

# 中租建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區百齡段五小段 3-1 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案」 公聽會發言要點

壹、時間：113 年 10 月 15 日（星期二）下午 14 時 30 分

貳、地點：臺北市士林區福中區民活動中心

（臺北市士林區福港街 151 號 10 樓(福中 A)

參、主持人：臺北市都市更新處梁紹芳股長

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿)

記錄：王竹君

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由中租建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬定臺北市士林區百齡段五小段 3-1 地號等 22 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梁紹芳股長，今天邀請專家學者代表為臺北市都市更新及爭議處理審議會的鄭凱文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。等以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—郭■■■女士 (20 地號土地) (書面意見):

- (一)針對分戶設計，一開始我們最原始條件必須可以分戶設計為最原始同意條件。
- (二)本人與另一所有權人黃■■■於 2024 年 4 月 16 赴貴公司協商不同意在三樓車道上方位位置，當時陳其忠總經理等三人及葉雍開建築師皆在場。
- (三)我們再次重申不同意被分配在 3F 車道上位置，當天陳總經理承諾要另外擇另一區域劃平面圖給我們做參考。
- (四)但我們至今已逾四個多月仍未收到貴公司的任何訊息及平面圖規劃。
- (五)現接到要辦公聽會且公聽會簡報內容並無更改。
- (六)今特別用書面正式再次表達我們不能接受我們是提供土地之原始所有權人權利被忽視，安置在三樓車道上的位置。
- (七)敬請貴公司董事長鈞座明鑑及都更處長官協助，能為小市民把關，收信平安，謝謝。

### 三、所有權人—黃■■■ (20 地號土地) :

簡報說 18 坪單元是為我們分戶設計。我們第 1 個訴求，因為我與郭■■■小姐是好朋友，在二十幾年前我們買了這間房子，因為彼此資金有限，所以合夥購買。中租與我們談時，我們要求可以分戶，所以中租答應也願意辦理。剛開始來談表示只蓋 14 層樓、地下 3 層，後來變更到現在的 31 層樓，可是在這中間找我們談時有說幫我們規劃 18 坪，是因為我們坪數才 13 點多坪，根本沒辦法分戶，他要求我們可以買 18 坪嗎?差額我們來付，

我們也同意。可是單元規劃在三樓車道上面，我們向中租反應，不應在車道上面，中租一直沒有給正確的回覆。我們是原住戶應該有基本權利去選要在幾樓，而不是幫我們分配在車道上面 18 坪，我們就要認這個這個房子。我要請學者專家和主持人，還有我們都更處這邊幫我們做評估，那也希望中租可以以最大的誠意，給我們原住戶，我相信本來規劃的樓層經過三年前，到現在變成 31 層樓，每一個人也樂觀其成、希望美化都市，可是也要給原住戶互相、互信、互惠的原則，這個是我的要求。

#### 四、利害關係人-彭■■■ (鄰地) (書面意見):

建議將本案(擬訂臺北市士林區百齡段五小段 3-1 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案)連棟之 27、28、29 地號納入都市更新，共創多贏，理由如下：

- (一) 都市更新事業計畫公展版(詳 P. 2-1)顯示同棟 27、28、29 地號「無反對更新之所有權人」，顯見這些地主或因實施者通知私下協議較晚，亦無參與公開說明會機會，以致資訊不足而恐貿然簽約事後可能衍生糾紛，或未能出席會議，卻仍有保留參與更新的觀望態度。
- (二) 根據目前意願調查，同棟 27、28、29 地號同意更新之合法土地及建築物所有權人及其擁有合法土地及建築物總面積比例皆已超過 91%以上(11/12 戶)，同意比例高於公展更新單元甚多(詳 p. 5 審議資料表)。
- (三) 都市更新事業計畫公展版(詳 p. 2-5)顯示，自劃都市更新單元在街廓內之相鄰土地面積只剩 845 平方公尺。其中面臨劍潭路之六層樓建築物(年期 28 年)，並未符合更新至少需要 30 年要件，扣除其面積後，該街廓剩餘建築物年期 59 年的基地僅為 294 平方公尺，小於最小更新單元甚多，有達都市

