

雄惠開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區玉成段三小段 351-2 地號等 7 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 2 月 17 日（星期一）下午 4 時 00 分

貳、地點：臺北市南港區成德區民活動中心

（臺北市南港區同德路 100 號 3 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 李股長怡伶

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：張文銓

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由雄惠開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區玉成段三小段 351-2 地號等 7 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李怡伶，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-財團法人台灣基督長老教會代表 郭先生（531、532、533、534 地號土地）（現場登記發言）：

1. 本案為 100%同意之 168 專案，鄰地無理陳情，致使本案延宕數年，請都更審議會儘速核准本案。

2. 公設比超過 40%，應再調整。

二、臺北市府財政局（公有土地管理機關）（書面意見承辦代為宣讀）：

經檢視本次事業計畫內容，本局意見如下，請實施者配合修正及說明：

1. 第 14-2 頁：依提列總表規定僅合法建物可提列拆遷安置費，本案無合法建物，有關其他土地改良物拆遷安置費及搬遷補助費，請刪除。
2. 第 15-2 頁：本案提列特殊外牆及機械停車設備費用，請說明必要性及合理性，並請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，後續提請審議會審議。
3. 第 15-3 頁：表 15-3 營建工程費用估算表依工程造價要項規定含勞工安全衛生費、空氣汙染防制費、施工稅捐、利潤及管理費，請修正。
4. 第 15-4 頁：
 - (1) 建築設計費請依本府都市發展局 106 年 10 月 25 日發布重要審議原則以臺北市建築師建築酬金標準中級費率提列。
 - (2) 表 15-5 公寓大廈公共基金級距 1 億元以上之計算式有誤，請修正。
5. 第 15-5 頁：本案無概要階段，表 15-6 都市更新規劃費計算表概要階段費用 100 萬元，請刪除。
6. 第 15-6 頁：
 - (1) 更新前測量費請依提列總表規定檢附合約影本，並以合約金額提列。
 - (2) 貸款期間請依一般審議案例以 36 個月提列。

7. 第 15-6 頁至第 15~8 頁：人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費均以上限提列，請調降。
8. 第 15-10 頁：建物價值之二樓以上每坪平均售價與表 15-12 更新整體開發收益表之二樓以上辦公室單價不一致，請整清修正。
9. 本案共同負擔比例達 51.49%，請調降相關費用。

三、鄰地所有權人—張先生（403-2 地號土地）（現場登記發言）：

1. 本案欲廢除玉成街南段(404-1 地號)，當初說廢除的前提是要維持人車通行，目前設計規劃為供行人通行，因鋪設人行步道鋪面，車輛無法通行。另現有巷先前測量路寬為 6.7 公尺，更新後留設為 6 公尺，請實施者與地政機關再行測量確認現有巷路寬，更新後請維持原有路寬，避免損及鄰地的權益。
2. 目前留設通廊之淨高不足 4 公尺，一般車輛通行已有壓迫感，大型消防車輛則無法通過，考量維持人車通行之前提，請實施者將通廊淨高提高至 6 公尺。
3. 建築量體北側緊貼鄰地，未來開挖時有鄰損之疑慮，請將建築量體往南退縮 1 公尺。

四、規劃單位—邑相更新規劃股份有限公司(廖家政協理)：

1. 本案更新後建物作為辦公使用，茶水間、廁所等公共空間較一般住宅多，導致公設比較高，後續將提供相關資料供所有權人檢視並討論，併同後續審查意見一併檢討。
2. 因第 306 次審議會決議為更新後留設通廊供人車通行，並確保維持通行順暢，通廊目前留設路寬為 6 公尺，鋪設人行步道鋪面係為打造友善的人行空間，但未限制車輛通行，未來人車皆可通行。
3. 目前通廊淨高為 3.3 公尺，更新後會設立高度限制標誌，確保人車通行的安全。

4. 開挖工法與工務部門確認並符合相關法規，安全部分請各位放心，後續將補充相關檢討於報告書中供市府審查，若幹事及委員們認為有退縮之必要，實施者將配合修正。
5. 有關財政局提供之意見，將於專案會議時一併說明及修正。
有關建築師提供之意見，將於專案會議時一併說明及修正。

五、學者專家—王建築師瑞婷：

1. 本案廢巷處理方案請以圖面標示方式敘明清楚。
2. 通廊未來供人車通行，請考量鋪面承受力之強度，避免後續維修問題，淨高部分也請考量車輛通行狀況進行檢討。
3. 人行步道獎勵部分請確認淨寬是否有達 2 公尺。
4. 北側地下室開挖部分緊鄰地界，請實施者檢討確認，避免鄰損情況產生。
5. 一樓無障礙機車位與建築物範圍有重疊，請釐清。
6. 一樓植栽緊貼地下室開挖範圍，未來植栽生長空間請再考量。

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 31 分）