

召開「臺北市中山區中山女中南側地區都市更新案」 權利人說明會會議紀錄

壹、會議時間：108年3月27日（星期三）下午7時整

貳、會議地點：中華民國台灣女童軍總會1樓禮堂

參、主持人：國家住宅及都市更新中心林副組長銘峰

肆、出席者：（詳會議簽到簿）

伍、主席致詞及簡報：（略）

陸、權利人發言要點：

一、權利人甲（發言單）：

（一）反對高樓式建築之都更開發案，更新後應以7層樓為建築上限。

（二）歷史建築保留區過小，應擴大保留區，並限定新建案風格應與歷史建築相呼應。

二、權利人乙（發言單）：

（一）估價價格何時可以提供？能否以書面或電話告知？

（二）配合都市整體發展，政府應以較市價優渥的價格估價，以提高住戶意願。

（三）本人原七樓電梯華廈為零公設，都更後新大樓公設比將提高，使用面積相對減少，盼政府（住都中心）考慮此損失。

三、權利人丙：

（一）多少的同意比例未來才會納入或是排除都更範圍？

（二）若不依法將不同意戶強制執行，本案很難會成功。

四、權利人丁：

都更後分配之房地我們能否用估價後的價錢賣給住都中心或是未來的建商？

五、權利人戊：

（一）若一樓或頂樓不同意參與都更，中心能否站在政府的角度讓利以成就本案的進行？

(二) 因為有些鄰居我們不認識也沒見過(例如地主出租)，所以住都中心是否可以更積極的逐戶去協調不同意戶，以成就本案的進行？

六、 權利人己：

未來是全區一次開發或是分期分區開發？私地主的房地分配仍然是照之前中冠的方案集中到東南區段還是原位置分配？

七、 權利人庚：

(一) 本案最大的地주는營建署，而公有地分配的房地通常是只租不賣，所以我們希望未來的房地分配能夠和公地主隔離，以減少承租戶時常換人及搬家的困擾。

(二) 住都中心是否已經有和營建署詢問未來分配的區位？若能夠先知道的話未來私地主選配時才能避開。

(三) 八大公辦都更案預算共 478 億，而我們這個案子有分配到多少經費？

(四) 未來開發的內容還未確定要如何進行權利變換呢？

(五) 若未來私地主和建商有糾紛，住都中心的角色為何？

(六) 為什麼之前的會議會後都沒有做成明確的會議紀錄？未來若有行政訴訟將會缺乏證物。

八、 權利人辛：

(一) 去年中冠公司已經完成權利變換設計圖面以及地主分回房地選配，現在住都中心接手是否意味著過去的方案無效？

(二) 過去中冠的方案中東南區段一樓作為店面以外，上面幾層還有辦公室，再上去才是住宅，這個方案是否已取消了？

(三) 未來住宅的坪數是由住都中心來規劃嗎？

九、 權利人壬：

(一) 地主最關心的兩件事就是權益和期程，因為這個案子已經很久了，不知道住都中心這邊有沒有一個期限？期限到整個開發案就要啟動了。

(二) 之前中冠 103 年及 107 年的容積獎勵值差距很大，不知道住都中心這邊目前估算的容獎是抓多少？

(三) 我們目前房屋的狀況相當老舊，但不巧我們的土地及建物

內有公地主，我們也已經等都更十年了，若再不開發的話能不能讓我們小區域自行開發？

(四) 我們公司絕對支持公辦都更，但是時程真的太長了，不知道住都中心接手以後，有沒有決心要在一定期限內完成這個案子？

十、權利人癸：

我住在八德路歷史建物範圍內，不知道能不能等新大樓蓋好之後我的房子再拆遷？因為我不希望在外面長期租屋，也許可以透過訂契約的方式來保障我們的權益。

柒、本中心回應要點：

- 一、本案將考量與歷史建築修復再利用區段與重建區段的整體性，增加歷史建築之環境相容性，若全區以七層樓樓高為上限，會造成土地強度未妥善運用以及地主共同負擔比大增，導至本案推動窒礙難行。
- 二、台北市文化局經多次會議研商方指定本案基地內歷史建築範圍，若再為調動將造成整個都更案時程繼續延宕，相信也非各位權利人所樂見；本中心擬將新建案應與歷史建築相呼應的規範納入都市設計準則中，以增加環境相容性。
- 三、本中心擬於今年 6 月召開之全區權利人說明會中，請估價師協助說明包含但不限於更新前估價條件、修正項目及修正率以及更新後預估一樓店面、二樓以上住宅及辦公室及停車位均價，但此估價僅供權利人參考，正式估價基準日將選訂為權利變換計畫報核前六個月之期日。
- 四、目前本案中心委託誠正海峽兩岸不動產估價事務所執行估價業務，其估價方法均依照不動產估價技術規則以及不動產估價技術公報之規範，本中心不宜也無法操縱估價結果，但未來三家估價師事務所正式估價時會選取對全體地主權益最有利的一家做為估價領銜。
- 五、未來新大樓雖然公設可能比較高，但擁有更多的社區使用及戶外空間，大大提高住戶生活品質，基於使用者付費原則，本

