次公聽會發言要點

壹、時間：民國114年10月17日(星期五)下午2時30分

貳、地點：臺北市松山區鵬程區民活動中心

(臺北市松山區健康路399號3樓)

參、主持人：臺北市都市更新處 宋蕙汝股長

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿)

紀錄：李曉萍

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由利和實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區寶清段一小段51-32地號等75筆(原74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宋蕙汝股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會遲維新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，發言輪數為二次，每人3分鐘發言時間。

二、公有土地管理機關—臺北市政府工務局新建工程處(49-1 地號 1 筆土地)：(書面意見)(更新處承辦代為宣讀)

旨揭更新單元範圍內涉及本處經管本市松山區寶清段一小段 49-1 地號道路用地土地參與權利變換及地上物處理方式，前經本處 104 年 3 月 19 日北市工新配字第 10462518300 號函復在案，故本次公聽會不派員出席。

三、臺北市政府文化局：(書面意見)(更新處承辦代為宣讀)

(一)本次函詢範圍如下：

1. 土地：松山區寶清段一小段 48、49、49-1、49-2、49-3、49-5、49-9、50、50-3、50-4、50-5、51-4、51-5、51-6、51-9、51-23、51-24、51-29、51-30、51-31、51-32、51-33、51-34、51-35、51-36、51-37、51-38、51-39、51-40、51-41、51-42、51-43、51-44、51-45、51-46、51-47、51-48、51-49、51-50、51-51、51-52、51-53、51-54、51-55、51-56、51-57、51-60、51-61、51-62、51-63、51-64、51-65、51-66、51-67、51-68、51-69、51-70、51-71、51-72、51-73、51-74、51-75、51-76、51-77、51-78、51-79、51-80、51-81、51-82、51-83、51-84、53、53-17、53-18、53-19 地號等 75 筆。

2. 建號：無。

3. 門牌：

- (1)健康路 401、403、405、407、409、411、411 之 1、413 號。
- (2)塔悠路 86、92、94、96、98、102、108、112、118、134、138、140、164、170、172、176、178、182、184 號。
- (3)塔悠路 88 巷 1-2、2、2-1、8、8-1、10、12、16、18、20、22、24、26 號。
- (4)塔悠路 100 巷 1~3、5~13、15~22、24、26、30、32 號。
- (5)塔悠路 110 巷 1~3、5~20、22、24、26 號。
- (6)塔悠路 120 巷 1~3、5~24、28、34、36 號。
- (7)塔悠路 136 巷 2、3、5、6、7、8、9、10、11、12、12 之 1、13、15~24、26、28、30、32 號。
- (8)塔悠路 160 巷 1、3、5、6、7、8、10、12、16、18 號及塔悠路 160 巷 2 弄 4、6、8 號。
- (9)塔悠路 174 巷 1、2、5、7、11、13、15、17、19、21、24、25、27、29、31、33、35、39、41 號。

(二)查旨揭範圍內建物非本市公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。

(三)另未來進行營建工程或其他開發行為時，如發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者時，仍須依據文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。

四、公有土地管理機關—財政部國有財產署北區分署(50、50-3、50-4、50-5、51-4、51-5、51-6、51-9、51-23、51-24、51-33、

51-40、51-42、51-44、51-45、51-48、51-50、51-55、51-63、51-64、51-66、51-69、51-72、51-75、51-79、51-80、51-81、51-82、51-83、51-84、53、53-18、53-19 地號等 33 筆土地)：
(書面意見)(更新處承辦代為宣讀)

本案涉財政部國有財產署經管同小段 50 地號 33 筆國有土地，面積 7,677.5 平方公尺，占更新單元總面積 11,114 平方公尺比例 69.08%，其中同小段 51-4、51-81、53 地號 3 筆應辦理有償撥用之國有土地分回房屋由國家住宅及都市更新中心作為中央社會住宅及其他後續依法認定為政策性住宅使用，餘 30 筆屬得無償撥用之國有土地分回房屋納入貴府興辦社會住宅標的，依處理原則第 9 點規定，委託貴府參與後續都市更新進程(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)。

五、利害關係人—辛○○(徐○○代表發言)(違占戶 塔悠路○巷○號)：

(一)我是塔悠路○巷○號屋主(屋主已經過世)的兒子。這間房子是民國 47 年時，國防部同意讓當地幾十戶自行興建的地上物，不過土地沒有移轉，在計畫書裡被列為「違建戶」，並規劃要現地安置。這部分還有疑問，之後也會再向相關單位反映。如果被歸為違建戶，採現地安置的話，希望能夠有選房的機會。如果選到的房子價差太大，一時付不出來，希望能改成分期付款。若真的沒辦法負擔房價，也希望能改成現金補償的方式來處理。

(二)塔悠路○巷○號的部分，請實施者提供一份初步的模擬選配說明，能大致了解可分配的坪數及樓層情形，同時說明對應的價金概況。若分配的坪數與原權利價值相當，就不需要

補差價；但若分得的坪數較大，可以先預估可能需要補繳的金額，對後續分配方向及權利變換程序有初步概念，有助於後續溝通與推進。

六、利害關係人—洪○○(違占戶-塔悠路○巷○號):

我是塔悠路 120 巷的住戶。請問我們最近有收到國有財產署寄來的稅單(註：後修正為「租金」)，我們家剛好有兩戶，但我發現我跟我母親的稅單金額差了三倍多。她的是四十八萬多，而我的是一百八十多萬，我不太清楚為什麼會差這麼多。我們想了解這個情況要怎麼處理?因為我們兩戶的情形是一樣的，不知道計算上是不是有什麼問題。我們也希望這個案子可以盡快確定下來，該繳的費用趕快繳一繳，好保障我們自己的權益。

