

惠信建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區振興段三小段652-2地號等25筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國114年9月22日（星期一）上午10時30分

貳、地點：臺北市北投區永明區民活動中心

（臺北市北投區石牌路二段115號9樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 楊祖恩股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：謝儀仙

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由惠信建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區振興段三小段652-2地號等25筆土地都市更新事業計畫案」之公辦公聽會，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楊祖恩股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會唐惠群委員，及臺北市稅捐稽徵處與會。公聽會舉辦的意旨是透過公聽會之舉辦讓住戶瞭解計畫內容並廣納各住戶之意見，住戶所提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，請至發言登記處完成登記，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，再請各位地主表達意見。等一下的流程會請實施者做10分鐘事計的簡報。

陸、與會單位發言要點：

一、主席說明發言原則：

（一）如有意見表達須完成發言登記，未登記者，其發言不列入會議紀錄內

(二)原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人3分鐘發言時間

二、所有權人—財政部國有財產署北區分署（678、684地號土地）

(書面意見；承辦代為宣讀)：

- (一) 查事業計畫書第16-10、16-12頁，本案人事行政、風險管理及銷售管理費率均以上限提列，且共同負擔比例達41.60%，請實施者就財務計畫各項共同負擔提列費用再予檢視及調降。
- (二) 查事業計畫書第16-11、附錄4-8頁，國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文及信託費報價單內容，均未載明已排除國有土地，請貴府責成實施者將信託範圍排除本署經管國有土地，並確實載明。
- (三) 查事業計畫書第附錄2-1頁附錄二、住戶管理規約，本案經常管理費自通知交屋日起，不論遷入與否一律全額收取。請刪除「通知」二字。
- (四) 本案財政部國有財產署分回房地，請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項：
 1. 本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。
 2. 實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體15年、防水保固2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。

三、所有權人—賴○○先生（695地號土地）：

- (一) 我們認為鄰地開口通行應屬於違建，請實施者團隊再行查證，確認是否合法或是違章。先前臨時於群組通知開公聽會，重點即在此廢巷；住戶皆知該處出入口早已開

啟，而現在才提出有問題，請說明依據。

- (二) 現場多為灌木。請明確界定植栽下方是否為本社區之地下停車場頂板，或屬水溝外側之公設外部土地。倘若位於頂板上方，則砍伐、維護與滲漏等責任如何分擔？
- (三) 辦理權利變換時，請一併整合並反映本基地之整體價值，規劃不得僅以權狀面積為考量，應將實際土地利用與整體規劃納入評估。
- (四) 若所有權人同意未達100%時如何處理，但若未達該門檻，時程恐持續拖延。
- (五) 頂樓鏤空設計。請確認該設計是否符合法規並具備結構安全評估，尤其在強風情況下之影響。
- (六) 請建管處出具明確規定，確認在我們土地上開設該出入口是否屬違建或屬合法使用。

四、所有權人—魏○○先生（687、688地號土地）：

- (一) 之前審查版別曾出現「39%／61%」，這次數字為「58.4%／41.6%」，請說明為何分配有較少的情形。
- (二) 目前同意比率約89%，不同意戶後續進行協商會不會影響本案的進度。
- (三) 若主管機關認定現有巷須保留通行、且該巷道為國有財產署土地，請說明更新單元是否需調整、面積是否縮小。
- (四) 設計圖顯示8樓為獨立配置。請說明其用途定位（如公設層、設備層、避難層、空中庭園或其他）、樓地板面積及是否計入權利分配；並比較其與2-7樓、9-21樓在平面配置、結構與法規適用上的差異，提供對應圖說與計算依據。

五、其他到場人—李○○先生：

簡報未載明公共設施比率，此為住戶關切重點；請提供其大致區間以供參考。

六、其他到場人—吳○○先生：

- (一) 請說明一坪換幾坪的換算方式與查詢管道。父親亦無法取得原始資料，除最終以權值計算外，是否另設有對應之換算權值與範例試算？
- (二) 簡報說明預估拆除時間為民國117年。搬遷時是否會有正式通知、如何通知，希望提前告知期限，以利住戶安排搬遷與物品清運。
- (三) 請問客變是否設置專責聯絡窗口？請提供聯絡方式、申請程序與可受理之事項範圍。

