

財團法人臺北市都市更新推動中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區光華段四小段 508-7 地號等 34 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 111 年 4 月 25 日（星期一）下午 3 時 0 分

貳、地點：臺北市士林區行政中心大禮堂

（臺北市士林區中正路 439 號 10 樓）

參、主持人：臺北市政府都市發展局 江中信正工程司

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，歡迎大家來參加由財團法人臺北市都市更新推動中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區光華段四小段 508-7 地號等 34 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，我是今天會議的主持人，目前任職更新處正工程司江中信，今天邀請專家學者是蕭麗敏(蕭估價師為現任臺北市都更審議會委員)。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，會議流程會請實施者做 15 分鐘事業計畫及權利變換的簡報，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) 盡量讓各位地主表達意見，任何意見指教皆可提出，不限制發言時間。

二、所有權人一許○○（○建號建物）（現場登記發言）：

建議這個案子先暫停，等選舉過後再重新規劃，在這個地段做社會住宅，我認為不適合這邊的地方發展。權利變換後房屋的價格我可能買不起，應該讓原住戶買得起、住得起，這樣都更才有意義，建議暫緩等選舉後新的市長、新的市府團隊再進行。

三、實施者—財團法人臺北市都市更新推動中心(張文銓副組長)：

本中心前於 110 年 12 月 30 日召開說明會時部分所有權人提及本案曾有建設公司來開發，然而隨即面臨基地周邊的店面課題，本案的關鍵是與市有土地租占戶溝通，若事業計畫及權利變換計畫沒有繼續往下走，無法先確定獎勵值則量體無法計算，投資人的開發成本亦無法較為準確。另外，目前現況店面因受疫情影響生意已大不如以往，若現在招租店面那麼多的情況無法繼續辦理，等到疫情趨緩將更加困難，如果前面所說的課題都無法解決，投資人進場意願也會降低，至於未來市府政策若改變，不需要社會住宅，實施者可於招商時視當時市府政策決定，調整本案所需之其他公益設施，如老人日間照護中心或幼兒托育中心等。

四、所有權人一洪○○（○地號土地）（現場登記發言）：

- (一) 更新前權利價值評估不公一對各宗土地價值調整有異議。

1. 111年4月25日簡報，編號1之508-7地號，面臨6米道路，商業效益為優，無異議。
2. 同上，編號5之561-6地號，狹長形，為既有道路供居民及遊客通行，兩旁均為他人住宅（附件1，如綠色範圍內），為何商業效益稍優，視野景觀普通，顯有疑問。另編號4之514-3等14筆地號，狹長形，後方西北側均為民宅，僅兩端點臨道路。居然視野景觀普通，為何不將每筆土地作檢討等，諸多有疑問。
3. 小西街臨○號建物並座落編號10之○地號，面臨小西街6米道路，我從小在這裡長大，這是我媽留給我唯一房子，為照顧老媽中風後之花費，自101年起陸續出租他人作店面使用（附件2），像經營販賣DVD店面，警局文林派出所也知情。現疫情嚴重無國際觀光客，百業蕭條，竟被低估為商業效益普通，視野景觀稍劣，疑似不公，有異議。應比照508-7地號，商業效益為優，又我家面臨士林一品新建案，視野景觀宜判普通。分析後，調整率宜為102%，不為86%，請各審議委員評理。
4. 小西街北側之新建案士林一品，已興建三間店面，店面寬幅已超過573-5地號延伸至573-4地號，可至現場工地及銷售圖面(附件3)作佐證，本建案位於小西街南側亦有規劃四間店面，至為顯然。本次估價是否故意忽略小西街臨1-17號建物座落於編號10之573-5地號之商業效益，請回復。
5. 執事者不應假借為公共利益之名，而對善良無知民眾行迫害之實。既有道路土地供人行走，居然也有商業效益，請561-6地號及514-3等14筆地號地主出示有商業行

為之事實證明。

- (二) 拆遷補償費漏列一筆非占有他人之舊建物(未辦理保存登記)
1. 事業計畫公展版 PDF 檔案第 60 頁，書面頁數 3-16，其他土地改良物 C1 至 C4，共四筆。小西街臨 1 之 17 號(即小西街 1 之 17 號)，為編號 C4。
 2. 事業計畫公展版 PDF 檔案第 96 頁，書面頁數 10-2 以及 PDF 檔案第 100 頁之表 10-3 均有漏列小西街臨 1-17 號，小西街臨 1-17 號座落於 573-5 地號，為非占有他人之舊建物(未辦理保存登記)，拆遷補償費用金額卻未提及，請列入拆遷補償費用。
 3. 請依都市更新事業計畫及權利變換計畫內有關費用提列總表之說明十一，非占有他人舊建物(未辦理保存登記)相關規定辦理拆遷補償予民眾。
- (三) 強烈反對捐贈小西街公共設施土地：
1. 查臺北市政府 107 年 12 月 10 日府都新字第 10720232311 號公告發布實施「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」士林-5 捷運站 Y26 站暨捷運士林站周邊更新地區之範圍(附件 4，放大版)，573-2、569-2 等地號未有劃入，又 110 年 7 月 23 日是我提出的意見，後來與鄉親們討論後，決定加入不同意之行列，先行敘明。
 2. 權變公展版第 2-1 頁述明本案無原有公共設施用地，又事業計畫公展版第 2-1 頁提及無須辦理鄰地協調。然依臺北市都市更新自治條例第 14 條規定提及「…一併通知相鄰土地及其合法建築物所有權人…徵詢參與更新之意願並協調…」，而非不經鄰地主同意，就直接納入本