中心依法無法提供額外補助或補貼目前電梯華廈住戶。

- 六、依據今年初剛修訂公告實施的都市更新條例及其相關法令規定，由本中心實施之公辦都更不需取得私有土地及建築物同意書，但為了尊重各位地主的意願，本中心會參考地主的意願作為最後納入或是排除公辦都更的重要依據。
- 七、為了確保公辦都更的合理性、正當性和必要性，若未來真的要進行強制執行，必須做到都更程序公平、公正、公開，才不會讓大家覺得受到委屈，本中心將會持續以權利人說明會、駐點時段諮詢、電話或親自拜訪、取得意願調查表、公開展覽、公聽會以及聽證會的方式，以謀求程序的正當性，針對不同意戶也將尋求了解其原因。
- 八、私有屋地主擬將更新分配後房地賣給本中心或是未來可能的出資者，有關價金金額與給付方式都須經買賣雙方合意；但本中心目前並無特別讓利的機制，但會將此意見納入中心內部會議討論。
- 九、對於全區開發構想需考量未來招商可行性，目前暫定為一次開發以及私地主集中分配至東南區段，但東南區段會設計幾棟建物目前尚未確定，但東北和西北區段會爭取一起開發以取得都市更新容積獎勵，若有任何具體方向，將會於說明會上說明並徵詢各位權利人的意見。
- 十、未來建築規劃將會盡量依照私地主的需求調整，例如店面的需求數；而公地主的分配會以垂直整棟或是水平整層分配為原則；另外未來在規劃設計上也可以不同出入口和私地主或是不同使用機能做出區隔，甚至是成立 2 個以上管委會來避免公私有分配房地交疊的情形。
- 十一、本案開發成本預計約為 200 億，而銷售金額約為 500 億左右(現場口誤為成本 300 億)，本案由於 90 公尺航高限制，故合理最高樓層數可設計約 23 層左右；未來將會在事業及權利變換計畫送審前定案，並作為權利人選配的依據。
- 十二、本中心預計會擔任本案的實施者，並對外遴選出資者，有關地主應保障之權利將會納入招標文件中，並確保未來出資者

能滿足權利人的需求。

十三、本次以及未來的說明會都會將所有地主的意見(包含發言單)做成會議記錄，並且在會後寄給相關權利人(包含未參與說明會的權利人)以及公布於本中心網站。

十四、根據台北市都市設計審議準則，商業區地面層使用應延續周邊商業行為，扣除必要梯廳外，其餘全數樓地板面積應作商業使用，並以沿街面優先設置，以活絡都市商業空間；商業區做住宅使用之開發案，考量未來使用變更之需求，其建築之消防、結構、避難逃生、及底層部平面配置、停車數量及樓梯寬度...等，應以商用之標準值檢討，俾利後續變更為商業使用之彈性。

十五、本案預計可達到都更容積獎勵值上限法定容積之 50%，總容積可以到達法定容積之 1.5 倍，未來會盡量設計坪數以多數權利人找補金額不要太大為原則，故屆時建築設計時會以多數權利人可分配面積以及各位權利人之意願為依據。

十六、本案因為同時夾雜公私有地以及有歷史建築地上物，故須徵詢公私地主的意願以及修復再利用歷史建築，時程上還需要一些作業時間，但本中心會盡最大努力促成本案完成。若部分屋地主想以危老條例進行開發須取得全體所有權人之同意，但若開發範圍內土地內有夾雜公有地，若要自行開發須取得公地主同意，也非本中心能代為回答。

十七、本中心自從去年 8 月成立以來，八大都更案就被列為管考重點案件，但為兼顧程序正義及地主權益，仍然需要時間與公私地主說明及協調，尚祈見諒。

十八、本中心還在研擬待新建物竣工後再拆除歷建區段之私有建築之可行性，但目前歷史建築的進度會在都更案前面，要等到新大樓蓋好後再拆除私有建物有一定的難度，但會盡量以保障歷史建築街區內私有建物權益為原則；本中心並非建商性質的角色，不宜和私地主訂定私契約。

捌、散會(下午 9 時 00 分)