

璞永建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區天母段四小段 523-1 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 113 年 6 月 17 日（星期一）14 時 30 分

貳、地點：臺北市士林區三玉區民活動中心

（臺北市士林區忠誠路二段 53 巷 7 號 10 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 梁紹芳股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：王竹君

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由璞永建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區天母段四小段 523-1 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案」之公辦公聽會，本次會議是由臺北市政府依法主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的 梁紹芳股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會 簡裕榮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，請至發言登記處完成登記，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，再請各位地主表達意見。等以下的流程會請實施者做 10 分鐘的簡報。

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 3 分鐘發言時間。

二、 所有權人—林○○(現場登記發言)

1. 有關本案規劃停車場旁行道樹，建議不要種樟樹因為落葉量大，若種植在車道週邊，不易清潔且容易孳生蟲蟻，建議實施者團隊可以再和各住戶討論。
2. 法定停車位希望能夠有獨立權狀，不要跟房屋權狀綁在一起，容易發生爭執。
3. 目前 B 棟建築設計大廳位置，若不幸在停車場發生火災，煙囪效應濃煙竄進大廳，恐造成逃生困難，建議實施者團隊可以研擬調整大廳位置。
4. B 棟建築南側外牆設計不應犧牲室內採光及陽臺。
5. 本案未來為 16 層高的建築，但目前設計的立面色彩過於冷硬，黑色壓迫感太重。
6. 希望能了解 B 棟建築 B1、B2 戶是否有空間做陽臺?
7. 重建後一樓私有的約定使用空間能否請實施者團隊說明?我是一樓住戶，有權利了解細項。

三、 所有權人—錢○○(現場登記發言)

1. 本案南側建物是已列管海砂屋且屋況不佳，亟需透過都市更新重建，希望政府可多重視海砂屋居住的危險性，是否有專案能縮短程序並加速個案審查。另外，在都市更新的審查程序中，房子若因自然災害發生毀損，政府是否有責任來幫助現住戶?

四、 所有權人—馮○○(委任人吳○○)(現場登記發言)

1. 一樓花園希望公平、公正、公開，由所有權人大家共享，而非特定戶專用。
2. 租金補貼同樣公平、公正、公開，應統一以坪數補貼。
3. 本案擬申請容積移轉，可建容積移入會讓地主土地稀釋，希望實施者與地主協商。
4. 有關物業管理公司應由住戶們選任，因為物業管理公司良莠不齊且費用存在落差，希望實施者可再與地主協商。

五、所有權人—胡○○(現場登記發言)

1. 有關租金補貼三棟不同，希望標準一致，避免先簽約戶的權益受損。
2. 庭院約定使用屬於有償還是無償？可使用面積有多少？
3. 光碟對於部分住戶來說不太便利，希望有更便利閱覽都更計畫書的方式。
4. 建議一樓規劃救護車停車空間，友善社區高齡人口。

六、所有權人—吳○○(現場登記發言)

1. 我們住戶對於都更程序及稅捐方面不太了解，希望實施者團隊可以再多提醒，例如現址若有親戚寄戶口或出租，為避免非必要的稅務產生，請問我們在哪個階段需要搬遷或提醒租客搬離？希望實施者可以提前說明及通知。
2. 原建物的貸款在更新後會如何處理，也請實施者協助說明。

七、所有權人—王○○(委任人李○○)(現場登記發言)

1. 權利變換審查階段更新處同樣會協助把關？希望屆時能夠有公正、公開的專業估價者進行鑑定。
2. 後期才知道本案有另加容積移轉，是否造成住戶的權益受損？希望有管道可以讓住戶了解，也請實施者詳細說明容積移轉的情況。

八、所有權人—詹○○(委任人陳○○)(現場登記發言)

1. 同前面地主發言，實施者購買道路用地做容積轉移，容積提高了是否應該部分回饋原地主，不該稀釋地主權益。
2. 權利變換階段的三家專業估價者，希望一家可由地主選擇，避免數據無參考性。

