

國家住宅及都市更新中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區辛亥段四小段 61 地號等 28 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

公聽會視訊會議發言要點

壹、時間：民國 111 年 5 月 27 日（星期五）下午 3 時 30 分

貳、地點：臺北市大安區客家文化會館 1 樓交誼廳

（臺北市大安區信義路三段 157 巷 11 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：許雅婷

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，歡迎大家來參加由國家住宅及都市更新中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區辛亥段四小段 61 地號等 28 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，因為疫情關係，本次會議採實體及線上會議並行方式辦理。今天的會議是由市府主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的宋旻駿股長，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（透過視訊參與），公聽會舉辦的意思是地主有意見都能盡量提出來，作為後續審議會上的參考，如果各位地主想要發言的話請到發言登記處完成登記，參與線上會議者請到視訊會議介面中的問與答登記，會議流程會請實施者做 15 分鐘事計及權變的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、主席-臺北市都市更新處事業科宋旻駿股長

- (一) 發言的話請務必到登記發言區，或是用線上的問與答來登記發言。
- (二) 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。
- (三) 登記發言以二次為原則，並採統問統答方式，以 5 人為一組進行統問統答，發言時間為 5 分鐘

二、財政部國有財產署北區分署，(書面意見承辦代為宣讀)

- (一) 本案國有土地占更新單元總面積比例為 9.8%，本案人事行政管理費、廣告銷售管理費及風險管理費均以上限提列，請實施者考量公有土地比例酌予調降相關管理費用，以維參與者權益。
- (二) 本案提列特殊因素費用項目為雙順打、天空之橋及地質改良，共提列 1 億 6,186 萬 2,920 元，據事業計畫書表 9-6 特殊因素項目說明表所載，其中提列雙順打工法之預期效益為維護施工安全並縮短工期。經查本案貸款期間仍以通案地上層 1.2 個月/層、地下層 2.5 個月/層計算，工期似未縮短；經實施者回應本案實際工期預計將比提列標準之工期要長，請實施者說明原因。另天空之橋之設置係於 A、B 棟間搭蓋屋頂空橋，增加滑動支撐墊，擴大屋頂層公共空間使用範圍，惟考量天空之橋之設計是否有增加日後管理維護之費用及困難性，請實施者一併依審議原則說明合理性及必要性，並依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，並提請審議會審議。

三、所有權人-臺北市政府財政局，(書面意見承辦代為宣讀)

(一) 事業計畫

- (1) 頁 13-1，表 13-1 營建費用之提列說明欄位內計算式之數值(總樓地板面積、工程造價、費用分別為 39,578.26 m²、57,088 元/m²、2,259,463,192 元)，與表 13-2 (頁 13-5) 不一致，請釐清。
- (2) 頁 13-1、13-6，本案提列雙順打、天空之橋特殊因素費用 125,338,565 元、地質改良特殊因素費用 36,524,355 元，請依「臺北市都市更新案提列特殊因

素費用委託審查原則」辦理後提請審議，並將合理性及提列費用之內容於審查意見書內載明。

- (3)頁 13-1、表 13-1 綠建築維護費提列說明計算式之公寓大廈公共基金金額誤植，請修正。
- (4)頁 13-5，表 13-2，C 棟 3F 修正後單價 55,500 應為 56,600，請修正。
- (5)頁 13-7，表 13-4 及表 13-5 法定工程造價為 689,453,289 元，與表 19-1（頁 19-3）面積計算表不一致，請釐清修正。
- (6)頁 13-2，更新前測量費係依實際合約金額認列，本案僅檢附報價單，請檢具合約影本佐證。
- (7)頁 13-2，權利變換費用之其他必要費用提列土地公廟搬遷處理費用 572,400 元，惟依拆遷補償費之其他土地改良物提列說明欄位中係 400,000 元，請釐清說明。
- (8)頁 10-6，表 10-5，占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用採現金補償者，請檢具相關證明文件（協議書）並以經審議會審議通過為準。
- (9)頁 13-2，本案採雙順打工特殊工法且實施者於事業計畫頁 13-6 表示可達縮短工期之效，惟貸款期間以 3.53 年（42.4 個月）提列，並未依提列總表規定，提出差異檢討及納入工期縮短因素，請補充說明工期檢討結果及調降貸款期間。
- (10)頁 13-2，讓受不動產契據印花稅之提列，實施者獲配產權面積請列式計算。另出資者實際獲配土地為表 10-6 誤植為表 10-4。
- (11)頁 13-3，營業稅提列說明公式一及二計算金額有誤，請檢視修正。
- (12)頁 13-3，信託管理費請於簽訂信託契約後檢附合約並依實際合約金額 50%提列。另公有土地不辦理信託，請刪減市有土地部分。
- (13)本案人事行政管理費率、廣告銷售管理費率及風險管理費率均以上限提列，請調降，另人事行政管理費提列說明算式重建費用（A）應為 2,426,692,194 元，請修正。
- (14)頁 13-3，表 13-1 之風險管理費之計算式有誤，風險管理費更新期間加成率依規定係以每超過 1 個月加計

