

耕薪都市更新股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區正義段三小段 566 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案」
公聽會發言要點

壹、時間：民國 108 年 05 月 27 日（星期一）上午 10 時 00 分

貳、地點：臺北市中山區康樂區民活動中心

（臺北市中山區南京東路一段 35 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 蔡股長欣沛

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：劉庭嘉

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由耕薪都市更新股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區正義段三小段 566 地號等 5 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(蔡欣沛)，今天邀請專家學者是王瑞婷建築師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、所有權人—黃○耀（566 地號土地），現場登記發言：

1. 請問政府是否有規定公設的比例？本案公設比例偏高，希望不

要壓縮地主的權益及分配的持分，故請實施者說明本案公設比。

二、所有權人—賴○]美玉（570 地號土地；顏○峰代為發言），現場登記發言：

1. 本案於 105 年提出第一次規劃，當時公有土地部分未來預計作為員工宿舍使用，當時我們沒有太大意見，畢竟土地是公家單位，相信員工素質也較好，我們都覺得很開心。但是 107 年提出的規劃，竟然變成公宅，好像是我明明要了一碗牛肉麵，但怎麼兩年之後給我一碗陽春麵，且沒有跟地主討論就送審，不知道市長的 SOP 流程是什麼？不符合我讀書、工作這麼多年來的 SOP 流程，其中有很大的問題。
2. 我在世界各地開會，跑了這麼多國家，沒有看過一般住宅與社會公宅混合成功的例子。例如在紐約第五大道上，百老匯旁邊有一棟專門提供藝人及餐廳服務的大樓，我覺得這樣的規劃很好。那又請問市政府對我們的規劃是什麼？是否有合理的配套措施，不要又發生華山大草原分屍案的這種遺憾。
3. 您知道本案坐落的位置在哪裡嗎？是在二條通。我從小在這邊長大，一直以來，二條通到九條通就是風化區，現在本案規劃 23 套小坪數住宅，無法想像未來出入會有多複雜，簡單來說我希望回到 105 年的提案規劃，否則我會抱持保留的態度。
4. 當然我也很認同，願意支持這些在外打拼的年輕人，若今天把社會住宅放在松菸附近，我覺得這樣真的很好，但是我們這區問題真的比較多，市府應提出相關的配套措施及方案。另外請說明我們是否有任何方式是可以推翻現在這個規劃，回到 105 年的設計，謝謝。

三、所有權人—黃○亮（566 地號土地；陳○玲代為發言），現場登記發言：

1. 有關本案五樓以下設置公宅，請說明電梯管制如何分隔？若是
有小朋友還在成長階段，我們會擔心小孩的安全問題。
2. 租金補貼部分，每坪補貼 800 元之主要依據為何？
3. 有關面公園之住宅，容積率是否較高？
4. 共同負擔部分是否是以土地抵押方式處理？

四、所有權人—任○絮（571 地號土地；李○澤代為發言），現場登記發言：

1. 我們站在政府的立場想，也是鼓勵都更，希望能美化環境、改善居住品質，但是讓社會住宅加入我們社區，難道住戶都沒有權利否定嗎？市政府應該是為民服務，而不是來製造人民困擾，政府應該多加考慮原住戶的想法。我們這區本來就比較複雜，難得可以透過都更來改善居住品質，希望政府能夠站在人民的立場思考，而不要認為一定要蓋公宅來增加選票，請政府人員給我們回覆。
2. 我認同國有土地有國有土地的權利，但未來使用上應該還是使用者的自由，雖然國有財產署說可以做公宅，實際把關的應該是臺北市政府，還是你們在租出去之前，能夠設定一些門檻或是限制讓原住戶可以安心，或是規範他們不能在這邊做不正當的行為，若違反住戶規約應該要處理，這個你們都發局應該可以做得得到，我想這應該沒有甚麼困難。

