

臺北市信義區雅祥段二小段469地號等5筆土地都市更新會擔任實施者擬具之「變更臺北市信義區雅祥段二小段469地號等5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3月21日（星期四）下午3時00分

貳、地點：臺北市信義區廣慈社會住宅D區多功能會議室

（臺北市信義區福德街84巷50號1樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 梁紹芳股長(蘇雅婷聘用副工程司代)

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿)

記錄：鄭雅文

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由臺北市信義區雅祥段二小段469地號等5筆土地都市更新會擔任實施者擬具之「變更臺北市信義區雅祥段二小段469地號等5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聘用副工程司蘇雅婷，今天邀請專家學者是台北市都市更新及爭議處理審議會的葉玉芬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的話請到發言登記處進行登記，會議流程會請實施者做15分鐘的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、所有權人—蔡○○（469地號土地）：（第1次現場登記由施振東發言）

1. 共同負擔費用事業計畫在更新會幹事會審查前，未編列拆遷安置費，以致獎勵值少申請約1.76億，相當於共同負擔費用百分之五。

2. 申請迫切原則海砂屋獎勵1.1%，計算符合條件大於二分之一獎勵

原送件時：專案容積獎勵

(1) 公共設施原則3.81%

(2) 適當規模原則10%

(3) 環境貢獻原則15%，核准6.41%，被踢掉8.59%

以上申請28.81%，共核准20.22%

(4) 既有容積保障原則14.11%

(5) 迫切原則海砂屋5%

以上兩項合計申請19.11%，共核准19.11%

以上5項獎勵共申請47.92%，共核准39.33%

原則上前三項大於此五項獎勵二分之一以上即可，所以前三項原則如果申請24%，並且把海砂屋獎勵申請從5%提升到9.81%後兩項共計申請23.92%。同樣符合前三項獎勵值大於此5項獎勵之1/2的原則，較可能被核准而不被剔除。

3. 超額選配，應分配價值大概每個人要繳1000萬，將近60

位，另本案選配原則上限以不過該權利人總權利價值是否妥適？有檢討必要。

4. 讓所有權人充分了解差額價金，應於接管之日起30日內繳納或領取。

5. 未說明拆遷安置費發放的時程。

6. 補救措施

- (1) 搬遷安置費應補列。
- (2) 中低樓層獎勵容積的申請檢討，海砂屋獎勵應提高申請至9.81%。
- (3) 開放空間及退縮2公尺可增取獎勵，並未看到行動或計畫。
- (4) 請說明確保所有都更所有權人權益之措施。
- (5) 補充說明拆遷安置費發放的方式及時程。
- (6) 前期費用20萬，是否屬個人借貸？若屬個人借貸，說明什麼時候返還？若屬於個人投資，應依權值比例繳交，而不是每戶20萬元。

7. 以上意見補正，時間約略要多久？

二、 所有權人一婁○○（469地號土地）：（第1次現場登記發言）

1. 防空避難空間之停車位空間登記為停車位所有權人約定專有，防空避難空間之車道部分則登記為公設由全體所有權人共同持分，此種登記方式已損及全體會員之權益，不應將車道登記給未購買車位之所有權人，日後亦將衍生使用權之糾紛。
2. 更新會未提供不同構造、工期及建造費用所產生成本之價值評估成果及說明，無法比對營建成本。

三、 所有權人一蔡○○（469地號土地）：（第2次現場登記由施振東發言）

1. 老公專案環境貢獻原則，原送審時用15%，被剔除8.9%，因此認為用迫切需要原則的話，可以提升至9.81%。
2. 宏大估價有可疑之處，35.8億估起來竟然比36.13億還多。
3. 未設計30坪的單元供所有權人選配。
4. 本案選配原則上限以不超過該權利人總權利價值，但超額選配應繳1000萬以上之所有權人不少，共同負擔39.8億，

若因差額價金卡了十六億，拆遷補償費、差額價金、拆遷安置費是否能如期領取？

四、所有權人一婁○○（469地號土地）：（第2次現場登記發言）

1. 本案容積獎勵原可以爭取的項目為何沒有去爭取，倘若爭取後仍無法取得，無話可講。
2. 地下二層防空避難室已把部分空間規劃為停車位專有，這部分車道應該也要讓停車位的所有權人來持有，不是轉嫁到沒有買車位的住戶。

五、規劃單位—傳家都更開發股份有限公司（黃○利建築師）：

1. 發言人提出未編列拆遷安置費用為誤解，原核定拆遷安置費用為一億七千六百多萬，變更版為一億五千多萬。
2. 容積獎勵申請核准與否在於政府單位，並非申請就可取得獎勵，若自行提列獎勵將涉及自提修正變更，可能需要重行公展等程序，這點於理監事會、會員大會均有說明過。
3. 選配原則不超過權利人總價值，由於更新會非建商，不會因為地主多選，建商就少選，會員大會以自地自建概念處理，至於是否妥適則由審議會審議。
4. 差額價金於權變報告書皆有載明，拆遷安置費發放時點於報告書有說明，發放方式及時程皆為核定後，更新會再統一說明發放時間。
5. 有關容積獎勵部分，先前事業計畫案已核定在案，是否變更須由會員大會補充說明。
6. 有關提列拆遷安置費一億五千九百多萬是否應補足獎勵面積，這是不同事情，一個是依提列標準之計算公式提列費用，另是以拆遷安置費補足獎勵面積，則是向政府申請獎勵容積。

