

# 春風開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區長春段一小段12-1地號等15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111年1月6日（星期四）下午2時00分

貳、地點：臺北市中山區區民活動中心(長春)

（臺北市中山區中山區長春路299號3樓）

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)

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎(武漢肺炎)疫情防疫，參與會議的人請配合全程配戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由春風開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區長春段一小段12-1地號等15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蔡欣沛，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會委員，何芳子委員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15分鐘事業計畫的簡報，再請各位

地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、所有權人—財政部國有財產署北區分署（書面意見承辦代為宣讀）：

1. 查事業計畫書第 12-1 頁，本署經管國有土地處理方式未登載「國有非公用土地參與都市更新注意事項」規定，請確實依本分署 110 年 9 月 10 日台財產北改字第 11000252820 號函說明二段落登載。
2. 查權利變換計畫書第 4-1 頁表 4-1，國有土地管理人登載有誤，請實施者再行審視相關內容並予以修正。
3. 本案國有土地比例(含政戰局及農水署經管國有土地)高達 85.76%，本案人事行政管理費 3%、風險管理費 13.82%及銷售管理費 6%均以上限提列，且共同負擔比例達 45.33%，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。

二、臺北市政府都市發展局（書面意見承辦代為宣讀）：

旨揭都市更新案，經查公有土地參與都市更新尚未有請本局評估納做社會住宅使用之情形，且經詢問更新處亦未曾確認公有土地管理機關後續使用規劃，惟依更新處來文說明七(略以)：「...民眾可就都市更新後稅賦議題及就本案公有土地分配後房地為公共住宅使用議題提問...。」一節，請更新處先行協助釐清公有土地管理機關參與都市更新之意見，倘有需本局配合評估之需求再函知本局。

三、學者專家—何委員芳子：

以下就本案提供幾點意見，請規劃團隊可以做一些修正。

1. 車道出入口東側(簡報第 21 頁)退縮 5.3M，人行步道 2M 步道中間的綠帶寬度僅 1.3M，種植喬木 4 株，樹穴宜達 1.5M，

建請修正。

2. 屋頂植栽建請採用小喬木或灌木並補附樹種及剖面圖標示覆土深度。
3. 依事業計畫 P19-31 地上 1 樓 2 輛無障礙車位(編號為 112、113)，依附錄-38 所載地上一層設置充電車位 2 輛(編號 1、2)，為地上一層配置圖未見 2 輛車位，且兩者使用不宜重疊，請檢視修正。
4. 本案申請提供充電汽車位容積獎勵應提供公共使用。另 3 輛未納入計價車位，請補充編號、類型。
5. 附錄-38 所載 4 輛充電車位提供公用(編號 19、20、106、107)，惟依權變分配清冊，其中 3 輛由地主、1 輛由實施者選配，請說明。
6. 提供之容移回饋空間(面積  $447.53\text{m}^2$ )及退縮人行步道( $693.56\text{m}^2$ )等均請納入住戶管理規約載明。
7. 事業計畫 P. 19-29 圖 19-22 地下二層平面圖呈現配置圖誤植為地下一層，請修正。

#### 四、 規劃單位-弘傑開發事業股份有限公司(李經理欣怡)：

1. 謝謝委員提醒，有關委員提到有關人行步道淨寬的部分，後續會再檢視確認使其符合規定，屋頂植栽-喬木部分也會補充覆土深度的檢討圖面，說明符合規定。
2. 有關委員提到附錄-38 管理規約所載充電車位編號部分(編號 19、20、106、107)，為充電機車位之編號。目前規劃充電汽車位兼作無障礙使用 2 輛及垃圾車使用 1 輛，均納入大公不計價，若後續審查要求兩種使用分開，將再行檢討並配合修正。
3. 另有關報告書圖面誤植部分，將配合審查意見一併修正，謝謝。

柒、 會議結論：

謝謝委員所提的建議，有關報告書誤植的部分請一併修正。委員剛提到的屋頂植栽部分，都更處擔心若是栽種大喬木遇到颱風恐被吹倒造成公共安全上問題，是以屋頂植栽、容移回饋空間之樹種及覆土深度部分，請再檢視確認。如果各位沒有其他的意見，今天的公聽會到這邊結束。今天的會議記錄約莫兩周後會公開放置在更新處網站，大家可以上網查閱。後續如果各位還有其他意見，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回復或是直接找實施者溝通。因本案屬 168 專案，是指更新案同意比例 100%、無陳情意見，市府將會加速辦理。後續會召開 1 場 168 專案小組會議，然後提送審議會審議。若中間有陳情意見將會加開一場聽證會，以上為後續本案審議流程說明，今天公聽會謝謝各位的參加。

捌、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。

玖、散會（下午 2 時 30 分）