

# 財團法人臺北市都市更新推動中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區通化段五小段 416 地號等 13 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 108 年 01 月 03 日（星期四）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市大安區客家文化會館

（臺北市大安區信義路三段 157 巷 11 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 袁副總工程司如瑩

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 記錄：馮建穎

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由財團法人臺北市都市更新推動中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區通化段五小段 416 地號等 13 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，目前任職更新處副總工程司袁如瑩，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 15 分鐘事計及權變的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、所有權人—財政部國有財產署（426、443 地號土地；書面意見

承辦代為宣讀)：

1. 依財政部 106 年 6 月 2 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) 經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：
    - A. 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。
    - B. 其餘權利價值選擇分配更新後房、地。
2. 本案採權利變換方式實施，本署經管同小段 426 地號等 2 筆國有土地，依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例第 27 條第 3 項第 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。經查旨案之建築規劃內容，尚無本分署可分配之適宜產品，爰以領取更新後權利金方式參與分配。
3. 爰請實施者將前述國有土地處理方式完整登載於事業計畫書

適當章節中。

## 二、實施者—財團法人臺北市都市更新推動中心（洪志生副執行長）：

1. 針對企業附托及會議室的維護管理，後續會在報告書中加以說明。
2. 有關榕樹移植，樹根串根及建物保護部分，都有加以防制。
3. 有關建材設備等級表部分會再加以檢討及討論。

## 三、建築設計—簡俊卿建築師事務所(李家麟建築師)：

1. 日照檢討圖會再加以修正。
2. 兒童托育中心的相關規範，日前有跟相關單位討論過，社會局有提供托育中心設置基準，目前檢討後是符合基準。
3. 針對空調部分，規劃設計為各樓層獨立空調，二調室外機將設置於 2 樓，1 樓的空調室外機將設置在 2 樓陽台，也會做遮蔽設計。
4. 空中花園的喬木植栽，會再加以檢討。

## 四、估價單位—麗業不動產估價師聯合事務所(薛宛荃副理)：

針對兒童托育中心的估價條件，在估價條件更新後第四點有說明考慮最高最有效使用，目前是以店面價格做評估。

## 五、學者專家—簡委員裕榮：

1. 有關更新基金容積獎勵中，規劃單位以捐贈金額乘以 1.2 倍計算，請更新處協助確認是否應乘 1.2 倍，並請確認更新基金後續的處理流程。
2. 有關建築計畫有以下意見提供參考：
  - (1)有關 1F 兒童托育中心，就目前設計上與教育部所規定的兒童托育設施是有落差的，請建築師事務所再次釐清及檢

討規劃上是否符合相關法令。

(2)事業報告書 P17-10~P17-11 的太陽方位圖有些微誤差，請在調整圖面。

(3)請補充說明 1F 圖面空調機與廣告招牌之放置位置；另辦公大樓後續營運採中央空調的設計是否妥適，請事務所再與業主及實施者加以討論。

(4)有關 13F 空中花園因空間狹小，倘若未來颱風或其他災害時會有危險性，也須考慮後續維護管理之問題，建議可以調整為小喬木，請設計單位再加以檢討綠建築。

(5)有關建材設備表更新處在寫相關的參考規劃材料設備報告時是以住宅使用為主，而本案為辦公大樓，建議相關設備應配合調整。

3. 有關樹木保護部分，因未來榕樹根可能會對建築物產生影響，建議在大樓及榕樹之間設置阻根板。

4. 有關維護管理規約，建議補充說明 1F 兒童托育中心及 3F 會議室後續的維護管理及如何營運。

5. 有關估價報告書中，兒童托育中心估價條件以及辦公室估價條件建議要加以補充說明。

#### 六、臺北市都市更新處—袁副總工程司如瑩：

有關更新基金容積獎勵中，以捐贈金額乘以 1.2 倍計算是正確的，另更新處會確認後續基金的處理流程。

#### 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（下午 3 時 2 分）