

永慶國際企業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區永吉段三小段 148 地號等 32 筆土地都市更新事業計畫案」公聽會發言要點

壹、時間：民國 112 年 4 月 28 日（星期五）上午 10 時

貳、地點：臺北市政府市政大樓 N206 會議室

（臺北市信義區市府路 1 號北區 2 樓）

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）

紀錄：梁育甄

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由永慶國際企業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區永吉段三小段 148 地號等 32 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。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)原則採統問統達方式，發言輪數為二次，每人 3 分鐘發言時間

二、所有權人一盧○○(委託人：盧○○○)(183 地號):

(一)大家好，這是我第一次參加這個會議，上個禮拜我媽媽委託我來，他說他大概看不見這個都更案完成，所以要我接手下去。我聽了心裡實在是有點難過和感慨，一個都更案已經超過 10 年，為什麼會這樣子？我看到之前發言的紀錄很多人都在講這一點，這個都更案為什麼會這麼慢這麼久，所以我今天在開會之前，好好的上網看了相關的資料，我有 3 點針對臺北市政府的具體建議。

(二)第一個，我希望臺北市政府在都更的這個角色，不要只是督導審核的角色而已，你們還有一個很重要的角色，我覺得一直做得不好，就是積極協助的角色。也許你們不服氣，覺得有一直都在協助這個案子，我說的是你們不要只針對實施者，而是針對很多這些地主們，你們要有積極協助的角色，比如說在這一次要開會之前，鄰居委託我問問題，這個永慶公司為什麼 19 樓的建築物用 RC 結構？將來若有像 921 的地震，這個結構會不會有危險？還有臺北市有沒有什麼大樓超過 19 層的還用 RC 結構的？我知道實施者可以回答這個問題，但是臺北市政府更適合來回答這個問題，我從事這個電腦設計的工作，我第一個工作就是有關於建築結構設計的計算，我非常清楚臺北市政府在這方面審核非常嚴格，而且有很多的專家，如果永慶公司提出來，大家也許會認為在商言商，可是若是臺北市政府提出這樣子的說明，大家絕對沒有意見，因為你是專業又是審核者，所以我希望臺北市政府要有積極協助的角色。

(三)也許臺北市政府會認為沒有開會，怎麼知道會有這個意見，所

以我要提出具體的第 2 個建議，我上了臺北市政府的網站，這個網站真的很糟糕，不要講說你們沒有從使用者角度來看，最糟糕的是這個網站只有單向，只有公告和發布了會議記錄，從來沒有一個雙向的機制。也就是說，在這個網站上要留下一個機制，讓使用者上網就可以看到現在已經到了哪個階段，我有什麼意見可以直接打在上面，你們電腦一看到有人陳情，就可以傳給實施者或者是相關的負責人，你們也可以檢視確認，有些問題是不是主管機關回答會比較好，這樣才能做到積極協助的這個角色，所以我希望你們的網站能好好修改，增加大家留言反應的這些功能，不要說有意見，一定要開會的時候才能來講，這次公告一個月，直到今天才有人表達意見，如果是在網上可以留下這個功能，馬上就可以上去留言，可能一天之內就處理完畢，為什麼要拖這麼久？而且受到疫情的影響，有的會議一直延後就過了一年兩年的時間，如果是在網上，怎麼會有這種事情發生，現在已經是 21 世紀又過了 20 幾年了，不要再用 20 世紀的方法來處理案子，不要每次發言還要地主們用書面申請，要大家蓋章後送過來，在網路上就直接解決，然後開這個會議只是最後的確認，可能大家都沒有意見，1 分鐘就結束了，因為該討論的。全部都在網路上都已經解決了。

(四)第 3 個我要建議就是我看到你們有很多獎勵，有容積的獎勵、停車的獎勵，想請問有沒有對於時程的獎勵，這對於地主是非常重要的，這日子越拖越久，可能老一輩人都已經走了。後面繼承的人越來越多，對於這個案子會有利嗎，所以我希望對時程方面能有一些獎勵，譬如說在實施之前，如果在一兩年之內，大家都已經討論整合好的話，這些人房屋稅終身不必繳，這是一個很好的獎勵。對時程的獎勵是鼓勵大家積極參與想出方法

