

聖得福建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區龍山段一小段 922 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案」

第二次公聽會發言要點

壹、時間：民國 108 年 12 月 12 日（星期四）16 時 00 分

貳、地點：臺北市萬華區柳鄉區民活動中心

（臺北市萬華區環河南路二段 102 號 3 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 李股長怡伶

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：曾少宏

伍、主席致詞：

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「擬訂臺北市萬華區龍山段一小段 922 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案」之第二次公辦公聽會，本次會議是由市府主辦，我是今天會議主持人，目前任職更新處事業科股長—李怡伶，今天邀請專家學者為王瑞婷建築師。

公聽會舉辦之意旨是地主對此案有意見皆可盡量提出，作為後續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始能發言，今日會議流程，請實施者先行 10 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○仁(黃○展代)(922-○地號土地)(現場登記發言)：

1. 本都更案私約訂有擇優條款，本人已於 103 年 9 月 25 日行函告知建設公司，選擇以「權利變換」方式實施都市更新；並於 104 年 9 月 22 日自辦事業計畫公聽會陳述意見書表明採「權利變換」方式實施，以更新後價值選屋。

2. 本案設計總戶數由原 105 戶暴增至 137 戶，光是外接水、電、瓦斯管線工程費就暴增 240 萬元，刻意提高共同負擔達 44.93%，營造同私約分配 55% 之比例。
3. 參照表一「更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表」同樓層較小坪數建坪單價較低，較大坪數建坪單價較高，為何不全部採較大坪數，提高房價？暴增 32 戶造成小套房增加工程費，但卻未反應在房價，明顯不合理。
4. 幹事會回應綜理表-4 住宅單元未滿足 1 戶 1 車位之原則，86 部停車位僅以住宅單元 106 戶計算，商業單元 31 戶(1~4 層一般零售業甲組與一般事務所)未依臺北市土地使用分區管制規則第 86 條之 1 設置停車空間；日後車位應依此規劃原則分配，請載入紀錄。
5. P13-1 實施方式(三)選屋原則：「...更新前住戶以原相對位置之分配單元從二樓開始往上優先選配。」，此選屋原則限縮權利人參與分配之權益，應開放自由選配。
6. 合法建築物拆遷安置費用明細表搬家費用原先私約議定每一戶 5 萬元，本人已於 103 年 9 月 25 日行函告知建設公司，選擇以「權利變換」方式實施都市更新；建設公司後於 104 年 9 月 22 日自辦公聽會及 105 年 6 月 1 日公辦公聽會簡報每層 5 萬元，建設公司個別優厚某特定地主協議合建承諾之條件，應由建設公司自行吸收，而非列入共同負擔中，要求權利變換地主一同承擔，本人亦於上述 2 場公聽會陳述意見(詳公展人陳綜理表-1、人民陳情意見回應綜理表-1)。
7. 本案建設公司自提修正幅度過大增加時程，且現改為單純 RC 結構，並無特殊工法，貸款利息延長至 42 個月，提高共同負擔比例，且人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費且均以上限提列，相對亦連帶提高共同負擔。
8. P5-21、23 本案現建商自提修正為第三級 11~15 層鋼筋混凝土

造建案，但引用周圍房地市場行情一覽表卻非同(第三)級產品，刻意挑低品質建材建案比較，致收益價格明顯偏低。

9. 風險管理費依提列標準是參考土地面積規模及人數計算。本案地主戶產權單純，整合順利，人事行政管理費用以 5%、風險管理費以 11.25%以規定上限提列，高估共同負擔。
10. 本人若選大坪數之規劃單元，則小戶併大戶後之共同負擔理應調降結算。

