

新碩建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區玉泉段一小段640地號1筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國114年11月11日（星期二）下午3時30分

貳、地點：臺北市大同區延平區民活動中心

（臺北市大同區保安街47之1號3樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 吳心筠聘用副工程司

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：胡可靖

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由新碩建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區玉泉段一小段640地號1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，原主持人楊祖恩股長臨時有事不克前來，因此由我代理主持，我是今天會議的代理主持人，目前任職更新處事業科的吳心筠，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會簡文彥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。等以下的流程會請實施者做15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、臺北市政府文化局（書面意見承辦代為宣讀）

- (一) 經查函詢範圍內建物非本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。惟未來進行營建工程或其他開發行為時，如發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者時，仍須依文化資產保存法第 33、35、57、77 條相關規定辦理。
- (二) 次查本局前於 112 年 9 月 19 日北市文化文資字第 1123019612 號函復（略以）：旨案基地位於歷史建築「華亭街 31 號店屋」隔道路鄰接街廓，應依文化資產保存法第 34 條第 1 項規定，營建工程或其他開發行為，不得破壞歷史建築之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽通道。同條第 2 項規定，有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之。
- (三) 今實施者尚未依文資法第 34 條相關規定檢送資料過局，請依本局前開函辦理，檢送營建工程之建築規劃設計書圖，及以上開歷史建築為景觀視覺軸線之模擬圖說，以面對歷史建築正立面中軸線為視覺點做視覺模擬，以人的高度 150~180 公分，上下 45 度、左右 120 度範圍方式說明視覺角度與新建工程之關係，及古蹟保護監測計畫等資料一式 6 份過局審查（實際檢討之文化資產依工程開挖深度 5 倍範圍內為準）。

三、所有權人—李○○（640 地號土地）（現場登記發言/書面意見承

辦代為宣讀)

- (一) 本人為一樓店鋪之店主。原基地一樓店鋪部分，係由福君/吉祥建設主導規劃由原九間店鋪縮減至三間店鋪。惟騎樓一帶之小店主多次反映，本案三間店鋪規劃數量太少，另建議可規劃部分較小單元，以符合原店主需求，惟福君/吉祥建設皆不接受協商店鋪規劃討論。
- (二) 目前騎樓下店鋪皆由小店主持有，然福君/吉祥建設於第一階段以兩位名額抽籤三間店鋪，且以較高中籤機率取得兩間店鋪，顯與一般分配原則不符，是否合乎情理公平。
- (三) 圖面規劃將三間新店鋪改為大型單元，而本人因原店鋪權值略小，於第一階段被排除抽籤分配店鋪之權利，深感不公。相關情形已於存證信函號碼「汐止 000938」(113 年 12 月 28 日副本存於臺北市都更處) 中詳述，敬請參照。
- (四) 本案新規劃之三間店鋪，影響我店鋪原位次選配權益受限，是否應依「原位次選配原則」選屋。
- (五) 以上，請主管機關依法釐清，並說明適用依據，以維各店主之權益與公平性。

四、所有權人—蘇○○(蘇○○代)(640 地號土地)(現場登記發言)

- (一) 原店主蘇○○反對實施者強行規劃一樓店面縮減面積區域設計，僅規劃三間店面，導致原店主店面分配不夠及實施強制採用店面抽籤制度。
- (二) 原店主要求保留原地原建之起家厝位置，但實施者從未整合有原店面需求之所有地主意見，強硬實施新建築的規劃，對於實施者進行私家拜訪，採取聲東擊西之不透明開發過程手段令人心寒。
- (三) 抗議實施者在施行店面抽籤前蓄意要求簽署都更同意書，事

前未明確告知兩位大地主也要出席抽籤店面，店面規劃僅三間，結果兩位大地主恰巧抽中兩間店面，我質疑有心人刻意精心安排作弊嫌疑有待調查，因抽不到且無法保留原店面，對結果非常不滿，因為主導要都更的是大地主和實施者，且大地主都更後準備出售獲利了結不會再經營！而我們小地主不願失去原店面更不需要都更，只要求保留起家厝和維持現狀商業收益很滿意。

