

○○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」

第四次公聽會發言要點

壹、時間：民國 113 年 1 月 23 日（星期二）下午 3 時 00 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五段 773 之 1 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 梁紹芳股長

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿)

紀錄：李惠閔

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊大家好，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」之第四次公辦公聽會，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。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。現場是採登記發言制，如果有想要發言的地主，請至發言登記處完成登記，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，再請各位地主表達意見，今天邀請專家學者代表是目前任職於臺北市都市更新及爭議處理審議會的鄭凱文委員，及臺北市稅捐稽徵處與會。接下來請實施者團隊做 10 分鐘的簡報說明。

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 5 分鐘發言時間

二、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)本案更新單元內涉財政部國有財產署經管同小段 1096-3 地號國有土地，面積 69.47 平方公尺，占本案更新單元總面積 2,936.47 平方公尺之比例為 2.37%，依財政部 110 年 10 月 08 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。請實施者完整載明於事業計畫書正文適當章節。

(二)事業計畫書第 11-1 頁所載之分配方式，以原位次選配，坐落於巷道西南側之所有權人以選配 A 棟各單元為原則、坐落於巷道東北側之所有權人以選配 B 棟各單元為原則，已限縮土地所有權人選配權益，請實施者修正之。

(三)本案提列特殊工程-地質改良費用計新臺幣 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)本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，共同負擔比例為 40%，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。
- (五)本案財政部國有財產署分回房地，請實施者同意並於事業計畫書加註配合辦理下列事項：
1. 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。
 2. 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。
- (六)本案本署更新後分回國有房地經上述住都中心 113 年 1 月 18 日函評估納為社會住宅或後續依法認定為政策性使用之住宅，依財政部 110 年 10 月 8 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 8 點規定，提供中央住宅主管機關使用。

三、臺北市政府財政局(書面意見承辦代為宣讀)：

(一)工程費用

1. 營建費用：頁 13-5 表 13-3 營造工程費用估算表，複價欄位合計數有誤，請修正。
2. 特殊因素費用：本案提列地質改良費用 4,457 萬 5,041 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)鄰房鑑定費：附錄檢附本案鄰房鑑定範圍 64 公尺，逾開挖深度(13.6 公尺)之 4 倍，請釐清說明。
 - (2)公寓大廈管理基金、綠建築維護費、建築相關規費：法定工程造

價與頁 9-18 面積計算表所載金額不符，請釐清修正，並順修相關連動數值。

(二)權利變換費用

1. 建築師規劃設計費：表 13-5 建築規劃設計費估算表所載法定工程造價，與頁 9-18 面積計算表所載金額不一致，請釐清修正。另請實施者一併提出實際合約影本，並擇低提列。
2. 都市更新規劃費：頁 13-6 認列標準計算表，都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核之金額，請列明計算式，以利檢核。

(三)管理費用

1. 信託管理費：現以報價單之 50%提列 319 萬元，請於權利變換計畫審議會前檢具實際合約影本，並擇低提列。
2. 本案人事行政管理費（4.5%）、銷售管理費（6%）及風險管理費（12.25%）皆以上限提列，考量目前事業計畫係以報核日為基準（102 年 7 月）計算營建費用物價調整及貸款利息等相關費用，與後續權利變換計畫之財務計畫及共同負擔比率恐有落差，為避免影響權變地主權益，請實施者說明費率合理性，並酌予調降管理費率，以符貼近市場情形。

(四)其他：

1. 請實施者於事業計畫建築圖說加註本案建物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），並標明未來規劃位置。
2. 頁 9-18 面積計算表，本案法定工程造價含圍牆、排水溝、挖方，請於事業計畫建築圖面標示相關長度及量體。
3. 頁 13-7 成本收入分析
 - (1)請於附錄檢附更新前土地成本相關估價資料佐證，以利檢核。
 - (2)土地所有權人更新後應分配權利價值計算結果有誤，請修正。
 - (3)計算土地所有權人年投資報酬率之土地所有權人損益數值有誤，請釐清。

4. 請實施者於事業計畫加註：「有關臺北市政府分回房地，實施者同意配合於本案完成產權登記，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。」。
5. 頁 14-1，有關本案保固事項，建議防水保固增至 2 年，另市有房地之保固期間應自房屋交付臺北市政府之日起算，並請實施者於交屋同時並提供臺北市政府保固書，以確實保證交屋後維修服務。
6. 請實施者於回應對照表列明修正頁次，以利核對。

四、所有權人—李○○(陳○○代)(1016 地號土地)：

- (一) 我是至誠路○巷○弄○號的地主，我們不同意都更，但不代表不參加權利變換，為什麼實施者一直沒有跟我們聯絡，是不是同意比率過了 92%就不用來協調。
- (二) 權利變換如何計算，何時開始進行?怎麼分配應該公開透明。
- (三) 本次調整現有巷改道後，因消防車作業範圍 11 米，巷子可否容許消防車進入作業?如不容許，92 巷 3 弄 13 號以後的住戶該怎麼辦?
- (四) 現有巷改道後，未來是否會被新住戶設柵欄或封起來不供大眾通行?
- (五) 事業計畫書 P. 13-7 成本收入分析(三)土地所有權人年投資報酬率之土地所有權人損益 2, 243, 838, 406 元從何而來。
- (六) 目前消防車救災空間放置於有現有巷改道後之入口處，裡面的建物如何救災?

