

國美建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市信義區雅祥段一小段 578 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫及擬訂都市更新權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 110 年 3 月 26 日（星期五）下午 4 時 0 分

貳、地點：臺北市信義區興雅區民活動中心

（臺北市信義區松隆路 36 號 3 樓）

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：梁育甄

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由國美建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市信義區雅祥段一小段 578 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫及擬訂都市更新權利變換計畫案」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蔡欣沛，今天邀請專家學者是本市都市更新及爭議處理審議會遲委員維新。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、主席說明發言原則：

（一）如有意見表達須完成發言登記。如未登記者，其發言不列入

會議記錄內。

(二) 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—陳○○○(王慕寧 律師代)

(一) 關於本案營建費用提列 2,828,553,925 元，根據權利變換計畫書 P.8-3，本案擬規劃興建 SRC 造建築，而下述文字卻為鋼筋混凝土造，請釐清並回應說明。

(二) 本案採用 107 年 8 月 27 日版之造價基準日作為提列，依據「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價基準」中建築物工程造價標準單價表，提列 16~20 層區間第三級建材設備之費用應為 49,500 元/m²，非 54,400 元/m²，請釐清並回應說明。

(三) 根據權利變換計畫書 P.8-3，本案依 54,400 元/m²作為調整，而物價調整率部分，依指數調整率 4.5%扣除 2.5%，物價調整後單價應為 55,488 元/m²，非 62,500 元/m²，請釐清並回應說明。

(四) 本案為鋼筋混凝土造，營建費用卻增加三億多，認為不太合理，請主管機關協助把關。

(五) 本案建築設計大幅變更，土地使用分區包含第二種商業區，依據臺北市都市計畫施行自治條例第十條之一第二款規定商業區主要用途應為商業使用，本案原核定版規劃一般零售業、一般事務所及店面等空間，變更為全部住宅，是否符合臺北市都市計畫施行自治條例規定，請主管機關再加以把關。

(六) 本案更新前現況為 153 戶，更新後可供分配之單元計有 428 個住宅單元，以每戶 4 人計算，原共計 612 人暴增為 1,712

人，請實施者再做相關避難措施、消防設備及上下班時間交通空間上有何因應調整，請實施者說明，另本基地周邊公共設施及環境機能是否能容納 1,712 人，請主管機關再加以協助把關。

- (七) 臺北市建築管理自治條例第十四條規定，商業區內住宅建物，消防設備、避難設施及附設之停車空間等，依需符合商業使用類別之最低標準規定設計，請實施者說明。
- (八) 本案細部建築規劃設計主要分成兩種住宅單元其中主建物面積(實際居住使用主建物面積)，以戶量 3 人為例，使用需求主建物 20 坪以上較適宜，本案大多主建物面積為 22.6 坪(75m²)，少數主面積為 31.8 坪(105m²)以上，權狀皆逾 51.9 坪(171.6m²)，且都位於高樓層，使原地主難以分回，建議建物規劃滿足大家居住需求，請主管機關把關。
- (九) 認為共同負擔 40.69% 過高，通案約 35%，本案共同負擔費用高達 3,870,154,539 元，以當事人為例，權利價值佔本案約 0.532%，共同負擔費用高達 2,062 萬元，因此只能分回室內面積約 22 坪單元，預計繳交差額價金 800 萬給實施者，這對於都市更新條例之宗旨及目的，認為有排擠效應，影響原住戶居住權利，請主管機關協助把關。

三、所有權人-財政部國有財產署北區分署(書面意見承辦代為宣讀)：

- (一) 本案共同負擔比例達 40.69%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
- (二) 本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)達 49.67%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭

環境造成衝擊。

- (三) 據案附權利變換計畫書(表 5-1)更新單元內合法建築物實際拆遷補償及安置費用明細表所載實際發放補償費總額(C)及租金補貼(D)總額似與計畫書 5-2 頁所載合法建築物補償安置費用總額:(C+D)不符,請實施者釐清。
- (四) 另按權利變換計畫書 7-1 頁有關更新前後權利價值估價章節所載,實施者委託三家專業估價者分別為巨秉、連邦及泛亞估價師聯合事務所辦理更新前後權利價值估價,似與估價結果比較表 7-1 及附錄所附估價報告書摘要之估價單位未符,請責成實施者澄明上述疑義,並請實施者檢送本案 3 家估價報告書予本分署參處。

四、所有權人-臺北市政府財政局(書面意見承辦代為宣讀):

■ 第拾肆章拆遷安置計畫:

