

擬訂臺北市南港區南港段三小段 274 地號等 16 筆土地 都市更新事業計畫案 公辦公聽會 會議紀錄

會議時間：民國 101 年 11 月 08 日(星期四) 下午 02：30

會議地點：臺北市南港區市民大道八段 367 號 2 樓（南港區民活動中心 2 樓）

主 席：臺北市都市更新處代表-江正工程司 中信

專家學者：林委員秋綿、簡委員伯殷

出 席：土地及合法建築物所有權人(詳簽到表)

列 席：國泰建設股份有限公司、李欣都市更新股份有限公司、關河彬建築師。
(詳簽到表)

■ 都市更新事業計畫內容說明：

李總顧問克定-說明都市更新事業計畫內容（詳簡報及書面資料）

■ 事業計畫建築規劃設計內容說明：

關河彬建築師-說明建築規劃設計內容（詳簡報及書面資料）

■ 綜合討論

蔡先生：

都更意願部分

1. 本人代表 21 號 3 樓、35 號 1 樓、33 號 1 樓及 2 樓、31 號 4 樓表明完全不願意參與實施者國泰建設申請之都市更新案，現場即將以上 5 戶所有權人之不同意書交予臺北市都市更新處。
2. 本人在 101 年 11 月 6 日即與承辦張小姐聯絡，表達不同意參與本案都市更新案之意願。

規劃設計部分

1. 剛提到公共設施部分，就實施者而言，當然希望建築物能夠雅觀、雄偉、配合公共建設等，對於未來賣相比較好。但是該分配給地主的沒有分配。
2. 剛建築師提到有設置曬衣場，本人不知道大樓中曬衣場設置在哪。
3. 剛提到公共設施比例是 20 幾%，20 幾%是 20%多到多少，是 21%還是 29%差很多。

整合分配部分

1. 剛提到捐贈八米道路部分，實施者向我們地主購買後，共同負擔中又須由地主再出一次錢，太恐怖了。
2. 剛提到捐贈八米道路，什麼吃我們的又捐贈出去，事情不是這樣做的，你不能這樣騙我們。這道路的確是我們住戶的但是國泰建設買了，又把費用灌注在我們 40 戶地主的身上去平均分擔這 10 戶的錢，這不合理阿！
3. 國泰佔地很大，不只是實施者也是地主，佔我們便宜，未來分配的時候，他也分配百分比也比較多，道路捐贈他自己應該想辦法而不是叫我們 40 戶去分擔。
4. 國泰建設裁判兼球員，共同負擔部分道路捐贈要我們地主負擔，不合理。
5. 我現在的土地比例是百分之幾，跟他們一起之後變萬分之幾！

關小姐：

1. 請問該位蔡先生是否為本社區之所有權人？

蔡先生：

1. 那位闕小姐如果硬要把場面鬧翻沒關係，硬要把事情醜化沒關係，質問我的身分，本人之岳父岳母住在此，本人不能代表發言，這比白色恐怖還要更恐怖，比共產主義還要更共產。

住戶-鄭先生：

都更意願部分：

1. 希望上述表達不同意之 5 戶所有權人，能夠藉由此公開場合說明其不同意之理由。
2. 不同意戶要求過高影響實施者都更意願，也可改由不同意戶引進實施者，若做不到，須賠同意合建戶損失。例如：別人一坪換一坪，不同意戶硬要一坪換兩坪以上，當然要為自己言行負責，就是由提出權利變換優渥者得標，若做不到須賠償其他住戶損失。

規劃設計部分：

1. 本案權利變換後，附屬建物，陽台較原有縮水。
2. 大樓樑柱較更新前建物放大，影響到更新後住戶實際使用空間。
3. 建議大樓每層樓之淨高度能從目前設置之 3 米 2 增加為 4 米，減少樑柱之壓迫感。
4. 希望更新後附屬建物陽台可以比照更新前之陽台面積。希望政府上級長官可以幫住戶爭取。

