

耕薪都市更新股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區長安段二小段 625 地號等 7 筆都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 109 年 9 月 7 日（星期一） 下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市中山區埤頭區民活動中心

（臺北市中山區市民大道三段 209 號）

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） 記錄：侯鈞鏗

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加耕薪都市更新股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區長安段二小段 625 地號等 7 筆都市更新事業計畫案」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委員。公聽會舉辦的目的是讓各位瞭解計畫內容並蒐集各位地主對更新案的意見，如果各位地主想要發言的話請到簽到處做登記發言，會議流程會請實施者先做 10 分鐘的簡報，再依序請登記發言的地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、所有權人—財政部國有財產署北區分署(地號 625、626)（書面意見承辦代為宣讀）：

（一）依貴府 109 年 8 月 26 日府都新字第 10970125063 號函辦理。

(二) 請實施者於事業計畫書第 13-1 頁修正本案國有土地處理方式如下：

1. 依財政部 108 年 6 月 20 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 3 點第 3 項規定，更新單元範圍內之國有土地(含公用土地及非公用土地)面積合計達 500 平方公尺，且達該更新單元土地總面積 2 分之 1 者，本分署得研提主導辦理都市更新之意見陳報財政部國有財產署(下稱本署)，經本署審核同意並報經財政部核定後，由本分署據以辦理。查本案更新單元範圍內涉本署經管同小段 625、626 地號及國防部政治作戰總局(下稱政戰局)經管同小段 627、628 地號共 4 筆國有土地，惟政戰局經管之上開國有土地屬依處理原則第 4 點規定不納入第 3 點、第 5 點、第 7 點及第 8 點計算之國軍老舊眷村改建條例規定處理之土地，故本案本署經管國有土地面積合計為 538 平方公尺，占更新單元總面積 1,418 平方公尺之比例為 37.94%，未達上述處理原則規定之門檻，本分署不考量擔任實施者實施都市更新事業。又，本署經管國有土地目前無改良利用計畫，原則同意參與都市更新。
2. 次依處理原則第 8 點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：
 - (1) 評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積達 2,000 平方公尺。
 - (2) 函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達 2,000 平方公尺或依前款評估不作

中央機關辦公廳舍者。

(3)經依前 2 款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：

A. 原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。

B. 其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

3. 本案更新單元範圍內本署經管國有土地更新後之可分配樓地板(含主建物及附屬建物)面積，經實施者評估結果，未達 2,000 平方公尺，貴府都市發展局並以 106 年 9 月 13 日北新都企字第 10637535700 號函、107 年 1 月 9 日北市都企字第 10630089100 號函表示，尚符捷運聯開宅及都市更新分回住宅轉作公共住宅出租之選取原則需求，經依「臺北市公共住宅規劃設計基準需求」評估尚國有土地參與更新分回住宅單元約可分回 17 戶，請實施者配合辦理。

(三)謹提供本分署意見如下：

1. 請實施者依都市更新條例第 30 條第 1 項規定，將本案營業稅納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。
2. 因國有土地不參與信託，是有關實施者將於後續權利變換階段依實際合約提列本案信託管理費一節(事業計畫書第 15-5 頁)，請實施者後續應於權利變換計畫書財務計畫章節內文及信託合約，確實載明信託範圍並未包含國有土地。
3. 本案國有土地比例(含政戰局經管國有土地)高達 77.22%，本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以

上限提列，且共同負擔比例達 35.15%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益

(四) 副本抄送貴府都市發展局(本案既經貴局表示符合捷運聯開宅及都市更新分回住宅轉作公共住宅出租之選取原則需求，且實施者並配合公共住宅設計規劃設計基準需求調整建築設計，請貴局於本案事業計畫核定前，向本署辦竣國有土地撥用事宜。)

二、林○彬(鄰地所有權人)：

我是同街廓鄰 11 弄的鄰地地主，我認為市政府要同意都更案的話，為什麼不整個街廓都更？既然臺北市政府鼓勵都更，應該徵詢 11 弄這邊的所有權人的意見。現在已經 109 年了，經過這麼多年，照理應該要再徵詢一次，我相信現在有很多人會同意，但是實施者自從上次以全街廓為範圍劃定送件後，後續沒有整合達到事業計畫門檻，就有點像放棄了。

