

廣宇建設實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區雙連段三小段 98 地號等 23 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 109 年 5 月 21 日（星期四）下午 3 時 00 分

貳、地點：雙連區民活動中心

（臺北市大同區萬全街 42 號 1 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 李股長怡伶

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：吳心筠

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎（武漢肺炎）疫情防疫，參與會議的人請配合全程配戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由廣宇建設實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區雙連段三小段 98 地號等 23 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股長（李怡伶），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委員簡裕榮。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 分鐘事計及權變的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、主席說明發言原則：

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。原則採統問統答方式，發言輪數為二輪，每人5分鐘發言時間。

二、所有權人一張○民（100地號土地），（現場登記發言）：

1. 大家好我是興城街的地主，我有幾個問題，就是對於這個設計的部分，第一個部份就是對於外觀的部分，看起來是蠻樸素的，我跟我們家族內部的人討論，這是有改善的空間，這外觀是不是能夠更現代化一點，因為看起來就是很素，跟現在新的都更建案來比是有點差異。
2. 再來就是為什麼我們四周要退縮那麼多？明明就是地主的地，以後這些人行步道的維護費是地主要處理嗎？難道這些退縮有地價稅上的減免嗎？這些是不是再考慮一下？是不是有必要這樣做？或是像我們在雙北市看到比較新的案子，有些地是被圍起來的，讓地主自己使用，並不開放供公眾使用。
3. 第三點是基地是梯形，公設也是梯形設計，甚至樓梯也有大小邊，變成不是很方方正正，為什麼不能設計方方正正的？這樣的設計用意是什麼？再來就是我目前的疑惑，因為我們去百貨公司，看到電梯旁邊一轉彎一定是樓梯間，但是這個設計裡面，電梯再怎麼轉我都找不到出口，找不到一個逃生的門。守衛區和北側樓梯間監管可能只能靠監視器，走也走不過去，要從外面繞一大圈。這個事實上是不符合我們常見的設計規劃。是不是有改善的空間？

三、所有權人—郭○雄（104地號土地），（現場登記發言）：

1. 請教估價師，有關土地的估價，興城街與承德路分開估價，靠近興城街的價格就低，還是怎麼區分法？假如我的地大部分離承德路很近，差一、兩公尺，但門牌在興城街，整塊地的估價是以興城街來估價？請說明估價的考量讓我們了解，讓我們安心。
2. 離承德路的距離有列入考量嗎？

四、所有權人—臺北市政府財政局（105、106、107、107-1、107-2、107-3、118地號土地）（書面意見承辦代為宣讀）：

經檢視本案事業計畫暨權利變換計畫書及領銜之宏大不動產估價師聯合事務所出具之不動產估價報告書，本局意見如下，請實施者說明及修正：

（一）事業計畫書：

1. 財務計畫：

- （1）頁 10-1、10-2、10-3，表 10-1 建物拆除面積合計與表 10-2 合計不一致，表 10-2 合法建物、未登記建物面積合計有誤，表 10-3 安置面積合計有誤，請修正。
- （2）頁 10-3，有關合法建築物拆遷安置費，請檢附租金水準佐證資料。另安置期間請列式計算以利檢核。
- （3）頁 10-3，表 10-4 有關都市更新實施成本平均單價，請列式計算以利檢核。
- （4）頁 13-1，其他土地改良物拆遷補償費 1,320,678 元請列式計算以利檢核。
- （5）頁 13-1，請將 3 家專業估價者不動產估價合約費用列式

