

首泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區吉林段四小段 435-1 地號等 24 筆(原 18 筆)土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、 時間：113 年 11 月 13 日（星期三）上午 9 時 30 分

貳、 地點：臺北市中山區中原區民活動中心

（臺北市中山區新生北路二段 53 號之 3 二樓）

參、 主持人：臺北市都市更新處 梁紹芳股長

肆、 出列席單位及人員：(詳簽到簿)

紀錄：陳芊穎

伍、 主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由首泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區吉林段四小段 435-1 地號等 24 筆(原 18 筆)土地都市更新事業計畫案」之公辦公聽會，本次會議是由市府依法主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的梁紹芳股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會鄭凱文委員，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。發言次數以二次為原則，發言登記時間：第一次登記時間為規劃單位簡報結束前，第二次登記時間為第一次答詢結束前，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記。等一下的流程會請實施者做 10 分鐘的簡報。

陸、 與會單位發言要點：

一、主席說明發言原則：

(一)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

(二)原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人3分鐘發言時間

二、所有權人—臺北市政府財政局（435-1、435-7 地號土地）：（書面意見）

（一）工程費用：

1、新建工程：請就地下室加乘物價調整，及智慧建築增加建築增量調整，分項個別列式計算。又第 P.13-4 頁表 13-3 營造工程費用估算表之管理費用及營業稅額有誤，請依上開規定計算填列。

2、其他必要費用：第 13-4 及附錄-45 頁鄰房鑑定計算，請確認基礎深度計算是否與圖面 P.9-44 頁圖面資料一致，且不含基樁及連續壁底部，並請提供更清楚的圖面，以利檢核。另表 13-4 公寓大廈之公共基金費明細表金額誤植，請修正。

（二）權利變換費用：

1、規劃費：

(1)建築師規劃設計費：目前以建築師酬金標準中級費率提列，請檢附實際合約影本，並擇低提列。

(2)都市更新規劃費：表 13-6 加總有誤，請釐正。

2、土地改良物拆遷補償及安置費用：

(1)拆遷補償費：第 P.10-2 起表 10-1 至表 10-3，有關本案合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費，請補充查估殘餘價值計算過程，並補充其他土地改良物實測面積及建築完成日等證明資料。

(2)拆遷安置費用：第 10-2 頁表 10-1，有關本案合法建築物拆遷安置費，請補充查估過程。

(三)貸款利息：第 P.13-2 表 13-1，因本案為事權分送案件，請依提列總表規定，以事業計畫報核日，當期利率為準計算。

(四)稅捐：第 13-5 頁營業稅，請列式說明公式二房屋評定標準價格計算過程。

（五）管理費用：

- 1、廣告銷售管理費(5.72%)、人事行政管理費(5%)，仍維持以上限提列，費用大幅增加顯不合理，請檢討調降；風險管理費(16%)以加計更新期間加乘率之上限提列，提列標準與共同負擔提列標準，表定更新單元面積在 5,000 平方公尺以上，人數在 126 人以上案件之上限標準相當顯欠合理，請檢討調降。
- 2、信託管理費：公有土地不辦理信託，請確認附錄-55 頁報價單信託標的不包含市有土地，並刪減市有土地部分信託費用。

(六)其他：

- 1、請說明本案建築物是否有其他影響空間使用之設備(如公共污廢水管線、中繼機房、水箱及轉管等)，及其規劃設置位置及樓層，並確實標註與事業計畫書及反映於更新後估價過程。
- 2、重建區段之土地使用計畫：
 - (1)第 9-3 頁，76 巷 1 號(2230 建號)所做落之 457 地號土地其登記面積為 96 平方公尺，但表 9-2 內所載該棟建築物基地面積為 111.41 平方公尺，顯不一致，爰請釐清本案各項獎勵(如容積獎勵第 6 條建築物結構安全條件獎例，促進都市更新【二】獎勵等)之建物基地面積認定方式，究係以地籍謄本或以使用執照登載面積何者為準。另容積獎勵第 6 條建築物結構安全條件獎勵計算式數值誤繕，請修正。
 - (2)第 9-4 頁，智慧建築計畫檢討相關資料於附錄 12 有缺漏，請補齊。
 - (3)第 9-16 頁，建築新建計畫更新後，最小分配單元，第一段文字有缺漏，請修正。
- 3、公有財產的處理方式：第 12-1 頁，查實施者自提修正後申請後申請續行第三次公開展覽，業經本局 113 年 5 月 6 日北市財開字第 1133017009 號函復參與意願(詳附錄-30 頁)，爰請實施者修正第二

