

巧洋實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區通化段三小段 84 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫案」

第三次公聽會發言要點

壹、時間：民國 109 年 4 月 17 日（星期五）上午 9 時 30 分

貳、地點：市政大樓北區 N206 會議室專區

（臺北市信義區市府路 1 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 董股長妍均

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：鄧伊菱

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，歡迎大家來參加由巧洋實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區通化段三小段 84 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(董妍均)，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會簡委員裕榮。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、主席說明發言原則：

(一) 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

(二) 原則採統問統達方式，發言輪數為二輪，每人 5 分鐘發言時間

二、所有權人-吳○翹 (85 地號土地) (現場登記發言)：

1. 風險管理費從八千多萬增加到一億多是因為什麼原因?
2. 實施進度從報核到一切順利的話需要六年多的時間，我想知道在時間上是否可以有縮短的空間?
3. 停車場如何進出大廈的動線，**是否有機械設施?**
4. 一般事務所和住宅分別為幾樓?
5. 拆遷補償費是一次發放還是分月發放?假如工程延誤的話，補助是否也會增加?

三、所有權人-王○峰 (86 地號土地) (書面意見承辦代為宣讀)：

針對第三次公聽會召開之前，建設公司毫無事先辦理說明會，因此 17 日的公辦公聽會我們這些 20%有異議的人沒時間去找專家研討本案之變化，故認為程序上有違法之虞，要求延後。

四、臺北市政府文化局(書面意見承辦代為宣讀)：

1. 經查旨案範圍內無本市公告之文化資產、暫列古蹟及列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。
2. 惟開發過程中如發見古蹟、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時，仍請依據文化資產保存法第 33、35、57 及 77 條等相關規定辦理。

五、實施者—巧洋實業股份有限公司(陳佳慧規劃師)

1. 有關風險管理費費用增加是因本案實施方式屬於都市更新二十五條之一，於先前本案審議時，風險管理費只能提列屬以權利變換方式實施部分的費用，但後來都更審議通案原則認定以二十五條之一方式實施也是以權利變換為基礎，所以協議合建部分亦得提列，因此修正提列成全案計算之風險管理費，導致此項目費用增加。
2. 有關拆遷安置費的部分，因為吳先生是屬於本案的協議合建戶，因此屬於本案協議合建的部分，後續會請公司開發人員再與您溝通協商，討論發放的内容。
3. 有關王先生的意見在此說明，本案此次重新公展係因第二次公展結束後，於幹事會上有幹事意見提及保留之現有巷為既有巷道，遂上方不得加蓋建物，會後經與建管處確認法令規定，為此修正建築設計以符合法令規定，修正後向都更處申請重新公展，本案並非新報核之案件，因此沒有舉辦新案報核前之自辦公聽會。
4. 敬悉有關文化局的意見。

六、實施者—巧洋實業股份有限公司(葉文德經理)

有關實施進度部分，因也涉及公部門的審查時間，只能說有機會縮短時程，但無法明確回答可以縮短多久，因為現在還在審查階段，整個過程不是單純控制在我們這邊，目前看到的時程也僅是預定進度，後續會依實際進度更新。

七、建築設計—紹洋建築師事務所(宋紹洋建築師)：

1. 因為有規定一定的商業使用及住宅使用，所以一樓到三樓是做一般事務所，四樓以上做住宅使用。
2. 本案在一樓有留設停車等候空間，汽機車皆為平面車位，無任何軌道機械式，依升降梯下去平面車道。

八、學者專家—簡委員裕榮：

1. 與所有權人溝通盡量口語化，本案尚有未表達意見，建議再麻煩加強溝通協調。
2. 容獎△5-1 為上限，因此請補充說明一至四樓的檢討，因為是商業區，以及臨基隆路的開放空間。
3. 在建築設計的部分，(1)停車空間皆為升降機，因此要算停等時間，否則上下班時間容易遇到塞車。(2)殘障車位請再依內政部函釋檢討車位。(3)車位數量檢討是否有含垃圾車位，如果不含，停車管理方式需要補充。(4)小喬木和灌木覆土深度這部分需要補充。(5)汽機車數量和附錄住戶管理規約不一致。
4. 財務計畫的部分，(1)工程費用場鑄溝蓋板更新為工務局要求，為更新案的工程公益回饋，建議這塊費用刪除，因為在臨建築基地線工務局大部分都會要求更新。(2)人事風險管理費請補充說明。

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復，並做審議會審查的參考，另本案公辦公聽會紀

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，今天公聽會謝謝各位的參加。

捌、散會（上午 10 時 06 分）