

# 雋品建設股份有限公司擔任實施者擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區永昌段四小段 132-2 地號等 15 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 110 年 11 月 24 日（星期三）下午 2 時 0 分

貳、地點：臺北市中正區非政府組織(NGO)會館多功能資料室  
（臺北市中正區青島東路 8 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 宋旻駿股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）紀錄：倪敬敏

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由雋品建設股份有限公司擔任實施者擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區永昌段四小段 132-2 地號等 15 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，目前任職更新處事業科的股長宋旻駿，今天邀請專家學者是本市都市更新及爭議處理審議會鄭凱文委員。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的話請到發言登記處進行登記，會議流程會請實施者做 15 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。如未登記者，其發言不列入

會議紀錄內。

(二) 原則採統問統答方式，發言輪數為二輪，每人 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(書面意見承辦代為宣讀)：

(一) 請依本分署 110 年 10 月 4 日台財產北改字第 11000272360 號函補充說明信託範圍未包含國有土地。

(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，且共同負擔比例高達 50.46%，請貴府責成實施者說明合理性及必要性，並調降共同負擔費用，以維參與者權益。

(三) 權利變換計畫書第 7-2 頁更新前估價結果表格內臺北市有土地「更新前土地權利價值比率-歸人(%)」所載數值非比率，另「占權利變換戶之更新前土地權利價值合計之權利價值比率-歸人(%)」項目國有及市有土地比率合計不為 100%，請實施者確認。

(四) 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。

(五) 請提供 3 家估價報告書供參。

## 三、公有土地管理機關－臺北市政府財政局(書面意見承辦代為宣

讀)：

本次事業計畫、權利變換計畫（公展版）及估價報告書內容，本局意見如下，請實施者回應及修正，併連動修正權利變換計畫相關內容：

(一) 工程費用（事業計畫 13-1 頁）：

1. 鑽探費用：本案鑽探費用以 3 孔計算，請實施者列示說明鑽孔數量計算式，以利檢核。
2. 本案以報價單金額提列雨水抑制排水計畫費用新臺幣（下同）18 萬元及充電停車位設備費 66 萬 2,585 元，請實施者說明提列之必要性及合理性，後續提請審議會審議。

(二) 權利變換費用：

1. 都市更新規劃費用：事業計畫 13-1 頁提列說明所載合約金額（900 萬元）與附錄合約影本（780 萬元）數值不符，請依實際合約金額提列；另提列總表日期誤植為 107 年 7 月 23 日，請實施者修正。
2. 估價費用（含估價師簽證費）：事業計畫 13-1 頁本案依合約金額提列，惟附錄合約影本部分不完整，請提供完整已用印之合約影本。
3. 本案於權利變換費用（D）之其他規劃簽證費用項下提列智慧建築規劃費、綠建築規劃費、耐震標章顧問費、結構安全性能評估、交通影響評估費及新建住宅性能初步評估通知書與住宅性能評定書申請顧問委託費用，倘屬委外審查相關費用者應提列於重建費用（A）項下，請實施者釐清後順修承攬契據印花稅提列金額，提列金額後續並提請審議會審議。

4. 土地改良物拆遷補償及安置費用：

A:其他土地改良物拆遷補償費：事業計畫 10-3 頁表 10-2 其他地上物領回拆遷補償費用明細表，請新增拆除單價及拆除費用欄位。

B:拆遷安置費用：事業計畫附 8-26 頁實施者說明租金補貼係參考估價報告書查估結果提列，請補充說明估價報告書參考頁數。

(三)申請容積移轉所支付之費用：依事業計畫 15-1 頁容積移轉前、後效益分析，本案容積移轉後共同負擔比例增加 2.65%，惟地主應分配坪數僅增加 70 餘坪，請實施者說明容積移轉之必要性，並提請審議會審議。另本案容積代金金額目前係以容積市場價格暫估，後續仍請實施者以本府核定之金額提列。

