

# 家騰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區瑞安段一小段 221-3 地號等 3 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 24 日（星期三）上午 9 時 30 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區

（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 邱股長于真

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：鄧伊菱

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，歡迎大家來參加由家騰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區瑞安段一小段 221-3 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」之第二次公辦公聽會，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邱于真，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議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。

陸、與會單位發言要點：

一、所有權人—魏○凱（226 地號土地）：

1. 各位長官各位學者大家早，這邊有三個問題想要請教一下，第一個問題，這一次的公展跟第一次公展的版本，最大的不同是蓋的樓地板面積增加戶數也增加，地主原先與建商協調車位的選擇，是從最底下開始分配也就是說原先是從 B3 或 B2 開始分配，而第二次公展的地下室車位蓋到五層，現在選配的車位從第五層開始選配，與原先講好的不一樣，這個部分請建商詳細說明一下。
2. 第二個部分跟前一次的公展相較，增加的戶數及樓地板增加，粗估增加了 600 多坪，增加的戶數從 53 戶變成 62 戶增加 9 戶了，第一次公展相較情況下我們分到的土地應該是會變少的，因為戶數增加蓋的樓地板增加了所以變少，我們所持分的土地又更少了，這個部分是否會給我們一些適當的回饋金或是補償金，是否有準備甚麼方案，這是第二個問題。
3. 第三個部分是大概看了一下外觀的設計圖，一樓的店面好像是有三間店面做為一般零售業使用，因為是店面我想是有懸掛招牌的必要，建商在規劃設計的時候是否有規劃好掛招牌的位置，因如果招牌未管制管委會會有意見，日後對面是音樂圖書館對外觀及整個大樓來說是扣分的，故在設計方面是否有規劃能掛設招牌及一樓店面的位置，以上三點問題謝謝指教。

二、所有權人—蘇○凱先生（代陳○美女士）（225 地號土地）：

上一次的公展是在 106 年 4 月 6 號，這一次問的問題跟上一次一樣，並沒有被解答是鑑價的問題，其實大家關心的還是自己的價值，上次的回答是說實施者來找，及所有權人想要推薦的話大家來推薦，這個資料在上一次的公開說明書頁碼第一頁，還是同樣的問題想要請問實施者團隊這一件事情這個狀況如何處理，麻煩更新目前情況。

### 三、所有權人-台北市政府文化局(書面意見承辦代為宣讀)：

1. 本案基地範圍無本市公告文化資產暫定古蹟、暫定古蹟及列冊追蹤建物。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時，仍請依據文化資產保存法第 33、35、57 及 77 條等相關規定辦理。
2. 另依文化資產保存法第 15 條「公有建造物及附屬設施群自建建造物興建完竣於五十年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建建造物興建完竣於五十年者，所有或管理機關(構)於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。」經查旨揭範圍內含 2 筆公有土地(瑞安段一小段 221-3、226 地號)，請自行檢視尚有上條文之適用，建物處分前檢送建造物及附屬設施群之建物謄本、相關興修改建資料、歷年使用情形說明及室內外現況照片等資料，以利本局進行文化資產評估。

### 四、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)：

1. 本案查事業計畫書，本案申請容積移轉 40%，容積獎勵(不含容移部分)32.62%，請適量且設計以地主需求為主並避免對原先周遭環境造成衝擊，另國有土地 36.98%本案總務及人事管理費及銷售管理費均以上限提列共同負擔比例達 33.66%，請實施者修正並調降相關的管理費用。
2. 本案提列之特殊費用為 EPE 隔音墊工層、阻尼器工程及地質改良工程共提列 65,330,391 元，請依審議原則說明合理性及必要性。
3. 本案變更建築設計規劃後為 62 戶住宅卻規劃停車位 87 席，多超建地下層共兩層，本次變更後加計費用達 116,387,914 元，請實施者說明本次開挖地下四層及五層的合理性及必要性。

