

九揚建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區延平段三小段 70 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 112 年 9 月 20 日（星期三）上午 10 時 0 分

貳、地點：臺北市大同區臺北橋區民活動中心

（臺北市大同區迪化街一段 374 號 2 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 林正泰正工程司（張雅婷股長代）

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：吳心筠

主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由九揚建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區延平段三小段 70 地號等 18 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，原主持人林正泰正工程司因另有會議，因此由我代理主持，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的股長 張雅婷，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會賀士庶委員，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 10 分鐘的簡報。

伍、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—中華民國(公有土地管理機關：財政部國有財產署北區分署)(106-4 地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)：

- (一) 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，共同負擔比例達 41.94%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔比例，以維參與者權益。
- (二) 本案提列更新前測量費用(含技師簽證費用)新臺幣(下同)10 萬 9,000 元，惟計畫書附錄十一第附錄-49 頁檢附之契約書內容，無列載支付款項可稽，請實施者確認。
- (三) 本案建築規劃綠建築設計、智慧建築設計，惟財務計畫之重建費用 7. 相關委外審查之相關費用，僅提列綠建築設計費 52 萬 0,000 元，請實施者確認。
- (四) 本案財務計畫表 13-1 成本說明表所載重建費用項-7 相關委外審查之相關費用及規劃費項-(四)更新前測量費用之提列說明應詳附錄十一，請修正。

三、臺北市政府文化局(書面意見承辦代為宣讀)

- (一) 查本局前於 111 年 8 月 22 日函覆本案規劃團隊「里美都市開發股份有限公司」旨揭更新範圍內未有本市已公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物。然基地範圍內有公有土地，依文資法第 15 條規定「公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬

設施群自建造物興建完竣逾五十年者，所有或管理機關(構)於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。」倘本案符合上述規定，應檢送建造物及附屬設施群相關興修改建資料、歷年使用情形說明、室內外現況照片、移轉等資料，俾利本局進行文化資產價值評估。

(二) 另查，旨案基地鄰近歷史建築「安西街周宅」、「安西街 1 巷 11 號店屋」、「安西街 2、4、6 號店屋」。依文化資產保存法第 34 條規定：「營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之。」爰請本案實施者提送基地下挖深度 5 倍距離之緩衝範圍圖，以確認涉及文化資產範圍，並應提送新建工程之規劃設計書圖及以前述範圍內文化資產為景觀視覺點之模擬圖說及歷史建築監測保護計畫過局。

(三) 後續營建工程其他開發行為進行中，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、疑似考古遺址或古物價值者時，仍請依文化資產保存法第 33、35、57 及 77 條等規定辦理。

四、所有權人—富源室內裝修設計有限公司 林晏如 (75 地號土地)

(現場登記發言)：

(一) 聽說之前在整合時，地主的同意比例已接近 100%，如果真的成功整合成 100%同意，是不是就可以走 168 的 3.0 版，假如是 168 的 3.0 版，期程上進度規劃是不是要比之前更早。我這邊也看了一下契約，實施者以前有向地主承諾過，在權

利變換計畫送件之前 1 個月，會讓我們做選屋的作業，請問今年底有沒有可能做選屋預選作業？

- (二) 當初在談整合時，陸陸續續很多建商來找我們，最後我們情定九揚，也就是看中當初九揚是林口王，是有品質有口碑的，從林口跨足台北市，我們希望有更多的期待，不知道有沒有機會，希望九揚在規劃材質上有更多的提升，尤其是隔音，現在有很多爭議，希望在這方面可以提升，創造雙贏的局面。
- (三) 是不是可以請建築師跟我們說明一下，整個規劃之後，公設比是怎麼樣，因為很多地主不是專業人士，陽台、雨遮等計算實際室內使用面積大概比例是多少？

五、所有權人—洪澤漢（79 地號土地）（現場登記發言）：

- (一) 有關權利變換，估價作業預計何時完成？
- (二) 估價範圍是否包含都更及地方全部的獎勵？
- (三) 167 巷 4 號因有部分持有人的持分轉賣給九揚建設，請問車位的分配是否以原來的總面積來進行分配？

