

國泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區橋北段二小段369地號等14筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

第2次公聽會發言要點

壹、時間：民國114年9月30日（星期二）下午3時0分

貳、地點：臺北市大同區延平區民活動中心

（臺北市大同區保安街47之1號3樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 楊祖恩股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：許嘉哲

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由國泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區橋北段二小段369地號等14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，今天邀請專家學者是簡裕榮建築師，以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。

一、利害關係人—黃○○○（伊寧街○號○樓、橋北二小段380地號）（現場登記發言）：

我們左鄰右舍的好鄰居，因為這一塊鄰地，我們現在是已經被割掉，如果口碑卓越，優秀的國泰建設，我們沒有參與，是我們的損失，我們對這些法令也不懂，現在七位有六位同意，我請朋友林先生就都更法令部分，請國泰建設及臺北市都更處不要把我們給割掉。

二、利害關係人—張○○（伊寧街○號○樓、橋北二小段380地號）（現場登記發言）：

（一）我們380這個地號被割掉，其實這塊土地，380進來是非常完整的一個地塊，不清楚為什麼被割掉，380地號進來對大家都有好處，因為是四四方方的一個土地，剛剛講的內容第十頁，第二次公展是83.04%的土地面積同意比，花小姐如果沒有來的話，我們的土地面積是83.33%，我們應該大於這個83.04%，那為什麼被割掉。再來這塊基地，理論上我們也不算鄰地，應該在整合的時候，要劃定範圍在裡面，那為什麼是鄰地，這個很奇怪，非常地不合理。再來，國泰建設有講一句話，是說我們的比例，這個83.04%低，所以被排除。但是我們怎麼算都是83.33%，我們沒有比較低，這個是什麼道理。如果我們380被割掉，我們未來怎麼蓋，我們的損失誰要負責，我們變成一個沒有平面車位的基地，而且本身外來房價一定低，這個14筆土地要低，政府要不用幫我們爭取嗎？

（二）再來，我們發現有幾個問題，第一個問題就是，我們的都更獎勵上限50%，可是我們發現我們只申請到41.41%，好像少了一些，為什麼會少？一般目前所有的建商都是以申請到都更獎勵50%為最大目標，為什麼少了8~9%？請國泰說明，我們發現有一個問題，原來的這14筆土地有所謂的防災型都更，當然防災型都更是在113年才有的，實施者現在還沒有請到建造，防災型都更有30%，為什麼我們建設公司不把它列入？

(三)共負比的部分，竟然我們國泰沒有把我們的容積拉到滿，就是我們有20%的容積移轉，它不列入，20%的容積移轉如果列入的話，對現有的地主都有好處，或者讓現有的地主來購買也可以。以上這些問題，我們有做一個資料，發給大家參考，謝謝。

三、利害關係人—謝○○（橋北二小段380地號）（現場登記發言）：

我代表伊寧街後面的380地號，我們有同意要申請合併都更，這次好像沒有被納進去，因為我們就是剩一個地主，請幫我們納入進去。

四、利害關係人—汪○○（蔡○○代為發言）（橋北二小段380地號）（現場登記發言）：

汪小姐也是要表達鄰地願意參加的意願，畢竟一個新的社區旁邊留一個很舊的公寓，其實對整體社區的發展會有一點瑕疵。基本上其實我們這塊土地大部分的人是同意的，目前14筆土地也不是百分之百同意，卻要求我們這塊要百分之百才能納入，這個部分是不是有點牽強，這個部分可能再麻煩一下。

五、所有權人—姜○○（重慶北路三段○號、橋北二小段374地號）（現場登記發言）：

我們去年11月開會說要積極協調，為了等鄰地，到現在都沒有結果，我們前面的住戶都一直在等，房子已經一百年居然還不能都更，市政府不是說要都更加緊腳步嗎？結果我們都是在天天盼望市政府趕快通過，讓我們蓋好房子。

