

日璽投資股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區關渡段二小段 210 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會視訊會議發言要點

壹、時間：111 年 6 月 30 日（星期四）下午 2 時 30 分

貳、地點：北投區一德區民活動中心

（臺北市北投區中央北路四段 538 號 1 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 張雅婷股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：張彤雲

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防疫，參與會議的人請配合全程配戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由日璽投資股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區關渡段二小段 210 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫案」之公辦公聽會，因為疫情關係，本次會議採實體及線上會議並行方式辦理。今天的會議是由市府主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的張雅婷股長，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（透過視訊參與），及臺北市稅捐稽徵處代表與會（透過視訊參與），公聽會舉辦的意思是地主有意見都能盡量提出來，作為後續審議會上的參考，如果各位地主想要發言的話請到發言登記處完成登記，參與線上會議者請到視訊會議介面中的問與答登記，會議流程會請實施者做 10

分鐘的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、主席-臺北市都市更新處事業科張雅婷股長

1. 發言的話請務必到登記發言區，或是用線上的問與答來登記發言。
2. 記發言。
3. 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。
4. 登記發言以二次為原則，並採統問統答方式，以5人為一組進行統問統答，發言時間為3分鐘。

二、所有權人-陳○○先生（○地號土地）：

1. 都更是個不公不義的都更，今天假設是公開公平公正的，本人都很樂意接受。之前都更處處長為林崇傑，現在已經榮升產發局局長，另一個是丁局長，政風處、監察院，當初該陳情的都已經陳情，就是沒屁用。都說還沒有經過審議委員審議，所以都不算數。我所提的有多少問題，有一次解決嗎？沒有！到時候還要經過審議委員會，都更處、臺北市政府要秉公處理。
2. 先請教，以前同樣這一塊地，同樣都是金大建築師設計，之前是23樓，現在37樓，以前是SRC，現在是一、二樓是SRC，上面是混凝土，我想請教幾個專業問題，SRC及混凝土耐震力跟成本都OK，你們為什麼搞這麼奇怪的，一種用鋼筋、一種用混凝土，說為了減輕部分負擔。我是說你編列下去沒有關係，你幹嘛客氣，可以編

呀!我是希望你蓋 SRC 啊。因為我走到哪裡，去看房子，人家都是 SRC 呀!你要 RC 可以呀!低樓層就比較安全啦!我也想要了解混凝土跟 SRC 結構體，營造成本差異多少，為什麼要搞這種不倫不類?我是外行人，醫療是我的專業，我不敢冒犯你的領域，在建築業你們來講是天，我只能在旁邊觀望而已。我上次在那邊開自辦公聽會就有請教過，跟我講說是為了減輕部分負擔。我說不用，不用那麼客氣，直接編列下去，SRC 的話部分負擔要到多少。

3. 那另外一個問題，同樣這一塊基地，以前在申請時候，有附切結書。那為什麼這一次沒有附切結書?沒勇氣?我這次故意不帶資料，下次等全部的委員通通到了，我資料在一個一個調出來給你們看。你們公家機關是如何配合他們來欺負我們。我講的東西都當作馬耳東風，不鳥我!審議委員還沒有審議，審議過後，按照都更法，核定過後兩個月還可以繼續協商。協商不成了，要打行政訴訟去打嘛，反正市政府又贏啦，又多了一塊都更地，在你們的業績上，都更處今年都更案又通過了幾件，額手稱慶，你們就搞這些事。公權力強拆了哪裡哪裡，你們就搞這些東西，不然你們實際瞭解老百姓的心聲嗎?我何苦來哉!我受害十幾年，有冤沒得申訴。我不是沒有去申訴過，都不鳥我!因為我陳萬慶是個小人物，你們都不尊重我意見，那我就告訴你以後要開會，公務員、實施者

麻煩他們來，薪水給他們 double，反正納共同負擔，一起來負擔，我也付得起。那如果你不要禮拜天，你要我上班時間，我一個醫師一節多少費用就依照財政部核定金額，一節多少費用給我，也要付我便當錢，禮拜天我自個付，我不用你編列預算給我。