計算以利檢核。

- (6) 頁 13-1，公共設施工程開闢費用依提列總表規定，開闢之種類、面積須經各該公共設施管理單位確認。當協助開闢之計畫道路為更新單元之出入通路應自行開闢者其開闢工程成本及地上物拆遷補償費用不得計列容積獎勵，但可列為共同負擔，爰請依上開規定於報告書補充說明。
- (7) 頁 13-1，取得結構耐震標章工作費用得否提列及其提列金額之合理性及必要性，請更新處協助釐清。
- (8) 頁 13-2，貸款期間請列式計算以利檢核。
- (9) 頁 13-2，承攬契據印花稅之提列，依財政部 85 年 8 月 23 日台財稅第 851915494 號函示係以合約總金額扣除營業稅後金額計算。
- (10) 頁 13-2，讓受不動產契據印花稅之提列，各項目請列式計算以利檢核。
- (11) 頁 13-2，土地所有權人分配房屋之營業稅之提列，各項目請列式計算以利檢核。
- (12) 頁 13-2、頁 13-5，信託管理費目前依報價單提列，請於簽訂信託契約後檢附合約並依實際合約提列。另表 13-7 現金流量表請將信託管理費列入現金流出項目，又該表稅後息後淨現金累計為負值，請釐清修正。
- (13) 頁 13-3，表 13-2 工程項目請加入勞工安全衛生費及空氣污染防制費。
- (14) 頁 13-3，計算法定工程造價之樓地板面積應不包括陽台

面積，請實施者釐清表 13-1 之總樓地板面積是否包含陽台等面積（財務計畫與法定工程造價相關之費用請併同釐清）。

- (15) 頁 13-4，表 13-4 公寓大廈公共基金請列式計算以利檢核。
- (16) 本案人事行政管理費率、廣告銷售管理費率及風險管理費率均以上限提列，且共同負擔比達 39.68%，請實施者調降。另廣告銷售管理費中有關實施者實際分配之單元及車位總價值為 771,570,795 元，惟依權利變換計畫書表 10-2 所示為 771,570,794 元，請釐清後修正。

2. 其他意見：

- (1) 頁 14-1 其他應加表明之事項之加註文字，請加註「有關臺北市府財政局分回房地完成產權登記，經臺北市府財政局完成驗屋並交屋前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。」
- (2) 頁附 3-1 本案本局經管同小段 107 地號市有土地業已分割為 107、107-5、107-6 等 3 筆土地，請修正更新單元土地權屬清冊內容。
- (3) 頁附 7-1，「經常管理費」及「管理周轉基金」，請修正於管委會成立後依規約收取。
- (4) 頁附 8-8 建材設備等級表部分使用建材及設備是否符合第 3 級(如四、平頂、六、電梯設備等)，請實施者自行全面檢視釐清。
- (5) 請實施者於事業計畫加註說明建物內有無影響空間使用

之設備(如中繼水箱、公共汙廢水管線等)及其未來規劃設置位置。

(二) 上開各項費用涉權利變換計畫者，亦請一併釐清修正。

(三) 領銜估價師宏大不動產估價報告書：

1. 頁 27-30: 頁 27-28 內容似與頁 29-30 內容重複，請修正。
2. 頁 42: 本案更新前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一所有權人視為同一宗土地」之原則，惟本局經管土地皆互相毗鄰，被劃分為三宗土地，請釐清。
3. 頁 45: 比較標的土地使用分區與勘估標地皆不相同，建議將比較標的調整為其他與比較標的使用分區相同之個案。
4. 頁 65: 有關臨主要道路面寬、臨路條件之調整率，請將本局經管毗鄰土地視為同一宗土地併同考量。
5. 附件使用分區示意圖請標示勘估標的範圍位置。

五、 規劃團隊—園皓都市規劃有限公司 (莊育傑(總經理))

有關退縮留設人行步道，係因本案在都市更新建築容積獎勵部分有申請「退縮人行步道獎勵」9.5%，以及「建築設計符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」3%兩項獎勵，因此必須開放供公眾使用，但更新後也因為容積獎勵使大家可以分配較多的坪數。

六、 建築設計—以兆建築師事務所 (趙國智(建築師))

因為本案二樓規劃辦公室，建築技術規則規定必須設置兩向的逃生，也就是到一樓要求有兩個方向的逃生路線，兩支樓梯是高層建築物規定要配置的樓梯，兩支電梯和這隻樓梯是經過大廳到承德路二段，另一條逃生動線是第二支梯到萬全街，我們

也有做一些監控管理設施，請大家放心。至於樓梯寬度不一樣，地面層以上的樓梯，我們可以因為法規的檢討而減縮成 90 公分，而地下室的樓梯一定要 120 公分，所以說會有大小是因為地下室和樓上層的不同。樓梯係屬公設，所以希望能減省一些空間。立面方面，本基地臨承德路側舊建築物就有三個拱，為了延續街道的記憶，所以有設計三個拱，再配合天際線，立面每個人都有不同的喜好，我們也會持續和地主溝通說明、並彙集權利人最大共識。