點第 2 段說明內容，另第一點文字亦請修正為依都市更新條例相關規定參與更新。

4、財務計劃：第 13-6 頁成本收入分析，整體報酬率計算式有誤；另第 13-7 頁土地所有權人更新後應分配權利價值計算中，實施總成本文字誤繕，均請修正。

5、建請補充本案歷次公展公聽會、幹事會等意見回應綜理表及各次公展版本修正對照表。

三、利害關係人-洪■■■（467、468、469、470 地號土地）：（書面意見）

（一）本案是否會重新辦理估價作業？

依目前公展所提之更新事業計畫，其不動產估價日期與現行時間已相距甚久，未來審核本案是否將重新進行估價？

1、都市更新權利變換估價之查估，是以當時的價格作為評價基準日，依法評價基準日係由實施者定之，但其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內

2、法源：都市更新權利變換實施辦法第十三條、第八條第 1 項、第二十五條第 1 項及本條例第五十條第 1 項所定評價基準日，應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內。

（二）若無，對於現行估價共同負擔比例過高之疑慮，如何辦理？

日前本案勘估房屋平均單價 85.33 萬/坪，車位單價 277.82 萬/個，更新後房車總價值約 847,060 萬元，共同負擔費用約 467,082 萬元（共同負擔比為 55.14%），目前本區鄰近房屋價格行情，最近一年電梯華廈成屋成交單價約每坪一百萬元，坡道平面車位成交單價每個約三百萬元；預售電梯大樓房屋成交單價約每坪一百四十萬元、坡道平面車位成交單價約每個 350 萬元，與當時勘估價格相差巨大，相關數據皆以實價登錄查察，另近期台北市各行政區辦理都市更新審核之共同負擔比僅 40%有餘，本案若仍依前期估價延續，現在使用，恐

將造成地主與實施者兩造爭議與嫌隙，因此請主管機關酌量審查，以扮演維持公正的第三方重要角色。

四、利害關係人-廖■■■■(廖■■■■代)(447 地號土地)：(書面意見)

- (一) 依分配與選屋原則(第 11-1 頁)(三)..更新前主建物面積小於 46 平方公尺的所有權人，始得選配該坪數的戶別(即地上 4 至 26 層，A6 戶及 B6 戶，共計 46 戶)，(四)..符合都市更新條例第 11 條室內面積大於 46 平方公尺的所有權人均可自由選配，請問相關單位要如何保障室內面積小於 46 坪方公尺所有權人之選配權？
- (二)再次重申所有權人，廖■■■■要參與本都市更新的權利變換分配，不領取權利變換補償金。
- (三)本案的各項成本、拆遷補償費(比準戶的選擇依據及估算)等皆沿用 103 年 7 月 10 日所報資料，與現行行情有很大的差距，實施者應於權利變換計畫報核日前重新查估，並加入新的容積獎勵等，以利相關所有權人權利變換的估算。
- (四)建議都更相關單位及實施者，未來在承辦都市更新相關事宜時，應有移交辦理的機制，承辦人員要依正確的戶籍通訊地址寄達都更案的相關文件，以免影響所有權人參與都更之權益。此次因颱風改期之開會掛號函件第 071875 號，發文日期為 113 年 10 月 17 日，又寄到他處，敬請承辦人員能再次確認本案所有權人之戶籍及新通訊處，並做妥完善的更正(現場將在另行提供)。
- (五)謝謝臺北市都市更新處、實施者首泰建設及王克成建築師事務所，能重新規劃設計小坪數的戶別以供選配。

五、利害關係人-李■■■■(張■■■■代)(467、468、469、470、471 地號土地)：
(現場登記)

- (一) 本人代表李■■■■，他是■■■號■■樓、■■■號■■樓■■樓、■■■號■■樓多戶的委託，第一件事情，李■■■■小姐並沒有收到開會通知，她是由家族的

親戚還有里長辦公室才知悉這件事情，未來這個寄送方面，可能要再謹慎一點。

(二)剛剛承辦有提到，財政局已經檢討出來包括了風險管控及很多財務計畫的這些的數字，現在共負比只有 55%左右，顯然跟附近的行情是不合理的。

(三)請教建築師，現在商業面積的使用比例面積是剛好做滿還是說有多做商業比例在面積？因為這跟估價有關，因為剛剛第一位先生有提到說估價基準日的部分，現在估價更新後是辦公樓單價 76 萬、住宅單價 86 萬，但實價登錄現況都已經 100 萬以上，所以共負比與附近的行情的比較顯然有失準確。

