

友座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547-4地號1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114年09月18日（星期四）下午2時30分

貳、地點：臺北市內湖區湖興區民活動中心

（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 宋蕙汝 股長(宋沛融^代)

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿)

紀錄：宋沛融

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由友座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547-4地號1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承辦人員宋沛融，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會的莊濰銓委員。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。等以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—地主阮○○（547-4地號土地）（書面意見）（由承辦代為宣讀）：

「臺北市內湖區康寧段三小段547-4地號都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，於114年9月18日舉辦第2次公聽會，不同意都市更新理由如下：

- (一)本案非危樓。
- (二)本案非海砂屋。
- (三)本案耐震係數符合規定。
- (四)都更要符合「比例原則」：必須在最後手段，以及別無選擇情形之下，方可以強迫人民參與都更。這房子不危也不老，公寓可加裝電梯的補助方案，外牆可拉皮，即可解決居民需求，實無急迫重建都更之「必要性」。
- (五)本案違法、違憲(憲法第10條:居住自由、憲法第15條:財產權、憲法第23條:增進公共利益所必要、都更條例第1條:增進公共利益)。如欲強迫人民都更必須「增進公共利益」、「保護人民生命財產安全始得剝奪人民居住權及財產權，本案多數住戶只想發大財，只有私益完全沒有增進公共利益，反而侵害公益，列舉如下：

1. 紫雲里113年人口總數約5,596人，如本住區都更完人數

將增加上千人，而台北市政府每年給各里的里鄰建設經費是固定的30萬，不會因為人口增加而增加，故原住戶5,596人被分配的福利將減少，有損公益。

2. 紫雲里人口暴增，而鄰里單位若勤務增加，在人力不變的情況下，嚴重影響服務品質，有損公益。
3. 內湖交通已經無解，而本社區交通要道如星雲街、成功路上班時間早已大塞車，再多增加上千人，交通勢必癱瘓，嚴重影響生活品質，有損公益。
4. 本社區鄰近 AIT，建商擬蓋26層大樓，如有恐怖份子至頂樓或租下高樓層即有可能對 AIT 產生安全疑慮，嚴重影響國防安全及 AIT 之安全，有損公益。

三、所有權人—地主鄭○○（547-4地號土地）（現場登記）：

- （一）本次提供計畫書中的租金補貼由原來的47.2個月改成41.2個月，理由係因施工工期縮短，且41.2個月已包含6個月產權登記的時間，所以施工期間僅35.2個月。這和實施進度表從施工至申請執照達48個月再加上6個月即為54個月，請友座說明54個月與41.2個月之間差異。另外針對租金補貼應於計畫書內載明明確的起訖時間，例如施工日為起始日，驗收日做為租金補貼的最後日期，才能避免爭議。若45個月後才入住，中間的差異會有租金補貼嗎？反之，若早於41個月入住，那多出來的金額是否要退款？
- （二）有關房屋保固部分，因為公開銷售房屋契約規定結構體10年、防水5年及其他設備1年，但友座房屋保固事項註明防水僅3年，兩者相差2年，請友座說明。
- （三）因為本案改以爭取防災型都更獎勵值，容移申請費用減少，但為何重建費用反而比之前高了2.7億，請友座說明。

- (四)本案計畫書內 P. 綜-8陳情意見，上次我們有發文陳情，內容詢問工程費用的列舉說明，我覺得回復不是很明確，友座回應表示後續由臺北市政府與更新委員會審查其合理性，我們覺得不合理應該說明清楚，怎麼全部推給臺北市政府與都市更新委員會？
- (五)之前有詢問建築師規劃設計費用高於市場行情，友座回應依臺北市建築師公會建築師酬金標準，標準感覺是屬於定價，難道都沒有折扣嗎，是否能提供雙方的合約參考？
- (六)另外，事業計畫書內 P. 9-54的開挖率為62.10%，大約為3,209.97m²，基本上可用約3,747m²，還有500m²可以利用，為何不使用完全？

