

# 財團法人臺北市都市更新推動中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區敦化段四小段 363-1 地號等 5 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：109 年 8 月 28 日（星期五） 上午 9 時 30 分

貳、地點：臺北市松山區松基區民活動中心 第一教室

（台北市松山區長春路 339 巷 2 號 B1 樓）

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） 記錄：戴光平

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，歡迎大家來參加由財團法人臺北市都市更新推動中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區敦化段四小段 363-1 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」公辦公聽會，本次會議是由市府依法主辦，我是今天的會議主持人目前任職更新處事業科股長邱于真，今天邀請專家學者是目前都市更新及爭議處理審議會委員鄭凱文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-邱于真(更新處事業科股長)

如有意見表達須完成發言登記，未登記者，其發言不列入會議紀錄內。登記發言以二輪為原則，並採統問統答方式，發言時間為3分鐘。

### 二、所有權人—臺北市政府文化局(書面意見)：

1. 查旨揭範圍內無本局公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。
2. 另未來進行營建工程或其他開發行為時，如發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者時，仍請依文化資產保存法第33、35、57、77條等相關規定辦理。

### 三、里長—臺北市松山區民福里 古瑞珍里長：

1. 這個案子是國防部政治作戰局的土地，在我第一任期的時候，我就有建議這塊地做臨時停車場的使用，地盡其利，但當時軍方說這塊地要蓋房子，所以鐵皮圍籬就不動了，我在這塊土地上維護了一段時間了，所以今天也滿開心的，能夠有建設公司能跟軍方配合把這塊基地蓋起來。
2. 目前我比較在乎的部分就是回饋的部分，在十五樓的地方有一個專屬的電梯上去在頂樓，但是我的里民告訴我，現在這塊地做公園很漂亮，很快要蓋房子，他們在乎的是什麼？最重要是停車的問題，看了簡報之後發現A、B 基地停車位軍方及投資者都已經分配好了，但停車的問題呢？譬如說回饋公益空間在十五樓，有設置直達電梯很單純這是對的。但是未來里長我如果是要在上面使用，做兩岸文化交流活動，這個文化交流公部門貴賓要不要來，是不是要給他洽公的車位，我們不要多，能夠提供3~5個洽公車位就好。
3. 還有停車場入口的部分，將來民權東路三段 103 巷 5 弄，也就是里長辦公室這一條，以後車子都是從那邊進來，那邊是個五叉路口，大家也都知道那邊車禍最多，如何去改善，我想請委員幫我們會勘一下，以前已經會

勘很多次，尤其我們現在做公園，175 巷比較小是 8 米巷，又有一個停車格在那邊，以後停車格要不要把它塗掉或改個方向，我們是不是要再會勘一下，我們既然做了，就要讓大家感覺很舒服，讓大家同意蓋這個房子很棒很好，現在唯一的缺點呢？就是我們民福里沒有地下停車場給里民，都要叫我們去松山機場，但太遠沒有人要去，剛好這邊在蓋房子，是不是可以給里民打個八折，就跟民有里一樣，我們這裡里民多是半夜十二點去民有里排隊停車，如果這邊可以做到，改進一下、修正一下，能夠做到把停車位多一些提供給里民的話，我相信大家會給你們鼓勵。

#### 四、學者專家—鄭委員凱文：

本案地點在我們松山機場附近，是我們台北市的門面，也靠近敦化南北路特定專用區這邊，基本上是有很多商辦需求，對於這個案子樂觀其成，希望趕快把它蓋起來，剛剛建築師也有介紹這個設計的構想，把一些老樹綠地都留在需要保留的地方，這個地方附近沒有太多的綠化空間，建築師滿用心的，把東北側保留起來，提供居民休憩活動是一個很好的環境，以下有幾點後續送審議會的提醒：

1. 都市更新獎勵中央部分申請 42%，地方部分申請 7%，基本是已經快到了 50%，現在都市更新容獎已經趨於明確，核實計算，以往不確定因素也慢慢消除，但有些還是要經過審議會進行審查，報告書也寫得很清楚，如何申請這個獎勵值，容積移轉的部分申請 20%，報告書建議要加強論述，容積移轉基本上是拿容積來換空間，本案在頂樓有一些公益設施，另外在地面層有沒有增加居民或使用公益，希望報告書能加強論述，容積移轉有部分是繳納代金，且未來要都審。
2. A 基地是高層建築，高層建築的緩衝空間目前看到在一樓的東北側，請建築師再重新檢視高層建築緩衝空間會不會影響居民的上下、公園的出入、裝卸貨車的行進。
3. A 基地屋突設備的需求，水箱及機械式升降設備等，在立面、剖面圖都沒看到，請在平面上補充；B 基地屋突部分，依照通案處理原則，會有喬木的需求，應該都會是小喬木，這部分要調整。
4. 東側綠化的部分有些是在開挖範圍內，依照通案處理原

則須有 1.5 公尺的樹穴，是否與周邊順平且須檢討地下室停車的淨高。

柒、會議結論：

本次會議與會者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，並做審議會審議的參考，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 10 時 00 分)