

東大成建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區南海段一小段 684 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

公聽會視訊會議發言要點

壹、時間：民國 111 年 5 月 12 日（星期四）下午 2 時整

貳、地點：臺北市市政府 N206 會議室

（臺北市信義區市府路段 1 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 宋旻駿股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：戴光平

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，歡迎大家來參加由東大成建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區南海段一小段 684 地號等 7 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，因為疫情關係，本次會議採實體及線上會議並行方式辦理。今天的會議是由市府主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的(宋旻駿)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蕭委員麗敏委員透過視訊參與，（及臺北市稅捐稽徵處代表與會）（在會議現場或透過視訊參與），公聽會舉辦的意思是地主有意見都能盡量提出來，作為後續審議會上的參考，如果各位地主想要發言的話請到發言登記處完成登記，參與線上會議者請到視訊會議介面中的問與答登記，會議流程會

請實施者做 10 分鐘(事計或權變)或 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-臺北市都市更新處事業科宋旻駿股長

- (一) 發言的話請務必到登記發言區，或是用線上的問與答來登記發言。
- (二) 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。
- (三) 登記發言以二次為原則，並採統問統答方式，以 5 人為一組進行統問統答，發言時間為 3(或 5)分鐘

二、文化局書面意見

- (一) 依本府 111 年 4 月 20 日府都新字第 11160014883 號函副本辦理。
- (二) 旨案函詢範圍如下：
 - 1. 土地：中正區南海段一小段 684、708~711、708-1、709-1 地號等 7 筆。
 - 2. 建物：中正區南海段一小段 116、722~731、735 建號等 12 筆。
 - 3. 門牌：中正區金華街 25 號；寧波東街 9 巷 12、12 之 1 號。
- (三) 查旨案基地範圍內無本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。
- (四) 惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，仍請依文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。

三、其他到場人一陳○○(現場登記發言)(○地號土地)：

- (一) 都更應保障地區景觀環境，但現在都更範圍納入金華街一側街廓及寧波東街 9 巷一側街廓，破壞寧波東街 9 巷街廓市容；本案應納入鄰地 683 及 685 地方方為正確，都更不該是成就一個街廓而破壞另一個街廓。
- (二) 本案更新基地的不當都更，會造成兩個街廓間的消防空間喪失，會讓旁邊的 684 及 685 地號沒有消防的空間。
- (三) 此範圍導致金華街更新後變漂亮，而寧波東街側則被破壞，本案實施者完全未考慮寧波東街 9 巷更新後的狀況。

- (四) 110年2月9日本範圍核准劃定更新單元之前，鄰地683及685地號地主本來有意參加，但因業主為圖利暴力故意敷衍了事，宣導不利且所提分配權利過於嚴苛不合理，把有意願之地踢出範圍外。
- (五) 本案再提都更規劃之前，實施者於單元劃定檢討書就已把寧波東街9巷規劃為汽機車出入口，寧波東9巷巷道狹窄，不應設置汽機車出入口，應設置於路寬較寬的金華街側才合理。
- (六) 金華街側台銀土地現在是停車場使用沒有建物，更新後卻變為店面分回，根本就是建商圖利，設計不當。
- (七) 為何東大成建設他們都不用抽籤，我們都要抽籤？實施者把選完不要的才給我們抽籤，我們也多次的跟實施者提出此不公平。
- (八) 本案不當估價，更新前後分配應該是用面積跟面積換比較公平，而用價值跟我們換是麻煩不公平的，且1樓把我們更新後分配為條件很差的車道戶，這樣對嗎？
- (九) 東大成建設根本就假都更之名沒收我們的房屋財產，也永久破壞寧波東街9巷的整體美觀。
- (十) 政府應當要保障我們居住安全，而非獻祭我們給建商圖利。

四、所有權人—余○○(現場登記發言)(○地號土地):

- (一) 本人居住建築物只有部分樑柱是採鋼筋混凝土，其它都是磚造，40年以上的磚造老房子應屬危樓，應盡速辦理更新。
- (二) 我跟我老婆年紀大了，現況因無電梯有居住安全問題，期望儘速都更成為有電梯的新大樓。

五、所有權人—臺灣銀行股份有限公司(現場登記發言)(708、708-

1、709、709-1地號土地):

- (一) 我們台灣銀行針對事業計畫的部分，看了之後有一些估價相關的意見，包括停車位、樓層差、樓層別的價差，也包括營建成本相關的意見，後續會盧列書面意見提供予更新處及實施者

六、規劃單位—弘傑開發事業股份有限公司(辜永奇(總經理)):

- (一) 文化局的書面意見我們遵照辦理。
- (二) 有關鄰地683、685地號是否納入的問題，先前於劃定更新單元階段已有進2次審議會討論，也召開了5場的鄰地說

明會統計鄰地意願，但鄰地並未表達意願，所以審議會通過已此範圍劃定更新單元；目前本案範圍僅差一位所有權人不同意，同意比利逾 90%，鄰地必須參與都更意願高於都市更新法定門檻才得考慮納入本案範圍。

- (三) 本案鄰接 2 條計畫道路，以往審議原則要求，車道出入口需設置於次要道路較為合理且不會影響主要道路，故本案車道出入口設置於寧波東街 9 巷側，未來還是依審議會審查為準。
- (四) 由於 1 樓所有權人於選屋期間內未出具選屋書件，故本案依法律規定於 111 年 1 月 5 日有針對未出具選屋資料之所有權人公開抽房屋及車位。
- (五) 本案將盡最大努力趕緊完成此都市更新案，已提供所有權人安全、舒適的生活環境。
- (六) 本案係採權利變換方式實施，後續分配皆是依權利變換的規定由估價師來做一個呈現，再由日後審議會各委員的審查來調整出一個最公平公正的估值。

