

大將開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區橋北段三小段 882 地號等 42 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 111 年 4 月 22 日（星期五）下午 3 時

貳、地點：臺北市大同區國慶區民活動中心大場地

（臺北市大同區重慶北路三段 76 號 4 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 張雅婷股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：吳心筠

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，參與會議的人請配合全程配戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由大將開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區橋北段三小段 882 地號等 42 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」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張雅婷，今天邀請專家學者是臺北市都市更新審議委員鄭凱文，另外還有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 15 分鐘的簡報，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)原則採統問統達方式，發言輪數為二次，每人 3 分鐘發言時間

二、 所有權人-陳○○(○、○地號) (書面意見承辦代為宣讀):

(一)冀望藉由都審會長官和諸位審查委員學者專家的專業為本案將來住戶的安全把關。

兩點意見:

第 1 點:希望 1 樓挑高能降到 4~5 米或各位審查委員學者專家核可的安全建築高度。

關於原設計一樓挑高三層樓約 9 米高，形成高腳屋式建築，1 樓容易造成軟腳蝦的現象，在歷次地震災害發生後，這種建築形式都是被檢討為不耐震的危險建築，希望本案 1 樓能調整至符合結構安全的高度。

第 2 點:希望大樓外觀的水泥遮陽框架能去除。

因大樓外觀水泥遮陽框架的遮陽效果有限，反而增加大樓重量，而且只在西面有設置，不知是否會造成東西面的承重不平衡，進而影響大樓的耐震力。如果只為遮陽，應該有更耐用質輕的材料和形式可取代。

三、 公有土地管理機關-臺北市政府財政局(書面意見承辦代為宣讀):

(一)事業計畫

1. 頁 3-7, 901-1 地號市有土地是否為毗鄰建物使用執照內之道路，請實施者協助釐清。

2. 頁 12-1，本案「公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則」章節有關本局經管 901-5 地號市有土地誤植為 905 地號，

- 及本局更新後分配停車位編號 44 誤植為編號 45，請修正。
3. 頁 13-1，計算法定工程造價之樓地板面積應不包括陽台面積，請實施者釐清表 13-1 之總樓地板面積是否包含陽台等面積（財務計畫與法定工程造價相關之費用請併同釐清）。
 4. 頁 13-1，本案提列智慧建築標章委外審查費用 130,000 元，與附錄 10-12 檢附資料之金額不一致，請釐清修正。另本案提列新建住宅性能評估費用 630,000 元，請列式計算俾利檢核。
 5. 頁 13-1、表 10-2，有關合法建築物拆遷安置費，請檢附估價師查估租金水準佐證資料。另安置期間 40 個月，請列式說明。
 6. 頁 13-1，其他規劃簽證費用以實際合約金額認列，本案申請新建住宅性能評估費用僅檢附報價單，另捷運安全影響評估費用並未檢附資料，爰上開費用請檢具合約影本佐證。
 7. 頁 13-2，貸款期間 45.9 個月請列式說明。
 8. 頁 13-2，信託管理費請於簽訂信託契約後檢附合約並依實際合約金額 50% 提列。
 9. 請實施者於事業計畫加註說明建物內有無影響空間使用之設備(如中繼水箱、公共汙廢水管線等)及其未來規劃設置位置。
 10. 本案人事行政管理費率、銷售管理費率及風險管理費率均以上限提列，且共同負擔比達 51.64%，請實施者調降。
 11. 請實施者於事業計畫加註：有關臺北市政府財政局分回房地，實施者同意配合下列事項：
 - (1) 本案完成產權登記，經臺北市政府財政局完成驗屋並交屋前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。
 - (2) 實施者於交屋同時並提供臺北市政府財政局保固書，確實保證交屋後維修服務。
 12. 上開各項費用涉權利變換計畫者，亦請一併釐清修正。

(二)估價報告書

1. 頁 40：勘估標的位於大同區，惟比較標的三位於南港區，建議更換比較標的。
2. 頁 61：地號 901-1、901-5 開發適宜性為稍差，調整率應為-2%，惟其調整率為-4%，請釐清修正。

四、臺北市府文化局（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。惟未來進行營建工程或其他開發行為時，如發現具古蹟、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。

(二)另查，旨案基地位於歷史建築「原枋隙教會」隔道路鄰接街廓，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，合先敘明。

(三)未來營建工程或其他開發行為進行前，請申設單位檢送新建工程之建築規劃設計書圖，及以歷史建築「原枋隙教會」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。

五、臺北市府地政局（書面意見承辦代為宣讀）：

查旨揭更新範圍中被繼承人陳○○、陳○○、陳○○所遺本市大同區橋北段三小段○建號建物，因逾期未辦繼承登記，經本局列冊管理在案，惟本局僅係「列冊管理」之機關，依內政部

89年5月2日台內地字第8964764號函釋，該列冊管理僅係一般行政處理行為，並無實質代管權力，爰本局不派員出席，仍請貴處通知其繼承人。

六、所有權人-陳○○(○、○地號):

