

# 國家住宅及都市更新中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區大龍段一小段 265 地號等 25 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 109 年 10 月 29 日（星期四）下午 3 時 30 分

貳、地點：臺北市大同區重慶北路三段 313 巷 25 號

（保生區民活動中心）

參、主持人：臺北市府都市發展局 江正工程司 中信

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：吳心筠

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防治，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，歡迎大家來參加由國家住宅及都市更新中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區大龍段一小段 265 地號等 25 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，目前任職臺北市府都市發展局的正工程司江中信，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的話，請到發言登記處進行登記，會議流程會請實施者做 15 分鐘事計及權變的簡報，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)原則採統問統答方式，發言輪數為二輪，每人3分鐘發言時間。

### 二、其他到場人-陳○○（現場登記發言）：

現地安置戶所安置位置為北側3、4樓，坪數設計過小且於航道之下，另本案基地附近多巷弄且交通流量大，希望可加強交通及停車場規劃。

### 三、臺北市政府工務局新建工程處（公有土地管理機關）（書面意見承辦代為宣讀）

本案前已於109年9月14日以北市工新配字第1093092146號回復意見在案，旨案涉本處管有之同段299-3地號土地，於未完成管變前仍依都市更新計畫參與權利變換，另本次公聽會本處不派員。

### 四、臺北市政府文化局（書面意見承辦代為宣讀）

- (一)查公聽會簡報P.6說明「本更新單元範圍內無涉及文化資產」，惟查本局於109年2月5日北市文化文資字第1093011641號函表示旨揭工程鄰接歷史建築「鐵路局北淡線(圓山站)宿舍」，涉及文化資產保存法第34條規定，且有樹木保護議題(計畫書附11-2)，請實施者儘速依前揭函文、文化資產保存法第34條及臺北市樹木保護自治條例等規定提送相關資料過局辦理。

(二)另涉及國定圓山考古遺址部分，亦請依文化部文化資產局 109 年 2 月 24 日文資物字第 1093001989 號函辦理，同函副請文化部文化資產局就國定圓山考古遺址周邊開發案注意事項予以確認。

**五、臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見承辦代為宣讀)**

(一)事業計畫書：

1. 財務計畫：

- (1) 頁 6-1、頁 7-1 公共設施工程開闢面積為 2,159 平方公尺與頁 13-2 面積為 2,169 平方公尺不一致，請釐清後修正。
- (2) 頁 13-1，鄰房鑑定費請於附錄十檢附詳細戶數說明，以利檢核。
- (3) 頁 13-1、頁 13-4 及頁 13-5，計算營建費用之樓地板面積應不包括陽台面積，請實施者釐清表 13-1 之總樓地板面積是否包含陽台面積(財務計畫與法定工程造價相關之費用請併同釐清)。另表 13-2 及表 13-4 之營建面積加總與表 13-1 所列總樓地板面積不一致，請釐清後修正。
- (4) 頁 13-2，公共設施工程開闢費用依提列總表規定，其開闢單價應依事業計畫報核日當年度臺北市議會核定標準計算，且開闢之種類、面積須經各該公共設施管理單位確認，爰請貴處協助釐清本案是否符合上開規定。
- (5) 頁 13-2，公共設施管理維護經費依提列總表規定，應與

公共設施管理機關協議、確認同意後，依約定額度提列，爰請貴處協助釐清本案是否符合上開規定。

- (6) 頁 13-2，協助附近市有建築物整建維護所需相關經費依提列總表規定，須經各該市有建築物管理單位同意後，核實提列並應檢附相關證明文件，本案僅於附錄 11 檢附需求計畫書等資料，請貴處協助釐清本案是否符合上開規定。
- (7) 頁 13-2，都市更新規劃費仍請依提列總表規定列式計算，並以實際合約金額認列。
- (8) 頁 13-2，本案占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用提列現金補償 83,379,956 元，請依提列總表規定應檢具相關證明文件（協議書）並提請審議會決議。
- (9) 頁 13-3，有關承攬契據印花稅之計算，各項費用請以扣除營業稅後之金額計算。
- (10) 頁 13-3，讓受不動產契據之印花稅，請另外將更新後實施者實際獲配土地及房屋之明細面積資料，及實施者實際獲配之土地平均公告現值、房屋評定現值列表，以利核對。
- (11) 頁 13-3，人事行政管理費、風險管理費仍請列式計算，俾利檢核。
- (12) 頁 13-3，營建工程管理費請檢具合約影本依實際金額提列。另本項費用與人事行政管理費之合計後，其費率不得超過人事行政管理費，爰請列式計算，俾利檢核。
- (13) 頁 13-3，信託管理費目前依報價單提列，請於簽定信

