

# 昇陽建設企業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區仁愛段一小段 607-4 地號等 64 筆土地都市更新事業計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 111 年 3 月 29 日（星期二）上午 9 時 30 分

貳、地點：臺北市大安區公所集會堂

（臺北市大安區新生南路二段 86 號 10 樓）

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：游捷安

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎(新冠肺炎)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，歡迎大家來參加由昇陽建設企業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區仁愛段一小段 607-4 地號等 64 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宋旻駿，今天邀請專家學者是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。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、所有權人—陳○○、陳○○、陳○○、陳○○、陳○○、陳○○

(沈○○律師代表) ( ██████████、

██████████、

██████████地號土地)，

(現場登記發言)：

- (一)陳○○持有稅籍登記之房屋，但未被列入計畫書內，請實施者再釐清。
- (二)計畫書內未說明如何分配及分配比例，小地主可否集體向實施者申請選配一戶？權利變換計算公式複雜，老百姓不瞭解，民間一般就是用合建可以分配多少坪數會比較清楚，請實施者說明。

三、所有權人—陳○○ ( ██████████

██████████、

██████████

██████████地號土地)，現場登記發言：

- (一)過去20多年歷經馬市府、郝市府、今柯市府，對都更沒有明顯進步，造成市府、實施者、土地所有人三輸的局面。
- (二)希積極改善求進步：市府方面要降低同意門檻(如60%以上即可)，獎勵宜增加以利推動(不能限50%以下)，容積移轉也應增加，合建、委建…等應兼容並蓄，公權力應充分配合推動。實施者應合建、委建…等彈性配合以利推動。所有人應全力配合。能如此即可創造市府贏、實施者贏、所有人贏，三贏的局面。市政市容建設進步、稅收倍增，實施者有錢賺，所有人有好居住環境。

四、所有權人—陳○○ ( ██████████

- ██████████地號土地)，現場登記發言：
- (一) 針對占有他人土地舊違章建築戶的處理措施有意見，本案現地安置戶只有祭祀公業法人新北市陳永成一戶，其他都列為現金補償。但有些違章戶可能也有土地，希望土地分配的房屋可以跟△F6 獎勵一起分配，而不是一部份分配房子、一部份領現金補償。
  - (二) 希望實施者跟政府能再協調 731-2 地號一起都更，否則現在分成大、小基地沒什麼價值。

五、所有權人—陳○○(██████████、  
██████████地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)：

- (一) 不贊成都更後，改建還設計店面，店面造成附近環境複雜且髒亂，且不好管理，故堅持反對有店面的設計。

六、所有權人—陳○○(██████████、

██████████1、

██████████、

██████████地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)：

- (一) 針對我們社區都更改建非常支持，但是在之前的說明會中，聽說有地主想要有店面的設計，這我不能贊同，因為現在大家都是作住家使用，希望以後也是可以是單純的住家規劃，不要那麼複雜，除了比較好管理外，也不會因為店面做生意，讓社區的環境跟人員進出變得複雜。

七、所有權人—賴○○○(██████████

██████████地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)：

- (一) 本人不反對實施都更，但實在難以同意本次的都更案，且於多次會議中已提出相關意見，在此重申本人意見：本人原合法建物(建號██████████)為獨立透天，且為臨馬路店面，從 2017 年開始洽談就向實施者表達都更後欲分回店面，但就目前此案所列之資料仍未見設立店面，嚴重影響原店面地主之權益，目前雖仍在協商但毫無共識。
- (二) 本人之建物現仍作為商業使用(統編 04708533)，拆遷安置費應比照有商業租金補貼，非僅一般住宅補貼。
- (三) 擬訂臺北市大安區仁愛段一小段 607-4 地號等 64 筆土地都

市更新事業計畫案書(陳情 1)中所列出之雙方私下會談內容未經本人同意，在此公開恐有不妥。而且說明之內容太過片面，無法顯示談話的實質內容，本人無法認同。

- (四)本案共同負擔比例是否過高，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，以維護土地所有權人權益。

