

# 文心廣勝開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區碧湖段四小段 94-3 地號等 13 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 6 月 18 日（星期四）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北創新實驗室（臺北市內湖區洲子街 12 號 2 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 邱股長于真

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 記錄：李曉萍

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由文心廣勝開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區碧湖段四小段 94-3 地號等 13 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照都市更新條例相關規定舉辦，我是今天會議的主持人，目前任職臺北市都市更新處事業科的股長(邱于真)，今天邀請專家學者是都市更新及爭議處理審議會簡裕榮委員與會。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 10 分鐘的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

### 一、財政部國有財產署北區分署(書面意見承辦代為宣讀)：

案涉本署經管同小段 125-2 地號國有持分土地(抵稅地)，持分面積 18 平方公尺，使用分區為「道路用地」，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 12 點第 1 款規定略以，抵稅

繳款之國有公共設施用地屬「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」第1項但書規定應辦理有償撥用者，領取現金補償。請實施者依前述規定辦理並記載於計畫書公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則(計畫書第12-2頁)。

## 二、臺北市政府工務局新建工程處(書面意見承辦代為宣讀)：

有關本府訂於109年6月18日舉辦文心廣勝開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區碧湖段四小段94-3地號等13筆土地都市更新事業計畫案」第一次公聽會，本處不派員與會。

## 三、臺北市政府文化局(書面意見承辦代為宣讀)：

1. 經查，旨揭基地範圍內(內湖區碧湖段四小段94-3、124、124-2、125、125-2、128-1、129、129-2、130-1、131-2、131-3、132-1、133-2地號13筆土地；內湖區環山路二段76巷1、5、5-1、5-2、5-3、5-5、7、9、11、15、17、19號)非本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。
2. 惟未來進行營建工程或其他開發行為時，如發現具文化資產價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，仍須依文化資產保存法第33、35、57、77條等相關規定辦理。
3. 依現行「臺北市樹木保護自治條例」等相關規定，本市受保護樹木係採現地測量方式認定；本市轄區內各該工程之建設開發者，應自行派遣專業人員量測開發區內喬木樹籍資料並簽證負責。該基地內樹木有達受保護認定標準者，併應提送保護計畫或移植與復育計畫等至主管機關審查同意後始得施作。以上規定，合先敘明。
4. 查申請單位計畫書內樹木照片無量測數據，另依據空照圖研判

基地中央似仍有其他樹木，請開發單位確實將基地內所有喬木逐株進行量測，再將樹籍資料(包括樹種、樹高、樹胸圍、樹直徑)及每株照片遠照、近照各一張(須為進行量測之照片且測量值能清楚辨認)提送本局確認是否達受保護樹木標準。

**四、所有權人—陳○蓁(內湖區碧湖段四小段 124、124-2、129、129-2、131-2、131-3 地號)：**

本案採權利變換方式實施，因持分土地小，擬與其他家人共計 8 位共同分配，請問最小分配單元坪數、價值為何？或是不分配改以現金方式將如何計算？

**五、所有權人—陳○郁(內湖區碧湖段四小段 124、124-2、129、129-2、131-2、131-3 地號)：**

我在 13 筆範圍跟鄰地 127、127-1 地號都有持分的土地，自行劃定階段參與進審議會討論，因 127、127-1 地號一直有少數 2 位所有權人不同意，影響 127、127-1 地號其他 55%以上所有權人參與更新的權利，想請教我們該如何確保 55%以上所有權人的權益。

**六、規劃單位—安邦工程顧問股份有限公司(郭總經理建興)：**

1. 本案現階段為事業計畫，主要確認申請容積獎勵額度及建築規劃設計，事業計畫核定後才會進行權利變換計畫；而最小分配面積依據市府規定為室內面積 46 平方公尺，後續權利變換階段，將委任三家專業估價者查估評價基準日之更新前與更新後權利價值，並會再召開權利變換公聽會進行相關分配說明，如所有權人想了解更多，實施者可以在會後作進一步的說明。
2. 感謝陳先生在自行劃定階段的協助，實施者一開始也希望以 21 筆範圍進行都市更新，花費多年時間整合，目前能進行到現在的階段，已實屬不易，因 127、127-1 地號上有唯一的合法建

築物，且無法取得該 2 位合法建築物所有權人之同意，故無法將其納入，除非合法建築物所有權人願意參與並提供事業計畫同意書才有機會促成。

#### 七、學者專家一簡委員裕榮：

1. 本案尚有未表達意願者，建議實施者加強溝通協調。
2. 耐震建築設計獎勵部分，請補充檢討設計圖說。
3. 建築計畫部分：
  - (1)一樓大廳空間請依土管規定補充說明空間性質。
  - (2)P19-9 日照陰影圖建議依建築技術規則規定再行檢討。
  - (3)P19-17 消防救災空間檢討圖補充說明東側巷道進出動線。
  - (4)地形高程高差部分，宜補繪剖面圖說明。
  - (5)植栽補標覆土深度。
4. 財務計畫銷售、人事及風管費用均以上限提列，請補充說明合理性。
5. 請釐清 P14-1「保固事項」是否為更新條例規範。

#### 柒、會議結論：

本次會議與會者及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫案內參考，另各位民眾若還有其他意見，仍可採書面的方式向本市都市更新處表達，後續將納入都市更新及爭議處理審議會審議參考。

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 2 時 55 分）