

國泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區橋北段二小段369地號等14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113年11月1日（星期五）下午3時0分

貳、地點：臺北市大同區國慶區民活動中心(大場地)
(臺北市大同區昌吉街87號4樓)

參、主持人：臺北市都市更新處 楊祖恩股長

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿)

紀錄：許嘉哲

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由國泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區橋北段二小段369地號等14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，今天邀請專家學者是簡裕榮建築師，以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5分鐘發言時間。

二、所有權人—邱○○（重慶北路三段○號、橋北二小段370地號）

(現場登記發言):

我是不太懂得更新處的規定，我想說因為我們是一、二樓的使用者，請問我們一樓可不可以裝設瓦斯，另外我們跟忠泰的那一棟，間距差不多有六米寬，北邊的窗戶可不可以開，會不會影響到綠建築的申請？還有就是說我們的樓梯能不能改在裡面，這是我們一、二樓住戶的要求，因為我們佔兩戶，那其他認識的有沒有這種意見，也許我不懂得法規，只是請教而已。

三、所有權人—姜○○(重慶北路三段○號、橋北二小段374地號)

(現場登記發言):

大家好，因為這邊已經一百年，我們五月送件到現在十一月才公展，很擔心拖太久，建物老舊很危險，里長說修繕或重建都要花大一筆錢，而且昨天颱風一來，連大樹都倒了很多，建議市長都更要加速，如果房子倒下來被壓到會很恐怖！謝謝。

四、利害關係人—花○○(伊寧街○號○樓、橋北二小段380地號)

(書面意見及現場登記發言):

(一)本人花○○、花○○持有臺北市大同區橋北段二小段380地號之部分土地及建物伊寧█號、伊寧街○樓及伊寧街○樓有意願和369地號等12筆土地共同參與國泰建設公司所主辦的都市更新案。唯對於國泰建設之分配方式及建築結構及外型，尚待進一步共同磋商，並達共識，以創造更美好居環境及更美麗優雅的臺北市容。

(二)大家好，很開心國泰能提供這個環境，因為我們有自己的想法，最開始我們也是跟汪欽崇先生聊到國泰要給大家寄意願書，哥哥也打去加拿大給他，希望他能夠趕快來加入這個團隊，但就是因為汪先生說為什麼沒有提供權利分配圖，就要我們簽空白的同意書，很明顯不合理的問題，他有寫 LINE 給我哥哥說他不同意簽，所以我哥哥也是想說，如果有機會跟國泰再進一步細談，這個問題就可以克服，我們也是要看國泰要怎麼樣處理，今天中午十一點的時候，有去都發局拜訪、

瞭解，這個事情才會更完美結合，為了大家共同有良好的市容，還有居住安全的環境，這是很重要的，但是就是要看國泰怎麼講？國泰就是要我們簽一般空白的。今天我回來的路上遇到汪先生，汪先生叫我跟國泰講，如果我們同意，他也沒有意見，他也是可以同意，所以這個只是臨門一腳而已，看國泰要如何釋出善意，瞭解我們大家共同的意願。

(三)另外，我們擔心國泰萬一開挖地下五層樓後，我們這棟會陷下去，對我們跟大家都陷入不好的環境，所以我們也一直在努力，不像你們說是釘子戶，我們絕對沒這個意思，有一次我走在路上，就有住戶問我為何不一起重建，因為完全都不讓我們了解，分配的位置是怎麼樣，我們的比例是分多少？對我們地主來講這是很重要的，這棟也不止我們有意見，汪先生也是有意見，我是覺得為了大家共同的利益，我們在這邊四五十年，一直都是好鄰居，我們來做生意，忙到沒有時間說閒話，一向都是靜靜的在做我們的事情。

(四)我相信國泰，你們出來蓋這個，也是為了你們的利潤，那每個營利事業都是為了要賺錢，相對我們也是有權利來瞭解，所以我早上去都發局，也去你們國泰談給你委建或是怎麼樣？你回覆不行！於是我又問我們可有可無？你回覆沒有，當然希望我們加入，但我們加入的時候，需要跟國泰進一步來討論，是不是？建議會後大家約個時間來溝通，如何在同一個範圍下讓整個事情來圓滿落幕，讓大家可以住的更好。

五、其他到場人—藍○○（現場登記發言）：

我的意見跟剛邱小姐一樣，想要把樓梯放到裡面去，那她已經講的很清楚，我就這一點的意見，剛剛我真的搞不清楚也聽不懂，但就像她一樣，訴求就是把樓梯儘量往裡頭移，謝謝。

六、建築設計—元創建築師事務所(王若麟建築師)：

(一)針對第一位住戶有關一樓店面的樓梯可不可改到裡面去，我們會盡量調整樓上樓下的關係，也許能夠盡可能的配合，但

沒辦法調到非常裡面去，會再跟實施者討論並檢討相關法令規定；再來是北面開窗，目前的圖面是有開窗的，我們會再說明並標示清楚；另外一樓設置瓦斯的部分，可能需要一視同仁，也就是說全部的店鋪都要有瓦斯，因為可能部分店鋪沒有做餐飲的需求，所以建議裝設瓦斯的部分由實施者做統一的決定，設計單位才能夠去修正。

