

○○聖得福建設開發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 543 地號等 1 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 111 年 1 月 11 日（星期二）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市士林區承德區民活動中心

（臺北市士林區承德路 4 段 5 之 1 號）

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：王竹君

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎(新冠肺炎)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，歡迎大家來參加由聖得福建設開發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 543 地號等 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，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臺北市都市更新及爭議處理審議會陳玉霖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 分鐘事計及權變的簡報，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，發言輪數為二輪，每人 3 分鐘發言時間

二、所有權人—鄭○○ (543 地號土地)

(一)想問我們這房子的防震係數?建商說符合規定，市府單位是否會在後續流程觀察。

(二)我們是在地下四層樓車位，不知道有沒有特別注意到防水的問題，如果有倒灌的問題，整個地下室就有危險。

(三)我們巷弄都不大，住戶年齡層都滿高的，救護車的進出是否有考慮到方便性。

三、所有權人—蔡○○(書面意見) (543 地號土地)：

(一)請問一樓分幾坪?樓上 38 坪。

(二)109 年有叫我簽名，說我不能選二樓，電視跟出國只能選一樣，不然社區會講話，這樣有道理嗎?

(三)1 樓一坪 77 萬，樓上 75 萬，怎麼會只差兩萬。

(四)這社區將近 1000 坪，怎麼只有一家建商，是圖利誰?

(五)里長胡說八道，跟○○說只剩下我一家未簽名，我知道就快 20 家未簽。

(六)里長不為里民發聲嗎?結果是為建商。

四、所有權人—曾○○ (543 地號土地)：

一樓不能做生意，影響很大，希望為一樓住戶著想。一樓是不

是照程序，住哪就是哪，說可以用分的，結果亂七八糟用抽的，我是最前面，結果把我抽到最後面去，每天都很煩惱，我本來是樓下大馬路這邊，結果幫我選到最後面去，對我很不公平，最後我才選到三樓去。

五、所有權人—廖○○ (543 地號土地)：

假如以後建設工程的話，那個路上會不會畫上消防通道，靠近我們 58 巷 30 弄這邊？

六、所有權人—楊○○ (543 地號土地)：

我們這個都更案已經延了將近 1 年多快 2 年了，我們都很希望都更處這邊能夠協調加速進行，因為畢竟是海砂屋，在選建商前也開了很多會，也找了很多建商，後來還是大家協議完去找聖得福做實施者的，希望都更處協調加速處理。

七、其他到場人—邱○○(委任人：邱○○) (543 地號土地)：

(一)我們現在簽的是同意都更，防震制震是屬於設計，那我怎樣可以在接下來的程序當中確保這個施工品質可以符合當初制震要求？

(二)31 弄的部分消防車也是可以停靠的嗎？

(三)估價的時候，一樓是有一間店面的價值，是以一戶店面價值來做估價，我想請問用一戶的原因？為何不是下面六戶都用店面價值來估算？

(四)之前有提到租金補貼的部分，請問 1 萬 7 到 2 萬的計算基準是怎麼來的？尤其現在物價上漲，是否可以反映現在物價去做調整？

八、實施者—聖得福建設開發股份有限公司(郭宇宗(總經理)、黃仲志(副總經理))：

(一)全台的耐震係數不一樣，台北市的耐震係數是 0.24G，都市

更新的審查過程當中，不會先審這部分，都市更新是一個程序，給這些獎勵就是為了鼓勵大家把舊房子及危險的房子改建，那未來整個案子審查通過後，進入到建造過程，到時候就會有個結構設計師，要經過結構外審，會依著台北市所設定的耐震係數去評估，結構技師是否符合到要求的係數。所有的結構技師不會設計剛剛好，都會再加上一點安全係數上去，加上公司對這個案子，在簡報上都有寫「取得耐震設計標章」這是大家共享的獎勵值，但實施者這邊要花更多的成本，去請第三方做專任監造，品質上也有所保障。

