

# 聖得福建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區北安段二小段 503 地號等 17 筆(原 14 筆)土地都市更新事業計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 109 年 7 月 7 日（星期二）上午 10 時 30 分

貳、地點：臺北市中山區行政中心

（臺北市中山區松江路 367 號 9 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 蔡股長欣沛

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿)

記錄：曾于珊

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎(武漢肺炎)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，歡迎大家來參加由聖得福建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區北安段二小段 503 地號等 17 筆（原 14 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股長蔡欣沛，今天邀請到的專家學者是臺北市都市更新審議會委員簡裕榮委員及臺北市稅捐稽徵處與會。公聽會舉辦的目的主要是讓各位瞭解計畫內容並蒐集各位地主對更新案的意見，如果各位地主想要發言的話請到簽到處做登記發言，會議流程會請實施者先做 10 分鐘的簡報，再依序請登記發言的地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、所有權人—張○濱(張○華代)(552、553 地號土地)(現場登記發言)：

1. 實施者與投資者若以後資金上的問題或是狀況是誰要負責任？我沒有其他的意思，只是想問若以後資金進不來或有狀況時，或是你們兩方之間有糾紛，我知道有信託，但是一樣會耽誤時間。
2. 當初第一次公展的時候，四面都是石材，是當初願意簽的目的，現在變成只有兩遮的正面是石材，其他變磁磚，我比較沒有辦法接受，我是希望能回到第一次公審的圖，價值才會出來，本來一坪可以賣一百萬，現在用成這樣，會損失不少。

二、所有權人—陳先生(範圍外)(現場登記發言)：

1. 我是 57 巷的，今天有這個公聽會，我看了一下，我們地主都沒有拿到相關的資料，無論是怎麼樣的開發，你們也要給我們相關的資料，那為什麼我們都沒有嗎？下次再你們開會前務必要給居民相關資料，經過討論，再決定這個方案不可行，都這樣呼嚨過去，我們也會覺得不舒服。

三、財政部國有財產屬北區分署(公有土地管理機關)(書面意見)

(一) 本案更新單元範圍面積已變更，是有關本署經管範圍內國有土地之處理方式，請實施者確實依本分署 109 年 5 月 6 日台財產北改字第 10950005270 號函說明二、(一)~(三)，於事業計畫書內文修正，以符實際。

(二) 本案容積獎勵達 41.82%，仍請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。

- (三) 國有土地不參與信託，查事業計畫書財務計畫章節內文及附錄九信託合約內容，請實施者確認並明確載明信託範圍並未包含本署經管國有土地。
- (四) 事業計畫書第 15-3 頁表 15-1，實施者提列有營業稅費用，惟查財務計畫章節內文，仍未有說明提列之計算方式，請實施者說明並補登載。
- (五) 本案國有土地比例 10.28%，提列之人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例較第一次公開展覽上修為 37.29%，請實施者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。
- (六) 本案建築規劃取得綠建築標章，惟本案建材設備表仍均以臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項之建材設備等級表第三級提列(除廚具設備外)，是否符合該綠建築標章所規範相關節能指標，請實施者說明並予修正。

#### 四、臺北市政府文化局(書面意見)

- (一) 依本府 109 年 6 月 23 日府都新字第 10970048913 號函辦理。
- (二) 經查旨案本次新增本市中山區北安段二小段 549、551、553 等 3 筆地號土地，該新增範圍內現況無建物，爰本局無特殊列管事項。
- (三) 另本局前以 107 年 5 月 30 日北市文化文資字第 1076001954 號函、108 年 3 月 11 日北市文化文資字第 1083002448 號函復貴處、本案實施者自行檢視是否涉及文化資產保存法第 15 條規定，倘涉及亦請檢附相關資料過局，以利本局進行文化資產價值評估，惠請仍依前開函辦理。

#### 五、臺北市政府都市發展局(書面意見)

(一) 依本府 109 年 6 月 23 日府都新字第 10970048913 號函辦理。

(二) 查旨案本局因評估後國有土地參與都市更新分回房地戶數不符需求，業以 109 年 5 月 13 日北市都企字第 1093049838 號函(副本諒達)告知「本案不納作社會住宅興辦標的」在案。

#### **六、實施者—聖得福建設開發股份有限公司—黃仲志協理：**

(一) 謝謝張先生，關於第一點我們與大中華這邊，原屬在我們基地範圍內的住戶，我們就是用合作的方式去執行，未來我們還是會按照信託上的方式去執行。我們會內部溝通好，銀行才會給我們融資，不會影響到大家土地融資的部分，外觀部分請張建築師與各位說明。

(二) 剛剛有說明了，我們今天主要說明是大直街 46 巷跟 52 巷的都更範圍，不是 57 巷的都更範圍，剛剛股長跟大家說明，這一次給大家的住戶，是里長投遞給大家的。

#### **七、建築師—九典聯合建築師事務所—張清華建築師：**

我是設計者，要以什麼材料都是可以的，設計的話是不會影響的，你講的價值我能理解，那其實是我們與開發建設建議說因為現在很多高樓層，因為時間久了，怕會掉下來，之前臺北市一直有推說，如果有比較輕的材料就用比較輕的材料，那我本身是這麼想，保護住戶的權益，我們有很便宜的石材，比如說大陸的石材，當然也有很貴的磁磚，我認為是要公開，讓住戶覺得用的材料是安心的，除了設計之外，我覺得材料也是非常重要的。我會擔心說如果石材用得不好，比如說立面產生白華現象，太重撐不住，我才認為應該用有價值的，不是說用磚就沒有價值，也可以用很好的磚，我也不是要幫他們說話，只

是覺得要護好大家的權益。

#### 八、學者專家—簡裕榮委員：

(一)容積獎勵△F5-1 上限申請補充說明。

(二)建築計畫

- 1.釐清 P10-5 與 P11-6「大直街 52 巷」更新單元劃定申請，上述規劃構想是否為「基地內退縮 2M 與道路順平」；並配合檢討其植栽位置。
2. B2F 殘障車位宜檢討調至 B1F，令雖依規定不必留設裝卸車位，但仍宜檢討裝卸內化處理。
3. 轉管位置補繪圖示，並納入後續權變計畫估價報告書檢討。
4. 補繪冬至日及 3.6:1 高度限制圖，並依建築技術規則檢討。
5. 屋頂小喬木覆土深度宜檢討調至 1.5M。

(三)財務計畫:人事、銷管及風險上限提列補充說明。

#### 九、臺北市都市更新處—蔡股長欣沛：

今天是本案第二次的公辦公聽會，因本案先前在審議會時，決議同意更新單元範圍南側 551、553 及 549 地號土地等 3 筆道路用地納入本案更新單元，故請實施者重行辦理公開展覽及公聽會。今天會議後，法定程序將召開幹事會、聽證會、審議會，若各位地主有意見呈述需要，可於本案審查期間以書面表達。

#### 柒、會議結論：

本次會議與會民眾以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計

畫內，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，並做為審議會審查的參考，今天公聽會謝謝各位的參加。

捌、散會（上午 11 時 15 分）