

聖得福建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區吉林段四小段 705-3 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 108 年 05 月 09 日（星期四）10 時 00 分

貳、地點：臺北市中山區中山區民活動中心

（臺北市中山區中山北路二段 59 巷 21 號 2 樓）

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：吳心筠

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由聖得福建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區吉林段四小段 705-3 地號等 14 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，本次會議是由市府依法主辦，我是今天會議主持人，目前任職更新處事業科股長(蔡欣沛)，今天邀請專家學者為王瑞婷建築師，另臺北市稅捐稽徵處也有與會。

公聽會舉辦的意旨是，透過此會議的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。如各位地主欲發言，請到發言登記處進行登記，今日會議流程，請實施者先行 15 分鐘簡報說明，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○○珠(黃○蓁代) (883、885、886、887、888 地號土地) (現場登記發言)：

1. 差額價金找補是依表 16-1 土地及建築物分配清冊還是依圖 13-1 所登載之價值。
2. 2 樓設置防災中心且面積很大，但管委會卻設在 12 樓，請說明其分別之功能及差異？又為何不能設置在同一空間？
3. 編號 A4、A5 戶設置於高架橋旁，請問隔音設備足以抵擋車流聲音嗎？
4. 請問無障礙廁所設置於 2 樓原因是否與動線有關。
5. 權利變換計畫 P6-98(二)車行動線「新生南路」誤植。
6. 一般住宅與社會住宅出入動線是否有分流。
7. 本案位於中山區，為內政部公布之土壤液化高潛勢區，請說明
 - (1)建築結構由 SRC 三級調降為二級之差異。
 - (2)本案是以樁基礎還是以連續壁施作。
8. 本案財務計畫人事行政管理費編號 A 至 H 加總意思為何？
9. 管委會後續是由外包廠商管理還是由本案建商或住戶組成呢？
10. 建材設備等級表之備註欄說明「各廠牌或同等級之材料」，為何不能明確為哪一廠牌呢？
11. 新北市有社會住宅住戶反應，因為社會住宅導致當地塞車問題，請問本案是否會因社會住宅而有交通問題呢？
12. 本次選屋結果是否已確定？
13. 3 樓社福設施若是烘焙或肥皂生產，是否會造成空氣品質問題？將來會有哪些弱勢團體使用？
14. 新生北路二段 26 號及 28 號位於三角窗，應有較高之商效，請問估價是否有考慮這點。

二、所有權人—陳○蘭（876 地號土地）（現場登記發言）：

1. 收到報告書後僅一個月，對於所有權人閱讀時間不足，無法在公聽會時提出問題，日後若有其他問題能用何種方式表達。

2. 若要撤銷都更同意書，其形式為何？是否一定要書面？
3. 4樓平面圖 4A1 至 4A5 戶皆有平台，為何只有 4A5 戶有陽台。
4. 新生北路 58 巷 1 樓為商業使用性質但卻以住宅估價，本人認為 1 樓估價過低，請問其估價依據。

三、所有權人—陳○瑞（875 地號土地）（現場登記發言）：

1. 都更稅務問題，更新前後移轉差異為何。
2. 權變計畫 P11-8，18FA4 單價有誤，107 年 10 月已與實施者確認有誤，但公展資料仍未更正，相關頁數如 P13-11、P16-3 請一併修正。
3. 權變計畫 P6-20~P6-85，樓板厚度 15 公分，其隔音效果如何？
4. 權變計畫 P6-81、P6-91、P6-92、P10-18，造型框架計入一次容積計算意思為何？並請說明外掛石材框架之安全性。
5. 權變計畫 P6-84，1 樓長春路與新生北路 58 巷之地平不同，請問大廳至住戶電梯室內地平是否順平無階梯？
6. 權變計畫 P6-99，附錄 P15-14 之圖 6 人車動線規劃圖，長春路 61 巷現況為北向南之單行道，與圖不符，是否之後會改向？
7. 權變計畫 P10-6，拆遷安置費租金補貼以 42 個月計算，若實際開工與施工延宕是否照常給付？
8. 權變計畫 P10-4，公共開放管理維護基金為何無提列？
9. 權變計畫 P11-22，地界有圍牆之範圍為何處？
10. 都更處是否有控管督導本案進度。
11. 若收到之公聽會簡報資料與計畫書不同，是否已計畫書為主。

