

富邦建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區復興段一小段 65 地號等 20 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 9 時 30 分

貳、地點：臺北市客家文化會館四樓會議室

（臺北市大安區信義路三段 157 巷 11 號四樓）

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「擬訂臺北市大安區復興段一小段 65 地號等 20 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，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、所有權人一吳○○(65 地號土地)(書面意見由承辦代為宣讀及現場登記)：

(一)請問預售時期及完工交屋時期，出售房屋有無稅賦減免？

(二)舊房子原有貸款，請問預售時期可否向銀行先行增貸或以其他方式取得資金，另行購買未來居住的處所？

(三)本人持有之 65 地號土地，屬於是邊間，請問為什麼更新前地價遠低於 160 巷中間 76 至 81 地號的土地地價，且面積大小差不多，但是我們土地價值相較低約 5%，是土地價值第二低的，顯然有點不合理。

三、所有權人一鄭○○(81 地號土地)(書面意見由承辦代為宣讀)：

(一)本基地房屋於民國 53 年 1 月 28 日完成的加強磚造，請實施者將 113 年 3 月 28 日公告實施的防災型都更納入都市更新事業計畫內？

(二)本案更新後的房屋估值的 146 萬，實屬偏低，顯對地主極不公平。(附件:內政部不動產交易實價查詢服務網)

四、所有權人一謝○○(77 地號土地)(書面意見由承辦代為宣讀)：

(一)管理費計算方式。

(二)管理費之付費方為誰？

五、所有權人一戴○○(79 地號土地)(書面意見由承辦代為宣讀)：

(一)都更後建物建材的使用，希望能考慮日後居住能源的消耗，玻璃材料之使用是否能考量適量使用即可，以免日後居住的耗能。

六、利害關係人—趙○○、高○○、陳○○（範圍外大安區復興段一小段 60、60-1、60-2、60-3、60-4 地號土地）（書面意見由承辦代為宣讀）：

- （一）陳述人等為「台北市大安復興一小段 60, 60-1, 60-2, 60-3, 60-4」等地號土地所有權人（各持有所有權全部）。
- （二）上開土地屬私有產權之已開闢但未完成徵收之”計畫道路”，而查台北市政府 112 年 7 月 14 日修正發布「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第 5 點第 3 項前段規定「自劃更新單元毗鄰之計畫道路未經本府取得或未開闢者，以納入自劃更新單元為原則；另依「都市更新建築容積獎勵辦法」第 8 條規定，針對都市更新獎勵容積設有「協助取得或開闢毗鄰公共設施」獎勵容積額度及比例，係為了解決台北市政府取得私有產權之已開闢，但未完成徵收之計畫道路之問題，減少政府支出，同時也在解決私有計畫道路地之地主長期財產權受特別犧牲之不合理狀況，寓有保護都市更新事業計畫範圍內或其周邊私有計畫道路用地地主之意旨。
- （三）承上，陳述人請更新處在已知系爭計畫案毗鄰有未完成徵收之私有計畫道路，督促實施者納入自劃更新單元，並准予依申請相應之容積獎勵。

七、實施者—富邦建設股份有限公司（何藝雯協理）：

- （一）如所有權人有更新期間的貸款需求，實施者都會協助找到適當的銀行協助地主辦理，本案目前也有部分地主由實施者正在協助或已經協助完成貸款的，不管是增貸或是轉貸到其他銀行都可以協助。
- （二）本案後續經市政府審查通過後，待所有權人搬遷完畢及原建

物拆除完成，並領得建築執照後就會開始動工，因目前尚未完成審議，實施者還未訂定銷售計畫或進行預售。

- (三) 本案整合的期間，未有周圍道路用地屬範圍內所有權人持有之狀況，今日發言之利害關係人應該是單純屬於我們毗鄰的道路用地地主，惟因本案四周道路皆已開闢通行，且本案都市更新獎勵已逾上限 50%，共同負擔亦已符合市場水準，考量本案範圍內地主權益及後續更新時程，難以配合重新劃定更新單元範圍；另道路用地除了併入都市更新案之外，還可以辦理容積移轉，建議利害關係人如有相關需求可以聯繫實施者討論。

八、規劃單位—台北再開發規劃股份有限公司(陳宏毅經理)：

- (一) 目前本案審查階段是公辦公聽會，後續還有都市設計審議及都市更新等審查作業，依審查核定後，再申請相關建築執照程序，實際上會等到領得建照後再辦理預售或銷售計畫。
- (二) 本案更新前建物依建築執照及結構鑑定結果，應為鋼筋混凝土造。另實施者於先前公開講座及說明會，皆已向地主說明本案若申請防災型都更領有使用執照或經 100%住戶同意辦理合法建築物簡化認定程序，並經結構鑑定符合規定後，才具備申請防災型都更獎勵資格；惟部分建物經結構鑑定後 ID 值未低於 0.35，不符合防災型都更之要件，故目前無申請防災都更作業。
- (三) 因本案尚在審議程序中，待後續審議通過確定大樓規模及施工完成後，實施者及物業管理公司將進行評估規劃，協助區分所有權人會及管委會訂定相關使用管理及管理費率等機制。

九、建築設計—關河彬建築師事務所(關河彬建築師)：

關於本案外牆使用 Low-E 玻璃材料為節能玻璃，同時會有較好通風跟採光，應不會有使用玻璃而較為耗能情況，亦符合綠建築相關要求。

十、估價單位一字豐不動產估價師聯合事務所(陳志豪估價師)：

- (一) 本案雖然均價是 146 萬/坪左右，但因高低樓層價差較大，實際是從約 130 萬/坪至 160 萬/坪都有，各位若在實價登錄網站上查詢附近看到有 150 萬/坪或 160 萬/坪之案例，可能係屬高樓層案例，本案高樓層亦有達到相似水準，建議各位地主也納入各樓層單價作參考。
- (二) 依估價法規規定必須依照同一執照或同一所有權人視為同一宗基地，本案依規定分為三宗土地，其中 65 號為一張使用執照(54 使字第 0200 號)屬一宗土地 A，其餘 18 筆為一張營造執照(52 營字第 0566 號)屬一宗土地 B，在評估 A、B 宗地條件上，B 宗地在面積、基地條件、臨路條件等等都較為完整，故 B 宗地單價會較高，B 宗地之所有權人分配的更新前權利價值也會較高，以上都尚未涉及估價師主觀評估，僅依法規規定劃分所得之結果；各位地主之意見後續也會提供權變小組及審議會進行參考，如果審議委員有相關估價調整意見，亦會配合修正。

十一、學者專家一簡裕榮委員：

- (一) 本案尚有土地及合法建物所有權人未表達同意，以及本次公聽會上所有權人表達意見，因地主對都更法規、估價價格基準日及相關專業名詞等較不熟悉，建議實施者及規劃團隊再向地主加強溝通。
- (二) 建築計畫
 - 1. P. 9-21 一層平面圖宜檢討規劃自行車停車空間或補充

周邊 Youbike 位置。

2. 一層車道進出口宜標示出口至人行道距離，並依審議原則檢討。

(三) 財務計畫

1. 委外審查之相關費用，宜依提列標準檢討。
2. 人事行政管理費率及風險管理費費率以上限提列，宜補充說明。

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（上午 10 時 30 分）