四、所有權人—地主張○○（547-4地號土地）（現場登記）：

- (一)114年4月17日說明會裡面地主李先生提出問題，未來變電箱維修可能有拆牆的可能性，這個問題沒有在報告書中說明，請友座說明，謝謝。

五、其他到場人—何○○（現場登記）：

- (一)請問本案樓地板15公分包含管線，另外是否還有隔音設備？

六、其他到場人—孫麗芳（現場登記）：

- (一)我們以後房子拆除後，所有地主都必須要在外面租屋，依照目前法律的規定，將戶籍搬遷至租屋處，屋主應不得拒絕，但是從我的朋友得知他們松山南港區附近的都更案，目前已拆除建物且進行搬遷，租屋處屋主堅持不肯讓都更戶的戶籍遷進去，該如何處理？請更新處說明。

七、其他到場人—游○○（現場登記）：

- (一)有關拆遷安置計畫中有三項收入，分別為租金補貼、拆遷

補償及其他地上物補償，是否只有租金補貼不列入個人所得？另外，租借場地音響聲控部分是否能調整，因為我在座位上聽不清楚，能否調整一下音量？

八、其他到場人-邱○○（現場登記）：

（一）將來本案於建物施工期間，如果發生重大工安事件，友座的SOP是什麼？臺北市政府可能會要求無限期停工、周邊住戶抗議、或登上新聞媒體等，這些事情是否有應對的SOP。

九、規劃單位—安邦工程顧問股份有限公司（謝長潤副總經理）：

（一）本案基地建物建築完成期間是78年8月距今已逾36年，且實施者委任結構技師進行建築物耐震能力評估（檢附於本案事業計畫報告書章節附錄八），建築物ID值為0.293小於0.35符合臺北市防災型都市更新細部計畫案獎勵值規定屬於耐震力不足的建築物。

本案目前超過80%以上的住戶同意參與更新，符合都市更新條例第37條規定同意門檻；實施者考量住戶的居住安全及增進公益性，依法申請本案都更。而有關交通影響評估的部分，實施者委任交通技師對本案進行評估及規劃，後續進入實質審查階段後將由交通局共同審查，確保降低基地興建對周邊環境影響。

（二）有關租金部分，本案依110.01.15臺北市政府公告之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」進行提列，本案工期係依據建物地上樓層數及地下樓層數，地上每一樓層為1.2個月、地下每一樓層為2.5個月，總整體工期為41.2個月，租金部分為總整體工期加計6個月，但因採逆打工法較原順打工法少6個月工期，故租金補貼依提

列標準有關本案施工期間再減6個月，合計為41.20個月。

(三)有關保固的部分，採通案結構體保固15年、固定建材及設備部分保固1年及防水保固3年。

(四)本案重建費用上升的理由，剛才簡報說明時提及本次修正因應防災型都更獎勵值基本條件，新增智慧建築銀級獎勵項目，智慧建築成本會加至營建成本，故整體營建成本會提升。但本案容積移轉費用下降較多，由6.1億元下降至1.7億元，費用大約減少四億元，另本案共同負擔金額，由65億下降至62億元，費用減少近3億元，營建費用皆依提列標準計算。

(三)本案於拆遷安置計畫章節說明，合法建築物及其他土地改良物屬損害賠償，未來不會計入地主所得，但安置補貼費用會計入所得，除非地主另行租屋且有租賃房屋的費用證明能舉證租屋事實，才可扣除。另外，場地音響設備問題，後續租借場地會與更新處再協調找尋設備較好場地或調整麥克風音量。

(四)有關本案工程造價部分，剛才簡報說明提及營建費用皆依據臺北市政府於113年2月公告「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」進行提列，計算標準依照更新案樓層數及構造類別計算，本案新建建物結構為鋼骨鋼筋混凝土造、樓層數為地上26層及建材設備等級第三級，依公告內容本案標準單價為88,500(元/m²)。另外，建築師公會的提列標準，依照臺北市建築師公會建築師酬金標準採中級提列，後續將檢附合約並採以價金較低者提列。

