

愛山林建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市士林區百齡段五小段 395-1 地號等 31 筆土地都市更新事業計畫案」公聽會發言要點

壹、時間：民國 109 年 06 月 18 日（星期四）上午 10 時 30 分

貳、地點：士林區劍潭區民活動中心

（臺北市士林區通河街 179 巷 2 號 3 樓）

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：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎(武漢肺炎)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，歡迎大家來參加由愛山林建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市士林區百齡段五小段 395-1 地號等 31 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股長(蔡欣沛)，今天邀請專家學者是 109 年都市更新爭議審議會委員—簡裕榮。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-郭○○瑩（郭○芬代為發言）（436 地號土地）：

(一) 本次變更後容積獎勵增加，本案採協議合建方式，是否有回饋地主部分，請實施者說明。

(二) 計畫書所載容獎值上升、建築設計調整，但總銷售價值卻下降，兩者似乎相互矛盾，請實施者說明成本及容獎值的詳細細節影響。

三、所有權人-林○榮（李○平先生代為發言）（435 地號土地）：

分配坪數與條件已與實施者協商完畢，但前次公聽會向實施者表示希望建築品質能提升，故希望新增智慧型建築、無障礙設計、綠建築設計及耐震標章等，同時亦知悉實施者若新增以上設計會增加成本及容積獎勵，故林先生表示對於增加容獎以及相關變更設計無意見。

四、實施者—愛山林建設開發股份有限公司（張總經理境在）

前次公聽會因地主要求因應時代潮流新趨勢新增智慧型建築設計、無障礙設計、耐震設計，從各方面去提升我們更新後房屋的價值及住戶之舒適性與安全性。但亦因增加上述設計，導致成本隨之大幅提高，經由計算後此次新增的獎勵容積雖僅足以支付相關設計之成本，但公司仍願意配合地主要求辦理之。

五、學者專家—簡委員裕榮

(一) 針對容積獎勵提出以下意見

1. 中央部分

(1) #11、#12、#13 容積獎勵檢討建築設計圖說與施工現況，尤

其耐震設計涉及獨立監督結構師簽認作業，建議建築師應把握期程儘早辦理，以利後續審議。

(2)#16 請檢附更新前門牌戶數達 20 戶以上之資料。

2. 臺北市部分

本案申請新技術應用獎勵充電車位(4部)與機車車位(5部)，宜作為公共車位，並納入住戶管理規約，另提醒採防撞設計。

(二) 建築計畫

1. 請補充說明此次變更內容原因，建議先行向消防局確認消防設施變更後是否符合規定，並說明目前現場施工進度。
2. 雖容積獎勵變更為新法，但建蔽率與容積樓地板面積微增，請補充說明對週邊環境之影響。
3. 交通影響評估變更先送交通局審查，另計畫書第五章交通現況分析與房地產市場內容未修正。
4. 容積獎勵值增加亦將增加建設成本，建議實施者與地主應充分溝通。

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（上午 11 時 10 分）