

富裔實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區延平段三小段 302-4 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 114 年 01 月 21 日（星期二）下午 3 時 00 分

貳、地點：臺北橋區民活動中心

（臺北市大同區迪化街一段 374 號 2 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：吳心筠

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由富裔實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區延平段三小段 302-4 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案」之公辦公聽會，我是今天會議的主持人，目前任職臺北市都市更新處事業科的股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會鄭凱文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的話請到發言登記處進行登記，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。會議流程會請實施者做 10 分鐘的簡報，之後若有登記發言者，再請依續作發言。

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、大同區大有里 許美智里長

今日受邀出席市府舉辦的公辦公聽會。里長的身分是與地主齊心，以自身角度應維護地主此方權益作出發，恪遵《公平、公正、公開》之監督精神，明確的蒐集並呈現民情意向，幫助理解公部門及相關區域住民的協調空間。希望達到雙方溝通順利並促成此案！

三、所有權人-臺北市（公有土地管理機關：臺北市政府工務局新建工程處（書面意見承辦代為宣讀）

本更新案涉本處經管本市大同區延平段三小段 327-2 地號市有土地，土地使用分區為特定專用區（供河濱住宅使用），前經本府財政局 113 年 9 月 20 日北市財開字第 1133004235 號函表示，經合併評估上開本處管有土地及本府財政局管有同小段 302-4 地號等 2 筆市有土地，更新後分回戶數未達 15 戶，爰無評估作為社會住宅之需要。

四、臺北市政府文化局（書面意見承辦代為宣讀）

- （一）查本局前於 113 年 11 月 14 日以北市文化文資字第 1133040657 號函，回復本案設計單位張峰溢建築師事務所有關延平段三小段 302-4 地號等 11 筆（另含合併開發範圍共 13 筆土地）涉及文化資產相關事宜在案，惟本局尚未收到相關回復或計畫提送。
- （二）次查本案計畫範圍與前述函詢相同，未有本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，惟範圍內有公有土地 2 筆（延平段三小段 302-4、327-2 地號），依文資法第 15 條規定「公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，所有或管理機關（構）於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。」，倘有上開條文之適用，請檢送建造物及附屬設施群相關興修改建資料、歷年使用情形說

明、室內外現況照片、移轉等資料，俾利本局進行文化資產價值評估。

- (三) 另查計畫範圍鄰近直轄市定古蹟「大稻埕辜宅」、「迪化街一段 178 號店屋」、「迪化街一段 181 號店屋」、「迪化街一段 183 號店屋」、「迪化街一段 192 號店屋」、「迪化街一段 198 號店屋」、「迪化街一段 200 號店屋」、「迪化街一段 202 號店屋」、「迪化街一段 207 號店屋」、「迪化街一段 248 號店屋」、「泰興漆行」，依文資法第 34 條規定「營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。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。」，倘有營建工程或其他開發行為，請提送新建工程基地下挖深度 5 倍距離之緩衝範圍圖，以確認涉及文化資產範圍，並應提送新建工程之規劃設計書圖及以前述範圍內文化資產為景觀視覺點之模擬圖說，及文化資產監測保護計畫過局審查。
- (四) 後續營建工程其他開發行為進行中，若發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或古物價值者時，仍請依文化資產保存法第 33、35、57 及 77 條等規定辦理。

五、所有權人—財團法人台北市至善堂（施■■■■）（324、325、325-1 地號土地）（現場登記）

- (一) 至善堂為民國 2 年建造，原為列冊管理之建築物，後解除列管。但考量整體街廓以及區域發展，我們同意參與都更，並與本案建築師多次商量希望保留原有建築，後來退而求次希望能於本案過程中保存老房子，但目前為止並未於公聽會資料中說明，都在講更新部分，請問未來如何保存建物？保存比例及內容為何？未在本次公聽會的資料內容呈現。
- (二) 雖然目前至善堂未來規劃均設計為旅館，但實際上我們仍希

望能以博物館的形式保留相關文物，因至善堂黃玉階先生是日治時代拿到第一號執照的中醫師，並且臺灣第一位西醫師黃瑤琨也是在這裡執醫，這樣的歷史本應該被保留。但博物館的運作需要一個事業體的支持，所以才希望博物館樓上設置旅館，請問依現行建築法規，將來使用上會不會造成衝突？

