

# 紅典誠美建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區芝山段二小段 912 地號等 26 筆(原 25 筆)土地都市更新事業計畫案」

## 第三次公聽會發言要點

壹、時間：民國 111 年 10 月 17 日（星期一）下午 3 時 30 分

貳、地點：臺北市士林區舊佳區民活動中心

（臺北市士林區中山北路 5 段 773 之 1 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 蔡欣沛股長

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，歡迎大家來參加由紅典誠美建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區芝山段二小段 912 地號等 26 筆(原 25 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股長蔡欣沛，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文彥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、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) 原則採統問統達方式，發言輪數為二輪，每人 3 分鐘發言時間

二、其他到場人-吳○○（中山北路五段○巷○號，書面意見承辦代為宣讀）：

(一) 巷道封閉影響日常生活出入，嚴厲抗議。

(二) 此區域土質差，地下室施工易影響周圍鄰房安全。

(三) 因生活、居家安全受威脅，本人也要參加都更。

(四) 請政府單位嚴格把關顧及都更戶及週圍居民權益與安全、整體規劃全民利益。

三、所有權人-李○○（1016 地號土地），委託陳○○（現場登記發言）：

(一) 我是不同意都更的其中一戶，有關財務的問題想了解，實施者提供的光碟電子檔，更新後應分配比例及建築物的價值到底是多少？表單上寫的 2,028,897,967 元這個數字怎麼來的？因為涉及到我們未來要分配的權利。計畫書寫實施者損益=更新後應分配土地及建築物價值-共同負擔費用，但公式數值是錯誤的，不管是誤植還是故意的，雖然實際更新價值寫以事業計畫核定為準，但這個相差已經是幾億了。因為上述的數字錯誤，電子檔也發現減掉的共同負擔部分其實應該是更新事業成本，但和共同負擔費用是不一樣的數字。

(二) 有關土地所有權人部分，更新後應分配權利價值=更新後總價-更新事業實施成本，其中更新事業實施成本因為上述的錯誤，計算出來不應該是 31 億應該是 33 億；往下延伸應該全部都是錯的，我不知道審議會有沒有看過這個東西，還有其它很多的錯誤。如果依照我們自己算的數字，報酬率應該有 20.076%，但你們計算為 17.34% 差那麼多，讓我們怎麼放心跟你們一起都更，連想都更的權利我都不敢給你們。

(三) 本次限高的問題，在 110 年 9 月最高行政法院已經判定，在法律上有依據限高沒有違憲，那我不知道為何這次樓高一直往上增加，到底法律給政府的權利是什麼？難道限高一定是錯誤嗎？在法律的依據下為什麼公務人員依法行政不能依法律來作決定，反過來還必須要聽別人的？

(四) 另提供書面意見(承辦代為宣讀)：

茲考量陳情人日後經濟能力，恐難以負荷旨揭都市更新事業計畫案所衍生之權利變換及大樓管理費等之相關費用；又上開都市更新事業計畫案之規劃未盡詳實，且共同負擔部分高達 39.48%，又建物拆遷費較第 2 次公開展覽調整逾 1 倍以上，顯不合理，故拒絕參與本都市更新事業計畫案。

四、其他到場人-陳○○ (至誠路二段○巷○弄○號，現場登記發言)：

代表至誠路二段○巷○弄○號沒有被都更到的區域住戶，據我們所知，巷弄廢止應該要巷道所有的土地所有權人同意，鄰地 5 樓的住戶都不知道有廢巷的這件事情，因為住戶現在都很仰賴這條巷弄，每天都有上百、上千的機車經過，封起來會影響我們的居住環境、消防車及救護車的出入。廢巷是否應該要經

