

世展建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區康寧段三小段 66-4 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 113 年 3 月 14 日（星期四）下午 2 時 30 分

貳、地點：內湖區興湖區民活動中心

（臺北市內湖區成功路二段 320 巷 19 號 3 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 吳子瑜股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 記錄：宋蕙汝

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由世展建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區康寧段三小段 66-4 地號等 4 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吳子瑜股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會葉玉芬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的話請到發言登記處進行登記，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) 原則採統問統達方式，發言輪數為二輪，每人 3 到 5 分鐘發言時間

(一) 地主發表意見

一、所有權人—洪■■■ (金湖路 ■■ 巷 ■■ 號 ■■、■■ 樓) (書面意見)

本人夫妻倆皆為上班族，當年購置此一風水寶地、巷內安靜又有院子，門前更有公園預定地，倘遇地震或火災等情形避難容易，房屋雖有缺點，但經整修及補強後，再住一百年都沒問題。本人 40 多年的工作經驗，特別重視「風險管理」所以就本案秉持以下二個原則：

1. 「都更有夢，但築夢要踏實，首重權益充分保障」。
2. 「一本初心守護安全優質的綠生活」。

本人尚有諸多疑慮，除請求解釋澄清外也提出以下建議：

(1) 本案實施者「世展建設股份有限公司」並無業績可循，名下也無資產，登記資本額由新台幣 2 億減資為 1 億元，是個小型的家族企業，股權理應高度集中，但董/監持股都只有 450 萬股，僅佔公司股份的 45%，形同紙公司 (paper company) 運用極大的財務槓桿 (即高負債比) 來承作 50 或 60 億的案子，但又受制於握有絕對多數股權 (55%) 的股東，隨時有被撤換或落跑的可能，恐致住戶求償無門。近來都更案建商倒閉落跑事件頻傳，市政府好像也束手無策，倒霉的就是簽約的屋主，為保障簽約的屋主權益，茲建議：

A. 政府應制定建商分級制度，嚴格審核建商的財務能力與執行實施能力 (Qualification)，並規定建商的實收資本額最少為該建案估值的 20%，且將其中半數資金提存至上市銀行作為履約保證金，保障屋主權益，俟建案完成全數交屋後再由屋主通知銀行退還建商的履約保證金。

- B. 都更主意雖好，但強制拆除合法建物已逾越憲法保障人民居住自由的權利，在屋主沒取得充分的權益保障前，市政府不得對屋主進行裁罰，並立即著手修訂法律保障屋主權益，提供制式合約，讓屋主與建商是對等關係而非讓屋主擔心屋子拆了卻沒有實質保障或協助採行「公辦都更」，由政府當履約保證人並在合約上簽署。
- C. 台灣房價一直維持在不合理的高水平，即將就任總統的賴先生已說房價下跌中，再加上現在兩岸情勢緊繃，中國大陸對台灣的威嚇是有增無減，一但擦槍走火兩岸發生戰爭，屆時房子拆了，建商倒了，吾等將流離失所，建議市政府暫緩對「立即危險的海砂屋」進行強迫都更政策，俟兩岸情勢緩和再議。

(2)當年 921 大地震（震垮的是東興大樓而不是海砂屋）地震時大多數的住戶都迅速地集結到公園避難，而本建案的設計面公園向地面尚鄰馬路甚多降低了避難功能，而且依其設計，本人院子內的 50 年老樹（桂花與含羞花）及辛苦培育的咖啡樹，都將被砍除，本人目前居住的一樓也不見了，無法再享受種植花木的幸福退休生活，而變成一隻囚鳥，嚴重侵犯本人的生存權，難道台灣已被共產黨統治了嗎？我的生活方式不能自主而是由其他人來決定，這合情、合理、合法嗎？

所以我要求變更設計，還我安全優質的綠生活。

二、所有權人一何■■■■（金湖路■■巷■■號■■樓）（書面意見承辦代為宣讀）：

1. 本人是一樓之所有權人，當初因此戶擁有可停放二台車之大庭院，及地下室不但通風，光線良好而且又有使用權，因此以台幣壹仟多萬買下此戶房舍，當時 2 樓才賣肆佰多萬。實