風險管理費基數 2%，本案目前提列貸款期間 42.4 個月，其更新期間加成率應以 6 個月計算，即風險管理費率應為 15.68% $\langle 14\% * [1 + (42 - 36) * 2\%] \rangle$ ，另風險管理費計算因子稅捐項目不含營業稅，請修正。

(15) 頁 12-1，(臺北市/臺北市政府財政局)……1 樓「公」辦民營托嬰中心，漏字請修正。

(16) 事業計畫附錄九，住戶管理規約管理費請修正於管委會成立後依規約收取。另規約第 12 條「……樓地板面積共 857.68 平方公尺……」，該面積應有誤植，請釐清。

(17) 臺北市政府分回之房地請實施者配合辦理驗屋作業，另有關本案更新後房地之保固事宜，實施者是否係依事業計畫第 14-2 頁所載內容辦理對所有權人之保固事項及提供保固書等文件，請實施者說明。

(二) 權利變換計畫

(1) 表 9-3，A2-2F 單元為社會局受贈取得，受配人請記載為臺北市/臺北市政府社會局。

(2) 頁 10-3，(二) 實施者/出資者分配結果……詳表 10-6 誤植為表 10-2。

(3) 本案於 110 年 8 月間辦理選配時本市尚可領取差額價金 57,828 元，現依權利變換計畫須繳納差額價金 379,494 元，另依實施者 109 年 12 月 28 日召開本案市有土地更新分回建築規劃研商會議結論(三)略以，「……本中心(即實施者)將申請都市更新捐贈公益設施容積獎勵(受贈單位為社會局)，併同市府權值分回部分規劃可滿足社會局三項設施之適宜空間，……」，故有關市府權值不足之部分應係申請捐贈公益設施容積獎勵滿足，而非以補繳差額價金處理，爰本案請實施者依前開會議結論辦理。另實施者現規劃社福設施面積與本府社會局 110 年 4 月 23 日函請實施者納入規劃面積有差異，故請實施者洽社會局確認目前規劃是否符合其需求。

(4) 頁 10-16，表 10-7 及註 1，應負擔費用及應繳價金之總和之計算有誤，請檢視修正

(三) 估價報告書

(1) 頁 87：比較標的地段號皆未標明行政區，建議補列。

(2)頁 104:「地形」調整項目，79 地號地形為梯形調整率為-3%，惟其他地號地形為梯形者調整率為皆 0%，建議修正調整率一致。

四、所有權人—楊○○、楊○○(○○地號土地，由羅○○代表發言)：

- (一) 拆遷安置費並未提列搬遷費，因其他案件都有，我建議提列搬遷費。
- (二) 拆遷安置費，計畫上所列為 36.4 個月，可是我們的建築計畫到工期完成，表列將近 4 年，拆遷安置費如果是提列 36.4 個月，後面建議拆遷安置費到交屋為止。
- (三) 車位問題，因為我不需要車位，而且我們基地附近的交通狀況非常便利，有捷運、公車，對不需要或是不會開車的人，強迫分配車位，且每一車位的 320 萬，到底還是一筆金額，我們當初選配時不需要車位的我們都沒選，都是代為抽籤，希望給我們一個明確的規定或答覆，不要強迫我們一定要選車位。

五、所有權人—徐○○ (○○-○地號土地由蕭○○代表發言)：

如果我沒辦法依照原地原分配的方式分回原來的房子，就徐先生的要求是不參與本都市更新案，麻煩實施者考量把我直接劃出去。

六、所有權人—郭○○○ (○○地號土地由楊○○代表發言)：

- (一) 各位委員、長官大家好，我們想講的前面兩位正好都講完了，不能強迫人家一定要有車位，我想跟委員說的是，因為前面很多事情我們都有反應，他們都說沒關係，你們之後後面再說，所以一路我們都是被壓著，要投票就投票，要抽籤就抽籤，一路都是他們講的，連我們的需求都不會來問，從來沒有問過你們需要什麼，就說我們已經設計好了長這樣，我有辦公聽會，我有跟你們講，所以我們跟他們講的他們都不聽，也沒有問我們到底什麼需求，結果車位一大堆，上次還反應，我們就不需要那麼多車位你們弄那麼多車位幹嘛，後來問，他們就說：「沒關係，你們到時候蓋完可以賣」，要賣你們自己去賣阿，為什麼要我們賣？我們就不需要你硬要做，機車位有需要你不弄，汽車位一大堆是什麼意思，所以其實根本就沒有跟我們居住在這邊的討論，對他們來講是工

