

璞永建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區敦化段二小段 17 地號等 8 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 111 年 8 月 16 日（星期二）下午 2 時 0 分

貳、地點：臺北市松山區松基區民活動中心

（臺北市松山區長春路 339 巷 2 號 B1）

參、主持人：臺北市都市更新處 宋旻駿股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：陳信嘉

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防疫，參與會議的人請配合全程佩戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由璞永建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區敦化段二小段 17 地號等 8 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的宋旻駿股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會葉玉芬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 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)原則採統問統達方式，發言輪數為二次，每人 5 分鐘發言時間

二、所有權人—林○○ (25 地號土地) (陳情意見)：

(一)實施者於公開展覽期間所揭露之都更後，一樓店面之建物用途，均固定為第十九組(一般零售甲組)①，此為實施者單方決定，未與地主討論及獲得同意；亦與當初雙方所簽訂之協議合建契約中②，多處考量餐飲業③之內不一致。此舉恐誤導審查委員對建物設計僅做一般零售業甲組審查，且日後可能導致因建物設計缺失無法使用於餐飲業，(如消防，防火設施，材料，隔間等)嚴重損害地主之專有權益④。

①見事業計畫、權利變換計畫諸多檔案，一但涉及描述一樓建物用途，或一樓平面圖戶之繪製，均標示為一般零售業(甲)。

樓層	樓層面積	樓層面積	樓層面積	樓層面積	樓層面積	樓層面積	樓層面積
地下一層	906.47	0	0	0	0	0	0
一樓	555.96	453.15	26.80	47.21	4	4	4
二樓	527.78	425.24	26.86	50.85	4	4	4
三樓	478.43	209.12	28.91	226.42	2	2	2
四樓	484.19	400.27	35.52	46.61	4	4	4



②合建契約附圖之標示為店舖，與上揭標示不同。而其附件六第五與第六條均有討論餐飲業排煙管設置問題。地主同意若經營餐廳，不做大油煙排放之中式熱炒等。

③依台北市土地使用分區管制規則第八條，此都更案雖位於住三住宅區，但因建物臨八米及十一米巷道，依台北市土地使用附條件允許使用標準，除十九組外，也符合第二十一組飲食業。地主認為較理想的分類應為零售業甲組兼飲食業。

④除非不合於管建法規，或地主與建商雙方在建築前已合意不做某種商業使用(例如敘述②所述)，選擇如何商業使用，為屋主，而非建商之權利。現因網路線上販售興起，傳統零售業實體店面幾盡凋零。商用建物之若無法供餐飲業使用，其租賃價值將大為減損。

(二)實施者於公開展覽期間所揭露之都更後，地主所分配之一樓A1(下稱A1)戶店面東面，完全被植栽包覆①。雖於今年年初，曾與地主作口頭短暫溝通，但地主並未同意②；此點亦與當初雙方所簽訂之協議合建契約中，言明A1戶東面留有6.5公尺面寬不符③。面寬為店面曝光率、人流、出人動線之最重要指標，此舉嚴重損害地主權益。

①見事業計畫、權利變換、公聽會簡報等諸多檔案中，涉及一樓之平面圖(見下圖右)。(例如事業計畫-019-拾玖、建築設計圖說，圖19-27景觀綠覆檢討圖；今日簡報景觀計畫-1F頁面)根據上述資料所示：A1東面包覆之植栽，其面積已計入法定綠覆率計算表。今日簡報中亦將其視為「綠色隧道般的行車動線」。顯見實施者對此已有具體規畫，並預期其外觀效果。此舉完全無視之前與地主之約定(見下圖左)。



②實施者於 1 月 24 日(民國 111 年其餘敘述時間亦同)以 A1 東面小部分面寬包覆植栽平面圖(見下圖)與地主討論是否同意? 地主回覆：需要看到立面圖效果再決定。再者，地主於 4 月許在預備簽署房屋分配協議書時，驚見 A1 東面已完全被包覆。經一番討論，雖勉為其難，地主仍以下列兩條件同意：1. 植栽限制高度在 100 公分內。2. 在此包覆面留有一通道。實施者雖然同意條件 1，但條件 2 在地主追問下於 4 月 14 與 16 日，分別回覆，略以：已將留有通道之事已交付同事、要與景觀設計師、要與建築師討論等塘塞。無論 1 月或 4 月，地主所提的任何疑慮或條件，至今仍無任何進一步說明或落實，卻在上述檔案中，完成地主所最不願意見到的結果。實施者於既顯然無同意地主的意思，自然表示雙方對此爭議並無合意結果。



實施者於1月24號與地主之討論內容。雖此，地主亦無同意。

③以近兩公尺寬度的長型植栽區域，完全包覆隔離之店面面寬，已經不能稱為店面面寬！既損失光線照明，更無緣故阻隔店面之內外關係。且實施者之植栽用意並非為店面美化著想，而是為了右側車道「綠色隧道般的行車動線」以此，縱使實施者同意植栽之高度低於100cm，地主也難以相信。

