

國美建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市大安區懷生段四小段 4 地號等 19 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 111 年 1 月 26 日（星期三）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市大安區客家文化會館 1 樓會議室

（臺北市大安區信義路三段 157 巷 11 號 1 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 宋旻駿股長（許雅婷代）

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(新冠肺炎)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，歡迎大家來參加由國美建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市大安區懷生段四小段 4 地號等 19 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」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(許雅婷)承辦，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會委員，鄭凱文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、主席說明發言原則：

(一) 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

(二) 原則採統問統達方式，發言輪數為二輪，每人 3 分鐘發言時間

二、所有權人—財團法人天主教會台北教區(12、12-1 地號土地)(現場登記發言)：

場登記發言)：

規約對於教會棟影響很大，因為我方權值小，所以我們希望對於分管分決費用，委員各自選任的部分，寫得更清楚一點，另外補充：

1. 因教會棟雖有五個門牌，但教會棟區分所有權人僅有一個，麻煩實施方國美公司，將所有規約中「教會棟區分所有權人會議」的文字部分後方加入(或教會棟區分所有權人)，至於「教會棟管理委員會」則在後方加入(「或教會棟管理負責人」)，因「管理負責人」在性質上等同「管理委員會」，包括第一條前面公共基金的撥付，因教會棟實際上是報備「管理負責人」而非「管理委員會」，因此相關「教會棟管理委員會」後面均請加入「或管理負責人」，以符合實際。
2. 第七條 區分所有權人會議規範的是全部區分所有權人會議，並未區分各棟區分所有權人會議。希望在該條一開始規定「各棟區分所有權人會議應自行召開決定各棟小公事項，包括小公部分管理費之收費標準及該棟管理委員會之管理委員會選任，教會棟及住辦棟之管理委員會(或管理負責人)人數，依照各該棟區分所有權人會議決議決定，其人數符合法定人數即可。如教會棟僅有一區分所有權人，則由該棟區分所有權人決定或合意即可」。同樣的，在第十三至第十六條之管理委員會也是規範整個全區的管理委員會，並非規範住辦棟及教會棟之管委會(或管理負責人)之選任、教會棟管理委員會(或管理負責人)的人數符合法律規定即可，此外

各棟管委會（或管理負責人）主管各棟自身事務。請實施方注意區分各該條中之區分所有權人會議及管委會（或管理負責人）究竟是指全區或者分棟的，建議標明之，按適用全區的規定不一定適用於各棟。建議繼續保持溝通協商，以符合實際，以免未來各棟管委會（或管理負責人）在報備上及實施上的困難。

3. 此外，尚有教堂棟北側設有通路 2，請在申請建照和施工時，注意地面材質與高度應和鄰棟建物（為開放空間設計）之地面材質相配及同高以利行人。又通路 2 之西向出口，設有兩株喬木植栽（D），亦請調整位置以利行人。（見變更事業計畫 pdf 檔第 125 頁及 275 頁）
4. 其他相關規約問題，請實施者依照教區日前發函協助調整之。
5. 另有大門上方一正方形區域，係作為福傳電子牆使用，亦請成全。

三、所有權人—財政局國有財產署北區分署（8-2、8-3、9、10、10-1、11-3、11-5 地號土地）（書面意見承辦代為宣讀）：

1. 旨案更新單元範圍內涉本署經管同小段 8-2、8-3、9、10、10-1、11-3、11-5 地號 7 筆國有土地，土地面積合計 821 平方公尺，占更新單元總面積 2,259 平方公尺之比例為 36.34%。依財政部 103 年 12 月 4 日修正發布「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（下稱處理原則）第 7 點第 1 項規定，按應有之權利價值選擇分配更新後之房、地為原則，本分署並應就更新後可分回之國有非公用房地，優先評估作為中央機關辦公廳舍、公營出租住宅或社會住宅使用。但處理原則於民國 103 年 12 月 4 日修正生效前，執行機關就國有非公用土地已表達參與都市更新，且都市更新事業計畫已核定者，不在此限。
2. 另依本署 106 年 2 月 22 日召開「研商本署參與新北市及新北市都市更新案預計分回辦公廳舍調配進駐機關事宜會議」結論略以，同意旨案分回房地作為基金運用局及勞動部勞工保險局（下稱勞保局）辦公廳舍使用。爰本分署依處理原則第 9 點第 1 款第 4 目規定，委託進駐機關逕向實施者提出辦公廳舍建築規劃需求及參與後續都市更新進程（含申請分配更新後之房地）。請貴府責成實施者將上述國有土地處理方式完整登載於計畫書內適當章節。

