

聯勤建設實業股份有限公司擔任實施者擬具之
「擬訂臺北市松山區延吉段一小段 85 地號等 37 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 6 月 17 日（星期三）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市松山區松基里民活動中心禮堂

（臺北市松山區長春路 339 巷 2 號 B1 樓）

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：李曉萍

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，歡迎大家來參加由聯勤建設實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區延吉段一小段 85 地號等 37 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會委員，簡伯殷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 分鐘的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會人員發言要點：

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-張○滿 (○地號土地) (書面意見承辦代為宣讀)

本人為臺北市松山區延吉段一小段 85 地號等 37 筆土地都市更新案，建號 89 (光復南路○巷○之○號) 地主，感謝聯勤建設用心整合，使本都更案順利送件。但希望現在的室內、陽台及梯廳能重新檢討，不要浪費可使用空間，外觀部分希望能設計的更氣派，提高整體建物價值。

二、財政部國有財產署北區分署 (書面意見承辦代為宣讀)

(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，經本分署審核同意並報經財政部核定後，由本分署據以辦理。查範圍內本署經管同小段 85 地號 21 筆國有土地 (不含依國軍老舊眷村改建條例規定處理之土地) 面積合計 1,677.4 平方公尺，占本案更新單元總面積 4,174 平方公尺之比例為 40.19%，未達前述處理原則規定之門檻，爰本分署不考量擔任實施者實施都市更新。

(二) 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面積達 2000 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 2000 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：

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。

- (三) 本分署業於 109 年 1 月 3 日台財產北改字第 10850015250 號函請財政部國有財產署辦理國有辦公廳舍調配關事宜，倘後續評估不作中央機關公廳舍者，將依上開處理原則續處。
- (四) 依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 15 點第 3 項規定，國有土地應分配之權利價值，需調整分配標的時，實施者應配合之，並以不補繳差額價金為原則。依權利變換計畫第 10-3 頁所載，本分署應繳新臺幣（下同）5,026 萬 8,058 元差額價金，本案俟後續審議結果，請實施者洽本分署辦理調整選配作業。
- (五) 本案容積獎勵達 50%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週邊環境造成衝擊。
- (六) 本案銷售管理費 6%、人事行政管理費 3.5% 及風險管理費 16% 提列，本案國有土地比例 64.50%（含公用及非公用土地），因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，以增益全民及公產權益。
- (七) 本案提列特殊費用工程-地質改良費用計 3,796 萬 8,000 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「台北市都市更新案提列特殊費用委託審查原則」辦理，將合理性及提列費用內容於審查意見載明。
- (八) 內政部營建署為辦理社會住宅評估，申請保留案內同小段 116 地號等 21 筆國有土地，經本署 109 年 5 月 21 日台財產署公字第 10900158900 號函文同意保留，期限至 110 年 12 月底止。爰於期限屆至前，本分署將配合內政部營建署評估結果及取得方式提供本案土地。

三、臺北市政府文化局（書面意見承辦代為宣讀）

- (一) 本次函詢範圍如下：

1. 土地：松山區延吉段一小段 85、85-1、86、86-1、86-2、86-3、86-4、86-5、86-6、86-7、86-8、86-9、86-10、86-11、86-12、86-13、86-14、86-15、87、88、89、90、104、105、106、107、108、109、110、111、112、113、114、115、116、116-1、117 地號等 37 筆土地。
2. 門牌：松山區光復南路 6 巷 22、24、26 弄 1 至 8 號及 10 號、光復南路 6 巷 28、30、32、34、36 號、光復南路 22 巷 11-1 至 11-23 號（單數號）。
3. 建號：松山區延吉段一小段 61 至 72、75 至 89 建號，共 27 筆。

- （二）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。
- （三）另未來進行營建工程或其他開發行為時，如見具文化資產價值之建造物、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、規劃單位-丹棠開發股份有限公司

有關地主提及室內、陽台及梯廳之檢討及建築外觀等問題，後續會與實施者及建築師討論後修正。

五、建築設計-術刻建築師事務所

- （一）東北側為避免地面層設置通風口影響本案綠帶及人行步道，故於地下層北側設置長條型通風採光系統，以促進地下室空氣對流。
- （二）本案於地面層退縮留設騎樓，並計入容積，無設置陽臺。
- （三）目前已設置閘門管控車輛進出，後續將評估坡道寬度以符合實際需求。
- （四）目前七樓規劃較小坪數單元供違章戶選配，故產生轉管情形，未來將於轉管處設置永久雙層板，避免影響居室使用品質。

六、專家學者-簡委員伯殷

- （一）本案配合公有土地分回使用計畫，目前三樓至五樓規劃為一

般事務所，由財政部國有財產署選配，但依其書面意見表示保留社會住宅之可能，建議實施者持續溝通協調，避免建築設計大幅調整，增加更新時程。

- (二) 本案一樓規劃做店面使用，請補充商業招牌及空調位置模擬圖。此外，若於地面層設置陽台，應依規定設置欄杆扶手。
- (三) 七、八樓轉換層若有轉管情形請於建築圖面上標示，讓分配到的地主知悉，並考量估價影響。
- (四) 本案於地下室設計兩個天井有利通風，但在東北側地面層沒有設置出風口，請實施者說明。
- (五) 請補充各向人行步道剖面圖，並說明植栽覆土深度。
- (六) 本案設置停車位數量較多，若日後國產署分回單元確定為辦公室使用，出入人口眾多，目前設計 5 米寬車道是否符合實際需求，此外，若其分回車位對外開放，會衍生收費及管理問題，是否增設閘門等設備，建議實施者於規劃設計階段考量，避免日後不符使用。
- (七) 地下一層設有 23 個公設車位，請說明合理性和必要性。
- (八) 本案為 住商混合複合型大樓，建議應區分清楚公設持分之範圍，並於計畫書中載明。

柒、會議結論

本次會議與會者及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫及權利變換計畫案內參考，另各位民眾若還有其他意見，仍可採書面的方式向本市都市更新處表達，後續將納入都市更新及爭議處理審議會審議參考。

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 15 分）