

# 臺北市政府擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區陽明段三小段 627 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 106 年 1 月 25 日（星期三）下午 6 時 0 分

貳、地點：臺北市福佳區民活動中心

（臺北市士林區美崙街 190 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 楊科長少瑜

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：吳函穎

伍、主席致詞：

委員、各位權利人以及關心華榮市場的大家，歡迎來參加由本府擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區陽明段三小段 627 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」之事業計畫報核前公聽會，今天的會議是由市府主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處企劃科的科長，今天邀請專家學者是財團法人看見台灣基金會顧問，脫宗華先生。公聽會舉辦的意思是權利人有意見都能盡量提出來，作為後續審議會上的參考，如果各位想要發言的話請到發言登記處完成登記，等一下的流程會請本府同仁做簡報，再請各位表達意見。

陸、與會單位發言要點：（依發言順序）

一、周○君

- 1、本案基地周邊巷弄狹小，更新後建物僅設置 178 個停車位是否能夠滿足周邊停車需求？另外本案預估要蓋 190 戶公共住宅，倘未來增加 190 部車每天在基地周邊進出，非但影響居

民生活，巷子這麼窄也勢必無法容納這麼多車輛通過。

- 2、本案預定要興建樓高至 19 樓，將嚴重破壞周圍的景觀。另外本案對外宣示將成為士林再生的領頭羊，卻僅是拆除海砂屋重建，看不出如何對士林的再生有起頭作用。
- 3、堅決反對本都市更新案目前之規劃設計。

## 二、陳○昱(代表全聯)

- 1、由臺北市擔任實施者本公司樂見其成，且全力配合政府政策，期本案成為帶動公辦都更的領頭羊。
- 2、惟本公司的使用期限至 108 年 6 月，建請市政府搬遷時間能在事業計劃發佈實施並取得建照且營造發包完成後，再辦理地上物搬遷時間點較為合理，本公司屆時必全力配合。

## 三、陳○正

- 1、華聲街居民，街道狹窄路很擁擠，車輛進出太多。
- 2、想要擁有日照權，本都市更新案如果蓋這麼高，周邊居民照的到太陽嗎？

## 四、臺北市都市更新處—楊科長少瑜

- 1、有關停車位的問題，本案雖然預定興建 190 戶公共住宅，但我們預期的是公共住宅的住戶會是以使用大眾交通運輸，如捷運、公車等為主，因此未來一定會保留一定比例之停車位提供給周圍居民使用。
- 2、交通衝擊與景觀、樓高之合理性等後續皆須經都市設計及都市更新審議，因此大家提供的意見，我們今天蒐集、彙整之後會再提報市府進行研議。
- 3、超級市場拆遷的時間部分，本案都市更新事業計畫報核時，

就會先通知市場處。另原本預計今年 6 月事業計畫可以核定，但確切的時間點還是必須依都市更新審議通過為準，故事業計畫核定後會再請市場處通知搬遷時間。

#### 五、孫○榕

- 1、本案基地出入口必須經由美崙街、華聲街，其中美崙街寬度只有 6.8 公尺，倘未來發生火災該如何進行救災作業？另外施工過程中的車輛，又要如何在不影響周圍居民生活的前提下進出？
- 2、本案更新後將會增加一百多戶，交通衝擊要如何解決？建議還是等到市府先將聯外交通問題解決之候再來啟動本案的興建較為合適。
- 3、依目前的規劃設計，本案將興建為形狀瘦高的建築，為何要規劃以較高成本的方式進行興建，不但浪費公帑還有圖利特定廠商之虞？另本案規劃的樓高明顯不符芝山岩的限高管制，建議應參考芝山岩的高度限制來規劃。
- 4、福林路附近有大面積的土地，建議如果要興建公共設施，可以設置在福林路，不一定要設置在本案基地。

#### 六、陳○凱

- 1、反對本都市更新案建築量體設計太大，影響附近居民生活機能。
- 2、希望能整併美崙街 49 巷老舊公寓的都更案及旁邊國稅局公務大樓，做整體街廓規劃。若無法達到整體街廓規劃更新，希望以原大樓翻新方式進行。
- 3、希望縮小公宅數量，減少衝擊，並請說明公宅的意義。

## 七、張○桂

- 1、應先徵詢居民的意見，是否同意改建。
- 2、樓層太高太多，影響周邊交通、消防安全等。目前交通現況不適合如此規模之建物。
- 3、若仍要更新，請注意與華聲公園的結合，目前規劃之中間廊道可取消，反對罐頭兒童遊戲區。

## 八、臺北市都市更新處—楊科長少瑜

- 1、大家的問題主要是針對量體問題、日照權還有交通設計問題，法定程序上事業計畫的說明程序是針對所有權人，但我們還是會收納各方意見，帶回去與市府反映與討論。
- 2、景觀設計與外型，是否跟公園作連通，後續會考慮整體規劃與開發。
- 3、有關交通影響評估，待後續評估後會再回復，另消防車的通行是經設計考量，可供通行。

