「擬訂臺北市萬華區莒光段三小段198-4地號等28筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國101年08月22日（星期三）下午2時30分

開會地點：臺北市萬華區西園路二段9號2樓【雙園區民活動中心】

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
所有權人　楊玉鳳地主代表鄭小姐 發言：	1. 旁邊的道路地不納入更新範圍內了，會不會造成旁邊的違章戶不好拆而無法使用？ 2. 道路用地土地應該怎麼處理？我們應該不會捐獻。 3. 申請獎勵也是一種方式，現在我們還是可以將道路作買賣? 4. 現在至少保有 4m 道路了，未來不確定會不會是 6m 或 8m，關於開闢的進度是否有時間表? 這樣房價是不是也要作調整?	**中興都更 代表 郭亞琳小姐 回應:** 這個案子在辦理重新劃定時，發現道路地已經被財政局公劃辦理更新，為了避免重覆劃定所衍伸的問題，所以道路用地就拿掉了，現在道路用地無法參與權利變換價值分配，只能以配合申請開闢計畫道路容積獎勵的方式來處理。 **簡俊卿建築師事務所　代表李建築師　回應：** 北側是 8 米的道路及東側是 6 米的道路，目前協助開闢的部分無法全部開闢，依據台北市建管處理原則規定是 4 米以上通行寬度，是符合規定的。 **實施者　壕華建設 代表吳哲 董事長 回應:** 開闢計畫道路的部分已經有在努力了	
所有權人　廖吳珠蕊地主 發言：	請問一下還要再拖多久?	**實施者　壕華建設 代表 吳哲 董事長 回應:** 這個案子歷經萬華車站容積上限的突破，又重走自行劃定更新，旁邊的道路地又被捷運局劃定，所以時間拖得有點久，但我也是很盡力很辛苦，希望大家再多多支持幫忙，一起加速推動。	
所有權人　勝宏投資代表 發言：	1.這個鑑價以何為依據?剛簡報中提出建築成本 1 坪 15 萬，那我們是十年前簽的約跟現在所換得權利價值可以相當嗎?以前成本可能一坪只有 12 萬，這樣部分地主可能有所損失? 2.也許假設十年前簽的約可能只要付兩千萬，現在權利變換算出來又多付一千多萬。	**實施者　壕華建設 代表 吳哲 董事長 回應:** 1.現在建材是用鋼筋混凝土造第三級，用材料來提高房價，工程材料用的好，房價也會隨著提高。 2.用的材料好房價才會高，你們選配到的房子價值也才會提高，鑑價報告是很公平的。 **中興都更 代表 張文銓 先生 回應:** 這個案子在八年前左右我們是走協議合建方式更新，造價的部分，我們是依照標準提列，十年前簽約造價 7 萬/坪當時跟妳們談房價差不多 28 萬/坪，現在造價 15 萬/坪，但房價相對也提高兩倍，至於地主有覺得不合理的地方可以在私下談，我們也願意提供估價報告書，有需要也可以一一再作說明。	
所有權人 財政局代表　發言：	提醒一下選配原則限制只能選 10 樓以下這是不公平的。	**中興都更 代表 張文銓先生 回應:** 財政局也許是擔心估價上效用比差異過大，在簡報中有提到並不是完全限 10 樓以下，如果住宅單元不夠會再逐層開放提供所有權人選配，如果財政局再提出相關意見，我們會再作說明。	已修正選配原則
專家學者 林佑璘科長 發言：	以下幾點意見參考 1. 計畫道路開闢的部分，有說明了不會有，沒有出入道路的狀況，的確 4 米符合規定作為公共通行的使用，但附近週邊計畫道路都沒有開闢，所以以後人車都會走這條，希望能夠再努力一下至少寬度 6m，讓這個案子更完整。 2. 選配限制的部分，在 97 年都市更新條例修法中有增加社區可以有自己選配的彈性，可以訂自己選配的限制，但需要多數地主的認同，如果限制是符合跟實施者的協議，大家都表達同意的話，也沒有違法的問題。如果財政局在審議會再提出意見，那實施者再提出說明。	會後已開放索取估價內容書面簡報	

