

臺北市信義區逸仙段三小段 870 地號等 2 筆土地都市更新會擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區逸仙段三小段 870 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 111 年 4 月 8 日（星期五）下午 2 時 00 分

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 蔡欣沛股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：蘇雅婷

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防疫，參與會議的人請配合全程配戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由臺北市信義區逸仙段三小段 870 地號等 2 筆土地都市更新會擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區逸仙段三小段 870 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，目前任職更新處事業科的蔡欣沛股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會鄭凱文委員。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

一下的流程會請實施者做 10 分鐘事計的簡報。

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—林○○(○、○地號土地○、○及○建號建物；書面意見承辦代為宣讀)：

(一) 本案 98 年送審至今，於 108 年 2 月 18 日審議會第 362 次會議，108 年 8 月 29 日專案小組駁回，退審權利變遷計劃書，美中不足是實施者本應回歸初心認真擬定但無檢討修正，執意原計劃書內容，並以單獨改建送審，忽視與超群大廈合併改建的重要性。

(二) 本案單獨改建尚待解決事項(煩請自行參閱會議資料)：

1. 基地面積 453 平方公尺(137 坪)改建後主體 310 平方公尺(93 坪)地下 17.6 米樓高 71 米的 20 層高塔建築，興建過程安全勘慮，被要求以逆打工法施工，成本提高 3.3 倍。
2. 因違權變精神的超額選配，在有限面積下，分配人數已由原 48 人變 108 年的 54 人，變今 111 年的 61 人會參與將來的分配，爾後呢？
3. 影響住戶權益甚大的鑑價，應再檢討修正更新前(後)價值之鑑價基準，如一樓停車位 2 戶均以店鋪使用評估(等同樓上 2 戶 16 坪的權值)，B1 停車位依建物成果圖是六個平面車位，以現況 22 個機械車位評估，以示公平應

撤銷，應回歸鑑價基準。

4. 本案申請總獎勵值 88.37%大於 50%最高獎勵值，浪費 38.37%，顯示本案申請△F2 無益住戶，只增加建築設計及選配時需受最小居住面積 46 m²限制，為本案紛爭原凶，請審議。
5. 財務計劃-共同負擔費用提列內容粗糙無實，如不動產估價費、拆除費用無提列要由住戶拆遷安置補償費扣，以本案事權分送為由，增列廣告銷售費 36,850,635.00。提列需人數戶數計算有以 50 戶 54 戶 58 戶 84.1 戶 840 戶計，何者才對，如地籍整理費 696,000.00 改列 1,682,000.00 由 58 戶變 84.1 戶。明知本案改建風險高，只提高風險管理費至 16%就可解決問題嗎？爾後資金科目流向管理才會是真麻煩。煩請大家慎思。
6. 實施者新擬選配原則 108.12 大議決通過(不一定對)請判斷，是外星人的原則嗎？住戶是台北市民，看不懂，請審議。

(三)上列應解決事項未改正僅事權分送，只是解決更新後房屋價值鑑定日期一項，基本更新改建準則不遵守，爭議問題必依舊，故本戶尚未能同意此事業計劃案。

(四)同意書-本住戶於 106.6.2 第二次公展期間已依法撤銷同意書，實施者至今未依法歸還應，屬不當扣留本戶重要文件，懇請主管機關、審議會督促實施者退還同意書。本戶已老也累了，陳情建言至今數拾載，壯志未酬，懇請退還本戶已預繳之更新基金三次共台幣 64,728.00，請成全。