來解決的一個很重要的關鍵。

(五)綜合以上三點。第1個對於時程要有獎勵，第2個網站要有雙向互通，讓大家能互相溝通的這個功能，第3個你們的角色要有個積極協助的角色，我不希望有一天我在把我的兒子女兒叫來說老爸大概不能夠看到這個案子會完成，必須再交給你們了，我希望你們能夠注意時程方面的問題。

三、所有權人—游○○(委託人：游○○)(172地號)：

- (一)大家好，公聽會最主要在於委員想要了解地主的意見，我想最大的意見不外乎前面一位鄰居講的，這個案子實在拖太久了，就會發現什麼問題呢？剛才報告的實施計畫裡面包括租金，是用102年來計算，現在已經是112年，租金有沒有在漲，大家都很清楚，所以他的財務計畫光這點就知道不合理。
- (二)第2個是怎麼不合理，現在把22層改成19層，卻只有兩部電梯，各位沒有住過大樓可能不清楚，16樓以下有九戶已經比國宅還擁擠，卻只有兩部電梯，在上下班時知道要等多久，這個規劃根本就有問題，建築師為了節省經費，只放兩部電梯。我講一句不客氣的，國宅一層才幾戶而已，結果我們一層是九戶，整個生活環境品質非常不好，本來還想說有電梯可以搭很開心，結果只有兩部電梯大家都等電梯等到死。
- (三)再來還有一個問題，剛才那位鄰居也有問到底要怎麼蓋？永慶到現在一樣講不清楚，當然我知道以建築法規來講RC跟SRC其實安全係數差不多，可是現行只要是臺北市比較高樓層的全部都是SRC，因為大家知道SRC比較安全，學者專家應該也很清楚，那這一點永慶一直不講清楚，這樣住戶怎麼安心？
- (四)回歸到一開始講的問題，到底還要拖多久？剛才講說政府要負責，那政府也很負責的通通推給百姓，說我們簽的同意書都屬

於私契，私契如果有問題就上法院自己解決，但他們當時騙這些老人家簽的是一個無期限的私契，現在所有的法規哪一個是無期限的？他裡面的內容優於現在的法規，包括繼承人也要承認這個東西。那政府就開始推卸，這是私契麻煩去樓下找法扶中心解決，你們永遠都是這樣講。那所以說這個案子，我說句實話大家都希望能成功，只要建商能蓋得起來，不管怎麼樣對住戶來講都是一件好事，可是拖這麼久了到底還要多久？要是真的不行，你們學者專家能不能直接駁回這個案子，讓整個全部重來？全部重新開始簽申請書，讓我們好好看一下申請書的內容。臺北市這麼多都更案為什麼能行，你們也很清楚為什麼能行，因為有些建商在操作這些計畫，他們朝比較合理的方向進行，而這個案子為什麼搞到今天一直沒有辦法成功，當然都更案永遠都是會有釘子戶，可是今天在現場的都是同意戶，同意戶他們想看到什麼？就是房子蓋好。政府你只協助這些實施者希望大家喬好就好了，可問題是很多東西還是沒有做。

(五)這些意見還是麻煩學者專家你們再開會討論，你們不外乎審他的財務計畫。請問用 102 年的財務計畫來跟我們講現在是 112 年的財務計畫，這樣合理嗎？再來就是如果你們認為這個計畫是不可行的，你們也早點跟他們講，還住戶一個自由，不然我們住戶全部被他們綁死了，謝謝。

四、所有權人-卓○○(委託人：卓○○)(187 地號)：

(一)每一次的公聽會我都有來，從第一次開始就一直在要求實施者能夠固定的跟全體住戶開會說明，但永遠只是小戶數 2 個 3 個人的會面，主要目的就是拿著私建合約書要大家簽名，我有看過私建的合約書，我們家是一直堅持絕對不能簽，因為既然我們參與都更，都更的精神就是走權利變換。