## 九、脫顧問宗華

- 1、感謝社區參與，今天是事業計畫第一次自辦公聽會，程序上未來還有公辦公聽會、聽證會、大會審議，大會審議又須經都市設計委員會及都市更新審議會，交通評估在會上都會有相關單位及專家學者進行審查，各委員也會就建築量體是否對環境造成衝擊等進行討論。
- 2、提醒各位民眾，本次自辦公聽會公部門會將各位意見帶回去研議參考。

## 十、陳○

- 1、人民應該有免於恐懼的自由，電磁波將會影響居民的健康。

目前基地旁尚有電塔且電線亦由該電塔連接到基地上的建物。倘本案建物拆除重建後，電塔是否將會一併拆除；倘未能拆除，天線連接到建築物的部分如果不處理勢必有安全上的疑慮。

2、電塔的支柱位置是否有侵佔到本案公有土地，市府應該要先釐清。

#### 十一、張○雲

1、我是住在這裡的居民，這個區位蓋這麼高可以嗎？巷弄這麼狹小，消防車有辦法救到 19 樓嗎？

2、建築物蓋這麼高會影響我們的日照權，在對面的公園運動想要有陽光，車輛少點，陽光多點，人情味還可以保留。

#### 十二、余○曉

1、興建期間的交通問題及長遠周圍交通計畫，相關配套措施請先提出。

2、附近有新建案正要開工，周圍交通會造成很大的影響，現在都已經在塞車，以後交通問題不就更為嚴重。

#### 十三、臺北市都市更新處－楊科長少瑜

1、電台相關支柱是私有產權，我們會研議將相關管理問題轉由權管機構處理。

2、消防等相關問題我們會帶回去研議，消防、交通及建物量體等我們都會再多考量，請大家不要這麼擔心。

#### 十四、江○珠

1、本案興建社會住宅跟一般都市更新案在流程上有何不同，請說明。

- 2、本次召開公聽會是否有在網路上發布周知？另本次召開會議地點，場地面積不但太小且有 2 根大柱子影響動線，建議下次開會時場地部分市府應再妥為考量。

#### 十五、周○安

- 1、我在福佳里工作，之前計劃和現在不同，樓層為什麼會從 19 層變 18 層，計畫內容還有哪些改變？
- 2、請問後續交通動線如何設計？經費？另基金代墊是什麼意思？要如何將周圍停車需求收納進建物內。基地周圍道路交通量〈現況、未來〉容受上限及後續影響？
- 3、中繼住宅沒有公共性，為何由市府、公共資源來幫建商解套？如果要進行都市更新，應該是要由所有權人跟建商協議，這些應該都是建商要負擔的成本才對。
- 4、另外應該要重新調整公共住宅的租金，讓年輕人和有需要的人真的可以負擔的起。

#### 十六、葉○煦

- 1、周邊道路希望拓寬。
- 2、希望市民意見能被市府了解，我主張不要蓋在這裡。
- 3、中興街太狹小，車輛增加真的很吵，市府要考量我們的心聲，假如市府不聽居民意見，就是在辦家家酒。
- 4、停車位(另提書面意見)。
- 5、公園設置(另提書面意見)。

#### 十七、臺北市都市更新處—楊科長少瑜

- 1、有關本次會議有於本市都市更新處網站上發布，並張貼通知於里辦公處等公佈欄。另依都市更新條例規定，都市更新案

的辦理程序為：1. 自辦公聽會、2. 事業計畫提送本市都市更新處報核、3. 公開展覽、4. 公辦公聽會、5. 幹事會審查、6. 聽證會、7. 都市更新及爭議處理審議會審查、8. 核定發布等。其中，本次進行自辦公聽會之程序，主要是要聆聽各位的意見，並作為市府後續推動的參考。

- 2、公共住宅之進住對象，係由本府都市發展局負責，相關入住資格會於完工後對外公布。
- 3、本案於事業計畫核定前，建築量體皆為未確定之草案，隨時會於審議過程中進行調整。至於樓層高低問題，會再將大家意見帶回提報市府研議。
- 4、有關交通動線的問題，本案基地更新後的對外連通動線預定是由華聲街至美崙街，再行文昌路及文林路。另本案於劃定更新地區時，亦經都市計畫委員會要求設置地下停車空間，以收納周邊的停車需求。
- 5、依目前委託的交通評估結果，文昌街為D級，另經交通技師分析，倘未來增設190戶及相對應的車輛，應不會對周邊交通造成太大影響，惟有關巷弄狹窄及交通等議題，後續於本案事業計畫審議時都會再進一步研析。至於本案量體的規劃，將會連帶影響交通、消防等問題，因此大家的意見都會提供市府作後續評估。

