

# 璞真建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區敦化段一小段 385 地號等 7 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：110 年 4 月 7 日（星期三）下午 3 時 30 分

貳、地點：臺北市松山區松基區民活動中心(第一教室)

（臺北市長春路 339 巷 2 號地下 1 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 宋股長旻駿

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿)

紀錄：陳信嘉

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防疫，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，歡迎大家來參加由璞真建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區敦化段一小段 385 地號等 7 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(宋旻駿)，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，鄭委員凱文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 5 分鐘發言時間

二、所有權人—財政部國有財產署北區分署（393 地號土地）（書面意見承辦代為宣讀）：

1. 本案更新單元涉財政部國有財產署經管同小段 393 地號國有持分土地，持分面積 70 平方公尺，使用分區為「道路用地」，財產來源係「抵繳稅款」，占更新單元總面積 4,225 平方公尺之比例為 1.66%，上開國有持分土地 109 年公告現值合計為新台幣(下同)3,361 萬 6,870 元，惟更新前權利價值僅 2,527 萬 4,014 元，請貴公司說明估價之合理性，並於會後提供 3 家估價報告書予本分署。
2. 本案土地及建物權屬單純，私地主 5 位且合法建物由其中 3 位共同持有，日前已全數同意都更，惟人事行政管理費、廣告銷售管理費及風險管理費同均以上限提列，且共同負擔比例達 38.4%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。

三、所有權人—臺北市政府工務局新建工程處（393 地號土地）（書面意見承辦代為宣讀）：

1. 本案涉本處管有位於更新單元內本市松山區敦化段一小段 393 地號之市有土地(持分 1/2，面積 70 平方公尺)，本案前於 109 年 10 月 6 日以北市工新配字第 1093086666 號函及 109 年 12 月 28 日以北市工新配字第 1093129628 號函回復本處意見在案(詳附件)，惟未獲回應，本案因本處應分配更新後權利價值已達 3874 萬 4,509 元，但仍無法選配 1 戶住宅

單元，惟為維護市產權益，擬爭取以更新後權利金 3.874 萬 4,509 元之方式給付現金補償辦理。

2. 本案本處屆時不派員出席，爰請本市都市更新處將本處書面意見與會提出。

#### 四、規劃單位—財團法人都市更新研究發展基金會(黃耀儀 主任規劃師)：

1. 有關國產署提及各項管理費費率均以上限提列及共同負擔比率達 38.40%問題，本案各項管理費費率皆依提列標準提列，此部分後續將配合審查意見調整，另共同負擔比率 38.40%中係包含公共設施用地負擔比例，本案實際費用負擔比例為 37.26%。
2. 關於新工處所提及領取權利金部分，因本案涉及所有權人共同出資問題，後續將與所有權人討論後再作補充回應。

#### 五、估價單位—景瀚不動產估價師事務所(吳右軍(估價師))：

本案更新前道路用權利價值依都市更新權利變換不動產估價報告書範本與審查注意事項進行評估，並考量道路用地對於本更新單元內都更獎勵之貢獻度比例作為其更新前價值評估依據，在此補充說明。

#### 六、學者專家—鄭委員凱文：

1. 關於細部計畫變更將基地西北側臨松基公園圍牆拆除可連結西側 6 米計畫道路給予肯定，未來可改善松基公園西側步行至本更新單元及慶城街之通透性及可及性。
2. 請補充說明本案細部計畫變更之辦理進度與程序。
3. 請於後續簡報補充說明本案容積獎勵上限檢討之計算式及各項保留地詳細範圍及如何計算容積獎勵之基礎。
4. 簡報 P15 頁擬爭取容積獎勵額度表內所列之更新容積獎勵上限，請修正為更新容積上限。
5. 報告書 P9-5 請補充圖面說明允建容積上限檢討之計算過程。
6. 請於後續計畫書、簡報補充說明地面層植栽計畫平面圖、景

觀剖面圖、樹種規格、覆土深度等內容。

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 4 時 00 分）