#### 八、所有權人—陳○○(龍○○代)(                    地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)：

- (一)都市更新事業計畫書與權利變換計畫書中需加入原則性聲明，聲明下列事項：

1. 都市更新事業計畫與權利變換計畫提出新的版本後(或修正後)，所有之前所提的版本(舊版本)全部作廢，一切以新的版本為主。
2. 都市更新事業計畫與權利變換計畫中，未寫出的部分，一律不得作為有利於實施者的解釋。
3. 所有權人的土地納入信託，但不以所有權人的土地辦理抵押貸款。實施者的資金納入信託，且保證資金足額到位，包含預售屋金額。
4. 信託銀行與融資銀行分開設立，融資銀行納入信託契約中，成為信託當事人，簽訂四方(信託銀行、融資銀行、實施者、所有權人)信託合約。
5. 本都市更新案所有承攬廠商拋棄法定抵押權之登記請求權。
6. 信託銀行與融資銀行簽立不強制執行切結書。
7. 信託設立續建機制，且續建機制保證如期完工交屋。
8. 所有權人簽立的都市更新事業計畫同意書不得轉讓，實施者不得更換。實施者若有變更，需無條件接受都市更新事業計畫書與權利變換計畫書中的所有內容。

- (二)建築物機能需進一步提升，才能營造優質居住環境，復甦都市機能，達成都市更新的計畫目標。建物機能提升的重點詳如下述。

1. 建築物的熱環境：將建築物東西向外牆與樓頂板(至少)加厚 5 公分，南北向外牆(至少)加厚 3 公分，才會有明顯的絕熱效果，加厚前與加厚後做比較，在夏季時室內的溫度差約 4°C，這可能是最符合經濟效益的做法。請

實施者提供：(1)建築物的熱得和熱損失分析。(以建築節能模擬軟體分析建築物的形狀與尺寸、方位與配置，計算整體環境的熱吸收情形。)(2)環境影響評估報告(高層建築)。

2. 建築物節能：建物為了符合未來需求，就必須進行節能的計畫，有必要增設複合式能源的功能目標，因為省能已變成重要的建築議題。

建築物的節能管理主要目的在提升設備的使用效率，除了減少費用的支出外，亦可減少二氧化碳的排放，因此，建築物的節能管理必須考量：能源監視系統、能源管理系統、設備效率、節能技術與再生能源。

再生能源的應用有多種不同的方式，例如：照明熱源裝置可結合太陽能的使用，提升太陽能使用率。太陽能熱水器、太陽能電燈、太陽能電池、太陽能與市電併網系統…等。離峰時以電力為主，高峰時搭配太陽能為輔，降低用電成本。

空調熱源裝置宜採用電力與瓦斯的並用系統，離峰時以電力為主，高峰時搭配瓦斯為輔，採複式熱源供應模式，且燃燒的廢熱需回收再利用。

請實施者提供：(1)電力審查圖。(2)天然氣審查圖。(3)空調系統節能計畫書。(4)系統設計圖。(5)建築物動態耗能密度標準計算。

3. 家庭智慧化系統：由於現今的生活方式也越來越強調安全性、舒適性與便利性。所以，需重視智慧家庭相關的議題，包含：綠能系統、居家監控、健康照顧、家庭娛樂、智慧家電、自動化等。請實施者提供：(1)電信審查圖。(2)綠建築指標計算書。(3)建築物線路布線設計圖。

4. 室內空氣品質：為了確保室內的空氣品質，通風換氣設備已是不可或缺。室內換氣分析須依長期滯留與短期滯留做區分，並依不同用途別設定必要換氣量。且包含地下停車場的汽車廢氣處理方式，空調系統是否足以排除汽車廢氣？地下室每層裝設一氧化碳監測系統，且與通風換氣設備連動。請實施者提供：(1)有效換氣量計算書(全換氣設計)。(2)監測系統設計圖。(3)空調系統外氣管路圖。

5. 智慧建築：智慧建築是以人性化需求為出發點，共分為

兩大類：建築技術與資通訊技術。在資通訊技術上有三大主軸，感測技術(要做到全面感知)、無線通訊技術(要做到物聯化並可靠傳遞)、智慧化技術(要做到智慧分析並自動管理)。也就是說，智慧建築是透過資訊通信之傳遞、系統整合與綜合佈線，達到建築物智慧化的目的。請實施者提供：(1)電信審查圖。(2)智慧建築指標計算書。