過我們同意才可以作後續的調整？

## 五、其他到場人-趙○○（917地號土地，現場登記發言1）：

- （一）我們是臨接廢巷的五層樓鄰房住戶，對我們來講這個都更案他包含民間和公有地的都更，在都更過程裡面我們都沒有接收到廢巷的訊息，上週看到里辦的都更計畫書才知道。都更基地建築連接廢巷的位置，鄰地二樓和五樓連接地的地方，我們也沒有收過廢巷的通知或詢問我們是否同意，據我了解臺北市的廢巷條例是需要前後側的居民 3/5 同意才可以執行，可是後面又有但書，如果有替代道路就不需要地主同意，計畫書提到可用至誠路 2 段及 120 巷作為替代道路，但實際 120 巷有設置水泥路障無法通行、高低落差機車也無法通行，更何況是汽車，所以計畫書所載的替代道路不存在。
- （二）廢巷條例是個惡法，要廢巷並沒有如都更計畫所提到必須先對原來計畫書周邊的狀況有個替代道路的設定，設定完成後才可以廢止巷道，都更法裡面其實都有規定。都更的設計應該對周邊巷道有詳細的規劃，有替代的道路才可以執行廢巷，今天除了書面以外我們要請都更處在審議的時候除了都更戶的權益要保護以外，請也重視我們鄰近住戶的權益，我們看到都更計畫，只有在 106 巷、92 巷 3 弄及至誠路有退縮，可是廢巷之後臨接鄰房 5 樓的部分完全沒有退縮，是不是之後會變成死巷，我在異議書裡面有提到我們巷道只剩 3.2~3.6 公尺的寬度，經查詢消防車淨寬要有 3.5 公尺，因為都更案這巷子被封以後，我們所有的居民生命財產受到很大的影響，誰替我們把關？我知道巷道廢止條例還有憲法第 400 條釋例裡面有講到針對都更的住

戶權益要保障，但是對於都更鄰近的住戶是否也給予我們保障？我們提出的方案是希望可以提供我們在巷底有消防的空間，剛才建築師簡報有提到新建物有提供消防空間的規劃，可是巷道廢止以後有沒有提供我們消防空間的設置？這是我強烈的建議！

(三) 如果這個都更案成了沒有納入我們的提議，忽略鄰地住戶的權益，我想它將會是第二個文林苑。

(四) 另提供書面意見：

說明：

1. 廢止現有巷道對社區居民南北向通行影響甚大：

A. 至誠路二段兩側主要道路有二：兩聲街、忠誠公園旁與中北路平行之北向南單向行車之道路。

B. 至誠路二段區間南北向巷弄有五：①60巷、②92巷3弄、③92巷9弄、④106巷、⑤120巷。上述第一條鄰近兩聲街，後四條為南北向(至誠路-中山北路850巷)。

人車可通行的巷弄：①60巷、②92巷3弄。

C. ②至誠路二段92巷3弄：人行可直接通往中山北路幹道、忠誠路、捷運芝山站等非常便捷。每日行人、物流車穿梭巷道，估計達千百人車次。

D. ④至誠路二段106巷：道路狹窄、崎嶇、路面不平整；⑤120巷有設置水泥路障；②92巷9弄路面高低落差。

上述三條巷道，人行不方便，汽機車完全無法通行，巷道使用率不高。

E. 至誠路二段92巷3弄巷道，已存在50年之久。廢巷後對社區居民，往來至誠路、忠誠路、中山北路五六段、芝山捷運站、芝山岩、雙溪河堤公園，都得繞遠路通行。

對居民行的便利、品質、時間都受到影響。

2. 廢巷後臨近都更案住戶，一夕間變成為無尾巷住民。生命、財產受到巨大影響

A. 原至誠路二段 92 巷 3 弄南段廢止後，臨近都更案 92 巷 3 弄北段的 20 戶，變成為無尾巷住民。衍生出消防、救護等安全及住戶停車及房價跌損之問題。

B. 至誠路二段 92 巷 3 弄 14 號、11 號、13 號、15 號等住戶，即將僅有單向出入口(往中山北路 850 巷)。如遭遇緊急事故，原來 92 巷 3 弄南段 4.5M 寬度的巷道被廢之後，留下北段寬度僅 3.2M~3.6M 狹窄且寬度不一的巷道。依消防通道劃設原則，消防通道至少應保持 3.5M 以上淨寬，以利救援車輛(消防車、工程車救險車及警備車等車輛)順利抵達救援區域。廢巷是罔顧都更外圍住民生命、財產安全之粗暴舉動。(附件一：至誠路二段 92 巷 3 弄巷弄圖)

C. 原至誠路二段 92 巷 3 弄 14 號旁邊空地(有私地使用權)有一個完整的停車位置，廢巷後即將導致車輛無法停放及進出，14 號住戶的權益受損。

3. 都更計畫書「計畫廢止現有巷道」(2)(都更計畫書 10-1 頁)至誠路二段 92 巷 3 弄、106 巷部分(1096-3 地號)。第 2 點之敘述內容：現況可直接由至誠路二段及 120 巷出入，不構成更新單元範圍外該住戶通行不便。經查驗巷道現況與敘述內容不符。

