

安家創新國際股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區中正段一小段 242-3 地號等 8 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 8 月 29 日（星期四）上午 9 時 30 分

貳、地點：臺北市中正區非政府組織(NGO)會館多功能資料室

（臺北市中正區青島東路 8 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） 紀錄：倪敬敏

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由安家創新國際股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區中正段一小段 242-3 地號等 8 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 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、更新單元範圍外所有權人—陳○擇先生代（洪○英）（杭州南路○段○巷○號○樓）（現場登記發言）：

（一）我是杭州南路○段○巷○號○樓的地主，因目前仍在做生

意，有進出方便的需求，並沒有都更的意願。雖然我們這 8 戶中已有 6 戶被收購，目前只餘我和鄰棟 3 樓未被收購。另外就此次公聽會公展版文件中，有些疑慮，懇請專家協助：

1. 本戶地號○在此都更計畫中消失了？是否就此無償消失了？
2. P9-2 合法建築物拆遷安置費說明以實際居住面積為主，但 P9-3 表中，我們與鄰棟 1 樓“實際”居住面積相同，建物登記面積不同，目前表列拆遷費與安置費確有相當的差距，需要申請建物補登來補齊差距嗎？
若需申請補登，能否請同棟的另 3 戶地主安家公司配合出具申請所需的資料？
3. 所有的費用占收入的 38.05%，費用太高，代表土地價值低，費用是否有降低的可能？
4. 安家公司所設計 52P，56P，62P 的戶型，請問 52P 是指包含哪些部分？主建物、陽台、公設、雨遮、花台嗎？請問公設比預估多少？

二、財政部國有財產署北區分署(書面意見；承辦代為宣讀)：

(一) 謹提供意見如下：

1. 因都市更新事業範圍內國有土地處理原則(下稱處理原則)於 108 年 6 月 20 日修正，爰請實施者修正事業計畫書內本案國有土地處理方式文字，處理原則法規請修正日期及國有土地得讓售予實施者都市更新條例請修正為第 46 條規定。
2. 本案容積獎勵達 23.6%(不含其他容積獎勵)，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 18%，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，請考量國有土地之比例酌予調降相關管理費，以維護全民及公產權益。
4. 本案共同負擔比例達 38.05%，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 18%，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。

三、臺北市府文化局(書面意見；承辦代為宣讀)：

旨案本局業於 107 年 7 月 26 日以北市文化文資字第 1076004088 號函回復在案，基地範圍內無本市公告文化資產及列冊追蹤建物。惟查該回復函說明二、(三)部分地號誤植，修正「262-2 地號」為「246-2 地號」。

四、實施者—鄭志明建築師事務所(何建築師宗晏)：

- (一) 各位長官大家好，我是何宗晏建築師，以下代實施者發言針對陳文擇代洪玉英意見，答覆如下：

1. 目前基地僅納入住宅用地，無納入道路用地，245-1 地號為道路用地，故無納入。
2. P9-2 以謄本登載面積為主，故 P9-3 之計算是以謄本登載面積計算。兩邊的一樓則因謄本登載面積不同，所以有所差距，可否補登則需再向地政單位諮詢。
3. 本案事業計畫及權利變換計畫為分送，事業計畫階段以建築設計等提列為主，後續審議會會再進行審議；共同負擔部分牽涉到估價師的估價，房價估價的時間點會以權利變換報核日為準，故目前共同負擔比例僅是預估值，日後皆會有所變動，會以臺北市政府核定之事業計畫及權利變換計畫為準。
4. 依土地登記規則規定，花台早已不能登記，107 年 1 月 1 日後雨遮亦無法登記，本案於 107 年之後報核，故花台及雨遮皆無登記，登記部分僅包含主建物、附屬建物、陽台及公設。目前公設比預估 34%~36%，後續依據實際登記面積有所異動。

(二) 針對財政部國有財產署意見，答覆如下：

1. 遵照辦理。
2. 將請建築師考量最適合本基地之設計方案。
3. 目前費用皆以台北市相關規定提列，後續審議會及幹事會時，會遵照相關審議意見辦理。
4. 本案事業計畫及權利變換計畫為分送，事業計畫階段以建築設計等提列為主，後續審議會會再進行審議；共同負擔部分牽涉到估價師的估價，房價估價的時間點會以權利變換報核日為準，故目前共同負擔比例僅是預估值，日後皆會有所變動，會以臺北市政府核定之事業計畫及

權利變換計畫為準。

(三) 針對文化局的意見，遵照辦理。

五、學者專家—簡委員裕榮：

(一) 本案尚有未表達意者及公聽會所有權人意見，建請實施者加強溝通協調。

(二) 容積獎勵 P8-1 容積獎勵表△F5-1 小計統計有誤。

(三) 容積獎勵△F5-1 以上限申請，建議補充說明相關環境調和與公益性及 1F 設置圍牆範圍與高度。

(四) 建築計畫：

1. 平面轉管位置補標示位置圖，並納入估價檢討。
2. 地下 1 層至地下四層西側車道上下位置停車位，建議增設進出警告號識。
3. 地面層及屋頂植栽覆土深度未說明，建議補充。
4. 杭州南路一段 18 巷植栽緊鄰雲梯車救災空間，建議檢討雲梯操作空間。

(五) 財務計畫

1. 特殊工法依規定委外審查，另智慧型住宅管控系統及綠建築設備建議補充說明(含機電設備)。
2. 貸款利息 4 年建議依新制檢討核算，並將逆打工法縮短工期納入檢討。
3. 共同負擔比目前僅供參考，但建議在後續權利變換納入檢討。

(六) 單元緊鄰 2 筆道路用地 245-1、246-1 地號，建議實施者考量納入。

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（上午 10 時）