6. 建築物有效供水量：高層建築物，需特別注意的是，消防用水與民生用水不可合併使用。消防用水與民生用水必須分開設計，儲水槽亦不可共用，成為消防專用蓄水池。請實施者提供：(1)有效供水量計算書。(2)消防審查圖。(3)自來水審查圖。(4)汗水下水道審查圖。(5)消防專用蓄水池設計圖。(6)回收水之自來水替代率設計計算書。
7. 緊急電力系統：緊急電力系統配線應設專用迴路，不得與一般電力系統相接，且須使用六百伏特耐熱絕緣電線。配線裝於獨立的金屬導管槽內。一般電力系統與緊急電力系統必須為各自獨立的兩套系統，不可以開關切換的方式共同使用。請實施者提供：(1)電力審查圖。(2)消防審查圖。(3)防災中心設計圖。
8. 復甦都市機能：都市更新的目的不只是建物更新，還須更進一步的復甦都市機能，此部分最重要的是建築物如何與周遭環境相連接，預留管路空間與設備空間，個別的部分都能加以更換，例如：(1)預留電動汽、機車的充電管線，注意用電契約容量與耐熱耐燃保護，並留設監控建築物各項機電設備所需要之監控銜接介面。(2)與通訊相關，且使用低電壓電路的設備，以弱電盤為網路配線中心，每個房間都需要有網路配線，將配線收整在牆壁內，再以資訊插座連結，建構家用區域網路系統，或光纖區域網路系統等，來對應這個快速變動的世代。請實施者提供：(1)電信審查圖。(2)公寓大廈管理系統設計圖。(3)電力審查圖。

(三)建築物設計需進一步提供各細項資料，以求明確。

1. 大基地建築物為高樓層建築，樓層數(35層)需檢討其必要性。建築設計採最大容積設計，基地容積率已用完，但建蔽率並未用完，大基地法定建蔽率為 50%，設計的

建蔽率只有 29.83%，因此需做樓層高度必要性檢討。建議以 35 層建築與 28 層建築為例，進行比較分析。請實施者提供：(1)成本比較分析報告。(2)售價比較分析報告。(3)交叉需求彈性分析報告。(4)地基鑽探報告。(5)地基不均勻沉陷報告。(6)土壤液化試驗報告。(7)結構計算書。(8)環境影響評估報告。(9)交通影響評估報告。(10)風洞試驗報告(剪力、傾覆力、風壓，且需結構技師簽認)。(11)耐震等級標章(或試驗報告)。

2. 提供的各類設計圖說(平面圖、立面圖、剖面圖…等)，需與使用目的相符。

在設計階段、執照審查階段、發包階段、施工階段，因各階段的要求不盡相同，所以需繪製不同內容的圖說。所以，實施者需依使用目的提供各類型圖說。

申請建築執照用圖：依申請建築執照的規定檢核。

估價發包用圖：依工程招標慣例檢核。

施工用圖：依監造與驗收標準檢核。

都市更新事業計畫階段以提供申請建築執照用圖為宜，請實施者提供：

(1)A0：索引圖表。

(2)A1：位置圖、現況圖、地籍套繪圖、日照圖、全區綠化圖、面積計算表。

(3)A2：基礎平面圖、地下層平面圖、地面層平面圖、標準層平面圖、屋突層平面圖、各層面積表與計算式。

(4)A3：各向立面圖。

(5)A4：總剖面圖、牆剖面圖。

(6)A5：樓梯平面圖、樓梯剖面圖、坡道平面圖、坡道剖面圖、車道平面圖、車道剖面圖。

(7)A6：門窗表。

(8)A7：天花裝修圖、家具平面圖。

(9)A8：升降機平面圖、升降機剖面圖、升降機規格、電扶梯平面圖、電扶梯剖面圖、電扶梯規格。

都市更新權利變換階段，請實施者提供估價發包用圖；點交與驗收階段，請實施者提供施工用圖。

(四)私有道路面積捐贈以公告現值計算，並不合理，不予同意。

公共設施保留地是依都市計畫程序預為劃設，供公共設施使用之土地，做為道路、綠地、公園、學校、廣場、機關等專案使用，這些土地大多數屬於私有，都市計畫公布實施後，就受到使用上的管制。

