

惠信建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區振興段三小段 652-2 地號等 25 筆土地都市更新事業計畫案」

第二次公聽會發言要點

壹、時間：民國 111 年 1 月 13 日（星期四）下午 5 時 0 分

貳、地點：北投區石牌民活動中心

（臺北市北投區自強街 61 巷 6 號 2 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 張股長雅婷

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：曾少宏

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎(武漢肺炎)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，歡迎大家來參加由惠信建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區振興段三小段 652-2 地號等 25 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 張雅婷，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會 鄭委員凱文。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做 10 分鐘的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、主席-臺北市都市更新處事業科 張股長雅婷

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。登記發言以二輪為原則，並採統問統答方式，發言時間為 3 分鐘。

二、所有權人-魏○○(委任人：魏○○) (687、688 地號土地)：

1. 權利估價只有呈現一家，不是要三家嗎？
2. 更新後會有公寓大廈公共基金，這個基金大概是多少？
3. 貸款的利息現在是從 5,400 萬變成 6,800 萬，這個有增加，當然建築成本有增加，或許你信託或是甚麼貸款利息會增加，但是現在利率是降低，為什麼會增加這麼多？
4. 廣告銷售管理費用有 6%，這個是以後要賣房子的費用，是提到我們的共同負擔的費用嗎？風險管理費為什麼叫做風險管理費？機車位是否為直接分配給住戶？汽車位才是用價值下去買？
5. 財務計畫裡面共同負擔的比例，原來是 38.15%，現在是 42.9%，這增加那麼多 4.75%，本案從 19 層到 21 層，可理解中間增加了營建成本，增加到 42.9%，住戶會不會接受我不曉得。一

般來講，像合建應該四比六是底線，對於現在我們住戶變成 57.1%，這個請說明一下。

6. 現在權利變換分配比例變成我們室內沒有辦法滿足室內面積，可能差一點，惠信要怎麼解決住戶需求的問題。
7. 舊公寓專案適用性檢討計算式，簡報載述為 1-44.42%，共同負擔不是 42.9%嗎？

三、所有權人—陳○○(委任人：俞○○) (693 地號土地)：

1. 我想請問一下 104 年跟 110 年房價的部分，估價僅有一樓增加至 130 萬，這好像不合理。二樓上面的售價還是維持一樣的？這是技術性的寫法呢，還是真的會用這樣下去算。未來到了權變的時候是不是會再重新估價？
2. 電動車是未來趨勢，本案停車位設有充電樁嗎？那是有設置幾個？這是本來就有計畫在內的嗎？

四、所有權人—李○○(委任人：簡○○) (652-2 地號土地)：

大家好，我有八個問題，以下說明：

1. 沒有看見本計畫案載明 (一) 保固說明、(二) 實施風險控管方案、(三)、費用分擔說明 (僅有費用條目)，此舉是否符合都市更新條例第 37 條規定？
2. 有關本計畫案權利變換之分配原則 (原文係選配原則 (P14-3))：

- (1)請提出「原建物所有權人不願意或不能參與分配者，則領取更新前補償金」之法律依據。
- (2)沒有提出原建物所有權人計 53 人如何從更新後設計總戶數為 164 戶之選配新建築物原則。
3. 本計畫案建物所有權人計 53 人，關於土地、建築物及都更後新建築物相關資料均已記載於本計畫案，然而未說明原所有權人（權利變換）分配之比率？原因為何？是否符合都市更新條例第 37 條規定？
4. 有關本計畫案之「拆遷安置計畫(P15-1)拆遷安置費用查定」，略以，其安置期間以 38.7 個月計算（自開工日至產權登記日），請教：
- (1)開工日前有數月覓屋、租屋、搬遷時間之原所有權人房租如何處理？
- (2)本計畫案之「貸款利息 (P16-5)」，載明貸款期間以 44.7 個月（6 個月+更新期間+6 個月），為何貸款有 6 個月前置期，給於原所有權人之拆遷安置費卻無前置期？
5. 有關本計畫案之「貸款利息 (P16-5)」計算方式係以貸款期間以 44.7 個月（6 個月+更新期間+6 個月）計算，查本計畫案之公告拆遷日為權利變換核定發布日起 3 個月後，原所有權人應自公告拆遷日起 30 天內完成拆遷（詳 P15-1 之（二）

預定拆除時程)；綜上，原所有權人最多有 4 個月完成拆遷，則本計畫案之貸款利息以前置 6 個月計算，二者至少相差 2 個月，貸款利息時間似有灌水疑慮？

6. 本計畫案沒有說明建築物施工品質管制計畫，也沒有說明建築物監造計畫。
7. 本計畫案沒有說明建築物完工後交屋之程序及應備之文件，也沒有說明原所有權人在接收更新後建築物應準備事項。
8. 本計畫案沒有將實施者與原所有權人應簽訂之「都市更新合約」列入，俾利原所有權人檢視。

