

璞元建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區長安段二小段 391 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 113 年 05 月 06 日（星期一）下午 3 時 30 分

貳、地點：臺北市中山區埤頭 A 區民活動中心

（臺北市中山區市民大道三段 209 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 梁紹芳股長（蘇雅婷 代）

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：廖翊君

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由璞元建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區長安段二小段 391 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫案」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 蘇雅婷 聘用副工程司，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會賀士庶委員，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。發言次數以二次為原則，發言登記時間：第一次登記時間為規劃單位簡報結束前，第二次登記時間為第一次答詢結束前，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記。等一下的流程會請實施者做 10 分鐘事業計畫的簡報。

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，發言輪數為二次，每人 3 分鐘發言時間

二、利害關係人-邱■■■■ (400 地號土地) (登記發言及提供書面意見):

- (一) 我是這次璞元都更鄰地 400 地號的 3 樓的地主。過去一段時間 400 地號的都更同意戶已針對 400 地號加入璞元都更更新範圍發出了陳情書，但是我想還是利用這次公展公聽的機會，再次跟更新處，里長以及所有相關的地主朋友們說明一下我們的訴求。
- (二) 400 地號是緊鄰著這次璞元都更的更新範圍的一塊土地。這塊土地上有一棟民國 62 年取得使照的四層樓的公寓。目前 2 樓跟 3 樓的地主是同意並非常希望可以加入這次璞元都更，但是目前 1 樓跟 4 樓的地主不同意。
- (三) 那我們為什麼要加入都更呢？因為這棟 51 歲的老建築，各方面的屋況愈來愈差，已經有一些居住品質和安全的問題，其實在 20 年前，我重新把我 3 樓的部分做過一次裝修。在當時其實屋況已經很糟糕，各個窗戶及天花板幾乎都是壁癌或是漏水的狀況，所以當時我針對一些比較嚴重的漏水房間，在天花板都加裝了大面積的接水盤，再做天花板把它蓋住，牆壁的部分，也加釘一層矽酸鈣板的方式把這些壁癌給蓋起來，想說看不到裝作沒事，但是這 20 年來漏水和壁癌問題還是不斷發生。除了漏水狀況，在這幾年樓梯間及各個樓地板的隔音噪音也愈來愈讓人無法忍受。
- (四) 漏水跟噪音都還是只是居住品質的問題，更迫切的是居住安全的問題。前一陣子的地震應該大家都餘悸猶存，而住在這個 51 年公寓的我們更是心驚膽顫，前幾天半

夜地震發生的時候，我跟老婆二個小孩還有我們家老人家兩點多被震醒後，接下來我是幾乎無法入睡，因為我真的非常擔心很害怕，沒有人知道這個老房子是不是能夠再承受下一次的強震，這個老房子能不能給我們最基本的居住安全。

- (五) 這個對居住安全的迫切需求，我不知道不同意戶也就是現在四樓目前是分租套房以及1樓目前也是出租給餐廳使用的地主是不是能夠感同身受。因為實際每天住在這裡、在這生活的是2樓跟3樓以這個公寓為家的住戶。
- (六) 其實本棟跟之前因地震造成危樓南機場公寓是同時期的公寓，在建造當時，政府還沒有頒布任何建築耐震法規設計要求，所以之前看一個報導，如果台北市發生6級地震，會倒4000棟老公寓，我想就算再來一次之前的5級地震，也沒人敢保證我們這51年老屋可以幸免於難。
- (七) 綜合上述的建物老舊居住品質和居住安全問題，所以我們一直跟實施者璞元要求說我們需要加入這次的都更範圍，我們三位同意參更都更的地主，也對400地號加入都更範圍，做了一些功課，400地號加入是符合公劃都更的同意門檻，同時400地號加上目前都更範圍的土地面積也已經超過1000平方公尺，同時房屋使用執照是在民國62年取得，也符合市府近期推出的防災型都更的條件，可以有額外30%的容積獎勵，也因為有這30%的容積獎勵，原來都更範圍的地主也可以因為我們400地號的加入獲得額外7%到10%的分配面積。
- (八) 總結來說，我們現在的建物已經非常老舊，改建是刻不容緩的。400地號加入璞元都更對400地號和目前都更範圍的地主都是有利的，也符合市府老舊建築全面更新