五、所有權人—林○豐（571 地號），現場登記發言：

1. 當初住戶會同意都更是因為當時貴公司是提出 27 坪的建築圖面，現在變更為 22 坪，與原來差了 5 坪，若是因為法規調整那大家都須承擔。另外未來權狀是幾坪我們現在也不清楚，或是車位部分如果分配到 1 點多，那多出來的 0 點幾如何找補？未來可否詳列清楚。

六、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）：

1. 有關本案國有土地之處理方式，請實施者依本分署 107 年 3 月 27 日台財產北改字第 10700074990 號函說明二、（一）、（二）內容都載於事業計畫書適當章節。
2. 本案容積獎勵 32.26%，請以適量且設計以地主需求為主考量，並避免對原先周遭環境造成衝擊。
3. 國有土地不參與信託，請實施者後續於權利變換書財務章節載明，且信託合約並應排除本署經營國有土地。
4. 依事業計畫書第 15-2 頁所載，本案提列特出工程費近 4,000 萬，依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」，應將合理性及提列費用之內容於審查意見書載明，經審視事業計畫書內容，似未有相關資料可稽，請實施者說明。
5. 依事業計畫書第 15-4 頁所載，本案提列之合法建築物拆遷補償費並未扣除拆除費用，與都市更新條例第 57 條規定，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回之規定未符，請實施者說明並修正。
6. 本案共同負擔比例達 37.60%，較貴府都市發展局（下稱都發局）107 年 3 月 30 日召開本案 168 專案審查會議時 34.85% 為高，請實施者說明共同負擔增加原因，並請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，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
7. 依事業計畫書第 15-11 頁所載，本案暫估一般零售業單價約 85 萬元/坪、2~5 樓公宅單價為 77 萬餘元/坪、3 樓以上住宅單價約 80 萬餘元/坪，機械車位 150 萬元/位，惟查事業計畫書第 5-16 頁，本案周圍房地產行情，一樓店面單價為 210~228 萬元/坪，平均單價（店面住宅）為 110~135 萬元/

坪，機械車位 200~300 元/位，因為本案屬第三種商業區，且提列之特殊工程費用亦達近 4,000 萬元，致本案共同負擔比例達 37.60%，且建物造價似未合理反映於更新後價格，請實施者說明並於權利變換確實修正；另請說明公宅單價與 3 樓以上住宅單價不同原因並予修正。

8. 本案國有土地比例高達 48.76%，惟人事行政、銷售及風險管理費均已上限提列，請貴府責成實施者詳述理由並予調降，以維相關參與者權益。
9. 事業計畫書第 15-4、15-6 頁所載提列之合法建築物拆遷安置費用金額與第 14-5 頁表 14-3 所載不一致，且表 14-2 合法建築物拆遷補償費與第 15-4、15-6 頁所載金額亦不同，請實施者檢視修正。
10. 有關本案國有土地分回後房地貴府有作公共住宅需求乙事，實施者業配合臺北市公共住宅規劃設計基準需求為建築規劃，並經都發局 107 年 12 月 11 日函表示同意，請貴府後續應循撥用程序辦理國有土地撥用事宜。

七、所有權人—臺北市政府都市發展局住宅企劃科（書面意見承辦代為宣讀）：

1. 本案更新單元面積 769 平方公尺，其中國有土地 375 平方公尺將配合市府政策，於參與都市更新後分回供作公共住宅使用。
2. 本案後續將依規定辦理國有土地撥用作業。

八、實施者—耕薪都市更新股份有限公司 李雅雯經理：

1. 本案公設比例部分，因目前尚未細算，但一般新建案之公設比會落在 32%~35%左右，後續本案會再請代書試算。另因本案基地狹小，較少的戶別去分擔公設可能會造成公設比偏高的情況，但目前確實無法回答您精準數字。