六、規劃單位—里美都市開發股份有限公司（林芊谷總經理）：

- (一) 都市更新 168 專案針對協助同意比率 100%及無人民陳情或爭議之都市更新案。即過程中如地主有陳情意見或公有土地管理機關對都更案提出意見，恐影響 168 專案之時程。建議如有問題可以先與實施者做溝通協調。
- (二) 事業計畫階段在審查圖面及財務核定後，權利變換計畫會依照事業計畫核定後圖面做銷坪面積計算、估價及地主選配，所以要在今年底做預選是有些困難，但是如果與實施者有簽合建契約，實施者可以先幫地主做預選，但並不是權變程序的選配。事業計畫核定公告實施後會做估價師選任作業，實施者指定一家，另外兩家會依據臺北市專業估價者選任相關

規定辦理，後續選屋期 30 日及公開抽籤程序完成後，權變計畫報核後才開始做審查。

- (三) 回覆洪先生問題，權變估價作業如同上述，會在事業計畫核定後開始權利變換階段，估價前置作業會做估價師選任作業，實施者與全部地主共同指定，無法共同指定時，則會透過公開、隨機方式進行選任，實施者指定一家，另外兩家會依據臺北市專業估價者選任相關規定辦理，選定後會由三家估價師查估後評定權利價值。
- (四) 估價是包含全案法定容積及獎勵容積。
- (五) 針對部分產權轉讓，原則上在事業計畫核定後會再請一套謄本，估價師會依照當時產權做查估，若現階段已轉讓，到權變階段會以轉讓後的產權做價格查估。權變的估價，估出你的權利價值後再用這個權利價值做選配房屋及車位。
- (六) 公地主國產署意見，會配合檢討修正。另外有關委外審查費用，本案綠建築設計、耐震設計標章、無障礙環境皆有提列。
- (七) 文化局意見，在公展之後將進行文化資產價值評估及都市設計審議程序，俟都市設計審議通過後，都更的審議才會持續進行。

七、建築設計—陳朝雄建築師事務所(陳朝雄建築師)：

- (一) 補充說明文資部分，一般來說必須照文化局的意見做審查，未來的開挖及興建過程，對於周遭歷史建物不會有損害及影響，會在都審之前完成文資審查。
- (二) 有關公設比，就目前圖面暫估為 34.5%，為臺北市一般水準，精確數字會再請代書精算。

八、實施者—九揚建設股份有限公司(楊正已副總)：

針對建材提升，以我們在林口的經驗，等到房屋要銷售時，代銷公司為了把價錢賣好，會要求開發商或建設公司將建材提升，我們承諾，賣房子是希望賣好的價錢，會依當時的建材設備提升。

九、學者專家－賀士庶委員：

- (一) 本案目前同意比例很高，恭喜各位地主，目前有些地主在權利變換方面仍有疑義，煩請實施者於會後再跟地主詳細說明。
- (二) 針對加速審查部分，無論是私地主或是公地主，在審議過程中，若沒有陳情意見的話速度會加快，建議有什麼問題可以先與實施者做溝通，除非真的有困難，實施者無法解決，可以於審議程序中陳情。提醒實施者，公部門的意見請配合修正，若後續仍有意見，程序會比較長。
- (三) 就本次僅供一些意見參考，本案基地在迪化街附近，巷道相較狹小，未來在公共安全救災空間方面，請實施者留意動線規劃。依照都市更新規定，希望計畫道路比較窄的部分，可以留設較寬的公共空間做救災，就圖面來看實施者已經留設，仍建議可以再配合植栽做調整。

十、臺北市都市更新處－張雅婷股長：

補充說明 168 專案，除了要檢具 100%同意書外，核定前必須無爭議，倘實施者擬轉軌為 168 專案，後續請併同檢具無爭議及同意書等相關文件，向更新處申請 168 轉軌的程序。

陸、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。

柒、散會（上午 11 時 30 分）

