

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二小段 125 地號等 21 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）15 時 30 分

貳、地點：臺北市北投區石牌區民活動中心

（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(新冠肺炎)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、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二小段 125 地號等 21 筆土地都市更新事業計畫案」之公辦公聽會。今天的會議是由市府主辦，我是今天會議的主持人，目前任職臺北市都市更新處事業科的張股長雅婷，今天邀請專家學者是鄭委員凱文(現任臺北市都市更新及爭議處理審議會委員)。公聽會舉辦的意思是地主有意見都能盡量提出來，作為後續審議會上的參考。如果各位所有權人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 分鐘事業計畫的簡報，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：

1. 如有意見表達須完成登記發言，未登記者，其發言不列入會議紀錄內。
2. 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—黃○○(黃○○代)(137 地號土地)(現場登記發言)：

都更已走 10 年，我是同意戶，和其他 75%同意戶皆相信都更處專家學者會幫我們審議，所以針對都更內容我們多數沒有發言，因皆為尚未決定事項。但住戶間有耳語說建商賺太多、沒有一坪換一坪，我們每次聽實施者團隊報告，可瞭解這些內容，但想請都更處長官、學者專家，可否幫我們解釋前述兩個耳語，是否正確？因多數沒參加說明會者，都誤認這太專業就沒來聽，我相信專家學者審議結果對住戶最好。雖本人是碩士畢業生，但那本書我看不懂，因為我不是專業，專家學者才是專業，所以針對上述兩個問題：建商賺太多及沒有一坪換一坪，請專家學者幫我們解答一下，謝謝！

三、所有權人—何○○、程○○(程○○代(以上兩位))(125 地號土地(程○○)、126 地號土地(何○○))(書面意見承辦代為宣讀)：

1. 第一位陳情人何○○：事業計畫書 P.82 表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊戶數編號第 30 號，實施者誤登載陳情人的所有權建物總面積為 95.89 平方公尺，請更正為 104.34 平方公尺。
2. 第二位陳情人程○○：事業計畫書 P.83 表 5-2 編號第 62 號，實施者誤登載陳情人所有建物總面積為 95.89 平方公尺，請更正為 104.34 平方公尺，以上。

三、所有權人—莊○○(136 地號土地)(現場登記發言)：

事業計畫書說明每戶約減少 2.83 坪，都有資料事實，

大家住戶可去參閱。本人意見：

1. 法定建蔽率為 45%，現在縮成 27.3%，建物高度到 76.9 公尺，有什麼好處？
2. 綠建築實施費用為 1 億多，希望建築師可以說明。
3. 以前共同負擔 39.64%，現在調到 43.47%，有點過高。
4. 以前合法建物拆遷補償費，每一戶計算出來有 100 多萬，因 110 年提列總表變更，縮小為 10 幾萬，然後估價師也沒依照提列總表規定計算方式檢附證明，沒有提列在計畫書內。
5. 之前住戶跟建商協調過程有反對表示意見，但實施者計畫書協調過程都沒有明白地提列，所以我們反對之前事業計畫，協調過程完全沒表示，讓人誤會這邊住戶都是同意的。
6. 以前事業計畫還沒同意前，建商就跟住戶簽私約要同意事業計畫書，簽後，建商提出完整事業計畫說明時有些權利好像不見，住戶若要表達意見，就說要賠償建商損失並寄存證信函，都有事實依據，希望市政府可以宣導不要讓這種事情一再發生。
7. 實施者建築設計室內坪數都固定，事業計畫裡面寫每一戶少 2.83 坪，實施者如果未來室內面積都要改，不太可能吧，實施者當初承諾一坪換一坪加車位，剛剛講要百分之百同意，費用一直增加，幹事會議提到第一次共同負擔比例是三十多，建議實施者要調降，不但沒有且增加到四十三點多，不太合理。不是我們願意反對，私約給大家後要大家百分之百同意，裡面內容實施者要怎麼寫，實施者還去告住戶要賠償損失，都有存證信函。我們不是反對改建，少數人很無奈簽私約一定得同意實施者任何事業計畫東西，然後說以後可以權變，現在建築圖畫成這樣，我本來 28