- (二) 剛剛有人反應說市政府有責任，我也同意，因為不管是新北市政府或者是臺北市政府的其他機關，都有所謂的民意反應信箱可以在上面輸入我們的問題，可是都更卻沒有，每一次的問題都是在經過了3年4年，我才能夠從公聽會的電子版看到實施者的回應，所以我上一次有寫陳情書到都更處且在上一次的發言也有講，希望實施者固定的召開地主說明會。讓鄰居能夠更清楚地了解本案的進度與內容。
- (三) 因為我們是參與權利變換，所以我們很在乎成本共同負擔，上次從18樓變成22樓，就有反應戶數和樓層的調整，造成成本的大幅增加，那麼第一次是一層樓四戶，因為考量到大家的需求比較偏好小戶型，我們也是比較高房價的地段，所以你從四戶在第二次公聽會調整成六戶。但現在又變成九戶，我們到底要住什麼。然後有人反應說危險，只有2個電梯下來可能會對逃生有影響，實施者又說成本會增加，只要跟他講什麼就是回應成本增加。之前我也有反應過共同負擔，因為簽私約的百分比很高，我們該怎麼去分列這個共同負擔，實施者也沒有回應。實際上看審查委員的資料，他們非常認真對實施者提出很多問題，成本為什麼都是用最高提列，像這次簡報的第18頁，本次房車總價值及成本皆增加，地主分配分配價值增加，這根本就是一種話術，然後審查委員也會質疑，為什麼有特殊因素的費用、綠建築的維護費，是不是需要分析一下效益或者是成本。容積移轉讓所有權人增加到多大的效益，請分析說明。審查委員很認真的把所有的問題都提出來，可是只要牽涉到錢，實施者就是講這是必要費用；然後牽涉到要去跟住戶多協調多說明，都寫遵照辦理。可是沒有遵照辦理啊，我從第1次公聽會到第2次公聽會沒有疫情等了5年，第2次公聽會到現在，因為有

疫情第 2 次都還戴著口罩，但還是一樣可以開會。我從 102 年一直到 109 年，一直跟他們的廖經理講，請公司提供一個地方，讓大家去開會，但就是不開會，是怕有意見的人提出來，不懂的人就可以了解了嗎。我其實還沒有講完，後續如果我有想到什麼，我在公展結束前會以書面陳述，謝謝。

五、所有權人-黃○○（180 地號）：

- （一）這個都更案從 100 年開始，公聽會舉辦了 3 次，上次的公聽會，主席有講過這個案子很成熟案子應該很快。可是事實上，上一次公聽會到現在已經 3 年了，請問一下你們審核多少項目，然後今天沒有進度，所有內容都是空談，下次我們再來辦第四次或第五次公聽會永遠辦不完，我今年 67 歲，我沒有辦法再等，你們主辦的都是年輕人，所以可以慢慢做，我請問一下這 3 年到底做了什麼事情，公家機構效率有這麼差嗎。
- （二）我的重點在於拜託速度加快，然後地主方面有問題的話，請實施者趕快多溝通，讓進度可以趕快走下去，這個案子成立後，蓋房子還要多久，每次經過忠孝東路、永吉路，看別人的地基在挖、現在連大樓都蓋好了，我們還在這邊紙上作業有意義嗎，我一段時間就會打電話給都更處，都會跟我說大家一起努力，請問市政府有在努力嗎，也希望各位地主都配合一點，有問題趕快找實施者去協調，否則到最後根本也走不下去，乾脆都不要做，會也不用開了。

六、規劃單位-冠霖不動產事業股份有限公司(林育全總經理)

- （一）這個案子的時程確實是比較長，所以剛才所有權人講的也沒有錯，就是說我們從十幾年前的整合，一直到現在的審議，未來還有權變計畫，到底這個建築規劃是否符合我們的需求，可能都是諸位關心的課題，假設增加電梯，造成公設比增加，室內

