

安家國際股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區永新段二小段 521 地號等 11 筆(原 9 筆)土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 115 年 2 月 9 日（星期一）15 時 00 分

貳、地點：臺北市士林區葫東區民活動中心

（臺北市士林區中正路 589 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 梁紹芳股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：林欣儀

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由安家國際企業股份有限公司擔任實施者「擬訂臺北市士林區永新段二小段 521 地號等 11 筆(原 9 筆)土地都市更新事業計畫案」之公辦公聽會，我是今天會議的主持人，目前任職於都市更新處事業科的梁紹芳股長，今天邀請的專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會的唐惠群委員。公聽會舉辦的意旨是透過公聽會讓住戶瞭解計畫書內容並廣納各住戶之意見，住戶所提的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，請至發言登記處完成登記，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，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、主席說明發言原則：

(一) 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。

(二) 原則採統問統達方式，發言輪數為二輪，每人 3 分鐘發言時間。

二、所有權人一余■■■■(張■■■■代理)(543 地號土地):(第一輪現場登記發言)

這家店是我們一家賴以為生的地方，不理解為何都更處發一個公文，就要我們全部配合都市更新。這是我的店面，我的生活與生計全部都在這裡。如果沒有這家店，我們一家人要如何生活？我們全家都是靠這間店生活，已經經營二十多年，從我爸爸媽媽那一代開始，到現在已經六十幾年。這裡是我們養家的地方，不只是房子，而是我們唯一的生計來源。現在要求我們配合都市更新，那我們要去哪裡生活？難道要我們去領社會救濟金嗎？所以我非常反對都市更新，我不同意，也沒有辦法接受。

三、所有權人一余■■■■(539 地號土地):(第二輪現場登記發言)

都更對我們來說沒有一點保障。我跟我哥哥的立場都一樣，我們都不贊成都更。

四、其他到場人員一楊■■■■:(第二輪現場登記發言)

我們都是為以後生活在考量。問題是本案範圍不是應該是一整片的嗎？如果現在只做幾戶，那剩下的住戶要怎麼辦？如果真的要都市景觀或整體美化，本來就應該整體一起來做。可現在看起來，好像只是先把我們這幾戶納進來，剩下的住戶就讓他們自己處理。這部分是不是也應該一起考量？如果把那幾戶也納進來，整體規劃是不是會更完整、也更美觀。

五、規劃單位—(安家國際企業股份有限公司，楊慶吾處長)：

- (一) 本案 543 地號的位置，早期原有建築物其實是延伸到前面延平北路六段的範圍。不過因為當年延平北路道路拓寬，原有建築物大約有一半被拆除，目前只剩下這一半的建築物存在。因此，以目前基地的面寬與深度條件來看，未來若要單獨自行重建，實務上是相當困難的。基於整體都市環境改善與整體發展的考量，我們才會將 543 地號靠近延平北路六段這一側的土地一併納入本次都市更新單元。另剛才地主也有提到商業使用的需求，這部分我們在先前簡報中也有說明，目前建築設計已預留一樓店鋪空間，可供未來商業使用。若地主對店面有特別需求，我們也可以再與建築師討論，依照實際使用需求調整相關設計。另補充說明延平北路六段該側建築物屋齡大約在民國 54 年至 58 年間，屬於加強磚造建築，整體結構安全確實存在一定疑慮。因此，基於安全及都市更新整合考量，才一併納入本次更新重建計畫。若住戶有店鋪需求，我們將再與建築師進行討論及設計。
- (二) 以目前基地條件來看，如果各位未來要單獨自行興建，基本上是相當困難的。也因為未來可能無法單獨重建，所以才會將各位納入本次都市更新的範圍內，一併做整體規劃。就實施者的立場而言，當然是希望能把整個街廓都納入都市更新範圍，進行完整的整體規劃與開發，相信沒有人會反對整體更新的方向。不過都市更新的推動，很多時候還是需要按部就班，一步一步慢慢來。也希望各位能先同意參與本次都市更新，後續我們才有機會再逐步把整個街廓納入整體規劃與設計中。實施者這邊並沒有放棄任何一個

整合的機會，也希望能與每一位地主取得共識。不只是各位，包含相鄰延平北路六段這一側的建築物，都希望有這樣子的一個機會，大家共同合作，共同推動整體都市更新，提升建築安全，也改善整體都市環境。

六、學者專家－唐惠群委員：

- (一) 關於範圍擴大部分，本次新增兩個地號，其中包含 539 地號。惟上一次公展並未納入該地號，且目前地主似乎也尚未同意，因此為何在本次公展將其納入，建議實施者後續再補充說明納入的理由與必要性。
- (二) 本案擴大範圍後，合法建築物面積同意比例僅剛好過 75% 達到門檻，這部分建議實施者後續仍需再多加努力整合。
- (三) 共同負擔比部分，雖然這次有下降，但在臺北市案件中，超過 60% 共同負擔比仍屬相對偏高。後續進入權利變換階段時，建議再檢討造成共同負擔比偏高之原因，並加強對地主的說明。
- (四) 關於選配原則，地主也有提到店面需求，目前選配原則僅提到「原位次」概念，建議再進一步定義清楚，例如一樓部分是否有店面優先選配權、及樓上與一樓的選配順序等，避免未來因店面需求而產生爭議。另車位選配部分也建議明確規範，例如是否一戶限一車位或可多選，避免日後產生糾紛。
- (五) 本次地下第三層新增機械停車位，建議建築師再檢核機械車位出入口及動線設計。雖然目前有預留停等空間，但動線為繞行進出，未來實際使用上可能造成出入口堵塞，建議再行檢核。

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 40 分）