際上一樓的房價遠比 2 樓以上較高，但是現在因海砂屋都更換回的價值要跟 2 樓一樣，實屬不公平、不合理！

2. 都更手續過程必須將建物，土地謄本及印鑑證明交付建商，而建商與其指定銀行卻辦理設定抵押融資，如建商在期間中途退出，請問所有權人的保障在哪裡？不但期待的新居化作幻影，恐怕還要背負一身債務，目前內湖已有案例發生，請問政府可以給我們什麼擔保？
3. 建商提供之事業計畫案，公聽會的簡報等等，字體、圖片均顯太小，有些甚至模糊，導致無法詳細閱讀了解，往後提供之資料可否請放大、詳細之？

三、所有權人 鄔■■■（金湖路 ■■ 巷 ■■ 號 ■■ 樓）（書面意見承辦科代為宣讀）

1. 本案容積上限部分，因本案屬海砂屋，上限可依原容積+0.3 基準容積或 1.3 倍的原容積檢討，惟目前尚未爭取至上限，獎勵值若再往上申請對權利變換較佳，否則會損及地主的權益。
2. 共同負擔比例部分，目前是近 50%，以臺北市來說很少有這種狀況，因本案地下室開挖到地下 5 層，造成本案造價拉高，是否有開挖至地下 5 層之必要？另以現況地形及相關剖面圖顯示，目前地下 1 層之開挖範圍僅有一半，是否該調整圖面讓本案開挖至地下 4 層即可滿足法定車位。
3. 共同負擔比例計算 $3,478,590,844/6,976,289,205=47.86\%$ ，且報告書物價指數比有誤、造價變高，請審議委員會現階段就要仔細審視，以免建方以此誤導住戶錯誤合建比例。
4. 地下室申請獎勵未見回饋到住戶身上。
5. 租金請比照建方其他建案（內湖新城）按坪數發放，而不是統一價。

6. 本人反對一樓與樓上的住戶分配一樣的坪數

7. 一樣巷內的一樓，建商竟可私相授受更新後給誰？

四、所有權人—謝■■■■（金湖路■■■號■■樓）（書面意見承辦科代為宣讀）

1. 基地四周 6 公尺道路尚未開闢，且土地所有權屬私人，建方從未與該地主協商實屬不合理。

2. 畸零地在本建案的四周，可否容積轉移。

五、所有權人—黎■■■■、李■■■■（陳■■■■代）（金湖路■■■巷■■號■■樓）（共同書面意見承辦科代為宣讀）

1. 依 P. 3-9 頁，周邊房地產市場案例，大部分是參考 111 年度與自辦公聽會的時間 112 年 10 月份已差了 1 年多了，房價就差很多。

在 112 年 10 月（現在可能又提高了），附近實價登錄行情參考如下：

(1) 冠德美麗大湖 20 年建物 (RC 造) 約 98.7 萬/坪

(2) 雄關社區 28 年建物 (RC 造) 約 82.1 萬/坪

(3) 文心 AIT 11 年建物 (SC 造) 約 119.6 萬/坪

(4) 文心吟釀 16 年建物 (RC 造) 約 107 萬/坪

(5) 榮耀世紀 19 年建物 (RC 造) 約 100.6 萬/坪

(6) 力霸國鼎 26 年建物 (RC 造) 約 93 萬/坪

綜合實價登錄，20 幾年的老舊大樓其房價已快接近本案平均價格約 98.9 萬了，何況我們這棟大樓是 SRC 造及最新之大樓，建材設備等級採用最高等級，營建成本提列又比實價登錄案例還高，且臨內湖捷運站直線距離約 250 公尺，金湖路門牌旁邊又是超大面積的成功公園，房價不應只有 98.9 萬元，依最近市場行情，SRC 及都更案最高等級的建材，本