計畫，請刪除開闢小西街公共設施用地項目。

3. 573-2、573-4 等地號早年即有建物存在，並無既有道路，機關早年無法源依據，未經私地主同意，被機關私自列入公共設施用地，為不合理之一。
4. 鄰地公共設施土地所有權人共 30 人，依 110 年 12 月 30 日版本所示，僅有 4 人同意(附件 5)，補償金太少又 2.74%全部獎勵不回饋公共設施土地所有權，代表協助開闢計畫道路不可行，今不尊重大多數人仍執意納入，為不合理二。
5. 依制度，公共設施費用之共同負擔 3,663 萬元，公共設施土地所有權人 30 人仍須負擔，情何以堪，為不合理之三。
6. 所佔 2.74%獎勵比例，係為強迫公共設施土地所有權人 26 人捐贈，要以犧牲 26 人之所有。26 人竟無法獲得全部獎勵，仍須分給未有貢獻之其他所有權人，一條牛被扒三層皮，為不合理之四。
7. 另 573-2、573-4 等地號在小西街早就有建物存在，本案僅願意賠償土地，卻從未提及小西街臨 1-17 號建物(非占有他人土地之建物)相關賠償金額，為不合理之五，以上在在顯示刻意迫害私有土地所有權人。
8. 若無法取得更新範圍外之所有權人之全部同意書，請刪去公共設施費用之共同負擔 3,663 萬元，以安民心。請審議委員傾聽人民心聲。

(四) 本案公有土地及私有土地共存，反對違占公有土地之拆遷補償費相關費轉嫁私有土地所有權人，反對占有他人土地違占戶之現金補償列入共同負擔：

1. 建議不計占有他人土地之舊違章建築戶之現金補償，同時不列入共同負擔。(權變版 PDF 檔案第 52 頁之表 6-1，書面頁數 6-2)。
2. 事業計畫公展版 PDF 檔案第 101 頁及第 102 頁，書面頁數 10-7 及 10-8，大南路旁違占戶均座落於士林區光華段四小段 508-7 地號以及 514-3 等 14 筆地號，大部分經臺北市政府財政局管理之市有土地，全是民國 100 年闢建大南路時，違法侵占公有土地之非法建物。臺北市政府財政局等包庇大南路違占戶，自民國 100 年起，至今仍不提出拆屋還地之訴，聽說還主動撤訴，既是違法占用在先，還拿錢補償違法者，所涉機關單位涉及助長違法之歪風。相對於 571 地號之管理機關臺北市政府警察局已於民國 98 年提出拆屋還地之訴，請清查臺北市政府財政局等管理人員是否有瀆職情事，損害臺北市市民利益。
3. 事業計畫公展版 PDF 檔案第 101 頁之表 10-4，小西街 1-1 號，拆除面積 20.273 平方公尺與補償面積 66 平方公尺不一致，又備註所扣減拆屋還地面積 84.317 平方公尺，與「臺灣高等法院民事判決 98 年度上字第 434 號」(附件 6)之拆屋還地面積 10.29 平方公尺不同，顯然影響民眾權益，為避免日後爭訴，請逕洽臺北市政府警察局或查詢司法院網站可能數據，並請修正，以還公義。
4. 同上，小西街 1 號受補償人張麗華擁有 573 地號面積僅有 3 平方公尺，但拆除面積為 100.774 平方公尺，補償面積為 101 平方公尺，補償總價至 1,315,574 元，令人匪夷所思，是否有灌水情形，以提高共同負擔，足見損

