

富邦建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區信義段五小段 38 地號等 2 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 9 月 15 日（星期五）上午 11 時 00 分

貳、地點：臺北市市政大樓 2 樓 N201 會議室

（臺北市信義區市府路 1 號 2 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 梁紹芳股長(李惠閔代)

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿) 紀錄：蘇雅婷

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊好，歡迎大家來參加由富邦建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區信義段五小段 38 地號等 2 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李惠閔，今天邀請到的專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會簡裕榮委員。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。接下來會請規劃單位做 10 分鐘地簡報，如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記，發言順序以有提供書面意見為優先，現場登記次之，再請各位地主表達意見，後續發言一次主要是 3 分鐘的時間。接下來先請規劃單位做 10 分鐘地規劃簡報。

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)採統問統答方式，發言輪數以二次為原則，每人 3 分鐘發言時間。

二、所有權人—黃■■■■(38、38-12 地號土地)：

- (一)富邦建設早期承諾每個住戶，室內一坪換一坪，車位一位換一位，可以優先選擇原面向方位的新屋，權利變換獎勵跟所有住戶分享。但富邦建設沒有跟我們簽合建契約怎麼續行？現在採權利變換方式，向都更處請教後，權利變換方式跟富邦建設所說的不一樣，有固定計算模式；端午節前後，富邦建設拿同意書給住戶簽，除上面載明每一戶權狀面積外，兩張分別有一個不同數字，一個是住戶大概的權利比例，譬如我的是 0.6，另外一張寫的是 55.88%，意思是所有住戶新屋能分到的是 55.88%，請問這兩個數字是從何而來？當時我有請教過何小姐，您說這個計算複雜所以並沒有答覆，根據公式計算每一戶都是很大損失，拿不到一坪換一坪，譬如 11 樓，您承諾 65.8 坪，實際能拿到約少 10 坪，如果他能分到 22 樓應該也差不多，照這樣算起來，他想換得您所承諾的 66.8 坪，還要再付出 2100 多萬。如再以 8 樓之 1 舉例，他坪數比較大，您承諾給 82.9 坪，按照公式算少 13.5 坪，如果想分回富邦建設承諾的坪數，要付出 2800 多萬，請問我們到底是依照權利變換，還是富邦建設有什麼方法補給我們。
- (二)我們查核坪數時才發現，不只是 3 樓到 5 樓，對每一個住戶都有差，因為富邦建設建設承諾住戶每一戶可以室內一坪換一坪，現在住戶換不到這麼多坪數，想要維持住這麼多坪數只能付錢。富邦建設答應一坪換一坪，事實上沒做到，該如

何解決。

三、所有權人—蘇■■■■ (38、38-12 地號土地)：

- (一) 針對黃小姐所提內容我不太清楚，因一坪換一坪是富邦建設的承諾。請富邦建設在權利變換前，將住戶現有坪數、更新後坪數載明，作表格將樓層、門牌載明，全部公開透明、沒有暗盤，將一坪換一坪結果，如何計算，在表格備註欄載明，例如現況 50 坪更新後分幾坪、65 坪更新後分幾坪，讓大家一目了然。
- (二) 今天資料裡提到拆除房子是 118 年，到 118 年還有 6 年，程序為何需要這麼久，是否可以提早或是有困難處，跟當初的計畫有點落差，謝謝。

四、所有權人—陳■■■■ (38、38-12 地號土地) (陳■■■■ 代為發言)：

- (一) 請問市政府本案都更方式是合建還是權利變換？權利變換計畫上有寫室內一坪換一坪嗎？我意思是室內一坪換一坪是富邦建設承諾，沒有白紙黑紙，後續該如何兌現。
- (二) 權利變換有一套公式，因剛看黃小姐資料，11 樓透過權利變換算出來少 10 幾坪，和富邦建設承諾室內一坪換一坪有衝突，第一次參加都更不懂這個問題，謝謝。

五、臺北市政府文化局(書面意見由承辦代為宣讀)：

- (一) 本案涉文資議題事宜，本局前已以 110 年 5 月 13 日北市文化文資字第 1103013720 號函復在案。惟前案查詢土地範圍為信義區信義段五小段 38 等 1 筆地號，後因地籍分割，原面積不變，查詢土地範圍新增一筆地號，為信義段五小段 38、38-12 等 2 筆地號。
- (二) 查本案基地鄰近本市歷史建築「四四南村」，依文化資產保存法第 34 條第 1 項規定，營建工程或其他開發行為，不得

破壞歷史建築之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽通道；同條第 2 項規定，有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之。

- (三) 本案營建工程或其他開發行為進行前，請申請單位檢送新建工程之建築規劃設計書圖，及以上開歷史建築為景觀視覺軸線之模擬圖說，說明歷史建築與新建工程之關係，及歷史建築保護監測計畫等資料過局，俾利本局辦理後續。

