

全陽建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區南海段二小段 41-4 地號等 55 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 109 年 3 月 31 日（星期二）上午 9 時 30 分

貳、地點：臺北市中正區龍興區民活動中心

（臺北市中正區三元街 131 號 4 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 董股長妍均

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：戴光平

伍、主席致詞：

簡委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由全陽建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區南海段二小段 41-1 地號等 55 筆土地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，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的股長董妍均，今天邀請專家學者是臺北市都市更新爭議審議會簡委員裕榮。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先做簡報，再請各位地主表達意見。

陸、實施者簡報(略)

柒、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。如未登記者，其發言不列入

會議記錄內。

(二) 原則採統問統答方式，發言輪數為二輪，每人 5 分鐘發言時間。

二、所有權人-傅○○甜，傅○取代 (71、74-2 地號土地) (現場登記發言)：

本案從 98 年劃定到現在，前實施者已辦 3 次自辦公聽會，1 次公辦公聽會，跟這次公辦公聽會，從 98 年至今已經 10 年，還要到 116 年才能完成，都更計畫真是曠日廢時。先前公聽會時專家學者希望實施者加強溝通，但前實施者並未這麼做，希望這次實施者多點善意，若無良好溝通，家中長輩希望能就地居住。最後請都市更新處說明，官網所查資料還是舊實施者資料，並沒有同步更新。

三、所有權人-臺北市政府消防局，劉○佑代(69 等 3 筆地號土地) (現場登記發言)：

希望同意消防局 A 棟部分進行內部裝修可不須經管委會同意。

四、所有權人-陽明海運股份有限公司，孟○銘代 (82 等 9 筆地號土地) (現場登記發言)：

陽明公司選配 B 棟 8F-10F 辦公室之車位，希望比照國產署於地下二層優先且集中選配為原則。

五、所有權人-財政部國有財產署北區分署 (41-4 等 27 筆地號土地) (書面意見承辦代為宣讀)

(一) 請實施者修正本案國有土地處理方式如下，並完整登載於事業計畫書內相關章節：

1、查更新範圍內本署經管同小段 41-4、50-3、67-1、67-2、

68-2、68-3、71、71-1、72、72-1、72-2、72-3、72-4、72-5、72-6、73、73-1、73-2、76、102-2、102-3、102-12、103-1、103-3、103-5、103-6、103-13 地號 27 筆國有(持分)土地，面積合計 641.36 平方公尺，占本案更新單元總面積 2,003.36 平方公尺之比例為 32.01%，使用分區為「第三種商業區(原屬第四種住宅區)」、「第三種商業區(原屬第二種商業區)」。

2、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：

(1)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。

(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 2,000 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：

甲、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。

乙、其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

3、依財政部國有財產署 108 年 6 月 24 日召開研商本署參與臺北市及新北市都市更新案預計分回辦公廳舍調配進駐機關事宜會議結論，同意本案分回房地作為勞動部勞工保險局(國民年金組)辦公廳舍使用，爰本分署以 108 年 8 月 23 日

台財產北改字第 10850009690 號函依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 9 點第 1 款第 4 目規定委託該局參與後續都市更新進程。

(二) 旨案範圍內國有土地參與都市更新分回國有房地業調配予勞動部勞工保險局(國民年金組)，日後相關會議請惠予一併通知該局出席與會。

六、所有權人—臺北市府財政局(69等3筆地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)

(一) 本案請實施者配合回應及修正事項如下：

- 1、查 P10-11 之 1 樓樓高僅 3.6m，惟 P15-2 表 15-2 營建費用按 7.1m 樓高加成，有關 1 樓夾層是否涉及加成，請更新處釐清。又 P15-2 表 15-2 樓地板面積合計值與 P10-11 不一致，請釐清。
- 2、P15-2 提列增加耐震、地中壁及相關地質改良工程等特殊費用 220,456,032 元，請實施者說明依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理情形，後續提請審議會審議。
- 3、P10-11、15-3，請依事業計畫報核時之工程造價表計算法定工程造價，財務計畫相關數值併請修正。
- 4、P15-3 表 15-7 都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核費用計算有誤，請修正。
- 5、P14-3 表 14-3 租金補貼金額計算有誤，請修正，相關數值併請修正。另計列期間高達 55 個月，請調降。
- 6、P14-3 表 14-4 都市更新實施成本平均單價計算有誤，請修正，相關數值併請修正。

