

**臺北市萬華區南機場都市更新地區
青年段一小段 126 地號等 4 筆土地都市更新會
110 年度會員大會會議紀錄**

會議名稱：臺北市萬華區南機場都市更新地區青年段一小段 126 地
號等 4 筆土地都市更新會會員大會

日期：中華民國 110 年 12 月 18 日（星期六）下午 1 時

地點：臺北市萬華區萬華國中五樓國際會議廳

出席人員：110.12.18 會員大會簽到簿（於都更處備查）

列席人員：臺北市都市更新處、財團法人臺北市都市更新推動中心

會議主席：李俊房 理事長

記錄人員：更新會會務組 李旻翰 協助記錄

會議主席：李俊房（簽章）



記錄人員：李旻翰（簽章）



壹、會員出席情形：

「臺北市萬華區南機場都市更新地區青年段一小段 126 地號等 4 筆土地都市更新會」會員大會之出席會員人數與面積統計：

- (一) 會員人數：545 員，出席人數 225 員，佔全體會員約 41.28%。
- (二) 土地面積：本案共 7,575.00 m²，出席會員之土地持分 3882.43 m²，佔土地面積約 51.25%。
- (三) 合法建物面積：本案共 23,325.22 m²，出席會員之合法建物持分 13,540.5 m²，佔合法建物面積約 58.05%。

會員大會當日統計數據如下表：

	建築面積 m ²	土地面積 m ²	建築人數	土地人數
出席比例	58.05%	51.25%	41.44%	41.34%
出席數	13540.5	3882.43	225.0	222.0
全體數	23325.22	7575	543	537

本次會議出席會員未達「都市更新會設立管理及解散辦法」第 10 條規定，依法改為談話會。

貳、主席報告/致詞：（下午 2 時 20 分）

主席：

各位住戶大家好，因住戶們還在報到，所以我們還要再稍等一下。在等待的時候，我們先請都更中心劉經理來幫我們簡要說明今天的簡報，請大家先聽一下，稍後宣布會議開始，謝謝各位。

參、來賓致詞：（略）

劉耀仁議員辦公室蕭主任致詞。

徐立信議員致詞。

吳志剛議員辦公室歐陽主任致詞。

鍾小平議員致詞。

應曉薇議員辦公室高主任致詞。

肆、報告事項：工作報告及相關議題

都更中心：

因目前出席比例未達，剛徵求更新會理事長同意，針對今天中心要報告的內容有關整個辦理時程進行說明，亦可節省後面程序的時間。

1. 先跟各位報告，南機場二期更新會是在去年 12 月成立，成立完後一直到今年，每個月大概會開一次會議除了疫情期間之外，那我們也跟市場處開過

- 2 至 3 場會議，討論關於市場處在南機場擁有的產權佔 1/6 情況下，在日後分配及使用有什麼想法及需求，以及日後會有什麼法令上的問題等等。
2. 再來，為了釐清日後分配過程會影響住戶的問題，有提出兩個，一個是建築設計的部分，這會牽涉到容積獎勵申請，等等會有數字讓大家看，這些數字比較複雜，大家都需要花時間好好消化了解，我們也會把簡報資料放到新的社群供大家下載或印下來閱讀。
 3. 接下來在 111 年，因為目前更新會和都更中心的簽約程序還在進行中，還沒有送到都更中心執行長都發局局長，等這些程序完成，我們就會開始進行建築方案和設計；什麼叫做建築方案，從地下室到頂樓，每一層的圖都長出來，那才叫做建築設計，像現在我們建築調查問卷的那張圖案，只是為了讓住戶了解的示意圖，用來詢問需求使用的，預計要完成建築設計定案的階段的話，因為過程中有很多事情跟問題要跟各位討論，以及了解大家的意見。

這部分我講一個最簡單的道理，各位都知道都更中心已經協助單元二(三期與一期 1 棟)和單元三(一期 2.3 棟)完成建築設計及辦過模擬選屋，雖然說速度快慢不同，但在這過程中我們就有很多經驗，因為二期跟三期的房型比較接近，大多是小坪數，以二期來說單就 10 坪以下大概就 300 戶，小坪數就會造成設計上不易處理的問題，多數人對於新房子的期待都是採光與空氣流通，房間、客廳、廁所及廚房都要採光，但是 8 坪的房子要怎麼設計那麼多採光，隔壁*陽的案子，他們 12 坪的房子也只會有一面採光，當然每個基地有不同受限的條件，建商在設計房型一定不會設計出不好賣的房型，他們也是絞盡腦汁在不同的條件下規劃出好的房子。

