

# 眾德建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市文山區木柵段一小段 284 地號等 13 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 10 月 11 日（星期五）下午 4 時整

貳、地點：臺北市文山區久康區民活動中心

（臺北市文山區久康街 24 巷 40、42 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 梁紹芳 股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：翁佳瑜

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由眾德建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市文山區木柵段一小段 284 地號等 13 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 梁紹芳 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，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 10 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3分鐘發言時間

二、所有權人—329 地號土地所有權人 張○○(書面意見 更新處代為宣讀)：

- (一)公展報告書第 11-1 頁，壹拾壹、實施方式及有關費用分擔/三、分配與選配原則/(一)本案 3 至 27 層之 A1、A7、B5、B6、B7、B9、3 至 18 層 B8、B12、B13(合計 198 戶)因室內面積小於 46 平方公尺。
  - 1、實施者規劃住宅單元室內面積小於 46 平方公尺(約 14 坪)之戶數合計 198 戶，占全區住宅總戶數 448 戶之 44%，依「臺北市都市更新自治條例」第 11 條第 1 項第 5 款規定，須更新前主建物面積小於 46 平方公尺之所有權人使得選配。
    - (1)本案更新前主建物面積小於 46 平方公尺之地主並不存在。
    - (2)原地主土地坪數小於 3 坪之地主卻無法選配，變相限制土地所有權人選配權益。
  - 2、規劃不符比例原則且不合理請實施者重新規劃。
- (二)公展報告書第 9-22 頁，外部動線系統圖，實施者規劃本案之出入動線皆從保儀路出入，交通動線一出去就是公車站牌及木柵市場主要出入動線，未來絕對會大堵車，容易造成交通衝擊，先前實施者有說明會向相關單位申請遷移公車站牌，而本次公展版報告書仍未見有具體說明，應請規劃單位說明相關計畫。
- (三)公展報告書第 9-35 頁，四層平面圖，本人於實施者自辦公聽會時，即提出規劃棟距是否可以再拉開，實施者上次回覆若棟距拉開則建築物在高樓層會再逐漸退縮，整個大樓的結構系統上會比較不好，理由不夠充分，且檢視相關圖面皆未標示棟距尺寸，本人仍認為應將棟距拉開，一方面避免影響未來生活品質也可以維持居住之私密性，相信對於未來房屋銷售也比較有利，請實施者重新予以考量。

### 三、所有權人—331 地號土地所有權人 葉○○

- (一) 我們在保儀路已經有將近一百多年了，也有店面在那邊營業好幾代，在現在圖面上沒有看到保儀路的店面。最早以前實施者通知我們，車道是在指南路，我們保儀路是有店面的，怎麼突然間改了，我都不知道，把我們保儀路的所有店面都拿掉了，對我們來說不光是利益上的問題，還有感情我們都非常的受傷，非常不能夠接受，希望政府官員能夠幫我們注意一下。
- (二) 第 2 個問題是選配時，如果我們多出了 3 坪、5 坪或 10 坪，我們找補的時候，是誰給我現金？要不要課稅？

### 四、所有權人—329 地號土地所有權人 洪○○

- (一) 當初 110 年時實施者原先向我們說明規劃車位是 399 個機車車位，且從指南路進出。當時機車位相較現在可以多出約 110 部的車位，原先規劃的汽車位是 340 個車位，現在也減少了 22 個車位，請你解釋。
- (二) 如果我們保儀路店面整個照原來位置分配，我們保儀路有六戶人家完全沒有辦法選到現有的店面，讓我們保儀路的六戶如何去跟人家分配店鋪？
- (三) 樓高的高度，請建築師解釋一下，樑下到地板淨寬是幾米？我建議能夠提高到 3 米 4，因為都有灑水設備，淨寬應該是會非常的矮，甚至伸手就可以摸到。
- (四) 去年的 11 月 26 日在木新里辦公室的時候，我們的圖面解說都沒有陽台、後陽台等等，實施者也答應我說要修改，一直到現在都沒有修改過，怎麼都沒有跟我們聯絡過。
- (五) 樓上每一戶應該都要有傢具配置，我們不曉得依照現在的坪數，到底能不能住進去？家具能不能擺進去？還有每一間的廁所都沒有窗戶，客廳都沒有窗戶，叫我們以後要怎麼住人？
- (六) 重建的費用有 33 億多，建築材料是使用什麼東西？怎麼估價出來就有 33 億多的重建費用？
- (七) 更新後的總成本是 50 幾億，這 50 幾億怎麼換算出來的？比如說人事行政管理費用、廣告銷售費用、風險管理費用等等，這些細項是什麼東西？麻煩你們解釋清楚，謝謝。
- (八) 原先規劃的時候，也有向建築師提到要比照天賞的設計方式去設計，一開始就說材料都是比照天賞大院原先的設計

