

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：中華民國114年7月31日（星期四）下午2時30分

貳、會議地點：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：臺北市都市更新處宋惠汝股長(鄧伊菱副工程司代)

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿)

記錄：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」之第2次公辦公聽會，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鄧伊菱聘用副工程司，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、所有權人一賴■■■■ (66-4、66-8、70-4、72地號土地) (第一輪) (書面意見)

- (一)第一次看見變化很大的建築設計修改，也未見實施者良性溝通，顯示實施者對原住戶的漠視，不願善盡與地主溝通。
- (二)原設計每層樓有8戶住宅，現修改為每層樓8至12戶，興建地上24樓地下5層，供住戶使用雖有三部電梯，但電梯是分開的，實際供住宅常用的只有梯廳那2部電梯，2部電梯共206戶住宅使用，其電梯服務水準是非常低下的，等候時間長，實施者有何改善良方？
- (三)有關簡報第21頁選配原則，內文對金湖路店面選回相對位次無意見，但對金湖路46巷1樓之所有權人可選擇更新後金湖路46巷店面，似乎已指定給特定人士分配，對其他巷弄之1樓選配顯然是不公平的。
- (四)選配原則，最小分配單元的設計戶數，是否已足夠供原住戶於權變時選配，若最小單元戶數無法讓權值小的選配時，或無法找到其他人合併分配，而造成無法選配，將依更新前價值補償，是否合法令規定。
- (五)更新後2樓以上住戶，原住戶可以無條件自由選配嗎？
- (六)樓層價差，萬一實施者將高樓層價差時提高差距，讓原住戶只能選低樓層造成不公平對待，是否會依一般銷售行情每坪價差3000-5000元之間。
- (七)簡報第18頁共同負擔，單營造費用已達28.1萬元/坪，跟台北市現有營造市場行情一樣，可能還更高了，所有營建物價已達高峰，有些項目還在下修的，營建費用已無飆漲的理由了，且本案更新獎勵值幾乎是無額外營建成本的，相對實施者的營造漲價風險已趨近於無，提列的風險管理費12.5%應可降低。
- (八)本住宅區是非常好的區域，生活機能完善，緊鄰公園，距離捷運站也僅僅250公尺左右，共負比達50.34%，住戶只能分回49.66%，顯然非常不合理，請市府幫住戶把關。
- (九)實施者的關係企業，友座建設於本案附近約330公尺左右的更新案(康寧段三小段547-4地號)，其離同一捷運站約560公尺，區域條件比本案差但其權變資料(1130323)2樓以上平均

單價為102.45萬元/坪，本案(康寧段三小段66-4地號案)2樓以上均價僅99.82萬元/坪，顯然是不合理的，請市府把關。
依實價登錄資料

1. 547-4地號更新案基地現有公寓114年3月成交(36年公寓)實價登錄71.1萬元/坪，但更新後平均房價為2樓以上平均單價為102.45萬元/坪。
2. 本案66-4地號更新案現有公寓113年9月成交(43年公寓)實價登錄78.8萬元/坪，但更新後平均房價為2樓以上平均單價為99.82萬元/坪。
3. 同樣關係企業案，本基地條件好反而住戶可分回更差了。
4. 在開發階段，實施者對住戶說，本更新案的住宅未來房價可達120萬元/坪，但是事業計畫階段還未達100萬元/坪，可能是附近最低房價的更新案。

(+)簡報資料第19頁，1樓店面面臨20公尺金湖路均價才135.8萬元/坪，2樓以上住宅均價99.8萬元/坪，店鋪樓高達4.2公尺但只有樓上住宅樓高3.3(公尺)均價1.36倍，跟本區域行情差距非常多，只反映在營建成本之比例上，對其他住戶是非常不公平的。

(十一)拆遷補償費，對現有地下室使用的住戶，是否有補貼。地下室面積若補登後是否可計入該戶補償費及權利價值計算。

(十二)日後市府的幹事會議，是否可通知陳情戶參加會議，表達事業計畫不合理處。

三、所有權人—謝■■■■ (66-4、66-8、70-4、72地號土地) (第一輪) (書面意見)

(一)本人在內湖區康寧三小段地號72-1、72-2也就是在金湖路46巷口的畸零地，應可容積轉移，但實施方不予轉移，只一句灌不下打發，在都更的原地址位還不能容積轉移。

(二)實施者未與所有住戶達成共識，只與少數住戶共同申辦了海砂屋成案，想以此逼迫所有住戶同意，至使金湖店面面臨不

可使用導致靠店面營生的住戶立刻沒有收入，情何以堪？在拆屋之後才有的租金補貼，對拆屋之前的這幾年要如何補償。

- (三)並請不要怪罪未蓋同意書的延誤，反問實施者自己有做到良性實質意義的溝通嗎？不要只會放話，手段和嘴上說的要一致，這樣事情會順利些，我們要都更。

四、所有權人—鄔■■■（66-4、66-8、70-4、72地號土地）（第一輪）（書面意見）

- (一)計畫書裡的選配原則載明：

原金湖路一樓店面更新後，選原相對位次一樓單元，原金湖路40巷內一樓更新後，優先選配金湖路46巷一樓單元。唯獨從沒有說明64巷一樓住戶要如何選配，請問為什麼？又如何配置？

