

# 大將開發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三小段 293 地號等 32 筆土地都市更新事業計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 111 年 7 月 18 日（星期一）下午 3 時 0 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(重陽橋下)）

參、主持人：臺北市都市更新處 蔡欣沛股長

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿)

紀錄：李惠閔

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防疫，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，歡迎大家來參加由大將開發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三小段 293 地號等 32 筆土地都市更新事業計畫案」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簡文彥委員。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 10 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—秦○○(○地號)：

請問若屋頂設置太陽能發電板以及地下室設置充電樁，臺北市政府有無獎勵？未來可能是電動車時代，若有獎勵的話，我想可以一併設置，且太陽能發電板會給管委會挹注源源不斷的管理費，這個對住戶也是一個良性的發展。

## 三、所有權人—沈○○(○地號)

- (一) 本案位於商業區，請問二樓是登記為商業用途還是住宅？因為我想確保二樓沒有任何商業行為，這樣居住品質會比較好。
- (二) 我目前還沒參與計畫，這次公聽會我有考慮，如果我還沒參與的話，要如何跟建設公司來討論？

## 四、所有權人—汪○○(○地號)(書面意見主席代為宣讀)

請問走協議合建和權利變換這兩個住戶的權利有何差別？

## 五、規劃單位—黃秀莊建築師事務所(鄭增亨執行長)

- (一) 按照目前臺北市綠化自治條例的規定，若建物投影面積超過 1000 平方公尺，就必須做太陽能板，目前本案建築面積沒有超過，按照規定不需留設，故是否設置太陽能板則需由各位與實施者討論。
- (二) 因為現在電動車已經很普遍了，除了按照樓地板面積去換算台電配電室面積外，我們還會按照車輛在配電室加大空間，規劃設計上有預留充電樁的位置與線路，讓各位未來有需要可以自己接電。

## 六、實施者-大將開發股份有限公司(江民州總經理)

- (一) 針對還沒簽約的住戶，大將的大門隨時開著，隨時可以就簽約的事情進行討論。
- (二) 所謂協議合建就是你我兩個合意，公司的條件你可以接受的情況下叫協議合建，權利變換則是依照審議結果取得各位應該分配的部分，扣掉實施者的成本，剩下就是住戶的，實際上各位可以來了解一下協議合建好處在哪。

## 七、學者專家-簡文彥委員

- (一) 公辦公聽會後，事業計畫將進入臺北市都市更新審議的程序，會從幹事會開始再到審議會，審議會通過後，接下來是權利變換的程序，另外這裡設有捷運 Y24 站，依實施者簡報，都更完成時間約 118 年，與捷運預定通車時間差不多，期待居民在都更完成後可享受環狀線捷運的便利，各位也可以好好與實施者溝通未來都更後在居住上的需要。
- (二) 實施者團隊其實非常有經驗，如果各位住戶在都更期間有任何疑問都可以與實施者團隊討論，他們會盡量來協助各位。
- (三) 針對建築設計部分提醒建築師，107 年 12 月臺北市啟動各行政區都市計畫通盤檢討，建議注意士林區都市計畫通檢內容，因為社正路寬度 20 公尺，可能會要求設置騎樓，請建築師可在幹事會階段前查詢有無相關規定。
- (四) 本案土地使用分區為商業區，依臺北市現行政策，商業區都更除一樓要做商業使用外，似不得設置管委會空間，提醒建築師查明，也應向住戶說明，有些是市府政策、有些是都市計畫規定，像基地離捷運站很近，市府對於捷運附近的空間規劃設計可能會有些期待，例如 TOD，這可能會影響後續這個地方的建築規劃設計，也是市府期望在都更之後與整個大

環境有更好的配置規劃，像是一樓要有零售業且不得設置管委會空間，配合延街活動需要也希望盡量來滿足民眾商業的需求，相關的消防或是機電設施檢討也要配合調整，另外後續幹事會還有委員會審議程序也會有審查意見，建築師將配合調整，所以審議後的圖面可能會跟今天報告的圖面有所不同，這邊先跟大家說明。除了都更審議，像都市計畫、建管、消防等法令規定均會影響建築圖面，但都是希望未來都更後的房子更安全也更舒適便利，期待本案能在有高度共識的情況下盡快完成事業計畫及權利變換計畫，後續選屋屬權利變換階段，將有專業估價師協助各位估算權利價值，大家的共識度愈高，審議程序將愈順利。

(五) 有關太陽能板之設置，請建築師再予核實檢討相關規定。目前充電車越來越普及，但技術也是一日千里，有越來越多相關文獻都在探討，有沒有需要每一戶都設置充電樁？現在有很多不同見解，大家除了解自己的需求之外，也可以多注意相關技術的變化。本案有申請充電車位獎勵，也就是說申請的 3% 充電車位獎勵是提供住戶共同使用，不會提供給個人選配，如果大家輪流用就夠用的話，有沒有需要全部設置，就是見仁見智的問題。每戶設置充電樁，除了機電設備要跟台電協商擴大之外，控管用電穩定性也是風險，所以大家可依照自己需求跟未來發展與實施者協商討論。現在臺北市比較多的案子是採用預留管路的方式，這樣相對就有彈性。

(六) 本案屬商業區，都市設計審議曾有案例位於敦化南北路為商業特定專用區，結果卻將整棟大樓作住宅使用，甚至將騎樓墊高比路面高出 45 公尺，於是注意到土地使用與都市計畫發展不符，目前臺北市政府都市發展局針對商業區規定沿街

部份要維持商業使用，不然大家都做住宅，想買東西都沒地方買，所以不是實施者或是住戶想做什麼就可以做什麼，還是有規範的，因為商業區的容積率比住宅區還要高，要有一定的面積比例做商業使用，若是你覺得這裡商業價值較低，可以在審議會上說明，但幹事會及審議會時將會討論應不應該調整，或被要求低樓層做商業使用，但不會要求整棟都做商業，這部分依照政策及法令檢討修正，各位住戶也要理解，除了個人需要之外，還是有都市發展的紋理及活動需要。

- (七) 本案同意比率已達到法定同意門檻在更新地區為 75%以上，當然同意比率越高越好，若 100%同意即可轉軌為 168 專案加速審議。若尚未同意者也沒關係，後續權利變換時一定要選配房子，若沒有選配，依規定實施者將用抽籤方式處理，提醒各位注意，有問題也要跟實施者溝通，希望各位的居住環境能改善。

## 八、臺北市都市更新處-蔡欣沛股長

- (一) 本案實施者有申請新技術應用之獎勵，即是設置充電車位所給予的獎勵，另頂樓是否設置太陽能板，請實施者補充說明。
- (二) 本案請實施者與地主多加溝通協調，針對學者專家提醒本案商業使用比例偏低，目前僅臨大馬路規劃三個店舖，未來審議時可能備受考驗，請實施者及建築師再多作考量。

## 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，本案後續將進入幹事會、聽證及審議會等程序，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 0 分）