

臺北市中山區中山段一小段 930 地號等 18 筆土地更新單元都市更新會擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區中山段一小段 930 地號等 18 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 03 日（星期二）上午 10 時 37 分

貳、地點：臺北市中山區區民活動中心

（臺北市中山區中山北路二段 59 巷 21 號 2 樓 A 教室）

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）

紀錄：吳心筠

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家參加臺北市中山區中山段一小段 930 地號等 18 筆土地更新單元都市更新會擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區中山段一小段 930 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案」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股長蔡欣沛，今天邀請專家學者是簡伯殷委員及臺北市稅捐稽徵處與會。本次公聽會舉辦的意旨是透過公聽會的舉辦讓住戶瞭解計畫內容並廣納各住戶之意見，住戶所提的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，會議流程會將先請實施者做 10 分鐘的簡報，之後再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

所有權人—王小姐（所有權人邱○誠）（950 地號土地）：

1. 108 年 9 月 11 日土地都市更新事業計畫案(修正版本)將 12 棟合法建築物(4 棟, 4 棟, 5 層 7 棟, 6 層 1 棟)合計 127 戶, 合為 1 棟。

(1)違反危險分散原則

台灣地處地震帶, 每年地震頻繁次數多或遇火災時, 為何不依原狀, 分別建 2 棟, 3 棟或 4 棟, 達到風險分散的目的, 請問 1 棟會比 2 棟或 3 棟或 4 棟安全嗎?

(2)居住品質降低

中山區人口複雜, 4 棟合為 1 棟, 1-3 樓為一般零售業及職業事務所住商混合, 建設公司為將成本回收, 必將分得之房數賣出, 居住品質如何維持及保障, 分別建 2 棟 3 棟或 4 棟是否更佳?

2. 全部居住戶與建商分得坪數之比例為何?

都市比重都更戶應較高, 另依簡報第 21 頁戶數由 127 戶提高為 196 戶百分比住戶僅分得 64.8%似乎偏低, 一個建商在此都更計畫分得 26.5 億(依更新後價值 75.5 億之 35.2%計算)是否合理? 是否該回饋現住戶高些?

3. 未何未提供委建合建選項?

住戶出少許建築成本, 可以分得較多坪數, 請公開告知計算公式。

4. 公辦公聽會說明資料第 14-15 頁之財務計畫數字

(1)二樓以上平均單價每坪 98.2 萬元, 可能嗎? 是否高估更新價值?

(2)貸款利息 7,043 萬元, 請問如何算出(利率、貸款金額及貸款期間)請告知?

(3)為何無違建住戶需分攤違建戶之補償拆遷費?

5. 修正後之財務計畫之管理費用(人事行政、營建工程及風險管理費等)達 1 億 8,000 萬以上, 是否高估?

二、所有權人—林○全（948地號土地）：

1. 原本設計 2 棟，現在為了將容積用完所以修正規劃為 1 棟，每層樓現在有 8-10 戶左右，中山區也算是比較複雜的地區，每層樓現在這麼多戶，雖然有左右區分有管制，是否還有修正的可能性。
2. 2-3 層為小坪數，面寬不寬，採光通風上是否較不理想？
3. 事業計畫之後，下一個步驟是否為權利變換，能否簡單說明一下價值評估及如何選屋？
4. 本案是屬於自組都市更新會的更新案，理論上是沒有建商的，如果未來銷售達不到預期，該如何處理？

三、所有權人—羅先生(所有權人劉○遙)（945地號土地）：

1. 本案都市更新我是樂觀看待，都市更新能讓整體環境變好，只是未來興建房屋，住商都在同 1 棟樓是否會有消防安全上的疑慮？
2. 每個人都有發表意見的權利，我也可以拿我的房屋去貸款來買其他我喜歡的房屋。
3. 我現在變得比較沒意願，我有一間房屋就可以了。

四、臺北市政府文化局：（書面意見承辦代為宣讀）

1. 本次函詢範圍如下：
 - (1) 地號：中山區中山段一小段930~933、937~950地號等 18筆。
 - (2) 建號：中山區中山段一小段1056~1059、1078~1081、1092~1111、3420~3440、3466~3471、3571、3584~3591、3623、3624、3760~3762、3911、3948、4241~4244、4326~4344、4346~4350、4421~4425、4493、5011~5032、5255、5256建號等129筆。
 - (3) 門牌：中山北路二段115巷3弄、8-7、8-8、10、12、14、16、16-1、18、18-1、20、22號、中山北路二段

137巷2、4、6、8、10、10-1、14、14-1、14-3、14-5、14-7、16、16-1、16-4、16-6、18、18-1~18-11號。

2. 查旨揭範圍內建物非本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。
3. 未來進行營建工程或其他開發行為時，如發見具文化資產價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者時，仍須依據文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。

