

# 碩樺建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區中山段二小段 52 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 113 年 2 月 16 日（星期五）下午 2 時 0 分

貳、地點：臺北市大同區國慶區民活動中心

（臺北市大同區重慶北路三段 76 號 4 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 梁紹芳股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：邱士誠

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由碩樺建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區中山段二小段 52 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫案」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梁紹芳股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會張興邦委員，及臺北市稅捐稽徵處與會。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，請至發言登記處完成登記，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，再請各位地主表達意見。等一下的流程會請實施者做 10 分鐘的簡報。

陸、與會單位發言要點：

一、主席說明發言原則：

（一）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

(二)原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人3分鐘發言時間

二、所有權人—王■■■■(55-2地號土地)(受委任人：王■■■■先生)：

- (一)大家好我是本更新範圍內的住戶，我有兩個訴求，據瞭解在二月份的時候，有關提列費用的營造成本，審議委會已經通過了新的工程造價，聽說要從三月份開始要漲12.6%；再來到了五月份的時候，有關時程獎勵到期了，可申請的容積也會降；然後下半年可能屯房稅也要實施了，所以你們實施者建商的成本一定會提高的，所以我第一個訴求就是說，我們已經簽約的人，合約裡面所有的內容，建商不會因為物價上漲，你們的單位成本提高，而我們的合約的內容會有所變動或是以拖待變，在此也利用這個機會，請實施者給我們一個確定的正面的回覆，既然我們那麼支持你們的團隊，從很快速的通過劃定更新單元，也很快速的達到掛件同意比例，大家要有這種互信、誠信的機制存在，才有辦法再繼續走下去，這是我第一個訴求。
- (二)第二個訴求就是針對市府更新處的訴求，因為我們的房子裡面已經很爛了，已經五十多年將近六十年，現在市府不是在追求安全之都、幸福之都嗎？我們的居住安全，時間不能等了，我們都是實際的住戶，現在就是跟安全在賽跑，屋齡還是其次，防震係數好像之前也有測過，都完全不夠而且地下室全部都積水，就好像我們住在荷蘭一樣下面都是水，所以說我在這裡就懇求市政府更新處，以我們的居住安全為優先考量，我們不要求什麼，我們只要求一個居住安全，所以時間一定要快，快給我們核准，快給我們核准了以後，我們就能督促實施者他之後所有的程式，不可以給我們再拖下去，這是我對市府的訴求。(登記第一次發言)
- (三)大家好，我是第二次發言，我剛才聽了大面積的問題，我覺得大面積當然是很好啊，可是我覺得大家都是鄰居，講話口氣上或種種的協調上不要那麼強硬，要溫和大家去協商，這樣比較OK。另外，我一樣堅持，不管大面積小面積都其次，我都好，因為我們是實際住在那邊的人，不是投資者，換多換少另外一回事，我們要的就是時間，假如C區跟A區有辦

法快速的整合，當然我們會很高興啊，我300%容積變成550%容積，我多10坪，當然也很高興，可是我完全都以時間，我們的安全，為最主要的考量，剛才第一輪，我就談過了，假如大家都OK，整合上，為什麼我們會犧牲大面積，選擇小面積，因為小面積至少也有三百坪以上，都更條例也符合，也有到了那個同意門檻，再來就碩樺，我們又選定了實施者碩樺，碩樺又是一個好公司，因為碩樺有一個地樺營造，都更會發生很多的問題，要完成不是那麼簡單，因為全臺北市的人，三分之一的人都有經過都更的洗禮，建照出來，放在那裡，也沒去建，我們居住安全就是第一，也要蓋得好，速度要快，因為碩樺我有查一些資料，它是一條龍，它裡面有營造廠，營造廠地樺又是金石獎的營造廠，所以假如蓋得怎麼樣，我們直接找他們都找得到，假如一個一般的建設公司，營造要代工出去，發生了問題，建設公司會說那是營造的事情，那是不是很麻煩，所以一定要找一個很正式的，很安全有信用的營造公司、建設公司，這樣才符合我們實際居住者的安全，不然之前有一間建設公司，整合結果到後來，也是沒用啊，所以我第一輪所講的，實施者假如符合法令之下，我們只要求時間快，這個是很重要的事情，其他有大面積有辦法整合起來當然可以，可是我剛才聽到的那個鄰地實施者都不一樣，這樣就很麻煩，所以我再次強調，麻煩時間快一點，房屋很危險，謝謝！（登記第二次發言）

