

利和實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區永昌段六小段 135 地號等 74 筆(原 69 筆)土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 112 年 2 月 10 日（星期五）下午 3 時 00 分

貳、地點：臺北市中正區龍興區民活動中心

（臺北市中正區三元街 131 號 4 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 林正泰正工程司

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：魏良諭

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，歡迎大家來參加由利和實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區永昌段六小段 135 地號等 74 筆(原 69 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 林正泰正工程司，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。等以下的流程

會請實施者做 10 分鐘的事業計畫簡報。

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)原則採統問統達方式，發言輪數為二次，每人 3（或 5）分鐘發言時間

二、公有土地管理機關—財政部國有財產署北區分署(129-1、129-2、129-6、135、135-1、135-2、135-3、135-4、135-5、135-6、135-7、135-11、135-12、135-13、135-14、135-15、136、136-3、136-4、136-6、136-9、138、138-1、138-2、138-3、138-4、138-5、138-6、138-7、138-8、138-9、138-10、138-11、147-4、148-4、149-2、154、154-2 地號土地) (書面意見)：

(一)本案提列特殊工程—逆打工法及制震器費用合計達新台幣(以下同) 1 億 2,583 萬 0,000 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。

(二)本案國有土地比例 64.39%，惟人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 58.08%，請實施者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。

(三)本案財政部國有財產屬分回房地，請實施者同意並於事業計畫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。
- (四)本案住宅棟地上一層樓高 6 公尺，致營建費用加成 15%，請實施者說明其合理性及必要性。
- (五)事業計畫第 10-23 頁所載停車位數量與會議簡報第 30 頁不符。
- (六)事業計畫「現況分析」章節內文、表 5-1 及表 5-3 所列財政部國有財產署經管國有土地標的、筆數及面積均有誤植，請實施者再行檢視。另表 5-1「更新單元土地權屬清冊」建議按土地地號逐筆列明。
- (七)事業計畫表 5-5「合法建築物使用現況整理表」及表 14-1「合法建築物拆遷補償費用明細表」，建議增列建號欄位以利核對。
- (八)事業計畫書第 10-2 頁及第 10-3 頁有關興建成本單價計算之產權面積 45,442.05 平方公尺，與表 10-7「建築面積檢討表」所載樓地板面積不符。
- (九)事業計畫第 10-22 頁「建築興建計畫」一節所載興建 SRC 造建築物，與第 15-4 頁財務計畫以 SC 造價提列不符，另請補充說明以 SC 構造興建之必要性。
- (十)事業計畫第 11-16 頁地面 1 層店鋪之空調主機配置位置，建議補充立面圖標示。
- (十一)事業計畫第 13-4 頁「權利變換方式說明」一節，建議配合修正對照表項目名稱更正為「選配原則」，並就超額選配部分加註內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函示說明。

(十二)事業計畫第 14-2 頁，請實施者補充說明住宅及營業租金水準之依據。

(十三)事業計畫第 14-12 頁、表 14-4「占有他人土地之舊違章建築戶之補償明細表」備註 5 所載戶數與表列不符。

(十四)事業計畫「拆遷安置計畫」章節所載違章建築物共 69 筆，與「其他土地改良物」補償費用 8 筆、「占有他人土地之舊違章建築戶」補償費用 43 筆及現地安戶 10 筆合計 61 筆不符，且與會議簡報第 19 頁所述有別，請實施者再行檢視修正。

(十五)事業計畫第 15-9 頁所載更新期間 41.43 個月與第 14-2 頁安置費用計算之更新期間 42 個月不符。

(十六)本案改以 110 年版提列總表計列，附錄 14 不動產估價報告書摘要價格日期仍為 100 年 3 月 1 日，其估價數值與表 15-9「整體更新事業開發收入表」不符。另請實施者併同更新事業計畫書第 5-56 頁房地產市場調查資料。