害所有權人及臺北市市民利益，請查明每一筆面積是否屬實。

5. 大南路違占戶，是當初搬遷士林市場回舊址時，由檢察官率隊所闢建之道路，請清查相關空拍照片做比對、臺北市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書或門牌編定證明書所訂日期，就知一二，可得知為新違建，為避免公眾利益之損失，請先提起拆屋還地之訴。
6. 同一基地之士林區光華段四小段 571 地號管理單位臺北市政府警察局不顧警察宿舍自家人仍提出上訴，此事臺北市議會吳前議長知情，才取得臺灣高等法院民事判決 98 年度上字第 434 號之民事判決勝訴，本人數次向臺北市政府警察局反應，惟臺北市政府財政局知法包庇違占戶，歷經 10 年至今仍不提出拆屋還地之訴，公展資料得證；竟存占有他人土地之舊違章建築戶可領現金補償。已損害公共利益，形成一地兩制，是否違臺北市市長所應允？現又提列共同負擔，更為不公。
7. 依臺北市市有房地被無權占用使用補償金計收原則第三點，管理機關對於被占用之市有公用不動產是否有追收最近五年占用期間之使用補償金。請臺北市政府財政局說明是否有追收大南路違占戶占用期間之五年使用補償金，以及每個月所應繳交之無償占用使用補償金，以免臺北市市民利益被犧牲。
8. 因應臺北市政府財政局管理市有土地，涉及瀆職，竟不提起拆屋還地之訴訟，所之衍生拆遷補償費用或現金補償，自不能列入共同負擔，沒道理由私人地主及其他機關單位幫臺北市政府財政局負擔。更何況臺北市政府財

政局消極不作為，不提告違占戶，更沒有道理要私地主幫臺北市政府負擔違占戶之相關費用。

9. 同上，事業計畫公展版表 10-4，多是 100 年左右新違建，惟無登記興建年份，意圖掩護臺北市政府財政局等管理機關之執行不力。公有土地所屬管理機關及稅務機關每年財產盤點，當然知道違占戶。臺北市政府財政局等管理機關不積極處理公有土地上之違占戶，反而將大南路違占戶拆遷補償或現金補償費用之共同負擔轉嫁至私地主，降低全體私地主更新後權利價值，是為不公。
10. 士林區光華段四小段 508-7 地號以及 514-3 等 14 筆地號之臺北市政府財政局等管理機關，應負起最大責任，自行負擔大南路違占戶拆遷補償或現金補償費用，共計新臺幣 13,708,406 元整，不能列入共同負擔。至於基河路之違占戶應一併列出興建日期，以及需實際丈量違占面積。

(五) 反對片面降低權利變換價值、反對興建社會住宅、支持提升基準容積至 560%、暫緩權利變換計畫：

1. 本基地位於士林夜市及基河路旁，距劍潭捷運站 500 公尺內，又鄰近臺北藝術中心及北投士林科學園區，位置非一般郊區土地，但實施者將一塊特好地，規劃成社會住宅，就像是把西裝布料做成內衣褲一般，忽略土地增值放大效果，無法帶動士林商圈之繁榮。
2. 原使用分區商三特，可變更為商三用地，地方政府持分多也能獲得回饋，為何不朝此方向做規劃？反而拿私有土地朝向社會住戶規劃，不惜犧牲私地主權益以及限制士林商圈發展，數十年後可能造成高雄城中城事件重演，

請以符合士林商圈最大利益發展。

3. 本案前於 110 年 8 月 20 日經所有權人同意權利價值並已抽籤完成在案。現未經私地主同意，片面將 3 樓至 4 樓更改為興建社會住宅，進而降低權利變換價值，致使每位私地主損失三百萬至七百萬，已有違約之嫌。未經私地主同意，把私人土地規劃成社會住宅，又要求私地主重新選配，這是欺騙行為。
4. 本基地仍有 30%私地主，我們不同意社會住宅在本基地，或可安排單獨一棟純住宅安置私地主。實施者未曾居住本基地，無法了解當地住戶需求，又社會大眾對社會住宅觀感差，間接造成興建後房屋價值下降，損害大眾利益。
5. 本基地若成立商務中心或一般商業大樓，引進文創業者或自營業者，可提高就業率，並提升房屋價值，營業稅及房屋稅均為臺北市市庫充盈。

(六) 請審議委員檢討設置制震阻尼器之合理性。

1. 臺灣位處歐亞板塊，地震發生頻繁，耐震建築物才能保障人民生命財產安全，但 12 月版耐震設計獎勵被降低至最低等級之第三級，獎勵比例由” 6” 被調降至” 2” 。可見，明知制震阻尼器花了錢，卻無法提升建物之耐震級數，耐震獎勵比例並未增加，公辦都更之推動可以不在乎人民安全？請加以澄清。
2. 大地震過後，制震阻尼器須檢測是否損壞，未來汰換須相當大的成本，且可能進入住戶家裡檢測或維修，若無安排定期檢修反而成破壞壓力。
3. 一般老百姓怎知道設置制震阻尼器，若臺北市政府決定

