

擬訂臺北市中正區永昌段五小段 236-2 地號等 19 筆土地 都 市 更 新 事 業 計 畫 案

自辦公聽會會議紀錄彙整

- 一、時間：中華民國 110 年 10 月 12 日（星期二） 晚上 7 時至 8 時 50 分
- 二、地點：臺北市中正區仁愛路一段17號5樓(臺北市青少年發展處-5樓流行廣場)暨視訊會議平台(Cisco Webex Meet)
- 三、主席：及福建設股份有限公司 林紘維董事長
- 四、紀錄：大展資產顧問股份有限公司 吳婕羽
- 五、出席人員：詳 簽到簿
- 六、意見交流：

● 實體會議

(一)中華路二段 441 巷 8 號/郭迪流先生：

對於本案我還是老話一句，希望能早點送件，不要再拖了。盡早送件再來談分配細節，如果事業計畫書都不能送，其他都是多餘的，就請大家幫幫忙。

答覆：謝謝郭先生的意見。

(二) 中華路二段 419 巷 10 號/何麗鳳小姐：

有關簡報 28 頁實施進度表部分，是整個案件完工到成果備查要到 117 年 12 月，那就是 7 年後的意思，請問這個時程有沒有彈性，可能提前嗎?因為當初在講這個案子的時候，我們得到的答案是 5 年內就可以蓋好完成交屋整個程序跑完，現在看到這個實施進度表需要 7 年。

答覆：實施進度表主要是分成兩個部分，第一部份主要指是現在更新審查程序，本案採分送流程，先送事業計畫，將來再送權變計畫，本案從以前的地主說明會到今天的自辦公聽會都說其實本案共識度真的是(同意比率)趨近於 100%，就只差 236-2 地號畸零地的 5 位地主，否則我們也許有機會申請 168 專案來執行，真的有點可惜。但如果計畫書內容完備、地主共識度夠高，確認公有土地的需求等條件齊全，我們會盡最大努力讓審查階段在預期 3 年內完成。

再來剛剛何小姐所指的應該是第二階段部分，興建過程一直到後續的成果備查。簡單來說，到產權登記這一條時間軸就是交屋的程序，施工期間不會有 5 年那麼長，主要是過程中尚有釐正變更的程序，簡單舉例來說，如果興建過程中，實際興建的房屋和地政事務所測量及建築師建築圖不一致時；或過程中，有人買賣、移轉、繼承等等需要更新所有權狀態時；或假設何小姐與郭先生雙方合意交換選配標的等情形，都需要將這些異動一併更正在計畫書中，這就是所謂釐正變更程序。因此如何縮短時間，就是仰賴全體共識度、

整個團隊將精準度提高等來縮短時程。所以何小姐您的意見一直都有謹記在心，我們會努力將每個程序縮短，絕不馬虎，謝謝。

(三) 永昌里里長代表/宋先生：

本案整合多年，里長受到很多責難，今天下午里長還親自到現場查看再次確認，還請及福建設跟各位多幫忙，能趕快有個結論，對於不配合的人或鄰地協調有沒有什麼方式可以取代或是能有公權力的介入？不然案件還是會拖很久，希望公家機關能夠協助一下。目前永昌里有三個都更案在進行，需要里長協助的地方，也請大家不要客氣。

答覆：謝謝，首先兩個部份來說明，第一個部分，本案建物同意比例已達 100%同意。而在鄰地協調過程中，主要是 395、396 地號的部分，因為 396 地號前面的這兩塊其實是公有土地，公有土地也有來函表示，怎麼沒有把這兩戶納進更新單元範圍，使本案能夠臨接中華路二段，提升整體土地效益；然而 396 地號以存證信函明確表示不願意參與本案更新，395 地號也尚未能達成共識，故與本案 19 筆土地地主反覆的討論後，希望在符合相關程序及規定下，以 100%同意比例來執行送件程序。第二個部分，本案為公劃更新地區，事業計畫送件進去之後，應該會提審議會先確認單元範圍，如果鄰地沒有明確的表達參與與否，的確會拖延本案時程，這點也明確地向本案地主說明過了，很謝謝里長代表地方為我們考量整體效益等這些問題，在等待排會期間我們還是會持續再努力溝通說明，如果到時候真的有需要麻煩到里長的地方，也請您多多協助，謝謝！

