

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
132 地號等 15 筆土地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 132 地號等 15 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 2 月 20 日（星期三）下午 3 時 30 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十九號二樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 陳股長品先

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：曾少宏

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 132 地號等 15 筆土地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 132 地號等 15 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股長陳品先，今天邀請專家學者王瑞婷建築師及臺北市稅捐稽徵處與會。公聽會舉辦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請到發言登記處進行登記，會議流程會請實施者做 10 分鐘簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、所有權人—范O炫（145地號土地）：

1. 本案於104年7月29日掛號至今已超過4年6個月，進度相較其他別人的案子是相對落後和緩慢。希望公展後，請都更處能夠加速審理本案。
2. 我們是老舊住宅，當初進駐本社區時有很大部分是新婚夫妻，當時也配合政府實施兩個孩子恰恰好的政策，很多家庭出生的小孩都是兩個以上，但小孩子已經長大，因房子過小又是貧戶沒有能力搬出去，所以三代同堂只能硬擠在十多坪的房子裡面，完全沒有個人隱私可言，而且居住環境相當擁擠惡劣，建請都市更新審議委員會及都市設計審議委員會體卹民情，審查時給予最高的容積獎勵，讓我們社區的貧戶能解決擁擠及達到三代同堂共住孝順父母親的心願。
3. 請因應時代需要，建立安全便利家園，寬列營建費用，以避免政策瑕疵造成未來建築落伍的現象或遺憾。

二、所有權人—賴O朝(132地號土地)(代表人游O蘭代為發言)：

事業計畫書裡面的一樓建築設計中間都有放樓梯到二樓，這個對使用上可能會造成不便，而且也不受現在一樓住戶的歡迎，希望再研究改進。

三、所有權人—周O蘭（141地號土地）：

1. 計畫書第18-1頁有提到一坪換一坪，就是只說室內而言？還是有包括公共設施在內？
2. 另外，開放空間的管理費用究竟是住戶分攤？還是怎樣處理？
3. 另外在處理選屋原則，第14-3頁為何要訂上限？是否也可以取消選屋的戶限？
4. 都更計畫最後結算若有餘屋銷售盈餘是怎麼分配？
5. 社會局意見回覆不要托育中心，也請事業計畫書裡面要敘明。

6. 另外考慮到太陽光電是否要做？
7. 第 15-1、15-3 頁更新單元是 1,057 戶還是 1,027 戶？
8. 目前本案同意比例只有 7 成多，另外不同意戶將如何辦理？

四、所有權人—王○枝（141 地號土地）：

本案送件報核至今已快四年，南萬華開價比我們當初的估價要低，且房地產的後市不看好，我們當初的估價似乎過高，可以調整估價嗎？

五、所有權人—莊○祥(143 地號土地)(代表人莊○祥代為發言)：

南萬華有很多的都更基地，我們十三號南機場這基地是萬華區都市更新的指標。我從小在這裡長大，父母、左右鄰居年紀皆已越來越大，請臺北市政府加速腳步辦理本案。

六、都市發展局住宅企劃科代表曾昭陽(132、134、135、146 地號土地)(代表人曾昭陽代為發言)：

本案有公有土地，去年十月國有財產署來函詢問公共住宅需求，經評估規模符合，後續會納入公共住宅使用，並和國有財產署辦理公共住宅使用。

七、所有權人—呂○德(142 地號土地)(代表人呂○翰代為發言)：

1. 後續選配房屋時，我們是分配到哪一區？哪一間？
2. 後續交屋後，所分配到的房屋是毛胚屋或附帶基本裝潢？

八、所有權人—魯○嶺（149 地號土地）：

本案第 2、3 區是規劃成小坪數住宅，只有第 1 區坪數較大約三十坪。因住戶需求不同，能不能對現住戶做個調查表，明確了解各住戶所需坪數後，再來設計戶數和坪數大小？

九、所有權人—陳○玉（142 地號土地）（書面意見由承辦人張文銓代為宣讀）：

1. 本案更新會前幾次召開會議時，本人均未收到開會通知單及會

議資料，以致無法即時知悉，都是其他人收到開會通知文件後，電話通知本人，本人才知道要開會。故請更新會應確實辦理送達，以確保本人權益，本人通訊地址為新北市新店區達觀路〇〇號〇樓之〇。

