

將捷股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區寶清段三小段 633 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：民國 109 年 8 月 13 日（星期四）10 時 00 分

貳、地點：臺北市都市更新處 1703 會議室

（臺北市中山區南京東路三段 168 號 17 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處邱股長于真

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：李曉萍

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎(武漢肺炎)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、稅捐稽徵處長官、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由將捷股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區寶清段三小段 633 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，我是今天會議主持人，目前任職更新處事業科股長—邱于真，今天邀請專家學者為前屆審議會委員詹勳敏委員與會。公聽會舉辦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。如到場權利關係人欲發言，請到發言登記處進行登記，會議流程，請實施者先行 15 分鐘簡報說明，再請到場權利關係人表達意見。

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，發言輪數為兩輪，每人 5 分鐘發言時間。

二、 鄰地所有權人—蘇 ○ 中 (○巷 ○ 弄 ○ 號)(現場登記發言)：

1. 請問出席是否會有簡報書面資料？
2. 想請教本案是否現況為停車場那一塊土地，抑或整合至附近的居民之土地？希望實施者未來規劃可以細緻一點，目前是租給業者當作停車場使用，影響附近居民甚鉅，因其管理欠佳致環境髒亂，對相關單位反應未果，向環保局反應後才有些許改善，希望未來本案可以達到附近基本環境改善及養護。
3. 本案都更針對停車場進行改建，改建後對於 126 巷道是否會有所影響。

三、 鄰地所有權人—周 ○ 民(○巷 ○ 弄 ○ 號)(現場登記發言)：

想確定本案新建築物距離我們建築物是否為 6 公尺。

四、 財政部國有財產署北區分署 (書面意見承辦代為宣讀)：

1. 本案申請都市更新容積獎勵達 50%，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。
2. 本案國有土地比例 8.57%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益國產全民權益。
3. 本案更新單元範圍內土地權屬單純，本案更新單元範圍內土地權屬單純，除前揭國有土地外，其餘均屬實施者所有之土地，有關整合、人事等行政業務費用及實施者所需承擔之風險相對降低，惟廣告銷售管理費、人事行政管理費用仍以上限提列，另風險管理費提列高達 11.44%，請實施者適度調降相關管理費

用。

4. 國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文未載明已排除國有土地，另查附錄未檢附信託合約內容，請實施者確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明。
5. 依領銜估價報告書景瀚不動產估價師聯合事務所估價報告書，審視本署經管同小段 635 地號國有土地合併前各筆土地價值推估意見，分述如下(詳估價報告書第 61 頁)：

- (1)本署經管編號 6 國有土地，土地面積(26.0150 坪)較編號 1(15.4275 坪)、編號 3(6.9575 坪)、編號 5(3.3275 坪)、編號 7(9.3775 坪)地號 4 筆土地面積為大，惟國有土地調整率為-11%，除編號 7 調整率為-12%外，其餘調整率不論面積大小、面向、坵形及臨路條件均僅為 0%或-1%，欠缺合理性，且調整率修正過大，影響國有土地權益，請實施者重新審視修正。
- (2)編號 1、3、5 依估價報告書所載，合併前臨路面寬 20、6 平方公尺，似與實際未符，且臨路面寬編號 1 至 5 合併前均以 19 平方公尺列計，是否符合實際情形，且調整率修正似乎過大，建議再行審視修正。
- (3)比較標的編號 5 是否亦為「既成巷道」，建議再行審視確認，另本案將「既成巷道」列為比較項目，僅就國有土地調降-4.55%，因國有土地仍有容積貢獻度，爰請實施者刪除此比較項目。

五、實施者－將捷股份有限公司(王協理明傑)：

現況依 p8 簡報所示，126 巷(註:251 巷○弄○號與本基地之間的現有巷)可以看出現有巷寬度約有 2 台車車寬(不到 4 米)，此位置亦位於本都更案國產署管有之土地上，更新後會從本案地界線退縮達 2 米，亦會保持本巷通行，詳細尺寸請詳簡報第

32 頁圖面標示。

六、**規劃單位—冠霖不動產顧問股份有限公司(林專案經理婁綺)：**
本案現況為停車場。

七、**建築設計—林長勳聯合建築師事務所(謝專案設計師秉沂)：**

1. 251 巷 32 弄部分，現有 6 公尺會再退縮 4 公尺無遮簷人行步道並進行綠化，視覺景觀會較現況佳。
2. 更新後 126 巷(註:251 巷 32 弄○號與本基地之間的現有巷)寬度會有 4 公尺。

八、**主持人：臺北市都市更新處邱股長于真**

向鄰地所有權人說明，本案事業計畫及權利變換計畫書在里長辦公處皆有公告及辦理公開展覽，大家皆可至里辦公室翻閱。

九、**專者專家—詹估價師勳敏：**

1. 停等空間宜劃標示線，避免車距太接近而影響無障礙車位下車後行動線。
2. 本案申請綠建築 8%，有關樹種植栽已有說明，但覆土深度需言明。
3. 本案相對單純，其風險管理費率請確認是 5%或是國產署提及之 11.44%。
4. 本案之捐贈都更基金而取得 10%容積獎勵，其計算式需補列說明。
5. 本案若有轉管之處請標示，以供估價參考是否做減價修正。
6. 本案未提供估價報告書審閱，日後其內容會經權變小組及幹事審閱，有關國產署所提估價意見會斟酌參考，也請領銜估價師自行檢視。
7. 本案臨學校，其噪音對於寧適性影響是否顯著，雖然臨 20 公尺馬路，在估價報告是否參酌此因素之影響？
8. 請實施者務必與鄰地做好敦親睦鄰及工地管理完善之工作。

十、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。另各位民眾若還有其他意見，仍可採書面的方式向本市都市更新處表達，後續將納入都市更新及爭議處理審議會審議參考。

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。

陸、散會（上午 10 時 35 分）