

# 擬訂臺北市內湖區東湖段一小段 23 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案公聽會會議紀錄

一、時間：中華民國一百一十三年十一月二十五日（星期一）上午十時整

二、地點：五分區民活動中心（臺北市內湖區五分街 6 號 5 樓）

三、主席：劉○華（受實施者委託擔任） 紀錄：陳柏安

四、出席（與會）人員：詳簽到簿



## 五、會議紀錄

### (一) 舜磐創新股份有限公司 劉國華

感謝各位地主參與本次擬訂事業計畫及權利變換計畫案公聽會，今天會議主席是由家騰建設股份有限公司委託我擔任主席。首先介紹本案規劃團隊，舜磐創新股份有限公司、蕭家福聯合建築師事務所、景瀚不動產估價師聯合事務所、宏大不動產估價師聯合事務所及哲宇不動產估價師聯合事務所，專家學者邀請中泰不動產估價師聯合事務所鄭惟元估價師以及臺北市都市更新處代表社團法人臺北市都市更新整合發展協會顧小姐到場指導。希望透過這次公聽會讓地主詳細瞭解本案之事業計畫、規劃設計及權利變換涉及選配房屋等內容，並充分與各位地主溝通與協調，以期能達成共識。接下來就由本案規劃團隊向各位說明今天的簡報內容。

### (二) 規劃團隊簡報

由舜磐創新股份有限公司、蕭家福聯合建築師事務所及景瀚不動產估價師聯合事務所，針對辦理緣起、事業計畫內容、建築規劃設計以及權利變換涉及選配房屋等內容進行說明(略)。

## (三) 專家學者、相關單位與居民意見

編號	專家學者/相關單位/居民	意見內容	意見回應與說明
1	康樂街 48 巷 ○ 號 羅 ○ 標	(1) 為什麼要寄簡報跟開會通知單給我？我是協議合建戶還要知道這些訊息嗎？	公聽會是為了讓地主瞭解本案之事業計畫、規劃設計、權利變換涉及選配房屋等內容，如果協議合建戶對權利變換也有興趣瞭解的話，後續可以提供相關資訊。
2	康樂街 48 巷 ○ 號 ○ 樓 謝 ○ 林	(1) 請問選屋條件有 10% 的規定，有關樓層、方位有沒有規定？是否有含車位？	如果是權變戶的住戶，會收到房屋選配資料的附件四，上面會載明應分配的權利價值，剛剛所提的上限 110%，且這個價值是包含房屋和車位的，總權利價值扣掉所選的車位價值後，剩下的價值就可以任選價值內的房屋。
		(2) 權利變換的拆補費是多少？是分開計算嗎？	拆遷補償安置費用目前是 3 億 4 千萬元，依照估價師提供的租金水準及建物殘值來做計算，財務計畫須要送都市更新處進行審查，再到都市更新大會來審議。另租金補貼及拆遷補償費會各戶分算。
		(3) 這個案子有申請原容大於法容的獎勵，目前申請的獎勵是多少？	本案有申請原容大於法容，目前依建築師提供的數字推估，該獎勵占法定基準容積的 21.28%。
		(4) 因為我是 1 樓的住宅戶，剛剛的估價是用後巷的住宅當作基準，我是前面 48 巷的，那中間會不會有差別？	更新前的估價選店面及住宅比準戶，店面的部分在康樂街 12 米的道路這邊，還有西北側這邊這兩戶，裡面 1 樓的住家的部分，我們都是用住宅當比準戶，我們當然會考慮到他的垂直價差，水平的部分會考慮它臨路的條件、面積大小、通風採光及景觀、使用效率，當然我們今天評估的結果未必是結論，後續還要經過審議，核定出來的結果才是確定數值。
		(5) 這邊看到 11 樓以上有退縮，依	依臺北市都市更新自治條例

