

聯勤建設實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區通化段六小段 652-2 地號等 15 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 8 月 20 日（星期二）上午 9 時 30 分

貳、地點：客家藝文活動中心會議室

（臺北市大安區新生南路一段 157 巷 19 號 3 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 董股長妍均

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：鄧伊菱

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由聯勤建設實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區通化段六小段 652-2 地號等 15 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，我是今天會議的主持人，目前任職都市更新處更新事業科的股長董妍均，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。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 15 分鐘事計及權變的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、所有權人—李○玲（660 地號土地）（現場登記發言）：

建議實施者於本案 3 樓的公共區域，可以參考信義區百貨公司

的設計，在露臺的地方種植景觀植栽，並規劃休憩、乘涼即可以擺放座椅的區域，讓住戶有可利用之休閒空間。

二、所有權人—張○淼（655、655-1 地號土地）（現場登記發言並提供書面意見）：

（一）請將本更新案基地北側八米巷道之騎樓取消改設置無遮簷人行道，目前規劃本更新案一樓店鋪外面設置騎樓，其地坪面積全部併入一樓所有權，由各相關店鋪所有權人負擔，相當不合理。提出修正意見主要項目及理由如下：請將本更新案基地北側八米巷道之騎樓取消，改設置無遮簷人行道，特別是針對本案規劃僅為二層樓建築之附屬構造（即裙樓部分）更有明確理由可以省略不設置騎樓，說明如下：

1. 本更新案並未有法規明定必需設置騎樓。根據「台北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點」，其中有關「指定留設公共開放空間位置僅明示設置騎樓或無遮簷人行道」。
2. 實施者聯勤公司在 105 年第一次推出本更新案時，同樣規劃一樓 1+2 店鋪，當時並未規劃設置騎樓，也就是說以無遮簷人行道取代騎樓。105 年可以，現在重新規劃卻不可行，如何服人。
3. 據瞭解，台北市巷道內兩旁不設置騎樓已經有諸多先例，即使面臨主要幹道兩旁也是如此。僅單仁愛路四段 420-428 號仁愛尚華大廈為例。此大廈於 2014 年完工以都更權利變換建造，大廈位於仁愛路四段與光復南路交叉口，面鄰仁愛路四段部分完全未設騎樓，只有進出門廳內縮，另外光復南路僅一家一樓店鋪小部分內縮作為騎樓（請

參考附件一照片影本)。

4. 本更新案北側八米巷道地址敦化南路二段 265 巷 6 號、7 號，共 8 戶，其地號是 655 及 655-1 均屬住三分區，現狀均未設騎樓。
5. 本更新案規劃一樓全部為 1+2 店鋪，均有室內(外)專用樓梯獨立連通二樓，完全沒有使用到主建築大樓門廳、玄關、電梯間逃生梯…等等公共設施進出，但是卻仍然必須按比例分攤全部公共設施坪數，以一樓 S1 戶為例必須負擔室內面積 33% 公共設施。如今卻要求一樓單獨負擔相關 100% 騎樓(公用通道)坪數。
6. 再以 S1 為例，室內面積 33% 公共設施約 15.5 坪，加上騎樓 16 坪合計 31.5 坪，等於是要求 S1 負擔超過 50% 公共設施，價金超過 7,500 萬元，相當不公平。總之，實施者應該盡可能替都更戶徵取最大權益避免不必要的規劃。而都市更新永遠弱勢的地主只能靠各公聽會委員主持正義及早發現不合理、不公義事實並立即糾正。

(二) 圍牆內空間及與室內相連之專有地下室權利價值問題公展公聽會書面資料，說明：本都更戶位於台北市敦化南路 265 巷 6 號一樓(以下稱本戶)，目前建築物包含可自行使用圍牆內空間及與室內相連之專有地下室。實施者在本次(108 年)重新提案估算權利價值仍然加以忽略，不予考慮其相關價值。僅再重複提出說明如下：

1. 在現有基地除所有權狀所列坪數之外，本戶更有一樓屋內使用的專有獨立樓梯直通之地下室，實際面積為 8.208 坪，詳情參閱市政府核發建築檔案竣工圖中本戶地下室平面圖影本(附件一螢光