(十七)本案重行辦理公開展覽及公聽會，事業計畫第 18-1 頁「實施進度」規劃於 112 年 4 月完成事業計畫核定是否可行？

三、公有土地管理機關—臺北市政府財政局（128-2、128-3、137、137-1、151-1 地號土地）**（書面意見）**：

經檢視本案事業計畫，本局提供意見如下，請實施者說明及修正：

(一)歷史建物相關

1. 工程費用

- (1) 本案已申請△F5-4 保存維護更新單元範圍內歷史建築容積獎勵 9.13% (1,335.19 平方公尺)，又於重建費用項下提列後續歷史建物修復保存計畫及需解體重

組計畫之重建經費新台幣(下同)8,600萬720元，是否符合審議規定，請實施者洽本市都市更新處(下稱更新處)釐清。

- (2) P15-5表15-2各層營建費用算表，註2說明表15-2不含歷史建築樓地板面積，惟經比對表10-7建築面積檢討表，表15-2似有計入歷史建物樓地板面積，且又於重建費用項下另提列歷史建物修復解體重組之重建經費8,600萬餘元，重複計列部分請刪除。

2. 權利變換費用

- (1) 其他規劃簽證費用：本案提列歷史建物審查計畫費用合計882萬元，其中委託國立臺北科技大學進行「歷史建築前期調查研究計畫」96萬元、宇國國際規劃設計顧問有限公司進行「歷史建築與新建建物融合研究計畫」96萬元、呂大吉建築師事務所辦理「解體重組設計」690萬元，惟查部分託服務工作內容有重複(如適宜性評估、概算預估、完成報告提送審查等)，請實施者說明辦理上開委託之必要性及合理性，並刪除重複計算部分，另洽更新處釐清是否屬「其他規劃簽證費用」可提列項目。

(2) 其他必要之費用

甲、本案提列歷史建物維護費用3,680萬元之工作項目(P11-42，修復工程紀錄工作報告書及因應計畫費用合計280萬元)與其他規劃簽證費用項下歷史建物審查計畫費用882萬元之工作內容重複(附錄6-19，工作報告書及因應計畫費用合計100萬元)，且所列工作項目除管理維護基金外，尚含設

計審查、監造等費用，請刪除重複提列及非屬維護費用部分，後續提請審議會審議。

又是否可計列相關利息、稅捐及管理費用，請實施者洽更新處釐清。

乙、本案依估價單金額提列歷史建築環境整理費用 19 萬 5,300 元，後續提請審議會審議。又是否可計列相關利息、稅捐及管理費用，請實施者洽更新處釐清。

(二)工程費用

1. 新建工程

- (1) 本案為事業計畫報核階段，營建費用請依事業計畫報核日 (100 年 4 月)適用之 99 年版本市都市更新建築物工程造價基準計算；另營建費用應以標準單價加計樓層高度加成、地下層超建加成並四捨五入至百位後，再進行物價指數調整。
 - (2) P15-5 表 15-2 各層營建費用估算表，請新增 A、B 棟樓地板面積小計欄位；令表格註 1 遺漏部分說明文字，請修正。
 - (3) P15-6 本案提逆打工法及制震工程費用合計 1 億 2,583 萬元，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，並將合理性及必要性載明於審查意見書；另表 15-4 特殊因素費用估算表，制震器費用數值格式、文字說明樓地板面積營建費用(坪)、產權面積工程造價(坪)數值等均有誤，請修正。
2. 其他必要之費用：P15-7 表 15-5 公寓大廈管理基金估算表，公寓大廈管理基金費率級距 1 億至 10 億之工程造價

