

聖得福建設開發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一小段 429-2 地號等 30 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

公聽會視訊會議發言要點

壹、時間：民國 110 年 8 月 26 日(星期四)下午 3 時 00 分

貳、地點：臺北市市政府 N206 會議室

(臺北市信義區市府路段 1 號)

參、主持人：臺北市都市更新處 張股長雅婷

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿)

紀錄：江柏緯

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，歡迎大家來參加由聖得福建設開發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一小段 429-2 地號等 30 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之公辦公聽會，因為疫情關係，本次會議採實體及線上會議並行方式辦理。今天的會議是由市府主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的股長(張雅婷)，今天邀請專家學者是鄭委員凱文(現任臺北市都市更新及爭議處理審議會委員)(透過視訊參與)，公聽會舉辦的意思是地主有意見都能盡量提出來，作為後續審議會上的參考，如果各位地主想要發言的話請到發言登記處完成登記，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 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-臺北市都市更新處事業科 張股長雅婷

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 分鐘

二、所有權人—黃○○ (429-2、429-3 地號土地)：(現場登記發言)

本人為 429-2、429-3 地號土地所有權人，為本案東北側零星土地，面積共計 1 平方公尺，接壤本案另有都市更新案正在整合，本人希望參與該案，故本人不參與這個案子權利變換。

三、所有權人—統聯汽車客運股份有限公司 (453、454、454-1 地號土地)：(書面意見承辦代為宣讀)

本公司為旨揭都市更新案土地所有權人之一，已多次表達不同意該都市更新案，實施者重新擬定「擬訂臺北市大同區市府段一小段 429-2 地號等 30 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，本公司僅再次重申不同意該都市更新事業計畫及權利變換計畫案，實施者應將本公司土地排除於更新單元以外，以免侵害本公司之權利。

四、所有權人—財政部國有財產署北區分署 (455-1、461-3 地號土地)，：(書面意見承辦代為宣讀)

1. 本案更新單元內涉財政部國有財產署(下稱本署)經管同小段 436-1、455-1 地號 2 筆國有土地，面積合計 9.78 平方公尺，占本案更新單元總面積 909 平方公尺之比例 1.08%，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，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。又依處理原則第 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」第 13

點規定，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。復依處理原則第 8 點第 1 項規定略以，更新單元範圍內之國有非公用土地，抵稅土地採分配更新後權利金，爰本署經管同小段 455-1 地號國有(持分)土地，按核定確定更新後應分配權利價值選配或領取。請貴府責請實施者修正事業計畫書第 12-1 頁所載國有土地處理方式。

2. 請實施者於權利變換計畫書表 10-1、土地及建物分配清冊，就本署經管上開 2 筆國有土地權利價值分別計列，並記明土地地號，俾利區分抵稅與非抵稅土地價款。
3. 本案人事行政及廣告銷售管理費率均以上限提列，另更新單元面積 909 平方公尺，風險管理費率 13.23%逾該規模級別之上限，請實施者說明其合理性，並酌予調降，以維護土地所有權人權益。
4. 國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文及附錄七信託合約內容，均未載明已排除國有土地，請實施者說明，並確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明。
5. 本案採逆打工法施作，並提列共同負擔費用新臺幣 1,007 萬 8,250 元，請實施者提出差異檢討並說明有無減少工期。
6. 請提供三家估價報告書供參。
7. 本案更新範圍外同小段 455-2 地號國有持分土地，屬抵稅地，面積 0.52 平方公尺，由實施者協助開闢都市計畫道路並申請容積獎勵，後續於開闢前由貴府依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理有償撥用取得，請實施者於事業計畫書第陸章節載明。

五、所有權人—臺北市政府工務局新建工程處(437-1、453-1、455-1

地號土地)：(書面意見承辦代為宣讀)

1. 本案都更事業內本處經管旨揭同段一小段 437-1(持分 1/1)、453-1(持分 1/1)及 455-1(持分 507491/2284800)等 3 筆市有土地，土地使用分區皆為第 3 種住宅區，本處不申請分配房地，將依更新後應分配權利變換價值領取權利金，且實際權利變換價值應以本市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

2. 另於未辦竣管理機關變更登記前依都市更新相關規定參與都市更新及後續權利變換選配事宜。

六、臺北市政府文化局：(書面意見承辦代為宣讀)

1. 經查旨案基地範圍內建物非本市已公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。
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。

七、實施者—聖得福建設開發股份有限公司(郭總經理宇宗)：

有關統聯汽車客運陳情意見回應，實施者已多次向統聯客運說明其單獨建築將不利其空間使用，統聯所有土地為 148 平方公尺(約 44.77 坪)，本案因基地進行重新測量及土地逕為分割，其土地已非面臨主要建築線，建築線土地係屬臺北市，若其欲排除本案範圍而單獨建築，則其容積率將從 560%變為 300%，對於其權益並非最有利，另自行建築將有建築配置問題，商業區建蔽率為 65%，扣除建築法規規定留設相關空間後，一樓店面及各樓層空間將無法有效使用，法定汽車位亦無法留設。實施者與其多次溝通中，統聯曾表示出售意願，因此實施者將持續磋商。

八、規劃單位—冠霖不動產顧問股份有限公司(林總經理育全)：

本案範圍業經 110 年 2 月 19 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 462 次會議確認在案，有關陳情人提及其土地得否排除本案範圍，今日會議無法回應是否涉及範圍變更，相關程序尚需與臺北市都市更新處確認，建議陳情人提供書面意見到處敘明其所有土地範圍及排除本案之原因。

九、規劃單位—冠霖不動產顧問股份有限公司(林經理婁綺)：

1. 有關統聯汽車客運陳情意見回應：
本案為權利變換計畫案，以完整街廓並符合更新單元劃定基準範圍送件，另本案範圍業經 110 年 2 月 19 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 462 次會議確認在案，後續實施者將持續加強溝通。
2. 有關國有財產署北區分署意見回應：
第一、二點依相關法令規定辦理。

第三點風險管理費率係依 107 年提列總表說明二十一有關風險管理費率計算，本案符合面積 500~999 m²及 6~35 人數之費率 10.50%，另本案貸款期間為 49.7 個月，超過 36 個月部分依公式計算得加計 2.73%，合計為 13.23%。

費率加計部份計算公式為 $10.50\% \times (49.7 \text{ 個月} - 36 \text{ 個月}) \times 2\% = 10.50\% \times 13 \text{ 個月} \text{ (取至整數月)} \times 2\% = 2.73\%$ ，相關計算式將補充於計畫書內。

第四點信託費用依內政部 107 年 6 月 25 日營署更字第 1070044963 號函說明二略：其應負擔之土地與費用，經主管機關核定後，係由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔之，並無排除國有土地之適用。

第五點逆打工法施作依外審結果可減少 5 個月工期，相關數據俟幹事會後一併修正。

3. 有關文化局及新工處意見回應：
依相關規定辦理。

十、學者專家—鄭委員凱文：

1. 本案為事業計畫及權利變換計畫併送案，另有部份地主表達欲排除本案範圍，若實施者能夠努力至同意比率達 100%，則可轉軌 168 專案並將加速行政程序。
2. 有關本案建築規劃設計提醒：
 - (1) 因本案為商業區，於審議會時將針對商業使用比率討論，本案目前規劃商業使用為地上一、二層，請實施者釐清是否符合通案規定，若無法達到請敘明理由。
 - (2) 本案車道系統有兩種，分別為坡道及於地下一層設有升降設備下至地下五層之倉儲式機械停車，本案區位為交通相對壅塞及衝突之點，請補充車行動線及加強警示設備。

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 48 分）