

# 精誠國際建設企業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區大安段三小段 243 地號等 15 土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 108 年 2 月 20 日(星期三)上午 9 時 30 分

貳、地點：臺北市大安區客家文化會館 4 樓會議室

(臺北市大安區信義路三段 157 巷 11 號)

參、主持人：臺北市都市更新處 馮工程員建穎代理

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿) 記錄：許雅婷

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由精誠國際建設企業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區大安段三小段 243 地號等 15 土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」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臺北市都市更新及爭議處理審議會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 15 分鐘事計及權變的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、所有權人—財政部國有財產署(245-1、252、252-1、252-2 地號土地，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：
  - (1)評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板面積達 2,000 平方公尺者。
  - (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 平方公尺者或依前款評估不作中央辦公廳舍者。
  - (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。
2. 本案採權利變換方式實施，本署經管同小段 245-1 地號國有土地，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」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。
3. 爰請實施者將前述國有土地處理方式完整登載於事業計畫

書第 20-1 頁。

4. 旨述事業計畫及權利變換計畫案（公展版），茲提供意見如下：

(1) 本案申請容積移入本案更新單元，請實施者另提送下列資料：

A. 量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。

B. 財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。

C. 容移容積移轉來源及成本說明。

D. 容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。

(2) 本案容積獎勵（不含容積移轉及其他容積獎勵）達 51.99%，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) 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 12.98%，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，並用以增益國產全民權益。

- (5)本案共同負擔比例為 31.89%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性及必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
- (6)依案附權利變換計畫（公展版），本署更新後應分配權利價為 2 億 4,051 萬 3,508 元較辦理選配時價值 2 億 4,480 萬 1,761 元下修 428 萬 8,253 元。因公展版與實施者提供權利人選配之權利價值變動甚大，且減損國土地參與權益，爰請實施者說明並檢討。
- (7)請實施者提供三家估價報告書予本分署。
5. 依內政部 103 年 6 月 24 日台內營字第 103086742 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。本案國有土地比例 12.98%，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需求。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及權利變換計畫核定前辦竣國有土地撥用。
6. 副本抄送臺北市政府工務局新建工程處（依臺北市都市更新自治條例第 26 條規定，實施者協助開闢都市計畫道路，而其道路土地為公有者，應由道路主管機關辦理土地撥用後，交予實施者開闢。經查本案更新單元範圍外實施者擬協助開闢更新單元北側部分未開闢計畫道路，涉本署經管同小段 244 地號國有持分抵稅土地，爰請貴處先循撥用程序辦竣國有持分土地撥用後，再交予實施者開闢）。

## 二、臺北市政府文化局（書面意見；承辦代為宣讀）：

1. 經查旨案範圍內建物無本市公告之文化遺產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，另查本案現況建物資料，建物興建年期應未達50年，無涉及文化資產保存法第15條規定。
2. 惟未來進行營建工程或其他開發行為時，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、疑似考古遺址或具古物價值者，請依文化資產保存法第33、35、57、77條等相關規定辦理。

## 三、所有權人—呂○宙(243、243-1、251-2、251-3 地號土地、建5106、5107 物建號，書面意見；承辦代為宣讀)：

本人呂仁宙為本更新案內6號及8號之所有權人，我個人非常期待未來完成都更改建後，不只是個新房子，更希望是一個高品質的住宅社區。雖然現在的建築設計已經很好，但我希望能有更多提升住宅品質及環境美化的設計。因此，我個人提出幾點建議給精誠建設參考：

1. 增加戶外開放空間：目前一樓好像沒有庭院，如果可以留設適當的開放空間、增加綠美化，應該可以更提升社區居住環境與品質。
2. 增加與鄰棟的棟距：雖然我們的社區基地不夠大，但東西二側如果能增加與鄰棟的距離，可以減少建物緊鄰的壓迫感，也能有效改善通風採光。
3. 建築外觀以美觀大方、易於保養維護為優先：目前的外觀造型雖然新穎大方，但屋突的白色造型，未來社區管委會是否易於清潔維護？是否需要適當調整？
4. 更新後建物面積再適當調整：目前更新後產品的規劃設計是二、三十坪的規劃，很多住戶選完房子都還可以再領好幾百萬，請精誠建設可以再考量這邊的市場供需狀況，再調整一下坪數規

劃，以利都更後住戶可更多元考量是要出租或自住。

#### 四、群賢里翁里長鴻源：

1. 我想大家對這個都很更都很期待，住戶對建築方面如果有意見可以再提出來共同討論。
2. 之後如果有需要辦理公聽會也可以就近考慮里辦公室的空間，可以避免舟車勞頓，在時間上也建議可以考慮在假日舉辦，以方便住戶來參加。

#### 五、規劃單位—拓築不動產顧問股份有限公司(蕭麗敏協理)：

1. 針對國產署的部分
  - (1)涉及到法令規定的部分皆依法令規定辦理，並補充於事業計畫報告書。
  - (2)關於權利變換的部分則依審議結果為準。
  - (3)國產署若尚未收到三家估價報告書，實施者將再提供。
2. 針對地主書面建議部分
  - (1)實施者去年有向地主說明，本案規劃團隊已進行調整；邀請大碩建築師事務所來參與本案，即是希望能讓我們的建築設計做得更好。實施者也希望有更精進的設計方案，若依地主目前的建議進行建築設計調整，可能會有大幅度的調整。
  - (2)實施者會在幹事會審查時，依地主意見提出檢討後的建築設計修正方案，後續程序再依相關規定辦理。

#### 六、學者專家—簡委員裕榮：

1. 本案有辦理容積移轉，但對於周邊環境貢獻幾乎很少，希望實施者跟規劃團隊要再檢討△5-1的部分。
2. 建築計畫的部分
  - (1)容積移轉回饋的開放空間與申請更新案的開放空間要分開，提醒實施者跟規劃團隊，要補充說明。

- (2)屋頂框架太高、太複雜，也要考慮後續的維管費用。
  - (3)一樓店舖設在六米巷道，圖說一定要標清楚適合那個組別，同時也一定要標示空調主機位置。
  - (4)所有的轉管一定要標示，是否涉及估價也要檢討。
  - (5)地下室的無障礙車位設計不合理，不要跨越車道或離電梯太遠。
  - (6)附錄四建材設備表再進行確認，是否皆符合三級標準。
  - (7)事業計畫 P11-20 的植栽槽標示再調整，包括北側的植栽檢討，在日照圖北向日照那一個圖裡面，我們是北半球太陽方位角只有南側而已，再做檢視與調整。
3. 本案位六米巷道，防災計畫要考慮雲梯車的迴轉動線。
  4. 財務計畫
    - (1)P15-3 頁營建工程費用中，增建的文字請檢視修正。
    - (2)確認物調指數是否正確。
  5. 估價及權變計畫
    - (1)要述明有做容積移轉，並說明容積移轉對原地主的權益影響，是否合乎經濟效益。
    - (2)P16-2 有一位所有權人領現金的站本案權值逾 4%，實施者要取得相關證明文件。同時提醒如果是信託，要確認受託銀行是否能處分，否則如果權變計畫載明為銀行，會影響後續的程序。
    - (3)本案很多地主更新後可領回六、七百萬，建議稍微檢討一下建築計畫的合理性，或者是因為地主要領現金，原則上建議原地主是安置而不是賣房子。
    - (4)共負比目前為 31.89%，建議分別檢討有沒有包含容積移轉的共負比。

#### 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（上午 10 時 03 分）