五、其他到場人—李○○(鄰地所有權人)：

- (一) 我想要求政府單位嚴格來監督施工的安全措施，因為本案附近地質很差，希望不要再有類似大直案發生，對都更案本身及鄰地都是非常大的損失。
- (二) 參加過之前的說明會，原地下室是採逆打方式興建，這次又改成順打方式，並增加一層地下室，請問是什麼原因。

六、其他到場人—趙○○(鄰地所有權人)：

- (一) 現有巷改道後，會不會因所有權移轉，而導致未來改道後，管理

委員會不予開放通行。

- (二) 關於軟弱泥土深開挖，此為鄰地最關心之議題，目前車道下去地下室有個轉彎設計，看起來有 2 個應力集中點，未來若是施工不嚴謹，將發生塌陷，或日後遇到地震將造成地層下陷，皆會危害案內及附近住戶的生命財產安全問題。

七、其他到場人—姜○○（鄰地所有權人）：

鄰地 92 巷 3 弄 11 號、13 號、15 號、14 號 1~5 樓共 20 戶位於實施者所繪之鄰房鑑定範圍內，但表格內卻沒有列出鄰地門牌號碼，不知是漏列還是誤植，請實施者修正。

八、其他到場人—陳○○（鄰地所有權人）：

- (一) 本案開挖時對於地質影響、噪音及周邊停車的管制上有無任何保護措施。
- (二) 開發完後，地下室停車位有無出租？或是僅供所有權人自用？另外公共區域有無開放非本案所有權人使用的部分？
- (三) 本人房屋位於都更案旁，以後會有都市更新開發的機會嗎？

九、其他到場人—王○○（鄰地所有權人）：

➤ 現場發言內容

- (一) 針對現有巷改道給予肯定，不會影響附近住戶通行的權益，不過施工期間三年多，會因為施工安全將道路封閉，報告書上不講這件事，道路會封多久？鄰地的停車權益會不會受到損失？希望可以提供施工期程、如何開放使用及封閉期間。
- (二) 請實施者以最短時間向政府單位提出現有巷改道之申請。
- (三) 鄰房鑑定範圍漏列最靠近的 92 巷 3 弄 11、13、14、15 號 20 戶。
- (四) 實施者從來沒有跟鄰地住戶協商，請實施者應妥善溝通協商。

➤ 書面意見

- (一) 原案擬廢止 1014、1014-1、1015、1015-2、1015-4 地號(即至誠路二段 92 巷 3 弄號-12 號之間)現有巷道，因本案陳情後得到建商善意的回應，依臺北市都市更新自治條例第 10 條第 1 項第 4 款，予以改道。讓都更案範圍外的社區居民得以保障有相同的通

行權益。(如圖一)在此肯定實施者的誠意。

但對於現有巷改道計畫仍有一些疑慮：

1. 實施者依臺北市都市更新自治條例修正「現有巷改道」，如果審議通過實施者必須依法執行，都更外圍鄰地所有權人及不特定人(公眾)的通行權益得以保障。但將來都更案完工後管理權移轉至住戶管理委員會，巷道通行權益是否會因為所有權轉移，巷道通行的法律效力會受到住戶管理委員會的否決？
2. 修訂「現有巷改道」計畫，位於都更案基地內。該基地地下四層停車場(地下 16 公尺)全開挖。地基工程設計及工法，在都更書中無資料。在上方地面留設的巷道有人車通行。其地面耐受力、道路排水系統設計，是否符合工程安全標準？
3. 原巷道(92 巷 3 弄)已通行四、五十年之久，地籍圖(如圖二)有標註「道」，臺北市政府可否辦理巷道徵收？
4. 請實施者依擬訂計畫所述提出「現有巷改道」之申請及並依規定辦理公開展覽。
5. 基地中「現有巷改道」於施工期間行車等安全問題？施工期間巷道封閉期間多久？有關 92 巷弄 14 號原停車位車輛如何出入？巷道通行有替代方案的規劃？請實施單位於施工期間交通問題，能跟鄰地住戶溝通協調。

