

友座建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區信義段二小段 133 地號等 12 筆及信義段三小段 4 地號 1 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 12 月 20 日（星期五）9 時 30 分

貳、地點：臺北市政府市政大樓北區 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：

主席、委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由友座建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區信義段二小段 133 地號等 12 筆及信義段三小段 4 地號 1 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的連琳育委員。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 分鐘事計及權變的簡報。

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、其他到場人—林○○

- (一) 我就計畫書內綜合意見審查表中有提及請實施者說明五年內的實績證明，但本人從計畫書上僅檢視文字補充之敘述子母公司之間的關係，並未提五年內實績、具體實績項目及公司間運作方式，另文字中僅為詳細敘明專業團隊之成員，或是專業團隊運作？另本案實施者本身公司是營造商嗎？還是建設公司或是何種性質公司？計畫書內並無明確敘述，希望可以加強補充並明確敘明。
- (二) 想請教市政府在審議防災型都更、都更資格等相關檢討書上是否可提供附件書冊供地主參考？
- (三) 有關權利變換成本部分，提到特殊工程，如地中壁、扶壁及減制震設備部分，未來如果施工中並沒有實施這些項目或者是與預估金額有差距，它已經列入共同負擔的權利變換中計算，未來有變動的話，在權利變換中會的減價機制嗎？還是就不會再變更？
- (四) 權利變換成本裡面有像管理費用之廣告銷售費用，雖然本人在網絡上有看到這部分係都市更新的相關法規裡面有規定這項目，但是我想問說這部分未來如果跟實際上所發生的金額有差距，那後續會如何處理？

三、規劃單位—安邦工程顧問股份有限公司(謝長潤副總經理)：

- (一) 有關友座建設五年內實績，因為友座是一個集團，它旗下有許多子公司，相關子公司的實績會在計畫書裡補充說明，其實友座目前在新北市及臺北市有很多完工的都更案例；另友座本身是建設公司。
- (二) 有關附件冊部分，地主所提應該是劃定文件，因為本案是以劃定、事業及權變併送，那劃定部分有簡化的書圖，目前在光碟內並無檢附。

- (三) 有關特殊工程費方面，目前提列之特殊工程費未來會由第三方公會審查，比如建築師公會或結構工程技師公會等，由相關公會審查本案提列之特殊工程是否有必要性，另編列的費用是否具有合理性，若目前提列的費用比實際審查的金額高，則會依據公會審查金額提列。
- (四) 相關管理費用均依照共同負擔提列標準提列，實際金額均需以市政府審查核定為準。

四、學者專家—連琳育委員：

- (一) 謝謝更新處團隊，還有各位地主以及實施者團隊的參與，其實今天非常開心，能夠參加這個公聽會，也跟各位地主來說明，其實本案已經到了公辦公聽會，表示又比之前的自辦公聽會更進一步，因為所有文件都已經到更新處，下一個階段就會由各個局處及專家學者會針對本案進行審查，剛剛地主有提到到底成本提列是不是合理的？估價師在總銷售金額的評估是不是合理的？其實都會有專家學者來幫大家把關。
- (二) 本案其實是部分權變部分協議合建，那也跟協議合建的地主說明，未來市政府並不會針對私約的部分去進行審查，主要是針對權利變換的部分去進行相關審查。本案基本上只剩下約不到10%地主尚未同意，就這個更新案的部分，不管是市府或者是整個實施者團隊，都希望能夠讓所有地主都瞭解這些內容，進而同意這個更新案，未來審議也會加速流程。
- (三) 剛剛地主有提到都非常好的意見，第一個公司實績的部分，可私下請實施者將友座集團相關實績向地主簡單說明，讓地主能夠安心，再請實施者會後將相關資料提供給地主參考，那其他部分就請各位地主放心，未來審議過程委員都會將針對一些細部去進行審查。
- (四) 今日實施者團隊都有來，希望有出席之地主若仍有相關問題，均可向實施者提出再詢問，後續仍還有其他疑問，未來還是可以提出相關書面意見，或是到場來陳述自己的意見，最後也希

望本案朝向實施者所提 100%同意。

五、臺北市都市更新處－梁紹芳股長

回應林先生提及閱卷事宜部分，市政府對於民眾申請閱卷有相關規定，若是相關權利人，其有制式表單，可向市政府提出申請，林先生如有需要，會後再把詳細閱卷資訊向林先生說明。

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 00 分）