五、所有權人—謝■■■（66-4、66-8、70-4、72地號土地）（第一輪）

- (一)清白里有自己之社區服務中心，為何要捨近求遠來此地方租借？
- (二)目前列管為海砂屋與一般都市更不一樣，若遇到地震等災害，會有安全上之影響，故希望台北市都市更新處慎重考量其安全性，不能因少數人的利益影響多數人的居住安全。
- (三)目前現有法令對已列管之海砂屋有期程之限制，若於期間內尚未進行搬遷將會有罰款，是否能提供確切需要搬離之時程。
- (四)有關合法建築物之拆遷補償費用是如何計算，是給住戶還是建商？

六、所有權人—廖■■■（吳■■■代）（66-4、66-8、70-4、72地號土地）（第二輪）

當初與實施者簽約因認為其規劃設計戶戶皆有雙面採光，而本次方案因容積增加，導致建築設計變動由原本雙面採變為單面採光，並與當初簽署之契約書不符，是否能依原方案設計為雙面採光之建築規劃。

七、所有權人—謝■■■■(謝■■■■代) (66-4、66-8、70-4、72地號土地)(第二輪)(書面意見)

- (一)建築景氣不佳，如果建商現在離場撤出，我們有何保障？
- (二)社區已經有6~7戶搬離。請問何時需要搬離？
- (三)社區可先請外部合法估價師估算讓大家知道自己的權值？

八、所有權人—楊■■■■(楊■■■■代) (66-4、66-8、70-4、72地號土地)(第二輪)

本人已於去年公聽會完後，已發文至台北市都市更新處，並回函請建商致電說明，惟至今並未收到建商回復。本人原與實施者有進行協商，惟最後並未能提供協議之事項。另為什麼簽約後能將原本居住之房屋，變成員工宿舍，這不合理。

九、內湖區清白里里長-陳■■■■里長

- (一)本案區內里活動中心為台北市最好之活動中心，本次舉辦的為公辦公聽會，區公所應不會不租借場地，建議承辦人爾後有相關需求需與區公所溝通。
- (二)本案未來將興建24樓層建築，為超高樓層建物，惟該基地周邊皆為6公尺巷道，消防車可能將難以通行，需請實施單位需慎重考量，消防安全之重要性。
- (三)請主管機關考慮未開闢及已開闢之道路，目前已開闢之道路為私人地主自行開闢，非市府開闢之道路，若未來所有權人不予以提供通行，該如何面對處理？需請實施者慎重考慮道路開闢問題。
- (四)本案後續將走權利變換，未來將請三家估價業者幫你估算，並非皆由實施者指定。

十、實施者-世展建設股份有限公司(陳正義董事長)

感謝各位地主的建議，本案位於該基地旁有專案辦公室，如各位地主如有疑慮，歡迎約時間前往詢問。另本次第二次公展方案建築方案皆尚未定案，須等最後市府核定後才可作為確認。

十一、規劃單位-新意群工程顧問有限公司(林信陽總經理)

(一)選配其選戶原則部分

1. 一樓店面選配部分，本基地已依原使用情況做處理，整體規劃部分已盡量滿足原持有店面之地主，可優先選擇相鄰位次店面。
2. 選配原則，根據台北市都市更新自治條例規定，如持有土地面積過小，其分配面積未達室內面積最小單元(46平方公尺)之住戶，依法可領取相應補償金額或與其他地主採合併選配方式處理。
3. 選戶原則，目前已與實施者簽署合建契約，依該契約規範辦理；若走權利變換之住戶(除1樓店面住戶優先選配1樓)，可自由選配二樓以上住宅單元。
4. 有關選配原則，有關於64巷一樓部分，因位於基地後方且更新前尚無商業使用，故目前無規劃做店面使用，64巷一樓之住戶後續辦理分配時，得依權利價值考慮1樓以上之住宅單元。因這部分涉及協議合建及權利變換計算價值會有差異，後續會再研議相應之方式做處理。

(二)有關樓層及區位價差部分，後續將於權利變換時，將請三家估價公司考量單元坪數、通風採光格局、鄰路情形…等估價條件，進行估價。另針對估價公司之選取，依照規定得由實施者指定一家，另兩家以公開抽籤並由律師做見證，現在的制度都很公平、公開，所以大家可以放心。

(三)有關共同負擔部分，本案已依照台北市提列標準做估算，其單價、項目已依相關規定做提列計算，且後續皆須進行審查才可執行，無須擔心。另本案採事業計畫及權利變換分送方式辦理，現位於事業計畫階段，故目前共同負擔價格與共同負擔比例僅供參考，後續將依權利變換送件前6個月(估價基準日)估價報告之金額為準。

