

永德國際建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區雙連段一小段 416-6 地號等 40 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

第二次公聽會發言要點

壹、時間：民國 114 年 3 月 12 日（星期三）下午 3 時 00 分

貳、地點：大同區國慶區民活動中心大場地

（臺北市大同區昌吉街 87 號 4 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 楊祖恩股長（黃映婷代）

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）紀錄：陳倩

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由永德國際建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區雙連段一小段 416-6 地號等 40 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之第二次公辦公聽會，本次會議是由市府依法主辦，原主持人楊祖恩股長因另有會議，因此由我代理主持，目前任職更新處事業科的黃映婷，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會張章得委員。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。後續的會議流程會請實施者進行 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-潘○○(420地號)(書面意見由承辦代為宣讀)

(一)擬訂臺北市大同區雙連段一小段416-6地號等40筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案，所有權人於114年3月12日下午3時無法到現場表達意見，以書面表達。

(二)所有權人土地420地號、576建號、建物門牌為臺北市大同區萬全街○號，本建物前臨萬全街、建物旁臨萬全街32巷，應屬兩面臨路，所有權人覺得合併前價值比率低估，影響所有權人權利。

(三)公聽會簡報P.78，第459地號之「合併前各筆土地分配合併後土地價值單價」無法清楚辨識單價，似乎被頁碼覆蓋，請釐清。

(四)特此向臺北市都市更新及爭議處理審議會提出此意見。

三、趙○○、陳○○(456-1、457地號)(書面意見由承辦代為宣讀)

(一)民生西路側店鋪選配條件不符選屋分配原則

參依本案分配原則-店鋪選配原則規定：「更新前為1樓之所有權人得以優先選配更新後店鋪單元」，惟查事業計畫P10-5已註明坐落於448地號之原建物604建號(萬全街0巷0號)屬合法建物之部分已滅失，現況既有之建築物均屬違章建築物，且參照吳志維委員、連琳育委員及鐘少佑委員等意見，448地號與民生西路間仍被449地號所阻隔，故不應視為民生西路側1樓之原所有權人，惟貴公司仍執意於民生西路側規劃一間店鋪供其選配，影響原民生西路側屋主權益甚鉅，建請修改一層規劃圖，使民生西路側依更新前位次及店面劃4間店鋪予原1樓之所有權人。

(二)估價結果疑義

1. 查本案第一次公展版，448地號認定其有鄰接民生西路與萬全

街 40 巷，故更新前價值為 20,269,844 元；惟依吳志維委員意見修正後，448 地號已無鄰接民生西路，更新前價值修正為 20,313,993 元，基地從兩面臨路變成僅有一面臨路，何以價值還會往上增加？

2. 參照權利變換計畫表 7-1，更新後二樓以上均價由 907,658 元/坪增加為 950,264 元/坪；何以一樓店鋪均價反而由 2,067,319 元/坪調降為 2,012,635 元/坪？

(三)實施者未能妥善與所有權人溝通協調

我們等人願意參與都市更新，加速老舊房產改建，惟查事業計畫附錄十五，與我們的協調紀錄中止於 111 年 7 月，後續均未對估價結果及店面配置等疑義持續溝通說明，建請更新處責成實施者盡到溝通協調之責任。

四、所有權人-梁○○(委任人：趙○○)(第一輪現場登記發言)

- (一)謝謝市府更新處長官、公聽會委員、專家學者你們好，我是大同區雙連段一小段 456-1、457 地號、民生西路○號所有權人趙○○先生的受託人。首先，對於本都市更新案的實施者未盡溝通協調義務，及以近乎隨心所欲不合理的規劃分配方式，嚴重剝奪原地主的所有權人應有的權益，深表強烈的不滿與嚴正抗議，今年已是民國 114 年，不是都更元年，懇請貴處長官與專家學者們秉持公平正義、同理心公平的審議此案，以下是本人經過 3 年，實施者毫無溝通的協調的情況下，所提出的正式陳情意見，另勞煩貴處代為宣讀以示公允，謝謝。

五、鄰地所有權人-昶晴建設股份有限公司(代表人陳○○○)(425 地號)(第一輪現場登記發言並提供書面意見)

- (一)我是未納入本案更新範圍的鄰地地主，陳○○○，我的店面在萬全街○號○樓，所有權人是我家的公司，我是公司的負責人。
- (二)去年年底，我得知本案已經召開都市更新的幹事會，但是更新範圍沒有包括 417 及 425 地號的七樓跟五樓這兩棟。我很著急

跟擔心我們鄰里會被遺棄，無法一起重建，所以積極聯繫鄰居們一起加入。

(三)從 113 年 10 月，也就是去年底開始，鄰居們都表示強烈想參加都更的意願，多數人簽署都更同意書。在 5 個月內，我們 7 樓跟 5 樓這兩棟，417 及 425 地號這兩塊土地，同意都更比例已經超過法定門檻了，我們已經將同意書影本跟相關資料在今年 3 月 7 號寄給臺北市更新處，希望貴單位了解我們想參加都更的意願。

