

富邦建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區大安段一小段 267 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 110 年 3 月 8 日（星期一）下午 3 時 0 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）

參、主持人：臺北市都市更新處 張股長雅婷代

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「擬訂臺北市大安區大安段一小段 267 地號等 22 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（張雅婷），今天邀請專家學者是臺北市都市更新爭議審議會委員，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 5 分鐘發言時間

二、所有權人—臺北市政府文化局(書面意見承辦代為宣讀)：

1. 本次函詢範圍如下：

(1)土地：大安區大安段一小段 267、268、269、270、313、313-1、313-2、313-3、314、317、318、321、322、325、326、329、330、331、334、335、338、339-1 地號等 22 筆。

(2)建物：大安區大安段一小段 290 至 297、324、336、371、378、388、391、400、402、423、433、437、444、510、532、537、551、557、592、775、784、790、825、826、827、828、851、857、963、964、1004、1163、1164、1165、1188、1189、1190 至 1195、1120、2527 建號等 51 筆。

2. 門牌地址：大安區信義路 4 段 30 巷 23、23-1、23-2、23-3、25、25-1、25-2、25-3 號、信義路 4 段 30 巷、27 弄 2、2-1、2-2、4、4-1、4-2、6、6-1、6-2、8、8-1、8-2、10、10-1、12、12-1、12-2、14、14-1、14-2、16、16-1、16-2、18、18-1、18-2、20、20-1、22、22-1、22-2、24-2 號、信義路 4 段 30 巷 21 弄 1、3、7 號。

3. 查旨揭基地範圍內未有本市公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。

4. 旨案基地範圍內「本市大安區信義路 4 段 30 巷 27 弄 14、14-1、14-2、18、18-1、18-2、20、20-1、20-2 號」建物本局業於 109 年 11 月 27 日以北市文化文資字第 1093040421 號函復「不具文化資產價值潛力，不予列冊追蹤」。

5. 惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發現具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物，疑似考古遺址或具古物價值者，請依文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。

三、所有權人—行政院農業委員會農田水利署瑠公管理處(269 地號土地)，(現場登記發言)：

1. 選配原則中第 2 點以持有房屋或土地相對位置優先分配為原則，以及第 6 點、第 7 點部分原住戶有優先選配權之選配方式，已侵害其他所有權人選配權利，請予以修正。
2. 選配原則第 8 點，僅陳述達最小分配單元之地主依相關規定辦理選配。若未達最小分配單元之地主，如何辦理選配？
3. 選配原則第 8 點，本案規劃未達最小分配單元共有 31 個分配單元，達全部屋數之 2 成，請問何以規劃如此多未達最小分配單元，致地主不能選配？

四、所有權人—葉○○ (321 地號土地)，(現場登記發言)：

1. 目前都更案，我們已有 90%以上的住戶同意，深切盼望更新案儘速進行，儘速排會審查，不要排隊。
2. 企望都更處協助本都更案順利完成，為臺北市樹立成功楷模案例，感謝！

五、所有權人—余○○ (余○○代) (329 地號土地)，(現場登記發言)：

1. 各位大家好，為選屋問題很頭痛，因為規範的關係，對我們來說很不理想，像第 2 次公聽會時也跟總經理建議過車道要處理但也沒改變。所以坪數太小沒有辦法選配，是不是有其他辦法解決？
2. 選屋問題，第 2 次開會時有反應到市政府，富邦公司也回覆，選屋是暫時的不是最後決定，是為讓大家知道選屋的重要、選屋如何執行，為了建築設計與瞭解住戶意見，而臨時性選屋，但我搞不清楚。

六、所有權人—陳○○ (318 地號土地)，(書面意見)：

1. 請加速都更進程，本人支持 8 號 2 樓葉小姐之發言。
2. 請重視多數住戶的意見，即有 90%以上之同意，並為少數更改設計圖，虛耗了二、三年的時間，令小市民不解。
3. 聽都更處的報告，本次會議即使完成也未必能順利依時程進行，更令人費解，無奈！
4. 法令煩瑣非本小市民理解，只能請專家學者多為本案之小市民著想，都更過程有多位長者已等不及而離去，叫人不勝唏噓呀！

七、所有權人一葉○○ (321 地號土地)，(現場登記第二次發言)：

1. 請教都更處，臺北都更案很多，也知道有許多案子在排隊，但我們已取得住戶 90%同意，非常希望能不要排隊，盡快幫忙審查，可以嗎？

八、歐秀珠里長，(現場登記發言)：

1. 週邊樹種，請採用較無落葉之樹木，以免殃及鄰居有掃不完的落葉。
2. 車道出入口規劃於 27 弄 23 號前方，因 27 弄為東向西，車流原就多，是否會因車輛進出頻繁造成大安路轉入 27 弄車流堵塞於大安路口，另因車道入口正對住安里里民活動場所，請務必規劃安全之進出，以維人員進出安全。