要設置制震阻尼器，就請臺北市政府負擔日後檢測、維修及汰換成本。

4. 另制震阻尼器分有制震壁及外露式制震器兩種，但公展版資料未公開是哪一種？日後檢試及維修汰換方式皆不同。制震的裝設應考量整體結構設計，絕不可未經專業設計計算即任意加裝在建築結構上，並要有對稱及整體考量，納入結構設計計算，以避免因結構應力集中，致結構設計上漏未加強，反而造成原有結構的破壞或弱面之產生，影響建築安全。
5. 據悉新建案制震阻尼器，是防止大地震時搖晃過劇，使得豪宅古董、壁畫掉落，為避免豪宅主人之損失所涉。本建案規劃社會住宅，這會兒怎麼又做豪宅設計？不解。
6. 若耐震設計提升耐震級數，增加鋼筋抗拉強度及數量，鋼筋綁紮確實，才是房屋安全耐震之保障，兼能提高獎勵比例。
7. 若須考量建物耐用性，或可考慮 Alfa Safe 耐震系統工法，採一體式的彎折加工應用到柱、牆與樑鋼筋，使施工品質提升並強化耐震韌性。
8. 制震速度型阻尼器增加於 2/3 的樓層（即 3 樓以上），銷售金額是否有調整？1 至 2 樓並無設置，所有權人選擇 1 樓至 2 樓是否有優惠？並未說明。

(七) 反對以上不公、保障現地安置：

1. 我們同意都市更新，但在權利變換價值不公平下，即要求我們選配，對私地主所有權人是不公平的。
2. 合法房屋所有權人強烈懷疑，權利價值被低估，意圖趕走住戶。

3. 本案宜比照斯文里二期成功案例及精神，依臺北市政府受理中繼住宅申請處理原則，優先安置合法建物所有權人。
4. 當官者，應體恤民意，涉及人民財產權須審慎處理，並主動讓民眾知道有其他選擇。請依臺北市政府受理中繼住宅申請處理原則第4條規定「…但屬由本府自行實施之公辦都市更新案。由實施者於舉行聽證程序後提出申請控留中繼住宅」辦理。

(八) 投資者若移轉容積至本基地，所得收益應有一定比率分配予所有權人，並請納入本計畫。

(九) 東北側及東南側開放空間廣場規劃，有異議。

1. 東北側及東南側開放空間廣場及周邊人行步道，為本建物社區所擁有，若提供公眾通行，及車輛進出或機車橫放，造成鋪面高低不平、壓壞廣場鋪面及其設施，是否設置路檔？或是欄杆？如何防範違規停車？不能違規設攤？
2. 東北側開放空間廣場及周邊人行步道不得停放機車外，應禁止停放士林市場大小貨車，廂型車及載豬肉車（會流血水、造成地面汙漬及臭味），並請臺北市政府交通局在現場設立「禁止汽機車通行及停車」告示牌。
3. 東北側及東南側開放空間廣場及周邊人行步道，本可依據臺北市開放空間相關法令之臺北市違章建築處理規則第14條，設置於建築空地或法定空地上之柵欄式圍籬，其高度在二公尺以下，可保持居住環境之安靜，分隔人流。惟臺北市政府本次規劃廣場為開放空間供公眾通行，開放空間及人行道鋪面，鋪面底下為細沙（易流

失)，經年使用將造成高低不平及損壞，日後不應由管委會出資，應交由臺北市政府負責管理修繕。

4. 本建案大南路側設有騎樓，連接士林一品之紅磚騎樓（無行道樹）共成一景，引導遊客至小西街及大南路間廣場遊憩，為避免 A20 至 A23 共 4 間店面視線被遮蔽，影響生意，建議廣場兩側為開放空間，不應種植喬木。又因台灣欒樹為落葉喬木，落葉誰來掃？又下雨後之落葉造成廣場泥濘，易造成遊客滑倒，臺北市政府應負責善後。
5. 東北側及東南側開放空間廣場之 A20 至 A23 共 4 間店面有騎樓增設之需求，至少要有雨遮，讓客人避雨才不至影響生意。
6. 屋頂綠化，但未見綠覆面積計算？請澄清。
7. 本建案近士林市場，蚊蟲孳生、老鼠橫行。灌木植栽，無異為蚊蟲提供良好棲息地，屋頂綠化，應可貢獻綠覆面積，請減少栽種灌木或更改為防蚊植物（如香茅、薄荷、檸檬草、尤加利等）。

（十）其他建議

1. 所謂「對地主有利」？B2F 汽車停車位從 250 萬元/個升至 280 萬元/個，每位民眾尚需付出 30 萬，僅有被剝奪感，何利之有？有異議，請澄清，並請讓利予私地主所有權人。
2. 本建案位於士林夜市旁，出入人員複雜，本大樓所有汽車停車位不對外開放，機車停車位宜編列號碼，依每戶領收號碼，並可設置 E-Tag 停車場門禁感應系統，以保障居民住的安全。

