

承閎建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區市府段一小段 575 地號等 22 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：113 年 10 月 14 日（星期一）下午 3 時 00 分

貳、地點：臺北市大同區光能區民活動中心

（臺北市大同區承德路二段 33 號 2 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：吳心筠

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由承閎建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區市府段一小段 575 地號等 22 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，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的話請到發言登記處進行登記，發言順序會以書面為優先，現場登記次之，再請各位地主表達意見。等一下的會議流程會請實施者做 15 分鐘事業及權利變換計畫的簡報。

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) 原則採統問統達方式，發言輪數為二輪，每人 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) 本案本局前於 112 年 7 月 25 日北市文化文資字第 1123027257 號函復（摘錄）：

1. 涉及文化資產保存法第 15 條部分：大同區「長安西路 25 號」評估結果不具文化資產價值潛力，且不予列冊追蹤。
2. 本案基地範圍內建物非本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物。
3. 鄰近直轄市定古蹟「臺北市政府舊廈(原建成小學校)」及「臺北市政府衛生局舊址」部分：本局尚未接獲文化資產保存法第 34 條相關計畫。

(二) 查本局迄今仍未接獲本案涉及文化資產保存法第 34 條規定之相關計畫，請申設單位檢送新建工程之建築規劃設計書圖及以直轄市定古蹟「臺北市政府舊廈(原建成小學校)」及「臺北市政府衛生局舊址」為景觀視覺軸線之模擬圖說，說明古蹟與新建工程之關係，及古蹟保護監測計畫等資料過局，俾利本局辦理後續。

三、所有權人一詹○○○(600 地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)

有關貴公司承辦臺北市大同區市府段一小段 575 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案，本人詹○○○產權為市府段一小段 600 地號，土地面積範圍 1/2，本人對於規劃設計極為不滿意。首先設計圖很晚才公布，開發公司同時送件及公告，告知我們無法變更設計圖，承辦者指定分配、原地選屋，我們只能選擇參與或放棄 A1 店面。且 A1 的店面設計上，與 A2、A3 分配空間不成比例，店內整排樑柱及管線突顯，狹窄不利使用，懇請貴公司再思考一下設計方案，本人萬分感謝。

四、所有權人一朱○○(601 地號土地)

(一) 本案 113 年 3 月 11 日舉辦自辦公聽會之會議紀錄，本人於 7 個月後才收到會議紀錄內容，且針對計畫書內所載自

辦公聽會實施者意見回應及處理情形，其回應內容不夠詳實清楚，有答非所問、避重就輕、倒果為因、混淆視聽之情形，請實施者善盡回應之責。

- (二) 本人已於自辦公聽會上表達分管協議內容有誤，惟送件版計畫書內容並無修正，請更正並請實施者說明清楚資訊從何而來，因錯誤資訊將影響地主分配權益受損，恐衍生造成公務人員登載不實之情形。
- (三) 為使本案基地形狀更為方正完整，即便整合尚需花費更多時間，仍希望實施者將府前大廈納入本案更新範圍併同開發。

五、所有權人—朱○○ (601 地號土地)

- (一) 目前汽機車出入口規劃於南京西路 18 巷，惟其巷弄狹窄，更新後恐造成交通堵塞及消防安全疑慮，請實施者說明汽機車出入口規劃於南京西路 18 巷之考量因素。
- (二) 更新前估價條件六，針對長安西路 25 號一樓所載分管協議內容有誤，因此估算結果之應分配價值與事實不符，將影響所有權人選配之權益，造成使公務人員登載不實之情形，故相關資料應予以更正。
- (三) 目前無遮簷人行步道上之喬木，建議實施者取消設置，並比照鄰近中山松悅建案，其無遮簷人行道未設置喬木且僅退縮 2 公尺並保留店面面寬，亦可順暢通行。
- (四) 請問估價師評估前是否有進入屋內參考?是否有針對頂樓併同評估其價值?

六、所有權人—朱○○ (601 地號土地)

- (一) 長安西路 25 號 1 樓及 27 號 1 樓目前現況為店面，本案更新後規劃退縮留設 4 公尺人行步道，將限縮店面及減損價值，惟參考鄰近中山松悅建案僅退縮 2 公尺，其原因為何?
- (二) 有關長安西路 25 號 2 樓於估價上係採住宅使用或商業使用進行評估?因目前現況係為商業使用，目前價值被低估。請估價師詳予說明。

七、所有權人—林○○ (581 地號土地)

首先感謝實施者努力溝通協調整合本案，過去實施者表示地主可分回 62%，惟今日簡報地主僅分回 50.52%，共同負擔費用是否有高估？即使理解近年工料上漲，但落差較大，雖然實施者應有合理利潤，但地主權益應受保障，請審查委員為地主權益把關，達到雙贏的目標。

八、所有權人—陳○○（585、588 地號土地）

- （一）請實施者說明容積移轉支付成本納入共同負擔後，其衍生對地主的整體效益為何？
- （二）更新前估價為何需要將土地分宗？全案是否應以平均容積率進行評估？
- （三）請問 A 區法定空地估價為何需要二次分宗？與其他土地不同之處為何？
- （四）A 區商效與 BC 區過於接近，本人認為 A 區商效評估過高，請估價師說明。

