

璞真建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區碧湖段三小段 22-2 地號等 3 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：115 年 3 月 10 日（星期二）下午 3 時

貳、地點：內湖區行政中心大禮堂

（臺北市內湖區民權東路六段 99 號 8 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 蘇雅婷聘用正工程司（倪敬敏聘用副工程司代）

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：陳倩

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由璞真建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區碧湖段三小段 22-2 地號等 3 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，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會簡文彥委員。

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。發言次數以二次為原則，發言登記時間：第一次登記時間為規劃單位簡報結束前，第二次登記時間為第一次答詢結束前，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記。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-張■■■■(內湖路二段 ■■■ 巷 ■■ 弄 ■■ 號■■樓)(未出席)(會前書面意見由承辦代為宣讀)：

(一)建物大樓外觀密集的垂直水平樑柱線條和屋頂四週立柱的尖銳造型，與基地所處的山林湖泊環境格格不入，遠近視覺皆不舒服。

(二)去年 5 月公聽會，建築師傲慢回應大樓無法設計出與山林湖泊協調之造型。

(三)社區群組討論建築外觀，有人說不好看，有人說可以接受但就是沒有人說好看。……那應該是商品沒有吸引力吧。

(四)碧湖公園是臺北市少有的優美景觀，貿七住戶投報以如此快速與熱情地同意比例，實施者璞真公司，對於建築設計規劃，從未與住戶溝通；璞真公司一向標榜社會人文環保的企業精神，請更虛心用心為湖畔這塊美麗地土地，設計更柔和協調的作品。

(五)本人曾經參與過目的事業計畫書的送審，程序上外觀的調整應不致於影響審查進度吧！

三、所有權人-周■■■■(內湖路二段 ■■■ 巷 ■■ 弄 ■■ 號■■樓)(出席)(會前書面意見由承辦代為宣讀)：

- (一)本人日前於公聽會(114/5/3)繳交意見單，估價師聲稱依照審議規範「更新前價值應以不考慮裝潢」一事，表達異議，並希望有所調整。
- (二)本人日前將全室大裝修大翻新(管線、防水、廚房及衛浴設備等)，並有附圖佐證。
- (三)依市場交易經驗，有修繕有裝修屋況良好的房屋，價格一定相對較高!相同道理本人更新前價值比例，應有所合理調整。
- (四)有裝修、有修繕的房屋，能使用的時間更加長久、不僅反映在房價、勢必也會反映在「合法建築物拆遷補償費」。
- (五)本人重申因裝潢裝修，應合理調整「更新前價值比例、合法建築物拆遷補償費」。
- (六)因 115 年 3 月 10 日公辦公聽會在即，期盼與會前，發表此書面意見，能為自己爭取合情合理的權益。本人信賴都市更新審議制度，希望能對於每個書面意見有所正面的回應。
- (七)最後，本人感謝實施者璞真建設辛勞，由衷感謝實施者願意協助 295 戶住戶整合、辦理都市更新業務，讓大家能夠在貿七社區繼續安居樂業。

四、所有權人-李■■■(委託人:楊■■■)(內湖路二段■■■巷■■■弄■■■號)(書面意見由承辦代為宣讀):

因房屋老舊造成居住環境安全受到威脅，請市府加速審核作業，早日完成都更執行，謝謝。

五、鄰地陳情人-陳■■■(碧湖段三小段 64 地號)(書面意見由承辦代為宣讀):

- (一)本人為鄰地臺北市內湖區碧湖段三小段 64 地號土地之唯一法定繼承人。
- (二)本人再次聲明，我方支持都市更新，也支持公共利益的推動。

對於 64 地號納入更新單元一事，我方願意配合後續協調整合，也希望實施者及相關單位能正視並納入考量。

(三)也請實施者依據臺北市政府財政局所提陳情意見，評估將周邊公有土地一併納入更新單元，以利改善市容景觀，並促進土地之整體開發利用。

(四)本人願意配合協調，並保留依法主張權利之一切可能。以上是本人意見，敬請各位委員及相關單位審慎考量，謝謝。

六、所有權人-石■■■■(內湖路二段■■■巷■■■弄■■■號■■■樓)(現場登記發言)(提供相關附件)：

(一)本案範圍內合法建築物業於 113 年 1 月 29 日經台北市土木技師公會鑑定為海砂屋，並於 114 年 1 月 17 日由臺北市政府都市發展局公告列管，依規定須於列管兩年內（116 年 1 月 16 日前）停止使用，並於列管三年內（117 年 1 月 16 日前）完成自行拆除，本案自公告列管起已逾一年兩個月。

(二)現今本社區多數住戶之居住環境基本上是慘不忍睹，我們戶數非常多，長期承受海砂屋所帶來之高風險壓力，如遇重大地震等天然災害，將面臨極大之安全風險與威脅。

(三)為使審議委員更具體了解本案海砂屋之現況與重建之迫切性，本人已蒐集建物現況照片，懇請委員參酌相關資料，加速本案審議程序，並同意將本人提供之照片列為會議資料及計畫書附件，以供後續審議參考。

