

德運建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區西松段一小段 149 地號等 31 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、 時間：民國 113 年 11 月 1 日（星期五）下午 2 時 30 分

貳、 地點：臺北市松山區三民區民活動中心

（臺北市松山區民生東路五段 163 之 1 號 8 樓）

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：許雅婷代

伍、 主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由德運建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區西松段一小段 149 地號等 31 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臺北市都市更新及爭議處理審議會唐惠群委員。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，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，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、 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 3 分鐘發言時間。

二、所有權人—南京東路五段 ■■■ 號■■■、■■■樓 陳■■■ (174、175 地號土地)
 (書面意見承辦代為宣讀)：

(一) 防災型都更額外 30%容積獎勵對本案大部分地主權益影響甚鉅，以爭取時效僅為取得 7%容獎或其他任何因素而折損地主此權益是否因小失大罔顧地主權益？懇請此案代理實施者德運建設公司依法申辦範圍內防災型都更以維雙方最大權益。

門牌	使照編號	地號	使照登載建築基地面積/無使照依土地謄本面積 (m ²)	基準容積 (m ³)	容積獎勵額度	容積獎勵面積 (m ²)
南京東路五段 ○、○、 ○、○號	59使字 第0848號	161、162、 163、164、 168、169、 170、171、 174、175、 176、177	684.61	684.61×630% =4,313.04	8%	345.04
南京東路五段 ○號	無使用執照 (建築師合法 房屋認定辦理)	160	140.00 (土地謄本 面積)	140.00×630% =882.00	8%	70.56
南京東路五段 ○、○號	61使字 第1326號	154、155	257.91	257.91×630% =1,624.83	8%	129.99
南京東路五段 147巷○號	72使字 第1154號	149、149-3	235.85	82.00×630% +153.85×225% =862.76	8%	69.02
南京東路五段 123巷○弄 ○、○號	55使字 第0851號	167、167- 1、172、 172-1	217.56	76.35×630% +141.21×225% =798.73	8%	63.90
南京東路五段 123巷○弄 ○、○號	61使字 第0288號	159、159- 1、165、 165-1	250.51	75.82×630% +174.69×225% =870.72	8%	69.66
南京東路五段 123巷○弄 ○、○號	61使字 第1343號	153、153- 1、156、 156-1	261.84	98.16×630% +163.68×225% =986.69	8%	78.94
合計				10,338.77		827.10

(二) 德運建設於都市更新事業計畫同意書預估之地主權利變換分回比例之計算方式有多項令人難以理解之處，試問即將進行的權利變換階段，是否公開由 3 家不同估價師進行估價作業以示公平謹慎？是否將參照更新事業計畫容積獎勵貢獻度及現行房租收益等實際資料進行評估？可否請實施者公開估價人員及作業依據要點予地主參了解，謝謝！

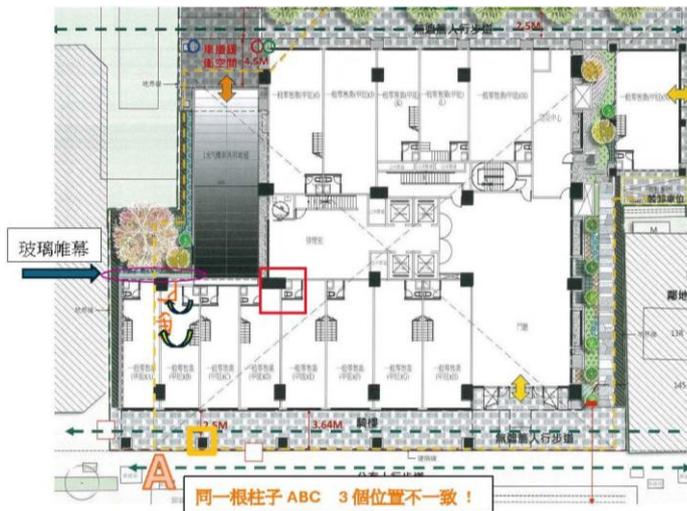
(三) 本案目前所規畫之新建築大門開設位置(下圖框選位置)正對交通電子看板及對面兩棟老舊建物之間隙，無論對於未來住戶進出之壓迫衝突或民俗風水學皆屬不利，將大門設計開設於建築物左側(佳德鳳