五、所有權人—賴○○（鄰地所有權人）：

大家好，請問六米巷道那個路就在緊鄰都市更新範圍的旁邊，請問一下協助開闢巷道，原來的地主權益跟權值怎麼算？

六、所有權人—財政部國有財產署北區分署（678、684 地號土地） （承辦代為宣讀）：

1. 本案更新單元內涉財政部國有財產署經管同小段 678、684 地號 2 筆國有土地，面積 207 平方公尺，使用分區為第三種住宅區，占本案更新單元總面積 3,328 平方公尺比例 6.22%，依財政部 110 年 10 月 8 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（下稱處理原則）第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更

新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例第 46 條第 3 項第 3 款、第 4 款規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。請實施者依前述內容更新事業計畫書第 21-1 頁國有土地處理方式載明。

2. 本案國有土地比例 6.22%，本案人事行政管理費、風險管理費及銷售管理費均以上限提列，且共同負擔比例達 42.90%，請貴府責成實施者修正並調降相關費用。
3. 國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文及信託合約內容，均未載明已排除國有土地，請實施者說明，並確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明。
4. 本案提列特殊費用為地中壁及綠建築設備，分別提列 7,379 萬 1,366 元及 2,396 萬 8,021 元（事業計畫書第 16-2 頁誤載，請實施者修正），共計 9,775 萬 9,387 元，請依審議原則說明合理性及必要性，並依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，後續提請審議會審議。另依審議會審查案例，如本案有申請綠建築容積獎勵之案件，不得

提列綠建築相關費用，爰有關綠建築相關費用請檢討刪除。

5. 查事業計畫書第 5-8 頁 (三) 公、私有土地分佈狀況：「…，佔總面積 6.21%，…」，請實施者修正為 6.22%，以符實際。

七、規劃單位—冠霖不動產顧問股份有限公司(林育全 總經理)：

針對幾位地主的問題，做綜合回覆。

1. 本案特性為郝市長民國 99 年所發布的老舊公寓專案，專案於 104 年 8 月 2 日截止，原則為總量體一坪換一坪，但沒有保證各戶坪數是一坪換一坪，這是第一個說明。

本案兩倍獎勵容積最終截止日為 104 年 8 月 2 日截止，經過各位地主前期努力及整合，趕在 104 年 7 月 22 日報核。

2. 目前計畫書有涉及到估價的數值，是為了申請容積獎勵，所以時間停留在 104 年 6 月的估價。假設事業計畫階段還要兩年，兩年後事業計畫核定了，權利變換計畫報核前六個月，我們要再找 3 家估價師來做估價，估價數值係依權利變換計畫階段內容為準。

3. 在事業計畫書第 16 章內載明財務計畫，總共要花 22 億多的成本，其中風險管理費 2.7 億，這是政府給建商(出資者)的利潤。今天惠信建設幫各位出了 20 幾億的錢，他就把這個錢拿走了剩下都是地主的，就是這樣的概念。

財務計算都按照臺北市發布規定，本案為事權分送案，所以

有些費用係依照原報核時間計算，於權利變換計畫階段，會有估價指數的調整，例如貸款利息：現在利率是 104 年當時送件的標準，但是到了 114 年還是要按照當時五大銀行與郵政標準去重新提列。

4. 搬遷原則政府都有規定，本案是 104 年的送件，所以本案法令適用，是依據 104 年都市更新條例相關規定，剛有發言人陳述法令規定皆為 108 年都更條例修法後的規定，但是並不會因為舊法，就會忽略或損及所有權人權益。
5. 本案信託銀行為富邦銀行，它的續建機制如何，都更處在權利變換核定前會要求相關內容在計畫書載錄。
6. 簡報 P20 計算式共負比率為誤植，已更正為 42.9%。
7. 經過前期大家的努力，爭取比 1.5 倍上限更高的 78%。但有沒有辦法爭取到 78%，就是在事業計畫階段要送到市政府審查，後面尚有都市設計審議、都更計畫審議才能確定。所以地主問萬一坪數不夠怎麼辦？選配原則怎麼樣？我舉例，如果到後面估價師進來了，地主可以經過計算分配到 2,000 萬的房子，依據選配原則規定所有權人可以去選 2,200 萬的房子加車位的上限，這個案子很清楚，只有一樓有優先保障，其他樓上住戶都是按照你未來更新後，估價的價值去選房子；選高選低隨便你選。但是選高的坪數就變少，選低的坪數就

變多。

8. 按照地政現在規定，機車位是放在產權坪數裡，就是所謂的房屋大公；汽車位列為車公有制定價格，待事業計畫核定後，於權利變換階段估價師進來估價，估算車位及房屋價值。
9. 針對需捐贈道路用地內容已列在計畫書內，按照法令的規定，係用 104 年公告現值 1.2 倍來做計算，來申請開闢道路。請參照計畫書第 8 章 P8-1 有載明，提醒所有權人，一定要寫捐贈同意書給實施者，它將來要上審議會去確認，如果在聽證會前沒有取得土地所有權人的同意書，那條路假設也沒有開闢，那這個獎勵就不會被認列。

