

# 凱越建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更(第二次)臺北市內湖區康寧段三小段 430-48 地號等 66 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 113 年 9 月 20 日（星期五）下午 3 時 30 分

貳、地點：紫星區民活動中心（臺北市內湖區康寧路一段 20 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 蘇雅婷 聘用正工程司（宋蕙汝代）

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）紀錄：宋蕙汝

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由凱越建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更(第二次)臺北市內湖區康寧段三小段 430-48 地號等 66 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宋蕙汝副工程司，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會連琳育委員，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，會議流程會先請實施者做 15 分鐘事業計畫及權利變換計畫的簡報。

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)原則採統問統達方式，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(書面意見承辦代為宣讀)：

- (一)權利變換計畫案第 V 頁第 8-18 頁，國有土地比例 54.89%，共同負擔比例達 44.81%(原核定 37.35%)，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
- (二)事業計畫第 14-1 頁，實施者自通知交屋日起，保固建築物結構體 15 年、防水保固 2 年、公務機關棟建材設施保固 2 年、住宅棟建材設施保固 1 年，實施者應於交屋同時提供保固書，以確保交屋後維修服務。
- (三)事業計畫第 11-1 頁，本案前因涉及辦公廳舍建築規劃調整疑義，本分署未能於選配作業期間內申請選配，請實施者盡速確認辦公廳舍規劃及單元價值，其剩餘權值請實施者同意配合本分署依國家住宅及都市更新中心選配建議調整住宅選配單元，納為社會住宅或其他後續依法認定為政策性使用住宅。
- (四)本案財政部國有財產署更新後分回辦公廳舍部分，調配予財政部臺北國稅局及其所屬內湖稽徵所作辦公廳舍使用，本分署業以 113 年 7 月 15 日台財產北改字第 11300224040 號函

委託該局(所)參與後續都市更新進程，爰爾後本案相關進程請一併函知該局(所)。

(五)副本抄送財政部臺北國稅局、財政部臺北國稅局內湖稽徵所：請貴局(所)儘速提供辦公廳舍及停車位單元選配需求以續處調整選配事宜，另本分署前以上開 113 年 7 月 15 日函委託貴局(所)參與後續都市更新進程。

(六)副本抄送國家住宅及都市更新中心：本案將俟釐清辦公廳舍建築規劃及價值後，續依貴中心 113 年 5 月 8 日住都字第 1130012781 號函調整住宅選配單元。

### 三、公有土地管理機關－財政部臺北國稅局(書面意見承辦代為宣讀)：

(一)有關旨案變更後建築規劃及面積與旨案原核定版不符乙情，經凱越公司於 113 年 7 月 30 日前往本局進行說明後，本局原則同意取消原核定版 9 樓之規劃。

(二)惟因前述樓層及使用面積規劃減少，為充分利用空間，爰建請實施者凱越公司調整設計規劃如下：

1. 本案規劃辦公廳舍使用中央空調系統，各樓層規劃之機械室，設計面積以足供相關設備管線配置及便利維修為宜，避免空間浪費。
2. 規劃之男、女洗手間建請集中於同側，俾利清潔及衛生管理；另無障礙廁所及親子廁所部分，規劃符合相關法規設置之數量即可，毋須每樓層均設置。
3. 公務機關棟地下樓層相關機電設備設置空間，請確實規劃防汛設施，避免淹水影響機電設備運作。
4. 原設計規劃公務機關棟門牌部分為一樓層使用一門牌號，請修正為整棟為單一門牌號，俾利後續管理。

#### 四、其他到場人—耿■■■■(鄰地所有權人)(現場登記):

- (一)本人為此都更案對面社區之住戶，主要想了解本案對面為一山坡，曾有2次因雨勢磅礴致山坡泥沙沖刷淹沒康寧路一段，幾乎連人行道也一併淹沒，請問有關山坡擋土牆之結構會如何施作及加強安全性？另本案興建範圍涵蓋到我們社區，因本社區開挖至地下一層，非屬深基礎，故希望未來實施者在開工施作時，不會有鄰損之情形。
- (二)建築物施工時有塵土飛揚等狀況，將影響本社區環境整潔，請問實施者將計畫如何進行環境維護與清潔事宜？
- (三)本次都更變更案之核定版報告書，我們社區是否也會收到？
- (四)請問本案建築興建期間會幾年？
- (五)請問實施者是否願意配合本社區需求召開說明會或於社區管理委員會上進行說明？
- (六)關於徐先生表示取消路口停車位部分，因該基地位址汽、機車位難尋，是否有替代方案讓現居民不會停車不便。