坪，實施者再減 2.83 坪，我室內怎麼住？越住越小啊，這是我實際的問題。

8. 現在說每戶減少 2.83 坪，若後續審查後東扣西扣，萬一變成每戶減少約 3 點多坪，大家都體諒接受？
9. 有關同意率，第一次時我們有表達反對，把同意人數拉到 75%，是後來實施者寄存證信函給住戶說：「你要賠償我的損失，請期限內補同意書給市政府」，本案才會超過法定同意比，請實施者把這段寫入協調過程中，並非大家都同意本案，我們表達時已經拉到 75% 以下！
10. 當初說一坪換一坪還有車位，怎麼現在少 2.83 坪？第一次公聽會是 104 年的成本與估價，這次是 110 年的成本與 104 年的估價，這樣對嗎？

四、所有權人一胡○○(130 地號土地)(現場登記發言)：

1. 有關簽私約問題，因為在重大決定時，簽約需當事人同意或不同意簽章，但簽私約後想法改變就不能做決定，請問市政府，有簽私約者可以自己不依私約決定而更改自己想法嗎？可以這樣做嗎？政府有保障這種權利嗎？
2. 設置瓦斯問題，剛說 16 樓以上就不可以用瓦斯要用电，請問相關單位可否說明？因為有些人說用電的話，電費會增加很多。

五、所有權人一何○○(蔡○○代)(132 地號土地)(現場登記發言)：

我代替我太太發言，有三個問題：

1. 拆遷安置費用算法？投影片裡只有寫總數字，我想知道拆遷安置費用期間有多久，譬如要安頓所有住

戶需多久時間，單月租金補償是多少？可否用一個單一個體計算單位舉例說明。

2. 更新後價值計算想請教是用 104 年物價標準估算嗎？還是想像未來？譬如 110 年以後的物價去估算？畢竟 110 年物價跟建築成本已漲幅不少，估算標準是如何？請相關單位幫忙說明。
3. 因我自己已瞭解現行法規，以及都更基地條件，因位於土壤液化區，我們都相信實施者團隊想辦法以安全為前提下，已花很多成本以爭取更多獎勵容積，盡可能達到一坪換一坪。我個人瞭解及現行法規下，都更要滿足 100% 一坪換一坪是不可能的事，大家應該都知道！但對於「可分回樓地板」項目，110 年與 104 年比較上，減少 1 坪以上，我記得一個是 2.83 多，一個是 1.7 多。公式上，我自己推算，應該是共同負擔比例提升蠻高的關係，而導致此問題。我們對這種現實問題較敏感，好像有吃虧感覺，請說明是否有改善可能。

六、其他到場人—呂○○(現場登記發言)：

1. 我上個月買 333 巷○號○樓，買賣過程還在持續，我即將是屋主。我想問私約或是合約，前屋主如果簽了，我要概括承受嗎？如果需要重簽是會如何？請實施者團隊會後可跟我聯繫，因我想瞭解之前簽的內容。
2. 我買 1 樓，想知道 1 樓價格應該是比 2~4 樓多吧？但綜觀 300 多頁 PDF 檔，沒有提到 1 樓特別優惠或方案，這不符合我們認知。1 樓住戶我想大家也覺得我們應該是會有更多價值。
3. 依估價表，從 2 樓到 22 樓每一樓層一坪加約 30 萬，

