

興洋建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市大同區市府段一小段 764 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 109 年 7 月 24 日（星期五）下午 3 時 00 分

貳、地點：臺北市大同區雙連區民活動中心

（臺北市大同區萬全街 42 號）

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：江柏緯

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，歡迎大家來參加由興洋建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市大同區市府段一小段 764 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」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委員簡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 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：

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. 原則採一問一達方式，發言輪數為二輪，每人3分鐘發言時間。

二、所有權人—呂○瑋（760、762地號土地），現場登記發言：

1. 這個案子從民國89年到現在已經20年，到現在還是原地踏步，我們也多次詢問過興洋建設股份有限公司，得到的回應是都更處的人事變更不然就是國有財產署對本案有意見，要做圖面的修改，我們地主也是不知所措，附近的更新案結構也已經完成差不多了，我們到現在還在公聽會，這個效率會不會太差？不知道之後還會不會圖面修改？以上，謝謝。

三、所有權人—郭○燕（769、770地號土地），現場登記發言：

1. 我的疑慮有七、八成是跟呂先生一樣的，我們這個建案延續到這麼久，我是覺得應該是有很多因素干擾到，想請教一個問題就是說我們大概甚麼時候會拆屋、蓋新房子，大概還要幾年？因為剛剛沒有很明確的講，就是大約還要幾年？你們是不是有一個預定的目標跟時間？圖面是不是現在就是確定這樣？

四、行政院公共工程委員會，書面意見：

1. 為維護國有財產之權益，本會有下列意見：
 - (1) 本都更案國有土地分回之權利價值於108年5月(興洋建設股份有限公司108年5月9日興華字第1080509001號函)選配價值為1,854,107,882元，復於109年1月(興洋建設股份有限公司109年1月31日興華字第10900131001號函)選配價值為1,847,697,144元，二次選配價值差異641萬0,738元，本次公展版則為1,849,962,423元(詳本案都市更新權利變換計畫之表16-1土地及建築物分配清冊)，其

變更原因請實施者說明。

- (2) 本都更案國有土地分回之房地(2樓至10樓)作為辦公廳舍之規劃，使用面積並未有變動，為何109年1月之選配較108年5月之選配面積增加54.64坪?公設比例原則為何?
- (3) 109年1月之選配，有關2樓至10樓房屋總價除A1-8F微幅下降外，其餘8樓層均較108年大幅增加，以A1-9F為例，增加公設面積7.25坪，權利價值提高582萬。
- (4) 在房屋單價部分，109年1月之選配，距108年5月選配未及1年時間，房地產市場價格並未有上揚，未來趨勢預估仍是持平走勢，為何11樓以上部分樓層房屋平均單價均較108年減少，而2樓至10樓房屋平均單價卻較108年提高。
- (5) 本次公展實施者提出之都市更新事業計畫，有關共同負擔提列結構制震設備費用(18,849,600元)、地質改良費用(30,000,000元)，以及建材設備等級採最高級(第三級)編列，致財政部國有財產署及其他權利關係人更新後應分配價值偏低，而依本計畫附錄十六實施者所列建材等級表項目，大多為第二級。
- (6) 綜上前揭結果導致，依實施者本次公展提出之土地及建築物分配清冊，所有權人應分配之權利價值，本會房屋價值較108年5月選配價值增加63,255,950元，在維持既有2樓至10樓使用空間下，導致地下層停車位由37席減為16席，致減少21席之權利價值或需繳納4,700萬元，本次變更結果，致使公部門之本會所分配車位減少。
- (7) 工程會使用需求並未改變，但在109年1月之選配及本次公展計畫(詳本案都市更新權利變換計畫圖13-1)，分配到面積多了近55坪，為何12樓以上住宅各戶都會少1坪多?在面積沒有變更的情況下，為什麼會有這樣的變更?經檢視比較108年5月選配及本次公展圖面，比較大的差異是11

樓，而公共設施在 11 樓放到面臨 12 米路價值較高位置，也就是說把比較不需要的公設放在比較有價值的位置，所以公設比看起來是因為這個樣子而大幅提昇，不管是工程會或是住宅各戶之公設比都增加了，表示室內面積沒變，但房屋價值被這樣微型膨脹了。

- (8) 本會考量 3 樓均為會議室，其中一間並為大會議室，樓高以 3.3 公尺設計，會有壓迫感，前(106 年 8 月)與建築師討論後，建築師本專業評估後調增為 3.8 公尺，後亦附於檢送本會之計畫書內，惟本次所送計畫書之剖面圖(8-89 頁)仍為 3.3 公尺，請修為 3.8 公尺。
- (9) 建請實施者提供 108 年 3 月 29 日及 109 年 2 月 21 日召開說明會之會議紀錄，俾利後續本案審查委員或幹事瞭解本案權利變更始末。

五、財政部國有財產署北區分署(書面意見承辦代為宣讀)

1. 依貴府 109 年 7 月 7 日府都新字第 10970049033 號函辦理。
2. 依財政部國有財產署 106 年 2 月 22 日「研商本署參與臺北市及新北市都市更新案預計分回辦公廳舍調配進駐機關事宜」會議結論，同意本案分回房地作為行政院公共工程委員會(下稱工程會)辦公廳舍使用，爰本分署以 109 年 2 月 14 日台財產北改字第 10900024481 號函依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 9 點第 1 款第 4 目規定委託該工程會參與後續都市更新進程。
3. 茲提供本分署意見如下：
 - (1) 本案提列特殊工程-地質改良及制震設備費用合計新臺幣(下同) 4,884 萬 9,600 元，依通案重要審議原則，尚未經審議會審議之案件，請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，將合理性及提列費用之內容

