

# 昇宏昌建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區雙連段三小段 332 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 112 年 5 月 18 日（星期四）下午 3 時 00 分

貳、地點：臺北市大同區雙連區民活動中心

（臺北市大同區萬全街 74 號 1 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 張雅婷股長(吳心筠 代)

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿) 紀錄：張彤雲

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由昇宏昌建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區雙連段三小段 332 地號等 17 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，我是今天會議的代理主持人，目前任職更新處事業科的吳心筠，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會簡文彥委員。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)：

經查本案基地範圍內「雙連段三小段 365-53、365-55、365-57、365-59、365-61 地號等 5 筆」公有土地上有建物，門牌為「大同區歸綏街 81 號；83 巷 1-11、1-12、1-13、1-14、1-15 號」，年期已逾 50 年，符合文化資產保存法第 15 條規定，本局將擇日辦理現場勘查審查會議，會勘時間另函通知。

## 三、所有權人-臺灣銀行股份有限公司(張晏銓代)(365-53、365-55、365-57、365-59 及 365-61 地號土地)(現場登記發言)：

(一)事業計畫第 9-1 頁表 9-1「本案擬申請建築容積獎勵額度表」之中央都市更新容積獎勵項目小計漏算「處理占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵」，小計應修正為 1,503.43 m<sup>2</sup>。

(二)事業計畫第 10-4 頁表 10-4「占有他人土地之舊違章建築戶之現金補償明細表」除序號 3 歸綏街 83 巷 1-14 號外，其餘皆與本行存有租賃契約。另序號 1 歸歸綏街 81 號，占有土地地號應增列 365-24 地號。

(三)本案更新單元內無樹木生長，故事業計畫附錄第 46 頁，第十九條第 9 項所載受保護樹木等文字內容應予刪除。

(四)本案更新單元目前僅納入大同區歸綏街 81 號及歸綏街 83 巷 1-11 至 1-15 號等門牌戶之部分建物，並無將建物全部納入，請說明是否僅拆除部分建物？若是，請補充說明是否有結構安全檢測及補強等相關措施。

(五) 本案更新單元所毗鄰之計畫道路(365-58 地號等土地)尚未開闢，若未來臺北市政府要求實施者開闢該部分道路用地，請有償使用本行土地。

(六) 臺灣銀行土地不參與信託，因此信託費用應由參與者另為自行分算負擔，本行主張信託費用不得納入共同負擔。

#### 四、學者專家—簡文彥委員：

(一) 本案更新單元係屬市府劃定之更新地區，坐落範圍有不少老舊建物，即有迅速更新重建之必要性及急迫性。惟承臺灣銀行代表所述，本案有拆除部分建物之情形，可能產生結構安全等相關問題，建議實施者研析是否有機會將整棟建物納入併同處理，並協助開闢計畫道路，除解決現況使用與都市計畫不符之問題，亦可透過都市更新機制申請相關獎勵。

(二) 本案更新單元劃定係依據臺北市都市更新自治條例第十二條第三款規定，街廓內鄰接二條以上之計畫道路，面積大於該街廓四分之一，且在一千平方公尺以上者。惟本案所面臨之計畫道路尚有一條未開闢完成，其適用情形未來於審議會中可能仍有討論空間。

(三) 另更新單元北側土地若要辦理都市更新事業，僅可依前開條文第四款辦理，惟該款係屬救濟性質的條文，是否能辦理都市更新仍需提經審議會審議通過，故建議實施者與鄰地協調是否有意願納入本更新單元一併辦理。

#### 五、規劃單位—丹棠城林都市更新股份有限公司(周俊宏協理)：

(一) 針對報告書文字及數字誤植部分，將依各單位意見修正。

(二) 有關違章戶占用地號係依據測量成果報告內容填寫，後續將再檢視若確實有誤植或缺漏情形，再配合修正。

(三) 有關本案更新單元西側未開闢之道路用地，存在舊違章建物

一事，本案暫將其列為占有他人土地之舊違章，且實施者仍持續與違章戶保持溝通，盼能取得協議，已達成申請容積獎勵之要件。

(四) 針對簡委員所提西側道路用地開闢一事，實施者在辦理更新事業過程中，將持續與所有權人及住戶協調整合，盡可能協助完成計畫道路之開闢，若無法完全開闢，亦朝部分開闢的方向執行。

(五) 另有關單元北側鄰地是否考慮納入更新單元的問題，事實上，實施者已深耕該區域多年，對於地區脈絡與相關權利人都有一定程度的熟悉，惟因合約條件問題，遲遲無法與北側住戶達成共識。若未來能達成合意，本案當然願意將該區域一併納入重建，若不能合意，也希望能依法完成重建，以回應地主的期待。

#### 柒、會議結論：

本次會議與會以及專家學者所提意見，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 3 時 31 分）