

# 擬訂臺北市信義區信義段二小段 133 地號等 12 筆及信義段三小段 4 地號 1 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、會議時間：中華民國 113 年 5 月 30 日（星期四）下午 2 時 30 分。
- 二、會議地點：臺北市信義區基隆路一段 155 號 3 樓之 1（Oct15531cafe）
- 三、主席：友座建設股份有限公司 劉中一副總經理
- 四、出席（與會）人員：詳簽到簿
- 五、會議紀錄： 記錄：吳昕頤

### (一)前言

各位地主鄉親大家午安，今天會議的主席是友座建設股份有限公司劉中一副總經理，設計建築師為張玉樹建築師，敝姓郭是安邦工程顧問股份有限公司負責人，今日由我來串場主持，另外三家估價師為禾仲不動產估價師聯合事務所馬估價師、易翔不動產估價師事務所高估價師、名成國際不動產估價師聯合事務所邱估價師，臺北市都市更新處由社團法人臺北市都市更新整合發展協會李漢崇先生代表出席，另外本次公聽會邀請到專家學者為臺北市都市計畫技師公會許敏郎監事，待會也會為我們指導。本案在過程中原有將周邊部分計畫道路納入更新單元，但因計畫道路涉及公有土地，其區內容移的適用性尚無明確答案，存在不穩定狀況，故本次更新單元範圍將計畫道路排除，另本案將申請防災型都更，詳細內容規劃團隊會做簡報說明，簡報後會請專家學者進行指導，之後再開放給各位地主鄉親針對簡報內容，有問題可以提出來討論，最後再請臺北市都市更新處代表進行指導，這是今日會議進行流程；接下來請規劃設計團隊針對今日公聽會簡報內容跟各位做說明。

### (二)規劃團隊簡報

由安邦工程顧問股份有限公司謝副總經理、張玉樹建築師事務所張建築師及禾仲不動產估價師聯合事務所馬估價師，針對辦理緣起、事業計畫與權利變換計畫及建築規劃設計內容進行說明(略)。

### (三)專家學者、相關單位與居民意見

#### ◎專家學者-臺北市都市計畫技師公會 許敏郎監事

- 1.實施者、規劃團隊、都更處代表及各位地主鄉親大家午安，去年十二月時也辦過自辦公聽會，本次因把道路部分排除更新單元範圍，但其實基地面積沒有改變。本案爭取最高容積獎勵，包括都更 50%及防災型都更，再加上容積

移轉，已達到容積獎勵上限，恭喜各位；本案又採三合一方式辦理，就是自行劃定加上事業計畫及權利變換計畫併送，這種方式最能縮短都更時程，說到更新期程，想先呼籲一下因臺北市有 168 專案，就是所有權人 100%同意無爭議案件，事業計畫審查時間是六個月，若事業及權利變換併送審查時間是八個月，本案目前還沒有達到 100%同意，所以目前是採多數協議合建少數權利變換方式，將來若有機會達到 100%同意不僅可以節省審議時間，而且可以免聽證，大幅縮短審議時間。

- 2.本案有爭取防災型都更，防災型都更是在今年三月公告細部計畫，依照細部計畫內容較為單純，只要符合幾個規定，包括綠建築、無障礙、雨水流出抑制設施、...等，而且最重要的就是要通過結構安全評估 ID 值小於 0.35，就可以爭取到防災型都更獎勵，且將來要取得節能能效的標示，達成政府節能減碳的目標。
- 3.本案包含權利變換選配，剛才有介紹選屋方式的相關說明，我再補充若還沒有簽署事業計畫同意書的地主，一樣有權利來參與選屋，這是重要的事項，若有達到最小分配面積單元一定要去選屋，將來被抽籤會影響大家的權益，因更新後房屋價值大幅提升，有機會參與更新就去參與選配，如果未達到最小面積單元選配資格，建議與其他的地主合併選配，可以分享更新後的效益。
- 4.本案建築結構安全性能評估採第三級，再加上是智慧建築、綠建築等標章，將來本案又採鋼骨結構，可讓高地價高房價的地段能夠發揮最高最有效的應用價值，也祝福各位本案能夠早日通過市政府審議，早日完工，謝謝各位。

