

寶興順建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市文山區景美段一小段 448-1 地號等 49 筆(原 447-1 地號等 43 筆)土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 109 年 6 月 19 日（星期五）上午 10 時 00 分

貳、地點：臺北市市政府 N206 會議室

（臺北市信義區市府路 1 號北區）

參、主持人：臺北市都市更新處 蔡股長欣沛

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：林俊學

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，歡迎大家來參加由寶興順建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市文山區景美段一小段 448-1 地號等 49 筆(原 447-1 地號等 43 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股長(蔡欣沛)，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理委員會，簡委員裕榮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 10 分鐘的簡報，再請各位地

主表達意見。發言原則：

1. 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。
2. 原則採統問統達方式，發言輪數為二輪，每人3分鐘發言時間。

柒、與會單位發言要點：

一、所有權人

(一)曾○儂(477、477-2、478、478-1地號土地)：

1. 本案有計畫道路穿越基地，依計畫書所提變更都市計畫內容，部分道路用地將變更為第四種住宅區，第四種住宅區變更為道路用地或廣場用地，我們家共持有6筆地號土地，其中477-2、478-1、477地號3筆土地會變更，另外尚有477-3、476、478地號3筆土地不在其中，是因為不需要變更計畫內容所以沒載入，還是漏掉。
2. 依各層平面圖，一層規劃10戶，請問各戶室內實際坪數、公設比多少？
3. 選配問題，就了解原本在甚麼位置就選哪裡，現一層規劃10戶，南北側面向各4戶，中間2邊2戶，選屋原則說依原位次選屋，要如何選配，若要選2戶打通，又是如何處理？

(二)所有權人一劉○鳳(463、463-2地號土地)：

1. 第11-9頁平面圖上所載坪數是否含公共設施，另第10-16頁所載之各戶面積，這兩者有何不同？

(三)涂○珠(謝○翰代)(467、468地號土地)：

基地北側的道路用地未納入本案範圍內，之前詢問實施者是否可納入範圍，實施者回應說本案容積已用滿無法納入，不知臺北市容積移轉可到多少上限，能否將住戶持有的北側道路用地納入本計畫範圍內。

(四)張○豐(楊○妍代)(471、471-2、472地號土地)

1. 本案危老獎勵是否有納入。
2. 3~4年前有接到通知要都更改建，因本戶是頂樓加蓋，更新後應無法分回目前的使用面積，故當時不同意，就不了了之，然後上個月收到這個通知，感覺很訝異，也不知是否該同意或不同意。

3. 更新後規劃 140 戶、124 輛汽車位，想必應該會有人無法分配車位；且一層 10 戶，總共 140 戶，會不會像人民公社或香港，大家擠在籠子內，我目前居住附近社區共 3 棟，一層 3-4 戶，剛看本案規劃有三個電梯，是否有條件調整配置，不要一層 10 戶。
4. 上網查詢寶興順建設並沒有實績，有沒有實績可告訴我們，讓我們有信心知道更新後房屋會是怎麼樣。
5. 簡報中提及房屋稅更新後 2 年減半徵收，本案是 101 年 6 年 6 月 6 日報核，現在是否適用房屋稅減免？

(五)林○瑩(江○士代)(471、471-2、472 地號土地):

1. 承如前面住戶所說，基地北側道路用地是否納入基地或以容積移轉移入。
2. 基地內計畫道路是現況建物蓋完之後才劃設，上面的建物應視為建地面積檢討，以維住戶權益，而非以協助開闢計畫道路獎勵申請。
3. 政府現在積極推動危老，本案都更獎勵跟危老獎勵，兩者是否可同時申請，請政府協助給予建議兩者哪個對住戶有利，或容移部分可以爭取。

(六)張○豐(楊○妍代)(471、471-2、472 地號土地)

1. 1 層 10 戶是確定的嗎，能否再調整。
2. 大門規劃由東側計畫道路出入，現況對面是鐵皮屋，大門規劃設置在此，這樣的景觀似乎不佳，能否再調整。

(七)李○富(460,460-1 地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)

