

臺北市萬華區南機場十三號基地整宅更新地區青年段一小段130地號等3筆土地更新單元都市更新會擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區青年段一小段130地號等3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9月29日(星期四)下午4時0分

貳、地點：臺北市萬華區萬華區民活動中心

(臺北市萬華區東園街19號2樓)

參、主持人：臺北市都市更新處 張雅婷股長

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿)

紀錄：曾少宏

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佩戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由臺北市萬華區南機場十三號基地整宅更新地區青年段一小段130地號等3筆土地更新單元都市更新會擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區青年段一小段130地號等3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張雅婷股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會林佑璘委員與會。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。等一下的流程會請實施者做 10 分鐘事計的簡報。

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 分鐘發言時間

二、所有權人一劉■■■■(台北市西藏路■■■■號■■樓)：

(一)事由：

1. 未更新前本大樓，一樓店面西藏路 135 號至 161 號共有 14 間店面，分甲、乙、丙 3 種，店面寬度都相同。
2. 更新規劃理應按照店面寬度相同去分隔 14 間店面卻沒有，造成店面寬度有大有小的不公平。
3. 雖多數住戶認同可以優先選配原位序店面，但店面寬度仍應同寬才是，雖因大樓結構總需大柱，但大柱正面並不能當為店面應予屏除才算合理，若無法達到這公平的理想分配，那就得回歸抽籤大家碰運氣才算合理。
4. 最新版的更新會設計圖丙種店面有西藏路 137 號、139 號、155 號 3 間店面寬度 240 公分，隔間牆都是正常直線。而本人所在的西藏路■■■■號丙種店面寬度為 230 公分卻比它們少 10 公分，而且與隔壁的分隔牆不是直線卻是有折角的，非常不整齊，此折角影響的面積不到半坪應不難調整懇請斟酌。

(二)建議辦法：

1. 若店面寬度設計無法調整為原來隔間的 14 間等寬，請改

抽籤決定位置以示公平。

2. 任誰抽到西藏路 147 號丙種店面者都有權要求合理的隔間規劃。

三、臺北市政府都市發展局五科(書面意見，由承辦曾少宏代為宣讀):

(一)查本案已完成社會住宅規劃設計圖面審查作業，住宅單元業依本局公告之「臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅規劃設計基準需求及作業流程」辦理，後續將採垂直及水平集中方式選配並將作為本府社會住宅興辦標的。

(二)請實施者於本案後續銷售資訊內註明本案公有土地參與都市更新所分回之戶數將作為臺北市社會住宅使用，於銷售時將相關資訊公開，以避免後續購買人誤解隱匿相關資訊。

四、所有權人-臺北市政府財政局(書面意見，由承辦曾少宏代為宣讀)

(一)第 10-6 頁：本案事業計畫報核日為 103 年 5 月 29 日，依都市更新條例規定，應按報核當時標準〔新臺幣(下同)16,170 元/平方公尺〕計算法定工程造價，請檢討修正並順修相關費用提列。

(二)請實施者說明本府分配建物是否涉及以下情形，倘有請於權利變換估價時配合調整：

1. 本案規劃 A 棟 19 至 23 層作社會住宅，與 24 層格局不同，造成公共汙廢水管線通過所分配建物專屬空間。
2. 建物內有影響空間使用之設備。

(三)拆除工程費用：拆除工程費用提列 6,314,396 元，惟其中屬合法建築物(5,235.74 平方公尺)部分，不符提列總表規定，請刪除。至第 16-3 頁合法建築物拆遷補償費，請依提

列總表規定，以未扣除拆除費用之金額提列，並順修相關費用提列。

(四)新建工程：

1. 本案提列 6 項特殊因素費用，請實施者說明合理性及必要性後，依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」規定委託專業單位審查，並檢附審查結果佐證。另除綠建築增加成本已檢附報價單外，餘 5 項特殊因素費用請補附報價單。
2. 第 16-4 頁以 111 年 3 月總指數進行營建費用物調，惟查該月指數為 130.86 而非 133.09，請釐正並檢附查詢畫面佐證。

(五)其他必要費用：

1. 鑽探費用：本案依合約提列費用超過提列總表規定，請實施者說明合理性及必要性。
2. 公寓大廈公共基金、綠建築管理維護費用、建築相關規費：請配合法定工程造價順修。
3. 相關委外審查費用：請實施者補充費用計算說明及補附佐證資料。