金額有誤，請修正。

(三)權利變換費用

1. 不動產估價費；P15-2 本案以事業計畫委託之 1 家估價師合約金額再加計依提列總表認列標準計算估價費用，重複計算估價費用，請修正；另倘依合約金額提列，請檢附實際合約影本佐證。
2. 更新前測量量費：P15-8 目前以請款單、估價單之金額提列，請檢附實際合約影本並以合約金額提列。
3. 土地改良物拆遷補償及安置費用
 - (1) 拆遷補償費：P14-5 表 14-1 合法建築物拆遷補償費用明細表及 P14-10 表 14-3 其他土地改良物補償費用明細表內之殘餘價值係委託估價師事務所查估，故請於計畫書附錄中檢附該事務所查估建物殘餘價值之佐證資料。另序號 44（莒光路 19 號）之編號與 P5-24、5-34 所載不一致，請釐清修正。
 - (2) 拆遷安置費用
 - 甲、P14-8 表 14-2 拆遷安置費請依 110 年版提列總表規定委託估價師查估，並於附錄檢附查估資料，另序號 44（莒光路 19 號）之編號與 P5-24、5-34 所載不一致，請釐清修正。
 - 乙、P14-2 文字說明住宅及營業租金行情與 P14-8 表 14-2 合法建築拆遷安置費用明細表所載數值不一致，請釐清修正；另安置期間請參依 P15-9 貸款期間以未進位之 47.43 個月計算。
 - (3) 占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用
 - 甲、P14-3 占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安

置，文字說明「原先已完成現地安置協議但因火災燒燬之違章建築戶、部分未完成協議之違章建築物或無門牌號碼之違章建築物改以發給拆遷補償費之方式處理」，惟表 14-4 占有他人土地之舊違章建築戶之補償明細表載明已燒燬建物不予提列拆遷補償費，前後不一致，請修正。

乙、P14-11 表 14-4 占有他人土地之舊違章建築戶之補償明細表，現金補償部分請檢附估價師查估建物殘餘價格之證明文件。

丙、表 14-4 序號 1 拆除面積與 P5-28、5-34 所載數值不一致、拆除面積總計數值及備註 5 說明戶數均有誤，請修正。

丁、表 14-4 序號 1 至 3 為鐵皮造，建物拆除單價請修正以 350/平方公尺計算，另序號 4 構造未標示於 P5-32 圖 5-5 建築物現況實測面積圖之建物測量門牌地址及面積說明，請修正。

戊、P14-13 表 14-5 占有他人土地之舊違章建築物戶之現地安置所需面積表，編號 H22 依 P5-26 所載現況已燒燬，但卻以現地安置處理，請釐清是否符合規定；另拆除面積總計數值有誤，請修正。

(四)貸款利息

1. P15-9 本案貸款利息請以事業計畫報核日為貸款利率基準日計算；另貸款年利率請以未進位之數值計算。
2. 貸款利息計算式(1)之拆遷補償費，不得含處理占有他人土地舊違章建築戶拆遷之現金補償金額，請修正。

(五)稅捐

1. 印花稅：P15-10 承攬契據之印花稅計算結果與所載數值不符，請修正；另計算讓受不動產契據印花稅之更新後實施者實際獲配地公告現值，請依事業計畫報核日計算土地公告現值，並詳細列表呈現計算內容，以利檢核。
2. 營業稅：P15-11 公式二，請詳列土地公告現值計算式，以利檢核；另文字說明房屋評定標準價格 SRC，請修正為 SC。

(六)管理費

1. 廣告銷售管理費：P15-11 稅捐金額、計算結果數值有誤，請修正。
2. 人事行政管理費：P15-19 表 15-11 資金流量預估表所載金額有誤，請修正。
3. 風險管理費：P15-12 稅捐部分請依提列總規定以不含營業稅金額計算，請修正。
4. 本案廣告銷售管理費 (5.69%)、人事行政管理費 (3.5%)、及風險管理費 (14%) 費率均以上限提列，共同負擔筆高達 58.08%，請調降。

(七)其他

1. P2-2 文字說明 129-2 地號已逕為分割增加 129-6 地號，元請修正 P5-1、5-2 地號及其面積。
2. P5-13 表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表，私有土地比例與文字說明數值不一致，請修正。
3. P5-15 圖 5-1 更新單元公私有土地布圖，128-2、128-3 地號市有土地管理機關，請修正為臺北市政府財政局；另 P2-4、P5-15、P6-3、P7-2 圖面未標示 137 地號市有土地，請修正。

