

巧洋實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區敦化段四小段 261 地號等 67 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會視訊會議發言要點

壹、時間：中華民國 110 年 8 月 30 日（星期一）下午 3 時 00 分

貳、地點：松山區松基區民活動中心（臺北市長春路 339 巷 2 號地下 1 樓）

參、主席：臺北市都市更新處 宋旻駿股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：陳信嘉

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防疫，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，歡迎大家來參加由巧洋實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區敦化段四小段 261 地號等 67 筆土地都市更新事業計畫案」之公辦公聽會，因為疫情關係，本次會議採實體及線上會議併行方式辦理。今天的會議是由市府主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的股長宋旻駿，今天邀請的專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會委員鄭凱文透過視訊參與，公聽會舉辦的意思是地主有意見都能盡量提出來，作為後續審議會上的參考，如果各位地主想要發言的話請到發言登記處完成登記，參與線上會議者請到視訊會議介面中的問與答登記，會議流程會請實施者做 10 分鐘的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、主席-臺北市都市更新處事業科宋旻駿股長

1. 發言請務必至登記發言區或以線上的問與答登記發言。

2. 如有意見須完成發言登記，未登記者，其發言不列入會議紀錄內。
3. 登記發言以二輪為原則，並採統問統答方式，以 5 人為一組方進行統問統答，發言時間為 5 分鐘

二、所有權人-財政部國有財產署北區分署(書面意見承辦代為宣讀):

1. 審視計畫書內容，本分署意見如下:

- (1) 請實施者將國有土地處理方式登載事業計畫書適當章節:

案涉財政部國有財產署(下稱本署)經管同小段 315、324、324-2、324-3、324-4、324-5、324-6、324-7、324-8、324-9、324-10、324-11、324-12、324-13、324-14、324-15、324-16、324-20、324-21、324-23、324-25、324-26、324-27、324-28、324-29、324-30、324-31、324-32、324-34、324-36、324-37、324-38、325-1、325-2、325-3、325-4、325-5、325-7、325-8、325-9、325-10、325-11、325-12、325-13、325-14、325-15、325-18、325-19、325-20 地號等 49 筆國有土地面積合計 4,061.87 平方公尺，占本案更新單元總面積 5,227.87 平方公尺之比例為 77.70%。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 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:

- a. 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。
- b. 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。

c. 經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：

(a)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。

(b)其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

(2) 本案更新單元面積 5,227.87 平方公尺，惟建築基地範圍另含東側鄰地同小段 347-1 及 350-1 地號 2 筆私有土地，請實施者說明未予納入更新單元之原因。

(3) 農田水利會業已改制為行政院農業委員會農田水利署，請實施者修改計畫書內公私有土地權屬資料及比例等相關書表文字。

(4) 本案國有建物僅提列拆除工程費用而未予提列拆遷補償費用，請實施者說明其合理性，另部分地上物權屬請實施者查明後於受補償人欄位列明。

(5) 本案規劃興建公務機關、住商混合及集合住宅大樓 3 棟建築物，請實施者於於事業計畫第 10-15 頁就各棟建築興建計畫完整載明。

(6) 本案建築規劃請加註說明建物內影響空間使用之設備位置(如中繼水箱、公共汙廢水管線等)及標示轉管內容，並檢附專共有圖說。

(7) 本案規劃興建地上 11 至 14 層及地下 3 至 4 層計 3 棟建築物，樓高分別為 46.9 及 47.4 公尺，請實施者說明採鋼骨造結構之必要性。

(8) 本案提列特殊工程-逆打工法及地質改良費用合計達新台幣(以下同)1 億 8,146 萬 2,697 元，依通案重要審議原則，更新案提列特殊費用，尚未經審議會審議之案件，請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，

將合理性及提列費用之內容於審查意見載明。另請實施者說明逆打工法施作有無合理減少更新及利息期間。

- (9) 本案更新單元範圍內公有主地比例達 90.70%，惟人事行政管理費率逾提列上限，以 5% 提列，銷售管理費以上限 6% 提列，請實施者說明合理性並酌予調降。
- (10) 本案財政部國有財產署分回房地，請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項：
 - a. 本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔，計畫書第 16-1 頁經常管理費內容，請實施者併同修正。
 - b. 實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體 15 年、防水保固 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。
2. 本案本署更新後分回國有房地調配予財政部臺北國稅局（下稱國稅局）所屬松山分局進駐使用，本分署業以 110 年 8 月 25 日台財產北改字第 11000231200 號函委託國稅局參與後續都市更新進程，爰爾後本案相關會議請併同通知該局。

三、臺北市政府文化局(書面意見承辦代為宣讀):

1. 本次函詢範圍如下：
 - (1) 土地: 松山區敦化段四小段 261、315、316、324、324-2 至 324-40、325-1 至 325-16、325-18 至 325-20、326、332、332-1、347-1、350-1 地號等 67 筆。
 - (2) 建號: 無建號。
 - (3) 門牌: 松山區五常街 370 巷 8 號、10 號、14 至 46 號(雙數號)、25 至 55 號(單數號)、五常街 370 巷 12 弄 2 至 12 號(雙數號)、五常街 370 巷 48 弄 1 至 27 號(單數號)。