## 二、所有權人—陳○○絹(陳○源代)(925 地號土地)(現場登記發言):

1. 希望未來規劃設計以舒服、營造快樂感覺為主，車道部分位於 71 巷為 6M 道路，對面景上川社區車道也位於 71 巷，未來 71 巷勢必十分擁擠，未來小孩出入是否安全？設計是否要寬一點？或是考慮在別處設置車道入口？但因本案基地狹小，若不可行是否可以設法減少車流？
2. 本案地下 4、5 樓設置機械車位，因自身經驗，機械車位容易故障，一台壞掉將致全部人無法使用，雖可快速維修，但卻容易造成日常上班等候不便，希望可減少機械車位。
3. 希望增加公共服務空間，目前一樓出入口與機械車位相鄰，是否可有交誼空間供住戶交流、管理室空間，而非全部皆設置店鋪。
4. 樓上層規劃房間單元太小，小單元廁所位於中間，日照採光不佳，廚房、廁所廢氣用機械式排出勢必造成電費支出負擔，且對社區環境不環保、不通風，大空間單元好處為通風好，臭氣亦可經由陽台排出，希望設計可調整為一些大坪數可供自然通風採光，搭配一些小坪數空間。

## 三、所有權人—許○宏(922 地號土地)(現場登記發言):

1. 現在生意不好做，3、4 樓當辦公室商用不恰當，希望未來可以改作住宅使用會較方便。

2. 儘量不要做坪數太小之小套房，希望可以規劃大坪數。

#### 四、臺北市政府文化局-(書面意見承辦代為宣讀)：

1. 經檢視案內土地及建物相關資料，未有本市已公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物，請逕依相關規定辦理後續，本局無特殊列管事項。
2. 惟未來進行營建工程或其他開發行為時，如發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，仍須依文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。

#### 五、實施者—聖得福建設開發股份有限公司(郭副總宇宗)：

1. 私權有私權之約定，依權利變換程序是讓地主得以節稅，在私權過程中合建契約一定是有效的，屆時視合約是如何約定即照合約進行。
2. 105 戶變 137 戶部分，本基地係屬畸零之基地，就本基地條件要進行分配及切割，舉例而言(參閱簡報 P.30)，A6 這一戶若不將此單元稍微縮小，若將 A6 與 A5 合併，此房型就會很差，屆時就會受批評此房屋要如何居住，目前為事業計畫階段，現在各位住戶可以提出需求，若想選兩戶併成一戶，可以將需求告訴實施者，希望了解各位想要分配之情況。
3. 另小單元好處是，權值較小的所有權人也可以選擇小單元，另坪數較大的房型，各位一定可以選的到，當時實施者亦替各位設想地主之可分配之面積去進行設計，並非要把戶數做多而是設想未來房型對地主是否好使用。
4. 房價部分，目前是事業計畫階段，僅初估二樓以上均價，俟事業計畫核定通過後，進行權利變換計畫，並訂定評價基準日，依估價原則、市場行情價格來查估，屆時會充分了解估價情形，目前二樓以上均價為參考值，不代表未來選屋之價值。

5. 選屋原則是位置於何處就優先選擇何處，舉例而言，原先在後面區位之所有權人來選前面區位房屋，就會限制前面區位所有權人之選擇權，一般選擇將依價值來選屋，並依契約之約定來進行，因此仍有原則約定，以免減損其他所有權人權益。
6. 有關修正幅度過大之說明，幹事會審查時，實施者與幹事對於建築線認知是有很大差異的，實施者找了很多中央及臺北市政府之解釋彙編，積極向臺北市政府爭取，否則本案之容積率不會是 560% 而是僅有 400%，將影響本案進行，蓋 1 坪的土地就會少了 1.6 坪，各位地主未來可分配的面積就會減少許多，這是在這兩年之間，實施者與建築師與長官們積極爭取而得之成果。
7. 目前時程部分提列 42 個月，因本案地質不好、臨黃氏大宗祠及僅臨前方環河南路二段，施工上亦因符合車位數量故開挖較深，安全性方面實施者皆有考量，且更新處審議委員也未必核准，實施者提列考量因素也與租金補貼有關，未來地主於權利變換階段亦可領取審查核定之月數，舉例而言，若施工 48 個月，核定月數為 42 個月，所有權人仍僅領 42 個月；而合建契約則是交屋予地主才能停止租金補貼。
8. 因本基地面積小，若建材變成 SRC 費用會提高，對地主分配會減少，現在提列是以地主分配最大效益來考量，SRC 與 RC 僅是構造上不同，設計上結構之考量與安全，請地主毋須擔心。
9. 風險管理費一定會提列，若發生問題，實施者若不提列就得自己負擔，若未來審查委員有意見會再進行修正。
10. 可理解並尊重陳先生，但亦須尊重一樓地主有店面之需求，剛剛有提及替代方案，本案位於商業區，原先需要建築面積 70% \* 4，代表至少 4 個樓層做商業使用，且亦須尊重一樓店面地主，故與第一次送件相比，此次已做很大調整，目前此條道路為 6M，本基地退縮 2M，故未來路寬會比現況寬，實施者已有

