

# 璞慶開發企業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區永吉段一小段497地號等41筆土地都市更新事業計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、 時間：民國113年6月28日（星期五）下午2時0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

肆、 出列席單位及人員：（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，歡迎大家來參加由璞慶開發企業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區永吉段一小段497地號等41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張興邦委員，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10分鐘事業計畫的簡報。

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—許○○(620、621地號土地)(現場登記):

這都更案在我爸爸當鄰長40餘年時，他就努力了很久，我接手以後，也經歷十幾年的整合，現在已經進入都更程序，希望都更處能夠協助我們。因為房子已經過60年了，最近地震頻繁，房子漏水嚴重，牆面跟地面也都變形剝落。雖然這案件已經超過95%的住戶都同意，我們真的很希望利人利己，而393巷10號的宮廟，也希望說他們開宮廟也是要利人的，所以懇切地希望都更處能夠協助我們辦理公辦鄰地協調，希望能夠加速都更進度，讓公辦鄰地協調能夠順暢，使整個案件的審理能夠加速。

三、鄰地所有權人—張○○(張○○代)(586、586-1地號土地)(現場登記):

其實我們現在只有一個重點要表達的是，就是跟剛剛許小姐講的一樣，我們的屋子已經越來越舊這件事實。但與393巷10號1樓的宮廟及2樓是住家的所有權人經過幾番溝通檢討，他們總是以都更這件事需要神明裁示，來推託都更一事。在這裡要懇請都更長官們能不能幫我們做一個裁示，幫我們做主出面辦理鄰地協調，希望能夠讓宮廟正視都更目的，因為這不僅是能不能住新房子的問題，也已經關係到我們的居住跟人身安全，希望各位長官能夠協助一下，謝謝。

四、所有權人—林○○(602、603地號土地)(現場登記):

- (一)1樓騎樓只能是1樓的約定共用，既然法令上有規定當然是遵守，只是說目前1樓騎樓的使用權是歸於社會大眾，管理權也要遵守管委會，因為由建築規劃設計上所產生的容積獎勵也貢獻給全體的住戶，所以1樓騎樓部分是否可以減免管理費，還有幫忙申請減免房屋稅？
- (二)第二個是統一價格的問題，因為建商給的補償金，跟目前地主在這數10年依照扣繳憑單所繳交的租金，所受到的是市場租金有出現2到3倍的嚴重的差距，這樣是否損害到1樓屋主的權益不盡合理？當然目前跟建商協調是鐵板一塊，所以擺在我們前面就只剩下持續的審議，或者就走權變，權變當然公式大家都知道，對不對？以目前實施者的經驗最終價值跟共同成本沒有辦法去質疑他，當然我們要能夠爭取部分就是地主的價值比重部分。在估價的部分，我知道目前的方法就是土地開發分析法、現金流量折現法，或者是比較法等等，是否在這樣一個估價的過程，可以要求估價師參考對我們有利的資訊，採取對地主比較有利的估價方式，這樣的方式是否可行也是要查問，請問都更的專家學者？
- (三)617地號旁是連接道路用地，我姐姐的主張是自辦都更可全數容移，公辦都更卻不行，自辦或公辦對都市的進步，還有市容的進步及貢獻是一致的，不應該差別對待。

#### 五、所有權人-夏○○（618、619地號土地）（現場登記）：

我是住在四樓，因為不太清楚陽台登記問題，所以想提出來。以前這個舊房子給我們的時候，陽臺是沒有登記。後來不曉得在哪一年就有人來登記，很多人都去反應，好像那時候也有人也有弄，因為當時法定是說假如有登記的話，房屋稅每年都有繳比較多一點點，在賣的時候，就算坪數，我不知道現在權利

變換的時候，會不會影響到我們的權利？

六、所有權人-唐○○(郭○○代)(604、605地號土地)(現場登記)：

(一)都更處或者是請設計單位、建設公司，給我們一個大概方向，針對目前所提供給我們的資料裡面看到497號已經與實施者簽約，可是目前這個圖資因為之前就停售，而且好久了，到現在開公辦公聽會，所以如果說497號已經簽了，之後的設計圖說或等等相關數字是不是都會變更？請教都更處能不能給一個比較相對的時程，因為我們等太久，而且剛也說51年的房子夠老舊了。