查證後現況為：

至誠路二段 120 巷的巷道，鄰近 850 巷口位置，設有水泥石墩阻擋。行人可通行，但汽機車是無法通行。(附件

二：至誠路二段 120 巷道圖)

結論：廢巷對更新單元範圍外的社區居民及用路人，因鄰近無車輛通行的替代巷道。加上外圍中山北路五六段(忠誠公園旁)的巷道為單向通行，車輛須繞道兩聲街。尤其是上下班時間附近交通更會因此變成更雍塞及行車時數的增加。

異議：

1. 「廢止現有巷道」為重大議題，建商未曾與相鄰土地之所有人溝通協調。依台北市現有巷道廢止或改道自治條例第四條第二款同一街廓內擬廢止巷道及臨接該巷道兩側之每筆土地所有權人及地上權之人數、應有部分均超過五分之三之同意。
2. 廢巷後應有可行的替代方案(如規劃新巷道)，保障都更案範圍外的社區居民行的權益。
3. 如建議援用鄰近巷道做為替代方案，建商應以嚴謹態度來處理。如替代巷道不符合人車通行，就不應該建議援用。如：原建議至誠路 2 段及 120 巷得替代出入。為不實說明。

目前至誠路二段 120 巷、106 巷、92 巷 9 弄，都有巷道不平整、路障等問題，汽機車無法通行。(附件三：至誠路二段 106 巷、二段 92 巷 9 弄圖)

4. 廢巷後與臨地間隔不足，建商應積極協助在無尾巷規劃消防車、救護車救災活動進出空間的提供。建議：①在 92 巷 3 弄廢巷界線，退縮適當的救災活動空間，提供救災使用需求。②重新評廢巷後北段巷道能有另一端出入口。如：將 106 巷整治後做為另一端出入口。

5. 消防、救災活動空間問題得到處理，原 14 號住戶車輛進出應能一併解決。住民安全、房價跌損等問題衝擊應可降低。
6. 依都市更新主要目的促進都市土地有計畫的再開發利用，整體改善都市的空間環境與復甦都市機能，完善居民的公共利益。在本次與相關土地所有權人接觸過程中，居民對參與都市更新計畫有意願頗高(附註：土地所有權人參加都更意向書連署踴躍，目前尚在進行中，資料可提供相關單位參考)。如原都更案併入 917 段地號(附件四：台北市芝山段二小段 917 地號地籍圖、芝山段二小段 20274 建號圖)建築基地將成為中山北路 850 巷以南至誠路二段以北，至誠路二段 120 巷以東至誠路二段 92 巷以西。建築範圍擴大後，92 巷 3 弄廢巷議題的衝突得以解決，都市更新整體改善都市環境與完善居民的公共利益之目的都能實現。

結語：

1. 本異議書僅就「廢止現有巷道」事項，闡述粗淺之見解。如有錯誤或不週之處，請不吝指正。
2. 本意異議書提出之緣由，來自「台北市現有巷道廢止或改道自治條例」第 4 條申請現有巷道廢止或改道，應符合下列要件：……二同一街廓內擬廢止巷道及臨街該巷道兩側之每筆地號土地所有權人及地上權人之人數、應有部分均超五分之三之同意。三改改道後……。前項第二款之土地，有下列情形之一者，得免經土地所有權人之同意：……二、臨接現有巷道兩側已建築完成或已領建築執照之基地，其通行得以其他道路出入。該法條內



容粗糙、粗暴。未考慮都市更新案範圍外土地所有權人之權益及生命財產之安全。懇請主管機關於日後修訂法條時能審酌將異議納入提案。

3. 本異議書內容請貴單位於都更案時納入考量，並轉知都市更新案申請建商，於修訂都市計畫案時參考。

#### 六、所有權人-莊○○（912、1035 地號土地，現場登記發言）：

- （一）我是土地所有權人，建物 B 棟前後及 A 棟旁邊都持有農地及道路地，實施者從頭到現在沒有跟我商量及溝通，我怎麼會同意？！一直寄掛號信給我有什麼用？實施者有跟其他住戶接觸而我們地主都沒有，請問這樣是可行的嗎？
- （二）剛才所提防火巷的地也是我家的，現在是農地還沒有變更。有一條道路地連接巷子，人車都會從這邊進出，被劃入都更範圍未來汽車如何出入？要考慮巷子內住戶的使用。

