

## 「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」公聽會紀錄回應綜理表

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

開會地點：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

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
(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	<p>各位住戶午安!本案劃定更新單元於 3 月 27 日經臺北市政府核准,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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	-	
(1 號 3 樓)	<p>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。</p> <p>(1)財務狀況,資本額及團隊是否能承作?</p> <p>(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。</p>	<p>(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。</p> <p>(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。</p>	
(270 號 5 樓)林先生	<p>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。</p> <p>(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,住得很不安心,另停車空間也不足,要找停車位也不容易。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	-	
(10 號 4 樓)鄧先生	<p>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。</p>	-	

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
(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。	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。	
(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。		
(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。		