4. P5-26 表 5-6 占有他人土地之舊違章建築戶清冊、P14-13 表 14-5 占有他人土地之舊違章建築戶之現地安置所需面積表，建物編號 H9（莒光路 1 號），座落地號漏載 137-1 地號市有土地，另該戶之建物各層面積與 P5-32 圖 5-5 所載數值不一致，請修正。又建物編號 11（莒光路 5 號）使用現況與 P5-20 圖 5-4 所載不一致，請於 P5-20 修正為毀損無人住。
5. P5-32 圖 5-5 測量代號 H77 至 H81 未標示於表 5-5 合法建築物使用現況整理表、表 5-6 占有他人土地之舊違章建築戶清冊或表 5-7 其他土地改良物清冊中，請釐清修正；另表 5-6 清冊中舊違章建物數量與表 14-4、14-5 加總數不一致，且部分建物如（H51）未列於表 14-4 補償明細表內，請釐清修正。
6. P10-23 表 10-7 建築面積討表，請分別列示 A、B 棟之屋突及地下層面積；另法定工程造價，請依事業計畫報核日（100 年 4 月 25 日）適用之 99 年版本市建造執照建築工程、雜項工作物、土地改良等工程造價表計算，並依 A、B 棟不同單價各別計算後加總，併請順修其他相關數值。
7. P14-1 地上物拆遷計畫文字說明違章建築物面積及目前剩餘戶數、面積，P14-4 舊違章建築戶數等數值有誤，請實施者全面檢視修正。
8. P15-13 表 15-9 整體更新事業開發收入表之整體更新事業開發收入合計數值，請刪除其他收入（現地安置戶應負擔之更新費用）小計，並順修備註文字說明。
9. P15-18 文字說明本案車位面積與表 15-10 銷售面積表數值不一致，請修正。

10. 請實施者於事業計畫圖面加註說明本案建物內有無影響空間使用之設備（如共汙水管線、中繼水箱及轉管等）及其規劃設置位置，並說明是否反映於估價。
11. 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。」

四、臺北市政府工務局新建工程處(書面意見)：

旨案經查未有本處管有之土地，僅涉及人行道認養部分將俟實施業者向本處申請後再依規定辦理，目前尚無本處應辦理事項，本次公聽會不派員出席。

五、所有權人一姚○○（140 地號土地）(現場登記與書面意見)：

(一)我是姚○○，我有三間房子，原本與利和實業股份有限公司有簽立合建契約，同意參與都更，孰料該案通過計畫內容審查後，利和實業卻未履行契約給與給付，還解除已簽定之契約，絕對不是如利和實業在『第二次公展版』內所記載，第一次「公辦公聽會記錄回應綜理表」所述「但因合約期滿經評估後，決定不再續約」，這與事實不符，有資料可資證明。假若排除我名下建物不納入都更範圍，本屬實施者的選擇，然利和實業並未將我等排除在範圍外，是想透過權利變換的方式，再經由公權力來加以排除，此種兩面手法，實屬不當。

(二)再說，目前利和實業除了該都更案外，還有臨近地區至少兩個都更案在進行中。

試問：這種做法會讓已簽約參與都更的住戶擔憂害怕，不知會不會發生什麼變化，而尚未簽約的住戶會不知所措，更不知如何是好？對實施者要如何信任？也怕被利用，這種行為有損公司商譽，令人遺憾！

(三)我在第一次公辦公聽會時，曾要求利和實業出面處理，之後利和實業有派員出面處理，進行重新簽約磋商，過程中我主張延用舊合約重簽，但對方告知原契約檔案已刪除，且契約格式也有變更，但主要內容不變，經過商討，利和實業共提出四次修訂版本，然其中也有多處與舊合約不同與不合理的地方令人疑惑及擔憂！

諸如：

1. 設定抵押權或他項權利由乙方洽信託銀行代償
--改成甲方期限內排除或解約或塗銷
2. 甲方房屋騰空點每逾一日賠償一萬元
--改成每逾一日賠償二萬元
3. 甲方有違約情事，應支付保證金相同金額違約金
--改成應支付10倍違約金
4. 其他：如改良物拆補償及安置費、稅費負擔、使用執照、選屋原則、找補、水電瓦斯接通等

