

**捷順國際開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區直興段二小段 500 地號等 12 筆土地(原 9 筆)都市更新事業計畫案」**

**第二次公聽會發言要點**

壹、時間：民國 109 年 1 月 8 日（星期三）下午 4 時 0 分

貳、地點：臺北市萬華區青山區民活動中心

（臺北市萬華區環河南路二段臨 5 之 1 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 李股長怡伶

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：曾少宏

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由捷順國際開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區直興段二小段 500 地號等 12 筆土地(原 9 筆)都市更新事業計畫案」之第二次公辦公聽會，本次會議是由市府依法主辦，我是今天會議主持人，目前任職更新處事業科股長—李怡伶，今天邀請專家學者為王瑞婷建築師及臺北市稅捐稽徵處與會。公聽會舉辦之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先行 10 分鐘簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(書面意見承辦代為宣讀)：

1. 因「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)

及「國有非公用土地參與都市更新注意事項」(下稱注意事項)業經財政部及財政部國有財產署 108 年 6 月 20 日、108 年 7 月 26 日公布修正，爰請實施者於事業計畫書第 13-1 頁修正本案更新單元範圍內國有土地處理方式如下，以符實際：查本案更新單元範圍內涉本署經管同小段 514、520 地號 2 筆國有土地，使用分區為「第四種商業區」，國有土地面積合計 55 平方公尺，占調整後更新單元總面積 1,219 平方公尺之比例為 4.51%，未符處理原則第 3 點第 3 項得研提主導辦理都市更新規定，爰本分署不考量擔任實施者實施都市更新事業。因本案採部分協議合建、部分權利變換方式實施，上述本署經管國有非公用土地依處理原則第 5 點規定，得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第 46 條規定讓售實施者；另依注意事項第 13 點第 1 項規定，依處理原則第 5 點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。

2. 本案容積獎勵高達 50%，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。
3. 依都市更新條例第 30 條第 1 項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。請實施者後續將營業稅納入共同負擔項目提列。
4. 依都市更新條例第 57 條第 5 項規定，第 1 項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行

拆除或遷移者外，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。請實施者說明本案合法建物拆遷補償費是否依前述規定辦理，並予修正。

5. 本案共同負擔比例高達 50.74%，請實施者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。
6. 依計畫書第 15-8 頁表 15-12 所載，本案暫估 2 樓以上住宅單價約 49 萬餘元/坪、坡道平面車位為 200 萬~220 萬元/席，惟查計畫書第 5-22 頁，本案周圍房地產行情(價格日期為 108 年 11 月)約 51 萬~63 萬元/每坪，平面車位為 210 萬~280 萬元/席，因本案屬第四種商業區(特)，且提列之特殊工法項目費用高達 1 億 1,683 萬 9,433 元，致本案共同負擔比例達 50.74%，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。至特殊工程費請實施者應依臺北市 106 年通案重要審議原則，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。

## 二、專者專家—王建築師瑞婷：

1. 本案建築規劃設計 19 樓、20 樓及 21 樓配置不同，涉及轉管情形，請實施者於圖面補充標示轉管位置，俾供後續審議參考。
2. 請補充標示建築設計圖面各空間名稱。
3. 請檢討確認地下室車道坡度是否符合 1:8 之建築法令規定。
4. 請檢討釐清本案設置 2 個汽車升降梯之出入口是否均須符合 6X6 緩衝空間。
5. 請補充標示喬木覆土深度。

## 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 30 分）