土地徵收條例第三十條：被徵收之土地應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。

不動產估價技術規則第九十條：公共設施用地及公共設施保留地之估價，以比較法估價為原則。如無買賣實例者，得比較其與毗鄰土地使用分區及使用強度差異，及土地價值減損情況，並斟酌毗鄰土地平均價格為基礎推算之。

請實施者提供：(1)公共設施保留地估價報告書。(2)公共設施保留地捐贈同意書。(3)(公共設施保留地)建物拆遷安置補償費。(4)投資報酬分析報告書。

- (五)「實際分配價值」與「應分配權利價值」之差額以不超過「應分配權利價值」 $\times 10\%$ 為原則，此限制條件並不合理，不予同意。

建築物估價會有估價的誤差，實施者欲將估價誤差控制在10%的範圍內，所以，變相的要求所有權人配合，此10%的限制，對所有權人而言並不合理，而應以選擇「整戶」為原則，實施者配合辦理。

為了跟上國際化的腳步，實施者宜精進建築物估價技術，此為正本清源之道。請實施者提供：(1)區間估計計算書，並證明不偏估計量 $\sigma Bias \leq 10\%$ 。

- (六)選配新建大樓之高樓層者，未來若因政府審議意見致調整建築設計時，高樓層之變動狀況可能較大，屆時應配合調整或換選其他單元。此條文為無理由，不予同意。

建築設計的變更有許多種原因，例如：法規變更、設計錯誤、經費不足、設備變更、客戶要求等，必須釐清政府審議意見的內容後，依可歸責性，再做處置，不可要求所有權人一定要接受。

請實施者提供：建築設計變更之處理原則方案。(因法令變更而變更設計?因設計錯誤而變更設計?因預算變更而變更設計?因技術能力而變更設計?因材料變更而變更設計?因客戶需求而變更設計?...等)



變更項目 處理方式 變更時機	主要構造、 位置	高度、面積	設備內容、 位置	其他項目
施工前				
施工中				
施工後				
備註				

(七) 本案 B 棟新建大樓地下室開挖率 73.9%，開挖率上限是 75%，屬全面開挖。在一戶一車位的分配原則下，剩餘的停車位如何分配？

請實施者提供：(1)地下室 B4 投資效益評估報告。(2)地下室 B1、B2、B3、B4 停車位面積計算公式。(3)地下室 B1、B2、B3、B4 公設面積計算公式。

(八) 本案 A 棟 3~5F-A1(3 戶)、6~10F-A2(5 戶)因未達…最小分配面積單元基準，故不提供所有權人選配。不予同意。

請實施者提供：(1)各房型的數量、面積、單價、總價、分佈樓層統計表。(2)所有權人建築物房型需求調查表。

(九) 拾參、財務計畫(二)收入說明。(三)成本收入分析。請提供完整報告。

實施者應使用合理且可佐證之資料預期未來經濟效益之可能性，該收益的預估就直接決定了建物的售價，亦關係到雙方權益。

財務計畫除了提供一個合理的成本分佈範圍評估外，尚需進一步對都市更新事業做財務結構分析、償債能力分析、經營管理分析、獲利能力分析與成長能力分析，以凸顯該都市更新事業計畫的可行性。

請實施者提供：(1)成本導向分析。(2)市場導向分析。(3)品牌效益加成分析。(4)(預算式)財務報表。(5)都市更新事業計畫可行性評估報告。

(十) 其他應加以表明的事項：

1. 竣工日為交屋完成(含公設)日。

2. 完成交屋(含公設)前的管理費、水電費、瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。

3. 取得使用執照後，不得進行二次施工，更改面積或用途。

(十一) 都市更新要如何與社會的公平正義畫上等號呢?懇請各位審議委員們嚴格把關，謝謝。

**九、臺北市政府文化局(書面意見承辦代為宣讀)：**

**(一)本案函詢範圍如下：**

1. 土地：大安區仁愛段一小段 607-4、607-8、607-9、607-20、607-21、613-2、613-3、678、678-1、679、681、681-1、682、683-1、684、685、686、705、706、712、713、714、714-1、715、716、720、728、729、730、730-1、730-2、731、731-3、732、733、734、734-1、734-2、734-3、735、736、737、737-1、738、739、739-1、740、741、742、742-1、743 至 753、753-1、754、757 地號等 64 筆。
2. 建物：大安區仁愛段一小段 682 至 694 建號等 13 筆。
3. 門牌：大安區光復南路 420 巷 1 弄 10-1、12、14、26、28、30、32、34 號，456 巷 10、16、18、20、22、24、臨 24 號，延吉街 241 巷 1、1-2、1-3、1-4、1-5、1-8、3、5、5-1、5-2、5-3、5-4、7、11、11-1、13、13-1、15、15-3、15-6、21，6 弄 1、3、5、7、9、11、13、15、17、19 號，臨 239 之 4 號。