筆標示部分)，此一地下室已獲台北市大安區戶政事務所於 95 年 10 月 19 日核發之「台北市建築物地下室所在地址證明書」證明本地下一層屬於地面層敦化南路二段 265 巷 6 號(即本戶)無誤。而根據內政部營建署公寓大廈管理法規 Q&A 第 106 號答問「公寓大廈之地下層是否為共用部分，應依事實認定。答：「按公寓大廈之地下層，依土地登記規則第七十六條規定，限於性質上非屬共同使用部分、且已由戶政機關編列門牌或核發其所在地址證明者，始能視同一般區分所有建物，即公寓大廈管理條例第三條第三款所稱之「專有部分」而辦理建物所有權第一次登記，…」。

2. 基地圍牆內可用坪數大，擁有使用權，目前正在使用中面積約為 5 坪，詳請參閱市政府核發建築檔案竣工圖中本戶首層平面圖影本(附件二螢光筆標示部份)。

(三) 公展公聽會書面資料(請將本書面意見列入公聽會記錄及後續審議會報告中)主旨：謹對都市更新完成後新建築物 S15 價值估算過高提出不同意見，請將本修正建議列入公聽會正式記錄，依規定辦理審議。說明：壹、依據聯勤建設實業股份有限公司 108 年 3 月 21 日發送第二次公展光碟資料。有關通化段六小段 652-2 地號等 15 筆土地都市更新案之相關計畫書。貳、實施者在本次重新提案估算權利價值，仍然更新後裙樓二樓 S15 單價預估過高。謹針對更新案裙樓 2 樓編號-S15 一戶每坪單價作一比較。

1. 本次 27 樓新規劃案每坪單價差異：
 - (1) 裙樓 2 樓編號 S15:每坪單價 164.9。
 - (2) 主大樓頂樓(編號 26F+27F-D):每坪單價

154.8 萬(比 S15 每坪減少 18 萬元)。

(3) 主大樓 3 樓編號 3F-A 戶:每坪單價 127.2 萬(比 S15 每坪減少 45.6 萬元)。

2. 謹針對裙樓二樓 S15 每坪單價定價方式提供另二種計算提供參考:

(1) 以主大樓 3 樓至 13 樓(大樓一半樓層),每層的最高單價戶 3 樓至 13 樓共 11 戶的平均單價每坪為 130.21 萬。

(2) 麗業公司估算更新前權利價本戶與其二樓的比率 2.328 倍,以更新後一樓 S1 每坪 252.5 萬換算二樓的單價每坪 108.46 萬。

總之:實施者高估 S15 建物可銷售金額甚為明顯,尤其 S15 建築物二樓冠上「店舖」兩字便將其權利價值上翻,如何服人。

三、所有權人一傅○治(652-2、657 地號土地),傅○輝 代:

(一) 本人更新後是選 S7 的店舖,依相關都市計畫規定,本區域可設置騎樓或無遮簷人行道,此次 1 樓 S7 戶之單元面積為 42 坪,其中騎樓是 19 坪,若含公設 7 坪,則室內面積只剩 15 坪,如此是否合理?希望更新處及審議委員會就此議題協助審視。

(二) 有關本案原有之舊建築物估價是否低估,且公有土地管理機關財政部國有財產署亦提出此議題,因本案之估價時間為 104 年,迄今價格是否有波動?是否有重新評估鑑價之可能?

(三) 本案建材設備等級之內容,實施者以同級品或國內優質廠商之字眼來標示,希望能直接標示廠牌,以免交屋時產生之爭議與糾紛。

四、所有權人—傅○治（652-2、657 地號土地）：

有關 1 樓單元規劃騎樓，每戶設置多達 19 坪，地主因此需多付出 6 至 7 千萬，如此合理嗎？

五、所有權人—陳○仁（661、661-1 地號土地）：

(一) 1 樓店鋪多為單面採光，且 1 樓通往 2 樓之樓梯動線除 S1 以外，需由 1 樓走到最裡面才能上至 2 樓，可能有消防安全之虞，建議樓梯動線可再檢討通行之方向。

(二) 本案建材等級表內，實施者之自我評估的部份項目僅為第二級，請說明為何建材等級採用三級，有部分卻是二級的建材。

(三) 綠建築檢討中之室內環境指標，樓板厚度使用最薄之厚度，未來於使用上是否因此產生噪音之干擾？

六、所有權人—江○明(655、655-1 地號土地) (太太劉○純代)：

本棟建物地下室入口處位於 1 樓建物之室內，故地下室應屬於 1 樓所有，但因房子年代久遠，於權狀中並無相關登記。在估價時，地下室卻未納入 1 樓產權中應屬不合理。有關此疑義，之前已向實施者提出三次，實施者皆回應後續會再檢討確認，我們的權益被疏忽，故提出抗議，希望更新處及專家學者能將在地住戶的權益納入考慮。

