

皇翔建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區城中段二小段 536-2 地號等 16 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 112 年 10 月 4 日（星期三）上午 10 時 0 分假

貳、地點：臺北市非政府組織(NGO)會館演講室（臺北市中正區青島東路 8 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 吳子瑜股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）
紀錄：倪敬敏

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由皇翔建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區城中段二小段 536-2 地號等 16 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吳子瑜股長，今天邀請專家學者是本市都市更新及爭議處理審議會謝慧鶯委員。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 10 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、臺北市政府文化局：

本案請依本局 112 年 9 月 25 日北市文化文資字第 1123030615

號函（諒達）辦理。

二、第一輪發言所有權人一應■■■■（537 及 538 地號土地）：

1. 本案不是危樓，不需要都更。
2. 本鐘錶店代理許多國外相關品牌，因看中其地區地理位置及營運經歷較久等優勢，授權本公司作為國外鐘錶品牌經銷商，如因都市更新導致品牌方不讓本公司代理，會造成本公司歇業、員工生計及資遣費等重大損失。
3. 本案已達同意比之門檻，實施者皇翔建設無積極、誠意與我們溝通，直至上周才有聯絡互動；因本案所在之土地原為家父所有，家父於今年 6 月逝去，未來將由 5 位法定繼承人繼承，如再加上 5 位，其同意人數就不會超過 75%，所以我認為皇翔建設太晚與我們溝通。
4. 皇翔建設當初將本案說明太過美好？在總統府周邊你們覺得可以蓋得這麼高嗎？當初皇翔口頭說共同負擔比例為 35%，現在為 46% 多，前後敘述不一樣，因此針對本案我認為還有疑慮。

三、第一輪發言所有權人一張■■■■（537 及 538 地號土地）：

1. 本案獎勵值申請不到 40%，未達上限 50%，上次於自辦公聽會就提出此意見，因總統府消線有一些限制，可以藉由逐層退縮，不需要退縮這麼多的空間，多增加獎勵值對於所有住戶及實施者大家都有好處，我認為利益最重要，不能因設計美感犧牲大家利益，我認為不值得。
2. 另請大元建築師事務所於圖面補充家配及標註尺寸，俾利後續民眾了解坪數符不符合後續選屋的需求。
3. 本案共同負擔比現為 46% 多，坦白說讓地主沒有辦法接受，昨日皇翔提出合建及權利變換之擇優方案，是否能將共同負擔比例改成 35%，因為我如果選合建的話，會有很多稅賦是沒有辦法享有的，這些也是和所有地主利益是相關的。

四、第一輪發言鄰地所有權人一許■■■■ (550 及 551 地號土地):

1. 我再次表達，我們有參加意願，皇翔對我們溝通強度及互動，與前面幾位發言感受是一樣。我們於 8 月 19 日辦理繼承手續後，有通知實施者我們有意願參加，在 9 月 1 日時皇翔確實有派人來跟我們談過，但直到今日沒有再來和我們溝通協調？
2. 報告書附錄-P. 51 開挖影響範圍，這次公聽會通知對象沒有通知到衡陽路對側地主，我認為有點奇怪，是否也需要一併通知？
3. 依照最近交通局發展趨勢電動車的設置，依報告書附錄-P. 41，停車場圖說沒有針對電動車設置符合規範之需求及設計，是否未來使用上會有問題？
4. 我想要請問委員如果我們鄰地想要加入的話，在本案的哪個進程中提出或是在哪一個階段能讓本案案從 16 筆變成 18 筆？

五、第二輪發言所有權人一張■■■■ (537 及 538 地號土地):

1. 關於事務所的答覆因為面積的關係可能不適合，我覺得這跟建築師有沒有熱忱的一個態度，這是一定可以克服的，不能說今天因為面積及空間比較不合理，就縮小其使用空間，這個我覺得是不可取的觀念，還是期許大元建築師事務所針對逐層退縮納入考量。
2. 有關共負比的部分，我認為本案住宅房價估得太保守，我認為今天臺北市房價在 100 萬以內的只有文山區，連萬華區和大同區都可以上百萬了，我們中正區只有 110 萬的房價是否有點疑義？

