

# 元亨建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區海光段二小段 420-2 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 113 年 4 月 23 日（星期二）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市大同區慶昌區民活動中心

（臺北市大同區敦煌路 151-1 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）

紀錄：王竹君

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由元亨建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區海光段二小段 420-2 地號等 7 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梁紹芳股長，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，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 10 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3分鐘發言時間

二、所有權人—林○○(許○○代)(421、432地號土地)：

- (一)臺北市防災型都更獎勵是否可申請？
- (二)如有申請，已於貴公司辦理協議合建的住戶，以及與貴公司簽署附買回的地主，是否享有分配條件。
- (三)因附買回之因素，貴公司已貸款許多金額，這部分是否影響住戶，重建住戶擔心資金問題，請說明讓我們安心。

三、實施者—元亨建設股份有限公司(陳君威副總經理)：

(一)有關本案是否適用臺北市防災型都更說明如下：

1. 防災型都更所適用的建物是有登記或有使照的合法建物，由於本案範圍內大多建物は沒有合法保存登記的，也就是土地改良物，所以能夠申請到的獎勵值百分比並不高。
2. 欲申請防災型都更，需要採事業及權變計畫併送的方式辦理，本案是採事業計畫及權利變換分送的方式辦理，較嚴重會是會影響到我們的進程，能申請到的獎勵值也不多。

(二)綜上所述，本案並無申請防災型都更獎勵之實質誘因，且重新申請該項獎勵將延長本案辦理時程，不符合重建戶期待，目前申請容積獎勵皆依合建契約與重建戶(含附買回)

協議分配。

(三) 公司將依合建契約履行義務，不影響重建戶權益。

#### 四、學者專家—鄭凱文委員：

(一) 本案同意比例還蠻高的，更新處對於同意比例達到 100% 的案件有快速通關的流程，可以趕快將更新辦理完成，最近地震很多，大家都想要趕快住到好一點的房子，達到 100% 的同意對於地主也是一種保障。

(二) 另外對於本案提供幾點審議上的提醒，要請建築師及規劃團隊在後續審議上皆要依照審議原則進行妥善檢討：

1. 首先本案屬部分住宅區及部分商業區的單元範圍，在報告書中 9-16 頁土地上有一條介於住宅區與商業區的線，需進行北向日照的檢討，要請建築師向建管處確認那條線是否正確，因為現在看起來是有點極限的規劃。
2. 有關商業區的比例，因本案部分屬商業區，除了要符合審議原則中，商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之 70% 乘以 2 倍，且管委會空間配置於商業使用連續樓層之上，目前的規劃設計上後續可能會需要做調整，以便後續不會有太多的抗性，希望後續可以順利過關。
3. 最後有關本案西側有一條 6 米的計畫道路，目前建築師規劃設計上也都很不錯，有做一些綠化，最近有關審議原則

中有修正退縮部分的規定，退縮至少留設兩公尺以上，以外的空間都可以做綠化，種植喬木或灌木等，讓整個環境變得更好，以上預祝本案未來可以順利圓滿成功，謝謝。

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 2 時 48 分）