(四)基於上面種種問題，我在此提出請求，懇請與會的政府部門、官員、專家學者們，能多關注事態發展，如要召開相關會議，我也會提出相關的書面資料，並詳加說明過程及其原由，來解決爭議，但也不排除向公務機關、民意機構、或向社會大眾求助，爭取協助，也會結合住戶們，共同努力爭取自身應

有的權益。

當然我也希望利和實業能展現最大的善意及誠意，能盡速磋商簽立新約，好讓此狀況解除，以避免爭議，也方便其他程序順利進行。以符合互利互惠之原則，齊心合作，以創造雙贏。

六、里長—涂光宇（台北市中正區廈安里里長）（現場登記與書面意見）：

（一）對於本里「中正區永昌段 135 地號等 73 筆土地」實施都市更新計畫案，以改善市容、增進居民生活環境品質，表示歡迎。

（二）於公展期間，依據里民閱覽後，要求代為反映意見以提供審查委員、主管機關、實施者參考，代表達意見如下：

1. 「合法建築物拆遷補償費用」由 56,929,930 元（108 年 11 月第一次公展）減至：29,660,926 元（112 年 1 月第二次公展），計減少 27,269,004 元，短短三年間，減少近 48%。第二次公展版，未列「補償面積」、「補償單價」欄位，只列「建物殘餘價格」欄位，「建物拆除單價」則由 800（元/m²）（第一次公展版）增高為 1,050（元/m²）（第二次公展版）。建請維持原第一次公展版「建物拆補償費用」56,929,930 元。
2. 「合法建築物安置補償費用」由 37,590,003 元（第一次公展版），調整為 51,576,021 元（第二次公展版）僅增加 13,986,018 元，明顯不足，其中「住宅/營租金水準」在現況租金、物價高漲下仍維持不變，與現實狀況不符。安置期間 48 個仍顯不夠。建請調高第二次公展版「合法建築物拆遷」由 51,576,021 元至合理金額。

（三）違章建築物請亦比照辦理。

七、其他到場人-賴○○(鄰地所有權人)(現場登記)：

代表鄰地反映幾處要點：

- (一)本案更新範圍法定空地，目前為停車所用，於 100 年及 108 年參與會議時皆有承諾規劃將會留設進出車道，現在計畫書中確實有留設，但僅兩米寬，而現今汽車寬度大多已達一米八，進出略顯狹窄。建築法規應有要求，一般車道寬度需達三米五、次要道路需約三米寬，服務道路寬度也需二米八。本人丈量過目前空地寬度，最窄部分約為三米六，希望進出車道能設計為三米五寬度並留設迴車空間。另外依現有平面，即便現在消防設計沒有問題，但棟距依消防需求還是要達三米五以上，如果可以的話一般事務所建築建議可以往東移動一米五左右，可以讓車道順利通行。
- (二)若上述提案難以執行，建議可以從汀洲路一側留設鋪面的開口，供民眾進出，但因法定空地形狀緣故，需有四米五至五米之地帶無任何設施物與植栽。
- (三)關於植栽計畫，目前植栽地種植都相當貼近地界線，鄰地建築也逾三十年，未來亦有機會面臨改建等規劃，若植栽過於靠近建築對兩者皆不利，希望目前植栽計畫能做調整，離鄰地地界線至少兩米，並考慮車輛進出問題。
- (四)東側一般事務所地下開挖達五層，依目前離鄰棟僅兩米距離之情況，若工程上不慎疏失將影響隔壁建築，若建築可向東移可多一點保障，之後開挖地基建議加強開挖支保。
- (五)希望以上方案實施者或建築師可向鄰地討論，真正解決問題。
- (六)建築師對植栽問題有所誤解，在此說明，本人所提到之植栽係本更新範圍西側植栽設計非常貼近鄰地地界線，考量到良好的人行道品質，希望植栽配置能離鄰地地界線至少兩米距

