

# 日健建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區大業段三小段 3 地號等 48 筆土地都市更新事業計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 115 年 2 月 12 日（星期四）上午 10 時

貳、地點：臺北市北投區稻香區民活動中心

（臺北市北投區稻香路 81 號 6 樓之 2）

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：王鴻軒

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由日健建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區大業段三小段 3 地號等 48 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簡裕榮委員。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(書面意見承辦代為宣讀)：

(一)查事業計畫書第 13-5 頁，本案提列特殊費用為岩盤地質工程費用，提列新台幣 9,097 萬 9,965 元，請依審議原則說明合理性及必要性，並依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，提請審議會審議。

(二)查事業計畫書第 13-7 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 54.06%，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。

三、所有權人—臺北市政府工務局新建工程處(書面意見承辦代為宣讀)：

(一)旨案涉及本處管有北投區大業段三小段 34 地號市有土地，土地使用分區為道路用地(公共設施用地)(持分 1/32)，依都市更新條例第 51 條規定配合辦理。

四、列冊管理機關—臺北市政府地政局(書面意見承辦代為宣讀)：

經查旨揭計畫範圍內，部分標的之地籍資料載有逾期未辦繼承列冊管理相關註記；惟依內政部 89 年 5 月 2 日台內地字第 8964764 號函釋，列冊管理僅係一般行政處理行為，並無實質代管權力，爰本局尚非是類土地之管理人。另原被繼承人陳西連所遺北投區大業段三小段 36 及 57 地號土地現已移轉，併予敘明。

五、所有權人—郭[REDACTED]19、20 地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)：

(一)依府都新字第 11460047243 號之說明如下：

一、旨揭計畫自民國 115 年 1 月 26 日起，至 115 年 2 月 24

日止，假臺北市政府電子公告欄網址 <https://www.gov.taipei/>，於「市政公告」>「電子公告欄」查詢，計畫書圖置於市政大樓1樓東區都市計畫工作站提供閱覽)、臺北市都市更新處、臺北市北投區公所、臺北市北投區中央里辦公處公開展覽30日。七、依都市更新條例第37條第4項規定「各級主管機一項同意比率之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得公開展覽期滿前，撤銷其同意。」另依臺北市政府受理都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點第7點規定(略以)「...撤銷同意時，應以書面通知申請人或實施者，並副知本府。撤銷發生效力之時點，以書面通知送達相對人為準。本計畫之公聽會後隨即遇春節連假，其公開展覽30日內各單位均已放假，已違反住戶調閱及請教相關專業顧問之權益為維護所有住戶之權益，建請展延其公開展覽日之期限。

二、為維護住戶相關權益請實施者說明以下辦理情形：

1. 資金與產權信託(信託專戶)。
2. 連帶保證完工。
3. 履約保證金(保證金)。

三、建築設計、相關技師顧問、監造等及營造單位皆為實施者之廠商，請問設計之審查及監造、施工之品質管理該如何落實？

四、原有住戶所分配停車位比例太少，停車位應以原住戶優先分配及認購？

六、所有權人一陳■■■■(42、33、36地號土地)(第一輪現場登記)：

(一) 規劃建物的面積在上次說明會有其他地主提出希望 45 坪的房型，但 A0、A1、A9、A10 大概設計是 24 至 27 坪，扣掉陽臺室內大概面積 17 坪。公展計畫書 P. 9 至 P. 24，地上 5 樓到 31 樓的設計都是 18 戶，跟上次說明會一樣沒有做任何修正，請問之後是否會做修正？

(二) 實施者有提到角間規劃，如果相鄰的兩間採取合併戶規劃，請問兩間是兩張權狀還是一張？如果是兩張的話，勢必就要改變房子的牆面結構，這樣有沒有違法？也許會影響我們以後向銀行貸款乘數，建議再做一次更詳細的需求坪數調查。

**七、所有權人—所有權人-陳■■■■(10 地號土地) (第一輪現場登記)：**  
都更後 A 棟約有 200 多戶，但一樓規劃動線狹小，請實施者及建築師再考慮一樓動線的設計。

**八、所有權人—李■■■■(14、39 地號土地) (第一輪現場登記)：**

(一) 為何中央南路一段 22 號沒有申請中央容積獎勵第 6 條結構獎勵？

(二) 門廳出入口應該是差不多在 4 米半或者是 5 米就夠了，門廳太大會稀釋掉一樓店面的大小。

**九、所有權人—許■■■■(受任人：王■■■■代)(44、33 地號土地) (第一輪現場登記)：**

(一) 共同負擔特殊因素費用造價高達 9,000 多萬，到時地主也須負擔成本，再請委員把關審議實施者所提列的內容。

(二) 報告書提列的人事費用及管理成本、風險管理費都用最高額提列，涉及地主分回，請實施者審慎提列，也請委員審慎把關。

(三) 有關 45 坪分選 1 個車位，這部分我強烈表達不同意，希望至少能降成 35 坪分選 1 車位。

(四) 有關坪數我們在自辦公聽會的時候就已和實施者表達要做到 45 坪以上的需求，讓我們有機會分選，我不接受合併分

選。對於合併分選有三個問題：

1. 選 2 間的時候若其中有 1 間被別人選了，還能合併嗎？
2. 合併屋的使用動線和平面配置好不好用？
3. 2 戶若要合併是否還要經過建管處變更以及管委會同意？

