

# 聖得福建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區延平段一小段 430 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：109 年 5 月 7 日（星期四）下午 3 時 0 分

貳、地點：臺北市大同區國慶區民活動中心

（臺北市大同區重慶北路三段 76 號 4 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：江柏緯

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，歡迎大家來參加由聖得福建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區延平段一小段 430 地號等 12 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現任都市更新爭議審議會委員簡委員裕榮。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 3 分鐘發言時間

二、所有權人—財政部國有財產屬北區分署（448 地號土地，書面意見承辦代為宣讀）：

1. 本案前經貴府於 107 年 8 月 27 日召開臺北市都市更新及爭議處理審議會第 339 次會議，請實施者將該次會議相關意見及回應確實登載於事業計畫書。
2. 事業計畫書第 20-1 頁「單元內國有上地意見」一節，請實施者依本分署 107 年 8 月 24 日台財產北改字第 10700236010 號函說明二、(一)意見，修正為「都市更新案範圍內涉本署經管同小段 448 地號國有(持分)土地，使用分區為商業區，面積 19.26 平方公尺，占更新單元總面積 1,760.63 平方公尺之比例為 1.09%，未符『都市更新事業範圍內國有上地處理原則』(以下簡稱處理原則)第 3 點第 3 項得研提主導辦理都市更新之門檻，因本案實施方式為權利變換，依處理原則第 5 點規定，得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售實施者。復依「國有非公用上地參與都市更新注意事項」第 13 點第 1 項規定，依處理原則第 5 點規定得讓售實施者之國有非公用上地，於實施者繳價承購前，仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。至坐落上述 448 地號國有(持分)土地之同小段 104 建號國有房屋，依處理原則第 15 點規定，應併同坐落之國有上地處理」。
3. 本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)達 32.81%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。
4. 本案共同負擔比例達 45.91%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同

負擔費用，以維護上地所有權人權益。

5. 事業計畫書表 10-5(第 10-45 頁)備註所載「其中室內面積小於 46 平方公尺之住宅單元由實施者持有，其餘部分則開放供案內相關權利人進行選配。」，建請實施者納入選配原則章節內。
6. 事業計畫書圖 10-8(第 10-14 頁)地下六層平面圖所示，該樓層設有 47 個坡道機械式停車位，與第 15-13 頁「收入說明」一節所載均屬平面式停車位不符，請實施者確認。
7. 本案提列特殊工程-制震系統及逆打工法費用合計達新臺幣 1 億 0,449 萬 9,500 元，依通案要審議原則，更新案提列特殊費用，尚未經審議會審議之案件，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，將合理性及提列費用之內容於審查意見載明。

### 三、學者專家一簡委員裕榮：

1. 本案尚有未表達意願者，建議實施者加強溝通協調。
2. 容積獎勵：
  - (1) 中央容獎項目#6 與#8，補充說明，並提出相關文件。
  - (2) 臺北市容獎項目：建築規劃設計(二)、(三)，補充說明，並提出細部圖說。
3. 建築規劃：
  - (1) 甘州街 16 巷補充現有巷道圖說尺寸(幹事複審建管處意見未妥加說明)。
  - (2) 單元使用分區為商三，但僅規劃 1、2F 為零售業與辦公室，宜依都計、土管相關法令補充說明。
  - (3) P11-5 空調機平面圖 A9-A11 單元空調機房管線處理宜規劃機房位置檢討。
4. 選配原則未說明(CH13 尚無)
5. 財務計畫：
  - (1) 特殊工法委外審查。
  - (2) 人事、銷售及風管上限提列補充說明。

(3) 此次變更所有權人分配權值比例下降，宜補充說明。

6. 都更審議表內辦理過程，「9 審議會/107/8/27」，但意見回應綜理表無此次審議會相關紀錄資料，併同釐清。

#### 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 3 時 17 分）