

# 福容開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區瑞安段二小段 499 地號等 10 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 9 月 27 日（星期三）下午 16 時 30 分

貳、地點：臺北市大安區瑞安區民活動中心

（臺北市大安區瑞安街 71 巷 2 號 3 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 吳子瑜股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：鄧伊菱

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由福容開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區瑞安段二小段 499 地號等 10 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吳子瑜股長，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，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，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、所有權人—復興南路二段■■■號之■■■戶地主(書面意見承辦代為宣讀)：

- (一)台北市大安區瑞安二小段，即復興南路二段130號至146號區段，最初前段有鳳磐建設公司招攬，後段有寶鋪建設公司插旗。前段部分由於「鳳磐」長期洽談未果，宣告失敗；後段部分由「寶鋪」整合144、146兩門號16戶，以「危老建築重建」提出更新案。
- (二)「寶鋪」與「鳳磐」在初期洽談過程，都曾與142號8戶的相關業主接觸。但後來據聞「寶鋪」因無意侵犯同業地盤而縮手。相關業主也曾探詢「寶鋪」意願，寶鋪則稱：現有規模正好，無意擴大，或者下一階段建案再說。
- (三)案號10007081都更案，在當初2010年「鳳磐」開始洽談之時，曾與142號相關8戶其中業主有所接觸，但雙方未談及簽約，就無下文。後因整合不順，先轉手忠泰建設公司，後又轉給福容開發公司。「忠泰」還曾與相關業主洽商整合問題，「福容」則從未接觸。未料今「福容」自行劃定都更區域，導致復興南路二段130號至146號區段整排老建築的都更，前後兩段各自成案，中間142號相關8戶卻淪為「都更孤兒」，不僅有礙市容觀瞻，同時損害相關業主權益。
- (四)142號8戶業主曾主動徵詢加入「福容」都更的可行性，「福容」先是宣稱這一部份已有業主和「寶鋪」簽約，不願介入。遭到否認後，又改稱已向市府申請成案，不方便任意改動。今見貴處公告此一建案，特提出異議，並陳請貴處予以批駁，要求「福容」進一步擴大整合「遺漏」部份，重提都更新案。

## 三、所有權人—復興南路二段■■■號之■■■戶地主(書面意見承辦代為宣讀)：

- (一)傾見貴處公告案號10007081，由福容開發股份有限公司實施，案名「擬訂臺北市大安區瑞安段二小段499地號等10

筆土地都市更新事業計畫案」，區位為大安區復興南路二段以西、復興南路二段 128 巷以南、復興南路二段 148 巷以北、瑞安街 61 巷以東所圍街廓內之東北側，劃定臺北市大安區瑞安段二小段 499 地號等 9 筆土地為更新單元。因全案未顧及整體市容的更新面貌，並刻意忽視周邊業主權益，茲提出異議，敬請市府貴處予以批駁，並介入更裁。

- (二) 台北市大安區瑞安二小段，即復興南路二段 130 號至 146 號區段，最初前段有鳳磐建設公司招攬，後段有寶鋪建設公司插旗。前段部分由於「鳳磐」長期洽談未果，宣告失敗；後段部分由「寶鋪」整合 144、146 兩門號 16 戶，以「危老建築重建」提出更新案。
- (三) 「寶鋪」與「鳳磐」在初期洽談過程，都曾與 142 號 8 戶的相關業主接觸。但後來據聞「寶鋪」因無意侵犯同業地盤而縮手。相關業主也曾探詢「寶鋪」意願，寶鋪則稱：現有規模正好，無意擴大，或者下一階段建案再說。
- (四) 案號 10007081 都更案，在當初 2010 年「鳳磐」開始洽談之時，曾與 142 號相關 8 戶其中業主有所接觸，但雙方未談及簽約，就無下文。後因整合不順，先轉手忠泰建設公司，後又轉給福容開發公司。「忠泰」還曾與相關業主洽商整合問題，「福容」則從未接觸。未料今「福容」自行劃定都更區域，導致復興南路二段 130 號至 146 號區段整排老建築的都更，前後兩段各自成案，中間 142 號相關 8 戶卻淪為「都更孤兒」，不僅有礙市容觀瞻，同時損害相關業主權益。
- (五) 142 號 8 戶業主曾主動徵詢加入「福容」都更的可行性，「福容」先是宣稱這一部份已有業主和「寶鋪」簽約，不願介入。遭到否認後，又改稱已向市府申請成案，不方便任意改動。
- (六) 今見貴處公告此一建案，特提出異議，並陳請貴處予以批駁，要求「福容」進一步擴大整合「遺漏」部份，重提都更新案。敬請查核惠復，並頌政安。

#### 四、規劃單位—冠霖都市更新股份有限公司(林俊堯副總經理)：

- (一) 陳述意見之鄰地所有權人，是位於本案基地範圍外復興南路二段 142 號的鄰居。本案為民國 99 年公告更新單元範圍，原實施者鳳磐公司於 100 年針對公告更新單元範圍，提出事業計畫及權利變換申請，並於 103 年公開展覽。由

於本案申請展延，今年福容開發公司就原公告更新單元範圍內，提出修正計劃及變更實施者。

- (二)基於整體更新單元範圍從未調整，相鄰建築物與基地現況亦屬於相對老舊建物，可以都更或其它開發方式，故建議可以整併相鄰土地，進行另外一個都更案或另外開發方式，以確保本案原先公告範圍內的完整性，以上回覆。

#### 五、學者專家—鄭凱文委員：

- (一)本案因轉軌適用 168 專案，且使用 108 年容獎辦法後新的容積獎勵，請實施者團隊在報告書裡面，載明有關容積獎勵的計算及表格列式等等，並以新法來執行。
- (二)本案有鄰地陳情，當然過去應該有鄰地協調，因本案也走很長一段時間，為維持案件的穩定性，也保障實施者、地主的權益，希望它可在現在這個範圍繼續續行。但在鄰地拆除的過程中，還是要讓鄰地擁有較安全的居住狀況，請實施者團隊在後續施工計畫及有關拆除的部分，也要依照建管處的法令及相關流程，保障隔壁鄰地的相關防護與安全，妥於處理。
- (三)關於本案注意事項如下：
1. 本案位於商業區有商業的量體，目前規劃是一樓、一樓夾層、二樓都是商業空間，須計算是否符合通案處理原則：建築面積百分之七十乘以二的商業容積量。
  2. 管委會使用空間，必須在商業空間之上。
  3. 屋突造型框架，為避免量體擴大膨脹，框架有一定高度，在審議會上可能會要求予以酌降。

#### 六、臺北市都市更新處—吳子瑜股長：

- (一)有關委員所提醒關於規劃設計層面或後續施工安全的提醒，實施者團隊再納入評估跟考量，並且注意後續的規劃。

#### 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（下午 16 時 50 分）