六、規劃單位—安邦工程顧問股份有限公司（謝長潤副總）：

(一)以上四位大概都是380地號的地主，其實國泰建設也很希望鄰地可以進來，在113年3月1日召開事業計畫跟權利變換公聽會之前，已與鄰地380地號進行多次協調，但當時同意只有一位且比例不高，故於113年4月25日申請14筆土地事業跟權變計畫報核，到113年11月1日召開公辦公聽會的時候，鄰地才表達有意願進來，經過國泰建設協調後，也取得百分之百的同意書，但是在我們正式申請自提調整範圍重新公展不久，就

有地主撤回同意書，七位裡面有六位同意，鄰地土地面積同意比例是83.33%，是跟我們單元內的土地面積比例83.04%差不多，但是除了這個之外，其他的土地人數、合法建物人數、合法建物面積都比我們單元內低，另外，在114年4月15日協調會有提到，14筆的時候有辦理估價師選任作業，依據內政部110年4月23日解釋函，擴大範圍的部分必須同意原範圍委託的三家估價師，出具類似同意書的文件，考量目前尚有一位是沒辦法同意，所以我們考量原範圍地主的權益，沒有將380地號納進來，強行納進來的話，估價師要重新選任，整個估價作業全部都要重來，

- (二)我們也尊重鄰地的想法，但希望鄰地可以百之百同意用權利變換的實施方式進來。其實國泰在114年8月20日還有跟兩位所有權人協調，但是他們要分配的條件跟預估的權利變換分配高出太多，所以目前他們還是沒同意權利變換，至於容積獎勵的部分，本案只爭取到41.44%，沒有爭取到50%上限及防災型都更，已於歷次會議說明，因為基地位於松山機場航高限制，礙於削線的檢討，建築師已經盡量將可用的容積用完，因此最多就只能到41.44%，再多也蓋不上去。
- (三)其實14筆單元內，有的房屋屋況已經非常老舊，裡面也沒辦法住人，所以都更的急迫性是非常高的，針對鄰地也花一年多做協調，包括整個建築設計及權利變換分配情形，所以不得還是用14筆續審，主要我們還是要考慮單元內所有權人的權益。

七、學者專家—簡裕榮建築師：

- (一)奉勸在座各位，大家都是好鄰居，有些意見溝通協調是必然的，有任何的意見，審議會一定會秉公處理，不會偏袒哪一邊，現行制度法令相關規定，不是實施者或是委員會有權利去推翻，這部分必須先跟各位說清楚，如果對法令不了解，可以問更新處的法令諮詢專線或是國土管理署，因為更新案

涉及法令非常多，包括都市計畫、建築法規、不動產估價規則、地政登記、民法信託相關法令的規定，它不是只有一個單一法令，所以誠懇的跟各位說，不論鄰地、實施者或範圍內的所有權人，大家都要互相好好溝通協調，當然範圍越完整是比較好，如果真的現實上沒辦法，委員會也會忍痛同意，因此希望大家能妥善溝通協調。

(二) 本案還有所有權人沒有表達意願，以及今天與會的所有權人及鄰地的意見，建議實施者再溝通協調。

(三) 上次公聽會是113年11月1號有一些回應意見，建議你們參考審議原則。

(四) 容積獎勵：

1. 規劃設計(三)容積獎勵部分，臨伊寧街9巷的兩塊人行道，須補充它的聯繫性，因為這部分審議會裡面會比較有意見的。
2. 新技術應用獎勵部分，充電車位因為涉及容積獎勵，建議調整到 B1，機車位部份調整到 B2，因為救災的問題消防局一定會反對，且審議會已有相關通案，如果沒辦法調整，這項目會被取消。

(五) 建築計畫：

1. 充電車位因為涉及容積獎勵，建議調整到 B1。
2. 第9-48頁夜間照明計畫所載之投樹燈設計會影響植栽生長，建議更換。

(四) 財務計畫：

1. 特殊因素費用建議於審議會前提請公會審查。
2. 人事、風險、廣告銷售管理費率以上限提列，請補充說明。
3. 住戶管理規約提醒除了公設規範外，須載明充電車位及無障礙車位等供社區使用相關內容。
4. 權利變換計畫第9-3頁，充電車位涉及容積獎勵應供社區使用，不能納到可選配範圍，建議檢討修正。

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載明。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30分）