

「擬訂臺北市大安區瑞安段三小段 224-1 地號等 18 筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案」公聽會會議紀錄

開會時間：民國 113 年 2 月 23 日下午 2 時 30 分

開會地點：臺北市大安區建國南路二段 231 號

(中國文化大學推廣部大夏館 801 教室)

主席：士林開發股份有限公司



紀錄：吳可瓏

出席人員：(詳如簽到簿)

規劃單位簡報說明：略

會議紀錄：(詳如後附)

【所有權人 陳○○小姐】：

我從剛才聽到現在我很激動，今天是自辦公聽會還是公辦公聽會？我看到士林開發的代表來出席，我非常高興，我要向您報告。我在第一次誠美建設辦理時，誠美建設都不願意跟我談，我的權利在哪裡？今天是來選屋，我的權利在哪裡？我都不知道。我在這個房子住了30多年，誠美建設花了18年的時間，我等他18年，我是所有住戶裡面我跟先生最熱心的，因為房子老了，應該蓋，大家四樓爬樓梯很辛苦，所以我為了大家的權利，我很配合，今天來講我們不是釘子戶，可是士林開發委託的開發公司，不斷的打壓我，說我就是釘子戶，今天你們沒辦法蓋是因為我，從誠美建設到現在，誠美建設不願意跟我談，原因就是他要我分配樓上一坪換一坪多一個車位，請問你們願意嗎？你們一樓的人願意嗎？而且政府的一坪換一坪，不是政府的，是建商他的利益，是建商的利益要一坪換一坪他才有利潤，蓋這個房子，讓大家彼此受益，我覺得合理，但是你不能一坪換一坪把一樓限死，一坪換一坪誰蓋？從誠美建設以後，我被恐嚇，他叫流氓來跟我講，如果我不願意答應我要搬離大安區，我報警，里長跟我講說為了大家權益不要報，讓他們能夠蓋下去，我忍下來了。公聽會的時候我跟都更處的人講，都更處的人說請他跟我道歉。

然後到了士林開發，士林開發整合到現在我還是樂見其成，對這個案子是樂見其成，我希望他趕快蓋，而且從誠美建設整合到現在其實沒有剩幾戶人家，基本上大家都是願意的，只是你不願意來跟我們談，你就用一坪換一坪來誣我們，要不然就選到樓上多一個車位，到樓下就是一坪換一坪，然後我上週，在今天公聽會前面一個公聽會，我剛才才去領，因為我不知道今天要幹什麼，我今天才領回來文件剛剛才打開的，所以我來不及看裡面，我剛剛一直聽大家在說，我越聽我就越生氣，我不會害怕。我請問士林建設，我剛開始到那邊開會，我是問你們副總李○○先生，我覺得怎麼那麼有德，他一再講我們互相合作，其實在座的你們提供土地，我們提供房子土地跟士林開發跟你們配合，難道我們就比較低嗎？我們要看建設公司臉色嗎？你有沒有尊重過我？然後李○○先生讓我覺得非常窩心，李○○先生來跟我談，因為他說開發公司是你們士林開發的，沒有委託給現在的開發公司，那時候我只認識開發公司就是士林開發，所以我非常開心我還特別跟住戶講說我們有希望了，結果李副總跟我談了一次，然後帶了幾個人來，那我有把我的意向，把我的需求，既然要蓋就要蓋我能住、能用，結果我非常滿意幾個士林開發的專員，都非常優秀。也非常親切都告訴我，我的部分他們了解，等過後他就會來找我。

可是到上一次摸彩球那次會議，我來的時候你們應該也有接到通知，他下面有寫都更處會出席，結果一來我就質問為什麼今天好像沒幾個人來？來的是住戶代表抽籤，我從來都不知道什麼住戶代表，我們沒有住戶代表，哪來住戶代表？誰能代表我的房子當代表，我的房子不是你能當代表的，而且我們也沒有住戶代表，我來了，我質問：為什麼今天開公聽會，為什麼他們都更處沒來？這位先生告訴我，他們可以不來，我衝到都更處去問，為什麼士林開發叫你來你不來？更新處回應公辦才有。所以我知道現在是自辦公聽會，我非常高興，自辦公聽會我必須來這裡，因為我對士林開發的形象，我一直覺得他是有道德的，那今天搞到如此，我20日那天會議，這位先生知道，我被恐嚇、威嚇。案子走到這裡的時候，你建商應該要派人來跟我談。我們還沒有跟你談耶。因為我們都有權利，因為今天這是我的權利。好，那等一下我請士林開發的先生，我不知道你的頭銜怎麼稱呼，我現在已經跟您報告了，因為你的開發公司人恐嚇威嚇我，讓我非常的不舒服，那你過了85%你可以

強制我嗎?你現在不用回答我，因為我現在都不知道我的權利在哪裡，他們在選屋我也不知道我到底能夠分到多少?我怎麼選?