七、所有權人-梁■■■■(內湖路二段■■■巷■■■弄■■■號■■■樓)(現場登記發言)：

(一)本人於本案公展版計畫書內容中看到鄰地所提之陳情意見後，才得知鄰地有意納入本案更新範圍。惟本案既有建築物已鑑定為海砂屋，住戶居住安全已存在高度疑慮，且近期地震頻

繁，更凸顯加速推動本案重建之迫切性。相較之下，主張納入之鄰地目前為空地，並無都更或是建築之急迫性。

(二)雖理解鄰地陳情人希望納入本案之意願，然希冀都市更新處尊重本案更新單元範圍內所有權人拒絕鄰地納入之意願，避免本案程序延宕，進而影響範圍內所有權人之生命與財產安全。

(三)另鄰地土地形狀狹長，目前現況雜草叢生，如納入更新單元範圍內，該範圍內配置建築物之可行性有限，將造成後續社區維護管理成本增加，且需由所有權人共同承擔，對社區居民而言將增加不必要之管理成本。

(四)基於上述考量，懇請審議委員體諒社區居民長期面臨海砂屋居住安全壓力，協助本案儘速完成審議程序，以維護居民居住安全與權益。

八、所有權人-李■■■(內湖路二段■■■巷■■■弄■■■號■■■樓)(現場登記發言)：

(一)我看著這個社區從眷村變成現在的國宅，而房屋現況已出現明顯老化與損壞情形，甚至有些鄰居家裡需要透過頂天立地柱支撐天花板避免坍塌，改善整體居住環境及保障生命財產安全，都是不容再延遲的情況。

(二)另據本人了解，與其他更新重建社區相比，本案社區居民對都市更新之共識與向心力相對較高，範圍內共計 295 戶，事業計畫同意比例近乎百分之百，顯示社區內部對推動重建已有高度共識與支持。此外，本案係由社區居民自主發起都市更新，並由住戶主動尋求建商合作推動重建，充分展現社區自主整合之能力與決心，對於都市更新政策而言，亦可作為良好之示範案例。

(三)在時間不等人的情況下，加上海砂屋所帶來之居住安全風險，以及社區居民對重建之高度期待，懇請政府單位正視住戶需求，協助加速本案審議程序，儘速完成核定並發布實施，以維護居民之居住安全與基本權益。

九、所有權人-曹■■■(內湖路二段■■■巷■■■弄■■■號■■■樓)(現場登記發言)：

- (一)誠如前面多位住戶所提，本社區目前確實面臨相當嚴重的居住安全問題，本案建物經鑑定為海砂屋，許多住戶都反應家中有漏水之情形，外牆磁磚剝落，室內牆面普遍出現壁癌，建物耐震能力讓人擔憂，整體居住狀況十分不理想。
- (二)本社區為早期興建之舊式公寓，建築內並未設置電梯，對於年長住戶而言，上下樓梯相當不便。因此，社區居民都非常期待能透過都市更新重建，讓長輩未來能夠有電梯可以使用，同時也全面提升居住安全與生活品質。
- (三)據我了解，本案規模在臺北市都市更新案件中可能是最大型的都更案，且社區居民對於推動都市更新具有高度共識，幾乎所有住戶都支持儘速推動重建，因此也懇請審議委員能夠協助加速本案審議程序，讓居民早日完成重建，擁有安全、安心的新家。

十、所有權人-李■■■(內湖路二段■■■巷■■■弄■■■號■■■樓)(現場登記發言)：

- (一)本案非常高的同意比例是本社區居民長時間共同努力的成果。正如前面所有權人所提，本案都市更新是由社區居民自主發起，一開始我們主動發函邀請 11 家建商參與評估，最終共有 6 家提出合作方案。我們再從中遴選 3 家進入評選，最後以「一戶一票」的方式，用最民主、最公開的程序，選定由璞

真建設擔任本案的實施者。我認為本案正是政府推動都市更新時最希望看到的案例，也就是由居民自主整合、彼此團結，共同為推動都市更新努力。如果政府能夠儘速通過本案，相信能成為都市更新社區自主推動上正面示範案例，鼓勵更多社區願意自主整合、積極參與都市更新，有助於整體都市更新政策推動。

(二)有關鄰地提出納入本案更新單元範圍的意願，依我自行整理的圖說來看鄰地 64 地號土地雖然腹地面積大，但與本案基地實際鄰接界面非常窄。我自民國 58 年出生於貿商七村，在此生活至今已超過 50 年。從眷村到後來改建為國宅，過去的生活動線、社區活動範圍，從未延伸到鄰地。此外，鄰地現況具有一定坡度，從實際空間感受來看，鄰地更像是位於另一側山丘土地，與本社區之間並沒有實質連結，對社區居民而言，該土地從來都不屬於我們社區的一部分。

(三)雖然鄰地所有權人有權表達參與都市更新的意願權利，但依臺北市都市更新自治條例第 14 條之規定，鄰地協調的精神主要在於：「當基地自行劃定更新單元時，不得因為劃定範圍，而造成街廓內其他土地無法自行劃定更新單元。」，本案為完整社區的開發重建並不影響鄰地，且從整體區位和地形來看，其往北側與其他建地整合開發，亦更具合理性。故不應因鄰地主張參與，就對本案形成無限上綱的要求，這對本社區是非常不公平的。以上是本人整理的相關圖說與意見，提供都更處參考，謝謝。