(五)本案是住戶自組更新會，實施方式是權利變換，非協議合建。至今實施者本應檢討清理無能的專業公司，卻又引進建商

御翔建設(會收 15%管理費)，合理合法嗎?請審議。

(六) 15 年來實施者都更會、市府更新處及全體住戶知本案難行之處，本是全台最簡單都更案，以權利變換就可成功完成，就因食婪、貪婪，成為世人的笑話。但今老天爺又開了一扇窗，隔壁超群大廈(基地 173 坪)住戶有意與本棟合併改建(基地共 310 坪)，若本棟住戶能把握機會，更新會能以良知良能虛心討修正拋棄成見，只有合併改建案才能解決本案單獨改建的困境，何樂而不為。且若超群大廈亦單獨改建將來也會碰到與本棟曾遭遇過的難題與困境。衷心懇請市府審議會委員們再明察秋毫，深思遠慮，鼎力協助將來的兩座危險高塔變成一棟安全大樓，將會是兩棟 1 百多位住戶之福。

(七) 該是主管機關展示公權力的時候了，懇請本案相關人士皆應以良善之心，公正客觀，嚴謹的對待本改建案，感恩。祝福大家。

三、其他到場人-簡○○女士(超群大廈臺北市信義區信義路四段 413 號管委會主委，房屋所有權為配偶)：

(一) 這一年來我們很努力的想要合併，希望有關單位能再給我們一點時間，去年四月他們有開區權會同意跟我們合併，我們也很努力在整合，目前我們同意書約 75%。土地外觀上要合併才有經濟價值，請慎重考量，拆除的部分也非常危險，鄰棟的牆已經靠過來了，希望能有時間重新考慮。

(二) 本管理委員會反對本案單獨進行，過往多家有興趣參與合建者的簡報，獲致富貴角及超群二大廈基地能合建，優勢如下：

1. 地處台北市蛋黃區的富貴角及超群二大廈基地能整併，

對市容景觀、公共設施、社區發展，及雙方住戶權益都較有利。

2. 二大廈基地土地能整併都更，對日後建築設計、(交通)動線規劃、施工管理、建設成本等都較有利。
3. 本案單獨規劃、設計所面臨的法規限制，比起二基地合併的規劃設計存在較多的困難和挑戰。
4. 總結：二大廈土地基地合併進行都更，對社區綜效及公共效益展現都是加分的。

(三) 另富貴角大廈於 110 年 3 月 14 日召開全體員大會，決議要同超群大樓共同開發合作興建。而超群大廈住戶亦努力迄今，同意和富貴角二大廈合併進行合建的同意比率約 75%，若再加上地主關鍵(一、二F)(7/47=15%)戶可達 90% 同意。

(四) 本管委會行文前亦電洽富貴角獲致目前單獨先進行文件送審，承建包商尚未選定前雙方合建機會仍敞開，未完全關閉。

(五) 綜上所述：都市更新以促進公共利益為目的，為彰顯二大廈基地土地合併的綜合效益，希望市政府介入、協助富貴角和超群大廈能合作興建大樓。

四、實施者—臺北市信義區逸仙段三小段 870 地號等 2 筆土地都市更新會 (吳建東理事長)：

(一) 本大樓住戶已經從第一代傳到第三代了，小學生變大學生了！我們這一棟的住戶希望能趕快改建。事權分送的原因是原案的共同負擔提列為 95 年版，估價日期是 97 年，與現在市場價格落差太大，本次公展係依委員們之意見改為事權分送。若依 95 年提列總表及 97 年估價會