(四)規劃設計的部分，我是委託人，委託我的所有權人有多戶面積，是不是也可以選擇大坪數？

(五)請教建築師，一般當層面積的公設梯廳加陽台應該有 15%，那目前設計梯廳面積是稍微大了一點，陽台面積是內縮，以使用上來說寬深度是否足夠放入洗衣機等等家具？

(六)立面的問題建築師有提到說以簡潔為設計，我想整棟大樓的視覺觀感是比較像辦公樓的，簡潔設計我個人是蠻喜歡的，可是以功能來說或者是以造型來說，因為建築物的價值是在立面，是不是在屬於商業層的部分，以 1~3 樓或 4 樓的部分做一個所謂的辦公樓或是店面的造型，樓上的部分是不是可以比較符合一般住宅？你的整棟立面這樣子設計，當你跟你提列的造價跟未來施工的造價，可能比較有一些相對的關係，可能要綜合的考量。

(七)時程的部分，事業計畫送件還有公告，到權利變換的公告到建照的取得，你們先預抓兩年，這個程序相對來說是比較久的，應該有機會再節省個半年以上？再來施工日期，大概估算如果是鋼骨的話，施工大概 3 到 3.5 年左右，我認為是可以節省，包括最後到成果備查，還是

可以節省，這部分對實施者當然也好，你們的利息也可以省下來，對我們住戶來說也可以提早完成新交屋的動作，謝謝。

六、利害關係人-李■等 8 人(陳■代) (464 地號土地)：(現場登記+書面意見)

- (一) 審議會版本的樓板總面積跟工程款與公展版對比，公展版所列工程款估價顯有略高，共負比會不會太高了？
- (二) 原來設計是兩棟建物 24 層，現在變一棟 26 層但建物總高度與原版一樣，當初說這邊有航高的限制，那現在變成 26 層，是不是會壓縮到我們每一層的室內的高度？居住上會不會有壓迫感？
- (三) 評估售價顯然與現在的行情略有差異，正常的狀況下，物價跟售價會成正比。因為營建成本幾乎比原來的審議版多了一倍，但是售價上還沒有辦法等比的增加，增加了一些些而已。
- (四) 地主有提供的土地信託，還有供擔保與信託精神有違擔保方式程度不明。
- (五) 剛才有人提一般事務所，原版的審議會版的售價，第八頁上面原來的審議會版只有 193 坪，現在 789 坪，等於原來的四倍。剛才說用原來的基準去算，這樣是不是原來的審議版基準就不一樣了？為什麼會膨脹到四倍？店鋪才增加原來的 1.78 倍、住宅面積為原來的 1.42 倍，等於是原來參加的多了我們 40%，他增加多 2%，但是容積獎勵還有原來 30%~40%應該在住宅的部分，這些坪數上應該還略顯低。
- (六) 請審議委員們為我們參加的地主把關檢核。

七、規劃單位-弘傑開發事業股份有限公司(陳玉璟副總)：

- (一) 有關於財政局需要我們補充的分項列計的計算式，營業稅額的計算式還有我們整個開挖深度的計算基準，拆遷補償費的殘值和自費的查估，這些需要補充說明和列計的項目，我們會在公展之後的程序加以補充說明；相對於財政局提到有誤植的部分，這個會在公展之後的程序一

併作修正。

(二)再來是牽涉到獎勵值的計算部分，現在規定是要用使照的建築基地面積去做計算，所以財政局所提的部分應是土地面積跟使照面積上的差異；其他要補充的部分，我們都會依照財政局的要求，把它補充在我們的報告書裡面。

(三)有關於很多人提到評價基準日的問題，我們之前送件是事業計畫跟權利變換計畫併送，大家都選完屋後才送件，所以那時候我們的評價基準日確實是 103 年沒有錯，但本案現在已經把權變撤掉了，目前大家看到的這個報告書是只有事業計畫，事業計畫主要只審查建築的獎勵值，還有建築規劃設計的內容以及財務計畫初步的費率，所以未來的房價、車價會以權利變換計畫報核日六個月內，也就是用未來的時間作為估價基準日幫大家算更新後價值，但是因為我們事業計畫還是鎖在當時報核日 103 年，故目前上面初估的價格還是 103 年，所以這個大家放心到權利變換階段會用新價基準日的價格，不會是現在的估算價格。

(四)再來就是小坪數的地主疑慮，我們在權變的選配原則有加註了一條特別寫更新前是小坪數、小套房的地主可以選小坪數，剛剛李小姐的受託人有問，若有 10 間小坪數，想要選一間大坪數的情況是可以的；但是若更新前的舊房子是大坪數，想要去跟人家選小坪數是不可以的，因為小坪數要保障給更新前本來就是小坪數的地主選，當然更新前有很多小套房要把很多小套房的價值合併一起選大坪數我們也樂見其成。

