

璞元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三小段 417-1 地號等 30 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 108 年 3 月 13 日（星期三）下午 2 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 蔡股長欣沛

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 記錄：黃映婷

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元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三小段 417-1 地號等 30 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股長蔡欣沛，今天邀請專家學者是建築師，簡裕榮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—陳○蓁（461 地號土地），（現場登記發言）：

很開心今天有這機會可以參加今天的活動。我小孩去年剛滿 18 歲，這幾天一直在整理小孩兒時的童書跟玩具希望把他捐給有需要的人，但其中有一樣我都捨不得丟，就是我兒子小時候用的澡盆。相信各位鄰居應該可以理解為什麼，因為我們的房子漏水真的很嚴重。這間房子是我人生第一間房子，過了好幾年才知道原來我房子是海砂屋，難怪以前漏水不管怎麼修都修不好，加上這幾天都一直下雨，家裡小孩的那個澡盆又已經 7 分滿了。

其實這幾年幾乎沒有社交生活，因為一直在處理房子的狀況，也因此不敢找學生或是朋友來家裡，因此我衷心希望進度能夠快一點再快一點。我不知道各位知不知道前幾天晚上地震，只要地震我就會非常敏感，我都會擔心下個新聞事件的人會不會是我。

我們鄰居在這幾年因為都更有了很好的感情，更有凝聚力，但難過的是時間真的是拖太久了，我真的很想念我的鄰居，包括莊老師、一樓的阿嬤甚至以經往生了等不到住進新家的那天，我真的很希望有一天大家都可以在新的房子見面，再一起當鄰居。

二、所有權人—郭○瑩（461 地號土地），許○梅代為發言：

我希望公部門能夠幫我們的忙，在這兩三個月之前剛失去了我的公公，為人子女最痛苦的事情是，公公出院後沒有辦法到我家裡休息，必須包計程車去另一個更遠的地方調養。我們做人子女的真的很希望這些事情不要再發生在其他人身上了。

我們真的希望政府能夠幫我們這個忙，能夠加速審查的腳步，我家裡也有年歲已高的媽媽，未來也希望能夠留在身邊照顧，但是目前居住的地方式無法達成的。

地震的時候，我們真的很害怕，因為都會聽到天花板石頭掉落的

聲音，以前跟鄰居都會為了漏水吵架，以前是別人家漏水漏到我家，但現在我們會互相關心你們家有漏水嗎？以上是我個人的想法，也希望在座各位住戶仍有這向心力把這個程序用下去，也希望我們的第二代第三代未來能夠繼續當鄰居。也希望各位長輩能夠健健康康的等到這棟新房子蓋好，大家一起快樂的入厝。

三、所有權人—財政部國有財產署北區分署，（書面意見承辦代為宣讀）：

1. 查本案更新單元內涉本署經管同小段 417-1、417-4、460、511 及 511-3 地號 5 筆國有土地，占本案更新單元總面積 4,219.52 平方公尺之比例為 4.23%，依財政部 106 年 6 月 2 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（下稱處理原則）第 8 點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。又依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。請貴府責請實施者於事業計畫書適當章節完整載明。
2. 本案共同負擔比例達 39.01%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
3. 本案建築規劃取得綠建築標章，惟本案建材設備表均以臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項之建材設備等級表第三級提列，是否符合該綠建築標章所規範相關節

能指標，請實施者說明並予修正。

4. 本案更新容積獎勵(不含其他容積獎勵)達 47.5%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊，其規劃設計應以土地所有權人需求為主。
5. 本案住家平均單價約 97 萬元/坪，低於本分署查估之價格住宅約 100~115 萬元/坪，請再審酌本案住宅價格之合理性。
6. 依事業計畫書第 15-7 頁與表 15-4 所列之安置期間似有不同，請貴府責成實施者協助說明及釐清。

四、鄰地所有權人—蔡○玲(書面意見)

1. 本人蔡麗玲已於 3 月 5 日正式發文通知璞元建設股份有限公司及臺北市都市更新處(正本諒達)，表達同意加入本都更案。本人未於 107 年 12 月 31 日提出「事業計畫同意書」，係為實施者璞元建設截至 107 年 12 月 31 日前鄰地協調會，僅提供麗業一家模擬估價資料，且經查本次公展資料，以本案 459 地號為例，該筆土地無法享有老公獎勵(459 地號位於天母西路 95 巷 3 號土地與本人 458 地號比鄰面磺溪)，宏大比麗業估價高出新臺幣 25,779,338 元(16.85%)。
2. 另 456 地號(天母西路 95 巷 15 號土地與本人 458 地號隔鄰也面磺溪)，宏大比麗業估價高新臺幣 10,278,674 元(8.31%)，顯示麗業對天母西路 95 巷俾鄰屋舍(鄰水岸第一排獨棟別墅)的價值低估並非僅單一個案。實施者璞元建設僅提供麗業(對鄰水岸第一排獨棟別墅較低估值結果)，卻未採用並提供宏大較高估價結果，讓本人對本案估價公正及合理性產生懷疑，遂未即時提出加入此都更案。
3. 如本案不納入 458 地號實施都市更新範圍，建請本案都更委員應考量 105 年 3 月 24 日本市都市更新及爭議處理審議委員會第 232 次會議決議(略以)：「…(一)本案更新單元劃定

提經 104 年 6 月 12 日第 205 次審議會決議留設 4 公尺通路及留設基地內通路部分之調整方案，請實施者依委員及建管處意見於計畫書內載明 457 及 458 地號未鄰建築線之解決方案…」，請實施者璞元建設針對鄰地 457、458 等地號留設 6 米消防通道，建議保留現場原有消防通道路線，不應廢止現有聯外消防通路，同意消防搶險使用。且後續留設基地通路，應無償提供 458 地號人車通行權。