3. 法定機車停車位為 133 輛，實設為 155 輛，是否提供給非本大樓居民所停放？請回復。是否能塗銷一些機車位，做為暫停汽車停車位供本大樓來訪之客人暫停？
4. 租屋補貼太少，依簡報之實施進度，自建造執照 113/9 取得至產權登記 117/11，經過 50 個月，故租屋補貼至少應為四年（48 個月）。
5. 汽車坡道平面建議使用防滑材質。為因應電動車之使用，汽車停車場應規劃留設擴充充電柱位置及電源開關。
6. 本建物排水管及通氣管道，可設置防蟲網、防鼠網（304 不鏽鋼 20 網目）及在管道處架設防鼠刺，防止老鼠沿管道爬上樓。
7. 地下一樓可規劃垃圾冷藏室（廚餘冷藏設備，密閉空間及定時開關），以杜絕蚊蠅、老鼠、汗水及臭味。

（十一） 書面意見與許立丕、洪富汝、王榕生一同聲明。

五、實施者—財團法人臺北市都市更新推動中心(張文銓副組長)：

- （一）有關捐贈道路用地部分將持續收取同意書，但如無法取得同意書仍無法符合該項獎勵申請之要件。
- （二）有關判決書與計畫書拆遷補償面積不一致，初步判定法院判決可能是以當時租用的面積，計畫書是以測量公司測量面積登載。另補償費用係依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」等規定辦理，後續倘有審查意見會再釐清修正。
- （三）估價土地商效及制震設備等議題，後續依審議結果辦理。
- （四）中繼安置的需求，應該仍須符合本市社會住宅申請資格，本案於現地拜訪時即進行弱勢戶需求調查，所有權人得提供符合規定之資料，後續將彙整資料以利市府相關單

位協助。

- (五) 本案廣場開放空間依都市設計準則規劃，故無法製作圍籬，其規劃目的在於改善環境空間、串聯周邊市場、商店及劍潭捷運站，植栽配置後續也會進入都市設計審議，屆時依審議結果修正。
- (六) 其他問題後續依書面意見納入本案計畫書回應，以供審議參考。

六、所有權人—黃○○(李○○代)(○地號土地、○建號建物)(書面意見承辦代為宣讀)：

本都更案嚴重的問題：

- (一) 估價異常：全臺灣缺工、缺料之情形，在於 108 年度下半年起早已發生，且市場上的一般建案於 110 年度起發包之造價亦普遍反映於市場上售價。為何本都更案之「更新後應分配權利價值」在 110 年 7 月至 12 月間，會減少 11.89%?
- (二) 110 年 12 月 30 日的說明報告中，亦提到營運單位值僅由 17.52 萬調高 18.97 萬，每坪造價僅調高 1.45 萬即本人分得房屋建造成本最多增加約 130 萬，而不是少了 9,810,096 元。
- (三) 為什麼第一次 1.73% 是 82,497,981，第二次 1.68% 只剩下 72,687,885，少了 9,810,096 減少 11.89%。
- (四) 您們說人工、原物料、通膨，而不為我們想想，我們土地也是越來越少，也是在上漲中，又是三商特區，我們也住了一輩子了，為什麼被低估。崙此。

七、實施者—財團法人臺北市都市更新推動中心(張文銓副組長)：

- (一) 本案二次選配各所有權人更新前權值比率應為一致，其工程費用調整係因本案於110年7月11日辦理第1次選配，但新工程造價法令於7月20日發布，故依修正後法令調整工程造價後重新辦理選配，並於12月辦理說明會敘明原因。
- (二) 本案重建費用總金額納入特殊工法制震相關費用後，營建成本約每坪20萬左右，並非每坪18萬，後續依審議結果為準。

八、所有權人一許○○(○地號土地、○建號建物)(現場登記發言):

- (一) 社會住宅不見得是不好的，住宅價值的表現再於如何管理。
- (二) 商三特的使用強度本設計案不足，每層樓高，住宅區為3.6米，商業區為4.2米，由於本案設計多為小坪數，單面採光，日照不足，請校正樓高為4.2米。
- (三) 因多為小坪數，儲藏空間不足，加高樓層高度，居住者可將物品放於上方之儲存空間，並可增加「使用面積」。
- (四) 由於本案有諸多公辦都更參與實施者，我們應有權參與本案規劃設計，列席討論。

九、實施者—財團法人臺北市都市更新推動中心(張文銓副組長)

- (一) 有關建築設計的部分，後續依審議意見修正，之後聽證會通知所有權人出席，審議會則會通知曾經發言過的人出席，各位所提意見無論是建築設計、計畫書內容、其他相關需求等，都會納入計畫書綜理回應表中，後續一併納入招商參考。
- (二) 請各位所有權人理解，都市更新後非增加坪數而是增加價值，希望各位與我們一同努力。

十、所有權人—臺北市政府都市發展局(現場登記發言):

經檢視本次公聽會平面圖說，實施者仍未調整 3F-D12 及 4F-D12 為一或二房型住宅單元以符合「臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅評估原則」，惠請於後續審議階段函詢本局意見，並請都更中心調整房型規劃，以利分回房型符合社會住宅需求。

