

# 忠泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區吉林段四小段 508 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」公辦公聽會發言要點

壹、時間：民國 111 年 4 月 26 日（星期二）上午 10 時 00 分

貳、地點：中山區中原區民活動中心

（臺北市中山區新生北路二段 53 之 3 號 2 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 蔡欣沛股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：吳思寰

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、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由忠泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區吉林段四小段 508 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」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蔡欣沛，今天邀請專家學者是何芳子委員，是我們都市更新審議的現任委員。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 15 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、主席說明發言原則：**

- 1.發言的話請務必到登記發言區登記發言。
- 2.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。
- 3.登記發言以二輪為原則，並採統問統答方式，以5人為一組方式進行統問統答，發言時間為3分鐘。

**二、所有權人-蔡○○(代理人 陳○○) (○地號土地)：**

- (一)忠泰多年前開始與我們協商，但此次送件建築規劃從住宅變更為商辦，我們希望更新後為住宅使用，而非商辦使用，方符合我們之使用需求，我們才同意參與本都市更新案。然本案依規定同意比率係可不計人數之門檻，實施者即在我們未同意之前，已送件至都更處，並依權利變換方式重建為商辦。
- (二)因房屋及土地所有權狀所登載地址為之前的居住地址，更新單元內門牌地址則為出租，故忠泰建設所寄送之自辦公聽會等通知及相關資料，我們皆未收到。忠泰知道我們的聯絡電話也曾到高雄與我們協商，但這一年來因疫情都沒有聯絡，信件退回後也沒有聯繫我們，以致自辦公聽會、公開抽籤等資料我們都無從得知，相關會議皆無法出席。忠泰建設所述補寄資料，是全部事情都結束後，今年一、二月時將資料以LINE傳送給我，並非實際寄送書面資料到現居地址，我們目前只收到都更處所寄資料。
- (三)雖忠泰依政府規定進行抽籤，但最終分配之一樓店面單元及B5-128車位，不符合我們的使用需求，我們持續反應住宅需

求，忠泰表示若我們願意，可以換到公司周邊其他住宅建案，然多次協商後，忠泰承諾之更新後坪數與現況使用差異過大，且原方案為提供華泰飯店斜對面建案，現在又更改為錢櫃旁邊建案，完全沒有考慮到我們地主實際上的需求，也完全沒有感受到實施者忠泰建設的誠意。

### 三、所有權人-華泰大飯店企業股份有限公司(代理人鄭○○)(○、○、○、○、○、○、○、○、○地號)：

因應原容積獎勵值核定，並調整立面整體設計，惠請實施者修正 A 基地獎勵項目及建築設計：

- (一)有關綠建築標章之建築設計，申請獎勵由黃金級(8%)降為銀級(6%)，實際設計仍以取得黃金級標章為原則。
- (二)配合立面整體設計，調整外牆範圍及柱位尺寸。
- (三)取消設置一樓 A1 戶店鋪。
- (四)變更三樓 A1 戶及 A2 戶用途為餐飲業。
- (五)12 樓 A2 戶變更為一般旅館業，並增設 12 樓至 13 樓內梯。
- (六)飯店客房數量調整。
- (七)汽機車位依用途變更檢討調整法定車位數量，增設部分機械車位。

### 四、實施者-忠泰建設股份有限公司(鄭敬嫻 資深專員)

- (一)有關地主所提更新後規劃議題，這幾年本公司有持續跟蔡小姐溝通，知悉其需求，然因考量各地主不同意見與期望而有所調整，故只能盡可能綜整出最適合各地主需求之結果，故將本案規劃為商辦使用。

- (二)有關郵寄地址部分，相關通知及資料實施者皆依法定程序寄送戶籍地址以及聯絡地址，知悉地主遷居高雄後再次搬遷，後續皆有補寄相關資訊。若地主提供新地址，後續再將相關資訊郵寄至新地址。
- (三)雖選屋期間已截止，實施者仍歡迎地主與我們協商選屋等相關議題，若地主有住宅需求，實施者也願意提供周邊相關住宅建築案以私下協議等方式與地主協商，實施者會持續溝通協調，地主有任何問題也歡迎與我們聯繫。

#### **五、規劃單位-丹棠開發股份有限公司(鄧梅姬 資深經理)**

有關調整 A 區段建築設計事宜，考量本案 A 區段係由土地所有權人華泰大飯店企業股份有限公司提供全部共同負擔資金參與都市更新事業，且 A 區段建築設計之調整不影響 B 區段之建築規劃及權利價值，實施者會再針對地主所提之意見進行評估與檢視，盡速與地主溝通協調及圖面修正，後續將依都市更新審議程序辦理。

#### **六、臺北市都市更新處—蔡欣沛股長**

- (一)有關地主所提通知未送達部分，因本案後續仍有許多通知須依法定程序以掛號送達，後續請地主提供新地址予實施者，請實施者補寄相關資訊，並與地主保持聯繫。
- (二)有關地主所提規劃設計需求部分，請實施者持續向地主溝通協調。
- (三)有關地主所提調整 A 區段建築設計事宜，請實施者與地主溝通協調及修改後，重行公展再續行幹事會，或幹事會後併幹事會意見修改後重行公展，後續依都市更新審議程序辦理。

## 七、專家學者—鄭委員凱文

本案實施者及規劃團隊對於都市更新均有豐富的經驗，建築設計提出完整規劃內容。以下提醒幾點報告書內容要完整清楚的呈現，以利後續審議程序：

- (一)本案尚有未同意戶，相信各位地主都很關心都市更新的程序，今天有地主提出對於都更內容的意見與疑問，建議實施者後續持續溝通協調，若能百分之百所有權人同意即可以 168 專案加速審議流程，對所有權人也是一種保障。
- (二)有關地主所提本案是否能規劃為住宅部分，本案依法可規劃為住宅，惟更新單元位於商業區，審議原則中針對商業使用空間設有比例下限等相關規定，請實施者考量整體地主意見及審議原則，並與地主溝通協調。
- (三)AB 兩區皆申請都更容積獎勵上限 50%，且大部分爭取中央的容積獎勵項目，包括綠建築、智慧建築、耐震設計標章等，是有利於建築物本身的更新獎勵，相關設計內容請詳細載明於報告書內，以利審查。
- (四)此外，都更案對於環境的公益性還是要顧及，所以留設開放空間與如何營造寬敞順暢的人行空間也是審議重點。西南側的迎賓車道會造成開放空間的破口，請考慮開放空間之延續性，並補充說明。
- (五)本案西側及北側公有人行道上有既有行道樹，建議基地內喬木應考量與現有行道樹配合留設，盡量提供 5 到 8 公尺的樹距以利喬木生長。

(六)無障礙停車位請考慮列入公設的數量，以供公眾使用並不得選配，並載明於住戶規約。

(七)1 樓目前高度達 5.2 公尺，在審議會上必須載明挑高的高度及理由。依臺北市之建築物非住宅用途規定，挑高理由必須清楚載明，可因結構、消防或設備的需求有放寬的條件，並補充說明詳細剖面及必要設備，請加強論述。

(八)B 區 1 樓設置陽台，請釐清是否有登記產權，建議依照營建署對於 1F 陽台的執行方式處理。

以上是針對個案的提醒，預祝未來都更案順利圓滿成功！

#### 柒、會議結論：

本次會議與會者及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫及權利變換計畫內參考。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（上午 10 時 35 分）