- (二)地下室的工法是會做連續壁，連續壁已經算是一個很好的擋土、擋水措施，有關於灌水的問題也都會去考慮到，我們不是舊的開挖方式，相關性的防水及導水問題，也都會去考慮到。
- (三)簡報內的建築規劃有規劃到消防救災空間，救護車一樣可以做使用。一樓建築師有提到六米的既成巷道是不會廢掉的，我們還退了將近一米半的寬度，救護車進去迴轉出來都是沒有問題的。
- (四)其實同意書實施者簽了幾戶都是依法送到都更處做展覽，報告書內也都有載入。估價這部分，後續還有很多程序要執行，一樓現在估出來的均值是78萬左右，二樓以上估出來是70萬左右，各位住戶手上的光碟內容也有寫，但這也不是最後定稿的數字，都更處也有說到，後面還有幹事會、審議會委員會確認這些數字。那剛剛有提到電視機、出國，是實施者當初給予若在一定期間內有簽訂協議合建之住戶的承諾，也有跟大家報告，協議合建與權利變換讓大家擇其優，假設政府審查下來的估價數據高於實施者分配的，你們當然可以選擇權利變換，坪數與價值難免還是會有異

動，但我們在簡報內也都有將估價部分及建築部分寫入，各位都可以回家依據這些內容查詢。還有只有一位建商的部分，都市更新的實施者只有一位，但在開發途中本來就可以有很多位，那是達到同意比例的問題，相信這個案子之前也有人去做過整合，但同意比例一直都不高，所以沒辦法送到都更處去做審核，那我們聖德福有榮幸接到這案子，開發的夠快也幫各位爭取到海砂獎勵的部分，並達到同意比例的門檻，所以將事業計畫及權利變換送進更新處做後續審查。

- (五)曾女士原本是一樓住戶，現在選了三樓，協商完後未來會找補價金，未來有簽合約就走協議合建，或者權利變換擇其優，沒簽合約就是回歸到權利變換去執行，一樓估價部分未來會再參考案例，這裡主要是以住家為主軸。
- (六)現況沒有劃消防通道，基本上未來不會劃，這條是現有巷，土地是台北市政府的，卻是建築用地不是計畫道路，這塊土地在以前是併在前方的土地裡，以前是一個執照。可是消防局未來會不會劃上去，這就要看消防局需求。
- (七)耐震設計標章不是隨便講講就算的，這需要第三方的公證人來做監造，而且要經過政府審查，取得標章要先繳保證金，要照這些程序上去做查證及記錄，最後面還要送到台灣建築中心去認證，保證金才會歸還，所以請各位住戶不用擔心。
- (八)租金部分，這是當時在擬訂這個案子的時候跟社區研擬的方案，是雙方協議後的內容，所以不再作調整。

九、建築設計—徐國書建築師事務所(徐國書建築師)：

- (一)現況承德路四段 58 巷 31 弄不會被封閉，是可以出入，也留了側院可以出入。

(二)法規上承德路四段 58 巷 31 弄屬於第三種住宅區，住三鄰接的馬路必須超過 8 公尺，雖然這是六米路但有再加上對面的六米，所以寬度上是 12 公尺，所以才能夠設一般零售業使用，那轉進來這不是法規上的巷子，所以只能有住家使用，是這個原因。

十、估價單位—宏大不動產估價師聯合事務所(陳奕壬估價師)：

剛剛蔡女士提到的價差部分，我們這邊手邊資料寫的是二樓以上均價是 70 萬，所以有一半的樓層是比 70 萬低，一樓的均價是 78 萬，而我們手邊數據 75 萬的價格水準是在高樓層，其他都是低於 75 萬的。未來也會把這個數據列清楚，去交給台北市政府去做審查。

十一、學者專家—陳委員玉霖：

這個都更案在去年七月有一個公聽會了，因為車道的一個改變還有一樓配置的調整，現在是讓所有權利人知道我們現在建築設計的改變，保障權利人有知的權利，那我剛剛看了一下，不同意戶有三位，因為這是海砂屋，都更處這裡的角色就是盡快協助此案順利結束，不同意戶盡量把意見表達出來，讓實施者這邊去做努力讓這個案子可以盡速到後續的審查。估價的部分來講，我們有申請一個是海砂獎勵，一個是五樓的獎勵，如果用專屬的部分來講也要納入，到時候看要不要調整，實施者針對不同意戶也有給到更新後的權值，那後面的部分還是修正到我們現在一般審議上的通則的部分，讓這個案子進到整個程序的部分，是完全符合審議會版的。最後預祝我們這案子順利完成。

十二、臺北市都市更新處—蔡欣沛股長：

(一)921 之後台灣都有去注意防震係數的問題，所以申請建照時會有結構技師簽證，建管處都會依照建築法規定相關辦

理。

(二)公聽會之後會有幹事會、聽證等等程序，聽證之後就是審議會，如果實施者這邊能取到百分之百的同意書，就可以再更快速地進行，就可以省略掉聽證這一程序。

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 3 時 40 分）