八、規劃單位—鼎昌建築管理股份有限公司(黃明發 董事長)：

我補充一下，大概有接近 90% 的地主與實施者有合約關係。合約很簡單就是權利變換分配，合約內有強調保固條款，90% 已簽約戶都是一樣的，原則上就是保護住戶的權利。本案執行方案為權利變換方式，合約並不會放在事業計畫內，如果說各位在合約及計畫內容需要解釋的話，我們在服務處上有我們的電話，你只要撥打電話，我會安排時間特別來跟你說明不了解的地方。

九、規劃單位—冠霖不動產顧問股份有限公司(黃健峯 專案經理)：

以下針對國產署的意見做回應：

1. 針對國有土地處理原則放進計畫書：遵照辦理。
2. 針對人事管理費、風險管理費、廣告銷售管理費都有以上限去提列，共同負擔達 42.9%，因本案從 104 年就報核至今，中間又歷經了都市計畫細部計畫的擬訂發布，惠信投入大量人力和時間，琢磨整合及建築設計，所以上述所提費用仍以上限提列，但最後由審議會確定費用提列標準。
3. 國有土地範圍不參與信託，針對財務章節及信託合約內容，會再行補載明信託範圍排除國有土地。
4. 地中壁以及綠建築的特殊費用審查，會在幹事會複審之前完成。再來針對綠建築，實施者有花心思讓建材等級提升，所以綠建材比一般建材來得好，這個提列是 110 年的提列標準可以允許，除需經特殊因素費用委託審查，最後需由審議會確認提列金額。

十、建築設計—十禾建築建築師事務所(吳聲明 建築師)：

本案設計還有結構都是用現在做新的趨勢跟法規。因為現在充電樁各家的規格都不一樣，所以本案能夠配合的就是，沿著地下室所有的牆壁裡面都把線先配好，那中間不靠牆壁的中間車位，我們在天花板做電架。先把這些線路都留起來，之後等到完工的時候，再看通用規格為如何，基本上電容跟電架都已經配合。

十一、學者專家—鄭委員凱文：

各位鄉親大家晚安，實施者團隊、主持人、更新處大家好。很榮幸今天可以來參加公辦公聽會。剛剛實施者也回覆了地主的一些疑義，我現在是站在審議的角度來跟各位提幾個建議。當然我們這個案子算是郝市長後期提出來關於老舊公寓的專案，所以才會有這樣的容積獎勵。後來老公專案關閉之後就沒有了，所以這個案子很特別還是可以申請老公專案，本案容積獎勵基本上是很多的。針對這樣的案子，當然會有層層關卡的審查，包括都市設計的審查、都市更新的審查，有幹事會跟委員會的審查。所以接下來我會針對在審議上，我們要注意哪些事項才有辦法得到這麼多的獎勵值。這個部分我們也希望實施者提出這樣的獎勵，是不是會有相關的配套？

1. 首先先看一樓景觀的平面圖，幾個提醒，因為本案兩條計畫道路只有六米，前面右側這個地方有到達十公尺。在審議會基本上會要求面臨比較小的計畫道路的時候，一定要做退縮，為什麼？因為都更講求環境的公益性，這個案子蓋起來之後是超高樓，如果我退得不夠多，跟旁邊的鄰地或是計畫道路造成壓迫，這也不是審議會上樂見的，所以首先一定是要退縮。6米計畫道路一定要先退2公尺，其實還有一個規定，先退2公尺之後補足8公尺是讓人車通行之後再退2公尺，目

前看起來是做植穴，當然你做植穴之後這個部分還要至少再退 2.5 公尺，要退到這個淨寬度，我們的獎勵才有辦法給。

2. 再來這兩條道路蠻小條，所以旁邊的街角，尤其是 6 米跟 6 米相接的這個街角，它就是所謂的口袋，還是要退。倘這個樹穴如果很逼近的時候，這個口袋基本上就沒有辦法形成一個比較大的開闊空間，還是要稍做調整。目前設計有退讓出比較大的口袋，其實蠻算標準，這是第二個部分。
3. 本案開放空間留設在四周是很好的，提供一個好的環境。但是開挖範圍其實蠻大的，所以很多的喬木它是種植在開挖面上，如果喬木種在開挖範圍，就不太能確認這個樹木是不是可以好好地生長。審議原則有規定，如果喬木沒有種在原土層，而是種在開挖面的時候，至少要有 1.5 公尺的深度。假設 1.5 公尺真的有保留下來，也不要影響到地下室停車的淨高度，最少要符合法令的規定，這是第三個部分。
4. 本案有留設出自行車的停車空間。自行車的停車空間基本上它已經是在邊陲，審議會針對自行車停車空間是否足夠，也要加強說明，是不是這麼便利這個也要補充說明。
5. 有關建築設計的部分，本案是高層建築，所以就特別安全梯，如果你從上面下來是不是都可以符合特別安全梯的要求？兩支樓梯是不是都有符合這樣的規定，再請設計單位來做一個

檢視。

6. 最後是有關廢巷，雖然看起來廢巷範圍皆在基地範圍，但是要在圖面上，包括照片都要表達得清楚一點，這樣在審議會上才會比較順利。

柒、會議結論：

本次會議與會者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 6 時 0 分）