

皇鼎建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區大龍段三小段40地號等23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113年11月13日（星期三）下午3時00分

貳、地點：臺北市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

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，歡迎大家來參加由皇鼎建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區大龍段三小段40地號等23筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」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，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。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。等一下的流程會請實施者做15分鐘（事計

及權變)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、所有權人一翁○○(代理人：翁○○)(承德路三段○號、大龍段三小段52地號土地)(現場登記發言)：

- (一) 我是翁○○的女兒，我媽媽今年90歲，他的兒子是70歲，這間房子蓋好後我們大概都70、80歲了；只有我們一戶住宅在辦公大樓內，我們的第三代年輕人上班時，就幾乎沒有人在家，只剩我們這些老人在家，如果遇到狀況時，不論是生活、環境、安全上的都是有疑慮存在。
- (二) 第二次修改設計為住宅，雖然為了我的媽媽設計斜坡以方便輪椅進出，但針對我們走路上是否會有疑慮？因為我個人曾經在平面道路上走路時跌倒，年紀大的人會有肌無力的狀況，所以在安全上會有這方面的考慮。
- (三) 我也不清楚室內設計的部分是否會等房子蓋好後再做變更，我有很多的疑慮不知道怎麼說，因為我不是相關專業的人士。

三、所有權人一翁○○(代理人：本全律師事務所一詹○○律師)(承德路三段○號、大龍段三小段52地號土地)(現場登記發言)：

- (一) 謝謝實施者願意在前次幹事會會議結束後修改建築設計，為了我們新增一戶住宅可供我們選配，我們也肯定實施者

有在持續的努力。

- (二) 除了當事人的女兒所陳述的疑慮之外，辦公大樓的大家晚上都下班後，僅剩我們一戶孤零零的住宅，在安全上也會有疑慮。
- (三) 在簡報權利變換的部分(P. 74)，更新後估價的2樓至12樓一般事務所單價為82.4萬元/坪，我們選配的8樓變更為住宅後，其更新後單價為95萬元/坪，兩者相差12.6萬元/坪，我們對於金額一下子增加太多的部分也有疑慮。
- (四) 原整棟商業用的辦公大樓更新後單價為82.4萬元/坪，現在為了我們量身訂做為住宅後，內部會有較多的隔間、自來水管、瓦斯、衛浴設備……等需求，確實會增加興建的成本，由我們來負擔額外增加的成本是合理的，但我們希望能據實反映出更改為住宅後的金額。
- (五) 若以附近的住宅案例來考量我們的更新後估價，使本案估價住宅的單價太高且室內為144.23坪，故找補金額達將近五千萬元，這樣會對我們造成很大的負擔。希望能以市價金額估算更新後住宅的單價，如果調整後總金額還是須找補過高的金額，也期望實施者能使住宅戶的面積有調整的空間。
- (六) 因當事人翁女士已高達90歲，若他能做選擇的情況下，翁女士寧可不參加都更，但都市更新的制度是採相對、絕對多數決的方式，使他不得被迫參與都更。故希望事情能以滿足當事人的需求的方式解決。
- (七) 本案非屬住商混合大樓，其中商業大樓內規劃一戶住宅亦屬量身訂做的設計，唯一的住宅價格是否非以不動產技術規則估價，而採鄰近的住宅單價做比較？

(八)變更為住宅後所新增的成本由我們來負擔也較合理，但若未來找補的金額還是過高使當事人無法支付，是否只能領更新前的權利價值使我們掃地出門？我們也不希望走到這個地步。本案僅差這一戶就能達百分百同意，如果有更多元的協調，圓滿落幕的可能性應該會相對較高一些，這部分還盼請實施者儘量斟酌，謝謝。

四、實施者—皇鼎建設開發股份有限公司(黃紋祝副總經理):