【規劃單位回應】:

先回應陳小姐剛剛說的會議摸球，那是依法舉辦的估價師選任會議，並不是公聽會，當天會議目的是為選任估價師，地主們應該也都有收到雙掛號通知，權利變換案必須依照法令透過公開抽籤程序選任二家估價師，所以那場會議是選任估價師會議。

第二點，因為目前在選屋期間，而且您也很樂見本案往前進，本案實施方式為權利變換，所以您可分屋價值等等您可以參看您手邊資料同簡報這一頁，會有價值說明，剛剛也有說明 G 的這一欄就是您在本案可選屋價值，到時候您可以用這個總價值去選您想要的房子及車位，我先簡單回應。

【國防部政治作戰局代表 陳○○先生】:

各位鄰居大家好，我是國防部政戰局陳上校，其實我們公地主比較少出席公聽會，今天會出席會議是因為目前內政部再擴大盤點社會住宅基地，所以我們這種有參加自辦都更的眷地，都會特別來看一下自辦公聽會的狀況，因為內政部在盤點的時候，我們會適當回饋實施者目前整合情形，因為內政部在盤點時，假設目前基地整合情形沒有很高，他就會把這邊匡列社會住宅，今天來的目的主要是來了解這個情形。

第二點，跟各位鄰居報告，謝謝大家一直以來對於我們那塊眷地的包容，因為我們環境陸軍司令部可能維持的不是很好，偶爾草比較長，或是夏天時環境沒有維護很好，麻煩大家把我的電話記錄下來，如果說環境沒有維護好，就趕快撥電話告知，我會通知陸軍去改善，電話是 02-8509-9111 分機是 636524(陳○○先生)。

【所有權人 陳○○先生】:

1.我是瑞安街 13X 號 1 樓 2 樓地主，我確定一下法規超過 60 米要設置消防中繼水箱，因為目前設計 23 樓，請問一下消防中繼水箱目前設計在什麼樓層?放地下室還是放中間樓層?

2. 請問消防部分是在地下室幾樓?

【規劃單位回應】:

1. 我們這案會做消防性能檢討，中繼水箱在 1~23 樓中間都不會設置，目前規劃在地下四層消防泵室跟屋突層，是透過消防性能檢討去突破。

2.是在地下 4 層，最下面一層，謝謝。

【所有權人 陳○○先生】:

各位地主鄰居午安，我是 13X 號 2 樓陳先生，在這邊我想代表我自己。我想士林開發是很公正為我們這塊地做服務，前面也有說明估算成本的部分，我想大家歷經這麼長的時間，也很期望未來可以很快把這個都更完成，其實這時間至少要花 8 年時間，我覺得這房

子其實已經很老舊了，在座的人我想大部分其實都已經同意來做這樣的都更，所以我想如果有任何意見不同意，希望能夠盡速解決，不要說以個人意見來做阻撓，謝謝。

【專家學者 鄭凱文建築師】：

各位地主大家午安，實施者還有我們規劃設計的專業團隊，大家好我是鄭凱文建築師，今天非常榮幸來參加本自辦公聽會，我想我這邊要表達就是說，我們士林開發、建築師、規劃公司、估價公司在業界都是非常專業，這是一個好的開始，大家都說好的開始是成功一半，繼續往前走其實是非常好的。

剛也看到地主其實都很期待都更可以完成，也有仰賴非常專業團隊，把零零總總相關事項檢討出來，另外也要仰賴士林開發這一個很好的整合者，繼續把案子推動下去，這邊先跟大家說明。

再來，公聽會的目的是要聽取大家意見，什麼意見都可以提出來，因為不是每個地主都了解每個階段比較在乎事情是什麼？所以會有一些想法，不過沒有關係，建請實施者多多溝通協調，妥善溝通協調讓每個人都知道每個階段要做什麼事。

接下來，本案同意比例可能才剛過門檻，在都市更新這邊，其實市府也希望能夠快速推動，怎麼樣能快速推動呢？如果我們同意比例能達到 100% 同意，市政府這邊有所謂的快速通關，快一點走對地主來講也是另外一種保障，所以請大家加油。接下來針對本案有幾點提醒：