更新提供市民公共財之容積獎勵，以改善環境品質及公共安全的公共利益。

- (四) 實施者於私下個別徵求簽約時，以及於 111 年 11 月 22 日召開的鄰地協調會中，皆未能就住戶請求解釋擬簽合建契約部分條文及希望能以權利變換方式辦理意願做回應說明，亦未能充分揭露更新完整資訊，例如基地在劍潭捷運站周邊 500 公尺範圍內的 TOD 容積獎勵、容積移轉規劃等關係土地所有人的權益資訊。據知 103 年 8 月申請人曾以本案連棟住宅全部 25 筆地號提出申請立案，此次卻貿然切割同為連棟公寓之 27、28、29 地號，損及住戶更新權益，令人遺憾。
- (五) 依據都更實施方式與分配方式，依法包含「協議合建」與「權利變換」。實施者實在不宜於協議過程僅要求採協議合建，而忽視對住戶介紹「權利變換」項目及額度與其分配方法。依法令規定即使連棟住戶未能簽訂合建契約，根據都市更新相關法令和計畫內容，實施者仍可納入權利變換方式一併辦理都市更新。
- (六) 從日本案例了解，目前其對於都市更新的實施方式，至少須以獨立一整棟(包括連棟)或一幢建築做為更新重建拆除單元，並無同棟或連棟建築分割的作法，以免因更新而造成威脅連棟住宅住戶的公共安全，併請提供委員參考。

#### 五、利害關係人-張■■■■ (鄰地)：

- (一) 112 年時候就已經多次向實施者表明有極高意願參與都市更新，實施者表明會持續溝通，但實施者未如想像中積極。
- (二) 我們是一個連棟建築，都市更新的本意應該是要改善都市景觀、完善結構安全。但今天單元劃定後，沒有完整的改善都市景觀又危及剩下建築的結構安全，我認為實施者或是都更

處應該要正視鄰地的需求。

- (三) 剛宣讀的部分有提到，前方(鄰地)六層的建築，裡面有附註說，他們在申請的時候，它是一個二十八年的建築，應該要把它扣掉以檢視這個單元，它會造成我們剩下的部分不足以達到更新單元的最低標準的，所以希望都更處、實施者跟委員可以來協助我們正視這件事情，保障我們其他鄰地的權益。

#### 六、利害關係人-張■■■■ (鄰地)：

- (一) 一開始我們一直努力爭取併同都更，忠孝東路五段的案件也有一個是跟我們相同。我們是 27(地)號，目前劃定範圍是到 26(地)號，我們是一棟雙拼公寓，實施者將我們對半切樓梯部分，忠孝東路五段案件在 4 月份時被高等法院撤回劃定，目前還在高等法院審理中。27 號地號目前已經有三戶跟中租簽完合建契約，一樓其實也願意簽訂，或者是走權利變換，但中租一直沒有將我們納入，我們是百分之百同意參與，所以把我們劃出是非常不合理的事情。忠孝東路五段案件是單元內已經百分之百同意，本案同意比率才 80 幾%，那我們 100%應該是要被納入進去的。另外，我們一棟雙拼的公寓是共用，我們竣工圖上有地下室，地下室長年積水，如果把公寓拆除後只剩下一半，又下挖地下五六層，能不倒嗎？還有頂樓共用空間逃生部分，我們一上去就是 26 號地號的頂樓，都更處有到現場勘查過狀況嗎？謝謝。

#### 七、利害關係人-林■■■■ (鄰地)：

- (一) 剛剛張先生已經表示，本來他們是同意的，是我不同意參與，每個人的想法不一樣，我也不再多說了。我本來居住約四十年以上，後來搬走，熟悉的鄰居陸續也搬離，我也覺得不應

該把這裡變成一個大家都不能住的地方，所以我也很傷感。但希望都更處及實施者，以及審查委員們能夠秉持公正、合理、公平的原則，慎重把關，蓋一個完善合理的建物，而不是一個缺了角的怪物。我想大家都不願意看到像七個月前在基隆河邊的基泰建設，鄰地突然間塌陷下來，我想很多人心情都會覺得不捨，覺得鄰居是不是很可憐呢？不應該把政府都更條款的原意扭曲成隨便蓋都可以的一個怪物。在此，我深切的期望在政府的權利變換，以及擇優條款之下的幫助，我願意協調與實施者共同來完成這個建築，謝謝。

#### 八、其他到場人—林■■■：

- (一) 一開始本案是以合作興建契約書來簽訂，後來中租要辦理都市更新，所以配合簽都市更新計畫同意書，後來中租又要求要簽一個權利變換 40.5% 的同意書，我們也都很願意配合，但是沒有得到任何說明。當初簽署文件和中租有文字上的認知差異，我們提出需求後，中租這邊可能對只對自己有利的方面做解釋，說實在我們小蝦米無法對抗大鯨魚。想請教各位長官，我們遇到這種東西，除了提出訴訟以外，還有什麼解決的路嗎？
- (二) 中租在之前的會議資料共同負擔的部分，之前寫的是四十九億六千六百五十四萬，可是這一次在簡報看到的資料是五十二億四千七百五十八萬，都是我們大家要共同負擔的。增加的兩億多想了解一下到底增加了甚麼？再來，增加最多的就是在利息的部分，上次的資料是兩億四千七百六十九萬，這次變成了三億九千一百三十六萬，增加了一億四千萬利息，怎麼會突然變那麼多？才間隔幾個月到底發生了什麼事情，想要了解一下。而且從公展資料看到建商自有資金只有 30%，

