

臺北市北投區桃源段四小段111地號等2筆土地更新單元都市更新會擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區桃源段四小段111地號等2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112年1月18日（星期三）下午1時30分

貳、地點：臺北市北投區奇岩區民活動中心

（臺北市北投區公館路198號四樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 張雅婷股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：張彤雲

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防疫，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，歡迎大家來參加由臺北市北投區桃源段四小段111地號等2筆土地更新單元都市更新會擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區桃源段四小段111地號等2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張雅婷股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會 陳玉霖委員，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，請至發言登記處完成登記，發言順序以有書面意見

為優先，現場登記次之，再請各位地主表達意見。等以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)原則採統問統達方式，發言輪數為二次，每人 5 分鐘發言時間

二、所有權人—魏○○ (154 地號土地)：

(一)簡報第 36 頁：願意參與分配的應分配權利價值跟實施者的應分配權利價值，這兩個加起來的金額是否應該等於 32 頁景瀚評估出的更新後總權利價值？但這兩個金額有 4 千多萬的差距，是否可以說明差距為何？

(二)所有權人共分回 128 戶，剩下 95 戶是後續要對外銷售的，對外銷售的戶別為何有所謂的差額找補？

三、所有權人—魏○○ (○巷○弄○號○樓、○巷○弄○號○樓、○巷○弄○號○樓)：

(一)事業計畫 P.14-1，四、保固事項中：「結構部分保固 15 年」。請問本建案是否有耐震設計？耐震係數為多少？是否有結構計畫書？

(二)事業計畫 P.13-7，(三)第一點：土地所有權人更新後應分配價值為 2,139,517,346 元，與權利變換計畫 P.10-2，數字 3：更新後土地所有權人應分配價值為 224,831,267 元，這兩個數值差異為何？

四、所有權人—陳○○ (111 地號土地)：

(一)我希望能了解估價是怎麼評估，標準是怎樣。本人致電兩次

給建築師事務所，他們說除了按照政府規定外，也有去徵詢市場行情，我就問為什麼五樓可以分的是四樓的 97%，是從哪一個市場徵選的結果？他又說這是市政府規定的，那若按照市政府規定大家就按照公告地價來講就好了，不用再去徵詢市場。那若按照市場來講，中央北路上有哪裡五樓的價值是四樓的 97%，我不曉得他們資料是從哪裡來的。

五、實施者－臺北市北投區桃源段四小段 111 地號等 2 筆土地更新單元都市更新會(東亞建築經理股份有限公司 周怡君副執行長 代為回應)：

(一)針對魏■■■女士回覆：有關應分配價值合計之問題，係因本案有些人是不願或不能分配而領取更新前權利價值，會覺得數字對不起來是因為這些人沒有計入願意參與分配的應分配權利價值中。

(二)針對委員意見以下兩點回覆：

1. 有關餘屋加選部分，本案於 111 年 11 月 12 日有特別開會員大會說明，111 年 12 月 1 日起針對剩餘房屋開放大家來做餘屋選配，目前只有四位提出要增額選配。
2. 有關車位的部分，因本案住宅單元為 223 戶，而車位因為地形因素只有設置到 184 輛，考量到大坪數戶數比較需要配置一個車位，以利未來對外銷售，所以當時有跟理事會討論及在會員大會報告說針對 A3、B3 這兩個戶別先不予提供車位選配，後續如果對外銷售後有剩餘的車位時再來開放。因為本案是更新會自建，所以還是要優先考量未來銷售金額，來抵付這個共同負擔費用。

六、規劃單位－黃秀莊建築師事務所(柯芸妮規劃師)：

(一)針對魏○○女士回覆：實施者應分配權利價值為

2,609,118,673 元，實施者實際分配剩餘戶數 95 戶價值總計為 2,153,193,500 元，因應分配權利價值金額不等於實際獲配之房屋價值，故仍會產生差額找補。

- (二)針對魏○○先生回覆：有關土地所有權人更新後應分配權利價值金額不一致的情形，事業計畫 P.13-7，開發收入 4,748,636,019 元為誤植，權利變換計畫 P.10-2，4,833,949,940 元為正確，後續將修正事業計畫之誤植。

七、建築設計－黃秀莊建築師事務所(黃秀莊建築師)：

- (一)針對魏○○先生以下兩點回覆：

1. 本案依法規劃耐震設計，耐震係數為 5 級。
2. 結構計算書要等申請建照的時候，才会有結構計算書。各位將來要看的話再提供。

八、估價單位－景瀚不動產估價師聯合事務所(陳怡均估價師)：

- (一)有關陳○○先生的問題，數值部分我們需要回去再確認。

估價時主要考量的是合法產權的部分，在市場上五樓價值之所以比四樓高是因為有頂加，但在拆遷補償費中，頂加或是其他增建部分，我們都有計算拆遷補償費用給所有權人。

所以我們在考量區分建物的時候主要還是考量可及性，五樓的價格稍微比四樓低一點是因為若不考慮頂加，在爬樓梯的情況下五樓可及性會比四樓稍微低一點，以上是這次評估的結果。

那要跟各位強調，還是要等審議會核定後才是確定的數字，我們現在討論的一些金額，再之後審查都有可能會變動，我們也會依審議會意見進行調整，以上說明。

九、學者專家－陳玉霖委員：

- (一)本案選配原則沒有限制超選的比例，一般如果超過一定的比

例就沒有優先選配權，因為這個涉及大家選配上的權利，這部分要麻煩再做說明。

(二)選配原則還有提到一點：A3、B3 戶不能選配車位，要麻煩說明原因，因為選配來說我們希望大家都是一致、公平的，希望不會因為這樣造成大家在選配上不公平的狀況。

(三)估價的部分，結構安全跟五樓專屬不知為何沒有列在估價的專屬容積中。因為本案不願及不能選配的有 11 個人，其實跟這個會有些關聯性，麻煩估價再檢討一下是否把安全結構跟五樓列為專屬的部分來做價值上的評估，因為這是每一個人應該要受到保障的權益。

十、臺北市都市更新處—張雅婷股長：

(一)跟各位地主說明一下，因為後續還會進入到幹事、權變小組及審議會的階段，相關的估價內容都會由估價委員協助把關，這部分就以最後審決的內容為準。

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 2 時 00 分）