加到二十二樓等於多三百萬，那選配標準在哪?抽籤嗎?一抽就能抽到價差五百萬這麼幸運嗎?選配時標準在哪請說明，還是在後續過程中出現，所以現在沒有?請說明。

七、規劃單位－冠霖不動產顧問股份有限公司(林育全總經理)：

1. 本案在 99 年~100 年就已啟動，早期實施者不是惠信建設，走代理實施，地主要出錢，故整合較辛苦。目前鼎昌建築持續服務各位地主，也幫各位找到惠信建設擔任實施者。
2. 本案是郝市長年代最後一批老舊公寓專案，是有機會爭取法定容積超過 1.5 倍的案子，我們先建此第一共識。第二共識是很多地主提出耳語觀念錯誤，因本案同意比不算很高，當時為保本案有機會爭取更高容積獎勵，所以採事權分送，先保住可申請超過 1.5 倍容積獎勵，再來談分配。第三共識是本案為事業計畫案，如簡報所示要達到 1.8 倍容積不是政府莫名其妙送，是要整個外部公共空間做公益性，還有很多設計獎勵項目要留較多空間，無形中建築物就會拉高。
3. 有關建商是不是賺太多?我能否一坪換一坪?老舊公寓特色就是建商代墊費用及所獲合理利潤拿回後，其他全數為地主所有，無涉建商賺多賺少，因後續有權利變換計畫。確實目前計算少一點坪數，但在市政府規範下，本案離市中心較遠，房價跟市區無法比，且為四樓及住宅區容積，所以本案透過申請較高容積，未來蓋高樓層，如果地主透過選配機制選較低樓層房屋，或是低樓層車位，有機會把面積補回，即指分配價錢雖一樣，若我選低樓層單價房屋，坪數就多，

未來可以透過選配機制調配。

4. 本案因已拖較長時間，現在成本很高，本案確實用去年臺北市政府最新發布之造價成本提列，售價是因為本案為以前(104年)報核，目前估價並非反映各位可分配多少，估2樓以上均價是為實施者申請容積獎勵要繳保證金的計算。
5. 本案真正房價在何時決定?舉例來說，若113年6月30日核定，114年1月1日送件(權利變換)，估價期日就會落在那個半年，以那時行情估價。但各位坪數目前計算少2.83坪，**假設未來造價是固定而房價上升**，若計算後每個人多1.3坪，本案就要回來走變更，因政府給上限最高就是一坪換一坪總量，超過就回來走變更。提醒各位，本案不是傳統的建商拿多地主就拿少，而是你們拿到的量固定，實施者出多少錢也固定，先做架構釐清。
6. 本案現規劃公司(冠霖不動產顧問股份有限公司)是近一兩年才接本案，為第二手，老公專案較特殊，若各位還有不清楚的，會做說明。去年因疫情影響會議斷斷續續，若有機會實施者團隊可於公聽會後跟住戶做說明。
7. 有關選配問題，未來地主分配價值、負擔費用、選哪個房屋跟車位，事業計畫核定後之下一階段(權利變換計畫)確認，可見計畫書第14-1頁寫到未來住戶如何選屋之選配原則，例如:一戶搭配一車位為原則，如果未來估價後你分配到2千萬，你可以選到上限2200萬的房屋，超過部分需經實施者同意。至於一樓、樓上層、邊間、其他區位之地主權值各多少，就是下一階段(權利變換計畫)估價師做更新前估價。若一樓地主權值較高，可能分配價值會比其他人高，但

若選到高樓層房屋，坪數不見得會變多，因為選的較貴。現在先做簡單的補充，選配是下一階段(權利變換計畫)。

8. 本案是郝市長當時政策「總量管制一坪換一坪」，但政策並沒有保證每戶一坪換一坪。此專案是民國 104 年 8 月 3 日(禮拜一)12 點截止受理，而本案報核日是 104 年 7 月 29 日，要感謝當時約 79%已簽同意書的地主保住本案，讓各位可能只差 2.83 坪的機會去談。本案叫總量管制，目前少 2.83 坪，可是售價是 104 年估價，並非反應未來真正售價，所以各位是否真少 2.83 坪，是目前政府要給多少容積獎勵下之預算值，各位要清楚老公專案特性。如果各位想選坪數多，今日所談是均價概念，未來選低樓層房屋，因單價下修，坪數就增加。今天還未同意之地主，可能停留在過去傳統認知，但本案是政策專案，非傳統合建思維。本案民國 106 年開第一次幹事會，現已過五年，為何本案重新送回來(第二次公展)?因為惠信建設花很多時間重新調整本案設計，如何讓房屋價值再提高及增加各位分配內容，本案未來會經幹事、委員會審查，但最後價值與分配在權利變換階段，事業計畫是確認容積獎勵與建築設計規劃，確認後再進行估價，各位權值是在權利變換計畫階段，未來還有時間確認各位需求與分配。
9. 鼎昌黃總所述目前私約就是政府核准多少，各位就分多少，若選高樓層，坪數就下降，選低樓層，坪數就增加。
10. 政府辦公聽會就是聽取各位的意見，未來會進入實質審查，且本案有都市設計審議與都市更新審議，程序走下來或許要一年半，過程中間若有重大修正或

