

擬訂臺北市士林區芝蘭段四小段 115 地號等 9 筆土地

都市更新事業概要案公聽會會議紀錄

一、時間：中華民國 103 年 4 月 12 日(星期六)下午 1 時 30 分

二、地點：臺北市士林區芝山國民小學

(臺北市士林區德行東路 285 號) 1 樓大視聽教室

三、主席：陳叡澧(已出具委託書) **陳叡澧** 記錄：謝語真 **謝語真**

四、出席人員：(詳簽到簿)

五、簡報內容：(略)

六、機關代表與專家學者致詞及所有權人發言要點：

1. (臺北市都市更新處委託社團法人臺北市都市更新整合發展協會)林芊谷先生：

各位住戶午安!本案劃定更新單元於 3 月 27 日經臺北市府核准，依臺北市都市更新自治條例第 15 條規定，於劃定核准後第 6 個月內需提事業概要(或事業計畫)報核；去年 4 月 26 日大法官解釋召開事業概要(或事業計畫)是需要讓居民表達意見，且事業概要需要透過審議，故今日召開事業概要公聽會之意見表達，會後將依各位所表達之意見納入事業概要報告書，做為市府審議參考。

本案基地面積大，在臺北市整合上相當不容易，剛簡報內有提及部分道路用地，未來於都市計畫變更為公園用地，建築師於設計上作為整體上規劃，其實在更新後塑造更好的環境。

希望住戶在公聽會如有任何意見能夠提出來，預祝本案順利成功。

2. (1 號 3 樓)：

感謝主席說明本案內容，亦感謝列席單位。也很感謝貴品建設整合，本案基地面積大且戶數多，承作本案及整合那麼多戶數意見，事實上是相當困難；相對的，住戶有些存疑，以本案量體來看，會擔心是否有能力完成，一般都更案少則六至七年甚至更久時間，住戶擔心房子拆掉，未來生活幸福掌握在實施者手中，在這方面評估會較審慎，針對本案陳述以下意見。

(1)財務狀況，資本額及團隊是否能承作？

(2)對於容積是否用完，需與住戶作詳細解釋。剛簡報財務數據仍有存疑，有關工程造價、建築設計費用等，金額龐大，尚有協調空間；工程造價牽涉到未來住戶居住品質、價值及水準。關於工期因政府行政程序較無法控制，希望將來實施者程序上讓住戶風險降至最低。

規劃團隊回覆：

(1)先前召開數次說明會都有說明，依都市更新條例規定實施者與住戶資金與土地雙方信託，信託內容包含重建費用及租金補貼等更新費用，一開始動工之前資金備妥交付於信託銀行之信託專戶(專款專用)，並不會有蓋不起來的事情。

(2)依臺北市都市更新容積獎勵是依造實質成果才有的，待事業計畫階段實質審查，現階段只是初步估算，以上限爭取獎勵，先針對住戶有利規劃，如明年 7 月 1 日送件將以獎勵上限 50%，這是各位需思考的問題。實施者提出之 SRC，依現行規定有三級數(等級高低以第三級依序排列)，相對影響房價，於事業計畫階段所用建材均會依規定詳實提列。

3. (270 號 5 樓)林先生：

各位住戶大家好!感謝主管單位出席本案公聽會，感謝貴品為社區付出貢獻。

(1)公寓為 30 年的老建築，地震頻繁，屋內天花板水泥塊掉落(含主梁)，鋼筋鏽蝕，疑是海砂屋，住得很不安，另停車空間也不足，要找停車位也不容易。

(2)這種有安全疑慮的公寓，建議在都更審議時間及作業流程可縮短以及同意比例降低門檻。

(3)本社區連棟式公寓的海砂屋，有一少部分所有權人不願意參與說明會及不參與都更是

否有較積極方式處理，對於想都更住戶受到影響，建議可參照民法第 820 條及公寓大廈管理條例第 13、14、31 條規定，以加速危險建物之重建，確保安全的居住空間。

4. (10 號 4 樓)鄧先生：

本社區為連棟式公寓，大多數想改建，就因少數不同意，對大多住戶相當不公平。且地震頻繁，很多住戶也覺得相當不安全，希望政府應積極作為。

5. (23 號 5 樓)：

我們會不會像文林苑搬出去回不來，擔心有這樣情形。

規劃團隊回覆：

本案為連棟式建築物(只有兩張建造)，每個人都是息息相關，故處理方式與文林苑案不同，不應該以文林苑案角度去看，如有幾戶不同意將會以行政程序處理。如還有一戶無確認搬出去，是不會通知各位搬遷，就不會發生搬不回來之情事。