十一、實施者—財團法人臺北市都市更新推動中心(張文銓副組長)：

有關建築設計建議，感謝都發局於公展前已提供建議，目前準備提送之都市設計審議報告書已進行修正，後續待都市設計審議通過後申請都市更新審查時，會一併提出修正對照，讓都發局知悉。

十二、租占戶—張○○：

- (一) **基河路早期**為河川地，我們是跟臺北市政府承租土地，針對像我們這樣承租土地的，目前只有現金補償，建議是否可以就地安置，因為我們在這邊生活很久，既然有規劃社會住宅，我們是否可以優先安置？希望我們在這邊土生土長的人，日後還是可以在這裡安居樂業。(現場登記發言)
- (二) 建議就租用市府土地之合法建物其拆遷安置計畫，可採就地安置及現金補償方式。(書面意見)

十三、實施者—財團法人臺北市都市更新推動中心(張文銓副組長)：

本中心的角色是實施者，也是各位和市府溝通的橋樑，目前的補償方案即為現金補償。

十四、所有權人—洪○○(○建號建物)(現場登記發言)：

- (一) 若領有現金補償，是否規劃社宅代表我們拿到的補償費會比較少？若用一般住宅方式規劃，是否可以拿到較多現金補償？
- (二) 土地所有權人是否可以做其他的投資？

(三)若今日都更成功，建商是否會因為成本問題而停擺？建議暫緩。

十五、實施者—財團法人臺北市都市更新推動中心(張文銓副組長)：

(一)補償費用依都市更新條例規定，是補償殘餘價值，依房屋現況及屋齡做評估，而本案目前採用公共工程方式計算補償。

(二)土地所有權人可以出資興建，但可能壓縮投資人利潤，應以不超過各自負擔興建成本為考量，並須經實施者同意。

(三)在招商的契約中，會要求出資人於取得建造執照後依約定期限內開工及完工，否則會有違約的問題。

十六、所有權人—王○○(○地號土地)(現場登記發言)：

(一)權利價值降低太多，地主負擔不起。

(二)建材費漲價很多，應該由建商自行吸收。

(三)社宅觀感不佳，如果要買房子，地點很好，政府會去把它做社宅嗎？精華地段為何要蓋社宅？是否配合市府政策？這裡在捷運站旁邊，不是在社子或關渡，為什麼一定要蓋社宅？若要蓋社宅，應規劃兩棟，一棟社宅一棟一般住宅，若真的要蓋社宅，會號召地主抗議。

(四)制震應市府自行吸收，希望告知住戶制震相關內容，因為制震造價太高，希望能多聽聽地主的意見。

十七、實施者—財團法人臺北市都市更新推動中心(張文銓副組長)：

分棟意見已收到，會納入本案計畫書，但本案要先處理公有土地地上物補償事宜。至於制震的合理性及必要性，**將依提列特殊因素費用之規定委託相關公會辦理審查**。本案地主有公有土地及私有土地，大家的意見會被紀錄在計畫書中，後續供出資人參考。社會住宅並非一定是不好的，目前臺北市

各行政區也都有正在興建中的社會住宅，也可能是未來持續的政策，這次都更希望藉由活化公有土地並結合私有土地，一起創造價值，改善生活環境。

十八、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)：

(一) 依都市更新事業範圍內國有土地處理原則第 7 點規定略以，更新單元範圍內之國有公用土地，管理機關依下列規定辦理：

1. 用途廢止者：應依國有財產法(下稱國產法)第 33 條及第 35 條規定變更為非公用財產移交主辦機關接管。符合主辦機關規定者，於移交主辦接管前，委託執行機關辦理都市更新相關事宜。

2. 用途未廢止，確有參與都市更新遂行公用目的需要者：
(1) 屬事業資產或特種基金財產者，逕依都市更新條例(下稱都更條例)規定參與都市更新。但擬分配房地作首長宿舍或職務宿舍者，依第 2 目規定辦理。

(2) 前目以外之公用土地，依下列方式辦理：

(2-1) 敘明參與都市更新理由、需用樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積及其他相關事項，報經主管機關核准，並徵得主辦機關同意後，依都更條例規定參與都市更新。

(2-2) 屬參與權利變換分配房地者，獲配樓地板面積超過主管機關核准或主辦機關同意面積，而有留用必要時，應陳報主管機關核定；無留用必要或未獲同意者，應依國產法第 33 條及第 35 條規定變更為非公用財產移交主辦機關接管。

(3)得委託專業或技術服務廠商(含團體或機構)就更新後房地分配方案及共同負擔合理性等提供專業或技術性之協助。

(二)旨案涉貴府都市發展局經管同小段 514-3 地號等 15 筆國有土地，使用分區為第三種商業區(特)，面積共 161.85 平方公尺，占更新單元總面積 3,256 平方公尺比例 4.97%，倘經該局評估確有保留評估作社會住宅使用，請依上開規定辦理。

