

# 利和實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區永昌段六小段 135 地號等 73 筆(原 69 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 12 月 11 日（星期三）上午 9 時 30 分

貳、地點：臺北市中正區非政府組織(NGO)會館多功能資料室

（臺北市中正區青島東路 8 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 董股長妍均(邱于真<sup>代</sup>)

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿) 紀錄：倪敬敏

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由利和實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區永昌段六小段 135 地號等 73 筆(原 69 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副工程司邱于真，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委員裕榮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、占有他人土地之舊違章戶—辛○隆（莒光路○號）：

1. 我是莒光路○號和○號的住戶，報告書上寫說住戶可購買坪數與實際向國有財產署承租坪數有落差，一間約落差兩坪多，一樓坪數跟二樓坪數一樣，因房子是垂直蓋上去的，三樓的部分是蓋在 136-9 地號土

地上，當時實施者測量坪數3樓是4坪，可是我們136-9地號土地坪數約8坪，所以測量坪數落差很大。

2. 建築物是鋼構建材，到時候拆除後，鋼構回收的費用會給我們住戶嗎？

## 二、鄰地所有權人一賴○堯（○、○地號），：

1. 首先我不是更新單元內的地主，我是鄰地莒光路○號的住戶。這個案子在10多年前在三元街舉行會議的時候我就有參加，今年稍早在都市更新處也召開過一次會議，我也有參加。我本身是大學建築與都市計畫的教授，我們沒有參加都更，可是我們其實蠻樂見這個都更案可以成。

2. 我有兩個意見，一個是跟我們比較有關的，一個是跟整體環境的，雖然我沒有參加都更，但是我也希望這邊以後的環境可以更好，因為我們也可以在這邊獲得環境上的好處。以下兩點意見，每次我都要強調一次：

(1-1) 第一個就是我們現在這邊的使用，我們把這個法定空地當作是停車場，所以汽車的出入會從這邊出入，我知道原有的巷道要廢止，我們希望未來這邊的規劃可以留一個出入的巷道，我記得十幾年前何芳子老師有一個建議是這邊要有一個地方可以出去，不然出入會有問題。

(1-2) 第二個就是跟大環境比較有關，這邊以前有一個「塵芥燒却場」，上次在更新處的會議裡頭我看過這個圖，在場國有財產署或農委會有代表出席嗎？我自己認為，第一個對我們來講靠得很近，第二個建築物座向主要是東西向，比較合理配置的位置是橫向，除了建築物本身的配置之外，還有一個部分是我去看燒却場的這個形狀的地方，如果你去看以前的空照圖的話他其實是一個煙囪，現在當然不見了，但是這個地方以後還有可能把它局部復原或意象復原的話，整個建築物蓋在它上面其實不太好，對於整個地方的使用及公共空間其實它可以是一個很好的資源，所以我建議這個地方是可以重新考慮它的設計，因為面積是可以不用改變，整個配置調整一下，我的發言到這裡謝謝。

3. 感謝建築師回應，不過有一點可能我剛才沒有表達清楚，或者是你弄錯我的意思，我剛才提及的座向並非歷史建築的座向，因為它確實是不能動，我說的是一般事務所的座向，若你還記得我們曾在都更處做過討論，你那時提出的問題好像是因為涉及建蔽率的認定，我記得當時你說原本的配置提案跟我的想法一樣，所以我覺得可以去跟文化局或都發局再次釐清。因為這樣的事情，就我所知是第一次發生，就是把新建的建築物跨在歷史建築物上面。另外，先前鄰地協調更新處寄發的會議紀錄較為簡要，並沒有針對我提出來的內容請建築師或實施者比較具體的回覆，所以我希望可以之後可以比照其他地主有書面的回覆，再來討論如何修正，或許後續的程序還可以改進。第三點就是我想提醒一下這個地區的住戶、所有權人，都市更新這件事情其實是小型的都市計畫細部計畫，也就是說其實是要共同創造這個地方，所以各位除了關注自己的權益之外，也必須關心這個大環境會變成什麼樣子，這其實就是一個都市計畫的過程，最後有一個部分我不太清楚，因為本案是權利變換方式實施，所以涉及到更新前價值估算跟更新後價格估算，我剛剛很快看過去就是你們對住宅跟零售業面積的單元，好像跟我對這邊的行情價格印象有點小差距，我覺得這個部分可能要參考一下這邊的實價登錄的市場行情，我覺得對大家會比較公平一點，補充意見到這裡謝謝。