作，對我們來講我們是居住在這裡的，他不是阿，隨便做一做，所以希望委員幫我們反應一下，因為我不知道要找誰反應。

(二)開窗的事情，為什麼會這樣，就是設計的時候都不問，他就自己蓋、自己設計，然後就跟我們說就長這樣，然後你跟他提意見，反正每次都是這樣，有說要開窗才幫你弄，那沒來講的就沒了，就是這樣子，所以這次我們覺得整個這樣走起來是很憤怒的，明明就是一件很好的事情，我相信在座所有人，誰不想把這件事情弄成，但是不是阿，就是反正隨便做做，很多人可能沒辦法講或是沒辦法來，所以我就是要表達我們的憤怒，就是說你都不讓我們這些住戶來參與，那你起碼問一下意見，或是我們的需求是什麼，結果都沒有，我們一路就是被強迫的，這件事情是非常嚴重的。另外，屋頂要蓋廊橋，是你住嗎？你說蓋就蓋？你有問過其他住戶嗎？問說我們在屋頂弄廊橋這樣好不好，沒有，他完全不問你意見，他就自己設計，我覺得這是不應該的，當然我也不是說好或一定不好，只是你起碼要問一下我們的意見，說這樣好不好？大家有沒有什麼意見？如果有，這時候就不要進來了，現在搞得好像有爭執了，很像我們出來去吐設計師、去吐建築師，其實不是的，是一開始就沒跟我們溝通，才會造成現在會有很多反彈，我們都希望事情能成，沒有人不希望，可是可以不跟大家溝通，走到這邊搞得大家氣嘖嘖，所以我覺得這要很嚴重的檢討，真正的需求到底是什麼？

(三)還有充電的問題，未來整個充電的電費怎麼分配，是有用的人才付？還是公費？

七、所有權人—秦○○(○○地號土地由林○○代表)

(一)坐落 A7 的住戶，本於主臥室陽台處有設計開窗，現在主臥室要再加開一扇窗戶，因此，此位子正處於東北季風迎風面，容易造成漏水問題，是否有其必要加設此窗？

(二)如要增設此窗戶，建商在防漏水要如何處理？

八、所有權人—蕭○○(○○地號土地)：

(一)A5-11 樓露台變更後的實際面積？

(二)能否增設遮雨棚？

九、所有權人—張○○(○○地號土地由王○○代表發言)：

- (一)大樓一樓的計程車暫停區還是沒有遮雨棚的設計嗎？
- (二)垃圾場是否有規劃垃圾清運車停車空間？
- (三)確實的搬遷時間是否會變？幾月幾號？

十、實施者—國家住宅及都市更新中心(洪敬哲組長)：

- (一)住都中心實施者代表發言，首先回答羅大哥提到的拆遷安置費應該要再加搬遷費，目前在法規上沒有這個項目的提列，所以可能要請你由拆遷安置費用或拆遷補償費用來支應，那拆遷安置費用 36.4 個月是依照法規去提列，地下四層乘二點五，十七層樓乘一點二，加起來 36.4 個月，可能沒辦法再提列更多費用，那再提列更多費用其實也是大家成本再增加，對大家也不一定是好的事情。
- (二)再來是不需要車位的部分，一戶一車位這個選配，是臺北市大概都會這麼處理的方式，之前公聽會，委員對這個也無其他意見，就我們收到的訊息，不需要車位的大概就幾位，那我們這邊有跟建設公司協商，後續再預售時，可以協助大家來預售，後續再來跟大家討論這個事情。
- (三)其實在去年我們有非常多的討論，目前還沒辦法達成共識，後續我們會再思考幾個方向來協商。
- (四)再來楊先生有提到，強迫選車位這個部分，問題跟羅先生相同，那就不再多做回應。
- (五)開窗位置的部分，之前在第一次公聽會的時候大家都有提到，所以建築師有再做修正，來符合大家的一些需求
- (六)充電車位的部分，以後是怎麼樣的收費，就要回歸到未來再大家房子完工之後交由管委會決定，管委會一般都是使用者付費為原則，盡量會跟公共的電費分開，有充電車需求的，用什麼方式來管制他的電費。
- (七)上次有住戶提到加設窗戶，所以有提到東北季風的迎風面、防漏水的部分，後續再設備會再跟出資人討論如何加強。
- (八)公有土地管理機關意見，為一般審議過程中常會提出之意見，請容實施者在報告書中做書面意見回覆。
- (九)A5 露臺實際面積在公辦公聽會寄給大家的資料中都看的到，每戶的主建物、附屬建物這些，增設遮雨篷的部分再請建築師回復。