4. 本案都更後 29 樓高樓緊鄰臨 458 地號建築，主管機關應考量日照權，因冬季天母潮濕多雨及夜間燈具照度過亮，影響鄰地作息，應再加大與鄰地之間棟距距離。
5. 458 地號建築線未臨建築線部分，仍請市府建築主管機關專案處理，不應本地號未加入都更案，漠視應有權益。
6. 未來公共維生管線(汙水、電力、電信、瓦斯)管道及人手孔，應同意無償鄰地地主共同使用，以利整合社會公共資源。

五、實施者—璞元建設股份有限公司(林瑞山副董事長)：

本案一路走來也 5 年多了，雖然與原先預期的進度落差有點大，部分參與度較深的地主應該了解過程中的波折，也謝謝委員相關意見的提醒，實施者團隊也會積極檢討修正，也希望能夠盡快帶給各位地主新的家跟好的建築。

六、規劃單位—財團法人都市更新研究發展基金會(張志湧主任)：

1. 有關進度部分，本案基地條件及範圍相對複雜，本案在送件前後相關團隊其實也花了相當多的時間處理，未來與範圍有關的道路規劃、現有巷道處理等，其實不論是住戶本身的期待或是實施者團隊，我們也都希望可以快馬加鞭，將前面延遲的時間補回來。
2. 感謝委員提供有關計畫書的提醒，後續都會一一檢視說明或

修正，其中幾個跟地主有關的權益，我簡單回應一下：

- (1)未同意戶部分，實施者會持續去努力。
- (2)涉及容積獎勵的部分，海砂屋證明或是原容積證明等部分已在進行相關作業，後續也會檢具相關證明文件於計畫書內。
- (3)中低樓層老舊公寓專案獎勵部分，在公展前召開過研商會議進行初步審查，各個細項部分後續審議也將配合檢具相關資料審查。
- (4)有關現有巷道廢止及鄰地建築線問題，之前有召開過審議會並依審議會指示留設通路，未來仍會依相關規定將必要程序釐清確認。
- (5)財務計畫部分，有關營建造價部分後續會配合修正。
- (6)選配原則部分，主要考量社區內部凝聚力較高及雙方達成合意為主，因此無設定太多條件限制地主選配。
- (7)國有地相關意見，第一點會配合那入計畫書內補充；第二點有關共同負擔比例達39.01%，依先前委員相關意見，後續也會調整修正；第三點有關容積獎勵額度的申請，主要本案大部分屬於5層樓老舊公寓，依政府政策申請老舊公寓專案獎勵，因此考量需求部分確需要相對較高獎勵，後續實際獎勵額度也需經審議逐項審查才能確定；另有關於誤植部分後續會配合修正。

七、建築設計—昌瑜建築師事務所(許美珍建築師)：

1. 本案基地條件真的相對複雜，有關委員提醒現有巷道、建築線等議題，實施者過程中也不斷跟公部門溝通了解，實施者團隊也會持續努力。
2. 有關財政部國有財產署提到綠建築標章建材等級等相關意見，此部分我們也會再檢視釐正。

八、估價單位—麗業不動產估價師聯合事務所(陳玉霖所長)：

1. 有關委員提醒估價部分，會再配合營建費用修正再一併檢視調整。
2. 財政部國有財產署有關估價相關意見，後續亦會配合權變小組及委員意見一併檢討調整。

九、學者專家—簡委員裕榮：

1. 本案尚有未同意戶，請實施者持續協調並檢附相關協調紀錄於計畫內。
2. $\Delta F1$ 原建築容積認定額度，需取得建管處的認定函文。
3. 本案需取得高氣離子建築物列管證明文件。
4. 臨天母西路使用分區為商三特，目前僅規劃 2 層樓建築物，建議可以再多考量。
5. 請檢討老舊公寓專案計畫容積獎勵上限。
6. 本案西側鄰地尚未納入，未來是否有指定建築線的疑慮請盡速洽建管確認，此部分也同樣影響本案未來現有巷道(天母北路 4 巷)是否可以廢除，另南側天母西路 83 巷 2 弄未來應維持審議會決議保留 4M 寬度通行。
7. 有關日照陰影檢討、冬至日北向日照檢討請再釐清。
8. 天母西路 83 巷 2 弄不可設置圍牆，請修正。
9. 請釐清高層緩衝空間進出口是否會受柱位影響。
10. 目前規劃數個消防救災空間，建議洽消防局確認是否有需求。
11. 請補標示一樓店鋪廣告招牌及空調主機位置。
12. 屋頂綠化部分請說明樹種並避免使用大喬木。
13. 圖 11-21，投射燈照明影響植栽，建議更換燈種。
14. 一樓部分請標示覆土深度。
15. P. 12-56 既有排水溝標示路名有誤，請更正。

16. 營建費用計算有誤，請更正。
17. 特殊工程費用需外審，並於計畫書內檢具相關文件。
18. 建築設計費請依審議原則以中級提列。
19. 信託費用部分請說明續建機制。
20. 財務計畫共同負擔比例達 39.01%，請實施者再檢討酌降。
21. 選配原則沒有加註選配後差額價金以幾%為限，因此權利變換計畫有關地主差額價金繳領金額會有很大的落差。
22. 本案規劃一幢四棟，其中二樓建築物的部分估價原則沒有另外設定，建議此部分需要另外考量。

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/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 3 時 27 分）