(六)建築師規劃設計費：請配合法定工程造價順修。

(七)估價費：2 家依提列標準提列部分，請補充計算說明，並於完成委託後依實際合約金額認列及檢附合約影本佐證。

(八)更新前測量費：請依實際合約金額提列，並檢附合約影本佐證。

(九)拆遷補償費：請補充建物成本價格每坪 10 萬元之佐證資料。

(十)合法建築物拆遷安置費：請補充各戶補貼單價之估價摘要，及每戶 20,000 元搬遷費之計算依據、發放時機及相關佐證

資料。

- (十一)地籍整理費用：請依提列總表規定以更新後建物每戶 20,000 元提列。
- (十二)貸款利息：營建融資本金中重建費用請依提列總表規定扣除相關基金；另本案未申請綠建築容積獎勵，爰請刪除綠建築保證金利息。
- (十三)稅捐：本案實施者係自主更新會，性質屬地主自行出資興建分回，依提列總表規定，不提列共同負擔，爰請刪除本項費用提列。
- (十四)信託管理費：請依提列總表規定，金錢信託以全額計列、土地信託折半計列，並請檢附實際合約佐證。
- (十五)第 16-19 頁：本案實施者為自組更新會，惟共同負擔比例高達 51.87%，為維護地主權益，請代辦單位確實檢討各項費用合理性及必要性。
- (十六)第 20-1 頁：有關案內市有土地參與權利變換應負擔共同負擔費用，本局將依都市更新條例相關規定以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。另第 14-2 頁所載「附錄十三」應為「附錄十四」，請修正誤植。
- (十七)請於事業計畫加註：「有關臺北市政府財政局分回房地，實施者同意配合下列事項：
1. 本案完成產權登記，經臺北市政府財政局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財政局之日起，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財政局保固書，確實保證

交屋後維修服務。」。

五、實施者—臺北市萬華區南機場十三號基地整宅更新地區青年段一小段 130 地號等 3 筆土地更新單元都市更新會(代辦單位將作建設管振偉總經理)：

- (一)有關劉先生的意見，主要為店面寬度與選配原則。公聽會前我們接獲劉先生陳情後，立即在 9 月 20 日的理監事聯席會中與原位次鄰戶協調，但無法達成共識。後續，我們將持續進行協調。一樓原住戶大部分的意見都是依原位次選配，劉先生建議改為抽籤，也將納入為協調的項目。選配原則修改與否仍需依據會員大會決議辦理。
- (二)有關市政府相關單位的意見，依據 110 年版「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」注意事項(二)規定「本總表適用於 110 年 3 月 1 日以後申請報核之更新事業案。有關於前述日期前業已「核定公告」或「申請報核」之事業計畫(及權利變換計畫案)，若擬採用本總表內容之處理方式，說明如下：
1. 已申請報核：依採分送報核之事業計畫得依審議程序中實施者自提修正方式辦理重公展等程序適用本總表。」本案是 103 年 5 月 29 報核。現自提修正方式辦理重新公展適用本總表。
 2. 代辦團隊是經由實施者公開遴選，原參與遴選提案條件包含依現行提列標準重新列計共同負擔，才夠達成工程發包的必要金額。再則，儘可能由原參與規劃之顧問團隊續辦，避免因更新會與規劃團隊的合約履行及相關法定權益產生爭議，而生困擾。譬如：綠建築顧問、交通顧問與估價師等，因原計畫尚未通過，原參與單位也還沒領到服務費，

經詢各單位多表達應以新提列標準計算服務費以彌補其損失，繼續參與完成本案以利結案。

3. 本案全部預算均依現行提列標準，日後若有結餘，仍回歸更新會結算予所有權人。我們會依據相關機關意見補充必要資料，若與提列標準不符者，亦將依照指示補充與配合修正。其他仍儘可能爭取維持依原計畫書所提會申請。

六、學者專家—林佑璘委員：

- (一) 經代辦團隊說明後，我們瞭解本案有其時代背景，而有第二次公展，現在是公辦公聽會。經由簡報說明內容瞭解，提供幾項意見供規劃團隊在日後修正計畫或審查過程時多加補充的參考。
- (二) 共同負擔：本案事權分送，權利變換計畫時才實質審查與確定共同負擔。由兩次公展版的共同負擔看來差距相當大。依現在人力物力，缺工缺料的狀況，依照新的提列標準提列也屬必要。先後兩版本的共同負擔差距達 17 億，但更後房屋的售價只增加了 11 億。也許是原為 SRC 結構，現改為 RC 結構，相對價值沒跟上來。成本與更後價值兩者之間的差異，可能日後審議過程中會被要求檢討。雖然，本案實施者是更新會，仍請代辦團隊，規劃單位針對此議題的合理性予以補充說明。
- (三) 選配原則：
 1. 先後兩次公展的選配原則有相當的修改。建議相關的文字應加強其精確度，避免發生衝突。簡報 P16 所述：「選配原則(二)-前一戶得選配更後一戶為原則，但選配一戶後應分配尚有餘額者得以選配第 2 戶。」此原則固然立意良善，但對餘額並無精確的比值或面積的規定。「選配原則(八)-區權人實際選配價值以不超過可分配價值為原則。」前者規定可加選 1 戶，後者又規定不得選。這兩者之間的文字似有衝突。建議應修正的更精確才洽當。
 2. 對於一樓店舖的選配有原位的原則，可能無法依照個別所有權人的意見調整為抽籤選配。建議應將難以適用

個人意見調整的原委與當事人充分溝通以利執行。

(四)相關單位配合辦理事項有提出：「祈請市府協助提供中繼國宅以解決所有權人更新期間安置問題。」這一點要看市府相關單位是否有適當的政策可配合。也許將來計畫中也會有必要的費用等需配合辦理，提供更新會參考。

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 36 分）