案房價可上看 130 萬元/坪以上才屬合理，不能用以權變依估價師之估價為計算等之用語來呼嚨住戶，拿出專業的行為對待實價登錄及新建築的實際行情。

2. 本案獎勵值達 115.85%，且獎勵項目多不用增加任何營建成本，跟其他更新案比較相對開發成本最低，但是更新後總收入為 69.7929 億元，共同負擔達 34.7859 億元，共負比達 49.86%，地主只取回 50.14%，在高房價的好區域，可能創下台北市更新案地主取回最低的案例，若依一般建商合建的分配行情比例地主約 70%，建 30%的比例相差很多。
3. 1 樓之安置費有 1500 元/坪/月及 100 元/坪/月，目前一樓有店面、辦公室及住宅使用等為何有不同之差別。又安置期達 47.3 個月，若提早完成，剩餘之安置費是否一併歸還給所有住戶。
4. 地下室法定停車位 142 部；自設汽車停車位 50 部；實設汽車停車位共 192 部，B2F42 部、B3F48 部、B4F48 部、B5F54 部。增加地下多開挖一層只多了 48 車位，但其營建費用提列高達 2.3352 億元（佔工程總重建費用之 10.35%），再加上其他成本如建築師費用、權變費用、利息、稅捐及管理費用等，依共同負擔比例，增加一個層地下室概算將達 3.14 億元左右的提列費用，每個車位要達 654 萬元才能損益平衡，是非常高的不合理。依實施者提列更新後車位價約 293 萬元/部（均價），增加一層地下每部車位約 260 萬元左右，有可能更低，增加地下室一個樓層其價值約 $48 \times 260 = 1.248$ 億元，跟成本差距太大，蓋的越多地主吃虧越大顯然是不合理的，更新事業這些所有全是屬於所有地主的，建商只是取回代墊費用及更新條例給的管理費及風險管理費。若只開挖地下四層，目設計圖計算有 144 部車位大於法車數輛 142 部，而且

從地下室設計圖上，建築師只要稍微調整平面也可增加一些車位。

5. 實施者世展建設股份有限公司其資本為 1 億，卻欲施作金額高達 69 億元的都更案，如後期建商發生狀況，住戶恐求償無門。

六、所有權人—謝■■■、謝■■■（金湖路 ■■ 巷 ■■ 號 ■■ 樓） （書面意見承辦科代為宣讀）

1. 都更程序問題：

- (1) 本案係 110.12.9 公布的海砂屋且經列管應於 112.12.8 前停止使用，目前已申請延期至 113.12.8 前自行拆除，到時候又可延期，還是會依法執行？
- (2) 在本計畫 P.125 所載實施進度在 114.7~12 月才在事業計畫核定公告期間與拆除期間有衝突（113.12.8 拆除），要如何解決？
- (3) 本案世展是實施者，委由新意群做都更規劃，由徐國書建築師做建築設計規劃，整個都更時程從今算起 113~121 年，前後需 8 年之久，是否在市府審核程序時間能縮減？
- (4) 本案尚有約 10% 以上之所有權人尚未簽署合建契約，且亦無簽署事業計畫同意書，倘若於審核過程中，有造成建物倒塌人員傷亡，責任要由市政府或未同意戶負責？
- (5) 本社區尚有過半數與銀行有借貸債務，在審核時程能否儘量縮短，減少住戶的負擔，尤其在社區是一個嚴重的海砂屋，不定時會有水泥塊脫落之情形。

2. 相關法令問題：

- (1) 本案被市府認定海砂屋危險建築，依規定在 112.12.8 前需停止使用，為何市府還同意被申請延期？另在 113.12.8 前需自行拆除，屆時又要申請延期嗎？
- (2) 社區早期部份 5 樓加建及 1 樓加建，所謂可延遲拆除的建物（合法及違建），如要都更改建前應否由市府拆除後，實施者再進場，否則公權力會受挑戰？
- (3) 占用到計畫道路 6 公尺巷道的前院，是否也要由市府單位負責拆除後，實施者確能繼續工程之進行？
- (4) 本案實施者與住戶簽有「合建契約」及銀行的「信託合約」已達 8 成以上，未簽約者是必會依市府權利變換的條件執行？
- (5) 如本案最後遇到少數不能配合的（釘子戶）的住戶要如何處理？

3. 其它問題：

- (1) 清白里有社區服務中心，為何開公聽會要借用到此湖興區民活動中心，有些舟車勞頓？
- (2) 我們簽約的約 80% 以上，大多數住戶都希望趕快改建，避免住在海砂危樓裡，請政府部門重視及協助少數未簽戶，儘快依法處理。
- (3) 我們與世展簽約，室內坪 1 坪換回 0.95 坪加上一車位，如依政府走權利變換，能換回比率是多少？
- (4) 我們與世展簽合建契約與華泰銀行做信託合約，到時如果權利變換的結果優於合建條件，可否要求世展屈就市府的權利變換？
- (5) 公辦公聽會是否會再有第二次，還是一次就可以，請市府做說明。