十、所有權人—蔡■■■■(林■■■■代)(18 地號土地) (第一輪現場登記)：

- (一) 有關拆遷補償及租金補貼，花費在地主身上的大概 1.4 億多，不符合我們的預期。我一戶計算出來 68000 多元，我要如何去租 1 個房子，店裡有這麼多的產品、人事，如何可以搬得出去，大家應該也都知道附近的行情，跟租金是多少。
- (二) 實施者承諾會留下 4 個車位做臨停公共使用，希望實施者會如實做到。
- (三) 我們的戶數 559 戶，導致我們的車位跟機車位的不足，戶數這麼多就是因為坪數太小，我們嚴正表達不要合併戶，要做單 1 戶，也希望 2 棟都要有大坪數的格局設計。
- (四) 這個案總銷售額是 126 億，建商的成本是在 68.56 億，相當於 1 坪是 55 萬，但以坊間的營造成本來計算大概落在 28 到 35 萬，我覺得落差有點大。我認為地主分回 55%到 65%之間，也建議實施者檢討成本細項，建商的利潤似乎有點太高，分給地主的分配比有點過低，對於本案財務計畫地主僅分 45.94%我有重大的疑慮。

十一、所有權人—陳■■■■(42、33、36 地號土地)(第二輪現場登記)：

- (一) 針對上次公聽會的回應綜理表二，有詢問說關於防災都更的問題，請問合法建築物可否申請？
- (二) 申請結構獎勵為何只有申請協議合建戶？把權利變換戶都排除掉？我是權變戶，有使用執照是否能申請#6 建築物結構安全條件獎勵？
- (三) 現在建蔽率沒有用到 65%，只有設計到 50%幾，其實設計到

大約 26 樓就夠了，但你們設計 31 樓建築成本就拉高了，建蔽率沒有用完怎麼會說一定要往上蓋？

## 十二、實施者—日健建設股份有限公司(陳瑋鋼總經理)：

- (一) 年後會再召開說明會，跟大家做說明圖面優化，目前 B 棟 4 個柱位間沒有找到非常合適的地點，如果要在 45 坪我們都是持開放性的態度跟大家討論。之前是考量到大家未來可能要賣，所以採合併戶，如果大家覺得不符合需求，可以再和我們討論。
- (二) 本案採部分協議合建、部分權利變換，目前有土地面積 89% 地主同意，分配的方式為 45 坪分得 1 個汽車位，是用價值換算去選配車位，假設有人是 1.3 車、有人是 0.8 車，我們還是會協調車位是要或者是不要。
- (三) 有關出口門廳的部分和住戶討論降為四米，大家還是覺得稍寬，都還可以再討論，事業計畫階段就是在討論圖面，以及規劃設計、獎勵值。
- (四) 防災都更主要針對住宅區，容積率相對不易滿足室內分回的社區，我們容積率是 560%，目前規劃地上 32 層、地下 6 層，如果再提出防災獎勵申請，在設計上會比較不符合經濟效益跟規模。
- (五) 合併戶是 2 張權狀，如果要合併牆面的結構是不會動到的，目前我們是朝向直接規劃 45 坪，在年後跟大家再補充說明。
- (六) 原本建築規劃為 1 棟，考量房屋寬度、深度比例以及未來房型動線等原因，後來改為 2 棟的設計，因此在建蔽率規劃上不會做滿，若要做防災都更的話 1 棟的設計會比較有機會。

## 十三、規劃單位—東聯管理顧問股份有限公司(林俊堯 副總經理)：

- (一) 針對公展期間延長須符合相關規定，且公部門是否能夠接受公展延長。
- (二) 這個案子會辦理信託，地主的產權要信託登記到信託單位，

再來是實施者對於本案所投入的興建資金，包含銀行融資，都會辦理資金信託，目的是對本案的興建資金能夠達到專款專用。

- (三) 關於 45 坪 1 個車位的選配原則，之所以會這樣子訂定，是因為本案的總面積，包含到商業空間、住宅，將近有 13,000 坪的建築物的坪數，戶數 559 戶，車位約 323 位，依照比例實施者去訂定選配原則，使車位能夠平均分配。
- (四) 關於結構安全性能評估未達最低等級的這一項獎勵須符合兩個要件，第一須為合法建物，第二要經由結構安全性能評估未達最低等級，且結構安全性能評估要地主的同意。如果是符合資格，可以在我們公展結束的 30 日之內提供，會來檢視裡面的資格是不是符合。
- (五) 有住戶提到拆遷補償費，或者是拆遷安置費，目前是事業計畫階段，權利變換階段計畫會依照估價師所估算的費用來認定，提送後再經由主管機關審議金額是否合理。

#### 十四、學者專家—簡裕榮委員：

##### (一) 建築計畫建議：

1. 停車空間 B1、B2 宜補充檢討淨高，及補充裝卸車位編號。
2. 本案基地為第三種商業區，宜補充檢討非供住宅使用之空間面積為法定建築面積  $\times 70\% \times 2$ ，宜補充計算式。
3. 圖片缺少景觀植栽圖、屋頂平面植栽圖、空調主機位置圖、廣告招牌圖。

##### (二) 財務計畫建議：

1. 人事行政、銷售管理及風險管理上列宜補充說明。
2. P. 13-8 收入說明車位數除扣無障礙車位，宜檢討納入大公之裝卸車位。
3. P. 11-1 分配及選配原則宜補充納入大公之無障礙車位及裝卸車位編號，及補充說明是否限制選配。

4. P. 14-1 維護管理及保固事項，宜載明供公眾使用之無障礙車位及裝卸車位。

#### 十五、臺北市都市更新處—楊祖恩股長：

- (一) 有關地主提到共同負擔比例以及管理費率，目前是實施者提列第一次研擬的版本，尚未經過都市更新審議，後續各審查會議也會就財務計畫內容逐項審議，並以審議後金額為準。
- (二) 有關容積獎勵的申請是否有符合申請的資格條件，是由實施者綜合評估後提出，再由市府審議是否符合申請規範。

#### 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 10 分）