

全陽建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區蘭雅段三小段 34-1 地號等 15 筆(原 13 筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

第三次公聽會發言要點

壹、時間：民國 113 年 8 月 9 日（星期五）下午 4 時 0 分

貳、地點：臺北市士林區舊佳區民活動中心

（臺北市士林區中山北路 5 段 773 之 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：呂承嶸

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由全陽建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區蘭雅段三小段 34-1 地號等 15 筆(原 13 筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之重行公辦公聽會，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梁紹芳，今天邀請專家學者是本市都市更新審議會委員莊維銓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的話請到發言登記處進行登記，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、其他到場人—杜○○(現場登記發言)：

1. 簡報現況分析內載明一樓為商業使用，但全陽公司跟我們說不會有商業用途，為何一樓部份有商業，請說明？
2. 本案已經七八年了，中間也經過一次變更，這次擴大範圍後15筆，是否會順利的進行下去了？

二、所有權人—陳○○(47地號土地)(現場登記發言)：

1. 今天是第三次公辦公聽會，後續還有幾個會議要召開？還要多久審查時間？
2. 本案規劃20層樓建物，是否有設置中繼水箱？

三、實施者—全陽建設股份有限公司(林明正協理)：

1. 簡報現況分析係為更新前現況說明，更新後一樓並無商業空間，圖面上A1戶作為登記車位使用，由買車位的人持分這間房子，由管委會來使用。
2. 本案因擴大範圍，故作業時程較久，後續也不會再有鄰地協調的問題，我們也希望這案子能穩定續行，也期望更新處能協助加速審查。
3. 車位數量減少原因是因為當時13筆土地時地下四層規劃機械車位，擴大15筆土地後基地較完整，故取消機械車位，全部改為平面車位，因平面車位價格高，故地下室車位總價值增加。

四、設計單位—鍾美惠建築師事務所(鍾美惠建築師)

本案採消防優化方式，中繼機房設置於地下四層及屋突一層，中繼水箱設置在屋突二層。

五、規劃單位—冠霖不動產顧問股份有限公司(郭姿廷專案經理)

今日公辦公聽會後之會議有幹事會二次、聽證、審議會、最後

核定，其中包含每次排會前的文件補正，預估作業時程約 1 年至 1 年半左右。

六、學者專家－莊維銓委員：

1. 簡報中 16 頁車位數量擴大後反而比原來 13 筆數量少，是否有誤植誤繕？估價價格有調整，故車位數減少反而總價值增加，請說明。
2. 因目前同意比率尚未 100%，若聽證前可以達 100%，即可省略聽證程序，加速審查的時間。

七、臺北市都市更新處－梁紹芳股長：

本案因擴大範圍舉辦第三次公辦公聽會，後續法定流程召開幹事會審查、舉行聽證、審議會審議通過後始核定發布實施，時程部份依個案情形會有不同，規劃單位也有說明預估的時程。

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 4 時 40 分）