

# 盛匯建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區行義段三小段352地號等22筆土地及行義段四小段289-8地號1筆土地都市更新事業計畫案」

## 第2次公聽會發言要點

壹、時間：民國113年12月13日（星期五）上午11時整

貳、地點：臺北市北投區永明區民活動中心（臺北市北投區石牌路二段115號9樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 楊祖恩股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：許嘉哲

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由盛匯建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區行義段三小段352地號等22筆土地及行義段四小段289-8地號1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，目前任職都市更新處事業科，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。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。等一下的流程會請實施者做10分鐘事業計畫的簡報。

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、公有土地管理機關—財政部國有財產署北區分署（北投區行義段三小段368、370、372地號）（書面意見由都市更新處事業科代為宣讀）：

(一)查事業計畫書第9-19、13-6頁，本案提列特殊費用為制震設備，共提列新台幣(下同)1,146萬6,000元，請依審議原則說明合理性及必要性，並依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，並提請審議會審議。

(二)查事業計畫書第13-8頁，本案國有土地比例4.73%，且人事行政管理費及廣告銷售管理費以上限提列，共同負擔比例達44.55%，仍請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。

(三)查事業計畫書第13-1頁、第拾柒章，本案基地涉台灣電力公司架空輸電線地下化工程，台灣電力公司依營業規章第99條規定，地下化工程費用扣除架空輸電線遷移費用後，由申請人與台灣電力公司各半負擔，爰實施者於本案工程費用重建費用其他必要費用其他項下提列1,500萬元。惟查都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表未明列得計入架空輸電線地下化工程費用，請實施者說明合理性及必要性，並提請審議會審議。

## 三、所有權人-林○○(行義段三小段363地號)(現場登記)

(一)剛才建築師說明建築的內容，我好像都沒有什麼參與感，剛才我看到那個圖好像連一個曬衣服的地方都沒有，這樣不符合我們一般人的使用習慣，這點請建築師說明。

- (二)這一次你們臺北市都市更新處用掛號信寄來會議通知，我是第一次參加聽證會，聽證會是什麼我也不是很了解，有那麼重要要用掛號來通知。
- (三)還有這個五分之四的門檻已經通過了，如果有人不同意，你們最後就是公權力介入來拆除房子，是不是一定要少數服從多數這樣。
- (四)如果案子通過了那公權力就可以介入嗎?另外就是分配的問題，你是協議合建跟權利變換這兩種對不對，我不要走權利變換，我要用協議合建的方式，還有就是公聽會過了，我們就要接受案子的內容不能說不嗎?就要強迫參加少數服從多數嗎?

#### 四、規劃單位—語宸顧問有限公司(許介銘總經理)：

- (一)有關建築設計部分容許我這邊先代建築師回應，本案的建築設計在過去的階段都有充分的跟住戶進行溝通跟說明，其實我們調整了建築設計的方案，也開過了很多次的會前會，在上禮拜六我們也有再跟住戶說明，而今天是正式的公辦公聽會。
- (二)有關陽台的部分我們都是依照相關法令進行陽台設計的檢討，因為陽台有一個設置的上限大概原則是10%，如果超過這個面積的，就變成要從你的室內面積去扣除。換句話說就是計容積，所以我們陽台一定是最合理的設置，當然有人會希望大有人會希望小，但是這是個別戶別的意見，而我們的建築設計實施者也請過代銷公司進來檢討每一戶內部的格局，經檢討是認為產品未來在市場上是有競爭力的，也對住戶是好使用的，後續如果住戶有相對的意見，其實我們也可私下溝通討論看室內格局是否需要如何做調整，但原則上建築量體的框架就是目前的设计，當然整體設計方案還是要以審查通過為準。
- (三)另外就實施的方式與案情進行說明，剛剛發言的林先生是本案未同意戶，尚未簽署事業計畫同意書。依據都市更新條例，重