因物價飛漲而與實際差距過大，將造成財務缺口，故依市府意見改為 107 年提列總表計算共同負擔。

- (二) 都更不需要百分之百，本大樓目前同意比已達百分之九十幾，已超過四分之三的樓地板面積同意，如最後還是無法達到共識，會以安全為考量，不會因為少數人而犧牲多數人的利益。
- (三) 至於超群大廈之陳情，超群大廈曾在 2020 年 7 月 8 日表達合併都更之意願，2020 年 7 月 21 日都更處來文要求本會考慮超群大廈之陳情意見，更新會在 2021 年 2 月 19 日就申請事業計畫重公展，但為了爭取合併開發，本會函文都更處申請要和超群共同都更，擴大更新單元範圍，2021/4/13 ~ 2021/10/20 期間，本會無論公開或私下的場合，多次溝通與討論希望促成共同開發，至 2021 年 10 月 21 日已逾六個月，因超群大廈尚未完成整合，本會申請再展延三個月，都更處回覆公文要求於 111 年 1 月 25 日前完成公展補件續行公展程序或申請擴大都更單元和超群大廈共同都更開發。
- (四) 迫於時間壓力 2021 年 11 月 28 日本會召開會員大會，決議若超群大廈無法在 2021 年 12 月 20 日以前給我們回覆同意比例達到 90%，(本大樓只有幾戶的反對戶就造成進度延宕所以希望超群比例能偏高)，簽署完成事業計畫同意書，則本會續送公展補件。2021 年 12 月 20 日超群大廈簽署都更事業計劃同意書之同意比例未達 90%，故本會在 111 年 1 月 25 日前申請公展補件。
- (五) 超群大廈之陳情已讓公展程序延宕一年，更新處和本會均釋出最大誠意和機會，惟超群大廈的一樓跟二樓有其

要求，又佔有 15%以上比例，他們有太多的意見要求我們去做妥協，對富貴角的住戶來說，這些妥協是有困難的，我們都很努力了但真的還是沒辦法。

- (六) 陳情人林先生提出這麼多意見應是想支持兩棟一起重建，我本人也支持，但是太多困難，本會到上週都還在跟超群的一二樓溝通。另林先生提的很多問題數據較不正確，應是對法規不夠了解，本案為事權分送，選屋原則還會再修正。

五、建築設計—大石建築師事務所（石鵬鴻建築師）：

- (一) 本案公益性部分會在報告書內加強說明。
(二) 有關商業區的比例及高層建築緩衝空間跟無障礙車位的聯通關係，會依照相關法規檢討。

六、學者專家—鄭凱文委員：

- (一) 此案為災損案及自組更新會，基地又小，勢必在整合及設計上有一定的難度，獎勵值又申請到接近上限值，過去此案為事業及權變併送的案子，由於前次專案會議委員考量到費用的問題，建議分送辦理，由於物價上漲工程費增加，包括權值還有未來建築物價值會有所不同，以分送處理是有其道理，而今天的重點應該是針對事業計畫內容來做討論。
- (二) 實施者團隊在溝通整合協調上要付出多點心力及耐心，才能促進此案成功。本案更新單元範圍較小(不到 500 m²)又有分配上的問題，若隔壁超群大廈整合能盡快達到一定的比例，不影響富貴角審議進度下，一併整合是正向的發展，請實施者考量。
- (三) 事業計畫內容是看建築設計規劃內容，都市更新強調的是公益性，請設計單位更妥善的補充公益性，才能申請到較多容積獎勵值提供居民做分配。
- (四) 此案位於商業區，目前明顯商業區比例不足，一樓有一般零售業，二樓只有一點一般零售業，三樓以上都是集合住宅，設計單位請再做考量。
- (五) 礙於基地範圍較小，目前一樓設計的非常緊湊，請建築師補充有關高層建築緩衝空間跟無障礙車位的聯通關係，並依相關函釋及建築法檢討。

七、臺北市都市更新處－蔡欣沛股長：

- (一) 本更新案是富貴角之更新案，更新處尊重實施者及住戶們與鄰棟超群大廈合併之意願，委員們也希望能有更完整的單元，但也不希望案件時程延宕，影響原富貴角同意之住戶，在審查的過程中，若鄰棟超群大廈住戶能有更高的同意比例，請實施者評估合併之可行性。
- (二) 本次公聽會主要為收納所有權人意見，現場陳述意見皆會納入會議紀錄，並由實施者團隊回應後一併納入計畫書作為審議參考。後續本案經幹事審議後會舉辦聽證，聽證意見會請所有權人現場確認發言內容並簽名。

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 2 時 50 分）