(四) 抗議強制店面未抽中結果就要選擇樓上住宅區，其找補機制和選屋感到困擾，因我沒有住房需求，保留原店面位置是家族傳家訴求及使命。

(五) 目前內政部力拼「虛坪改革」，預計明年 1 月修法上路。根據〈經濟日報〉報導，內政部長劉世芳 4 日表示，目前溝通重點有兩項，一是將一般電梯納入免計容積項目，二是未購買車位者免負擔車道面積。根據內政部規劃，改革後將可望讓公設比下降約 5 個百分點，並限制管委會專用空間的使用範圍，朝「實坪實售」方向邁進。為免新政策造成都更後採實坪實售之計價損失，應再擬訂因應策略。

(六) 本案車道出入口設置於長安西路 177 巷，路寬僅 4.54 公尺，無法會車，我身為 50 年的在地人，該巷道車流量極大，如果說等待機械式車位作業時間超過五分鐘，整條巷子將會出現壅塞的情形，實施者應評估現場的車流量，重新考量車道出入口之配置。

五、所有權人一邱○○(640 地號土地)(現場登記發言)

(一) 事由說明：福君飯店/吉祥建設委由新碩建設股份有限公司提出改建案，計畫將現有 10 層樓建物翻倍增建為 20 層，以擴增樓層、提升容積及商業價值。該改建案由建商單方面提

出，其所謂「重分配」及「抽籤分配」方式，竟要求原一樓店面屋主，以抽籤方式換取更新後空間配置，嚴重侵害我等原有產權及權益，實屬不當！

（二）具體情況與不公之處：

1. 現在規劃後，從現有 9 間店面縮少至 3 間，犧牲一樓店面的面積，擴增大廳和車道等公共設施，目的是成就 2 樓到 20 樓的住宅規劃，來增加住宅的完整性，此舉邊緣化原 1 樓店面屋主的權益，滿足大地主和建商的最大利益。
2. 實際上，整個改建案均由福君飯店/吉祥建設主導與提出，理應由其犧牲自身的一樓面積，以換取樓層倍增與容積利益，而非轉嫁成本、犧牲其他一樓店面屋主的合法權益。
3. 福君飯店與吉祥建設以壓倒性占比取得店面主導權，試圖藉由在一樓的持分優勢，強勢介入一樓店面抽選分配，以壓倒性的中籤機率，奪取原一樓屋主的店面空間。
4. 改建利益主要歸於樓層增建與建商收益，與一樓店面屋主無關，一樓店面屋主從未主動要求改建，亦未從中獲得任何容積或經濟利益。
5. 原 1 樓共有九間店面，本人擁有兩間相連店面共約 30 坪，於目前改建規劃後，竟然無分配到任何店面，真的是不公不義！
6. 這兩間相連店面為家族兩代人經營之基業，因為主要生活來源，若遭強制都更重建，沒有分配到原有的店面及使用面積，導致無法繼續經營，嚴重損害權益，屬都市更新下公平性的悲哀！

