

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  
136-3 地號等 4 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 136-3 地號等 4 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 3 月 10 日（星期五）下午 15 時 00 分

貳、地點：臺北市萬華區民活動中心

（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 136-3 地號等 4 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 136-3 地號等 4 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唐惠群委員。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，

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、臺北市政府文化局(北市文化文資字第 11230014581 號-書面意見由更新處承辦代為宣讀)**

查基地範圍內無本市公告文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，且公有土地(青年段一小段136-1及138地號)並無興建完竣逾50年之建物，本案不涉及文化資產保存法第15條或第34條。

**三、臺北市政府都市發展局(北市都企字第 1123002045 號-書面意見由更新處承辦代為宣讀)**

- (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、臺北市政府財政局(北市財開字第 1123001043 號-書面意見由更新處承辦代為宣讀)**

經檢視本案事業計畫書，本局意見如下，請實施者釐清修正：

- (一) 第拾章建築設計圖說：表 10-7 建築樓地板面積計算表樓層興建數「地下 2 層」誤植，請修正。
- (二) 第拾伍章財務計畫：
1. 第 15-1 頁，請依提列總表規定以磚造單價新臺幣(以下同) 620 元計算拆除費用。
  2. 第 15-1 頁，物價指數調整金額計算結果有誤，請釐正，並請依本市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項規定，計算至百元，百元以下四捨五入。
  3. 本案提列特殊因素費用(制震設備 88,500,000 元、逆打工法 50,000,000 元、綠建築增加成本 8,621,626 元，共計 147,121,626 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，並說明合理性，後續提請審議會討論。
  4. 第 15-7 頁，建築相關規費請依提列總表規定以建物造價千分之一提列，結構外審費用係屬委外審查費用非本項相關之費用，請修正。
  5. 第 15-7 頁，建築設計費用依 110 年提列總表屬權利變換費用，請依規定修正並一併順修相關數值，另法定工程造價基準適用年度標準敘述誤植，請一併修正。
  6. 第 15-16 頁，都市更新規劃費金額與表 15-1 金額不符，請修正。
  7. 第 15-16 頁，更新前測量費請以實際合約金額認列，並檢具合約。
  8. 第 15-17 頁，綠建築銀級標章申請費提列金額與表 15-1 金額不一致，請修正。
  9. 本案交評規劃費、風影響評估費及綠建築銀級標章申請提列費用共 1,500,000 元，請說明合理性並提請審議。

10. 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 110 年提列總表規定，稅捐項目不提列共同負擔；本案已無提列營業稅，惟仍維持提列承攬契據印花稅 3,629,014 元，請刪除。
11. 第 15-18 頁，營建工程管理費及銷售管理費請依 110 年提列總表修正名稱為「專業營建管理費」及「廣告銷售管理費」，並依提列總表規定於事業計畫附錄內檢附專業營建管理費合約。
12. 第 15-18 頁，信託管理費提列扣除之公有土地比例與表 15-1 不一致，請修正。
13. 第 15-20 頁，整體事業投資報酬率計算公式請扣除風險管理費用，非銀行融資利息，另共同負擔合計數與表 15-1 不一致及年投資報酬率計算公式誤植，請重新檢視修正。
14. 第 15-21 頁，表 15-12 現金流量表之建築相關規費及銷售管理費合計數與表 15-1 不一致，請釐清修正。

(三)其他意見：

1. 第 IV 頁，更新審議資料更新後戶數 470 戶誤植，請修正。
2. 本案財務計畫依 110 年版本提列總表提列相關費用，請重新檢視並依規定修正相關名稱、類別及費用，如涉相關連動數值，亦請一併修正。
3. 請於事業計畫加註說明建物內有無影響空間使用之設備（如中繼水箱、公共汙廢水管線等）及未來規劃設置位置。

**五、所有權人—李○○○代理人李○○（140 地號土地）：（現場登記及書面意見）**

(一) 對於台北市萬華區青年段一小段 136-3 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案有問題，內容陳述如下：

1. 分配到的房子有多少面積的土地和建物登記？

2. 車位登記面積?
3. 建案有 35%以上的公設請問公設所屬內容及計算方式?
4. 請將各戶型的登記權狀面積標示於各樓層平面圖上。
5. 各戶型格局圖太小，建議一戶一圖。
6. 建築物及街道模型實體示意。
7. 銷售中的房子登記於何處?有關所有權房屋稅及地價稅的繳納人。
8. 銀行的借貸方式?
9. 銀行的追款方式?

### 三、所有權人—鄭○○ (139 地號土地): (現場登記)

- (一) 請定期更新網站讓民眾的之最新的近況。
- (二) 因為本案很久了，請定期開會時通知所有權人，以保障所有權人權益。因為上次有視訊會議，但是卻不能發言，我覺得非常不好，請實施者檢討一下。

### 四、所有權人—李○○○ (140 地號土地): (現場登記)

- (一) 公設 35%是包括地下停車位那些，所以我們公設 35%是有付費的?
- (二) 如果公設 35%是我們共同買的，地下停車位他再拿出來賣錢，又如果我們買房子他們又拿出來賣錢? 所以公設停車位應該是我們抽籤，要不然就是賣了，是不可以收我們公設的錢，所以這 35%的地下停車場未來賣了就不能計在公設裡。