七、所有權人—陳○銓（659 地號土地）：

之前實施者與我們洽談時，說明以不用補貼為原則，但此次卻需補貼車位及坪數差額之價值共約 600 多萬，金額數目是否合理？希望可以再討論。

八、臺北市政府文化局（書面意見；承辦代為宣讀）：

(一) 經查，旨揭計畫範圍內無本市已公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，依所送資料，公有土地上無建物，無

文化資產保存法第 15 條情形，本局無特殊列管事項。

- (二) 未來開發行為時，若有發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群之建造物，疑似遺址或具古物價值者，請依文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。

九、財政部國有財產署北區分署（書面意見；承辦代為宣讀）：

- (一) 查本署經管同小段 654、656、656-1、664 地號 4 筆國有土地，土地使用分區為「敦化南北路特定專用區（A 區）（依都市計畫法說明書圖規定辦理）（原屬第參種住宅區）」，國有土地面積合計 425 平方公尺，占更新單元總面積 2,169 平方公尺之比例為 19.59%，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（下稱處理原則）第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。

- (二) 請實施者將前述國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。

- (三) 旨述都市更新事業計畫及權利變換計畫案（第二次公開展覽版），茲提供意見如下：

1. 依事業計畫書所載，本案於 104 年 7 月 29 日報核，惟本次公展之事業計畫書中財務計畫係以 107 年版「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」（下稱 107 年提列總表）提列相關費用，請實施者說明並請貴

府審視合理性。

2. 據事業計畫書財務計畫書載，本案建築設計為鋼骨鋼筋混凝土造（下稱 SRC）建築物，依「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」（下稱造價要項）規定物價調整基準日為 103 年 4 月，本案物價調整日訂為 104 年 4 月。查實施者所提列工程造價係依臺北市都市更新處 107 年 10 月發布之造價要項（物價基準日為 107 年 4 月）提列 SRC 造第三級「26~30」造價基準 65,300 元/m²，惟 107 年版造價要項物價基準日為 107 年 4 月，爰請實施者說明本案提列依據，並檢視其餘類此問題予以修正。
3. 本案提列特殊費用，為地質改良費用及制震設備費，共提列 6,331 萬 9,620 元，請依審議原則說明合理性及必要性，並依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理。
4. 本案容積獎勵（不含容積移轉及其他容積獎勵）達 36.60%，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。
5. 本案風險、人事行政銷售管理費均以上限提列，請實施者說明提列合理性並予酌予調降相關管理費。
6. 本案共同負擔比例 29.88%，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. 本案表 16-1 都市更新事業實施總成本表（下稱總成本表）所提列之合法建築物拆遷補償費及其他土地改良物拆遷補償費與表 15-2 合法建築物拆遷補償及安置費用一覽、表 15-3 其他土地改良物補償費用明細表一覽表所載金額不同，總成本表之金額未扣除拆除費用，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。

8. 據 107 年提列總表說明住宅租金水準，參考「財團法人不動產資訊中心」所公佈每季最新「臺北市住宅租賃行情認列」。惟本案合法建築物拆遷安置費係依估價師調查、分析不動產市場價格水準等訂定，分別以 1 樓 3,000 元/坪/月、2 樓以上 1,500 元/坪/月、地下室 800 元/坪/月，為基準計算租金補貼。查本案更新前之合法建物皆為 4、5 層樓舊公寓，爰請實施者說明，本案所提列金額之依據、參考之租金行情及金額之合理性，並請貴府審查。
9. 請實施者應檢送本案 3 家估價報告書予本分署參處。
10. 內政部 103 年 6 月 24 日台內營字第 1030806742 號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案本署經營國有土地比例 19.59%，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用。

十、實施者—聯勤建設實業股份有限公司（陳少雍協理）：

- （一）騎樓設計：本案建築之設計，前一次公展之版本與本次公展之版本皆有騎樓之設計，差別在於前次騎樓之產權未登記，故對於本次騎樓比例較高問題之單元，或許可於後續

再做調整，未來會併同審議時之相關意見，再行思考。

(二) 三樓露臺會依地主需求做規劃及調整。

(三) 針對地主陳枝仁提問樓梯設置位置，本公司將依本戶地主要求配合調整。

(四) 針對地主陳義銓提問之規劃坪數問題，本公司以不影響其他地主權益下進行調整。

十一、估價單位－麗業不動產估價師聯合事務所(羅一鞏估價師):