#### ◎忠孝東路五段 236 巷 2 弄 23 號 陳○富（女兒陳○靜代表發言）

- 1.請問建築構造是 SRC、RC，還是 SC？是否有更改？
- 2.請問張建築師，關於 2 弄那一面管委會往右移，您剛剛有解釋說是因為右邊有公園，本來大門開在 10 弄的時候，因 10 弄是無尾巷，本來是坐北朝南，一開始設計就有一點納悶說為什麼大門要開在那一邊，後來您在會議上有說明也可以從後面車道回來，本來大門是直通的，現在管委會往右移，要繞進來才能繞到電梯口，感覺動線非常遠，有沒有必要性一定要把管委會往右，若大門開中間的話，往右走也是公園，謝謝，以上兩個問題。

#### ◎忠孝東路五段 236 巷 2 弄 17 號四樓 楊○裕（黃律師代表發言）

- 1.針對權利變換附件 5 的選屋表在之前給的版本產權面積有變動，請問是有重新設計嗎？以及這個產權面積是含多少%的公設？
- 2.針對權利變換的拆遷補償費、拆遷安置費及違建補償目前是否已經有初估的數字出來可否告知？
- 3.針對不動產估價報告部分，摘要部分可否先行提供？完整版是否跟之前一樣是權利變換掛件後才會提供嗎？
- 4.另外針對信託部分，想詢問權利變換戶是否有要簽訂？

5.公開抽籤在剛剛的簡報第 53 頁是寫 7 月 6 號，第 78 頁是寫 7 月 5 號，想詢問實際的時間是何時？

◎忠孝東路五段 236 巷 10 弄 20 號三樓 陳○娥

- 1.我有兩個問題其實它都是老問題，想在這裡請各位專家做一個確認，之前說明會都告訴我柱子沒有包含，就是實際上我們拿的坪數是不含柱子的，我希望這點可以在這裡確認。
- 2.另外一個問題是小小的抱怨，我收到的訊息都告訴我們說公設比是 34%，但是實際上看到今天的資料，雖然只有差 0.6%，但是我感覺這還是一個很不小的數目，希望這個問題可以被記錄、被考慮，謝謝。

◎忠孝東路五段 236 巷 10 弄 22 號二樓 林○玉（女兒張○榕代表發言）

- 1.因為我本身在營建業，都更案也有些經驗；首先，非常感謝張建築師，讓外觀設計非常俐落，這樣在維護上會更方便，也更符合經濟效益。我本身專業背景關係，對結構安全部分有些疑問，雖然目前是在概念設計階段，簡報中提到 SC 結構外並沒有深入介紹關於結構的細節，包括鋼骨的架構和 power 地震力的狀態，我想知道您配合的結構工程顧問公司是哪一家？這對我們業界的人來說是很重要的參考。
- 2.您提到 14 到 18 層的部分因為造型的關係在結構上有所變動，根據平面圖，柱子應該是一直往上的，但可能在 14 到 18 層有些縮小，能否說明柱子的轉換如何進行？
- 3.關於帷幕牆的處理，您是打算使用辦公室那種帷幕方式，還是金屬框的玻璃？這棟建物有綠建築，剛剛也提到要節能，坐北朝南這個部分 OK，就風水及建築物理層面南向也比較好，但帷幕設計就很重要，且南北是長向，南面照向陽光的部分會很大，關於玻璃部分不知您是如何考量的。
- 4.廁所位置也是我們非常重視的問題，特別注重廁所的位置，所以說廁所的位置應該也是一貫到底，今天主要是平面圖呈現，讓大家知道配置及格局，但因為都沒有看到立面透視，我比較注意細節。
- 5.關於地下層建築，停車場的高度每層大概是多高？這對於地下開挖深度和整體設計很重要。