3. 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) 旨案事業計畫書第拾參章所載選配原則說明第3點規定(詳計畫書第13-3頁),依101年11月30日本案事業計畫之核定公告函所載,因本案申請839.03平方公尺之停車獎勵(佔法定容積10%),後續須對外開放並依相關法令規定開放供公眾使用,故案內規劃之停獎停車位(編號1至56號)由更新後各戶房地單元共同持有,其持分比例依各所有權人選配該房地單元專有面積占更新後總專有面積之比例分別持有。未來獎停車位經營管理獲取之收益,將由大樓管理委員會統一依照各戶持分比例回饋與該所有權人或納入大樓管理基金。經查獎停車位係開放供公眾使用,未符「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第14點第8款規定,以法定停車位為優先之選配原則等相關規定,爰本分署不同意上述獎停車位選配原則,請貴府責成實施者研議修正之。
 - (2) 據臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表載明,依都市更新條例(下稱都更條例)第57條等相關規定,因權利變換而拆除或遷移之上地改良物,應補償其價值或建藥物之殘餘價值。以權利變換方式實施時,其補償金額由實施者委託專業估價者查估評定之。拆遷補償費以未扣除拆除費用之額度提列。於拆遷安置計畫中應載明相關地上物之拆除費或遷移費用,實際發放額度依都更條例規定內容,由實施者代為拆除,將補償金額先扣除預估代為拆除費用。據計畫書第拾肆章所載本案合法建物殘餘價值查定係依實施者與範圍內建物所有權人協議,且本案合法建物拆遷補償費計新台幣(以下同)2,713萬788元,已預先扣除拆除費用115萬8,612元,惟本案財務計畫亦將上述建物拆除費用重複提列,爰請實施者說明本案合法建物拆遷補償費是否依前述規定辦理,並予修正。
 - (3) 本案提列特殊設備費用一地工加強費用3,185萬3,939元,依通案重要審議原則,更新案提列特殊費用,尚未經審議會審議之案件,請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理,將合理性及提列費用之內容於審查意見載明。
 - (4) 本案國有土地比例36.34%,本案人事行政管理費、銷售

管理費、風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 36.77%，請貴局責成實施者參酌國有土地比例調降相關管理費用，以維參與者權益。

(5) 自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。

(6) 防水保固至少 2 年，實施者於交屋時提供保固書。

四、利害關係人—勞動部勞工保險局(8-2、8-3、9、10、10-1、11-3、11-5 地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)：

有關此次公聽會本局意見如下：

1. 車位之選配請依「國有非公用土地參與都市更新注意事項第 14 點第 8 款規定，以法定停車位為優先之選配原則辦理。
2. 國有土地之權利變換選配請依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 15 點第 3 款規定，以不補繳差額價金為原則辦理。

五、利害關係人—勞動部勞動基金運用局(8-2、8-3、9、10、10-1、11-3、11-5 地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)：

1. 修正本局參與「變更臺北市大安區懷生段四小段 4 地號等 19 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」意見如次：

- (1) 依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 14 點第 8 款規定：「以法定停車位為優先，其位置以同基地位置及近地面層為原則」之規定，本局申請 6 席法定停車位。
- (2) 並請責成實施者國美建設股份有限公司依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 15 點第 3 款：「國有土地應分配之權利價值，與實際已申請分配總值不同，執行機關需調整分配標的時，實施者應配合之，並以不補繳差額價金為原則」之規定，修正本都更計畫。
- (3) 另獎勵停車位選配原則請依財政部國有財產署北區分署 110 年 12 月 9 日台財產北改字第 11050016090 號函意見辦理。

