

# 力麒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一小段52地號等18筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

## 第二次公聽會發言要點

壹、時間：民國108年12月24日（星期二）下午2時30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 蔡股長欣沛

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：李惠閔

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由力麒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一小段52地號等18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股長蔡欣沛，今天邀請專家學者是現任都市更新及爭議處理審議會遲委員維新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分鐘事計及權變的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、 臺北市政府工務局新建工程處(53、167、167-1、167-2、167-3  
地號土地，書面意見由蔡股長代為宣讀)：

1. 旨案有關本處管有之士林區蘭雅段一小段 53、167-1、167-3 地號等 3 筆國有土地使用分區為道路用地，依規定納入抵充。
2. 另同地段 167、167-2 地號等 2 筆國有土地使用分區為第三種住宅區，有關參與權利變換一節，本處前於 105 年 1 月 15 日北市工新配字第 10560251500 號函(諒達)即委由財政部國有財產署北區分署併同辦理選配房地事宜。
3. 有關本市士林區克強路 10 巷 10 弄遭占用部分非屬更新單元內之占用物部分，經查該處係私人土地，本處目前無編列相關預算辦理開闢，建請依 104 年 8 月 5 日本處幹事意見，占用物請實施者協助處理。
4. 更新單元內本市中山北路 6 段側人行道認養部分，則請依「臺北市人行道認養辦法」之規定，檢具本案之都市設計案報告書核可設計圖說，向本處提出申請，俟本處相關權責單位審核通過後，接續辦理認養事宜。
5. 旨案本處書面意見如上所述，擬不派員與會。

二、 鄰地所有權人一扶○元(277 巷 ○ 號○樓住戶)(現場登記發言)：

本人為 277 巷○樓住戶，本案汽車出入口設置於 277 巷，但現況 277 巷無設置人行道，加上本案有 183 個車位，車輛進出易造成人行危險，且本大樓應屬豪宅，若從 277 巷進出實無豪宅格局，故建議此案停車場出入口可否改由中山北路進出。

三、 建築設計—張維哲建築師事務所(張維哲建築師)：

1. 本案汽車位超過 150 輛，依法須進行交通影響評估，在交通影響評估的結果為，本案如要從中山北路進出將對交通的衝

擊非常大，會造成整個中山北路的堵車。

2. 依交通影響評估結果，停車場出入口若配置於中山北路六段上，將影響整個中山北路之車行，故依交通局建議，本案停車場出入口配置從巷道進出。在都市設計審議之慣例上，亦不建議停車場進出動線從主要幹道進出，而須從次要幹線進出。

#### 四、學者專家—遲委員維新：

1. 恭喜本案，實施者目前跟地主之溝通協調應該是順利進展。
2. 有關車道出入口之配置涉及專業，依往例主要幹道不能配置車道出入口，但此段中山北路六段已是橋下引道，是否還有如此大之交通衝擊，交由日後的幹事會進行審查。
3. 本案申請容積移轉，實施者已於計畫說明容移前後整體來講是對地主有利的，但請依慣例補充有無容移方案時，對更新後建物之土地持分稀釋之影響分析。
4. 高層緩衝空間應通達計畫道路，該部分不得計入人行步道獎勵，惟目前似未扣除，請釐清。
5. 本案選配原則，實施者有開放地主自行出資且超額選配差額價金也放寬限制為三分之一，但提醒地主若採自行出資時，其出資比例及方式等內容係屬地主與實施者自行協議，政府係依目前提列標準進行權利變換之審查。
6. 最後祝福本案順利進行，依實施進度預計 109 年底核定實施後便可拆除重建。

#### 五、臺北市都市更新處—蔡股長欣沛：

本案後續尚有幹事會及審議會等審議程序，計畫內容將由本府消防局、交通局及建管處依相關法令進行審查。有關停車場出入口之配置，將透過交通影響評估並交由交通局審查。

#### 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 3 時 0 分）