六、實施者—富邦建設股份有限公司（何藝雯協理）：

- (一) 本案以權利變換方式實施，屬事業、權變計畫分送，端午節時所簽同意書只採用事權分送的事業計畫同意書，下個階段才會執行權利變換，所以目前還未有權變的估價結果。事業計畫階段估價師僅估出本案概略的均價，依此可概算出本案更新後總價值，成本也是根據臺北市政府提列標準以 SC 造三級 37 樓計算，因此可計算出 55.88% 的地主分回比例。雖還未進行權利變換和未有估價結果，但實施者開案時跟社區重建小組討論整體架構，是與後續權利變換地主分回 55.88% 之架構符合。所以，實施者有維持住承諾，後續順利的情況下，需等 115 年中進行權利變換，屆時就有估價結果。
- (二) 黃小姐表示本案更新後建築設計似未考量 16 號棟 3 樓到 5 樓現況面積而產生找補情形，今年 6 月 19 日自辦公聽會住戶反應後，於 6 月 29 日事業計畫報核後，實施者和團隊根據更新前坪數明顯有差異的住戶，已有因應具體的調整方向，實施者和團隊盡量避免更新後建築讓住戶選配可能產生較多找補，因此若 16 號棟 3 樓到 5 樓坪數較小的住戶也認同，實施者將提請幹事會同意調整，盡量符合每個住戶的需求。

- (三) 因本案更新前是兩棟，代表號分別是 16 號(16~16-3 號)和 18 號(18~18-2 號)，更新後則為一棟建築，因現況 16 號和 18 號兩棟戶型面積、單層面積不同，且 16 號是 16 樓、18 號則是 11 樓，因此，實施者考量上述情形，更新後建築採錯層設計，利用前後段差異的坪數盡量去安排符合 16 號和 18 號各戶型分配，18 號後段和 16 號前段更新後可選配在同一層，18 號前段跟 16 號後段可選配在同一層，讓大家符合權值下盡量不找補，可在同一棟建築裡實現，也是實施者和建築團隊承接本案後最重要的課題，在此規劃下忽略 16 號該棟 3 到 5 樓的現況情形，如前述所提，實施者與團隊目前已有具體的調整方向。就您提供資料 3 到 5 樓在目前規劃可能差到 10 坪的找補，但其他樓層已有盡量去媒合更新前戶型。另事業計畫都市更新獎勵以上限 50%、加計信義細部計畫的增額容積 20%，及 TOD 申請人行步道與繳納代金獎勵，容積獎勵總計約 96.20%，後續還須經審議會審議通過為準，因此前述獎勵是否可取得，建築設計後續也可能因應審議會意見調整。
- (四) 第二位發言人蘇教授的建議，實施者將在後續權變階段讓住戶瞭解整個架構，至於時程是依過去其他個案審議的經驗預估，後續應還有機會縮短時程。
- (五) 根目前事業計畫內容，可從整體約 1.96 倍的總量體，扣除總實施成本 44.12%後，依目前估價師概估整棟均價，可推算平均樓層住戶總共分回多少面積，再對照現在現有室內面積，其實是符合實施者的承諾。
- (六) 本案是以權利變換方式實施，須在權利變換階段始有確實的計算，因前期實施者在整合時，若沒有對住戶分配預估，住

戶很難理解後續權利變換計算出來的內容，所以採折中的方式，先針對住戶以權利變換後分配情況先進行預估後，實施者才會做此承諾，但也須聲明，此承諾只是一個概估，後續本案將採真正的權利變換方式，今年 6 月 29 日報核事業計畫，以預計總申請量體，扣除預計成本之後，住戶分配扣除公共設施後之面積，以目前估價師概估均價計算，可推算住戶總共分回的室內面積，再對照出現行室內面積，確定富邦建設有達成此目標。至於更詳細的權利變換計畫，我們會盡力、盡快地完成事業計畫審查，希望提前於 114 年進行權利變換，讓大家心裡比較安定一點，因此，請大家如果有任何問題可以跟實施者聯繫諮詢，也會盡量如簡委員提到，民法上的承諾，以及後續都市更新權利變換兩者之間的競合關係會盡量為各位解釋清楚，讓大家安心，謝謝。

七、學者專家—簡裕榮委員：

- (一) 本案尚有所有權人 11 位未表達意願，及公聽會所有權人發言，建議實施者加強溝通協調。
- (二) P. 3-1 合法建築物 2357 建號未登記部分，建議協助所有權人釐清或補登。
- (三) 容積獎勵部分：
有關 P. 9-3(1)信義計畫特定專用區增額容積及(2)臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案容積獎勵，這二部分容積，宜依細部計畫規定再補充說明。
- (四) 建築計畫部分：
 1. 地下室停車空間，雖然法定免設裝卸車位，惟考量交通順暢，宜檢討規劃留設「裝卸車位」，並提供供大眾使用，由管委會管理維護。

2. 1F 平面圖宜配合政策檢討規劃自行車停車空間。

3. 2-4F 空間宜檢討規劃留集中廁所及茶水間。

4. P. 9-72、P. 9-73 植栽計畫宜補充覆土深度。

(五) 選配原則部分(P. 11-3)：

(二)住宅單元及(三)車位，宜補充檢討或說明是否經所有權人同意。

(六) 財務計畫部分：

1. 特殊因素費用請依規定委外審查。

2. P. 13-3、P. 13-7 人事、銷管及風管上限提列，宜補充說明。

(七) 附錄十二、住戶管理規約，宜補充無障礙車位及裝卸車位(含編號)，由管委會管理提供公眾使用。

(八) 都市更新實施方式分為權利變換與協議合建，若以協議合建實施，其協議部分若有爭議，應依民法規定辦理。

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(上午 11 時 50 分)