

聯勤建設實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區通化段六小段 652-2 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

第三次公聽會發言要點

- 壹、時間：民國 110 年 10 月 15 日（星期五）下午 15 時 00 分
- 貳、地點：松山區行政中心禮堂(松山區八德路四段 692 號 11 樓)
- 參、主持人：臺北市都市更新處 宋旻駿股長
- 肆、出席單位及人員：(詳簽到簿) 記錄：鄧伊菱
- 伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎(新冠肺炎)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，歡迎大家來參加由聯勤建設實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區通化段六小段 652-2 地號等 15 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併行方式辦理。今天會議是由市府依法主辦，我是今天會議的主持人，目前任職都市更新處事業科的宋旻駿股長，今天邀請專家學者葉玉芬委員(臺北市都市更新及爭議處理審議會委員)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，請到發言登記處進行登記，參與線上會議者請到視訊會議介面中的問與答登記，會議流程會請實施者做 15 分鐘事業及權變計

畫的簡報，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 宋旻駿股長：

- (一) 發言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登記發言，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 人為一組方式進行統問統答，發言時間為 5 分鐘。

二、所有權人

(一) 張○○ (○、○地號土地) (劉○○代)(現場登記發言)：

1. 我們分配的單元為 1 樓 S1，現在的問題係整棟大樓排氣孔和排風管都集中設計在這邊，且排氣孔形狀為倒三角形，嵌在牆壁；以致原房子格局為四邊形，現在因排氣孔、排風管也設置在牆裡面，而變成七邊形，這不太合理，希望建設公司及建築師，可以正視這點。我們要求排氣孔縮小，另外排風管的話，查看其他案例如臺北市仁愛路幾棟大廈，以及目前所居住的逸仙路翠亨村大廈，這些比較高級的大樓，都無將排風管設計在住家牆壁裡；一般都是設置於車道旁的牆面，相關資料業寄予建設公司、建築師及都更處，請正視我的要求。
2. 二樓店鋪單元 S10 每坪單價為 143 萬，二樓事務所單元 A 每坪單價 118.9 萬，為二樓店鋪單元 S11 每坪單價 167.9 萬，我認為價格太高，希望實施者能調整價格。

(二) 所有權人—江○○:(○、○地號土地)(江○○代)(現場登記發言)

1. 本案樓層高度由 104 年設計 25 樓、27 樓到現在 110 年版本

設計為 31 樓，更新後之估價價格越來越提高，容積獎勵增加了，但為何地主分配之比例卻越來越少，請實施者說明增加之獎勵應如何回饋予地主，如何增加地主所分配之比例。

2. 租金補貼目前僅預估 42 個月，起算日係由搬遷開始算起到完全交屋，還是到通知交屋為止？倘若未來超過 42 個月仍未交屋，那地主在外之租金，實施者是否有規劃要如何補貼？

(三) 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 110 年 9 月 28 日府都新字第 11060119953 號函辦理。

(1) 旨揭都市更新事業計畫及權利變換計畫案(第三次公開展覽版)，茲提供意見如下：

A. 本案擬申請 40%容積移轉，請實施者提送下列資料：

(a)量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。

(b)財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。

(c)容積移轉來源及成本說明。

(d)容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。

B. 國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文及附錄十一、七所載信託報價單內容，均未載明已排除國有土地，請實施者說明，並確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並於計畫書及信託合約內確實載明。

C. 本案重建費用含提列特殊工程-地質改良費用達新臺幣(以

下同)2,950萬9,620元，請依審議原則說明合理性及必要性，並依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理。

- D. 本案國有土地比例 19.59%，本案人事管理費、銷售管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 38.16%，請貴府責成實施者調降相關管理費用，以維參與者權益。
- E. 本案財務計畫表 13-1 都市更新事業實施總成本表（下稱總成本表）所提列之合法建築物拆遷補償費及其他土地改良物拆遷補償費與本案拆遷安置計畫表 10-1 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表、表 10-2 其他地上物領回拆遷補償費用明細表所載金額不同，總成本表所列之拆遷補償費（合法建築物及其他土地改良物）金額似有誤植，請實施者證明；倘有誤植，請併予修正計畫書表內所載相關項目金額。
- F. 據 107 年提列總表說明十三、拆遷安置費用（合法建築物）有關住宅租金水準，參考「財團法人不動產資訊中心」所公佈每季最新「臺北市住宅租賃行情」認列。但情形特殊者，得由實施者委託鑑價機構查估更新單元現地租金水準，作為安置租金之依據。查本案合法建築物拆遷安置費係依估價師調查、分析周邊不動產市場價格水準等訂定，分別以 1 樓 3,000 元/坪/月、2 樓以上 1,500 元/坪/月、地下室 800 元/坪/月，為基準計算租金補貼。查本案更新前之合法建物皆為 4、5 層樓舊公寓，請貴府責成實施者說明並審查本案依上述基準所提列金額之依據、參考租金行情及金額之合理性。
- G. 本案財政部國有財產署分回房地，請實施者於事業計畫加

