

耕薪都市更新股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區正義段三小段 566 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案」
公聽會發言要點

壹、時間：民國 109 年 7 月 31 日（星期五）下午 3 時 0 分

貳、地點：中山區長安區民活動中心

（臺北市中山區長安西路 40 巷 9 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 邱股長于真

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：陳穎慧

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎(武漢肺炎)疫情防疫，參與會議的人請配合全程配戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由耕薪都市更新股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區正義段三小段 566 地號等 5 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股長邱于真，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議委員會委員簡委員裕榮。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 分鐘事計的簡報，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) 原則採統問統達方式，發言輪數為二輪，每人 5 分鐘發言時間

二、所有權人—財政部國有財產署北區分署(572 地號，書面意見邱股長代為宣讀)：

(一) 依財政部 108 年 6 月 20 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 3 點第 3 項規定，更新單元範圍內之國有土地(含公用土地及非公用土地)面積合計達 500 平方公尺，且達該更新單元土地總面積二分之一者，本分署得研提主導辦理都市更新之意見陳報本署，經財政部國有財產署(下稱本署)審核同意並報經財政部核定後，由本分署據以辦理。查範圍內涉內政部警政署及智慧財產法院共同經管之同小段 572 地號國有土地，面積為 375 平方公尺，占本案更新單元總面積 769 平方公尺之比例為 48.76%，未達前述處理原則規定之門檻，因上開土地業經本署以 107 年 1 月 2 日台財產署公字第 10600402310 號函請該管機關依國有財產法第 39 條規定申請廢止撥用，移交本署接管，並經該等機關同意委託本分署辦理都市更新，是本案本分署不考量擔任實施者實施都市更新事業。

(二) 次依處理原則第 8 點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：

1、評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積達 2,000 平方公尺。

2、函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達 2,000 平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。

3、經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：

(1)原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。

(2)其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

- (三) 經實施者評估更新單元內國有土地參與更新後可分配樓地板面積約為 1,058 平方公尺，並經貴府都市發展局評估作為公共住宅使用。另本案 572 地號國有土地上坐落之同小段 837、2070、2071、2072、2073、2074、2075 及 2076 建號 8 筆國有房屋，依處理原則第 15 點規定，併同坐落之國有土地處理。請實施者按前述說明二、(一)~(三)內容，詳實登載本案國有土地及建物之處理方式於事業計畫書適當章節。
- (四) 本案容積獎勵 32.26%，仍請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。
- (五) 國有土地不參與信託，請實施者後續併同幹事會意見，於權利變換書財務章節載明，且信託合約並應排除本署經管國有土地。
- (六) 依事業計畫書第 15-2 頁所載，本案提列特殊工程費近新台幣(下同)4,000 萬元，請實施者依計畫書回應綜理表本分署意見回應及處理情形 4 辦理。
- (七) 有關本案提列之合法建築物拆遷補償費並未扣除拆除費用，與都市更新條例第 57 條規定，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回之規定未符一情，請實施者後續併同幹事會意見修正。
- (八) 本案共同負擔比例達 38.74%，較貴府都市發展局 107 年 3 月 30 日召開本案 168 專案審查會議時 34.85% 為高，亦較貴府 108 年 5 月 27 日舉辦本案第三次公聽會 37.60% 為高，請實施者說明共同負擔增加原因，並請就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
- (九) 依事業計畫書第 15-11 頁所載，本案暫估一般零售業單價約 85 萬元/坪、2~5 樓公宅單價為 77 萬餘元/坪、3 樓以上住宅單價約 80 萬餘元/坪，機械車位 150 萬元/位，惟查事業計畫書第 5-16 頁，本案周圍房地產行情，一樓店面單價為 210~228 萬元/坪、平均單價(店面住宅)為 110~135 萬元/坪，機械車位 220~300 萬元/位，因本案屬第三種商業區，且提列之特殊工程費用亦達近 4,000 萬元，致本案共同負擔比例高達 38.74%，且建物造價似未合理反應於更新後價格，請實施者說明並於權利變換確實修正。

- (十) 事業計畫書第 15-11 頁，查目前估價原則並無就公宅單元訂定相關估價設定條件，為免影響銷售收入，請實施者予以修正。
- (十一) 本案國有土地比例高達 48.76%，惟人事行政、銷售及風險管理費均以上限提列，仍請貴府責成實施者詳述理由並予調降，以維相關參與者權益。
- (十二) 事業計畫書表 14-2 合法建築物拆遷補償費與第 15-4、15-6 頁所載金額不同，請實施者檢視修正。
- (十三) 有關本案國有土地分回後房地貴府有作公共住宅需求一情，實施者業配合臺北市公共住宅規劃設計基準需求為建築規劃，請貴府後續應循撥用程序辦理國有土地撥用事宜

三、學者專家一簡委員裕榮：

1. 容積獎勵：△F5-1 上限申請補充說明(含華山公園系統整合)，並併同檢討說明商三作非住宅使用比例或周邊商業行為。
2. 建築計畫
 - (1) 無障礙車位、機車車位均集中在 B1F 汽車升降機前，請檢討動線並補充交通管制設施；並請檢討裝卸車位規劃位置。
 - (2) 汽車車位 33 輛採倉儲式規劃，宜補充檢討停等時間。
 - (3) 請補繪 3:6:1 高度限制圖，並依建築技術規則檢討。
 - (4) 請補繪管線轉管圖，並納入後續估價檢討。
3. 財務計畫
 - (1) 特殊工程費用請依規定於審議前完成委外審查。
 - (2) 人事行政費、銷售管理管及風險管理費依上限提列請補充說明。
4. 選配原則(二)「水平選配部分，所有權人就原相對位置得優先選配…」此段文字與審議原則不符，宜刪除。

5. P10-4 表 10-2 汽車車位數量與簡報 P44 汽車車位數量不一致，應為誤植，請修正。

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 3 時 20 分）