● 線上會議：

AndyChen：不好意思，不小心按到，音訊很模糊我聽不見。

答覆：抱歉，現場空間過大導致收音效果不佳，對於線上會議室的地主有任何不清楚的地方，您可以直接提問或留下文字提問，會後由專人與您聯繫。

七、與會單位意見

(一) 專家學者 鐘少佑委員

各位地主、實施者大家好！我是鐘少佑估價師，目前於臺北市都市更新及爭議處理審議會擔任委員，很高興基地合法建築物的部分已達到 100%同意，以下有幾點意見提供參考：

1. 有關鄰地協調部分：

以都市更新增進公共利益角度，主要也希望都更重建基地街廓越完整越好，實際操作當然還是會有一些困難度，而本案相鄰土地溝通歷程也很清楚，已召開了 2 次鄰地協調會，協調會表達不同意意願的部分，也是後續審議會會去詢問的重點。此外，除了實施者說明鄰地 395、396 地號外，尚有 385 地號為 1 層木造的部分，有一位所有權人表達同意參與本案，後續可能需針對該筆土地的人數與面積等同意比率部分，也請在審議過程中作說明。

2. 有關社會住宅規劃部分：

本案有很大一部分屬於公有土地，包括國產署及市有（財政局、新工處）部分，所占比率為 42.87%也相當高，在簡報也有說明後續可能會有設計社會住宅的規劃，該部分還請與各位住戶加強說明，社會住宅目前來說不屬於平價住宅，公部門對於社會住宅的品質及建材上都有要求，也不用擔心會影響到房價，反而又多了一個公部門的把關，後續本案若有規劃社會住宅的部分，建築設計部分需考量融入問題。

3. 有關案件實施進度部分：

實施者目前簡報所呈現的實施進度部分都相對比較保守，一般來說會比這個時程還要再短一些，目前審議會案件也非常的多，如何縮短時程也是實施者與各位地主都要努力的方向。

（二）專家學者 陳玉霖委員

主席、規劃團隊以及各位地主大家晚安！今天很高興參加本案自辦公聽會，代表本案相較成熟，範圍同意比率非常的高，其次是更新範圍的部分，實施者也很努力在開發整合相關工作，但目前有幾塊鄰地土地部分可能造成畸零不整，都市更新各位住戶都希望速度可以加快，但是都市更新相關整合的過程，可能要說明清楚，尤其是都市更新有容積獎勵，所以也多了一份社會責任。

1. 有關鄰地協調部分：

都市更新在文林苑之後，對於不同意戶屬於獨立產權的部分，不勉強參與更新，但有一個非常重要的部分是需要溝通非常清楚，包含會議紀錄、甚至是參加與不參加會有什麼樣的結果，可能不是只有邀請會議後有無表達意願的部分而已，本案召開 2 次鄰地協調會，鄰地 7 樓部分比較沒有問題，但 1-2 樓較畸零地的部分，還請實施者要持續努力溝通，相關溝通協調的紀錄也應保留，可在審議過程做說明。

2. 有關協助開闢計畫道路及廢巷改道部分建議：

請規劃團隊補充本案周邊完整的交通動線圖，這區域也有他案涉及計畫道路協助開闢的部分，故本區域完整連絡道路除了協助開闢 6m 計畫道路外，尚需配合廢止現有巷 441 巷部分，因此本案周邊交通動線要請規劃團隊需詳加說明，提供審議會參酌於後續審議會上討論廢巷改道議題會比較順利審核。