其他 70%要借錢，供息拉到八年，所有的利息要我們一起來承擔，所以這個部分也希望能夠得到解答。除了利息以外，還要再加計廣告行銷管理費、人事行政管理費、風險管理費這裡面都要加利息再加趴數所以越來越高，我不知道為甚麼。

- (三) 我看過圖面，是否因應現在購物習慣的改變，所以建議在一樓管委會的空間應設置足夠的冷藏、冷凍的設備。
- (四) 再來就是現在流行追求淨零減碳 ESG，在地下室好像也沒有看到規劃電車充電的裝置，是否應該要納入考慮？
- (五) 然後再來，公展資料第十四之一頁的部分有寫到，防水保固的部分只有兩年，如果超過兩年要自己去依照民法去訴求。我覺得是不太對，一般就是五年，應該直接就寫成五年，大概是以上這樣的建議。那我再次表明我對這個案子是樂觀其成，只不過攸關個人權利，所以還是要提出來請教一下

#### 九、規劃單位—奇模工程有限公司(王佩模技師)：

- (一) 第一個問題跟最後一個問題都是有關十八坪單元部分，本案規劃在三樓，中租當初也都有跟他們提過，只是說可能印象沒有那麼深刻。後續本案尚有都市設計審議，或許會有設計上調整，後續會配合都市設計審議調整同時，再檢視是否有可以調整的空間。另他們兩位原來是一起買的，如果要分戶的話，可分配面積將未達  $46\text{m}^2$  最小單元面積之規定，當初規劃 18 坪是特別為了他們的需求，也是要安置他們，所以才有這兩戶的設計。
- (二) 彭薇靜(後港街 45 巷 4 號 1 樓)鄰地部分，我們是先劃定後才進行事業計畫階段，當初劃定時依規定有做鄰地協調，其協調意願並沒有比範圍內高，依規定鄰地意願既然比範

圍內低，就是先排除，這部分也經過更新處企劃科劃定公告。現在依申請劃定範圍辦理事業計畫申請，本案採事權分送，實施方式為權利變換，整個分配方式，合建契約部分當然就會尊重合建契約，但是我們權利變換還是會執行。

(三) 再來張皓程先生表示當初他們有意願但是後來好像都沒有積極去溝通，這部分中租一直有在做溝通，但範圍內地主對本案是非常著急，希望盡快確定範圍並進行都更，不要因鄰地關係延宕推動的時間。所以我們在劃定確定範圍以後，就開始積極辦相關程序。

(四) 陳萬生先生(林鉅益)有提到合建契約跟權利變換的部分，合建契約就是回歸合建契約內容，非更新處及委員審議事宜。本案採事權分送，後續分配依權利變換審決結果執行。至於共同負擔增加兩億多費用及單價等，是依照台北市提列標準，包括一些單價，也都是依照提列標準的部分做提列。今年3月的時候，更新處有針對營造費用做調整，所以當初可能跟你們提的那個價格是在這個之前，我們有先試算。但實際報核的時候還是依照最新的單價做計算，所以這部份整個費用其實是滾動式的計算，因此會有比較多的費用。這個部分還是要依照委員會審決的結果來做最後的執行依據。

利息、自有資金的部分，通案都是以自有資金30%，融資70%做利息計算。另外垃圾儲藏空間，是否應該做冷藏的動作？我們設計垃圾儲藏空間是有冷藏功能的。保固期部分，其實保固期通案都是這樣的年期，外面的合建契約大概也都是這



樣的年期，所以這部份並非比較特殊。

本案車位是平面車位，會預留管線但不會設計電樁。因為每一台車的款式不一樣，所以會預留線槽，以後購買電動車，可依照款式去設置充電樁。

(五)張勝凱先生，屬於範圍外的鄰居，當初劃定階段就已經有做過鄰地協調，確定他們沒有辦法進來後，我們才會依照現在的範圍去做申請，就算現在是百分之百，為保障範圍內地主們的權利，仍依照時程進行。單元範圍不是要怎麼樣就怎麼樣的，都有依照規定做申請並經過更新處劃定。至於未來施工會有鄰損部分，依規定必須先在動工之前就要先做鄰損的調查，以釐清未來如造成損害時之責任歸屬，所以後續實際施工前會有做鄰損調查。