於審查意見載明。

- (2) 本案國有土地比例 68.18%，本案總務及人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 39.97%，請實施者調降相關管理費用，以維參與者權益。
- (3) 請實施者於計畫書內檢附信託合約估價單，另國有土地不參與信託，請一併於計畫書內載明並確認信託範圍未含本署經管國有土地。
- (4) 本案都市更新權利變換計畫審議或核定結果，國有土地應分配之權利價值如與實際已申請分配總值不同，本分署需調整分配標的時，實施者應配合辦理，並以不補繳差額價金為原則。

4. 副請工程會依上開處理原則參與旨揭公聽會，並得自行委託專業或技術服務廠商就更新後房地分配方案及共同負擔合理性提供專業或技術性協助。

六、**規劃單位一利和實業股份有限公司(蕭惠珠經理)：**

1. 辦理程序剛剛股長也已經說得很清楚，主要因為之前有超額選配的情形，那時候溝通很久，後來 105 年開幹事會因為國有土地的政策改變，從分回住宅改成說要分回辦公廳舍，所以我們跟國有土地管理機關和行政院公共工程委員會討論建築設計也花了一段時間，因為建築設計導致整個計畫做了很大的變動，所以又重新辦理選配的作業，現在才會進行第二次公展，接下來就是幹事會、幹事複審、聽證再來是審議會，審議會通過後這個案子就可以核定了，所以接下來就是看幹事會及幹事複審委員對我們的建築設計或其他內容有沒有意見，有的話就是儘快做修正，主要是如果相關所有權人也沒有其他異議的話接下來就會比較順利。
2. 目前這案子接下來剩下幹事會、幹事複審會、聽證跟審議會幾

個法定程序，如果所有權人沒有其他意見，沒有其他意外情事發生，光走程序的話，應該一年內就可以完成，核定公告之後就可以進行實質的拆屋，這是在很順利無其他狀況下預估的時程。

七、學者專家一簡委員裕榮：

1. 本案尚有未表達意見的所有權人，請實施者持續溝通、協調。
2. 容積獎勵：
 - (1) 容積獎勵已在原核定事業計畫定案，但本次變更案△F5-1在一樓的空間多了兩個車位，一定要說明清楚，他不是殘障車位也不是裝卸車位，請補充說明。
 - (2) 原來核定的事業計畫並沒有△F6，請補充說明。
3. 建築計畫：
 - (1) 如果一到十樓確定是工程會分回，要去確認是否涉及檔案室？如果有的話要檢討檔案法的規定，很多的規定都是不一樣的，包括結構、載重都不同，這部分請再確認，一到十樓的空間請依土管的規定載明，而不是寫一般事務所。
 - (2) 請於圖面補充轉管位置，估價師應把轉管的位置納進估價檢討。
 - (3) 殘障車位建議檢討有沒有辦法調整集中在B1的可行性。
4. 這個案子有交通影響評估，提醒工程會要依臺北市的土管自治條例規定，車位的算法有分洽公的空間跟非洽公的空間要去釐清，若有洽公的空間要去檢討，交評應配合修正。
5. 財務計畫：
 - (1) 本案提列特殊工法，應在提審議會前完成委外審查的程序。
 - (2) 管理費用以上限提列，且本案共負比偏高，請補充說明。
6. 權變計畫裡面報告書 P15-2 的表 15-1 合計數字請去釐清，數

字似有誤。

7. 國有土地分回辦公廳舍的部分，工程會請你們確認完圖說，一定要正式出公函，公有單位常常會因為所長的異動，產生部分空間調整，所以圖說一定要出公文否則審議會會退。

八、臺北市都市更新處—李股長怡伶：

1. 有關呂先生說的，這個案子的辦理進程是 89 年劃定的更新地區，可是中間是先走事業概要的程序，事業計畫是 97 年核定，是採事權分送，所以在 102 年的時候才又變更事業計畫及權利變換計畫報核，其實一直都有走程序，另外這一次的變更事業計畫主要是已經核定的事業計畫，實施者如果想變更那就會併同權利變換計畫去報核，這個案子目前是配合國產署辦公廳舍需求還有幹事會意見做修正，因為涉及修正幅度過大，所以需再辦理公展公聽會，之後的程序主要是幹事會、幹事複審，之後是聽證，一樣會邀請所有權人來參加，那個版本就是後續會提大會的版本，就是比較確認的版本，提大會通過之後就是辦理核定，程序是這樣，再請實施者針對這個案子的辦理過程進行補充。
2. 舉辦公聽會的意思是說這個案子要啟動了，接下來要送到幹事會進行審議，這是目前的版本，確認的版本要等到最後審議會審議通過建築圖才會確認。
3. 實施者還是要跟所有權人溝通後續的辦理情形，以及這個案子為甚麼走這麼久，不然所有權人會以為這個案子延宕很久，其實他是中間經歷了很多程序。

柒、會議結論：

本次會議與會者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。另於都市更新審議過程中，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，並做為審議會審議的參考，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 50 分）