

# 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 108 年 3 月 20 日（星期三）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市客家藝文活動中心會議室

（臺北市大安區新生南路一段 157 巷 19 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 董股長妍均

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿) 記錄：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股長董妍均，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會簡裕榮委員，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—公有土地管理機關(國產署北區分署)(書面意見承辦代為宣讀):

(一) 經查原行政院農業委員會林務局經管同小段 338 地號(持分)暨同小段 1330 建號國有房地(門牌號碼:雲和街 114-1 號),業於 106 年間變更非公用財產由本分署辦理接管,並辦理管理機關變更為本署完竣。故前述國有房地後續依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」等相關規定參與。

(二) 旨述都市更新事業計畫案(公開展覽版),茲提供意見如下:

1. 經審視案附事業計畫書,本案建築規劃、容積獎勵、財務計畫等內容已與原報核事業計畫不同,惟實施者並未載明本次詳細變更內容,請貴府責成實施者於事業計畫內註明變更內容並製作變更前後對照表,請依事業計畫內 105 年版至 107 年版各項差異詳列於對照表,以利相關權利人知悉並維護權益。
2. 本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)達 54.89%,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。
3. 依都市更新條例第 30 條第 1 項規定,實施者以權利變換實施都市更新,所支付各項成本費用包含稅捐等,經都市更新主管機關核定後,由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔,並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。營業稅屬稅捐一環,實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目,由土地所有權人共同負擔,並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物

折價抵付予實施者。故請實施者依前述規定辦理。

4. 本案提列特殊工法，含地中壁工程、扶壁工程等，共提列 42,936,173 元，請依審議原則說明合理性及必要性，並依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理。
5. 本案全部國有土地比例 63.29%，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（其中風險管理費高達 16.22%），並用以增益全民及公產權益。
6. 本案共同負擔比例達 36%，且本案因變更原建築規劃致財務計畫（營建費用、稅捐、利息、管理費等）增加近 1 億 3 千多萬元，惟更新後建築物總價值僅增加 3 千 6 百多萬元，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。

(三) 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。本案國有土地（非公用土地）比例 1.71%，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。

**二、 所有權人—公有土地管理機關(國立臺灣大學)(書面意見承辦代為宣讀):**

- (一) 本更新單元內本校管有龍泉段 1 小段 334 地號土地及其地上門牌臺北市雲和街 118 號建物，本校是否參與都市更新須視規劃條件而定，並經校內教師及專家學者會議討論通過。
- (二) 本案於 101 年 12 月 14 日校總字第 1010094748 號函、102 年 1 月 18 日校總字第 1020002366 號函及 104 年 9 月 16 日校總字第 1040067942 號函皆表示尚未收到申請人、規劃單位、預定實施者或實施者研提規劃方案供本校研議參與都更案之可行性，至今也未收到，故現階段歎難同意。

**三、 所有權人—臺北市政府文化局(書面意見承辦代為宣讀):**

- (一) 有關本案基地範圍內龍泉段一小段 334 地號地上建物(雲和街 118 號)經本局 106 年 3 月 13 日、5 月 25 日召開文資價值評估現勘評估後，不具文化資產價值潛力。本案計畫範圍內無本市公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。
- (二) 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時，仍須依據文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。

**四、 實施者—耕薪都市更新股份有限公司 李雅雯(經理):**

- (一) 有關報告書此次變更部分，實施者會再與更新處討論更加清晰且完整之呈現方式，載明於報告書中。
- (二) 有關獎勵值及財務計畫部分，本案將依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」相關規定申請；另有

關特殊工法部分，實施者後續將依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」委請受理委託審查之機關、團體協助審查，再將審議結果納入報告書中並修正財務計畫。

- (三) 有關本案是否適宜興辦社會住宅，再請更新處協助轉請臺北市政府都發局評估，實施者後續將配合都發局意見辦理。
- (四) 有關文資價值評估部分，文化局前於 106 年 3 月及 5 月辦理現勘，確認計畫範圍內無本市公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物，後續若有其他意見實施者將配合辦理。
- (五) 有關臺灣大學表示尚未收實施者研提之規劃方案部分，實施者將俟獎勵值較為穩定及明確時，再提供相關資料供臺灣大學參考。

#### 五、學者專家—簡委員裕榮：

- (一) 同意比例部分尚有所有權人未同意，請實施者加強溝通協調，善盡整合責任。
- (二) 有關臺灣大學所需之相關資料，請實施者體諒臺灣大學內部作業程序，並請持續溝通協調。
- (三) 容積獎勵部分：
  1. 本案係適用老舊公寓專案計畫，本案是以部分協議合建、部分權利變換方式進行更新，其法令適用請實施者再確認，另請實施者再行檢視容積獎勵後是否有超過一坪換一坪，因超過部分之容積獎勵原則不給予。
  2. 有關△F5-1 部分，本案是以上限申請，請實施者依「臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審議原則」檢討，並補充說明於報告書中。

3. 有關△F4-2 部分，本案更新單元範圍內含道路用地，其地上之建物於未來開闢時建物僅拆除部分，請補充說明處理方式及本案協助開闢後，西側道路（泰順街 39 巷）整段通行之狀況。

(四) 有關提供合適規模住宅部分，建議以通用設計檢討較為適宜。

(五) 建築設計部分：

1. 圍牆部分請清楚標示，並確認本案開放空間位置。
2. 有關轉管部分請於圖面標示清晰。
3. 樓層挑空部分，請依建管相關法令檢討容積計算。
4. 有關 14、15 樓挑空部分種植栽部分，因維管困難，請協助檢討調整。
5. 請檢討 14、15 樓設至管委會之適當性、合理性及後續管理維護制度。
6. 1 樓僅留設小面積之管委會空間，而 14、15 樓又留設管委會使用空間部分，請實施者說明是否有高層設備空間設置需求。
7. 基地北側植栽受冬季日照陰影檢討影響，請檢討 1 樓植栽位置適當性。
8. 屋頂層之喬木部分建議以小喬木為主。

(六) 財務計畫部分：

1. 本案都市更新規劃費增加其他必要分析 60 萬元、事業計畫及權利變換計畫分送加了 9 百餘萬元，請依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」相關規定檢討，加計部分實施者應補充說明。

2. 貸款利息提列 48.4 個月，請依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」相關規定檢討。
3. 風險管理費部分，超過 36 個月部分加計費率，請說明必要性及合理性。
4. 有關綠建築相關規費之提列，依通案審議原則應不予提列。
5. 特殊工法部分請再委請受理委託審查之機關、團體協助審查。

(七) 選配原則部分：

1. 本案一樓因非做商業使用，一般應開放全數私地主選配，請說明以原位次分配之合理性。
2. 請說明有關超選部分以不超過二分之一價值部分之理由。

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，另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，今天公聽會謝謝各位的參加。

捌、散會（下午 3 時 0 分）