是容積調整，除了公辦會議，也還有機會辦說明會讓大家討論設計適宜性。

11. 有關退補正過程，政府機關都有入案，今天能開公聽會，代表同意比已達法定門檻，本案是事業計畫與權利變換計畫，最後以政府審查為準，非實施者說了算。本案早期有私約約定，前期花很多費用，私權之間有沒有約束或違反契約約定，應回到私約程序處理，且政府部門不會涉入私約部分，因私約是地主與建設公司簽。本案是老公專案，若多數地主說不要專案與專案獎勵，只要法容 1.5 倍就好，案子也可不用再走，地主少的就不只是 2.83 坪。
12. 一坪換一坪的檢核，是依市政府規定檢討，若公共空間等設計內容都緊繃，最高設計這樣，政府就是依此內容核，少坪數是指全棟，若你選配選低樓層就有機會坪數不會下修。所謂一坪換一坪，政府並沒有保障地主個人一坪換一坪，要一坪換一坪可以選擇低樓層低單價房屋，就有機會。
13. 本案若在 113 年 6 月核定，未來估價是照 113 年以後價格為基準，至於本案事業計畫的銷售價格與成本等，後續以審議為準，若有不清楚的內容，會後可以再說明。

八、規劃單位—冠霖不動產顧問股份有限公司(陳宏瑋主任規劃師)：

1. 有關計畫書謄本面積誤植，因第五章產權資料為本案 104 年報核謄本情況，另有檢附 110 年謄本資料於附錄，載明各位 110 年謄本情況。
2. 有關安置期間，本案目前提列 39.9 個月，依財務計畫提列總表公式:更新後建物地上層*1.2 個月+更新

後建物地下層*2.5個月+6個月，本案依財務計畫規範提列。

3. 有關更新後價值，事業計畫階段估價依本案事業計畫報核日當期 104 年，後續進入權變會再次估價。
4. 登記發言者提出綠建築成本不合理、更新後成本太高或是提出估價證明等，實施者會再檢討，且本案後續將進入幹事會實質審查，市府專業單位為本案把關，實施者後續也會配合審查意見進行修正。

九、建築設計－蔡孟哲建築師事務所(蔡孟哲建築師)：

1. 本案法定建蔽率 45%，設計 27.3%是因開放空間留設，且本案開放空間可申請獎勵，故將建蔽率縮小，但總樓地板面積不變，因此本案建築物拉高，好處為顯示出高樓層價值。建蔽率變小不代表各位權益變小，反而整體房屋價值變高，且建築周圍有留設開放空間外，還有內庭，我想各位都清楚怎麼樣的價值是好的。
2. 有關綠建築成本，實施者團隊可能會檢討，跟各位說明為何需編列一定金額，是因綠建築級數牽涉獎勵，綠建築最高級為鑽石級，其次是黃金級，本案目標是黃金級綠建築，獎勵是 8%，是本案必須要爭取，級數越高成本越多，因此本案保留一些金額，而實際上多少可以再檢討。
3. 有關廚房用電問題，因本案是高層建築物，對廚房用瓦斯非常敏感，比較鼓勵各位用電，而用瓦斯並非不可，只是廚房空間必須圍一個區劃出來，且廚房門變成防火門，廚房空間會比較封閉，若瓦斯燒起來必須要有安全區劃，以上是高層建築設計上一些規定。本案基本上是用電，但各位若會用瓦斯，實施者可做客

