

# 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 13 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 109 年 1 月 2 日（星期四）下午 3 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 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 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蔡欣沛，今天邀請專家學者是本市都市更新審議會委員蕭麗敏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、所有權人—陳○蓉(43、44地號土地)，(陳○耀代為發言)(現場登記發言)：

1. 我們是在102年4月與全陽建設簽署都更合約，今天已經是109年的1月，再過三個月即滿7年了，我很好奇政府一直鼓勵我們都更，我們也配合了，但為什麼已經過了7年，現在才第二次公辦公聽會，從今天開始還有多久才能動工？可否給我一個明確的時間？如果無法提供，我是否可以提出我不參與了，我自行整修可以續住就好，不奢望都更了，從7年前等到現在，遙遙無期，到底是誰的問題？誰要負責？
2. 聽完各位回覆後，我們是102年4月簽約，106年5月送第二次選配，為什麼我們不是第一次選配就結束了，還要拖到第二次？聽完林協理的說明，後面還有審查程序，我認為就是等幹事會開完又有問題，依前面的經驗還要再加四年，是否要再作第三次選及第三次公辦公聽會？誰能告訴我還會不會再四年？我母親都80幾歲了，有多少四年可以等待？
3. 針對股長表示我們會送第二次公展版是因為第一次公辦公聽會有很多意見，但我印象中只有二個原因，第一個依照法規檢討針對安全性將原本臨中山北路五段之斜柱拉直，第二個是因最小分配單元面積未符合相關法令規定，因此才辦理第二次公展，並沒有如剛才說的是住戶有很多意見，那現在怎麼變成是住戶很多意見所以才會拖延時間？

二、所有權人—陳○生(47地號土地)(現場登記發言)：

1. 方才說同意比例達100%可以用168專案，但全陽建設不是說只剩土地一部份，可以提存，為何沒有100%？
2. 後續審查過程中會不會因為幹事二、三年換一次，不同人就有不同意見，這樣一來一往的文件退補正，擔誤審查時間？

三、實施者—全陽建設股份有限公司(林明正協理)：

1. 本案整合期確實較長，於 102 年開始進行簽約作業，104 年才劃定更新單元，期間為求基地完整性，除了與更新單元範圍內的地主協商外，也與基地周圍鄰地地主進行協調，故全陽建設花了將近一年時間整合，除了希望基地擴大能讓更新後的規劃更完美，一方面也是鄰地所有權人要求納入本案更新單元範圍，故 104 年劃定更新單元後，與鄰房之協商經耗費多時仍無法取得共識，當時也有召開會議向範圍內所有權人說明。
2. 本案於 105 年 6 月辦理第一次公辦公聽會，當時所有權人及專家學者對於立面、斜柱結構及相關建築規劃提供意見，鄰房也提出了對未來施工鄰損及法定空地權屬問題，故於公辦公聽會後，全陽建設共配合辦理三點事項，第一，召開第二次鄰地協調會，第二，配合範圍內所有權人意見調整建築規劃，第三，依據 106 年 1 月 24 日召開第一次幹事及權變小組會議紀錄結論重新辦理選配作業。除上述作業外，也因都更修法，致都更審查時程冗長。
3. 在等待都更審查期間，全陽建設也與所有權人商議是否改採危老重建計畫辦理，雖無稅賦減免，但可縮短相關時程，有近九成地主是同意的，但危老重建需要同意比例達 100%，實施者尚未取得 100%所有權人之同意。故 106 年 7 月辦理重新選配相關作業，107 年與地主溝通危老重建方案，108 年 2 月份依更新處函文檢送補正後計畫書申請辦理公展，至今日召開第二次公辦公聽會，雖然 102 年即與地主簽約，但第二次選配於 106 年才完成，後續仍有幹事會、幹事複審、聽證、審議會等程序需審查及修正報告書，但都更條例修法後，都更處在案件審查時間已縮短許多，目前預估今年年底可能核定，但仍需要依實際審查進度為準。
4. 本案都更同意比例並未達 100%，其中現有巷土地所有權人尚有二位未同意，實施者已盡最大努力溝通協調，另該二位所有權

人屬更新後價值未達最小分配單元領取現金補償者，將依權利變換規定辦理。而學者專家方才所說明的同意比例達 100%，是指全體所有權人皆同意參與本案都市更新，方可採用 168 專案辦理加速審查。

#### 四、學者專家—蕭委員麗敏：

1. 都更案有很嚴謹的審議程序，本次因為建築規劃作了些微變更，依照法令規定需辦理重行公展程序，但是係依循先前的計畫內容，並非全部重新開始，故估價基準日仍維持報核時即 104 年 6 月 30 日為依據。
2. 今日公辦公聽會結束後將進入幹事及權變小組會議審查，另本案因申請容積移轉，依照臺北市規定需辦理都市設計審議，故幹事會結束後，將會進行都市設計審議程序，而容積獎勵相關內容後續仍會提請本市都市更新及爭議處理審議會審議，故請各位地主不用擔心自身權益會受損。
3. 倘若同意比例達 100% 以 168 專案進行的話，可加速提會審查的時間，實施者可再努力與所有權人溝通協調，也提醒地主若有任何意見或疑慮，建議先與實施者溝通，若仍有疑慮，更新處也有提供法令諮詢服務，只有大家有共識，都更案才能順利圓滿。

#### 五、臺北市都市更新處—蔡股長欣沛：

1. 因過去審議期間部分所有權人對於建築規劃提出意見等原因，故辦理第二次公展。諸如斜柱的調整是必須非常重視的結構安全問題，另外都市更新的目的是希望環境與居住品質更好，故有訂定最小建築單元的面積，相關計畫內容配合修正，後續將依程序協助儘速辦理審議。
2. 幹事會及審議會等會議係由建管處、交通局、消防局等相關單位依相關法令規定進行審查，相同法令不致會產生因審查人員

的不同而有新的意見。

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 47 分）