

大華建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區懷生段一小段 121-4 地號等 19 筆(原 18 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 109 年 8 月 27 日（星期四）上午 9 時 30 分

貳、地點：客家藝文活動中心會議室

（臺北市大安區新生南路一段 157 巷 19 號 3 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 邱股長于真

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：許雅婷

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、里長、稅捐處代表，歡迎大家來參加由大華建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區懷生段一小段 121-4 地號等 19 筆(原 18 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(邱于真)，今天邀請專家學者是臺北市都市更新爭議處理審議會委員，蕭委員麗敏，今日里長有出席，再請里長給大家指教與提醒，以及臺北市稅捐稽徵處與會，若各位地主有稅捐減免問題也可提出。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 分鐘的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、財政部國有財產署北區分署(公有土地機關)(書面意見)：

本分署不克派員出席。

二、臺北市大安區誠安里里長：

1. 本案北側計畫道路協助開闢後是要做綠化還是做道路?因為旁邊是公園。
2. 本案南側緊鄰捷運出入口，與本案範圍中間沒有太大空間，施工圍起來後，行人要如何通行?而且未來一號出入口在 111 年會施工改為上下方式電扶梯，可能會超過半年，電扶梯施工時卡到本案施工期間的話行人要如何通行?

三、臺北市政府文化局(書面意見)：

依本案計畫書檢附資料，旨案基地範圍內公有土地(大安區懷生段一小段 121-4、122-8、122-9、154-1、155-2、157、157-1、157-2、158-1 地號)坐落建物興建年期逾 50 年以上，符合文化資產保存法第 15 條規定，本局後續將召開文化資產價值評估會勘，會勘時間另函通知。

四、學者專家—蕭委員麗敏：

1. 建築規劃設計部分：

- (1)都更案希望對環境景觀有貢獻，本案目前在綠化的部分比較不充足，雖然受限於一樓部分有許多法定空間機能要放進去，但還是請盡量在綠化的部分做加強處理。
- (2)配置部分，商業空間請多考慮無障礙設施規劃，請建築師再做檢視。
- (3)以商用設計來看，廁所的數量可能略顯不足，圖面上只有把空間留設出來，沒有明確規劃男廁女廁的實際配置狀況，建議請再衡量低樓層商業使用部分廁所數量是否充足。包含樓上辦公室使用部分可能也要考量，以及需要一些茶水間空間，請建築師依實際經驗來做判斷。
- (4)廁所留設空間位置不同，部分樓層可能會有轉管，請建築師把轉管位置、室內淨高做標示，提供給估價師去判斷轉管位置與室內淨高會不會影響估價內容。

2. 權利變換部分：

- (1) 最小分配單元是在地下 2 層，價值約七千九百八十六萬，請實施者針對產品規劃的合理性做充分的說明，這樣高標準的最小分配單元也導致一位公地主(財政部國有財產署)價值約五千萬沒有辦法選配，也建議實施者與國產署再確認有沒有選配的意願，雖然國產署有來文，但基於保障地主的制度，五千萬沒辦法分配到房屋，合理性上略顯不足，請實施者再釐清，也許在審議會上討論重點。
- (2) 選配原則部分，是以不超過原分配價值 10% 為「限」，建議改成為「原則」。

柒、會議結論：

本次會議文化局書面意見、里長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（上午 10 時 05 分）