### 三、所有權人—華○ 宙（○ 地號）：

1. 因本案設計既未提供(平均單價明顯較低的)辦公室讓私有地主做選配，又其店鋪分配單元約須具備 3000 萬以上始得選配，請恕本人對於如此規劃之建築，實難有參與都更之動機。
2. 又，本案實施者本人、親屬及員工可以掌握相關資訊及作業方面之優勢，然其並未提出類似於：“未來在本案權利變換選配之時，實施者本人、親屬及員工不得與其它權利變換人競爭”之防弊措施，此點實有球員兼裁判之違誤。
3. 目前之建築設計雖為地下室開挖 5 層樓深，但是地下第 5 層之施工預算經費(約 2.3 億)卻反而高於其所能產生(車位)之價值(約 1.3 億)，

則其顯然係屬增加原所有權人之負擔(即其是以損害原所有權人, 以便利於實施者拉高共同負擔比)。是故, 本人聲明異議。

4. 實施者未就建材等級不同對地主權益之影響做試算及說明, 本人亦覺不妥。
5. 實施者所謂之權利變換的選配原則之內有:”找補金額以不超過最小分配單元之10%為原則”。對於此種主要係圖利實施者之原則, 本人無法苟同。
6. 此次公開展覽的更新事業計畫之內, 因為其尚無權利轉換之完整資料, 本人實難具體判斷狀況, 故而仍須保留再提異議之權利。
7. 本人於都更基地附近仍有尚未被徵收之道路土地有待處理, 併此敘明。

#### 四、所有權人—姚○榮(○地號):

1. 我是西藏路○號○樓、西藏路○之○號○樓、西藏路○號○樓的住戶, 我現在有兩個疑惑, 第一個我是現有住戶, 但是在違章的建物裡我也有一戶, 但是卻沒有標示, 我想要主張我在違章建築那一塊的部分, 請相關的成員來跟我協助、了解、溝通。
2. 另外最大的問題, 就是說當初在實施這個都更的時候, 有跟我談到一些協議, 協議也簽了, 但是實施者之後又來了一份文件取消和我的協議, 我現在不曉得如何主張我的權益, 基本上覺得既然有協議, 當然有一些想法在裡面, 那片面的協議就解除, 我覺得這個做法上可能有一些值得探討跟研究的部分, 詳細細節在這裡不做贅述耽誤大家的時間, 我也是希望能書面答覆我, 請派專員來跟我協調, 謝謝。

#### 五、廈安里里長—涂光宇里長

1. 本『都市更新事業計畫案』位於本里7、8鄰行政轄區內。
2. 感謝國有財產署北區分署敦親睦鄰、關懷地方, 多年來提供兩百坪房舍(中正區永昌段六小段A0166建號(門牌:莒光路32號)暨同小段86-3地號), 及超過一千五百坪綠地, 由本里辦公處認養, 自籌經費修繕為

「廈安里里民活動中心」，長期無償提供給本里里民及地方團體公益使用(請參閱照片一~五)

- 由於國產署北區分署現所提供之「廈安里里民活動中心」房舍為暫時使用性質，日後將會拆除。為未雨綢繆，賡續規劃，敬請貴處協請該『都市更新事業計畫案』公有土地所有人(財政部國有財產署/農委會林業試驗所/臺北市政府財政局)繼續提供兩百坪房地作為「廈安里里民活動中心」，以彰德政，謝謝。



照片(一)



照片(二)