四、所有權人—洪○勳（877 地號土地）（現場登記發言）：

1. 簡報 P2，本案於 104 年 10 月 30 日報核，請問本案事業概要是否已核准？
2. 108 年 1 月 30 日發布之都更條例第 86 條意思為何？

3. 108 年 1 月 30 日發布之都更條例第 37 條撤銷都更同意書之要件為何？
4. 本案除地下停車位及 1 樓外之樓地板面積為何？
5. 2 樓設置防災中心且面積很大，但管委會卻設在 12 樓，請說明其分別之功能及差異？又為何不能設置在同一空間？
6. 本案 2 樓東側是否有設置防盜設施？
7. 請稅捐稽徵處以書面回應都更後之房屋稅、地價稅及土地增值稅之計算方式。

五、所有權人—臺北市政府財政局-(705-3、879-1 地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)：

1. 有關拆遷安置計畫：

- (1) 拆遷安置費租金補貼 1 樓每坪每月新臺幣(以下同)1,500 元、2 樓以上每坪每月 1,000 元，請實施者說明補貼標準之依據。倘係依協議合約之內容，並請實施者檢附相關證明文件。另事業計畫表 14-4 租金補貼期間為 42 個月，與 P.14-3 及 P.15-6 文字說明不一致，請實施者釐清。另租金補貼期間請以近期審議案例以 36 個月提列。
- (2) 鋼筋混凝土造其他土地改良物之補償單價有部分比照 3、4 層下級重建單價 50%計算，另有部分比照 6、7 層下級重建單價 50%計算，標準不一致，請實施者說明補償依據並檢附證明文件。
- (3) 拆除費明細表應為表 14-5，事業計畫 P.14-14 文字說明誤植為表 15-5，請實施者釐正。

2. 有關財務計畫：

- (1) 本案事業計畫及權變計畫於 104.10.30 申請報核，財務計畫各項費用得否依 107 年 7 月 23 日起適用之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」計算，請實施者

洽本市都市更新處釐清確認。

- (2) 本案舊違章建築物非屬 106.10.25 都市發展局發布重要審議原則所稱無主屋，且實施者採現地安置方式處理占有他人土地之舊違章建築戶，拆除費用不應納入共同負擔，請實施者刪除。
 - (3) 事業計畫表 15-2 地下層單價之計算，依本市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項規定，應以加成後的標準單價進行物價指數之調整，請實施者釐正。
 - (4) 鄰房鑑定費請實施者以每戶新臺幣(以下同)4,000 元計算(合計 9,944,000 元)。另事業計畫表 15-5 公寓大廈公共基金計算表內級距 1 億元以上金額有誤，請修正。
 - (5) 事業計畫 P.15-7，貸款利息請實施者提供郵政儲金及五大銀行基準利率之查詢資料，以利核對。另郵政儲金一年期定存利率請依定期儲金大額存款利率計算。又本案採逆打工法施工可有效縮短工期，貸款利息仍依提列標準公式計算更新期間不合理，請實施者下修貸款期間以近期審議案例以 36 個月提列。
 - (6) 本次公展版財務計畫內人事行政管理費率(4.5%)及銷售管理費率(6%)較第 1 次公展版費率(人事行政管理費率 3%、銷售管理費率 4%)提高達 50%，管理費用合計數由原預估約 2.69 億元大幅提高至 4 億餘元不合理，請實施者調降。
3. 有關建築規劃，請實施者說明本府分配建物是否涉及以下情形，倘有，請反映於估價：
- (1) 中繼水箱位於本府所分配建物同一樓層或上下樓層，是否影響使用。
 - (2) 本府所分配建物與所對應之樓上層用途不同，是否造成公共汙廢水管線通過所分配建物專屬空間。
 - (3) 建物內有影響空間使用之設備。