#### 七、其他到場人-趙○○（917 地號土地，現場登記發言 2）：

917 地號及 948 地號是否有可能參與這個都更案，以符合都市更新更為完整，在此提出中山北路 850 巷從至誠路二段 120 巷及至誠路二段 92 巷 9 弄範圍，是否有機會提供一個新的調整方向，把我們五樓鄰地納入這次的都更範圍？

#### 八、其他到場人-陳○○（917 地號土地，現場登記發言）：

- （一）其實你們開過三次公聽會，但我們是第一次知道，也是隔壁鄰居通知才知道有廢巷議題，我不知道這個資訊落差要怎樣去彌補？為什麼我住在裡面卻不知道，你們剛才說有公布在里辦、還會審議，但我要去哪裡拿到那些資訊，會不會你們都已經要成案了，我要半年後才知道這件事情。
- （二）經查詢實施者網站發現我們土地被包含在案子裡面，請實施者更新你們的網站資訊，原本的方案應該是蓋 21 層樓，

後來因為限建被打回票，所以把我們劃掉，但是你們的網站沒有更新資訊，會導致我們找資訊混亂且有落差。

**九、所有權人—嚴○○（1017 地號土地，書面意見承辦代為宣讀）：**

茲考量陳情人日後經濟能力，恐難以負荷旨揭都市更新事業計畫案所衍生之權利變換及大樓管理費等之相關費用；又上開都市更新事業計畫案之規劃未盡詳實，且共同負擔部分高達 39.48%，又建物拆遷費較第 2 次公開展覽調整逾 1 倍以上，顯不合理，故拒絕參與本都市更新事業計畫案。

**十、所有權人—財政部國有財產署北區分署（1096-3 地號土地，書面意見承辦代為宣讀）：**

- （一）選配原則所載，更新後 B 棟部分主要為公地主分回權利，屬於財政部國有財產署分回權利，已限縮土地所有權人選配權益，請實施者修正之。
- （二）本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例為 39.48%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。
- （三）本案提列特殊工程費-地質改良、制震系統及逆打工法等費用合計達新臺幣(以下同)4,457 萬 5,041 元，依通案重要審議原則，更新案提列特殊費用，尚未經審議會審議之案件，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，將合理性及提列費用之內容於審查意見載明。
- （四）本案規劃興建 2 棟地上 15 層及 9 層，地下 4 層之住宅大樓，且以逆打工法施作，請實施者說明拆遷安置費及貸款期間以 36 個月提列之合理性。
- （五）本案營業稅暫以重建費用、公共設施費用、權利變換費用及容積移轉費用總和之 1%提列，請實施者於權利變換計

畫時，依貴府都市發展局 107 年 7 月 23 日發布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」所載計算方式提列。

十一、所有權人—臺北市政府財政局（1032 地號土地，書面意見承辦代為宣讀）：

（一）工程費用

1. 營建費用

- (1) 本案興建 A（鋼骨造）、B（預計提供公地主分回，鋼筋混凝土造）2 棟之建材不同，請實施者說明合理性、對公地主之影響及是否取得公地主同意。
  - (2) 第 15-2 頁，營建費用說明中，a、b 所列鋼骨造第 3 級及鋼筋混凝土造第 3 級造價（67,700 元/平方公尺、52,000 元/平方公尺）為物價調整及智慧建築加成後之單價，請修正為原標準單價。
  - (3) 第 15-2 頁，本案以 111 年 1 月為營建費用物價指數調整日期，惟貸款利息利率計算及第 15-10 頁收入說明所載本案估價日期均為 111 年 3 月，請統一本案評價基準日計算相關費用。
  - (4) 第 15-3 頁表 15-3 營造費用成本表，地下層單價 62,764 元已考量物價調整，不得再重複計算物價指數加成，請修正，併請連動修正事業計畫內涉及之部分。
  - (5) 第 15-3 頁表 15-3 營造費用成本表所列 A 棟 1F、B 棟 1F 及 2 棟之屋突、地下 1 至 4 層之樓高，均與第 10-19 頁表 10-4 建築面積檢討表所載樓高不符，請釐清。
2. 特殊因素費用：本案提列地質改良費用 44,575,041 元，請實施者依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託

