

聯勤建設實業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四小段474地號等10筆土地都市更新事業計畫案」
公聽會發言要點

壹、時間：民國109年9月11日（星期五）下午3時30分

貳、地點：臺北市內湖區湖濱區民活動中心

（臺北市內湖區內湖路二段346號）

參、主持人：臺北市都市更新處 邱股長于真

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 記錄：戴光平

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由聯勤建設實業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四小段474地號等10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股長邱于真，今天邀請專家學者是都市更新及爭議處理審議會委員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的話請到發言登記處進行登記，會議流程會請實施者做10分鐘事業的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、所有權人 林○達（書面意見承辦代為宣讀）

（一）一樓26.87坪（實13.98坪）+2樓的21.29（實13.07）坪，要退補多少錢？配給個車位？

- (二)都更前五樓公寓皆是實坪，都更後虛坪佔 35%怎麼換？一坪換幾坪？
- (三)地下室能否開挖至地下六層？
- (四)財務計畫表裡的工程費第三級費用每坪為 13 萬元，總建築面積地上 14 層，共 2178 坪+屋突+地下 1306 坪共 3484， $3600 \times 13.3 = 4$ 億 7880 萬元，那麼大樓管理基金提列多少？
- (五)一樓只有六戶，另外四戶怎麼處理？什麼時候可以確定？
- (六)本大樓之鋼筋水泥，結構耐震？為安全起見，建議 1 樓牆面採剪力牆設計。
- (七)建材選擇？外牆（前後左右）、廚具、衛浴、地磚多大？
- (八)西南向遮陽設備、遮陽板、花台設計？
- (九)拆遷補償費每坪多少？加蓋違章部分怎麼算？
- (十)拆遷安置費補貼幾個月？店鋪每月補多少？

二、所有權人 曾○俊(現場登記發言)

- (一)本基地於去年 108 年 10 月 14 日經「高氣離子混凝土建築物鑑定報告文件審查及爭議處理委員會」審查通過被鑑定為海砂屋，基地內房屋老舊現況不佳，危及住戶房屋居住安全，且海砂屋有限期停止使用的規定，煩請市政府加快都市更新審議流程，謝謝。
- (二)本都市更新案目前尚有未同意住戶，能否請市政府協助加速整合？使本案能盡快核定，謝謝。

三、所有權人 黃○榮(現場登記發言)

- (一)本人的家人都住在這裡，先分享住的心聲，首先感謝曾主委自 102 年起率領大家的努力，以及聯勤建設的支持，讓海砂屋審查通過增加獎勵面積，依進度，都更完成要到 115 年，若更新案能完成是大家的福氣。若換成其他建設公司來做，沒也有辦法給我們這麼好的條件，除了變成要兩個車道，面積要再縮小。

(二)請市府的長官注意，本棟大樓傾斜 20 公分以上，因為海砂屋的關係結構都爛掉了，若再有災害發生，是否市府要負責呢？因為我們有提出申請更新，所以希望市政府能夠盡快的審核通過，好減少危險的發生。

(三)有少部分的利益團體，為了個人私利不配合，市府是否應該拿出魄力來執行，謝謝

四、所有權人 黃○宇(書面意見承辦代為宣讀)

(一)由於本棟住處已經被列為海砂危樓，日前詢問建設公司得知目前進度為都市更新事業計畫階段。在此想請問台北市政府都市更新處在此階段審議時間大概需要多長時間？然後需要什麼樣程序才會繼續往下走？住戶接續要如何配合？

(二)適逢地震住戶總是膽顫心驚，樓梯間天花板有水泥塊剝落，生怕會有危險發生，台北市政府是否可以對於已列為海砂危樓的案件加以關注呢？海砂屋危樓的都市更新的審議程序是否可以加快？

(三)對於本案更新後的一樓門廳設計有個建議，靠側邊一樓住戶大門出入口處的門廳，挑高的設計是否可以調整，一樓門廳樓上夾層高度是否高一些，一樓天花板高一點，挑空高度高一點也氣派，大樓也有價值，請設計師考量一下。

五、所有權人 蔡○如(書面意見承辦代為宣讀)

(一)之前一樓店面設計為十間，改為此次的版本六間一樓店面，多數現有一樓住戶才覺得一樓空間大小合理，因為已經被判定為海砂屋，希望市府能夠站在住戶的立場加快都市更新的速度。

(二)樓上住宅都有瓦斯管線，一樓店面是否要設置瓦斯管線？

(三)三樓以上住宅有部分戶開門就看見廚具，建議是否改設計或在興建期間各戶自行變更廚具位置。

(四)一樓店面可否取消制式玻璃門窗，應設置電動鐵捲門，以維護

一樓店舖夜間安全及一致性，取消一樓店舖制式玻璃門窗也便於日後出租不同店家時門、櫥窗可各自裝修與使用。

(五)一樓加二樓的店面設計是否上下樓都可以設計廁所？

六、所有權人：張○義(書面意見承辦代為宣讀)