圖，現在規劃構想我們完全沒有辦法接受，你們回去好好考慮，因為我也想要參加都市更新，希望趕快把它促成，讓它能夠實施趕快走下去。

#### 五、所有權人—333地號土地所有權人 陳○○(陳○○代)

- (一) 我們的問題也是在保儀路這邊，這邊本來的店面都沒有了，然後就變成車道了，這是我們比較不能接受的一點。還有其實保儀路這邊是 12 米，反而這邊其實經濟效益是比較好的，為什麼變成車道？
- (二) 第二點也是在格局的部分，其實從以前我就常常提這個，我們格局的設計上面，有一些都是客廳沒有窗戶或者是廁所沒有窗戶，通風什麼的好像格局感覺是壓迫感非常重，講難聽一點，有點像病房。我們希望在格局設計上，可以有多一些通風的地方。

#### 六、實施者—眾德建設股份有限公司(簡士亮 副總)：

- (一) 基本上我們這個案子，至今也花了很長的時間在溝通討論建築設計。以地主來說最在意的不外乎就是我們可以分多少坪回去，實施者也有義務幫各位把坪數放到最大，故也是用完那麼高的容積，將建物拉到 27 樓。
- (二) 以我們看這案子的基地形狀，因為他臨保儀路、指南路以及旁邊一個 5 米道路，旁邊就是市場，基本上削線削的越多，房子會越奇怪，包括像天賞大院等，如果全部都去弄天井之類的，包括增設梯廳等這些東西都是容積都是肉，是各位地主要去分擔。因為地主跟實施者都在同一艘船，我們會盡力去把我們的總銷弄到最大，讓各位地主的可分配的權利價值最大化。

#### 七、規劃單位—弘傑不動產事業股份有限公司(陳玉璟 副總)：

- (一) 針對第一位所有權人的發言，在選配原則中關於小戶型的說明，係依照臺北市都市更新自治條例辦理，原因是政府為了保障地主可以分配到的房子，是一個居住起來比較合宜的房子，所以規定地主是不可以選這個 46 m<sup>2</sup>以下的小戶型，這是政府的美意。而為什麼實施者他需要設計這樣的戶型也是實施者為了未來的房屋市場的考量。
- (二) 另外書面意見中也有提到，如果原來它的室內就是小於 46 m<sup>2</sup>，那這樣的所有權人就是可以選配的，但原來室內沒有小於 46 m<sup>2</sup>的所有權人，代表原持有的土地就已經夠大了，

所以要選其他的戶型。

- (三) 有關找補課稅的問題，如果你選擇比較小的房子，而建商他要把你少選的部分把錢補給你的話，這個部分是不課稅的，也就是假設你有兩千萬，結果只選了一千八百萬的房子，建商要退你兩百萬，那個不會算成是你的所得，是你本來就應該要有的價值。
- (四) 有關財務計畫的部分，請各位地主放心，寄給你們光碟中有我們整本的報告書，其中第十三章是財務計畫，從 13-1 頁到 13-6 頁，全部都是我們財務計畫的計算式，裡面就有寫重建計畫的費用，還有剛剛提到的人事的費用是怎麼計算的，上面都有算式也有依據，我們所有報告書上面的數字都是依據臺北市政府公告的共同負擔的基準去做計算的，之後也會由委員來做審查。

#### 八、建築師—陳朝雄建築師事務所(陳朝雄 建築師)：

- (一) 首先，車道出入口的部分，是考量到整個商業動線沿街的延續性，所以把車道放在最角邊的部分，這樣對整個商業的周邊影響是最小的。有關於公車站牌衝突的部分，我們到時候會申請公車站的移位。
- (二) 再來，棟距的部分，因為我們基地容積為 560%再加上 50%的都更獎勵，以及臨最寬的道路是 12 米、10 米及 5 米的計畫道路，所以建物的高度要拉上去的時候，自然也因為我們容積堆疊及高度比的關係，棟距上就沒有辦法拉開。這部分也可以看到在 A 棟的部份，在 18 樓以下是比較大的，19 樓以上就縮小一些，現在規劃設計是為了符合相關法規的規定
- (三) 剛剛地主有討論到關於車位減少的部分，其實我們整個規劃過程中討論了非常多次，我們的建築設計也都是反反覆覆的做修改，所以在汽車跟機車上的數量本來就是會有點不大一樣，經檢討之後，我們機車只要目前的數量就夠，不用到 390 多台。
- (四) 樓高希望從 3 米 2 變到 3 米 4，剛剛有說明過，因為我們面前道路只有 12 米，我們高度檢討上其實已經很辛苦且拉到 27 樓了，如果變成 3 米 4 的話，等於我們樓高還有棟距都會受到影響。目前的設定是 3 米 2 高度，樑大概是 80CM 到 90CM 之間，所以我們的樑下境高大概會有 2 米 4 到 2 米 3 之間。