- (二)因為邱小姐這戶比較特別，分回的店面是在最北側，所以這戶的樓梯是有機會跟廁所的位置做交換等調整，可是其他的店鋪可能就會受限於樓上的平面規劃，所以不一定可以將樓梯再往裡面放。
- (三)目前一、二樓平面圖在北側已有規劃開窗的位置，可能是所有權人沒有看到或不清楚開窗的標示，原則上能夠開窗，我們會盡量為住戶的權益考量而設置。

七、規劃單位—安邦工程顧問股份有限公司(謝長潤副總)：

- (一)照原訂的進度安排是希望明年底可以核定事業跟權變，然後申請拆照跟建照，當然實施者也會努力，如果達到百分百同意，可以申請都更168專案，縮短本案辦理時程。
- (二)有關鄰地的部分，國泰都是採開放的態度，也是希望你們能進來，這樣對整個環境及建築設計也會比較好，國泰除了私下拜訪外，在今年三月一日公聽會也有邀請你們、六月七日還有辦理鄰地協調會，後續還是以開放的態度跟你們鄰地持續溝通協調，其實不論鄰地有沒有進來，未來本案的樓層及構造應該也變動不大，因為這塊基地有航高限制，最多大概蓋十五樓，構造還是用 RC 三級，設計圖原則上應該也跟目前的圖說差不了多少，至於鄰地的分配方式，因為我們整個案子是採權利變換，所以鄰地進來也是用權利變換的方式來分配，實際的分配比例，後續國泰會再請估價師協助查估。
- (三)有關店面樓梯位置，會再請建築師思考往內調整的可行性，因為有些戶別不是在最邊間，還需要考慮如果調整樓梯位置

會不會影響到什麼，包括法令的檢討等等，如果想調整的部分，不會影響產權面積的話，是可以協助調整的，但還需要請建築師再通盤檢討。

八、國泰建設股份有限公司 盧經理文崇

- (一)我們從107年開始整合，到現在公聽會前，都有跟花小姐這邊聯繫，之前的表達就是你們不願意參加，如果你們要加入，就是採權利變換的方式，因為我們目前14筆範圍的同意已經超過九成，你們目前還是在七成左右，我們不可能因為你們七成的同意，就去犧牲前面九成的意願，所以我們還是會以14筆範圍繼續往下階段進行，目標是儘早達成百分之百同意，轉軌168專案，讓這個都更案趕快辦理。
- (二)如果鄰地有意願一起都更，建議在公展結束之前給我們明確的回覆，那我們也會提供權利變換的比例給你們，看你們到底能夠分回多少？你們如果都同意加進來，再請建築師重新規劃圖面，相關產權及權利價值也會請團隊連動調整。

九、學者專家—簡裕榮建築師：

- (一)提供實施者及規劃團隊一些溝通的建議，包括建築師有些溝通狀況，老百姓不像我們那麼清楚，有時候要用圖示跟住戶溝通，這樣溝通對你們比較好。更新案也好，所有的工程系統本來有很多，就專業的人才會比較清楚，比較模糊的地方，建議你們用這樣去溝通清楚。另外鄰地的部分，建議把每一個人的權值先算出來，然後好好溝通，如果能進來最好。
- (二)本案還有所有權人沒有表達意願，以及今天與會的所有權人的意見，包括鄰地的意見，建議實施者去溝通協調。
- (三)建築計畫：
 1. 本案使用分區為商三特，雖然沒有申請臺北市建築規劃(四)容積獎勵，但仍要檢討商業使用比例，即便未能符合七十乘二之規定，仍須補充說明。
 2. 請依據建築技術規則第164條請補充建築高度檢討。

3. 新技術應用獎勵部分，充電車位不能與無障礙車位重複使用。
4. 本案一、二樓有商業空間，雖然不用設置裝卸車位，但一定要規範清楚，目前店面都有配車位，可以規範裝卸車位與垃圾車位併用。
5. 請檢討一樓設置自行車空間，如果沒有辦法設置，則要檢討U-BIKE的位置。
6. 本案車道由六米的伊寧街9巷進出，但僅留設兩米的緩衝空間，建議增加緩衝空間，或補充說明基地受限而無法增設緩衝空間之原因。
7. 一樓景觀剖面有部分沒有標示覆土深度，另屋頂植栽只能種植小喬木，請修正。
8. 第9-48頁夜間照明計畫所載之投樹燈設計會影響植栽生長，建議更換。

(四)財務計畫：

1. 人事、風險、廣告銷售管理費率以上限提列，請補充說明。
2. 停車位之說明應扣除裝卸車位、無障礙車位及充電車位等供社區使用，因停車位數量調整涉及權變，故權變請併同修正。

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及權利變換計畫內載明。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30分）