3. 有關社會住宅設置需求部分：

本案公有地比率占 42.87%，管理機關屬於國產署及臺北市政府，那本案也已分別諮詢公有管理單位意見，臺北市政府有明確表達請實施者作社會住宅的需求評估，後續臺北市政府將向國產署申請撥用部分，需經國產署同意，故本案公有土地需求對於本案相當重要，社會住宅房型配置也將影

響本案規劃，建議若需加快時程，需向公有管理機關積極溝通，進一步了解有關社會住宅房型配置等相關需求。

4. 有關選配原則部分：

目前建築設計規劃小坪數居多，選配原則提到「更新後房屋單元坪數 19 坪（含）以上，每戶得選配一位車位為原則」，本案目前規劃 97 戶、49 部車位，後續因應社會住宅需求坪型可能會跟著變動，關於車位選配的部分請規劃團隊再思考及說明。

5. 無障礙車位設置建議：

簡報上建築設計說明於地下 1 層設置 2 部無障礙汽車車位部分，目前台北市都市更新審議原則規定，無障礙汽車車位屬於供公眾使用部分應屬公共設施部分，可能最少要一部車位要列入大公讓公眾使用，另一個則開放權利人選配，但選配無障礙車位也會有條件，請實施者進一步來思考！

本案同意比例很高，若納入不同意戶之鄰地，其土地面積持分同意比率是否還超過 9 成(土地面積 9 成，則人數不計算)，來符合法定門檻部分，但若鄰地還是不願意參與，其原因應說明清楚，後續提供審議會參酌相關溝通協調過程，以利審議過程順暢，也符合權利人期待，但都市更新程序過程中很多細節都要注意，故也要麻煩規劃團隊、實施者的努力，預祝本案於後續審議會能順利、住戶能儘快住到新屋，謝謝！

(三) 臺北市都市更新處（委託：社團法人臺北市都市更新整合發展協會/蕭嫻漢小姐代表）

1. 公聽會的目的要是聽取各位住戶的意見及揭露計畫的資訊，還請後續如有任何訊息實施者與規劃團隊都要確實週知地主。
2. 本案目前雖然同意比例未達 100%，倘在審議過程中有機會達到 100%同意，可以向更新處申請轉軌 168 專案。
3. 依據今天的簡報內容提供以下意見參考：
 - (1) 有關消防救災請確實檢討消防車是否可以通行之道路寬度。
 - (2) 請參照更新處公告的計畫書範本及參酌本市更新的審議原則製作書圖，以利加快審議時程。

綜合答覆：

後續細項回應部分將登載於事業計畫書回應綜理表以供各位住戶參閱，綜合回應如下：

1. 有關鄰地協調部分，本案之前已召開地主說明會說明程序，如臺北市都市更新處承辦初審沒有問題，可能會就將本案先行排審議會審議，主要針對公有土地需求部分及更新範圍部分一起檢討，併同確認鄰地協調結果，包含 385

地號(1 層木造)部分同意參與意願，我們後續也會再努力溝通，承如委員建議，彙整相關不願意參與原因及溝通協調歷程部分提供審議會參酌，若鄰地真的有意願參與，實施者團隊會努力取得同意；若不願意參與，也將於審議會上懇請審議會委員同意就目前 19 筆範圍來續行都市更新程序。

2. 有關社會住宅、選配原則及無障礙車位設置部分，預計於事業計畫報核後，都市更新處會正式函詢公有地管理機關需求，後續一併提送審議會進行審議。本案是否進行社會住宅設計將影響本案建築規劃設計，這部分已向各位住戶說明；待公有地管理機關需求確認，其建物坪數、房型配置、車位數量及選配原則(包含無障礙車位)等都將再一次整體檢視修正。
3. 消防救災通路部分，本案緊鄰之他案都更案將於下周一(10月18日)召開審議會，都更處承辦也發函請我們去旁聽，確認協助開闢道路的部分及車型動線等都會一併檢視，了解情形後再回頭檢討本案是否需配合調整，這部分都會再跟地主們回報。
4. 有關揭露本案資訊部分，實施者於專屬網站均有將地主說明會、鄰地協調會等公開及公示之相關資訊呈現，如有任何問題，不論是網站留言、專人諮詢或是任何方式，都希望可以與地主持續保持暢通無礙的溝通。