十九、所有權人—臺北市政府財政局(書面意見承辦代為宣讀)：

(一)事業計畫：

1. P13-1 本案提列地質改良、耐震結構等特殊因素費用 36,152,280 元，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，並檢附佐證資料。另 P9-4 及權利變換計畫 P3-2 建築興建計畫說明本案無特殊因素費用，與上開財務計畫不一致，請釐清。
2. P13-9 都市更新規劃費，請說明另加計其他因應更新推動需求之必要分析 60 萬元之分析項目、內容及合理性，並請檢附合約影本，以實際合約金額提列。
3. P13-2 本案提列交通影響評估費 600,000 元，請檢附合約佐證。
4. 建物拆遷補償及安置費：
 - (1)P10-4 表 10-2 合法建築物拆遷補償費及安置費用明細表，小西街 5 之 3 號建物所有權人與 P 附-20 合法建物權屬表所載不一致，請釐清。
 - (2)依提列總表規定計算，本案安置期間應為 30.3 個月，請修正。

(3)本案合法建築物、其他土地改良物拆遷補償費係由估價師查估殘餘價值計算，另合法建築物拆遷安置費用係由估價師查估市場租金計算，請檢附相關查估資料佐證。

5. 占有他人舊有違章建築物拆遷補償費：

(1)P10-7 表 10-4 占有他人舊違章建築戶拆除總價、現金補償總價及扣除拆除費用之應補償總價欄位數值有誤，請檢視修正。另占有他人舊違章建築戶之拆除單價與第 10-1 頁拆遷工程費用說明內所載不一致，請釐清。

(2)查本局無經管表內大南路 89-8 及 89-24 號 2 筆違占建物，請釐清。

(3)本局經管 508-7 地號市有土地上列管大南路 89-25 號私有違占建物未見於表 10-4 占有他人舊違章建築戶現金補償明細清冊內，請釐清。

(4)又基河路 115 號亦經本局列管占有 508-7 地號市有土地，請釐清其占有他人土地地號。另查本局列管基河路 121 號占建物占建之市有土地地號為 582 地號，惟表 10-4 記載該建物尚占有 508-7 市有土地，請釐清。

(5)本案占有他人土地之舊違章建築戶係以現金補償方式處理，補償金額並比照臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例計算，請實施者依提列總表規定檢具相關證明文件（協議書）佐證，後續提請審議會審議。

6. P13-10 貸款利息計算式內之各項費用金額有誤，請釐

清修正。另貸款期間請依 36.3 個月計算，如換算為年，請以未進位之數值計算。

7. P13-11 承攬契據之印花稅，營建費用、鑽探費、鄰房鑑定費、公共設施開闢成本、都市更新規劃費、交通影響評估費、地籍整理費等請以扣除營業稅後金額計算印花稅。
8. P13-11 讓售不動產契據之印花稅有關房屋現值之計算，2 樓以上部分，請按臺北市房屋街路等級調整率評定表說明內規定之街路調整率計算。
9. P13-4 本案係採 110 年版提列總表計算財務計畫，營業稅計算請將依財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令公告公式 1、2 之計算式及結果一併列明，並採最有利地主之計算方式提列營業稅。
10. P13-12 人事行政、廣告銷售管理費提列至上限，請酌降。
11. P13-13 風險管理費提列至 16%，請說明係如何計算，並請酌降。另計算風險管理費之項目應不含營業稅，請修正。
12. P13-12 信託管理費請檢附合約佐證。
13. 附錄七其他土地改良物清冊，小西街 5 之 3 號所有權人與 P 附-20 合法建物權屬表所載不一致，請釐清修正。
14. 請實施者於事業計畫加註說明建物內有無影響空間使用之設備(如中繼水箱、公共汙廢水管線等)及其未來規劃設置位置。
15. 請實施者於事業計畫加註：「有關臺北市政府分回房地，

實施者同意配合下列事項：1. 本案完成產權登記，經臺北市府完成驗屋並交屋前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。2. 實施者自房屋交付臺北市府之日起，保固建築物結構體 15 年、防水 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供臺北市府保固書，確實保證交屋後維修服務。」

(二) 權利變換計畫：

1. P7-3 表 7-3 更新前權利價值比例表，本府都市發展局經管 561-6 及 584 地號等 2 筆國有土地之更新前權利價值與表 7-2 所載不一致，請修正。
2. P8-12 表 8-14 費用共同負擔表之更新後房地折價抵付及共同負擔合計數等均有誤，請釐清修正。
3. P10-2 本案更新後土地所有權人應分配權利價值計算公式所載共同負擔費用與事業計畫財務計畫數值不一致，請釐清修正，併同調整連動數值。
4. P10-6 表 10-5 土地及建築物分配清冊、P11-8 表 11-3 建物登記清冊表，本局分配 3 戶一般事務所，其車位請以 1 戶 2 車位方式分配。
5. P10-6 表 10-5 土地及建築物分配清冊，本局分配之 2FB1、2F-B2 及 2F-B3 等 3 戶之單元價值與 P7-4 表 7-4 更新後單元權利價值表不一致，請修正。
6. P10-9 應分配權利價值合計數與 P7-2 表 7-1 三家專業估價者查估更新前後價值比較表所載土地所有權人應分配權利價值不一致，請釐清修正，各權利應分配權利價值及相關連動數值併請修正。
7. 權利變換計畫與事業計畫共通內容請一併檢視修正。

