

九揚開發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一小段 652-11 地號等 44 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 4 月 18 日（星期二）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市大同區延平區民活動中心

（臺北市大同區延平里保安街 47 之 1 號 3 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：黃映婷

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，歡迎大家來參加由九揚開發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一小段 652-11 地號等 44 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簡裕榮建築師，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。

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（或 5）分鐘發言時間

二、臺北市政府文化局(書面意見承辦代為宣讀)：

- (一)經查本案「大同區橋北段一小段 652-11、652-12、652-21、685-2、685-3 地號等 5 筆土地」為公有，土地上有建物存在，查建物門牌「環河北路 2 段 167 巷 1、3、5、7、9、11、13、15 號；環河北路 2 段 171 號」於民國 57 年已存在，似涉及文資法第 15 條之規定，請提供函詢基地範圍建物年期證明、歷年使用情形說明、相關歷史資料、建物現況照片(含門牌及完整建物外觀)等資料送本局，俾利辦理後續。

三、所有權人—臺北市(公有土地管理機關：臺北市政府財政局)(652-11、652-12、652-21 地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)：

(一)第拾章拆遷安置計畫：

1. 請檢附巨秉不動產估價師聯合事務所查估本案合法建築物、其他土地改良物拆遷補償費之殘餘價值及合法建築物安置費之租金行情等相關資料佐證。
2. 案內占有他人土地之舊違章建築戶採現金補償方式辦理，請實施者確實於核定前依提列總表規定檢具相關證明文件，並提審議會審議。

(二)第拾參章財務計畫：

1. 第 13-3 頁營建費用係以事業計畫報核日(或評價基準日)111 年 7 月為調整日，惟本案事業計畫報核日為 111 年 11 月，請修正說明文字。
2. 第 13-4 頁鄰房鑑定費之開挖深度與第附 12-1 頁所載不一致，請釐清修正。
3. 第 13-1 頁其他規劃簽證費用提列交通影響評估費 273,000 元，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議。另綠建築標章及無障礙建築標章專業顧問費各 560,000 元，非屬提列總表規定可提列項目，請刪除。
4. 第 13-2 頁承攬契據印花稅之計算因子：建築師規劃設計費、估價費用及地籍整理費，如包含營業稅，請以扣除營業稅後金額計

算；讓受不動產契據印花稅，請補充實施者獲配土地及房屋面積暫估依據，另請列示土地平均公告現值及房屋評定現值（請載明標準單價、路段率等）計算方式。

5. 第 13-5 頁營業稅請補充列式公式二房屋評定標準價格及土地公告現值計算方式。
6. 第附 12-9 頁信託管理費係以建經公司服務酬金報價 50%提列，非屬提列總表規定之信託管理費，因本案為分送案件，現階段請實施者提供銀行報價單佐證，後續仍應於權利變換計畫核定前檢具合約，並以價格較低者提列。另市有土地不辦理信託。
7. 人事行政管理費、廣告銷售管理費、風險管理費皆依上限提列，請檢討調降。

(三)其他意見：

1. 第 3-10 頁舊違章建築物（棟別編號 24），坐落之 521-21 地號非屬更新範圍內土地，第附 6-1 頁亦同，請釐清修正。
2. 第 9-21 頁、第附 12-3 頁所載法定工程造價不一致，請實施者釐清並補充列示法定工程造價計算式。另請於平面圖上標示第 9-21 頁所載圍牆、排水溝之位置及尺寸。
3. 本局經管原同小段 652-12 地號市有土地已於 112 年 3 月間合併至 652-11 地號市有土地，故請實施者配合修正事業計畫及公聽會簡報之相關內容。

四、其他到場人一陳■■■■ 鄰地-迪化街二段■■■■ 巷■■■■ 號)(現場登記):

- (一)鄰地亦屬於公劃地區，為何本案更新單元內不包含鄰地，如果之後都市更新無包含鄰地，鄰地是否變成危樓，危害到人身安全。

五、其他到場人一周■■■■ 鄰地-迪化街二段■■■■ 巷■■■■ 號)(現場登記):

- (一)誠如上一位所說鄰地亦是屬於公劃地區，為何不在更新單元？
- (二)隔壁巷寬不到四米距離，要興建高樓層之建物，是否對鄰地地基造成影響、龜裂，請問實施者是否可提出保證或補償？

六、其他到場人一朱■■■■ 鄰地-迪化街二段■■■■ 巷■■■■ 號)(現場登記):

- (一)希望臺北市政府都更處及九揚開發協助將鄰地納入都更範圍。

七、所有權人一張■■■■ (陳■■■■代) (727、727-1 地號土地) (現場登記):

- (一)所有權人之房屋為兩層之建物，房屋已存在數十年，但房屋未辦保存登記，請問市府認定合法建築物是依實測為準還是以農委會空照圖為準，此涉及住戶權益。
- (二)拆遷安置費用，是否包含搬家費用，請市府或實施者向住戶說明。

八、所有權人一張■■■■ (727、727-1 地號土地) (現場登記):

- (一)之前會議中提及權利變換與合建，是會在何時有轉變？權利變換與合建有何不同？選合建有需要承擔什麼，像是需要負擔什麼費用等等？
- (二)租金補貼是有建物、土地或是只有土地都可以領取補貼嗎？於日據時代就存在之建物因無保存登記如何界定？
- (三)興建到交屋期間會有那些費用需要繳納嗎？

九、所有權人一陳■■■■、陳■■■■ (林■■■■代) (701、701-2 地號土地) (現場登記):