2. 查旨揭範圍內建物非本局公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。
3. 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、所有權人-行政院農業委員會農田水利署瑠公管理處 (261、316 地號土地) (現場登記發言):

農田水利會已於去年改制成公務機關，請實施者將 261 及 316 地號配合謄本進行修正。

五、利害關係人違章戶-李○○ (○○街○○巷○○弄○○號) (現場登記發言):

1. 請保六總隊回答我這一戶到底是眷戶還是違建戶?因為實施者已經認定為違建戶了，這處理方法會不一樣。
2. 實施者於 108 年召開說明會，並有安置協議書，如果後續審議會未核給△F6 容積獎勵，實施者要如何處理這些眷戶?保六總隊會不會有拆屋還地的訴訟?將影響眷戶的權益。因為△F6 容積獎勵是依都市更新審議會核給的坪數為準，如果保六總隊提拆屋還地訴訟，那眷戶要如何處理?請實施者及保六總隊完整說明現在是眷戶還是違建戶。
3. 如果△F6 容積獎勵申請過了，分配的坪數大概是 9.86 坪，本案是否有合適大小可選配?如果沒有，實施者要如何向眷戶回購?是否有書面說明，保障眷戶們權益。

六、實施者-巧洋實業股份有限公司(陳德勝 副總):

1. 剛剛提到違章安置部分，因為初期在清查違章的時候，這個不是眷戶，清查結果只要符合違章安置資格，就會申請安置，提到安置協議內面積問題，因為本案違章戶比較多，申請違

章安置△F6 容積獎勵目前是 6.44%，未來以審議會核定容積為準，所以當時協議在違章戶比較多的情況下，大家用均分的方式處理，當然因為受到容積獎勵上限規，所以面積會比較少。

2. 有關違章會不會有拆除問題，如果未符合違章安置資格，土地所有權人可能會要求拆除房子，不過當時有簽署違章安置對象是有符合違章安置的資格。
3. 目前每戶分到的面積大約是 9 坪，目前規劃最小單元面積大概是 24 坪，上述面積未來以審議會核定面積為準，若分到一戶，需要找補，或是合併選屋，這部分後續會協助安置戶處理這方面的問題。
4. 有關財政部國有財產署北區分署意見回應：
 - (1) 第一點提到國有土地處理方式登載於事業計畫，實施者配合辦理。
 - (2) 因為當初劃定更新單元時，套繪圖不是很清楚，所以同小段 347-1 及 350-1 地號 2 筆私有土地未劃入單元，後來發現該 2 筆土地為畸零地，目前規畫將該 2 筆土地納為建築基地。
 - (3) 有關第三點，農田水利會產權資料異動部分，計畫書會配合修正。
 - (4) 有關第四點，因為該部分建物現況為空屋，如提列拆遷補償需有受補償人，所以未提列拆遷補償費。
 - (5) 有關第五點規劃興建公務機關、住商混合及集合住宅大樓 3 棟建築物，實施者會再完整載明於計畫書。
 - (6) 有關中繼水箱、公共汙廢水管線…等，會再於圖面加註，並檢附共專有圖說。
 - (7) 本案採鋼骨造結構，係因國稅局有來函說明載重及設備需

求，所以配合修改為鋼骨構造。

(8) 特殊工法部分，實施者會配合辦理外審。

(9) 有關管理費部分，本案雖公有土地面積占較大比例，但本案在幹事會程序時，公有土地管理機關才提出辦公廳舍及里長提出區民活動中心需求，討論建築設計等內容也耗費好幾年的時間，本案報核至今也超過十年，相關管理費其實也沒有多提列，都是依照提列標準提列的。

(10) 有關國產署請實施者於事業計畫加註配合辦理的事項，實施者會配合辦理，後續會議也會通知財政部臺北國稅局。

5. 臺北市政府文化局的意見，實施者沒有意見。

6. 行政院農業委員會農田水利署瑠公管理處的意見，實施者會配合修正。

七、專家學者-鄭委員凱文：

1. 地主及實施者團隊大家好，本案歷經多次審議會，本案採事業計畫、權利變換計畫分送，請實施者清楚說明重新提送審議會理由及本案推動上困難的原因，以利後續審議會審議。

2. 本案雖然在土地同意比例是百分之百，但包含拆遷及安置的問題，後續執行上仍有難度，請實施者一定要與申請補償及安置的居民持續溝通。

3. 本案歷經多次陳情，請實施者應詳細回應，以利後續審議。

4. 本案涉及道路開闢，並申請△F4 的容積獎勵，道路開闢需要土地所有權人同意，提醒實施者這部分是否可確實執行。

5. △F5-1 目前是以上限提列，於審議會仍請實施者清楚補充說明環境貢獻度及公益性。

6. 本案規劃設計有公務機關分回也有集合住宅，勢必會有管線轉管情形，請實施者於圖面清楚補充標示，後續納入權變計畫估價討論。

7. 以上是本案建議，預祝未來審議過程順利，謝謝大家。

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 4 時 00 分)