

# 泰記開發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四小段 336 地號等 26 筆(原 22 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 12 月 11 日（星期五）下午 4 時 0 分

貳、地點：大安區客家文化會館 1 樓會議室

（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 **宋股長旻駿**

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，歡迎大家來參加由泰記開發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四小段 336 地號等 26 筆(原 22 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**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 分鐘事計的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、主持人：

目前沒有人登記發言，但要向大家說明，有意見要表達，須完成登記發言，未登記者，其發言不列入會議紀錄。

二、所有權人—財政部國有財產署北區分署(書面意見承辦代為宣讀)：

- (一) 本案國有土地占 1.54%，本案人事行政管理費 5%、風險管理費 11.25%及廣告銷售管理費 6%均已上限提列，且共同負擔比例達 35.69%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。
- (二) 依都市更新條例第 57 條第 5 項規定，第 1 項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。請實施者說明本案提列建築物拆除費用之合理性及合法建物拆遷補償費是否依前述規定辦理，並予修正。
- (三) 據附錄二、住戶管理規約所載，本案經常管理費自通知交屋日起，不論遷入與否一律全額收取。請刪除「通知」二字。

三、規劃單位—奇模工程有限公司(王技師佩模)：

- (一) 規劃團隊這邊針對國產署的意見大概說明一下，基本上國產署意見我們會配合回覆意見，如有誤植或依照條例上面所規定的事項，我們會配合來做修正，以上。
- (二) 謝謝鄭委員的提醒，針對相關的包括獎勵值跟容移量體的回饋空間，還有△F5-1 現階段是爭取 10%的最高上限值，這個部分會再加強說明。
- (三) 另建築物超高的部分，因為超高所以消防隔離間、燃氣設備等等，有關消防的檢討，及一樓挑高 6 米，這部分都是比較偏向於建築的部分，會請建築師針對委員提醒的這部分，加強作事前的一個說明，以上。

四、學者專家—鄭委員凱文：

- (一) 各位午安，稅捐處、主持人，還有實施者團隊、各位居民大家午安，很榮幸這次來參加大安區的公辦公聽會，因為我們這個案子在第 425 次會議大會決議，後來就是加入 4 筆的土地，那 4 筆土地加入之後，更新範圍趨於比較完整，當然

會有比較好的對於都市環境更友善、更好的一個設計，也帶來對都市窳陋地區更正面的幫助，那這邊第一點是值得鼓勵的。

- (二) 接下有幾點建議，首先第一點就是說，因為本案有很多容移量，已經接近 50%，大概有 40% 是道路地，業經都市設計審議核定了，那剩下的 9.5% 是大稻埕容移的部分，那當然大稻埕也是對環境、對於大稻埕的古蹟或者歷史性建築物有正面的修繕，所以對於容積移轉的部分，都市設計審議也都已經核給。但同時也有申請  $\Delta F5-1$ ，同時也有申請  $\Delta F5-3$ ，那  $\Delta F5-1$  的部分，有關回饋的部分，我建議是因為圖片上沒有一張比較清楚的方案，就是說哪一些屬於  $\Delta F5-1$ ？哪一些屬於  $\Delta F5-3$ ？哪一些屬於容移？相信這是各位委員都會針對這個部份，可能在審議會上建議可以提出更清楚的說明，不然可能會涉及到重複計算回饋的部分，重複計算獎勵的部分，可能是在審議會最大討論的重點，這是第二部分。
- (三) 再來就是說， $\Delta F5-1$  現在拿到滿分了，我相信是在東側的部分，是不是把它作為  $\Delta F5-1$  一個有利的依據，或是其他部分能夠再做說明。
- (四) 這個案子是屬於超高的案件，依照建築技術規則，有關消防的部分，就是我們的廚房的燃氣設備，看起來每個單元的廚房其實設計的都很舒適，但是有一點是開放式的狀態，可能要去檢討消防必須去做隔間區劃，依照建築技術規則做設置。
- (五) 最後就是，我們 1 樓其實是很開闊的，是 6 公尺的高度，一般我們 6 公尺在都更的審議會可能會提出討論為什麼超過 4 米 2？那 4 米 2 如果需要更高，或是設備上，或是需求上，或者管線上，或者耐震設計上，這部分要加強論述，不然 6 公尺樓高可能在審議會也會是一個討論的焦點，以上供參，謝謝。

#### 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，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（下午 4 時 18 分）