

# 山發營造股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區河堤段四小段 40 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 113 年 11 月 5 日（星期二）上午 9 時 30 分

貳、地點：臺北市中正區非政府組織(NGO)會館(演講室)

（臺北市中正區青島東路 8 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 吳子瑜 股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：戴光平

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊大家好，歡迎大家來參加由山發營造股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區河堤段四小段 40 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」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，目前任職更新處更新事業科的吳子瑜股長，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，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，請至發言登記處完成登記，第一輪登記時間為規劃單位簡報結束為止，第二輪登記時間為第一輪答詢結束為止，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，再請各位地主表達意見。等以下的流程會請實施者做 15

分鐘的簡報。

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、專家學者-簡裕榮委員

(一)本案尚有土地所有權人未表達意願，建議實施者加強溝通協調。

(二)臺北市都市更新建築容積獎勵-建築規劃設計(四)，宜依審議原則補充商業空間比例計算式，及商業空間規劃以一、二層之原則，本案設置到三樓，請補充相關檢討內容及說明；另 1 樓車道出入口與計畫道路間緩衝空間距離至少 6 公尺。

(三)建築計畫部分：

1. 事業計畫書 P9-15：面積計算表汽車位數與圖說數值不一致。
2. 事業計畫書 P9-16：更新單元周邊畸零地檢討圖，臨南昌路二段部分涉及畸零地，宜依臺北市畸零地使用自治條例規定檢討，並補充說明協調情形。
3. 事業計畫書 P9-17：日照陰影圖，宜依補充檢討建築技術規則第 164 條。
4. 事業計畫書 P9-26：裝卸車位設置於地面層，宜補充標示進出動線，並檢討事業計畫書 P9-11 頁人行步道獎勵面積，應扣除裝卸車位出入部分；請再檢討裝卸車位是否設置於一樓，法定裝卸車位有裝卸高度規定，如非土管所定之裝卸

車位，使用限制應於住戶管理規約上載明。

5. 臨「南昌路二段」宜補充臨接長度，並依臺北市土地使用分區管制自治條例規定檢討。
6. 建築規劃設計圖及景觀圖，因「晉江街」靠近和平西路一段道路寬度為 8 米，隔一 T 字路口，臨基地南側寬度則為 6 米，因臨路寬度不同，二者有不同之管制規範，故「晉江街」道路寬度宜依都市計畫寬度標示。
7. 事業計畫書 P-56、9-57，防救災雲梯車操作空間，請依道路寬度檢討標示，並檢討臨晉江街喬木是否影響雲梯車操作。

(四)財務計畫：人事及風險管理費率以上限提列，宜補充說明。

(五)權變計畫宜併建築計畫及財務計畫修正檢討修正。

#### 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（上午 10 時 00 分）