(四)貸款利息及稅捐：

1. 貸款利息：事業計畫 13-2 頁提列說明「計算式」遺漏部分說明文字，請修正。
2. 印花稅：事業計畫 13-3 頁讓受不動產契據之印花稅，依提列總表規定實施者實際獲配土地公告現值及房屋現值只計算因折價抵付獲配部分(協議合建分得部分不計)，請實施者將 13-6 頁表 13-6 實施者獲配房地現值依折價抵付及協議合建獲配部分分別列示，並修正提列金額。
3. 營業稅：事業計畫 13-3 頁本案營業稅係以財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令釋公式 2 計算，請實施者說明公式 1 計算結果，並以最有利於土地所有權人之方案提列；另協議合建部分營業稅，請實施者說明是否依提列總表規定以協議約定內容辦理並檢附相關

證明。

(五) 管理費用：

1. 銷售管理費：請實施者釐清本案銷售管理費之實施者分得單元及車位總價值，是否需依協議合建、權利變換部分分別計算。
2. 信託管理費：實施者現以報價單金額提列，請檢附實際合約影本並以合約金額提列。另本局經管市有土地不辦理信託，請刪除市有土地部分。
3. 本案銷售管理費 6%、人事行政管理費 5%及風險管理費 13.95%，皆依上限提列且共同負擔比例高達 50.46%，請實施者調降，後續並提審議會審議。

(六) 其他：

1. 本案為事業計畫及權利變換計畫併送，請實施者修正事業計畫 VI 頁辦理過程說明文字。
2. 事業計畫 10-1 頁本案採部分權利變換、部分協議合建方式辦理，請統一拆遷安置計畫所載實施方式之說明文字。
3. 事業計畫 12-1 頁公有土地處理方式及援引法令依據有誤，本局經管市有土地係以權利變換方式參與本案更新事業，並未以讓售處理，請實施者重新檢視第 12 章說明內容。
4. 事業計畫 13-9 頁收入成本分析，實施者部分之更新事業實施經費計算數值有誤，請修正。
5. 事業計畫 13-10 頁表 13-8 現金流量表，「銷售管理費」請與「出售折價抵付共同負擔房地價值收入」之認列時點合理編列。
6. 事業計畫 19-2 頁面積計算表，法定工程造價計算式之計

算因子部分數值有誤，請實施者修正並補充各計算因子之文字說明，以利檢核。

7. 權利變換計畫 5-1 頁合法建築物殘餘價值說明合計金額與第 5-2 頁表 5-2 明細表、事業計畫 10-1 頁說明及 10-2 頁明細表所載不一致，請修正。
8. 權利變換計畫 7-2 頁更新前估價結果表，部分地號（含本局經管 301 地號）土地面積（坪）、土地單價數值有誤；另本局經管 301 地號更新前土地權利價值與權利價值合計數值不一致，請釐清修正。

(七) 估價報告書：本案基地鄰近刻興建中之捷運萬大線植物園站（位於和平西路與南海路口，步行至本案基地約 5 分鐘），發展潛力較比較標的佳，請檢討並說明查估更新後房地價值之區域因素未調整之合理性。

#### 四、 公有土地管理機關－臺北市政府工務局新建工程處(書面意見承辦代為宣讀)：

本案更新單元內涉本處管有旨揭同段 302 地號土地，該地號土地使用分區為第三之一種住宅區，本處已無公用需要，後續將依國有財產法第 33 條及第 35 條規定辦理變更為非公用財產，並於未完成管理機關變更前，本處已於 110 年 10 月 1 日以北市工新配字第 1103091230 號函，同意委託國有財產署北區分署參與本案都市更新相關事宜，另本次公聽會本處不派員。

#### 五、 所有權人-劉[ ] (303、303-2 地號土地) (第一輪現場登記發言)：

- (一) P. 13，充電停車位(B1-1、B2-20)及無障礙車位(B2-2、B2-3)四部車位供公共使用，已計入公設面積……。

- (二) 按本案更新後戶數為 76 戶，車位為 80 個(P16)所以每戶至少有一車位，不知無障礙車位是要給誰停，有無法令依據。按身心障礙者權益保障法第 56 條規定：「公共停車場應保留百分之二停車位，作為行動不便之身心障礙者專用停車位……」，請市府長官及審議會的委員釋示。
- (三) 歐美已有許多國家規定在未來 15-20 年內不再販售汽柴油車，因此充電車會是未來的交通工具。況且本案在規劃時已準備未來每一位停車位均會設置充電設備，不解為何還要 2 個充電車位，難道規劃充電設備是假的嗎？況且充電車越來越多，2 個車位要怎麼輪，半夜要起來移車嗎？請長官、委員或實施者釋示。
- (四) 綠建築及智慧建築，包括哪些項目或設備，位置在哪裡，請明示。
- (五) 都更的時程請加速。