- (一)一般不論是辦公大樓或住宅大樓，我們在住戶入住後皆會成立管理委員會，管委會也將設立保全人員進駐；不管是商業使用或是住宅使用，都會管制所有人員、車輛的進出，電梯皆有磁扣做樓層的控管，非本大樓住戶者若無換證及登記皆無法隨意進出，住的安全已落入管理的機制，故請翁小姐放心。
- (二)我們有持續與翁女士溝通與協調，若您有任何意見及需求，我們很歡迎、也保持著開放的態度與您溝通，希望能在翁女士同意的情況下與您達成本案的合作。
- (三)我們是擔任協助及溝通的角色，本案範圍內土地無任何實施者的不動產，且所有地主同意的比例已達97.12%，他們都希望更新後全棟皆為商業辦公使用，故本案第一次公開展覽時的產品做為全棟商業使用；後因翁小姐有住宅的需求，為此我們也與其他地主協調後，將翁小姐的需求納入規劃設計。
- (四)有關詹律師的發言，會議結束後我們會與翁女士確認他們實際的需求，再將所有的意見、包含詹律師提出很好的意見一併整理。

五、規劃單位—台北再開發規劃股份有限公司(田喬治經理):

- (一) 針對翁女士說明的住戶安全疑慮部分，本案全棟規劃是以商業大樓中新增一戶住宅，因於商業大樓規劃的部份已具有專業的保全系統及門禁管控，除特殊情況發生之外，商業大樓的安全管控不會比一般住宅差。另外，在商業大樓的管理方面，實施者已具備相關的實務經驗，所以翁女士在這方面可以放心。
- (二) 翁女士剛提到無障礙規劃設計的部份，因涉及您個人切身的需求，希望在您同意的情況下，與實施者進一步溝通及討論細節的規劃，也能使室內裝修設計的部分符合未來所有入住者的需求。

六、估價單位一天易不動產估價師聯合事務所(劉智偉估價師)

- (一) 針對發言人提出的問題做說明，本案目前是於8樓新增一戶住宅的產品，原則上依估價作業的程序，會以住宅產品及辦公室產品選擇適當的案例做修正及調整。對於同樣是8樓的住宅及辦公室之價差，目前計算出的差距約為12%，這樣的差距比率參照周邊行情(住宅及辦公室)尚屬合理，這部分會再補充該區案例的價格幅度說明。

七、學者專家—簡裕榮建築師：

- (一) 本案尚有1位土地及建物所有權人未表達意願，及今日公聽會所有權人意見，建議實施者加強溝通協調。
- (二) 建議實施者與建築師再重新檢視本案的建築規劃設計，於全棟商業辦公使用內新增一戶住宅，於後續管理維護及安全皆會有些問題，先在此提供此意見參考。
- (三) 容積獎勵部分，臺北市都市更新容積獎勵項目—建築規劃設計(四)審議原則，宜補充車道出口與道路的距離。
- (四) 建築設計部分(事業計畫)：

1. P. 9-51一層平面圖宜補充規劃自行車停車空間或說明周邊 YouBike 位置與距離。
2. 地下停車場空間宜補充標示垃圾車位及裝卸車位。
3. P. 9-89屋突壹層景觀配置圖，B 棟屋突壹層靠近電梯間北側宜補充安全防護措施，並釐清報告書與簡報不一致部分。
4. P. 9-106消防救災配置圖，雲梯車操作規劃位置建議先洽詢消防局。

(五) P. 11-1分配與選配原則：

1. 第5點宜檢討是否限制選配不公之規定。
2. 第5點(7)裝卸車位未標示，宜釐清臨停車位規劃位置是否與裝卸車位重疊。

(六) 財務計畫：

1. 人事行政管理費及風險管理費以上限提列，宜補充說明。
2. P. 13-11收入說明銷售車位數量宜併建築計畫 P. 9-46面積計算表檢討修正。

(七) 權變計畫宜併建築計畫及財務計畫檢討修正。

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55分）