

承品開發股份有限公司擔任實施者擬具之
「擬訂臺北市萬華區莒光段二小段 631 地號等 12 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 113 年 10 月 30 日（星期三）10 時 30 分

貳、地點：富福區民活動中心

（臺北市萬華區艋舺大道 101 號 3 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處聘用正工程司 蘇雅婷

肆、出列席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：趙駿豪

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品開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區莒光段二小段 631 地號等 12 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，本次會議是由市政府依法主辦，我是今天會議的主持人，目前任職都市更新處事業科，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，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分鐘發言時間。

二、所有權人—臺北市府財政局(640、640-2 地號)(書面意見，由都市更新處事業科代為宣讀)

(一)事業計畫

1. 第 6-1 頁，公共設施預計取得方式之表格內用地取得成本加總誤植，請修正。
2. 第 9-34、9-35 頁，法定工程造價內含排水溝，故請於第 9-73 至 9-76 頁之平面圖中適當位置標明長度。
3. 第拾章拆遷安置計畫：
 - (1)第 10-1 頁，本案以連邦不動產估價師聯合事務所查估之殘餘價值及租金提列合法建築物拆遷補償費與安置費，請補充查估文件佐證。
 - (2)第 10-1 頁，表 10-1 拆除單價誤植，請修正並檢視相關算式。
4. 第拾參章財務計畫：
 - (1)第 13-4 頁，表 13-2 營建工程費用估算表之管理費及營業稅，請依臺北市都市更新事業建築物工程造價要項規定計算。
 - (2)第 13-1 頁，公共設施開闢面積請依提列總表洽公共設施主管機關確認，如涉相關數值調整，請一併順修。
 - (3)第 13-4 頁，建築師規劃設計費用請檢附實際合約，並擇低提列。
 - (4)第 13-5 頁，都市更新規劃費用係以實際合約金額新臺幣 540 萬元提列，與第附錄 9-3 頁合約金額不符，請釐清。
 - (5)本案提列貸款期間 36.3 個月，高於一般審議案例 36 個月及拆遷安置期間，請調降。

- (6)第 13-5 頁，營業稅公式一應扣除之公共設施用地負擔數值，與成本說明表不一致，請釐正。
 - (7)第 13-6 頁，廣告銷售管理費計算文字，詳權利變換表 10-2 應為表 10-4，請修正。
 - (8)市有土地不辦理信託，請提供信託契約相關證明文件，並就信託管理費市有土地部分進行刪減。
 - (9)第 13-1 頁，提列說明表內檢附證明文件之附錄十應為附錄九（如：鄰房鑑定費、不動產估價費、都市更新規劃費等），請全面檢視修正誤植。
5. 本案提列綠建築管理維護費，第 14-1 頁維護管理及保固事項，有關綠建築之說明漏植公寓大廈管理條例相關規定條號，請修正。
 6. 本案共負比達 43.68%，廣告銷售管理費（6%）、人事行政管理費（5%）、風險管理費（11%）之費率均以上限提列，惟未具體說明須以上限提列之理由，請檢討調降。

(二)權利變換計畫：

1. 上開事業計畫意見有關內容亦請一併修正。
2. 第 7-3 頁，3 家估價者之估價結果表之土地所有權人應分配權利價值之數值有誤，請釐清，另更新前估價結果表請增加土地單價欄位。
3. 第 11-2 頁，暫編地號有誤，請修正。

(三)不動產估價報告書：

1. 第 38、46 頁，更新前土地價值評估，比較法比準地之比較標的 2 採用內湖區案例、土地開發法店鋪之比較標的 2 採用中正區案例，請增加萬華區案例或說明目前比較標的選取之合理性。
2. 第 72 頁，更新後不動產權利價值評估，更新後店鋪比較標的 2 採用中正區案例，請增加萬華區案例或說明目前比較標的選取之合理性。

(四)請於事業計畫加註：「有關臺北市政府財政局分回房地，實施者同意配合下列事項：

1. 本案完成產權登記，經臺北市政府財政局完成驗屋並交屋前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。
2. 保固期間自實施者房屋交付臺北市政府財政局之日起計算，保固建築物結構體 15 年、防水 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供臺北市政府財政局保固書，確實保證交屋後維修服務。」。

(五)請於事業計畫內說明建物內有無影響空間使用之設備(如中繼水箱、公共汙廢水管線等)及未來規劃設置位置，並反映於估價。

三、臺北市萬華區頂碩里里長 溫○○

因最近地震頻繁，且本案周邊建物大部分都已興建超過 50 年以上，在後續興建時應顧及周邊住家的結構以及居住安全。

四、其他到場人—邱○○(艋舺大道○巷○弄○號○樓) (現場登記發言)

(一)關於公聽會簡報內之現況照片全部都是範圍內的，沒有顯示艋舺大道 168 巷 5 弄內的照片；且未來在施工時，艋舺大道 168 巷 5 弄是封閉的，另一側出口為未開闢完成計畫道路，汽車無法進出，影響通行權益。

(二)廢除現有巷後，從未開闢計畫道路連結艋舺大道 168 巷時不是雙向通行，造成不方便。

(三)艋舺大道 168 巷 5 弄的居民都不知道要都更。

五、其他到場人—許○○(艋舺大道○號) (現場登記發言)

