

# 利和實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區寶清段一小段51-32地號等75筆(原74筆)土地都市更新事業計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國112年11月8日(星期三)下午3時0分

貳、地點：臺北市松山區鵬程區民活動中心

(臺北市松山區健康路399號3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)

紀錄：李曉萍

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由利和實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區寶清段一小段51-32地號等75筆(原74筆)土地都市更新事業計畫案」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10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、公有土地管理機關-都市發展局

選配原則請加註社會住宅以集中選配為原則。

三、公有土地管理機關-財政部國有財產署北區分署(書面意見)

- (一)計畫書第 8-4 頁所載更新單元各土地使用分區表 51-54 地號與第 8-3 頁重複列載，51-84 地號漏載，請修正。
- (二)本案北側重建區段都市更新容積獎勵超過容積獎勵上限，請確認△F4(捐贈公益設施、開闢公共設施等成本經費)獎勵項目是否得不納入上限計算。
- (三)事業計畫第 13-4、13-5 頁，本案地上 1 層樓高 6 公尺，致營建費用加成 15%，請實施者說明其合理及必要性。
- (四)國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文及附錄-29 信託合約內容，均未載明已排除國有土地，請實施者確認信託範圍並未包含財政部國有財產署(下稱本署)經管國有土地，並確實載明。
- (五)本案更新後價值及共同負擔費用價值基準以 95 年 3 月計算，落差近 20 年，價格差異甚大，仍建請實施者更新價格計算標準。
- (六)事業計畫第 13-2 頁及 13-3 頁貸款利息，請以近期五大銀行基準利率及郵政儲金定存利率計算，以免與現行利率差異過大。

(七) 本案本署分回房地，請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項：

1. 本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。
2. 實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體 15 年、防水保固 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。

(八) 本案公有土地比例合計達 70.8%，惟南北側重建區段人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。

**四、所有權人—瑞成興股份有限公司(王○○代表) (49-3、51-31、51-41、51-70、51-71、51-73、53-17 地號土地)：**

本案於民國 95 年事業計畫報核至今已第 17 年，未知程序要走這麼久，我們範圍內的違占戶比較多，所以在都更整合上較困難。本案因事業計畫及權利變換計畫分送，待事業計畫核定後至權利變換計畫所需費時，事業計畫走完需一年半至二年、權利變換計畫走完亦需一年半至二年，二者相加則需四年以上。先前有向都更處陳情是否能將事業計畫及權利變換併送以節省時間，另依蔣萬安市長新政策都更 5+2 箭都是在減化程序，希望本案能改以併送加速審查。

**五、利害關係人—李○○(會上表示為塔悠路○巷○號住戶，惟依實施者提供違占戶名單無此人)：**

(一) 請解釋選配原則，認為選配原則之訂定內容傾向對實施者有利，對於權變住戶有吃虧的情形，例如簡報第 17 頁：「協議

不成則領取補償金」等內容，請問補償金的計算方式為何？

(二) 如不參加權利變換分配則是領更新前權利價值，如參與分配則需支付更新後權利價值，二者價差甚鉅，對於弱勢住戶非常不公平。

#### 六、利害關係人-黃○○ (違占戶 健康路○號)：

詢問範圍內之宮廟(松山東隆宮)，更新後要怎麼處理。

#### 七、其他到場人-李○○：

依目前規劃多為大坪數，如多數人皆未達最小單元該如何選配？

#### 八、利害關係人-簡○○ (違占戶 塔悠路○巷○號)：

權利變換的計算方式為何？係按照一樓面積還是樓層？因更新前為三層樓房屋，如更新後只剩一層樓，對住戶來說較不利。

#### 九、利害關係人-陳○○(陳○○代) (違占戶 塔悠路○巷○號)：

(一) 本人所有房屋現況為三層樓，惟依報告書內容有關實際測量面積為何僅載明二層樓？我們原購買二戶，惟報告書內容為何僅有一戶門牌？

(二) 有關更新成本包含項目有哪些？費用各為多少？

#### 十、里長

(一) 住戶尚未發言的原因應是對於本案尚不了解，有任何問題大家都能登記發言。本案延宕多年，認同瑞成興股份有限公司所提加速方案。本案產權因所有權人已往生或多已轉移，經檢示實施者提供之清冊未即時更改，請於事業計畫核定前更新所有權人產權狀態。

