

# 台北市大面積公有土地地區更新計畫案

- 一、時間：2008 年 4 月 22 日 13:40
- 二、地點：台北市松山區南京東路五段 102 號 9 樓（都市更新專案管理辦公室）
- 三、主持人：陳金令理事長
- 四、出席人員：
  - (一)專家學者：莊孟翰教授、林旺根顧問、戚雅各顧問
  - (二)營建署都市更新組：柯茂榮、許慧娟
  - (三)台北市政府都市更新處：徐燕興、胡怡鶯
  - (四)規劃團隊：開新工程顧問公司
- 五、會議紀錄：

## (一)、會議結論

### 第一部分：中山區民權東路鼎興營區都市更新計畫

- 1.本案願景及未來發展定位優良。
- 2.有關本案基地配置圖應再審慎考量，以避免未來建築設計者需重新考量基地完整配置。「展演設施」空間不需太快定調，可先保留彈性以「公益設施」之名目劃定範圍。
- 3.本案基地配置圖中有一道路橫貫本區中心，將本案劃分為兩區，建議未來可考量重新劃定道路路線，在不影響區外交通動線之目標來減少道路面積，使本單元獲得更高之使用效益。
- 4.旅館原有劃設通行方式較為不明，通道及串連方式需明確指出。
- 5.本案展演設施所規劃面積不易使用，建議以整體考量，調整位置，另可考量規劃為其他公益使用措施。
- 6.北區旅館 BOT 部分，建議須將私有產權全部取得，以避免招商作業產生爭議。此外，旅館設計較為專業，未來招商計畫對象恐較少，而南區規劃為住宅區，以土地徵收方式辦理，尚須考量原權利人權利。
- 7.若將本案統整為一區塊或劃分為兩區塊可使基地完整規劃，提高使用效益。建議增加規劃方案。
- 8.規劃單位將公部門擁有產權歸納為「公有土地」，但軍備局土地和國有地本身性質仍有不同之處，未來在土地處理須注意其差異性。
- 9.建議本案慎選開發方式，先進行重劃可行性之考量，若不行則採權

利變換方式。另外，換地方式較為複雜，希冀還是以都市更新方式進行。

10.就現況及因應未來趨勢，本案應更嚴謹推估財務試算，並需考量開發方式。展演設施財務可能需其他基金挹注才可行。財務試算依不同開發方案分別試算。

11.容積獎勵變數也需納入考量，並試做財務敏感度分析。

#### 第二部分：萬華區新和新村都市更新計畫

- 1.本區以教育角度出發以再生本區。並以「社區安養」、「社會住宅」等社區功能出發，以社區中心導向之方式，改善本區硬體環境。
- 2.本區周邊攤販需慎重考量處理，並提出處理對策。
- 3.本區財務試算基礎需再詳加說明。

### (二)、後續辦理及具體建議事項

#### 第一部分：中山區民權東路鼎興營區都市更新計畫

- 1.本案財務需再依不同開發方案詳加試算。
- 2.居民意願及政府可能負擔風險需再詳加說明。居民意願可用問卷調查形式取得，而政府風險可用列表說明，並提出可能解決方式。
- 3.區內道路通行、旅館動線可於初步設計時詳加考量，並具體標示出動線。展演設施可進一步考量設置位址，並提出最佳方案。
- 4.建請營建署召開工作會議，邀集公部門研商開發方式。

#### 第二部分：萬華區新和新村都市更新計畫

- 1.「社區住宅」為優良方式，區內道路存廢建議詳加考量，以增加使用效益。
- 2.投資報酬率建議依市場價格再進行細部調整，財務計畫需明確列出出處。