1. 茲略讀前揭公展版計畫書後，經查本次更新後事業計畫書之獎勵容積增加 5.07%，總樓地板面積(量體)增加 2822.68m²，房屋坪數字 3311.99 坪增加 604.27 坪變更為 3916.26 坪，車位數更是由 74 位變更為 124 位。此獎勵容積增加的紅利，理應由實施者與所有權人共享，詎料，反而所有權人分回部分自 63.76%降為 53.56%，若以坪數換算，則所有權人分回部分，自原第一次補正版之 2111.72 坪，減少為 2097.5 坪，在獎勵容積增加的前提下，所有權人之分回坪數竟變少；況且，相較於台北市其他都更案而言，本案實施者之分回比例(46.44%)，亦顯過高。在公展版計畫書之房地市場調查於房屋均價(60.52 萬/坪)，以及實施者之共同負擔部分(12 億 1,524.09 萬元)上，其合理性與必要性顯有疑義。爰舉例如下：

- (1)就房地市場調查之房屋均價而言：姑且不論房屋均價(60.52萬元/坪)對於臺北市新建大樓是否符合常情，亦不論本次更新後採何等高級建築材料與提高建築設計對於房價之增值，又或論及其他因素；觀諸公展版計畫書中之中華徵信不動產估價師聯合事務所之估價，係引民國101年1月之房價(餐計畫書5-40、附錄7-11)為依據，距今已近九年，經查這近九年間，於靜心小學或捷運站(萬隆站與景美站)附近有新建或建造中大樓，此估價是否逸脫現況行情？
- (2)就實施者之共同負擔(12億1,524.09萬元)而言：
- A. 觀諸貸款年利率採101年06月為利率基準計算(參表15-1都市更新事業實施總經費成本明細表、附錄六)，查都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表說明十六所謂「若為事業及權變計畫分別申請報核之案件，事業計畫報核時，得暫依報核當期之最新公布數據調整」，無論自文義解釋或立法精神，當然是依當其最新公布之數據調整，亦即應採本次變更之計畫書當時之利率標準，否則以近九年前之利率作為尚未開始實施之都更案基準，顯然失真。是以，五大銀行平均基準利率參酌現行中央銀行網路為2.48%(<https://www.cbc.gov.tw/tw/cp-371-1040-5C7A0-1.html>)，而非計畫書附錄6-2中陽銀行統計資料庫之2.887。而郵政儲金一年期固定存款利率依現行郵局網頁(<https://ipost.post.gov.tw/pst/index.html>)應為0.130%而非0.510%。
- B. 是以，計畫書中管理費用中涉及貸款利率之廣告銷售管理費、人事行政管理費、風險管理費等費用理應一併依前述利率計算。
- C. 又，本計畫書之工程造價基準既係107年通過之「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」之建築物工程造價標準單價表為依據，理應採107年之物價指數103.95為調整計算，豈有採101年6月之物價指數104.73(參計畫書15-5)為依據之理？
- D. 另，480、483地號惟現行巷道，依規劃未在地下層範圍，是否仍須列為開闢道路費用(參計畫書15-2之公共設施工程開闢費用)？
- E. 此外，本次變更計畫中增列原本計畫書所無之高額之營業稅新台幣33,480,209元是否必要，又是否合理？

F. 再者，觀諸臺北市新建住戶大樓亦或都更案之大樓，高樓層悉採大坪數之設計，本次變更戶數自 71 戶變更為 140 戶，幾近一倍，顯與常理有異，其合理性為何？有無必要？蓋因成本費用中有諸多(水電瓦斯管線工程費用、估價費用等)係以戶數計算，增加戶數勢必增加成本。