七、主席-臺北市都市更新處事業科宋旻駿股長

- (一) 第一輪發言及實施者統問統達已經結束，接下來開始第二輪發言。

八、所有權人—張○○(視訊登記發言)(○地號土地):

- (一) 依估價師鑑價的結果，寧波東街側的戶型更新後比金華街側的戶型單價高，導致後續分回面積減少，須請估價師確認並提供本案估價考量因素及相關資料供參。

九、其他到場人—陳○○(第二輪現場登記發言)(○地號土地):

- (一) 當初劃定審議會有提到本案基地規模過小、公益性不足等事項，但那時我們沒意見，因為都更是好事我們都很積極參與，我們現在是要強調，反對建商假都更之意執行圖利之實，我們原本有房子更新後變成沒房子；前面台銀原本沒房子更新後變成店面變成公司，這就是建商假都更侵占我們財產。
- (二) 汽機車出入口設置在寧波東街九巷是絕對不好的，我們在路口還有另一個都更，他的汽機車出入口也是設置在寧波東街九巷，未來寧波東街九巷光車子就跑不完了。相對來說，金華街車輛及行人是最少的，所以汽機車出入口設置在金華街才是最安全的，不是考量甚麼次要道路。

- (三) 若實施者納入 683、685 地號做成完整範圍，那我沒意見，而且本案位在液化土壤的紅色區域，基地大的話蓋起來也比較安全。
- (四) 我們大樓在都更前，可以跟政府申請補助舊公寓電梯設置，來解決現在沒有電梯的問題。

十、所有權人—陳○○(第二輪現場登記發言)(○地號土地):

- (一) 今天要蓋房子不能說用一個不完整的範圍，用七樓沒價值或成本高等說詞來做說明，這樣的範圍能看嗎?去年十月有找你們，你們說我的房子還很牢固，你們要自己蓋就好，我不是釘子戶，公司不能說這邊好就好另一邊都不管，我們住在這邊也有感情了，以前就有和公司說過要一起改建也把鄰地一起納入，但你們就不要，應付了事。

十一、估價單位—巨秉估價師聯合事務所(李方正(副所長)):

- (一) 本案估價是以比較法及收益法來估價，那現階段相關的估價案例及估價條件都準備進幹事會審查，張先生日後若有意見未來也可以提到幹事會上討論。

十二、規劃單位—弘傑開發事業股份有限公司(辜永奇(總經理)):

- (一) 實施者辦理都更，目的是用都更方式讓大家有新的電梯房子，有新的房價，這對各位地主及環境絕對是好的。
- (二) 有關車道出入口的問題，現階段我們是依過往審查經驗及通案交通審議原則去做設計，之後會進到審議會來審查，那屆時若專家學者覺得我們設置的車道位置不恰當，那我們一定配合修正。
- (三) 本案係採權利變換方式實施，後續分配的價值皆是依權利變換的規定由估價師來做一個公平公正的呈現。
- (四) 有關鄰地 683、685 地號是否納入的問題，先前於劃定更新單元階段已有進 2 次審議會討論，也召開了 5 場的鄰地說明會統計鄰地意願，但鄰地並未表達意願，所以審議會通過已此範圍劃定更新單元；目前本案範圍僅差一位所有權人不同意，同意比利逾 90%，鄰地必須參與都更意願高於都市更新法定門檻才得考慮納入本案範圍。

十三、學者專家—蕭麗敏委員:

- (一) 針對所有權人剛剛所提及車道出入口設置問題，其實在都

更案內所涉及的法令相當多，並非只有都更條例本身，也有涉及到建築技術規則等規範，那車道出入口的設置部分，目前以通案來看確實是以避免將車道設置於主要道路為原則，那若個案特殊有需求性，後須也需經過相關單位審議是否符合法令規範；今天雖然不會有決議該怎麼處理，但公聽會大家所提之意見都會完整載明於計畫書中，後續審議會中，相關單位會對此議題做妥適的審查。

- (二) 有關估價師估價的問題，估價單位都需要依相關的通案審議原則去估價，後續審議會也會估價背景的專家學者針對估價師的估價內容做妥適的審查。
- (三) 案件所有內容後續若地主還有疑慮會進入聽證會的程序，屆時各位地主會收到聽證會的報告書，可以看到審查後的各項結果，聽證會表達自己的訴求及意見。
- (四) 有關權利變換計畫書 P. 9-5 的選配原則，建議在文字說明上回到通案處理的方式修正。
- (五) 建議實施者針對財務計畫的一些費率，像廣告銷售管理費率、人事行政及風險管理費等，於報告書內補充說明提列此費率的理由。
- (六) 針對停車位部分，除了無障礙車位外，有一個公設車位建議實施者說明該停車位的管理運用方式，並載明於管理規約中做說明。

十四、主席-臺北市都市更新處事業科宋旻駿股長

- (一) 今天的發言已經完畢了，那本次與會所提的相關意見及委員的建議請實施者確實納入事業計畫及權利變換計畫內做參考。
- (二) 在都市更新審查過程中，若各位民眾或地主還有任何的意見，都可以向都更處這邊來做表達，那本處都會函請實施者做逐一的回覆，內容也會當作我們後續審議會審查的參考。

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 15 時 30 分）