六、 所有權人-羅[ ](張[ ]代)(303、303-2 地號土地)(第一輪現場登記發言)：

請問法律認定是何者為基準？本住戶體諒目前建築成本增加 15%以上的原則下，請求保留法律追訴權，以維護往後雙方共同的公平利益，並請列入會議紀錄。

七、 所有權人-邱[ ](李[ ]代)(303、303-2 地號土地)(第一輪現場登記發言)：

謝謝市府長官、審議委員暨國稅局長官蒞臨指導本次公聽會，感謝實施者代表及老鄰居們大家辛苦了，盼望實施者能穩穩當當完成本建案，造福全體地主，讓往後社區和樂融融，由衷感激。我是[ ]樓日盛補習班班主任李[ ]，謹代表[ ]樓屋主邱[ ]發言，110 年 11 月第二次公展中

有以下幾點不了解的事項，期盼市府長官、審議委員、國稅局長官及實施者提供寶貴意見解惑。

- (一) 我們是都更權利變換+協議合建，我們以『40%土地和實施者易屋』不知有否享土增稅免繳優待？權利變換拆遷補償費(每月搬遷補償費)是否要報稅？懇請長官解惑，謝謝。
- (二) 本建案土地屬於土壤中度液化區，地基有長期流失現象已多次反應臺北市市政府，感謝市政府多次派人填補，請問實施者本建案規劃：(1)連續壁深入地底多少公尺？(2)連續壁厚厚度多少公尺？(3)地下室+筏基共深多少公尺？(4)有否打到岩盤？(5)如何加強避免地基流失？
- (三) B5 停車位有使用到容積 130.87 平方公尺(參考 P19-2)，請問它的權利義務和其他車位一樣嗎？B5 停車位有沒有土地持分？有單獨建物權狀可對外買賣嗎？
- (四) 本次公展的規約內容沒有針對本建案規劃。提供一份『我參考臺北市、新北市各大建設公司、大社區規約去蕪存菁，依內政部公寓大廈規約範本訂定』的規約給實施者和委員及長官們參考，讓社區能長治久安的運作以免屆時亂了手腳。
- (五) 原本簽的合約及樓層圖，除一樓為一般零售業，二樓以上全部規劃為住宅使用，本次公展中權利變換 VI 頁，特別提到『地面層與低層部』使用概況為一般零售業，不知『低層部』指的是哪些樓層？
- (六) 以上請市府長官、國稅局長官、委員和實施者依相關權責答覆，謝謝辛苦您們了。我們是 100%同意海砂屋且無爭議性，盼望在審議委員、市府長官鼎力協助下很快走完都更程序，依實施者規劃進度讓本建案早日改建交屋，讓芳鄰們歡喜搬新家慶新年並祈盼長官們及委員政躬康泰，實施者改建成功

發大財，芳鄰們闔家安康喜樂。

八、所有權人-陳[ ](鄰地所有權人)(第一輪現場登記發言)：

謝謝臺北市政府給我們鄰居發言機會，我有三點要說：

- (一) 我看了這個資料之後還有參與都更的住戶有跟我講過，我們要把 68 巷給它廢掉，我有幾個問題，我們 68 巷是一條 4 公尺巷非常狹小，現在如果說從中間把它退到三元街的一個工地進來，有一個消防的問題，消防車怎麼進來？這裡有一個轉彎，因為我們 4 公尺巷非常的狹小，我是建議是不是能夠請消防局能夠給我們適當的答覆，這個消防安全是非常重要的。
- (二) 因為我們這個門牌號碼也改了。我是從小在這個地方長大，以前是和平西路，又改三元街，我們原來這條路就是直的，退到這裡造成我們非常不方便，鄰居經由此也非常不方便，還有一個最重要的我們改門牌，我們的房價方面會受到很大的影響，因為第一個這個巷子是這樣子轉過來的，等於說是一個死巷，又一個 4 公尺巷而已，這個是非常不合公共安全的做法，還有我也要向建設公司表達我個人的意見，在去年的這個時候，我們鄰居還有跟我講，他說我要不要參與都更，我當然說都更是好處，我們一定要參與，我是 68 巷最後一間，我說我們一定要參與，但是，我們的鄰居告訴我說你要去找建商談，這個應該是建商要主動，是不是要把這個區域擴大。因為我們那邊也都是老舊社區了。
- (三) 第一點是公共安全消防的問題，第二，建議臺北市政府能夠重新考量，都更是不是能夠把我們這邊的問題考量進去。