- 7、P15-4 貸款利息高達 61 個月，請依審議案例以 36 個月提列。
- 8、P15-4 表 15-7 印花稅計算表內估價費用誤植，請修正。
- 9、P15-5 實施者實際獲配土地公告現值計算一節，請補充評價基準日當期更新單元土地平均公告現值計算表。
- 10、P15-1 營業稅及稅捐合計與 P15-5 說明不一致，請釐清修正。
- 11、人事行政、銷售、風險管理費提列至上限，且共同負擔比高達 40.58%，請調降。
- 12、P15-1 註 2，實施更新事業平均單價計算與 P14-2 不一致，請釐清修正。
- 13、P15-1 表 15-1、P15-6、P14-2 內之都市更新事業收入(現地安置戶應繳價金)不一致，請釐清修正。
- 14、P10-21，查消防局分回公務使用空間，於 2-8 層樓有獨立出入口，惟 8 樓標示有管委會空間及部分空置空間，請說明釐清該空間使用單位及權屬。
- 15、查實施者前於 104 年 3 月 5 日函復，後續權利變換階段，倘於分配更新後建物予消防局後本府仍有剩餘空間可資分配，且經本府評估有其他公務需求，實施者同意配合本府需求調整建築規劃設計並辦理事業計畫變更。惟為避免影響本案更新進程，請實施者提供本府剩餘可分回面積、權值估算資料以利本局調查本府各機關公務需求。
- 16、請說明案內是否有中繼水箱位於本府所分配建物同一樓層或上下樓層，是否影響使用。
- 17、本府所分配建物與所對應之樓上層用途不同，是否造成公

共汙廢水管線通過所分配建物專屬空間。

- (二) 本案副請本府消防局依本市市有不動產參與都市更新處理原則第 12 點第 1 項規定，將公用需求報府核定，並檢視確認實施者所提規劃設計是否符合使用需求。

七、臺北市政府文化局（書面意見承辦代為宣讀）

旨揭都市更新範圍涉有公有土地，惟部分建物無建號登記且無提供可判斷資訊，副請實施者提供旨案土地範圍內土地、建物清冊（含地號、建號、建物門牌、土地及建物之權屬及其證明文件、建物興建年期及其證明文件），清晰可辨之建物現況照片並標註門牌及未登記建物與地籍套繪圖等資料送本局，俾利辦理後續。

八、規劃團隊－園皓都市規劃有限公司（莊總經理育傑）：

- (一) 有關傅先生所提多溝通的部分，全陽建設後續會積極協調，目標希望能取得案內 100%同意。
- (二) 目前規劃設計配合消防局意見樓上層採獨立設計，但地下室無法獨立規劃。針對室內空間裝修仍須依建管規定申請合法室內裝修執照，若依法進行裝修，管委會應無權限否決 貴局之內部裝修事宜。
- (三) 陽明海運提到車位集中的部分，本案為事業計畫跟權利變換分送且產權相對不複雜，於權利變換階段實施者會盡量協助協調以達到各單位及所有權人集中管理維護為目標。
- (四) 財政局意見中，部分數字誤植後續併同審查意見調整，針對租金補貼、利息，因設計配合公單位重新調整及實施者異動，財務計畫依 107 年 7 月 23 日版重新提列，安置、貸款期間均依規定公式計算，後續將依據審議委員會之決議辦

理。第 14 點意見 8 樓標示有管委會及部分空置空間是屬消防局所有，依法令檢討屬免計容積部分，將於計畫書補充說明。另外中繼水箱原實施者富享建設有規劃，但本案並無設計。另外污水轉管問題，後續設計若需要，將用雙層板方式阻絕，以避免使用或視覺上造成影響。

(五) 國產署部分後續會併同通知勞保局，另配合文化局意見，提供相關資料以利檢視。

九、都市更新處

關於所有權人-傅○○甜所陳，官網所查資料還是舊實施者資料，並沒有同步更新部分，會議後本處將查明更新。

十、學者專家－簡委員裕榮：

(一) 本案尚有未表意願者及公聽會所有權人意見，建議實施者加強溝通協調。

(二) 容積獎勵：

1、△F5-1 以上限申請，請補充說明。

2、△F5-3 沿羅斯福路二段除救災車輛進出外，幕僚車的車位位置建議檢討，是否可讓行人與住戶進出更舒適安全請補充說明。

(三) 建築設計

1、P10-11 設計面積計算表，機車位名稱誤植請修正。

2、1F 平面圖規劃 3 個門廳，請補充檢討說明可否整併。

3、補繪管線轉管圖，後續納入權變計畫之估價檢討。

4、地下室機車位規劃，建議檢討調至 B1FL。

5、勞動部勞工保險局(國民年金組)辦公室空間車位規劃設計

是否有洽公需求，建議洽該單位釐清確認。

6、P11-13 喬木覆土深度 0.8~1.2 公尺是否符合規定，並釐清計畫書圖與表列樹種是否正確。

7、羅斯福路二段 30 巷側溝建議配合廢巷檢討依建築線重新施作。

8、交通影響評估相關供需量、周邊停車量檢討修正為近 2 年內。

9、8F 管委會空間權屬為公共空間不宜為所有權人或公地主所有，建議檢討釐清修正。

(三) 選配原則中之車位及建物單元載明優先選配，似與營建署解釋函令不符，建議釐清並修正。

(四) 財務計畫

1、建議綠建築維護費用併入公寓大廈公共基金。

2、人事、銷管及風管費用上限提列，請補充說明。

(五) 公地主分回空間，建議圖說先洽各公地主確認，並補附 108 年 10 月 15 日與 108 年 11 月 6 日公地主規劃設計需求之協調會紀錄。

捌、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，另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，今天公聽會謝謝各位的參加。

玖、散會（上午 10 時 06 分）