2. 更新會之財務應公開透明，並公開給各住戶知悉，更新會以往在會議中提報有關財務或權利選配時，都是用「僅供各位參考」來說明，然而等到下次開會時，又說上次會議提報過了，讓住戶根本不知道詳細內容及表達意見，請更新會下次開會時，不要用模稜兩可文字來搪塞。
3. 以往每次會議簡報中提及有關所有權人之權利，本人請更新會提供文件給所有權人，承辦人員每次都表示會議後會提供，但本人到目前為止都沒有收受過相關資料。
4. 更新會於會議中提供的都更量體模型給住戶看，會場中有住戶提問棟與棟之間之棟距很小，會議中規劃單位僅回答因為模型看起來很小，但實際不會，到底實際間距為多少，是否符合消防規定，請提出確切說明。

十、財政部國有財產署北區分署(書面意見由承辦人張文銓代為宣讀)：

謹提供本分署意見如下：

1. 有關本署經管國有土地及建物之處理意見，請實施者應依本分署107年11月26日台財產北改字第10700329390號函說明二、(一)~(三)內文登載於事業計畫書適當章節。
2. 本案容積獎勵上限50% (不計老舊公寓擴大協助專案獎勵)申請，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。
3. 國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，

不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。

4. 依事業計畫書第 15-1 頁所載，本案拆除費用計新臺幣 3,159 萬 2,456 元，且在應領之補償金額內扣回，另事業計畫書第 14-2 頁載明，本案合法建築物拆遷補償費不列入共同負擔，卻又於第 16-5 頁表 16-1 將其納入，且第 15-2 頁所載合法建築物之拆遷補償費金額（2 億 8,547 萬 7,888 元）與第 16-5 頁所載金額（3,159 萬 2,456 元）亦不一致，請實施者詳予說明。
5. 承上，請實施者將本案合法建築物之拆遷補償費之明細應逐戶列表表示，勿僅以文字敘述，俾供審視本署經管國有建物應領之拆遷補償費用並請實施者就案內國有建物之拆遷安置費依規定補載於表 15-1 合法建物拆遷安置費用明細表。
6. 本案共同負擔比例 35.88%，請實施者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. 本案國有土地比例 0.20%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。
8. 本案暫估 2 樓以上住宅單價約 60 萬元／坪（事業計畫書第 16-6 頁），惟查事業計畫書第 5-84 頁，似較本案周邊同區域最近成交案例價格單價 65.9～73.2 萬餘元／坪為低，平面停車位單價（220 萬元／個）亦同（周邊同區域最近成交案例約 280～300 萬元／個），請實施者說明並於權利變換計畫時確實修正。
9. 本署經管旨案範圍內國有土地前經貴府都市發展局表示規模符合臺北市捷運聯開宅及都市更新分回住宅轉作公共住宅出租之選取標準，且經本分署以 107 年 12 月 12 日台財產北改字第

10700351130 號函復取償金額有案，爰請貴府於本案事業計畫案核定前辦竣國有土地撥用事宜。

十一、臺北市政府財政局(書面意見由承辦人張文銓代為宣讀)：

經檢視本次事業計畫內容，本局意見如下，請實施者配合修正或說明：

1. 本案本局前以 104 年 7 月 13 日北市財開字第 10430973300 號函請實施者分配獨棟或具獨立出入口之更新後建築物及其土地應有部分予本府，並以 105 年 1 月 27 日北市財開字第 10530001401 號函請實施者將更新後本府分回房地之公務使用需求納入事業計畫及權利變換計畫之建築規劃，請實施者將前開函文納入事業計畫附錄，並於事業計畫相關章節內補充說明。另本案更新後選屋原則(第 14-3 頁)亦請考量本府公務使用需求進行修正。
2. 第 5-11 頁：本局經管 136 地號市有土地雖僅部分納入本案更新範圍，惟所載標示部及持分面積仍應依騰本面積為準；另表 5-2 及表 5-4 土地及合法建築物清冊有重複記列情形(如第 5-9 頁與第 5-10 頁、第 5-50 頁與第 5-51 頁)，請實施者修正。
3. 第 11-27 頁：本案將第 2 區 C 棟地上 3 至 28 層規劃為公共住宅，依表 11-4 所示本案似擬於地上 14 層設置中繼機房，惟平面圖中並無此空間，請實施者釐清修正。
4. 第 16-1 頁：
 - (1) 營建費用請按本市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項規定計算，並將各層金額以表格方式呈現。
 - (2) 法定工程造價請按臺北市建築師公會 103 年 2 月 1 日調整後之造價單價計算，另計算法定工程造價之總樓地板面積應不包括陽台面積，請實施者釐清後一併修正相關費用計算式。