九、所有權人-王[ ](鄰地所有權人)(第一輪現場登記發言)：

大家好，我們要發言的基本上剛剛陳先生都已經有講過，但

是我再加幾點，68巷是我們這個巷子主要的出入口，現在就是封掉巷子，之後我們是不是就是從三元街當作出入口，如果是這樣的話，請問我們的門牌要換嗎？第一個我們不想換，原因剛剛陳先生有講過。第二個，以三元街出入口這個地方來講的話，它的道路寬是不是足夠消防車或救護車進出？救護車從三元街80巷進出都有問題，卡了好久，消防車撞了兩次才出去，所以說，請不要告訴我以後只能依靠三元街80巷來進出，基本上這個是不行的，然後我覺得消防是很重要的，還有就是門牌我不想換。

十、所有權人-羅[ ](張[ ]代)(303、303-2地號土地)(第二輪現場登記發言)：

剛剛本住戶說過，目前建築成本增加15%以上的原則，請求保留法律追訴權。實施者的解釋我不是很滿意，依簡報最後一頁估價一樓價格，當初我們價錢並不是這樣子，這個有損失，況且因為我去過估價公司請教，雋品代表也有去，不過講的完全不一樣，如果我今天沒有去的話，認了，但是我去後，我去問以後，結果不是這個樣子，跟我簽約的內容有落差。

十一、所有權人-劉[ ](303、303-2地號土地)(第二輪現場登記發言)：

我的問題是一樓用途的定義部分，有寫說低樓層的定義是指一層，是公版格式，我想說這名詞造成住戶困擾，我們也希望能夠定義清楚。當然有些如果定義很清楚之後，可能也會造成困擾，但我們並不是這個意思。就是有關類似這樣子，需要做十分清楚的定義的時候，那我們希望說明清楚它是指第幾層，謝謝。

十二、所有權人-陳[ ](鄰地所有權人)(第二輪現場登記發言):

- (一) 對於 68 巷彎道進來的事情，我再補充說明，因為我個人已經住這邊 60 幾年，所以我非常清楚，他是說隔個巷子進來之後，能不能開條巷子進來，他是 6 公尺的進來接到 4 公尺巷子。
- (二) 第一個，建設公司說會更方便，我覺得更不方便，因為這是彎道，並不是一個直線。
- (三) 第二點，建設公司還說從 76 巷三元街之 16 巷的巷子進來，那個巷子比現在的 4 公尺巷還大，但是我可以告訴大家，現在看是比現在的巷子還大，那邊是私人土地，有幾個停車位在出租，我車子進來就已經非常狹小，況且最後 76 巷的那一棟房屋，那個車子都沒辦法進來，再把那個房屋四周架高，種了很多障礙物，根本沒辦法進來。
- (四) 我希望是說，市政府的長官，第一個能夠請消防局來確認現有巷，因為都更完之後對我們里民最需要是說能夠更加的安全，這個消防觀念，是政府真的是最重視的道路問題，建設公司不能夠這樣。
- (五) 從 76 巷進來的巷子不大，巷子更小而且是轉彎，更加不方便，因為我也是政府單位的一個消防管理員，非常重視消防這部分。
- (六) 我建議主持人，就臺北市政府消防局給我們一張公文，看消防局是怎麼解釋，不要說建設公司說的這個就是這樣子，這樣子不可以的。我還是很相信市府的專家，希望把關安全，能夠越來越安全，這是我的建議。

十三、所有權人-王[ ](鄰地所有權人)(第二輪現場登記發言):

大家好，其實我不是代表一個人，因為我的鄰居全部都在後

面，這是綜合大家的意見，就針對剛剛門牌來講的話，顧問公司講說，門牌除非我們自行改，不然政府應該不會幫我們改，可是我們是 68 巷，68 巷都已經廢了，我們的門牌還在那邊幹嘛，巷子都廢了，我們 68 巷的存在在哪裡？

