

大將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三小段 882 地號等 42 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：中華民國 112 年 12 月 15 日（星期五）下午 2 時

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：臺北市政府都市更新處 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：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由大將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三小段 882 地號等 42 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的張雅婷股長，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。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 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（或 5）分鐘發言時間

二、所有權人—臺北市政府財政局(882、882-3、882-4、882-5、901-1、901-5 地號土地)（書面意見承辦代為宣讀）：

(一) 事業計畫

1. 頁 9-1，建築規劃設計（四）申請獎勵額度與頁IV不符，請釐清修正。
2. 頁 13-1，有關其他規劃簽證費用項目，其中綠建築標章、智慧建築標章、耐震設計標章之委辦服務費，非屬本項目可提列之規劃簽證費用，請實施者刪除。
3. 頁 13-2，貸款期間以提列總表上限提列 48.4 個月偏長，請實施者依近期審議案例以 36 個月提列，另安置期間請一併修正。
4. 頁 13-2，信託管理費請於簽訂信託契約後檢附合約並依實際合約金額 50%提列。另本局經管市有土地不辦理信託，請刪除市有土地部分。
5. 頁 13-3，智慧建築增量應不加計物價調整，請釐正。
6. 頁 13-4，計算讓受不動產契據印花稅及營業稅之房屋現值，巷內房屋及 2 層以上、地下層者之路段率，請依街路等級調整評定表規定辦理減級調整；另地下層之標準單價，請依本市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點規定，按 8 成核計。
7. 本案人事行政管理費率、銷售管理費率及風險管理費率均以上限提列，且共同負擔比達 50.52%，請實施者檢討調降。
8. 上開各項費用如涉權利變換計畫者，亦請一併釐清修正。
9. 請實施者說明本局分配建物內是否有影響空間使用之設備，

倘有是否已反映於估價。

(二) 估價報告書 (頁 59 至頁 61)

1. 主要臨路寬度項目，可雙向會車之迪化街二段(6m)調整率為-4%，而無法汽車通行之環河北路二段 21 巷(2m)調整率為-5%，差異值僅 1%，請說明二者調整率之合理性。
2. 調整項目有「更新後不廢巷」，雖部分土地於更新後仍需供通行，惟不影響容積之使用，且本案實設建蔽率僅 26.90%，遠低於法定建蔽率，顯見不影響整體建築規劃，故請檢討本項目之修正理由及合理性。
3. 宗地編號 1(地號 882、882-3、882-4、882-5)容積率為 291.77%，依頁 59 修正原則表調整率為-2.35%，頁 60 誤植為-2.4%，請檢視修正。

三、臺北市政府文化局(北市文化文資字第 1123036392 號函)(書面意見承辦代為宣讀)：

旨案基地位於歷史建築「原枋隙教會」隔道路相鄰街廓，應依文化資產保存法第 34 條規定辦理，提送新建工程之建築規劃設計書圖，及以歷史建築「原枋隙教會」為景觀視覺軸線之模擬圖說，說明歷史建築與新建工程之關係，及歷史建築保護監測計畫等資料過局審查，本局前於 112 年 9 月 6 日北市文化文資字第 1123019091 號函請申請單位修正計畫書，申請單位於 112 年 11 月 15 日提送修正版計畫至局，本案已錄案辦理審查會議。

四、所有權人一施■■■■、施■■■■(935 地號土地，蔡■■■■代)(書面意見)：

(一) 關於結構安全未達最低標準：

1. 實施者並未通知我方鑑定，且所有文件無法投遞後並未有海外公示送達，實施者關於重大權益的通知明顯有瑕疵。
2. 實施者至今仍未回覆自費補做結構安全鑑定可否增加 8%容積獎勵。
3. 我方權益重大損害如何救濟？

(二) 關於估價爭議之陳情實施者尚未回答我方部分：

估價條件以「合併利用為前提計算宗地更新前價值」的依據為何？實施者決定此估價條件使否有充份的合理性與正當性。若無何並利用為前提評估更新前各宗地更新前價值，則我方的價值將有所提升。

(三) 關於幹事會審查意見及回應部分

1. 我方支持地政局陳憶萍幹事的意見，即「面臨環河北路二段(25m)相對面臨 6m 及 2m 巷道之調整率僅約 3-6%請檢視是否符合市場」。及連琳育估價師之「面臨環河北路二段 25 公尺之土地與面臨 6 公尺巷內之土地差距只有 1-2%，其合理性請估價師再予以檢視修正」。
2. 實施者回應陳幹事的內容指環河北路二段為快速道路，車速快且吵雜等實為謬誤，基地前的環河北路二段為市區一般平面道路，限速 50 公里且紅綠燈多，實施者以此將調整率修正為-4~-5%欠缺合理性與市場性。
3. 針對實施者對估價師的意見回應，將調整率修正為 3-5%，請實施者提出具有市場性的調整依據以證明其合理性。
4. 深度指數有林英彥及陳奉瑤二位教授之文獻資料，政府公告現值之調整亦有所運用，並非無市場基礎，且與本案使用的調整率相比更多出的理論基礎，退一萬步遲所長以「因與市場實際交易價格無法有效證實，缺乏市場基礎」而否定深度指數，我方反問臨建築線畸零地交易的市場價格高於裡地是否可為深度指數的有效實證？

