

富邦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二小段 493 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 108 年 3 月 14 日（星期四）上午 9 時 30 分

貳、地點：臺北市大安區客家文化會館 4 樓會議室

（臺北市大安區信義路三段 157 巷 11 號 4 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 董股長妍均

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：許雅婷

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由富邦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二小段 493 地號等 5 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，目前任職更新處更新事業科股長董妍均，今天邀請專家學者是審議委員會簡裕榮委員，以及臺北市稅捐稽徵處代表。公聽會舉辦的意旨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 分鐘的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、文化局(書面意見)

(一)本案基地範圍內(地號:懷生段二小段 493、494、495、495-1、

515-1 地號 5 筆土地)無本市公告之文化資產或列冊建物，未來開發過程中如發現具有文化資產價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者時，仍請依據文化資產保存法第 33、35、57 及 77 條等相關規定辦理。

(二)另旨案建物鄰近本市古蹟「空軍總司令部(原臺灣總督府工業研究所)」及歷史建築「空軍總司令部舊址」，請於工程或開發行為進行前，針對是否涉及文化資產保存法第 34 條所列事項之虞，提送計畫書予本局審查。

二、所有權人—王○瑾、邱○鳳、劉○中 (王○文代)

(一)現場口頭陳述：

1. 請問實施者當初與我們簽訂合作備忘錄的委託契約，實施者是否承認？
2. 從 103 年雙方簽署合作備忘錄至今，將近 4、5 年時間，本案究竟是否繼續？
3. 今日提出的商辦方案並未經過所有權人同意，當初簽署的合作備忘錄是住宅，第一次送的事業計畫也是以住宅設計。
4. 本案於 106 年 3 月 31 日申請幹事會議至今，更新處為何可以讓實施者擱置本案，影響小地主權益。
5. 去年實施者已說明本案會撤件，如今會議上再次提及本案要撤件，有無確切時間點？若確定撤件，本次召開公聽會之意義為何？

(二)書面意見：

1. 本人(王雅瑾、劉永中、邱金鳳)為台北市大安區懷生段二小段 493、494 地號土地之共有人並參與旨揭都市更新案。而本件都

更案之相關土地，除本人外，其餘全為實施者富邦建設所屬富邦金控集團之關係企業及關係人，成員非常單純。且本更新案基地位於台北市精華地帶，基地大、形狀又方正，共同開發實互惠互利，且有助於增進都市景觀。

2. 但實施者富邦建設卻一再拖延，以擬大幅調整產品內容及外觀為理由，自 106 年 03 月 31 日申請幹事會議至今已近 2 年，中間無進度。但經過了快 2 年，現在富邦建設所提送之資料內容，竟然只是將 2 年前的資料局部修改充數；而且內容前後不一，以住宅設計為前提敘述，但卻作商辦設計之結論，再再顯示富邦建設是在敷衍及拖延時間。
3. 本人一再表達願配合參與本案都更，僅要求富邦建設依本人所佔權值 10.32%，讓本人分回住宅 1,026.8358 坪及車位 25.0776 個，亦願依權變規定之造價支付委建相關費用。本都更案並沒有分配條件問題，因為所有權人除本人外，其餘全為實施者富邦建設所屬的富邦金控集團之關係企業及關係人，對於富邦建設所屬關係人及地主要做何設計利用，本人等均無意見，只希望富邦建設將本人應分得部分依原承諾設計為住宅。
4. 本件都更案基地條件好、地主又單純且都願意配合，我們實在不知道在這麼有利的條件下，為什麼實施者要一再拖延。懇請貴處及各位委員，督促富邦建設盡速推動本案之進行，不要再拖下去，否則不僅是侵害小地主的權益，也是浪費大家的時間，有失企業風範及社會責任。

三、臺北市大安區和安里一翁德東里長

(一) 本案更新後高度達 35 層樓，於更新期間針對交通安全需有完

整計畫。

- (二)鄰損部分如何保證及方法為何？
- (三)工安意外的保證，如何確保不造成第三人事故的發生？
- (四)工地噪音是否會影響里民起居？
- (五)需設置鄰里對內對外的聯絡窗口。
- (六)施工工程所產生的風險因子應告知里民。
- (七)本案大樓更新後，請實施者認養周邊的附中公園與綠化環境，互惠鄰里。

