

# 首泰建設企業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區長安段二小段 239 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 110 年 9 月 15 日（星期三）上午 10 時 00 分

貳、地點：臺北市都市更新處 1703 會議室

（臺北市中山區南京東路三段 168 號 17 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處蔡欣沛股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：廖翊君

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎(新冠肺炎)疫情防疫，參與會議人員請配合全程配戴口罩，以確保大家安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由首泰建設企業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區長安段二小段 239 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案」的公聽會，因為疫情關係，本次會議採實體及線上會議並行方式辦理。今天會議是由市府依法主辦，我是會議主持人，目前任職更新處事業科的股長蔡欣沛，今天邀請專家學者是國立臺北科技大學設計學院院長黃志弘教授透過視訊參與。公聽會舉辦的意思是地主有意見都能盡量提出來，作為後續審議會上的參考，如果各位地主想要發言的話請到發言登記處完成登記，參與線上會議者請到視訊會議介面中的問與答登記，會議流程會請實施者做 10 分鐘事業計畫的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

### 一、主席-臺北市都市更新處事業科蔡股長欣沛

1. 發言的話請務必到登記發言區，或是用線上的問與答來登記發言。
2. 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。
3. 登記發言以二輪為原則，並採統問統答方式，以 5 人為一組方進進行統問統答，發言時間為 5 分鐘

### 二、所有權人-林○○ (243 地號)(現場登記發言)

(一) 以實施者目前之計算方式，都市更新後一樓地主無法在一樓分配到應分得房屋之面積。原一樓地主於扣除已選店面面積之房屋面積後，若分配到二樓以上之樓層，應以鑑價的一樓價格換算分配之。

1. 此都更案，據悉，二樓以上之住戶，在樓上所分得更新後之房屋面積及價格均大於更新前，獲得都更之實質效益，而地號 243 號之一樓地主於更新後所獲得一樓店面之面積僅有都更前之一半(原約有 36 坪，若以目前之設計，都更後為大約 18 坪)，而所損失之面積，實施者擬將一樓地主於更新後未能在一樓取得之房屋面積，以一坪換一坪之方式分配至二樓以上之建物，等於要一樓地主以一樓之價格(1,672,330 元一坪)購買二樓以上(約 90 萬元左右)之首泰房產，一樓地主損失甚鉅，實不合理。
2. 首泰建設公司估計各樓層的每坪價格如下：  
一樓 1,672,330 元 1 坪、二樓 840,537 元 1 坪、三樓 848,388 元 1 坪四樓以上 920,858 元 1 坪。
3. 請實施者以一樓地主應分得之房屋面積，扣除都更後一

樓地主應分得之一樓面積，所餘坪數以所估之一樓價格換算，換至二樓以上樓層給地號 243 號之一樓地主。

(二) 請實施者參照台北市租賃行情，提高一樓店面之租金補助。

1. 依據 107 年 8 月 7 日台北市政府都市發展局北市都新字第 1076 0049 58 號函，財政局黃幹事之審查意見為「(一) 本案去以計算建物拆遷安置費用之住宅租金水準及營業租金水準請補充說明資料來源，又住宅租金水準除情形特殊外應參考本市住宅租賃行情認列。」
2. 實施者之意見回應及處理情形為「本案建物拆遷安置費用係依實施者與地主協議內容計算及提列」，並非事實。於民國 100 年簽約時，一樓地主已提出異議，當時首泰公司之回應為，為有利於本案件之申請，希望地主先簽合約，補助金則再行商量，地主基於期望都更能順利並快速地進行之原則，先行簽約，但首泰公司在簽約之後對此議題避而不談，恐有違誠信原則。
3. 107 年 8 月 16 日，一樓地主以長安東路二段之數家一樓店面與樓上住宅租賃交易成功資料相比較，一樓店面與樓上住宅之租金行情，一樓店面租金高於樓上住宅約 5 至 6 倍，而本案之一樓店面租金補償僅為二、三、四樓之約 1.67 倍(首泰建設公司擬給地主之租金補助一樓為每月每戶 50000 元，二、三、四樓為每戶每月 30000 元。)
4. 此不合常理之狀況本案 243 號地主已曾以書面向都更處陳情(詳見意見回應綜理表)，但未見實施者之改善與回應。
5. 另，107 年 7 月 19 日，更新幹事會記錄中之結論六，「承辦科、幹事所提之相關意見，請覈實檢討修正，並於會議紀錄送達後 30 日內，修正報告書相關書圖內

容並檢附修正內容對照表，申請辦理召開幹事複審會議。」實施者之回應為「遵照辦理」，但未能落實。

6. 對審查意見，首泰公司之回應均為「遵照辦理」，但卻都未能執行，請敦促首泰公司執行其所回應之承諾。

(三) 安置費租金補助時間應自交屋開始發放，至取得使用執照為止。取消發 36 個月之限制。

1. 點交房屋給實施者時，實施者已開始使用，但實施者表示，開工時方開始發放租賃補助，於理不合。緣自房屋點交與實施者至開工，時間難以掌握，房子既已交給實施者，實施者應於房屋點交之時即開始發放租賃補助。
2. 實施者只發 36 個月補助金，總更新時間（權利變換計畫核定至更新成果備查）需 63 個月（即 5.25 年，詳見實施進度及後續執行事項），而實施者所發放之租賃補助為 36 個月，施工期間內須以此租賃補助為生活費之地主恐面臨困難（實施者標示總更新時程約需 4.42 年係自工程施工開始計算，自點交房屋給實施者至施工之期間多長則未明言。）應更正。

