

聖得福建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區正義段三小段295地號等13筆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114年5月27日（星期二）下午2時30分

貳、 地點：臺北市松花區民活動中心

（臺北市中山區合江街137號）

參、 主持人：臺北市都市更新處 梁紹芳股長

肆、 出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：蔡欣穎

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「擬訂臺北市中山區正義段三小段295地號等13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，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梁紹芳股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會遲維新委員。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。發言次數以二次為原則，發言登記時間：第一次登記時間為規劃單位簡報結束前，第二次登記時間為第一次答詢結束前，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記。等一下的流程會請實施者做

15分鐘的簡報。

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)原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人3分鐘發言時間

二、所有權人

(一) 中國信託商業銀行股份有限公司(296、297、317地號土地)-中山北路一段○巷○號、南京東路一段○號及○號
(受委任人:謝○○)(現場登記)

總共有四個問題，分別針對事業計畫及權利變換計畫、以及領銜估價報告，各分別兩個問題。

1. 針對營造工程費用部分，這部分是記載在事業計畫的 P13-1 以及權變的 P8-1，最主要的問題是這一次營建費用，實施者已經把他更新到113年2月份的「台北市建築工程造價要項」，提列的單價是92,100元/m²，比前次公展用110年標準，81,600元/m²計算，共同負擔的金額是53.78億大幅增加到55.63億，共負比由45.02%上升到46.51%，這裡就產生了一個很大的問題，營造費用是把更新到113年2月份的基準，但我更新後的價值還是維持在上次111年11月30號，導致成本上升了，但計算我未來價值的時候居然下降了，形成了一個不合理的現象，這部份我們要請實施者提出一個說明。

2. 其他必要費用相關委外審查費用，這部分也是記載在事業計畫的 P13-1 以及權變的 P8-1，本次提列費用是

1,697,550元，比第一次公展增加了約121萬元，可能要請實施者來說明這個費用提列的依據、增加的原因以及必要性等等。

3. 領銜估價報告中估價條件，我們的意見在摘要的 P13和 P15，本次估價報告提到原容大於法容的樓地板面積是 787.53平方公尺，事業計畫 P9-2所記載是788.12平方公尺，兩者不相同。

4. 海砂屋獎勵的部分，本次領銜估價報告記載是2068.95平方公尺，事業計畫記載是2072.34平方公尺，兩者不相符，這部分也要請實施者提出說明。

5. 本案在112.9.25舉辦的第一次公辦公聽會綜理表意見內容，有提到「本行就夾層樓層別效用比的提問」，估價單位意見回應:更新後夾層以一樓的65%來計算，但是這一次估價報告書寫到一樓夾層的效用比是75%，相差的10%，嚴重侵害到地主權益，上次已承諾要降為65%，但這次估價報告仍是75%，這部分也要請實施者做說明。

(二) 賴○○(318、318-1地號土地)-中山北路一段○巷○號(現場登記)

當初我之所以決定加入這次都市更新計畫，最主要原因之一是建設公司承諾我將採用日本營造廠統包工程來確保施工品質與安全性，今天終於聽到建商正式對外宣布此好消息，我感到十分欣慰，請將此列入會議記錄，希望早日得知具體的營造廠名稱，也希望工程順利推進早日完工，未來期盼我們成為和睦友善的鄰居，謝謝大家。

三、實施者—聖得福建設開發股份有限公司(黃仲志執行副總、莊凱雯副總、李方正估價師)：

- (一) 因為之前陸續有住戶遷移，我們這邊公開跟大家報告，未來實施者將採日系營造來承攬此案。
- (二) 有關財務計畫，本案係採110.1.15共同負擔標準來去做提列，工程造價係採113.2來去做提列標準，以上。
- (三) 有關原容積獎勵值和海砂屋獎勵值、財務計畫的部分，到時候進入幹事會時會再順修，屆時還會再調整。夾層部分，變更時我們會參考圖面有沒有更改，這次的夾層部分有新增一個電梯通上來，所以夾層這邊有調高效用結果，這部分配合變更有做修正，結果還是要進入審查意見再作修正。
- (四) 進度的部分，因我們後續還有幹事會審查、初審、複審、聽證、審議委員會等關卡，剛有提到本案是海砂屋且同意比例近九成，其餘部份我們會持續做溝通，希望早日可以有明確的時程通知大家。

四、主持人補充：

更新處提醒，剛提到第一次公展是用110年的造價要項，本次改成113年工程造價要項，有一些注意事項，包含說原件如用事權併送報核的話，後面如要改新的版本，就要改用分送的方式辦理，相關規定要請實施者團隊後續做檢討及程序上的進行。

五、第二輪登記發言

- (一) 中國信託商業銀行股份有限公司(296、297、317地號土地)-中山北路一段○巷○號、南京東路一段○號及○號(受委任人:謝○○)(現場登記)

1. 請教實施者，本案容積獎勵是否適用台北市防災型都更的獎勵。

(二) 楊○○ (其他到場人)(現場登記)

1. 我是金帝大樓○樓之○的住戶，我想請問光碟片中事業計畫P9-3提到基準容積，是5615.96m²，但是在結構安全條件獎勵中寫到的是5224.8m²，想請問哪一個是正確的。

六、實施者—聖得福建設開發股份有限公司(黃仲志執行副總)：

- (一) 關於中國信託提到的防災型都更，現在最新的是113.3.28之後的，但本案公布日前已送至都更處審查，且受航高限制，若容積重新檢討恐影響時日，圖面需要全部重新改過，故無法再繼續堆疊，以上補充。
- (二) 獎勵值部分，我們回去會再重複確認數字，之後聽證還會給各位詳細的資料。

七、主持人補充：

剛有提到防災型都更，防災型都更這個專案是有法令適用日的，本案是112年5月就報核，是沒辦法適用防災型都更的，本案如要重新檢討申請防災型都更，需要請實施者撤回案件再重新報核。

八、學者專家—遲維新委員：

- (一) 本案有前一次實施者撤回做變更，有一個爭議點方才中國信託有提到，原本是用110年造價要項，現在改成113年，但會牽扯到估價基準日是111年的，兩個基準日的差異較大，且是否符合新版造價要項的適用，請實施者再去做法令檢討。
- (二) 本案有一些營造費用、其他負擔，因為這個部分目前在公聽會程序，後面會進入實質審查階段，市政府會針對實施者提的內容作實質審查，還不是確認版本，方才有提到的夾層效用比也會列入會議記錄，屆時在審查時會去注意。
- (三) 有一些錯誤地方，事業計畫 P9-7，水區位置套偏了，看起來是沒有轉管，實際有沒有轉管再請實施者確認一下。另外整份報告書中只有一張有含地下室立面圖，看不出來一樓的兩顆喬木是再地下室開挖範圍內，六樓露臺也

有一些喬木，因沒有剖面圖不曉得設計，可能露台的可以抬高，但一樓法空的應該是不能抬高樓板，看不出來地下室或一樓樓板有上抬，看不出來要怎麼放，這部分再請實施者檢討一下。估價部分，通常住宅是一個均價，但本案為何要區分樓層，再請實施者注意。

(四) 本案爭取的獎勵值蠻高的，是否可用防災都更，方才實施者有說明因為受航高限制，因此無法堆疊上去，既然本案已送件，期待順勢而為，並預祝成功，謝謝！

九、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，今天是公辦公聽會，後續還會依程序召開幹事會審查、舉行聽證並且經大會審議後才會核定發布實施，過程中各位如有意見都可以向更新處表達我們會協助處理，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。

柒、 散會（下午3時30分）