(一)之前的設計是 10 間店面的規劃相當不合理，10 間店面空間變得太小根本與現況差得太多。此次改為 6 間店面大小才稍為合理一些。但若選不到店面的一樓的住戶若換到樓上住宅可以換幾倍？

(二)報告書中更新後一樓店面的房價初估為一坪 111 萬，更新後樓上住宅房價初估為一坪 72 萬，原一樓店面參予都市更新的權值並無樓上價格的兩倍或接近兩倍，與建設公司的說法有點的不同，煩請台北市政府站在一樓住戶的立場嚴格把關是否建商欺騙一樓住戶。

(三)原來一樓 10 間店面，現在一樓改為 6 間店面，那 4 間店面就會無法分到店面。想請問臺北市政府主管機關，是否選屋時能按照原來順序位置且原來擁有一樓及二樓同一屋主的人才能優先選配 6 間店面，而不是 10 間店面都有權利去選擇那 6 間店面，這樣就會有原來一樓及二樓同一住戶還無法選配到原位置的店面。

(四)現在我們一、二樓商業的租金是十萬元，拆遷補償房租費比例差距很大，樓上住宅跟商業用的租金補償一樣是不一樣的使用，我的一二樓目前有貸款，這些補償金不夠繳銀行的利息，請協助我們一起度過都更的過渡期。

七、所有權人 劉○顯(現場登記發言)

(一)財務計畫第一次公展跟第二次公展成本多了一億多，在收益分析也多了四億多，以概念來看大家都有獲利，第一點，第一次跟第二次公展有店舖、住宅與車位，店舖面積增加的比例大約

在 7.8%，住宅面積增加了 19%，車位數量多了 40%，比例有相對的懸殊，不曉得為何會有這樣的懸殊差異？

(二)從第二次公展版的預估單價來看，店鋪 116 萬，住宅 72 萬，車位的單價調幅比例最高，總共調了 27%，當然店鋪也調整了 9%，住宅上平均調整 3%，相對來看，車位的調幅落差很大，對此不能理解。

(三)以財務計畫與收益分析來看，住戶確實也有得到不少利益，剛主委有提到拆遷補償跟安置費，二樓以上是六百，一樓是一千三，是否也沒變，既然有得到利益，這塊的補償是否有改變？

八、所有權人 郭○花(現場登記發言)

本人是住在裡面的住戶，外面在挖馬路，家裡像地震，很希望本都更案大家都能與建設公司建立很友好的關係，讓都更案能盡速通過，住在裡面的人很不安心也很不安全，我的臥室無法睡，天花板的水泥塊快掉下來了，請人來整修人家也不願意，希望大家能夠共同把這件美好的事情一起來完成。

九、臺北市政府文化局(書面意見承辦代為宣讀)

經查本案函詢範圍內無本市公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項；惟未來進行營建工程及開發行為時，若發現具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物，疑似考古遺址或具古物價值者，須依文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。

十、規劃單位—弘傑開發事業股份有限公司辜永奇總經理

(一)首先是林先生的問題，有關房屋、車位分配及找補問題，目前為事業計畫的階段，目的在把設計、容積獎勵做定案，定案完畢後大家的分配，會在下一個階段-權利變換階段進行，依照估價結果計算每個住戶的權利價值，大家依照權利價值去選屋，依選配後的房屋跟車位價值做找補計算。之前公司跟住戶有做

初估的計算，可以做為參考；但未來仍以權利變換的階段為準。

- (二)第二個問題提到的虛坪，也是在下一個權利變換計畫階段，依照選屋的結果，就可得知所分配的面積。
- (三)有關地下室部分，目前已開挖到 B5，法定車位都已經足夠，所以沒辦法再開挖到 B6，且開挖到 B6 的營建成本會高於 B6 的車位收入，相當不划算，所以目前開挖到 B5 的規劃是合理的。
- (四)未來大樓管理基金部分，依照目前的設計，依法計算所提列的基金費用大約是 183 萬 9 千餘元左右。
- (五)有關店面數量的問題，原本是十戶調整成現在的六戶店面，這過程是和大家不斷的討論的結果；未來，店面的選配當然是以店面的地主為優先選配，目前有十戶，未來剩六戶，其他四戶沒選到或不想選的，權利價值也不會受損，同等的價值選到樓上的住宅，所以大家之後都算成價值算成錢，只是選的位置不同而已。
- (六)有關拆遷補償如何計算部分，因更新前大家的房屋的坪數都差不多，依照目前估價師就建物的殘餘價值做評估，每戶的補償費大約是 34 萬 5 千元左右，依規定要自行負擔拆除費，每戶拆除費用大約 5 萬 7 千元左右，所以扣掉拆除費用後每戶實際的拆遷補償費是 28 萬 7 千元左右。另外拆遷安置費（租金補貼）的部分，跟之前一樣，一樓每個月是 1300 元/坪，二樓以上每個月是 600 元/坪，目前補償編列的月數是 36 個月。
- (七)有關後續都更期程部分，實施者團隊會盡量加速，市政府也非常的幫忙，但是礙於台北市案子非常多，因目前是被列管為海砂屋，相信市政府一定會盡快地把後面的審查加速。
- (八)有關一樓挑高的部分，事業計畫階段本來就是在討論設計，也希望盡量符合地主的期望，此部分會後會做修正，讓一樓的門廳挑高高度較為恰當。

