

忠泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區玉泉段二小段 452-2 地號等 83 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 108 年 4 月 24 日（星期三）下午 3 時 30 分整

貳、地點：臺北市大同區玉泉區民活動中心

（臺北市大同區環河北路一段 96 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 陳股長品先

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 記錄：陳建男

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由忠泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區玉泉段二小段 452-2 地號等 83 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，本次會議是由市府依法主辦，我是今天的會議主持人目前任職更新處事業科股長陳品先，今天邀請專家學者是目前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 分鐘事計畫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、公有土地管理機關－臺北市政府財政局(491-1 地號土地)
(書面意見承辦代為宣讀)

1. 財務計畫

- (1) 本案事業及權利變換計畫於 104 年 7 月 6 日報核，惟以 107 年 7 月 23 日公布之費用提列總提列相關費用，致共同負擔較前次公展版本增加 3.25 億餘元，是否符合規定，請都市更新處協助釐清。
- (2) 事業計畫頁 10-19 及表 15-2 標準單價計算表，本案 AB 棟及 CD 棟 2 樓規劃樓高修正為 4M 及 5M，3 樓規劃樓高修正為 4.5M 及 3.5M，惟 10-19 表 10-4 之 2 樓高皆標示為 5M、3 樓樓高階皆標示為 3.5M，請釐清修正。另 2 樓規劃一般零售業(甲)、一般事務所、管委會使用空間使用，惟 CD 棟 2 樓規劃樓高修正為 5M 涉及超高加成，請實施者說明其必要性。
- (3) 事業計畫頁 13-2 與頁 15-1 費用提列說明有關費用提列總表採用之版本不一致，請實施者釐清修正。
- (4) 事業計畫頁 14-7 安置期間以 52.8 個月提列，仍請依近期審議會通案以 36 個月提列，並參考「財團法人不動產資訊中心」公佈之每季最新「臺北市住宅租賃行情」檢附租金水準佐證資料認列。
- (5) 事業計畫頁 15-1 及頁附錄-22 有關都市更新規劃費用，請依費用提列總表說明十提列說明列式檢討計畫。另本案合約影本所載實際合約金額為 7,500,000 元，與本案財務計畫提列 8,925,000 元不一致，請釐清後修正。
- (6) 事業計畫頁 15-2 貸款期間以 4.9 年計算，仍請依近期審議會通案以 3 年提列。
- (7) 事業計畫頁 15-5 鄰房鑑定費僅檢附鑑定範圍圖，本案鑑

定範圍內之戶數為 715 戶，請於附錄頁詳列戶數說明。

- (8)事業計畫頁 15-9，事業計畫頁 15-2，依頁附錄 27 報價單內容包含本案 83 筆公私土地，因公有土地不辦理信託，請就公有土地部分進行刪減，並依費用提列總表規定應檢具合約依實際合約費用提列。
- (9)本案人事行政管理費率、銷售管理費率及風險管理費率以上限提列，且共同負擔比高達 43.03%，請實施者調降並提請審議會討論。另有關風險管理費費率請依費用提列總表規定補充說明。

2. 其他意見

- (1)事業計畫第 V 頁審議資料表所載實設汽車停車位 515 位與頁綜-1 修正說明所載 517 位不一致，請檢視修正。
- (2)事業計畫第 V 頁辦理過程第 10 項公開展覽期間(第二次)及第 11 項公辦事業計畫及權利變換畫公聽會(第二次)發文字號請依實際本府都市發展局函修正。
- (3)請實施者確實於事業計畫內加註：自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。
- (4)請提供修正後三家不動產估價師事務所之完整估價報告供參。

二、公有土地管理機關－財政部國有財產署北區分署(452-2、452-3、484-1、493 及 496-2 地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)

1. 事業計畫書第 20-1 頁：因都市更新條例於 108 年 1 月 30 日修正，本案國有土地得讓售予實施者規定之發文號請修正為第 46 條，另本署經管同小段 872 建號國有建物依都市更新事業範圍內國有土地處理原則規定，應併同坐落之國有土地處理，請實施者一併修正國有土地處理方式。

2. 事業計畫書第 14-7 頁：本案合法建築物拆遷安置費用提列 52.8 個月，請依審議通案以 36 個月提列。
3. 事業計畫書第 10-5 頁：本案容積獎勵達 30.01%，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。
4. 本案國有土地比例 3.19%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並以增益全民及公產權益。
5. 事業計畫書第 15-6 頁：本案共同負擔比例達 43.03%，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。
6. 權利變換計畫第 16-1 頁：本案更新單元土地使用分區分屬「特定專用區(供一般商業使用)」及「第三種商業區」，容積率均為 560%，本署經管國有土地更新前土地權利價值比例為 2.9728%，不及該等國有土地建築容積占更新單元法定容積比例 3.19%。請實施者說明及提高國有土地更新前權利價值，以維國產及全民權益。
7. 本案建築規劃取得綠建築標章，惟本案建材設備表均以臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項之建材設備等級表第三級提列(除浴室設備、廚具設備、門禁管理及保全監控外)，是否符合該綠建築標章所規範相關節能指標，請實施者說明並修正。
8. 依內政部 103 年 6 月 24 日台內營字第 1030806742 號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房

