

# 璞元建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區東湖段五小段 13 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 108 年 5 月 8 日（星期五）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市內湖區樂康區民活動中心

（臺北市內湖區康樂街 150 之 1 號 6 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 董股長妍均（馮建穎<sup>代</sup>）

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：陳信嘉

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元建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區東湖段五小段 13 地號等 10 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工程員馮建穎，今天邀請專家學者是現任都更審議會委員簡委員裕榮及臺北市稅捐稽徵處與會。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 分鐘事業計畫的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、所有權人—徐○枚（19 地號土地）：

1. 請問後續若有相關疑義之處，是否可直接徵詢璞元建設。
2. 有關房屋選配中提到「更新前建物單元為二樓以上者，優先選

配更新後住戶分配棟之可分配住宅單元」，此部分是否有限制地主選配情形，應為地主自由選配較為適宜。

3. 有關分配價值未達最小分配單元者之原則，依報告書資料未達者則採合併分配，是否可採繳納差額價金之方式。
4. 另差額價金之繳領金額不得超過更新後應分配價值之百分之十為原則，請檢核該數值是否合理。

## 二、所有權人—蔡○文（19地號土地）：

本更新案整合已達10年之久，好多住戶都在期盼，加上不同意戶也剩不到一成，目前建物又有鄰損問題，若地震再強烈一點就會造成危險性，雖然政府有請建築師鑑定，而無實質立即危險之虞，但我們希望政府可以強力的介入讓更新程序可以往前推動。

## 三、所有權人—楊○慧（曾○洲代）（19地號土地）：

1. 有關權利變換之實施方式，請實施者說明解析。
2. 估價部分由實施者委託三家以上鑑價機構查估評定，三家估價之遴選是否可由地主決定。
3. 另本案建築部分，興建之樓層及車位部分，請實施者再詳細解析說明。

## 四、所有權人—財政部國有財產署北區分署（書面意見承辦代為宣讀）：

1. 依財政部106年6月2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8點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：

（一）評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板（含主建

物及附屬建物，下同)面積達 2,000 平方公尺。

(二)函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅:更新後可分配樓地板面積未達 2,000 平方公尺或依前款評估不作中機關辦公廳舍者。

(三)經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者:

(1)原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。

(2)其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

2. 請實施者將前述關於國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。

3. 另本分署提供意見如下:

(一)都市容積獎勵達 45.99%，應以適量而非以最大化，且規劃設計應以地主地主需求為主要考量，並避免對原先周遭環境造成衝擊。請實施者就現有事業計畫之建築規劃設計估算未申請容積獎勵時之建築物樓層高、共同負擔費用、總銷售入及土地合法建物所有權人分回價值及樓地板面積，申請容積獎勵後，每增加一樓層之對應增加容積比例、共同負擔費用及比例、增加之總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積具體數額，並就前述項目內容製作表格調列明細及計算式，俾以表示意見。亦請考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積獎勵後之建築量體及土地所有人有實質受益，並檢討申請容積獎勵比例之必要性及合理性。

(二)本案國有土地比例為 23.86%，故其銷售管理費與風險管理費應按國有土地權利變換之應分配權利價值內，以維護全民及國產權益。事實上國有地參與都更貴實施者言風險確

較私地低，且本案國有房地亦不為銷售，請實施者調降。

(三)本案共同負擔比例為 48.32%，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。

(四)另查本案更新單元範圍內涉本署經管同小段 13、14、16、16-1、17-2 地號 5 筆國有土地，面積合計 641.04 平方公尺，占更新單元土地總面積 2,686.99 平方公尺比例為 23.86%爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用，以利貴府於先期階段參與本案都市更新程序及責成實施者規劃相關建築空間配置事宜。

#### 五、臺北市政府文化局(書面意見承辦代為宣讀)

1. 經查旨揭範圍內無本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。
2. 惟未來進行營建工程或其他開發行為時，如發見具文化資產價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，仍須依文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。

#### 六、規劃單位—丹棠開發股份有限公司(林經理耿弘)：

本案若全體住戶同意，實施者將樂觀其成，目前社區也再尋找其他方案，若地主有相關問題可連繫丹棠開發來為大家服務。

#### 七、規劃單位—丹棠開發股份有限公司(黃經理耀儀)：

1. 有關選配部分，報告書有擬訂相關原則，當初的考量是一樓店面可優先選配更新前原建物相對位置，二樓以上部分後續設計若有調整，會重新檢核修正選配原則。

2. 另差額價金之繳領金額不得超過更新後應分配價值之百分之十部分，主要是考量地主不要負擔太重。
3. 有關權利變換之執行，會由鑑價公司進行估算各位所有權人的權值比例，後續興建會有興建成本，更新完成後建物也會進行估價，再由更新後估算的總價值扣除興建成本後，剩下的就依各所有權人的權值比例分給各地主。
4. 目前新修定公告之更新條例規定估價師之選定，若無法 100% 同意時，由實施者指定一家鑑價公司，其餘兩家就由抽籤方式處理，後續幹事委員也會進行實質審查，不會漠視到地主權益。
5. 本案若整合達 100% 同意，則能加速更新程序；另本案為事權分送，若事業核定後就能進行權變階段。
6. 關於國產署提出的問題，雖然本案獎勵值較高，但興建量體為 15 層樓，於起初設計時已請建築師考量建物與周邊環境之融合，臨路部分也退縮人行步道，獎勵值高對地主及國產署分回也較有利。
7. 本案財務提列部分，係依據提列標準提列計算，後續將依市府審議為準。
8. 公宅部分，因國署佔土地比例為 23.86%，若該單位有公宅需求，實施者將配合進行相關評估。

#### 八、學者專家一簡委員裕榮：

1. 本案申請老舊公寓專案，目前該專案業已停止申請，請實施者協助本案權利人完成更新。
2. 有關未同意戶部分，請實施者善盡溝通協調。
3. 「老舊中低層專案計畫」部分建議補「都市計畫委員會審查意見」。

4. 計畫書權屬清冊表與計畫書表 5-4 同意參與都市更新事業計畫統計表，數值不一致，請釐清後修正。
5. 有關容積獎勵△F5-1 以上限申請，請實施者再行檢視及補充說明。
6. 請建築師於一樓建築平面圖上標示店面使用組別。
7. 請補充標示空調主機位置。
8. 計畫書 P10-13，請建築師重新檢討冬至日北向日照，避免造成陰影越界影響鄰地之問題。
9. 地下室無障礙車位位置，應以靠近電梯間配置設計。
10. 有關建築之剖面圖應有高差，本案圖面並無標示，請建築師檢核修正。
11. 本案 C 棟建物設計結構較為脆弱，請再與結構技師進行檢討。
12. 請建築師補充一樓轉管圖面資料，因涉及後續估價。
13. 有關財務部分，貸款利息建議依新法提列計算。
14. 有關現金流量表之專案融資部分，請重新檢討修正。
15. 請實施者重新檢核選配原則。

#### 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（下午 3 時 5 分）