

國泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市南港區南港段三小段 68-3 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：108 年 4 月 19 日（星期五）下午 4 時 30 分

貳、地點：臺北市南港區東新區民活動中心

（臺北市南港區東明街 99 號 2 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 陳股長品先

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：蔡瓊儀

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由國泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市南港區南港段三小段 68-3 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」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股長陳品先，今天邀請專家學者是建築師王瑞婷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的話請到發言登記處進行登記，會議流程會請實施者做 15 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、所有權人—劉○華（316-4 地號土地）：

1. 本次變更陽台深度，請問會影響室內面積坪數嗎？

2. 8樓以上A2、A5戶廚房變更後，房間格局看起來較不方整，以房間布置來說不方便擺設，且就風水角度房間有缺角，對主人運勢不利，希望回復為原本設計，雖然廚房變小一點，但房間格局較為完整。

二、財政部國有財產署北區分署(書面意見)

經審視案附變更事業計畫書及擬訂權利變換計畫書【公展版】，本分署意見如下：

1. 事業計畫書第變20-1頁：因都市更新條例於108年1月30日修正，本案國有土地得讓售予實施者規定之條文號請修正為第46條。
2. 事業計畫書第10-6頁：本案容積獎勵達50%(不含其他容積獎勵)，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。
3. 本案國有土地比例17.62%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地之比例酌予調降相關管理費，以維護全民及公產權益。
4. 權利變換計畫書第8-4頁：本案共同負擔比例達45.44%，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。

三、臺北市政府文化局(書面意見)

- (一)經檢視案內土地及建物相關資料，未有本市已公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物，亦無涉及文化資產保存法第15條之規定，請逕依相關規定辦理後續，本局無特殊列管事項。
- (二)惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或

具古物價值者，仍請依文化資產保存法第33、35、57、77條等相關規定辦理。

四、建築設計—闕河彬建築師事務所：

1. 陽台部分是考量實際使用需求，將形狀略作調整，使陽台淨深深一點，面積沒有變動，也不會影響室內面積。
2. 關於廚房部分，是經實施者與住戶討論後，參考市場上類似房型而調整，臥室可藉由室內裝潢規劃固定書桌或檯面將整個室內格局變方整，這部分僅涉及室內隔間牆的變更，我們會再與實施者及住戶討論，後續也可配合住戶需求修改。

五、學者專家—王瑞婷建築師：

1. 一層植栽部分喬木與地下室開挖範圍重疊，請釐清覆土深度。
2. 變更後建築配置有結構過樑情形，這部分是否要依建管抽查案例彙編檢討，請釐清。
3. 本案5、6樓有轉管問題，請告知選配6樓轉管下方5樓戶別之受配人。

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及權利變換計畫內參考。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