

東騰開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區學府段四小段110地號等9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11月25日（星期二）下午14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：臺北市都市更新處宋蕙汝股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：宋沛融

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由東騰開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區學府段四小段110地號等9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宋蕙汝股長，今天邀請的學者專家是臺北市都市更新及爭議處理審議會遲維新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。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。等以下的流程會請實施者做15分鐘事業計畫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)原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人5分鐘發言時間。

二、所有權人—胡○○（李○○代）（113、113-1、114地號土地）
（現場登記）：

(一)我看了簡報及光碟內的計畫書內容，發現本案的工程費用是採用臺北市政府公定的工程造價來進行計算，地下5層地上14層的建築物預估工程費用約22萬元/坪，不曉得這個預估費用與後續實際發包施工時的費用是否會有很大差異；我查了相關規定，在都更事業計畫內會是初估預算，而在權利變換計畫內則較詳盡，但本案是採取併送方式，故兩者預算會是相同的；我本身是做工程的，在花蓮有個案子，基地面積與本案相當，未做地下室，地上6層建築物工程費用就要19萬元/坪，尚有許多廠商反映價格過低，尤其本案位於都會區，周邊又有許多鄰房，勢必要進行打樁等相關工程，目前22萬元/坪的工程費用足夠嗎？實施者後續是否會因預算不足而向地主要求補貼相關工程費用？建議臺北市政府將公定工程造價進行調升，目前看到最新版本為113年2月公告的，價格實在是太低了，我們的基地還要挖地下室進行打樁等其他工程，屆時實施者肯定會告訴地主工程

費用不足，那我們該怎麼辦？

(二)簡報內有提到容積移轉費用1億多元，不曉得這筆費用為何會這麼高，請實施者說明。

(三)在歷次的協調會議上皆有向實施者提出希望委建的要求，市政府要我們與實施者協調，實施者的回應是其他的地主皆採協議合建，故要求我們要比照辦理，但是在都更法令規定，合建、委建皆可，並未要求要一致，請實施者尊重我們的決定，我們有2戶要委建。

三、規劃單位—舜磐創新股份有限公司(劉國華副總經理)：

(一)有關營建費用部分，本案是依臺北市政府公告之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定進行提列，事、權計畫未來須經臺北市政府核定，以提列之費用來進行分配，並依照計畫書內容進行施工，倘實施者後續實際發包的費用超過目前報告書所載之金額，相關費用將由實施者自行負擔吸收，不會再向地主額外收取費用，請各位地主放心。

(二)有關容積移轉部分，雖本案為完整街廓，惟基地臨路皆未達8公尺，依照臺北市容積移轉的申請規定，無法申請公共設施保留地容積移轉，故本案是採申請大稻埕及古蹟容積移轉，因此費用會較申請公共設施保留地容積移轉高；本案容積移轉費用是依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定進行提列，地主亦會分回相關權值，且後續會進入臺北市都市更新及爭議處理審議會審議，請各位地主放心。

(三)有關委建部分，因絕大部分地主皆與實施者達成協議合建之共識，若您有相關的需求，歡迎與實施者作意見交換，

後續尚有聽證及審議會程序，您都可以來表達意見，地主這邊可以與實施者進行協商，實施者這邊也會來評估您的需求。

(四)有關本案申請容積移轉前、後之效益說明載明於事業計畫報告書第15章，容積移轉後銷售面積增加235.44坪、收入增加約3億元，故容移後效益相較於容移前是好的，請各位地主放心。

四、學者專家—遲維新委員：

(一)都更計畫書內提列的費用應依提列總表等相關規定覈實提列並以價格基準日進行估算，另考量市場實務價格，訂有風險管理費，係為使實施者能負擔成本超支的風險。

(二)有關地下室車位及車道配置情形，請補充說明車道斜坡與機車位的關係，機車行進及機電空間使用之動線。另請加強補充說明21號機車停車位之出入動線。

(三)請於平面圖補充高程、人行步道臨路情形及無障礙動線順平處理等說明。並請加強圖說解析度，確實標示相關檢討尺寸及計算式。

(四)本案目前僅3位地主尚未同意，建請實施者加強與未同意戶溝通；倘達成共識，得檢具相關證明文件向市府申請轉軌168專案，加速都市更新進程。都市更新加速的關鍵，與實施者及地主雙向的良性溝通成正比，希冀大家能夠達成圓滿的結果，先預祝大家成功都更。

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15時整）