

安家道生股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區直興段二小段 441 地號等 24 筆土地(原 18 筆)都市更新事業計畫案」

第二次公聽會發言要點

壹、時間：民國 109 年 12 月 10 日（星期四）下午 4 時 30 分

貳、地點：臺北市萬華區青山區民活動中心

（臺北市萬華區環河南路二段臨 5 之 1 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 張代理股長雅婷

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：曾少宏

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防疫，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，歡迎大家來參加由安家道生股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區直興段二小段 441 地號等 24 筆土地(原 18 筆)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代理股長張雅婷，今天邀請專家學者是王瑞婷建築師。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 分鐘簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、主席-張雅婷(更新處事業科代理股長)

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。登記發言以二輪為原則，並採統問統答方式，發言時間為 5 分鐘。

二、所有權人-財政部國有財產署北區分署(書面意見承辦代為宣讀)

(一) 請實施者依下列文字登載財政部國有財產署(下稱本署)經管國有土地於事業計畫書適當章節：

1. 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、地或權利金：

(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 2 款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：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。其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

2. 本案採部分協議合建、部分權利變換方式實施，本署經管同小段 441 地號國有土地，面積 256 平方公尺，未達 500 平方公尺，占擴大後更新單元總面積 1,969.82 平方公尺之比例為 13%，未達該更新單元土地總面積 4 分之 1，依處理原則

第 5 點規定，得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第 46 條第 3 項第 3 款、第 4 款規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。

3. 本署經管更新單元範圍內同小段 938 建號國有房屋，坐落本署經管同小段 441 地號國有土地上，依處理原則第 15 點規定，應併同坐落之國有土地處理。

(二) 請實施者依本分署 106 年 12 月 13 日台財產北改字第 10600345340、107 年 3 月 6 日台財產北改字第 107000050660、107 年 6 月 15 日台財產北改字第 10700161200 及 108 年 8 月 16 日台財產北改字第 10800235790 號函，提供更新單元內本署經管國有土地參與更新後可分配樓地板面積予本分署，以憑研處，務請重視。

(三) 本案提列特殊因素費用共計新台幣 6,787 萬 2,000 元，請實施者依審議原則說明合理性及必要性，並依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，並提請審議會審議。

(四) 本案國有土地比例 13%，查提列之人事行政管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 56.04%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。

三、所有權人-陳○○ (448 號土地) (現場登記發言):

各位長官好，本人同時代表另兩位地主發言，首先想表達的是家人經詳細考慮後，我們不願意參加都更請排除在外，因為家對我們來講有太多兒時家人快樂共同成長的回憶與感情，已經成為一家人了無法輕易割捨與分離，父親今年剛過世，家人尚未走出傷心悲痛之中，母親也更是整天擔心害怕，自己的家被人拿走，都更這件事讓我們的平靜生活起了變化，也帶來了困擾，請各位長官能考量我們的心願和意願，謝謝。

四、所有權人-陳○○的先生代為發言(447 地號土地)(現場登記發言)：

- (一) 有關車位的問題，車位從 B1 到 B4，其中 B2 到 B3 為平面停車位，B4 是機械停車位，那麼其中機械停車位有 85 個，差不多是全部車位的二分之一，因為全部車位才 174 個，現在我要強調的跟上次公聽會一樣，現行民眾持有休旅車占全車輛的四分之三，到外面初步統計 10 輛車大概有 7~8 輛為休旅車，若 B4 機械停車位仍採傳統設計，其高度只有 155 公分，則大部分休旅車無法使用，提醒建商不能為了節省成本，將 B4 機械停車位之設計為傳統式高度僅為 155 公分，其應充分考慮休旅車 170 公分或以上能使用之高度。
- (二) 現今為網路時代，各位也清楚網路是越多戶議價越便宜，如果網路管線沒有先規劃好，那住戶自行跟網路公司議價，則每一戶的單價非常高，可是我們有一百多戶，如果管線都配好了，同時議價則可以降低網路費用，建請建商於設計跟施工時一併考量。這一點在目前網路時代要特別注意，一定要列入記錄，因為網路是現代人的生命，一定不要把生命放棄

