

北城建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區雅祥段四小段 97 地號等 16 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 112 年 7 月 28 日（星期五）上午 10 時 30 分

貳、地點：臺北市政府市政大樓 N206 會議室

（臺北市信義區市府路 1 號北區 2 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 梁紹芳股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：鄭雅文

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由北城建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區雅祥段四小段 97 地號等 16 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梁紹芳股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會賀士庶委員，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—劉○○（120 地號土地）（書面意見承辦代為宣讀）：

書面意見：

- (一) 北城建設提供巨秉估價的結果，本人多次要求北城建設提供巨秉估價的詳細資料，我才能了解巨秉如何估算，及北城建設提供權利變換價值比例的出處，我確認後才能進行選屋作業。現在資訊傳輸非常方便，提供巨秉估價資料應該不是困難的事，但迄今拒不提供。
- (二) 我多次發文給北城建設，都相應不理，僅在 2022.10.3 回覆受配人權值說明即清楚載明所有權人更新前後價值及其價值比例，但是此份資料祇說明巨秉給我的價值比例，並沒有提供巨秉如何估算出此價值比例是否合理。我很難理解巨秉估算資料應該是公開資料，為何不能提供給我檢核。
- (三) 北城建設在 2022.10.19 逕行通知劉○○面積太小不予抽籤分配房屋，祇能分配權利價值 17,433,288 元。
- (四) 我無法接受北城建設罔顧本人權益，不理會我要求提供巨秉資料，確認我的權利價值，才能進行選屋作業的要求，即逕行毀棄同意我選屋的承諾。
- (五) 附件一：2022.11.22 給北城建設和台北市都市發展局都市更新處存證信函，清楚說明我和北城建設協商的所有過程，副

本已給都更處，都更處在 2022.11.29 回函表示已請北城建設針對旨揭陳情內容應詳予溝通說明，但北城建設也是採取強勢態度，不予理會，迄今仍未與本人協商說明。

- (六) 附件二：北城建設 2022.7.28 提供的合建契約書，紅字是我 2022.8.15 提出的意見，代表北城建設本就已同意我合建分屋，祇為了我要求看巨秉資料確認我的權利，北城建設即逕予判定我不能選屋，祇能採用權利變換分錢。
- (七) 如果北城建設採取強勢手段，逼迫我退出參與都更計畫，導致兩敗俱傷，得到雙輸的結果，應該是違反政府都更法案立法之精神。
- (八) 請都更處舉辦協調會，協助我確認我的權利價值，圓滿完成選屋作業。

所有權人—劉○○（120 地號土地）（現場登記第二輪發言）

- (一) 本人持有土地單元是 4 坪，若以權利價值 1700 萬計算，1 坪應大約 400 萬。
- (二) 選配房屋我可以補差額，但希望今天在公聽會可以確定實施者是否接受我選屋。

三、所有權人—興雅福德宮（範圍內 117 地號土地、鄰地 110、110-3、111-2、111-3、108、109）（書面意見）：

- (一) 福德宮（以下簡稱本廟）成立於清朝嘉慶 23 年元月，至今已有二百多年歷史，宮廟內空間有神明廳、貢品廳、拜庭、金爐、廟埕、牌樓、辦公室、公用廁所，為市民及鄰近地區民眾之信仰中心，數百年來均是如此。
- (二) 今興雅都更案之東北側界線切過本廟之貢品廳、拜庭、辦公室，並將廟埕、公用廁所、金爐、牌樓全部剔除，使本廟失去立廟之意義。

- (三) 經都更界線切除後之廟成殘破不堪，勢必要重建，但本廟土地寬 6.65M，深 12.14M，不合台北市畸零地使用自治條例(原台北市畸零地使用規則)寬 4.8M，深 18M 之規定，(另一鄰地已有合法之四樓 RC 建物，可不和本廟合併辦理都更)，因此必須和唯一鄰地(興雅都更案)合併方得建築，且依據台北市自行劃定更新單元重建區段作業須知規定，不得造成鄰地為畸零地(附件 1)，鄰地興雅都更案應和本廟土地合併都更。
- (四) 再者本廟所有同地段 117 地號為本廟排樓所在之用地，自民國 112 年 9 月 2 日過戶後均未見興雅都更案事主來函徵詢意見，該 117 地號依國有財產署北區分署民國 111 年 5 月 24 日台財產北處字第 4000358740 號函規定，在該 117 地號土地過戶 4 年內不得轉換或變更原有之用途，及該 117 地號土地與本廟座落土地不相毗鄰，因此無法和前述廟產土地併合使用(附件 2)
- (五) 依據台北市土地分區使用附條件允許使用標準(附件 3)興雅福德宮土地情況符合可就地改建之法今規定,無礙與唯一鄰地興亞都更案合併辦理都更權利變換。
- (六) 懇請台北市政府允本廟土地與鄰地都更案合併都更權利變換，使本廟能香火延續，繼續教化市民，擔任市民信仰中心之任務。