◎忠孝東路五段 236 巷 2 弄 23 號四樓 林○欽（兒子林○峰代表發言）

- 1.權利變換的附件 5 資料中，上面列到的產權面積及每坪單價是不是這兩個相乘就等於該單元的總價？14 樓 A4、A5、A6、A7 跟 A8 這幾戶價差多達四百多萬，不曉得是否有誤植？
- 2.剛剛有地主提出關於權利變換後的拆遷補償及租金補償，是說明天中午可以提供嗎？
- 3.關於權利變換戶有提到如果應分配價值已經超過最小分配面積，但是沒有在

選配的期限提出分配申請時，就會有代為抽籤方式進行，那想請問代為抽籤方式是由 150 戶當中都可以抽，還是從沒有被選配剩下的部分再做抽籤？

◎臺北市都市更新處代表 李漢崇先生

- 1.今天是代表臺北市都市更新處針對本次公聽會提供幾點建議，因為本次會議是劃定併事業及權變一起召開，剛才簡報也說明得很清楚，有說明獎勵項目申請、設計內容及權利變換選配等，這部分若住戶對全案的設計或權利變換有任何問題，像剛才討論的過程一樣，歡迎隨時向規劃團隊做諮詢，如果針對法令有疑問歡迎透過更新處的法令諮詢專線，電話是 2781-5696 轉 3093，更新處可以提供相關法令諮詢服務。
- 2.本案採部分協議合建部分權利變換方式辦理，提醒規劃團隊除了保障已經簽合建契約住戶權益之外，沒簽約住戶一定要在 30 天選屋期間內完成選屋動作，如果沒有在這期間內選屋，就像剛才規劃團隊所說只能挑剩下房屋，為了保障各位住戶權益，請務必要在規定選屋期間內完成選屋作業。
- 3.針對後續計畫書製作提醒規劃團隊要參照更新處所發布的範本製作，以利後續相關公開展覽程序作業可以加速執行。
- 4.三月底公告之防災型都更獎勵本案有申請，防災型都更獎勵站市府立場是希望可以鼓勵有緊急危害建築物來加速改建，針對有申請防災型都更獎勵案件，後續在審議上也會適用 168 專案審議程序，所以後續審查會比一般沒有申請此獎勵案件之程序來得快，也提醒規劃團隊在後續時程安排要注意。
- 5.剛才簡報裡面有提到公開抽籤時間誤植或是簡報可能有其他誤植部分，也提醒規劃團隊可以適時在官網或是透過其他方式來與沒有出席的住戶做訊息傳達。

#### (四)意見回應與說明

◎安邦工程顧問股份有限公司 郭建興董事長

- 1.有關電梯設置及大門開口位置，涉及建築技術規則，就是按照法規規定設計，詳細內容可再請建築師與您做說明，基本上主要開口設在這裡是目前定案的方向，那到底是在中間還是在東側，以整體設計來說，在利用度它有一個開放空間，對品質來說比較好，其實也是配合多數地主的反映做了這樣的調整，未來本案還會經過都市設計委員會審議，目前圖面尚未定案，今天提到的意見，會放在公聽會會議紀錄，建築師會回應，委員會也會看到您的意見，再來做詳細的討論。
- 2.有關律師問題，權利變換附件 5 產權面積公設比例約 34%，從上一次公聽會到現其實已經半年，圖面有稍微做修正，就以今天的版本為主，前面的那些都是過程。補償費數值已經出來，若需要實施者可以提供，最快明天中午過後可以提供。另有關估價報告整理下來之後因為涉及到個資問題，如果真的要看的話必須要有一定的專業的程度，若需要可以請估價師說明，等整理完

以後再來提供，摘要部分一般是報核前才會完成。本案信託部分依照以前案例來說，在審議的過程中，因整個建築量體或者相關數字尚未確定，實施者會等聽證之前，幹事會結束以後，相較建築圖面比較穩定後，實施者才會與信託銀行跟地主來做相關簽訂，本案風險控管管是以土地信託跟資金信託的方式來處理。另外公開抽籤時間請以簡報第 78 頁為主，為 113 年 7 月 5 日下午 6 點 30 分。

