

# 昇陽建設企業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區福林段一小段 227 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

## 第二次公聽會視訊會議發言要點

壹、時間：民國 110 年 6 月 30 日（星期三）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市市政府 N206 會議室

（臺北市信義區市府路段 1 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 蔡欣沛股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：李惠閔

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，歡迎大家來參加由昇陽建設企業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區福林段一小段 227 地號等 2 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，因為疫情關係，本次會議採實體及線上會議並行方式辦理。今天的會議是由市府主辦，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蕭委員麗敏(本市都市更新及爭議處理審議會委員)(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)。公聽會舉辦的意思是地主有意見都能盡量提出來，作為後續審議會上的參考，如果各位地主想要發言的話請到發言登記處完成登記，等一下的流程會請實施者做 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-臺北市都市更新處事業科蔡股長欣沛

- (一) 發言的話請務必到登記發言區，或是用線上的問與答來登記發言。
- (二) 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。
- (三) 登記發言以二輪為原則，並採統問統答方式，以 5 人為一組方進進行統問統答，發言時間為 3 分鐘。

### 二、所有權人—中華民國/財政部國有財產署北區分署(231 地號)(書面意見承辦代為宣讀)：

- (一) 本案更新單元涉財政部國有財產署經管同小段 231 地號國有土地，面積 42 平方公尺，占本案更新單元總面積 2,851 平方公尺之比例為 1.47%，依財政部 108 年 6 月 20 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 8 點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。又依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。請實施者將上述國有土地處理方式於事業及權利變換計畫書適當章節完整載明。
- (二) 本案提列特殊因素費用新臺幣(以下同)5,200 萬元(含地質改良樁、連續壁引孔及綠建築)，依通案重要審議原則，更新案提列特殊費用，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。
- (三) 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，請實施者說明其合理性及必要性，以維參與者權益。
- (四) 本案合法建築物安置費用按更新期間及自取得使用執照至產權登記期間約 36 個月，實施者另以地質及交通管制因素增列 12 個月，共計 48 個月，續提請大會審議合理性。
- (五) 本案財政部國有財產署分回房地，請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項：
1. 本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。
  2. 實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體 15 年、防水保固 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。

**三、所有權人—曹○○小姐(○巷○弄○號○樓)(視訊登記發言，何○○小姐代為發言)：**

有關估價部分，樓層間的價差很多，舉例來說，A1-7F 及 A1-8F 兩層間價差為 12,000 元，但像 B4-2F 及 B4-3F 兩層間價差為 64,000 元，也就是 B 棟樓層價差與 A 棟樓層價差比較起來差異很大，所以想請教 B 棟樓估價的基準及價差差異大的原因？

**四、所有權人—李○○○小姐(○巷○號)(視訊登記發言，李○○先生代為發言)：**

目前住家共計 4 房，而更新後獲配之 A1-1F，建築設計為一般零售使用，共 2 房，不符使用需求；另外，臨福林路側是否可設計開窗？

**五、規劃單位—邑相更新規劃股份有限公司 賴伊珊經理：**

- (一) 有關國有土地處理方式將於事業計畫書內補充說明。
- (二) 有關特殊因素費用，目前暫依合約報價提列，後續將依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」規定辦理審查，再依審查結果於計畫書載明合理性跟必要性。
- (三) 有關總務及人事管理費、銷售管理費、風險管理費及合法建築物拆遷安置補償期間會在計畫書中加強補充說明，並提請大會審議。
- (四) 有關保固事項，實施者配合辦理之，後續亦補充相關保固事項於計畫書。

## **六、估價單位—宏大不動產估價師事務所 陳奕任估價師：**

針對地主意見大致做說明，我們其實有收到這位地主的意見，也很感謝地主很仔細的在看估價的結果，最主要在評估的過程，樓層間的價差是因為周遭景觀視野、通透性的問題。基地的東西側各有一個公園，為了要評估景觀視野、通透性的狀況，本案蒐集基地附近之現況，以 B4 或 B3 戶低樓層而言，因基地西北側及東北側分別有 2-3 層樓及 5-6 層樓之鄰棟建築物而遮蔽了視野，進而影響到房價，而某些戶別的景觀視野通透性佳，可直接看到公園，因此跳了一個樓層之價差差異大；另外，某些戶別的視野因被鄰棟建築物遮蔽，故價差差異小。有關估價的意見，未來於幹事會審查時也會有充分的討論，另外，在估價報告書中亦會載明戶別調整的基準。

## **七、實施者—昇陽建設企業股份有限公司 吳榕檳經理：**

- (一) 有關李先生所提意見，與李先生溝通過程中，您所提的是店鋪需求，房型最多可設計 3 房，而您尚有其他使用需求，如有浴缸的廁所或是無障礙廁所，因此若在滿足您的需求下進行隔間並非不行，而是考量到您的使用空間可能會比較不方便，因此針對您提的平面空間、使用需求為 4 房，這個部分我們其實有同仁持續的在與您溝通，希望您能

儘快的將使用需求回饋給公司並將室內格局定調。

- (二) 另外，有關臨福林路開窗一事，因考量整體建築立面外觀之設計，故之前與所有權人溝通時，已同意用玻璃磚，後來又在幾次溝通協調時，希望加一個通氣孔，我們也同意以盡量不影響建築立面外觀的情形下，在建築物東側為您加上通氣孔，這是最近這幾次我們溝通的結果，如您還有其他使用需求的問題，我們可以再持續的溝通協調。

#### **八、學者專家－蕭麗敏委員：**

- (一) 本案已召開過一次公辦公聽會，再提醒實施者能夠持續與地主保持良好的互動，地主如有任何問題，也請隨時和實施者做充分的討論。針對先前各位地主比較在乎的估價議題及審議流程，原則上還是依相關程序續行審查，後續將進入幹事會審查，依據幹事及委員審查意見予以修正後，如地主們無相關意見，後續審查程序就會比較順利、比較快，因此仍建議各位地主有任何都更的問題，還是與實施者保持互動。
- (二) 有關地主所提之規劃設計需求是否符合相關法規之規定，建議實施者於幹事會時說明清楚，如屬法令規範禁止之事項，即無法針對整體建築設計做調整，但如為整體建築立面外觀設計的問題，建請建築師再檢討並盡量滿足雙方需求，以利案件後續審議。

#### **九、臺北市都市更新處－蔡欣沛股長：**

- (一) 本案之前已召開過一次公辦公聽會，後續地主們若欲表達相關意見，可提供書面意見給都市更新處，將再轉請實施者回應。
- (二) 有關財政部國有國產署北區分署之意見，請實施者載入計畫書中並予以回應。
- (三) 今日公聽會針對地主們的發言及回應，未來將請實施者載明於計畫書中。有關使用需求上的問題，建請實施者在符合相關建築法規的前提下

下，再與地主持續溝通協調，盡量滿足地主的需求。

## 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 3 時 30 分）