#### 五、所有權人-魏○甫（代魏○貞）（225 地號土地）：

1. 本案都更歷經多年，終有所成。從 3 筆地號，併合左右鄰居則有 28 筆土地參加都更。面積從 1,228 平方公尺增至 2,305.95 平方公尺，從原先的地上 11 樓地下 3 層，增至地上 14 樓地下 5 層；臨接於 3 街道背靠元大綠地的區塊，建立本大樓雄偉美侖景觀，可與元大大樓相映輝照。
2. 確實要完成此一重大工作若非蕭家福建築師難成此事，他的專業及智慧毅力超越常人，是年青一代的事業家，但願他能秉著事業家的誠信經營都更案盡善盡美。
3. 地主選配與實施者協議，與第二次公展版內容不符如何處理？
4. 房屋設計隔間是否可考慮洗手間靠窗？
5. 實施進度與實際誤差過大，可否如期施工圓滿？

#### 六、所有權人-魏○（225 地號土地）：

1. 首先剛剛有報告過時程，看到公布的時程第一階段是事業計畫階段第二階段是權利變換階段，現在才在事業計畫階段，實施者預估第二階段(權利變換階段)係 109 年 5 月到 110 年 5 月預計一年的時間，住戶比較在乎說甚麼時候搬家甚麼時候拆，可能需要出去租房子或是搬家等等，我認為時程要估得比較實際一點當然不可能剛剛好，但這個時程是不是有一點太快，目前才在第一階段(事業計畫階段)公聽會而已，明年五月就要搬家了甚麼的，然後找房子也很重要因為不是說下個月要拆這個月去找房子就可以都要事先安排好，希望家騰可以給我們一個比較務實的時間，因為到時候還有相關部門的審查有沒有可能在不到一年的時間，這個部分都是我們非常關切的問題。
2. 第一次的公聽會我們有參加，在原先的規劃上因為增加隔壁土地的部分，會讓容積獎勵變得比較高那應該對所有住戶都比較有利，根據初算的結果，如果以合建的標準的部分分配回來的坪數比現在的還要小，上次是 13 樓現在變 14 樓地下也變成 5 層，我知道是隔壁加進來的關係以比例來講我們原

有的土地持分都相當高，所以感覺上好像有一些吃虧的感覺，想要請教規定上我們原先與家騰有過協議書，有沒有可能我也用權利變換透過公權力的介入，讓整件事情變得比較客觀一些。

#### 七、所有權人-官○政（225地號土地）：

有關費用的部分，建築成本的計算表因為這張表列舉的金額很大，和我們分配到的建築物是否有關係，如果金額很大有關係的話那我們現在看到的是這次有一筆最大的風險管理費，我不曉得這是要付給誰以及目的在哪裡，第二個是容積移轉費上次是沒有的這次突然跑出一億多，是付給誰能否給我們及主辦單位一個交代。

#### 八、規劃單位-奇模工程有限公司（王技師佩模）：

1. 首先先針對第一位魏先生的意見進行說明，他的意見是有關於車位選配的原則，因本案採部分協議部分權變，如果是採協議合建是以合建契約樓層數的選配原則分配方式，若因加挖跟原先的合約有落差，當然可以針對合約內容做討論，若是權變戶就是開放選配沒有規定說要從哪一層樓做選配。
2. 土地持分變少是否有相關回饋的部分，這部分若採協議合建還是回歸到合建契約，若合建契約需要修改請與實施者再討論，如果是採權變是以修正後容積算下來的一個房價產值依照共同負擔比例做產權分配，這是協議合建與權利變換分別的處理方式。
3. 關於招牌的問題因為有經過都市設計審議基本上因為一樓的部分有做一般零售業，所以招牌是做在一樓及二樓的樑位有設置招牌的位置，這也有經過都市設計審議。
4. 針對蘇先生的部分有關鑑價的部分我再跟您說明一下，都市更新最主要有兩個階段，第一個階段是事業計畫是主要針對容積建築及財務部分做規劃，蘇先生主要關心的是權利變換計畫的階段來進行，等到本案事業計畫核定發布實施之後也會發通知給各位地主說已經核定了，接下來會緊接著辦理權