四、臺北市大安區和安里 14 鄰鄰長—蔡福壽鄰長

於本案附近有一條 T 字型水溝，污水處理十幾年來無法處理，可否利用此次改建一併處理。

五、鄰地地主—陳○奇

- (一)本案更新後規劃 35 層樓與延平中學現今 12 層樓，之間形成一條風切，請釐清未來如何改善？
- (二)基地南側綠地是否留設通道，未來改建是否供民眾通行？
- (三)既然實施者表明不繼續辦理都市更新，為何還要召開今日之公聽會？

六、都市更新處

- (一)針對程序問題，前次公辦公聽會後，實施者依法令規定於法定期間送幹事會審查，於幹事會審查實施者簡報已聲明需大幅修正規劃設計，符合自提修正幅度過大原則，且因本案非 100% 同意，需重新辦理公開展覽，為避免幹事會召開無實質作用，故此次無召開幹事會，並請實施者依自提修正幅度過大辦理。考量本案辦理時程，更新處亦有進行催辦，於催辦期間實施者

聲明仍在整合與規劃設計，考量辦理都市更新推動不易，同意其每三個月回報進度，後因本案時程過長，再次催辦實施者需於規定時間內送件，實施者於規定時間內送審調整後圖說，故於此次召開公辦公聽會。

- (二) 因為撤件需以書面申請為主，目前更新處尚未收到實施者的書面申請，故依法令規定仍應辦理相關程序，若後續收到撤件申請，會以正式函文回覆實施者及副知範圍內所有權人。

七、 實施者－富邦建設股份有限公司（財團法人都市更新研究發展基金會－董政彰(主任)代)

- (一) 本案都更程序將暫停，未來由富邦建設依法自行改建。針對地主所提合作備忘錄之問題，合作備忘錄屬於私約，於本次公辦公聽會較不適合討論雙方私約內容的議題，建議於公聽會後由所有權人與實施者討論，而本案日後也會做撤件申請的相關辦理。
- (二) 未來富邦大樓依相關法規辦理重建，於實施上遵循建築法規，針對相關工安、噪音、鄰損等問題符合法規規定，請里民放心。
- (三) 未來若發現具有文化資產價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值時，會遵照相關法規規定向文化局通報。
- (四) 本案預計於四月份以正式書面向更新處提出撤件申請。

八、 建築設計－薛昭信建築師事務所(賴金蘭(建築師))：

- (一) 本案更新後之建築量體設計上，在樓層上都有退縮設計，減少風切情形，且與鄰棟建物距離較遠。
- (二) 南側綠地更新後予以保留，並留有通道由建國南路通行到後巷，人行部分亦設有人行道供民眾使用。

九、學者專家—簡委員裕榮：

- (一) 若本案仍繼續進行，建議實施者、相關團隊與所有權人應做好溝通。
- (二) 本案申請容積獎勵與容積移轉，針對開放空間應作區分，標示哪些是容積移轉回饋補償空間，哪些是申請容積獎勵的空間。另，建築計畫未標示高層緩衝空間，會造成△F5-1 與△F5-3 容積獎勵之問題，請實施者注意。
- (三) 公益空間於劃定時承諾，其後續使用與管理方式應補充清楚。而建築計畫之產品定位，於自辦公聽會或溝通情況，其中包含立法本意與所有權人需求，在產品定位規劃上需納入考量。另外，景觀計畫中所提投射燈對植栽會造成傷害，建議評估投射燈裝設之必要。
- (四) 財務計畫中有關容積移轉之相關費用需在審議會前確認。
- (五) 報告書中未載選配原則，而選配原則中設有優先條件，與審議會審議原則不符，地下室限制使用需先與相關權利人溝通，按條例規定與審議原則，需考量原位次優先選配的問題。
- (六) 現況植栽於更新期間是否涉及移樹，需遵照樹木保護自治條例檢討辦理。

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，本次公聽會會議記錄會於更新處網站公開供大家查詢，今天公聽會謝謝各位的參

加。

捌、散會（上午 10 時 00 分）