住戶-詹小姐：

1. 都市更新條例正在審議中，對未同意參與都更者，不得強行拆除，我們深感憂慮，因為本案自 97 年 9 月進行至今，社區裡多數人都抱著很高的期待，政府於修法中，多著重少數不同意者的權益，卻忽略了多數人的權益，實在不合理。
2. 本社區已 40 多年，房子已傾斜，室內也多處漏水，為安全性起見，請不同意者提出問題點，讓實施者多溝通，不要停擺。
3. 社區裡，現居住者有很多長者，希望能盡速完成都更程序，開始興建，讓大家築夢踏實找到幸福感。

■ 專家學者及都市更新處代表意見

專家學者-林委員秋錦：

1. 目前同意比例還符合法規規定，而簡報中公開展覽版建築物所有權人 42 人有 32 人同意，後續陸續整合統計至今，建物人數同意比例未增加，樓地板面積同意比例卻增加，請釐清。
2. 本案因涉及道路地籍分割，將 276 地號分割 2 平方公尺道路用地，未來實施者將如何處理？是否一併納入道路捐贈，爭取獎勵容積。
3. 本案申請之獎勵容積額度較高，例如本案△F5-1 申請至上限，事業計畫書中應加強說明。而本案北側連接綠地，基地如何與綠地相互協調亦應加強說明。雖然基地東側有留設開放空間與綠地做連結，但建議北側部分可再加強。
4. 本案老舊公寓專案部份獎勵申請 26.09%，雖然不是很高，但因此專案近日才有案件陸續進入實質審查階段，希望能藉由本案提供未來其他案件之審議參考。
5. 另本案亦申請增設公用停車位獎勵 7.96%，未來此項獎勵容積是否給予，仍須視交通評估而定。就本人所知，目前基地內現況空地多作為停車場使用，但其實際停車數量並不高，因此在停車需求部份亦應加強說明。

6. 就目前審議通案而言，本案共同負擔比約 45%屬較高，營建費用部份每坪約 14 萬多，更新後二樓以上均價約 59 萬多；請實施者再作檢討，是否可再降低共同負擔比，所有權人分回之權利價值也較多。

專家學者-簡委員伯殷：

1. 本人很樂意參與本次公聽會，因本人居住於本案基地旁，對於基地現況相當瞭解，目前各位住的房屋狀況並不是很理想，而面前道路未達淨寬八米，且地上有部分建物佔用道路用地，個人認為應當改建。
2. 本案申請獎勵容積額度約 81.18%，未來在審議上仍須充分說明，有一番努力。
3. 本案北側為綠帶，而建築設計一樓外牆幾乎與綠帶連結，未來應考慮基地如何與北側綠帶相結合。

都市更新處代表-江正工程司 中信：

1. 就目前看來，似乎仍有許多地方待溝通清楚，請實施者再持續的與住戶溝通協調。

■ 實施者、規劃團隊、都市更新處代表及專家學者回應

林委員秋綿：

1. 蔡先生沒有聽懂我的意思，剛簡委員也提到你有道路地或沒道路地都是一坪換一坪，多的部分是補貼其捐贈道路成本。
2. 道路捐贈成本的確是有納入共同負擔，但後續容積獎勵及銷售分回部份亦是回饋到全體地主身上。
3. 蔡先生您所說的是土地持分，現在討論的是價值比例，兩者不同。例如四層樓建物持分土地都是四分之一，但是一樓的價值比四樓的價值高。未來更新後土地持分會變小是必然的，因為住戶是用土地去換取新的房屋。
4. 實施者剛有提到公共設施比例 26~27%，公共設施是大家平均分配的，只是各戶彼此因權狀大小而有些許差異。例如雙拼與三拼之住宅假設室內面積相同，但雙拼之價值較高，因雙拼部分一個樓層是由兩戶來分攤公共設施。