十、建築設計—張玉樹建築師事務所(余健豪經理)：

- (一)關於變電箱的問題，基本上是於施工階段進行處理，目前報告書上建築平面圖部分，它並不會特別說明這部分內容，但是基本上它一定會影響施工路徑，故於施工階段會辦理施工計畫，會有一項遷移項目，例如路燈會影響工程車進出，或者原基地旁若有劃設停車格，機車格之類的，上述項目於施工計畫執行階段，會一併辦理，這個部分於本案報告書內不會詳列這些內容。
- (二)有關樓地板隔音設備部分，目前法規有樓板衝擊音法規，原則上樓板厚度15公分為RC結構體於上層再鋪設隔音層，結構體內沒有包含隔音材，一般會增加約3公分左右，符合現行施工規定及建築技術規則相關規定。有關管線問題，有些管線埋在樓板內，較大管線不會影響鋼筋部分結構。另外，您可能擔心隔音材質是否影響結構強度，因隔音材質屬於外加於結構體且符合所有的施工規範與安全規定。
- (三)針對基地開挖為何沒有做滿，一般地下室基本包含防空避難室、必要機電設備、汽車及機車停車空間，僅需滿足上述需求並不會要求開挖率設計至最大值，會影響施作成本，開挖增大會降低結構體安全性，例如：原本連續壁僅需70公分，但因開挖率範圍變大導致有些部分的跨距過大，連續壁必須增加至80公分甚至90公分，換算營建成本會高出許多。另外，防空避難室、機電設備皆可滿足住戶所需，於滿足需求狀況下，不需要增加本案基地開挖範圍。此外，本案停車位效益約為12.69，表示使用效益良好未浪費停車空間。
- (四)本案施工危機處理原則一定係立即配合臺北市政府停工並

鑑定是屬於何種危機。針對地層下陷、鄰房沉陷、工安意外等各種不同的狀況進行處置。住戶擔心的議題可能為工期是否會嚴重拖延，以實施者角度，必定會儘速處理，因工期延宕會影響建設公司資金運轉，一定會配合政府政策迅速處理。至於標準的處理程序，應該要看實際的狀況而有不同的應對。若為地層沉陷問題，我們會立刻打高壓混凝土，先把地質穩定，類似地質改良的處理方式，讓其避免加重沉陷狀態。

十一、實施者代表—友座建設股份有限公司 劉中一副總經理：

(一)有關危機處理，應該要先釐清發生的原因為何，才能有相關的應對。針對基地開挖可能產生鄰房損害，依照法定程序須辦理會勘再與鄰房地主進行協商，因非本案建築造成的鄰損，不影響施工工期；若因本案工程遭受鄰損，超過法定傾斜度(1/200)或損害狀況，工地會暫時停工並與鄰房、鄰地進行協商。若發生鄰房損害等情事，實施者會採取對本基地內的所有權人的權益損傷最小及與周邊居民和睦相處方式為原則處理。

十二、學者專家—莊濰銓委員：

(一)各位地主大家好，本次第2次公辦公聽會，係因實施者提出調整申請防災型都更獎勵值額度，原先容積移轉獎勵值從40%調降至10%，減少30%獎勵值由防災型都更獎勵值額度補足，因容積移轉成本下降，本案共同負擔比例大概下降約2.42%，以結論來看，目前調整版本對全體地主較為有利。

(二)本次公聽會地主提出有關租金補償是否計入所得、建物保

固事項、租金補貼的起訖日期及重大工安應變等，多數都是屬於程序比較後段的問題，但依照都市更新程序，今日公辦公聽會結束後還須召開幹事會及權變小組、聽證及須經審議會審議通過後，方得核定發布實施。實施者與地主可在這些階段中，建立並凝聚共識，讓後續程序可以更順利。

(三)本次會議簡報內似有一處誤繕部分，於簡報第77頁權利變換關係人為139人，但後續說明部分，人數加總並未達139人，請實施者釐清內容。

(四)本案後續還要經過市府的審議，市府相關局處及審議委員皆會針對建築設計、財務計畫及相關權利變換計畫把關，接下來經過相關審議後，於上大會前將由更新處再次舉辦聽證，並將邀請各位地主出席參與，於此期間倘所有權人仍有其他疑義，建請向實施者做表達並副知本處，亦請實施者務必妥予向所有權人溝通，也預祝本案後續可以順利進行。

十三、臺北市都市更新處—宋蕙汝股長(宋沛融代)：

(一)有關屋東拒絕民眾登記戶籍可能屬於個案情形，本處後續會再釐清及處理。

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20分）