離，一點意見供實施者與專業團隊參考。

八、所有權人—呂○○(邱○○代)(142、142-1、144 地號土地) (現場登記)：

僅代表西藏路○號○樓的呂小姐代表提問以下三點：

- (一)請問實施者以現時進度來看，西藏路現有住戶約何時需要搬遷？通知時間大約會在搬遷前多久？拆遷安置費方面，如同涂○○發言，希望實施者體諒現實情況，提供所有權人合理之租金補貼。
- (二)目前建物規劃樓地板厚度、天花板高度大概各是多少？隔音如何規劃？車位為機械車位還是平面車位？
- (三)請問目前住宅規劃坪數最小是多少？所有權人是否能選購相比原先坪數更大的單位？

九、所有權人—江○○○(江○○代)(139 地號土地) (現場登記)：

- (一)本人是西藏路○號有營業的店家，請問實施者，報告書中店面坪數只有規劃 11 坪，但目前更新單元內有營業的店面權狀坪數都比 11 坪大很多，之後按原位置選配店面只有 11 坪請問要如何營業？當初店面規劃僅 11 坪原因是？
- (二)報告書中只有提列拆遷補償與拆遷安置費用，對於我們店家，在更新期間長時間無法營業會產生極大的損失，現今景氣狀況，要外找店面營業也不是很容易，是否應該將營業損失的補償也列入其中。

十、所有權人—李○○(141、143 地號土地) (現場登記)：

請教實施者，當初簽合約時是說要蓋 15 層樓，現在改成 29 層，可以容納的戶數變多，所持有的土地面積是否減少？當初協議條件是不是該重新討論？

十一、實施者—利和實業股份有限公司(陳佳慧規劃師)：

- (一) 在此簡單回應，方才公部門意見若有關資訊誤植，後續會併同幹事會意見修正，部分細項將在回應綜理表中回應。
- (二) 有關國產署意見提及產權面積與建築物面積表不同，主要原因為建築師的建築物面積表數值為樓地板面積，但是實際登記才是產權面積，涉及保證金、容積獎勵的計算，是使用產權面積數值進行計算；未來建築興建構造皆為鋼骨構造，報告書中有誤植為鋼骨鋼筋混凝土造，後續將會一併釐清修正。
- (三) 有關所有權狀態權屬問題，在簡報中有提到本案為民國 100 年報核之案件，所有權狀態皆以當時報核之狀態登載，未來在案件通過審查要核定時，會更新至最新產權狀態，因目前尚涉及同意比例等問題，故維持案件報核之產權狀況。
- (四) 回應有關財政局意見，因本案此次重新公展原因，係為將財務計畫改採 110 年 7 月版本之工程造價併同修正 110 年版提列總表，因此並非使用 99 年版計列。另本案報核時間仍為 100 年，估價基準日仍維持報核當時，因此工程造價部分雖使用 110 年版都市更新建築物工程造價基準，但也有物價調整至 100 年之造價水準。
- (五) 實施進度表係理想狀態編列但會依實際辦理情況修正，於每一階段會依照實際進度更新實施進度表。
- (六) 回覆財政局有關不動產估價費重複計算之疑慮，因本案採事業計畫與權利變換計畫分送，故目前事業計畫階段已有一家估價師估算目前價值，未來在權利變換階段仍會有三家估價師為所有權人估算權利變換價值。
- (七) 另外，文字說明「原先已完成現地安置協議但因火災燒燬之違章建築戶、部分未完成協議之違章建築物或無門牌號碼之違章建築物改以發給拆遷補償費之方式處理」，係因原提列標準係可比照臺北市舉辦公共工程拆遷補償費提列，但本次改由 110 年版本提列總表提列，拆遷補償費僅能以

