

# 中國建築經理股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區中山段二小段 221-1 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫案」公聽會發言要點

壹、時間：民國 108 年 9 月 6 日（星期五）上午 10 時 30 分

貳、地點：臺北市中山區康樂里里民活動中心 B 教室

（臺北市中山區南京東路一段 35 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 蔡股長欣沛

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 記錄：吳心筠

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加中國建築經理股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區中山段二小段 221-1 地號等 12 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，今天邀請專家學者是以前更新處的副處長，現在是審議委員，簡裕榮委員。我們今天的程序是由規劃單位先作十分鐘的簡報。大家如果有意見請登記正式發言，原則上發言時間是三分鐘，若發言人數很多，大家想再次發言的話，等第一輪發言完再進行第二輪發言，之後會請實施者作回應，最後會請委員對這個案子提出建議。

陸、與會單位發言要點：

一、公有土地管理機關－臺北市政府財政局（書面意見）：

查案內本局經管 221-1 及 241-1 地號等 2 筆市有土地前經鄰地土地所有權人依畸零地使用之規定申購上開市有土地，本局業以 105 年 7 月 27 日北市財管字第 10530684000 號函請申請人（含申請人鄭○義君之繼承人）於 105 年 8 月 31 日前補件完成申購事宜，逾期本申購案註銷。另因實施者擬於後續修改本案實施方式為協議合建，前開本局經管 221-1 及 241-1 地號等 2 筆市有土地將依本市市有不動產參與都市更新處理原則第 8 點相關規定辦理。

爰請實施者將本案申購市有畸零地辦理情形及上開市有不動產參與都市更新處理原則規定於本案事業計畫第 20-1 頁「其他應加表明之事項」載明。

## 二、所有權人—臺北市圓明宮(管理人：鄭○琪)(現場登記發言)：

我現在看到預估案子進度寫自事業計畫核定後至更新成果備查，要 52 個月，也就是要 4 年 4 個月，都更的期間會影響本宮信徒向心力，也會造成本宮信徒減少，由於本宮分配的樓層較獨立，是不是可以建議完工後先送使用執照，方便本宮提早搬遷進駐，謝謝。

## 三、所有權人—鄭○霞(現場登記發言)：

有關本案外觀，因為基地是三面臨路，我上次就有要求說這三面都應該當作正面來處理，這樣景觀上會比較好看，但看起來目前還是維持原本的樣子，一點都沒有改變，希望外觀能夠有改進的空間。

## 四、實施者規劃團隊—園皓都市規劃有限公司(莊育傑總經理)：

1. 計畫書上核定至都市更新成果備查共列計 52 個月，係參考法定工程期限折減推估，因本案採 SC 構造且樓層設計為地上 15 層地下四層，實際施工的時程是可以在確保工程品質與安全性下縮短的。另本案以協議合建方式實施，如果希望盡快使用更新後建築物，可以再研商討論是否有機會可以先申請部分使用執照方式處理。
2. 關於立面問題，地主意見我們有收到，不過在都市更新的程序上，送件後無法逕為調整。係因本案有申請容積移轉，後續還會有都市設計及都市更新的相關審查，有關所有權人所期待調整立面使建築物三面都能以正面設計方式呈現，以強化本棟建築物質感並提升都市空間美學，涉及針對立面的細節調整我們後續會配合審查意見一併去做處理。

## 五、學者專家一簡委員裕榮：

1. 土地及建物所有權人「台北市圓明宮」建議釐清是否屬「祭祀公業」。
2. 容積獎勵△F5-1 以上限申請，請補充說明。
3. 建築計畫：
  - (1)請補充說明都市更新計畫書整體規劃構想圖(圖 6-1)與圖 10-1 間差異說明，及容積移轉開放空間回饋部分作標示。
  - (2)無障礙車位建議檢討調至 B1F，及請說明 B1F 電信機房邊規劃廁所的合理性。
  - (3)請補充說明 1F 集會所、2F 一般事務所及 3F(集會所上方)住宅關係及權屬，另集會所建議以土管自治條例使用組別作標示。
  - (4)屋頂大喬木建議改為小喬木，圖 11-14 地面層規劃「插地燈」會影響植栽生長，建議調整位置並更換燈具。
  - (5)地面層喬木植栽槽請補充剖面圖，並檢討高度是否凸出地面。
  - (6)臨 6 米計畫道路(天祥路 47 巷)規劃消防救災雲梯車空間，請檢討該側喬木是否影響雲梯車操作。
4. 財務計畫本案如屬「協議合建」，都市更新事業規劃費屬「權利變換」方式實施之提列費用請刪除。
5. 如果 1F 集會所登記權屬為「共同共有」，應於住宅管理規約補充相關管理方式。

## 六、臺北市都市更新處－蔡股長欣沛：

今天民眾跟委員的發言全部都會載入紀錄，還有公地主發言也請納入，後續再請實施者回應在報告書裡面。今天是公聽會，接下來程序是幹事會、聽證會，然後進審議會，如果大家還有什麼其他意見，可以以書面表達或致電更新處，也可以在未來的聽證會或審議會上登記發言，今天公聽會就到這邊，期待大家未來都

有新房子可以住，謝謝!

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 11 時 0 分）