

# 家騰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區美仁段一小段 459 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 107 年 10 月 12 日（星期五）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市松山區松基區民活動中心

（臺北市長春路 339 巷 2 號地下 1 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處董股長妍均

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：葉堯

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由家騰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區美仁段一小段 459 地號等 10 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股長（董妍均），今天邀請專家學者是台北市都市更新及爭議處理審議會，何委員芳子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，會議流程會請實施者做 10 分鐘事計的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、所有權人一：廖○枝（李○友代）（建號 605）（466 地號土地）：

實施者所呈現的設計圖一直在變，樓層數一開始是 17 樓，現在

是 19 樓，還有 27 樓版本，我認為在資訊公開透明度這方面實施者並沒有做好，因此無法與實施者建立友好關係亦沒有對價關係。何況論信任度及建築經驗始終讓我無法下決心簽署同意書。

## 二、所有權人—莊○祺(建號 611):

(一)復臺端 107 年 9 月 20 日府都新字第 10760036393 號函，並重申，旨揭計畫，該計畫範圍所有權人莊○祺、莊李○蓮、林○珍，乃被強迫劃入、並強迫要求參與，所有權人莊○祺、莊李○蓮、林○珍不同意，並反對該計畫。

(二)本人自 104 年 11 月 17 日第一次公辦公聽會起，三次發函台北市政府及相關局處陳情意見。臺端前函所附 107 年 10 月 12 日第二次公開展覽版 PDF 檔，只對第一次公辦公聽會書面意見回應:本人之後去函要求都更處回覆的資料，在第二次公展版依然未見。

(三)本人之前去函都更處要求提供下列確實資料，並聲明都更處應要求家騰建設對所提供資料如有虛假不實，應負相關法律責任。

1. 新建物之樑、柱、牆尺寸、立面圖，扣除粉刷後之淨使用尺寸為多少，樓層內部扣除裝潢管線隔間之實際高度為多少?
2. 新建物各樓層、露臺與周邊道路、鄰宅的詳細距離尺寸，景觀植栽綠化所在位置，特別是設立在人行道的位置以及詳細尺寸，行人及自行車無障礙通行的淨使用尺寸。

(四)針對第二次公展版，本人提出以下問題:

1. 旨揭計畫稱更新後為 88 戶，A 棟與 B 棟住宅各幾戶?B 棟 17 及

18層另設樓梯，內部格局也不同，顯然為特定住戶打造。

2. 更新後有 125 輛機車位，123 個都集中在 A 棟地下一樓；公展版稱原地主一戶一停車位，且分配在地下三、四樓，A 棟地下一樓整片機車位到底是設給誰用？
3. 交通局之前意見，針對實施者規劃 A 棟原飯店經營，對未來衍生大客車、小客車、計程車臨停，商業單元裝卸貨及訪客停車需求，均應於基地內自行滿足並內部化。第二次公展版一樓平面圖，未見大客車/遊覽車、小客車、計程車臨停之規劃。
4. 105 年 4 月 1 日都市更新幹事會交通局意見，要求基地健康路側應退縮 5 公尺淨寬作為人行及自行車道空間；承辦科意見要求加註人行步道供不特定公眾使用，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬等其他障礙物。台北市政府規定單車不得騎上人行道或騎樓，第二次公展版 A 棟健康路側人行道規劃，符合台北市政府的法規嗎？
5. 第二次公展版平面圖中，B 棟地下第五層右上標示 A 棟水箱(10-15)，另外只有 A 棟屋突標示有水箱(10-34)，未來規劃用水都 A 棟飯店優先，然後才輪到 B 棟住宅嗎？
6. 消防設施只見標示於 B 棟地下一至五樓，A 棟經營飯店不需要設嗎？

(五)針對台北市政府及都市更新相關單位，本人表達以下意見：

1. 旨揭計畫是商三與住三兩種不同使用用途混和設計案，根本就違反當初劃分使用分區之目的，本案之住三區應與健康路五巷及七巷，同一時期興建之四層加強磚造房屋共同規劃都更，而政府不該讓財團任意提案，以小吃大，併購土地來增加容積率。