（三）陳情訴求：

1. 拒絕抽籤分配，請保障原有的 1 樓產權及原有 30 坪使用

面積。

2. 請福君飯店與吉祥建設，以自身 1 樓面積調整換取公共空間，不得要求原 1 樓店面屋主犧牲權益。
 3. 請主管機關審慎審查本案，防止建商利用持分優勢操控分配結果，確保都市更新過程公平合理。
 4. 維護小屋主之財產與生計，不應成為開發過程中的代價。
- (四) 我等一樓屋主支持都市更新與合理開發，但堅決反對以犧牲少數權益者為代價的不公平重建分配。誠摯呼籲臺北市都市更新處正視本案之不公不義之處，依法保障小屋主原有產權、生活權與商業經營權，避免讓建商財團以不當手段奪取小市民財產。
- (五) 雖然本案同意比例高達 90%，但此比例主要由福君飯店與吉祥建設為特定主要所有權人貢獻，而非廣泛地主共識。
- (六) 本案圖面規劃尚未定案前，我已經多次表達有店面需求，且願意找補金額以取得新店面，但最終連一間店面也沒分到。
- (七) 我原本就是一樓店面地主，還需要以抽籤形式而不是直接分配，且更新後竟然沒辦法分回店面。目前規劃僅三間店面，其中福君飯店與吉祥建設以其絕對優勢比例，佔據兩個名額，致使其他所有權人幾乎無可能取得店面，此機制顯然嚴重欠缺公平性。我不是釘子戶也沒有多要求分配，只希望公平合理。

六、大同區建功里里長一周○○

- (一) 本案規劃為 21 層建築，惟僅將 1、2 樓規劃為商業使用，商辦比例未達 10%，雖實施者強調其設計經過審慎規劃，惟整體配置重點似較著重於提升樓上住宅單元之市場銷售性，相對忽略現有地面層店面所有權人長期經營與情感連結之價

值，將後續爭議留予原店面所有權人承擔恐有失公平，應審慎檢討規劃合理性。

- (二) 本案將停車場出入口設位長安西路 177 巷，並設置 99 個汽車停車位，且對向之社區已將停車出入口規劃在同一條路上，未來在尖峰時段將產生大量車流，導致巷道交通負荷大幅提升，應檢討出入口位置及動線安排。
- (三) 更新後店面戶單價約每坪 150 萬元、住宅戶單價約每坪 116 萬元，然店面戶已全數被選配，致使其他原店面之所有權人只能選擇住宅戶別，實屬不公，對於希望選擇店面戶的所有權人而言，價差僅約 30 萬餘元寧可花更多錢選擇店面戶。
- (四) 實施者與所有權人應面對面進行實質協商，共同研擬可被接受之設計方案，房屋改建為大事，若在尚未取得共識且規劃未提供足夠選配自由的前提進行，實難符合所有權人期待。
- (五) 本案將消防車輛之救災範圍設置於重慶北路一段不合理，應重新評估調整至長安西路。

七、規劃單位－弘傑永續股份有限公司（楊雅婷協理）

- (一) 本基地位於商業區，惟地形呈四面臨路之狹長型，受法規中退縮、建蔽率及住商動線分流等限制，實施者於設計時已盡力爭取可利用空間，惟仍須預留退縮空間、車道及門廳，並區隔住宅與商業出入口，另還需設置機械停車位以彌補車輛數的不足，綜合法規限制與使用效益考量後，店面最終僅能規劃三戶，每戶面積約 10 至 20 坪，若再切割亦將會影響使用效益，此為兼顧建築設計與實際使用之最適配置。
- (二) 本案之選屋抽籤程序係依都市更新條例相關規定辦理，若出現重複選配則以公開抽籤處理。另外根據內政部的函釋，超額選配不得影響到他人的權益，故當日程序均依規定嚴謹執