照片(三)





照片(四)



照片(五)

#### 六、 實施者—利和實業股份有限公司(陳佳慧規劃師)：

1. 實施者回應，首先我先把問題統整一下，剛剛莒光路○號跟○號的這位先生跟最後一位的姚先生，因為你們兩位先生可能有一些安置協議和違章測量的問題，後續會請開發人員直接找你們洽談合約的內容，所以會後會再由公司的開發人員與你們聯絡、協商。有關建築的部分稍待請建築師回應，所以第二位賴教授等下請建築師回應，第三位的華先生我將您的問題主要分類為第一個是有關停車位選配問題，因為現在訂定的是選配原則，它其實是一個原則，後續如果你們只想要分配單元不想要有停車位的話，這部分可以再跟實施者進行協商，若是

實施者的部分，實施者可以與你們做協商。但有關辦公室選配部分，因為它是屬於國有財產署，未來是公有公用的辦公室所以國產屬希望能獨立，所以也設計獨立的出入口，就是希望不要跟住戶相互的影響，所以我們才特別在設計上將住宅和辦公室做一個分隔。其他涉及維護部分是屬於建築的部分，我們也一併請建築師回應。

2. 這邊簡單回應一下公部門的部分，在文化局的部份它有提及我們未來還有修正圖說需要審查的部分，這個部份我們建築師現在已經配合修正中，等到修正完成，後續我們會再送文化局來進行審查。
3. 另外財政局的部分因為問題比較細一點在此不贅述，後續我們會依照財政局意見釐清，若有需要修正的部分等幹事會審查後，會配合幹事會意見併同修正，另外在此特別說明有關營業稅提列的問題，因為本案是事業計畫和權利變換計畫分送，所以營業稅我們會先依公式提列，等到權利變換計畫時再依實際狀況來進行營業稅提列。
4. 有關里長表示希望能設置一個里民活動中心，這部分要從民政局那邊做申請，由市府來進行評估，若未來臺北市評估後在這邊有這樣的需求的話，市府會再詢問實施者願不願意提供。所以這部分是需要民政局評估且通過後才可以設置公益設施，且本案為都更案，若到時候有需求且配合設置公益設施，到時候也可以增加一些容積獎勵值。
5. 一樣建築的部分再由建築師做回應，只是剛才賴教授有特別提到就是說有關這邊的行情，因本案係於 100 年 4 月報核之案件，所以目前報告書內容仍舊維持報核當時的估價，所以才會與現在市價有點落差。第二個剛剛華先生有提到說有關換算的問題，很抱歉因為這是權利變換方式實施，但是本案是事業計畫及權利變換計畫分送，目前是事業計畫階段還沒有對各位做更新前的價值評估，且更新後的價值，也需以權利變換計畫報核前六個月內的時間作為評價基準日進行估價，財務計畫部分也會再調動，所以現在的報告中的分配比例並非就是未來

的權變分配比例，在此特別說明。

## 七、 建築設計—簡俊卿建築師事務所(盧永泰建築師)：

1. 剛剛賴教授提及出入的部分，我們未來有留設通道讓車輛通行且有連結人行步道後續人也可通行，再來就是座向配置問題，本案在文化局審議的時候提過一些方案，主要是因為文化局希望歷史建物原先座向可以維持，所以這棟房子也同樣維持本來的座向，這是經過文化局會議討論的結果。
2. 關於管理維護部分，我們現在樓上的部分材料都是用磁磚跟一些鋁包板，現在的管委會都會定期找人清洗外牆，這房子不會像以前蓋好就都不洗隨著時間讓它壞掉。其實外面任何的新房子都有這個過程，所以，我們在設計上沒有設計很複雜，不會導致很多凹角，基本上就是水平帶設計，整個設計的那個概念都是在那個水平帶而已，這裡面都是灰色和白色去做，其實在建築上面比古典的造型還簡單很多，因為這個以後還是會有洗窗機去做清洗。
3. 我們尊重老師的意見，接下來就是希望審議中老師還是繼續發表意見，因為我們這個也是審議評估以後，因為像辦公室他是一個很方整，對公部門來說他使用上面還有大小是很方便的，那現在我們也是希望公部門有比較方整的主建物，謝謝老師。