九、實施者—承閣建設開發股份有限公司（陳信珽總經理）

- （一）本案規劃階段調查長安西路 25 號、27 號，於更新後仍有店面使用需求，故在綜合考量基地條件、樑柱設計、管線配置等面向後，儘量於原位次規劃商業單元提供選配，並依選配原則可由更新前店面所有權人優先選擇分回。
- （二）本案涉及文化資產保存法第 34 條部分，已委託顧問單位協助處理，後續將配合相關規定辦理。
- （三）長安西路 25 號之產權係由廖家及朱家 2 家族持分，因目前無法取得朱家同意書，僅能以廖家提供之買賣資訊內容，1 樓之產權及租金係由 2 家族各持分 50%。惟因多次聯繫朱家未能取得相關持分文件，今日會議朱家表達 1 樓 50% 部分，係由朱修安及朱容平 2 人持分，如後續收到相關資料將併同檢討調整。
- （四）本案自民國 99 年投入整合至今已 10 餘年，期間營建成本持續上升，加上近年缺工缺料情形嚴重，調整後單價仍與實際市場行情有落差，且本案各項成本係依臺北市共同負擔提列總表規定辦理，核實計算提列費用，後續亦將提經審議確認其合理性，並以核定公告內容據以辦理。

(五) 針對基地完整性，本案於整合階段已多次溝通鄰地併同更新，並於劃定更新單元階段辦理鄰地協調會，惟調查鄰地參與意願仍偏低，無法達到同意門檻，爰未納入更新單元範圍。

(六) 本案預計容積移轉約 16.7%。容移後除興建成本增加外，同時更新後總銷售面積亦增加，其費用納入共同負擔，增加後的總銷售金額亦由所有權折價抵付後依更新前比例分回，惟實際容移量體仍依後續審議通過內容為準。

十、 規劃單位—丹棠開發股份有限公司(蘇秀玲資深經理)

針對鄰近中山松悅建案約為民國 98 年送件的案子，其法令適用日與本案不同，部分建築檢討規範亦不同；另考量都市更新公益性與鄰地串連，審議時通常要求須配合規劃退縮空間。

十一、 規劃單位—陳廷杰建築師事務所(陳立恩建築師)

(一) 本案更新後建築規劃退縮 4 公尺，係為增進公共利益及留設良好安全的人行道空間。

(二) 本案與中山松悅建案之法令適用日不同，針對喬木種植部分，係為符合都市設計審議原則及建築法令相關規定。

十二、 估價單位—中泰不動產估價師聯合事務所(鄭惟元估價師)

(一) 長安西路 25、27 號之商業效益係非常好的，透天厝主要價值來源為土地，現況低度利用相較於法定容積率 560%，已採用較高之土地價值計算，但不同樓層之商效會有落差，估價依範本蒐集周邊 1 樓、2 樓多件案例做評估參考，目前 2 樓水準約為 1 樓之 60~70%，其合理性後續將提經審議，並依審決內容為準。

(二) 本案依估價範本規定，合法建築物之價值評估應以謄本登記面積、使用執照或建物測量成果圖所載內容據以辦理；而其他土地改良物，則依臺北市共同負擔提列總表規定，由估價師查估其殘餘價值，並以實際測量面積計算拆遷補償費用。

(三) 本案估價前有先辦理現勘，但未進入室內勘察裝潢，因更新後建築物將拆除重建，故通案估價時不考慮現況戶內裝潢差異。

- (四) 依估價範本，因各筆土地容積率及座落位置土地條件均有不同，故需進行土地分宗檢視各項差異因素，以評定其合理價值，其分宗原則為相鄰土地為同一所有權人或同一建築執照。
- (五) 商效受臨路條件、採光及周邊行情水準等因素影響；南京西路 18 巷臨心中山線形公園，串聯至中山商圈效益良好，近年商業活動及人潮有增加，而長安西路屬於計畫道路，其寬敞的路寬及現況騎樓之商業使用情形，均須納入考量。
- (六) 依估價範本，本案法定空地僅有土地無坐落建物，其容積率反映於其他土地上，與完整房地產權之所有權人相比，仍應略有價差，故於估價時酌予考量尚屬合理。

十三、學者專家—簡裕榮委員

- (一) 本案尚有未表達意願之所有權人及公聽會上表達意見，建議實施者加強溝通協調。
- (二) 本案申請臺北市都市更新建築容積獎勵辦法之建築規劃設計(四)符合本市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則部分，請針對審議原則列表確實檢討(商業區面積比例及車道進出口停等空間)。
- (三) 建築計畫部分：
 1. 地下停車空間，宜標示「裝卸車位」及「垃圾車位」。
 2. P. 9-22，車行及人行動線計畫，宜併交通影響評估檢討。
 3. P. 9-36，1 樓平面圖 B 棟住戶入口人行及汽機車動線空間，宜檢討分開標示及警示。
 4. P. 62，1 樓喬木計畫臨南京西路 18 巷側，宜檢討退縮供車行可行性。
- (四) 分配與選配原則：宜補充說明並釐清住宅單元選配是否有限制選配之疑慮。
- (五) 財務計畫：
 1. 本案分 A、B 棟相關財務計畫除營建費用外，其餘費用宜檢討分列或說明提列拆分原則。
 2. 特殊因素費用宜依規定委外審查。

3. 人事行政管理費、風險管理費以上限提列，宜補充說明。
4. P.13-9，收入說明停車位宜併「裝卸車位」及「垃圾車位」檢討。

(六) 容積移轉部分，宜補充說明所有權人土地減損及更新後增加效益比。

(七) 權變計畫估價部分，宜併財務計畫檢視修正。

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 4 時 30 分）