三、埤頭里里長—林銘清里長：

第一次公聽會我沒來參加，但耕薪當時要來整合時，我也有建議整合 9 弄跟 11 弄的土地，房子蓋起來才會大方舒適，也比較有價值。雖然目前基地有超過劃定範圍需要達到 300 坪的規定，但為了環境好，應該要全街廓都更，我看目前基地深度大概只有 6 米，還要計算柱子、牆壁的空間，這樣房子蓋起來後還剩幾米？為什麼要住得好像住在鳥籠，所以我反對這個基地範圍。如果實施者要做，應該要連靠 11 弄這邊的土地整個整合起來，這樣土地有快千坪。我們基地建蔽率 45%，100 坪只蓋 45 坪，不然應該我們這邊的容積率要給

400%，不要只有 225%，這樣很難蓋房子，也影響鄰居。耕薪有跟我說有的住戶很堅持，但都更案都要時間去磨合，也有很多都更案進行很久。今天不是我為反對而反對，而是真的很多人來給我意見，以上是我的一些建議，最好全街廓都整合起來，這樣我們的里才會漂亮。

四、林○成(鄰地所有權人)：

1. 9 弄那邊有棵老樹，會怎麼處理？
2. 目前的範圍大部分是公有地，只有三棟是私地主，實施者以此來說拿到 100%的同意，對我們鄰地而言是不公平的。

五、廖○启(鄰地所有權人)：

建蔽率只有 45%太少了，這樣都更完一家四口變成只能住一家二口，這是很現實問題。這個建蔽率真是太離譜了，擺明就是叫我們不要都更。

六、實施者(李雅雯經理)：

1. 各位地主應該都很清楚，實施者在這塊基地已經努力很長一段時間，公司開案時間是 2009 年，整合至今也十年了。站在實施者的立場，當然希望範圍越大越好，對建築設計也更有利，因此實施者也申請過完整街廓更新單元的劃定，不過劃定後有事業計畫送件的時間規定，要在一定時間內達到事業計畫同意比例並送件，否則劃定更新單元會失效。因此，在全街廓更新單元劃定後，實施者非常努力整合範圍內地主，但確實有幾筆地號的地主有一些自己的堅持與考量，在送件期限前，確實是無法達到事業計畫送件同意比例的情況下，實施者只好以現在這個範圍再重新申請，是經過幾次的

調整才以目前的範圍續行。而且目前範圍內私地主同意比是100%，如果要求實施者停止目前的行政程序，再花更多時間去整合鄰地，相信對於這些100%支持公司至今的地主也會難以接受。鄰地地主對於房屋改建若還有其他想法，實施者會主動去了解各位的意願，也會提供必要的諮詢。

2. 鄰近9弄的大樹尚未被列管，實施者經過評估樹木的狀態及姿態後，會盡可能將其保留在現有西北側街角廣場的位置。
3. 建蔽率及容積率為都市計畫規範，45%的建蔽率是希望能留設較多開放空間給公眾使用。

七、專家學者 鄭凱文委員

土地開發最難的就是整合，也是大家跟里長目前關心的事情，相信實施者從2009整合至今，一定也花了很長的心力，才能整合到100%。本案基地扁長，較不容易建築設計，也會有結構及安全問題要考慮，不過這些問題在建築設計上都可以好好規劃，來達到安全的標準，就本基地範圍做以下提醒：

1. 基地扁長，在法規上(例如北向日照)需在報告書上加強補充檢討。
2. 1F平面圖修正後北側空間開放，在西北角也有提供綠蔭的街角廣場，可提升環境品質。位於東北側的兩個3.5M單向車道需補充標示匯合後是否達到雙向車道規定寬度(5.5M)。
3. △F5-1以10%申請，在審議會上須對環境貢獻度加強論述。
4. B棟原本是一幢兩棟設計，現在合為一幢一棟，好處是公設比降低。需依建築技術規則檢討，符合法令豎道區劃的規定。

八、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內做參考。另於都市更新審查過程中，如各位地主還有其他意見，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復，並做審議會審查的參考，今天公聽會謝謝各位的參加。

柒、散會（下午 3 時 30 分）