(一) 有關地下室 1 樓及空地未估價之疑義，因依估價評估的原則係以建物謄本有登記之面積為主，若謄本上無登記資料，估價時將無法做計算，且使照上顯示地下室用途為防空避難室。

(二) 有關 2 樓價格較高之疑義，係因 2 樓為商業使用，故以店面條件做為估價考量，其價格約為 1 樓店面價格之 60%~65%，故 2 樓店舖當然與 3 樓住宅單元之價格有差異。

(三) 另有關地主提及土地、建物之權值是否有低估之情形，因都市更新權利變換之估價，依規定需檢附 3 家估價報告書，相關估價內容參考實際案例與實價登錄之資料，並依個別條件及估價方法評估。後續更新處召開相關審查會議時，皆會就估價內容提出審查意見，審議會之委員亦會協助把關，倘未來審議過程需調整估價內容，將會依審議結果辦理。

(四) 因本案為 104 年 7 月申請報核之案件，依都市更新權利變換實施辦法規定，評價基準日之期限應於權利變換計畫報核日前六個月內，故依規定無法調整為 108 年。

十二、規劃單位－財團法人都市更新研究發展基金會(董政彰主任):

(一) 依各級工程造價提列之法令規定，建材設備等級表所列 14

項中，有特定 7 項為各該級建材設備必要項目，其餘項目應有 4 項以上達該級建材設備之標準，以作為是否符合該級建材設備自評之原則，故本案自評等級項目中才会有第二級或第三級的差異。

(二) 另建材等級表中之「同級品」文字，係依「臺北市都市更新(重建區段)建築物工程造價要項」規定，其中建材設備等級表之備註說明標示之相關文字，建議保留該文字，以利後續選材彈性。

(三) 有關本案權利變換計畫費用以及工程造價之提列，因本案重行公開展覽程序，故依臺北市都市更新處 107 年公佈之新版本內容提列相關費用。

十三、 建築設計—台北國際聯合建築師事務所（羅開元經理）：

(一) 1 樓室內樓梯之位置，若地主有不同需求或意見，可再與實施者討論；至於室內樓板之厚度，目前設計為 18 公分，符合一般之標準。

(二) 本案目前 1 樓設計騎樓而非無遮簷人行道，其中一部份係考量遮雨之需求，故與前版本一樣以騎樓做為設計，其適宜性皆可再與實施者商討。

十四、 臺北市都市更新處—董股長妍均：

本案建築規劃設計 1 樓是設置騎樓或無遮簷人行道，原則上符合法規即尊重實施者提出之版本，故與審議會無關，並建議實施者應聽取地主之需求，並加強溝通協調，即早確定計畫內容，避免程序枉走。

十五、 學者專家—簡委員裕榮：

(一) 本案尚有未表達意見者，且老舊公寓案計畫已截止，相關與會意見，建議實施者加強溝通協調。

(二) 容積獎勵之項目 $\Delta F5-1$ ，請實施者補充說明環境貢獻(扣

除老舊公寓專案計畫部分)。

(三) 建築計畫

1. 和平東路三段 67 巷現有巷道範圍建議洽建管處釐清是否涉及廢巷疑義。
2. 若涉及轉管應於平面標示並納入估價報告書檢討。
3. 應補充冬至日照檢討圖及 3.6:1 高度限制檢討。
4. 請檢討屋頂種植之大喬木是否更換為小喬木。
5. 屋頂框架建議調降至 6 公尺。
6. 店舖 1 樓入口平面圖請補充無障礙設施檢討，另殘障車位建議移至地下 1 層並靠近電梯間之適當位置。

(四) 財務計畫

1. 有關印花稅之提列，建議需注意財政部廢除印花稅之公告時間。
2. 「建築設計之加成」建議分列納入營建費用與特殊工程費，且特殊工程費用應依規定委外審查。
3. 信託費用請補充續建機制。
4. 權利變換內不參與分配之土地所有權人，建議檢討是否可合併選配或說明協調結果。

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，另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，今天公聽會謝謝各位的參加。

捌、散會（上午 11 時 30 分）