

瓏山林企業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區中山段三小段 96 地號等 2 筆(原 94 地號等 4 筆土地)土地都市更新事業計畫案」

第二次公辦公聽會發言要點

壹、時間：民國 113 年 6 月 24 日（星期一）下午 15 時 00 分

貳、地點：臺北市大同區光能區民活動中心

（臺北市大同區承德路二段 33 號 2 樓）

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：邱士誠

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由瓏山林企業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區中山段三小段 96 地號等 2 筆(原 94 地號等 4 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。發言次數以二次為原則，發言登記時間：第一次登記時間為規劃單位簡報結束前，第二次登記時間為第一次答詢結束前，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記。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)原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人 3 分鐘發言時間

二、臺北市政府文化局(書面意見承辦代為宣讀)：

(一)經查旨案基地範圍內建物非本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。

(二)惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見具古蹟、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，仍請依文化資產保存第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。

三、所有權人一黃 00 小姐(98 地號土地)(現場登記)：

針對本案選配原則第 5 點我有不同的看法，依據臺北市都市更新處民國 96 年 7 月 25 日府都新事字第 09630628300 號函，第 2 點說明：「查臺北市都市更新自治條例(以下簡稱自治條例)第 11 條規定權利變換最小分配面積單元基準，係僅就最小建築單元面積規定，有關其對應之土地所有權面積之最小面積，該自治條例並未規定。」及第 3 點說明：「另有關土地所有權人持有土地面積未達上開對應之土地所有權面積標準，是否於權利變換時僅得以領取現金之方式辦理乙節，由於上開條文未規定土地所有權人持有土地面積對應之最小土地面積，實施權利變換後，土地所有權人仍可依更新後權利變換計畫所估定應分配之權利價值，自行選擇分配之土地及建築物，並依分配結果繳納或領取差額價

金，或土地所有權人不願參與分配者，得以現金補償之。」。因此依照前開函文，我認為辦理權利變換的所有權人是能自行選擇分配。

四、規劃單位－弘傑城市開發股份有限公司(楊雅婷協理)：

有關本案選配原則第 5 點，是依據臺北市都市更新自治條例第 11 條規定，除所有權人原合法建物登記總面積小於 46 平方公尺者外，權利變換戶不得選配更新後房屋主建物面積小於 46 平方公尺之戶別。

五、學者專家－鄭凱文委員：

(一)實施者團隊、各位地主大家午安，今天是都市更新事業計畫案公辦公聽會，事業計畫最重要的事情是有關建築設計及選配原則等部分，剛剛更新處也針對選配原則進行說明，我後續針對建築設計提出幾點提醒。

(二)本案歷時很久了，主要因為基地的調整重行公聽會，基地是位於中山區中山北路沿線，依照現行中山區都市計畫通盤檢討規定，針對商業區沿線屬指定留設騎樓，而留設騎樓目的為提升商業活動空間，本案現況也為騎樓，倘若實施者要規劃無遮簷人行道則需提出充分的理由，並須經委員會的討論及裁決，否則依照細計的規定應以留設騎樓為原則。另外提醒實施者留設騎樓有新的獎勵規定，倘留設騎樓則有 1.8 倍之容積獎勵，因市政府提倡遮陰涼適及現在常常遇到暴雨，而騎樓是一個優良遮簷的空間，請實施者團隊再考慮。

(三)目前的設計為地上 24 層地下 6 層之超高層建築物，並設置 5 個商業單元、148 的住宅單元，請實施者確認本案商業面積是否符合審議通案原則「商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之 70% 乘以 2 倍」規定。

(四)本案 1 至 3 樓均為商業使用空間，應有商業臨停需求或臨時卸貨需求，且共有 152 個單元停車需求是否能內部化，請建築師再行檢視。

(五)有關開挖率部分，超高層建築在技術規則有(1+建蔽率)除以 2 之規定，目前圖面看起來為全開挖，請建築師再考慮相關的法令限制，讓建築基地的土壤又足夠的含氧及保水等功能，請實施者團隊再審慎檢討相關法令，也希望能規劃出對環境更友善之建築設計。

(六)以上幾點提醒，也預祝本案能順利成功，謝謝大家。

六、臺北市都市更新處—梁紹芳股長：

剛剛所有權人提及的是民國 96 年的函文內容，與本案現適之臺北市都市更新自治條例規定不同，權利變換戶不得選配更新後房屋主建物面積小於 46 平方公尺之戶別，除非符合臺北市都市更新自治條例第 11 條規定之例外情況。

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 15 時 30 分）