的市政目標。

(九) 我在這裡也呼籲 400 地號的不同意戶，也就是成泰建設及葉姓家族在考量都更利益的同時也把居住安全這最基本的東西一起考慮進去，這個老公寓對你們來說只是收租的來源，但是這是我的家，我親愛的家人每天居住的地方，誰都不希望下次地震之後房子倒了人死傷了才在後悔檢討，那時一切都為時已晚了。

三、所有權人一許■■■■(395 地號土地)(登記發言及提供書面意見):

(一) 書面意見

1. 本基地為百分之百同意。對基地擴大樂見其成，所以和鄰居都願意等這幾個月。
2. 對於沒有獲得鄰地百分之百同意加入擴大，表示遺憾，但也了解不同意的地主有表達想法的權利，鄰地是否有可能再思考一下?即使只有部分地號納入我們也樂見其成。
3. 我們有店面需求，參與過設計會議，了解到目前車道入口的設計，對店面面積和車位規劃效益比較好，希望未來審查的時候能顧及到我們的需求。
4. 有關基地範圍:本案目前基地範圍已 100%同意，考慮到如果基地擴大，對老化市容更新、街廓建築安全、施工期間安全、地主分配權益、以及良好建築規劃設計等等都有幫助。所以本人以及鄰居們在去年送件後得知實施者辦理鄰地協調、更新處給予時間再次溝通基地擴大可能性，都表示願意配合等待並歡迎加入，可惜等了幾個月得知最後未能協調完成，深感遺憾，我們能理解不同意的鄰地地主有自己的想法。是否有可能再思考一下?即使只有部分地號納入我們也樂見其成。

5. 有關設計：我們家是範圍內原本擁有店面的地主之一，在設計階段，幾位地主都有店面需求，實施者也曾經分析各種車道入口位置與店面規劃、停車位配置的影響性，所以我們了解後能接受車道目前配置，希望未來審議會審查本案建築設計的時候，能考慮到我們的權益。

(二) 現場登記發言

1. 我們對面那片都已經拆除，比起來我們基地真的很小。每一個都更案都是民意跟政府力量介入的最好時候，在這呼籲臺北市政府能夠協助擴大基地，讓大家更受惠，對市容也有很大的改善，雖然等很久了，讓原住戶有點失望，但希望透過本次公聽會表達我們強烈的意願，也希望公權力能夠介入促成。
2. 我們是原來的1樓店面住戶，希望在未來店面優化能夠更好，讓原一樓店面能夠更好的使用，謝謝。

四、所有權人—財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會(代表人：鐘宜學)(391、392、393、401、401-1、402、402-1、403、403-1、404、404-1 地號土地)(登記發言及提供書面意見):

(一) 書面意見

1. 基金會得知鄰地陳情加入，也認同本案如能與南側鄰地一同更新更符合都市更新精神。
2. 對於沒有獲得鄰地百分之百同意加入擴大，表示遺憾，但也了解不同意見的地主的權利。
3. 基金會於設計會議後，理解目前車道入口的設計，對店面面積和車位規劃效益比較好，亦與實施者研擬各種規劃可能性中。
4. 有關基地範圍：近期地震頻傳，基金會多年協助各項救

災，會址又位於花蓮，所以感受尤深，本案基地如能擴大，老舊建築一同更新、對民眾生命安全、施工鄰房安全、地主分配權益、以及良好建築規劃設計等等都有幫助。所以基金會得知實施者經鄰地陳情，與鄰地未同意戶溝通，曾向實施者表示同意等待協調、並樂見其成。後接獲實施者告知經努力溝通未達擴大共識，甚為遺憾。