(二) 都更案在緊鄰地界軟弱黏土深開挖地下 4 層(16M)的工程，在此次修正案中有關基礎工程的陳述及規格未見完整揭露。鄰地住戶對於緊鄰地界軟弱黏土深開挖的安全問題有很高的疑慮：

1. 第四次公展都更計畫書地下停車場圓弧彎度設計，修正為以間斷式(多點)圓弧之結構設計(如圖三)。其實仍未化解地下車道轉彎圓弧應力集中之缺失。會發生應力集中的問題是在地下車道轉彎兩端劃出的圓弧太突出。建議修正為以平緩圓弧來化解應力集中之設計。如未能獲得改善，鄰地不僅在施工期間有鄰損之疑慮，更甚於日後發生地震

等因素造成地層下陷。地下停車場發生龜裂、坍塌波及鄰房，鄰房的損壞及財產損失，將求償無門。實施者請不要為了想要充分利用土地（如圖四），增加停車位空間（如圖五），犧牲案內住戶及鄰地住戶身命財產安全。

2. 緊鄰都更案 917 地號有兩棟老舊五層樓 RC 建物(A 棟：地上五層無地下室，連棟式 RC 建物共 25 戶；B 棟：地上五層地下一層，連棟式 RC 建物共 15 戶)，緊臨都更案軟弱泥土深開挖。實施者請於基地施工、設計、安全規畫等納入評估、考量，免除損鄰的疑慮。
2. 該案為軟弱黏土深開挖，開挖地下面積達 66%(<70%)，規劃地下開挖設計前應有地質測量數據、相關事項，在第四次公展都更計畫書實施者無相關施工資料供檢視。
3. 實施者在軟弱黏土深開挖 16 公尺以四倍為半徑畫一個圓的範圍作鄰房鑑定調查。依門牌號碼實施鑑定鄰房共計 302 戶。(如圖六)但提案陳情案的我們 20 戶(92 巷 3 弄 11 號、13 號、15 號、14 號 1~5 樓共 20 戶)，就緊鄰都更案卻不在鄰房鑑定範圍的 302 戶內。在 111/12/1 臺北市議會市民服務中心協調會議中已經提醒，但第四次公展計畫中仍漏列，是誤植、漏列？實施者資料調查不嚴謹，造成鄰地居民疑慮？
4. 軟弱黏土深開挖編列特殊工程費用：依「台北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」，該都更案特殊工程應委外審查確保工程安全。
5. 都更案的地下停車位法定 122 位，實設 162 位。是否有超挖地下停車位之疑慮？
6. 都更案鄰地住戶對軟弱黏土深開挖之疑慮，於市民服務中心協調會中已陳述，如會議紀錄。(附件一：臺北市議會市民服務中心協調會議紀錄)

十、規劃單位—東聯管理顧問股份有限公司(林育全總經理):

- (一) 關於地質改良建物結構及地下室工程工法，規劃設計還是要考

慮都更案的財務及成本支出的平衡，因為這塊基地的地主拿土地出來興建，而本案推動已經超過十年，與當初房地產市場環境有很大變化，所以會採順打控制成本。本案目前審查階段會先針對建築規劃設計及外部的環境友善性予以考量，至於施工噪音及安全等課題是未來計畫核定後，實施者送建管處申請執照及申報開工時，將會按照政府規定提施工計畫。

- (二) 本案因地質軟弱需進行地質改良，有關地質改良費用，臺北市政府有要求實施者應提出合理性及必要性，提送相關公會審查，原則會在幹事會複審結束前完成，屆時相關內容將會載入計畫書中。
- (三) 本案計畫書已載明鄰房鑑定範圍係為開挖地下室深度的 4 倍，至於表格所列門牌是代表號，會後再請鑑定單位重新檢視。
- (四) 都更案最大效益就是退縮道路供人行走，圍牆內的公共設施及停車位屬於私有產權，未來是否出租涉及社區管委會權責，實施者難以代為回答，且本案也無申請停車獎勵，故不涉及對外出租事宜。另圍牆外的公共空間可供公眾使用，將載明於住戶管理規約。
- (五) 針對國產署及財政局之意見，特殊工程的部分會交由相關公會進行外審，另計畫書數值不一致及建築圖說部分，後續也會加強說明，相關費用將依照提列標準的規定計算。
- (六) 有關國產署所提選配原則之意見，本案原則採「原位次」分配，以現有巷為界，原房屋座落於哪側則選配哪側，若想選另一側的單元也可以，但若與原位次所有權人重複選配，則以原位次所有權人優先。
- (七) 有關消防救災相關內容，消防局將於後續審議程序提供相關意見，原則消防救災動線會優先以現有的計畫道路為考量。
- (八) 因本案是採事業計畫、權利變換計畫分送，故會先等事業計畫確定後才會進行權利變換辦理選配，但所有權人會後仍可跟實施者做討論。
- (九) 依臺北市都市更新自治條例第 10 條，現有巷改道可以併都更案

