

皇翔建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區復興段二小段9地號等4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 114 年 2 月 7 日（星期五）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市客家文化會館

（臺北市大安區信義路三段 157 巷 11 號 4 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) 紀錄：李曉萍(戴光平代)

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由皇翔建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區復興段二小段 9 地號等 4 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，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。發言次數以二次為原則，發言登記時間:第一次登記時間為規劃單位簡報結束前，第二次登記時間為第一次答詢結束前，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記。

等一下的流程會請實施者做 15 分鐘的簡報。

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，發言輪數為二次，每人 3(或 5)分鐘發言時間

二、所有權人—中華民國/財政部國有財產署(29-5、29-6 地號土地)(書面意見，更新處承辦代為宣讀)

- (一)事業計畫書第 V 頁及權利變換計畫書第 VI 頁臺北市都市更新審議資料表，請實施者配合都市更新案件辦理進程更新辦理過程。
- (二)事業計畫書第 9-3 頁，本案申請容積移轉 5,826.5 平方公尺(約佔法定容積 50%)，請實施者依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 6 點第 1 項第 2 款規定提供以下資料供參：
 - 1、量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。
 - 2、財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前之差異比較。
 - 3、容積移轉來源及成本說明。
 - 4、容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。
- (三)事業計畫書第 12-1 頁載「…公有所有權人為中華民國(管理者:財政部國有財產署)及臺北市政府(管理者:財政部國有財產署)…」有誤載，請實施者將「臺北市政府(管理者:財政部國有

財產署)」更正為「臺北市(管理者:臺北市政府財政局)」。

(四)事業計畫書第 13-8、13-9 頁實施者風險控管方案一節，國有土地不參與信託，請實施者確認信託範圍並未包含財政部國有財產署經管國有土地，並於信託合約及事業計畫書內載明。

(五)事業計畫書第 13-7、13-8、13-9 頁，本案廣告銷售管理費、人事行政管理費、風險管理費均以上限提列，共同負擔比率 48.13%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用再予檢討及調整。

(六)請提供三家估價報告書供參。

三、所有權人—臺北市/臺北市政府財政局(29-5、29-6 地號土地)(書面意見，更新處承辦代為宣讀)

經檢視本案之事業計畫、權利變換計畫及領銜之麗業不動產估價師聯合事務所出具之不動產估價報告書，本局意見如下，請實施者說明及修正：

(一)事業計畫：

1、審議表請補充申請都市更新事業計畫及權利變換計畫報核日期。
2、拆遷安置計畫：請檢附不動產估價師查估本案合法建築物拆遷補償費之殘餘價值及合法建築物安置費單價等相關資料佐證。

3、權利變換費用：

(1)建築規劃設計費：目前以建築師酬金標準中級費率提列，請檢附實際合約影本，並擇低提列。

(2)不動產估價費：依合約認列應為新臺幣 295 萬，請實施者釐清。

(3)貸款利息：事業計畫第 13-2 頁，五大銀行平均基準利率公告日期誤植，請釐清。

4、管理費用：

(1)信託管理費請檢附合約並依實際合約金額 50%提列，另公有土

地不辦理信託，請說明是否刪減市有土地部分。

(2)廣告銷售管理費(平均 3.92%)、人事行政管理費(5%)、風險管理費(16%)皆依上限提列，且共負比達 48.13%，請檢討調降。

5、容積移轉費用：本案容積移轉費用占共同負擔金額約 19.09%，請實施者說明辦理容積移轉之必要性，並分析對土地所有權人之影響。

(二)權利變換計畫：上開事業計畫相關意見，請於權利變換計畫中併同修正。

(三)領銜估價報告書：第 54 頁，容積率之差異調整率高達 23%，請說明合理性。

(四)本局前以 113 年 8 月 28 日函請實施者評估本局經管市有土地改按更新後應分配利價值領取權利金之可行性，請實施者說明評估結果。

四、學者專家—鄭凱文委員：

(一)本案位於敦化南北路特定專用區(A 區)，依細部計畫規定，A 區主要做商業使用，低樓層應有商業活動，細部計畫亦有規定必須檢討商業比率。另依「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」規定，商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之 70% 乘以 2 倍，請實施者後續依規定檢討。

(二)本案須辦理都市設計審議，依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議參考範例暨審議注意事項」有關公共設施容積移轉規定，「基地面積達 2,000 平方公尺以上者，臨道路側栽植雙排以上喬木」。惟本案僅部分規劃雙排樹，其他多數為單排樹，未來在審議上可能會受到挑戰。

(三)本案目前規劃地面層北側做商業使用，南側為迴車道使用，未來在審議上可能亦有相關意見，設計上請參酌都市更新及都市

設計審議相關規定。

柒、會議結論：

本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入計畫書內參考。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(下午 3 時 00 分)