

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 110 年 9 月 17 日（星期五）下午 2 時 00 分

貳、地點：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 宋旻駿股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：宋蕙汝

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股長宋旻駿，今天邀請專家學者是本市都市更新及爭議處理審議會鄭委員凱文。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，參與線上會議者請到視訊會議介面中的問與答登記，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-臺北市都市更新處事業科宋旻駿股長：

1. 發言的話請務必到登記發言區，或是用線上的問與答來登記

發言。

2. 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。
3. 登記發言以二輪為原則，並採統問統答方式，以 5 人為一組方進進行統問統答，發言時間為 3(或 5)分鐘

二、其他到場人(鄰地)-陳○○(賴○○代)(書面意見承辦代為宣讀)

- (一) 該都更案平面配置距離鄰地社區最少僅 210 公分非常貼近後側陽台，致使房間後側陽台開窗視覺產生極大壓迫感，基於都市更新「改善居住環境與景觀，增進公共利益」之精神以及實施者申請△F5-1 建築設計與鄰地調和之獎勵上限 10%共 604.57 m²，應當遵守△F5-1 都市防災及鄰地調和之精神，留設足夠鄰棟距離，而非規劃就自身利益考量。
- (二) 該都更案基地東側轉角現況為公園，既然該國有地在實施者劃設都更範圍內，且利用該地享有更優惠容積利益，得否懇請實施者善盡其管理維護責任，避免以後雜草叢生、貓狗穢物無人清理等。
- (三) 該都更案基地東側與鄰地社區轉角其地下室開挖幾乎貼近鄰地，將來施工時是否造成影響？。

三、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)：

- (一) 請實施者將國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內：案涉財政部國有財產署(下稱本署)經管同小段 13、14、16、16-1、17-2 地號 5 筆國有土地，使用分區為第三種住宅區(特)，面積 641.04 平方公尺，占更新範圍總面積 2,686.99 平方公尺之比例為 23.86%。依財政部 108 年 6 月 20 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：

1. 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。
2. 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央機關辦公廳舍者。

3. 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。

(二)本案國有土地比例為 23.86%，惟人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例達 48.24%，請實施者說明合理性並酌予調降，以維參與者權益。

(三)本案建築規劃配合社會住宅需求調整後，增列其他必要費用-倉儲車體設備費用及地工費用合計達新臺幣(以下同)6,000 萬元，請實施者說明提列合理性及必要性。

(四)本案營業稅計算按 107 年總表計算公式提列，嗣財政部 109 年 9 月 14 日針對都市更新營業稅額計算發布最新令釋，建請實施者說明各方案計算結果，並採有利於所有權人方案提列。

(五)國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節未載明已排除國有土地，請實施者確認並說明信託範圍並未包含本

署經管國有土地，續請檢具實際合約影本依提列總表規定提列費用。

(六) 本案建築相關規費所載之法定工程造價與表 16-4、表 16-5 不符，另表 16-5 所列計算式與結果不符，請實施者確認。

(七) 本案財政部國有財產署分回房地，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，併同修改計畫書第 17-1 頁(二)經常管理費內容。

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。

四、 臺北市政府都市發展局(書面意見承辦代為宣讀)：

為配合本市住宅政策，業經評估本案國有土地參與都市更新分回房地規模尚符合「臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅評估原則」，請實施者依「臺北市社會住宅規劃設計基準需求」進行規劃設計並檢送圖說過局審視。

五、 規劃單位—丹棠開發股份有限公司(黃經理耀儀)：

(一) 回應第一位權利人針對建築規劃之疑慮，本案基地形狀狹長，建築設計上已盡量將建築物集中配置，沿街留設人行步道，相關退縮規劃設計皆符合法令規定，並希望提供更好的居住環境，目前設計上已盡量把棟距拉大並做到最好的規劃，有關建築設計意見，後續會再請建築師協助檢討及回應說明。

(二) 關於國產署土地現況使用情形，實施者無法要求國產署針對

其土地進行規劃或任何處置，目前現況已有綠美化及鋪面規劃，應不至於有髒亂情況發生。

(三) 國產署分回房地配合政策及相關規定要求將規劃為社會住宅，後續擬將社宅圖說送請都發局審查。

有關管理費、倉儲車體設備費用、地工費用及營業稅等相關費用，目前皆依照共同負擔提列標準提列，後續將依審查結果調整。

另相關誤植部份後續將配合修正。

(四) 有關都市發展局意見，目前本案國有地分回房地規模尚符合「臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅評估原則」之需求，另本案除國有地分回房地外，並預計規劃部分社宅申請 15%老舊公寓專案獎勵，社宅規劃均依「臺北市社會住宅規劃設計基準需求」進行設計，後續將檢送相關圖說至都發局審查，並依審查結果配合修正。

六、學者專家－鄭凱文委員：

本次為第二次公展公聽會，實施者團隊已盡力將圖面修正，以下有幾點提醒。

(一) 車道位置變更，較第一次公展圖面佳。

(二) 本案同意比例僅 79%，請實施者團隊持續與地主溝通協調，另請向地主說明有關臺北市政府 168 都市更新專案資訊，本案同意比例若達 100%同意無爭議，能加速行政審查程序，對地主是一種權利保障。

(三) 因本案受限於基地較扁長，致建築規劃設計相對較有難度，本案建築師在轉角處採假設後院線方式進行規劃，基地右側請建築師團隊檢視否需檢討後院深度比，且是否能維持原設

計，再請建築師確認。

(四) 本次地下室停車系統亦變更，車道下去後轉機械升降設備到右邊基地，請評估是否符合建築技術規則規定之停車等待空間設置及其相關規定，並請建築師於圖面清楚標示，以利後續審查。

(五) 本案預計申請△F5-1 獎勵上限，有關△F5-1 之公益性，於審議會上會加強審查是否提升基地周圍環境友善貢獻程度及公益性，對此請本案加強說明。

以上是針對本案提出幾點意見，預祝大家未來審議過程順利，謝謝。

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 3 時 00 分）