

富邦建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區懷生段二小段 475 地號等 37 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：民國 114 年 1 月 22 日（星期三）上午 10 時 30 分

貳、地點：臺北市客家文化會館 4 樓會議室

（臺北市大安區信義路三段 157 巷 11 號 4 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 吳子瑜股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：許雅婷

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由富邦建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區懷生段二小段 475 地號等 37 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吳子瑜股長，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，。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。等一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 分鐘發言時間

二、法務部調查局(公有土地管理機關書面意見，由承辦代為宣讀)：

(一)有關本局參與「擬訂臺北市大安區懷生段二小段 475 地號等 37 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之 114 年 1 月 22 日公聽會，本局並無意見。

三、農業部農田水利署瑠公管理處(公有土地管理機關書面意見，由承辦代為宣讀)：

(一)請實施者於計畫書適當欄位加註，本案完成產權登記且驗收完成實際交屋日前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。

四、臺北市政府文化局(北市文化文資字第 1143000286 號-書面意見，由承辦代為宣讀)：

(一)依據本府 114 年 1 月 9 日府都新字第 11360039703 號函辦理。

(二)查本局前以 111 年 2 月 8 日北市文化文資字第 1113000808 號函復申請單位在案，有關旨揭基地範圍與直轄市定古蹟「空軍總司令部」隔道路相鄰，屬文化資產保存法施行細則第 22 條指涉範圍，請申請單位檢送相關圖說及古蹟監測保護計畫等予本局審查。

(三)今「空軍總司令部」業於 113 年 3 月 15 日指定為國定古蹟，請申設單位逕洽主管機關文化部是否涉及文化資產保存法第 34 條事宜。

五、所有權人—呂○○(485、475-2 地號)、李○○(486、475-2 地號)、黃○○(475-2 地號)等 3 人書面意見(由呂○○第一輪現場登記發言)：

有問題的是在簡報第 66~74 頁-更新前估價條件

(一)H 區的門牌為仁愛路三段為 88~94 號，E 區的門牌為仁愛路三段 118 巷 12 弄 9~11 號，出入口及臨馬路寬度各自不同，為何 F 區能是為臨 100M 仁愛路條件計算，H 區及 E 區應拆分計算。

(二)H 區的基準容積應該為 400%容積，不應把 E 區 507、507-1、508、508-1 地號納入範圍，請中間又相隔了 475-1 及 475-2 畸零地，繼而降低 H 區的基準容積及更新前的容積計算依據，這樣才有失權利變換的公平性及合理性，E 區應當比照 D、F 區方式計算基準容積率。

(三)E 區納入 H 區的容積權值計算，爾後所有的更新前土地估價都已失真，另 H 區與 E 區雖同為 51 營字第 0129 號，實屬尚未實施容積管制前興建之建物，各建物分別坐落各自地號，而今時今日已實施容積管制，即 H 區可以單獨興建，其單獨興建時容積應為 400%不應為 365.10%，請估價師分別拆算重新調整。

(四)475-1 及 475-2 雖為裡地，於估價時必有些折減，但於更新前價值計算時僅為相鄰土地 485~488 地土地價格 58%左右，估算價值過低，請重新調整。

(五)本案應符合防災型都更條件，應將防災行都更納入獎勵申請，將容積移轉取消或降低，繼而減低地主共同負擔成本，較符合公平原則。

六、所有權人—鄭○○(委任人：鄭○○○)(490 地號)(第一輪現場

登記發言)：

- (一) 首先謝謝富邦建設很快的就把這個建案整合起來，讓我們可以盡速選屋都更，但我們有一些地主想要 19 樓到 22 樓再拆分成南向小戶的戶數，今天公聽會圖面尚未修改，希望下一次來參加公聽會時，建築圖面已修改完成，另外 A1 戶別坪數能否再縮小一點，讓地主可以不貼錢找補，謝謝大家。

七、所有權人—陳○○(491 地號)(第一輪現場登記發言)：

- (一) 各位鄰居好，我個人感覺這一次的公聽會，政府發文的內容有一點很不妥，上面載明這次公聽會結束以後，大家就不能不同意。如果我今天同意了以後，那未來發現有很大的疑慮弊端，難道就不能不同意了嗎？政府針對這個條款是否要再修正？
- (二) 三家估價公司評估大家的價值，但是這三家全部都是跟富邦領錢，這樣會不會有問題？
- (三) 各位對於富邦所有的費用難道都沒疑慮嗎？從來也沒討論過，富邦計畫書寫的 1 塊錢，他就真的是 1 塊錢嗎？這個都沒有經過討論狀況之下，難道以後我們不能不同意嗎？