九、規劃單位—里美都市開發股份有限公司 陳毅修副總經理：

1. 本案目前在公展階段，後續會進到都市設計審議，亦將針對建築設計、立面、色彩及開放空間提供專業的審查意見，屆時實施者團隊會再併同今日地主提出的意見研析檢討。
2. 依據目前法令車位沒有獨立權狀，必須跟建物一起進行買賣。
3. 本案在一樓有部分約定專用範圍。通常約定專用範圍係指只有該戶進出的區域，若是開放的公共空間，如人行步道及其他無門、圍牆區隔則為共有使用，計畫書內有共專圖會載明清楚。
4. 有關防救災設計，實施者團隊會納入檢討參考。
5. 本案目前在事業計畫階段，未來下一階段進到權利變換，將依都更條例第 50 條規定，三家專業估價者中，由實施者指定一家，另外兩家會採臺北市政府網站公布的最新建議名單進行公開抽籤，屆時抽籤會議也會通知各地主到場，也會有見證人律師在場做公開抽籤，相關估價師公開選任程序都有法令規定，請大家放心。

十、實施者—璞永建設股份有限公司 林義忠特助

1. 租金補貼金額經與住戶討論，每戶統一 35000 元/月。
2. 有關物業管理，因為我們建設公司比較有經驗，可以提供大家意見，我們於交屋後也會輔導住戶成立管委會，至於遴選哪一家物業管理公司還是由全體區權人會議決議為準。

3. 有關本案容積移轉部分，實施者過去與地主說明過，北邊會統一比例回饋地主。但南邊海砂屋部分，經過地主會議討論決議希望分配 SC 構造建物，但因為 SC 成本高出許多，故同意無外加容移回饋而選擇 SC 鋼骨造的房子。
4. 房屋拆除前一年，會再提醒地主搬遷注意事情。
5. 每位地主稅務狀況都不同，針對稅務部分，我們可以另外再約代書協助了解。

十一、 建築單位—昌瑜建築師事務所 許美珍建築師

1. 有關住戶所提植栽設計，實施者團隊會研析檢討，作為未來審查調整之參考。
2. 陽臺設計雖無硬性規定面積大小，但陽臺與梯廳面積會有配比關係，有關建築設計部分，會後實施者團隊可以在與住戶溝通說明。

十二、 台北市都市更新處 梁紹芳股長

1. 針對本案計畫內容更新處有提供多元閱覽的方式，除了隨開會通知一同寄發的光碟之外，開會通知公文上載錄的網址、公聽會簡報封面的 Qrcode 皆可連結到本案計畫書內容，對於操作電子軟體比較不方便的民眾，我們在天母里里辦公處、士林區公所、臺北市都市更新處都有紙本計畫書可供閱覽，再請有需求的民眾自行前往翻閱。
2. 權利變換計畫階段，都市更新處會召開幹事會及權變小組會議，屆時會邀請相關單位及專業學者共同檢視估價內容，最後以審議會審議通過審定內容為準。
3. 私約的部分非都更處審查的內容，但若有涉及要撤銷同意書，臺北市政府有擬訂同意書撤銷作業要點，可以在公開展覽期滿前有條件的申請撤銷同意書。

十三、專家學者—簡裕榮委員

1. 提醒實施者團隊，有關稅務議題可與地主充分說明。
2. 本案尚有所有權人未表達意願、及公聽會所有權人表達之意見，建議實施者加強溝通協調。
3. 釐清更新範圍內天母北路 101 巷是否為現有巷?**是否應在都市更新程序中先行處理?**(P2-3)。
4. 請補充說明 P3-14 建築套繪圖所示 559、560、561、562 地號是否為同一建築執照，建議補充說明該相鄰建築物拆除範圍及處理方式(含安全措施檢討)。
5. P9-66 一樓平面圖建議補充檢討標示基地高差並注意高程問題，也建議在一樓適當位置規劃自行車停車空間。
6. P9-33、9-34 屋頂植栽槽緊鄰女兒牆，請依建築技術規則規定補充安全設施。
7. 建築圖說建請補繪製各樓層共專空間圖。
8. P11-1 分配與選配原則，本案係以權變方式實施(事權分送辦理)，本案目前為事業計畫階段，計畫書內若出現預估分配比例與權利變換規定不符，建議刪除；有關選配原則(一)所有權人依原位次優先選配重建後原位次之住宅單元，此規定是否涉及限制選配，建議檢討說明。
9. 有關本案財務計畫，人事及風管費用上限提列，建議補充說明。

柒、會議結論：

本次會議與會人員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（下午 15 時 30 分）