

# 耕薪都市更新股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區龍泉段一小段 217-7 地號等 21 筆(原 217-6 地號等 20 筆)土地都市更新事業計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 111 年 11 月 24 日（星期四）上午 9 時 30 分

貳、地點：錦安二區民活動中心

（臺北市大安區和平東路一段 119 巷 16 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 張逸民幫工程司代

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：許雅婷

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎(武漢肺炎)疫情防疫，參與會議的人請配合全程配戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由耕薪都市更新股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區龍泉段一小段 217-7 地號等 21 筆(原 217-6 地號等 20 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張逸民幫工程司，今天邀請專家學者是臺北市都市更新爭議處理委員會，朱萬貞委員，另外有臺北市稅捐稽徵處在會議現場。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) 原則採統問統達方式，發言輪數為二輪，每人 3 分鐘發言時間

二、所有權人—公有土地管理機關-財政部國有財產署北區分署  
(322-2 地號土地、338 地號土地部分權利價值)(書面意見由更新處承辦代為宣讀)：

一、依貴府 111 年 11 月 9 日府都新字第 11160173223 號函辦理。

二、茲提供本分署意見如下：

(一) 請實施者就下列國有土地處理方式於事業計畫書適當章節完整載明：

1. 本案更新單元內涉財政部國有財產(下稱本署)經管同小段 338(持分)地號之第三種住宅區(特)國有土地，面積 49 平方公尺，占本案更新單元總面積 3,084.01 平方公尺之比例為 1.59%，併同依財政部 110 年 10 月 8 日公布修正之「都市更新事業計畫範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 8 點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。又依處理原則第 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」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. 另涉貴府工務局新建工程處管有同小段217-7地號國有土地，面積4平方公尺，業經該處110年5月13日北市工新配字第1103046157號含函告廢績變更非公用財產並於移交接管前委託本分署參與本案都市更新。

(二)本案提列地中壁及扶壁工程之特殊因素費用新臺幣4,293萬6,173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。

(三)本案國有土地比例73.12%，本案人事、銷售及風險管理費率均以上限提列，且共同負擔比例較前次提高至36.42%，請實施者說明其合理性及必要性，修正並酌予調降相關管理費用，以維參與者權益。

(四)國有土地不參與信託，請實施者於事業計畫內載明信託範圍排除國有土地相關文字。

(五)計畫書表10-1容積獎勵試算表△F5獎勵面積合計2,142.72平方公尺，與都市更新審議資料表所載2,536.14平方公尺不符，請實施者確認。

(六)計畫書第14-3頁載除國防部管有公有土地上之違建戶由其自行處置外，餘舊違章建築戶依實際面積提列拆除及安置相關費用，惟本案並未申請△F6容積獎勵及提列相關拆遷、安置費用。

(七)本案協助開闢更新單元內西側及南側計畫道路，並於計畫書第19-1頁載公有道路用地後續辦理無償撥用一節，涉本署經管同小段322-2地號國有道路用地續依處理原則第12點第1款第1目規定留供辦理抵充，並請補充載明續由道路主管機

關辦竣撥用後再交由實施者辦理開闢事宜。另涉國防部政治作戰局及行政院農業委員會農田水利署經營之道路用地，請一併確認後續辦理方式。

**三、所有權人-公有土地管理機關-臺北市政府工務局新建工程處(217-26、332-1 地號土地)(書面意見由更新處承辦代為宣讀)：**

- (一) 依本府 111 年 11 月 10 日府都新字第 11160173223 號函辦理。
- (二) 經查旨揭更新單元內涉本處經管之本市大安區龍泉段一小段 217-26 地號市有道路用地，矣旨案核定後再依「都市更新條例」等相關規定辦理。
- (三) 另範圍內涉本處經管之同小段 322-1 地號國有土地，使用分區為「第三種住宅區(特)」，現況未作為道路使用，本處將賡續辦理變更為非公用財產，並移請財政部國有財產署接管；後續該筆土地參與旨揭都市更新案等事宜，副請該署屆時逕為評估辦理。另本次公聽會本處不派員。

**四、所有權人-億世實業有限公司(338 地號土地部分權利價值)：**  
請問 332 這塊地我看起來應該是馬路，它公有變成私有，那私有地是整個地基擴大，還是說要把我們原有的私有地分配給它？謝謝。

**五、實施者-耕薪都市更新股份有限公司(吳佳玲協理)：**

- (一) 這個道路係因中心樁重新測定後地籍逕為分割，分割出來的那一小塊是屬於住宅區，也就是新工處所有的這塊土地是住宅用地，因為公有土地只要是住宅區，沒有公用計畫，皆要將土地還予國產署管理，剛剛新工處書面意見是在說明這個部分，對地主不會有影響。
- (二) 因為第三種住宅區它本來就有估價的權利在，那更新後還是

會返還它的權利，只是會變成是新工處取得權利價值，現在只是把權利還予國產署，即使現在沒有做這件事情，新工處最後拿到這些權利價值還是會還予國產署，這是公有土地之間財產分配問題，跟地主不會有關係，也不會影響地主權益。

(三) 這筆 332-1 地號土地是新工處的土地，如同剛剛所說，它屬於住宅區，它的財產會移交給國有財產署，也就是說未來它的權利是歸國有財產署所有，每位地主本來就都有自己的權利，所以並不會影響到地主權益。

#### 六、學者專家—朱萬貞委員：

本案為老公專案，自 104 年 7 月報核走到現在實屬不易，提供幾點建議供實施者參考，先行釐清，以利後續審議。

(一) 依第二次幹事會財政局幹事提出有關協助開闢計畫道路之出入口通路應自行開闢者，工程及拆遷安置經費不得計列容積獎勵之意見，實施者回應「本案更新單元之出入口通路無涉協助開闢之計畫道路」。但在通案重要審議原則有載明相關內容及圖示，依圖示基地出入口包含車道出入口及主要出入口，而本案社區主要出入口，甚至緩衝空間出入口，確實由協助開闢計畫道路出入，但因此項與容積獎勵有關，如有變動就會影響到建築設計，建議實施者仍須釐清。

(二) 本案北側、西側計畫道路寬度分別為 6 公尺、7.27 公尺，依通案重要審議原則計畫道路未達 8 公尺應退縮補足 8 公尺與道路順平後再退縮 2 公尺以上無遮簷人行步道。此項交通局幹事亦有提出意見，實施者僅於回應綜理表有文字說明。此部分為審議重要項目之一，建議於計畫書內容補充相關內容及圖說，以明確載明本案的退縮符合通案重要審議原則之規定。

(三) 地面層景觀配置圖，看到本案申請人行步道獎勵範圍內有設

置植栽，此部分亦須依通案重要審議原則檢討，設置植栽後應至少保留人行淨寬 2.5 公尺等，且若明顯阻礙通行者應予扣除。以此圖所示東側退縮人行步道範圍內全部有設置植栽，建議再釐清，並於圖上標示清楚，以確認是否符合規定。

(四) 共同負擔提列特殊因素費用部分，必須依通案重要審議原則規定提出委外審查之審查意見，以確定是否具必要性及合理性。

(五) 簡報內容建議有變更標示變更的部分，未變更部分標註未變更，較為清楚。

(六) 有關 332-1 地號如位於更新單元範圍內，建議於計畫書載明清楚。

#### 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）