- (6)請市府做出明確說明：本人有提交去年一整年在無發生地震情況下，本案社區有四個地方突然脫落、鋼筋外露及差點就砸到人的照片。希望市政府在審核期間，能夠關注這些問題。
- (7)依市府列管本案屬海砂屋，且應於 113.12.8 前自行拆除，此事業計畫進度表做不到，要如何處置？
- (8)友座（世展建設）已正式為實施者，並委由「新意群」做更規劃，「徐國書」事務所做建築規劃，全交由市府做審查，審查過程是否可精簡時程，以減少意外發生後衍生之責任問題。
- (9)如果市府的審核進度有受到尚未與「世展建設」簽署合建契約之影響，期間未簽約戶是否要共同承受意外責任？
- (10)本社區原尚有向各銀行之借貸債務時程應該要合理縮短？
- (11)有關本案送審採權利變換，最後遇到不能配合的釘子戶，住戶應如何處理？

七、所有權人—謝■■■■（金湖路■■■號■■樓）（書面意見承辦代為宣讀）

1. 現有法令對已列管之海砂屋限期 2 年內搬遷改建之規定，本案擬申請延長為四年搬遷改建之規定。理由如說明事項。
2. 茲陳明雙方合約未能達到公平、合理的要求，期盼政府審視此一重大的都更權益，甚至立為實施細則，以保護原住戶都更權益，避免都更後造成眾多爭訟。
3. 擬申請延長為四年搬遷改建之規定：基於台北市都發局提出都更重建擬新增容積獎勵 3 成的計畫，已於今年 2 月 27 日經北市都委會審議通過；並且內政部也有針對住宅公設比的改變計畫，鑑於政府法令的改變，乃是造福百姓的德政，又因為現有房屋並無立即坍塌的危險，以及原住戶與合建廠商

仍有諸多權宜事項尚待協商，目前限期兩年搬遷改建之規定，已過了一年多，如果要在這期間內強制執行，勢將壓縮原住戶的權益，因此懇請市政府通權達變，同意延長四年搬遷改建規定，同時讓相關法條在市議會通過實施，以真正落實政府的德政，在都更住戶身上與合建廠商雙雙受惠。

4. 陳明不合理的條件，達到公平、合理的目標：本人尚未簽署合建同意書的理由如下：

實施建商所提供的合約書內容並沒有載明都更後，原屋主至少可分回多少建物與車位的面積，但實施建商的說詞是原物料成本的變動，所以無法列在合約內；但是在台北市其他都更的建商都有精算師算出最低可分得的面積，也同意列在雙方的合約內，為何世展建設不願意？若是我方不同意權利變換的估值，我也可以採行雙方所談妥且名列在合約內的面積，作為簽約的保障；若不明載將分得的面積或權利變換的估值列入合約內，那等於實施建商所分給我的面積大小，我都得無異議地同意驗收，這合理嗎？這個合約的陷阱，希望都委會能明白，並立為都委會審議與實施細則。

八、所有權人—王■■■■（金湖路■■巷■■號■■樓）（現場發言意見）

1. 本案地下室停車場開挖至地下五層，其工程造價提高，但地下室越挖越深、造成地下室潮濕且空氣不好，實施者能不能將停車位移到地面並找個空地規劃停車位及充電樁，可另增加收入。
2. 本地區都是電影明星居住地，本案不僅好建也好賣，實施者應多給予回饋。

九、所有權人—陳■■■■（金湖路■■巷■■號■■樓）（現場發言意見）

1. 今日事業計畫審查著重於建築規劃設計，因本人亦是建築師，一般若有客戶對設計方案提出質疑，代表設計方案不一定是最好的。本人已在自辦公聽會中針對建築設計提出相關意見，但目前為止，實施者仍未納入考量並修改，且實施者已覺得目前是最好的設計規劃。
2. 目前我認為本案建築設計方案仍有改善空間，例本案規劃一層 3 部電梯，3 部電梯中含 1 部貨梯及 2 部客用電梯。請問這 2 部客用電梯總共提供多少戶使用，請實施者思考電梯的使用效率。本人亦無法接受現建築設計中無考量一樓非店面住戶之設計方案，實施者僅簡單說明基地受坡地條件影響，目前建築規劃最為恰當，已無改善空間。都更處倡導實施者與地主間應持續溝通，但從頭到尾實施者並無意與本人溝通有關建築相關細節。
3. 選配原則說明太簡單，本次事業計畫中並無載明一樓非店面住戶之相關選配原則。一般買到海砂屋等於中樂透！沒有理由拒絕參與都更，實施者並無載明協議合建與權利變換可擇優於合建契約中。