(四)有關拆遷補償費用，目前皆已納入本次事業計畫進行估算；若選擇權利變換之地主，將計入拆遷補償費用內領取，並無法增加權值。

- (五)有關拆屋租屋補貼，採協議合建部份，其租屋補貼依合建契約約定部份辦理。採權利變換之地主，後續依權利變換結果分配。
- (六)本案前次規劃於地下容積使用方面皆並無法充分利用且為保障該地區之居住品質，故無規劃零售商業使用，倘以毗鄰道路用地辦理容積移轉，恐增加全體地主負擔且無法充分使用。
- (七)針對海砂屋部分，依規定土地及合法建築物所有權人，達都更同意門檻1/2以上才得以辦理，本案目前同意都更比例已達80%，故本案依規定向政府申請實施。另根據規定目前海砂屋列管公告3年後，須辦理搬遷，若屬同意辦理都市更新之住戶，後續會由土木技師進行協助辦理相關結構評估文件送市府，得繼續居住下去。本案預計明年3.4月通過本案之事業計畫，後續再進行權利變換之作業，其針對估價師評估及房屋選配部份，後續實施者會持續與地主做溝通，來加速本案都更程序。
- (八)本案預計於明年3.4月辦理事業計畫核定，後續再依相關程序辦理權利變換(含權利變換前置作業與審查時間約莫2~2.5年)，相關進度流程詳簡報14頁。
- (九)感謝各地主及里長之建議，我們會帶回去好好的研究，如果可行，我們就適當的處理，尤其是消防問題，我們會特別著重檢視。

十二、建築設計-徐國書建築師事務所(徐國書建築師)

- (一)本次方案標準層分為4-16層、17-24層，其中採協議合建戶選擇4-16層之地主選配部分其平面圖並未做更動，主要更動部分為於17樓以上之平面設計，因本次與建管處申請時發現原容大於原本計算之容積，若要增加至原建築設計上，將設置26-27層樓之建物，須進入防火避難審查，將使整體興建期程延宕，經研議為使本案能順利且快速進行，故維持原24層樓層設計，另因應現今市場趨勢，修改17-24層樓平面設計。

- (二)有關電梯配置部分，本次共規劃3部電梯皆為17人座之快速電梯，其速度約莫約1分鐘左右可到達避難層。經計算，不管於離峰、高峰期皆不會造成不便。
- (三)有關容積問題，因原容認定無法提前與台北市政府做申請，須等更新案件掛件後才得以申請，惟於申請時發現與原初估之數值有別，故做變動。本次申請之容積相對前次計算時將對較多，故共同負擔比例相對較低，其地主能配回比例相較前次多。
- (四)原消防法規6公尺道路，需退縮至8公尺，新法規規定僅需留寬度4公尺得可供消防車通行，無須再退縮至8公尺，故將原方案多2公尺退縮併入於人行步道內，故本案大部分人行步道皆為4公尺。除金湖路64巷至46巷部分道路尚未完全開闢完成，仍依原法規6公尺道路再退2公尺，得以讓未來道路使用上無疑慮。
- (五)根據目前消防法規，10層樓以上建築物，僅需提供一處8公尺 x20公尺供大型消防車11米支架展開之空間，並得以提供相應消防救助，無須再前往狹小巷弄內進行救災。

十三、學者專家-鄭凱文委員

- (一)有關公聽會目的為廣納民眾之意見，本案為海砂屋有一定急迫性，以都市更新重建方式提供更安全結構更好之居住環境，惟目前同意比例僅80%，為加速本案都市更新進度，建請實施者針對今日地主所提之建築設計、選配原則、拆遷補償等等意見，再妥予良性溝通協調，爭取全體或9成以上的同意，於都市更新進度上就可轉快軌專案。
- (二)本次公聽會目的，主要以針對事業計畫書內容修改內容作說明。經實施者說明原容積額度經建築主管機關認定後，因額度上調，故須針對地面下及地面上之獎勵分別做檢討，請實施者將本次變更原因詳實寫入報告書內。另容積未用完部分，也須詳實寫入。
- (三)都市更新案件於審議期間，皆會邀請交通及消防主管機關共同審查，也會有專業領域之專家學者為大家共同把關，請各位地主放心。

(四)本案基地因地形特殊，前後高地差甚鉅，有關前次建築設計之車道部分規劃有很大的迴轉空間，較不經濟；本次自提修正將單一車道破口可直接通至地下室，車道空間減少，使開放空間更順暢，相較優於前次設計。另有關本次修正之建築設計、通風採光及建築平面等部分，請實施者以圖說方式於報告書內清楚載明及標示。

十四、臺北市都市更新處—宋蕙汝股長(鄧伊菱聘用副工程司代)：

- (一)本案為單送都市更新事業計畫案，幹事會主要針對容積獎勵及建築內容進行實質審查，倘於審議期間地主就本案仍有相關疑慮，得採書面方式提供意見承述，本處將以書面回復並轉請實施者就所陳意見妥予處理，另有關所陳意見亦將請幹事及本市都市更新及爭議處理審議會進行討論。
- (二)因公辦公聽會須於公展期間內做舉辦，且考量本案所有權人數眾多，於鄰近本案更新單元地區之區民活動中心舉辦，於時間上難以做配合，故仍選在前次舉辦公聽會之地點(興湖區民活動中心)，本次也收到各地主之建議，後續會加以注意。

柒、會議結論：

本次會議發言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，並作為審議會審查的參考，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)