

# 柏鴻土地開發建設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 55 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 111 年 10 月 4 日（星期二）下午 3 時 00 分

貳、地點：臺北市北投區關渡區民活動中心

（臺北市北投區大度路三段 301 巷 1 號 1 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 曾少宏聘用工程司

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佩戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由柏鴻土地開發建設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 55 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」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曾少宏聘用工程司，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會鐘少佑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 15 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—趙○○(56、56-2 地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)

(一)關渡都更案尚有未釐清事項：

- 1、冷氣室外機擺放位置？
- 2、天然瓦斯遷管入室內位置？
- 3、外牆正立面及側立面設計，需包含開窗、開門大小或可以商量採用大面玻璃以方便以後店面承租不用再敲打外牆的困擾。
- 4、如果有需要安裝鐵捲門，是否可以先安裝？

所有權人—趙○○(陳○○代)(56、56-2 地號土地)

第二輪發言

- (一)補充前述書面意見內容，本人選配 1F-A2 房屋，兩面臨牆、一面正門及一面臨巷子，請問室外機能擺放於何處？
- (二)天然瓦斯沒有陽台如何遷管，先前實施者告知一樓是以用電為主，若需求為天然瓦斯，請問如何處理？

三、所有權人—蘇○○(陳○○代)(56、56-2 地號土地)：

- (一)一樓樓高如果是住宅用為 4.2 公尺、商用為 4.5 公尺，目前一樓規劃 4.2 公尺，請問用途為住宅或是商用？
- (二)本人所選配之 1F-A3 戶，如作為住家使用時，依目前規劃缺少廚房，是否可調整，出入口是否能做遮雨棚？

**四、所有權人—鄭○○ (56、56-2 地號土地)：**

- (一)想詢問權利價值計算，住三之一容積率 300%、住三容積率 225%，是否能具體提供並說明本人更新前權利價值計算過程？

**五、所有權人—王○○(徐○○代) (56、56-2 地號土地)：**

- (一)知行路 316 巷 72 號地下室有編列合法建築物拆遷補償費，為何未見華城社區地下室有編列？

**六、所有權人—游○○ (56、56-2 地號土地)：**

- (一)有關都更權利分配，目前實施者是採用更新後價格最高的估價內容，但是三家估價報告書中，另一家的更新前權利價值比例才是對本人較有利，應以較高比例為審議採用標準。

**第二輪發言**

- (二)本人目前尚未簽署同意書，計畫書內列為權利變換戶，請補充說明拆遷補償費之計算方式為何？
- (三)計畫書中有載明建材設備表，惟建材方案似乎不高，是否能說明已依相關級距規定提出建材內容？

**七、所有權人—張○○(張○○代) (56、56-2 地號土地)：**

- (一)請問土融及建融分配比例，以及銀行融資部分是否土建融可依建築進度撥付降低利息負擔？
- (二)目前造價成本較高，未來更新後可銷售之房價也無法得知，若貸款額度不足，未來如何繼續興建？
- (三)本案以鋼骨鋼筋混凝土構造規劃，請說明未來建材內容與公設部分，是否有修改為鋼筋混凝土降低共同負擔的可能？

**第二輪發言**

(四) 請問土融的部分，是一次撥款還是跟建融一起分段撥款，若銀行銀根緊縮時是否會有什麼影響？

**八、所有權人—陳○○ (56、56-2 地號土地)：**

(一) 請說明目前公設比及公共設施之內容為何？

(二) 本案海砂獎勵為 100%，請問為什麼不能超過 100%，獎勵值是否可以再增加？

**九、建築設計—三門聯合建築師事務所(陳世堂建築師)：**

(一) 有關趙先生意見回應如下：

1、冷氣室外機會依規定擺放至有專門規劃之位置。一樓 3 戶店鋪及公共設施、大廳的冷氣室外機會統一擺放在車道出入口前方的景觀庭院，並用植栽作遮擋，雖然管線較長，但未來仍能經過天花板大廳及走道空間拉管線至 3 戶店鋪使用。

2、瓦斯管目前規定為明管，未來申請使用執照時會有配合的瓦斯公司，依照外管線的管路統一進入大樓景觀區後，從樓上統一進入遷管至各戶陽台，未來住戶再依使用需求遷管線進入室內。因一樓的 3 戶店鋪無陽台，故恕無設置天然氣，目前係規劃用 IH 爐，以電氣使用，未來會再溝通設置天然氣之可能性。