### 五、所有權人—黃○○ (138 地號土地): (現場登記)

- (一) 舊建物價值交換新建物價值聽得不是很明白，就是所謂的權利變換嗎?
- (二) 目前的資料上面，土地跟建物同意比都已經到 89%，這個是

正確的嗎？

(三) 有預估房子要建幾年嗎？在這期間租屋要怎麼辦？

#### 六、新安里里長-郭正中里長

都更大家都是既期待又怕受傷害，大家都害怕自己權利受損，因為政府已經給我們兩倍獎勵容積，我們才能夠分配多一些，剩餘的拿出去銷售來打平我們的工程款。剛剛建築師有講到我們權利為什麼不會受損，因為造價變高相對的賣價也會變高，兩相抵扣之下跟以前差不了多少，最需要注意的點是在於房子賣不出去怎麼辦。大家都很想趕快知道結果，但是都更是一步一步來的，這個階段有這個階段的事，後面大家可以多去關注權利變換計畫。希望這個都更可以順利進行下去，也祝大家身體健康。

#### 七、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 136-3 地號等 4 筆土地更新單元都市更新會(吳○○理事長)：

站在理事長的立場，我絕對會為所有住戶爭取最大利益。在座各位有其他問題，可以隨時跟我聯絡或到管委會辦公室找我，如果是我無法回答的問題，我會找建築師，甚至未來進入權利變換會找銀行來跟各位說明。

#### 八、規劃單位—曹源龍建築師事務所(曹源龍建築師)：

(一) 目前在圖面上的是淨面積，公設的計算還有價值的問題，須到下一個階段「權利變換計畫」才能進行，權利變換階段進行時，會依所有權人所提之意見，提供各位一戶一圖，並標示清楚各個面積。

(二) 公設是按照地政單位的計算方式，目前本案公設有包含地下室、機車位、大廳、屋頂突出物等等都算公設，這些細算也是「權利變換」階段會公開給大家。

- (三) 事業計畫報核之後，會由三家估價師進行估價，屆時會跟大家報告，從而選出最合理的估價，再由各位更新前的價值選配更新後價值，才會有找補的情況產生，本案目前是以接近各位找補金額設計，但絕對不會剛剛好。
- (四) 從本案以前經過選屋的經歷來看，多選的人偏多，因為多數人認為現在購買的價格優於以後的價格，所以都更會一直鼓勵大家多選，至於多選的部分各位可以與銀行商討貸款等等。只要各位覺得哪種情況對各位最有利，就算不選屋，找補也是可以的。
- (五) 銀行貸款的部分會在報核後、選屋前，我們會請土地銀行來跟大家說明，比較細節的部份如信託怎麼辦？貸款怎麼辦？等等，在選屋之後，由土地銀行開辦座談會與各位講解。
- (六) 事業計畫的內容都是依照指定的規格製作，一切都是公開透明，各位要等這個計畫報核之後的「權利變換計畫」才是各位最需要注意的，我們也會如這位所有權人提出的意見，詳列清楚。
- (七) 房子賣不掉怎麼辦？就以本身經驗談來說，估價師估價偏向保守，對各位也比較公平，估高對各位賣房子沒有什麼好處，未來我們也會要求營建廠商吸收一些單位，如果各位有更好的方法，都可以提出來。
- (八) 希望更新網站的部分，我們會積極辦理。
- (九) 沒有收到通知的問題，因為住址經常更動，我們會再積極做好聯絡的工作，像是重要會議我們會比照這次寄送方式辦理，至於有些自由參加的會議，我們就是以管委會的聯絡地址寄出。
- (十) 停車場的車位是不計入公設的，因為我們挖地下五層，如果

連車位都計入，公設會過多。在實務上，我們停車位都是單獨出售，但是機車位是算在公設裡，所以未來機車位要有一個解決方式，後續可以再做研議。

(十一) 權利變換計算會請估價師來算現在的房屋價值，估價師會在事業計畫核定之後，資料確定才會進入計算程序，因為估價六個月內有效。

(十二) 這個房子預計會建三年，三年不是不可能，是要用特殊工法來做，例如逆打工法等等。

(十三) 另外問到有沒有補助租房，這個不算是補助，而是向銀行借的錢，因為我們是沒有建商的，各位就是建商

#### 九、學者專家—唐惠群委員：

(一) 整宅都更很難，大家應該都很清楚，既然以更新會形式推動的話，就是貴在溝通，剛剛理事長也講了，因為住戶過往都沒有參與，所以剛剛很多住戶提出的疑問，其實是可以找理事會詢問，甚至年輕的一輩想要了解的，都可以進入理事會，一起參與推動。

(二) 提醒各位，因為我們這案是事業計畫跟權利變換計畫分送，先討論規劃、容積獎勵等等，這些確定以後再去做我們的分配，這個叫做權利變換計畫，所以各位今天的焦點應該暫時放在規劃設計跟建築內容討論。

(三) 針對過往審議經驗有幾個原則提供給實施者參考，建築規劃二樓一般服務業、事務所，審議原則是希望廁所統一規劃一處。

(四) 有關於財務部份有提外審項目要提早進行，另這個案子沒有提拆遷補償費的部分，是避免貸款利息造成各位負擔，但若無百分之百同意的狀況下，建議應予提列。



(五) 選屋原則的部分，提出幾點建議：

1. 選配日期本來就有一定的基準，但是選配原則有提到前十天一定要截止，可能在法規上不符合規定。
2. 銀行的徵信作業跟選屋並沒有直接的關係，徵信過後才能選這樣的規定放在選配原則裡面似乎不妥。

以上幾點供更新會參考。

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 16 時 20 分）