三、利害關係人-陳○○（29地號土地）：

本人為今日都更案公聽會地主方之一，也是此次推動本都更案代表之一，特就本案幾點意見呈報鈞府都市更新處鑒參。

（一）感謝政府都更德政：都更案推動由中央政府立法，地方政府執行與審核，地主與建方配合推動。我們期盼藉此良法德政，改善居住安全、環境品質、強化防災，給於安居生活空間，且讓土地合理運用，改善市容觀瞻。由於此等德政嘉惠而有美好家園之憧憬，已不是夢想，而是能預期等待得到。這也是本案地主方，今日要我出席公聽會表達意見之用意。

（二）感謝芳鄰協助合作：本都更案從109年12月3日開始接洽璞永建設，110年1月3日第一次說明會，110年12月3日達80%同意門檻，111年5月5日圓滿100%同意。此期間五次說明會，芳鄰熱誠參加，屢屢滿座50餘人，其情其景，永難忘懷！同時感謝芳鄰參加我們為都更案所建立敦北5060 Line群組，讓都更案相關事宜之聯絡、宣導、溝通事宜，得以周全順暢。我們與建方充分良好溝通協商，並以公開、公平原則處理都更之方式，大家通力合作與協助，成就本案，已為都更案立下良好示範。

（三）感謝建方璞永建設嘉惠：對於都更新廈規劃設計，每戶比目前住屋室內坪大，多達6坪，以及1個坡道平面車位。雖因疫情困擾與建築成本高漲，仍本著對建築品味執著與信譽，以鋼骨(SC)結構，並與其相鄰建案敦仰，視為同一基地考量；禮聘名師規劃設計，延續敦仰設計語彙，維持立面造型相容性，並與敦仰棟距25公尺，且景觀配置與敦仰一體思考，

相互借景，將綠美化極大化，與敦仰形成完整街廓，改善市容觀瞻，立下良好典範。亦見證建方核心價值：尊重每塊土地，用心耕耘，讓建築成為街上的優雅風景。

- (四)由於綜上所陳各級政府德政、所有地主合作、與建方規畫用心與嘉惠，預期本都更案推動時效與預期成果，將可作為其他都更案範例。深究其中主因另有(1)頂樓8戶歷經53年從無加蓋違建，一樓8戶店面亦無佔用防火巷；此在臺北市可說鳳毛麟角，此等守法行為，除維護都市觀瞻與防災安全外，且為推動都更順利因素之一，建請於後續都更法令檢討，似可考量作為容積獎勵參考項目。(2)本案與相鄰建案敦仰，建方璞永建設延續敦仰設計語彙，維持立面造型相容性，且景觀一體思考，相互借景，建物四周退縮留人行步道空間，並將綠美化極大化，形成難得的優美完整街廓。雖因兩案不同建造與不同興建時間，未能獲得法規上形成街廓之獎勵，但至期本都更案時程順利，並加速進行審核，給本案加以鼓勵。區區微誠，併請鑒察。

四、實施者—璞永建設股份有限公司(楊家榮主任)：

(一)回覆林○○先生意見：

1. 有關店面之登記使用組別，一般零售業甲組或是飲食業皆能適用，後續審查版本配合調整。
2. 有關店面陽台右側之景觀植栽的部分，雖該植栽高度並未逾100公分，且設計立意良善。惟地主意見希望刪除，我們將盡力配合。將綠化量於它處檢討設計，於後續審查版本併同調整，以成就舒適且美好的居住環境。

- (二)本案能有100%同意之超高凝聚力，讓案子能夠順利的從無到有，無非是有許多像有陳○○先生這般多年無私且熱忱付出的地主參與其中，我相信這份順利會延續至未來的各個審查關卡。也希望主管機關能夠鼓勵如此優質的100%同意個案，有機會讓168專案的資格延續及保持，作為對範圍內地主最大的肯定。

五、建築設計—利嘉建築師事務所(康梅菊總監)：

- (一)回覆林○○先生意見，有關地上1層該戶使用組別，補充

標示飲食業無虞，待後續實質審查階段之版本配合修正。

六、學者專家—葉玉芬委員：

- (一)地主提及的訴求很具體，實施者及建築師的回應也相當明確。補充說明依規定公展圖說尚不得作更動，公開展覽期間結束後，進入實質審查階段才能將相關審查意見及地主訴求進行報告書調整。
- (二)從現在到案子核定前，還是有像今天公聽會的公開場合，例如進大會審議前舉辦聽證會，以保持都更案公開透明。然在審查過程中地主有任何想法，都建議直接先找實施者溝通，以省去訊息傳遞的時間，更能加速全案審查進度。

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 2 時 40 分）