

臺北市政府擔任實施者擬具之「變更（第二次）臺北市大同區大同段一小段 447-2 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」

公聽會視訊會議發言要點

壹、時間：民國 110 年 7 月 13 日（星期二）上午 10 時、7 月 14 日（星期三）上午 10 時、7 月 16 日（星期五）下午 14 時

貳、地點：臺北市政府市政大樓西北區 N206 會議室
（臺北市信義區市府路 1 號 2 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 謝明同主任秘書

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疫情防疫，參與實體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，歡迎大家來參加由臺北市政府擔任實施者擬具之「變更(第二次)臺北市大同區大同段一小段 447-2 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」之公辦公聽會，因為疫情關係，本次會議採實體及線上會議分成 7/13、7/14、7/16 等 3 天辦理。

本次會議是由市府依法主辦，我是今天會議的主持人，目前任職臺北市都市更新處的主任秘書謝明同，今天邀請專家學者是任職都市更新及爭議處理審議會委員鄭凱文，鄭委員透過視訊參與，及臺北市稅捐稽徵處代表與會透過視訊參與。

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 分鐘事業及權變的簡報，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：

- 1.如有意見表達須完成發言登記，或是用線上的問與答來登記發言；未登記者，其發言不列入會議紀錄內。
- 2.登記發言以二輪為原則，並採統問統答方式，以 5 人為一組方式進行統問統答，每人 5 分鐘發言時間。

二、所有權人—臺北市政府財政局（447-2 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政大不動產估價聯合事務所出具之不動產估價報告書，本局意見如下，請實施者釐清修正：

- 1.事業計畫頁 15-4，為配合調整後期程，合法建築物拆遷安置費安置期間增加 10 個月增加之金額為 2,204 萬 1,649 元，與表 14-7 之合計之金額不符，請釐清後修正。
- 2.事業計畫頁 15-14，有關讓受不動產契據之印花稅中，實施者實際獲配土地面積依權利變換計畫表 17-2 計算為 857.38 m²，請釐清。另實施者實際獲配房屋清冊為權變計畫表 16-2 誤植為表 16-1，請修正。
- 3.本案本局因辦理土地持分讓售，更新後應分配權利價值連動調整，申請退選原分配 B1-4F、B1-10F、B1-11F 等 3 戶住宅單元及編號 80 汽車停車位，業經本府 110 年 5 月 27 日府授都新字第 1106011211 號函予以同意，請納入本次變更計畫書內修正。
- 4.本局（含環保局及未購土地持分）更新後分配房地將作為社會住宅使用，且更新前土地持分將於本案使用執照取得後即辦理

管理機關變更予本府都市發展局，因本案刻正辦理變更事業計畫及權利變換計畫及相關釐正作業，爰請實施者依貴處 109 年 10 月 22 日召開之公有分回單元後續處理研商會議結論，將土地及建築物分配清冊有關本市市有土地之受配人修正為本府都市發展局。

三、所有權人—臺北市政府都市發展局（447-2 地號土地），（書面意見承辦代為宣讀）：

- 1.請告知本案利害關係人，實施者及公有土地分回住宅單元將作為社會住宅及中繼住宅使用。
- 2.請實施者調整修正權利變換計畫書之土地及建築物分配清冊有關公有土地及實施者分回住宅單元。
- 3.建議將擬定事業計畫書及權利變換計畫書公共住宅字樣調整為社會住宅字樣。

四、所有權人—蘇○○（447-2 地號土地），（書面意見承辦代為宣讀）：

- 1.感謝都更中心努力，在建築成本上升時仍能將更新成本由 16.77 億元降至 16.64 億元，共同負擔比率也由 32.57%降為 32.35%。
- 2.財務資訊可否更公開透明：
 - (1)隨著一步一步的推動，都更案已由文件轉化為實體建築，更新案各項財務數字也由當時估列的參考數字轉成具體的金額。
 - (2)由於本案是採取權利變換方式，本次財務計畫僅列示都更成本，但是和大家息息相關的卻是全部的財務資訊，希望全案能更透明，也希望早日公開更實在且完整的財務資訊。
- 3.本案法定容積為 300%，依法申請容積獎勵至 446.05%，較原容積增加 1.5 倍，當樓層不同已反映在價格上，此時容積獎勵是否應由全棟大樓住戶同享？
- 4.就建築面積的疑惑：
 - (1)一樓及二樓的公共設施面積及比率高出許多，主要是管委會空間(1F 239.84 平方公尺，2F 234.71 平方公尺)，未來這部

份面積是否由全體分攤?