所有權人—興雅福德宮(範圍內 117 地號土地、鄰地 110、110-3、111-2、111-3、108、109)(現場登記第一輪發言):

- (一) 本案土地座落台北市信義區雅祥段四小段 110、110-3、111-2、111-3、112-2、117 地號等 6 筆(地主興雅福德宮)，110-2、111、112-1 等 3 筆(地主林○○)，土地使用分區住 3-1 共 9 筆，均為雅祥段都更案之鄰地

- (二) 興雅福德宮為已登地有案之廟(附件 2)，另使用廟埕約 218.6 m²，使用現況如附件 3，歷史久遠維護良好，現有廟平面圖如附件 4，雅祥段都更案界線自本廟貢品廳及拜庭切過，使廟功能及空間殘缺，更是信徒託付神明心意受傷害。
- (三) 興雅福德宮設立於清嘉慶 23 年元月至今已有 2 百餘年，一直是民眾信仰中心，信徒分布於北北基桃，同時也提供當地市民公廁，聚會；辦桌，陣頭，酬神，社會教化等活動場所，同時也每年周濟貧苦市民，身為民眾信賴，正是廟受十方供養也供養十方，廟體受損理應重建鞏固信仰中心。
- (四) 依相關法令(人團法)規定有關廟產土地之處理須經委員人數三分之二以上同意才得為之，本廟管委會於 111 年 10 月 22 日開會決議同意參加都更，並已多次函文相關單位提及廟管委會之決議(附件 6,7,8)，而在此之前，本廟管委會未收到任何正式徵詢參與都更案書面文件，以致無法表達是否參與都更，並非如台北市都市更新處中華民國 111 年 12 月 15 日北市都新事字第 1116025820 號函說明三之(二)所稱均未表達參與都更意願，尚祈請諒察。
- (五) 117 地號地主在 111 年 9 月 2 日已由國有財產局移轉為興雅福德宮，實施者皆未正式行文徵詢本廟。
- (六) 依都市更新單元劃定規定不能造成畸零地，興雅福德宮土地深度僅 12M，不符合台北市畸零地使用自治條例(原台北市畸零地使用規則)深 18M 之規定。

所有權人—興雅福德宮(範圍內 117 地號土地、鄰地 110、110-3、111-2、111-3、112-2、108、109 地號)(現場登記第二輪發言):

- (一) 本案 117 地號於 111 年 9 月 2 日過戶，本案於 10 月進行選配，時序上是過戶在前、選配在後，在此澄清。

(二) 依台北市都市更新單元劃定規定是不能造成畸零地的，興雅福德宮深度只有 12M。

四、所有權人—薛○○ (104、105 地號土地)：

- (一) 本人為永吉路○巷○弄○號地主，我們的房子老舊，屋況嚴重傾斜，是非常危險的住宅環境。因都更的時間通常冗長，我們花十幾年時間討論，現在終於能夠都更，希望市府單位提供幫助簡化流程，盡快核准，讓老鄰居能夠繼續在此團聚。
- (二) 我們知道大樓結構不會有問題，但是其立面也很重要，美觀之外也要兼顧耐用持久與安全的建材。

五、所有權人—劉○○ (97 地號土地)：

- (一) 希望我們的都更可以盡早核准、簡化程序。
- (二) 去年收到的訊息是綠建築等級為黃金級，為何這次收到的是銀級的？

六、其他到場人-陳○○ (96 地號土地，範圍外)：

依據 貴處回復函文說明三 (一) 依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；如未納入自劃更新單元時，申請人仍須協助開闢該計畫道路或留設私設通路以供通行」，經查言揭案同小段 96 地號(以下稱該地號)。現況雖為已開闢之計畫道路，但未經政府徵收、取得，依前述作業須知規定，應以納入自劃更新單元為原則，且該地號之所有權人同時部分為本更新單元內所有權人，亦無表達反對納入更新單元，實施者卻於整個都市更新法定程序過程中並未通知及徵詢本人參與意願，嚴重傷害人民財產權，建請 貴府責成實施者將本人持有之同區段 96 地號公共設施保留地納入更新單元，以符合都市更新促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都