十、所有權人—楊■■■■（楊■■■■代）（金湖路 ■■ 號 ■■、■■ 樓）（現場發言意見）

1. 實施者的資本額僅 1 億 2 千萬元，且信託契約第 6 條規定地主出土地，建商出資金，為何還要辦理銀行信託？
2. 各住戶辦理信託係將權狀抵押給信託銀行，各位地主和實施者當然也希望本案順利進行，但先設想若本案沒辦法順利進行，有任何欠繳費用之情形，信託銀行係有權利處分各位地主持有之土地進行拍賣，屆時房子不僅沒分到，還背負債務。

3. 雖然各地主目前免房屋稅，但海砂屋並不是我們願意的，大家都是受害者，是否能請稅捐徵處代表說明是否會減免有關土地稅等相關稅負。

十一、所有權人—謝■■■（金湖路■■號■■、■■樓）（現場發言意見）

目前市府已將我們的社區列為危險建築物，地震頻繁，社區鋼筋外露、水泥脫落情事時常發生。若非列入危險建築物，再住 5 年、10 年都無所謂，但我們今日是住在危險建築物裏面的住戶，希望市政府可加快審議速度，給我們有個安全舒適的生活環境，不要等到傷亡事情發生，屆時亡羊補牢已晚矣。

十二、本市內湖區清白里里長—陳東源里長

1. 清白里區民活動中心禮拜六、日並無人承租，等收到公文時才發現地點選在湖興區民活動中心，此時市政府公文已經發出，已來不及調整；且召開時間選在非假日，造成所有鄉親上班都要請假，市府單位應細心對民眾做妥善照顧。
2. 公辦公聽會只有這一場，今日所有鄉親的發言，我有作出幾點紀錄，希望實施者與市政府都能協力互助推進本案。一定要公平、公正，才對得起所有住戶。
3. 本案屬於精華土地，金湖路 64 巷前段為已開闢，後段為未開闢且未徵收，仍屬私人土地。屆時本案拆屋重建時衍生的問題，實施者應如何處理？依據臺北市新工處規定辦法及都市更新條例，都市更新周圍道路應納入更新基地內，對里建設才有所幫助、對實施者而言並無損失、對鄉民們更顯有意義。
4. 從本案事業計畫中可看出本案係以原容計算但實施者與本區住戶係以基準容積計算分配方式，這兩者間之差異，都更處應如何處理？

5. 有關合建與權變擇優，若屆時已簽署合建契約之住戶擇優選擇權利變換，實施者能概括承受為最好方式，也不會影響鄉親們之權益。
6. 本案街廓鄰 6 公尺道路，事業計畫中載明退人行道 2 公尺，為依據法規下限，而清白里的 15 件都更案都是退 4 公尺。後續進入審查期間，消防法規就會有所要求應退縮至消防車輛通行之道路寬度。請建築師考量退縮 4 公尺，以利消防救災動線通行順暢。
7. 本案建築量體非常大，卻無留設公益性設施，請實施者考量本都市更新案之公益性。

十三、實施者—世展建設股份有限公司（陳正義董事長）

1. 有關實施者資本額與本案後續執行部分，本公司原為資本額新台幣 6,000 萬元後續增資至 1 億元，另本公司與友座建設係家族企業，友座建設由陳坤地擔任負責人，資本額為 1 億 2 千萬元，而世展建設為友座建設及瑩達建設占股。另與世展相關的企業，有「世電建設」且業已在汐止開發很多個案，另有「世喆建設」擔任實施者於南港展覽館二館前之南港一期共 1,300 多坪的個案，近期更新進度已達準備拆屋階段，南港二期 1,900 坪的個案也在順利進行中。本公司絕對有實力推動本案都更，且風險管理部分也已辦理信託作業，請地主們放心。
2. 另與本公司完成簽約之地主，屬本案願意參加都市更新者，本公司為確保更新重建案順利興建完工，目前已將土地及房屋辦理信託給華泰商業銀行，此目的係為保障地主與建商雙方之權益，由信託銀行控管信託專戶的資金流向以確保資金專款專用。

