

泰記開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區通化段四小段 339 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 108 年 04 月 17 日（星期三）上午 9 時 30 分

貳、地點：臺北市大安區客家文化會館一樓會議室

（臺北市大安區信義路三段 157 巷 11 號一樓）

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：鄧伊菱

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由泰記開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區通化段四小段 339 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董妍均，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會簡裕榮委員。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完成登記，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、所有權人—財政部國有財產署（347-2、358-1 地號土地）（書面意見承辦代為宣讀）：

1. 本案容積獎勵（不含容積移轉及其他容積獎勵）達 42%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先周遭環

境造成衝擊。

2. 本案共同負擔比例達 35.02%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有人權益。
3. 本案國有土地比例 2.16%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益國產全民權益。
4. 本案表 15-1 都市更新事業實施總成本表（下稱總成本表）所提列之合法建築物拆遷補償費與表第 14-2 頁合法建築物拆遷補償費用所載金額不同，總成本表之金額未扣除拆除費用，與都市更新條例第 57 條規定，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回之規定未符，請實施者說明並修正。

二、臺北市政府文化局(書面意見承辦代為宣讀)：

1. 經查本案基地內無本市已公告之文化資產及列冊建築。
2. 未來進行開發行為時，若有發現高樓建造物及附屬設施群，另依文化資產保存法第 15 條「公有建造物及附屬設施群自建建造物興建完竣逾 50 年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建建造物興建完竣逾 50 年者，所有或管理機關(構)於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。」
3. 若涉及 50 年以上公有建物請加附列帳(財產卡)、撥用、移轉等相關資料，俾利本局進行文化資產價值評估。

三、規劃單位—丹棠開發股份有限公司(黃耀儀 經理)：

1. 為維持本案穩定發展及保障地主需求，實施者以地主分回最大利益為考量，積極爭取容積獎勵。本案更新後量體規劃為 15 樓，透過留設開放空間及人行步道規劃，降低開發對環境周邊造成之影響，故目前本案申請此容積獎勵及容積移

轉額度應是適度且對各所有權人有利的。

2. 本案共同負擔費用係依共同負擔提列標準提列，未來將交由審議委員審視。
3. 本案雖然公有土地比例較低，但因單元範圍內仍有許多違章戶，實施者與違章戶間溝通協調尚需花費不少時間，案子仍存在一定風險。而本案各項管理費也依相關提列標準規定提列，並未有超出提列之情形。
4. 本案範圍內並無公有合法建築物，不涉及 50 年以上公有建物文資議題。

四、學者專家—簡委員裕榮：

1. 本案仍有未表達意見者，實施者需加強溝通協調。
2. 本案申請△F5-1 容積獎勵上限及容積移轉，建議補充說明對本案周邊環境之貢獻，並補充標示容移回饋補償之開放空間。
3. 建築計畫部分：
 - (1)報告書 P10-20 太陽方位圖有錯，建築技術規則規定太陽投影方位應位於北側，請建築師再檢討。
 - (2)一樓零售業請標示空調位置。
 - (3)依規定檢討本案雖無需設置裝卸車位，惟後續審議為避免影響周邊交通系統，仍請評估將地下一樓自設車位改為裝卸車位之可行性。報告書 P11-19 淨高標示 2.3 公尺，但地下一樓樓高為 4 公尺，若需設置裝卸車位，其淨高則需 2.7 公尺，此部份請建築師再行檢討。
 - (4)受保護樹木移植建議先將移植計畫送文化局審查。
4. 財務計畫部分：
 - (1)本案營造費用提列鋼骨造 SC，請依內政部鋼骨造規範檢討說明。

(2)本案貸款利息建議依新規定檢討。

5. P19-1 選配原則建議增訂選配權值上限。另計畫書中有載明原更新前擁有店面者之所有權人更新後以抽籤分配店面為原則，請釐清更新前一樓是否有作店面使用，再請重新檢視修正選配原則之內容。

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，另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，今天公聽會謝謝各位的參加。

捌、散會（上午9時55分）