**(二)經查旨揭範圍內含本市列冊建物「大安區延吉街 241 巷 15 號」，本局後續將依文化資產保存法程序辦理。**

**十、所有權人—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本市大安區仁愛段一小段 714-1、716、720、730、730-2、733、734-1、734-2、735、736、737-1、738、739-1、741、742-1、743 地號等 16 筆市有土地，本處已於 111 年 1 月 19 日以北市工新配字第 1113001929 號函回復在案，後續依都市更新相關規定辦理。

**十一、所有權人—新北市政府財政局(書面意見承辦代為宣讀)：**

**(一)經檢視旨案事業計畫書，提供下列意見請轉知實施者釐清修正：**

1. 第 10-3 頁：684 建號為 2 層加強磚造建物，其重建單價及拆遷安置費 1 樓單價高於其他相同樓層、構造之建物，請說明緣由。
2. 第 11-1 頁：本案 A 棟 15 部停車位移設至 B 棟地下 4 層，選配原則規定 A 棟房屋單元所有權人僅得選配編號 1-10 號停車位，已限縮權利人選配權益，建議可開放自由選配。

另 A、B 棟均規劃 65%停車位供選配，保留 35%車位，請說明合理性。

3. 第 13-2 頁：本案更新後擬興建 A、B 棟建築物地上層分別為 10 層、35 層，惟貸款利息之貸款期間皆依 35 層之 64 個月計算，是否依樓地板面積比例調整，建請釐清。
4. 第 13-3 頁：本案現地安置戶應繳價金，請說明計算過程。
5. 第 13-5 頁：本案提列特殊因素費用，建請補充說明施作合理性。
6. 第 13-6 頁：本市有土地不辦理信託，請於計畫書內註明。另本案其他公有土地是否交付信託，建請一併釐清。
7. 第 13-7 頁：本案採用第三級建材設備，且提列制震設備等特殊工程費用，請說明是否反映於更新後售價○

## 十二、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)請實施者將下列國有土地處理方式登載於事業計畫書適當章節內。

1. 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」(下稱處理原則)第 8 點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：
  - (1) 屬抵稅土地者，分配權利金。
  - (2) 評估作中央機關辦公廳舍：屬依都更條例第 12 條規定辦理之都市更新案，更新後可分配樓地板面積達 2,000 平方公尺且無涉有償撥用。
  - (3) 函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：屬前款以外可分配房地或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。但個案規劃更新後房地非住宅用途者，免予函詢。
  - (4) 經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：1、原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。2、其餘權利價值選擇分配更新後房、地。
2. 查旨案更新單元範圍內涉本署經營之同小段 613-2、613-

3、730-2、732、734、737、739、740、742 地號 9 筆國有(持分)(抵稅)土地，都市計畫使用分區為「第四種住宅區」，面積 202.97 平方公尺，占更新單元總面積 6,650 平方公尺之比例約為 3.05%。又依處理原則第 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，依處理原則第 5 點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。又本案範圍內本署經管之國有住宅區土地倘屬抵稅地，依前述規定領取更新後權利金。

3. 另範圍內涉本署經管同小段 682、714-1、716、720、730、733、734-1、734-2、734-3、735、736、737-1、738、739-1、741、742-1、743 地號 17 筆國有(持分)(抵稅)土地，使用分區為「道路用地」。依處理原則第 12 點規定略以，都更條例第 51 條規定應共同負擔之 7 項公共設施用地屬各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則第一項但書規定應辦理有償撥用者，領取現金補償；其餘應辦理無償撥用者，留供辦理抵充。