七、利害關係人—李○○○(李○○代表發言)(違占戶-塔悠路○巷○號):

我是塔悠路 100 巷的住戶。上次開會時有提過的問題，建築設計規劃，房子的坪數都偏大，導致我們可能買不起，變成原本有房子住的人，未來反而沒有地方可以住。當時有說會再做調整。這次我們看到書面資料第 23 頁，上面寫到本案的空間型態 A、B 棟是私有的，但沒有註明坪數；C 棟是社會住宅，屬於小坪數設計。請問這樣的設計，有沒有考慮到我們這一類住戶的情況?因為住在這邊的居民大多經濟能力有限，希望能知道這次是否有針對上次訪談的結果，規劃出我們買得起的坪數。

八、規劃單位—邑相更新規劃股份有限公司(廖家政副總):

(一)新工處跟文化局的書面意見後續將納入計畫書，並依相關規定辦理。

(二)以下針對分配房型的部分進行說明：

1. 依目前資料，地上戶確實沒有合法的房屋登記，因此建築物

權屬只能以「舊違章建築戶」來處理。與實施者所簽的協議書，舊違章建築戶可以選擇「現地安置」或「現金補償」。故方才發言之第一位先生、第三位先生，或是在座有意願選房的住戶，請再向實施者聯繫，以確認協議書是否選擇現地安置。

2. 本案目前仍於「事業計畫」階段，有關「選屋」部分，後續會在「權利變換計畫」階段進行。關於李先生提到前次設計坪數過大、價金差額過高的問題，本次設計上已有修正，將小坪數的住宅規劃在低樓層，因房價隨樓層高低不同，低樓層相對較便宜。只要坪數小、總價低，各位仍可在合理的負擔範圍內選到適合的房子。

以北基地為例，規劃 10 到 20 坪的房型共有 96 戶可供選擇；南基地也有 36 戶。此數量大致對應目前統計的違章戶數，詳細情形則依各戶狀況而定。另關於差額價金能否分期支付，將在下一階段或會議後進一步討論，實施者會盡量協助住戶順利選到合適的房子。

3. 國產署開立的租金應是依照各位承租土地的面積計算，若面積大小不同，稅額即可能有差異。此外，亦宜向國產署確認該租金是以一年份、或按月計算？或是追溯前幾年的費用？同時，也宜再向國產署了解是否同意住戶們續租土地，若有相關意見或問題，可以提出反映，等了解清楚之後，後續才有辦法進一步處理。
4. 模擬選配涉及個人隱私，建議於會議後留下聯絡方式，我們會個別回覆。先舉例說明，例如方才有位發言者提到他跟母親持有的坪數差約三倍，如果他們都是違章戶，未來在分配的坪數上確實可能有三倍左右差距。

5. 本案申請「△F6 處理占有他人土地舊違章建築戶獎勵」，是依各位當前實際居住的實測面積核計，但有一個上限。依臺北市規定之平均居住水準樓地板面積，本項獎勵的最高面積是每戶 96 平方公尺。是以，即使一戶房子現況有三層樓，總面積超過 96 平方公尺，仍僅能以 96 平方公尺核計；反之，若該戶只有一層樓、面積大約 30 平方公尺，便僅能申請約 10 坪獎勵。並提醒，本項獎勵面積並非免費。以當前造價估算，若一坪造價約 30 萬元，要大約 300 萬元才能分回 10 坪。若有意分回更多坪數，例如從分回 10 坪增加至 20 坪，則多的 10 坪需以市價購買。假設未來估價的市價是每坪 80 萬元，多分回的 10 坪需繳納約 800 萬元差額價金。於此，每戶分配的結果會根據現況面積、是否屬於舊違章建築戶，以及個人需求而不同。因為涉及各戶的狀況與權利價值，建議想了解更多的住戶提供聯絡方式，讓我們會後再一對一說明，這樣會更清楚、也比較精準。

九、專家學者—遲維新委員：

- (一) 因事業計畫內容變動情形，涉及自提修正幅度過大情事，故今日再次召開公聽會。本次公聽會主要目的在於讓與會人員了解目前的建築設計與先前版本的差異，並評估該差異是否可能影響個人權益。關於未來土地或權利的分配部分，現階段尚無法確定。
- (二) 事業計畫書階段之評價基準日以事業計畫報核日為主，故前所載價格及資料係以 95 年為基準，相關共同負擔等內容僅供參考，並無實質參考價值。實際可分配之面積或金額，須待日後權利變換計畫正式送審後，方能確定。若對分配

面積或金額有疑問，可向實施者洽詢。待事業計畫核定後，即可進入權利變換階段，屆時相關數據將具實質參考意義。

(三) 在事業計畫內容部分，實施者於計算人行步道獎勵時，高樓建築兩側主要出入口皆有進行扣減，惟依規定僅需扣一處即可，另社會住宅該棟則未扣減建築物主要出入口，應再檢討修正，以符合規定。其他相關事項將於正式審議程序中再行詳細審查。

(四) 最後，希冀各位地主耐心配合，並請實施者與地主皆能建立良善的溝通管道，期盼本案事業計畫能儘速審議通過，後續權利變換作業順利進行。

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（下午三時十五分）