4. 有關權利變換計畫選用之宏大不動產估價師聯合事務所估價報告，請估價師配合下列意見補充說明或調整：

- (1)P. 83，商業區角地調整率-2%~-5%是否足以反映編號 1 市有土地價值，請再衡酌。
- (2)P. 191、192，地面層一般零售業之比較調整分析表，勘估標的位於長春路林森商圈角地，比較標的五位於長春路建國北路及合江街間街廓且非角地，惟區域因素中商業聚集效益下修 3%、個別因素中商業效益、接近鄰近商圈之程度亦分別下修 2%，三者合計下修 7%，是否符合實際狀況，請再衡酌。
- (3)P. 193，比較標的四、五、六之價格日期因素調整率與信義房價指數不符，請調整。另比較標的四、五之區域及個別因素調整率絕對值合計數相同且均小於比較標的六，惟比較標的四之加權數 36%、標的五、標的六，權重比例是否妥適，請再衡酌。
- (4)P. 198、P. 203，價格日期因素調整率與信義房價指數不符，請調整。
- (5)P. 197、P. 216，一般事務所單面採光相較於雙面採光之調整率為 1%，與 P. 233 辦公室通風採光水平效用比修正率-2%不一致，請釐清說明。
- (6)P. 234，住宅水平效用比已就通風採光及景觀視野調整，後側巷弄住宅再就臨路項目調整-4%是否符合實際？請再衡酌。

5. 其它意見：

- (1)事業計畫 P. 10-4(權利變換計畫 P. 6-1)，容積獎勵試算表 $\Delta F5$ 小計數(獎勵面積及基準容積比率)及 $\Delta F6$ 基準容積比率誤植，請實施者釐正。
- (2)本案實施者依建築法規檢討修改建築規劃後，本局業以 107

年 11 月 27 日北市財開字第 1076029532 號函復選配方案。
請實施者釐正事業計畫 P.13-2 公有土地選屋情形。

- (3) 依事業計畫 P.14-3，拆遷補償費應於權利變換計畫公告實施後 15 日內發放完畢。惟依事業計畫及權利變換計畫之實施進度表，改良物殘餘價值補償作業與事業及權利變換計畫核定公告時間相隔達 2 個月，請實施者配合修正實施進度表。
- (4) 請實施者於事業計畫內加註：本案於取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途(如陽台外推等)。自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。實施者應配合本局及本府公務需求機關辦理驗收等相關事宜，且自房屋實際交屋之日起，建築物裝修或其他保固 1 年，樑柱結構體保固 15 年、防水保固至少 2 年，實施者於交屋同時並提供保固書，確實保證交屋後維修服務。
- (5) 本案市有土地參與更新分回建物將作為「身心障礙者社區日間作業設施」及「公共住宅」使用，案內建築設計規劃及管理規約是否符合公務使用需求，請實施者配合需求機關本府社會局及都市發展局意見檢討。
- (6) 請實施者提供案內占有本局經管市有土地上舊違章建物之測量書圖，俾利檢核。
- (7) 考量本府分回房地宜保留未來使用收益及處分之彈性，社會福利設施之圖面說明及未來使用執照與產權登記之使用用途，是否得於符合本市土地使用分區管制自治條例及社福設施設置相關規定之前提下，改以「一般事務所」或其他組別登記，請實施者補充說明或修正，以利市產資源運用。

