

中國建築經理股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區長春段一小段 764 地號等 2 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：108 年 11 月 21 日（星期四）下午 2 時 30 分

貳、地點：長春區民活動中心（臺北市中山區長春路 299 號 3 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處更新事業科－蔡股長欣沛

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

記錄：陳穎慧

伍、主席致詞：

大家好，歡迎參加由中國建築經理股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區長春段一小段 764 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」公辦公聽會。今天會議係由北市府主辦，我是今天主持人，目前擔任事業科股長蔡欣沛，今天邀請的專家學者是簡裕榮建築師及臺北市稅捐稽徵處與會。

公聽會舉辦意旨是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。若各位地主想要發言，請於發言登記處登記，會議流程先請實施者簡報，再請地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、簡委員裕榮

（一）本案於更新單元劃定階段時，市府希望本案提供公益性設施，期間需整合市府捷運局及地主意見，辛苦了。

（二）簡報 P-11 公會名稱誤植，請修正。

（三）建築計畫

1. B2 至 B4 層的無障礙車位，建議調整至 B1 或 B2。

2. 捐贈公益性設施「新增捷運出入口」無地下室，本案屬土壤液化潛勢地區，建議補充檢討沉陷量不均勻情況。

3. 空調主機標示請於 2F~22F 補充標示。

（四）財務計畫

1. 貸款利息請依更新處公告核算標準補充計算式。

2. 綠建築規劃設計費用、燈光設計費用非屬提列標準，建議刪除。

3. 本計畫實施進度載明 2020 年 9 月核定，因內容較單純，建議依實際情況修正。

(五) 估價報告書

1. 本案估價比準戶以 1 樓「店面」為依據，商效差距 15% 是否過大，建議以收益法檢討並補充說明。
2. 更新前估價條件，有關「…本案勘估標的地面層法定空地車位及地下層車位、建物騰本、使用執照圖說與現況不一致之情事，因現況已由管委會統一管理並劃設車位編號，故本次評估依照大同大樓管理委員會 105 年度第一次都更工作會議紀錄進行評估。」，因管委會非所有權人，更新前估計條件涉及所有權人的權值，建議以所有權人表達方式修正為宜。

二、實施者—中國建築經理股份有限公司

本更新案於申請分配完成後，部分住戶考量差額價金仍然偏高，故經協議後有四戶達成共識，願意配合更新審議進度調整分戶線以降低差額價金找補。住戶透過書面意見提交更新處並請實施者在公聽會現場代為宣讀，以提請主管機關納入會議紀錄，實施者後續將提出回應及說明送交審議。

三、住戶分回部分單元協議調整分戶事宜（實施者代為宣讀）

中國人壽保險股份有限公司、元大證券投資信託股份有限公司、元大證券股份有限公司、元大商業銀行股份有限公司(書面意見)

- (一) 中國人壽保險股份有限公司、元大證券投資信託股份有限公司、元大證券股份有限公司、元大商業銀行股份有限公司基於降低差額找補價金因素，經實施者中國建築經理股份有限公司(以下簡稱實施者)建議，同意按 108 年 6 月 6 日分戶協調會議紀錄及 108 年 6 月 20 日第 13 次委託人大會決議，辦理下列事項：

1. 本公司就「臺北市中山區長春段一小段 764 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」(以下簡稱本專案)已選配之 6F-B 戶(中國人壽保險股份有限公司)、11 樓 B 戶(元大證券投資信託股份有限公司)、3 樓 A 戶、6 樓 A 戶、11 樓 A 戶(元大證券股份有限公司)、3 樓 B 戶(元大商業銀行股份有限公司)，同意調整內容如附圖 1 所示，其餘已選配單元不予變動。
2. 本公司同意實施者於本專案事業計畫及權利變換計畫公辦公

聽會時，統一提出附圖 1 之變更意見，再由實施者依相關法定程序辦理事業計畫及權利變換計畫內容變更、估價調整並重新核算差額價金。

3. 變更後各單元產權面積、權利價值、差額找補價金及相關權利義務關係等，悉依主管機關核定之事業計畫及權利變換計畫內容為準。

(二) 本同意書須待參與分戶協議會議之各委託人全數出具各自同意書予實施者後，始生效力。

四、元大建設開發股份有限公司(書面意見)(實施者代為宣讀)

(一) 本案屬更新單元範圍全體所有權人自行出資並委任中國建築經理股份有限公司擔任實施者之自力更新案，懇請更新主管機關及審議會支持。

(二) 有關更新後立面設計部份幾點意見請予檢討：

1. 石材比例使用較高，特殊造型及進出面較多，整體成本較高之虞。
2. 立面分割較為細化，影響室內空間採光及使用；建築風格較偏向新古典風格，是否呼應「南京東路及復興北路」重要商業軸帶之都市紋理。

因本案更新後維持全棟辦公使用，綜此，建議本案立面造型可朝向「降低造價及現代化風格設計(提高室內使用性及視野、採光；避免零碎分割空間)」，以利形塑為地區商業地標。

(三) 上述意見業經 108 年 10 月 29 日全體所有權人共同研議，懇請 貴處採納本次意見列入本案審議，保障所有權人權益。

柒、會議結論

本次會議與會單位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，若住戶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復，並做為審議會審查參考，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 00 分)