梨酥對面)是否更為適宜?此恐亦將影響未來房價及銷售,懇請本案建築設計簡俊卿建築師詳勘實境,並適切調整大門開設位置及整體規劃。

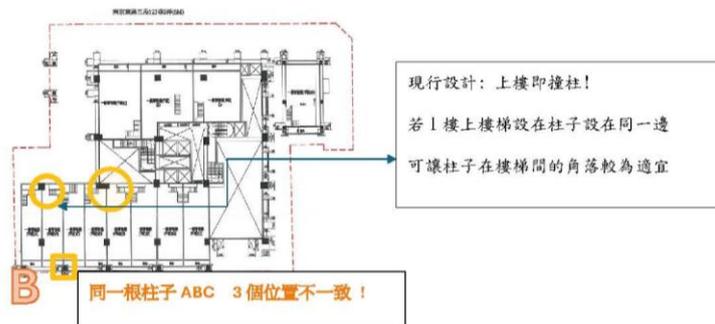


(四) 關於 1、2 樓店鋪規劃設計：

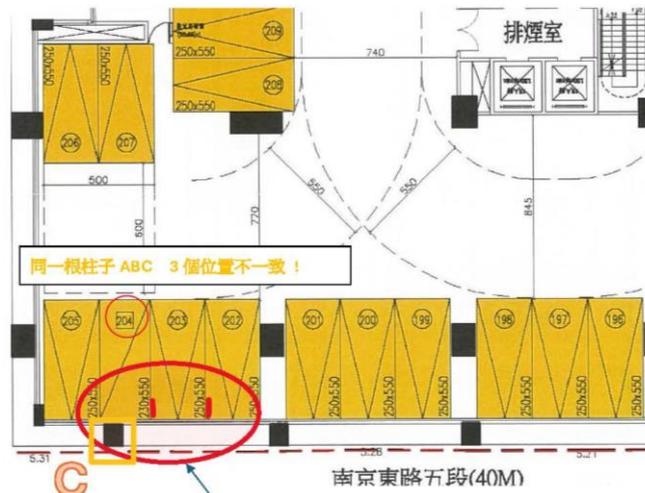
1. 明顯可見正臨南京東路店門面狹窄且入門即有柱子,是否將廁所及梯間位置均設置與柱子同一邊,讓室內空間得到更好規劃,同時減少入室屏障壓迫感?
2. 店鋪 A、B 後方有綠植開放空間的 1、2 樓牆面可否設計建造為玻璃帷幕,藉由增加店面自然採光以彌補空間狹小之憾?



二層配置圖



(五) 面積計算是否有誤？



面積計算：

樓地板面積計算：	
一般零售業 A戶：3.5x11.3=42.65m ²	
一般零售業 B戶：3.71x(11.35+11.34)/2=42.09m ²	B戶計算值比C戶大些???
一般零售業 C戶：3.71x(11.34+11.339)/2=42.07m ²	
一般零售業 D戶：2.65x(11.339+11.343)/2+1.22x(11.893+11.875)/2=44.33m ²	B戶裡面還有2個柱子!
一般零售業 E戶：4.2x(11.875+11.842)/2=49.81m ²	
一般零售業 F戶：4.45x(11.842+11.876)/2=52.77m ²	
一般零售業 G戶：4.565x(11.876+11.886)/2=54.24m ²	
一般零售業 H戶：4.565x(11.886+11.868)/2=54.22m ²	
一般零售業 I戶：5.1x13.25=67.58m ²	
一般零售業 J戶：5x13.25=66.25m ²	
一般零售業 K戶：4x10.3=41.2m ²	
一般零售業 L戶：4.6x10.3=47.38m ²	
一般零售業 M戶：5.9x10.3=60.77m ²	
一般零售業 N戶：6x11=66m ²	
小計：41.65+42.09+42.07+44.33+49.81+52.77+54.24+54.22+67.58+66.25+41.2+47.38+60.77+66=730.36m ²	

