

# 璞永建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區河堤段四小段 664 地號等 45 筆土地都市更新事業計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 113 年 3 月 12 日（星期二）上午 9 時 30 分

貳、地點：臺北市非政府組織(NGO)會館(演講室)

（臺北市中正區青島東路 8 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 吳子瑜股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：戴光平

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由璞永建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區河堤段四小段 664 地號等 45 筆土地都市更新事業計畫案」之公辦公聽會，本次會議是由臺北市政府依法主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的吳子瑜股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會鄭凱文委員。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 10 分鐘事業計畫案的簡報，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）原則採統問統答方式，發言輪數為二輪，每人 3 分鐘發言時間。

## 二、臺北市政府文化局(書面意見承辦代為宣讀)

1. 有關來函說明九請本局協助檢視文資議題乙節，依本局 112 年 7 月 14 日北市文化文資字第 1123017841 號函說明三，旨揭基地範圍內無本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，惟範圍內河堤段四小段 665-1 地號等 23 筆涉及公有土地，應請開發單位自行檢視，如有涉及文化資產保存法第 15 條規定應提供土地、建物清冊及所有權屬證明文件、建物興建完竣時間證明、相關圖資及基地現況照片及建物使用歷程等資訊予本局辦理文化資產價值評估。

## 三、利害關係人—陳■■■■ (687-8、687-13、687-24、687-26、687-29、687-31 地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)

1. 不是我們不想購地，實在開出的價格是天價啊!還有國產署也沒有行文通知可以用優惠政策來購地的資料，但優惠政策訂定時間也非常不解，訂定在 35 年 12 月 31 日，才光復而已，生活還很拮据又有誰會想到遷居入籍呢!相信很多老百姓拼搏到最後。只剩下屋上權可以遮風避雨，最重要的是台鐵正式接收也是民國 38 年呢!
2. 目前我們還有 3 家沒有購買到土地，但居住都超過一甲子以上，承載著 4-5 代人的拼搏才有的房子，就因為要都更就要我們放棄原住的地方，更加不用說購地問題，就算把我們全家都賣掉也買不起千萬，更別提全家一起背債了。
3. 沒購地者稱為“違章建築”，對於這四個字，講實話我們非常不認可，那麼請問我們繳給國產署的租金那又算什麼呢!
4. 其實還有一點很矛盾，如果說我們是違建，不是原住戶，國產署為何又可以賣我們地?國產署怎麼會賣地給違建戶?我希望實施者跟國產署共同幫我們，再次強調，我們也是原住戶。
5. 我認同城市要開發要更新，但不要讓我們變成都市更新下的犧牲者，因為現今社會人與人之間的情份也越來越薄了。

四、所有權人—楊■■■■(675 地號土地)(現場登記發言)

1. 剛才簡報時有提到，本案目前在公展及公辦公聽會階段，公展結束以後就會進入都更審議，但範圍內還有尚未簽署同意書的住戶，未來會影響本案的基地範圍嗎？
2. 基地內有公寓戶及獨立門牌戶，若有地主還是未同意參與本案，未來政府會強制執行代拆或變更本案基地範圍排除特定土地嗎？
3. 本案土地增值稅如何計算？

五、所有權人—盧■■■■(668、668-2 地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)

1. 車位有權狀嗎？可自由買賣嗎？
2. 本案在政府核定前，公布之建築法規亦比照辦理？
3. 發票營業稅 5%由誰負擔？地主或實施者
4. 本案公設比大概是多少？
5. 光碟內計畫書寫到本案電梯只有兩部，會不會不太夠。

六、利害關係人—林■■■■代林■■■■(687-1 地號土地)(現場登記發言)

1. 本案建築圖面設計，有健身房、閱覽室等公設，但沒有公用廁所，未來是否納入設計？

七、規劃單位—里仁更新股份有限公司(陳毅修副總經理)：

1. 本案範圍內有 3 棟未登記建物坐落於國有土地，有關未登記建物所有人申購國有地等程序，還是需要住戶和國有土地管理機關討論，並以財政部國有財產署的回覆為準。因本案在報核時有申請違章獎勵，依程序需檢附證明文件及協議書且不能存在拆屋還地的訴訟，若無法檢附相關證明文件及協議書或有上述所提訴訟案件，依規定該違章獎勵無法申請。
2. 依本案報核 112 年 10 月 31 日所適用法令，車位沒有獨立權狀，必須跟建物一起進行買賣。
3. 稅捐的部分，依據都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表作計算與提列，若地主另有私約則從協議約定；本案實施方式是權利變換，範圍內地主的土地增值稅可以依計算規定有減免優惠，實際減免金額還是會因土地面積及持有年限而有差異。
4. 本案實施方式為權利變換，有關營業稅係依 110 年 1 月 15 日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列，土地所有權人分配房屋之營業稅計算，係依財政部 109

年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令釋編列計算。

5. 本案公設比約 35%；全案共設計四部電梯，事業計畫書建材設備內容標註誤植未來依意見修正。**建築設計一元創建築師事務所(王若麟建築師)**：
6. 為使都更審議過程穩定，本案建築法令適用日，皆以事業計畫報核日 112 年 10 月 31 日以前已公布法令作為依據。

#### 八、學者專家—鄭凱文委員：

1. 各位地主、實施者團隊，大家早安，我是鄭凱文建築師，很榮幸來參加本案的公辦公聽會，本案已經起跑了且會繼續往前走。看起來範圍內還有未同意戶可能對於本案還有一些不了解，有關營業稅或法令適用日政府都有規定，如後續還有疑慮都可以打電話到都市更新處法令諮詢櫃台詢問。
2. 本案後續還有審查程序要走，在下個階段的都更審議及都市設計審議，審議範本或審議原則須特別注意，在審議時才能更快通過；若同意比例達 100%同意，在都市更新的流程還可以轉軌 168 專案，讓審查更快速。
3. 本案土地使用分區有第三種住宅區、第三之一種住宅區、第二種商業區，本案建築師已依照各自的容積率進行檢討；都市更新的獎勵實施者也已拿滿 50%，提醒獎勵部分確實檢討；現有巷依照臺北市都市更新自治條例第十條第四款規定，申請改道後新設巷道寬度需大於三公尺，包括現有巷出口鄰接建築線亦需一併納入檢討。
4. 本案商業空間面積設計，還需建築師檢討是否充足。
5. 本案有申請容積移轉，請依照 112 年都市設計審議參考範例，市政府近年推動減少碳排、達遮蔭涼適等目標，退縮的開放空間可以留設喬木且綠覆率達 80%，請建築師檢討本案北側及南側開放空間目前設計的喬木數量是否符合，地下室淨高設計是否適合作為喬木生長空間。
6. 相信大家對於本案更新案都很期待，對於未同意戶也需要有更多的了解，希望實施者團隊可以跟未同意戶加強說明，預祝本案未來順利圓滿成功。

#### 九、臺北市都市更新處—吳子瑜股長：

1. 請實施者團隊依文化局意見，注意公有土地上建物是否有涉及文化資產保存法第 15 條，並檢附相關資料。
2. 有關本案申購國有地相關程序，還請公有地上建物所有人、

實施者團隊向國有地管理機關財政部國有財產署進行討論。

柒、會議結論：

本次會議與會人員以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫內參考。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（上午 10 時 15 分）