8. 請實施者說明本案是否規劃中繼水箱及是否位於位於本府所分配建物同一樓層或上下樓層，倘有，是否已反映於估價。
9. 請說明公共汙廢水管線轉管規劃情形及是否反映於估價。

(三) 領銜估價報告

1. P87-90 本案個別條件調整項目中，土地形狀（如長方形及細長型）與寬深度似有重複調整情形，請檢討調整項目合理性。
2. P89，查編號 6 土地臨路面寬條件優，倘實際作商業使用之效益應優於編號 3、5、7，惟本案依使用現況評估其商業效益給予相同調整率，請檢討商業效益調整合理性。
3. P91 合併前各宗土地價格表內之土地面積（坪）有誤，請修正。
4. P197-198，2 樓 B1、B3 通風採光面及臨路路寬請釐清。

二十、所有權人—柏○○○(○建號建物)(書面意見承辦代為宣讀):

- (一) 士林區小西街○號○樓同意參加都市更新土地權利價值 2,728,651 元，搬遷費、安置費請給予提高以利都更的租屋用，但其權利所有換社會住宅(2 房 1 廳)以安民婦生活品質，功德無量。
- (二) 民婦柏○○○於民國 56 年 6 月公家配住至今，生活困苦已達 56 年之久，每個月繳地租臺北市警察局 11,000 以上不等，至今已約 300 萬元以上，當年 30 歲如今 85 歲與女兒柏明貞相依為命，因房屋小，兒搬出租屋，與老舊房至今數次自己花錢請人維修，先夫已逝 23 年，每月 15,000 退

休金，恰好繳租金，女兒身體不適照顧老人。

(三) 請求貴府能重視民情民苦民隱，發揮慈悲心，善有善報，人在做天在看，前世因今是果，今世因來是果。

(四) 因我們小西街○、○是共業，敬請廉能政府，能了解民間弱勢疾苦，功德無量，阿彌陀佛保佑順利，健康平安。

二十一、實施者—財團法人臺北市都市更新推動中心(張文銓副組長)：

(一) 有關財政局的意見，後續報告書會依意見釐清及修正，另財政局有提到應依據財政部 109 年 9 月 14 日公告公式 1、2 計算營業稅部分，目前提列為九千多萬，依照財政部公式，是公式二對各位地主較有利，將會配合下修金額。

(二) 有屋無地所有權人，搬遷費計算方式仍依估價原則，後續依審議結果為準。

二十二、學者專家—蕭麗敏委員：

(一) 目前的更新程序都還沒正式走到審查階段，有關權利價值估價的部分，未來審查階段會有估價背景的委員針對估價報告書的估價條件、案例選用、報告書邏輯性及一致性進行審查，後續一定會有調整的狀況，所以權利價值可能會依委員審查意見修正，但不保證價值會提升或下降，主要是讓估價回歸正常合理的價格及通案審議原則之邏輯。

(二) 以目前通案處理原則，社宅不會影響估價，因為有相關出租資格管理，和一般住宅沒有太大的差異。

(三) 本案有部分房地不同人的情況，僅持有房屋之所有權人，其權利價值會比有房有地者低，建議與住戶溝通協調，考量是否可以繳納差額價金選配，但因更新後主建物面積不能小於 46 平方公尺，且權利價值較低之情形下，找補金

額就會相對較高，所有權人也應衡量自身財務狀況。

(四) 本案需進行都市設計審議，由都市設計委員會審查，與都更審議委員會不同，**通案程序為都市設計審查確認後，再續行都更程序**，無論是否贊成社宅，建議都市設計審議程序還是要繼續進行，把相關規劃設計例如廣場、車道出入口等基本方向定調後，後續程序會更順利進行，**且本案後續也會徵求投資人進場，屆時可能併同地主們的意見變更計畫書**，若暫緩後要再重新啟動會比較辛苦。

(五) 雖然本案是公辦都更，但政府預算仍有限，故無法運用政府資金興建，還是需要找出資人。建議地主思考每個案子招商情形略有不同，投資人是否進場，取決於財務計畫及案件穩定性，若本案尚有不確定性，可能會有第二次招商，因此如何兼顧大家的權益並順利找到投資人也是未來的課題，地主的想法都可以提出和中心討論，讓投資人對本案信心度提高，未來招商會更順利。

柒、會議結論：

本案多年前就有計畫要推動，現在終於進行入法定程序，感謝今天各位的指教，後續市府會依照法定程序替各位把關。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 4 時 50 分）