## 八、 臺北市政府財政局(書面意見)

1. 依本府 108 年 11 月 21 日府都新字第 10830205673 號函辦理。
2. 本案請實施者配合回應及修正事項如下：
  - (1) P15-6，請依事業計畫報核日適用之本市都市更新建造物 工程造价基準計算營建費用。
  - (2) P15-9，提列逆打工法、地質改良工程、制震器等特殊工 法費用，請檢附實際報價單(加蓋公司印鑑)或合約，並 請實施者說明依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用 委託審查原則」



辦理情形，後續提請審議會審議。

- (3) P10-23、P15-10 法定工程造價，請依報核日適用之本市 建造執照建築工程、雜項工作物、土地改良等工程造價表單價計算，建築設計費、公寓大廈管理基金及其他相關數值，併請修正。
- (4) P15-10，鄰房鑑定費請檢附鑑定範圍與戶數說明。
- (5) P11-22、15-7、P15-11 歷史建築修復工程費 33,285,000 元及後續管理維護費用 62,654,564 元，合計 95,939,564 元，請釐清及修正如下，後續並提請審議會審議：
  - (1-1) 請檢附報價單或其他佐證文件。
  - (1-2) 查 P15-9 更新後建物營造費用已估算景觀工程費 32,038,417 元，P11-22 歷史修復工程費內又列計戶外設施及景觀工程費 2,820,000 元，重複提列情形請刪除。
  - (1-3) P11-22、P15-11 歷史建築後續管理維護費用 62,654,564 元，內含歷史建築維護管理基金 20,000,000 元及歷史建築管理維護基金 25,000,000，重複提列情形請刪除。另查實施者 108 年 2 月 26 日說明會回應說明歷史建築後續管理應係由公部門（財政部國有財產署）負責，卻又提列於共同負擔，請實施者說明釐清。
  - (1-4) 另查本案已申請△F5-4 保存維護更新單元範圍內歷史建築容積獎勵 6.26%(916.36 平方公尺)，又提列本項歷史建築修復工程費及後續管理維護費用合計 95,939,564 元，是否符合審議規定，請本市都市更新處釐清。
  - (1-5) 本案提列歷史建築環境整理費用及歷史建築前期調查研究計畫與新建建物融合研究費用，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。
- (6) P15-12，更新前測量費所附合約(附錄-38) 不清晰，請補正。
- (7) P14-5 表 14-1、P15-12 合法建築物拆遷補償費，屬磚石、木造

建物請依加強磚造下級單價計算。其中如有屬騎樓、陽台及有建物登記之平台，並請依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第9條規定折價計算。P14-5表14-1並請補充建物構造及層數欄位。

- (8) P14-11表14-4、P15-12，占有他人舊有違章建築物拆遷補償費，請依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例規定折價計算。磚造、木造、鐵皮建物補償費並請依加強磚造下級單價計算，P14-11表14-4並請補充建物構造及層數欄位。
- (9) 占有他人土地舊違章建築物拆遷補償，部分提列拆遷補償費，部分採現地安置，惟僅按現地安置戶補償面積申請△F6容積獎勵，是否符合審議規定，請本市都市更新處釐清。
- (10) P14-10表14-3、P15-12其他土地改良物拆遷補償費，請依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例規定折價計算，磚造建物補償費並請依加強磚造下級單價計算。P14-10表14-3並請補充建物構造及層數欄位。
- (11) P15-12貸款利率，自有資金貸款利息之計算，依郵政儲金一年期定儲利率以大額存款利率計算。
- (12) 本案是否提列營業稅，請實施者說明。
- (13) 人事行政、銷售及風險管理費率以上限提列，且共同負擔比例高達48.79%，請調降。