4. 南機場三期在今年初的時候，大概評估 1 坪可以換到 1.02~1.14，但二期跟三期條件不同，加上去年跟今年的條件也不一樣，去年物價跟今年物價差了多少，若是不了解營造市場的價格，還有一點就是疫情關係外地勞工進不來，人力短缺，都更中心有幾個要發包出去的案子，去年 16 萬/坪還有人接，今年 17 萬/坪沒有廠商接，台灣現在不產鋼，水泥 70%靠進口，其營造業成本幾乎仰賴國際市場，明年如果繼續漲價，那該怎麼辦？不過營造成本在漲的情況下，說不定房價也會跟著漲，但兩者漲幅比例卻不一定相同，當然這些情況我們後面都會擬因應對策，但現在建築設計都還沒出來的情況下，講這些有點言之過早了。
5. 本案預計在 111 年時，可以讓建築方案定案下來，112 年可以把成本及估價結果完成，113 年大概可以將整個計畫完成，但是也是要提醒各位這只是預計，我們計畫從 110 年至 113 年，四年時間醞釀、計畫、討論，後面還有審查，審查時間大概 1-2 年，因為本案是公辦都更的關係可能會快一些，但過程中還是需要處理反對戶的協調，所以加快時間有限，加上開工前的準備時間，最快要等到 115 年開工。

都更中心：

現在介紹基地基本資料，現在土地和建物面積比例都過了，人數部分還要再等一下，本案基地面積 7,575 平方公尺，使用分區為住三及住三之一，是全部住戶共同持有的。(看到里長入場) 里長平常對我們案子非常注重與關心，並給予我們很大的支持與幫助，接下來請里長來說幾句話。

里長：

各位好鄰居，我上禮拜也來參加過另一個單元的說明會，我聽過很多說明會，也參與過都更相關會議，問題大部分都是大家不了解都更，而產生不愉快及不信任，這沒辦法，其實市政府願意幫我們來都更，我希望大家半夜都要趕快表達意願來答應，像是更新會也很辛苦，我們都應該要感謝，理事長和理監事們都無支薪，還常常會被質疑等等，我個人是非常感激他們並給予肯定啊！政府在執行都更，怎麼分配怎麼運作都是在檯面上，公正公開的說明，大家都是一樣的條件，一般的建商不會進來，他們都需要分利潤，但市政府不分利潤，要爭取更好的條件就需要大家團結起來，再請議員多多幫忙，向政府爭取容積獎勵更優惠!!!

都更中心：

有關容積獎勵部分，為鼓勵都更或是基於都市開發等理由，讓原本土地可興建的容積率提高的制度。

南機場二期一部分土地是 126 地號，容積率 225%，一部分是 126-1 地號，容積率 300%，按照面積比例來平均計算，這塊基地容積率為 239.25%；政府給予一般都市更新案件，增加 50% 的容積獎勵，換算二期也就是 119.62%；市政府針對整建住宅，提高容積獎勵上限到 2 倍，也就是 478.50%，要如何達到容積獎勵上限 2 倍，有兩個特別規定，一個是土地分區使用管制 80-2，只要基地符合規定即可增加基準容積 30%，但申請獎勵需要回饋坪數或是錢給市府，另一個是 TOD，本案基地位於捷運站周邊，可申請增加基準容積 20% 的容積獎勵，加起來就是 200%，換算二期 $239.25\% \times 200\% = 478.50\%$ ，乘上樓地板面積，可以蓋出 10,964.42 坪(上限)，但提醒，要蓋出這個多坪數的前提下，就是要回饋坪數或錢，只是回饋坪數和回饋錢哪一項對住戶比較好，就還需要再算，強調市政府給容積獎勵不是免費，需要兼顧整體公益性。

都更中心：

有關建築需求調查問卷所提到的兩個方案，最主要的重點：

- 方案一：樓上純住宅，地下只有停車場，總共大約回饋 12 億
- 方案二：地下有商業空間，回饋 6500 萬，因為申請容積獎勵的項目不同，會有 1500 坪要蓋在地下空間，考量法令限制，估計要蓋到兩層。

都更中心目前根據現有資料已初步估算出每位住戶更新前的權利價值，所謂

現有資料是指依照台北市政府 108 年委託台北市估價師公會來幫南機場整宅地區辦理估價的成果來計算，雖然這一定不是最後定案的數字，但會是我們以後要努力的方向跟基礎，另外，這些數字實在太多不方便於大會上說明，希望可以等過完年後，透過小型討論會或說明會來讓大家都可以看到。

假設按照方案 1 來執行，預計蓋出房地總價值接近 124 億，住戶分回 67 億，成本約 57 億，現在方案和契約所提出來的共同負擔或預算，都是先以最高金額來編列，避免編列過低，到時施工成本大於編列，導致無法負擔而失敗；最後確定版本以送市政府審查通過的金額為主。