3. 有關本公司的實績，本公司於內湖區農會內湖路二段至內湖路三段中有 8 個本公司開發之案件，亦無與其他公司合併開發，請地主放心，本公司並無將各地主土地做抵押融資。無論大小事務有需要與實施者溝通的地方，請地主盡量與實施者溝通了解。

十四、規劃單位—新意群工程顧問有限公司（林信陽總經理）

1. 有關一樓選配位次部分，更新後之建築規劃設計，有部分原一樓並非剛好落在更新前之位置上，故以更新前持有店面者，依原相對位次，優先選配土地及合法建築所有權人更新後一樓店面。
2. 本案周邊街廓道路均可通行，如果以協助開闢道路方式增加容積獎勵，這將造成權利變換分配時稀釋原有地主的權益。有關協助開闢道路用地之意見，後續實施者會再作進一步考量。
3. 有關本案都市更新獎勵部分，本案更新前建築物之原容積約目前法定容積(225%)加計 42.96%之建築物，屬原容積大於法定容積之建築物。其原容又分為原地上容積及原地下容積，地下原容只能用在地下層，本案於早期建築規劃設計中，原規劃地下室作零售商場使用，惟後續因有住戶擔憂零售商場營業行為，將造成住戶安寧及安全疑慮，最終取消此部分設置，故致地下容積無法全部使用。

就實際情況而言，希望各地主不要誤解獎勵值越高就能分配越多，因本案容積獎勵 115.85%中原容獎勵 42.96%已還給各住戶即產權面積已超過法定容積登記之部分。目前住戶與實施者合建契約中，各住戶可分回室內坪（1 坪*0.95+一個停車位）及公設比外加，依目前本公司評估，其合建契約內容所取得之分配條件，已優於權利變換之分配條件。合建契約已非常明確，各地主倘有其他疑慮，皆可另與實施者做確認。

4. 有關租金補貼部分，採權利變換之地主，後續依權利變換結果分配。另目前與實施者簽署合建契約者，其租金補貼依合建契約約定內容辦理，且合建契約第 4 條亦有約定可擇優辦理（即合建條件或權利變換擇一適用）。
5. 有關陳情合建比例分配行情不合理部分，請各地主考量個案情形及條件不同，目前實施者採 SRC 建築之個案其房價估值為 110~120 萬元/坪，其合建比約莫落在 40% 上下。另採 30% : 70% 之合建比，應屬位於商業區且周圍有房價支撐地段之合建案例。
6. 有關本案建築規劃設計之公設比，依據目前現行法令制度係屬於合理範圍。
7. 有關未與實施者簽署合建契約所有權人之分配方式，因本案採權利變換方式實施，未來未簽署合建契約之地主將依權利變換之權利價值進行分配。
8. 有關公聽會的簡報內之圖說模糊一事，因公聽會簡報僅提供精簡的會議資料，本案詳細內容請參閱事業計畫報告書，並請地主自行於本次公辦公聽會簡報的第一頁之 QR code 掃描下載。
9. 今日公辦公聽會應著重於事業計畫之內容，有關權利變換、房價、實價登錄等相關意見，後續將依權利變換計畫報核日前 6 個月內為估價基準日進行估價。目前事業計畫所提之權利價值僅供參考，感謝地主提供相關意見，目前估值一坪 98.9 萬元為初步估算。最終權利變換價值及共同負擔比例，需經事業計畫核定後，於權利變換計畫送審時，並經都市更新及爭議處理審議會審議通過後為準。
10. 政府推動都更辦理信託旨在有效控制重建風險並保障地主與建商雙方之權益，由信託銀行控管信託專戶的資金流向以確

保資金專款專用。請地主放心，本案實施者並無設定抵押辦理土地融資，土地仍屬於各地主。後續會有建築融資，由銀行透過建經公司查核，依進度撥款，即使營建廠商倒閉仍可撤換廠商續建。

11. 目前臺北市市政府正推動「海砂屋 0.968 專案」，實施者會持續與地主溝通，早日取得 90%以上之同意比例，加速本案都更審議。
12. 依都更條例規定，退縮空間應滿足 8 公尺，本案周邊計畫道路用地為 6 公尺，已自基地境界線退縮 2 公尺，滿足達 8 公尺之要求。本案因基地特殊性及高程因素，需要滿足原有店面部分之分配，則人行步道無法再退縮。本案事業計畫中已載明本案符合劃設消防車救災空間，滿足十層以上建築物應為 8 公尺 x20 公尺之規定。
13. 有關整體性公益性，實施者會再加強論述並載明於事業計畫中。