地優先作為公營出租住宅住宅或社會住宅作業程序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案國有土地比例 3.19%，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用。

三、文化局（書面意見承辦代為宣讀）

旨揭更新範圍緊鄰本市歷史建築「西寧北路 29、31 號店屋」及同路毗鄰歷史建築「六館街尾洋式店屋」（南京西路 241、243、245、247、249、251 號）、「南京西路 255 號店屋」，涉及文化資產保存法第 34 條規定，請申請單位提送新建計畫說明、新建築與歷史技專相對位置、視覺模擬圖說、歷史建築保護及監測計畫等資料過局，俾辦理後續審查事宜。

四、所有權人—丁○雲（502 及 502-1 地號土地）：

1. 本案為權利變換選屋，我與實施者另簽有合建契約，於合建契約內卻約定「與臺北市政府核定之都市更新權利變換應分配價值不同時依本約約定履行」，所以各位地主，現在選的權利變換選屋那不是我們的價值，選幾千萬的房屋不是事實，我們走的是私約，所以以後都要找補給忠泰，這是一個陷阱，有良心的建商如果私約跟臺北市政府核定的價值有衝突的時候，應該要讓我們擇優的，請實施者說清楚講明白要講坦白話。
2. 我絕對不是釘子戶，我有出來選屋，我對這個基地也是樂觀其成，忠泰為了利益破壞鄰居之間的和睦和友誼，像他

講的臺北市找不到 2 千多坪了，這蓋起來應該算是一個指標了，這塊土地的利益太大了。

五、所有權人—張○文（508 地號土地）：

不是說不改建，大家都想要改建，是分配大小的問題，要公平分配不要分大小，如果分大小就沒人要改建，今天就是因為他不照政府規定，分大小所以大家才不改建。

六、所有權人—陳○傑（508、509、509-1 地號土地）：

今天場地真的選錯了，後面真的聽不太清楚麥克風聲音。最早十幾年前，南京西路第一排說要改建，那時因為深度不夠被限制沒條件可以都更，所以開始談後排那時大家很有意願納入擴大到現在這個範圍，我們這個社區現在消防車是進不去，改建後除了安全之外價值也提升了，我希望在這裡我們可以互相尊重，趕快有舒適的房子住。

七、實施者—忠泰建設股份有限公司 蕭臣佐(副理)：

1. 本案於民國 96 年開始到現在已經過十幾年，我相信各位地主都是真心誠意有心想改建，本公司也是秉持著把房子蓋好的精神，希望來推動這個案子，一個案子兩千多坪、兩百多位地主，無法做到讓每個人都開心滿意，很感謝有 90%的地主認同本公司的規劃及程序。
2. 早期簽的合建契約有那個時代的時空背景，跟大家報告，銀行信託契約正在審閱中，公司另擬有協議書之後將會與銀行信託契約一併跟大家說明。

八、學者專家—簡委員裕榮：

1. 本案尚有未同意戶請實施者加強溝通協調。
2. △F5-1 容積獎勵部分，請實施者加強說明商業空間、1F 圍牆設門禁對公共空間開放性及公益性之影響。

3. 建築計畫部分

- (1) 事業計畫第 10-2 頁現有巷道廢止，請實施者向建管處釐清南京西路 412 巷 15 弄及 412 巷 18 弄現有巷廢巷範圍。
- (2) 事業計畫第 5-36 頁，圖 5-6 有誤請修正，請實施者補充說明自劃更新單元規劃構想。
- (3) 建築設計涉鄰避設計與鄰避設施(包含變電箱、發電機室、排風口、中繼水箱、汙水管線、垃圾儲藏室及車道等)之位置，請於圖面用符號或標誌載明清楚，另管線轉管部份請實施者反應在估價條件上。
- (4) 請說明本案是否設置圍牆(或圍籬)，並請於圖面清楚標示位置位置、高度及透空方式，以利檢視。
- (5) 本案 C、D 棟梯廳請檢討通風及採光設計。
- (6) B1F 無障礙車位設置建議調整至靠近電梯處，B1F 機械車位請檢討法規說明。
- (7) 本案交通影響評估請實施者檢送報告書予交通局審查。
- (8) 請實施者檢討南京西路 434 巷消防救災空間動線。

4. 財務計畫部分

- (1) 事業計畫第 15-2 頁，本案貸款利息提列 4.9 年，請實施者依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」檢討，另本案採用逆打工法請實施者提出工期差異檢討並增減工期。
- (2) 請實施者於信託費用補充說明本案續建機制。

5. 有關事業計畫第 13-1 頁，選配原則 (二)3. 「…可分配權值±10%為上下限」，建議修正為「…可分配權值+10%為上限」。

6. 權利變換及估價報告部分

- (1) 更新後之 B1F 機械車位請實施者納入估價檢討說明。

(2) 權變計畫第 15-1 頁，「不願或不能參與權利分配」序號 8、9、10、23、24、25、26 皆已超過最小分配權值，請實施者補充。

7. 計畫書內原 104 年資料請更新為 107 年。

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 4 時 30 分）