

永陞建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區瑞安段一小段 334 地號等 7 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 11 月 8 日（星期五）16 時 30 分

貳、地點：臺北市大安區瑞安區民活動中心(小廳)

（臺北市大安區瑞安街 73 號 3 樓）

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）

記錄：鄧伊菱

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由永陞建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區瑞安段一小段 334 地號等 7 筆土地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，請至發言登記處完成登記，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，再請各位地主表達意見。等一下的流程會請實施者做 10 分鐘事業計畫的簡報。

陸、與會單位發言要點：

一、所有權人

（一）財政部國有財產署（書面意見）：

1. 第 9-4 頁容積獎勵項目 8. 促進都市更新(一)獎勵載，本案於劃定更新單元承諾捐贈總銷金額千分之一予都市更新基金，金額計新台幣(下同)162 萬 7,293 元為公益性回饋，不納入共同負擔亦不另行申請獎勵。惟查第 13-8 頁二、收入說明所載銷售總收入為 16 億 2,769 萬 3,000 元，其千分之一金額應為 162 萬 7,693 元。請實施者確認本案捐贈都市更新基金正確金額，併同修正相關章節內容。
2. 第 9-20 頁表 9-2 面積計算表基地地段誤植，請實施者更正。
3. 第 13-1 頁，本案提列深開挖審查費、候選綠建築及綠建築標章評定費、候選智慧建築及智慧建築標章評定費、耐震設計標章及耐震標章審查費計 112 萬 5,319 元，請實施者

檢附相關證明文件供參。

4. 本案屬地上 11 樓、地下 4 層樓建物，請實施者說明採鋼骨第 3 級之建物工程合理性及必要性；又已採鋼骨造營建工程，是否有耐震設備必要性，請實施者確認之，及說明基地狹小特殊營建費用為何？請說明。
5. 第 13-6 頁，本案提列特殊因素費用(項目:耐震設備、基地狹小特殊營建費用)計 4,700 萬元，依通案重要審議原則，更新案提列特殊費用，尚未經審議會審議之案件，請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，將合理性及提列費用之內容於審查意見載明。
6. 第 13-7 頁，本案國有土地比例達 62.81%，人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費仍均以上限提列，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。
7. 第 13-8 頁風險控管方案一節，國有土地不參與信託，請實施者確認本案信託範圍並未包含本署經管國有土地，並於信託合約及事業計畫書適當章節載明。
8. 第 14-2 頁保固事項一節，本案本署分回國有房地，請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項：
 - (1) 本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。
 - (2) 實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體 15 年、防水保固 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。
9. 本案更新後分回國有房地經國家住宅及都市更新中心(下稱住都中心)113 年 7 月 23 日住都字第 1130019836 號函評估納為社會住宅或後續依法認定為政策性使用之住宅，爰本分署依國有非公用土地參與都市更新注意事項第 8 點之 1 規定優先保留予住都中心使用。

二、臺北市政府文化局（書面意見）：

有關旨案範圍內大安區瑞安段一小段 334、338 地號公有土地上建物，倘涉及文化資產保存法第 15 條之適用，請檢送建造物及附屬設施群之建物謄本、相關興修改建資料、歷年使用情形說明及室內外現況照片等資料，以利本局進行文化資產價值評估。

三、學者專家－鄭凱文委員：

1. 本案過半土地為國有土地，請妥與國有土地管理機關討論分回需求及建築設計配置，避免後續期程延宕。
2. 本案開挖率已達 85%，請檢討基地相關保水。

3. 有關陽台、露臺裝飾物等請依 113 年 9 月新修正規定檢討。
4. 請研議本案人行道是否可效仿對面社區採整體規劃，另退縮部分請依臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則檢討。

柒、會議結論：

本次會議與會者以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫案內參考，另各位民眾如還有其他意見，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。

捌、散會（17 時 00 分）