

# 江陵機電股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市大安區金華段四小段 455-3 地號等 13 筆(原 508 地號等 11 筆)土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」

## 公聽會視訊會議發言要點

壹、時間：民國 110 年 9 月 10 日（星期五）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市都市更新處 1703 會議室

（臺北市中山區南京東路 3 段 168 號 17 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 宋旻駿股長

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿)

紀錄：戴光平代

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，歡迎大家來參加由江陵機電股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市大安區金華段四小段 455-3 地號等 13 筆(原 508 地號等 11 筆)土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」之公辦公聽會，因為疫情關係，本次會議採實體及線上會議並行方式辦理。今天的會議是由市府主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的股長(宋旻駿)，今天現場邀請專家學者是何芳子(現任臺北市都市更新及爭議處理審議會委員)(會議現場)，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 15 分鐘事業計畫

及權利變換計畫的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

**一、主席-臺北市都市更新處事業科宋旻駿股長**

1. 發言的話請務必到登記發言區，或是用線上的問與答來登記發言。
2. 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。
3. 登記發言以二輪為原則，並採統問統答方式，以 5 人為一組方進進行統問統答，發言時間為 5 分鐘。

**二、臺北市政府文化局-(書面意見承辦代為宣讀)：**

1. 經查旨案範圍內無本市已公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物。惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見具古蹟、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。
  2. 次查本案基地鄰近歷史建築「金山南路二段 156 巷日式宿舍群」，依文化資產保存法第 34 條「營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之。」請實施者提送新建工程之建築規劃設計書圖、以前揭歷史建築為景觀視覺軸線之模擬圖說，及歷史建築監測保護計畫予本局審查。
- 三、所有權人-王○○(王○○○代)(509、518-1 地號土地)(現場登記發言)：**

請問都市更新審議核准是否有預計時程？

**四、規劃單位-日觀實業股份有限公司(鄭光欣副總經理)：**

1. 本案基地鄰近歷史建築部分，實施者將依文化局審查意見辦理，提送相關圖說審查，施工期間亦將按規定進行監測保護。
2. 本案建築基地範圍與更新單元範圍不同，係因建築基地範圍

納入北側既成巷道之三筆土地（同地段 462、511、511-4 地號，面積共 212 m<sup>2</sup>）合併開發，巷道仍按規定維持暢通，實施者並與該地號土地所有權人達成合建協議。詳細範圍標示及地號面積，詳第貳章之更新單元範圍說明。

3. 本案原核定（實施方式為全部協議合建）後，因實施者持續與部分土地所有權人協商變動之合建分配條件，以及圖面應建管法規需有車道等之變更，故原核定後延宕多年，本案待與絕大多數所有權人達成協議並定案規劃內容後，部份對合建分配有不同意見之地主，經協調亦同意改依權變方式計算其應分得價值，實施者決議依法以變更實施方式為部分協議合建部分權利變換推進，提送變更事業計畫及擬訂權利變換計畫。
4. 南北側計畫道路之單雙向，係依市府相關單位當前道路規劃內容辦理。
5. 無障礙車位目前為法定車位，依分配結果係由協議合建土地所有權人之日觀實業選配，本案將參照委員意見與所有權人協調，並整體考量是否適當提供部分無障礙車位為公共使用。

#### 五、建築設計一大哲聯合建築師事務所(蔡俊堯(建築師))：

1. 有關南側喬木覆土深度，因本案開挖範圍較大，以致於該部份喬木係位於開挖範圍內，應委員意見將重新檢討降版深度，盡可能滿足加深該區喬木覆土深度至 1.5m。
2. 汽車停車位總規劃 144 輛，計算總收入僅 143 輛，差額 1 輛係為法定裝卸車位，並將其列入大公由由全體住戶共同分擔。
3. 有關於無障礙車位數量檢討，應委員意見將重新分為獎勵停車位及法定車位個別檢討。

#### 六、學者專家一何委員芳子：

1. 本案建築基地範圍與更新單元範圍並不一致，請補充說明差異及處理方式等。
2. 本案事業計畫早於 96 年 5 月核定實施，於 10 餘年後提送事業變更及擬訂權變，請補充說明原因。
3. 本案地下車道出入改由西側 8m 計畫道路，能有較充足之緩衝空間且符合申請獎停臨路條件規定，較核定版為優。
4. 本案南北側均為 6m 計畫道路，對照原核定版為單行道，變更

版改為雙向（報告書 P8-16），請補充說明並確認。

5. 依報告書 P17-82 一樓喬木植栽楓香 22 棵中，有 18 棵覆土深度僅 1.0m，雖綠化面積檢討以 60%計算，但為確保數目能有良好生長空間，請增加為 1.5m（本次變更增加申請 6%綠建築容獎）。
6. 本案汽車停車位規劃 144 輛，惟計算總收入僅列 143 輛，請說明 1 輛之使用方式；另 B2 層設置 2 輛無障礙車位，請說明為獎停或一般車位，目前是否由符合條件者選配，並應考量適當提供 1~2 輛為公共使用。

#### 七、臺北市都市更新處—宋旻駿股長：

本案屬變更事業計畫及擬訂權利變換計畫，仍有相關審查作業，後續還有聽證及審議會，事涉審查及實施者針對審查意見修正計畫內容的狀況，實無法確切告知核准的時間，但因本案屬 100%同意個案，程序上會相對較快，請實施者再與所有權人針對時程說明溝通。

#### 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（下午 3 時 20 分）