### 三、所有權人一謝■■■■（52、53、54、55-3地號土地）：

（一）我是■■巷■■號■■號，姓謝，補充剛剛王先生的第二點，他說淹水的部分，我們每一棟公寓都是四樓，但是我們地下室是半層樓，所以說我們總共有十棟，左邊五棟右邊五棟，那地下室幾乎每一間都有抽水馬達在抽水，沒有抽水馬達的住戶就把它填平。以我們■■號■■樓的屋況為例，我家的那個樓地板，廚房樓地板都有點凹陷，然後女兒牆的磁磚都脫落，我會擔心哪天會從■■樓掉到■■樓，因為地板已經凹陷的狀況。然後下雨的時候，雨會從戶跟戶中間的牆，也就是會從頂樓一直漏到一樓，所以我們的一樓樓梯間，每次下雨就是永遠積水在那邊，幾乎每一戶都是有漏水的問題，要去修補漏水其實是很困難的，很難去達到說百分之百防漏，甚至像2號一樓，他甚至用接水盤的方式，一間房子幾乎有一半是用鐵盤在接水。再來說屋齡五十七年真的很久，我們已經等了

十幾年，那如果再一次大地震，不能保證我們這個基地是沒有人員傷亡。大面積當然大家都喜歡，但是大面積釘子戶那麼多，不想要遙遙無期的等待，這十幾年來已經歷經五、六家建商的整合，都還不到 35%、40%，現在好不容易大家原住戶有一些共識，我是希望說大家能加把勁把它進度完成，然後市政府跟實施者這邊，能幫我們把進度提前，不要到 120 年，這樣誰都受不了。(登記第一次發言)

(二)之前自辦公聽會有反應，立面的柱子不要用白色的，這部分可以說明一下嗎？(登記第二次發言)

#### 四、利害關係人—翁■■■■ (鄰地 63 地號土地) (登記發言)：

(一)我是財富新銳大樓這邊的地主，我希望是大面積，大面積對整個市政來講會很好，當然沒有錯，我剛剛聽到前面那兩位，他們都屋況真的不是很好，但是我知道大面積對整個市政來講更好，所以我比較贊成大面積，而且我聽說我這邊的建商給我是一坪換 1.2 坪，所以我想說若面積小了以後就沒那麼多，站在個人利益及整個臺北市政來講，我都希望是朝好的方向來走，謝謝！

#### 五、利害關係人—簡■■■■ (鄰地 63 地號土地) (登記發言)：

(一)我有兩個想法，第一個我想請問就是，因為我知道還有一些不同意戶，那當然八成可以送件，我想請教市府這邊就是說，如果同意戶再沒有新增的情況下，我們是不是有辦法在他們預定的 116 年取得建造，因為這個我想是城市裡面最重要的一環，如果沒有再新增加同意戶，或者需要增加到多少同意戶，市府才有辦法去代拆核准這個建造。

(二)那第二個就是剛才有提到大範圍，就是大區域的部分，如果不影響我們這一邊發展進度的情況下，當然我覺得市府是不是也可以考慮一下，這個大區塊的發展，謝謝。

#### 六、所有權人—林■■■■ (55-5 地號土地) (受委任人：游■■■■先生)(登記發言)：

(一)謹代表 ■■■■ 號 ■■■■ 樓林■■■■ 發言，那他們一開始也是極力的希望，可以儘速的都更，那現在知道說有這樣一個大面積都更的可能以後，當然也是希望說如果不影響到時程的情況下，是不是可以考慮一下，從大面積的都更來對整個社區發展整體規劃來講，是否會更好，所以原則上我的委託人是希望可

以都更，那如果說不影響到大家進度的話，是不是也可以有這樣大面積的考慮，謝謝。

七、利害關係人-陳■（鄰地 63 地號土地）（登記發言及書面意見）：

- （一）我是財富新銳大樓主委陳■，我手上這一疊資料是我們大樓都更意願書，我們大樓共 32 戶有 28 戶簽名達到將近 90% 住戶同意都更案，這是在 106 年有現在幫碩樺建設整合人員杜謹漢小姐拿給我的都市更新資料，叫我協助讓財富新銳大樓的住戶簽名同意，她要來整合全部 1 千多坪大面積都更，但本案、碩樺建設公司並未將土地開發完整情形及規劃對所有地主詳盡說明及告知，只顧自身利益，便宜行事，只做小面積都更案，此節有違初衷，及地主的意願，卻將完整一千多坪的土地切割興建，完全不顧及整體社區發展及非完整街廓，與政府推動都更計畫的美意完全背道而馳。
- （二）姑且不論大面積的都更的容積獎勵對許多對住戶有利的，光是造成諸多民怨與爭議，百姓對政府的信心大打折扣，祈盼臺北市政府都更處長官們能夠體恤民情，審慎評估本案、畢能圓滿解決此案。謝謝。