七、估價單位—宏大不動產估價師聯合事務所（林韋宏(估價師)）

1. 過去公聽會有向各位住戶說明更新前後的估價過程，現在就更新前的部分再次重申說明。有關更新前估價條件的部分，簡報中有說明宗地劃分方式，如果是相鄰土地屬於同一所有權人，視為同一宗，所以總共有 15 個坵塊。接下來會評估整宗土地當作比準地，評估一個價格，因為每一宗土地與整宗土地相比，還是有條件上的差異，所以會再做價差的調整，價差的調整包含地形，愈方正的土地價格會愈好；再來是臨路的寬度，土地面寬度愈寬會愈好，譬如說，編號 12 比編號 3 的面寬來的寬，價格就會好一點；接下來是臨路條件，很簡單，面承德路的價格一定會比較高，不面承德路的後側的話，價格相對會比較低，像編號 7、9 在中間裡面的，價格又更低了，所以臨路條件也是一項考量的因素。另外還有一項是開發適宜性，簡單講就是土地面積大小，當面積愈大愈適合做獨立開發的行為，所以面積愈大的話，單價會愈高一點，接下來是後面的部分，有些一樓是做鐵工廠使用，有一些噪音的影響，所以面後側的部分，

價格會略微再低一點；另外一個商業效益的部分，面承德路的商業效益比較好，另外角地的部分價格也會再高一點，以上是地價的評估說明。所以每塊地估出來都有不同的單價，如果所有權人的土地地上有區分所有建物，也就是有公寓的話，本案有兩層樓的公寓和承德路二段 94 號的公寓的部分，會再做一次立體化地價，也就是一、二、三、四樓所分的錢不會是依照土地比例持分下去分，是依照建坪總價下去分，最後就是所有權人更新前的價值比例，而這也不是估價師估完就結束，因為接下來還需要經過臺北市政府審查，後續還有幹事會、幹事會複審、聽證以及審議會，整個內容讓委員及專家學者都審過之後，才會確定這些數值，目前這個數值只是報核時評估的結果，未來核定時的數值會不會變動，要視日後的審議結果而定，以上說明。

2. 簡單來講，臨到承德路，臨路條件都一樣，只要不臨承德路，則要看土地是臨萬全街還是興城街，所以不會因為距離承德路愈近，可是不臨到承德路，卻算成承德路。本案更新單元內之土地因彼此距離都很近，故沒有考量未臨承德路之土地其離承德路之距離。

八、學者專家—簡委員裕榮：

- (一) 本案尚有未表達意願者及公聽會表達意見者，建議實施者加強溝通協調。
- (二) 容積獎勵
 1. 中央部分#13 耐震設計獎勵：請補充相關資料。
 2. 本市部分：一、都市環境之貢獻之建築規劃設計(一)說明四項

規劃設計圖說。

3. 本市部分：一、都市環境之貢獻之建築規劃設計(四)審議原則共 8 項，將符合列表說明。
4. 本市部分：二、新技術之應用，補充相關圖說，機車、汽車充電處並考量防撞設施。

(三) 建築計畫

1. B1F 機車充電車位與 B2F 汽車充電車位宜規劃為公設車位，檢討規劃充電處空間，另有關樓梯出入口管制建議再與權利人溝通、歸納意見後再就規劃設計調整或補充說明，建議樓梯出入口管制與調整可與權利人溝通意見後做修正或補充。
2. 檢討 1F 零售業空間規劃空調主機位置；另補繪轉管位置圖，並納入估價檢討。
3. P19-20 屋頂植栽平面補覆土深度或圖說。
4. 屋頂框架調降至 6M 以下。
5. P9-12、P9-13 消防救災空間，宜依 102 年內政部公布消防救災指導原則檢討。

(四) 財務計畫

1. 人事行政管理費用、風險管理費、廣告銷售管理費階以上限提列，宜補充說明。
2. 共同負擔比例 39.68%，宜檢討說明。
3. 住戶管理規約補充電汽機車位維護管理。

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復，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 3 時 38 分）