

士林開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區瑞安段三小段 224-1 地號等 18 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 113 年 11 月 14 日（星期四）下午 14 時 30 分

貳、地點：臺北市客家文化會館 4 樓會議室

（臺北市大安區信義路三段 157 巷 11 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 吳子瑜股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：鄧伊菱

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由士林開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區瑞安段三小段 224-1 地號等 18 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，目前任職更新處事業科的吳子瑜股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會蕭麗敏委員。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 15 分事計及權變簡報。

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)原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人 3 分鐘發言時間

二、所有權人-黃○○、黃○○、黃○○、黃○○ (426 地號)(書面意見)

主席、專家委員及在場的住戶，大家好！

我是瑞安街的住戶，我住的房子，屋齡已經超過 55 年，期間雖然有零星修繕，但房子畢竟已經老舊，加上今年地震及暴雨頻繁，管線及結構老舊問題，造成屋內壁癌及漏水情形越來越多，而且很多老人家年紀大了，上下樓梯實在很吃力、也很無奈。這個案子，從民國 98 年申請劃定更新單元談到現在，已經 15 年了，有的長輩已經等不到、看不到而離開了，鄰近的都更案，明年就要開始動工了，我不知道我們的房子還能撐多久？相信大家都很希望都更案能趕快通過，也理解只剩下 1 戶尚未同意，我們不希望少數人綁架多數人，而又讓案子一審好幾年，請實施者要多加溝通協調之外，也懇請這位好鄰居能夠放下歧見，共同來促成房子改建，請在座的政府單位代表及委員能多多協助，希望政府能加速審議程序，讓案子趕快通過，老房子能盡快拆除重建，讓自己、也讓下一代能住得更好、更舒適，謝謝！

三、所有權人-吳○○ (424 地號)(書面意見)

主席、專家委員及在場的住戶，大家好！

我是瑞安街的住戶，我住的房子，屋齡已經超過 55 年，期間雖然有零星修繕，但房子畢竟已經老舊，加上今年地震及暴雨頻繁，管線及結構老舊問題，造成屋內壁癌及漏水情形越來越多，而且很多老人家年紀大了，上下樓梯實在很吃力、也很無奈。這個案子，從民國 98 年申請劃定更新單元談到現在，已經 15 年了，有的長輩已經等不到、看不到而離開了，鄰近的都更案，明年就要開始動工了，我不知道我們的房子還能撐多久？相信大家都很希望都更案能趕快通過，也理解只剩下 1 戶尚未同意，我們不希望少數人綁架多數人，而又

讓案子一審好幾年，請實施者要多加溝通協調之外，也懇請這位好鄰居能夠放下歧見，共同來促成房子改建，請在座的政府單位代表及委員能多多協助，希望政府能加速審議程序，讓案子趕快通過，老房子能盡快拆除重建，讓自己、也讓下一代能住得更好、更舒適，謝謝！

四、所有權人-祝○○ (424 地號)(書面意見)

主席、專家委員及在場的住戶，大家好！

我是瑞安街的住戶，我住的房子，屋齡已經超過 55 年，期間雖然有零星修繕，但房子畢竟已經老舊，加上今年地震及暴雨頻繁，管線及結構老舊問題，造成屋內壁癌及漏水情形越來越多，而且很多老人家年紀大了，上下樓梯實在很吃力、也很無奈。這個案子，從民國 98 年申請劃定更新單元談到現在，已經 15 年了，有的長輩已經等不到、看不到而離開了，鄰近的都更案，明年就要開始動工了，我不知道我們的房子還能撐多久？相信大家都很希望都更案能趕快通過，也理解只剩下 1 戶尚未同意，我們不希望少數人綁架多數人，而又讓案子一審好幾年，請實施者要多加溝通協調之外，也懇請這位好鄰居能夠放下歧見，共同來促成房子改建，請在座的政府單位代表及委員能多多協助，希望政府能加速審議程序，讓案子趕快通過，老房子能盡快拆除重建，讓自己、也讓下一代能住得更好、更舒適，謝謝！

五、所有權人-國防部政治作戰局 (418、420、421 地號)(書面意見)

(一) 旨揭都市更新涉本局「馬留孩散戶」坐落大安區瑞安段三小段 418、420 及 421 地號等 3 筆土地，於「國軍老舊眷村改建計畫」係列為處分標的，前依「都市更新條例」被動參與自辦都市更新，並按「都市更新事業範圍內國軍老舊眷村改建總冊土地處理原則」等相關規定完成選配，合先敘明。

(二) 本案實施者現階段核算之共同負擔比例 47.1%，請貴市府協助就財務計畫中各項共同負擔提列費用，要求實施者檢討調降適當費用，以維護土地所有權人權益

六、臺北市政府文化局 (書面意見)

查本局前以 112 年 10 月 6 日北市文化文資字第 1123020057

號函復申請單位在案，有關旨揭範圍內大安區瑞安段三小段 421 地號公有土地上建物「瑞安段三小段 2071 建號」（瑞安街 135 巷 3 號）涉及文化資產保存法第 15 條之適用，請申請單位檢送建造物及附屬設施群之建物謄本、相關興修改建資料、歷年使用情形說明及室內外現況照片等資料，以利本局進行文化資產價值評估。

七、學者專家—蕭麗敏委員：

- (一) 大家午安，本案在同意比例目前已經接近 100%，只差一位地主同意，針對地主部分有二個建議，第一個是請實施者這邊再加強溝通協調，本案只差一位暫未同意。臺北市政府鼓勵 100%同意案件，提供 168 專案加速審議，1 就是 100%同意且沒有爭議的案件，以本事業及權利變換計畫案來說，原則審議流程將在 8 個月內時間完成。審議流程是地主所關心的，若能達到 100%同意，審議流程就可以達到加速的部分。但因為 168 專案適用案件是 100%同意且無爭議案件，提醒地主若對本案有不同想法跟意見，請隨時跟實施者團隊來多做了解，把問題都解決，在審議過程中自然會更順利，這是提醒地主朋友的部分。
- (二) 另外有二個部分提醒規劃團隊，本案有申請容積移轉，依臺北市規定至少有二分之一需繳納容積代金，申請容積移轉部分也會搭配都市設計的審議流程，提醒團隊可以開始著手容積移轉申請的準備工作，在都市更新審議通案上，是希望容積移轉的總成本，包含公設地購買及容積代金部分金額，能夠在聽證以前確認數字，這樣共同負擔比率才會有一個穩定性，相關時間也請團隊再來掌握。
- (三) 最後一個是估價條件中有提到法定空地部分，近期審議通案上會建議並同請建築師做檢核，檢核結果應檢附於估價報告書作為附件，這部分請建築師再妥予協助，把相關課題確認下來。以上建議，也希望本案能順利進行，謝謝大家。

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 15 時 05 分）