九、規劃單位—力冠丰都市規劃有限公司(莊總經理)：

1. 先針對選屋說明一下，原因在大家對程序上不瞭解而造成誤解。都市更新有 2 種方式進行，一種為縮短時間而事業計畫與權利變換一併辦理，送政府審查前，除了事業計畫建築設計完成外，正式選屋會給大家 30 天選屋期，沒選屋的人透過公開抽籤方式找律師或第 3 公證人抽籤，確認各位選屋位置，這叫事業計畫與權利變換合併送的方式；我們是事業計畫與權利變換分開進行，目前事業計畫階段是先確定建築設計，政府確認獎勵值、建築設計是否符合規定，經委員會審查通過後，下個階段才會進行權利變換正式選屋作業。
2. 本案事業計畫與權利變換分送是因為送件當時遇到法令變動，導致時效性所限，只好從原訂併送途徑改為分送途徑。分送途徑問題在於政府審查通過的建築設計方案，結果權利變換選屋階段時，住戶對建築設計有意見，導致事業計畫已經審查完成又要重新變更新設計再行審查。所以富邦建設為了設計能夠滿足現住戶，當初原訂併送前已經著手調查原住戶分配意願及建築設計空間需求，因而公開進行預選屋作業，甚至第 2、3 次公展也是為了滿足土地持分較小之所有權人再次進行設計調整。本次公展設計方案新增更多元的坪數單元設計，可滿足大多數地主選擇需求。後續正式選屋若能依遵循先前預選屋結果意願做選擇就較無影響，所以正式選屋是在事業計畫核定公告後權利變換階段才有真正的選屋。
3. 選屋原則我們是以優先為原則，本案 A、B 棟產品單元很多，屆時待權變選屋階段，按照可分配權利價值進行選屋，

瑠公土地面積 29 平方公尺(約 9 坪)，本次公展設計較調整前有更多可供選擇的商業或住宅單元。另未達最小分配單元係因考量目前市場需求所規劃，但依現行法令規定地主是無法選配，因此全案僅在不超過共同負擔比例半數範圍內規劃，併於選配原則中載明清楚。另再針對預選屋結果說明：若原本預選的單元如果別人要選，依法別人是可選的，所以必須實施者協助地主進行選屋協調，未來大家都是鄰居為了後續正式選屋圓滿才在選配原則加註說明，但沒有強制性而是以優先的協調方式處理。

4. 建築設計有關車道問題，本案車道規劃若在北側不緊臨信維市場後端又更靠近信義路，車行動線無法避開 30 巷銜接信義路的瓶頸路段，經建築師多方考量後配置於 27 弄，且車道出車區與道路邊緣預留兩部車長的等候線，較妥適後續也會加強進出控管。另里長提到落葉問題，目前樹木多以台灣原生樹種，後續會再檢視。

十、學者專家—簡委員裕榮：

在此先說明已瞭解本案整合之不易。歐里長所提交通問題，後續會經交通局會審查，另法令規定報告書送審後不能隨意更改，若有修正程序上必須重新公展，若大幅修正就須重新簽署同意書程序會更冗長，但市政府針對 100%同意案件有推動 168 專案，程序會加快也可免辦理聽證，另以下也有幾點提醒：

1. 本案尚有未表達意願者與公聽會發言意見，建議實施者加強溝通協調。
2. 容積獎勵：
 - A、△F5-1 以 10%上限申請，建議補充說明。
 - B、△F5-3 請釐清計畫書 P10-4 與 P11-15 示意圖凸出人行道之花台、座椅，建議檢討修正。
3. 建築設計：
 - A、屋頂框架超過 6 公尺與審議原則不符，建議調降。
 - B、請補繪轉管位置圖，後續納入權變計畫之估價檢討。
 - C、計畫書 P11-18 圍牆範圍，建議補繪剖面圖、檢討透空率並調降至 2 公尺以下。
 - D、計畫書 P11-16 屋頂植栽建議將喬木修改為小喬木，其覆土深度建議調整至 1.5 公尺以內。

E、交通影響評估，請依規定送交通局審查。

4. P13-1 選配原則第 2、6、7 點似與規定不符建議重新檢討修正，另 P20-1 都市更新事業計畫預選分配說明併同上述檢討修正。

5. 財務計畫：

A、計畫書 P15-2 營建費用說明中(7)、(8)與提列規定不符，宜檢討是否適用特殊工法費用提列。

B、空調設備費用非提列規定建議刪除。

C、有關人事、銷管及風管費以上限提列建議補充說明。

D、計畫書 P15-7 現金流量表「合法建築物拆遷補償費」所發列放時間與法令規定不符，建議調整修正，空調設備費併同刪除。

十一、臺北市都市更新處一張股長雅婷：

1. 依規定有必須要走的都更流程，本案公展後，後續為幹事會審查，若能取得地主 100%同意，有機會以 168 專案加速辦理。

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，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 50 分）