- (一) 事業計畫第 14-8 頁記載,409 建號合法建築物現況已滅失,惟是否仍得提列拆遷補償費,請更新處協助釐清。另同頁表 14-2,請補充列示合法建築物之拆遷安置費(租金補貼)計算式,以利檢核。
- (二) 事業計畫第 14-5 頁,合法建築物拆遷安置補償租金水準係依鄰近地區之租金水準提列,請檢附相關佐證資料供參。另拆遷安置補償期間請依一般審議案例原則以 36 個月提列。

■ 第拾伍章財務計畫:

- (一) 事業計畫第 15-3 頁表 15-1:

1. 鑽探費用之鑽探孔數應為 7 孔,誤植為 27 孔;合法建築物拆遷補償及安置費用明細表應為表 14-2,誤植為表 5-1;其他土地改良物拆遷補償及安置費用明細表應為表 14

-3，誤植為表 5-2，請釐清修正。

2. 不動產估價費用請依實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。
3. 更新前測量費用請依規定檢具合約影本佐證。
4. 貸款年期請依近期審議案例以 3 年計算，並請檢附利率查詢資料，以利檢核。
5. 讓受不動產契據之印花稅僅列示計算式，請製表說明實施者實際獲配土地、房屋面積及相關數據等資料以利檢核。
6. 計算營業稅之共同負擔比係以扣除捐贈公益設施部分計算，惟更新後總價值未扣除捐贈公益設施部分，是否合理，請更新處協助釐清。另營業稅計算，財政部 109 年 9 月 14 日已有最新令釋，請實施者依 110 年 1 月 15 日修正之「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」辦理，以維地主稅負權益。
7. 人事行政管理費依上限提列，請調降。

(二) 事業計畫第 15-10 頁營建費用說明，其中更新單元建築面積檢討表應為表 10-4，誤植為表 15-2；興建鋼骨鋼筋混凝土造，誤植為鋼筋混凝土造；建材設備之費用為 61,300 元/m²，誤植為 54,400 元/m²，請釐清修正。另同頁之調整日當月（109 年 5 月）營造工程物價總指數有誤，請釐清修正。

■ 本案領銜景瀚不動產估價師聯合事務所出具之不動產估價報告書：

(一) 第 54、98 頁，比較標的 2、3 與勘估標的之公園、廣場、徒步區條件皆為普通，惟調整率不同，請說明其合理性。

(二) 第 55 頁：

1. 比較標的 1 之面積與規劃潛力關係為稍劣，其調整率 4% 已超出調整率範圍（稍劣 1%~3%），請釐清修正。
2. 比較標的 1、2、3 使用分區皆不同，惟調整率皆為 0，請說明其合理性。
3. 本案勘估標的為三面臨路，面臨主要道路寬度為 40M、8M、8M，較其他比較標的優，惟調整率最高僅 4%，是否低估請說明其合理性。

(三) 第 57、63 頁請補充說明價格日期調整比率之依據。

(四) 第 75 頁有關五大公營行庫一般放款利率平均為 2.477%，請釐清修正借貸資金利率。

(五) 第 99 頁比較標的 1、2 之面積與規劃潛力關係皆為稍劣，其調整率分別為 5%、4% 已超出調整率範圍（稍劣 1%~3%），請釐清修正。另比較標的 1、2、3 使用分區皆不同，惟調整率皆為 0，請說明其合理性。

(六) 第 107 頁比較標的 3 之個別因素調整百分率應為 101.5%，請釐清修正。

(七) 第 143 頁，比較標的 3 為 5F，惟其採光通風並未調整，且景觀較勘估標的（14F）優，請說明其合理性。

(八) 第 151 頁就周邊環境條件寧適性最多有 5% 之調整率，其調整幅度是否偏高，請說明其合理性。

■ 其他：

(一) 本案共同負擔比例達 39.42%，請檢討調降。

(二) 請說明本府分配建物是否涉及以下情形，倘有是否已反映於

估價：

1. 中繼水箱位於本府所分配建物同一樓層或上下樓層，是否影響使用。
2. 本府所分配建物與所對應之樓上層用途不同，造成公共汙廢水管線通過所分配建物專屬空間。
3. 建物內是否有影響空間使用之設備。

(三) 事業計畫第 20-3 頁，有關本局分回房地辦理驗收及保固等事宜，請修正文字如下：

1. 本案完成產權登記，經臺北市政府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. 本案完成產權登記，經臺北市政府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。

(四) 事業計畫第附錄-5 頁，本案結構擬採用鋼骨鋼筋混凝土 (SRC)，誤植為鋼筋混凝土，請釐清修正。

(五) 權利變換計畫第 7-1 頁，更新前後權利價值估價說明本案委託巨秉、連邦、泛亞不動產估價師聯合事務所，且以巨秉不動產估價師聯合事務所為領銜估價，惟與表 7-1 估價結果比較表內容不一致，請釐清修正。

