

# 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」

## 第 2 次公聽會發言要點

壹、時間：民國 114 年 6 月 19 日（星期四）下午 4 時 00 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 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」之第 2 次公辦公聽會，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簡裕榮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。發言次數以二次為原則，發言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，如各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記。等一下流程會請實施者做 10 分鐘簡報。

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

- (一)拆遷安置計畫：第10-1頁與表10-1及第13-2頁之表13-1數字未合，請實施者釐清。

(二)重建費用：

- 1. 新建工程：頁13-4，本案提列地中壁工程之特殊因素費用，請實施者依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，並將合理性及提列費用內容載明於審查意見書。

2. 相關申請建築容積獎勵所支付之費用：

- (1)頁13-1申請相關建築容積獎勵標章或性能評估之審查費，提列說明金額與總價不一致，請釐清修正。

- (2)耐震標章特別監督人費用現以報價單提列，後續應於權利變換計畫階段檢附實際合約，並以價格低者為準，另請補充說明特別監督人應配置人數及實際配置情形。

(三)權利變換費用：

- 1. 建築規劃設計費以建築師合約金額提列，較建築師酬金標

準中級費率計算結果高，請實施者擇低提列。

2. 其他規劃簽證費用：

- (1) 其他規劃簽證費用提列交通影響評估費 27 萬 3,000 元，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議。
- (2) 耐震設計標章專業顧問費僅檢附報價單，請以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證，另請補充說明無障礙建築標章及耐震設計標章專業顧問簽證費用是否與建築師規劃設計費有重複提列情形。

3. 管理費用：

- (1) 信託費用：第附 11-10 頁，市有土地不辦理信託，請實施者調整信託受託標的。
- (2) 人事行政管理費 (5%)、廣告銷售管理費 (6%)、風險管理費 (13.23%) 皆依上限提列，請檢討調降。

4. 其他：回應綜理表-1 及第 3-1 頁，土地權屬 685-4 地號誤植為 658-4，請實施者修正。

三、所有權人—臺北市(公有土地管理機關：臺北市政府工務局新建工程處)(685-2、685-3、685-4 地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)：

(一) 旨案涉本處管有大同區橋北段一小段 685-2、685-3、685-4 地號等 3 筆市有土地，其使用分區為「第三種住宅區」、「第三之一種住宅區」，依都市更新條例相關規定參與都更，本次公聽會本處不派員出席。

(二) 另前述管有 3 筆市有土地，本處已無公用需要，後續將變更

管理機關為本市財政局，並本處依規定移交貴局接管前，本處同意委託貴局辦理本案都市更新相關事宜。

#### 四、利害關係人—陳○○（鄰地-迪化街二段○巷○號）（現場登記）：

- （一）各位鄉親，大家好，這邊代表迪化街二段○巷○、○號土地建物，感謝今天有機會表達對這案的關心、關切與訴求，我們位在橋北段一小段 571、572、573、573-1 地號，從案子一開始就表達訴求，今日再次表達本棟住戶三點訴求。
- （二）第一點：我們基地也有在都市更新範圍內，具備都市更新的基本條件與潛力，理論上本基地是可以自行辦理更新，但這樣的作法，不但費時費力，也難以解決現有安全風險與土地的利用效率，因此我們從第一次公聽會就已積極表達意見，希望能夠納入由專業團隊所推動規模更大、整體性更強的更新計畫當中。
- （三）第二點：從整個街廓完整性、安全性、市容的發展角度，我們認為應考量整體的公共的利益而納入我們，因為建物緊鄰更新範圍一巷之隔，未來若更新區域新建完成後，我們卻孤立在其中，會造成市容的新舊差異明顯，大家都是居住蠻久的住戶，也清楚這邊地質土質鬆軟，在結構壓力增加而面臨的安全性風險，是對我們住戶不公平，也將妨礙整個街廓的安全與美觀。
- （四）第三點：我們重視程序的正當性和資訊的對等，從 112 年第一次公聽會的時候，我們就已經有在公聽會上面提出意見與陳情，在會議後也向都市更新處提交陳情書表達希望納入的

意願，但是卻沒有接收到明確回覆，希望今天的發言，不僅是重申我們的立場，而是請求能夠有具體說明我們明明符合條件，那本棟住戶也願意配合，卻被排除的原因是什麼？若排除原因是涉及整合困難、技術性問題，我們都願意進一步的溝通配合，最後，我們一向支持都市更新，也願意與實施者合作共創更好的社區面貌，希望今日被納入的訴求，能夠被正式的回應，謝謝大家。