第二，我再補充一下，剛剛 68 巷巷口，簡報是說有併排停車的照片，併排停車的車子是在哪裡？是誰停的？其實都在巷口，我們後面都是單向，只有單排停車而已，唯獨就是每次都是路口這兩排，所以基本上這是危害我們的消防安全，其實我們也有檢舉過，這是危害我們後面的安全。然後再接陳先生講的，就是說將來可能以三元街 80 巷作為我們 68 巷居民的出入口，可是三元街 80 巷右邊是私有土地，很多停車在那邊，左邊住戶做了一個很高的墩在轉角方向，所以不要說救護車，一般轎車進來不熟悉路況都會東撞西撞，尤其是那個墩，被撞了兩次，這個是非常實際的問題。還有，因為我們在巷裡面，老人很多，所以希望政府能夠重視這件事，三元街 80 巷絕對不能當作消防或者是救護車主要的出入口，因為寬度不夠，而且一進來馬上要轉彎，所以那是不行的。還有我想請問後面的三元街，就是你們後門，當作停車場的出入口，你們是說那個巷道會比現在 68 巷還要寬，6 公尺，那以後車子出入是直接這樣衝上來，還是停車場之前會有一段斜坡，因為如果你直接從地下室衝上來的話，對我們居民來講，是不是會有行人安全的顧慮？

十四、所有權人-吳□□(鄰地所有權人)(第二輪現場登記發言)：這邊是 60 號，我家是□號，我現在提出來的問題是，我想知道這樣挖地基或者是做一些改變的話，一定會震動到周邊，對於 60、□號甚至是這一排，鄰地的施工的防護措施是什麼？

還有最重要是說，這邊原本是一整條，大家都知道我們這邊是磚造房屋而且地勢比較低，這邊開這條路，是不是要把這邊鋼筋給切斷？我們又是磚造的房屋，這樣鋼筋要被切斷之後，地震影響程度會是怎麼樣？還有排水會不會造成積水？排水設施是怎樣？

這邊通道做成 90 度的話，會有交通安全的顧慮，再來就是 60、號這邊車輛大量進出，對於噪音這部分有什麼樣的措施？

#### 十五、學者專家—鄭凱文委員

- (一) 政府針對海砂屋而且百分之百同意的案件有加速推動的機制，而且也有重建配套措施，包括容積獎勵、建管高度比及後院放寬。是由專案推動並且加速辦理，對於地主也是一種保障。
- (二) 本案涉及廢巷改道計畫，注意申請改道新寬度要大於原來現有巷的平均寬度。相關的尺寸及標示也要清楚的在報告書載明，都更亦要考量地區公共性以及本案消防救災活動空間相關規定。
- (三) 本案尚有公共設施容積移轉，請加強說明環境補償開放空間之面積及其公益性。例如面臨三元街及南海路之公有人行道是否涉及認養？請補充說明。
- (四) 請說明院落規定及後院深度比海砂屋相關規定。
- (五) 停車空間車道的尺寸請補充標示，以利檢視。
- (六) 建築技術規則第 170 條(公共建築物 H 類(H2)六層以上集合住宅即為公共建築物)、身心障礙法檢討無障礙停車位，非僅限於身心障礙者專用，但依規定為共用部分(列為公設)。

## 十六、 規劃團隊—園皓都市規劃有限公司(莊育傑總經理)

(一) 劉先生所提意見，說明如下：

1. 無障礙車位部分是依建築技術規則檢討及設置。
2. 充電車位部分，本案申請都市更新容積獎勵 1%，倘本案於公開展覽及公聽會後擬取消充電車位之都市更新容積獎勵，除非取得全體所有權人同意，否則須依都市更新案自提修正幅度過大處理方式辦理，是否取消該項容積獎勵仍需徵詢全體所有權人意見。另公用充電車位部分，未來提供社區住戶及訪客使用，管理部分應交由管理委員會統籌辦理。
3. B5 停車位與其餘停車位權利義務是一致的，因本案未設置「車公戶」，故停車位皆無土地持分，未來辦理產權移轉需要併同房屋辦理。