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	3. 選配價值不得超過可選配價值 10%，沒有法律的問題，但有三位地主更新後價值約一千多萬，更新後是不是都滿足選配需求，會不會影響到地主選配的權利，建議再保留一些彈性。 4. 公開抽籤的地點建議選在社區附近。 5. 資料還算詳盡，建議提供估價內容書面簡報，讓所有權人知道估價是考量哪些因素，讓整個程序更公正透明。		
專家學者 呂孟儒 教授 發言：	1. 基地區位性很好，交通方便，三面臨路面前 30m 道路，在視覺上可以塑造比較高的價值。 2. 權利變換的公平性會比協議合建公平公開很多，政府會以公平的態度審查成本跟價值，可以保障各位的權益。 3. 請規劃單位修正簡報 p17 的△F5-6 基準容積比率的數值。	遵照辦理	已修正相關數值
更新處代表 更新學會 李克定先生發言：	今天的簡報資料準備還算完整，法定的程序也很周全，提醒一下本案為六月劃定完成，有受到 6 個月內送件的限制，自劃案如果未在 6 個月內送件，更新單元會失效，大家要踴躍的表達意見，努力讓同意比例達到送件比例。		

擬訂臺北市萬華區莒光段三小段198-4地號等28筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」公辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國103年02月26日（星期三）10時00分

開會地點：臺北市萬華區西園路二段9號2樓【雙園區民活動中心】

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
徐振勝	舊厝已沒有居住，有遊民問題，希望能提早拆除。	後續研議辦理	
洪詠智專員	有關遊民的問題，目前主要是社會局在處理的，如果案子可以盡快定案實施者當然可以儘速開始接下來的作業。	謝謝諮詢委員指導。	
臺北市都市更新處	有關遊民的問題，剛剛提到土地是財政局所有，如果地上建物已經空置，想先請領拆除執照，實施者可以先去洽財政局，更新案過程中確定建物已經空置，是可以在審議過程中由實施者提出先行將房屋拆除，但本案由於土地是財政局所有，還是要先洽財政局，這是可以去努力的方向，避免造成治安的問題。	謝謝長官指導。	
吳源欽	本案已送件二次，並已數年，為求東西軸線翻轉，祈請貴府能快速通過都更，才能改換市容，提高市容美觀。	實施者必盡力儘速辦理。	
洪詠智專員	我們會儘快辦理，如果住戶能夠百分之百同意辦理的話那就能更快點。	謝謝諮詢委員指導。	
陳岳瑋	國有地須繳納地租，更新過程漫長，是否有減免優惠。	擬後續洽詢相關單位。	
洪詠智專員	關於地租減免的部分,這個部分可能要另外問財政局有沒有相關減免的措施。	謝謝諮詢委員指導。	
臺北市都市更新處	有關地租問題，也是要洽財政局，請實施者去問一下有沒有關於地租優惠的規定。	謝謝長官指導。	
陳盈達	1. 整件都更程序時間太久。 2. 更新前估價的設定條件為何?為何同樣面臨西園路二段 310 地號等 2 筆土地與 298 地號等 9 筆土地價值有如此差異?連同更新後的估價條件也有相同問題?	麗業不動產估價師聯合事務所： 有關估價的提問，309、310 地號與本案比準地比較，是比較狹長的，而面寬是比較不夠的，考量到面積等等的因素，合併前調整出來的結果是 119 萬左右，全部合併後調整出來的結果是 130 萬元。	
鄭溫暖	1. 有關道路用地部分的規定是什麼?權利變換計畫中道路用地權利為何? 2. 信託的計劃為何?，會不會因為更新時遇到困難就不做了?	中興都更事業股份公司： 1. 關於道路用地，剛剛所提道路用地不是位於本更新單元範圍內，所以無法直接用權利變換估價估定更新前價值計入權利價值的方式來處理，只能用捐贈的方式來參與這次的計畫，處理細節實施者會和所有權人再協調。	
洪詠智專員	關於信託的問題，本案要等審議會通過後會去辦理信託的手續，都更處後續會有監督管理，如果發現實施者沒有依照計畫書所載去做信託，會請他改善。 2. 本案會辦理信託，預定核定後辦理相關程序，本案在計畫書中載明將辦理信託及信託契約，剛剛地主提到不做怎麼辦?我們已將信託載明在事業計畫書內容了，所以一定會照計畫書核定的內容來處理，在簽訂信託契約之後，會	謝謝諮詢委員指導。	