建物殘值計算拆遷補償費，因此無法提列已燒燬之舊違章建築，故最新版本不予提列。文字說明係遺漏刪除，後續會併同幹事會意見修正刪除。

(八) 感謝里長蒞臨本案公辦公聽會提供寶貴意見，回復里長意見，誠如簡報所報告與先前財政局意見回復，本案報核時間為民國 100 年，但本次重新公開展覽原因乃因更改 110 年版本工程造價及併同更改都市更新事業計畫及權利變換計畫內有關費用提列總表至 110 年版提列標準；因第一次公展版提列標準可比照「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」以測量面積乘以重建價格核算拆遷補償費，即使建物燒燬或毀損仍可按此方式提列，但現在提列總表提列標準修改為以估價師估算建物殘餘價值，以致已燒毀或毀損之建築無殘餘價值可提列，故拆遷補償費減少。另有關補償租金方面，因本案仍屬 100 年報核之案件，故租金仍維持報核當時水準，但安置期間已依 110 年提列總表規定增加安置期間月數。實施者針對尚存有殘餘價值之違章建築戶，依提列總表規定爭取拆遷補償費，但因其不屬於合法建築物，故無法提列拆遷安置費。

(九) 因本案採事業計畫與權利變換計畫分送，在事業計畫通過核定後，未來還需擬訂權利變換計畫，需在權利變換計畫核定後才會發函通知各位住戶搬遷，至少會有 2 個月的時間讓各位準備，因還涉及審議時間，因此無法估算準確時間；另現地安置補貼，實施者係依提列總表規定提列。

(十) 目前本案單元規劃從三十幾坪到五十幾坪都有，但如簡報內容所述希望各位所有權人能審酌自身狀況，選配找補金額 10% 以內的單元，但若所有權人另有選配需求且與實施者達成協議，也可以選配各位所有權人想要的單元。

十二、實施者—利和實業股份有限公司(陳德勝副總)：

(一) 回應姚先生的合約問題，首先謝謝姚先生對本案多年的支持，因本案歷時較長，時空背景已不同，部份合作方式必須

再進行商討；本案仍在進行中，關於姚先生所希望的合作模式，實施者願意持續溝通協調。另外，實施者並非因合約到期不願與姚先生洽談，直接改以權利變換刻意排除等，這些都是與各位合作的一種方式，畢竟一個都市更新案還是需要各位合作溝通，本案後續尚有各種會議供各位表達意見，私下實施者也願意持續與各位所有權人協商。

- (二)向各位報告，都市更新的案子無論製作或審查都還是需要時間，在案子核定後還須請建照等程序，在搬遷時間上算是充裕，有任何情況實施者都會提早向所有權人說明，請各位放心；若所有權人有出租之情形，也建議可以提早與租客說明清楚。
- (三)實施者在規劃時皆有統計與了解各位所有權人的價值與需求，因此配合設計大坪數與小坪數的單元，若住戶有任何需求亦可與實施者討論。
- (四)有關西藏路店面規劃，因還需考量土地條件、店面戶數、建築結構、整體外觀等因素，故店面面積傾向等分設計，若須按照原位置劃分店面大小，實施上會較為困難；所有權人並不會因選配店面小而因此吃虧，現在都市更新實施方式為權利變換，店面若有其價值，估價階段都會如實揭露，若選配完店面還有剩餘價值便可以額外選配或進行找補。
- (五)有關補償費用等，一切按照都市更新事業計畫及權利變換計畫內有關費用提列總表規定提列。
- (六)建築能興建面積係以容積率設計，樓層數的改變會伴隨單層面積的調整，並不會因為蓋的樓層數多寡，而造成總樓地板面積增加或減少，與所有權人分配面積也是按照容積所計算，並不會因房子樓層不同而減少價值。

十三、建築設計—簡俊卿建築師事務所(李家麟建築師)：

- (一)針對賴先生提出現有車道出口可以改設於汀州路一側，的確是另一個可研究的方向，目前無法回復可行與否；若現有留設之兩米車道不夠，要移動目前建築物的配置確實有些