(四)雖然我們現在同意都更的比例還低於本案，但我們的同意比例已經符合相關的法律規定，並不會影響本案計畫繼續推動，最困難的一樓跟頂樓也都全部同意了。我們現在土地同意比率為 76.77%；合法建物同意面積比率為 79.55%；人數同意比率皆為 75.56%。而且我們都同意用權利變換的方式參加，讓臺北市政府為我們的權益把關。

(五)本案如果加入 417 及 425 地號，就可以成為完整街廓進行重建，這樣更符合都市更新的精神跟理念，對於土地使用跟台北的市容也有實質的效益。納入 417 跟 425 地號可以加完整街廓獎勵跟規模獎勵合計 10.6%，可以增加大概 570 坪的容積坪，其中台鐵、農田水利會跟臺北市政府也是地主，更可以促進社會福祉。所以麻煩貴單位請實施者納入 417 跟 425 地號兩筆土地，並請實施者提供事業計畫同意書的「更新後分配之權利價值比率」。

六、鄰地所有權人-顏○○(委任人：陳○○○)(425 地號)(第二輪現場登記發言)

有關顧問公司說不能納入了，那請問一下，臺北市政府的法規有哪一條規定現在不能納入單元，然後再來是容積用不完，那請問一下，規劃設計後棟是 14 樓，可以長高成 24 樓，然後我們 417、425 地號本身也可以長高成 24 樓，這個部分有算過嗎？

再來就是樓高的部分，你抓 3.5 米，那如果變成 3.3 米的話，我們試算應該可以增加兩層樓，如果再不夠的話，我們地主也可以接受，把容積放到地下室去，我們想要表達的是，我們 417、425 地號的納入是有助於整體市容的更新，我們都市更新的精神，不是朝著全街廓開發嗎？這不是市府一直思思念念、蔣萬安市長一直在強調的嗎？我們市容更新，應該是全面更新，我們都願意接受全面納入了，那為什麼不納入我們，謝謝。

七、所有權人-王○○(委任人：王○○)(428 地號)(第二輪現場登記發言)

大家好，我是 428 號地主的委任人，我是老雙連人，從我年輕的時候，大概是民國 60 幾年就開始在談合建了，好不容易經過 40、50 年，永德建設公司很不容易才把這個案子進展到今天這個地步。我的很多鄰居在這幾年都等不及了，譬如我的鄰居陳○○先生，還有我從小一起長大的王○○小姐都等不及在天堂了，這個案子已經拖了太久了，本來我們預計是 111 年的時候就要開始拆遷、重建，好不容易走到現在，但 425、417 地號又要加進來，那等於是我們這幾年的等待和努力都要重來，時間一天天過去，我相信我們很多原來的地主都已經沒有辦法再等待了，根據我的了解，如果 425、417 地號他們在 10 幾年前同意都更的話，早就已經建起來了，他們當時不同意納入我們這個更新案，所以才不得把他們退出。我是歷史的見證，假如是因為他們現在看到我們已經弄得差不多了就來加入，然後讓我們再等待他們重新加入，表面上說可以增加市容，其實就等於是浪費時間，他們的土地本來就可以單獨自己蓋，也一定不會影響市容，我在這裡很誠懇的拜託更新處，能夠趕快審議，讓這個案子能夠趕快通過，然後讓我們這些人在世的時候看到新的房子，而不是在天堂等待它落成，拜託更新處的人能夠秉公來處理，謝謝。

八、鄰地所有權人-陳○○(委任人：洪○○)(417 地號)(第二輪現場登記發言)

各位鄰居大家好，我是萬全街○號的住戶之一，我記得大概是去年我們開始接觸到所謂都更的訊息。在我印象中，應該是差不多有超過 10 年以上，當時永德確實有來做過都更的意見推廣，但是我必須要承認，因為我今年已經 40 歲了，當時在永德建設公司來做這個都更提議的時候，個人真心覺得沒有很積極，剛剛有位先生有提到，其他住戶已經等了 10 幾年了，甚至從黑髮等到白髮，我也是這麼覺得，且當時的溝通真的是很欠缺透明公開的訊息，以至於我們現在有一些訊息還是不夠清楚，所以我們現在願意加入都更的行列，我希望大家一起共同合作，讓我們的住戶、我們的下一代都可以有更好的環境，謝謝。

九、規劃單位—財團法人都市更新研究發展基金會(董政彰主任)

- (一)有關估價公平性的問題，請住戶們放心，本案已經進到都更審議，並有權變小組審查估價議題，市政府會為各位把關。
- (二)有關本案更新前店面的需求多，目前大部分有選一樓的所有權人，對於店面的規劃沒有什麼意見。
- (三)有關鄰地陳情納入一事，因本案並不是近期才進行整合或才剛送件報核，本案已在 111 年送件，至今都更流程已跑了約 3 年也經歷多次幹事會審議完成，不宜再變動範圍。另有關納入鄰地可以增加容積獎勵的說法其實不盡然，因為本案有航高限制，雖然納入鄰地有完整街廓及規模獎勵，但高度的限制使基地無法消化容積亦無法讓住戶再分回更多，不適合再增加獎勵。