(三) 針對文化資產保存隸屬本府文化局管理，另至善堂主管機關為本府民政局，現階段都市更新計畫係由臺北市都市更新處審議核定，局處間各司其職，試問此狀況能否有效充分的銜接相關業務？未來橫向溝通應找誰？

(四) 目前至善堂為非營利組織，惟未來會以博物館的方式運作變成營利組織，請問未來開發過程中是否會因營利與非營利方面的衝突造成主管機關不能核可這樣的興建計畫？

(五) 博物館與旅館的法規會不會有競合關係，如果 1-3 樓是博物館，但 4-8 樓是旅館，兩個事業體，但建築師跟我們說必須單獨一幢，這樣的說法是否正確？法規上是否有變通或解套的方案？若無法解決，這樣我們 1-8 樓會看起來都是旅館，這樣博物館未來如何被認定為非營利組織？

(六) 關於文化保存相關拆遷及拆除計畫內容似無載明於計畫書內，當時在前期討論上也有詢問過建築師是否有相關文化保存補助方案可申請。

(七) 有關選配及空間配置部分，原先我們希望空間完全獨立分開，基地不要合併在一起，惟因都市更新受限以致最後地下層空間規劃在一起，而管委會規劃未來應獨立分開管理，故地下層空間應分管規劃出特約空間而不是剛剛所說事後可以用抽籤方式進行。

六、所有權人一賴■■■■ (賴■■■■代) (322 地號土地)(現場登記)

(一) 實施者與我們目前並沒有很有效的進行溝通，所以目前亦是本案的未同意戶。

(二) 更新前後均為三個店面，請問更新前的一個店面是否可優先選配更新後的一個店面？

- (三) 經本人計算，三個店面總坪數為 114.29 坪，但簡報顯示店鋪部分總坪數為 114.71 坪，請問簡報所示的店鋪坪數是否有誤？
- (四) 簡報顯示店鋪跟住宅的價格每坪只差 7,458 元，但以現在大同區店鋪與住宅的價格差距不會只有幾千塊。有關車位部分，據提供的資料所示，平面車位介於 270 萬到 300 萬左右，但簡報所載只有 240 萬到 250 萬，機械式停車位最低價是 175 萬，但是簡報上顯示是 154 萬。請問為何提供的資料跟簡報收入分析的內容有落差？簡報上所載的收入分析跟實際經驗也有落差？
- (五) 本案進度預計明年 8 月拆遷，在我們尚未同意下房子就要被拆了，對於這件事我們有很大的疑慮。雖然我們未繳交都市更新同意書，但並不代表我們不同意更新，目前本案相關權利內容尚未有任何人與我們溝通，請實施者可以儘快與我們聯繫，讓我們瞭解相關權益。

七、所有權人一嚴■■■（賴■■■代）（322 地號土地）（現場登記）

- (一) 請提供本案明確的期程安排。目前計畫內容所載之期程甚長，到今天的公聽會還是沒有履約保證，你要我們怎麼去同意這個案子？
- (二) 我對於這個車位規劃非常不滿意，既然是分在兩棟，為什麼旅館那一棟的車位不能從地下 1 樓到地下 4 樓，而要整個地下 1 樓或者地下 2 樓的平面車位給旅館，對其他住戶來講公平嗎？為什麼不把旅館那一棟地下 1 樓到地下 4 樓的車位給旅館，管理使用都好運用。為什麼要去占住宅的車位？

八、建築設計單位—張峰溢建築師事務所（賴啓祥建築師）

- (一) 因為本案較複雜，除都市更新的審議程序以外，還有都市設計審議，所以後續於都市設計審議階段，本案也會針對歷史保存的部分再去做說明，後續也會再向地主至善堂說明。
- (二) 關於法規的部分，目前查到的臺北市法規，旅館確實是要單