一起載明於計畫書中辦理審查，後續以審議會審議通過為主。

(十) 有關施工期間所衍伸的安全性、噪音等問題，提供實施者後續發包給營造廠時，在施工計畫等內容上予以考量。

(十一) 有關鄰地未來辦理都市更新的問題，住戶們可以回去討論、整合大家的意見，若對都市更新重建有相關疑問，也可洽詢更新處提供諮詢。

十一、建築設計-林秀芬建築師事務所(林秀芬建築師)

(一) 針對設計部分先做第一輪的回答，後續針對工法深開挖及土層土地部分由結構技師回復：

1. 現有巷的問題：一、改道後會保留巷道供公眾通行。二、為維持原住戶的權益，讓建築量體完整，現有巷改道後，鄰地將以最短距離抵達計畫道路，景觀設計上頭尾採開放式，地基、道路設計、乘載力皆依據道路規範實作，該現有巷是可以供公眾通行，未來也會列入都更計畫書及管理規約內；但景觀設施及管委會部分是屬於本基地住戶之私領域，不對外開放，故圍牆會沿著改道後之現有巷設置，也因此本社區分成兩棟建築各自管理。
2. 消防車救災空間，圖面上標示 11 米的範圍是我們雲梯車可以消防救災的角度及空間，須同時救災兩棟建物，原則上消防車可以進入改道後之現有巷，但因鄰地舊有社區的巷弄很窄，即使消防車可以從現有巷駛入，恐也無法對鄰房進行救災及順利進出，所以本案其實是透過都市更新得以讓老舊房屋達到救災功能。
3. 地下室停車範圍，有關應力集中的問題將請結構技師回應及補充。本案地下室原規劃地下三層，本次為地下四層，法定開挖為 70%，目前只設計 68%，總戶數為 133 戶，由於實施者與地主的合約內容要符合一戶一車位，因此地下三層無法滿足一戶一車位，必須開挖到地下四層，但也因應避免深開挖，因此地下二、三、四層採無樑版設計，總開挖深度比原本設計的只多了 1.1 米，這些皆是在顧及地質較軟弱、設計須符合地主與實

施者的合約，同時避免深開挖等情形下，所進行的調整。

十二、結構技師-築遠工程顧問有限公司(張新梓結構技師)

本公司在附近有許多案子，對地質蠻熟悉，針對表土層很弱部分，事先有進行附近的案例調查，最終分析將會在此做地中壁及扶壁，關於連續壁折角受力集中處，開挖階段考量配置地中壁及扶壁，可有效分擔受力及降低壁體變位，大家可以放心，且本案的規模需要辦理結構外審，這是第二道防線，就是有專業的評審委員會再進行第二道把關。

十三、臺北市都市更新處—梁紹芳股長：

本案廢巷改道內容係依「臺北市都市更新自治條例」第10條第1項第4款規定申請，後續將提請本市都市更新及爭議處理審議會討論及審議，依審議通過並經本府核定之內容辦理。

十四、專家學者—鄭凱文委員

- (一) 實施者需加強與基地內尚未表明同意之住戶溝通協調，同意比率如果拉高對於未來審議過程將更為順利。
- (二) 基地外的住戶所提意見可分為兩點，一為廢巷或改道，目前是採改道的方式設計，有關現有巷改道應符合「臺北市都市更新自治條例」第10條第1項第4款規定：「申請改道後之新設巷道寬度大於原現有巷道平均寬度，且最小寬度不小於三公尺…」，且改道後的頭尾必須開放通行不可設置圍牆，以供公眾通行。二為對於大直事件的影響，建管處對於鄰房鑑定有相關規定，也會加強建築工程的管理以提升工程效率，相關規定也較之前嚴格。
- (三) 本案採事業計畫及權利變換計畫分送，大家應該關心的是讓審議過程順暢，針對審議內容進行提問，對於規劃設計有無意見，建築師及結構技師對於建築圖面及結構安全亦說明得很清楚。
- (四) 另針對審議會可能遇到問題做下列提醒：
 1. 本案相鄰計畫道路未滿8公尺，依照審議原則會要求先補足8公尺後再退縮2公尺留設人行步道，目前看來應有符合規定。

2. 植栽覆土深度及樹穴的配置是否符合都更審議原則，請於剖面圖上標示清楚。
3. 車道出入口一般設置於次要道路上，但因本案基地較不方正而設置於主要道路上，建議計畫書內補充說明車道出入口設置於主要道路的理由。
4. 有關消防救災部分，後續本案提送都市設計審議時將有消防局的主管機關併同審議，檢視消防救災的避難計畫是否符合消防救災指導原則等規定。

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 15 分）