編號	專家學者/相關單位/居民	意見內容	意見回應與說明
		照法規面積小於 46 m <sup>2</sup> 最小單元不能選，權利變換後小於 46 m <sup>2</sup> 實施者是可以選的，我看你們 11 樓設計有小於 46 m <sup>2</sup> 的戶數就直接畫掉了，那我們就不能選了嗎？	第 11 條規定，室內面積小於 46 m <sup>2</sup> 的部分是由實施者分回，不提供權變戶選配。因為本案的戶數較多，無法滿足每位地主的需要，所以會有大房型、小房型的單元，請依照附件四所載的應分配的權值來選擇您要的房子及車位。
		(6) 如果我都沒有簽同意書的話會有什麼影響？12 月 25 日以前都沒有簽，我最後如果要選屋的話，什麼時候可以選屋？	同意書於送件後還是有機會可以表達同意的意願，現階段可以先表達要選的房屋及車位。 本案房屋選配期是從明天開始到 12 月 25 日，如果您於期限內沒有繳回附件一、二、三，會先檢視您的應分配權利是否達到最小分配的單元價值，再請第三方見證人於 114 年 1 月 3 日來辦理公開抽籤，由第三方見證人律師代表您抽出房屋及車位。
3	康樂街 48 巷 ○ 之 ○ 號 顏 ○ 貴	(1) 更新後的價值如果超過 10% 的部分，該怎麼處理？  (2) 房屋選配的時間點是在何時開始，何時結束？	如您選配房屋超過 110%，則會檢視是否有其他地主選配同一房屋，如該地主是符合選配原則規定，則依照內政部函釋規定，您是無法進入公開抽籤程序；如您選超選部分未有其他地主選配，則依選配原則須與實施者達成協議才能選取。  選配時間於 113 年 11 月 26 日起至 12 月 25 日止，共計 30 日，於期間內須繳交選配單，可與實施者及規劃單位來諮詢，確認您選的房屋價值是否超出 110% 之規定，於選配期間截止後，我們會再確認各住戶的選配情形，是否有選到同一間房屋的部分，如果有則依公開抽籤的原則辦理公開

編號	專家學者/相關單位/居民	意見內容	意見回應與說明
			抽籤。
		(3) 現在的價值都還不是確定的？要到送審的時候才会有比較正確的價值？	目前依現在所計算的價值為優先，如果有超過 110% 的部分，還是要跟實施者達成協議才能選配，經過審議核定出來的結果才是確定數值。
4	康樂街 48 巷 ○ 號 ○ 樓 江 ○ 柳	(1) 權利變換和協議合建要如何選擇，選了的話還能不能改變？  (2) 2 樓能不能選？	本案是部分協議合建部分權利變換，如果您是協議合建戶，就是依照和實施者所簽的合建契約為主，如果是權利變換戶，會依據都市更新條例來辦理事業計畫及權利變換計畫的擬訂，並依都市更新審議會審定的金額為準。本案報核後，都市更新處還會辦理公開展覽，後續還有審議及聽證會，權利變換戶都可以在這些時間點來表達意見。另外協議合建及權利變換是分開的，沒有擇優選擇。  依照附件四所載的應分配的權值乘以 1.1 倍，來進行房屋及車位的任選，並沒有限制選配的權利，您如果是 2 樓，可以選更新後的 2 樓，也可以選 2 樓以上。
5	康樂街 48 巷 ○ 號 ○ 樓 謝 ○ 煌	(1) 合建的資金請說明一下，擔保品是什麼？  (2) 貸款利息及管理費用要地主去分攤？貸款利息是什麼？地主不須要去貸款？  (3) 信託是否須要把土地過戶給實施者？	本案依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列共同負擔約為 50 億，除了自有資金之外，剩下的部分實施者會再向銀行融資。銀行貸款多少錢及擔保品都是由實施者去跟銀行對接，跟住戶沒關係。  共同負擔代表本案所須要的成本，貸款利息及管理費用是由實施者先行墊付，地主不須要自行貸款支付。  信託是地主的土地信託給銀行，然後建商開始蓋，建商蓋