十五、建築設計—徐國書建築師事務所（徐國書建築師）

1. 本案於之前的說明會中，向地主們報告因本案基地於東北側地形（金湖路 46 巷）較高、西南側地形（金湖路）較低，其高程差距接近 6 公尺，故本案建築設計應配合基地條件，作因地制宜的建築規劃。本案業經建築師於前期規劃時已確認，並依建築法令相關規定檢討後，本案為超過 50 公尺之高樓層建築，地下室開挖率限制為 72.5%，本案倘開挖地下 4 層僅能規劃 138 席車位，並無法滿足法定停車位共 142 席之需求，另倘僅開挖地下 5 層之一半並不符合經濟效益，因本案迫於地形特殊、開挖率及法定停車位等規定，最終建築規劃開挖地下 5 層設置 192 席停車位數，也滿足一戶一車位之需求，實屬合理。另為了方便地主讀圖容易，本案東北側地形（金湖路 46 巷）較高部分編為地下一層，也因應其基

地高程因素，設置兩個地面層，分別為沿金湖路設置之店鋪，及面向成功公園（金湖路 46 巷）設置之住宅部分。

2. 有關電梯配置，本案為 16 層以上之建築物，共規劃 3 部客用電梯皆，並無規劃貨梯；其中一部電梯依規定規劃為緊急升降梯且含排煙室設計。本案規劃之 3 部電梯皆為 17 人座大型電梯，其速度為約莫 1 分鐘左右可達避難層。經計算電梯服務人數及戶數後，目前規劃設計實屬合理的規劃。
3. 有關建築設計有任何具體建議或疑慮，請即時傳達給實施者，但應清楚要求而非僅靠感覺提議。實施者也會從中考量並採納良好的具體意見。

十六、學者專家—葉玉芬委員

1. 今日本件為擬訂事業計畫之公辦公聽會，有關各所有權人提供之書面意見及現場發言，除現場實施者給予實質回覆之外，實施者也會針對所有書面及發言之意見作整理，並納入本案事業計畫書之陳情意見回應綜理表內載明；另都更案的溝通管道多元，所有權人亦可以書面方式載明身份、都市更新案名、範圍內地號或門牌後，將陳情意見向更新處表達，更新處會將陳情內容轉請實施者回應並載於計畫書之陳情意見回應綜理表內載明，後續本案進入實質審查階段將做為審議參考，並就本案之獎勵容積、建築規劃設計等內容進行審議。俟擬訂事業計畫核定之後，第二階段為「權利變換」階段，於擬訂權變計畫前，因本案尚未取得全體地主同意，依都市更新條例規定將由實施者指定一家專業估價業者，其餘二家於市府建議名單內以公開隨機抽選方式選任後，由三家專業估價業者進行估價。後續實施者將權利變換計畫併同估價內容，向臺北市政府申請後，將由都市更新及爭議處理審議會內各專業委員為各位進行把關。

2. 有關建築規劃及都更進度等部分，因各所有權人的想法及理想皆不盡相同，好比「覺得海砂屋好危險希望加快都更。」、「認為政府後續還有很多政策，也許再等等，有機會讓獎勵值更高。」、「目前規劃之電梯數量，是否符合後續實際使用需求。」等意見，建議都可以向實施者表達，建立良善的溝通管道。要讓都更有效率進行，係需要實施者及地主互相努力、溝通並取得共識，後續進入實質審查階段後，倘雙方取得共識需要修正計畫內容，都須由實施者向市府提出。無論本案同意比是否達 90%以上，市政府都會排會並進入實質審議，都更案的效率是需要有市政府、地主及實施者，三方共同努力。
3. 今日公辦公聽會結束後，待本案進入實質審議後提請都市更新及爭議處理審議會前，會將事業計畫之光碟再次提供給本都市更新範圍內之所有權人，並召開聽證會。屆時倘各所有權人就本案另有意見想表達，皆可於聽證會上提出。因本案為海砂屋，尚有未同意之住戶及相關陳情意見，建請實施者持續積極溝通，為確保公共安全，海砂屋確有重建之必要性，期待所有權人與實施者雙方溝通清楚，並皆能互相配合及取得共識，讓本海砂屋都更案能圓滿順利進行。