(二)旨述事業計畫案(公開展覽版)，茲提供意見如下：

1. 本案提列特殊因素費用項目為基樁、逆打工法、制震、地中壁+扶壁，合計費用共提列 4 億 5,827 萬 9,767 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，並說明逆打工法有無縮短工期，另提請審議會審議。
2. 本案於大基地分別規劃設計 B 棟地上 35 層、地下 4 層採鋼骨鋼筋混凝土造(SRC)建築物及 C 棟(公設棟)地上 2 層之鋼骨造(SC)建築，請實施者分別說明 B、C 棟採 SRC、SC 建築構造之合理性及必要性。
3. 本案國有土地比例為 7.53%，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，且共同負擔比例約 42.91%，請實施者參酌國有土地比例調降相關管理費用，以維參與者權益。

4. 國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文及附錄-135 頁信託報價單內容，均未載明已排除國有土地，請實施者說明並確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並於計畫書內確實載明。
5. 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。
6. 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。

### 十三、實施者—昇陽建設企業股份有限公司(許哲銘經理)：

- (一)請住戶提供該戶稅籍相關資料，實施者會再釐清。
- (二)小地主選配問題可參閱本案選配原則第二點「更新前之建物若為多人共有持分一戶情形，且各共有人之應分配權利價值未達最小分配單元價值者，應以合併選配一戶為原則」。因現階段為事業計畫，未來會依權利變換計畫內容進行選配。
- (三)後續跟違章占用戶簽署協議書，住戶提到有特殊需求希望舊違章納入選配的部分，處理方式未來依協議書簽署內容為準。
- (四)住戶提到希望納入 731-2 地號，實施者原先也以此範圍進行整合，但整合一、兩年仍無法整合進來，因為不希望為一筆土地延誤整個計畫，才以目前範圍提送都市更新計畫及辦理都市計畫變更。
- (五)先前就有收到地主反對店面的聲音，考量多數地主意見，目前沒有規劃設計店面。
- (六)賴○○○女士想分回店面，但因為多數地主考慮使用管理問題不希望留設店面，所以依大多數地主意見來規劃建築設計。拆遷安置費有請估價師現勘，已經考慮到營業登記及現場屋況，賴○○○女士持有房屋的安置費已比鄰房高。拆遷安置費未來仍依權利變換計畫審議結果為準。另賴○○○女士認為訪談紀錄不宜公開之部分，後續報告書會再調整。
- (七)共同負擔比例皆依市府標準提列，未來依審議結果為準。
- (八)陳○○女士要求納入報告書內的原則性聲明，因都更報告書是依法規及範本如實填寫製作，且曾經都更委員審議，故不額外納入原則性聲明。
- (九)因本案申請獎勵已達上限，故未申請綠建築獎勵，但仍會依臺北市綠建築自治條例相關規定進行設計，也會提送主管機關審查。本案也未申請智慧建築獎勵，因申請智慧建築會增

加地主的共同負擔，故未申請智慧建築標章。

- (十)因本案涉及都市計畫道路變更而採事權分送，待事業計畫審議通過確認都更獎勵，才會進行分屋及權利變換計畫審議，之後申請建造執照還有汗水、給水、機電系統、五大管線等相關單位審查，完成這些審查後才有施工圖跟發包圖，所以目前暫無法提供陳○○女士要求的管線圖、發包圖等資料。
- (十一)A、B、C 棟採用不同構造主要是考量結構合理性，但不管何種建築構造的耐震係數皆相同。A 棟考慮經濟性，不想增加地主共同負擔，採用 RC 構造即可滿足 10 樓結構需求。B 棟 35 層樓若用 RC 造的梁柱斷面會影響室內使用，所以採 SRC。C 棟公設棟採用 SC 在造型上可以比較有彈性變化。