審查原則」辦理委外審查，並將合理性及提列費用之內容於審查意見書內載明。

### 3. 其他必要費用

(1)鑽探費用：第 15-5 頁，請敘明本案鑽孔提列 6 孔之計算方式，倘超出提列總表以基地面積或建築物基礎所涵蓋面積計算之結果，而須以合約金額提列，請載明其特殊需求。

(2)相關基金：綠建築管理維護費請於事業計畫內載明計算依據及列式。

#### (二) 權利變換費用

1. 不動產估價費：第 15-6 頁表 15-10 不動產估價費表中，基本服務費用金額請計算至小數點後 2 位，請修正。

#### 2. 土地改良物拆遷補償及安置費

(1)拆遷補償費：附錄-43 頁，本案合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費用不動產估價報告書摘要所列價格日期(110 年 7 月 6 日)與本案都市更新評價基準日(111 年 3 月 25 日)不符，請釐清修正。

(2)合法建築物拆遷安置費：第 14-6 頁表 14-4 合法建築物拆遷安置費用明細表，請說明每月租金水準及依據，並於附錄檢附估價師查估證明文件。

(三) 貸款利息：貸款期間請列明以 52 個月計算之公式，另本案非代理實施者或自組更新會性質，貸款期間不能計算取得使用執照前至取得標章之 12 個月，請修正。又本案未提列申請容積移轉所支付之費用，貸款利息計算請刪除該項費用。

(四) 稅捐：讓受不動產契據印花稅及營業稅，請詳列計算式、

計算過程及各項計算因子，以利檢核。

(五) 管理費用

1. 信託管理費：信託管理費用係以報價單金額之 50%提列，請於審議會前請檢具實際合約影本。
2. 風險管理費計算因子中，稅捐請以扣除營業稅之金額計算。另本案人事行政管理費（4.5%）、廣告銷售管理費（6%）及風險管理費（12.25%）皆以上限提列，請實施者酌予調降相關費率。

(六) 其他：

1. 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、轉管情形等）及其未來規劃設置位置，倘有，是否反映於後續估價。
2. 第 V 頁都市更新審議資料表，總產權面積數值誤繕，請修正。
3. 第 10-19 頁表 10-4 建築面積檢討表，本案法定工程造價之計算尚含圍牆，請於建築圖面標示圍牆長度。
4. 第 10-19 頁表 10-4 建築面積檢討表，法定工程造價計算結果有誤，另計算結果所載數值前後不一致，請釐清修正，並調整相關連動數值。
5. 第 15-10 頁整體更新事業財務分析及實施者部分之更新事業實施成本數值與表 15-1 所載數值不符，請釐清修正。另實施者損益計算公式有誤，請釐清。
6. 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，經臺北市政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

市政府之日起，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政府保固書，確實保證交屋後維修服務。」。

## 十二、規劃單位—里美都市開發股份有限公司(陳毅修副總)：

- (一) 有關廢巷、鄰地希望納入都更範圍的議題及公有機關書面意見皆會納入本次事業計畫一併檢討回覆。
- (二) 陳啟瑞先生所提應分配價值如何計算？依權利變換辦法相關規定，總收入減總成本等於應分配價值。有關財務計畫內容若有缺漏錯誤，後續一併依審查意見修正調整。
- (三) 有關不同意參與都更意見，也會納入事業計畫書回應。
- (四) 有關巷道廢止改道議題，未來尚有臺北市都市設計及都市更新之審議程序，後續依法令、幹事及委員提供之意見綜合檢討，未來仍依臺北市政府核定內容為準。
- (五) 本案啟動都更至今，審查歷時較久，本案於 99 年核准劃定更新單元，約 98 年將劃定送件審查時，北側鄰地未達更新年限 30 年，故依法令無須辦理北側鄰地協調，而基地西側依法令有辦理鄰地協調，但意願過低故未納入。依據現行都更法令檢討北側及西側鄰地，相鄰土地超過 1,000 平方公尺可自行辦理都更，不影響都更權益。本案辦理三次公開展覽的過程中，相關文件均放在里辦公處提供閱覽。

## 十三、實施者—紅典誠美建設股份有限公司(楊國裕執行長)：

- (一) 謝謝趙小姐及其他地主提供的意見，因為本案從 98 年規劃申請劃定到現在 111 年，已經走了非常久的路，都市更新是非常辛苦的，期間經過內部地主的溝通協調，還有外部的問題，包括芝山岩限高等議題，導致本案執行過程中遇到一些困難，這條路我們走得非常艱辛。謝謝範圍內地主

