

久舜營造股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市文山區景美段五小段 664-4 地號等 24 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

第二次公辦公聽會發言要點

壹、時間：民國 109 年 7 月 23 日（星期四）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市文山區景新區民活動中心

（臺北市文山區景後街 151 號 4 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 蔡股長欣沛

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：林俊學

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由久舜營造股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市文山區景美段五小段 664-4 地號等 24 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都市更新及爭議處理審議會簡委員裕榮，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或 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：

- (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 3 分鐘發言時間。

二、所有權人一高○麗 (743 地號土地)：

1. 今天我們有幸遇到久舜公司，我們希望久舜以平常的心來看待地主的權益，我們的獎勵是 38 點多(含容移)，更新獎勵的上限是可以申請到 50 %，希望幫我們爭取權益。
2. 我是 163 巷○號○樓，那 5 號跟 6 號下面都有一個防空避難室，那依照法令那防空避難室的單價是跟主建物的單價是相同的，我看我們這次算法並沒有把這一項納入，我在上一次的公聽會已經有提出了，但是沒有得到回應。
3. 我們新的價位表我是選 A1 的，A1 在去年九月份的時候有給我們一個選配的機會，A1 面積是 50 點多，但到自辦公聽會時選配同樣的位置，同樣的尺寸、同樣圖面但面積增大了為 54 點多，上一次的公聽會已經有提出了但是沒有得到回應。

三、財政部國有財產署北區分署(書面意見)

依據中華民國 109 年 7 月 15 日發文字號：台財產北改字第 10950009180 號

- (一)依貴府 109 年 7 月 2 日府都新字第 10970044263 號函辦理。
- (二)茲提供本分署意見如下：
 1. 本案共同負擔比例達 50.41%，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，以維土地所有權人權益。

2. 本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)達 22.65%，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。
3. 本案提列特殊工程-制震工程、地中壁工程、電動車充電設備等費用合計達新臺幣(下同)5,717萬3,449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。
4. 本案更新範圍內涉本署經管臺北市文山區景美段五小段738地號國有(持分)抵稅土地，使用分區為「第三種商業區」，面積為3.4平方公尺，占更新單元總面積2,324.74平方公尺之0.15%，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第5點(下稱處理原則)規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達500平方公尺，且未達該更新單元土地總面積1/4者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第46條第3項第3款規定讓售實施者。次依處理原則第8點第1項規定略以，更新單元範圍內之國有非公用土地，抵稅土地分配更新後權利金。爰本署經管同小段738地號國有(持分)土地，依上開處理原則規定領取更新後權利金484萬3,837元。請貴局責成實施者於事業計畫書適當章節完整載明。
5. 另案附事業計畫書及權利變換計畫書【第二次公展版】內，有關財政部國有財產局業已改制為財政部國有財產署，請實施者順修計畫書相關內容。

四、規劃單位—當代都更事業股份有限公司(黃朝威顧問)

1. 更新獎勵的，本案範圍是商業區獎勵申請已經盡力，如果可

以申請符合規劃設計所需更新獎勵，就不會申請容積移轉，增加申請容移是為符合大家的需求，如果是之後公告的獎勵辦法，涉及重新辦理，時間不允許，也未必可申請預估更新獎勵。

2. 建築物一般防空避難室都設在地下一樓間防空避難室間及停車空間，其他地下二樓至六樓就不是防空避難室，那是停車空間。
3. 現場表示選 A1 問題手上無資料後續再行回復。

五、臺北市都市更新處－蔡股長欣沛：

1. 今天是一個公開的場合，可將問題提出請實施者講清楚。
2. 另回復之前問題，依照法令，一般實施者都會盡力可能申請他們能申請到的獎勵，可是每個案子都有他的條件區位、設計、產品方向不一樣，可申請預估更新獎勵，本案規劃是 30 層算很高，相對的成本也相對會提高，後續也必須經過都市更新審議，方能確認。

六、學者專家－簡委員裕榮：

1. 本案尚有未表達意願者，建議實施者加強溝通協調。
2. 獎勵容積
 - (1) $\Delta F5-1$ 上限申請補充說明。
 - (2) $\Delta F5-3$ 景美街部分檢討是否有 2.5M 淨寬，並扣除有高程構造物。
3. 建築計畫
 - (1) 2F 一管委會空間宜調至非住宅空間樓層之上一樓層（八層）。

- (2) 補繪 1 樓零售業空間空調主機；並補繪轉管位置圖，涉及轉管空間納入估價檢討。
- (3) 殘障車位 B2F、B3F 宜檢討調至 B1F，另自行車位不宜規劃在 B2F 宜檢討調至地面一層或 B1F。
- (4) 補繪 3:6:1 高度限制圖，並依建築技術規則規定檢討。
- (5) 屋頂框架宜調降至 6M 以下。
- (6) 交通影響評估送交通局審查。

4. P 13-2、13-3 選配原則 (三) 分配價值之合理範圍 \pm 30%，宜檢討說明。

5. 財務計畫

- (1) 人事、銷售及管理上限提列補充說明。
- (2) 權變計畫 P16-1 有出資人，事業計畫未標識(含比例)宜釐清。

6. 權變計畫

- (1) 共同負擔比 50.41%宜檢討說明，涉及容積移轉宜對土地所有權人土地持分與價值影響納入估價報告書併同檢討。
- (2) P16-1「實施者及出資人」宜補充說明 (含事業計畫)。

7. 事業計畫書及權變計畫書未列之內容，不宜在簡報提出，如自行變更或所有權人意見回應宜併在幹事會意見修正或審議會以自提修正，提審議。

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 3 時 10 分）