十七、臺北市都市更新處－吳子瑜股長：

1. 本都市更新案係由實施者採事業計畫與權變計畫分送進行，今日為事業計畫公開展覽期間之公辦公聽會。於事業計畫階段，審查重點著重於建築規劃設計及申請都市更新容積獎勵等相關內容。另有關估價議題及更新前、後權利價值等相關意見，皆屬後續權變計畫階段之審查重點。請地主針對本次事業計畫內容發表相關意見，較符合今日舉辦公辦公聽會之目的。

2. 有關實施風險控管部分，依都市更新條例規定之風險控管方案有不動產開發信託、資金信託、續建機制、同業連帶擔保、商業團體辦理連帶保證協定等方式，實施者應依規定載明，後續本案將提送本市都市更新及爭議處理審議會審議，並由審議會之專家學者等針對實施者所提出的風險控管方案是否合理進行審議。
3. 因場地排程問題且考量大眾交通之可及性後，本案公辦公聽會場地舉辦在湖興區民活動中心，距離較遠，特向各位住戶說聲抱歉。本次公辦公聽會依都市更新條例等規定，於公開展覽期間原則僅舉辦一次，各位地主今日如有任何意見，請踴躍提出。
4. 有關都更審議程序是否順利或能否快速進行部分，因本案屬於高氯離子混凝土建築物之都市更新案，目前同意比例約 8 成左右，可參考市府推動之「海砂屋 0.968 專案」，其專案內容係指同意比率提高至九成以上，將比照「168 專案」專案列管快軌加速審議，並優先排送審查。另都市更新案之進度仍需要實施者與各地主間達成共識及互相信任，減少審議過程中處理雙方產生歧見之時間，所以倘實施者與各所有權人達成共識，本案都更審查進度將能順利儘速進行。
5. 有關海砂屋裁罰及限期拆除期限，因本案已進入都市更新程序審議期間，原則上出具都更同意書者，都可以向建管處申請展延及被免除裁罰。有關海砂屋列管及裁罰細節部分，請各位住戶另向臺北市建管處提出相關諮詢。
6. 本案都市更新案係採「權利變換」方式實施，後續有關權利價值之分配部分，將俟事業計畫核定後，實施者依都市更新條例擬具權利變換計畫案，向本府申請報核並經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過後為準，依權利變換計畫核定

內容進行分配。另與實施者簽署合建契約之所有權人，將依雙方簽署之私約內容為準。

另有關所有權人與實施者簽署之合建契約，依內政部函釋「合約書係私人間權利義務歸屬之合意」，因非屬臺北市都更審議會審議範疇，基於私法自治原則、契約自由原則，建議所有權人於簽訂契約前須應審慎詳閱契約內容及條件後再簽訂。

7. 權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，倘有不願拆除或遷移者，依都市更新條例等規定將由實施者向主管機關申請代為拆除程序。有關代為拆除程序進行前，仍須經實施者秉真誠磋商精神與不願拆除及遷移之所有權人進行協調，且另有許多法定程序須進行，其中包含實施者與協調戶辦理 2 次以上協調會。倘仍協調不成，方可向市政府申請介入，並成為第三方，並為雙方召開 2 次以上公辦協調會。仍協調不成者，則須經本市都市更新及爭議處理審議會審議決定是否由市政府進行代為拆除之處分。本案經核定後，倘有上述情形，實施者可依法向本府提出申請，本案不會因未同意戶而造成無限期延宕。
8. 有關稅賦減免事宜，依都市更新條例規定於更新案執行期間，若土地已經拆屋或無法使用之情況下，可免徵地價稅；但土地仍可繼續使用者，減半徵收。另更新後地價稅及房屋稅減半徵收 2 年。若依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅 40%。
9. 有關里長及各住戶意見，都會納入今日公聽會發言要點中，並於事業計畫內之回應綜理表中載明，實施者應就該點意見作相關回應，後續將作各審議階段之意見參採。
10. 有關本案容積上限檢討一事，本案原容計算依實施者目前擬具之事業計畫書中所載，本案係以各該建築基地 0.3 倍之

基準容積再加其原建築容積，作為允建容積之檢討上限，另經實施者於計畫書內載名本案原容認定目前仍與建管處申請中，後續依據建管處核發之原容積值為準。另有關都市更新獎勵，後續仍以經都市更新及爭議處理審議會審議通過後為準。

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 4 時 30 分）