

# 品陽建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市中正區永昌段四小段 44 地號等 43 筆(原 35 筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 110 年 1 月 5 日（星期二）下午 4 時 0 分

貳、地點：臺北市中正區龍興里民活動中心

（臺北市中正區三元街 131 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 宋股長旻駿

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：倪敬敏

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由品陽建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市中正區永昌段四小段 44 地號等 43 筆(原 35 筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」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宋旻駿，今天邀請專家學者是本市都市更新及爭議處理審議會鄭委員凱文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 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。如未登記者，其發言不列入會議紀錄內。
- (二) 原則採統問統答方式，發言輪數為二輪，每人 5 分鐘發言時間。

## 二、 公有土地管理機關－財政部國有財產署北區分署(書面意見承辦代為宣讀)：

- (一) 權利變換計畫書第修正說明-3 頁所載第十章、建築興建計畫一節，應屬計畫書第六章節內容，請實施者確認並順修參考頁次。
- (二) 事業計畫及權利變換計畫書第審-1 頁「更新審議資料表」、權利變換計畫書表 11-5「更新後停車位價值表」所載地下層數及車位數輛，及事業計畫書(第 10-21 頁)、權利變換計畫書(第 6-15 頁)所載建築興建計畫，大基地設置 90 席法定停車位及 23 席自設停車位，均與「更新單元建築面積檢討表」不符，請實施者確認。
- (三) 本案地下開挖由 4 層增加至 5 層，原地下 1 層樓地板面積 1,784.93 平方公尺變更配置為地下 1 層 1,253.02 平方公尺及地下 5 層 531.91 平方公尺，致超建加成 40%，營建工程費用由新臺幣(下同)8 億 8,714 萬 9,606 元增加為 8 億 9,731 萬 5,095 元，請實施者說明原因。
- (四) 事業計畫書第 16-18 頁與權利變換計畫第 12-3 頁共同負擔費用數額及負擔比例不符，請實施者確認。

## 三、 學者專家－鄭委員凱文

- (一) 本案係因建築執照抽查辦理變更，請問建築執照抽查是變更設計或報備，請實施者說明。

(二) 本案為超高層建築，規劃燃氣設備應依相關規定防火設備區劃分隔。經檢視圖面部分樓層廚房採開放式設計，若廚房係採用電力式，請實施者於建築圖面標示清楚。

#### 四、 規劃團隊－財團法人都市更新研究發展基金會(詹資深規劃師宛庭)

(一) 謝謝委員提醒，後續將重新檢視圖面並補充標示。

(二) 後續配合於幹事會後修正本案修正對照表章節名稱誤植處，並順修頁碼。

(三) 本案法定汽車位共 94 部(大基地 90 部、小基地 4 部)、自設汽車位 19 部。其中小基地 4 部之法定汽車位係規劃於大基地。經重新檢視將修正以下報告書內容：

1. 審議資料表法定車位之誤植處配合修正。
2. 權變表 11-5：僅敘明有計價之車位，故地下一層 2 部及地下二層 1 部公設車位未列入本表，若欲檢視個別車位情形，請參考權變計畫 P13-12。
3. 經重新檢視事業計畫 P10-21、權變計畫 P6-15 皆與面積檢討表一致，並無誤植之情形。

(四) 本案建築基地有高層差，原核定版標示方式經建照抽查後，樓地板面積配合抽查意見調整，分別依 GL1 及 GL2 分別呈現。考量本案實際開挖深度確實達地下五層，故財務計畫配合修正。惟本案地主分配價值維持核定版結果，超過部分已由實施者吸收，不影響地主權益。

(五) 權利變換計畫第十二章第二節費用負擔數值誤植，後續於幹事會後配合修正，惟本案地主分配價值維持核定版結果，超過部分已由實施者吸收，故誤植部分不影響權利變換分配結

果。

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。

本案第二次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 20 分）