(二) 希望實施者能多給予住戶福利，讓本案住戶早日改善居住品質，也能改善市容環境。本案在蔣萬安擔任立法委員時

有請他協助，現擔任市長應能再給予本案多加幫忙，有關實施程序面及法規層面請更新處盡量協助、請實施者加速整合及本案更新程序。

#### 十一、規劃單位—邑相更新規劃股份有限公司(廖家政副總經理)：

(一) 本案現為程序中辦理自提修正，如改以事業計畫及權利變換計畫併送需先辦理現行的事業計畫撤案，撤案後需重新檢討法規適用日，對於目前規劃基礎影響較大(例如需取消停車獎勵)，本案是否適合以取消舊法獎勵換取較快的審查節奏，或承如股長提及在事業計畫階段再努力取得同意比率至 100%、轉軌 168 專案，亦能達到加速審查時程的效果並維持停車獎勵。目前尚未收到實施者指示需調整程序，此意見會再與實施者討論，後續如有新方案能對各位更有利且能加速時程，我們一定會盡全力協助。

(二) 有關社會住宅集中選配將配合納入選配原則。

(三) 以下就簡報第 17 頁選配原則摘要說明：

1. 土地所有權人之應分配價值，是否有達本案最小分配單元之找補計算，按照法規規定，如未達最小分配單元即是領更新前補償，或者距離應分配價值只差一些，也可以補繳差額價金的方式，選配一戶房屋。選配原則基本架構為多退少補，當不足最小分配單元時即為不能分配，則需領更新前補償的方式辦理。
2. 權利變換計畫送件時，實施者會訂定 30 天的選配期間，選配期間若各位皆有表達且無重覆選配情形，就不會有公開抽籤，若有二個人或二個以上的單元有選配重覆且無法協調，即會進行公開抽籤，中籤者即選配該所選配的位置，未中籤者就剩餘的單元進行選配。

3. 土地跟權利變換關係人願意參與權利變換，係以更新後價值進行選配，這部分為依法規定訂定之，如不願意參與分配，即是領更新前價值。
  4. 違占戶安置係依實施者選配的部分進行選配，實施者會與違占戶進行協議。若有較多未達最小分配單元價值的情形，也可與鄰居或親戚一起提出合併選配，意指可以把大家的價值加起來，一起合併選配更新後一戶房屋，惟需經實施者同意。
  5. 在各位都能選的情況下，另避免未來管理上之困難，本案目前所提為一戶一車位為原則，避免未來管理之困難。
  6. 選配後之差額找補為7%以內，假設應分配價值是1000萬，可少選、多選之差額找補範圍在930萬~1070萬。
  7. 提醒各位在後續選配時，需在選配期間內提出選配文件，如逾期則屬於沒有提出選配，實施者將會依照應分配價值分類(歸為可分配或不能分配)，如可分配即會以代為抽籤方式進行選配，如是不能分配(未達最小分配單元)即領取更新前補償，事業計畫及權利變換計畫書圖內容未來依審議結果為準。
- (四) 有關權利變換之差額找補，依法令規定，如選擇參與分配則依據更新後價值進行選配，更新前價值可能為50萬，但如經估價師估出更新後為100萬，一般會建議住戶在100萬的價值下，可以選擇90萬的單元，剩餘的10萬可自由運用；如欲選擇不願分配者需再多加衡量，依法令規定即為領取更新前補償。
- (五) 未來在權利變換計畫將會由三家估價師事務所鑑價，實施者也會在三家鑑估結果中，選擇對於住戶最有利數據的並

揭露更新前、後估值，作為各位選屋之依據。

- (六) 有關現況宮廟之更新後處理方式，會後將請實施者與貴住戶拜訪、協調，將於確認處理方式後提會報告、審議。
- (七) 目前規劃之最小房型未達二房，會再檢討不足分配之情形，以各位能夠分回、住回的前提下辦理。另依臺北市都市更新條例規定最小分配單元約 14 坪，如有建物產權登記亦能規劃更小坪數。房屋單元之規劃亦需了解各位的需求，會後請各位留下聯絡方式，將由實施者與各位再溝通。
- (八) 本案現為事業計畫階段，重點在於確認容積獎勵及建築設計配置之合理性，有關權利變換之分配在下一階段。初步了解各位都想要住回來，後續會請實施者跟各位調查、了解實際需求，以利未來於權利變換選屋能順利進行，惟未來仍需依實際送件結果為準。
- (九) 本次自提修正後之更新成本項目及費用請參見簡報第 13 頁內容，提列金額會經由審議會審議，本案現地安置戶應負擔費用也會從共同負擔扣除，以符合地主及違占戶所需負擔之權利義務，各項提列金額最後依審查結果為準。

