

桓鉅建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區正義段四小段 115 地號等 4 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 111 年 1 月 18 日（星期二）下午 2 時 00 分

貳、地點：中山區民安區民活動中心-演講廳

（臺北市中山區長安西路 3 號 3 樓之 1）

參、主持人：臺北市都市更新處 蔡欣沛股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：吳思寰

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎(新冠肺炎)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，歡迎大家來參加由桓鉅建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區正義段四小段 115 地號等 4 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蔡欣沛，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鄭凱文，另外有另外有臺北市稅捐稽徵處在會議現場。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完成登記，

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、與會單位發言要點：

一、主席說明發言原則

1. 發言的話請務必到登記發言區登記發言。
2. 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。
3. 登記發言以二輪為原則，並採統問統答方式，以 5 人為一組方式進行統問統答，發言時間為 3 分鐘。

二、所有權人-公有土地管理機關-財政部國有財產署北區分署（115、115-3 及 115-4 地號等 3 筆土地）（書面意見由更新處承辦代為宣讀）：

1. 國有土地不參與信託，請貴府責請實施者將信託範圍排除本署經管國有土地，並確實載明於計畫書。
2. 國有土地比例 0.73%，本案人事行政管理費、風險管理費及廣告銷售管理費均以上限提列，且共同負擔比例達 30.96%，請貴府責成實施者說明合理性及必要性，以維參與者權益。
3. 本案提列特殊費用為電動車充電車位，提列新台幣（下同）165 萬 9,000 元，請依審議原則說明合理性及必要性，並依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，並提請審議會審議。
4. 依審議會審查案例，如有申請綠建築容積獎勵之案件，不得提列綠建築相關費用，爰有關綠建築相關費用請檢討刪除。
5. 本案店面平均單價約 126 萬元/坪，低於本分署查估之價格店面約 160~230 萬元/坪，請再審酌本案店面價格之合理性。

三、實施者-桓鉅建設股份有限公司(黃顯善 協理)：

1. 經查財政部國有財產署北區分署管有本案範圍內同小段 115、115-3、115-4 地號等 3 筆國有土地，面積 12.52 平方公尺，佔更新單元比例為 0.73%。惟該地號更新後應分配價值為未達最小更新單元面積及其價值，故依都市更新條例第 52 條規定，於本案核定後以領取補償金及權利變換之囑託登記予實施者，若未能完成前述事項，謹依相關規定辦理變更調整事宜。故為使本案核定後順利完成都市更新工作，係以專案信託包含土地、資金信託、不動產開發信託等項，故一併納入信託項目內。
2. 相關管理費用係依「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」之規定項目計算載列。
3. 充電車位費用係依「臺北市都市更新容積獎勵辦法」規定，申請建築基地提供 4 部充電汽車位及設置充電柱設備規格；並依「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條及「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」，申請各項建築容積獎勵所支付之費用並提供報價費用依據提列後續以臺北市政府審議核定結果為準。
4. 綠建築容積獎勵，係依都市更新建築容積獎勵辦法第 10 條規定申請並依「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條及「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」為申請各項建築容積獎勵所支付之費用提列，後續以臺北市政府審議核定結果為準。
5. 本案建築設計包含 1 至 2 樓店鋪單元，經查麗業不動產估價師聯合事務所估價 1 樓店面之平均單價約為 182.7 萬元/坪，應為所陳意見之合理價格區間，後續以臺北市政府審議核定結果為準。

四、學者專家-鄭凱文委員：

1. 本案相對單純，所有權人只有 3 位，其中 1 位是國有土地。今天實施者簡報也很完整，接下來有幾個提醒，現在才算剛開始，後面還有包括幹事會、審議委員會，而

本案是可以走 168 專案，有達 100%同意，所以可快速通關，相信在審查上速度比較快，對實施者、地主來講都是一種保障。

2. 本基地西側是寬度 6 公尺的道路，本案申請的都市更新獎勵值不低，又有容積調派，申請共 69.48%。在臺北市這邊的獎勵，比較會浮動的是有關「建築規劃設計(三)：留設供人行走之地面道路或騎樓」的部分，要做幾個提醒：
 - (1) 因為西側面臨的道路只有 6 公尺，南側面臨的計畫道路也只有 6 公尺，開放空間的留設為審議的重點，因此，就西側 6 公尺計畫道路，目前看起來是有依照規定，先退縮 2 公尺補足 8 公尺後再做樹穴，但是審議規則希望補足 8 公尺之後還要再留設 2 公尺人行空間，樹穴之後留下來的部分，應該是靠近本基地牆面線的部分，可能要再檢視是否有達 2 公尺，若沒有，後續可能在審議會上會做比較大的討論。
 - (2) 有關消防車救災活動空間也有在西側人行步道獎勵值的部分，這部分再請確認獎勵值計算方式。
3. 因為本案是商業區的都更案，商業區的都更案相對來講比一般的建照的商業區還要嚴格，嚴格部分在於必須依臺北市都市更新自治條例第 18 條，法定後院 2 倍範圍內要檢討後院深度比，本案前院在西側，東側就是後院，這部分要再檢討一下 0.25 比例的深度比，後院深度比在 6 公尺，6 公尺就是法定後院深度的 2 倍，要檢討是不是可以過，這部分請再確認。
4. 本案全案做商業使用，要檢討建築技術規則無障礙專章，通路部分是沒有什麼問題，廁所的部份要每 3 層檢討無障礙廁所，廁所部分是否有符合法令規定請實施者再做設施設備的檢討。
5. 因為都市更新要達到公益性，最近審議會上比較大的討論就是有關無障礙車位的部分，關於無障礙車位部分營建署也有解釋，無障礙車位並不是單純給身心障礙的人

使用，它的定義上其實是供老人、兒童或者是孕婦、暫時性受傷的人可以使用，非限於身心障礙的人使用，所以本案設置的無障礙車位，在審議會上可能會被要求要列入公設且為共用部分，至於選配的部分就比較有得討論了，也有可能會被要求不得選配，這部分是目前審議會執行的狀態。

五、臺北市都市更新處-蔡欣沛股長

後續的程序是 168 專案小組，因本案涉及國有土地，所以仍需辦理聽證程序後再進審議會，原則上程序會盡量加速辦理。

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及權利變換計畫內參考。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 2 時 40 分）