獨一幢，而針對地主有提出希望調整為低樓層為博物館、中高層為旅館，則需再向主管機關確認。

九、規劃單位一邑相更新規劃股份有限公司（田嘉芸協理）

- （一）有關工務局新建工程處及文化局的書面意見，本案皆依意見內容辦理或補充說明。
- （二）更新後權值估算的部分，會再檢核有無誤植。
- （三）日後權利變換階段，會委託三家專業不動產估價事務進行本案更新前後的估價，依據事業計畫核定的圖說，對產權面積與車位進行更詳細的估算。現階段的事業計畫，僅先參照目前市場行情，絕對不是未來分配房子的依據，未來權利變換的價格會依照送件前的六個月市場價格並送市政府審查。
- （四）因為本案設計上相對較複雜，都市設計審議及文資審查過後，圖面跟容積獎勵可能也會有些許的調整，這部分到時都會再跟地主做說明。而事業計畫核定後才会有權利變換的階段，權利變換核定才会有房屋拆除的問題。這麼長的時間內，實施者一定會再跟所有權人說明之後分配的坪數大約會是多少。
- （五）設計上，實施者都會先了解住戶要分配的坪數跟產品的需求再去做規劃。店面的部分，目前是了解有三個店面需求，所以規劃了三個一樓店面。另外，選配原則裡面載明一樓可以優先選配一樓的店面。所以如果住戶本來就是位於一樓，那店面就可以優先選配，日後如果實施者瞭解到還有其他的一樓住戶對店面有需求，後續設計一定會再做調整，以符合住戶分配的需求為原則。
- （六）有關預計期程的部分，目前本案已經在事業計畫公開展覽階段，後續進行事業計畫內容的審查，事業計畫核定後，會再進行權利變換計畫階段。我們目前是以通案經驗，預估事業計畫審查約二年、權利變換審查約2年。倘本案同意比例高，實施者推動更快速，進度也可能會提早。另外，權利變換核定後我們才可以去申請建造、施工及拆除房屋。依事業計畫

書的預計進度，目前總施工時程大約是 32 個月，並擬在 121 年 4 月開始申請使照；而使照取得後，才可以通知地主來交屋，至於通知地主接管則是預計在 122 年的 1 月。

- (七) 有關車位選配的部分，先前在自辦公聽會上，就有住戶提出為什麼要由至善堂旅館優先選配地下室的一、二層的車位，其實目前還不確定旅館之後會分配到幾個車位，不一定整層的車位都是由至善堂選配，也許地下二層還會有剩餘車位，當時是考量旅館的需求，若車位能集中分配是最好。而這只是目前選配原則的訂定，如果住戶希望，能夠集中去選配靠近地上層的平面車位，或者經過審議會討論，這樣的選配原則並不合理，實施者也會再針對該項選配原則調整，讓所有停車位住戶都可以一起分配，如果有重複選配，就是透過公開抽籤的方式來處理。
- (八) 有關履約保證的部分，因為本案是權利變換的形式，所以如果實施者沒有簽訂私約，後續就是進行權利變換的程序跟分配。而未來本案會採信託的方式，以確認本案的專款專用，可以在預計進度內完成。
- (九) 有關文化保存的細節計畫內容由文資審議為準，旅館、博物館或地下層分管使用等，由建築師詳細檢討後續經都市設計審議，本案因涉及文資審議及都市設計審議，需經前述審議通過後本事業計畫案才會核定。

十、學者專家—鄭凱文

- (一) 審查上如果關卡越多，期程可能就越長，因此最好能在前期將相關的議題收斂。比如博物館跟旅館到底可不可以在同一棟？還是必須分棟？實施者可以在前期洽都市發展局都市規劃科確認。此外，到底地主是要博物館還是旅館，其實一開始就要溝通確定，案子才可以順利進行。
- (二) 針對都市更新審議提醒，本案位在大稻埕特定專用區，依照細部計畫規定，面臨南側的歸綏街 303 巷 23 弄是要退縮至 6 公尺，目前好像只退到 5 公尺，似不符法令上的規定，請

建築師詳細檢討。此外北側 6.6 公尺的計畫道路，依照現行的都市更新通案處理原則，面臨任何一條計畫道路，至少退縮 2 公尺的人行道，目前只退縮了 1.5 公尺的人行道，所以店面可能還會再縮小，仍請實施者依照相關規定檢討辦理。

(三) 本案涉及都市更新範圍及合併開發範圍，所以在計畫書內都要清楚的表達，因為那是不同的面積。

(四) 這個案子就目前的設計來看，西側規劃為旅館，東側規劃為住宅，住宅其實是蓋的比較高，所以包括旅館的上方全部標準層都是懸挑出來的，如果結構技師簽證沒有問題，當然結構應該就不會有問題。不過仍要提醒一下，陽臺外裝飾構造物，去年已有新的法令規定，請建築師再行詳細檢討。

(五) 本案仍有很多議題必須釐清檢討。也預祝這個案子，未來順利圓滿成功，謝謝大家。

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 52 分）