八、所有權人—吳○○○(492 地號)(第一輪現場登記發言)：

- (一) 我依照實施者公布的選屋規則自由選，因我的位置是在 A2，之前要選 A1，實施者告訴我不可能選上，因這個選屋規則相對位置的關係，實施者就不讓我選 A1。因為我是最邊間故就選 A2，結果我選到了以後，實施者又把我選到的拿出去抽籤，之前有詢問都更處，得到回覆是當天都更處並沒有派任何代表參加選屋會議，所以並不知道相關情形。
- (二) 我們是一樓店面一加二的形式，那至少有六七十坪，但只有 1 個前門，沒有任何窗戶和後門。不管是以防災或是節能減

碳綠建築來看，這都是不符合規定。

(三) 因為我們當初就是不要這種夾層，富邦同意 S1、S3 不要二樓的人可以只選一樓，我希望最左側實牆部分可以開窗戶及後門，因為後門可以讓大家逃生到中庭，但目前規劃是封閉的，實施者回復可以考慮開側門，因為富邦設計部是業界的翹楚。我已經問過建築師、設計部小姐這樣是可行的，現在政府推行節能減碳綠綠建築，希望在實牆部分開門窗。目前前棟有規劃餐廳及美食街，考慮以後店面無法出租情況，會改成診所使用，希望設計要符合診所規範。

(四) 目前所有的冷氣主機全部集中在我們的門後，因那裡規劃為行人通道，倘全部主機集中會太熱、太危險，能否移到花園柵欄那一側，如果不行，希望各戶各自放自家主機，不要全部集中。

九、所有權人一呂○○(委任人：陳○○)(491 地號)(第二輪現場登記發言)：

(一) 我們是 80 號所有權人，意見與第一位發言呂先生一樣，為什麼後側也可以算入 H 區，導致權利價值比較高。我同樣和隔壁 H 區 487 地號一樣臨大馬路、一樣差不多坪數，他的權利價值比率卻接近 2，我卻只有 1.225105，這估價是否有問題。

(二) 有關營建費用一坪 36 萬，去年同期 2 月時市府公告成本是一坪 33 萬，大家能同意富邦提列比市府還要高嗎？另外風險管理費 16%，我們詢問其他公司只要 9%、10%，是否故意高列導致我們分回坪數變少。貸款利息 5.11%，如果富邦有用土地去抵押的時候需要 5.11%嗎？各位有仔細看是否有影響我們的權益嗎？

十、規劃單位－財團法人都市更新研究發展基金會(董政彰主任)：

- (一) 因申請防災都更要件是要有使用執照之合法建築物，本案非所有建築物皆有使用執照，若無使照之建築物要作合法建築物簡化認定，須要全棟的所有權人同意。本案非所有地主都同意，若有幾棟可以，有幾棟不行，會造成估價上有落差，本案並不希望造成同意戶價值高、未同意價值低，希望整體還是公平的。
- (二) 依都更條例第 50 條規定，全體地主跟實施者可以共同指定三家估價，本案地主眾多無法全體達成共識，就由實施者指定一家，另外兩家用公開隨機方式選任，本案已經在 111 年 10 月舉辦完估價師選任作業，實施者係依法令來委任三家估價事務所。
- (三) 有關實施者提列每 1 塊費用是按照臺北市政府所公布提列總表規定所提列，地主有權提出異議，最後交給臺北市政府都市更新審議會來審定。
- (四) 本案選配原則是以更新前持有房屋或土地的相對位置有優先選配的權益，且以門牌來做區分，因這位地主和其他地主有重複選配的狀況，故以公開抽籤的方式來決定該單元由誰分配。
- (五) 有關營建費用部分是依照市府規定提列，因地下室超挖的部分可以加成，單價也須進行物價指數調整，故標準單價會和提列的數字有差異。另外實施者並未拿地主的土地去抵押，貸款利息計算方式是 30% 自有資金郵局一年期定存利率、70% 融資五大銀行平均利率(經計算為 2.4061%，非地主所言 5.11%)，皆依照提列總表規定提列，後續市政府也會審議這些費率是否合理。

十一、規劃單位－財團法人都市更新研究發展基金會(張莉旻副主任)：

- (一) 有關農業部農田水利署瑠公管理處所提意見，實施者團隊會再研議，後續於計畫書內回應綜理表內回應。
- (二) 實施者在選屋後、公開抽籤會議時都有接收到地主提出關於改小戶型意見，並已經著手修改建築圖面，盡量符合各位地主需求，但礙於程序上必須等到公辦公聽會、公展結束，才能向市府申請調整，後續實施者會申請自提修正程序，屆時會將提供符合大家需求坪數之新圖說。