六、實施者－聖得福建設開發股份有限公司(郭副總宇宗)：

1. 本案最大地主為市政府，土地占比 41.8%，也因此本案法定容積率才有 560%的機會，實施者經過多次溝通協調，才使市政府願意參與都市更新，希望所有權人能了解市府的美意。
2. 防災中心相關回應：
 - (1)法令規定防災中心僅能設置於地下一層、地上一層或地上二層且不得小於 40 平方公尺。
 - (2)本案基地呈不規則形，地下一層需設置車道及車位，地上一層為商業使用之店鋪、門廳及車道出入口，故將防災中心設置於 2 樓，對於使用上影響較小。
3. 本案隔音窗設備比照一般市面上常見規格，目前尚未聽聞其他案例反映其隔音問題，故所有權人毋需擔心。
4. 無障礙廁所係屬公設，設置於地上一、二層較為合適，但一層已設置店鋪、門廳等空間，故將無障礙廁所設於二樓且鄰近電梯，增加使用方便性。
5. 本案已將社會住宅與一般住宅動線做分流及個別之門禁管制，將干擾降至最低，希望大家能用更多的關懷與愛接受弱勢團體。
6. 本案因位於土壤液化區且基地周邊有兩棟高樓，故採逆打工程及實施地質改良工程，增加施工安全性。
7. 工程造價依臺北市政府頒布之建築物工程造價標準單價表提列，構造等級由 SRC 三級調降至 SRC 二級，使共同負擔下修，也是為了讓所有權人分回增加。
8. 本案為商業區，依臺北市全市性商業區使用比例規劃原則，申請都市更新獎勵者建築基地 1 樓至 4 樓不得作住宅、停車及管委會使用，且因 5 至 12 樓為財政局選配之房屋，故將管委會設置於 12 樓，方便彼此使用。

9. 法令規定主要幹道不得設置車道出入口，故本案將其設置於新生北路二段 58 巷。

七、 規劃單位—冠霖不動產顧問股份有限公司(莊專案經理凱雯)：

1. 臺北市政府財政局為本案公地主，且占更新單元比例高達 41.8%，政府一定會加以把關。本案公聽會後尚有幹事會、審議會，各局處幹事將依其職權檢視本案是否符合相關規定。
2. 找補原則是依估價師估算之所有權人更新後權值扣除已選房屋之價值進行差額價金找補。
3. 本案於選配期間申請分配及公開抽籤皆有載明於權利變換計畫報告書第 14 章內。
4. 所有權人有任何問題，都可隨時向更新處及實施者陳情，或洽規劃單位詢問。
5. 共同負擔編號 A 至 H 皆有其對應項目(詳事業計畫報告書表 15-1)，若有問題亦可洽規劃單位詢問。

八、 估價單位—宏大估價師聯合事務所(陳估價師奕壬)：

1. 更新前選了 4 戶比準戶作為估價基準，有找相關成交案例包括租金案例，公聽會意見亦將被提會討論，由幹事及權變小組審查，若有低估或高估情形將尊重第三方意見修正。

九、 臺北市政府社會局(何嵩婷)

1. 地上三層社會福利設施將做為身心障礙者社區日間作業設施，主要服務對象為 15 歲以上心智障礙者，未來使用時間大約為 8 點至 17 點，以小型作業為主，一次大約 20 人，簡單的烘焙及手作藝品，並不會大量生產。

十、 學者專家—王建築師瑞婷：

1. 審議資料表請將幹事會會議過程敘明。
2. 地下六層空間名稱請標示。
3. 陽台格柵請依建照抽查案例彙編檢討。

4. 一般事務所名稱請標示清楚。
5. 地上六層屋頂層喬木之文字誤植，請修正。
6. 覆土深度喬木需達深度 1.2M、灌木需達 0.6M，惟本案景觀配置部分，覆土深度似不足，請釐清。

十一、 臺北市都市更新處－蔡股長欣沛：

1. 各位隨時都可以書面或任何方式向更新處或實施者陳情。更新處若收到陳情將會轉給實施者，並請其給予說明回覆。
2. 都市更新條例第 37 條明文規定，若要撤銷同意書，須於公開展覽期滿前，檢具權利義務不相同之證明，或有民法第 88 條、第 92 條規定之情事始得撤銷。
3. 本案並無事業概要，目前為事業計畫公展階段，後續將有幹事會、聽證會及審議會，幹事會將由各局處依其權管法令檢視本案是否符合相關規定。
4. 本案所有權人對於建築及估價尚未完全明瞭，請實施者再加強溝通。
5. 另有關稅捐部分因個人坪數、持有年限、未來移轉情形等皆不相同，仍請實施者依個案向所有權人說明。

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（上午 11 時 23 分）