- (五) 我們在意的是從第一次公聽會有反映這件事情，也過了蠻久時間，團隊這邊提到可能室內空間變小等等，其實都可以與住戶溝通說明，我們都沒有接到說明，我們內部也有去研究都更，本案走權利變換，權利變換都是經過三間估價師鑑價，流程是公開透明的方式，其實我覺得應該沒有所謂的沒有辦法接受，因為大家都公開透明，十戶當中有九戶都有意願，會後我們也會遞交陳情書，希望在會議紀錄當中能夠紀錄一下，也希望我們能夠來跟建商能夠來溝通、說明、協調。

#### 五、所有權人—陳○○(委任人：陳○○)(702地號土地)：

- (一) 財務分析部分有做調整，未來土地增值稅減免是由建商來負擔嗎？
- (二) 物物交換稅也是由建商負擔，還是由地主也要跟共同分擔的部分？
- (三) 因為現在房屋價值提高，造價也變高，那遷屋稅還是一樣，地主分回部分又變少，想請問地主的利益在哪裡，謝謝。

#### 六、大同區國順里-陳○○里長

依據里內之前兩個案件的狀況，為保護里民權益，麻煩團隊更清楚更白話的跟里民說明相關稅的問題？

#### 七、規劃單位－冠霖不動產顧問股份有限公司(張佩琪副理)：

- (一) 拆遷安置計畫，依提列總表以未扣除拆除費用金額提列。
- (二) 特殊因素費用將依審查辦法辦理相關審查。
- (三) 建築規劃設計費原先依照提列總表規定依合約提列，後續依審查意見擇低提列。
- (四) 耐震設計顧問費用後續將檢具合約。
- (五) 信託費用已檢具報價單，並載明市有土地不包含於信託標的。另外其他誤植誤繕部分後續會修正報告書。

#### 八、規劃單位－冠霖不動產顧問股份有限公司(林育全總經理)：

- (一) 本案事業計畫本次因配合容積獎勵檢討調整，然本案實施方式為權利變換並採事權分送，估價雖以新版提列表準與 RC 第二級提升至 RC 第三級作房價與造價的調整，正式估價版本包括未來房價、所有權人分配之數值、拆遷補償金額等，仍需等到事業計畫核定後的權利變換計畫階段為主，並依臺北市都市更新及爭議處理審議會核定公告為準，權益並不會有受損。
- (二) 實施者一開始進行開發時，發現鄰地產權過於複雜且多有屋地不同人之狀況，經過多年整合，考量目前範圍內陸續穩定，並依照法律規定都更範圍最少須達 500 平方公尺以上規定，故目前仍會以本範圍繼續進行審議，至於後續是否納入及範圍調整，依市府審議會討論。提醒鄰地是五樓

建物，即使現在表達有意願與最後是否同意，仍有一些差異。

(三) 今日第一次明確收到鄰地表示願意以權利變換方式進行實施的陳述，實施者會進行綜合考量，因為鄰地南側五樓樓有納入，亦會造成鄰地北側產生後續都更相關課題。

(四) 本案依權利變換實施，沒有私約的部分，所以未來所有權人只要在沒有超額選配情況之下，依法令辦理將土地過戶給實施者，土地增值稅是免繳；營業稅部分，已經納在共同負擔裡，計入成本中。因為尚未到選屋階段，到權利變換選屋階段後續才能有更精準的說明。

#### 九、臺北市稅捐稽徵處

(一) 都市更新房屋蓋好後，房屋稅減半為兩年，若為原地主並有合法建物的話，都更房屋稅減半為十年。

#### 十、臺北市都市更新處—楊祖恩股長：

(一) 相關稅賦減免可以參考都市更新條例 67 條，以本案是權利變換方式實施，土地增值稅於第一次移轉時是減免 40%。

#### 十一、學者專家—簡裕榮委員：

(一) 今日公聽會表達的意見，建議實施者後續加強溝通協調。

(二) 容積獎勵中，有申請建築規劃設計四，請清楚標示車道出口距離、寬度。

(三) 請依規定量測標示清楚迪化街二段 146 巷現有巷道之寬度。

(四) 本案因未規劃自行車位，一樓平面請檢討 YOUBIKE 距離與位置。

- (五) 一樓設計店鋪，雖然土管計算不用裝卸車位，但審議會一定會要求裝卸車位，請在地下室要補充裝卸車位的位置。
- (六) P. 9-61 頁，僅標示二樓以上空調系統，請補標示一樓空調系統。
- (七) 請釐清選配原則中，第二點更新前住戶以原相對位次之分配單元從二樓開始往上優先選配，於審議會中會被提出限制選配之課題。
- (八) 請於審議會前完成特殊費用審查。
- (九) 請說明人事行政管理費、風險管理費上限。
- (十) 請補充附錄的住戶管理規約。

#### 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 4 時 35 分）