

# 駿富國際開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區城中段一小段788地號等26筆土地都市更新事業計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、 時間：民國114年7月17日（星期四）上午9時30分

貳、 地點：本市非政府組織（NGO）會館多功能資料室  
（臺北市中正區青島東路8號）

參、 主持人：臺北市都市更新處宋蕙汝股長

肆、 出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：葉冠承

伍、 主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由駿富國際開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區城中段一小段788地號等26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宋蕙汝股長，今天邀請的專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會簡文彥委員。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，後續作為本市都市更新及爭議處理審議會審議參考。發言次數以二次為原則，發言登記時間：第一次登記時間為規劃單位簡報結束前，第二次登記時間為第一次答詢結束前，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記。等以下的流程會請實施者做10分鐘事業計畫的

簡報。

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，發言輪數為二次，每人3分鐘發言時間。

二、中華民國-財政部國有財產署北區分署（805-1地號）（書面意見）：

- (一)本案本分署於113年10月14日號函提供之自辦公聽會所提意見，請實施者補登載於計畫書回應綜理表。
- (二)本案共同負擔比例達50.55%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再予檢視及調降。
- (三)事業計畫書第12-1頁，二、更新後之分配使用原則章節，其中796地號所有權人為臺北市，非國有土地，請實施者更正。
- (四)事業計畫書第13-8頁，國有土地不參與信託，請實施者確認信託範圍未包含國有土地，請於事業計畫書確實載明。

三、臺北市政府文化局（書面意見）：

旨案文資議題本局前以112年3月22日北市文化文資字第1123002353號函復君建開發顧問有限公司，略以：查「延平南路84巷2號」為本市歷史建築「原臺灣土木建築協會」，未來進行營建工程或其他開發行為前，請先提送「歷史建築『原臺灣土木建築協會』修復及再利用計畫」予本局審查。

**四、彰化商業銀行股份有限公司（788、788-1、795地號）（書面意見）：**

- （一）本行未來分回1樓單元需裝設內部電梯，因內部規劃配置尚未確認，更新案尚未核定前，未來是否還可以調整目前規劃電梯位置？
- （二）同上，分回單元之開口，是否也可於後續本行確認規劃配置後，再提出調整需求？

**五、晟越投資有限公司（鄰地所有權人）（784、785、785-1、786、786-1、787、787-1地號土地）（書面意見）：**

- （一）本公司所持有之土地及建物（詳上述座落位置及附件一、地號範圍示意圖），與更新單元東北側緊鄰，且本公司持分皆為全部，有意願參與本案都更，還請實施者納入本案基地辦理合併都更。
- （二）本公司不僅持有部分延平南路84巷東北側道路用地產權（緊鄰更新範圍內同地段788地號），且建物乃民國48年單獨興建登記完成之合法建物（詳附件二、48年航測影像及附件三、城中段一小段1700建物測量成果圖），部分屬加強磚造且同時為民國63年以前興建完成建築物，近期地震頻頻發生，望都更處及都更審議委員會考量都市防災提升，藉由此次都市更新機會，更促進提升更新基地周遭環境安全提升，謝謝！
- （三）惟本公司持有之土地及建物目前並未於基地範圍中，此次公聽會未能接獲紙本通知，相關案件進程難以獲取進度，望都更處能協助本案相關進程告知。

**六、玉山商業銀行股份有限公司（黃鑫鑑代）（800、805-1、806-1地號土地）：**

(三)簡報第17頁，本案各項預計實施時程非常冗長，倘若本案在實施過程中有遭遇任何變故，請及時告知所有權人。

(一)簡報第29頁，圖面上原本設置發電機房的位置是由兩個銀行所提出的設置空間，想請問第三個管道間是作為什麼用途使用？

(二)簡報第27頁，地下二層電梯開口的位置與原先實施者提供的建築圖面有所不同，想詢問為何要做變更？

#### 七、王■■■■ (800地號土地)

實施者已於會前說明，故不再表示意見。

#### 八、規劃單位—舜磐創新股份有限公司(劉國華副總經理)：

(一)有關計畫書誤植及國有土地未來不會參與信託部分，後續將配合修正相關內容並清楚載明於計畫書內。

(二)本案共同負擔各項提列費用，是依110年1月15日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定進行提列，後續將依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

(三)本案更新單元範圍內有歷史建築「原臺灣土木建築協會」，後續將依文化局意見，提送「修復及再利用計畫」進行相關審查。

(四)有關所提意見實施者可以配合在建築及消防法令允許下做調整，請地主放心。

(五)本案於112年11月17日經臺北市政府核准劃定為更新單元，並以此範圍申請都市更新事業計畫報核，倘鄰地所有權人有意願參與本案都更，可向臺北市都市更新處提出相關書面意見，實施者將妥為回覆。

(六)鑒於本案採事權分送方式辦理，後續尚須經臺北市都市更

新及爭議處理審議會審議，相關辦理期程較為冗長，未來在審議的過程中亦會有聽證的程序，實施者會將本案辦理過程及相關資訊於專屬網頁周知所有權人。

#### 九、實施者團隊-德基建築師事務所(陳正熹建築師)：

- (一)當前的建築設計在基地西南側位置較原先提供給地主之版本多了一個排煙出口，主因為彰化商業銀行及玉山商業銀行皆要求在地下室需有獨立使用之發電機房，且各自有一個排煙出口，惟整棟大樓的地下室進排風亦需有一個排煙出口，故新增第三個管道間。
- (二)考量本案大部分電梯服務核開口皆設置在上方，且顧及無障礙汽車停車位留設之位置及使用便利性，故將鄰近無障礙汽車停車位側之電梯服務核開口位置由上方調整至下方。

#### 十、學者專家-簡文彥委員：

- (一)本案鄰近國定古蹟「臺北公會堂」，後續須提送文化部文化資產局進行相關文資審議之審查，依照過往經驗，在文資審議時會針對建築物之高度及型態上給予相關建議，再請實施者留意。
- (二)本案似有涉及「總統府後方天際線管制原則」之規定，請實施者即早洽文化部文化資產局進行確認，並規劃相關因應計畫。
- (三)本案臨中華路部分目前皆規劃留設無遮簷人行步道，並未留設騎樓，但在臨中華路部分路寬屬指定留設騎樓路段，且原有街廓紋理設有騎樓，請實施者洽本府都市發展局確認本案留設無遮簷人行步道是否符合規定，並重新審視相關規劃配置之合理性。
- (四)本案公有土地及公有建物面積分別佔全案土地面積22.83%、

全案建物面積38.66%，請實施者提早與公有地管理機關確認本案建築規劃設計是否符合其使用需求。

(五)本案位於第四種商業區，法定建蔽率為75%，惟本案實設建蔽率僅有47.66%，後續文資審議過程中，請實施者再檢視建築物之高度及型態。

(六)本案有關鄰地地主表達想要納入本案更新單元範圍之情事，請實施者評估將其土地納入本案更新單元範圍之合理性及效益，並將評估之結果具體向鄰地地主進行說明。另有關鄰地陳情排煙窗事宜，請建築師設法降低其對鄰地之影響。

#### 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（上午10時10分）