

富璟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三小段 383-1 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

第二次公聽會發言要點

壹、時間：民國 108 年 12 月 17 日（星期二）下午 3 時 00 分

貳、地點：臺北市士林區福中區民活動中心

（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 蔡股長欣沛

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：蘇雅婷

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由富璟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三小段 383-1 地號等 5 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簡裕榮（本市都市更新及爭議處理審議會委員）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—林○汶（383-1 地號土地）：

1. 我土地更新之後價值是 5,223 萬，我要換房子就是拿 5,223 萬去換他的房子一坪 79 萬是不是這樣？只可以換 66 坪或 67 坪的房子。我的土地估一坪 160 萬，現在新莊、蘆洲、淡水的土地都不只 160 幾萬，而那邊蓋起來的房子才只能賣 30 幾萬而已，那我地主的土地賣你 160 幾萬，換錢回來我還要跟你買一坪 80 萬的房子？我沒有能力買那種價格的房子。我土地一坪 160 幾萬怎麼可能這麼沒價值，建商台北市一坪的土地可以蓋 23 層，而我的土地一坪的價值 160 幾萬，蓋好後地下室一個車位要賣 260 幾萬，等於我一坪的土地換不到一個車位，現在一坪台北市的土地的價值換不到一個車位，有理嗎？蘆洲、新莊、淡水、林口那邊的土地才差不多是 169 萬這個價錢，但他蓋好的房子賣沒超過 40 萬啦！那我為什麼要跟你買 79 萬，那些錢我可以在山上買整棟的房子，所以我對估價有意見。
2. 你說我的土地單價 160 幾萬，你怎麼不敢報 300 萬？現在工業區的土地一坪就要 100 多萬了，你們估價寫停車位是參考附近行情一位 220 幾萬，請問土地是參考哪邊的行情？你要讓我知道別人的土地行情是多少。我的土地為什麼報 160 幾萬？你怎麼不報 300 萬，仁愛路跟復興北路那邊的土地還 600 多萬，還有一個觀念，我有買過土地，我知道土地是地主開價，不是買方開價，專家學者、主持人明白我的意思嗎？

二、鄰地所有權人—謝先生(福港街 210 巷 8 弄○號○樓)：

1. 請問是否有考慮到我們鄰地住戶該有的權益，目前沒有載明對我們後面這些住戶的日照權是否有影響，另外目前規劃

210 巷 8 弄不廢巷，但你車道放在那裡，是否有考量交通流量問題，出口是否符合建築法規的規定？幹事會建管處的人沒意見嗎？把車道放在 8 弄會有很多問題，你們這個設計是把 210 巷 8 弄 1 號、3 號、10 號、12 號這些房子當作不存在啊？這個設計已經直接損害鄰地住戶的權益。

三、 建築設計—黃秀莊建築師事務所(黃秀莊建築師)：

1. 日照問題已依北向日照來檢討，符合法令。
2. 現有巷會保留下來維持通行並於旁邊留設人行道，將車道設置於現有巷也比較不會影響外部交通動線，且本案僅設置 88 個車位，以住宅來說 88 個算很少的，平常出入上下班交通上應該不致造成太大困擾，以上答覆，謝謝。

四、 估價單位—敏達不動產估價師事務所(紀國鴻估價師)：

1. 剛剛林先生有提到 383-1 地號的估價部分，先跟林先生說明一下，這次估算有 504、506、383-1 跟 384-5 地號這四筆土地，只有 504 跟 506 地號是有含原容積，故算出來的地價會比較高，但是您的土地 383-1 地號跟 384-5 地號這兩筆土地，仍用原來的法定容積 225% 去算，故地價每坪是 166.4 萬元，所以你更新前的價值是用 2,970 萬來參與權利變換，估算的部分也有依幹事會跟幹事複審的意見做調整。
2. 另外說明林先生分配之部分，更新後扣除共同負擔可以分配取回 5,283.39 萬元，若選擇 11 樓 B 戶 4,384 萬元的建物及兩個車位，仍可領回 449.3 萬元左右，所以從估價角度來解釋，就是林先生更新前您拿 2,970 萬元來參加我們這個都更案，更新後你可以拿回 5,283 萬元，你覺得這個投資報酬率

好不好?這即為權利變換的精神，用更新前的土地價值來參與權利變換，扣除掉新建的房子的成本之後，剩下的就是可以選的房子的價值，權利變換的估算是有一套機制，雖然可能與你的認知有一些差異，但目前估算出來的結果跟你選配的價值對你來說都是沒有任何的損害的。

五、學者專家一簡委員裕榮：

1. 本案有土地所有權人尚未表達意願及公聽會上所有權人提出之意見，建議實施者加強溝通協調。
2. 本案士林地方法院有限制登記事項，請更新處依規定將公聽會、聽證會等相關開會資料函知士林地方法院。
3. 本案容積獎勵△F5-1 是依上限申請，請實施者補充說明，供審議會審查。
4. 建築計畫部分：
 - (1) 建築圖與設計圖說車道進出現有巷道之名稱(福港街 21 巷或是 210 巷 8 弄)，請釐清。
 - (2) 轉管位置圖請重新檢視且圖示須一致，並請估價師納入估價檢討。
 - (3) 目前圖面僅標示花台的高度，圍牆之位置與高度需在配置圖上標示。
 - (4) 結構系統在 22 樓以下與 23 樓樑柱系統不一致(涉樑上柱)宜先檢討。
 - (5) 裝卸車位依規定檢討免設，惟考量周邊交通系統，宜留設裝卸車位。
 - (6) 報告書 P11-9 景觀圖「大葉山欖」以及「台灣欒樹」覆土深度僅 1 米，請檢討植栽生長之覆土深度。
 - (7) 報告書 P11-23 投樹燈影響植栽生長，宜更換。
 - (8) 報告書 P12-13 「福港街 21 巷」喬木植栽影響雲梯車操

作空間，建議更換位置。

5. 請釐清 1 樓零售業、飲食業之選配原則。

6. 財務計畫部分：

(1) 信託費用是否含續建機制，請說明。

(2) 請釐清營業稅「更新總值」是否符合規定。

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 3 時 40 分）