6. (專家學者) 陳玉霖 委員：

今天非常高興參加本案概要公聽會，是好的開始，要成就一案都更是非常不容易，就本案來看是海砂屋案件，相對地與老舊公寓比較，安全結構的確受到影響，聽到二位權利人我們也相當擔心類似此案問題。本案住戶相當多，需得到大家同意是相當困難，海砂屋認定應該公開透明化，讓大家知道有安全疑慮，可加速共識度，牽涉到居住安全。據我所知，新北市三重都更案例，住戶只考慮分配坪數，導致多數住戶不願都更，過了幾年後，鏽蝕到鋼筋主體成危險建物，才驚覺趕緊都更，過程中浪費很多時間。整合上除了實施者需努力之外，住戶之間也要凝聚共識。另外實施者及規劃團隊對本案相當努力，對公共設施做調整，將道路用地作公園綠地，對住戶環境改善生活提升，就個案給予肯定。近期北市兩案例(文林案及永春案)，如因少數人不同意，導致時間延宕，就算程序上通過，但執行仍有問題。能越瞭解本案對住戶越好，就今天規劃團隊提出來內容相當完整，就剛權利人提到容積獎勵及財務部分是需至事業計畫及權利變換實質審查，事業概要階段只是初步計畫，一開始提出完整資訊對後續執行上完才會順利，值得肯定。未來容積審查上會一套標準機制審核，審查會越來越嚴格，甚至容積限縮。另必要時請信託銀行說明信託機制，讓權利人充分了解內容。大家意見未來審議可供參考，包含實施者回應，可助於本案推動。預祝本案順利成功。

7. (專家學者) 詹勳敏 委員：

很高興參加本案概要公聽會，公聽會最重要是聽取大家意見，規劃團隊內容講的很詳細。就本案因海沙屋導致居住品質不安全，在未來都更完成後都可改善。本案基地面積大人數多，同意比例來看，目標還有一段距離，有住戶表示希望都更速度加快，這時間多寡完全是所有權人而非政府，政府是站在監督角度，審查其合理性。期許大家共同努力，如不了解可洽詢實施者或臺北市都更處。祝本案早日成功。

七、結論：

於會後如對本案仍有不清楚部分，可用書面意見載明提供，達到相互溝通。不論住戶願意還是不願意，都要對本案清楚了解。如有任何問題可與實施者或更新處洽詢，謝謝各位。

八、散會：下午 3 時 40 分

擬訂臺北市士林區芝蘭段四小段115地號等9筆土地都市更新事業概要案公聽會 簽到簿

時間：中華民國103年4月12日(星期六)下午1時30分

地點：臺北市士林區芝山國民小學(臺北市士林區德行東路285號)1樓大視聽教室

一、有關機關代表					
出席人員/單位		姓名/稱謂		簽名	
臺北市都市更新處		社團法人台北市都市更新發展協會		林萃谷 代	
臺北市士林區芝山里		里長			
二、專家學者					
出席人員		姓名/稱謂		簽名	
新台北市都市更新委員會		委員		陳永霖	
台北市都市更新爭議處理審議會		委員		李聖敏	
三、土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利、囑託限制登記機關、預告登記請求權人					
編號	姓名/稱謂	簽名	編號	姓名/稱謂	簽名
1	蘇仲琦	蘇仲琦	19	吳文亮	
2	何順天		20	吳敏惠	
3	曹昌為		21	吳愷筑	
4	曹昌遠		22	謝聰毅	
5	鄭亞瑩		23	林貞美	林貞美 李聖敏
6	黃欽仁	黃欽仁	24	王文雄	
7	張英俊		25	黃釗興	
8	顏曾珠英	顏曾珠英	26	李明芳	
9	駱永光		27	連慧君	
10	張佩欽		28	吳文吉	
11	張如仙		29	吳清子	
12	林淑鳳		30	曹吳鳳	
13	鄭素芳		31	陳吳慶子	
14	周通義	周通義	32	楊子義	
15	張家華		33	王許此	
16	胡文莉		34	林采柔	
17	吳明樺		35	洪允詞	
18	吳滿		36	蕭有臨	

