

安家創新國際股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區中正段一小段 242-3 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會視訊會議發言要點

壹、時間：民國 110 年 11 月 24 日(星期三)下午 4 時 00 分

貳、地點：臺北市非政府組織(NGO)會館多功能資料室

(臺北市中正區青島東路 8 號)

參、主持人：臺北市都市更新處 宋旻駿股長(陳信嘉聘用副工代)

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿) 記錄：戴光平

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由安家創新國際股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區中正段一小段 242-3 地號等 8 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聘用副工程司(陳信嘉)，今天邀請專家學者是鄭凱文委員及臺北市稅捐稽徵處與會。公聽會舉辦的意思是地主有意見都能盡量提出來，作為後續審議會上的參考，如果各位地主想要發言的話請到發言登記處完成登記，參與線上會議者請到視訊會議介面中的問與答登記，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、所有權人-國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(書面意見承辦代為宣讀)

(一)本案申請容積移轉 1912.9 平方公尺(約佔法定容積 40%)，依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 6 點第 2 項規定，請實施者提供以下資料：

1. 量體說明：包括總容積樓地板、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。
2. 財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前之差異比較。
3. 容積移轉來源及成本說明。
4. 容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。

(二)本案規劃興建地上 24 層、地下 5 層之鋼骨造住宅大樓，請實施者說明鋼骨建材之合理性與必要性。

(三)本案提列特殊工程-制震設備費用及扶壁費用合計達新台幣 1,732 萬 5,000 元，依通案重要審議原則，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。

(四)本案相關管理費率均以上限提列，共同負擔比例達 39.28%，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，以維護土地所有權人權益。

(五)國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文未載明已排除國有土地，請實施者於計畫書及合約載明。

(六)事業計畫第 12-1 頁，文字誤植請實施者修正。

(七)本案財政部國有財產署分回房地，請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項。

二、所有權人—洪○○(委託人陳○○)(452、452-2 地號土地)：

(一)公展版的規劃跟前次資料不一樣，上次是 52 戶，這次是 72 戶，戶數增加，上次有提到有三種格局，這次沒有說明，所以看不出來，我們可以分到甚麼樣的格局，希望實施者作說明。

(二)我原本是一樓，原本是想要分回到一樓，但是現在沒有規劃一樓，只說可以選二樓，但是一樓的價值比較高，可以增加多少沒有說明，希望實施者作說明。

(三)關於規劃格局，規劃涉及建築物量體，上一次規劃時沒有容積移轉，當容積一疊加上來時，建築物量體會改變，室內格局也就會隨之改變。目前分成兩種規劃類型，第一類為 2-14 樓，另外為高樓層 15-24 樓，地主也提到為什麼沒有設計一樓，主要是一樓面積不是很大，所以在規劃時希望能作為管委會的使用空間，為所有的住戶服務，這樣對全體的地主都有效益。

(四)入口大廳設在仁愛路側，一樓整體為管委會空間，入口有門禁管制，會有物業管理，本案設置有三座電梯，其中一座為 17 人份緊急升降機，服務樓上樓層住戶，兩座安全梯，二樓住宅單元配置，面仁愛路設置兩戶、後側配置兩戶，為對稱設計，15-24 樓為左右對稱的大坪數設計，最後是以市府審核通過的圖面為準。(現場登記發言)

三、實施者—安家創新國際股份有限公司(謝俊亮協理)：

針對國產署意見回應

(一)關於容積移轉對於量體增加、財務計畫部分增加的差異比較，

將會於後續提供數據給國產署做為參考。

(二)經結構技師檢討，本案位於台北地質軟弱帶，採用 RC 或 SRC 結構具韌性，同時為顧慮室內空間使用效率，RC 或 SRC 結構斷面均比 SC 大，考量空間可利用性，故本案採用 SC 構造為主結構材料。另外，本案因高層建築落物曲線之削線問題，高樓層建物需退縮，為結構系統完整性，本案結構採用斜柱，斜柱用 RC 及 SRC 施工難度高，施工品質難以確保故採用 SC 構造為主結構材料。且 SC 施工期較短，可盡早完成。

(三)特殊因素費用之必要性與合理性

1. 地質改良特殊工法合理性及必要性說明：

本案位於台北地質軟弱帶，屬台北盆地二區，基地周遭鄰房緊鄰且老舊，又存在即有舊基礎，本案開挖地下層為深度開挖，開挖擋土壁變形量較大，連續壁配筋及支撐設計將會有困難，為顧慮周邊鄰房，降低施工風險及改善擋土壁變形量，確有其安全上設置之必要，所以本案地下層開挖採用扶壁+地中壁工法之地質改良之特殊工法，提高施工安全性。

2. 制震器合理性及必要性及配置說明：

本案係高層建築，經評估採用制震系統，本案制震壁以 SRI-GRASST 制震壁評估減震效益評估，經評估設置制震器可提升本案建築物之舒適度，降低過度層間變產生之不適感，確實有其必要性。

(四)本案共同負擔係依照 107 年提列總表規定，未來將依照事業計畫審議結果為準。

(五)國有土地不參與信託，經確認本案信託費用不包含國有土地，

將於計畫書內載明。

(六)事業計畫書中內文誤植將會修正。

針對地主意見回應

有關地主的問題，在核定时，會有一個比較明確的產品出來，在這個過程，實施者會跟您作說明，地主可以分配到多少坪數，以協議分配比例的方式洽談，這個叫作協議合建，如果您對協議合建有意見，那麼可以採用權利變換的模式，透過權利變換，由估價師進行估價，過程都是公開透明的，估價師來評估整棟價值有多少，你的價值有多少，將來您可以分配多少價值，估價師估價後，將提供給更新處作審議，審議結果依照您更新後的價值，依照選屋原則，進行公開選屋，選取相對應的建物單元，至於樓層就是要用選配或抽籤的方式來選取

四、學者專家—鄭凱文委員：

- (一)本案申請 F5-1 量體色彩與環境調和之獎勵容積，滿分 10 %，建議加強論述本案之公益性。
- (二)北側杭州南路一段 18 巷為 6 米計劃道路，依照通案處理原則先退縮 2 公尺補足 8 公尺並與計劃道路順平、必須再退縮 2 公尺供公眾通行。
- (三)北側計劃道路上的違建未來拆除後，建議能將計劃道路一併開闢完成。
- (四)建築物的立面造型僅呈現功能性之立面開口，建議請再加強補充建築外觀設計理念並深化處理立面之量體、造型、及材料色彩。
- (五)請補充景觀剖面圖以利檢視喬木覆土深度是否達 1.5 公尺。

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 4 時 35 分）