2. 爰略述如上，敬請卓參，無任銘感！

二、規劃單位—冠霖不動產顧問股份有限公司(林育全總經理)：

1. 寶興順建設公司目前沒有實績，原報核時的寶興順建設團隊因無法繼續執行，故由目前的團隊(本身是甲桂林廣告公司及大隱開發建設公司關係企業)承接，為了順利接續本案計畫書圖報核審查程序而沿用寶興順建設公司，相關實績大家可參考甲桂林廣告(大隱建設)在淡水一帶藍海系列的建案。
2. 本基地內因有一計畫道路穿越，若不變更將使基地分為二處，造成建築規劃配置困難，故自 101 年報核後，花了幾年的時間，經臺北市政府協助檢討計畫道路轉向移設的可行性，同時也針對報核時範圍與地籍界線不重合問題，一併檢討調整。另道路用地的變更是等量的變更，也就是原本有多少的公共設施用地，變更後面積還是一樣，本案計畫道路轉向移設後，在東側會有餘留些邊角的面積，故將這部分規劃為廣場用地。
3. 本案北側基地之道路用地，因非位於公劃更新地區範圍內，故未納入計畫範圍。
4. 房屋選配，係針對各戶未來分配的可能性檢討規劃，本案目前是事業計畫階段，主要確認獎勵容積項目、額度及建築規劃設計，後續於權利變換計畫階段，再辦理估價作業(三家估價師)，並依各戶更新前權利價值比例，計算更新後可分配的權利價值辦理房屋、車位選配及計算找補金額作業。
5. 有關房屋稅減半徵收，係指房屋更新後才能申請減免，依現行規定，更新後減半徵收二年，若沒有買賣移轉，得申請延長至喪失所有權為止，以 10 年為限，即最長可至 12 年。
6. 申請危老重建需要全體所有權人 100% 同意，又本案涉及都市計畫的變更，且人數較多，另有土地建物持分不均之情形，故還是以都市更新方式辦理。
7. 本案基地北側面對變電所，故北側規劃留設人行步道空間，拉大與變電所的距離，另於計畫道路轉向開闢後，大門出入口會面對變更移設後的計畫道路及廣場用地，故在景觀上是較面臨北側變電所為佳。

8. 本案以權利變換方式辦理，即獎勵容積將由住戶共享，並以 107 年共同負擔費用提列標準計算，有關估價及費用提列將來還是依審議會審查通過為準。

三、建築設計—王克誠建築師事務所(林連璋建築師)：

容積獎勵額度及總量上限申請，跟基地範圍劃設有關，本案依可申請獎勵容積及土地使用強度，經檢討後規劃至 15 層，若超過 16 層，則為高層建築，須檢討更嚴格的高層建築相關法令規範(拋物曲線、高度比等)，本案已檢討至上限，故總量無法再堆疊。

四、學者專家—簡委員裕榮：

1. 基地北側道路用地納入範圍內，因本案申請△F4-2 容積獎勵已達上限 15%，對北側道路用地納入權值無實質幫助，建議實施團隊應將相關法令規定向住戶說明清楚。
2. 本案尚有未表達意願及公聽會表達意見者，請實施者加強溝通協調。
3. 容積獎勵：△F5-1 獎勵容積申請上限 10%，後續請加強說明無障礙環境設計、都市防災措施等環境友善貢獻程度及公益性，並依審議原則檢討說明商業面積。
4. 建築計畫
 - (1)請補充說明圍牆範圍、高度及剖面圖。
 - (2)本案 101 年 6 月 6 日報核事業計畫，P10-5 相關法令適用日請以事業計畫報核日檢討。
 - (3)請補充 1F 全部作管委會使用空間之合理性。
 - (4)屋頂框架依審議原則不能超過 6M，建議調降。
 - (5)P12-4 雲梯救災操作空間在羅斯福路六段 39 巷，臨 8M 計畫道路請檢討喬木植栽是否影響。
5. P13-1 選屋原則：「1. 所有權人依原位次優先選配。」與法令規定不同，請修正。
6. 財務計畫：
 - (1)人事行政管理費、廣告銷售管理費及風險管理費用，費率均以上限提列，後續審議請補充說明提列之合理性。
 - (2)信託部分請補充說明是否續建機制。
7. 本案後續辦理權利變換估價作業，因涉及都市計畫變更，建議更新前、後估價條件宜補充說明。

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 50 分）