(二)如果說之後一定要再變更，那請設計單位或者今天建設公司給住在這裡40年的居民們能夠有一個機會做溝通，因為目前的設計對我們來說，我覺得大概都沒有思考過，我們住在這裡的人對這裡的認識，或者說我們的期待，我不希望新房子蓋完之後，用抽籤就決定了一個你可能不喜歡的配置，也許你喜歡，但是我們覺得應該有一個相同的空間跟設計團隊做對談，這是我期待的，也希望都更處能夠協助我們這一區，在整個變化的過程，行政程序上有沒有為我們在地的人，住在這裡40年的人著想。變更之後還會再拖長多長，希望設計單位跟建設公司給我們比較明確的答案。

七、實施者-璞慶開發企業股份有限公司(張少齊先生)：

(一)針對第一位許小姐的問題，其實實施者團隊在之前就已經有多次的溝通，但溝通的結果是不盡理想，我們也謝謝各位，對都更處提出希望能夠辦理公辦鄰地協調，也謝謝許小姐，在來可能就是看都更處覺得有沒有辦理公辦鄰地協調的必要。

(二)其實實施者這邊也有與393巷10號的1、2樓的所有人溝通過

很多次，我也知道地主自己內部也是有溝通過很多次了。但是都沒有得到明確的回答，所以這部分也是看有沒有機會辦理公辦鄰地協調。

- (三)是否減少管理費，是歸於完工後依據公寓大廈管理條例，成立管委會後再經由管委會討論。
- (四)轉角價值部分差異，如果對價值差異的認定有一些想法的話，可以參考權利變換這部分。
- (五)關於道路用地的問題，本案是公劃的更新單元，這塊道路用地不在我們的公劃更新單元內，這部分也麻煩轉達姐姐。
- (六)有關1樓騎樓共專用的部分是會登記為專有部分，誤植的部分會進行修正。
- (七)首先先回應夏小姐這邊，確實陽臺可以去做補登，但我們還是依照合建契約辦理，因為有的人可能可以登記、有的人可能不能登，其實買賣價格部分，有的時候還是依照市場的行情去訂定買賣價格，有陽臺與沒有陽臺，其實是沒有太大的差異，依照合建契約也不影響您的權利，這邊跟您回覆一下。
- (八)跟各位報告就是西南側497號已經都跟我們辦理合約簽約，也都已經完成簽約，並已簽署擴大更新單元的同意書，後續會視開發整合情況，辦理擴大更新單元的作業。
- (九)再來進程的部分，我們實在沒有辦法去給很明確的答案，也只能說會盡量地希望進程能夠更縮短。關於規劃設計的問題，後續可能也會蒐集地主的想法，提供給設計單位，如果之後有做修正，修正完後也會提供給各位，讓各位了解，但是有時候因為建築設計是需要討論，所以這部分會跟住戶這邊再做討論。

#### 八、學者專家—張興邦委員：

- (一)本案更新單元範圍面積其實不小，但是有一個小小的缺憾，就是凹的那一塊，建議實施者團隊繼續努力，相信更新處也會來促成，包含我們宮廟的需求怎麼來滿足？以及宮廟樓上住戶，他們參與更新的意願，因為案子已經報核，也幫大家保住時程獎勵的10%。接下來在審議過程中，其實擴大單元範圍的調整是沒問題的，只要大家能夠有共識，能做一個處理。
- (二)剛剛實施者團隊提到的共專圖說，可能要再做修改。
- (三)簡報第46頁，屋頂層有種一些喬木，必須要有一定的覆土深度，在圖面上目前看起來是緊鄰著女兒牆來做栽種，這樣栽種加上它的覆土，而女兒牆高度依臺北市目前規定必須要加設透空欄桿來達到1米5，要請建築師再做檢討跟確認。

#### 九、臺北市都市更新處－梁紹芳股長：

更新處在這邊再做一個補充，剛剛有很多民眾提到需要辦理公辦鄰地協調，有關於更新單元範圍的評估適宜。還是要先請實施者要好好的去跟鄰地現在還沒有同意的1樓跟2樓部分去做相關的溝通說明，今天地主們提出的相關訴求，更新處都有蒐集到。今天辦理公辦公聽會的目的，就是在蒐集各個地主的意見，我們都會再帶回去做相關的評估。

#### 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2時50分）