三、所有權人—南京東路五段 ■■■ 號■■■、■■■樓 楊■■■(黃■■■代) (155 地號土地)：

- (一) 首先謝謝實施者團隊，我相信一個都更案能夠成功，真的需要大家的努力，也謝謝他們願意為大家來努力。有兩個部分想要提醒，第一個是獎勵值的部分，本案申請建築規劃設計(四)-符合建築設計審議原則獎勵項目，因為我本身也是相關行業，如按照本案目前規劃的商業比例，應該拿不到此項獎勵。如果是為了大家的最大權益，是否可能考慮以防災型都更獎勵來補，或是將目前的獎勵級數往上提升，例如銀級提升為黃金級、鑽石級等。
- (二) 本案是事業計畫跟權利變換計畫分送，為什麼現階段需要提到選屋找補原則？是不是可以不要有？因為有提到我們就必須要去檢視有沒有多選少選、有沒有超過 10%，但目前階段我們也無法知道權值以及怎麼選比較合適。
- (三) 獎勵值如經審議後確定須作調整，後續程序會如何進行？

四、所有權人—南京東路五段 ■■■ 巷 ■■■ 弄 ■■■ 號■■■樓 陳■■■ (156、156-1 地號土地)：

請問本案原是規劃地下五層後來改為地下六層是因法規的規定嗎？還是因為臺北市政府有增加容積率所以才能夠往下挖，如果是因增加容積率，地主是否應該也能夠獲得增加的部分容積？

五、規劃單位—弘傑不動產事業股份有限公司 陳玉璟副總經理：

- (一) 本案目前規劃為申請都市更新獎勵 50%，因本案基地位置有航高限制，現規劃建蔽率及高度幾乎已達最大值，建築規劃上無法再往上長，只能長胖一點，可是胖也有限，如再爭取都市防災的獎勵就會排擠掉原有的都更獎勵，故目前暫時仍維持以爭取都市更新獎勵上限 50%為方向。
- (二) 另本案目前爭取 50%的都更獎勵已經開挖至地下六層，已經算是深開

挖，如果再疊加獎勵上去就會需要開挖到地下七或八層，將增加各位地主的共同負擔成本。

- (三) 關於陳小姐提到權變的相關問題，本案現在是事業計畫階段，等到權變階段，會針對每個地主原來土地的貢獻度去做更新前權利價值估算。未來委託的三家估價師，將由實施者指定一家，另外兩家會透過公開抽籤的方式，舉辦估價師公開遴選的抽籤會議，邀請所有的地主一起來看，從市政府提供的估價師名單裡面另外抽選兩家正取、三家備取，取其中兩家，再加上實施者一家，總共三家來替大家做評估，這個部分絕對是公開透明的。
- (四) 有關都市更新獎勵值，如果未來經過審議後被折減、損害到大家的權益，實施者這邊承諾少掉的部分，會再考量是否申請防災型都更獎勵或者是提升其他獎勵值等級，務必讓本案的總獎勵還是維持到上限50%，這個部分我們會視後面的審議結果來做調整。
- (五) 有關選配原則部分，我們是依照事業計畫作業範本去做選配原則的書寫，依規範於事業計畫階段須初步定一個方向，並經市政府審議，未來在權利變換階段須依照事業計畫核准的原則去載明，讓大家在權變選配的時候有一個依循。
- (六) 獎勵值的部分，如果是經審議意見調整，我們會再用其他獎勵值來做置換，又或者是涉及修正幅度過大需要重新公展，這個部分後續要由更新處認定。如獎勵總量不變，但裡面的項目有作更動，希望是可以免公展公聽，但是因為這個涉及到我們去提列的等級還有財務計畫調整，所以後續還是要跟更新處討論。
- (七) 有關地下開挖由地下五層調整為地下六層，係因早期規劃的基地範圍沒有涵蓋到東北角的七樓建物，所以不是獎勵容積額度有增加，是我們的基地範圍變得稍微大一點，故允建總容積較原規劃提高，經建築師規劃配置後須開挖至地下六層，不是說中間有增加或減少什麼

