

# 盛匯建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區行義段三小段 352 地號等 22 筆土地及行義段四小段 289-8 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 113 年 2 月 6 日（星期二）下午 2 時整

貳、地點：臺北市北投區永明區民活動中心

（臺北市北投區石牌路二段 115 號 9 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：范芯苓

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由盛匯建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區行義段三小段 352 地號等 22 筆土地及行義段四小段 289-8 地號 1 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鄭凱文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、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—國有財產署財政部國有財產署北區分署（書面意見承辦代為宣讀）：

1. 本案拆遷安置計畫應載明相關地上物之拆除或遷移費用，實際發放額度依都市更新條例規定內容，由實施者代為拆除，將補償金額先扣除預估代為拆除費用。
2. 本案提列特殊費用為制震設備，共提列新台幣(下同)1,894萬 2,000 元，請依審議原則說明合理性及必要性，並依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，並提請審議會審議。
3. 國有土地不參與信託，雖事業計畫書財務計畫章節內文已排除國有土地，惟信託報價單內容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。
4. 國有土地比例 2.46%，本案人事行政管理費 5%、風險管理費 15.84%及廣告銷售管理費 6%均以上限提列，且共同負擔比例達 40.75%，請貴局責成實施者說明合理性及必要性，以維參與者權益。
5. 查事業計畫書第 13-8 頁，風險管理費提列公式之風險管理費率為 16%，與風險管理費率加計更新期間加成率計得 15.84%不符，請實施者修正。
6. 查事業計畫第 13-1 頁更新前測量費用為 182,700 元，惟查

與附錄十一第附-67 頁測量費用報價單所報價格不符，請實施者確認。

**三、所有權人—陳○○(行義段三小段 362 地號土地)(登記發言):**

1. 請教盛匯建設股份有限公司是否有都市更新經驗？
2. 本案牽涉台電地下化遷移，建設公司黃先生說費用是由他們公司吸收，不併入支出裡，這部分想再確認。
3. 希望本案採取專案信託辦理，不可拿地主土地融資及抵押設定。

**四、規劃單位—語宸顧問有限公司(許介銘總經理):**

1. 盛匯建設現在沒有實績，但成員組成、建築師及規劃單位皆有都市更新經驗，且都市更新案全程有政府審查，核定後每半年須製作進度報告送稽考核備，直到地主房子拿回成立管委會為止，這部分不用擔心。
2. 台電地下化部分較複雜，當時與台電協商時，有另一位林佑璘委員也在現場，是屬內政部營建署都更組，針對該費用有提出意見，依原則是台電出一半、地主出一半，但因無法拆算每位地主應出多少錢，故先行提列至共同負擔由全案攤提，但是否能經過臺北市政府同意仍須經過審查，如不同意該費用可能要由實施者自行吸收。
3. 本案是都市更新案以權利變換方式實施，本來就不能用地主土地進行融資借貸，所有經費皆須由實施者自籌，這部分相當明確。
4. 國產署所提意見將配合辦理。

**五、所有權人—林○○(行義段三小段 369 地號土地)(受委任人：楊○○)(登記發言):**

剛有提到目前盛匯建設無任何其他實績，但有鑑於最近北投

另一個案子是建設公司倒閉，造成都市更新遲滯的問題，因口頭上保證不是保證，請問有任何方式可以確認貴公司可以完整把這個案子重頭到尾執行完成，是否有任何證明？

#### 六、 規劃單位—語宸顧問有限公司（許介銘總經理）：

簡報中有一頁風險控管方案，本案未來辦理全案信託，包括不動產開發信託，並納入續建機制，該相關續建內容都會由信託銀行出具，因信託銀行的建經公司才有辦法處理續建問題，因現在內政部也在研議資金放款部分，以前是蓋到多少就給你多少，現在是要蓋到一個程度才會撥款，所以對於實施者來說有較大的經濟壓力，但如把續建機制放入計畫書裡，經審查通過後計畫書是具有法律效力，相關文字皆在計畫書裡呈現，各位地主目前有收到光碟，裡面也有較初步版本，如未來審查時委員認為該續建機制不夠完善，那未來我們會提出更詳細的內容。

#### 七、 實施者—盛匯建設股份有限公司（黃仲豪經理）：

1. 未來會有信託銀行的角色出現，在信託的階段會有實施者、地主及信託銀行的三方協議、三方的信託合約，同時我們會把公司所有財力及資金證明交由受託銀行審核，如我們資格不夠，銀行不會幫我們擔保，這機制即是在審查單位及受託銀行單位有雙重審查，這是有關實施者財力部分，請地主放心。
2. 另剛剛有提及未來在申請建築融資時，我們不會拿地主任何資產設定抵押，因最近北投公館路的案子大家心中可能有點怕怕的，但這部分我們會拿公司自己的資產跟銀行做融資申請，或甚至可以用自有資金無需申請建築融資，到時會看我們的財務情形跟信託銀行調整。

## 八、學者專家—鄭凱文委員：

1. 在剛剛地主與實施者對話過程中發現，實施者仍須妥予與居民友善溝通對話，第一，居民對貴公司實績不清楚，實施者須提出誠意，提出曾經做過的案子，讓地主信任貴公司。第二，都市更新是集眾人力量才有辦法成就，包含居民。今天這個建築規劃設計圖跟我所看到的不同，但就是程序要走完我也理解，接下來才會進入真正的程序，大家看到的才會是未來要送件的圖說，仍請實施者妥予說明。
2. 簡報第3頁，經實施者說明行義路23巷可能會有保留需求，但行義路31巷之處裡方式是什麼？是否可併都市更新一同廢巷，還是說是屬建管相關廢巷法規來廢巷，這部分仍請在計畫書內釐清。
3. 另有關建築物配置，都市更新與一般建照案最大的差別在於都市更新要有公益性，那公益性在哪？有無提供綠地？有沒有都須交代清楚，有沒有任何圍牆？如果有需畫出來，到底哪些給範圍內或鄰近居民使用，皆須交代清楚。
4. 有關台電地下化部分及未來處理模式，是否也在圖面上標示清楚，是否會影響到本案地下室配置，會不會台電配電室非常大？不清楚，這部分也須請水電技術協助，提出在地下化時相關設備會有什麼樣的需求，在設計上仍請妥予處理。
5. 有關台電地下化費用是否列入共同負擔，仍須於計畫書內敘明，如有，費用是多少？如無，原因是什麼？在審議會上才有辦法進一步了解內容。
6. 未來本案都市更新後更安全，因為有耐震，再來本案有超過5公尺之高低差，經規劃設計之良善後，當然會讓環境進一步變得更好，預祝本案未來順利圓滿成功。

## 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，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）