十一、臺北市都市更新處—倪敬敏聘用副工程司：

(一)本案建築物經鑑定為列管之海砂屋，並已由市府公告劃定為迅行劃定更新地區，目前本案之更新單元範圍與該更新地

區範圍一致。

- (二) 另有關住戶所關心之加速審議部分，本案係適用海砂屋 0.968 專案，係由專人進行專案審查。於公開展覽程序完成後，請實施者參酌今日各住戶所提出之意見，並續行辦理下一階段之海砂屋專案審查會議，以加速本案審議進程。

十二、實施者—璞真建設股份有限公司(方鴻旭副總經理)：

有關建築與周邊環境景觀之整體關係，我們都有納入設計考量，但在建築設計與審美上，每個人可能會有所差異，惟都市更新案件在設計方案上，仍需綜合考量整體社區共識、建築規劃條件以及多數所有權人的意見。目前實施者所提出的設計方案，若社區多數住戶表示支持，本案原則仍會依既有設計方向持續推動。但謝謝地主的意見，未來若在設計細節上仍有優化與調整的空間，我們也會將相關意見納入後續設計參考。

十三、估價單位—景瀚不動產估價師聯合事務所(吳右軍估價師)：

有關地主提到「更新前價值不考慮裝潢」補充說明，如簡報內本案「更新前估價條件」所示，更新前價值原則上係依照一般裝潢及屋況作為基礎，評估各戶建物合理之市場價值。即便本案建物經鑑定係屬海砂屋，估價過程仍以一般正常居住狀況作為計算依據，目的在於保障範圍內所有權人之權益，確保各戶在權利變換過程中得到公平合理的估價結果。

十四、規劃單位—冠霖不動產顧問股份有限公司(林芳宇經理)：

- (一) 有關鄰地納入的課題補充說明，本案建物經鑑定為海砂屋，且目前所劃定之更新範圍，與臺北市政府公告之迅行劃定更新地區範圍完全一致，無涉及臺北市都市更新自治條例第 14

條之規定。鄰地現況為具有一定坡度且面積相當大的空地，亦不屬於臺北市政府公告之更新地區，如依現行法規檢討，鄰地自身涉及空地過大，並不符合辦理都市更新之條件及規範。此外，都市更新政策主要係以改善老舊建築、提升居住安全與環境品質為核心目的。相較之下，鄰地目前為空地，其性質與本案係為解決海砂屋社區居住安全問題為主要更新目標之訴求並不相同。因此，針對鄰地所提出納入本案之意見，本案原則上仍將依現行更新範圍推動後續程序。

- (二)有關審議時程，非常感謝各位地主的支持與配合，在本案戶數眾多的情況下，仍達到 97%以上的同意比例，實屬不容易。本案已符合海砂屋 0.968 專案之適用條件，相信後續都市更新處也會協助持續依相關程序推動審議進度，實施者團隊亦會全力配合都市更新處之審議作業，積極辦理後續各項程序，期望能儘速推動本案完成核定。

十五、學者專家一簡文彥委員：

- (一)今日各位所有權人所提出意見相當正面，經實施者簡報與回應，整體建築規劃符合都市更新相關法令規定政策精神。另本案建築物經鑑定為海砂屋，確實存在居住安全風險，故依都市更新條例第 7 條規定得免辦理鄰地協調之機制迅行劃定為更新地區，後續審議程序將依相關法令規定辦理。
- (二)另有關建築外觀部分，因本案須辦理都市設計審議程序，屆時都市設計審議委員將就建築外觀設計、內部空間規劃及建築與周邊環境之整體關係與公共性等面向，提出相關建議。誠如實施者所提，建築美學本身具有一定主觀性，並無絕對標準，但在都市更新案件推動上，仍會尊重多數住戶共識，建議實施者未來持續與住戶妥善溝通與說明。

- (三) 針對住戶提出更新前估價應考量室內裝潢之意見，因實務上各戶之裝潢內容、品質及施作時間均不相同，若逐一納入估價條件，容易在價值認定產生爭議。在估價實務上，通常係以一般市場常態之屋況作為評估基準，不以個別考樣態之裝潢差異。
- (四) 本案除申請都市更新相關獎勵及海砂屋獎勵外，亦有申請防災型都市更新獎勵。惟部分都市更新獎勵項目之標準，與防災型都市更新所要求之要件未必完全一致，建議實施者於計畫書中清楚說明防災型都市更新相關內容檢討，並依規定繳交保證金。若防災型都市更新之相關規範未明確訂定保證金額將以最低保證金辦理，特此提醒。
- (五) 最後，如本案整體推動過程能保持目前相對穩定之狀態，各住戶與實施者之間亦能持續維持良好溝通，使各項審議課題得以順利收斂，相信整體審議程序亦可相對順利與加速。以上提供相關建議，也預祝本案後續順利進行，大家能早日住進新房子。

十六、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。

十七、散會（下午 3 時 50 分）