

# 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 109 年 6 月 23 日(星期二)上午 9 時 30 分

貳、地點：臺北市都市更新處 1701 會議室

(臺北市中山區南京東路三段 168 號 17 樓)

參、主持人：臺北市都市更新處 邱股長于真

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿)

紀錄：許雅婷

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎(武漢肺炎)疫情防疫，參與會議的人請配合全程配戴口罩，以保護大家的安全。

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 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」的公辦公聽會，今天的公聽會是由市府主辦，我是今天的會議主持人，目前任職於更新處事業科股長邱于真，今天邀請的專家學者是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、主席說明發言原則

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。登記發言以二輪為原則，並採統問統答方式，發言時間為3分鐘。

二、所有權人—財政部國有財產署北區分署（245-1、252、252-1、252-2 地號土地），（書面意見股長代為宣讀）：

1. 本案申請容積 28% 移入本案更新單元，請實施者另提送下列資料。
  - (1) 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。
  - (2) 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。
  - (3) 容積移轉來源及成本說明。
  - (4) 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）達上限 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. 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。
4. 本案共同負擔比例為 32.26%，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。

5. 依案附權利變換計畫(第二次公展版)，本署更新後應分配權利價值為 2 億 2,852 萬 9,277 元較辦理選配時價值 2 億 2,898 萬 4,404 元下修 45 萬 5,127 元。因公展版與實施者提供權利人選配之權利價值不同，爰請實施者說明並檢討。
6. 另據事業計畫書 8-1 頁所載，經查本案更新單元範圍外實施者擬辦理捐贈北側計畫道路，涉本署經管同小段 244 地號國有持分抵稅土地，已開闢完成，本分署前以 109 年 5 月 6 日台財產北改字第 10950005350 號函副請臺北市政府工務局新建工程處，儘速循撥用程序辦理國有持分土地撥用。惟該處以 109 年 5 月 8 日北市工新配字第 1093046193 號函復略以，實施者僅載明擬捐贈其中同小段 244 地號道路用地私有部分(權利範圍：1/2)，未來核定後由私有土地所有權人辦理所有權移轉登記予臺北市；更新案內並未提及實施者協助開闢都市計畫道路及前揭土地國有持分之撥用事宜，爰請實施者說明本署經管同小段 244 地號國有持分抵稅土地，後續以何種方式辦理。
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。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及權利變換計畫核定前辦竣國有土地撥用。

### 三、里長一群賢里翁里長鴻源：

1. 有關容積移轉及容積獎勵，是否有跟地主及違占戶說明，建議

讓地主及居民能夠知悉。

2. 本案期程需要多久？周邊停車情形可能受影響，請說明本案期程。

#### 四、臺北市政府工務局新建工程處（書面意見股長代為宣讀）：

經查旨揭都市更新事業計畫案鄰近地區公共設施興修或改善計畫內，因該更新單元北側為已開闢之 6 公尺計畫道路（本市大安區四維路 216 巷道路），且實施者僅載明擬捐贈其中同段同小段 244 地號道路用地私有部分（權利範圍：1/2），未來核定後由私有土地所有權人辦理所有權移轉登記予臺北市；更新案內並未提及實施者協助開闢都市計畫道路及前揭土地國有持分之撥用事宜。

#### 五、臺北市政府文化局（書面意見股長代為宣讀）：

##### 1. 本案範圍：

- (1) 土地：大安區大安段三小段 243、243-1、245、245-1、250、250-1、250-2、251、251-1、251-2、251-3、251-5、252、252-1、252-2 地號共 15 筆。
- (2) 建號：大安區大安段三小段 1475 至 1483、2061、5106、5107 建號共 12 筆。
- (3) 地址：四維路 216 巷 2、2-1、6、6-1、6-2、6-3、8、8-1、8-2、8-3 號。

2. 經查旨案範圍內無本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，開發過程中如發現具古蹟、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時，請依據文化資產保存法第 33、35、57 及 77 條等相關規定辦理。

3. 另依文化資產保存法第 15 條：「公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，所有或管理機

關(構)於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估」，又文化部 106 年 5 月 23 日文授資局字第 1063005306 號函釋示，公營事業亦屬該條文所訂「公有」範疇，查旨揭範圍內含 9 筆土地(大安段三小段 245-1、250、250-1、250-2、251、251-1、252、252-1、252-2 地號)，請實施者檢視倘有上開條文之適用，檢送建造物及附屬設施群之相關興建修建證明資料、歷年使用情形說明及室內外現況照片等資料，以利本局進行文化資產價值評估。

## 六、規劃單位—拓築不動產顧問股份有限公司(蕭麗敏協理)：

### 1. 容積移轉部分：

申請容積移轉雖然成本有所增加，但總銷售金額之貢獻大於成本增加部分，經分析，容移後地主可分配之總金額大約增加 2.22 億元，有利於地主。

### 2. 期程部分：

(1)本案申請容積移轉，除都市更新程序外，依都市設計審議程序進行容積移轉審查，依規定之程序辦理。

(2)都更程序部分，本次公展期間結束後，接下來為幹事會、聽證及審議會。目前本案建物為 100%同意比例，土地部分，除瑠公農田水利會及土地銀行外，私地主皆已表達同意，若本案所有權人沒有其他爭議之情況，實施者會再向更新處爭取本案是否比照 168 程序加速本案進度，以加速本案進度，本案期程依規定辦理。

4. 國產署意見於簡報內有回應，請參閱書面簡報內容。有關更新單元範圍外實施者擬辦理捐贈北側計畫道路部分，本案北側為已開闢計畫道路，實施者僅協助私有產權部分辦理捐贈，已屬公有產權部分，倘有撥用之需求，建請臺北市政府工務局新建工程處，依撥用程序辦理國有持分土地撥用。

5. 文化局意見，目前公有地無上述問題，若未來有涉及古蹟，實施者將依相關法令辦理。

## 七、學者專家—簡委員裕榮：

1. 本案尚有部分土地所有權人未表達意願，建請實施者加強溝通協調。
2. 容積獎勵：
  - (1) 容積獎勵是否超過獎勵值上限規定宜釐清，並請檢討容積獎勵核計是否正確。
  - (2)  $\Delta$ F5-1 上限請補充說明。
3. 建築計畫
  - (1) 劃定單元規劃構想在四維路 228 巷為 6 公尺巷道退縮 2 公尺，並順平處理，1F 平面配置圖請檢討釐清喬木植栽槽是否符合原規劃構想。
  - (2) 補轉管圖，並納入估價檢討。
  - (3) 補充 1F 圍牆位置，並補繪剖面圖及高度。
  - (4) 補充說明容積移轉環境回饋空間位置。
  - (5) P. 11-30、P. 11-31、P. 11-32 部分喬木植栽槽覆土深度未超過 1.5 公尺，宜檢討調整。
  - (6) P. 11-39「防眩光投樹燈」請刪除。
4. 財務計畫之銷售、人事及風險管理費為上限提列，請補充說明。
5. 容積移轉請補充說明容移後原地主土地權值效益。

## 八、臺北市都市更新處—邱股長于真：

有關評估是否符合住宅法規定社會住宅，本處將另函詢都市發展局表示意見。

## 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（上午10時08分）