獎勵容積，是因為範圍土地面積變大所以容積量會變大，本案申請都更獎勵已達上限 50%，不會再更多。

六、建築師—簡俊卿建築師事務所 黃資博建築師

- (一) 有關 1、2 樓店鋪規劃設計，店鋪 B 的樓梯跟廁所，地主希望把它搬到另外一邊與柱子同側，但這邊稍作一個提醒，就是店鋪 B 跟店鋪 A 中間會有柱子跟梁的部分，所以當廁所與樓梯搬到另外一側時，必須要閃開二樓天花板的樑，會導致店鋪本身的寬度在後端感覺更矮。另外有提到後面這邊是否能開窗，是可以的，但是樓梯跟廁所搬到另外一側，開窗可能只能透過廁所看到後面的花園，如果地主覺得這樣子比較符合您的需求，我們這邊可以配合調整。
- (二) 有關門廳面寬的部分，如果把門廳移到圖上這個位置，因為後方車道下來會有一個深度，所以門廳相對會變得比較窄，我們會建議門廳維持現在的位置，搭配旁邊留設一個比較友善的人行步道和綠化，對本案是比較加分的做法。

七、學者專家—唐惠群委員：

- (一) 主持人、實施者團隊、各位地主大家午安，一個都更要成功真的不容易，大家一起努力走到這個階段，而且同意比率很高，住新房子的機會也越來越近。有幾項提醒，第一個就是剛剛地主很專業，有提到防災型都更獎勵，實施者團隊也回應是因高度限制及地下室開挖問題，建議說明上要再具體一點，比如說航高限制是多少，後續對於審議上會比較明確。
- (二) 第二個就是本案申請建築規劃設計(四)-符合建築設計審議原則獎勵項目，建議如果已經評估確定無法取得，應盡早處理而不要拖到審議程序。
- (三) 其他有幾個提醒，有關人行步道的部分請實施者團隊回去確認，5a 的部分已經靠近車道邊，需再說明這部分的連續性，如果連續性不夠

這部分獎勵也有可能被刪減。

(四) 有關選配原則寫的是「二樓以上的原位置」，但看起來應該是四樓以上才有住宅，故建議修改為「四樓以上的原位置」。

(五) 有關特殊性工法的部分有提列兩項，建議盡早提請外審。

八、臺北市都市更新處－吳子瑜股長：

(一) 這邊跟黃小姐補充說明，依照都市更新條例的規定，事業計畫應表明事項包含權利變換的分配及選配原則，這也是在事業計畫階段的審議事項之一，後續等到事業計畫核定後，實施者在擬訂權變計畫時應依照事業計畫核定的選配原則去做權利變換的相關作業。

(二) 獎勵值是否可以爭取得到，因為目前是公聽會階段，還沒有進行實質的審查，後續仍會有幹事會及審議會等階段，經過審議會審議後才能確認獎勵值是否核給。如果在審議階段中有容獎折減的情形，更新處會確認相關容獎值的變動、刪減或是替換，是否影響到各位地主的權益，整體建築設計在容獎替換之後是否有大幅調整，以及是否影響到財務計畫等等，來確認本案需不需要重行公開展覽程序。

(三) 本案當初報核的時候，設計方案就是地下六層，報核之前相關調整的原因和歷程再請實施者團隊說明。

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 時整）