(五)開會通知的部份，剛剛發言人也有提到說會再留一次地址，本次的會議通知是由更新處他們公辦來做通知的，要麻煩會後你們再留一次地址，下次就可以依最新最正確的地址通知到。

(六)有關於售價的部分，我們在權變的時候會用報核前的六個月的市場查

估的價格來幫各位做估價。

- (七)我們這個案子辦理信託是保障大家的產權的穩定性，沒有拿大家的土地去擔保或貸款，辦信託只是把你們的所有權暫時給銀行保管，中間如果有其他範圍內的地主有發生被查封或者是發生繼承的事情，才不會影響到其他人，所以信託是一個保障大家產權的方式，沒有辦信託去借錢，辦信託是幫大家把產權保障起來，讓這個案子可以順利的推動，不要受到外力的影響。

八、建築設計—王克誠建築師事務所(王克誠(建築師))：

- (一) 有關商業面積的部分，臺北市都市更新審議原則規定商業區要求至少一、二樓一定要做商業，然後商業面積要達到法定建蔽率的 70%的 2 倍，我們是用比較嚴格的標準做檢討設計，也就是一樓的商業面積不包含梯廳，只算店面的室內面積，辦公室也只能算辦公室的面積，樓電梯不能算，以本案基地來算，現在 1 至 3 樓的商業面積，大概是兩千兩百多平方公尺，依規定至少要做的是 $2,145 \text{ m}^2$ ，其實大概多 100 多米平方而已，很難再把一百多平方米切出來做住宅。
- (二)戶數戶型的部分，以法令來講，陽台、梯廳以我們圖面檢討已經是做到滿，法規的規定是陽台跟梯廳的面積是佔樓地板的 15%，目前我們的圖面是把面積全部都用完，因為我們有做比較多的電梯，但我認為是必要的，因為我們常常在使用上 2 座電梯，1 座在搬家、裝潢，剩一座很不夠用，所以我們特別有多做 1 個貨梯是讓大家以後比較好用，再來其實這個案子梯廳做的並沒有很浪費，本案梯廳跟陽台比例大概是佔一半一半的比例，通常我們希望梯廳小一點、陽台多一點，這樣使用面積多一點，但其實沒有差，因為那是在公設比裡面去分攤的；再來因為我們的戶數比較多，坪數也不是很大，工作陽台的部分地主會擔心放不下家具，本案陽台空間我們都有去擺過洗衣機、空調等設備，所以其實尺寸是足夠使用的。

- (三)目前我們的規劃坪數:大坪數為六個角間，都是三房約 45 坪到 50 坪之間，兩房的 27、28 坪左右，套房大約在 17 坪左右。
- (四)更新後相鄰戶型是可以打通合併的，以目前的市場經驗地主若要選一間 70 幾坪的房子，單戶總價假若超過七千萬，貸款會不好貸，而且稅金也很重，所以通常地主就算想住大一點，建議去選兩間打通，這樣這兩間都不會總價過高，且後續若要處理過戶也比較方便，因為兩戶打通使用是可以，但你一戶要割兩戶在法規上是不行的。
- (五)本案於本次納入鄰地一起都更後可以發現停車的效率其實相較之前是好很多，整個基地也比原來漂亮很多，所以鄰地加進來並不是壞事，雖然時間可能拖比較長一點，但是以我們規劃者來講，這個產品是比原來的要好，因為原來就各兩座電梯，也沒有貨梯可以用。
- (六)立面外觀的部分，實施者委請另外一個建築師做外觀設計，他的設計是像紐約上城的建築物，現在最高級、最厲害的紐約最高住宅，就是採類似的格子狀，很簡潔的造型，所以說現在造型是像辦公室還是像住宅並沒有一個界定，實施者首泰建設蓋房子用的材料都是很好的，整棟主要都是以是石材跟金屬去做，將來這個建築物蓋起來不會讓大家失望，大家可以放心。
- (七)就建物高度的部分，原來 24 樓現在 26 樓，標準層樓高跟原來一樣是 3.4 米，建物總高會與先前一樣是因為原 24 層樓高的設計 3 層屋突，現在設計 26 樓屋突為 1 層，所以我們設計的建物高度及航高限制的高度沒有變。
- (八)當我們蓋超過五十公尺以上的建築物的時候，就要依法規檢討落物曲線，落物曲線範圍內才是可以蓋建築物的地方，所以鄰地加進來後，其實鄰地土地的範圍大部分都是不能蓋的土地，依規定只能當空地比，所以我們可以蓋的最大面積需於落物曲線範圍內，加上又要把我們現在的獎勵面積用完，就需要蓋到二十六樓，然後不想犧牲原來每層至

