

○安家國際企業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四小段 388 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」

第二次公聽會發言要點

壹、時間：民國 109 年 9 月 11 日（星期五）下午 3 時 00 分

貳、地點：臺北市士林區永新區民活動中心

（臺北市士林區中正路 632 之 1 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 蔡股長欣沛(董正工程司妍均代)

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大家好，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具之「擬訂臺北市士林區永新段四小段 388 地號等 6 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，目前任職更新處更新事業科的正工程司董妍均，今天邀請專家學者是臺北市都市更新爭議處理審議會，唐委員惠群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 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 5 分鐘發言時間。

二、所有權人—宋○○(449 地號土地) (現場登記發言)：

- (一) 針對基地範圍有意見，建商目前規劃 6 筆，我在更新範圍內有土地，旁邊鄰地也還有 437、446 及 447 地號等 3 筆土地，若本案 6 筆土地蓋起來對旁邊鄰地一定會有影響，因基地上方已是綠地，建商在規劃時，應站在地主的角度將鄰地一起規劃進去。
- (二) 不是建商提出什麼條件地主就要接受，一定要有條件的協商，不是說一坪土地換多少，我們就要接受。最重要如果 6 筆土地興建後，會影響到鄰地 437、446 及 447 地號等 3 筆土地。
- (三) 我們鄰地地主並非沒有意願，而是實施者表示能給我們什麼就要我們接受，甚至有建商主管跟地主說，你們拿錢就走人了，因此有些地主聽了不開心就當場走人，但我們並不是不願意參與，其實條件應該要跟地主多協商才是誠意。

三、實施者—安家國際企業股份有限公司(康乃文規劃師代)：

實施者近幾年來，尤其是今年，有針對鄰地部分召開協調會、說明會，若鄰地有參與更新意願，實施者一直以來皆希望能將鄰地納入本案。惟鄰地所有權人人數眾多，經多年來努力，於今年 4 月召開說明會後，鄰地所有權人未表達強烈更新意願，實施者團隊尚無法凝聚鄰地近 20 幾位所有權人之意願，故實施者才以目前 6 筆土地之範圍繼續往下執行，以上說明。

#### 四、臺北市都市更新處—董正工程司妍均：

其實都市更新主要有兩種實施方式，第一為協議合建，第二為權利變換，本案經實施者說明採部分協議合建、部分權利變換之方式，如果實施者與地主談妥條件，可採協議合建，如雙方未談妥，且地主有參與都更之意願並相信政府機制，建議可採權利變換方式參與。

#### 五、學者專家—唐委員惠群：

- (一) 若地主有意願參與都市更新，建議整合鄰地參與更新之意願並以書面提出，後續權利變換階段方透過估價查估各位所有權人之權利價值，並經都市更新審議程序予以審查。
- (二) 有關計畫書內容提供以下建議：
  1. 計畫書內相關圖面清晰度請加強。
  2. 審議資料表請依辦理時程更新，以利清楚判讀本案已進行第二次公展。
  3. 計畫書內載明本案將以信託方式辦理，請詳細說明本案信託機制及內容。
  4. 有關機車動線之規劃合理性請再予考量，另機車行經動線與留設之人行步道重疊時，該人行步道獎勵值應予扣除，並請注意人行步道未連續之部分。另消防雲梯車進出動線及作業空間，建議以現況圖套繪，以確認是否影響西側6公尺未開闢計畫道路上之建築物。
  5. 有關選配原則第二點內容，建議修正為就剩餘的單元以不超過該所有權人可分配價值10%之戶數進行抽籤，以避免造成未來實際公開抽籤時，重複抽籤多次仍未中籤之情形。
  6. 有關占有他人土地之舊違章建築物處理方式，如採現地安置，應於共同負擔扣除現地安置戶實際安置面積之價值。

7. 本案部分特殊工法非外審項目者，建議刪除，其餘制震設備等屬於外審項目者，則依據外審單位之審查結果認列。
8. 本案部分建築物座落於更新單元範圍外之鄰地，有關該建物後續拆除事宜，請實施者說明如何處理。

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，更新處會回復，亦將函請實施者做回復，並納入計畫書內，作為審議會審查的參考，另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，今天公聽會謝謝各位的參加。

捌、散會（下午 3 時 28 分）