利變換計畫，會正式來找估價單位，若是各位地主有想要推薦的估價單位也可以跟實施者來做推薦，這部分是一樣的承諾不會做更動，是時間點的問題。

5. 針對第三位蘇先生的部分可能對於面積上有一些誤會，總面積為1200多平方公尺剛才看見2000多平方公尺是建物面積，那是整個現有建物的面積不是基地的土地面積，可能您對表述的部分有一些誤會，這邊做一個補充說明，土地面積沒有改變。
6. 有關於本案完成度與第五點的實施進度這部份我們也有配合容積移轉的部分也拉長一些，實際上我們的進度已有做調整，希望預期動工日期為110年5月如果順利的話，完成事業及權利變換計畫順利的話希望在114年做交屋的動作。
7. 有關於洗手間靠隔間牆的部分後續做客變或其他方式做處理，會盡量滿足屋主對內部的需求。
8. 針對公共地主部分文化局在開挖的部分會依照規定辦理，國產署的意見我們會做一個詳細的說明。
9. 進度的部份會做調整，現在已經五月，事業計畫是不太可能立刻做完，我們會盡我們最大的努力的情況下盡快的把事業計畫及權利變換計畫來做這部分的完成，後續動工希望能夠盡快，可能會較原先手上的資料實際上在慢個半年以上，如果要拆的時候大家要在外面找房子時間點的部分，實施者表示權利變換計畫核定發布實施之後大家會收到這個權利變換核定函，實施者也會準備要告知各位要準備拆遷，最晚三個月以前實施者就會發通知給各位地主，所以會有一個明確的告知時間，在那之前就會發通知給各位讓大家可以做準備。
10. 已經簽合建契約的地主是否能改權利變換計畫，是您的權利，本案是採部分協議合建部分權利變換，如果說您覺得說權利變換計畫對您比較有利，當然這是可以的，因為這是您的權利。
11. 有關於共同負擔費用的部分第一個風險管理費的部分，是依

照「台北市共同負擔提列標準」做計算，風險管理費嚴格來說是屬於實施者付出成本之後所獲得的利潤，前面的設計費用營建費用相關管理費用等等是實際要付出的，實施者不可能只付出沒有任何收益，內政部在訂定風險管理費的部分其實是做實施者的利潤存在，包含到整個物價有波動像是鋼筋水泥我們不曉得甚麼時候會突然漲價，某種程度也是說在未來營造的時候是否有這樣的風險，來做為成本突然增加的時候的費額，風險管理費有計算方式是上述費用加總的費率乘出來的，上面都有計算公式大家可以去查閱。

12. 容積移轉費用部分最主要是因為是容積移轉獎勵是必須捐贈公共設施用地而有取得成本，台北市是一半公共設施一半代金，經計算過後要給市政府，這部分代墊付給市政府因為是實施者的成本所以是列入共同負擔費用的部分。

#### 九、學者專家—簡委員裕榮：

1. 建議實施者團隊在跟所有權人在做溝通的時候，關於開發、建築法令、都市計畫法令，我建議你們稍微用大家的語言講比較好，這對大家的了解會比較好。回到今天的案子，土地所有權人及建物所有權人有兩個到三個希望可以加緊腳步做溝通協調，第二個容獎 5-1 是上限要做說明，並補充說明在建築計畫裡面一樓配置，說明整個容積移轉的回饋空間，在審議會的時候會併同 5-1 討論，要包含都設審查意見做說明。
2. 地下二樓無障礙車位，殘障車位的規劃原則不能放在地下二樓，建議調整為地下一層，另 B3 的 46 車位跟 B4 的 18 車位那檢討一下增設管制設施，以維行車安全。
3. 轉管位置請做說明，後續權變估價需要納進去。
4. 13-4 選配原則規定第一點似不合理，協議合建戶跟權變戶是協議合建戶算一戶由實施者代抽，建議依規定做修正。
5. 財務計畫特殊工法需要審查，並於審議會前確認，銷售管利費按上限提列應做說明。
6. 18-1 頁實施進度因尚未跟所有權人做說明，報告書進市政府

就不能改，一定要等到幹事會審查才得併同修正，核定板才是最後確認的內容。

7. 估價報告書要檢討容移對所有權人土地權值變化有無產生不利情況，建議所有權人權益有無減損部份一定要檢討，審議會會討論。

#### 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，另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。今天公聽會謝謝各位的參加。

#### 捌、散會（上午 10 時 0 分）