2. 有關權利變化部分，計算相當複雜，而且加入許多都更成本，這沒有道理要住三區原住戶去分攤這些成本。原住戶自地改建根本不用那麼多成本費用，旨揭計畫將來產生之地價稅、房屋稅、管理費等居住成本，對住三區原住戶將形成難以承受的居住負擔，政府難道要幫助財團把原住的小市民趕出台北市嗎？
3. 原有住三區只有 12 戶，坐北朝南，通風及採光極佳。按旨揭計畫更新後變成近 90 戶，居住品質更加下滑，實際使用面積更小，居住費用更貴，而且高樓住宅對地震損害的風險更大，這些都違反都市更新的初衷。此案明顯是要利用住三的容積率來獲利，根本不是為住三區原住戶的居住權益著想。況且實施者之實績及出資根本缺無，能否完成本案順利交屋都是疑問；犧牲原住戶土地抵押給銀行，根本是買空賣空的做法。本人要求台北市政府及都市更新相關單位應重新評估本案之合理性。本人不反對都更，但須與健康路五巷及七巷等相同時期興建，使用分區相同之四層樓結構共同都更，其設計及使用目的相同，才能有公平的權力分配！

(六)在此重申，有關說明，實施者家騰建設應函覆台北市政府及相關局處。實施者私下送資料給利害關係人，隨時可變更、推翻、任意修改，不具公信力。

(七)為維護利害關係人之權宜，敬請都更處函覆對本案之風險管理進行之作為，有關內容請參酌「行政院研究發展考核委員會內部控制與風險管理及危機處理作業要項」。

(八)本函敬請完整一字不漏，記載於 107 年 10 月 12 日舉辦之本案第二次公辦公聽會會議紀錄中。會議紀錄也請函覆所有權

人莊○祺、莊李○蓮、林○珍。

### 三、所有權人—林○琴（466 地號土地）：

- （一）選配原則是否有修正？更新後可否選配高樓層？
- （二）目前本案的公設比為何？
- （三）現在目前規劃是蓋幾樓？

### 四、所有權人—陳○賜（467 地號土地）：

- （一）本人本是不同意戶至今到贊同本案，因為我發現基地上有一些困擾，包括車行進來的時候，可能會造成行人的危險，你想想看如果車子突然經過人行道，會影響交通。後來我發現更新後車子從後面進來安全許多，加上我原本經營的行業不太需要店鋪的功能，只要未來規劃設計自己夠用，樓上層又是可以開公司當辦公室使用的話，基於大家利益我願意從 1 樓搬到樓上層。
- （二）報告書內的拆遷補償費比原本第一次公展的版本多出很多，第一次的版本是依協商結果編列，跟這次的版本差異蠻多，我想請問這些費用是在權利變換的成本之下，也就是所謂的共同負擔的部分，就我的認知是，實施者與地主大家一起出錢的是共同負擔，我想問的是，他是不是比照權變的精神去處理？是不是以權利變換方式實施的？地主都應該享有這筆費用預算？

### 五、游里長吉興

就中華里而言，本案是第三個都更案了，且目前在事業計畫階段算是速度快的，我認為都更能成功絕對是大家的福氣，福氣到了都更也會成功，祝福大家。

### 六、規劃單位—奇模工程有限公司（王技師佩模）：

- (一)就未同意的地主我們尊重大家各自的考量，但實施者仍會積極與所有權人溝通協商，當然對於已同意戶，實施者也會持續的向所有權人報告案件進度。
- (二)有地主提到本案是第三種住宅區及商業區一起申請更新案，依目前的土地使用管制規定住宅區及商業區是可以一起申請更新案的，當然會個別檢討允許使用的容積及使用項目。
- (三)有關地主所提整個建築的成本是否造成原本 4 樓住戶在分擔上公平性問題，後續在權利變換過程，會由估價單試算每位地主更新前的權利價值的比例，然後會預算最後更新可銷售的金額，扣掉成本之後，就會依照每位地主可分配的比例來計算應分配的價值，因此每位地主所應負擔的比例及享有的更新後價值都會由三家估價單位替各位計算，這也算是法定計算過程，當然數字並不是估價單位說了算，還需經審議會專業的委員來針對案件整體合理性來評估，尤其目前實價登錄資訊公開，所以整個行情不會太脫離現實層面。
- (四)原本選配原則有設限地主選配的範圍，經與實施者討論，依照通案，目前是開放由各所有權人自由選配。
- (五)本案後續會蓋 19 層及 18 層，這是在目前爭取的獎勵值額度下所規劃設計的，未來有可能在審議過程中，委員會考量案件整體環境合理性來刪減申請的獎勵額度，但實施者還是會盡量替大家爭取。
- (六)相關費用的提列，包含地主剛剛提到的拆遷補償費用等等，這部分目前是由估價師提供給我們的資訊來做計算編列，原本第一次公展版時可能估價師尚未進場來試算，目前有委請估