(一)今天公聽會上聽到的許多內容都沒有看到書面資料，對於都更案的資訊也無從得知。

(二)想知道未來廢巷的範圍為何。

六、實施者—承品開發股份有限公司 蕭嘉洋經理

- (一)有關溫里長所提意見，現在政府單位在施工期間皆會進行監督，就鄰房安全也會加強控管，避免工安意外發生；我們在施工期間也會設置工務所，讓範圍內或鄰地所有權人隨時來監督。
- (二)有關鄰地所有權人意見予以回應：
1. 有關施工期間車子無法通行之意見，後續實施者會向相關單位提交交通維持計畫。
 2. 關於改道問題，目前車行路線為艋舺大道 168 巷 5 弄之現有巷，現況路寬約略為 2-3 公尺寬，申請廢巷範圍即是該條巷道位於更新單元範圍內的部分；未來本案會申請協助開闢計畫道路，取代原本現有巷。

七、規劃單位—東聯管理顧問股份有限公司 張佩琪副理

- (一)針對臺北市政府財政局意見予以回應：
1. 建築師規劃設計費用係依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表，建築師規劃設計費用可依臺北市建築師公會建築師酬金標準計算，或依實際合約提列。本案依前者計算提列建築師規劃設計費用。
 2. 貸款期間係依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表之相關說明提列。
 3. 信託之報價單費用係不含市有地的，也會在核定前檢附合約。
 4. 其他計畫書中相關誤植、未補充標示內容，及應修正說明事項，會在後續審議階段進行修正，並製作修正對照表。

八、估價單位—連邦不動產估價師聯合事務所 連琳育估價師

- (一)關於臺北市政府財政局所提意見，綜整來說是兩個面向，分別是土地案例及店面案例。
1. 臺北市與勘估標的比準地區域及個別條件相近之成交案例稀少難尋，故土地買賣比較標的一、三採用同為萬華區之土地成

交案例，土地買賣比較標的三則採用面積及容積率與比準地相當之案例，替代性尚可，區域條件差異則已與區域因素中進行適當修正。

2. 土開店鋪比較標的 2、更新後店鋪比較標的 2(臺北市中正區中華路一段 77 之 1 號)，其緊鄰萬華區，且距離勘估標的 1,000 公尺內，故予以採用，區域因素與個別條件差異已於比較法中作適當修正。

九、李伯軒建築師事務所－李伯軒建築師

針對鄰地所有權人意見予以回應，本案是依照都市計畫去修改道路走向，兩街廓之間未開闢計畫道路並非擅自規劃，而是民國 76 年就已公告之都市計畫；要申請廢巷的現有巷為早年留下的，我們依照現行都市計畫開闢計畫道路，更新後計畫道路除了車行的 4 公尺外，北基地退縮 2 公尺，南基地退縮 4 公尺，總寬度會變成 10 公尺，比現況環境更加友善。

十、臺北市都市更新處－蘇雅婷聘用正工程司

本案目前為公開展覽期間，因本案範圍內私有土地及合法建物所有權人達 100%同意，市府以 168 專案流程辦理，故公開展覽期間縮短為 15 日；市府寄發公辦公聽會開會通知函時，會一併將計畫書光碟、簡報等資料寄給更新範圍內所有權人知悉，旨本計畫書內容可至里辦公處參閱；另簡報封面 QR-Code 可掃描，以參閱公展版計畫內容，計畫相關內容以審議會審定為準。

十一、學者專家－簡裕榮委員

- (一)本案為 168 專案，惟今日與會現場有周邊居民就廢巷議題表達意見，請實施者加強溝通說明與協調。
- (二)本案申請建築規劃設計(三)人行步道容積獎勵，請實施者說明北側基地汽車升降機東側小丘塊與周邊人行空間之連續性。
- (三)有關建築計畫：
 1. 本案位於公劃更新地區，依據 P.4-1 更新計畫書指導內容，應

配合周邊商業脈絡留設騎樓，建議實施者檢討說明。

2. 請補充說明南、北兩側基地，就開放空間、人行及綠化等整體空間系統之規劃。
 3. 事業計畫 P. 9-41，北側基地一層平面圖汽車升降機出入口，建議依法規檢討停等空間(含標示尺寸)。
 4. 本案於南、北側基地間 4 公尺計畫道路，規劃北側基地汽機車進出，請補充說明對交通之影響。
 5. 請補充標示基地內之無障礙車位及裝卸車位。
 6. 本案基地位的使用分區為「商三特」，請補充說明本案規劃的商業使用樓地板面積比例及周邊商業營運狀況。
- (四)事業計畫 P. 11-1 選配原則第 3 點載明「現況有合法建築物者優先選配更新後一樓店面。」，請補充說明是否有限縮所有權人選配權益。
- (五)本案財務計畫，人事行政管理費用、風險管理費皆以上限提列，建議補充說明理由。

柒、會議結論：

本次會議請實施者將與會者以及學者專家所提意見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回覆，以作為審議會審查參考，謝謝各位參加今天的公聽會。

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（11 時 15 分）