面積可能會縮水或是要補更多的差額，是否符合大家的期待，這是大家要去權衡的地方。

- (二)對政府機關來講，目前事業計畫是先審建築計畫。本案因為當初停車獎勵沒有申請到，所以另外申請容積移轉讓地主的分配可以再增加，故程序上需要多經過一個都市設計審議，而目前都市設計審議已經審議完竣，所以這個設計的方案目前已經基本確認。
- (三)RC 跟 SRC 本身在建築的結構系統安全性是都沒有問題的，但是用 SRC 之後的造價成本會提高，會影響到分配的金額，因為售價跟成本是一個比例關係。
- (四)就政府機關來講，都市更新案是實施者跟所有權人達成基礎的共識，把計畫案送到政府機關來審，故政府不會涉入私權的規劃和介面，只會就相關的法規或是審議的通案原則審議。
- (五)本案送件時適用的是 100 年版本的財務計畫，承如地主所說相關的費用都已經顯不合理，故這次才會將財務計畫調整為 110 年發布的財務計畫版本，而本案因為有申請捐贈計畫道路的獎勵，依相關法令計算方式仍須以事業計畫報核日 102 年為基準，故才讓地主有疑義，但本案建築設計已經大致穩定，待事業計畫核定後，會讓估價師開始啟動本案後續權利變換選屋的作業，屆時估價師會依當時的估價行情反應租金水準及房價辦理估價，財務計畫仍是依權利變換計畫的核定內容為準。

七、建築設計—三門聯合建築師事務所(李式斌建築師)

補充回應電梯數量的問題，我們事務所有一些案例，也是 19 樓左右規模差不多，一部電梯大概是 17 人或 15 人，兩部電梯是足夠的，試算如果 144 戶平均每戶 3 個人的話大概約 432 人，如果大家都同一個時間上下班上學的話，大概要等 10 分鐘左右。

但這是非常極端的狀況才會發生。另外提供一個參考數字，我們事務所在規劃一般大樓辦公住宅，大概是地上層不含一樓樓地板面積為五千平方米一部電梯，這個案子的地上層含一樓總共有 1 萬平方米，除以五千是兩部電梯剛剛好。當然可能還是會覺得電梯少一部，但剛剛顧問也有提到電梯增加，公設比會再增加，畢竟我們肉不多，想再放一部電梯確實是會排擠到室內的空間。

八、實施者—永慶國際企業股份有限公司(葉凌棋總經理)：

- (一)我們公司從 101 年加入整合的工作，我也希望本案儘快能夠完成，沒有一個公司要花十幾年的成本熬在這裡，然後案子最後做不成，各位地主的心情我們都能同心體會，我們是站在同一個立足點。目前本案的同意比例已經較很多案子都高，後續也希望儘快加速，和各位一起來完成這個案子。
- (二)本案原本的基地是完整的，但後續有部分的住戶堅定不同意，所以也想了很多辦法讓這個案子能夠續行，也因為沒有申請到停車獎勵，故花錢用容積移轉的方式來補足缺少的面積。最早的提案就是一戶一車為四房的格局，但因為所有權人有不同的需求所以才調整建築設計。
- (三)租金的部分前面也有回應過，未來權利變換時會再依當時的行情重新估價，租金補貼權變和私約會有差異，但我們不會勉強各位都要簽署私約。
- (四)按照目前的預估時程，希望接下來一年內可以事業計畫核定，並進行權利變換計畫讓大家選屋後進入審查程序，無陳情異議預計兩年內可以完成，但實際的進度仍以審議狀況為準。

九、規劃單位-冠霖不動產事業股份有限公司(林芳宇特別助理)

- (一)本案於 109 年辦理第二次公聽會後，依相關程序申請召開幹事

會，建管處有針對本案建築削線提供再釐清的建議，配合削線重新檢討建築設計後，進行都市設計相關審議，並在 111 年的 5 月完成都市設計審議的所有流程後，申請召開幹事會複審，而都市更新處認為因為樓層及戶數的異動，應該重行辦理公展公聽會向所有權人說明本案計畫內容。

(二)誠如前面所說，這三年本案完成了都市設計審議，故建築設計的內容已經算是大致定案；另外本案涉及容積移轉，有關容移代金的審議也已經完成；本案有提列特殊工程，也已經完成特殊因素的相關審查，過去審議上的相關問題，我們在這三年大致都完成了相關的審議和確認，所以今天蒐集完大家的意見，待本次公展結束後就會盡速申請召開幹事會，讓後續的進度可以再往前推進。