價師針對市場租金行情來進行調查及提供，後續仍須經委員會來審查其合理性。

## 七、建築設計—蕭家福聯合建築師事務所(何建築師)：

- (一)本案更新後規劃 A 棟 19 樓、B 棟 18 樓，這方案是在我們目前申請的獎勵值都爭取到的前提下，倘後續審議過程中若獎勵值有刪減，建築物或許高度就不是現在這樣了。
- (二)有地主提到相關尺寸為何沒有提供給大家，由於本案需要經過都市更新的審查，還有台北市都市設計委員會的審議，接下來還有建管處的審查，所以本案會經過各個審查階段，由各專家學者、市政府各局處替各位把關，圖面也會依委員意見做修正，也致使目前圖面無法完全定案，因此目前相關尺寸也無法提供給所有權人。
- (三)本案地下室規劃是連串在一起的，也就是說雖然是兩棟建築物，但地下是互通的，因此只有單一車道下去，即使機車位只劃設在 A 棟、水箱只設在 A 棟或是只設在 B 棟都沒有關係，它的管線是兩戶一起用的，只有在兩棟屋頂水塔是各自都有設置。
- (四)目前規劃的結構尺寸，由於圖面像剛才提到的還尚未確定淨空間無法準確跟大家說明，但以目前規劃來說樑深大約 80 公分，樓高住宅部分 3.5 公尺、商業部分 3.6 公尺，相互扣掉之後，室內淨高應該還蠻足夠的，相較其他案件大約樓高都為 3.2 公尺，因此本案的空間尺度更舒適。
- (五)本案更新後車道由健康路進出，至 B1 層後機車位設置在 A 棟。此外，A 棟現況原為飯店使用，更新後也不做飯店使用，而是

一般的辦公大樓，因此沒有裝卸車位或貨物進出的疑慮。

#### 八、臺北市都市更新處—董股長妍均：

- (一)莊先生意見提及 3 次發函給更新處，目前查到報告書有載明一次，另外兩次更新處會再檢視，倘有漏載情形，會請實施者補充。
- (二)容積獎勵、財務計畫及權利變換的部分，公展之後會依規定審查，倘更新處所提意見實施者沒有修正，後續也會提請都更審議會審決。
- (三)原則上公展之後，報告書依規定是不會做修改，除非經審議會決議需修正的部分，若過程中實施者自提修正圖面幅度過大，皆須依修正幅度過大相關規定辦理重新公展，周知各位。

#### 九、學者專家—何委員芳子：

- (一)本案申請更新老公及容移等容獎，其中△F5-1 的 7.48%(高限)及容移 29.51%，請補充必要性、公益性及友善回饋空間。
- (二)北側 8 公尺現有巷，似屬基地內通路，公車行使用，申請 2 公尺人行道獎勵，似無法貫穿，提供公眾使用，是否合宜請檢視確認。
- (三)申請黃金級綠建築 8%獎勵，惟各指標計分 48.86，僅略高於低限(48~58)，請檢討酌予增分，以利確保爭取額度。
- (四)P13-4 因規劃 A、B 兩棟，選配原則是否應更具體表明，另(一)-1 所載的「健康路三巷」為誤植，應為五巷。
- (五)P5-3 與 P14-3 對 55 之 1 號 2 樓、3 樓所有權人不符，請檢視修正。
- (六)實施者進度已不符實際，請修正。



(七)選配原則停車位 3、4 層，由自行協調抽籤是否妥適?建議  
由權利人自由選配，有重複者再協調否則抽籤。

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  
實施者做回復，並做審議會審查的參考，今天公聽會謝謝各位  
的參加。

捌、散會（下午 3 時 16 分）