3. 有關陳小姐意見，您是協議合建，有簽署契約，在合約書裡面有承諾部分實施者會完全信守，以合約內容辦理，協議合建就是希望大家圓滿能夠解決為主，解決的時間點，本案建築設計還要經過審議，目前圖面是掛件版，中間還要經過公開展覽、幹事會、都市設計審議委員會、聽證會及大會等，建築圖面才會定案，施工完成後，竣工圖出來後地政事務所要去計算確認產權，那個時間點才會是最正確，到時候大家來互相找補，實施者會信守合約書內容，依照承諾辦理；公設比剛剛有說明大約 34%，因為要等最後產權登記時候，按照合約書內容辦理。
4. 剛剛專家學者有提到本案有申請防災型都更，建築效能要做到最高等級 One Plus，可以滿足環境品質的需要。
5. 有關權利變換戶之拆遷補償及租金補貼費用，規劃單位會統一提供給實施者，再麻煩權利變換戶於明日中午後可向實施者詢問，實施者窗口為林俐瑩小姐。
6. 附件 5 總價部分是依每戶銷售面積乘以單價，但每戶銷售面積附件 5 只呈現到小數點第二位，若以上面呈現的面積相乘後會與總價有差異，故請各位地主以表上呈現之總價為主；另外 14F-A1、14F-A4、14F-A5、14F-A6、14F-A7、14F-A8 這幾戶總價是已包含露臺價格。拆遷補償及租金費用剛剛有說明會提供給實施者，再請實施者統一回覆。有關抽籤部分，應分配價值達最小分配單元但未在選配前間內選配的地主會辦理公開抽籤，公開抽籤會將選配期間已選配的單元排除後，剩下沒有被選的單元放到籤筒裡抽籤。
7. 本案選配期間是 5 月 18 日至 6 月 29 日，就如剛剛李先生所提，如果權變戶還沒有選配的地主希望能夠在這個期間提出申請，可與實施者友座建設的林俐瑩小姐或是陳群濠先生聯絡；本案公開抽籤時間是在 7 月 5 日下午 6:30，如果各位地主都有選配且沒有重複，就不會舉行公開抽籤，這部分也再跟地主說明，公開抽籤完成後會將報告書整理，盡量在短期內就能夠掛件申請。

◎張玉樹建築師事務所 張玉樹建築師

1. 回覆陳小姐問題，構造部分以前有曾經講過是 SRC，後來考量希望整個結構樓上可以比較輕量化，所以後來改為鋼骨造，是用箱型柱的鋼骨來塑造，它不是純鋼構辦公室的那種，辦公室是包括樓外都是鋼浪板，而本案是所謂的鋼骨還是要用 RC 灌的方式，只是箱型柱外面的鋼筋比較不是結構性的鋼筋，現在整個結構的一個硬力全部都是靠鋼骨來承受，SRC 是鋼骨鋼筋混

凝土，它的鋼筋是一些主要鋼筋，需要去分擔所謂的結構力，應該說就等級來講，SC 鋼骨造是現在住宅裡面最高級，當初是考量這樣的方式來做，把它定位為真正的所謂的鋼骨造的建築物。

