

○立樺建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區逸仙段三小段 766 地號等 14 筆（原 16 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 110 年 4 月 23 日（星期五）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市信義區興雅區民活動中心

（臺北市信義區松隆路 36 號 3 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 蔡欣沛股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：蘇雅婷

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，歡迎大家來參加由立樺建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區逸仙段三小段 766 地號等 14 筆（原 16 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蔡欣沛，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議委員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、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) 原則採統問統答方式，發言輪數為二輪，每人 3 分鐘發言時間

二、所有權人—謝○○先生(772 地號土地，謝○○先生代為發言)：

1. 實施者曾提及未來分配坪數與目前實際持有坪數差異不大，惟目前設計坪數為 21~50 坪，若為權狀坪，扣掉公設後實際可分回的坪數似乎差異甚大？
2. 哪些樓層是建商保留層？哪些是地主可以選配的樓層？
3. 若對建築設計內容有意見，後續可透過什麼管道反映？
4. 有關更新後房屋坪數是如何設計、用何種建材及價值如何估算等議題，請規劃團隊後續能與住戶妥予說明。

三、所有權人—林○○先生 (767 地號土地)：

1. 本案之前談及的合作條件是地主出土地，建商出錢，且地主可分配比例為 65%，惟依簡報第 11 頁說明，地主為何還要負擔 38%的費用？
2. 以目前的坪數規劃扣除公設後，分配之面積是否套房格局？
3. 請問目前更新後土地一坪的價格是多少？
4. 請問更新後房屋是毛胚屋還是有含基本裝修？地主分配的房屋與實施者分回的房屋是否相同？
5. 房屋拆除後，對住戶有何保障？

四、所有權人—陳○○小姐 (771 地號土地，陳○○先生代為發言)

(詳書面意見)：

1. 請問目前房價估算一坪是多少錢？若未來實際售價高於估價結果時，會如何回饋給原住戶？
2. 房屋選定後，是否可以配合地主需求客製化調整？
3. 基地面積 1749 平方公尺，為何實際設計面積幾乎少了 1000 平方公尺？

4. 為何 17 樓以上每層只規劃 2 戶？

五、臺北市政府文化局（書面意見承辦代為宣讀）：

1. 本案範圍如下：

- (1)土地：信義區逸仙段三小段 766~768、771~773、776~779、783、784、786-1、787-1 地號等 14 筆。
 - (2)建物：信義區逸仙段三小段 457、458、463~497、1750~1755、3130~3133、5495 建號等 48 筆。
 - (3)門牌：光復南路 473 巷 13 弄 1、1-3、3、3-3、5、5-1、7、7-1、7-3、9、9-1、11、11-1、11-2、11-3、15、15-2、17、17-2、17-3、19、19-2、19-3、21、23、23-1、23-2、25、25-1 號。
2. 經查旨揭基地範圍內建物非本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。
3. 惟未來進行營建工程或其他開發行為時，如發見具古蹟、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時，仍須依據文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。

六、實施者—立樺建設股份有限公司(倪士峯襄理)：

1. 現階段暫無法詳細估算可分配的面積，會後若有需求再向謝先生說明。
2. 本公司未限制地主可分配的樓層。
3. 建築設計內容均係由建築師依照法令規定與基地條件妥予規劃考量所繪製，並已提送更新處審議，難以再做大幅度的修正；每位地主可分配的坪數均不相同，故設計上會設計不同坪數的空間，以滿足地主未來選配的需求。
4. 本公司會持續與各位住戶溝通說明，若有任何疑義，均可與本公司承辦人員聯繫。
5. 本案目前為事業計畫階段，僅先針對建築設計內容討論，有關估價及如何選屋等議題，俟權利變換階段再向各位地主妥予說明。
6. 簡報中所述財務內容均為初步估算，均會提經臺北市都市更新處審議確認。
7. 更新後地主與實施者分回的房屋皆會完成基本裝修，可直接入住使用，沒有差異。

8. 本案後續會將全案辦理信託，委由受託單位辦理全案之工程進度管控，並於合約中載明續建機制，以保障各位地主權益。
9. 已簽訂合建契約者，後續依照合約內容分配更新後之房屋及差額價金；尚未簽約者，俟本案於權利變換階段，會委託三家不動產估價師針對更新後的房地進行估價，並交由審議會審查，據以決定更新後的房地價值。
10. 房屋選定後，得在不變更面積之前提下，協助室內設計客製化變更。
11. 本案屬第四種住宅區，建蔽率為 50%，並配合退縮留設人行步道，爰目前設計建築面積為 708.5 平方公尺，實際面積仍以事業計畫核定內容為準。
12. 因涉及高度比及前後院深度比的限制，故部分樓層須配合往內退縮設計始符合法令規定。

七、學者專家—簡裕榮委員：

1. 本案尚有未表達意願者及公聽會所有權人發言，建請實施者加強溝通協調。
2. 容積獎勵 $\Delta F5-1$ 上限申請，宜補充說明。
3. 建築計畫：
 - (1) P10-9 太陽方位角圖宜依建築技術規則規定檢討修正。
 - (2) P10-10 一樓平面圖或配置圖，請補充標示圍牆位置並補繪剖面圖及檢討透空率；另請補充說明一樓圍牆規劃方式是否符合建築管理(含違建處理)相關規定。
 - (3) 請補充標示一樓零售業空調主機位置及二樓以上空調機圖示。
 - (4) 請繪製轉管位置圖，並納入後續估價檢討。
 - (5) 地下二層及地下三層無障礙車位，請檢討調至地下一層之可行性。
 - (6) P10-23~P10-25 屋頂框架宜調降至 6M 以下。
 - (7) 請補充植栽覆土深度，另 P11-12 喬木「相思樹」因林相及

維管因素，宜檢討更換。

(8) 建議建築師先行繪製家具配置圖，據以考量大樑、小樑的位置是否妥適。

4. 財務計畫：

人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費以上限提列，宜補充說明。

5. 報告書轉印時，宜注意都市計畫各使用分區之顏色，另P5-12及P5-13相同使用分區但顏色不同，宜釐清修正。

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20分）