(四) 我方與實施者爭議歸納如下，敬請尊敬的委員在日後審查過程中明鑑。

1. 未通知我方進行結構安全鑑定導致權益受損如何補救。

2. 臨環河北路二段(25m)與相對面臨 6m 及 2m 巷道之調整率。
3. 先前低估我方價值影響我方選屋權益之補救方式。

五、所有權人—蘇■■(893、896 地號土地,羅■■代)(現場登記發言):

- (一) 各位大家好，第一次公聽會的時候，都更處幹事會要求我們，車道要從迪化街進出，我對這件事情是有點意見，因為我長期居住在這邊已經快 50 年了，所以我的問題是說，10 連棟迪化街這邊因為巷道非常狹窄而且古蹟的問題，所以他們的車道進出都是在環河北路，我們這邊最主要後來要求我們更改的是從昌吉街進來然後經過非常狹小的伊寧街，然後才到我們這件建案的地方，那如果說從昌吉街進來再從迪化街出去的話，只有非常小的小型車、小客車才可以進來，包括大一點的賓士、BMW，連搬家車都是非常難進入到這個巷道的，這個部份我想請幹事會或都市更新處再仔細的評估。
- (二) 第二個問題是關於文化局的問題，文化局後來鑑定的時候，一整排只有一間外觀看起來是古蹟，所以居然為了這件事情拖了一年多，我覺得公部門是不是應該檢討，你們都有來評估過我們整個地況，幾乎一半以上都是廢墟了，是否需要這樣子勞師動眾花費了我們一年多的時間，謝謝。

六、所有權人—曾■■先生(941 地號土地)(現場登記發言):

- (一) 今天我要代表不能參與都更分配的人(應該有 15 位)，目前我還沒看到最新的權利價值變更估價是多少。
- (二) 請問最小可分配面積單元權利價值最低需要多少。
- (三) 請問何時可發放不參與分配者的現金補償，後續請都更處能夠以公文通知建商及不能參與分配住戶來領取補償。

七、陳■■■小姐(現場登記)：

各位鄰居各位長官大家好，我是 36 號地主，我相信各位都知道我們家的狀況，我們家已經不能再拖延了，距離公聽會上次已經又拖延了 2 年，我想請問一下，我們是不是還要再拖延很多年呢，因為我跟我先生即將變成流浪漢，因為我們沒有地方可以住，所以請你們給我們一個正確的時間，我們家到底什麼時候可以拆可以蓋，謝謝。

八、規劃單位－中華建築經理股份有限公司(蔡伯宜副理)：

(一) 首先針對曾先生提到最小分配單元價值，我們目前算出來是 2 樓 H 戶，它的價值 1500 多萬，這 15 位地主的應分配價值小於最小分配單元，無法選配，所以是領取更新前的現金補償，因本案是事業跟權利變換併送，所以依照規定我們會在權利變換計畫核定後 2 個月內，我們會通知地主在 30 日內來領取，這個後續會按照規定辦理，也會寄正式的通知函。

(二) 這個交通破口我們原本是一進一出，從環河北路進，然後從迪化街出，但我們之前幹事會是依照幹事會的委員意見說破口太多，希望我們從迪化街出。

九、學者專家－簡裕榮委員：

(一) 本案尚有土地及合法建物未表意願及公聽會上表達意見，建議實施者加強溝通。

(二) P. 9-1 單元內現有巷道(環河北路二段 21 巷)為指定建築線有案，宜釐清現有巷道範圍、寬度及法令適用條款。

(三) 建築計畫 P. 19-11 一層平面圖，宜檢討規劃自行車停車空間。

(四) 財務計畫：

1. 綠建築標章、智慧建築標章、捷運安全影響評估等報價單皆

含稅，宜扣除重複部分。

2. 人事行政管理費、風險管理費及廣告銷售管理費，皆以上限提列，宜補充說明。

(五) 附錄八住戶管理規約草案，宜標示無障礙車位及容獎充電車位編號，納入供公眾使用，由管委會維管。

(六) 本案不能參與分配有 15 位，建議實施者加強溝通協調。

十、臺北市都市更新處—張雅婷股長：

本案前經幹事審查意見為「基地車道出入口請檢討優先留設於次要道路，並集中設置於 1 處為原則。」，故針對交通破口部分，要請實施者依基地周邊交通環境做釐清跟檢討配置，另外簡單說明一下都市更新審議程序的部分，公展之後接下來就會進入到幹事及權變小組會議程序，召開會議時就會檢討實施者在建築規劃設計，是否涉及自提修正幅度過大，而自行修正幅度過大就是要看財務計畫有沒有增加，倘有增加就會影響到所有權人的權益，所以會辦理重新公展，如果皆依照審查意見修正的話，就會持續進入下一個階段的程序。

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 2 時 45 分）