五、規劃單位—康丞開發股份有限公司(周總經理慶康)：

1. 本案是屬於自組都市更新會的更新案，故為原住戶謀取最大福利為本案之宗旨，原先送審的建築規劃為 2 棟之設計，發現無法將容積效益用完，所以才修正規劃為 1 棟之設計，雖然是 1 棟的設計但機能上還是為 2 個垂直動線的規劃，且重建費用上也會較為經濟。
2. 本案 1-3 層為商業使用，且做動線分離，樓上住戶與 1-3 樓的使用者在出入上不會重疊。
3. 本案是屬於自組都市更新會的更新案，創造原住戶最大價值為宗旨，所以沒有建商進來跟各位住戶做分配，是屬於自地自建的模式；住戶看到的財務計畫為預計之重建經費估算，計算下來更新之興建成本佔未來房屋總價值為 22.86%，跟剛剛住戶所提「住戶僅分得 64.8%」概念完全不一樣，也就是住戶是分回約 77%價值的房屋回去，類似分配比為 77%的概念，向住戶說明。
4. 有關 2 樓以上單價的問題，本案為鋼骨鋼筋混凝土的案子，且採取黃金級之綠建築，地點也在中山北路鄰 1 街廓的位置上，不輸給附近的大樓品質，且經估價師簽證估價，後續也會經市政府做估價的審查。
5. 有關貸款利息，未來住戶興建房屋也不是自己支付現金，

而是需經過金融機構貸款並支付利息，目前所編列的貸款利息費用，也是依台北市政府所規定可編列的項目及利率所編列。

6. 有關拆遷補償費用，也是依台北市政府所規定的拆遷補償標準來編列，每一個有房屋的住戶只要在都市更新範圍內，都會領到房屋的拆遷補償費；這費用未來也是會發放給住戶的，考慮到有住戶未來在搬遷上會有資金上的需求，故編列拆補費並做發放，未來住戶收到拆遷補償費也可以存起來或多選房屋坪數進行差額找補來抵償。
7. 有關財務計畫之管理費用，其中風險管理費用作為未來景氣變化的因應，以防後續銷售較低價格時，住戶還是能保有原選配的房屋不需補錢，未來倘結算後還有盈餘，也會發還盈餘給全體住戶。
8. 原先 2 棟的戶數跟現在 1 棟的每層戶數是差不多的，現在規劃是為了減少公設，如較 2 棟相比少規劃各少規劃 1 之樓梯。未來在逃生動線上也能設計左右管制的門禁，在緊急時能開啟，住戶在緊急避難時也能左右互通，多了 1 個逃生避難的路線。
9. 建築設計不可能讓所有住戶都滿意，本案是為了讓原住戶在都市更新後能得到最大的效益，都更重建幾十年來也只有這一次，將容積用完為住戶謀取最大福利，避免讓價值流失是更新會的宗旨。
10. 權利變換是下一個階段的工作，在選屋的原則上也開放除 1 樓原位置選擇外，讓住戶自由選擇樓上單位。有關權利變換步驟等說明，規劃單位將會再向住戶作詳細說明。

六、專家學者—簡委員伯殷：

1. 剛看了資料很佩服各位，已經進行了 10 年會自組更新

會的原因是因為沒有利潤所以建商不會進來，本案原來是4-6層的房屋，我試估了一下本案建商會進來的機會很少，不得已只好用自組更新會的方式，在不考慮利潤的情況下才能成功。

2. 回答有關羅先生的意見，每個人都有自由選擇的權利，當然可以把房子賣掉去換其他想住的房子，買的人也許就會想參加都市更新，您也不一定就會妨礙都市更新。
3. 提醒各位當年早期蓋的房屋，法規的結構安全係數一定沒有現在的法規嚴謹，且早期也不講究施工的品質。現在時代在進步且經過了921地震後，也不會有偷工減料的情形，另外現在防火安全的設計上現在也一定比當年好，也不會再有違章的情形發生。
4. 剛剛有提到1棟或2棟的設計，不管是1棟或是2棟的設計，在現在的法規的規定下，對於逃生步行距離及樓梯寬度都有規定，在符合建築法規的情況下設計的房屋，一定比當年蓋的房屋安全。
5. 剛提到未來將蓋成1棟，每層約有8-10戶，有2個樓電梯間的垂直動線。我有看過之前的建築設計圖，當初蓋成2棟的規劃，容積一定用不完。另外2-3樓為商業使用，現在的審議會不一定要求要商業區的商業空間到3樓，可以再進一步研究一下。
6. 本案進行了10年到了事業計畫，後續還有權利變換，簡單說明權利變換就是估算各戶在都市更新之前所占整體的價值比例，在未來興建房屋總價值扣除興建成本（共同負擔）後，你的權值就是佔這比例的金額，所以建議更新前價值可以試算加快速度。
7. 規劃設計部分，結構還算完整，建議立面造型可以再簡單一點以減輕興建工程造價，另車道目前符合法規5.5M，但建議若還有空間是否能稍微加寬一點會比較好用。樓

上退縮的部分，可能會有轉管的問題，像是浴廁位置上下層不同的情形，建議標註轉管的位置讓住戶知道，1樓也有這情形，另管委會空間建議標註廁所空間位置。1樓的空調位置及招牌規劃會牽涉到獎勵值，也請建築師這邊規劃設計。

8. 財務計畫部分，有關銀行融資計畫、利息也可以去洽詢，讓本案的速度快一點。另拆遷補償費用，雖然有編列，但也是從住戶融資得來，可以由住戶來決定未來是否發放。
9. 選屋原則剛看了是以不超過 20%可選價值為原則，剩餘的房屋由更新會對外銷售，本案未編列銷售管理費而是以風險管理費來因應，建議還是編列銷售管理費用。

七、**臺北市都市更新處**－蔡股長欣沛：

本次會議是公辦公聽會，後續為幹事會或是有可能幹事複審，再來是聽證會也是政府主辦，接著進入審議會，通過後即可**辦理**權利變換。

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 11 時 37 分**）