(六)林正忠先生的部分，都更案都是秉持公平、公正、公開的方式在進行。後續要透過審議會審查，審議過程之中，包括像今天的公辦公聽會以及後續的審議會，各位地主都可以列席參與，也都知道委員審查的重點或是為大家把關的狀況。所以這部份我們也是秉持這樣的方式來整個案子的申請。

至於容積獎勵部分，也是依照法規申請，至於容獎到底會允許多少、同意給多少，還是依照審議會審決情形辦理。另鄰損部分，剛剛有提到過會在實際施工之前會做調查。建築設計部分，一定依照建築技術規則的規定來做這個設計，除此之外，因為我們這個案子有申請容移跟 TOD，依照規定必須要都市設計審議，都市設計的委員在建築方面都是非常專業的專家跟學者，所以他會為我們這個案子後續

的整個建築設計是否合理做嚴格的把關，這部份也請各位放心。

#### 十、學者專家—鄭凱文委員：

- (一) 公聽會的目的其實就是一個雙向交流的溝通，那很多地主提出自己的意見，還有鄰地也提出來想要的一個狀態。都市更新案可以走到現在的階段，其實是大家共同努力的結果。
- (二) 這個案子是屬自劃更新單元。在過去我相信應該每一個步驟每一個階段都是合法且都是依法來辦理。當然，都市比較舊的社區我們也希望趕快都更，那包括這個案子的鄰地 27、28、29 地號。在鄰地協調的過程也有相關的法規做把關。我想當初其實就有做鄰地協調過，如果我們的同意比例有高於鄰地的話，就會繼續往前走，這個是法令上面的規定。但如果鄰地百分之百同意，則可能在審議會上，或者是某個時間點提出，在審議會上做討論。但是前提是同意比率要高於現在更新範圍，才有機會。不然也會讓現在同意的住戶會有互相牽制耽誤的狀態，這點也滿重要的。
- (三) 針對這個案子有幾個提醒，首先剛剛有居民表示為什麼有這麼多的容積獎勵？本案除申請都市更新容積獎勵達最高上限 50% 外，還有申請 TOD 獎勵及容積移轉，但要跟各位說明不是申請就一定會有，尤其容積移轉跟 TOD 是有相對必須回饋的事項，包括開放空間及退縮範圍是否足夠等。以綠化來看，本案設計規劃只有單排樹，考量現在氣候，不是暴雨就是太熱，所以市政府希望如果有規劃開放空間，就要種植足夠樹木。倘基地大於兩千平方公尺以上，都審會要求種植雙排樹，以利遮陰。現本案臨 40 公尺計劃道路僅種植單排樹，可能在都市設計審議就會要求是否有足夠的開放空間及足夠的

遮陰，因此除了都更的把關還有都市設計審議的審查。

(四) 再來有居民提出未來 ESG 是否有充電車位?現在所有新建物須要預留充電的空間，不是把它做好，因為不同品牌的電車，要求會不同，但是必須把相關的充電空間預留管線、預留充電空間要做出來，所以大家也不用擔心。

(五) 再來 113 年有修正很多相關法規，住戶提出說為什麼共同負擔比例跟之前不一樣，因為 113 年有關臺北市都市更新建築物工程照價要項有修正，所以會往上調高，因此共同負擔的比例不一樣，後續權利變換會有相關的審議機制，會依照法令來做把關。

(六) 最後本案有一條後港街 45 巷，目前看起來是一條巷子，是提供社區居民通行使用，不過就社區規劃來看，有逐段廢巷的狀態。在審議會上針對廢巷，不論是全段廢，還是逐段廢巷，相關書圖都要寫清楚是廢除位置，有助審議上可以快速檢視圖面是否有問題，或者是有什麼需要修正的部分。以上，希望未來這個案子順利圓滿成功!謝謝大家。

#### 十一、臺北市都市更新處—梁紹芳股長：

(一) 本次會議與會以及學者專家所提的意見，再請實施者團隊納入計畫書裡面載明，作為後續審議的參考，尤其是針對今天會議上大家關心的範圍調整的意見，再麻煩實施者團隊再做相關的評估，並且跟範圍內以及範圍外的地主來做相關的溝通說明。今天是公辦公聽會，後續本案還會召開幹事會的審查以及舉行聽證，並且經都更審議會審議大會審議通過之後，才會核定發布實施。那在這一整個就是更新審查的過程中，如果大家還有相關的意見，也都可以再用書面的方式來向實施者或更新處做提出，更新處都會再

一一的函請實施者團隊做回覆跟說明，相關的內容也都會在我們的計畫書裡面作為後續審議的參考。

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 15 時 18 分）