

璞真建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區市府段二小段 83 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 107 年 12 月 24 日（星期一）下午 4 時 00 分

貳、地點：臺北市大同區延平區民活動中心

（臺北市大同區保安街 47 之 1 號 3 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 李副工程司怡伶

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 記錄：江柏緯

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真股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區市府段二小段 83 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代理股長（李怡伶代），今天邀請專家學者是建築師王瑞婷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○豐（84 地號土地）：

1. 現在許多都更案都規劃豪宅，有關本案公設比請說明。
2. 拆遷安置計畫部分，協議合建都是建商支付租金，但權利變換

卻是地主領了租金補貼，卻要從分回的房地中扣回，這部分請釐清。

二、所有權人—林○興（93、94 地號土地）：

1. 本人是臨太原路 129 號住戶，一直以來都同意都更，就我了解太原路 131 號陳醫師兄弟，都沒表示意見，另外太原路 127 號林先生也是同意都更的，只是他的姊妹們羅小姐似乎有點問題，這部分是不是可以處理。

三、所有權人—李○寰(熊○寧代（107 地號土地）：

1. 現在很多案子興建都是拿地主的土地去設定抵押
2. 另外都更為何成本都要算到住戶身上，若大家都同意，自己貸款、興建所獲得的利益是最好的，希望大家能支持這樣的方式。

四、所有權人—財政部國有財產署北區分署(118、118-3 地號土地)：

（書面意見承辦代為宣讀）

1. 本案容積獎勵達 23.5%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。
2. 本案共同負擔比例達 45.79%，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。
3. 國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。
4. 本案國有土地比例 7.32%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並以增益全民及公產權益。
5. 本案建築規劃取得綠建築標章，惟本案建材設備表均以臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項之建材設備等級表第三級提列(除浴室及廚具設備外)，是否符合該綠

建築標章所規範相關節能指標，請實施者說明並予修正。

6. 有關選屋原則載有優先選配等相關文字、所有權人依實施都市更新後可分得更新後建物總價值，以最接近之房屋價值辦理「整戶選屋」以及每戶至少選配一車位為原則、所有權人與實施者分得之車位以抽籤方式選配等表明事項，請實施者說明並予修正。
7. 依內政部 103 年 6 月 24 日台內營字第 1030806742 號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。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. 範圍內大同區太原路 133 巷 10、12、14 號建物業經本局以 107 年 5 月 3 日北市文化文資字第 10730819200 號函解除列冊追蹤，並同意備查立面保存計畫，查該立面保存計畫內容業納入都市更新計畫，請申請單位後續確實依本計畫內容辦理。
2. 另未來進行營建工程或開發行為時，若發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺跡或具古物價值者，請依文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。

六、實施者—璞真建設股份有限公司(鄭光伶(副理))：

1. 本案經過這次的圖面修正調整後，公設比部分，後面 B 棟公

設比為 31%，前面 A 棟公設比為 36%，大部分住戶的後棟已較一般案件為低。

2. 權利變換是折價抵付概念，由建商代為墊付相關成本，將來完成後以房地折價抵付給實施者。
3. 本公司一直都持續在跟住戶溝通，像太原路 131 號部分的住戶也表達，後續幹事會審查時會再跟其討論，其他部分不同意之公寓棟住戶今天也有到現場來，我們後續也會一直持續溝通中。
4. 有關抵押部分，本案後續會辦理信託，所以絕不會拿住戶的土地去抵押，若住戶對這點尚有疑義，後續會再請銀行和住戶說明。

七、 規劃單位—冠霖不動產股份有限公司(林婍綺(經理))：

1. 國有財產署北區分署的意見第 1~4 點，後續配合各審議階段意見併同調整及回應，第 5 點建材設備等級及節能標章併同檢討說明，第 6 點選屋原則後續審議時說明。
2. 文化局意見配合辦理。
3. 專家學者意見部分，第 1 點畸零地疑義部分，本案於劃定更新單元核准時已釐清，後續審議時會再詳加說明，第 2、3 點配合檢討修正，第 4 點後續審議時會詳加說明本案商業空間設置情形。

八、 學者專家—王瑞婷建築師：

1. P5-13 東側 118-5 地號是否有畸零地之疑義，後續請實施者釐清。
2. △F5-3 留設人行道獎勵部分，應扣除主要出入口 2 公尺部分，請檢討。
3. 有關植栽覆土深度部分，大喬木應達 1.5M，請檢討修正。
4. 本案位於商業區，應於 1-4F 設置商業使用空間，請檢討說明。

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 5 時 00 分）