

# 首泰建設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(原 4 筆)土地都市更新事業計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 114 年 12 月 26 日（星期五）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 梁紹芳股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：陳芊穎

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由首泰建設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(原 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。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)有關本案基地範圍是否涉及文化資產相關事宜，本局業以 110 年 9 月 10 日北市文化文資字第 1103023108 號函(諒達)函復(略以)：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。
- (二)承上，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，以面對歷史建築正立面中軸線為視覺點做視覺模擬，以人的高度 150~180 公分，上下 45 度、左右 120 度範圍方式說明視覺角度與新建建工程之關係，及文化資產保護監測計畫等資料一式 6 份過局審查(實際檢討之文化資產依工程開挖深度 5 倍範圍內為準)。

三、所有權人一林■■■■(243 地號土地)：

- (一)本案留設之人行步道是否屬公共設施？未來如何登記？
- (二)權利變換及協議合建之條件是否一致？
- (三)搬遷費的部分不太清楚，是否能再補充說明？

(四)一層平面圖未載列各戶面積計算。

**四、實施者—首泰建設股份有限公司(吳威明協理)：**

(一)本案留設騎樓，依規定得登記為公設或附屬建物，未來將依照地政士攤算結果登記。

(二)本案實施方式為部分協議合建、部分權利變換，若採協議合建之所有權人，則依照雙方協議內容辦理。目前協議合建契約已載明所有權人分配依據，若採權利變換方式的分配結果須俟權利變換計畫階段進行鑑價始能得知。

(三)有關拆遷補償費，因林先生係採協議合建方式，故將依雙方約定之協議內容辦理。

**五、建築設計—蕭家福建築師事務所(陳奕璋協理)：**

(一)目前一樓一般零售業之面積計算係採當層檢討，未分算各戶面積，未來將配合所有權人意見分戶載列。

**六、學者專家—鄭凱文委員：**

(一)本案於 104 年報核至今已 10 年，本次辦理第四次公展，圖面上已依規定及相關審查意見修正，本次因應獎勵值下修，相關圖面檢討及計算請詳載於計畫書內，以利後續審查。

(二)本次地下層配置有調整，因應近期充電車位的設置標準，請將充電車位規劃於地下一層。

**七、臺北市都市更新處—梁紹芳股長：**

(一)本案實施方式為部分協議合建、部分權利變換，若所有權人和實施者已簽署協議合建契約，則雙方之分配內容係依該契約內容為準；若未簽訂協議合建契約者，將依權利變換計畫內容辦理。本案目前尚未提送權利變換計畫，未來將依估價師鑑價結果為準。

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（上午 10 時 20 分）