少 3.4 米的樓高，所以把屋突減少 2 層讓各層樓高都沒動。

- (九)一樓商業面積的部分，本案原來基地擴大前兩棟的時候，其中一棟的一樓是做開放空間，只有一棟底下有店面，所以店面面積很少，商業設計的面積量不夠沒有滿足規定，如果真的進審議會會有意見，當初依照舊法檢討是去審審看有沒有機會可以衝得過，不行就把獎勵值拿掉，大家面積就會變少，那因為現在是依新的獎勵及範圍做檢討，故希望獎勵不要損失，所以才會依最新規定去增加商業面積。

九、學者專家—鄭凱文委員：

- (一)今天非常榮幸來參加今天這個案子公辦公聽會，公辦公聽會的目的其實是要聽取民眾的一些相關的意見，然後做雙向的交流跟溝通。
- (二)本案從 103 年到現在，同意比例還不錯有到 94%，但還是沒有 100%，我們審議會其實是希望可以達到 100%，就可以快速通關，我們進度趕快走對地主也是一種保障，所以大家加油！
- (三)這一次最主要是擴大範圍，擴大範圍的好處其實很多，建築師的設計更氣派更好而且更整體，讓整體環境也變得更好，有關土地有效利用，其實也是我們都市所希望，所以其實是三贏。
- (四)針對現在的設計規劃，以前是兩棟，現在是一棟，建築師很聰明將本來要四支樓梯的調整為現在只要兩隻樓梯就解決了，大家公設比就沒有這麼多。
- (五)再來目前現在一幢一棟，但是戶數很多，這部分要請建築師檢討一下，因為陽台加梯廳是 15%，但是有關梯廳的相關法規，大於兩公尺的部分要連續，可能現在有一些過道上面的門或是牆面要再補充檢討一下，是否符合土管相關的規定。
- (六)補充一下商業面積的檢討的說明，商業面積的檢討在過去到現在算法都不太一樣，但是現在確實是從嚴了，計算方式就是建築面積 $70\% \times 2$ 的容積，梯廳、樓梯間都不能算，所以就是商業使用面積那個地方才

算，也就是說現在建築師做出來的，一樓、二樓、三樓是商業的空間，符合我們的都市計畫的相關規定，有人提到說要將剩下的空間再變成住宅，那一戶住宅用起來就是怪怪的，而且還要塞一個走廊進去，其實也不是這麼好用。

(七)提醒一下，審議會有個法令很重要，就是今年 113 年 5 月有關都市更新通案原則改了很多，有關建築設計的部分也改了很多，包括我們以前退縮的部份未達八公尺要退縮補八，這部分請建築師再確認一下，我們北側還有西側有計畫道路跟開放空間的關係。

(八)目前消防救災是很重要的議題，消防救災現在八乘二十的消防救災活動空間檢討在北側還有東側，不過上面都有喬木可能會影響我們開放空間的設計，可能在綠化上面其實都要再來做檢討，因為畢竟雲梯消防車要放的上。

(九)喬木跟喬木之間至少要有兩公尺，目前看起來我們喬木再跟灌木之間可能兩公尺的通道好像不太足夠，再來就是八乘二十的消防救災活動空間下面也有喬木，所以這部分是有關安全的部份，再請建築師檢討一下。

(十)地下室開挖率的部分，因為這個案子沒有都審，所以開挖率比較沒有受限，不過這個案子真的是挖很大挖到地下六層，相關的綠建築還有我們的喬木等等，它的覆土深度是不是都足夠？這也是在審議會上會去注意的事項，提醒到這，也預祝這個案子未來順利圓滿成功，謝謝大家。

十、臺北市都市更新處—梁紹芳股長：

(一)針對剛剛第二位廖小姐及第三位李小姐這邊提出的意見，有講到說送達沒有收到的部分，剛剛我們這邊做了一下確認，廖小姐的部分，我們這次寄了兩個公聽會的通知，第 1 個是針對謄本住址去做寄送，第 2 個，除了針對謄本住址之外，也因為事前有接到電話有來反應地址

有異動的部分，所以我們其實除了謄本住址之外，也針對這個新的通訊地址去做了寄送。

(二)另外，針對於李小姐的部分，則是兩次的公聽會，應該都是有去做謄本地址的寄送，再麻煩兩位等一下我們公聽會結束，會後麻煩留下來，再確認一次送達地址。

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（上午 10 時 30 分）