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	與銀行辦理相關程序，完工後由銀行與實施者辦理登記，最後解除信託再將產權恢復給各所有權人，另公部門不辦理信託，只有私地主會辦理，信託契約已經載明在計畫書上，但那是目前土地銀行提供的版本，有可能會依法令的修正來更動，最後會依核定版本所載的契約為主。		
臺北市都市更新處：	有關道路用地的部分，土地是位在更新單元範圍外，就不是以權利變換方式，不是透過估價來處理，計畫書上載明捐贈，表示最後是要捐贈給市政府，一般來說是由政府來價購，會有一筆價金，但本案是由實施者透過更新的方式來處理，實施者通常會跟您談一個買賣的價格，來取得您同意捐贈並且簽署捐贈同意書，同意書是政府審核是否爭取協助開闢容積獎勵的要件，跟範圍內土地是不同處理方式，不是要你送土地，後續實施者會跟您談這個細節，待談妥並同意後會得到價金，土地就會登記給市政府爭取容積獎勵，容積獎勵是所有人共享，您的土地也會受惠，道路用地價格是由所有權人跟實施者之間協議的，這個成本也會計入共同負擔。 4.關於信託部分，是為了保障更新過程中的穩定，案子可以順利走下去，但信託並不是政府審核的要件，看實施者後續是如何與所有權人溝通，看信託的內容是做續建、保障完工，或者是將所有權人的產權統一管理，所有權人應該詳細看信託契約條款，了解信託的內容，萬一更新案執行遇到什麼困難時，信託契約還是存在，會依照信託的內容去做，實施者也要說明清楚信託的內容。	謝謝長官指導。	
詹勳敏委員	實施者其實也希望信託，因都更過程中如遇到所有權人一些保證、連帶責任、查封等問題，對實施者也是一種保障。	謝謝委員指導。	
專家學者劉明滄委員	1.有關設計部分，本案是否位於龍山寺特定區，設計上是否兼顧與龍山寺之關係?這個可能會在都市設計時提出討論。 2.本案雖然開挖率已稍有折減，但幾乎所有的植栽大部分位於開挖面上，後續看是要如何處理。 3.關於騎樓保留問題，街廓北邊與南邊皆有騎樓，本案以設置無遮簷人行步道處理，這也是審議會常會提起的問題，請注意。 4.東南側有自行開闢車道使用之道路，自行開闢之部份不能列入捐贈，東南側鄰地有一塊違章，道路寬度是否足夠?	1.本案位於『擬(修)萬華車站附近地區細部計畫案』內艋舺大道之南側，有關萬華歷史文化街區皆位於艋舺大道以北。 距本案最近之歷史建築為 200 米外之萬華林宅，本案立面造型及色彩質感，皆考量與萬華林宅立面相融合呼應，尊重地方之都市紋理。 2.本案位於開挖面之植栽，地下室頂版皆採降版設計，讓植栽有 1.5 米以上之覆土深度 3.本案採退縮人行步道設置，希望能結合西側基地外之現有人行步道，塑造街角廣場及開闊的人行步道意向，增加喬木綠意。 4 本案依照都市更新事業及權利變換計畫有關費用提列總表規定，需自行開闢部分之工程費用不計入容積獎勵申請。 東南側鄰地有違建，但道路寬已達四公尺，符合規定。	