(一)農曆年後，本人的老宅因為年久，發生很嚴重的崩塌，牆壁也很嚴重的龜裂，我有拍照，等一下想提供給相關單位，期待能夠加速審核，避免人身安全受到威脅。以上是我個人的陳情，希望有關單位能夠重視我們目前還住在那邊的地主的人身安全，可以加速審核通過。

七、所有權人-施○○、施○○(○地號) 蔡○○代:

(一)昨天有把我們的訴求寄到都更處，因為內容比較多，就不贅述了。首先對於都更處長官張股長不好意思，因為實施者一直不願意與我們施○○、施○○溝通，我們不得已以書面的方式。

(二)鄭委員您好，您是實務經驗豐富的主持建築師，自然很瞭解建築線的重要性，臨25米建築線的店面，宗地20更新前的土地單價，估價結果竟然低於宗地12，面臨不足1.5米現有巷且沒有建築線的住家，這是我方要和實施者據理力爭到底的主要原因。如果我方擁有的建築線真如實施者所言重要性不大，若實施者改指定迪化街二段為建築線，以行動說明環河北路二段建築線並無貢獻價值，我方基地相對位置從前院變後院，我方將立即停止異議，並接受和宗地12相同的條件簽署同意書。

(三)最後致大將開發，我們幾次的書面一直得不到您實際的回答，主要爭議我方土地價值被低估不言而喻，在估價條件即決定

估價成果的情況下，我方二次書面提問估價條件制定的過程，皆得不到回應，迴避對於解決爭議沒有幫助，敬請公開 109 年將字第 1622 號函所載之估價條件決定過程及依據，希望可以針對估價條件做一次公開且專業的討論。還有貴公司一直未與我方聯絡，致使我方不知道初評可以增加 8%容積獎勵及提高更新前土地價值之情事，影響我方權益甚大。請實施者明確回答若自費實施初評並通過，我方是否可比照比準地，以折減後容積率 316.77%重新計算更新前的土地價值。

八、實施者-大將開發股份有限公司(葉義雄(董事長))：

(一)針對挑高 9 公尺及遮陽框架會產生西重東輕的問題，我們一定遵照各位芳鄰的高見去辦理，以最安全、最符合效益的成果去調整、改善。

九、實施者-大將開發股份有限公司(江民州(總經理))：

(一)針對蔡先生所說對於施○○、施○○，我們沒有善盡溝通這一點，我要提出嚴重的抗議，施先生他們在國外，我自己親自打電話到國外跟他們溝通，而且估價有一定的規範，估價結果不是大將可以左右的，未來要經主管機關及委員審查，每一個地主的權益都會得到很充分的保障，說大將沒有溝通，可以問問在座的每一個住戶，我們都採取非常開放的態度，包括我們開會都會完全通知到每一個人。

十、規劃單位-中華建築經理股份有限公司(蔡伯宜(副理))：

(一)有關文化局所提意見，後續會遵照辦理。

(二)針對財政局所提有關事業計畫及估價報告的內容有誤植誤繕的部分，我們後續會配合修正，財務計畫要補列計算式的，後續會作補充，有待釐清的部分，後續釐清後會在計畫書內

作詳細的回應。

十一、 學者專家-鄭凱文委員：

- (一) 本案容積獎勵申請額度達 47.87%，請實施者考量本案所提供予環境公益性之部分。
- (二) 有關本案廢巷部分處理方式，如果依都市更新條例辦理廢巷，必須整段位於都更範圍內，亦或是依建管程序辦理，提醒實施者先行釐清。另針對北側曾經認定過建築線，基地是否有包括認定建築線之範圍內？建議實施者併同先行釐清，納入計畫書中載明。
- (三) 東側及南側面臨計畫道路均為 6 公尺，請留意應依照通案先退縮 2 公尺補足至 8 公尺後，再退縮留設淨寬 2 公尺以上的人行道。
- (四) 本案 1 樓樓層高度達 9 公尺，依照臺北市之建築物非住宅用途有其規定，挑高理由必須清楚載明，可因結構、消防或設備的需求有放寬條件，補充樓層高度詳細剖面及必要設備圖說，其樓層高度地面一層得放寬至 4.6 公尺。本案樓高設計後續會是大會討論的重點之一。
- (五) 基地設有兩處車道破口，審議過程一般會希望車輛從次要道路進出，考量開放空間延續性，建議車道可以整併處理。
- (六) 沿街喬木若設置於開挖範圍內，請再檢視喬木覆土深度是否達 1.5 公尺，且滿足地下層停車空間之淨高規定。
- (七) 消防救災活動空間依 102 年規定辦理，本案僅設計一棟，基本上只要設置一處消防救災活動空間，並檢討於 11 公尺範圍內即可，另提醒因考量東側為未開闢之計畫道路，其消防車輛是否能順暢通行。

(八)標準層外牆及陽台外圍均設置框架，有增加量體的情形，請
依建管抽查案例彙編檢討建築面積及容積。

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
及權利變換計畫內參考。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。

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 4 時）