

# 安家道生股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區直興段二小段 500 地號等 12 筆土地(原 9 筆)都市更新事業計畫案」

## 第三次公聽會發言要點

壹、時間：民國 110 年 2 月 5 日（星期五）下午 4 時 0 分

貳、地點：臺北市萬華區青山區民活動中心

（臺北市萬華區環河南路二段臨 5 之 1 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 張股長雅婷

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：曾少宏

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由安家道生股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區直興段二小段 500 地號等 12 筆土地(原 9 筆)都市更新事業計畫案」之第三次公辦公聽會，本次會議是由市府依法主辦，我是今天會議主持人，目前任職更新處事業科股長一張雅婷，今天邀請專家學者為簡裕榮委員及臺北市稅捐稽徵處與會。公聽會舉辦之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行 10 分鐘簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(書面意見承辦代為宣讀)：

1. 實施者已於事業計畫書第 13-1 頁依本分署 108 年 12 月 26 日台財

產北改字第 10800376570 號函說明二、(一)修正國有土地處理方式，惟第 19-1 頁仍未詳實登載，請責成實施者修正之。

2. 本案建築構造由鋼骨鋼筋混凝土提升為鋼骨造，及調整適用「都市更新事業及權利變換內有關費用提列總表」基礎，經查本次公聽會版修正新建工程費用新臺幣(下同)10 億 0,709 萬 5,768 元相較於第二次幹事會 8 億 7,366 萬 8,748 元提高 1 億 3,342 萬 7,020 元，惟更新後銷售總收入僅增加 3,040 萬 1,048 元，且 2 樓以上住宅平均單價(49 萬 0,826 元)相較第二次幹事會版(49 萬 2,818 元)較低 1,992 元，其種種調整共同負擔內容(如營業稅提列標準)，肇致共同負擔比例自 50.74%提高為 56.65%，影響土地所有權人權益，請實施者說明合理性及必要性。
3. 原停車位規劃 116 席，地下室 4 層，現停車位規劃減少為 109 席，停車位減少 9 席，地下室增加 5 層，致營建成本增加 7,586 萬 2,780 元，請實施者說明本次增加地下 5 層之合理性及必要性。
4. 本案國有土地比例 4.51%，且人事行政費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，共同負擔比例高達 56.65%，仍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。

## 二、安家道生股份有限公司

1. 有關公有土地管理機關財政部國有財產署北區分署之書面意見，遵照辦理，配合修正。
2. 本案建築規劃構造由 SRC 修正為 SC，且經過都市設計審議委員會修正通過，故工程造價因此而提高，另外因地下室開挖深度檢討結構問題，原地下室開挖四樓，現在修正為五層，因此地下室造價也提升，至於更新後總收入部分，因總車位數是下修減少，只是為讓建築物結構更安全，所以才造成成本提高，更新後總收入未相對提升，2 樓以上均價為依照上次幹事會做意見修正，考量本案

產品特殊及區位條件問題，故依照未來都市更新審議結果為主。

3. 車位數量規劃設計部分，原機械車位為 3 層樓高，機械車位規劃於地下 4 層，經過結構技師的檢討，建議將機械車位分為 2 層，故增加了地下 4 層及地下 5 層樓板面積
4. 國有土地比例人事行政銷售管理費及風險管理費等費用，現在係依照提列標準的相關標準提列，未來依照審議結果為主。

### 三、專者專家一簡委員裕榮：

1. 簡報 P.30 計畫道路寬度請釐清依公告都市計畫圖說辦理。
2. 本案尚有未表達意願之所有權人，建議實施者加強溝通協調。
3. 容積獎勵部分：
  - (1)  $\triangle$ F5-1（考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積）申請 6%容積獎勵上限，請補充說明商業空間檢討及提出具體符合本項獎勵對環境之地域調和性及正面貢獻度。
  - (2)  $\triangle$ F5-3（供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積）P.10-16 圖 10-4 開口尺寸部分請於計畫書內補充說明。
4. 建築規劃部分：
  - (1) 本案 2 樓規劃托兒教保服務設施，請依臺北市土地使用分區管制自治條例使用組別修正名稱，並洽臺北市政府社會局確認圖說，及檢討該空間之預設管線位置。
  - (2) 請補繪轉管位置圖，後續於權利變換計畫時納入估價檢討。
  - (3) P.11-9、10、11，請補繪植栽覆土深度。
5. P.13-2 合法建築物拆遷補償費發放時間未說明，請實施者於計畫書內補充。
6. 選配原則部分請釐清是否已有安置原 1 樓住戶選配 1 樓店面空間之需求。
7. 財務計畫部分：

- (1) 本案有提列特殊因素費用，請實施者依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理委外審查事宜。
- (2) 人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，請實施者再補充說明其合理性及必要性。
- (3) 本案共同負擔比率達 56.65%，建請實施者再檢討說明。

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 30 分）