都更中心這次簽約，只負責處理到一個階段，那就是「事權計畫書審議通過核准」，到後續開工都不再這次契約範圍，後續開工前相關作業、請營造廠來蓋房子、銀行談融資貸款，都不會是這次中心和更新會簽約的內容；中心角色就是顧問，提供意見，讓理監事會決定再提案到會員大會讓住戶作表決。

都市更新協會(都更處代表)：

我們主要目的就是在這種時候，向住戶和更新會說明後續要如何執行下去，根據都市更新會設立管理及解散辦法規定，每次會員大會的出席不管是建物還是面積，兩者的人頭和面積都一定要過半才能決定事情，更新會運作的過程，所有的決定都要通過大會，要如何通過？簡單來說就是出席要過半才決定事情，不管計畫做得再怎麼明確，都走不了下一步，一定要記得這個重點。

今天的決議是年度決算與預算，跟初步了解更新會目前尚未申請補助款，就不會被都更處稽考，如果有開始申請補助款，每半年一次寄考核資料請更新會填寫；這場會議雖然因為出席率未達無法議決，但更新會已經將財務資料準備好，只是這份資料無法作正式投票確認而已，不管有無通過議決，都會送到都更處作備查，不會因為這樣就違法或不能繼續下去。

同時強調與提醒，其實南機場二期可以說是全台北戶數最多的更新會，就以往經驗來說超過 100 戶，推動就很辛苦且不容易了，再怎麼樣房子會越住越老，改建總有一天都要面對，不管大家同不同意，瞭解程度到哪裡，都要來參加；都更過程的方案和決議，都是需要人數 543 的 1/2 以上決議，不管同不同意，你的票數只佔 1/543，但今天的狀況是因為出席率未達，等於流會，不管你同不同意，這場會議就是沒有結論，所以大家如果無法出席，委託書要簽出來，都更推動要快，除了政府這邊來協助，審查程序盡量加強，最重要就是會員大會基本門檻就要通過，跟大家報告到這邊，今天會議無法議決，沒關係程序照樣進行，會議資料完成就好，謝謝。

都更中心：

都更中心與更新會簽約的契約總金額約 1 億 691 萬元，有關契約細部內容，大家可以回去參考大會簡報。

本更新會服務委託契約之服務費用 1 億 691 萬元所包含項目，由中心實收項目「都市更新規劃費」2300 萬，「建築設計費用」1184 萬(建築師總費用提列 16%)，「人事行政費」定額 2300 萬(佔可提列最高金額 10%)，總計約 5877 萬元；由中心支付並採實報實銷項目-地籍鑑界、地質鑽探、代書作業費、不動產估價費、更新前建物測量費、交通影響評估費，總計約 4814 萬元，兩項費用總計即為本次委託契約服務費用總額；這筆款項前期由中心先代墊掛帳，等到更新會向銀行融資貸款後再撥付給中心，也就是等到這個案件，大家同意比例達 75%，送件審查通過後才會執行到這個階段，所以都更不成功的話，更新會和住戶都不會背貸款或是負擔額外的錢，這也是契約內容所訂定的。

前期中心會拿到的錢，是等到更新會與中心簽約後，向市政府申請到的補助款，按照案件執行進度分期撥款補助。

伍、主席報告/致詞：（下午 3 時 20 分）

主席：

各位住戶大家好，本次會議原本預計 9 月多要召開，後來因疫情關係改至 12 月再開，本次會議出席會員未達「都市更新會設立管理及解散辦法」第 10 條規定，故本次會議改為談話會。有關會議簡報部分，剛已請都更中心劉經理報告，接下來更新會財務決算預算內容，請更新會財務蔡理事來報告。

陸、討論與議決事項：〈如大會簡報所載〉

蔡明良理事：

因為財務趙常務理事有事情，由我來代表報告更新會的財務報告。根據更新會章程第 37 條規定所編列 110 年決算和 111 年預算書，110 年的決算是 0 元，因為我們目前都沒有收入也沒有支出，有關 111 年的預算，收入部分，後續等更新會與都更中心簽約後，向市政府申請補助款並撥款金額，預計有 415 萬 8000 元，支出部分，參考都更中心委託契約內容編列，預計為 2723 萬 900 元，事後會依照執行狀況採實報實銷方式，收支相抵後，預算不足的 2307 萬 2700 元，依據本會與都更中心契約內容規定，由都更中心進行代墊，若無法推動完成，則以核准之補助款項為之，意思是沒有推動完成，我們也不用額外負擔其他費用，有關 110 年決算與 111 年預算部分，報告到這邊，謝謝。

柒、會議結論

由於本次會議改為談話會，原定因討論議決事項法定程序留待下次會議處理。有關 110 年度收支決議部分，納入明年度會員大會「110 至 111 年度決算」與「112 年預算書」議案進行議決。

捌、散會（下午 3 時 45 分）