

日勝生活科技股份有限公司擔任實施者擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區公園段二小段 246 地號等 28 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 110 年 12 月 16 日（星期四）下午 4 時 0 分

貳、地點：臺北市中正區非政府組織(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 宋旻駿股長

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，歡迎大家來參加由日勝生活科技股份有限公司擔任實施者擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區公園段二小段 246 地號等 28 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股長宋旻駿，今天邀請專家學者是本市都市更新及爭議處理審議會鄭凱文委員。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。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

會議紀錄內。

(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、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)：

謹提供本分署意見如下：

(一) 本案更新單元內涉財政部國有財產署(下稱本署)經管同小段 262 及 264 地號 2 筆國有土地，面積合計 7 平方公尺，占本案更新單元總面積 2,070 平方公尺之比例為 0.34%，依財政部 110 年 10 月 8 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 8 點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。又依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。請實施者將上開規定完整載明於事業計畫書適當章節。

(二) 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。

(三) 本案規劃興建地上 27 層、地下 5 層之鋼骨造商辦大樓，請

實施者說明使用鋼骨構造之必要性。

(四) 本案位屬臺北市精華地段，為提升國有財產價值，建請實施者就本案更新後建築物規劃適宜本署權利價值分配單元。

三、 相關審查機關—總統府第三局(書面意見承辦代為宣讀)：

旨揭計畫案，本局無特殊列管事項，相關管制事項，請依國家安全局特種勤務指揮中心及本府侍衛室意見辦理。

四、 所有權人—蔡○○、林○○、張○○ (246、247、247-1、248、249、249-1、252、252-1、252-2、253 地號土地) (第一輪書面意見承辦代為宣讀)：

(一) 本函為本案更新單元內—館前路 ○ 號 ○ 樓、○ 樓之○、○樓之 ○、○樓之○、○樓之 ○、○樓之 ○、○樓之 ○等 ○ 戶所有權人：蔡○○、林○○、張○○等 3 人，公開展覽期間之書面意見。

(二) 因館前路 ○ 號 ○ 樓等 7 戶現況為所有權人作為補習班用途之用，擬提請實施者因應使用需求，將都市更新事業計畫「壹拾玖、建築設計圖說」章節及相關內容，於本人更新後分回之單元，依臺北市土地使用分區管制自治條例第五條其附表內容，用途以「第二十七組：一般服務業(D5)」規劃(亦即該單元未來使用執照建築物概要應為(第二十七組)一般服務業(D5)」)，以符合所有權人未來遷回時以原用途使用。

(三) 以上意見，懇請納入本次之規劃。

五、 所有權人—蔡○○ (246、247、247-1、248、249、249-1、252、252-1、252-2、253 地號土地) (第二輪現場登記發言)：

因一般服務業(D5)機車位需求較高，擔心後續權利變換階段

時調整圖面會造成實施者困擾，建議於現階段修正圖面。

六、學者專家—鄭凱文委員

(一) 本次第三次公展版與前次第二次公展版相比，更新單元範圍更完整及建築規劃設計更優化及細緻，此部分給予肯定。

(二) 本案為都市更新 168 專案，更新處亦可加速審議程序。

(三) 本案有申請建築規劃設計(三)獎勵，提供下列幾點意見：

1. 第一點，東北側退縮人行步道範圍，是否與鄰地順平？及提供完整通透性的人行空間？此部分亦為審議會審議重點。

2. 第二點，本案東南側臨黎明公園為 4 公尺計畫道路，未依本市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則「計畫道路未達 8 公尺，應退縮補足 8 公尺與道路順平後再退縮 2 公尺以上無遮簷人行步道」，此部分亦為審議會審議重點。倘因基地條件窒礙難行者，請實施者於都市更新 168 專案會議或審議會提出說明，後續請審議會審議。

(四) 請於計畫書內加強說明本案公益性，包含更新後對周遭鄰里的好的影響。

(五) 本案更新後建築物高度達 111.5 公尺，是否會造成周遭環境衝擊？此部分亦為審議會審議重點。

(六) 請實施者後續與所有權人持續溝通協調建築規劃設計。

七、規劃團隊—弘傑不動產事業股份有限公司(辜永奇總經理)

(一) 總統府第三局書面意見，實施者參酌辦理。

(二) 財政部國有財產署書面意見，第一點意見，後續配合修正計

畫書內容。第二點意見，有關各項管理費費率，後續依審議審議結果為準。第三點意見，本案更新後規劃地上 27 層、地下 5 層，實有採用鋼骨造之必要性；因財政部國有財產署更新前土地面積僅有 7 平方公尺，更新後恐無法規劃適當單元面積供其選配。

(三) 本案目前僅為事業計畫階段，後續待所有權人確認其選配單元後，會配合所有權人於權利變換計畫階段變更其需求之使用組別及項目。目前建築師亦有初步模擬若變更使用組別及項目後之地下室停車空間仍可配合修正圖面，請所有權人放心。

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（下午 4 時 35 分）