2. 因本案有幾乎一半的面積屬於公有土地，公有地如何處分土地，我們私有地確實沒有權利干涉，當然對各位住戶勢必會造成影響。但不管是心裡層面或未來實際使用上的影響，需要透過市府未來對於入住者的把關，還有社區管理的加強，讓我們一起努力讓好的環境能一直維持下去。
3. 有關租金補貼是以地主與實施者合建契約的約定作為計算基礎，至於合建契約所約定的分配坪數，屬於私契，不會載明於報告書，政府也不會干涉私約，若地主有對契約不了解的部分，詳細狀況會後再請開發同仁協助與地主說明。
4. 另不管是權利變換或協議合建，共同負擔費用是地主以更新後房地折價抵付給實施者，由實施者以銷售房地後的費用這邊來出資，所以不會涉及私有地土地融資問題，這個部分大家不用擔心。
5. 本案面臨 6 米巷道，雖位於商業區，但依臺北市土地使用分區管制自治條例規定法定容積率僅 300%，除都更新獎勵外，面臨公園並無法申請其他容積獎勵。

九、學者專家—王建築師瑞婷：

1. 本案結構過樑的部分請依臺北市政府建築執照抽查審核附帶決議彙編檢討。
2. 廁所管線轉管部分請於報告書內標註說明，並反映於更新後的價值。

十、臺北市都市更新處—蔡股長欣沛：

1. 本更新單元包含公私有土地，本案若沒有公有土地參與，私有地因規模太小而無法參與都市更新，也不能申請容積獎勵，公私有土地雙方需要一起合作才能成就本案。
2. 至於公有土地要做什麼使用，需要尊重原地主國有財產署的想法，看他們想要怎麼規劃，若有其他用途，就是國有地管

理機關那邊去使用；若沒有其他用途，要撥來市政府當公宅，那我們這邊也不會拒絕，而且市政府會考量經濟成本，量體要達到一定程度才會接受未來當公宅使用。

3. 剛剛有地主提到紐約，在紐約也有很多社會住宅，但一整棟社會住宅所製造出的氛圍、環境，不用特別說明，經過的民眾就會知道那是社會住宅，居住品質下降，造成周邊社區排擠，導致房價下跌很多，使原本弱勢的族群更加弱勢。而臺北市府其實有諸多考量，我們希望將這些族群分散，大家現在看到很多社會新聞，所以市政府更沒有理由把弱勢族群集合在一起，也不想讓大家觀感上不佳。大家可以注意到行天宮附近的公宅，雖然房租很高但非常搶手，即便現在是整棟的興隆公宅、健康公宅，也都算蠻成功的，因為我們都有控制弱勢住戶與一般住戶的量，而且採納許多具創新力、創造力的青壯年，讓他們把創意帶進社區，也能帶給社區一些回饋，這些都是市府努力的方向，就是不想讓公宅的環境品質下降。
4. 我們所說的公共住宅，其實不只是針對弱勢，重點是希望可以提供給社會上，目前可能需要努力在外地打拼，但不見得租得起房子的人，給這些人有一個緩衝時間讓他們多存一點錢，未來能夠出去買房子，就像地主未來房屋若不是自己使用，而是出租出去，我們也不知道你們出租的對象是甚麼樣子，我們也不會拒絕他們搬進社區，是同樣的意思。
5. 有關住戶條件上的限制，原則上是以財產所得來做設置，不會對職業類別有所限定，另外說明社會局的社會住宅及都發局的公共住宅其實是不一樣的，聽起來住戶應該是較擔心社會住宅的部分，不過在個案上都發局的確會撥5~10%比例的公共住宅給社會局做社會住宅使用，該比例的訂定是由市政府訂定，不過本案目前沒有看到未來要撥給社會局

的相關計畫，未來還要是一些政策方向決定。

6. 若未來社會住宅的住戶有違反社區規約，不用說有什麼犯罪行為，即使是亂丟垃圾，經查證屬實者，會以記點的方式制約該住戶，比如說集滿三點就會要求他們搬家，都發局在管理上都有相關規範。

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 40 分）