

臺北市政府擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區海光段一小段 248 地號等 20 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 107 年 3 月 21 日（星期三）下午 19 時 00 分

貳、地點：臺北市士林區葫蘆堵區民活動中心

（臺北市士林區延平北路 5 段 136 巷 1 號 10 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 謝主任秘書明同

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 記錄：林榮祥

伍、主席致詞：

各位地主、委員、及實施者團隊，歡迎大家來參加由臺北市政府擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區海光段一小段 248 地號等 20 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，目前任職係臺北市都市更新處謝主任秘書明同，今天邀請專家學者是 01 臺北市都市更新及爭議處理審議會簡委員裕榮。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 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、所有權人—楊容：

有關更新後室內規劃格局房型為什麼就不能作一個人性化的設

計，為什麼一進大門就到餐廳，現在都甚麼時代了為什麼格局方面就不能作一個人性化的設計呢？姑且不論風水的敗壞，將來要出租或是出售的話，多少人會來住？今天你們希望我們依照你們的程序能能夠快速進行完成，請你們也把我們所提的相關問題，應該要很正面去回答我們。

二、所有權人—張水招

我是針對就是大家的權益再想要請教，因為現在是採宏大不動產估價師事務所的鑑價，那現只看到一個更新前的土地權益價值總數，那我想要請教就是說是不是說可以提供更詳細的估價表，或者能詳細對我們住戶說明是如何鑑價的。

三、學者專家—簡委員裕榮：

1. 有關建築規劃須要請規劃團隊要去檢討，且包含管線要怎麼去銜接，因為住宅樓層到公益樓層以下會有管線轉折的問題，這個也提醒你們，那如果說本案要進到聽證會前再全部修正完，可以先把草案修正完先跟住戶作一個說明，否則所分配的選屋裡面住戶會有疑義。
2. 有關公益設施（幼兒園、老人日照…等）須考量接送動線系統及接送空間，尤其是接送空間，因為將來應該是委外去經營，除一部分是接待的停車空間位於地下室以外，仍須考量如以摩托車接送部分要在哪裡接送，這些是問題，尤其是夏天跟雨天亦須多做考量。
3. 本案建築物僅藉由一條 6 米巷出入，須考量車輛大量出入之情況下，必要的時候有須預留車位作為停等空間，否則車輛會塞在停車道斜坡上。

4. 田園城市實驗基地是所有的包括公地主跟私地主任戶全部共同持有，能不能約定法定專用，在公寓大廈管理自治條例裡面沒有特別規定沒有錯，但是這個約定專用一定將來管委會同意，有共識可以作處理，沒有共識把它約定專用，包括估價系統都可一作某一部份調整。
5. 估價裡面提到一個所謂合併土地的權值，基地內緊臨相同或同一執照可以合併成一個，那是法令規定，今天是公地主一定要作說明，以及修正係數也要作說明，否則在審議會、在權變小組一定委員會提意見。
6. 選配原則中公益設施當然是住戶不分，全部回到市政府，但是住宅的部分，不必特別註明優先選配，雖然市政府讓私地主先選，但在選配原則中不必特別註明讓私有地主優先選配。

四、實施者-臺北市政府-都市發展局-傅正工程司舜華

所有地主及委員的意見我們收到了，我們會納入會議記錄裡面，那我們後續也會請我們的規劃單位，我們會再跟各位住戶再作一次確認，把意見忠實地傳達。

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復，並做審議會審查的參考，今天公聽會謝謝各位的參加。

捌、散會（下午 20 時 30 分）