

寶鋪建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區萬華段一小段 103 地號等 53 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 27 日（星期五）上午 10 時 0 分

貳、地點：臺北市萬華區新富區民活動中心

（臺北市萬華區廣州街 152 巷 10 號 3 樓）

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） 記錄：葉珮儀

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由寶鋪建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區萬華段一小段 103 地號等 53 筆土地都市更新事業計畫案」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李怡伶，今天邀請專家學者是現任都市更新審議會委員何委員芳子。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 10 分鐘事計的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、所有權人—謝○○瑞、謝○辰(110、111、111-1 地號土地，由謝○華代為發言)：

1. 當第一次的事業計畫現在改成第二次的事業計畫，那第一次跟

實施者所簽條款或約定，是不是失效了？還是就必須要有一案一簽的例子？這是一點。

2. 剛剛簡報中同意比，地主共 35 人，私有 34 人，同意的有 33 人，所以只有 1 個不同意而已，那我要請問，我們家有兩個還未與寶舖簽約，就與此同意比不同，請回答。

二、所有權人—梁○學(103、104、104-1 地號土地)：

1. 非常感謝臺北市政府在疫情期間來辦理公聽會，還有肯定寶舖建設蓋的房子，尤其在大安區賣的都很好，蓋的很漂亮。還有感謝黃小姐在這邊積極整合地主。
2. 現在主要問題是實施者要溝通好，像謝先生跟我是同事已經五、六十年了，實施者沒有溝通好。本人參與永和都更案整合六年而已，現在居民就要住進去了，而本案從民國 91 年走到 110 年了還沒好，我們年紀大的地主都不知道能否等到本案入住的時候。
3. 現在門面設計金屬的太多的話，是不是時間久的話會不會變黑黑的，建議改用大理石，不然以後洗門面一次就十幾二十萬。
4. 建議管理費預估，可否參考本人在永和社區是管理費 50 元/坪、一部停車位 500 元/月。

三、臺北市政府文化局(書面意見由承辦代為宣讀)：

1. 依本府 109 年 3 月 12 日府都新字第 10830218983 號函辦理。
2. 經查本案基地內無本市已公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物。未來開發行為時，若有發現具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群之建造物，疑似遺址或具古物價值者，請依文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。
3. 另查本案萬華段一小段 116、126-1 等 2 筆土地為公有。請實施者自行檢視是否符合文化資產保存法第 15 條規定：「公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，或公有土地

上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，所有或管理機關(構)於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。」若有符合前揭規定，請檢附相關資料，俾利本局辦理後續。

四、所有權人—財政部國有財產署北區分署(書面意見由承辦代為宣讀)：

1. 復貴府 109 年 3 月 12 日府都新字第 10830218983 號函。
2. 本案國有土地及建物處理方式如下，請實施者修正處理方式並登載於事業計畫書適當章節內：

(1) 有關財政部國有財產署(下稱本署)經管旨案更新單元範圍內同小段 116、126-1 地號 2 筆國有土地及坐落同小段 163 地號私有土地上同小段 7、15、18、19、37 建號 5 筆國有建物，雖實施者於事業計畫書第 10-1、15-1 頁表示，擬於本案事業計畫案核定後申請讓售國有土地，惟實施者繳價承購前，本分署仍應參與權利變換計畫，請實施者依本分署 106 年 6 月 26 日台財產北改字第 10600167190 號函說明二、(一)~(四)內容，於事業計畫書第 10-1、15-1 頁詳實載明國有土地及建物之處理方式，並請修正內文相關法令依據為財政部 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)、本署 108 年 7 月 26 日公布修正之「國有非公用土地參與都市更新注意事項」及依 108 年 1 月 30 日修正後都市更新條例第 46 條第 3 項規定。

(2) 本署經管同小段 7、15、18、19、37 建號 5 筆國有建物，其坐落之土地非屬國有，依處理原則第 15 點規定，逕領取現金補償。

3. 依事業計畫書第 3-2 頁合法建築物使用現況所載，有關「上開

國有建物依據建物登記謄本所載皆無門牌資料且皆坐落於同小段 163 地號土地上，經現況調查該筆土地並無上述 5 筆建物存在，並依建物測量成果圖及土地建物謄本所示，163 地號土地上坐落建物為 39 建號(南寧路 24 巷○號)，後續擬依相關規定辦理建物滅失登記。」一情：

- (1) 前述本署經管同小段 7 建號等 5 筆已登記之國有建物，依本分署 102 年 3 月 14 日現場勘查結果，同小段 163 地號私有土地上仍有建物存在，並非空地，故尚難認定本署經管上開建物不復存在。
 - (2) 又，經對照計畫書第 3-7 頁第 3-8 頁，39 建號(門牌:南寧路 24 巷○號)及 54 建號(門牌:南寧路○號)亦為合法建築物，且並未位於圖 3-4 更新單元建物測量位置及面積示意圖所載範圍內，惟實施者仍就上開建號提列合法建築物拆遷補償費，而本署經管國有建物亦屬已登記合法建築物，仍請實施者依都市更新條例第 57 條第 3 項規定，併同提列合法建築物拆遷補償費，以維國產權益。
4. 另查前次幹事會版事業計畫書，本署經管國有建物經實施者提列之合法建築物拆遷安置費用合計為新台幣(下同)171 萬 5,175 元，與本次提列之金額 29 萬 4,030 元不相符，請實施者說明。
 5. 本案容積獎勵高達 65%，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。
 6. 國有土地不參與信託，請實施者於事業計畫書財務計畫章節內文確實載明已排除國有土地。
 7. 查本案適用臺北市都市更新處 99 年 12 月訂定之都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表，請實施者就營業稅提列部分，於權利變換階段，將營業稅納入共同負擔項目提列。
 8. 本案共同負擔比例 35.14%，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。