考量車輛進出問題，因為樓地板面積較多就需要較多法定車位，且都更案有一戶一車位原則，本案 137 戶僅設 86 個車位，是因為有許多小單元數量可以打折，若將每單元都變大，就會變成一戶一車位，因為當一戶面積超過 50 平方公尺為一單元，低於 50 平方公尺才能打折，故有些設計為法規上之考量。

11. 本案機械車位採倉儲式停車位而非棋盤式機械車位，考量採進口設備，實施者會仔細考量。
12. 針對許先生提問，實施者有提出建議方案，因地主亦有提出意見，會向更新處提出重新修正。
13. 小單元規劃部分，實施者會再與地主持續溝通，目前規劃以地主需求之配置量已有足夠單元可供選擇，一個樓層有 5、6 個單元是大坪數，像是 A1、A2、A3、A8、A9、A11 這些單元是大坪數可供地主選配，若有必要地主亦可作預選，若地主想選中間位置，實施者再配合做調整，而小坪數為 A5、A6、A7、A10 此四單元。
14. 實施者會配合王建築師之意見檢討與修正，另此次圖面之框架已修正。

**六、 規劃單位—冠霖不動產顧問股份有限公司(莊專案經理凱雯)：**

黃先生於第一次公辦公聽會亦有提出選屋原則意見，當時公聽會意見回應會修正為：「更新前原一樓住戶優先選配更新後一樓店舖，更新前住戶以原相對位置之分配單元優先選配」，本次未修正，幹事會後會一併修正。

**七、 建築設計—徐國書建築師事務所(徐建築師國書)：**

大廳及入口部分，6M 原先可以做雙向車道但本案退至 8M，機械設備在建築技術規則規定，若超過 30 台，即需有 6M\*6M 之緩衝空間，因考量本案行人會從入口或巷子進來（參閱簡報 P.23），因此有留設 1.2M 空間，與 6M\*6M 緩衝空間不重疊，故

本案有兩個入口，且有 6M\*6M 之緩衝停車空間。

#### 八、專者專家—王建築師瑞婷：

1. 人行步道獎勵寬度，須補充標示並繪製剖面圖，確認人行步道有無順平。
2. 若有設計圍牆，請檢討高度是否超過 2M，若有請依審議原則檢討透空率。
3. 平面圖請標示轉管位置。
4. 西北側是否有無遮簷人行道，因西北側有一柱子，故一樓看起來有騎樓，此部分是騎樓抑或是無遮簷人行道，請敘明，另人行道獎勵請檢討並敘明，若為騎樓柱，要標明距離地界有無 15 公分以上。
5. 平面圖空間名稱漏未標示，請補充標示。
6. 部分單元面積小於 46 平方公尺，請依臺北市都市更新自治條例第 11 條檢討。
7. 屋頂框架高度已達 9M，是否必要，請依實際需求設置。
8. 植栽覆土深度尚未檢討，請協助檢討。

#### 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 17 時 00 分）