五、臺北市政府文化局(書面意見承辦代為宣讀)：

- (一) 經查旨揭基地範圍內建物非本市公告之文化資產、暫定古蹟及列管追蹤建物，本局無特殊列管事項。
- (二) 惟未來進行營建工程或其他開發行為時，如發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者時，仍須依據文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。

六、實施者－國美建設股份有限公司：

- (一) 本案興建 SRC 鋼骨鋼筋混凝土造，報告書誤植為鋼筋混凝土造，誤植部份皆配合修正。
- (二) 造價提高原因為地下室多開挖一層及申請獎勵增加至樓地板面積增加，並配合物價指數修正造價所致。
- (三) 本案毗鄰基隆路之商業區土地皆為公部門持有，現本案公部門分回皆配合市府政策規劃作社會住宅使用，社會住宅相關圖說內容亦經都發局審核確認，考量本案沿基隆路高架段商效不高，故在設計上取消商業空間，改為於公有土地上配合政府政策規劃社宅使用。
- (四) 坪數規劃部分，主要係配合社會住宅規劃，在分配單元坪數規劃上皆採中小坪數為設計原則。
- (五) 有關共同負擔比例及費用部分，目前皆依照提列標準規定，後續依審議會審查結果為準，此部分先簡單說明，後續報告書再詳細回覆。
- (六) 本案容積獎勵 49.67% 部份，獎勵越高地主分回價值亦會提高，本案基地較大且在完整街廓情況之下，目前規劃量體並無特別突兀，皆採適宜設計為原則。
- (七) 本案基地範圍內建物非本市公告之文化資產、暫定古蹟及列管追蹤建物，臺北市政府文化局無特殊列管事項。
- (八) 本案 409 建號現況雖已滅失，但原核定時已提列拆遷補償費，核定後屋主亦將房屋點交予實施者，拆遷補償費已實際支付予該屋主，因此建請維持提列，後續依審議會審查結果為準，關於租金補貼計算式及佐證資料，皆配合載明及檢附，其他財務誤植部份，皆配合修正，並檢附相關合約影本。

- (九) 拆遷安置補償期間，考量本案興建量體較大，工期為 40 個月，目前係依照提列標準規定計算安置期間，後續依審議會審查結果為準。
- (十) 人事行政管理費係符合提列標準規定，建請同意維持原核定處分之 3%。
- (十一) 有關估價部分，後續參照參財政局意見，逐一回覆於報告書中，關於臺北市政府分配建物是否涉及情形及是否已反映於估價部份，估價師會配合檢討說明。
- (十二) 事業計畫第 20-3 頁，有關財政局分回房地辦理驗收及保固等事宜，配合財政局意見修正，後續將載明於報告書。

七、學者專家一遲委員維新：

- (一) 本案公部門土地比重較大，故本案配合公部門政策需求規劃，與都市計畫不甚相符部分，請實施者注意，公部門土地範圍到規劃第一棟皆為公部門土地，建議可評估將前面 A 棟規劃為商業使用、中間 B 棟做社會住宅、C 棟為集合住宅，公有土地公益性之政策目標，與都市計畫相衝突的部分會在大會議決。本次計畫為變更事業計畫跟擬訂權變計畫，建議各位地主可關心實施者變更事業計畫之後，是否影響選配及是否滿意變更計畫內容，至於變更計畫相對應費用之變動，地主不需擔心，公部門皆會仔細審查報告書提列費用是否依照規定提列，目前本案尚未進入實質審查，後續會有相關審議程序，各位對於審議程序中是有問題時皆可提出。
- (二) 報告書部份，除領銜估價數字無誤，其他兩家與附錄檢附摘要不相符，請實施者修正。

- (三) 捐贈公益設施成本 350 萬/坪，此部分並未檢附佐證資料，請實施者釐清是否需要估價師出具估價報告做為依據。
- (四) 本次變更增加機車車道於連續壁外側，至連續壁外有開口，這部分是否影響相關結構安全問題，相關接續措施請補充圖面交代清楚。
- (五) 事業計畫 P.15-9 頁 B1 層機車位右下角轉角處並無標示車道寬度，似乎不足一點五公尺，請實施者釐清。
- (六) 最後提醒請實施者跟公部門討論，因為目前規劃公部門分回一棟，日後維管方面在維管計畫是否先註明，請洽詢公部門日後維管做法，以上建議請實施者再釐清及修正。
- (七) 各位住戶如果沒有相關問題，今天公聽會已經結束，後續有問題還是可以隨時提出，亦可與實施者溝通，若不滿意實施者回應建議於相關會議提出書面意見，或至更新處反應，預祝各位都更案順利成功，謝謝各位。

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 5 時 00 分）