八、利害關係人-黃■（鄰地 55-17 地號土地）（登記發言及書面意見）：

- （一）我是天祥路 ■ 巷 ■ 號 ■、■、■ 樓的住戶，我姓黃、首先在此本人特別感謝碩樺公司付出幾年的辛苦整合了 86 巷 52 地號等 13 筆土地並達到了 83% 同意戶、辛苦了。但也遺憾放棄了 86 巷和撫順街 41 巷的住戶、整塊土地加起來約 760 坪，本同根生的龍脈給切割了，同樣將近 60 年的老房子一邊是新建大樓另一邊是難看的 60 年老房子想像以後的街景能看嗎？眼前就有一輩子難得的大好機會就是跟財富新銳合建都更，將原本的容積 300 提高至 550，基地擴大到一千多坪，所有的住戶平均可多分回 10 坪左右，大家爭吵十幾年的問題不都迎刃而解了嗎？有了一千多坪的土地、地基更加穩固外，從外觀的設計和空間的美化上都可更加雄偉壯觀更可大大提高房價，這是共創三贏的大好時機，希望碩樺能與財富新銳坐下好好談談合作方向，相信臺北市政府樂見其成，同時也給蔣萬安市長當初的承諾與政見朝向大區塊整合的目標一一實現。
- （二）剛剛我來會場聽到，剛剛有 6 弄住戶有在討論，說財富新銳

很難整合，說一樓的住戶都不願意，但是剛剛陳主委告訴我，他也告訴後面 6 巷住戶，一樓共有八戶，現在已經簽同意書的已經達到七戶了，所以說外面所傳的，完全是不正確的，財富新銳以我知道，他們簽的同意書，也已經達到八成多了，所以說要大區塊整合，我覺得不是很困難的事情，謝謝。

#### 九、利害關係人-黃■■■■ (鄰地 63 地號土地) (書面意見):

- (一)我是財富新銳大樓(地址:臺北市中山區撫順街■■~■■號),本大樓已是 33 年的老屋,管線破舊,蚊蟲滋生,生活環境不佳又漏水,機械車位又時常故障,故迫切需要改建,近幾年已有眾多建商洽談都市更新改建事宜,而本大樓也已取得百分之八十幾%絕對多數同意簽約,因大面積開對整體社區發展及環境規劃開發價值更佳,為建商與住戶雙贏之合作方式,建商更傾向做整體合併聯合都更開發案。
- (二)惟因碩樺建設股份有限公司,並未將土地開發之完整情形及規劃對地主做詳盡的說明及告知,只顧自身利益僅做小面積都更案,此節有違地主們之意願及地主之利益,碩樺建設公司主導之都更案將整體社區切分成零碎幾塊面積,造成土地利用之危塞,將造成諸多民怨與爭議,請都更委員會審理明察本案件。
- (三)專此,謹請都更委員就坐落於臺北市中山區中山段二小段 52、53、54、55、55-1、55-2、55-3、55-4、55-5、55-6、55-7、55-8、55-9、55-10、55-11 55-12、55-13、55-14、55-15、55-16、55-17、55-18、55-19、55-20、55-21、55-22、55-23、63 地號等 28 筆土地合併為整個基地案,避免都更面積破碎化,將不利於整體都更規劃且難以揮充分利用原有土地之價值,損及全體持有土地持分者之利益,並有礙都市發展,造成全體參與都更者之損失。
- (四)身為地主之一,著實希望有穩健可靠的都更實施者進駐,現已有立方開發事業(股)公司進行大面積的都更,俾使街廓完整市容美化,並達到土地利用之最佳利益,活化城市!這也將是臺北捷運擁有 10 個出口的民權西路站面積最大的都更案,亦是臺北市政府的一大政績!

#### 十、利害關係人-陳■■■■ (鄰地 55-17 地號土地):

- (一)市政府長官,及碩樺建設公司代表及各鄰居大家好!我是撫順街財富新銳大樓■■樓之■■的住戶陳■■■,今天碩樺建設這

塊土地的開發案和旁邊相鄰的兩塊(A區、C區)有著不可分割的關聯性，也就是說若碩樺建設獨立在B區開發，將嚴重妨礙到另外相鄰兩塊土地日後的都更設計及市容觀瞻。

(二)又大面積都更，容積獎勵比較高，每戶至少可以多分得 10-15 坪房子，將來全部住戶出入大廳都可由撫順街 12 米馬路出入……等等，優點實在太多，我就不再贅述。