掉，謝謝。

五、所有權人-廖○○（陳○○先生，462 地號土地）（現場登記發言）：

請問停車位有沒有設計充電的設備？

六、所有權人-王○○（450 地號土地）（現場登記發言）：

- （一）目前車道的設計位置，接近西園路一段 72 巷與華西街交叉處，該路段車輛出入之出入較不方便，進出動線只能走西園路一段 72 巷，華西街幾乎不能走，對住戶來說是不好使用，建議車道位置可以設計在貴陽街二段 232 巷，當然更好的方式是直接設計在貴陽街二段上；另這個案子的設計，當初大家在談的時候，原本講好一樓不做商業空間要做公共設施，目前規劃看起來一樓有一般零售業，而因為商業空間之規劃，故車道規劃於巷道內，但在當初談條件時，約定一樓要做公共設施，目前規劃了商業空間已與當初談的條件不一樣，再加上車道規劃位置，建議建商應重新考量整體規劃。
- （二）公共設施(機車位)設計在 B1 跟 B2，當然這是法定的沒有錯，但是因為放在 B1 跟 B2 對地主的影響比較大，不知道機車位放在 B1 跟 B2 的公共設施，是屬於有價值的分配、還是沒有價值的分配？如果是沒有價值的分配那對各位地主的影響就比較大點，建設公司把大部分的車位都做成機械式停車位放在 B4，所以這部分規劃是不是把機車停車位放在 B4，B1 到 B3 都蓋成平面停車位，大家一起來分享這個使用，這樣可能是比較好的也符合大家的期望。
- （三）在實施進度他有扣除建築工程 3.5 年以外，第三項權利變換

報核從 110 年 5 月到 111 年 11 月將近 1.5 年，這個時間有點長，另外一個在第五項申請拆除到第八項土地補償金發放作業，從 112 年 1 月到 114 年 7 月將近 2 年半時間，這 2 個的時間佔掉整個計畫還蠻長的時間，因為這個計劃從現在 109 年 12 月開始計算，要 10 年後才能住進去，因為部分地主年紀也大，怕來不及住進去，請說明一下。

七、實施者—安家道生股份有限公司(郭總經理荃倫)：

- (一) 有關陳○○問題，上次在都市更新處審議時已有向委員會及地主說明，因考量 448 地號之寬、深度不足將為畸零地，未來無法單獨興建，顧及 448 地號地主權益問題，故本次一併將其納入更新單元範圍內。
- (二) 有關車位問題，將來機械停車位會讓大多數休旅車高度可以停進去；另目前規劃設計就已經有考量網路管線配置，請地主可以放心。
- (三) 關於停車位充電的設備，目前有設置一處充電的設備，但這不是獨享，未來會將這個充電設備交接給大樓管理委員會統一管理，至於未來充電設備使用規定及充電收費方式，則由管理委員會去規定。
- (四) 有關車道規劃位置，目前現況巷道比較狹窄，未來大樓新建完後，現況不足 8 公尺寬的巷道，將會退縮補足巷道寬度達 8 公尺，故未來車輛進出動線無虞。

八、規劃單位—玉山創意行銷股份有限公司(康規劃師乃文)：

進度表中有關權利變換報核時間，是指權利變換報核至市政府審查審議核准期間，實際依都市更新程序核定為準，審查核定

後，將由市政府辦理權利變換的核定公告 1 個月；另工程施工期間，至少要 3 年半以上，後續時程將配合實際進度做調整。

九、建築設計—鄭誌明建築師事務所(謝建築師俊亮)：

關於 B1 機車位的問題，因為按照建築法規的規定，機車停車位只能設置在接近於地面層的位置，也就是地下一層；本案車位是以權值分配，地主可以依照權值去選擇想要的車位位置及車位形式，將來在地主選配時，會寄給各位地主選配通知單，上面就會有權值，由地主們優先選，選剩下才由建設公司獲配，所以各位地主不用擔心。

十、學者專家—王建築師瑞婷：

- (一) 西側鄰地未納入本次範圍，當然過程中已經協調非常多次了，但就整體都市風貌及未來建物產品的定位都有點可惜，建議在都市更新辦理過程中跟西側鄰地持續溝通，如果可以的話協助整建維護的話可以改善城市風貌。
- (二) 有關一樓平面圖的部份，一般零售業之西南側有一個空間漏了空間名稱也沒有出入口，這個部分請補充，再來防災中心旁邊有一個空間沒有空間名稱請標示。
- (三) 本案部分樓層房型有所不同，建議 10 至 11 樓之間、10 到 15 樓之間、19 到 20 樓之間，這個廁所都有轉管的情形，請補繪轉管的圖說。
- (四) 裝飾處和隔柵部分也請依照建造的抽查案例彙編做檢討。
- (五) 那汽車坡道部分，通常機車停車坡道要有 1:8 之坡度，於圖面未看到坡度之標示，請補標示。
- (六) 無障礙車位部份建議盡量靠近樓電梯之服務口。

(七)地下室部分空間名稱漏未標示，地下連續壁與地界之間的距離也請補標示作為檢討，未來施工上比較不會有問題。

(八)屋頂有種植小喬木，小喬木的覆土深度有沒有達到足夠深度請再釐清。

(九)地下二層平面圖誤放為地下三層平面圖，請改善。

柒、會議結論：

本次會議與會者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復，並做審議會審查的參考，今天公聽會謝謝各位的參加。

捌、散會（下午5時15分）