2. 另外補充意見如下：

- (1) 因本案申請 839.03 平方公尺之停車獎勵，後續須對外開放並依相關法令規定開放公眾使用，故案內規劃之獎停車位，為符合依國有非公用土地參與都市新注意事項第 14 點第 8 款規定：以法定停車位為優先之選配原則，爰

本局因業務之需，申請第 6 席法定停車位。

- (2) 關於停獎停車位選配原則請依財政部國有財產署北區分署 110.12.9 及 111.1.24 意見辦理。
- (3) 有關本局辦公廳舍內部空間細部規劃，請實施者配合本局與勞保局空間需求，共同研商調整建物細部設計規劃意見。

六、實施者—國美建設股份有限公司(楊政修經理)：

有關教會針對規約提出之意見，已於民國 111 年 1 月 22 日來函表達，待公司內部討論後再提請審議。

七、規劃單位—財團法人都市更新研究發展基金會(王敏先主任規劃師)：

1. 有關法停未符國有地參與更新注意事項第 14 點第 8 款之優先選配法車原則，在選配期間財政局國有財產署已選配 6 部法車；有關停獎部分，為符合設立停獎車位開放供公眾使用立法精神，因此將停獎車位由更新後各戶房地單元共同持有，未開放選配。
2. 有關本案差額找補原則後續仍係依都市更新權利變換實施辦法第 30 條規定辦理。
3. 拆除費提列疑義及特殊建材費用需外審之程序，係依原本事業計畫核定之內容延續，拆除費後續將配合審議通案原則檢討，特殊建材費用外審亦配合審議通案原則於審議會前辦理。
4. 本案共同負擔及管理費用以上限提列，相關費率係依核准版事業計畫報告書提列，本階段並無修正，後續提請審議會審議。
5. 有關保固及交屋前管理事項，依 109 年第 418 次臺北市都市更新及爭議處理審議會決議，針對有關保固事項因非屬事業計畫或權利變換計畫之審議範疇，不列入計畫書中，後續依法執行。
6. 辦公廳舍室內格局規劃後續實施者會與勞動部、勞動基金運用局討論後呈現於報告書內，惟實際建築規劃仍需以本案計畫核定公告內容為準。

八、建築設計—呂建勳建築師事務所(陳婉鈺建築師)：

1. 通道 2 鋪面高程會盡量採順平處理，後續供人通行流暢。
2. 通路 2 西向出口之喬木，受限綠覆率及綠建築要求，已將喬

木植穴位置鄰近地界，未來樹種可選用非展開型的樹冠，增加通道的通視性。

3. 有關在教會正面設置福傳電子版，可於審查階段爭取於建物各棟一處的建物名稱或在使照後申請廣告物。

九、學者專家－鄭凱文委員：

1. 本案是屬於變更事業計畫與權利變換計畫併送的案子，建議實施者團隊報告書的對照圖面是需要完整呈現，以利後續幹事會及委員會審議。包括建築規劃設計的調整、營建工程費用、稅捐利息及共同負擔比例下修的部分，同時建議實施者團隊要讓地主知道原核定事業計畫及變更事業計畫的差異。
2. 本案同意比例尚未百分之百，建議如果可以百分之百可進入168專案，對行政程序是會加速的，對地主的權益也有正面的幫助。
3. 本案增加容積獎勵的項目包括 F5-3 人行步道獎勵及好好看獎勵的調整，請在報告書清楚說明及對照。
4. 法定車位、自設車位及停獎車位在 B3 均有設置，請補充說明其管理方式。
5. 汽車停車位的檢討，宗教類汽車位數的檢討每 150 m²設置一輛，請檢視修正。
6. 本案有設置國產署分回之辦公室，請依建築技術規則無障礙專章檢討無障礙設施設備。
7. 本案更新後有教會、辦公室、住宅等不同屬性及用途，在使用上較為複雜，請實施者考量陳情人需求及意見，在公寓大廈管理規約確實區分並載明於規約中。

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/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 17 分）