(二) 張先生所提意見，說明如下：

1. 為何簽訂協議合建仍有選配原則及權利變換價值部分，本案公有土地管理機關是以權利變換方式參與都市更新；私有所有權人與實施者簽訂協議合建契約是以協議合建方式參與都市更新，剛實施者簡報已有說明本案全體私有土地所有權人之更新後分配位置及找補，應以與實施者簽訂協議合建契約為準。
2. 本案為部分權利變換，部分協議合建，私有土地所有權人是以協議合建之實施方式參與都市更新，李先生所提減免土地增值稅應依都市更新條例第 67 條條例規定辦理。

(三) 林女士(委託人李先生)所提意見，說明如下:住戶管理規約部分是依臺北市都市更新事業及權利變換計畫書範本製作。

涉及漏植約定專用部分，會再補充說明。另涉及更新後之區分所有權人運作部分，建議於未來召開第一次區分所有權人會議訂定。

(四) 劉女士所提意見審議資料表中「地面層」與「低層部」等文字是計畫書範本，本案僅於1樓規劃一般零售業。

(五) 鄰地所有權人所提意見，說明如下：

1. 本案並非將南海路 68 巷整段現有巷道廢止，而是將更新單元範圍內之南海路 68 巷申請改道，改道後現有巷道約 6 公尺（寬度大於改道前現有巷道）通往三元街。
2. 南海路 68 巷前排所有權人主要出入口是以三元街進出，部分前排所有權人會以後門南海路 68 巷進出；後排所有權人主要出入口是以南海路 68 巷進出。
3. 消防救災動線部分，造成南海路 68 巷消防、救護車進出困難，主要是因該巷之頭及尾停放汽車之原因。本案南海路 68 巷改道前現有巷道狹窄；改道後現有巷道銜接南海路及三元街退縮人行步道，提高未來行人通行安全性，改道後現有巷道寬度，提升消防救災進出動線。
4. 門牌重新編訂部分，如信義區吳興街是一條很長的道路，中間部分道路因更新案辦理現有巷道廢止後該門牌並無修改，會再洽戶政事務所確認。

#### 十七、 結構技師—遠拓顧問有限公司(董敏辰副總經理)

本案連續壁深度為 19.3 公尺、厚度為 37 公尺，考量本案屬於中度液化區，採用地質改良樁及地中壁工法，減少變形量及土壤損失問題。另本案是採用順打工法施工。

#### 十八、 規劃團隊—園皓都市規劃有限公司(林品芳專案部經理)

本案就公有土地管理單位書面意見簡要回覆如下：

- (一) 有關公有土地管理機關所提信託範圍應不包含國有土地，後續會再釐清信託範圍。
- (二) 有關銷售管理費部分，會再釐清實施者分得單元及車位總價值，是否需依協議合建、權利變換部分分別計算。
- (三) 有關計畫書誤寫、誤算及補充相關證明文件等意見，將遵照辦理，後續配合修正及檢附相關證明文件於計畫書內。
- (四) 本案部分權利變換費用是否涉及委外審查疑義，目前釐清是不涉及委外審查。
- (五) 有關權利變換計畫書第 7-2 頁更新前估價結果表格內臺北市有土地「更新土地權利價值比率-歸人(%)」所載數值係屬誤寫，後續配合修正。
- (六) 有關交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用及保固書等意見，非屬事業計畫及權利變換計畫範疇。
- (七) 後續會再提供 3 家估價報告書。

#### 十九、 實施者—雋品建設股份有限公司(簡順章負責人)

- (一) 住戶今天給予本案許多寶貴意見，我想先回應與我們一同努力許久的住戶們的疑問。每位住戶的發言對我們而言也是一個提醒，後續在溝通上或是在草約擬定上，也會再改進、再努力。本案例行每個月都與住戶有討論，在此也回應住戶，確實我有陪同張先生與張太太至估價師事務所拜訪，當時是針對估價值與合約值的差異做討論，這個案子因為私地主是採協議合建，還是回到合約的本質，至估價師所提列的數值，是供公單位參考。會後會再向張先生就當天拜訪估價師的資料，再做說明確認。

