

# 丹棠開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區公園段二小段 246 地號等 25 筆(原 28 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 109 年 8 月 25 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 邱股長于真

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：倪敬敏

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由丹棠開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區公園段二小段 246 地號等 25 筆(原 28 筆)土地都市更新事業計畫案」之第二次公辦公聽會，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邱于真，今天邀請專家學者是本市都市更新及爭議處理審議會鄭委員凱文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。如未登記者，其發言不列入會議記錄內。

(二) 原則採統問統答方式，發言輪數為二輪，每人 5 分鐘發言時間。

二、 所有權人—(246、247、247-1、248、249、249-1、252、252-1、252-2、253、254、254-1、255、257 地號土地)(王○泮代)(現場登記發言)：

本案所有權人刻正辦理公開徵選實施者之招商作業，目前送審之事業計畫內容後續仍會有大幅調整，待本案招商完成後，除將辦理變更實施者作業外，相關建築圖說與財務計畫內容也將一併重新檢討送件。故為避免行政審查資源浪費，懇請都市更新處協助暫緩辦理後續實質審查作業。

三、 公有土地管理機關—財政部國有財產署北區分署(書面意見承辦代為宣讀)：

(一) 因都市更新事業範圍內國有土地處理原則(下稱處理原則)、國有非公用土地參與都市更新注意事項」(下稱注意事項)分別於 108 年 6 月 20 日、108 年 7 月 26 日修正，爰請實施者修正事業計畫書內本案國有土地處理方式文字，處理原則及注意事項法規請增加修正日期及國有土地得讓售予實施者依據請修正為處理原則第 5 點、注意事項第 13 點及都市更新條例第 46 條規定第 3 項第 3 款。

(二) 本案容積獎勵達 25.51%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。

(三) 本案人事行政管理費以上限提列，且共同負擔比例高達 40.68%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者

權益。

(四) 國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節第 15-7 頁未載明已排除國有土地，請實施者說明，並確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明。

(五) 本案合法建築物拆遷安置費提列以 48 個月提列，與審議案例通案 36 個月有別，請實施者說明合理性及必要性。

#### 四、臺北市府文化局(書面意見承辦代為宣讀)：

(一) 本案範圍如下：

1. 土地：中正區公園段二小段 246、247、247-1、248、249、249-1、252、252-1、252-2、253、254、254-1、255、256、256-1、257、258、258-1、259、259-1、262、263、263-1、263-2、264 地號等 25 筆土地。
2. 建物：中正區公園段二小段 1765、1766、1767、1768、1769、1770、1771、1772、1773、1774、1775、1776、1777、1778、1779、1780、1781、1782、1783、1784、1785、1786、1787、1788、1789、3953、3954、3955、3956、3957、3958、3959 等 32 筆建號。
3. 門牌：中正區館前路 65、71 號。

(二) 經查旨案範圍內建物非本市已公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，惟旨案基地與國定古蹟「臺灣總督府博物館」、直轄市定古蹟「三井物產株式會社舊廈」、「黃氏節孝坊」為隔道路鄰接，依文資法第 34 條第 1 項規定，營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道，合先敘明。

(三) 請依上開規定，提送新建工程之建築規劃設計書圖，及以市

定古蹟「三井物產株式會社舊廈」、「黃氏節孝坊」為景觀視覺點之模擬圖說，說明古蹟與新建工程之關係，及古蹟保護及監測計畫等資料過局。

(四)另鄰接國定古蹟部分，請逕洽文化部。

#### 五、學者專家—鄭委員凱文：

目前臺北市有許多商辦大樓申請都市更新重建，本案產權相對單純，樂觀其成有嶄新的辦公大樓，以下幾點建築規劃設計建議：

- (一)有關△F5-1 已達申請上限，請加強論述之公益性。
- (二)P10-10，依臺北市都市更新自治條例第 18 條規定後院深度之二倍範圍內之檢討。
- (三)P10-13，簡報第 18 頁 1 樓植栽覆土深度達 1.5 公尺，是否影響 B1 樓淨高，請補充剖面。
- (四)P10-14，為縮小更新單元範圍前之 1 樓平面圖，請抽換正確圖面。
- (五)請依建築技術規則檢討及補充標示各層平面圖、地下室車位、車道等圖面尺寸。
- (六)請標註鄰避設施之轉管位置。
- (七)請依建築技術規則檢討屋頂造型框架並補充高度比檢討。
- (八)屋頂大喬木，請依審議通案原則，改成小喬木。
- (九)有關 1 樓(G-1 金融業)，請依建築技術規則第 167 條檢討設置無障礙設施。

#### 六、臺北市都市更新處—邱股長于真：

本案召開第二次公辦公聽會前，實施者已申請兩次展延，倘實施者與地主達成共識，待招商完成新實施者評選並修正計畫書後，再續行審議，建議實施者洽更新處釐清後續審議程序。

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。

本案第二次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 0 分）