

# 丹棠開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區成功段三小段 69 地號 1 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 109 年 11 月 25 日（星期三）下午 4 時 0 分

貳、地點：臺北市中正區非政府組織會館(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「擬訂臺北市中正區成功段三小段 69 地號 1 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謝委員慧鶯。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 15 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、臺北市府文化局(書面意見承辦代為宣讀)：

### (一) 旨案函詢範圍如下：

1. 土地：臺北市中正區成功段三小段 69 地號。
2. 建物：臺北市中正區成功段三小段 292~318、703、794、833~835、840、841 建號等 34 筆。
3. 門牌：臺北市中正區青島東路 5、5 之 1、5 之 2 號。

(二) 查旨案基地範圍內無本市公告文化資產、暫定古蹟、列冊追蹤建物。惟查旨案基地鄰近暫定古蹟「七星郡役所(現立法院青島二館)」，該暫定古蹟將於近期提送本府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群考古遺址史蹟及文化景觀審議會審議，先予敘明。

(三) 倘暫定古蹟「七星郡役所(現立法院青島二館)」經審議決議公告指定登錄為本市文化資產，依文化資產保存法第 34 條規定，營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築之完整，亦不得遮蓋外貌或阻塞其觀覽之通道。屆時請申設單位提送新建工程之建築規劃設計書圖及以公告文化資產為景觀視覺點之模擬圖說，說明該公告文化資產與新建工程之關係，及文化資產保護及監測計畫等資料一式 6 份過局審查。

## 三、學者專家—謝委員慧鶯：

- (一) 本案 9 樓下至 8 樓之樓梯似會影響 8 樓之辦公室，因未檢附平面圖之檢討，請建築師釐清 8 樓上至 9 樓之樓梯圖面檢討及其是否影響面積減損，另請實施者知會估價師是否有納入估價條件。
- (二) 有關權利變換部分，本案為自地自建，更新後房地由地主分回，與實施者似無互易行為，應不會產生營業稅，請實施者確認財務計畫之營業與銷售管理費等提列。
- (三) 有關風險管理費為成本上漲、售價下跌所產生風險之費用，亦即實施者獲取對應之報酬。本案為自地自建，建議風險管理費之提列依實際結算之結果或區隔地主自行出資與不出資之差異。
- (四) 本案為事業及權利變換計畫併送案，建議實施者於權利變換計畫核定公告實施前確認信託銀行及信託管理費。

#### 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（下午 4 時 30 分）