

新潤建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區芝山段二小段166地號等11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：113年7月4日（星期四）下午4時30分

貳、地點：臺北市士林區德華區民活動中心

（臺北市士林區文昌路211之1號）

參、主持人：臺北市都市更新處 李惠閔 聘用正工程司

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：黃婷筠

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由新潤建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區芝山段二小段166地號等11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李惠閔聘用正工程司，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會鄭凱文委員。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，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，再請各位地主表達意見。等一下的流程會請實施者做15分鐘的簡報。

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)原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人5分鐘發言時間

二、國防部政治作戰局（333地號土地）（書面意見承辦代為宣讀）

(一)依貴市府民國113年6月18日府都新字第11260254573號函辦理。

(二) 旨揭都市更新涉本局「慈祥新村」坐落士林區芝山段二小段333地號國有土地，於「國軍老舊眷村改建計畫」係列為處分標的，前依「都市更新條例」被動參與自辦都市更新，並按「都市更新事業範圍內國軍老舊眷村改建總冊土地處理原則」等相關規定完成選配，合先敘明。

(三)本案實施者現階段核算之共同負擔比例39.31%，請貴市府協助就財務計畫中各項共同負擔提列費用，要求實施者檢討調降適當費用，以維護土地所有權人權益。

三、臺北市政府文化局（書面意見承辦代為宣讀）

(一)依本府113年6月18日府都新字第11260254573號函副本說明九辦理。

(二)有關旨揭計畫範圍內建物是否涉及文化資產相關事宜一案，本局前於112年3月14日以北市文化文資字第1123002129號函復弘傑城市開發股份有限公司在案，並提醒有關文化資產保存法第15條之規定，合先敘明。

(三)依據文化資產保存法第15條「公有建造物及附屬設施群自建建造物興建完竣逾五十年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建建造物興建完竣逾五十年者，所有或管理機關（構）於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。」；文化資產保存法施行細則第17條第2項「本法第十五條所稱處

分，指法律上權利變動或事實上對建造物加以增建、改建、修建或拆除。」

- (四) 查，旨揭基地公有土地上有未登記之建築物（計畫書註明屋齡約50年），請檢送建造物及附屬設施群之建物謄本、相關興修改建資料、歷年使用情形說明及室內外現況照片，若涉及50年以上公有建物請加附列帳（財產卡）、撥用、移轉等相關資料，俾利本局依文化資產保存法第15條進行文化資產價值評估。

四、所有權人—曹○○○（170地號土地）（曹○○代為發言）（現場登記）

我是住戶且我本身也是建築師，德行東路90巷是一個單行道，德行東路74巷如果沒有退縮的話車流量會有問題，德行東路74巷目前沒有開闢完成，因此我們跟規劃單位建議，加上隔壁的石油新村也不知道何時會啟動，所以當時做了現在這樣的車道規劃。另外也希望整個商業空間可以從基地延續到忠誠路，這一點先跟委員報告。

五、學者專家—鄭凱文委員

- (一) 先恭喜各位本案已達100%同意採用都市更新168專案。
- (二) 本案1樓平面圖西北側有留一條細長的公有土地，在設計上也應該要考慮到鄰地的通行，也就是德行東路74巷3弄的居民應該要可以輕鬆的通行到德行東路74巷，目前看起來建築規劃沒有在該地號設置建築物，因此德行東路74巷3弄的居民應該是可以沿著基地的一部份，直接走到德行東路74巷，這是審議的第一個重點。
- (三) 有關本案車道出入口設置在西側，西側德行東路74巷為一條8公尺未開闢計畫道路，目前規劃從南側德行東路74巷15弄進

來，轉到德行東路74巷，再轉直接到地下室，這部分基本上還是希望基地有退縮的功能，會有更多的公益性，然而目前的設計是把西側臨建築線部分都做車道使用，這在審議會上應該會是一個挑戰，交通委員也會關心這樣的車道設計是否有其合理性，再來60°視角剛好在建築基地的西南角留設，在法規上是不符規定的，這部分可能在審議會上會有較多討論。

- (四) 臺北市都市計畫從109、110年開始，在各行政區都會要求臨建築線退縮1.5公尺的人行道供開放通行使用，讓基地周邊較好通行且具有公益性，目前西側的規劃沒有留設1.5公尺人行道，這部分還要再加強說明並提請審議會討論。
- (五) 本案在建築立面部分滿簡潔，有關陽台裝飾性構造物目前引用台北市建築抽查案例彙編的附帶決議1-4-23條，但這是針對外牆部分，有關陽台裝飾構造物一般會引用1-4-10條檢討，再請建築師引用正確的條款，並於計畫書中詳載說明。

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17時00分）