雖然大面積都更所牽涉到的所有權人較多，相對複雜些，但至少我們財富新銳大樓(A區)的住戶同意都更的比例已達八成，為何不合併辦理？

(三)我們請求碩樺建設為大局考量，珍惜這塊距離捷運站 100 米的完美基地，共同創造雙贏甚至三贏。

(四)懇請臺北市政府都更處正視此案，傾聽民意，積極協調促成大面積都更，以提高都市景觀之完整性，百姓受益，市容美觀完整。感謝大家，謝謝！

#### 十一、利害關係人-陳■■■ (鄰地 55-17 地號土地) (書面意見)：

(一)本人為財富新銳大樓住戶(撫順街■■~■■號)，此樓因三十年前(1992年)，也就是落成第二年時，發生耳聞能詳之「神話 KTV」大火，造成十數人死亡，因而房價低靡，相較於 1994 年發生在松江路「巨星鑽 TV」大火造成 13 人死亡，原址早於二十多年前就改建為「將捷世貿大樓」，故本大樓住戶們亦期待有朝一日能以都更揮別陰霾，換來全新樣貌。

(二)然聽聞碩樺建設股份公司欲進行坐落於臺北市中山區中山段二小段 52、53、54、55、55-1、55-2、55-3、55-4、55-5、55-6、55-7、55-8、55-92 等十數筆地號進行都更，惟財富新銳大樓與此十數筆地相鄰，本大樓住戶同意都更已達八成，我們苦思不解，為何碩樺將財富新銳大樓排除在都更之外，進行大面積的都更，可得更高的容積率，且提升市容，並維護市民們的居住權益，是建商與住戶們還有政府三方共好，若此都更案通過，無疑是判了財富新銳大樓的住戶們死刑，因財富新銳面積未達可獨立都更的標準，請都更委員會明察，勿罔顧我們身為臺北市民一員的權益。謝謝！

#### 十二、實施者—碩樺建設股份有限公司(朱英迪總經理)：

(一)針對第一位發言內容有關於因為建造成本增加，是否會影響合建條件部分，實施者對於已經簽約的地主，我們承諾條件不變，我們會依約執行，不管成本多少我們都會蓋，且會用

心的蓋，蓋得最好。

- (二)那針對加快更新速度部分，我們當然希望都更程序能更快一點，也希望市府能夠協助我們，本案都是屬於 55 年以上的老舊房子，屋況非常不好，很多是內外的水泥快要掉落了，地下室尤其嚴重，臺北市若發生了四級以上的大地震，我想這邊會非常危險，就是因為這個原因，大家都希望能儘快都更，大面積其實我們也整合過，但也失敗過，在經過十幾年整合好不容易到現在這個範圍能夠申請審議，所以我們的地主都希望市府能趕快更新我們這一塊，之後若有機會我們再整合下一塊，因為每一塊都可以獨立都更，也都可以獨立辦理危老重建，如果鄰居覺得我們做得不錯，我們下一塊來做。財富新銳大樓其實另有實施者在做整合開發，所以我們不願意跟他有爭執，若之後有機會，我們也願意幫忙。
- (三)另外，有部分更新範圍內的住戶表示，如在不影響進度下，大範圍更新也不反對，但是若要擴大更新單元面積，程式會再重來，所以一定會影響我們原訂的進度。
- (四)有關於鄰居財富新銳大樓(A區)的住戶的意見，如同意比例如已達到 90%以上，其實也可以單獨掛件或是走危老重建，不一定要跟我們(B區)合併，我們 B 區也經過十幾年才到了八成，所以我希望市政府能夠同意先讓我們(B區)能夠單獨更新，也符合我們住戶的期待。

### 十三、規劃單位—安邦工程顧問股份有限公司(謝長潤副總經理)：

- (一)剛剛有住戶陳情說，他們單獨是不能走都更，目前 A 區，可以符合「臺北市都市更新自治條例」第 12 條第一項第四款的規定，就是面積不到 1,000 m<sup>2</sup>，但是它周邊都是已經建築完成的房子，且劃定指標因為 A 區是離捷運站 300 公尺範圍內，只要符合一項指標就可以劃定更新，所以我們有評估過 A 區是可以單獨劃定更新單元，以上補充，謝謝。

### 十四、建築設計—謝佑祥建築師事務所(謝佑祥建築師)：

- (一)我們有收到有關您針對立面柱子顏色的意見，這部分我們會在幹事會之後，再做一些調整，謝謝您的意見。

### 十五、學者專家—張興邦委員：

- (一)主持人、實施者團隊、各位地主先進大家好，我想今天聽到比較多的聲音，都是有關更新單元範圍的問題，這個部分可能還是要，居民跟整合的實施者一起協調，目前鄰地的大樓