十、估價單位—鴻創不動產估價師事務所(紀國鴻所長)

- (一)有關潘姓所有權人的意見回應如下：

1. 有關 420 地號，其地上建物門牌是萬全街○號，以地籍圖來

看，這塊土地本身就沒有面臨計畫道路，但在估價條件裡還是會考慮現況有兩層樓的建物，所以被視為有臨路，但旁邊的萬全街 32 巷並不是計畫道路，且地號沒有單獨分割出來，現況也不是作為主要通勤使用，是較窄的防火巷，所以在評估 420 地號時不會把它視為是雙面臨路。

2. 有關公聽會簡報 P.78 的 459 地號土地單價合併後是 5,048,268 元/坪。

(二)有關趙姓所有權人的意見回應如下：

1. 針對 448 地號兩次公展更新前價值差異由 202.6 萬元提高至 203.1 萬元的疑問，請看簡報 P.65、P.66 的兩次公展對照，本案第一次公展版的更新前的土地單價是 426 萬元/坪、更新前土地總價值是 30.66 億元，在第二次公展土地單價提高為 445 萬元/坪、更新前土地總價值提高為 32.03 億元，總價值提高，連帶分配到 448 地號土地更新前的價值亦會往上調高。
2. 針對更新後二樓以上的均價調高，一樓店鋪均價由 206.7 萬元/坪下修到 201.2 萬元/坪，因店鋪有包含一、二樓，如果面積有調動，會連帶影響均價，另外在審議過程中，也有針對店鋪商效調整，因此每個店鋪都有約略差異。

十一、實施者—永德國際建設股份有限公司 廖英德特助

各位地主大家好，很開心大家今天積極來參與公聽會，剛剛地主提出的意見，我簡單回覆如下：

(一)因為之前趙姓地主多半提供書面意見，那我們也很樂意再繼續跟他來做溝通，會再跟他聯繫。

(二)有關鄰地陳情納入，實施者有三點的回應

1. 本案在民國 111 年事業及權利變換計畫送件之前，從民國 100 年實施者就多次與 417、425 地號的地主召開都更說明會並有相關紀錄，並曾經送了全街廓的事業概要並核准，但是兩個地號的地主一直以來參與都更的意願非常低，並表明不願意

配合參與基地測量的程序，故後續未將其納入本都更範圍。

2. 本案的基地範圍確定後，按市府的都更程序，我們進行了估價、房屋選配、公開抽籤的程序，並取得了同意門檻後送件，經歷了兩年半的市政府幹事會審議，現在即將提送大會審議，實施者為了全案的穩定性，並保障參與都更選屋地主的權益，無法也無權再翻案變更都更的範圍。
3. 417、425 地號的地主亦可自行辦理都更送件，就像剛剛有地主講說他們的同意比例有達到送件門檻，那他們就可以自己送件，程序上不會受影響。
4. 以上的結論就是說，實施者必須對我們已經送件的地主負責，所以我們只能夠依原計畫來進行，實施者不會變更此次的都更範圍再重新送件。

十二、臺北市都市更新處 黃映婷

因為是本案是位於公劃更新地區，如果後續有需要調整或是變更範圍，應是由實施者依照臺北市都市更新自治條例的相關規定檢討之後，向市府提出申請。

十三、學者專家一張章得委員

- (一) 主持人、各位先進大家好，其實今天這個案子主要是為了調整容積獎勵申請項目的變動來舉辦第二次的公聽會，那根據實施者的簡報承諾，他們為了要保障原地主的選配權利，實施者願意來吸收增加的費用，我想這一點對於後續進度應該是有幫助的，那另外根據本次公聽會簡報，共同負擔比率有降低、地主應分配權利有提高，我想這個是一個正向的發展，那我們當然希望實施者能夠再加強溝通，對於提出意見的地主多加說明，以爭取更多地主的支持，順利來進行更新。

- (二) 有關 417、425 地號等兩筆地號的地主陳情納入，由於今天的公聽會目的是收集所有的信息，讓實施者能夠參考調整，那

至於各位如果要合併開發，並不是今天的公聽會能夠決議的，但是大家的意見會併同送到審議大會上去審議，如果還有意見後續仍可以於審議會上陳情。不過剛剛實施者也有說明，這個歷程已經好幾年了，當中也牽涉到原地主，還有想要加入的新地主之間權利的競合，請實施者也不妨稍微再多想一想，或者對原地主和新地主多做說明，因為這是公劃地區，就算沒有合併更新，這兩筆地號也可以單獨更新，這一點你們可以放心，以上是我的淺見，謝謝。

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 16 時 00 分）