十、臺北市都市更新處—梁紹芳股長：

- (一)有關都市更新時程，對於都市更新的案件政府皆積極予以協助，但本案會有歷程比較久的情況，是因為有涉及到都市設計審議及本案在審議過程中有自提修正情形，因自提修正幅度過大，重行辦理公展及公聽會。
- (二)有關財務計畫，本案採事業權變分送，目前是事業計畫階段，現在是以事業計畫報核時點作為本案評價基準日，於權利變換計畫階段時，估價的評價基準日須為權利變換計畫報核前 6 個月以內辦理估價。
- (三)有關陳情管道，於審議過程中，地主皆可以書面或電話的方式來向更新處陳情，更新處會再去做相關的處理。
- (四)最後是有關私契約的部分，如果雙方之間有簽訂私契約，這不是市政府都市更新審議的範圍，是屬於雙方司法上的一個權利義務的關係，仍建議雙方妥為溝通協調處理。

(五)有關本案办理流程，於 104 年第一次公展之後有召開第一次幹事會，後來因為實施者提出變更建築設計，於 108 年 12 月才向本府申請重行公展，所以有關時程或建築規劃設計的想法，仍請實施者向所有權人積極協助和說明，讓本案能夠順利續行。

十一、學者專家—簡文彥委員：

(一)今天各位地主大概對時程都有比較多的疑義，那其實大家可以上網看每個案子的審議進度是不太一樣的，可以去互相了解，慢的原因是什麼怎麼樣可以去加快，大家如果在前期就能把很多課題收斂，例如今天有提到電梯數量的問題或是其他使用需求，其實也不用到公聽會再來說明，可以直接和實施者溝通你們的想法，大家都先取得共識之後，我想可能案子會越穩定。我們當然都希望案子能加快，但是都市更新有很多權利義務要顧及的問題，樓層建築設計今天有變動，主管機會就會召開公開展覽和公聽會讓大家都清楚，而不是等到計畫都通過了大家才知道自己房子的設計。公展結束後，就會進入實質的審議程序，臺北市的案量非常多，但是承辦單位一定會盡快協助排會審議絕對不會拖延，但還是要跟各位說明，都更案的程序很多很複雜，而本案的團隊都非常有經驗，所以各位的問題他們一定都可以盡量協助解決，所有權人對內容越清楚越有共識，審議上才能快速聚焦，而本案目前的同意比例蠻高將近達 9 成，但是還是有尚未同意者，請實施者還是要加強溝通和協調，收斂相關的意見，增加後續的審議效率。

(二)回到案件本身，因為本案有捐贈計畫道路及容積移轉，且本案適用舊法的獎勵，所以也提醒實施者針對容移的回饋位置和面積，跟我們△F 5 - 3 獎勵不要相互重疊，在簡報上就說清楚讓委員了解這些獎勵都是符合規定，這樣後續就不用再去檢討

獎勵是否有變動的問題。

(三)另外目前選配原則是以前面向分配為原則，還是建議再把他寫清楚是以前面向分配為原則，還是以前面向分配為優先，如果是為優先的話，只要沒有和其他有優先權的地主重複也是可以獲配的，才比較沒有限縮選配的爭議，另外因為還有一面是臨 423 巷，他是否有優先選配可能也要再載明清楚，讓後面的爭議可以越小。

(四)並不是剩下 10%未同意的人會卡到 90%，我們在審議的案件中可能有同意比例比 90%更低的，但還有有案子通過，所以都更案沒有所謂 100%同意才會通過的問題，但是會需要了解剩下的 10%的訴求是什麼，不可能對其他的聲音都完全沒有了解的狀況下，就通過這個案子，至少要確認這 10%有知的權利，實施者有沒有善盡溝協調的義務，但如果已經善盡了相關的溝通說明卻仍然無法達 100%，這是每個人的選擇，審議會還是會依據每個案子的推動情形審議並做出決議。

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，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（上午 11 時 10 分）