很多陳情人，都希望說有機會的話能夠整合，整合也沒有問題，但因為我們也知道這個案子現在已經走到單元劃定核准，事業計畫也已經報核了，我們看他的那個基地的面積雖然不大，但是地形方整，整個建築規劃看起來也都合理可行，包含雙車道也是平面車位，住宅單元的安排也都算是合理，我想用B區(本更新單元)來單獨實施都更，這個也符合目前都市更新自治條例的劃定基準要求；那如果能夠擴大範圍，也可以增加它的公益性，其實也是會讓土地更有效的利用，我想這個可以在後續努力，那各位今天提的意見，其實審議會也都會做一個審議的參考，那這是剛剛聽到一些陳情意見的一些回應。

- (二)我想針對目前的規劃內容，提一些跟目前審議通則有關的一些建議跟提醒，第一個就是，本案因為有申請人行步道獎勵，那在北側天祥路 86 巷，有補足 8 米再退 2 米的要求，那補足 8 米的範圍，是要求要能夠跟道路順平，目前看到上面有喬木，這個可能在審議的時候會被要求往內側來退縮，這是第一點。
- (三)另外一個部分，在最東北角的那棵喬木跟未來的人行道的順平連接可能會有一些影響，這部分也請建築設計未來能夠再做一點考量。
- (四)第三點就是車道出入口的鋪面色彩跟材質，在計畫書裡面我有看到有寫到會做一個不同的處理，但是在圖面上沒有看到，這個部分也請未來的圖面能夠再做一點修正，在審議通則的部分，有關商業區商用的要求，這個地方看起來是商業氣息是沒有的，可能將來在提會討論的時候，也請補充說明把周邊的這些商業行為，能夠做一些加強說明來說服委員，能夠不用去適用這個商用的原則，這是第三點，以上就是那個審議通則上面的一些建議。
- (五)第二個部分就是，我們也看到一樓有兩個陽台計入建築面積的部分，依照內政部的要求，它是需要做欄杆扶手，這個部分我看有一些沒有欄杆扶手，有一部分有欄杆扶手，這可能要把它補足。
- (六)另外，在選配原則裡面，有提到以不超過 110%的應分配價值為原則，另外針對重複選配也有一個抽籤的規定，但是重複選配的這個人如果有超額選配情形，依照內政部的函釋，是不在這個抽籤處理的範圍，內政部的函釋，建議也可以擺進

去我們的選配原則的載明，不一定是條文裡面，去載明說如果超額選配，那還是以應分配價值以內的人為優先選配，這樣子會讓將來選配更為清楚一點。那我想其實這個案子未來還會面對問題或是單元範圍會再做一翻討論，那也請實施者再繼續努力，謝謝。

#### 十六、臺北市都市更新處－梁紹芳股長：

- (一)首先是有民眾，在問說如果調整範圍會不會影響到時程，這個部分要跟各地主報告，就是說現在這案是已經有實施者來申請自行劃定更新單元並已經核准在案，所以後續如果這個範圍要做調整的話，是要由實施者這邊評估之後來做申請，那市府收到申請之後，會提請審議會來做討論，經過同意之後，才可以做範圍的調整。依照程序是要重新公展，就像今天公開展覽公聽會の場合是一樣的，這個案件就會在範圍調整之後再重公展。
- (二)有地主問到說，是不是會影響到時程，就時程的面向來說，其實每個個案的審議狀況都不一樣，那主要會取決於兩個部分；第一個是像今天是公辦公聽會，後續還會召開幹事會的審查，那經審議通過之後才會核定實施，那在這一整個審查的過程中，會有各個局處單位來給一些審查上面的意見，實施者的團隊的修正情形也是會影響到審議的時程。第二個就是來自於住戶之間的共識，譬如說有些案件可能走到中後期，住戶這邊的共識可能做一些建築規劃設計修正，或者是範圍上的調整，整個案件也會要再重新公展，這些都會去影響到相關的審議時程。
- (三)也有住戶問代拆的同意比例，目前我們是沒有所謂代拆的同意比例，我們只有都更案的同意比例，以本案而言它是 80%，那也就是說現在這個案件已經有超過 80%的同意比例，送進來報核，我們核定實施之後，實施者就可以去申請相關的拆建照，也可以依法的來申請代拆，就代拆的部分是沒有特別再有一個所謂同意比例的一個規定，以上先做這樣子的補充。

#### 柒、會議結論：

本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫內參考。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（下午 3 時 0 分）