

# 璞慶建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市大安區復興段二小段 142 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 111 年 1 月 26 日（星期三）下午 4 時 00 分

貳、地點：臺北市大安區客家文化會館 1 樓交誼廳

（臺北市大安區信義路三段 157 巷 11 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 宋旻駿股長(許雅婷代)

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿) 紀錄：游捷安

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，歡迎大家來參加由璞慶建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市大安區復興段二小段 142 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」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承辦(許雅婷)，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會委員鄭凱文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。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(事計及權變)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，發言輪數為二輪，每人 5 分鐘發言時間

二、所有權人—財政部國有財產署北區分署(142、142-1、149-11、149-12、149-15、149-16 地號等 6 筆土地)(書面意見承辦代為宣讀)：

(一) 旨案更新單元範圍內涉本署經管同小段 142 地號等 6 筆國有土地，面積合計 554 平方公尺，占更新單元總面積 1,416 平方公尺比例為 39.12%，依財政部 108 年 6 月 20 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 8 點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、或權利金：

1. 評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積達 2,000 平方公尺。
2. 函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達 2,000 平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。
3. 經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：

(1)原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。

(2)其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

(二)旨述變更事業計畫及擬訂權利變換計畫案(公開展覽版)，茲提供意見如下：

1. 請實施者將上述說明二有關國有土地處理方式完整登載於計畫書適當章節內。
2. 本案國有土地面積占更新單元總積比例為 46.26%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及其他行政管理成本確較私地為低，惟本案風險管理費及銷售管理費均以上限提列，且共同負擔比例達 32.29%，請貴府責成實施者酌予調降相關管理費用，以維參與者權益。
3. 本案規劃設計一幢 2 棟(地上 A14 層及 12 層、地下 4 層)建築物，採鋼骨造(SC)建築，請實施者說明採 SC 建築之合理性及必要性。
4. 本案提列特殊費用為地中壁及扶壁工程、樓板加厚、耐震力提高工程等項目，共提列 3,186 萬 8,920 元，請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則辦理，說明合理性及必要性，並提請審議會審議。
5. 自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。

**三、規劃單位—台北再開發規劃股份有限公司(陳宏毅經理)：**

(一) 國有土地處理方式將依意見登載於計畫書內。

(二) 本案相關管理費費率業經 108 年 7 月 25 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 381 次會議審議通過，並於 109 年 3 月 17 日臺北市政府核定公告擬訂事業計畫在案，謹遵依前述核定案之費率續辦本案。

(三) 有關本案提列特殊因素費用：

1. 本工程基地鄰近忠孝東路 SOGO 商圈，規劃開挖深度約 12 公尺，基地不僅周圍有鄰房且基地北側鄰近捷運板南線，規劃採用地中壁及內扶壁等措施，有助於提升地下室開挖過程整體之穩定性及擋土設施之安全性。
2. 基地鄰近捷運板南線，為避免影響大眾運輸交通系統之安全性，地下室開挖過程必須嚴格管控擋土構造之變位，使用地中壁及內扶壁有助於減少開挖過程擋土結構之側向變形。
3. 本工程擋土結構規劃使用厚度 60cm 之連續壁，當搭配地中壁及內扶壁等措施時，可有效降低擋土結構之變形量、彎矩值及剪力值，使連續壁之鋼筋配置較為合理。
4. 所陳提列費用係依本案原 109 年 3 月 17 日臺北市政府核定公告擬訂事業計畫所載事項。續依目前本案設計方案部分微調，刻正依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則辦理委外審查中，後續將依外審結果提列特殊因素費用。

(四) 謹謝指導，遵照辦理。

#### 四、建築設計—大硯建築師事務所(盧奕竹建築師)：

(一) 有關本案採鋼骨造(SC)，本案因基地形狀特殊為一 L 型，

故建築規劃為兩棟 12F 及 14F 細長比大的單垮建築物，且各標準層樓高僅 3.3M。考量整體建築物結構安全等，若採 RC 構造規劃，相對應之梁柱尺寸勢必會較 SC 構造放大許多影響室內高度與可用空間；故本案採 SC 構造建築。

- (二) 所陳構造事項係本案自 102 年 6 月 26 日報核擬訂事業計畫階段，依所有權人需求考量結構安全、建築構材設備及所在區位等載列計畫書，並獲 100%私有所有權人數及面積同意後，業經 108 年 7 月 25 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 381 次會議審議通過，並於 109 年 3 月 17 日臺北市政府核定公告擬訂事業計畫在案，謹請諒察；本案建築設計敬向所有權人說明，並獲 100%私有所有權人數及面積同意續依原核定事業計畫之鋼骨構造辦理。

#### 五、學者專家—鄭凱文委員：

- (一) 本案因 108 年新公布新的容積獎勵辦法，申請變更獎勵項目，擬將獎勵值申請至 43 %，建議實施者團隊報告書的對照圖面是需要完整呈現，以利後續幹事會及委員會審議。
- (二) 另本案因免檢討道路陰影 3.6 比 1、及免檢討及北向日照故建築規劃設計均有調整，請確實檢討修正後相關建築法令。
- (三) 本案西南側計劃道路上之既有老樹影響計劃道路開闢，請檢討是否影響消防車動線及出入軌跡。
- (四) 有關本案升降機之豎道區劃及部分梯廳非排煙室請再補

充說明。

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 4 時 35 分）