5. 第 16-2 頁、第 16-3 頁：

- (1) 本案提列結構外審費用 2,267,464 元，請實施者說明合理性及必要性，並請依提列總表規定將本項費用移列至「重建費用—其他必要費用」項下，並請檢附相關證明文件，後續提請審議會審議。
- (2) 公寓大廈管理基金 10 億以上計算式數值有誤，請實施者修正。
- (3) 外接水、電瓦斯管線工程費用及地籍整理費說明所載本案更新後戶數與第 11-4 頁、第 11-5 頁皆不一致，請實施者釐清修正。
- (4) 鄰房鑑定費請依提列總表規定檢附鑑定範圍圖與戶數說明。

6. 第 16-3 頁：

- (1) 都市更新規劃費計算基準表所載權利人人數與第 5-69 頁不一致，另更新單元面積 6,000 平方公尺以上、10,000 平方公尺以下部分金額計算有誤，請實施者釐清修正。
- (2) 不動產估價費(含估價師簽證費)及更新前測量費(含技師簽證費)請實施者依提列總表規定以實際合約金額認列，並檢附合約影本佐證。
- (3) 本案以建物殘餘價值提列合法建築物拆遷補償費，請實施者依提列總表規定，於事業計畫內敘明計算方式，並檢附相關證明書件及列表說明。另第 16-3 頁所載金額與第 15-2 頁、第 16-5 頁皆不一致，請實施者釐清修正。
- (4) 請實施者說明於合法建築物拆遷安置費項下提列每戶遷移費 20,000 元之合理性及必要性，並依近期審議案例以 36 個月提列合法建築物拆遷安置費，並補充租金補貼水準相關證

明文件。

(5)請實施者補充地籍整理費項下行政規費暫估金額之計算式。

(6)請實施者說明本案提列交通影響評估規劃費及綠建築規劃費之合理性及必要性，並補充提列金額相關證明文件。

(7)貸款年期請依近期審議案例以3年作計算，並請敘明貸年息之計算過程，第16-3頁文字說明金額與計算結果金額亦請修正為一致。另重建費用未依提列總表規定扣除公寓大廈管理基金，請實施者修正。

7. 第16-4頁：

(1)本案屬事權分送案件，稅捐請依提列總表規定之計算式計列 $[(A+B+C+G) \times 1\%]$ 。

(2)本案係以自組更新會方式實施，人事行政管理費依提列總表規定應為「更新會運作費用」而非「委託專案管理費用」；另計算式內貸款利息金額與第16-4頁不一致，請實施者修正。

(3)銷售管理費計算式內提列費率、貸款利息金額與第16-4頁不一致，請實施者修正。

(4)風險管理費請於計算式詳列各項費用金額。

(5)公有土地不辦理信託，請就市有土地部分進行刪減並修正信託管理費金額。

(6)都市計畫變更負擔費用請依提列總表規定，按都市計畫規定核實提列。

8. 第16-5頁：共同負擔明細表加總金額有誤，請實施者修正。

9. 第17章漏未納入住戶管理規約(草約)，請實施者修正。

10. 請實施者於事業計畫加註以下文字：

- (1)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。
- (2)防水保固至少 2 年，實施者於交屋同時並提供本局保固書，確實保證交屋後維修服務。
- (3)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）。

11. 有關本局經管 136 地號市有土地實際納入本案更新範圍之面積，為免影響本案後續權利變換階段更新前後權利價值之估算，請實施者於事業計畫核定前完成測量分割事宜，本局將配合辦理。

12. 本案本局經管市有土地參與更新後分回房地將提供本府都市發展局作公共住宅使用，請實施者儘速依「臺北市公共住宅規劃設計基準需求」建築規劃設計並檢送規劃圖說予都市發展局審視。

十二、里長—新安里里長郭正中：

1. 本案不是一般合建，係採自主更新、且量體面積較大，臺北市政府持有土地又佔 17-18%，是很特殊的都更環境。
2. 經過多年波折僅希望趕快分到房子，將來換到比較舒適的環境與獎勵容積有非常大的關係，請政府體諒、幫忙給大家合適的住宅。
3. 本案是南機場的都更標桿，關係整個萬華區整宅成功和契機。
4. 最重要的觀念在住戶自己對都更要觀念正確，建議住戶多了解，自己決定是否成功。

