

# 力虹建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區百齡段五小段116地號等2筆(原1筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

## 公聽會視訊會議發言要點

壹、時間：111年6月6日(星期一)下午4時30分

貳、地點：士林區福中區民活動中心A

(臺北市士林區福港街151號10樓)

參、主持人：臺北市都市更新處 蔡欣沛股長

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿)

紀錄：王竹君

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防疫，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，歡迎大家來參加由力虹建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區百齡段五小段116地號等2筆(原1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，因為疫情關係，本次會議採實體及線上會議並行方式辦理。今天的會議是由市府主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的蔡欣沛股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會鐘少佑委員(透過視訊參與)，及臺北市稅捐稽徵處代表與會(在會議現場)，公聽會舉辦的意思是地主有意見都能盡量提出來，作為後續審議會上的參考，如果各位地主想要發言的話請到發言登記處完成登記，參與線上會議者請到視訊會議介面中的問與答登記，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、主席-臺北市都市更新處事業科蔡欣沛股長

(一)發言的話請務必到登記發言區，或是用線上的問與答來登記發言。

(二)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。

(三)登記發言以二次為原則，並採統問統答方式，以5人為一

組進行統問統答，發言時間為3分鐘。

## 二、所有權人一張○○（○及○地號土地）

- (一) 本案為高氯離子混凝土建築物，現在建物的主體結構已受損，加上近期豪雨不斷，樓梯間都會滲水、住宅內的天花板也會剝落，造成危安的問題，近期甚至收到建管處來函表示沒有在一定的期限內搬遷就要罰鍰，想請問更新處，為何當初承諾不會罰鍰？現在卻又要罰鍰？
- (二) 期望本案加速審議通過，讓我們可以順利搬遷，還我們一個安全的居住環境。

## 三、所有權人一翁○○（○及○地號土地）

- (一) 住戶們的人身財產安全受到很大的威脅，住宅內外的水泥都開始剝落，我們非常渴望可以重新找回居住安全，請問更新處長官，本案何時可以審議通過？

## 四、所有權人一陳○○（○及○地號土地）（書面意見承辦代為宣讀）：

- (一) 事業計畫報告書附錄 P.79，不同意戶溝通綜理表：溝通過程與意見回應及處理情形，這二欄位記錄與事實不符，侵害所有權人夫妻名譽，本所有權人夫妻保留法律追訴權。
- (二) 事業計畫報告書圖 2-9，臨地界退縮切結書：南側地界退縮至6公尺之承諾，所有權人還有三戶不同意，則實施者無權利承諾，其承諾無效。
- (三) 權利變換計畫報告書 P.9-6，五、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果：表 9-3 第一次公開抽籤結果表之抽籤結果內容記錄「經見證人代抽選獲配車位及房屋」。
- (四) 權利變換計畫報告書 P.10-1，壹拾更新後分配結果，一、不參與分配名冊(本案無)，內容說明「本案無不願及不能參與權利變換分配者」。本所有權人沒有出具同意書及委託書，實施者竟言「本案無不願及不能參與權利變換分配者」，對本所有權人房屋及土地所有權造成傷害，實施者所提供文件內容與事實不符，懇請 貴府針對這件「擬訂臺北市士林區百齡段五小段 116 地號等 2 筆(原 1 筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」請查明。

**五、所有權人—楊○○（○及○地號土地）（書面意見承辦代為宣讀）：**

- （一）有關116地號都更事業計畫附錄不同意戶溝通綜理表79、80頁，不同意戶的溝通過程，我們二位（陳○○、楊○○）想澄清二點如下：
1. 現在的規劃是地主集體一起向銀行抵押貸款，萬一拆屋蓋新大樓過程出差錯，不但沒新屋，還欠銀行錢，所以我們沒有意願參加這種模式的都更。
  2. 主要訴求並非要賣3000萬給力虹建設或其他地主，而是希望前、後一起蓋，規劃設計才漂亮，並且希望找知名建設公司都更合建，地主不出錢，由建商出資興建房屋，再分都更後的房屋。

**六、規劃單位—弘傑城市開發股份有限公司（陳玉璟 副總經理）：**

- （一）有關海砂屋開罰，實施者已向建管處詢問過，建管回覆要洽更新處。
- （二）有關地主反映溝通綜理表上與事實不符，但未說出不符的事由，後續實施者會再跟地主溝通，報告書所載的溝通過程，是實施者每次去拜訪的紀錄。
- （三）有關臨地界退縮切結書，南側現有巷道本該留給後棟建物供通行使用，現因現有巷道現況寬度未達6公尺，實施者依法留設退縮補足6公尺供公眾通行。
- （四）由於陳情人未出具不願參與權利變換意願調查表，為保障該地主權益，故於公開抽籤當時由見證人代為抽選權值相符之房屋及車位。
- （五）陳情人建議找知名建商合建，但是找建商合建地主就無法全數分回更新後房車，本案有35位所有權人，目前有32位所有權人同意以自行出資、自行全數分回方式執行，僅剩3位所有權人不同意，故本案仍以該方式執行。
- （六）關於原容積面積變動，因掛件當時暫以建築師初估之面積計算，之後改依建管處實際核發之原容積面積計算，故獎勵值一併順修。

## 七、估價單位—連邦不動產估價師聯合事務所(連琳育所長)：

- (一) 針對專家學者提出之意見，後續會再檢視有無需要調整的地方。
- (二) 二樓原為住宅，現調整為一般事務所，後續會再依委員意見檢視。

## 八、學者專家—鐘少佑委員：

- (一) 剛剛有提到本案後續審議進度及建管處罰款課題，請釐清後充分告訴地主處理情形。
- (二) 本次建築規劃設計有變動，一般事務所樓層管委會空間調整為茶水間，這部分對於當層樓的公設比及使用效益，是否會影響更新後房價，請估價師留意。
- (三) 中高樓層陽台面積看起來比前次公展版稍大，調整的比例是否對於房價單價有影響，請估價師留意。
- (四) 本次申請容積獎勵原容積部分有下修，請實施者補充說明。

## 九、臺北市都市更新處—蔡欣沛股長

- (一) 本案因修正幅度過大故辦理重行公展，後續會盡速辦理聽證及審議程序。
- (二) 有關海砂屋罰鍰事宜，原則上只要是在進行中的都更案件就不會開罰，開罰是建管處發函的，請實施者協助釐清。

## 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 5 時 00 分）