十二、估價單位－宇豐不動產估價師聯合事務所(陳志豪副所長)：

- (一) 有關簡報第 66~74 頁宗地劃分圖上 E 區係為誤植，今日簡報已更正為 H 區。前期在做估價計算時，因兩區外觀、建物型態不同，故將 E 區和 H 區拆分計算，後經調閱竣工圖發現兩區係屬於同一張執照，故劃分為同一宗土地。本案後續審議時，會再向市府說明此情形，最後依照市府審查認定是否為一宗土地。
- (二) 有關 H 區容積率因涉及兩種分區住三之二 400%及住三 225%，故平均結果不會是 400%，會依照基地前後側不同容積率去計算價值，另外也有作次分宗分算。
- (三) 目前針對裡地沒有臨路的部分酌減 20%，後續依照委員審查意見調整修正。
- (四) 有關地主詢問同樣都在前側價值差異，依照估價原則，估價權值分配到土地後，會再往上分配到建築物一樓至四樓，一樓戶別的權值相對會比較高，貴地主非屬一樓權值上有差異。後續亦會再檢視是否相關數值是否誤植，若有會再進行更正。

十三、建築設計－潘冀聯合建築師事務所(楊天閻建築師)：

- (一) 今日會議看到圖面還是去年 5 月送件版，針對鄰居對於建築規劃上調整意見，包含東側開窗、後側空調主機散熱問題，其實事務所這邊已盡可能配合地主需求改善及調整完畢，只是礙於都更程序必須要等公展結束，才會將下一版圖面提供給各位。
- (二) 富邦是頂尖的公司，本案同時也有地主身分，本事務所老闆也是地主，對於本案件考量特別多且用心促成，另外有收到許多地主希望增加小坪數之意見，在 14 樓到 22 樓已增加小坪數，等這次都更程序完成後，實施者團隊會再跟各位溝通需求，希望大家一起努力。

十四、學者專家—簡裕榮委員：

- (一) 本案尚有土地及合法建物所有權人未表達意願，今日公聽會現場所有權人表達之意見，建議實施者加強溝通協調。
- (二) 建築計畫
1. B2F~B5F 規劃充電車位宜依照消防局建議將充電設備規劃在 B1F 以上樓層。
 2. 計畫書 P. 9-33 一層平面圖宜規劃自行車停車空間，或補充周邊 YouBike 之位置。
 3. 計畫書 P. 9-64 屋頂景觀計畫規劃之臨女兒牆側植栽槽，宜依臺北市建管規定補充安全防護措施。
- (三) 財務計畫
1. 有關人事行政管理費用、風險管理費用提列金額宜補充說明，另將逆打工法縮短的工期一併納入檢討。
 2. 計畫書 P. 13-6 整體更新事業開發收入表的車位總數量與實設車位總數量不同，請釐清公設車位數量及其係屬充電車位、無障礙車位或裝卸車位等用途，另計畫書 P. 9-

11、P9-12 面積計算表及分配原則內停車位選配原則(3)
請併同檢討修正。

- (四) 附錄九住戶管理規約，宜將裝卸車位及充電車位編號納入供公眾使用，由管委會納入管理維護，權利變換計畫內有關車位部分請併同檢討修正。

十五、臺北市都市更新處－吳子瑜股長：

- (一) 有關本府文化局提醒關於文資議題相關審議事項，請實施者團隊後續配合辦理。
- (二) 防災都更依照細部計畫規定，申請條件必須是要以合法建築物為限，如目前本案是有些建築物是只領有營建執照，須經過建管處簡化認定程序認定為合法建築物，該認定要有全棟建物所有權人同意才可進行，請實施者團隊依地主意見評估。後續各位地主意見都會由審議會斟酌、審議，但本項獎勵須由實施者提出申請，審議會才會具體審議。
- (三) 有關公聽會通知公文關於撤銷同意書的規定，依照都市更新條例第 37 條第 4 項，主管機關對於同意比率的審核，除有民法第 88 條、89 條、92 條詐欺或被脅迫等情事，及地主跟實施者雙方合意撤銷以外，是以公開展覽期滿時為準。這是中央法規規定，並非臺北市政府特別限縮各位地主權利，此規定目的是維持都更案的穩定性，避免審議過程中因頻繁撤銷同意，導致整個案子難以執行。如果各位地主公開展覽計畫書上更新後的分配權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，可依照該規定在公開展覽期滿前申請撤銷同意書。

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 12 時 00 分）