註並配合辦理下列事項：

- (a) 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。
- (b) 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。

H. 經審視本案更新前估價條件，請實施者分別說明如下：

- (a) 本案 654、656、656-1、664 地號 4 筆國有土地以法定容積 230.12% 評估更新前土地權利價值，其餘 652-2 地號等 11 筆土地申請「建築物結構安全條件獎勵」及「合法建物屋齡」之容積獎勵，並依照估價師公會全國聯合會第六號公報所載容積專屬之精神，依法定容積加計前項容積為依據，評估更新前土地權利價值，並考量容積折減。請實施者說明該容積折減是否依第六號公報範本計算之，及其合理性及公平性，及國有土地僅以法定容積計算更新前權利價值之詳細計算方式及依據為何。
- (b) 本案 4 筆國有土地於更新前為現有巷道，部分面積並於更新後不廢巷，本案於評估更新前土地權利價值時，已考量不廢巷對價格所造成之影響，惟本案國有土地更新後係配合交通需求及法定空地退縮，且以更新後整宗土地考量，仍有其容積貢獻度。請實施者詳予說明上述估價條件設定之合理性及計算方式。

(四) 所有權人一張○○(○、○地號土地)(書面意見)

1. 主旨：針對都市更新完成後新建築物 S1 以及 S11 規制設計提出修改意見。請查照惠復。

2. 說明：

- (1)110年9月28日臺北市政府都市更新處發送，發文字號：府都新字第11060119953號信件(第3次公展光碟片通知)辦理。有關臺北市大安區通化段大小段652-2地號等15第土地都市更新事業計畫及權利變換案之相關計畫書。
- (2)實施者在第三次重新提案 S1 一樓內側外牆規劃設置一整排排風設置，將可能產生極大噪音及污染，加上其上密閉二樓編號 2F-A 全戶 118.90 坪全面封蓋排氣效果差噪音大，特建將所有排風裝置照一般設計設置於停車場出口牆面。謹提出四個現有知名大廈個案(如附件一、二照片影本)。
- (3)此外，特別提醒 S1 以及 S11 為獨立兩戶，除有獨立進出口外，應該有個別獨立之水電空調瓦斯等等設置規劃。
- (4)建議在 S1 一樓內側外另外規劃一個出入口作緊急避難出口以進出地下停車場之用。
- (5)請在規劃大樓主排氣孔時注意 S1 及 S11 兩戶室內盡量維格局方正。

(五) 所有權人一張○○(○、○地號土地)(書面意見)

1. 主旨：謹再次針對都市更新完成後新建築物 S11 價值估算過高提出不同意見，請將本修正建議直接轉請實施者修改，並列入審議會記錄，依規定辦理審議。請查核惠復。

2. 說明：

- (1)依據 110 年 9 月 28 日臺北市政府都市更新處文號：府都新字第 11060119953 號信件(第 3 次公展光碟片通知以及公聽會辦理)。
- (2)實施者在本次重新提案估算權利價值，仍然將更新後裙樓二樓編號 S11 單價預估過高。謹針對更新案裙樓 2 樓編號-S11 一戶每坪單價作一比較。

A. 本次 31 樓新規劃案每坪單價差異：

裙樓 2 樓編號 S11：每坪單價 167.9 萬

主大樓頂樓(編號 31F-D31F-E)：兩戶平均每坪單價 155.8 萬(比 S11 每坪減少 12.1 萬元)

主大樓 3 樓編號 3F-A 戶：每坪單價 124.9 萬(比 S11 每坪減少 43 萬元)

B. 謹針對裙樓二樓 S11 每坪單價定價方式提供另二種計算供參考：

(c)以主大樓 3 樓至 16 樓(大樓一半樓層)，每層的最高單價戶 3 樓至 16 樓共 14 戶的平均單價每坪為 130.03 萬。

(d)主大樓二樓 2F-10 每坪 143.4 萬，2F-A 每坪單價 111.6 萬。

總之，實施者高估 S11 建物可銷售金額甚為明顯。尤其將 S11 建築物二樓冠上「店舖」或「零售業」兩三個字便將其權利價值上翻，如何服人。

(六) 所有權人一張○○(○、○地號土地)(書面意見)

1. 主旨：謹再依次針對都市更新前建築物權利價值估算提出不同意見，請將本修正建議直接轉請實施者修改，並列入公辦聽證會正式記錄，依規定辦理審議。請查核惠復。

2. 說明：

(1) 依據 110 年 9 月 28 日臺北市政府都市更新處交號：府都新字第 11060119953 號信件(第 3 次公展光碟片通知以及公聽會辦理)有關台北市大安區通化段六小段 652-2 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫及權利變換案。

(2) 本都更戶位於台北市敦化南路○巷○號○樓(以下稱本戶)，目前建築物包含可自行使用圍牆內空間及與室內相連之專有地下室。實施者在本次重新提案估算權利價值仍然加以忽略，不予考慮其相關價值。僅再重複提出說明如下