八、**結論(主席)**：在場各位地主，專家學者還有線上的地主大家好，這個案子經我們整個團隊一起努力，以及各位地主的支持到現在，包括剛剛專家學者、協會的寶貴建議、意見，我們都會持續的努力，且中華路二段前面 2 塊地號的地主，不論他們同意與否，我們還是會持續的溝通、持續的努力希望達到 100%，讓各位地主都能夠盡快新建完成，謝謝大家。

九、**散會時間**：中華民國 110 年 10 月 12 日（星期二）晚上 8 時 50 分

十、**補充公告**：

依據都市更新建築容積獎勵辦法第六條規定申請建築物結構安全條件獎勵，該獎勵額度以實際結構安全性能評估報告結果為準。本案經結構技師 110 年 10 月 13 日完成之評估報告結果，範圍內其中 1 戶合法建築物之結構安全性能評估結果為「乙級」，不符合上述都市更新容積獎勵項目規定，故需下修調整該項容積獎勵額度(下修 0.41%)，進而一併微幅調整建築量體及總銷售坪數及財務計畫，詳參附件一對照表所示。

本次會議紀錄及相關調整容積獎勵額度及財務計畫對照表將採雙掛號方式寄送並於及福建設官網公告，以利週知。

附件一

申請容積獎勵項目及額度

□ 法令依據：都市更新建築容積獎勵辦法（108年5月15日發佈實施）
申請都市更新容積獎勵

申請容積獎勵項目	調整前		調整後		備註
	申請獎勵面積 (m ²)	獎勵容積比率	申請獎勵面積 (m ²)	獎勵容積比率	
#6 建築物結構安全條件獎勵	108.72	3.59%	96.30	3.18%	以結構技師成果110/10/13報告計列
#8 協助開闢公共設施用地獎勵	303.60	10.02%	303.60	10.02%	協闢311-1、312-1地號
#10 銀級綠建築	181.71	6.00%	181.71	6.00%	依實施者實際施作計列
#12 無障礙環境設計獎勵	90.86	3.00%	90.86	3.00%	
#13 耐震設計獎勵(耐震標章)	302.85	10.00%	302.85	10.00%	
#14 時程獎勵	302.85	10.00%	302.85	10.00%	更新地區
中央都市更新容積獎勵小計	1,290.59	42.61%	1,278.17	42.20%	
都市更新容積獎勵合計	1,290.59	42.61%	1,278.17	42.20%	

未來以都市更新審議委員會審查及臺北市政府核定內容為準。

19

財務計畫

□ 法令依據：110年1月15日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列
□ 110年7月發佈之臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造价要項
□ 修正原因：容積獎勵下修，建物量體與銷坪順修而影響財務

總項目	調整前	調整後	備註		
	金額(萬元)	金額(萬元)			
工程費用	44,919	44,877	含營建費用、鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費用、公寓大廈公共基金、外接水、電、瓦斯管線工程費用、建造執照相關規費、申請綠建築獎勵後續管理維護費、相關委外審查之相關費用、公共設施費用		
權利變換費用	3,166	3,178	含都市更新規劃費用、不動產估價費用、建築師規劃設計費、更新前土地及建物測量費用、拆遷補償費用、安置費、地籍整理費		
貸款利息	2,598	2,596			
稅捐	1,839	1,838	印花稅及營業稅		
管理費用	12,088	12,081	含信託、人事行政、銷售、風險等管理費用		
更新事業總成本	64,609	64,570	共同負擔比率39.93%		
更新後建物/車位	面積(坪/部)	面積(坪/部)	單價(萬元)	總銷金額(萬元)	總銷金額(萬元)
住宅	1,987.68坪	1,986.25坪	75	149,076	148,969
汽車位	49部	49部	260	12,740	12,740
合計				161,816	161,709

24 未來以都市更新審議委員會審查及臺北市政府核定內容為準。