#### 十四、規劃單位一邑相更新規劃股份有限公司(賴伊珊經理)：

- (一)捐贈道路用地獎勵是按法規公式以公告現值計算，實施者無權修改。公共設施保留地未來在權利變換計畫會由估價師進行估價，納入各土地所有權人更新前權值。
- (二)「應分配價值×10%」是原則性規定，避免各地主後續實際找補金額過大，造成負擔過重無法繳納，如果地主個人有超過10%的需求，可以再來找實施者協調。
- (三)選配原則第 5 點，只是提醒地主如果選配高樓層，未來可能因審議要求導致高樓層建築設計調整，屆時必須配合調整選配位置。
- (四)一戶一車位為原則性規定，多餘車位會由實施者分回，地主若有需求想多選車位請再找實施者協調。
- (五)部分戶別面積較小無法供地主選配，是因為臺北市都市更新自治條例第 11 條規定不能提供地主選配，故由實施者分回。
- (六)財務計畫是依臺北市報告書範本製作，相關內容已載明於報告書內。
- (七)陳○○女士要求其他應加表明之事項，這三點會依相關法令規定辦理，故不列入報告書內。
- (八)文化局列冊建物後續依文化局規定程序配合辦理。
- (九)新工處持有土地處理方式依都更規定辦理。
- (十)684 建號重建單價及拆遷安置費，估價師考慮該戶商業登記及現況才進行調整。
- (十一) 選配 A 棟者僅能選配地下四樓編號 1-10 號車位，是因為前開車位屬於 A 棟建物的法定車位，為後續使用管理一致及便利才如此安排，且 1-10 號車位較靠近出口，並未減損地

主權益；實施者規劃 65%車位供地主選配，主要希望地主與實施者分得車位能平均分佈、避免過度集中，且本案共同負擔比例近 43%，已有多給地主車位選項，讓地主選配時能更有彈性。

- (十二)本案雖為兩張建照，但仍是同一權變計畫，未來還是 A、B、C 三棟一起產權登記，沒辦法讓 A 棟先行交屋，所以貸款期間還是一起計算。
- (十三)現地安置戶應繳價金後續在報告書內補充。
- (十四)特殊因素工法後續會提送外部單位審查，依審查結果辦理。
- (十五)公有土地不信託，實施者會特別註明。
- (十六)特殊工法的相關設備都有反應在更新後售價，未來以權利變換計畫審議結果為準。
- (十七)國有土地處理原則會配合載於報告書內。
- (十八)管理費率會在報告書內加強說明，後續依審議結果為準。
- (十九)水電、瓦斯、管理費以及保固，都是依內政部編定預售屋買賣契約書範本規定。管理費在通知交屋日前由實施者負擔。保固部分則是結構體 15 年、其他裝修及設備 1 年。

#### 十五、臺北市都市更新處—宋旻駿股長：

- (一)都市更新條例在 108 年 1 月 30 日有修正把同意比例門檻往上調一點，用意是希望實施者先協調整合完畢，而不是達到 66%同意比例門檻就先送件之後再慢慢協調。市府也希望實施者在送件時就有一定同意基礎，讓剩下住戶了解大家都有同意，讓實施者在過程中再繼續協調溝通，所以同意比例門檻這件事還是依照都市更新條例規定。
- (二)容積獎勵上限 50%是都市更新條例規定，在 108 年 1 月 30 日修法後，相關獎勵都更加明確，拿到容獎機會也更高。
- (三)市政府收到實施者報核的都市更新案都會加速審查。至於一些比較延宕的案子，可能是實施者持續修正計畫內容跟協調未同意戶，導致都更時程較慢。

#### 十六、學者專家—鄭凱文委員：

- (一)實施者已經初步回應今日地主發言及書面意見，建議實施者團隊未來持續與地主溝通細節內容、消除地主疑慮。
- (二)本案涉及都市計畫變更，應強調其公益性。都市計畫道路西往東部分變更為住宅用地，目前規劃後院留設 3 米東西向通路，建議盡量增加通路寬度及保持綠化。

- (三)目前設計規劃把現有巷變成都市計畫道路，看起來有利於車輛雙向通行而且也強化消防救災機能，對環境而言是正向發展。
- (四)現有巷改道後的寬度是否大於原寬度，請於報告書妥善說明呈現。
- (五)大基地沿計畫道路都有留設人行道，報告書請載明景觀剖面圖。
- (六)文化局表示有一棟列冊建物，建議實施者先行辦理程序，若該棟建物須保留將影響規劃設計。
- (七)731-2 地號未納入確實可惜，若納入可讓範圍更完整。可是也不要因為一直無法談攏而延誤都更時程，我也建議先以此範圍執行，有機會才再納入。
- (八)都更獎勵申請 50%上限，小基地容積未用完有移至大基地使用，在報告書內要清楚說明。

#### 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（上午 10 時 35 分）