

親嘉開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區龍泉段一小段 694 地號等 21 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：114 年 2 月 7 日（星期五）下午 3 時 30 分

貳、地點：臺北市大安區客家文化會館 4 樓會議室

（臺北市大安區信義路三段 157 巷 11 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） 記錄：許雅婷（戴光平^代）

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由親嘉開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區龍泉段一小段 694 地號等 21 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。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 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 分鐘發言時間

二、財政部國有財產署北區分署（書面意見承辦代為宣讀）：

(一)事業計畫書第 9-4 頁中央都市更新容積獎勵項目:#10 綠建築標章之建築設計獎勵載，本案採銀級綠建築設計，申請 6 %容積獎勵，惟計算式係以 8%計算，請實施者檢視是否誤植。

(二)事業計畫書第 12-1 頁，請將「(一)中華民國(管理者:財政部國有財產署北區分署)」更正為「(一)中華民國(管理者:財政部國有財產署)」，並將國有土地處理方式納入事業計畫書第 12-1 頁如下)：

1、本案更新單元內涉財政部國有財產署(下稱本署)經管同小段 699 地號等 9 筆國有土地，面積合計 283 平方公尺，占更新單元總面積 3,809.48 平方公尺之比例為 7.43%。依財政部 110 年 10 月 8 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 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」(下稱注意事項)第 13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。

- 2、至更新單元範圍內本署經管同小段 156 建號國有房屋，依處理原則第 15 點規定，應併同坐落之國有土地處理。
- (三)事業計畫書第 13-8、13-9 頁，本案人事行政管理費、風險管理費均以上限提列，共同負擔比例達 47.58%，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。
- (四)事業計畫書第 13-10 頁，國有土地不參與信託，請實施者確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並於信託合約內載明。
- (五)事業計畫書第 14-1 頁，本案本署分回房地，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。
- (六)以上內容倘有與權利變換計畫書相同之處，請實施者併予檢視修正。
- (七)權利變換計畫書第 11-4 頁表 11-3 土地登記清冊表漏載本署更新前、後土地標示部、所有權部變動情形，請實施者補充。
- (八)請提供 3 家估價報告書供參。
- (九)另本案本署更新後分回國有房地業經國家住宅及都市更新中心(下稱住都中心)112 年 5 月 19 日住都字第 1120008584 號函示納入中央公有住宅儲備使用，爰本分署將依注意事項第 8 點之 1 規定優先提供予住都中心使用。

三、學者專家—鄭凱文委員：

- (一)各位地主實施者團隊大家好，今日召開公辦公聽會，針對

本案幾項提醒：

1. 本案涉及細部計畫變更，道路用地變更為住宅區及東北角部分住宅區變更為綠地用地，在設計規劃上綠地用地有供公眾使用之性質，故請考慮綠地可及性、開放性及便利性是否足夠。
2. 本案申請都市更新獎勵 50%、容積移轉 15%，且採公共設施用地的容積移轉，需辦理都市設計審議，建請建築師依通案配合審查要求規劃人行步道退縮、雙排植栽樹等，以利後續審議進程。
3. 本案申請 TOD 獎勵並採繳納代金方式辦理，請依相關規定處理。
4. 充電車位，在審議上有相關規定，建請盡量將充電車位調整至於地下一層樓，以利未來消防救災安全。

(二) 以上提醒，預祝案件圓滿成功。

柒、會議結論：

本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫及權利變換計畫內參考。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（下午 4 時 00 分）