困難。

- (二)建築物前的植栽配置並非由我們設計，而是現存行道樹，因為植栽涉及市政府路樹的移植較為複雜，目前設計會將所有行道樹留在原地並將鋪面做整理規劃。
- (三)有關本更新範圍開挖地下室是否會對鄰房造成傷害，以現今建築技術，其實有許多建築物都是與鄰近建築僅留二十、三十公分，施工安全事實上是不會有疑慮，未來也都會有結構技師簽證、設計，施工損鄰係相當嚴重之事，建築時都會格外注意；由於本案建築設計上若需整體向右挪動有相當難度，且連動地下空間配置與尺寸限制，加上本案建築與地界線尚有一段距離，而鄰地建築與地界線亦有一定距離，施工上應是不會有問題
- (四)關於沿著地界線之植栽問題，目前有一解決辦法：係植栽的選擇上避免大型喬木改種小喬木且距離盡可能離鄰地地界線遠一點，之後設計部份還會進行調整。
- (五)住宅樓高依法規規定不能超過三米六，目前本案設計是將樓高設為最高；樓板部分，厚度會在 12 公分以上，詳細尺寸會搭配結構設計調整，但 12 公分是絕對達到一般建築技術成規水平；目前本案隔音採用符合法規一般個案規劃，無增加特殊隔音設計，如中空樓板等；車位皆為平面車位。

十四、學者專家—簡文彥委員：

本案進行多年，以下幾點建議：

- (一)本案報核時涉及歷史建物，在建築設計上相對較為複雜，另更新單元範圍有近七成公有地，具有一定公益性，審議會也樂見本案能成功核定，在後續審議上會盡力給予協助。
- (二)稍早陳情人意見，希望實施者列入參考。審議上，但若合建契約未達八成，會以權利變換的方式為主體，建議所有權人能向實施者這邊詢問並確認實施方式，若是與實施者簽訂合建契約則在審查上並不會介入。
- (三)後續牽涉廢巷改道，關於廢巷改道係依據都市更新條例或

台北市廢巷改道原則，不同法源依據檢討狀況不一，請實施者小心；若具檢討上的爭議，無法達成廢巷改道，維持其通行機能與留設寬度，恐與目前建築設計有所衝突。

- (四)幹事會相關意見、陳情人回應建議實施者可以納入後續檢討。
- (五)提醒所有權若有尚未表達同意的部分，都市更新畢竟是一爭議審議處理委員會，希望都更案產生爭議越小，請實施者將溝通協調相關情形列入紀錄，後續向審議會進行說明，以利案子辦理效率。
- (六)本案有許多占有他人土地之舊違章建築住戶部分，但申請占有他人土地之舊違章之獎勵值並不高，若這之中有確實居住事實之舊違章建築戶也請實施者妥於協調，後續也請說明舊違章處理狀況，我們也不希望都更案完成後有人流離失所的狀況。
- (七)公部門對本案意見請實施者務必重視，畢竟本案有近 70% 公有地，若對於後續實施成本及提列方式一直有意見恐影響實施進度，例如，提列標準改為 110 年但估價仍維持 100 年之情況較為少見，畢竟房價與物價並不一定對等，此一「回推」辦理方式恐產生矛盾，請實施者注意；另在臺北市提列原則中，公有地達一定比例管理費確實是需下修，上限標準與一般不同，請參考相關標準。在審議會上看到台北市都市更新共同負擔達 58%，是相當高的，建議可以參考相關案例調整。
- (八)特殊工程提列費用，請實施者提供必要性、價格合理性之說明。

十五、臺北市都市更新處—林正泰正工程司：

- (一)所有權人有提及契約、建築規劃設計內容部分，請實施者後續充分讓所有權人理解自身權益，如針對植栽計畫使用之樹木種類等。
- (二)估價費用、相關提列總表費用提列，請實施者參考規定、

通案，進行後續計畫擬訂。

(三)未同意戶請實施者妥善溝通協調，本案同意比例越高，後續權利變換推動上對所有權人更有利。

(四)歷史建築和舊違章建築戶安置部分，請實施者與規劃設計團隊盡量予以協助，改善環境儘早完成改建

(五)廢巷改道都有相關規定，順利與否可能關係到是否能配置建築，但不會影響容積請各位住戶放心，但還是請建築規劃設計單位注意，若真的情況有變，建築設計就必須因應。

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 24 分）