(四) 關於第三期保證金，實施者應於點交房屋同時發放，地主則於結算及找補差額價金時退還。

1. 房屋既已點交，實施者應付全額保證金給地主。緣此，房屋點交同時即應發第三期保證金。
2. 第一期及第二期保證金實施者要求分別於底版完成及結構體完成時退還。實施者並要求使用執照核發時即退還第三期保證金，但使用執照核發至更新成果備查尚有約一年時間，為此間的保障，第三期保證金在結算及找補差額價金時退還較為合理。

(五) 請交代四樓管委會使用空間(圖 19-33 共專用圖說(一)，四層專有共用示意圖)所有權歸屬及平常日做何使用。

1. 圖 19-33 中顯示四樓管委會使用空間為專用而非共用，其所有權歸屬為何？
2. 內部預計做和設計，請說明。

(六) 請說明規劃二，三樓為餐飲業之緣由。

1. 地主會議時大家的共識是二樓以上設計更改為辦公大樓。現在規劃二樓餐飲業，三樓飲食業，四樓之一部份及五樓以上是一般事務所。
2. 二、三樓設計為餐飲業之原因，請說明。

(七) 原尚未同意都更之地主是否皆已同意都更？是否已完成簽約？

此都更案之洽談、規劃為時已久，目前事業計畫同意參與比例為 90.63%，即尚有未能同意都更之地主。若地主未 100%同意都更，是否將影響此都更案之進行？將如何處理？

### 三、臺北市政府文化局(書面意見承辦代為宣讀)：

1. 依本府 110 年 9 月 2 日府都新字第 11060144983 號函副本辦理。
2. 旨揭建物基地範圍如下：
  - (1). 土地：中山區長安段二小段 239~243 地號等 5 筆。
  - (2). 建物：中山區長安段二小段 768~783、785 建號等 17 筆。
  - (3). 門牌：中山區龍江路 20、22 號、長安東路 2 段 172、172 之 1、174、174 之 1 號。
3. 經查旨案範圍內建物非本市已公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物。惟未來進行營建工程或其他開發行為時，如發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建

造物、疑似考古遺址或具古物價值者時，仍須依文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。

4. 另查旨案基地與歷史建築「美援宿舍群」隔道路相鄰，依據文化資產保存法第 34 條第 1 項規定，營建工程或其他開發行為，不得破壞歷史建築之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽通道。同條第 2 項規定，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。
5. 請檢送新建工程之建築規劃設計書圖及以歷史建築「美援宿舍群」為景觀視覺軸線之模擬圖說，說明歷史建築與新建工程之關係，及歷史建築保護監測計畫等資料過局，俾利本局辦理後續。

#### 四、規劃單位-弘傑開發事業股份有限公司(王玉璟副總)

1. 有關陳情人所述分配坪數找補、租金補貼及保證金內容係屬所有權人與實施者之私約範疇，故本次公聽會及未來審議上皆不會公開討論。另本案租金補貼係依審議通案原則以 36 個月提列，若所有權人有其他需求，請向實施者洽談。
2. 本案實施方式為部分協議合建、部分權利變換，未來辦理權利變換計畫時，會依相關法令計算權利分配價值並依規定辦理。
3. 有關四層管委會使用空間係屬共用部分，後續將修正共專用圖說。
4. 有關二層規劃餐飲業及三層規劃飲食業，係保留所有權人未來選配之彈性，若所有權人有其他設計需求亦請盡快反饋給實施者，以利審議過中提出修正。
5. 本案目前尚有 2 位未同意戶，其中 1 戶刻正洽談買賣中，實施者亦持續與所有權人溝通協調。

## 五、學者專家－黃志弘教授：

大家午安，我是黃志弘教授，很榮幸參加今天的公聽會，公聽會是一個交流的過程，讓地主與實施者有一個對話的機會。

1. 近年台北市內的豪宅市場相對飽和，反而是辦公大樓相對老舊、侷促，本案位於南京東路、長安東路及八德路之辦公業務商圈內，本次變更建築設計由住宅改為商業大樓，個人認為此變更是合適的。
2. 本案因申請都市更新容積獎勵額度增加，致建物量體增加，目前每戶規劃的辦公空間面積較原先規劃的住宅單元面積大，服務核配置亦尚屬合理，故目前規劃戶數減少為 44 戶；容積獎勵的部分，後續也會由委員會審議，期待本案未來推出後，也為此區帶來正向的發展。
3. 有關所有權人陳情意見，實施者已回覆說明，若屬於私契約之範疇，亦能和實施者進行私下協商，同時也呼籲實施者持續與尚未同意戶努力溝通，最後預祝本案順利成功。

## 六、本會議結論：

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。

柒、散會（上午 10 時 30 分）