

寶徠建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區玉泉段二小段 243 地號等 36 筆土地都市更新事業計畫案」

第二次公聽會發言要點

壹、時間：民國 108 年 4 月 17 日（星期三）下午 3 時 30 分

貳、地點：臺北市大同區玉泉區民活動中心

（臺北市大同區環河北路一段 96 號 2 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處陳股長品先

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：陳建男

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由寶徠建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區玉泉段二小段 243 地號等 36 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陳品先，今天邀請專家學者是都市更新及爭議處理審議會委員簡裕榮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、所有權人—黃○義（251、251-1 地號土地）（陳○成代）（現場登記發言）：

1. 本案設計地上 36 層、地下 6 層，整個設計並沒有比較亮眼的公共設施，周邊案例不到 30 層就有健身房或游泳池相對生活品質能夠提升，對於地主的資產價值也能提升。
2. 地下 6 層有部分為機械車位，通常機械車位維護成本較貴，且價格也比平面車位較低，請實施者再謹慎考慮及檢討是否改為平面或作適量的調整。
3. 目前覺得寶徠及久郡有在認真，也有依據法令部分來增加本案價值，例如時程獎勵由 5% 提升為 10%，本案也拖了 10 幾年，黃伯伯已 77 歲，希望在有生之年看到完成，也希望政府部門能加速審議。

二、所有權人—徐○芝（247、260、260-1 地號土地）（現場登記發言）：

1. 站在地主立場，希望實施者能夠很快的把這個案子完成，希望能夠珍惜地主的付託，站在地主利益的角度，盡量給我們滿意的感覺。可以看出這一陣子他們很努力，希望他們繼續努力，讓我們可以住進新房子。

三、所有權人—陳○維（247 地號土地）（現場登記發言）：

1. 今天開的公聽會為第 2 次，其實 6 年前就開過一次，中間其實有一些錯綜複雜的關係。那經過寶徠、久郡及璞元團隊的努力，希望實施者能夠創造更好的價值，來給我們這些地主。

2. 當然也希望都更處，未來這個案子在送上去時，能夠加速審議，因為我們真的等的太久了。

四、臺北市政府文化局(書面意見承辦代為宣讀)

經查旨案範圍內建造物「大同區延平北路 1 段 66 巷古牆」為暫定古蹟，並於 107 年 12 月 26 日辦理文化資產價值審查專案小組會勘，後續將提送本府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群考古遺址史蹟及文化景觀審議會審議。

五、財政部國有財產署北區分署(書面意見承辦代為宣讀)

查旨述事業計畫案範圍內本署經管同小段 363-1、363-17 地號 2 筆國有土地，交通部臺灣鐵路管理局前以 99 年 12 月 17 日鐵企開字第 0990036618 號函同意接受本分署委託辦理上開 2 筆國有土地參與都市更新事業及房地選配等相關事宜，另本分署業以 102 年 1 月 11 日台財產北改字第 1025000041 號函請該局卓處後續參與都市更新之審議會、幹事會等相關都更進程，爰旨述事業計畫案應請逕洽該局表示相關意見。

六、實施者－寶徠建設股份有限公司(林瑞山 總經理)：

1. 因本案多爭取 5%時程獎勵，且之前有與地主約定公設比在一定的比例之下，關於公共設施部分我們會朝這目標去做設計規劃，增加健身房或游泳池等設施，假如公設比有超過當時約定的比例，會在與地主協調與說明，希望到時若大家都可以接受，我們當然會朝這目標去設計規劃。
2. 關於 B6 機械停車部分，因考量本案有捷運設施穿越，我們不希望挖得太深，也希望滿足一戶一車位；住戶覺得機械車位價值或其他問題，後續在調整設計時會在做整個通盤考量。

七、規劃單位—翔宇國際開發顧問有限公司 林韻茹：

1. 本案在公展結束後，會盡快把報告書送至更新處審查，接下來就是幹事會、聽證及審議會，若地主對本案都非常支持，也希望在審議會上能一次通過，就能往下一階段進行。

八、學者專家—簡委員裕榮：

1. 本案更新單元範圍內有許多地主的土地因位於捷運穿越軌道的正上方開發權益因此受限，原臺灣鐵路管理局後續擬自行設定地上權開發，市府有義務需要協助地主，故召開兩次都市更新及爭議處理審議會確認進度。也希望實施者對本案未表達意願之地主加強溝通協調，以加速本案之推動。
2. 容積獎勵部分，△F5-1 以上限申請，請實施者加強本案公益性說明；另有關本案開放空間留設請於本案聽證前先洽建管處確認是否符合建築相關法令規定，俾利於審議會審議。
3. 建築計畫部分：
 - (1)1F 零售業空調主機留設位置請標示清楚。
 - (2)建築物平面需將污水管及轉管位置標示，後續亦需併同估價檢討，並與地主說明清楚。
 - (3)本案 2 至 35 層皆規劃制震設備，建議與結構技師檢討其合理性與必要性並於計畫書內說明。
 - (4)報告書 P11-12 屋頂喬木，建議改為小喬木。
 - (5)P11-6 投射燈會影響樹木成長，建議取消投射燈設計。
 - (6)本案需要進行交通影響評估，請實施者於聽證前完成審查；另本案亦需與捷運局確認本案建築施工是否會影響地下捷運穿越。

4. 財務計畫部分：

- (1)建物拆除費用，請實施者依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」之規定辦理。
- (2)特殊工程費用需委外審查，請實施者在審議會前完成。
- (3)信託費用請實施者補充續建機制。
- (4)本案共同負擔比例達 45.02%，請實施者酌降。
- (5)報告書第五章，機關用地名稱、附近地區交通現況及大眾運輸系統請實施者配合現況修正。

九、臺北市都市更新處—陳股長品先：

本案公展期間結束後，請實施者於 14 日內送計畫書進更新處，以利召開幹事會審查。

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復，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 55 分）