編號	專家學者/相關單位/居民	意見內容	意見回應與說明
			完以後，解除信託才會來做分配。
6	康樂街 48 巷 ○ 號 ○ 樓 盧 ○ 文	(1)簡報第 60 頁，2 樓的單坪價格還比 3~5 樓高？這是有什麼含意在裡面？在價格審議時，公部門是否會再作價格的審查，還是就已經定案了？	更新前的 2 樓價格，考量公寓沒有電梯，價格會逐層遞減上去，2 樓因為比較接近地面層，所以他價格比較高。審議委員會去看各戶的評估過程及結果，參考附近市場的房價表現及估價師運用的評估方法，委員會去保障權變戶地主的價值，在權變的審查過程當中，各位地主都可以提出意見。
		(2)大部分的房屋協議合建戶已經選完了，權變戶還是可能選到協議合建戶的任何一戶，只是在 10% 以內做差額補償，那如果今天沒有跟其他權變戶相同的時候，是否須要再抽籤？	協議合建戶及權利變換戶選屋的方式是不太一樣的，權變戶是依照權利價值去選屋分配，是可以在整棟權利價值範圍內去作任選，協議合建戶是跟實施者協議，如果權變戶與合建戶沒有重複，就不必再辦理公開抽籤程序。
		(3)是否可以選 2 間？假設我今天跟協議合建戶抽籤，我沒抽中，那我要退回來選嗎？還是我可以再抽一次？順序是如何？	依照您的權利價值可以自己計算權利總價值，但是在 1.1 倍的範圍以內選配，您也可以拆成兩間。 今天協議合建戶如果與權變戶有重複的部分，會先依照選配原則協調是否有意願更換，沒有的話就公開抽籤，如果抽到協議合建戶，權變戶就要在剩下空的地方做選擇，沒有順序的問題。
		(4)如果今天一直對權利價值有意見的話要怎麼辦？有什麼申訴管道？	本案報核後，更新處審查至一段落後會辦理公開展覽，如有意見，都可以向市府表達，如委員審查時有疑慮，亦會請估價師來說明。
7	康樂街 48 巷 ○ 號 ○ 樓	(1)我們目前康樂街 48 巷是 6 公尺寬，單向通行道，我們改建後 300 多戶，上下班的交通量一	本案車位數大於 150 位，未來會辦理交通影響評估，會請交通顧問來協助這個案子。

編號	專家學者/相關單位/居民	意見內容	意見回應與說明
	柳 ○ 輝	定會造成壅塞，建築規劃設計是否可以改成雙向通行？	
		(2)本案續建機制為何？	本案目前還在辦理審查中，續建機制相關內容後續會載明於事業計畫報告書內，於公開展覽的時候大家都可以閱覽。
8	臺北市內湖區 東湖里里長 邱朝祿	(1)建案都會辦理退縮，未來建案比較確定以後，我們可以和交通處、建管處來辦理會勘，完工後 1 樓就不會再停車，整個馬路也會弄得比較漂亮。	謝謝里長協助。
		(2)這個自辦公聽會之後還有公辦公聽會，各位住戶可以想一下有什麼意見，希望這個都更案可以快速進行，建商未來在營建過程中要多注意品質，祝福大家。	謝謝里長支持。
9	專家學者- 鄭惟元估價師	(1)整合過程中須要實施者不斷溝通、住戶達到共識。住戶須要相信自己、相信鄰居、相信專業團隊及建商，讓案件能夠順利走下去。	-
		(2)本案獎勵值已經包含原容大於法容獎勵、海砂屋獎勵及防災型都更獎勵，獎勵值已經大於法定容積上限 2 倍以上，無法規劃容積移轉再增加容積。	敬悉。
		(3)提醒估價師，我們現在的比準地選定是核定後整塊，但是他在商效的表現未必是最好的，整塊土地也比較狹長，在價格層次上要注意。	敬悉。
		(4)獎勵值的部分，不同的容積率會影響土地的價值，請在報告書內請詳細載明容積計算過程，於公開展覽期間，住戶可以去閱覽，如果住戶有問題都可以踴躍提出。	遵照辦理，將於報告書內載明容積計算過程。
10	都更處代表社團法人台北市	(1)本案採用部分協議合建部分權利變換方式實施，且屬事業計	-

編號	專家學者/相關單位/居民	意見內容	意見回應與說明
	都市更新整合發展協會 顧郁珊小姐	<p>畫及權利變換計畫併送，涉及的內容很多，剛剛地主也有許多疑問，在簡報最後一頁有寫跟實施者溝通的管道，我這邊也補充都更處這邊也有法令諮詢專線：2781-5696，大家也可以多加利用。</p> <p>(2)明天開始就是選配期間，各位地主如果還有疑問，可與實施者多做溝通，以利加速案件進行。</p>	<p>不管是協議合建或是權利變換戶，我們都願意溝通，在選屋與分配上有問題都可以與我們聯絡。</p>

(四)散會：中華民國一百一十三年十一月二十五日（星期一）上午十一時四十五分

主席：劉○華

紀錄：陳○安