#### 五、其他到場人—徐■■■■(鄰地所有權人)(現場登記):

本人居住於更新基地範圍附近，金湖路和康寧路一段現於上、下班時段皆有交通壅塞之情形，本人認為，因為該路段窄小所致，未來更新完成後需容納更多人口及車位需求移入，未免加劇影響交通壅塞情勢，是否考量取消現地腳踏車停車位及停車格？拓寬該路段寬度。

#### 六、實施者—凱越建設股份有限公司 黃智鈴規劃師:

- (一)本案基地後方屬山坡地形，未來實施者於建照申請及執行任何建築施工之前，市政府建管處、大地工程處等相關單位皆會要求實施者提供相關施工計畫，經核准後方可動工，興建方面實施者與市政府會共同考量並維護鄰地之安全。

- (二)本變更案送審市政府核定後，一定會將報告書核定版本放在里辦公室及區公所提供鄰居參閱。
- (三)施工過程清潔部分，係建設公司於興建建築時之基本流程，實施者會與清潔管理公司合作進行相關維護管理工作，倘鄰居有這方面意見皆可向實施者反應，實施者也會與各位協調配合。
- (四)本案鄰地居民非常擔心本案基地在後續興建過程中是否產生一些外部性影響，例如：是否對於周遭交通產生影響等，目前實施者初步評估所有工程都會在基地內解決，如後續有影響到交通部分(如大型機具要進駐時)，屆時會再跟市政府申請，至於公車路線或是機車的車位或是U-bike等設置，實施者目前評估並不會向市政府申請調整。
- (五)實施者預計本變更案事業及權利變換計畫若於114年核定，預估118年完工，整個建築工期初估4年，如各位所知，今天是市政府主辦之公辦公聽會，後續本案將進入實質審查階段，實施者期許可以在明年6月核定，後續工程部分於118年完工備查。
- (六)關於未來是否會到社區委員會說明，實施者內部將進一步討論，倘有規劃將再向該社區聯繫。

#### **七、建築設計—簡俊卿建築師事務所 黃資博建築師：**

補充說明，本案的確有部分為山坡地地形，在未來設計上會有結構審查進行把關；有關鄰地住戶提及，過去下雨可能有泥沙沖刷等情事，因有經過大地水保等技師計算，後續本案更新重建後不會有此情況發生，另結構強度、連續壁厚度問題未來都會由專業技師把關，但這些內容涉及許多結構細節與尺寸等問題，故無法在此詳細說明。

#### **八、學者專家—連琳育委員：**

- (一)本次經實施者與規劃團隊說明，擬訂案前經市府核定在案，今因整體建築及實施成本上升，故需對部分事業計畫及權利變換計畫內容進行調整，包含共同負擔、取消停車位的獎勵及建築設計內容等變更，估價及共同負擔部分亦有大幅調整，後續將由市政府召開都市更新 168 專案小組會議進行實質審查。
- (二)另外，本案公有土地比例偏高，本人參閱公有土地管理機關國產署意見，因辦公廳舍的變動，國產署在選配期間尚未完成相關選配作業，這部分再請實施者儘速與國產署及未來進駐機關進行溝通，尤其因停車位規劃減少，基於未來公務需求等規劃設計部分，請實施者規劃團隊再與國產署協調，以助於後續推動 168 專案的進展。
- (三)鄰地地主針對交通部分提出疑義，實施者已回應，另有關建築施工影響，實施者團隊須依法進行公共安全之檢核及配合需求進行調整，過程中仍需與各位溝通協調，並共同完成更新，祝福大家能夠順利地於明年完成核定，未來趕快開工。

#### 九、臺北市都市更新處—宋蕙汝副工程司：

補充耿小姐提出之第三個問題，有關核定版之更新計畫書，本府皆依規定於計畫核定後，將轉請區公所及里辦公室，張貼公告及公開展覽計畫書圖 30 日，屆時有需要的民眾亦可至上述地點進行閱覽。

#### 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 9 分）