9. 本案國有土地比例 1.19%，提列之人事行政管理費及銷售管理費，均以上限提列，共同負擔比例達 35.14%，請實施者說明管理費費率提列理由並予修正調降相關管理費用，以維參與者權益。
10. 事業計畫書第 11-8 頁，本案暫估 2 樓~15 樓單價約 63 萬餘元/坪，惟查事業計畫書第 3-16 頁表 3-6，本案鄰近房地產市場行情調查表，平均單價為 65~87 萬元/坪，請實施者說明並於權利變換確實修正。

五、實施者—寶舖建設股份有限公司(陳威丞協理)：

1. 謝先生提問的第二點的問題，實施者在第二次的公展公聽會的建築設計作大幅度變更，也將此次設計變更載入合建契約裡面，有跟各位地主簽署同意變更設計，而同意變更範圍、內容很詳細的記載。目前部份住戶尚未完成簽署同意變更設計，此部分實施者會更努力溝通。
2. 此次設計變更，也是因應第一次公聽會很多住戶提出了一些意見，像之前有人提到說電梯的部數太少、外觀不要太現代等意見。這次變更大部分都是依照大部份的住戶的需求去作變更，至於少部份住戶需求可能沒有滿足到，我們會再努力溝通。
3. 這可能不只是梁先生的意見，就是說大部分住戶都是滿心期待能夠趕快把這個案子完成，然後住到一個新的、好的建築物裡面。實施者會與未同意住戶作溝通，也期待更多住戶給我們更多更寶貴的意見，讓我們能夠在設計上面做些調整，符合大家需求。
4. 本案尚須都市設計審議程序，此都市設計審議會對建築外觀意向提出意見，屆時依都市設計建議，看能不能把金屬的材質盡

量減少，盡量採用比較傳統的材質，例如像梁先生您提的，可能改為花崗石。

5. 有關管理費預估，預計導入智慧建築，如門禁管制、收發信、收發內容的控制，會採用電腦數位化設備。管理費成本最貴的是人工成本，期盡量減少服務人員數量，藉用科技化管理，來有效降低管理費。

六、 規劃單位—合邑都市更新股份有限公司(姜義哲經理)：

1. 簡報裡面所出現的同意比，是指事業計畫的同意書，至於協議合建契約書是不會檢附給臺北市政府，至於協議合建的內容的差異，可能是要請實施者統一說明。

七、 學者專家—何委員芳子：

1. 本案依第一次與第二次公展內容差異視之，雖人行步道容獎 Δ F5-3 略減， Δ F6 略增外，其餘容獎上限 65%均沒變。
2. 興建計畫樓層數地上 24 層降為 15 層，純住變成商住，戶數增加 12 戶，汽車位減少 10 部，綠覆率增加 13.95%，喬木植栽改成原生種，就是楓香、茄苳等等，本案朝降低環境負荷的方向，這點給予肯定。
3. 結構由 SRC 改為 RC，大幅降低成本，共同負擔的比例由 42.17% 降為 35.14%，對權利人有利。
4. 涉及廢巷南寧路 28 巷及 28 巷 2 弄部分，請再確認。
5. P8-3 容獎表有含 Δ F1(2.46%)，在前面總表都沒有列，是否有無申請請再確認。
6. Δ F5-1 申請上限為 10%，請在審議會補充說明公益性。
7. 本案的建築設計費，在 P11-2，雖然是依合約，但是是採高級的標準計算，一般都是用中級，那這個部分請再檢視。
8. 屋頂格柵高度高達 8.8m，這個部分請酌予降低，一般會要求降到 6m 以下。

9. 本案實施者最終希望用協議合建，但目前看來還有一戶尚未同意，希望實施者能夠繼續進行溝通協調，假如百分之百同意的話，本案就可以轉為 168 專案，那後續的程序就會更快速。

八、臺北市都市更新處－李股長怡伶：

1. 我們一問一答好了，有關剛剛謝先生所問的，因為本次是第二次事業計畫公開展覽，主要是因為實施者針對建築設計有涉及較大幅度的變更調整，為了保障所有權人的權利，所以開第二次的公展公聽會。那有關剛剛謝先生所提到的跟實施者所簽的私約的部分，我們等一下請實施者來回應。
2. 有關同意書的部分，是檢核實施者送件檢附事業計畫同意書上同意人數及其相關產權資料，跟報核當天檢附的謄本資料有沒有相同；有符合都市更新法令同意比規定的話才會進行到下一個階段。
3. 有關國產署和文化局的意見請實施者納入事業計畫書內回應，然後有關文化局提到就是本案涉及文資法第十五條公有土地上面五十年建物，可能要麻煩一下送文化局進行評估。

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（上午 10 時 48 分）