- (2) 二樓的一般事務所 519.69 平方公尺是否為公益捐獻面積? 若是, 成本分攤方式為何?
- (3) 本案實設容積率 446.05%、14,358.35 平方公尺, 但地上樓層容積面積登載為 13,441.58 平方公尺, 兩者差額為 625.27 平方公尺, 請問差異在哪?
- (4) 本案樓地板面積為 24,891.88 平方公尺, 地上樓層總樓地板面積為 13,733.08 平方公尺, 兩者差額 11,158 平方公尺, 若扣除地下三層約七千平方公尺後, 尚有四千平方公尺樓地板面積, 是否為屋突, 以單層樓板面積 1,350 平方公尺反推, 屋突約為三層, 不知是否正確? 若是, 請問屋突的用途為何?

5. 權狀的公共分攤面積:

- (1) 公共分攤面積除當樓層的公共空間外, 特別關注全棟大樓的公共分攤, 以下是我的疑惑:
 - A. 管委會空間是否由全棟大樓住戶共同分攤?
 - B. 地下室的機車 173 個停車位是否出售? 若不出售, 是否由全棟大樓住戶共同分擔?
 - C. 地下室的汽車 153 個停車位, 尚未出售, 是否由全棟大樓住戶共同分擔?
 - D. 地下室的車道面積是由停車位依比例分攤? 還是由全棟大樓住戶共同分擔?
 - E. 大樓屋突的面積很大, 是否由全棟大樓住戶共同分擔?
- (2) 無論上項由各戶承擔的全棟大樓住戶共同分攤面積是多少, 這些公共設施都是為了全棟大樓住戶提供同等的服務, 但是此一面積, 若依現況, 以各層不同的售價計算, 就會出現同一個服務, 在各樓層是不同的價格, 對 1F 價格最高的商戶而言, 尤其不公! 此部份的計價可否全樓大樓一致?

五、所有權人—李○○(447-2 地號土地), (書面意見承辦代為宣讀):

李○○及李○○○於 110 年 7 月 6 日發現所申請車位編號 99 號在最新文件有不同, 故提出申請變更, 順位如下, 以下單位

均為市政資產：(1)B1-30(2)B3-116(3)B3-112。

六、所有權人—張○○(447-2 地號土地)，(書面意見承辦代為宣讀)：

市府規劃二房型以上，廚房使用天然氣瓦斯爐；一房型以下採用電磁爐。同一社區不應有差別待遇，況且二房型以上佔極少部分；一房型以下佔大多數，不合乎比例原則。又使用天然氣比用電安全又便宜，愚以為全社區應接天然氣，原因如下：

- 1.為天災地震、為分區輪流停電，或為颱風天停電時，電磁爐無法使用時，外面風強雨驟，住戶挨餓等覆電。但配有瓦斯爐的住戶就無此顧慮，同一社區，不同世界，漫漫長夜情何以堪，無論房型俱為一體，不宜異同。
- 2.地球暖化、氣候變遷，夏天用電倍增，政府呼籲全民節電，採用電磁爐和政策背道而馳非也。
- 3.期望市府，事無大小，悉以咨之，然後施行，裨補闕漏，有所廣義。

七、所有權人—林○○(447-2 地號土地)，(書面意見承辦代為宣讀)：

懇請准予變更登記坪數(增購面積)，懇請同意由原來 10 坪左右增加為 30 多坪左右，希望的分配位置有 2 個選項為：(a)B 棟 9 樓 10 號，約 31.8 坪左右(含公設)(b)B 棟 6 樓 1 號，約 35.13 坪左右(含公設)。

八、所有權人—謝○○○(447-2 地號土地)，(現場登記發言)：

我選在 7 樓 1 號，我兒子選 7 樓 2 號，之後我們會住在一起，希望能把 1 號的大門拆除，用 2 號的門出入，以一扇門讓兩個空間可以相通。

九、所有權人—高○○(447-2 地號土地)，(視訊登記發言)：

請問屋內的標配哪裡可以得知？

十、所有權人—王○○(447-2 地號土地)，(視訊登記發言)：

- 1.原本選 A5-3，現在想換 A15-3F 及 A14-7F 此二間套房，不足部分付現。
- 2.可否將原有門牌大龍街更改為承德路 3 段。

- 3.套房有什麼附加配備?
- 4.廚房設備只能插電?還是可以用瓦斯爐?
- 5.是否可以使用熱水器?