市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益之宗旨。

七、實施者—北城建設開發股份有限公司股份有限公司(吳華權處長)：

- (一) 本案事業計畫建築章節已針對鄰地，即興雅福德宮及四樓公寓等，進行詳細檢討，本案無造成鄰地為畸零地之情形。
- (二) 針對劉先生意見，本公司並非不讓其選屋，係因其權利價值未達最小分配單元價值，故在未協議完成前先依都市更新權利變換實施辦法執行。然，本公司非常願意持續與其協調，並達成共識。

八、規劃單位—弘傑城市開發股份有限公司(陳玉璟副總)：

- (一) 針對 96 地號道路用地地主意見回應，其地主係於本案公展前提出陳情，故在本案劃定階段未知其欲納入本案更新單元。同時，本案現申請之都市更新容積獎勵已達上限，若該筆道路用地納入後對本案之邊際效應亦不高。有關其道路用地仍有其他利用方式，如道路用地容移之買賣，或是做為抵稅地等。
- (二) 有關興雅福德宮意見回應如下：
 - 1、興雅福德宮主體位於更新單元範圍外，僅部分廟體在更新單元範圍內，故建築師檢討本案容積時皆已將其佔用部分予以扣除。
 - 2、廟方取得 117 地號土地之產權登記時間為 111 年 9 月 2 日，而本案已於 111 年 8 月 5 日辦竣自辦公聽會，本案得知其該筆土地產權異動後，已寄發選屋書件予興雅福德宮，然其未繳回選屋書件，故本案就該筆地號計算之權值予以代抽房屋 12F-A8 戶，面積約 31 坪。如宮廟管理單位認為該戶非其所滿意之戶別，仍可就實施者分得部分

協議交換之。

(三) 有關案件進度意見，本案規劃團隊、實施者、建築師及估價師等都全力以赴往前推動。

(四) 有關劉先生意見回應如下：

- 1、其土地持份面積約為 4 坪(與姚○○合計)，更新後應分配權利價值約為 1700 萬元(與姚○○合計)，對於其詳細計算內容，將再請估價師聯繫說明。
- 2、依據目前計算結果，更新後應分配權利價值約為 1700 萬元(與姚○○合計)，本案最小分配單元價值約為 2600 萬元，如其願意繳納差額價金且經實施者同意，則仍得選配房屋。
- 3、現本案未能得知劉先生欲選配之戶別，同時亦應先確認該戶別是否已經選配，且後續劉先生尚需與實施者確認應繳納之差額價金後，並簽訂選屋書件等，以做為選屋依據之法定文件，提供予台北市都市更新處，始能完全確定其選屋結果。

九、建築設計—三門聯合建築師事務所 (陳世堂建築師)：

有關本案綠建築設計，111 年 7 月 25 日寄發之自辦公聽會簡報誤植，當日簡報已修正，本案綠建築設計為銀級。

十、估價單位—巨秉不動產估價事務所(紀亮安估價師)：

有關劉先生意見，我們會再把相關的估算過程重點整理、提供，並詳細予以說明。

十一、臺北市都市發展局 (書面意見承辦代為宣讀)：

為配合本市住宅政策，業經評估本案國有及市有土地參與都市更新分回房地規模尚符合「臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅評估原則」，並於 112 年 6 月 8 日依「臺北

市社會住宅規劃設計基準需求」審竣規劃設計圖說，將社會住宅集中於 2-4 層樓，預計規劃 31 戶住宅單元。

十二、學者專家－賀士庶委員：

- (一) 本案參與都更同意比例已超過九成，請實施者再多努力。如劉先生的意見，若在很快時間內去處理，也許同意比例能夠提高。建議實施者提供目前可供其選配的房屋位置，將可加速協調。
- (二) 有關興雅福德宮意見，除了選配議題之外，針對其範圍外土地是否為畸零地請實施者團隊再釐清說明。

十三、臺北市都市更新處－梁紹芳股長：

有關劉先生希望更新處主辦協調會確認其權利價值之意見回應，更新處不會因個人權利價值召開相關協調說明。本案採權利變換方式實施，相關權利估價內容將經幹事會及審議會審查，並依審查結果為準。同時，請實施者團隊後續就劉先生之權利價值，提供相關資料並予以溝通說明。

柒、會議結論：

- 一、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。
- 二、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 11 時 40 分）