六、本市中正區建國里里長一許■■■■

1. 身為地方代表其實真的很開心就是這次我們都更走到這個階段，對我來說也是樂見其成的，這個區房屋屋齡已經超過 50 年，對於都市景觀及環境真的很需要做一個更新改善。

2. 另針對範圍疑義是否站在市政府的角度，讓劃定區域更加完整，現在規劃範圍是有缺一角，不能讓這個案子缺角變成畸零地，希望都更處可以站在公益角度，督促皇翔讓基地範圍更完整，對於市容和景觀也會更加分，在地區的穩定性和社區的安全其實也是可以相對的提升。

七、 規劃單位—弘傑永續股份有限公司(辜永奇總經理)：

1. 本案有辦理耐震初評，雖不是危樓，但R值大於45分，在結構是有安全疑慮。
2. 有關公司改址及員工生計是非常慎重議題，本案已達75%以上所有權人希都市更新重建，後續由實施者妥予溝通取得平衡點，以利雙方共同合作。
3. 有關共同負擔比例太高部分，目前是事業計畫階段，後續俟權利變換計畫階段會確認共同負擔比。另本案考量共同負擔比太高，建材設備表係以鋼骨鋼筋混凝土第二級費用提列。
4. 實施者會持續努力與所有權人溝通協調，另所有權人提到開挖範圍係為鄰房鑑定範圍，俟權利變換計畫案核定後才會辦理鄰房鑑定。

八、 建築設計—大元聯合建築師事務所(呂恭安建築師)：

第一輪發言部分：

1. 針對總統府高度限制部分，會配合文化局意見檢討，以爭取本案建築物高度之設計。
2. 本案規劃高樓層為住宅使用，低樓層為辦公使用，辦公做逐層退縮對其深度影響較小，但住宅需6公尺深度，才能配置一個房間及廁所；如住宅逐層退縮變成2或3公尺深度，是無法使用。
3. 家配圖會與實施者討論後再提供給所有權人參考。
4. 有關電動車部分，本案會預留管線、充電樁設置及電臺空間，

以利電動車停車需求。

第二輪發言部分：逐層退縮部分，持續與實施者討論其可行性。

九、學者專家—謝慧鶯委員：

1. 每一個更新案會有不同意見，期許實施者多用包容態度與所有權人溝通協調。在審議過程中更新單元範圍越完整越利案件之穩定性，如鄰地所有權人欲納入則需簽署都市更新事業計畫同意書予實施者，以確認其同意與否。
2. 所有權人提到鐘錶代理、選址及員工生計等議題，以永續發展角度，更新後分回房子更堅固安全，能獲得鐘錶總公司信任；以老店角度，面臨找不到合適店面或老顧客流失等問題，如實施者想要做好本案，應主動協助本案於興建期間尋找合適店面，以爭取該所有權人同意。
3. 都市更新意旨不僅促進都市土地再開發及利用，同時要兼顧公共利益，如本案增加容積獎勵，相關建築規劃設計是否會對周遭環境及道路造成衝擊，是都市更新審議重點之一。增加容積獎勵是提供所有權人參與都市更新意願，但該獎勵值並非增加所有權人權利價值的工具。剛所有權人提供相關意見，包含建築規劃設計、共同負擔及估價等，請實施者及團隊妥予檢視。

十、臺北市都市更新處—吳子瑜股長：

1. 估價部分是權利變換計畫審議階段審議的重點。
2. 倘調整更新單元範圍會影響本案容積獎勵、建築規劃設計及財務計畫等，且涉及自提修正幅度過大處理方式，請實施者與鄰地所有權人溝通協調。

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（上午 11 時 0 分）