因為在送審過程中有非常多的關卡，包括本案要面臨二個關卡，第一個關卡是都市更新審議，第二個關卡是都市設計審議，就都市更新而言與一般建照的差異，是我們必須有更好的公益性。都市更新目的是為讓環境變得更好，所以我們有很多獎勵可以申請，怎樣可以拿到獎勵？當然就是我們要有足夠的開放空間，就防災部分也要符合規定，就我們這塊基地，我們是三面臨路，就整個都市開發而言，我們都會希望把空地留給大家，不是留給地主而已，也是留給台北市民，但是我把空地留給大家也同時把獎勵留給大家，所以大家拿了很多獎勵，臨路越多，越有機會拿獎勵，本案在西側及南側還有東側部分都有退縮，這樣對消防救災而言也是好事，當然在審議上也會看，因為西側路寬只有六米，所以會有消防上要先退足二公尺補足路寬的事情，目前檢視圖面，建築師也很用心規劃有符合規定。

我也要提醒，因為本案有申請容積移轉，在都市設計審議會有比較嚴格的規定，在 112 年 7 月 1 日有新的規定，如果有進行容積移轉，除了要把空地留出來以外，現在台北市氣候變遷比較熱，所以在初審的意見都希望規劃能多種樹，要求綠覆率要達 80%，是不是有符合規定？請專業團隊在檢視。目前南側都種滿，東側只有三顆，建請再檢視是否有符合相關規定，容移審議才會比較順利。

再來就是本案建築設計，可以看出建築師很用心，在造型上非常特別，看起來 23 樓非常高聳，但是在審議會上量體要注意，現在看起來是很精緻、很現代的造型，但是在屋突上當然越高造型越漂亮，但是審議會上會擔心膨脹量體，我們屋頂框架會有六公尺高度限制，現在看起來有一點點超過，請再檢視檢討。再來本案臨北側鄰地非常近，有關北向日照檢討，請建築師這邊再做檢討。

我希望本案能趕快進行圓滿成功，當然最重要的事情是專業規劃團隊把正確的圖面送進來提供都更處審議，預祝圓滿成功，謝謝大家。

【臺北市都市更新處委託臺北市都市更新整合發展協會代表 黃健峯】：

大家午安，臨時被通知出席有點晚到，剛剛一進來有聽到所有權人對於溝通上面的陳述，也有聽到本案也尚未 100%全數人同意，據悉本案也執行蠻久的，所有權人數也不是非常多，所以說如果本案能如同委員所講，有機會全數同意可以來做 168 專案申請，可以加速審議上的審查，讓這個案子也可以比較穩定一點。

另外提醒，有關選配期間的部分，是 2/6 開始，說明在今天公聽會前就已經開始了，到 3/12 就截止，提醒實施者還是要跟所有權人妥善的溝通，因為剛有聽到所有權人提到一坪換一坪等比較數字上的概念，尤其本案權利變換的方面也要讓權利人知悉，雖然也有可能私約部份，但是還是要讓權利人知道，畢竟是權利變換計畫，一些他們可以獲得的分配及數值，再加上本案有申請都更 50%+容移 40%獎勵值部份，所以這些權利部份建議實施者要跟所有權人做妥善溝通。對於本案公部門這邊還是樂見其成，希望大家能夠整合順利，盡速推動，以上。

【規劃單位回應】：

我們會盡最大努力，因為目前政策在審查上面有快速通關，會比較快一點。當然每一個人的權利都要被照顧到，不了解的地方都要盡量溝通理解，我想只要有不了解的地方，無論您是目前已經同意或是還沒同意的地主，都歡迎隨時來找我們團隊，我們會竭誠為大家說明。最重要是 3/12 選屋截止前，盡量都先選屋，無論您目前同意了沒有，選屋一定要先選，如果您在截止前沒有主動來選屋的話，依照都市更新條例的規定，我們還是必須在公開抽籤時間點，委託律師來幫您代抽一間房子，那可能就不是您比較想要的，可能會比較遺憾，所以我們還是先鼓勵大家能選屋的先把他完成，最後再確認一下，還有沒有要發意見的人?沒關係，如果現在沒有，會後還是可以持續的來溝通，最後交給主席結束會議。

【主席】：

最後請問大家還有沒有要發言的?沒有的話，我宣布今天會議結束。謝謝大家參與。