2. 關於管委會空間，剛剛簡報有說明，以前有考慮到這邊，但因如果把管委會移到中間，其實電梯也是要走南側出入口方向過來，不能從北側出入口方向進來，因為中間這個部分是屬於所謂的排煙室，那排煙室在台灣也有一個比較僵硬的法規，只能開一處開口，所以也只能繞旁邊走道過來才可以從南側出入口方向進入，只是因為主要的入口是在這邊，後來在考慮因為它的空間沒有那麼過道式，且最主要是也有住戶反應旁邊竟然有設一個空間住戶都用不到，是不是能夠去借景的方式，才把管委會空間往右挪移，讓店面比較有一致性的，另外動線部分，其實從 236 巷 2 弄過來時是走這裡，另外一個是店鋪 1 左側再往車道旁邊，這條一開始就有留設通道，236 巷 10 弄出入口其實可以藉由店鋪 1 左側通道走到這邊的出入口，在設計上面可能有些比較主觀面的考量，比如說坐北朝南部分，是因為房屋價值很高，北半球南面陽光才照得進來，北面陽光照不進來，就是所謂的面南而居，主要是要有陽光進去，才會一開始設定就是主入口一直放在 10 弄，當然就像您講的這是一個無尾巷，相較是無尾巷反而不會有外車進來，屬於比較穩定的環境，其實做住宅的入口比較優質，不過還是要跟您報告這是設計經驗及之前住戶也都有同意，才做這樣的規劃。
3. 回復陳小姐產權部分，現在地政登記部分，柱子盡量在設計上面都是把它外露，像外露的柱子部分不能算在裡面，可是像這個地方是陽台，3F-A5 這戶這一支柱子有算在產權裡面，這兩支柱子沒有算，就是說設計上面只要它是在牆線外側都可以不用記錄，包括這個部分我們的外牆線這裡也沒有記錄，那是因為在整體室內它是整個容積都被要求要記錄，所以在產權登記時，就是說好像是一塊餅，再怎麼切都不可能剩下某一塊是不分配的，一定是這樣的方式來計算產權面積，因為建築物不可能只有外圍的柱子，所有大樓裡面都有柱子，現在是 18 樓鋼骨造，柱子其實沒有很大支，大概是深 90 公分，寬 110 公分，我們要考慮到結構安全。
4. 關於結構部分，目前在事業計畫階段，市政府尚未審查通過，待審查確認後才会有詳細的結構設計，但目前事業計畫的圖面也不是隨便設計，有與結構技師討論以此架構所需的柱子及梁的尺寸大小來做平面規劃，詳細設計像鋼材厚度等要到建造階段才能確定，也歡迎到時提供相關意見。結構技師是與實施者有長期配合的品昇結構技師事務所，他們有豐富的經驗和能力。關於 14 層以上退縮部分，由於有高度限制，當平面有退縮，結構柱不能外露在上面，所以在 14 樓做轉柱設計，並利用造型柱來配合建築的美觀需求，均符合建築法規和設計需求。本案為鋼骨造建物，但並沒有採用帷幕設計，帷幕設計較像辦公大樓，且隔音及防水效果均不佳，外牆均為 RC 與樓板一起灌起來，另外窗戶就是標準窗型系統，考量採光等排度控制在 45 左右，並

在 1.2 米法規規定開窗高度會有一根橫樑，就不會有您擔心帷幕的隔音、防水系統等問題。綠建築方面，以太陽軌跡，主要注意東西向的日照控制，除開窗尺寸會控制外，外牆不單單是粉刷，會使用隔熱砂漿等材料來減少熱量傳導，都更所拿的這些標章獎勵其實都是有實質正面的進步，到時核定後會一步一步落實，這些獎勵值都需要繳交保證金，實施者如果到時候做不到這些標章，保證金是不會退還的。

5.地下一層高度是 3.6 米，因為有許多管線配置，地下二層至地下五層每層高度約為 3.1 米，設計考慮採用無樑板，提升空間使用效率和視覺效果，總開挖深度約為 19 至 20 米。

#### (五)結論

感謝各位在百忙之中抽空參加，實施者與更新團隊會盡最大的努力，推動本案後續之都市更新事業。

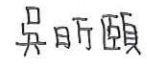
(六)中華民國 1113 年 5 月 30 日 (星期四) 下午 4 時 10 分散會

主席：劉中一



(簽章)

記錄：吳昕頤



(簽章)

擬訂臺北市信義區信義段二小段 133 地號等 12 筆及信義段三小段 4 地號 1 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案公聽會照片