## 十二、學者專家－簡裕榮委員：

- (一) 本案現為事業計畫階段，只確定容積獎勵與建築計畫，權利變換則是各位所有的權值，包括土地權利價值或估價鑑估各戶房屋、車位價值，本案係事業計畫、權利變換計畫分開送件，在權利變換計畫報核前(於事業計畫核定後，各位選配完成了，實施者將選配結果向市政府申請)6 個月內訂定之價格基準日，估價師依會那一天為標準，進行權利變換估價，因此在現階段事業計畫內容是看不到更新前、後之權利變換價值。

- (二) 依市府規定，在事業計畫的內容只會有建築計畫、財務計畫、容積獎勵，其他有關更新前、後之權利變換價值、各戶各車位售價，皆是在後續權利變換計畫階段。
- (三) 另在都市更新審查過程中，會考慮不能分配者及不願參與者之因素，若不能分配者的問題在於能分回的坪數較小導致無法選配，在審議階段會建議實施者檢討、修正。
- (四) 有薦於都市更新相關法令及程序較繁複，建議各位若有任何問題可至里辦公處登記，如各位需要法令說明，15人以上即可向更新處申請派員法令說明，另建請實施者協助至里辦公處向大家說明疑議，以利加速後續審議。
- (五) 本案尚有土地所有權人 28 位尚未表達意願，及今日公聽會所有權人表達意見，建議實施者加強溝通協調。
- (六) 容積獎勵△F5-1 上限申請，宜補充說明。另本案申請停車獎勵，補充說明有關停獎相關管理維護規定，例如要成立管理公司、如何處理、申請登記、繳稅等。
- (七) 建築計畫：
1. 報告書第 8-22 頁、第 8-41 頁，北、南重建區段一層平面配置圖，宜規劃「自行車停車空間」，另規劃「游泳池」建議洽詢臺北自來水事業處。
  2. 地下一層「裝卸車位」宜增設並標示。
- (八) 報告書第 11-3 頁，公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則(二)，建議將財政部國有財產署之國有土地需求，納入選配原則檢討修正。
- (九) 財務計畫：
1. 人事、風管及銷管上限提列宜補充說明。
  2. 報告書第 13-20 頁，整體都市更新事業開發收入宜分北、



南重建區段，車位數併同檢視修正。

3. 特殊因素費用依規定委外審查。

(十) 附錄一住戶管理規約，宜將裝卸車位及無障礙車位標示編號，供公眾使用，由管委會維管。

### 十三、臺北市都市更新處－吳子瑜股長：

(一) 有關都更 5+2 箭及先前推出的 168 專案或 150 專案等相關政策都是能加速審查程序。惟各專案都有所適用條件，例如 168 專案需達到 100%同意比率，即可透過專案計畫讓事業計畫在 6 個月內審議完成。惟本案同意比率目前為 6、7 成，如後續實施者團隊再努力至 100%同意比率整合程度，方可轉軌 168 專案辦理，在都更程序即可優先審查，會專案列管相關進度。另都更 5+2 箭必需為海砂屋及耐震係數不足之危老建物方能適用，經查本案未符合此條件，令本案如欲事業計畫及權利變換計畫併送則要依實施者規劃。

(二) 本案因更新時程較長，相關產權異動部分再請實施者確認並更新，更新處於核定前會再核對產權狀態。

(三) 本案接續進度將依相關程序進行排會及審查，如本案能整合至 100%同意比率可列為專案列管、加速本案進度。就算未達到 100%同意比率但在審查過程中若無太大爭議，且各位住戶皆有共識，案件審查進行會較快速，請實施者團隊與各位住戶加強溝通協調，讓本案順利進行下去。

(四) 有關違建戶補償金之計算，係依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準之規定計算。

(五) 按都市更新條例及權利變換實施辦法之規定，如不願參與都市更新分配，確實係為領取更新前現金補償，需請各所有權人自行評估參與與否及差額價金之差異。有關更新前、後之

權利價值，未來依權利變換實施辦法會由三家估價進行評估，由專業估價機構鑑估更新前、後之權利價值，後續亦會經由審議會嚴格審查及把關，相關權利價值會經由公平、公正程序進行評估。

(六) 有關選配作業是在後續權利變換計畫時執行，在事業計畫階段即會審查選配原則，選配原則後續也會經由審議會審查，檢視選配原則是否有違背都市更新條例或權利變換實施辦法等相關規定或通案審議原則，以及是否有不利或限制住戶選配情形，因此目前的選配原則非定案，後續依事業計畫核定內容為準。

(七) 本案現為事業計畫階段，著重於建築設計與配置及容積獎勵額度之審議，有關權利變換分回，包含估價師所鑑估更新前價值比例、更新後權利價值等相關作業之疑義，待後續權利變換計畫時，也會再召開公聽會向各位詳細說明。

#### 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（下午四時十分）