行，若超選影響到他人權益者便無法參與抽籤；其餘符合資格者，均於律師見證下公開完成抽選，程序全程依法進行，並無違反法令之情事。

- (三) 有關虛坪改革相關法令預計於明年度正式實施，惟在都市更新案件中，法令之適用時點係以「報核日」為準。由於本案報核日期為 114 年 1 月 23 日，故本案之各項檢討及審查程序，皆依報核日當時之法令辦理，故虛坪改革的法令不適用於本案。
- (四) 有關文化局書面意見，本案將遵照辦理。
- (五) 消防車輛停放位置須符合法規要求，必須能確保在 11 公尺範圍內涵蓋整個建築物以進行救災作業，考量到建築物的位置，若規劃在其他位置，救災範圍將無法涵蓋整個建築物。
- (六) 車道出入口需配置於次要道路上，本案基地為狹長型，車道設計須確保具備足夠的轉彎半徑才能順利駛入地下層，雖然基地看似完整街廓，但因形狀狹長故設計上極為複雜，因此最終選定的車道位置是經過建築師研究，以滿足嚴苛的轉彎需求與法規要求。
- (七) 本案規劃 1 至 3 樓的商業使用空間，已滿足專家學者所提及之審議原則規定。在估價方面，里長所提及的數據為均價，然整體的單價範圍最低從 104 萬至最高 128 萬不等，顯示樓層之間仍存在價差。
- (八) 有關九成的同意比率，本案共計 16 位所有權人，扣除 1 位依規定排除者，報核時已有 8 位所有權人表示同意，截至目前為止同意人數已增加至 9 位。另外有關於選配與抽籤的程序，本案皆是嚴格按照程序與法規規定執行。
- (九) 法規限制車輛不得由重慶北路主要幹道進出，出入口須設置

於次要道路，此外由於基地側邊較短，車道位置需避免過於鄰近路口，而現行配置已是在權衡基地條件與交通法規後所規劃最佳方案。本案為因應機械停車系統可能產生之等候時間，規劃於基地中央區域設置鋪面區隔之 6 公尺x6 公尺緩衝空間，以符合法規要求並確保車輛可於基地內停等，最大限度避免車流外溢至巷道，從而降低對周邊交通之潛在衝擊。

八、學者專家一簡文彥委員

- (一) 本案同意比率已達九成以上，惟因基地條件受限，欲完全滿足原有九戶店面之需求，在設計上確實存在困難，致部分住戶對目前店面數量有所疑慮。針對此一情形，審議會並不會主觀判斷何種設計為唯一正確方案，畢竟委員並非實際使用者，設計配置屬實施者之專業考量範疇。建議實施者團隊應主動與地主面對面溝通，具體說明設計若調整或維持現況之差異與影響，特別是若空間受限而無法增設店面，應誠實並具體地向住戶說明，避免意見分歧難以聚焦。
- (二) 本案實施者在二、三樓也規劃商業辦公室，顯示並非規避商業用途，只是店面設計或許有其限制，需要建築師和實施者好好跟住戶溝通。
- (三) 都市更新案件之法令適用時點係以「報核日」為準，故本案地政登記將依報核日當時之法規辦理，不受虛坪改革影響。目前該改革之相關規定尚未公告，未來內容與實施時程難以預測。倘若僅為等待新制實施而延宕本案進程，恐徒增時間成本並影響整體推動效率。
- (四) 期盼本案後續能順利推動，儘早完成事業計畫及權利變換之核定，以利後續申請建照作業。同時建議實施者團隊持續加

強與住戶之溝通協調，針對相關議題充分交流，以凝聚共識，若得以減少爭議與意見，亦能加快審查程序。

- (五) 本次會議為公聽會，主要目的在於蒐集各方意見與需求，所有與會者的發言及陳情內容皆被記載，提出陳情的所有權人將會被通知出席後續的審議會，亦可陳述意見。
- (六) 為使審議會委員能客觀評估爭議，釐清兩造雙方權益受損的實質情況，建議實施者及所有權人皆須提供具體資訊，以利釐清。
- (七) 本案位於商業區，故需符合審議原則中商業區至少地面一、二層應作為商業使用，商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之 70% 乘以 2 倍之規定。
- (八) 後續審議過程中，估價機制將由至少四位估價委員進行審視，若有不合理之處，將會要求估價師進行修正。此外停車設置及交通動線規劃亦由交通局的幹事與委員共同審查。
- (九) 都市更新應秉持辦喜事的态度，鼓勵地主與實施者將各自的需求與問題提出並共同尋求解決方案，市政府站在公平的立場上，做出審慎的決定。

柒、會議結論：

本次會議與會者以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（下午 4 時 30 分）