十一、所有權人一方○○○(由兒子代為發言)(447-2 地號土地)，(視訊登記發言)：

- 1.二樓以上分回的公設坪數是否為免費取得?是不是等於我們買的房子不用扣除公設坪數?
- 2.我們選配的是 A1-4F，共同坪數是 28.74 坪、權狀是 26.17 坪，相差的坪數是公設坪數還是有其他坪數被扣掉?26.17 坪是可以使用的室內坪數，還是要再扣除掉公設的坪數?

十二、其他到場人—A999(視訊登記發言)：

- 1.預計明年何時能交屋?
- 2.有關貸款部分，政府是否會協助牽線辦理?
- 3.交屋後室內有哪些標配或是裝潢?是否有驗收的流程?如果有爭議時，市府如何協助民眾辦理?
- 4.每一戶房子公設比例是否相差異性不大?

十三、大同區斯文里江雪卿里長：

- 1.聽下來住戶較關心的是明年交屋的相關細節，希望交屋說明會能在大禮堂舉辦，住戶前往也比較方便，現場說明交屋細節也比較清楚。
- 2.本案基地臨承德路一段 108 巷的角落那，車道旁有一個出風口，出風口設計是不是有一點問題，是否只有緊急發電時會排出煙，因那邊出風後會排到對面住家，應該設計往水溝排出，而不是向外排出，再麻煩請相關人員到場查看。這事情是鄰居有反應，再請市府協助調整。

十四、實施者—臺北市府：

- 1.原則上交屋說明會在明年初舉辦，如疫情趨緩，可以至大禮堂辦理；在前置作業部分，會有前導交屋影片參考。所以到時住戶開始驗屋時，都會了解交屋流程及會遇到的狀況，感謝里長

提供意見。

- 2.有關里長反應出風口面對鄰居，後續會請工程單位至現場勘驗。
- 3.相關意見將納入計畫書綜整回復，如有相關意見請多運用電話及 E-MAIL 表達。本案分為 3 個場次召開公聽會，紀錄後續會放在網路上公告。相關最新訊息，再請住戶持續與更新處及工作站保持聯絡。
- 4.有關套房及一房型格局，基於瓦斯公司規定，使用天然氣會有安全疑慮，故規劃為電陶爐設置。至於規定內容請逕洽瓦斯公司。
- 5.考量本案擬訂事業計畫及權利變換計畫已經公告核定，並依核定之書圖登載內容辦理興建工程，為維持計畫穩定性及為使工程如期如質完工，在施工期間不辦理客變。

十五、規劃單位—財團法人臺北市都市更新推動中心(羅皓群專案規劃師)：

- 1.臺北市政府將依財政局及都發局提出意見調整修正。
- 2.有關蘇君意見回應如下：
 - (1)有關實施成本均載明於計畫書內，有關營建費用、規劃費用等均以實際情形編列，全案財務公開透明，可參考財務計畫書之章節。
 - (2)都更案所爭取之容積獎勵均由全體住戶共享，所以才能達到目前大家分配的結果。
 - (3)權利變換計畫之地籍整理計畫章節內，有載明每戶單元產權構成，從全棟大樓分攤的大公（如機電房、頂樓上設施）到各單元所在樓層的小公（如自家門廳、走廊、樓梯間）。表上所載一樓及二樓的公共設施面積大部份是所謂的大公，仍就是屬於大家的產權，往後如何管理也由社區討論決定。
 - (4)本案並未有任何公益捐獻所得的面積，二樓一般事務所是由臺北市政府以實施者身份分回抵付共負。
 - (5)本案容積樓地板面積為 14,358.51 平方公尺，應為誤植。
 - (6)本案規劃樓地板面積為 24,891.88 平方公尺，地上樓層總樓

地板面積為 16,432.72 平方公尺，地下三層樓地板面積為 8,459.16 平方公尺，屋突為一層。

- (7) 管委會空間是全大樓住戶共同持有的大公。
 - (8) 機車車位是屬於社區的公共設施，後續依照社區管委會討論規約及其相關法令供大家使用。
 - (9) 臺北市政府以實施者身份分回的停車位無出售計畫，也沒有所謂「由住戶分擔」之情事。
 - (10) 地下室車道面積是由全部住戶共同分擔，不只是因為持有車位的人才會進出停車位，往後社區所需要的服務（如垃圾車）也需要由此出入，所以車道會由各住戶均分，停車位則是有選配的人獨自持有。
 - (11) 屋突部分也是由全體住戶共同分擔。
 - (12) 估價計算是仰賴產權權狀上的數字，而各戶單元所持有的公設比例是幾乎一致。對於市場交易而言，每戶單元因為公設所發生的價格差異幾乎不存在，就如同您設想的公設服務價值是一致的；實際上估價的差異主要來自於各單元的區位條件，在實務交易買賣的過程中，也只有在乎單元本身與整體社區服務。
3. 有關李君意見回應如下：當初選配拿到的圖說是舊的，本次所提出的換戶申請，將錄案辦理，後續將提審議會審議。
 4. 有關林君意見回應如下：林君向財政局申購公設土持部分已納入本次變更事權報告書，將俟本案核定後辦理相關作業。另前於 110 年 5 月 12 日回復更換本府 B10-9F 意見已錄案辦理，後續將提請審議會審議。
 5. 有關謝君意見回應如下：倘後續要辦理併戶，在不影響結構安全情況，再依法申請併戶即可。會請同仁與您聯繫協助申請併戶事宜。
 6. 有關高君意見回應如下：事業計畫書內建材等級表可以看到相對應的建材等級，請大家參酌。
 7. 有關王君意見回應如下：