託契約後檢附合約並依實際合約提列。

- (14) 頁 13-4、頁 13-5，本案北側 B 區 R1F-B2F 物價調整金額為 1,100 元誤植為 1,300 元，南側 A 區 4 樓標準單價為 40,100 元誤植為 45,100 元，請修正。

2. 其他意見：

- (1) 頁 13-2、附錄 10-14，本案建築師規劃設計費以實際合約提列，惟附錄十所重複檢附圓山 B 建築設計監造委託契約書，且漏未檢附圓山景觀設計委託契約書，請修正。
- (2) 頁 18-1，其他應加表明之事項之加註文字，請加註「有關臺北市政府分回房地完成產權登記，經臺北市政府完成驗屋並交屋前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。」。
- (3) 頁附 10-18 建材設備等級表部分使用建材及設備是否符合第 3 級（如三、地坪）及第 2 級（如八、廚具設備）。除必要項目外，其餘項目應有 4 項以上達第 3 級，本案僅有 3 項達第 3 級，且南側 A 區廚具設備項目缺漏，請實施者自行全面檢視釐清。
- (4) 本案銷售管理費率以上限提列，且共同負擔比達 35.99%，請實施者調降。
- (5) 請實施者於事業計畫加註說明建物內有無影響空間使用之設備（如中繼水箱、公共汙廢水管線等）及其未來規劃設置位置。

3. 上開各項費用涉權利變換計畫者，亦請一併釐清修正。

(二) 領銜估價師遠見不動產估價報告書：

1. 頁 38：比較標的 2、3 位於中山區，建議更換為大同區之比較標的。
2. 頁 61：296-1 地號「地形」項目較接近「長方形」，建議修正。
3. 頁 61：「深度」項目部分地號深度較深，惟調整率較低，請於報告書中說明調整依據。

#### 六、學者專家一簡委員裕榮：

(一) 本案北側地籍圖交廣用地範圍請洽地政局土開總隊依都市計畫檢討，辦理逕為分割；計畫書內相關圖說依都市計畫公告圖修正(CH3、CH4、CH5)。

(二) 容積獎勵中央部分#13 耐震設計宜併耐震規則設計檢討修正結構系統。

#### (三) 建築計畫

1. 北側基地規劃宜併西側已完成之更新案檢討相關公共空間系統檢討(P19-8 圖 19-5)。
2. 建築技術規則第 39-1 條宜檢討修正。
3. 補繪轉管位置圖，並納入估價檢討。
4. P19-70 圖 19-67，植栽計畫剖面圖雖未申請人行道容積獎勵，建議相關人行空間仍宜檢討無障礙通行。
5. 單元內涉受保護樹木，請依規定提送計畫至文化局審查。

#### (四) 財務計畫

1. 依「臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」宜檢討是否涉及回饋金。
2. 權變計畫共同負擔比 35.99%，宜補充說明本案投標時共

負比。

3. 權變計畫估價報告採用更新後價值最高之遠見不動產估價師事務所為領銜事務所，惟其更新前權值為三家中最低，請補充檢討說明合理性。

## 七、實施者－國家住宅及都市更新中心 曹明炫組長

- (一) 本案舊違章建築戶採現地安置或現金補償方式辦理。現地安置為都市更新之補償措施及德政，目的在於降低對其生活所造成之衝擊，使其可維持原來生活模式，其為受安置戶並非土地所有權人，另外亦可選擇現金補償方式另覓他處。目前僅剩兩戶尚未完成協議，實施者仍在努力處理中。
- (二) 麗寶建設(股)公司為本案遴選之出資人，臺灣銀行為本案最大土地所有權人並於更新後分回南側 A 區所有房地作商業使用，後續由出資人之關係企業營運，承租期間為 20 年，加上可續租 3 次 10 年，共 50 年。

## 柒、會議結論：

本次會議與會人員以及專家學者所提意見，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 4 時 15 分）