十三、建築設計—曹源龍建築師事務所(曹源龍建築師)：

1. 原本一樓設計版本就有非常多個方案，經討論後有兩個方案，且目前這個計畫書的圖也不是最終版，最後在權利變換的時候

還會予以修正。

2. 一坪換一坪只是個概念，我們是權利變換自主都更，到底一坪可以換幾坪，直到主管機關把容積獎勵核准之後，我們再來計算。
3. 一坪換一坪不包括公共設施。
4. 開放空間要得到獎勵就要開放給公眾使用，為了得到更好的環境，社區居民需負擔管理維護費，這是都市更新的公平機制。
5. 選屋原則是理事會決定，在會員大會可以修改。原來限制上限理由是擔心若一個所有權人選很多戶，別的住戶會選不到。可以設計好幾輪來選，住戶有優先權，最好比照水源路的都更沒有餘屋，金融機構很容易貸款，營造廠也很高興沒有餘屋的壓力。
6. 最後都更會的結算餘屋銷售盈餘還給大家，清算會與估價師討論清楚。
7. 太陽光電要不要做是綠建築的範疇，後續於都市設計審查綠建築時再作討論。
8. 第 15-1、15-3 頁更新單元合法建物是 1,057 戶，會後更正。
9. 估價部分，確實是可能偏高了一點，目前還沒有到估價的時程，但是財政部國有財產署的北區分署來函認為我們的估價太低。未來在估價的時候認真考慮，修正事業計畫書。
10. 選配原則會在選配房屋階段時更細化，到時依估價師的估價來選配。同樣二個人選同一間時，以抽籤決定。分配到哪一間會到權利變換階段時再詳細說明。
11. 房屋有基本裝潢，不是毛胚屋。
12. 過去曾針對第三區的一樓試發過意見調查表，可惜後續回收率很低。我們有幾個原則來做規劃，主要考慮地形、地物的限制，

還有各位現有坪數的大小，放寬來做設計。未來權利變換階段時再來檢討。

13. 通訊地址可能有疏漏，會立即更正。
14. 財務應該公開，不會模稜兩可。
15. 本案資料都可以到更新會索取，更新會理事長及里長辦公處也會有資料可索取。
16. 本案設計每棟大樓間距都約 11 公尺，都符合消防規定。
17. 國有財產署認為本案估價偏低，但事實是目前行情低迷，將於估價的階段來處理。
18. 有關公有土地管理機關 136 地號分割土地一事，應由臺北市政府自行辦理分割。
19. 其他配合修正。

十四、學者專家—王委員瑞婷：

提出三點意見給更新會及規劃單位，希望本案推動更順利。

1. 本案更新基地規模較大，因圖面比例縮小導致解析度不足，請修正。
2. 本案建築量體非常龐大，請加強說明都市更新公益性。
3. 請補充本案街廓另外二案都市更新建築的量體設計，並共同協商友善設計。

十五、臺北市都市更新處—陳股長品先：

1. 因本案申請老舊公寓專案，必須經過都市更新、都市設計及都市計畫委員會，後續程序會依法儘速進行。
2. 估價部分，目前本案為事業計畫階段，還沒有到權利變換階段，後續會以權利變換評價基準日來作估算。
3. 這次公辦公聽會之後，下一個程序是召開幹事會，各幹事會提供專業意見，屆時請更新會儘速依幹事意見修正後進行下一階

段程序。

4. 事業計畫書中有說明選配原則，後續實施者在送權利變換階段之前會依照選配原則進行選配。
5. 有關代拆一事，市府有訂定溝通協調機制，先由更新會進行二次私辦協調，後由主管機關進行二次公辦協調，再將大家的意見送交審議會決定後續處理方式。

十六、 臺北市都市更新處—張文銓承辦人：

有關辦理分割 136 地號一事，前於本案相鄰都市更新案(臺北市萬華區青年段一小段 136 地號等 4 筆土地都市更新案)第二次幹事會議已提出討論，應由實施者向本府財政局提出申請辦理分割事宜，請實施者依會議紀錄結論辦理。

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 35 分）