7. 有關海砂屋申請獎勵5%提高至9.81%之提議，原核定申請時係依法令規定申請，由政府審核相關項目。
8. 開放空間退縮2公尺以上可申請獎勵，本案已退縮九公尺到十公尺。
9. 有關確保所有更新人權益措施部分，更新會並不是建商，相關權益皆有政府控管及實施者確保更新所有權人權益。
10. 有關每戶繳交20萬屬個人借貸，核定後辦理相關估價或規劃變更、信託融資，相關費用係由所有權人負擔，亦有說明過，開始真正要分配房地，自地自建要繳交前期款，用以支付估價師、代書、建築師、規劃單位、建經公司，確保相關運作都能收到款項。
11. 針對第二位所有權人提到車道部分是否列入公設，本案並非將車道列入公設，而是防空避難室，防空避難室位於 B2，會員大會已說明防空避難室當作公設。若防空避難室不攤公設，需請教代書或提至審議會上討論，防空避難室如不攤公設，會減損公設比例，公設比例減掉，無其他公設可以增減，總銷坪數會下降，總價值就會下降，共同負擔就會提高。
12. 構造方式的效益評估須經由更新會討論，經過會員大會議決通過，其中包括要做隔震或制震，在上次會員大會表決時已經說明並議決，更新會大會已議決採 SRC 方式辦理，若要採婁先生的方式須再另行評估。
13. 申請獎勵值過程中是不允許被扣除後又自行調配拉高，可能會涉及重行公展，至於是否因此要辦理重行公展，由更新會決定。
14. 坪數需求部分，在理監事會有說明，坪數部分有提出需

求且達到一定的需求量才進行規劃設計。

15. 差額價金16億部分，因為本案屬自地自建，將來信託融資屬個人問題，不應擔心其他人繳不出來就否決，損害了他人權利。
16. 車道轉嫁部分，代書也必須依法辦理，並非不尊重婁先生意見。防空避難室計算至法定公設是屬目前法規，交由審議會審議。公設面積有說明過約控制在百分之三十三，而地下室防空避難室不能小於防空避難室法定面積，可能增加了約一兩百平方公尺作為公設面積的計算。

六、規劃單位—奇模工程有限公司(王〇模都市計畫技師)：

1. 有關補償金發放時程已於權利變換計畫書第5-1頁提列，依權利變換實施辦法第25條，於權利變換核定發布實施之日起10日內會通知，於核定發布實施之日起兩個月內會通知所有權人於收受通知之日起30日內領取。
2. 本案選配原則經更新大會確認後訂定。

七、臺北市政府文化局：(書面意見)

經查本案基地範圍未曾向本局函詢是否涉及文化資產相關議題一事，請貴處協助通知申請單位，檢附函詢範圍之地籍圖、完整土地謄本及建物謄本、所詢範圍清冊(含未登記建物之地號、建號、建物門牌、所有權屬、建物年期與年期證明文件)、所有建物之現況照片(含門牌及完整建物外觀)及相關歷史資料送本局，俾利辦理後續。

八、臺北市都市更新處—聘用副工程司蘇雅婷：

1. 本案後續尚需進行都市設計審議，故公開展覽期滿後，將由實施者提送都市設計審議，審議通過後向本處申請召開幹事及權變小組會議，相關計畫內容以本市都市更新及爭

議處理審議會審定為準。

2. 審議過程中計畫內容若實施者欲調整計畫內容，需由實施者檢討是否涉及自提修正幅度過大問題，若涉及自提修正幅度過大情形，依程序需進行重新公開展覽，確保所有權人知悉變更調整內容。

九、學者專家—葉玉芬委員：

1. 針對原事業計畫有變更的部分，實施者須在幹事會及後續審議過程充分說明。
2. 有關所有權人提及變更財務計畫部分，因涉及營建物價的調整，更新的估價，更新後的房價、價格日期之變動等，未來如何支付更新費用，其地主分配之房地，自然亦有價格日期當時應有之價格水準。
3. 本案法令適用是依當時報核送件時，由於每個人看都更的角度不一樣，有的地主希望能爭取最高獎勵，有的地主會覺得獎勵爭取應有的，但因為本案是由100多位地主共同完成一件事，故亦有所有權人希望縮短時程，希望可以盡快完成更新，順順的走完，至於未來是否評估申請更多的獎勵，需要由實施者與地主們達成共識與溝通。
4. 有些意見剛剛規劃單位回應事業計畫書裡面已有載明，請規劃單位回應時備註計畫書頁碼，讓地主清楚知悉。此外，審議階段尚有聽證會程序，若地主仍有疑義，可以書面方式寄到更新處。
5. 另外結構部分須考慮到兩件事情，一個是量體，目前規劃的建築結構是否適合，後續審議時有建築專業的審議委員可以為地主把關，第二個是若要變更，可能也不是一個小工程，須有相關配套，目前到權利變換階段了，所以還是

鼓勵規劃團隊、更新會及地主間持續溝通。

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4時00分）