3、目前立面外觀係以整體設計為主，若有特殊需求，後續細部設計時請跟實施者溝通並再做調整，例如後續若一樓店鋪有安裝鐵捲門需求，也會一起再做細部的規劃調整。

(二) 一樓目前規劃係作商業使用，高度為 4.2 公尺，有關出入口施作遮雨棚，因本案整體造型考量，且 A3 戶鄰近公共人行道，為避免影響公共通行，故恕無法施作遮雨棚。

(三) 公共設施內容目前仍在規劃中，初步構想為大廳、宅配

室、健身房、多功能使用區域(讀書中心、圖書館)及其他彈性使用區域(例如 Lounge bar)。

#### 十、規劃單位—弘傑城市開發股份有限公司(辜永奇總經理)：

- (一) 有關權利價值計算，本案使用分區為住三(容積率 225%)及住三之一(容積率 300%)，估價師會計算每個人的更新前權利價值比率，若欲了解計算過程，得再參考估價報告書。
- (二) 有關拆遷補償費是由估價師針對建築物的結構、使用年限估出建築物殘餘價值，未來發放的金額是需要再扣除拆除費用。本案關渡華城社區的地下室面積，已依各所有權人持分面積攤算至各戶面積，並已計入合法建築物拆遷補償面積，故拆遷補償費用所載建物面積係已包含地下室持分面積。
- (三) 權利變換計畫依法令規定會由三家不動產估價師鑑價，每家估價結果會有些許不同，全案依慣例擇定以更新前權利價值比例最高或更新後總價值最高者作為領銜不動產估價師，並採用其權值數字作為依據。若每人都將三家估價之權值擇優認定，則加總會超過 100%，無法執行案件。若所有權人認為自己的權值有被低估之虞，可以提出意見，未來會由委員會審查。
- (四) 針對所有權人提及土融、建融及貸款額度，目前本案已著手向銀行進行融資洽商，故相關撥款時間尚未確定，實施者會再和各位一起討論確定。未來都會算出每一戶應負擔的金額，若未來建融不足以支付，則勢必亦須搭配土融，每一戶能借貸多少錢除了擔保品之外，也會受個人的信用狀況影響，故等未來融資承作銀行確定後，才能統計每戶土建融的分配比例及實際進程並向各位住戶作說明。

- (五) 本案建材設備採鋼骨鋼筋混凝土造第二級，各位可以參考計畫書 P. 附錄-27 之建材設備表內容，因本案屬代理實施方式，未來室內或公共區域的建材可以再做討論，選出最有利的方式。
- (六) 目前公設比約為 32~32.5%，本案公設部分控制尚稱得宜，在臺北市案件中應不算太高。
- (七) 本案獎勵值係加計都更獎勵、海砂獎勵及容積移轉後始為 100%獎勵，因應通案考量超過 100%獎勵可能審議上會比較困難一點，且本案量體相對夠大，故申請 100%獎勵。
- (八) 都更針對不同建材等級的營建費用提列金額不同，因第三級建材的費用較第二級高，且本案目前共同負擔比例已高達 58%，斟酌未來房價，並以安全為主要考量，故本案採第二級建材規劃並以鋼骨鋼筋混凝土設計建造。

#### 十一、 學者專家—鐘少佑委員：

- (一) 本案基地面積近一千坪，住戶有 130 位，現在住戶的意見也收斂到很細節，剛剛實施者也有回應住戶的意見，另針對權利價值、細部規劃設計的部分，後續審議會都會再做更進一步的討論，會盡量兼顧到大多數所有權人的權益及公眾的利益，不過可能無法將每人的權值都最大化。
- (二) 有住戶提及權利價值的部分，估價條件已說明有海砂屋、原容積或四、五層樓獎勵，都會將價值歸屬給相對應所有權人。三家估價針對每戶的估價結果也會有高有低，但依前面提到的大多數所有權人權益的原則，故一般我們會以更新後總價值最高者，擇定作為領銜估價師，後續進到權變小組審查時，也會有多位專業委員、

專家為大家進行把關。

(三) 後續大家若有相關的意見也可以在後續的相關會議流程中提出，今天的會議紀錄及實施者的回應都會載明至計畫書，作為後續委員審查的參考。若有任何意見，也歡迎各位提出，有較細節的問題，也歡迎與實施者討論，也請實施者盡力對住戶提出善意的回應妥為說明，以上對本案幾點小小建議，也希望本案能順利進行。

#### 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及權利變換計畫內參考。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 50 分）