#### 十八、張○桂

- 1、市民如果前面規劃階段無法參與，只能在後面審議階段表示反對，是否能阻止市府進行本案的興建？
- 2、本案基地所在區域已經非常擁擠，不適宜再行興建大量體的

建築物，請市府考量居民的意見。建議可將建物拆除，超級市場及停車位等空間需求地下化，並將地面變更為公園。

#### 十九、陳○琴

- 1、原本這裡交通就經常阻塞，寸步難行，若無配套措施將會交通大亂，且這裡是文教區，很多兒童在華聲公園遊憩，若無相關安全考量會造成很多問題。
- 2、這邊是流沙地質，真的可以開挖到地下四層嗎？有做相關的評估嗎？

#### 二十、陳○霧

大家辛苦了，官員要出來看看這裡的環境，現在交通太亂，希望你們能聽進居民的意見，周圍要規劃好我們民眾才能同意本都市更新案。

#### 二十一、胡○毅里長

- 1、本人於本案劃定更新地區階段時未獲通知，有失尊重，建議以後應該要先與里長進行溝通。
- 2、建議應該將稅捐處跟國稅局都納入本案更新單元範圍內進行整體規劃，並於更新後提供適當空間予前開單位，以維持原公務使用。且前開兩單位倘納入本更新案，未來車行動線即可不限於由華聲街進出，有利於規劃。至於稅捐處所在基地土地權屬雖屬新北市政府所有，建議可以徵收方式處理。
- 3、本案是否一定要將容積用完，且申請如此高額度之容積獎勵，市府應聆聽居民意見後再審慎考量。

#### 二十二、脫顧問宗華

- 1、本次自辦公聽會是程序上的第一步，後續還有公辦公聽會、



聽證會、審議會，審議會又分都市設計審議還有都市更新審議，各位的意見市府都會納入考量。

- 2、尤其是交通動線、消防等都會由相關局處及委員去檢視把關。
- 3、建物量體跟鄰近地區的衝擊也會納入後續考量，不論是公部門申請或是民辦都更，都是一樣的標準。
- 4、提供中繼住宅對環境周圍是好事，另建築量體定案還要後續審議，屆時大家也可以前往旁聽，本次自辦公聽會會參考大家的意見，採納與否要視後續協商討論。

### 二十三、臺北市都市更新處—江科長中信

- 1、依都市更新條例，必須要召開本次自辦公聽會，本案實施者就是市政府，所以今天市府來聽聽居民的意見，將來還有公開展覽等等相關程序。設計這麼多程序，就是為了聽大家的意見，理解地方居民需要什麼，進到公展期間，公辦公聽會就會由我們事業科當主席，還會再聽大家的意見。
- 2、大家意見跟回應都會列進事業計畫內容中，公展期間會將所有書圖會放在里辦公室、區公所、更新處及市府等地，大家可以知道自己的意見有沒有被收進書冊之中，另完整事業計畫內容會在公展期間呈現，公展的公辦公聽會也會再收納一次大家意見。
- 3、後續還會有審議會，大家都可以參與，委員除了政府機關人員外還有佔半數以上之專家學者，審議都會將大家的意見納入考量，大家可能會覺得程序複雜，但都市更新影響重大，需要收斂各方意見。

#### 二十四、汪志冰議員

- 1、10 月份林副市長帶著記者開了記者會，議會在審的時候就有表達這個地方交通擁擠，美崙街上午時段非常擁擠，以後再住兩百戶勢必是非常嚴重的衝擊。
- 2、柯文哲市長到處要蓋公宅，全台北共有 16 處公宅要興建，這個地方是否有必要為蓋公宅而蓋公宅？有沒有必要趕業績？請先解決交通問題，再來談後續居住問題，現在就已經沒有停車位，請先解決停車問題。
- 3、請考量施工期間造成的危險與交通問題，未來居住品質將嚴重受影響。另地質與施工的技術市府有進行評估嗎？市府會受民眾意見所影響，大家要踴躍發言，我會幫大家把關、監督，但大家意見要表達清楚。

#### 二十五、臺北市都市更新處—楊科長少瑜

大家的意見我們都會帶回去評估跟研議，並記錄起來在後續的公聽會當中跟各位回應與調整。

#### 二十六、胡○毅里長

華榮的停車場應該只有這建物的居民可以停，如果是停管處為主管機關，福佳里里民可以打七折，但如果是都更處管理那我們就沒有打折了。

#### 二十七、鄭○惠

本都市更新案旁機關用地(土地為新北市政府所有，地上權為臺北市政府所有)希望可以一併考量納入本案，將原單位國稅局及稅捐稽徵處辦公空間納入規劃設計。

## 二十八、臺北市都市更新處－楊科長少瑜

公辦都更是由都更基金先支應，後續會由各權管機關編列預算價購。

### 柒、會議結論：

本次會議與會人員以及學者專家所提意見，本府將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，並做為後續審議會審查的參考，今天公聽會謝謝各位的參加。

### 捌、散會（下午 8 時 10 分）