4. 另一個問題，建設公司集團子公司資本額 5 百萬，動不到一個腳毛，幾百億的東西搬來搬去，公司 5 百萬就不見了，你們搞什麼東東。還要限制我時間，我滿腔怒火都不能說，實施者價目表鬼打架的那麼多，你叫我三分鐘如何講完？不就好險我老神在在，不然三分鐘我就邊講邊發抖。假如這些數字不正確、有虛灌，你要如何處理？你的誤差多大？符合公平原則嗎？不是不能討論，要有個行情。我建議你下次 SRC37 層樓全部算進去，到底共同負擔有多少？不用客氣！客氣什麼！一個東西百分之 67，鋼材總價 109 億、營造成本 70 幾億像話嗎？還客氣唷！把他編列進去！簡單給你濃縮，第一個，以後要開會不要耽誤我時間，用禮拜天可以，請都更處長官蒞臨，或請專家學者，你車馬費給人家。禮拜天本人休息，我的不需要。禮拜一到禮拜五妨礙本人診所上班時間，你要補貼我，不然上次搞了十幾年，打來電話按照法律打來通知，就已經完成法定程序了，你們就讓他撤銷，你們同意書給我壓了十幾年，你們現在同意書也是有壓日期，而不是漫無止盡的，合理吧。數字有造假，請問都更處

如何處理?這樣合理吧!拜託公務人員假日來開會，本人提議給他們 double 薪水，他們如果上班一天是兩千塊，就給人家四千塊，要拋家棄子來，我認同。我自己拋家棄子沒有關係，那是我祖先留下來的財產，我要顧財產，我得要付出應當的，合理吧。

5. 建築師對不起，之前是 23 層樓全部都是 SRC，這次蓋 37 樓，反而市場用 SRC，當然地基挖很深，我知道!但上面為什麼是混凝土，要給我們個說明。而不是說減輕部分負擔，不用客氣，將費用編列進去，共同負擔要 80%、90%我也可以接受。到時候其他委員來一起討論，看這樣是否合理。裡面還有很多細節，不為難你!本人只有三分鐘，我現在講的，上次開會時候沒有幫我做紀錄，紀錄完成後存檔案保留著，不要像某某案件錄音檔不見了，有鬼咧。本人要錄音要跟臺北市報備，我跟你們講話，你把我錄音，有經過我同意嗎?公家機關那麼大是嗎?我不是針對你兇，法律就是這麼惡劣，惡法亦法，我也知道!不耽誤你，來換下一個，我要趕回去賺錢。

三、所有權人—郭○○○(郭○○代)(○及○地號土地)：

1. 3月5日實施者公聽會紀錄至今未給我們，請連進財先生提供全部支出費用總表和明細，至今超過3個月亦不提供。公聽會後，連先生即有約見面，我說不用談，先提供總明細表，看完之後再見面討論。
2. 連○○先生擁有土地和房屋都超過 90%，是實施者負責人的

父親本身又是監察人，如能自辦都更會更迅速順利。

3. 關渡 2 小段 210 號等 14 筆土地都更，位於「山腳斷層」地震帶附近，規劃要蓋 37 層大廈，只 4 分之 1 用鋼骨其餘採 RC 興建，是否要加強防震？停車位共 422 個，臨知行路 293 巷住宅車道出口，和知行路 293 巷 9 弄都是八米道路，上班時間有辦法負荷四百多輛車子出入嗎？。大度路 3 段 301 巷 63 弄市場車道出口，是 6 米 8 道路，雖然將來還有經過水晶大廈通知行路的計畫道路還可打通，但是否會造成交通癱瘓問題？
4. 2022 年 2 月 19 日當面告訴日健建設公司前董事長連○○
○○即本案最大地主，跟他說土地位於「山腳斷層」附近防震，和還有計畫道路還沒打通交通，連○○先生說他都不知道這些事情。
5. 故上述 2 個問題，請在座都更委員能重視，要實施者日璽投資公司先釐清，請載明會議紀錄。
6. 計畫書太簡陋，請實施者提供全部支出費用總表和明細。

四、所有權人一許○○（○及○地號土地）（書面意見承辦代為宣讀）：

發文日期：2022(111)年 6 月 28 日

證：關渡段 2 小段 ○ 地號土地謄本(影本)。

主旨：實施者 111 年 3 月 6 日召開自辦公聽會前，並無通知申請人，故尚未成法定程序，請令補正。補正前 111 年 6 月 30 日要召開的公聽會，和舉辦公開展覽應停