- (二) 今天會議最多的討論是關於廢巷改道。我先說明一個前提，本公司當時參與住戶辦理本案的招商投標，當時是五家參與，我們是其中之一，這個案子前期也經過許多住戶一起努力，從民國 102 年開始一直到現在，當時住戶希望我們團隊進來協助的範圍，就是目前本案的範圍，這是第一個前提。
- (三) 關於後端的鄰居住戶有反應問說有沒有機會一起來做都更改建，將範圍擴大，這個之前住戶確實有提過，但礙於當時招標範圍一直是這個範圍，實施者也很積極地在一年內跟所有的住戶做說明，順利將合約簽訂後走到現在。我想先回應後端的住戶，是不是有機會合建，這個是可以另外再做討論。
- (四) 關於本案廢巷改道，事實上本案並非將現有巷全部廢止、封斷。我們現場也有做過現有巷寬度測量，住戶剛才有提到說，改道後進來有彎角的情況，而目前現有巷現況有臨停的車位。我要提的是說，原來現有巷行進的方向，走到巷口南海路這邊，行人其實是曝露在半戶外區，我個人認為這不是一個比較安全的狀態，也能理解住戶在使用上是習慣這樣的方式。
- (五) 各位可以看到簡報上廢巷的部分，這次改道後的範圍也是在我們範圍內私人的土地上，原來巷弄的部分是公有地主的土地，改道後這 294、295 地號是私有地主範圍。
- (六) 本案規劃設計，我們是以對本案最大效益的方式，協助住戶改建。也就是說，就巷道的本身，它的通行並非廢止，而是透過改道的行為。關於 60 號的住戶，我們之前也有與里長一同去拜託老人家，說明本案拆除後，會離 60 號建築物的外牆有 1 公尺的距離，再退 6.5 公尺，合計為 7.5 公尺的寬度。也就是說以 60 號建築物為例，將 60 號房子外牆以外，不屬於 60 號住戶的部分拆除後，先退 1 公尺，再退 6.5 公

尺，從原本寬度最大不超過 5.7 公尺的現有巷，在此處改道後，改道後的寬度會有 7.5 公尺。

- (七) 消防車一般要求的寬度是 4 公尺，高度是 4.2 公尺，消防救災要求的是消防車停放空間，目前改道後的寬度也是足以停放消防車，故從消防的部分要補充說明的是，這個案子已經辦理過一次都審，都審的幹事也許可，接著是公聽會後，本案會進入都設大會審查，每一次的審查，臺北市政府都有派消防局等單位給意見指導。
- (八) 我認為改建是件好事，不會希望改建的過程造成鄰居的不方便，甚至希望後續也有機會能為鄰地的住戶服務，但是就以我們現階段的工作，在改建的時候，安全性和消防這部分，我們會先經過市政府單位的審查，再者我們在規劃上也很重視，否則也不會將原來不超過 6 公尺寬的巷道，將寬口提高到 7.5 公尺，本案也有考量廢巷改道後的進出應該要優於現況。
- (九) 關於剛才有關鄰居問道車道的部分，剛才講過從 60 號建築物外牆到本案基地牆角，這一段是 7.5 公尺，簡報上有一條線，這段是 4 公尺，基地線到柱邊是 4 公尺，也就是說從現在的排水溝到以後建築物的外牆線，是 8 公尺，我所提的是說，我走 7.5 公尺的巷弄進來之後，這是原本巷弄的寬度，這是我自己土地的範圍，從這個點到車道開始下去的時候，有 3 公尺，剛剛所提的那些尺寸，意思是說一般在車行的情況下，若今天車子開過來，因為 7.5 公尺已經比法定的雙車道 5.5 公尺還要寬，所以辨識是沒問題。
- (十) 本案在本月都設相關審查也有被提醒，在車道出入口附近要加強警示及防護措施，提升通行的順暢及安全。所以各位住戶可以不用擔心，本案經過都審、都更等相關審議，關於街

道安全的部分，會有很多單位把關及提醒本案要留意，我們也希望在這個原則下，能將規劃做到最好，唯一要再提的是說，關於鄰居對於現有巷後端部分的詳細細節，其實我們最近一次會勘，里長也有到場，來了公運處等相關單位，也就是說改道後會影響的部分，那次會勘有五個單位都有與會，市府給了本案許多提醒，一直到本案蓋起來之前，我們會很重視安全性，也請住戶們放心。

#### 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 3 時 40 分）