的支持，我們一定會以地主權益為考量，希望堅持到底，把案子完成。

(二) 謝謝趙小姐提供廢巷的建議，這些建議我們會聽進去，因為後續還有都市設計審議及都市更新審議委員會，一定會針對廢巷的議題照顧到周邊居民的權益。另外，若鄰地五層樓納入，將導致本案重新規劃設計，等於全案歸零重來，這部分需要請地主体諒！實施者這邊也很願意跟鄰居地主們接觸，協助鄰地未來更新及規劃，鄰地範圍夠大，其實有條件再做另一個更新案，如果有需要我們也很願意幫忙作前期的規劃與評估。

(三) 有關莊先生所提意見，有關農地可能是指更新基地範圍外的道路地，會後我們會針對您所持有的土地來做確認。

#### 十四、學者專家—簡文彥委員：

(一) 本案都更範圍可能牽涉鄰地相關權益的部分，包括今天提到的廢巷議題；臺北市劃定更新單元之規定係針對面積大小、建物是否老舊等，並沒有檢討現有巷道能否廢止，但本案較大的爭議在於廢巷，無論是依都更條例的廢巷改道或依臺北市現有巷道廢止或改道自治條例辦理廢巷，以本案目前的設計，有無通過的可能性，後續於都更審議中若有問題，都更案可能因此卡住，建議實施者先行檢討各種可能性，如住戶所提的疑慮，改以 120 巷通行是否符合原來的消防、交通功能；目前規劃廢巷，但若是檢討改道是否可以讓鄰地未來防災、交通較沒有疑慮。

(二) 實施者回覆鄰地未來可以自成更新單元，但鄰地住戶表示利用巷道通行還有繼續存在的必要性，在鄰地都更案完成之前，本案可能也沒辦法完成，因為這個議題就卡住了。

本案範圍內和鄰地之地主要一起面對思考如何都更對大家更好，今天公聽會有個很大的收穫，讓範圍內外地主都有機會表達意見，請實施者針對議題檢討。

- (三) 有關財務計畫，共同負擔費用有提高、管理費率以上限提列、特殊工法等，都需要有具體的理由；提列特殊工法費用在臺北市需要由第三方機構審查其費用合理性及工程必要性。財務計畫費用的提列，實施者須依照 110 年「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」辦理，費用相對較高，但估價價格也要用 110 年附近房價行情做為估算基礎，後續審議會亦將審查相關內容。
- (四) 目前依新法申請容積獎勵項目，後續依實施者所申請的項目（例：綠建築、智慧建築、無障礙、耐震等等）要繳交保證金，如果實施者沒有做到，保證金會被沒收，這部分請住戶不用擔心。另外提醒實施者，建築規劃設計(三)人行步道獎勵之檢討，車道出入口旁留設之人行步道面積若不延續可能要扣除。
- (五) 有關地主提出溝通協調之問題，都更審議會非常的重視，若有尚未同意戶，實施者應該去了解未同意戶的訴求，如果無法解決，因應方案為何，後續請實施者將與未同意戶之溝通協調記錄及訴求重點納入計畫書，提供審議會參考。
- (六) 有關選配原則，建議不要寫預估比例，因為分配原則就是按照共同負擔分配。另外本案已無社會住宅需求，故選配原則涉及社宅部分請配合修正，且限定公有地機關分配 B 棟住宅，是否有限縮公有地權益之疑慮，請實施者再予檢討。
- (七) 本案更新後建物採用兩種不同結構及不同樓層，雖地下室



連通，依規定可行，但後續成本與價格之差異要與地主說明清楚，避免爭議。

- (八) 更新重建後將開放空間留設在中庭，且地下室全開挖，故1樓植栽之覆土深度請標示清楚，若是喬木至少需1.5公尺。
- (九) 依審議原則，部分無障礙車位應納入大公不提供選配，建議在選配原則寫清楚，避免爭議。
- (十) 今天到場的範圍內地主及鄰地住戶，在本次會議有發表意見者，皆會載入計畫書中請實施者妥善回應，應該也會在聽證或審議會時通知各位，各位的意見除了讓實施者知道地主顧慮的問題，若有影響他人權益或涉及環境公共安全，未來也將在審議會上討論。

#### 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40分）