- A. 在現有基地除所有狀所列坪數之外，本戶更有一樓屋內使用的專有獨立樓梯直通之地下室，實際面積為 8.208 坪，詳請參閱市政府核發建築檔案竣工圖中本戶地下室平面圖影本(附件一螢光筆標示部分)，此一地下室已獲台北市大安區戶政事務所於 95 年 10 月 19 日核發之「台北市建築物地下室所在地址證明書」證明本地下一層屬於地面層敦化南路二段○巷○號(即本戶)無誤。而根據內政部營建署公寓大廈管理法規 Q&A 第 106 號公寓大廈之地下層是否用為共用部分，應依事實認定。答：「按公寓大廈之地下層，依土地登記規第七十六條規定，限於性質上非屬共同使用部分、且已由戶政機關編列門牌或核發其所在地址證明者，始能視同一般區分所有建物，即公寓大廈管理條例第三條第三款所稱之「專有部分」而辦理建物所有權第一次登記，…」。
- B. 本戶一樓三面臨街巷，使用價值高，基地圍牆可用坪數大，擁有使用權，目前正在使用中面積約為 10.1 坪，詳請參閱市政府核發建築檔案竣工圖中本戶首層平面圖影本(附件二螢光筆標示部份)。

三、規劃單位—財團法人都市更新研究發展基金會（董政彰主任）：

- (一) 有關建築物樓層高度自 104 年起之變化，主要係因原本申請老舊公寓專案之獎勵，部分獎勵項目成本較低，但因為老舊公寓專案審議之不確定性，審決結果難以預估，簡報第四頁也有說明，恐影響所有權人更新後價值，故改採規範較為明確的新修正「都市更新建築容積獎勵辦法」以為獎勵之申請，因成本結構不同之關係，實施者也調降提列部分管理費用，希望讓所有權人分回之價值能與送件時相差不多。

(二) 拆遷安置費用之安置期間提列 42 個月，因依都市更新審議的通案經驗，各委員皆不希望提列過高的安置月數，且安置期間延長將增加利息負擔，故目前仍以 42 個月提列與發放。

(三) 有關國產署表達需要加強說明項目，實施者會加強說明，而第 7 點分回房地之相關管理費意見，建議依公寓大廈管理相關規定辦理，依規定由地主負擔。

四、建築設計—術刻建築師事務所（邵俊夫共同主持人）：

有關排氣孔和排風管的規劃調整，因涉及地下室機電及防災系統之檢討，會需要較多作業時間，後續將會再與實施者討論改善方式。

五、估價單位—麗業不動產估價師聯合事務所（羅一鞏估價師）：

(一) 2F-S11 目前評估價格為 167.9 萬元/坪，而 2F-A 為辦公室故和店面之價格不同，因用途不同，故引用之案例和價格評估當然有所差異，且辦公室和店面比較起來，價格相對沒有這麼高。

(二) 與 1+2F-S11 旁的 1+2F-S2(目前評估價格 160.9 萬元/坪)相較，1+2F-S11 面積較大，且 1+2F-S11 為邊間並靠近敦化南路，商效比起 1+2F-S2 好，因此這兩個單元有價格上之差異，而估價價格後續將會由審議會委員把關，故最後仍須以審議結果為準。

(三) 國產署提及之租金意見，本案皆參考估價日期當時實價登錄之租金行情及相關資訊做為評估。另提及本案部分土地評估加計「建築物結構安全條件獎勵」及「合法建物屋齡」之容積獎勵，但因國產署之土地為現有巷，且地上無建築物，所以無加計其他專屬之容積獎勵，以法定容積評估並依估價範本規範計算；且其現有巷於更新後，部份面積將申請廢巷，

故於評估時皆依估價範本及審議規範調整計算。

六、學者專家—葉玉芬委員：

- (一) 本案於現階段公開展覽及公聽會之後，下個程序將由市政府進行實質審議。
- (二) 實施者以新修正之「都市更新建築容積獎勵辦法」做為本案獎勵項目之申請，且因新獎勵辦法核給之獎勵值較為明確化，可避免日後核定之結果差異太大，以維持案件申請內容之穩定性。
- (三) 至於地主反映如排風管這類設計等意見，後續於幹事會及審議會召開時，皆有不同專業領域之委員協助把關，而所提意見，皆會以書面記錄，供後續審議參考；共同負擔費用之比例亦有熟稔財務內容之委員協助審閱，如同我是估價委員，故後續將協助估價內容之審議與把關。或許日後審議結果會有微調，但皆是朝向全案更新後合理與公平之規劃來辦理。
- (四) 本案更新後 3F 及 4F 為一般事務所，但未隔間且洗手間與茶水間未統一集中設置在外，故提醒估價師於此設計狀況下，應注意 3F 及 4F 一般事務所更新後價格與樓上更新後做為住宅單元價格間，差異關係之合理性。
- (五) 若因格局規劃之影響使用便利性或寧適性之關係，於估價時應適時反映於價格，建議估價師應予注意。

柒、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 16 時 00 分）