- (五)陽台的部份，因為我們大部分的格局都是開放式廚房，所以我們的前陽台跟工作陽台是結合在一起的，放在我們的客餐廳前面的位置。關於傢具配置的部分，後續我們會再把傢具的配置，沙發、床一些櫃子的位置，把它在圖面上做標示後提供給地主參酌。
- (六)再來，關於大家一直討論保儀路店面的問題，也是因為車道設置的關係，最小的5米道路，這邊是菜市場沒有辦法做進出，再來是10米道路，這邊有個T型路口，所以車道在這個T型路口這附近去設置的話，基本上在交通評估影響審查上可能會有問題，所以我們才會把整個車道設置在目前保儀路的左上角。另外保儀路也並不是說沒有店面，其實我們在這邊有做了一個比較大的大店面在轉角的部分。
- (七)另外有關於通風部分，因為本案容積率較高然後有很多單面採光的部分，所以我們大部分廁所比較沒有辦法開窗，因為如果採光面的部份拿去做廁所的話，我們的客餐廳甚至我們臥室的採光面就會受到影響，所以目前大部分的廁所是沒有開窗，但是我們都會設置當層的排氣，所以說整個通風的部分是沒有問題的，濕氣的部分也可以解決。

## 九、學者專家－鄭凱文委員：

- (一)今天很多地主都針對建築規劃設計裡面的內容提出意見，首先要請實施者團隊來跟地主妥於溝通、協調，實施者剛才針對我們的建築法規清楚地說明，當然因為我們這個更新案位於商業區，又要爭取50%上限之都市更新容積獎勵，在建築規劃設計上會相當有難度，而且會較為擁擠。不過我覺得還是要針對法規面，因為今天才剛開始，接下來會有很多的關卡，包括幹事會審查及後續審議會的審查，也會有很多委員來表示意見。
- (二)首先，先針對剛剛保儀路這邊的地主，好幾個都有提及有關店面位置這件事情，目前的規劃設計是從12米計畫道路劃設一個車道來進出，仍建議依通案處理原則，建築基地最好的方式是從次要道路進出車道，若有難處，比如說剛建築師所提到因為T字道路或者是種種的理由，必須要去綜合評估的考量，才會以12米計畫道路來做進出，這個必須要在報告書上面清楚說明，也要考量地主的權益等的相關綜合考量。

- (三) 第二點，其實本案建築的基地還蠻漂亮、方整的，目前是規劃一個三面都是開放空間，其實對我們的社區都還蠻不錯的，不過要考慮一下這裡是商業區，我們現在的法規是這樣，如果他現況是騎樓，在審議上會要求做騎樓，如果左右兩邊是騎樓，也會要求這個騎樓他必須要有延續性，不能說我自己做開放空間，其他人做騎樓，在我們審議會上是有辦法允許的，所以這部分再請建築師確認一下，目前的商業區是否為騎樓使用。
- (四) 今年臺北市政府推動有關遮蔭這件事情，就是如果有騎樓，在現在很熱的天氣裡對我們的基地會比較通風，並可以遮蔭的一個空間，如果要做開放空間，也會希望未來樹要種得夠多。
- (五) 另外以目前規劃設計來看，113年5月都市更新爭議處理通案處理原則有針對我們不同計畫道路的面向，比如說我們左側跟下面10米計畫道路跟12米計畫道路都有面對公有人行道，其處理原則是要順平，如果面對5米計畫道路就會有另外的處理方式，在開放空間跟計畫道路之間，須考量到交通的安全性，可能要種樹或路緣石等，這些也都是我們委員審議會去考量的地方。
- (六) 最後就是有關標準層，也有很多居民在考量標準層，當然因為我們是商業區，當然在設計規劃剛剛有提過有一些難處，但仍請實施者團隊考慮一下通風、採光等等相關的事情。以上是有關這案的相關建議，也請實施者團隊跟我們的地主可以好好地溝通協調，也預祝案子順利圓滿成功，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5時）