止，俟補正後再行召開公聽會和公開展覽。

說明：

- 一、貴府 111 年 6 月 14 日府都新字 11160035593 號函，知悉 111 年 6 月 30 日將召開公聽會。
- 二、申請人是日璽投資股份有限公司(下稱日璽公司)擔任實施者，擬具之「擬定臺北市北投區關渡 2 小段 210 號等 14 筆土地都市更新計畫案」共同共有地主之一(證)。實施者日璽公司 111 年 3 月 6 日召開公聽會前，並無通知申請人，亦無將更新計畫案資料送交申請人完成法定程序，就報請貴府核定 111 年 6 月 30 日將召開公聽會和舉辦公開展覽。沒有通知申請人，已違反都市更新條例第 32 條:1、都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣(市)主管機關審議通過後核定發布實施;其屬中央主管機關依第七條第二項或第八條規定劃定或變更之更新地區辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人;變更時，亦同。2、擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。3、都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所公開展覽

三十日，並舉辦公聽會；--。」之規定。

三、敬請鑒核。

五、臺北市府文化局(書面意見承辦代為宣讀)：

1. 依本府 111 年 6 月 14 日府都新字第 11160035593 號函副本說明九賡續辦理。
2. 本次函詢範圍如下：
 - (1) 土地：北投區關渡二小段 210、261、264、265、266、266-1、273、275、283、284、286、294、335-1、335-2 地號等 14 筆。
 - (2) 建物：北投區關渡二小段 20683-20694 建號等 12 筆。
 - (3) 門牌：北投區知行路 293 巷 15 之 2、4、6、8、10、12、14、16、18、20、22、24 號。
3. 經檢視旨揭範圍內未有本市已公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。
4. 惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發現具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者時，仍請依據文化資產保存法第 33、35、57 及 77 條等相關規定辦理。

六、規劃單位-金以容建築師事務所(林弘壹 建築師)：

1. 有關第一位中醫師提及本案低樓層做 SRC、高樓層做 RC。針對結構說明，本案在 1/4 樓層為 SRC，1/4 樓層以上作 RC，這都滿足中央規定地震力耐震係數，所以不管是 SRC、RC 都是符合規定。

2. 有關本案位於山腳斷層部分，也與結構技師討論過，考慮結構耐震度、強度部分，在結構設計上也都有因應了，請住戶放心。
3. 本案為市場多目標做住宅，所以規劃住宅部分車輛由北側 8 米計畫道路進出，而且依規定仍須退縮 2 米補足 10 米路寬。市場部分車輛將由南側出入口進出，南側為 6 米計畫道路，未來將接退縮補足 8 米路寬。未來住宅與市場車輛是分流的，分散車流的負荷。本案停車位超過 150 輛，未來也將送主管機關交通局，針對本案停車位、車道出入口及道路周邊負荷是否符合規定進行審議。

七、規劃單位—弘傑城市開發股份有限公司(陳玉璟 副總經理)：

1. 本案公聽會開會通知係於 111 年 2 月 21 日寄發，依郵局查詢結果顯示為「到達支局招領中」。而後許○○先生申請謄本地址變更，實施者於 111 年 5 月 5 日依變更後謄本地址寄發公聽會簡報資料及會議紀錄供許○○先生參閱，相關通知程序係符合法規規定。

八、臺北市都市更新處—張雅婷股長

1. 有關兩位所有權人提及 SRC、RC 及本案更新財務計畫成本明細表，這部分再請實施者針對財務計畫向所有權人妥予溝通。
2. 有關同意書將比照謄本登載內容進行審查，如與謄本登載內容不符，將予以扣除。

九、學者專家—唐惠群委員

1. 日璽擁有 90%以上土地，也占了多數。但也須尊重少部分地主意見，再請實施者與所有權人溝通。
2. 本案共同負擔達 70 幾億，依目前資料來看，實施者在五年內也未有實績，雖然本案有投資人，但以 5 百萬資本額，未來將籌措 70 幾億資金，這部分也請向所有權人說明，讓他們安心。
3. 274 地號與本案間有建築物連接，再請建築師釐清係屬本案占用鄰地土地，或鄰地建物占用本案土地。
4. 本案身心障礙車位都已列入大公，請於選配原則載明不供選配。
5. 有關風險控管方案，請依都市更新條例內容載明風險控管方案係依哪一方案辦理，載明清楚並說明做哪些項目。
6. 本案共同負擔看起來是有史以來最高的共同負擔，係因樓高而造成造價大幅提升，雖然本案已自行調降風險管理費率，但共同負擔仍達 70%，請實施者多予考量目前共同負擔是明顯太高。
7. 本案預計申請容積移轉，也請補充有無容移之項目比較分析相關內容。

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（下午 3 時 10 分）