(1) 依照換戶原則，更新前 1 戶原則換更新後 1 戶；至於您要換

2 戶的部份會依換戶原則處理，並會先確認您要換的 2 戶是否為臺北市政府所持有，所以現階段無法同意您的申請，後續會提審議會審議。

- (2) 審查結果會配合臺北市政府審議進度辦理，審議會的時程目前還無法準確地告知將何時舉行。所以近期歡迎打至工作站詢問進度，同仁很樂意為您說明，本次會議結束後將請同仁回電給您。
- (3) 本案建屋後，由統包廠商進行建物登記及門牌編列。另有關門牌更改為承德路 3 段的部分，經初步評估本案開口方向為大龍街 91 巷，且建物位置離承德路太遠。之前初步向戶政了解，要更改門牌為承德路這事情不太可行，另更改門牌會影響房屋稅的比例，需 3/4 所有權人同意才能變更。
- (4) 套房配備除了基本設備，如油漆磁磚外，浴室部分是使用和成的面盆、馬桶、人造石檯面、淋浴拉門及乾濕分離的設計；另廚具部分，是使用杜邦的人造石流理台、使用和成水龍頭、電爐使用瑞復、瓦斯爐使用豪山品牌；廁所及廚房相關抽風機設備，室內面板使用國際牌，抽風設備使用台達電。二、三房型廚房是使用瓦斯爐天然氣爐台；套房型及一房型，因格局設計經瓦斯公司評估，使用天然瓦斯爐會有安全上面的疑慮，所以一房型設置是使用電爐。有關熱水器，每間都有配置天然氣管線。

8.有關方君意見回應如下：

- (1) 重申市府公辦都更政策，當時承諾是更新前 1 坪換更新後室內 1 坪，公設是另外附加上去的產權權狀，可以從之前產權狀態作比對。
- (2) 相關數字再幫您確認，目前光碟地籍整理計畫中，有標註未來權狀面積，裡面會標註專有(主建物、附屬建物)及公設(大公、小公、車公)，相關面積皆有記載。權狀部份會確認資料，會後與您聯絡說明。

9.有關 A 君意見回應如下：

- (1) 預計明年 4、5 月進行交屋，1 月召開驗屋說明會，會上說明驗屋流程。

(2) 目前臺北市政府正與 2 家公股銀行洽談相關專案，後續確認後將通知各位住戶貸款專案相關細節，以完成繳納差額價金程序。

(3) 事業及權利變換計畫中建材等級表可以看到房屋相對應的建材等級，請大家卓參。另外，交屋部分預計明年 4、5 月進行，1 月召開驗屋說明會，並於會上說明驗屋流程。在前置作業我們會製作驗屋流程影片，讓大家進行驗屋前都能了解相關細節。

(4) 各戶單元所持有的公設比例是幾乎一致。

十六、學者專家－鄭凱文委員：

1. 斯文里是臺北市推動都更很重要的案子，預計年底竣工，明年就有新房子住。本次報告書朝向更好的方向修正，共負比下降減低了所有權人負擔。本次公聽會是廣聽大家的意見，請大家踴躍發言，預祝公聽會順利完成。
2. 未來房子重建後也會有更好的建築結構，也保障大家居住安全，地面提供了更好的開放空間，尤其是提升居住環境品質。也有許多住戶提出了相關的意見，規劃單位及駐點工作站都會充分為大家來解惑。未來交屋預祝大家順利，也會有驗屋的流程，所以不用擔心，並會清楚的把產權交給大家。預祝大家圓滿順利。

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，公聽會謝謝各位的參加。最後祝福大家 健康平安 明年歡喜入住。

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【7 月 13 日（星期二）上午 12 時、7 月 14 日（星期三）上午 12 時、7 月 16 日（星期五）下午 15 時】。