簡委員伯殷：

1. 剛有 5 戶住戶提供不同意書，本人表示尊重。但仍希望本案能夠順利改建，改建後都市景觀及公共安全問題均可獲得改善。若當初 921 地震發生在臺北，本人相信此棟建築物一定會倒塌。此為政府一直鼓勵四五層樓舊公寓盡速改建之原因。
2. 本案面前道路已開闢，故可以捐贈亦可以不捐贈，而蔡先生並無該道路之所有權，在未來無論本案是否申請捐贈公共設施之獎勵容積，您所應分得之權利價值不會變，並沒有出到其餘地主的錢。
3. 就目前一般建案而言，公共設施比例 26~27%算少的，一般幾乎都是 30%以上。且公共設施是大家都平均分配的，只是各戶彼此因權狀大小而有些許差異。
4. 本人相信該 5 戶不同意戶不是真的不願意參與都市更新，而是仍有許多事情沒有溝通清楚。
5. 剛住戶提到陽台面積過小問題，本人表示認同，在實際使用上較著重於後陽台，前陽台部份實際使用情況較低，此項建議提供予建築師參考。
6. 住戶提到希望樓層淨高 3 米 2 增加至 4 米，就目前規定應該是不太可能，目前法規規定住宅區樓層高度不得超過 3 米 6，除非有特殊原因。
7. 修法問題，就本人所知，強制拆除必須經過法院裁決，並非市政府決定即可，但

目前仍為草案。

江正工程司中信：

1. 貴住戶提供之不同意書，本人將會代轉予都市更新處。
2. 蔡先生應該也是本社區之所有權人，只是大家住在這裡的時間長短不一，大家都是好鄰居，互相聽聽看大家的意見。蔡先生對於設計上會提意見，表示對於案子有在關注，意見越多，會促使建築師針對設計更加精進，因此有意見並不一定是壞事。
3. 都更條例修法係由行政院內政部提出，首先需進入行政院討論之後，再進入立法院審查，而目前修法進度仍在行政院討論中，後續將進入立法院，未來之修法方向尚未確定，若各位對於未來修法方向有任何建議，可透過立法委員反應作為參考。

國泰建設股份有限公司-葉襄理：

1. 道路捐贈部分，目前仍為各位所有權人所有，而實際上仍供公共通行使用，未來係透過都市更新捐贈方式捐贈予市政府，而容積獎勵部分仍是回饋至社區之中。
2. 本案目前設計之公共設施比例僅為 26~27%，相較於其他相關建案，這個數字應算相當精緻，國泰建設及建築師都有把握面對後續審議會之挑戰，在本社區蓋出一個好的住宅。

關河彬建築師：

1. 本案曬衣場設置於屋頂層，屋頂層分別設置了休憩空間及曬衣場，而屋頂部份是大家共同使用的，提供住戶在好天氣時曬衣服曬棉被之用。平時則將衣物披曬於自家陽台。
2. 公共設施部分，目前本案設計並不算太高(平均約 26%~27%)，不希望社區住戶一回來就各自上電梯，毫無互動，各自進入自己的家，因此本案提供大廳、收信區、管理委員室、桌撞球間、閱讀區及健身房等，而一般奢華豪宅所配置的一些額外公共設施，本案並無設置。
3. 為符合現行建物耐震標準，在樑柱方面的確是較更新前建物放大，但本案規劃設計在此方面亦有加以考量，樑柱設計主要位於建築物牆面以外，而室內之主樑與小樑部份亦配合空間格局配置，對於室內空間之使用上影響將會降至最低。
4. 至於樑柱放大及淨高度放寬之問題，在法規允許之下，未來仍有商討之空間。
5. 陽台部份，因考量室內使用空間之效益，32.4 坪之坪型相對於其他設計坪型而言是相對較小，然而坪型之設計與減少未來各住戶權利分配找補之額度有所關聯。不過設計之細節，未來仍有研討之空間。

■ **主席結論：**

臺北市都市更新處代表：江正工程司中信

若無其他意見，感謝大家參與今日之公聽會，在此宣布散會。

■ **散會 (下午 04:30)**

主 席：江正工程司中信

紀 錄：王偉達