建的話可以分為三種，一個是100%協議合建、一個是100%權利變換，再來是超過80%走協議合建，剩餘的部分走權利變換。而我們這個案子採用的是100%權利變換，當然有時候實務上實施者也有跟地主協商是否採用所謂的擇優條款情形，這部分實施者後續也會再跟地主說明本案也有擇優的方式，但是對於我們案子的計畫內容來講，我們就是權利變換。

(四)另外，在公開展覽、公聽會後的執行，我們就是依照法令進行相關的審查。其實每一住戶都很重要，案子能走到這個階段都不容易，所以實施者也是希望可以整合到100%，當然有其難度，但實施者後續也都願意跟未同意戶加強溝通協調，盡量把本案同意比率衝高，同意比率高對本案後續的審查的進程也會比較快。

## 五、學者專家－鄭凱文委員：

(一)很榮幸今天來參加這個案子的第二次公辦公聽會，第一次公辦公聽會也是我到場，我們就直接針對今天事業計畫自提變更內容討論，這次變更最主要是因為產品與建築設計的變更，我先說明一下，因為我們其實今天這個是法定的程序，就本次報告書的方案跟過去的方案來比較，其實現在這樣的改是改的比較好。首先是車道，之前的車道是設置在基地的右方，是很有可能跟我們對面的道路形成交通衝突點，現在修改之後是放在現有巷道旁靠近我們基地的左側，就安全性跟建築設計的配置來看其實是比較好的。

(二)另外本來是三幢三棟，現在是變成一大幢兩棟的設計，整體建築面積縮小、棟距拉大了，這樣對於大家的空地比比較多，留設出來的綠地看起來也比較多，採光、通風也會是比較優的設計，這樣的正面的改法到未來我們在審議上其實也會是正向的發展。

- (三)再來就是說這個案子有幾個特殊的點，第一個是涉及現有巷的部分，目前報告書的呈現比之前清楚，看起來現有巷道23巷是部分的廢巷，另外31巷是法定空地，所以無涉及現有巷的廢除，這部分在報告書上面也有清楚的表現出來。
- (四)第三件事情，這個案子最特別的就是台電，以目前的這個設計是地下化，然後費用列入共同負擔，建議目前的狀況就是先提列，但因為這個費用還不是法定的項目，所以是不是可以列為共同負擔需要後續審議會來做審查，除非審議委員沒有什麼意見且照案通過，這樣才能提列共同負擔，像剛剛也有地主提出台電地下化費用提列共同負擔的合理性，所以這個還待後續審查。
- (五)最後居民也有提到有關建築設計的部分，實施者團隊剛都有說明之前都有舉辦過幾次地主的說明會，如果還有不清楚的部分，還是請實施者跟地主妥善的說明建築設計的內容。
- (六)最後本案之前就已經報核，但今年113年5月9號有新的都市更新通案審議原則，會涉及本案面臨行義路上的景觀配置與人行道設計，我們現在面臨建築線的部分，在交通的規劃上需要比較安全的設計，也就是說建築線跟基地之間必須會有實體區隔，目前本案看起來喬木是往內種植，是否有機會臨建築線種植來跟行義路之間會有比較好的區隔，或者是用路緣石來做區隔都可以。
- (七)這個案子接下來要進行實質審查，也請實施者團隊把報告書內容進行加強，讓案子可以審查順利，也預祝本案未來圓滿成功，謝謝大家。

## 六、臺北市都市更新處—楊祖恩股長：

- (一)針對剛剛林先生所提第二點和第三點意見，今天開的是公辦公聽會並不是聽證會，依都市更新條例規定，公辦公聽會、聽證

以及核定的相關文書要完成送達的方式，所以是以送達證書併掛號的方式確保各位住戶是有真的收到相關的信件。

(二)另外，有關同意比率門檻的部分，實施者簡報也有說明都市更新條例第37條有針對實施都市更新案件報核訂有相關的同意門檻規範。本案是自行劃定之更新單元，依規定同意比率門檻是80%，另外針對未同意戶部分，仍請請實施者妥予溝通協調。

#### 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11時30分）