- (九)有關其他設計變更的部分，這是對社區品質提升有幫助的部份，後續也會盡量採納跟調整，至於提到三樓以上有關住宅格局的變動部分，因目前還未選配，等到下個階段-權利變換的階段之後，大家依照自己選到的房子，如果對室內隔間要變動，再來做各戶的客變，因每個人對於設備與隔間的要求不一。客變的部分有些水區的地方不能動，因為牽扯到管線的問題，除了水區以外其他就依照各位的需求去做調整。
- (十)有關選配原則部分，是否更新前 1+2 樓者優先選配更新後的 1 樓，因牽涉到選配的公平性與原則，應該還是維持以更新前一樓店面的住戶有優先依原位次的方式，選擇更新後一樓店面的權利。
- (十一)有關更新後店面、住宅及車位增加比例懸殊問題，因本次容積增加，但一樓單層可建面積不變，所以增加的幅度當然有限，容積都是往其他樓層做設計，所以住宅增加的幅度較店面多；車位的部分，第一次公展版只做到 B4，這次多開挖到 B5，所以車位數增加較多；另外提到價格的部分，目前是事業計畫階段，更新後單價都是目前估算而已，未來價格的計算是依照下個階段，由估價師依照權利變換計畫送件前 6 個月內的房價資料來重新核算，所以目前版本僅供參考。

十一、 設計單位：三門聯合建築師事務所李式斌副總經理

- (一)一樓挑高的部分會與實施者再做檢討，因這棟建築物不是設計高層建築，是控制在 50 公尺以下，所以一樓挑高的方式大概就幾個方式，做夾層或是 6 公尺挑空，會在符合建築法令的規範下再做檢討。
- (二)關於剪力牆設計會再與結構技師做討論，因剪力牆需要全部貫穿，我們的鋼筋混凝土樑柱系統，加上每個樓層都有兩個制震器，所以在結構上耐震五級上是沒問題的，所以樑柱系統加制震器的部分應該已滿足，剪力牆有它設計的優點，這部分會再

和結構技師做評估；有提到磁磚大小的問題，後續在做細部發展的時候會訂出來，包括磁磚的等級會符合都更要求的規格。

(三)西南遮陽部分，目前依照整個外觀的特性，每層都有些大大小小不同的過樑，以符合雨遮的標準做設計。都已有一些遮陽的特性，西南部分有陽台的深度，陽台基本上是以工作陽台的考量為主，它的深度基本上就是可以遮陽。

(四)有關一樓設置瓦斯，如果未來使用上有需求是可以設置的；另外二樓增設廁所，這部分也可以配合調整。

十二、 學者專家—鄭凱文委員：

(一)本次有多開挖至地下五層，有關地主提到是否可多開挖至地下六層，因深開挖對周邊環境影響較大，且目前地下五層的設計已可滿足法車規劃，深開挖也有成本效益問題，所以目前開挖至地下五層較為恰當。

(二)有關一樓店面挑高問題，對未來的住戶使用較好，設計上也要符合建管法令對於夾層及挑空的規範。

(三)提醒建築師檢討目前更新後店面的大小，是否已達應檢討無障礙設計，包括無障礙的廁所等。

(四)本次獎勵因海砂屋的關係而增加，而部分獎勵項目有變動，包括 F5-1 申請 9%，後續審議上還是希望能多加論述對環境的貢獻度。

(五)屋突層的喬木且確認是否為小喬木，大喬木則需要取消，另外地面層大喬木請確認覆土深度是否均符合規定。

十三、 臺北市都市更新處 邱于真股長

(一)針對海砂審查進度做簡單回應，市府針對海砂屋重建相當重視，經建管處鑑定公告的海砂屋也有做案件進度的列管，海砂屋的都更案同意比例有超過 90%的話，會比照 168 專案處理，優先排會。

(二)有關後續仍有所有權人未同意如何處理問題，如規劃單位所說，本案目前為事業計畫階段，主要在確定建築設計及容積獎勵，

定案後，實施者會請估價師做更新前後的價值評估，由所有權人進行選配，進入權利變換計畫階段的分配跟找補計算，當然希望過程中大家能夠凝聚共識，若權利變換計畫核定後仍有地主不同意，影響搬遷及拆屋，依都更相關條例，是有規定若實施者無法執行時，可以向市府申請代為拆除，若後續本案面臨此情形，再請實施者依規定檢討評估，市府會依規定辦理。

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，另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，今天公聽會謝謝各位的參加。

捌、散會（下午 4 時 20 分）