變，衍伸是各位從餐廳看廚房圍著一道牆，開闊就比較少一些。

4. 有關客變，基本上室內還是鼓勵用電，如果各位無法接受用電來煮菜，可彈性做調配。而浴室熱水器則可以用瓦斯，因放置於室外。

十、規劃單位(原)－鼎昌建築管理股份有限公司(黃明發總經理)：

我是本案早期規劃單位鼎昌建築負責人，針對私約問題，本案最早是大直工程委託興建，104年前解約後惠信建設進入本案，八成住戶已簽私約，幾件事情：

1. 本案都市更新事業計畫書核定版與權利變換計畫書核定版就是契約附件，其他為保證條款等。因為啟動事業計畫要花很多費用，必須要有私約，讓本案可推動，避免已付出費用但又無法推動，本案基本上是私約配合同意書，有八成住戶參與，另二成住戶會再溝通。
2. 拆遷補償費早期提列是參考「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」版本，費用較高，後來接受專業建議，採估價師估建物殘餘價值。
3. 本案地質非常差，將把樁打到岩盤，所以牽涉到成本花費。

十一、里長：

今日現場發言者莊先生和實施者團隊所講內容，兩者中間有一段差距，里辦公室開放讓雙方來這邊溝通，因現在雙方都有立場，很難溝通且講不清。若莊先生有其他條件可以更好，實施者也說可拿來比較，都沒有問題，坐下來好好談都更才會走的比較順。

十二、學者專家—鄭凱文委員：

本案是事業計畫跟權利變換計畫分送案，分送是依各階段重點不同，事業計畫階段重點是能否拿到如此高之容積獎勵，有辦法分配給大家，才是重點，所以先不提未來分配，本案是否有達到設計上公益性、能否讓環境變更好？本案還有都市設計審議委員會，是相當嚴格，以及都市更新審議委員會，若標準都沒達到，△F5-1 獎勵及其他獎勵就會被下調，故焦點應是本案能否在審議會上順利拿到獎勵值，應是大家共同目標。

本案因為無法滿足更新後室內面積達一坪換一坪，所以就有老舊公寓更新專案的適用與獎勵，目前其他案子是無法用老公專案獎勵，因已無此專案。本案目前申請到 81.55%，如此高的容積送進審議會，審議會會嚴格把關，所以規劃設計是否達到審議會標準，這是今天公聽會最重要的事情。

本案建築設計幾個提醒：

1. 有關一樓平面圖，更新前基地內有現有巷，更新後要廢巷但非整段，故無法依都市更新程序廢巷，必須循建管程序，是否可順利廢巷將是關鍵，故請圖面要清楚、現況如何表達、照片是否清楚、是否可依建管方式來廢？將是一個重點。
2. 本案有開闢計畫道路，是否可順利開闢？
3. 臨路為 6 公尺巷，審議上最擔心消防車可否通過，包含轉彎處，通案上是 6 公尺計畫道路先退 2 公尺補足到 8 公尺，當成計畫道路使用且人車通行，讓消防車可通過，另轉角處目前設計有樹與植栽，應再調整，消防車是否可順利通過，將是審議重點，且臨計畫道路寬度較小，街角開闊性是都市設計審議重

點，要達到就是要退讓，通案上是 6 公尺計畫道路退 2 公尺補到 8 公尺後再退 2 公尺，此 2 公尺有機會可直接退進來，若有植穴沒關係但此處就是要退讓，都是審議討論重點，如果沒有就是扣%，所以今天要討論都是這部分，能不能爭取最大獎勵值才是重點，因為現在是事業計畫，事業計畫核准後才會進權利變換計畫，用當年度的估價來計算價值，故現在應該是看目前設計規劃是否符合審議原則，能否拿到如此高獎勵值，公益性的部分都會被討論。

4. 樹木部分，都審會看樹穴能不能活，若樹穴都在開挖範圍，因下方為地下室，覆土深度有無達到 1.5 公尺？若有則無問題，且地下室為汽機車停車位，是否 1.5 公尺下去後淨高是否足夠？都是審議重點。
5. 有關陽台外側有各戶空調主機，目前有格柵設計，台北市建築執照有關陽台外側，格柵有面寬檢討，若都是陽台，規定格柵不能做到這麼滿，最多是 1/2 還要檢討 1/4 相關檢討、以及透空率等等，所以立面還會再調整。
6. 有關立面有設框架，審議會上會擔心框架太高膨脹量體，故請再檢討。

以上有關事業計畫的部分，提供參考。

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，另都市更新審查過程中，如各位民眾如還有其他意見，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 4 時 40 分）