擬訂臺北市士林區芝蘭段四小段115地號等9筆土地都市更新事業概要案公聽會 簽到簿

時間：中華民國103年4月12日(星期六)下午1時30分

地點：臺北市士林區芝山國民小學(臺北市士林區德行東路285號)1樓大視聽教室

三、土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利、囑託限制登記機關、預告登記請求權人

編號	姓名/稱謂	簽名	編號	姓名/稱謂	簽名
37	張許愛碧		62	鄧森豪	鄧森豪
38	李家平		63	謝秀玉	
39	尚孝平		64	謝阿忠	謝阿忠
40	尚孝菁		65	謝德仁	
41	尚孝廉		66	黃詒真	
42	柯年芳	柯年芳	67	謝瑜琢	謝瑜琢
43	金曉明		68	趙玉蓮	趙玉蓮
44	周翁國瑛		69	程黃蕉	程黃蕉
45	林彥穎		70	臧藹玲	
46	周天明		71	林美英	
47	周天祥		72	鄭木金	
48	畢崇花	鄧森豪代	73	謝碧雲	○
49	涂貞文		74	李國精	
50	尤天來	何芳慧	75	唐昆明	唐昆明
51	盛琳惠		76	呂碧珠	呂碧珠
52	許進輝		77	林仙柏	
53	游英華	游英華	78	楊鴻娟	張美貞代
54	丁志純	丁志純	79	施杏芬	
55	謝易廷		80	張永康	
56	謝貴娥		81	陳清全	
57	謝政穎		82	鄭素麗	
58	湯戴蒂		83	黃聖哲	
59	馬陳月蘭		84	林慧珍	林慧珍
60	陳靖		85	龔蕙君	龔明良
61	劉靚音	徐永貴代	86	劉懿萱	

擬訂臺北市士林區芝蘭段四小段115地號等9筆土地都市更新事業概要案公聽會 簽到簿

時間：中華民國103年4月12日(星期六)下午1時30分

地點：臺北市士林區芝山國民小學(臺北市士林區德行東路285號)1樓大視聽教室

三、土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利、囑託限制登記機關、預告登記請求權人

編號	姓名/稱謂	簽名	編號	姓名/稱謂	簽名
87	何馥珊		112	謝榮瑤	
88	蔣玉明	蔣玉明代	113	陳楚雲	陳楚雲
89	李江淑女		114	李曼	李曼
90	黃敏之	黃敏之	115	吳木軍	
91	黃婉卿	黃婉卿	116	駱宏達	
92	洪藝珊		117	曾啟瑞	
93	于惠俠		118	翁玉純	
94	鄭芳茹	鄭芳茹	119	宋念榕	宋念榕代
95	張嘉芸		120	何魏世雲	何魏世雲
96	余承哲		121	王瑞宗	
97	黃慧宜		122	法務部矯正署臺北女子看守所	侯愷之
98	徐仁俊		123	王雪娥	王雪娥
99	徐義東		124	呂翠蓮	
100	徐翠碧		125	盧冰鳳	
101	曹中琪		126	王治國	
102	賴靜枝		127	吳麗珠	
103	陳素芬		128	鄭貴芳	
104	江培妮	江培妮	129	吳文發	
105	戴輝雄	戴輝雄	130	莊文童	
106	林玉雪	林玉雪	131	臺北市工務局 新建工程處	
107	陳幸國		132	上海商業儲蓄銀行 股份有限公司	
108	陳幸滿		133	大眾商業銀行股份 有限公司	
109	李宇育		134	中國信託商業銀行 股份有限公司	
110	林國禮		135	內政部營建署	
111	江建宏		136	公務人員住宅及福 利委員會	

擬訂臺北市士林區芝蘭段四小段115地號等9筆土地都市更新事業概要案公聽會 簽到簿

時間：中華民國103年4月12日(星期六)下午1時30分

地點：臺北市士林區芝山國民小學(臺北市士林區德行東路285號)1樓大視聽教室

三、土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利、囑託限制登記機關、預告登記請求權人

編號	姓名/稱謂	簽名	編號	姓名/稱謂	簽名
137	台北市士林區農會		153	國泰世華商業銀行股份有限公司	
138	台北市北投區農會		154	第一商業銀行股份有限公司	
139	台北富邦商業銀行股份有限公司		155	華南商業銀行股份有限公司	
140	新北市政府		156	陽信商業銀行股份有限公司	
141	台新國際商業銀行股份有限公司		157	匯豐(台灣)商業銀行股份有限公司	
142	台銀人壽保險股份有限公司		158	新光人壽保險股份有限公司	
143	台灣中小企業銀行股份有限公司		159	董金海	
144	永豐商業銀行股份有限公司		160	彰化商業銀行股份有限公司	
145	玉山商業銀行股份有限公司		161	臺灣土地銀行股份有限公司	
146	兆豐國際商業銀行股份有限公司		162	臺灣銀行股份有限公司	
147	合作金庫商業銀行股份有限公司		163	遠東國際商業銀行股份有限公司	
148	安泰商業銀行股份有限公司	蔡志浩	159		
149	有限責任台北市第九信用合作社		160		
150	保證責任台北縣板橋信用合作社		161		
151	南山人壽保險股份有限公司		162		
152	國泰人壽保險股份有限公司		163		

四、其他與會人員

出席人員/單位	姓名/稱謂	簽名
貴品建設開發	謝佩蓉	謝佩蓉
合康工程	建築師	陳嘉禮