七、規劃單位—冠霖不動產顧問有限公司(黃健峯經理)：

- (一) 管理費用部分，目前暫以上限提列：
 - 1. 人事行政管理費：因本案尚未達同意比率100%，且仍有權利變換計畫尚未報核，涉及大量人力投入。
 - 2. 廣告銷售管理費：本案採包銷方式，包含廣告、企劃及銷售等成本，仍需委託代銷公司辦理銷售，依現行市場費率6%尚屬合理。
 - 3. 風險管理費：目前提列之工程造價與市場行情仍有差距，故暫以上限提列。
後續管理費率將送臺北市都市更新及爭議處理審議會審查確認。
- (二) 信託費用不包含國有土地，將於計畫書中明確載明。報價單亦配合補充說明，關於國產署意見第3、4點配合修正。
- (三) 關於廢巷問題，因涉及鄰地通行需求，若現有巷弄開口

未封閉，仍須保留通行。原地主曾同意封閉，但因後續繼承人不同意，導致無法完成，為避免程序延宕，本案辦理重新公開展覽。

- (四) 更新單元範圍內之植栽均屬於更新單元範圍，未列入公共設施，後續維護責任將由管委會承擔。
- (五) 本案採權利變換方式實施，未來住戶將依選配房屋的面積對應配回相應土地，其餘差額部分以金錢補足。
- (六) 倘若本案未能達成百分之百同意，實施者會持續真誠協商。確實無法完成時，將依都市更新條例第57條規定，申請政府代拆程序續以推動。
- (七) 本案依市府老舊公寓專案辦理，原則上以分回原室內坪數為目標。惟因本案實施方式為採權利變換，於權利變換階段，分配評數，需依估價、財務結果及選配條件決定，並非絕對保證一坪換一坪。
- (八) 目前仍處於事業計畫階段，相關共同負擔數字僅具原則性。因計畫報核日為104年，評價基準亦鎖定於當時。當時2樓以上均價為每坪76.3萬，已與現行情價有落差。共同負擔主要確認計算方式與比率，最終實際數字將於權利變換階段依各自權利價值確定。
- (九) 倘若本案真需要進入代拆程序，須經2次以上私協調會及2次以上公辦協調會，並經審議確認。依經驗可能使程序延長約1.5至2年。
- (十) 現有巷道若維持通行或改道，不會縮減更新單元範圍。雖目前分屬25筆土地，更新後將合併為一筆，並依權利價值及選配結果分配房屋及相應土地。
- (十一) 搬遷將提前通知，至少3個月前告知。客變原則上安排

於施工期間，當分配樓層快要興建結構體時，再行通知，程序與一般預售屋相同。

八、建築設計—十禾建築師事務所(吳聲明主持建築師)：

- (一) 灌木為大樹，下方以土層覆蓋，並搭配草坪及灌木綠化，其下才設有地下室及樓梯。此設計可降低地下室滲漏風險，同時也較易維護管理。
- (二) 屋頂鏤空設計皆符合法規規定（如三分之一至三分之二透空率）。結構以水泥施工，具透風性，無風壓過大導致掀開或掉落的疑慮。此設計亦能與屋突整體搭配，形成簡潔且協調的都市景觀。
- (三) 有關廢巷是否影響權利，並非因巷道化而喪失土地權益。該地仍屬更新範圍，將納入整體計算後再行分配。實際差異在於原本作為開放空間時可獲得容積獎勵，改為巷道後該部分獎勵消失，因此整體分配價值會微幅下降，但土地本身並未減少。
- (四) 八樓的設計變化僅限於陽臺位置，屬於建築造型上的調整，並未改變主體結構。三至七樓及九至二十一樓的陽臺位置一致，僅八樓因立面造型需求稍作變動。
- (五) 公設比控制於約34%至35%（仍在調整），屬於較低公設比設計。一樓除店面外，其餘皆為開放公共空間，並規劃舒適的管理及後院空間，提升使用與環境品質。

九、學者專家—唐惠群委員：

- (一) 本案分為兩個階段進行。現階段為事業計畫階段，今日重點為規劃設計之討論，因此目前主要聚焦於建築設計部分。待本階段完成後，後續將進入權利變換階段。屆時，會有三家估價師依據市場售價與個別權值進行評估，

經規劃單位計算後，地主即可清楚自身的價值與分配內容。換言之，實際的分配重點將於權利變換計畫中確認。此外，本案歷經三任市長推動，並已完成兩次設計討論及相關審議，規劃設計內容已趨完整。

- (二) 本案目前最大挑戰在於尚有9位所有權人未同意。須提醒實施者，不應單純期待政府介入，尤其該比例接近20%，責任仍在實施者必須積極溝通與協調。唯有加強與地主的交流，並促使更多地主參與，才能降低阻力，推動案子順利進行。

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16分）