## 九、臺北市政府文化局(書面意見)

1. 依據本府108年11月21日府都新字第10830205673號函辦理。
2. 查旨揭更新單元內中正區永昌段6小段136、136-4、136-5、136-7、136-8地號土地為本市登錄之歷史建築「龍口町塵芥燒卻場」定著土地範圍，依107年10月26日本府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群考古遺址史蹟及文化景觀審議會第111次會議核准之修復再利用計畫決議事項第三項「請申設單位提送辦公大樓出入口與塵芥燒却場方向整合之修正圖說予文化局審查」迄今尚未提送本局。

3. 另提醒本開發案涉及文資法第 34 條規定需提送本府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群考古遺址史蹟及文化景觀審議會審議通過，始得為之。

#### 十、 學者專家一簡委員裕榮：

1. 本案尚有未表達意見者及公聽會所有權人意見，建議實施者再加強溝通協調。
2. 容積獎勵：
  - (1) △F5-1 上限申請，請補充說明。
  - (2) △F5-4 依規定送文化局審查(含經費)。
3. 建築計畫：
  - (1) 廢止現有巷道「莒光路 11 巷」釐清範圍(西側與鄰房交界處)(P10-5)。
  - (2) 「和平西路二段 104 巷」雖然符合法規，但宜補充檢討整個街廓人行合理性。
  - (3) B2~B4 無障礙車位檢討調至 B1F 可行性。
  - (4) 屋頂框架檢討調降至 6M 以下。
  - (5) P10-39 冬至日照圖依建築技術規則規定檢討。
  - (6) P11-9 鄰地 7R 門前與人行道植栽是否同意植栽宜釐清。
4. 財務計畫：
  1. 特殊工法費用依規定委外審查。
  2. 貨款利息依更新處公告核算，並檢討扣除逆打工法縮短工期。
  3. P13-3 權利變換方式說明(八)相關法令依現行修正。
  4. 歷史建築物公告內容，維管計畫補充說明。

#### 十一、 臺北市都市更新處一邱副工程司于真：

1. 有關里長有提到的權利變換的部分我先跟各位地主做說明，其實權利變換的這個制度是依照都市更新條例還有權利變換實施辦法，那他是

需要經過估價師估價以及審議的一個過程，那它其實就是必需依照各位地主的一個產權狀態就是合法登記的產權去做估價，在審議過程當中委員這邊會去替所有權人去做把關，去看他這個估價及各種成本所提列的合理性，最後會經過審議會審議然後已核定的內容為準，至於實施者和地主談的協議合約我們這邊是沒有辦法介入的，這邊等一下由實施者統一做回應，謝謝。

2. 有關華先生提到說撤回同意書的問題，我們這個案子因為它是適用我們都市更新條例修法之前的規定就是還是一樣就是在公展期滿之前就是如果有簽署同意書的地主是有權利來撤銷同意書的，但是按照舊的條例規定必須有權利義務不相符的狀況，就是說實施者當初跟你談的關於容積獎勵、建築物的配置等等跟你現在這個公展版看到的不一樣，這個部分要去舉證，然後來跟我們申請撤回同意書，更新處這邊會先做書面的審查，必要的話會提到審議會上說這個是不是有符合權利義務不相符的狀況去撤同意書。針對公益設施的部分其實就我所知其實他都會有去統計說公務機關這邊有哪些單位有所謂公益設施的需求那這個資訊也會公布，那實施者這邊可以去參酌說有哪邊機關有這個需求然後去問這個機關說他需要怎麼樣的空間要怎麼樣去配置在哪一個樓層是最好的，那必須經過這個機關去同意之後才能納入我們這個更新事業計畫，並且申請相對的容積獎勵，那假設是捐贈區民活動中心，據我所知是民政局那邊就是會有一些初審，他會去評估，這個部分還是以民政局的作業流程為主。那這邊就是請實施者這邊去做協助公益設施納入事業計畫的評估。

#### 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 30 分）