- (一)誠如第一位至第三位發言所說鄰地迪化街二段 190 巷之建物無在本更新單元內，鄰地房屋老舊，影響到更新後銷售價值以及社區整體營造形象，應慎重考慮。
- (二)有關設計建築外觀部分，採用崗彩漆是否需考慮漆類材質，在防水性、透水性、抗污性之問題，亦會影響未來外觀清潔。
- (三)另外，在臺北較少見抵石子與漆類之設計，除非是拉皮與修繕，而隔壁兩棟外觀相對現代化，本棟建物外觀應考慮北市市容，與大稻埕之文化特色，是否可以朝這方向進行整體設計，進而符合在地文化精神。
- (四)在房價提高之下，租金相對也會高，本案租金補貼部分為 700、800 元，而隔壁兩棟租金亦高於本案，此情形會影響住戶未來在外面找房屋的受限。
- (五)是否可明確說明合法與土地改良物的拆遷補償費？

十、其他到場人—葉■■■■ 鄰地-迪化街二段■■■■ 巷■■■■ 號)(現場登記):

(一)鄰地是屬於公劃地區，為何在此案中被排除，請問是否可以將鄰地納入？

十一、所有權人—趙■■■■、趙■■■■ (趙■■■■代)(687、688 地號土地)

(現場登記):

(一)建商協調時，無權變細項等資料可以參考，如果無法接受，除了領補償金外，是否可以將部分土地排除不參加都更。

十二、所有權人-曾■■■■ (690 地號土地):

(一)附近案子有一坪換一坪，為何本案沒有一坪換一坪？

十三、大同區國順里-陳■■■■里長

(一)請考慮將鄰地納入，以呈現整體迪化街之美觀。

(二)如果本案容積獎勵沒有申請至上限，建議申請提供公益設施之容積獎勵，並回饋公共設施予里民。

十四、規劃單位—冠霖不動產顧問股份有限公司(張佩琪主任規劃師):

(一)文化局部分，已於4月17日函覆文化局建物相關資料，依目前資料初判未涉及文資法15條。

(二)財政局部分

1. 安置費之租金、協議書、財務計畫計算式補充，將於幹事會後檢附相關資料併同修正。
2. 物價基準日應同評價基準日，惟本案事權分送，故比照權變辦法第13條規定，訂定於報核前6個月內，後續於權變階段將訂定新的評價基準日。
3. 本案須辦理交評，故提列交評費用，本案亦申請綠建築銀級、無障礙性能評估第二級，故依合約提列相關顧問費用。
4. 誤植部分俟幹事會後修正。

十五、規劃單位—冠霖不動產顧問股份有限公司(林育全總經理):

(一)範圍內

1. 本案整合開發階段實施方式涉及協議合建與權變討論，目前以權利變換方式實施且無簽訂私權契約，另透過事業計畫階段，於審

議過程確認單元範圍、容積獎勵、建築設計等等實質內容。

2. 因本案為權利變換，財務計畫部分依政府法規規定提列，未來租金補償以合法建物為原則。另於政府財務計畫提列項目中，無搬家費用項目。

(二)範圍外

1. 本案右側鄰地面積超過 500 平方公尺，符合都市更新規模規定。
2. 右側鄰地是否納入及是否有範圍調整，將依市府審議及住戶表達情況進行檢討。

(三)臨環河北路 30 米為第三之一種住宅區(容積 300%)，30 米後為第三種住宅區(容積 225%)，鄰地位於第三種住宅區又為五層公寓，依基地容積是無法分回一坪換一坪。

十六、建築設計—陳文斌建築師事務所(陳文斌建築師)：

- (一)有關鄰房安全性問題，依不同階段政府皆有相對應規定與措施，首先委託相關技師或公會進行範圍內與相鄰土地現況鑑定，施工中會隨時監控，保障鄰房安全，如果造成鄰房損壞，亦有相關技師根據原本現況鑑定比對，再進行修復與安全措施。

十七、實施者—九揚開發股份有限公司(華明土副總)：

- (一)建築外觀建材，採用崗彩漆表面較為光滑，且表面有奈米、抗污效果，而公司採用之建材也根據時代演進，而本案設計理念與迪化街外觀有相關聯，因此並沒有朝現代化語彙方向設計。

十八、臺北市都市更新處—張雅婷股長：

- (一)市府在合法建築物認定上以地政登記謄本為主，依提列總表合法建物可提列租金補貼與拆遷補償費，另外，搬家費用非屬提列總表項目，後續仍依審議會審議結果為準。

十九、學者專家—簡裕榮委員：

- (一)本案尚有所有權人未表達意願，以及今天會中所有權人意見，建議實施者加強溝通協調。
- (二)臺北市政府先前推動之老舊公寓專案為一坪換一坪，但目前已無此政策。

(三) 建築設計

1. 此區域需要都審，位於大稻埕都市計畫範圍。
 2. P. 9-37~40、P. 9-61 立面顏色及街道家具，宜依都市設計審議原則檢討並考慮維護管理事項。
 3. 簡報中建築師提及規劃裝卸車位，而圖面無裝卸車位，如果有裝卸車位以下請釐清修正。
 - (1) 財務計畫 P13-6「收入說明」停車位 142 個，宜檢討扣除公共使用外，是否正確？
 - (2) 附錄十一住戶管理規約附 11-3，如有「裝卸車位」宜納入公眾使用，併同檢討釐清修正。
 2. 地下一樓容積新技術應用獎勵之 4 部充電車位，圖面宜標示，且建議充電車位集中設計。
 3. 一樓梯間旁通往迪化街二段 146 巷走道及庭園，因本案申請中央容獎#12 無障礙環境設計獎勵，前述空間建議檢討無障礙環境。
- (四) 選配原則「2. 更新前住戶原相對位次分配單位...」，建議依條件規定檢討，刪除前述限制文字。

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 25 分）