- (十) 通常是商業區才會設置計程車的停車位置，那我們這邊是住宅區不會去設置，如果是要問住宅出入口有沒有雨遮，那麼是有設置的，走出大門有雨遮，不用擔心出門就淋到雨這個情形。
- (十一) 地下一層的部分有規劃垃圾暫停車位，紅色區塊是垃圾暫存室且臨路邊也會規劃設置 70 公分的人行道確保相關行車安全。
- (十二) 拆遷部分會配合市府審議的進度來跟大家報告何時進行拆遷及後續的作業來讓大家明確的知道。

十一、建築設計—蕭力仁建築師事務所(蕭力仁建築師)：

關於建築法規的部分露臺是不可加設固定物，固定物的定義是指 RC 造或鋼造這些是不行的，如果說是因為臨時使用加設遮雨棚在活動家具的範圍內是容許的，有關於遮雨篷的部分還是要依照各住戶的使用需求來做討論。

十二、估價單位—戴德不動產估價師事務所(楊長達所長)：

- (一) 有關於國產署提到，希望標明行政區的部分我們會遵照辦理。
- (二) 那麼另外有提到說一樣是梯形，為甚麼會有不一樣的調整率，是因為我們考量他的地形，雖然都是梯形，有的比較好規劃，有的不利於規劃，我們會在報告書裡把這個說明清楚，以上。

十三、學者專家—簡文彥委員：

本案相對穩定，以下幾點提醒

- (一) 本次為第二次公辦公聽會，主要是因為有自提修正，公聽會結束後接下來就進行審議程序，先讓在場地主了解。
- (二) 公地主有提蠻多意見，請實施者特別注意特殊工法之提列，未來審議會請詳細說明必要性及合理性。
- (三) 以上限提列管理費亦須在審議會上提出說明，當然會牽涉到成本上些微變更，也跟地主說明本案屬公辦都更，目前分配以 33.14%計，即使未來成本提列略微修正，只要未低於 33.14%，對選配結果也不會有影響，請不要擔心。
- (四) 本案選配原則在上次專案小組審議已作修正，再跟地主說明，一般都更案確實不會強迫住戶選配車位，除非很清楚的說明車位和法定容積有一定關聯性。經查本案距捷運六張犁站 500 公尺內，依照相關規定應該是可以減設停車

位，本案除了法定停車位外，實施者有增設停車位，若有增設車位又強迫地主選車位，可能就值得商榷，實施者後續也要詳細說明未來銷售若滯銷，是誰的責任。且目前地政登記上車位是無法賣給非產權持有人，後續在銷售上是否有限制，請實施者特別注意強迫選車位之必要性和合理性。

- (五) 拆遷安置的部分，目前有一定的計算期程和依照估價應該補償的費用，也請實施者依相關規定讓地主了解，減少疑慮。
- (六) 徐先生要求要劃出更新單元，是比較可惜的，目前是以全街廓公辦方式實施，除非徐先生土地是在角落或是有劃出的必要性，不然還是希望實施者能與土地所有權人溝通，畢竟劃出就是雙輸的局面。
- (七) 最後還是提醒本案雖為公辦都更，相對單純，但地主有提出分配需求沒有被照顧到，或是未來使用需求沒有檢討調整，這是不好的。以都更角度，除了房產更新銷售外，如何讓原住戶需求在更新後得到照顧，也是更新的目的，希望實施者團隊針對住戶未來使用和分配上的需要，在符合相關法規及整體設計考量上，能取得平衡。也許在某些建築設計和整體考量上必須做折衷，透過溝通後才能讓住戶理解。希望實施者團隊能和住戶說明，為何他們的需求無法被滿足，或是需求要如何符合未來建築設計考量，本案未來也會是臺北市捷運站附近重要的更新案。
- (八) 最後對本案還是相對樂觀，畢竟本案屬公辦都更，市府後續都會有專案的會議審查，行政程序一定會盡量協助各位將本案完成，希望土地所有權人和實施者團隊能充分合作，得到更好的居住環境。

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及權利變換計畫內參考。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 30 分）