5. 有關設計：實施者曾分析各種車道入口位置與店面規劃、停車位配置的影響性，故了解事業計劃車道入口位置設計乃為顧及店面權益及法定車位數。目前基金會亦與實施者積極討論建築規劃中。

(二) 現場登記發言

1. 我們支持這個都更案，所以很早就同意參加都更。我們在同意參加都更後，實施者有告知鄰地地主終於願意加入，對我們而言是件好事，我們也願意擴大基地，這樣將來建築設計、安全度等，會更有保障。聽到璞元建設溝通的情況是有部分地主同意，部分地主不同意，這樣有些可惜，但我們仍站在樂觀其成的角度，如果鄰地地主能夠在一定的時間內明確表達同意，對整個案子來說是好的。
2. 對於現在的設計方案，我們還在跟璞元建設討論當中，包括車道出入口等，希望璞元有更優化的方案可提出，進行都市更新審查時，都可以得到各位地主有共識的設計方案。

五、利害關係人-葉■■■■ (400 地號土地) (登記發言及提供書面意見):

(一) 書面意見

1. 答覆 400 地號一半所有者所提的陳情: 謹代表 396~400 地

號『不同意』參與璞元建設的協議合建說明：

2. 陳情者所提的問題，已經於台北市政府 112 年 11 月 22 日召開之「台北市都市更新及爭議處理審議委員會第 45 次專案小組會議」討論過，依台北市政府 112 年 12 月 5 日府都新字第 1126026505 號函會議記錄決議：『有關南側鄰地同小段地號所有權人陳情欲納入本案更新單元考量單獨納入該筆土地將致南側鄰地其餘 4 筆無法劃定更新單元，請實施者再與南側鄰地 5 筆土地所有權人溝通協調…，倘不納入則以更新單元範圍內，續行公開展覽程序。』
3. 把 400 地號強行「單獨」劃入璞元「協議合建」都更自劃更新單元將造成：
 - (1) 抵觸台北市都市更新自治條例第 14 條規定。
 - (2) 違反都市更新條例第 44 條規定。
 - (3) 抵觸台北市政府 112 年 12 月 5 日府都新字第 1126026505 號函會議紀錄決議。
4. 上述詳細計算資料及說明已於 113 年 3 月 26 日由本人葉美郁以長安段都更字第 001 號函呈送台北市都市更新處。

(二) 現場登記發言

有幾位陳情人表示 400 地號建築物現在很危險，但我是一樓的地主，四樓是我們公司的地主，此建物從來沒有破壞及更動過樑柱，結構良好，在地震時，所有的租借者都說沒有任何樑柱損壞。我們再次聲明，所有權人的主張應該互相尊重，就法論法，就事論事，而非逼迫我們簽署合建契約書，希望合作是大家願意，而不是你們認為建物有問題就有問題。

六、利害關係人-葉■■■■ (397 地號土地) (現場登記發言):

今天承受最大壓力的應該是不參與都更的地主，我們為什麼會不參與都更，因為每個人都想住新房子，今天有權益的問題，因為我們家族有跟實施者溝通，大家會考慮到風險問題，實施者有無拿出保證金？拿出保證金，它的法律效益如何？這都是討論的重點，大家都有所堅持。第二，雖然有續建機制，但他有盲點，這也是我們顧慮的問題。第三，有關於銷售限制，因整個家族分下來戶數蠻多的，在這種情況下，只能在領使用執照的一年後才可以銷售，那囤房稅怎麼辦，這是成本的問題，另外還有義務、罰則、稅賦問題，綜合上述考量，與邵先生連分配比例都還沒談到就已窒礙難行。

七、利害關係人-陳■■■■ (400 地號土地) (現場登記發言):

補充邱先生的意見，所謂建築物的變形、安全堪慮，我有請結構技師來看，也歡迎不參加的葉姓家族可以到我家來看，土木技師表示結構有扭轉現象，雖然建築物水泥不見裂痕，但是有扭轉的現象。傳統都更的爭議，大部分都在於分配比例，但我們訴求是居住、是生命，我希望都更處及委員在看本案時，能夠跳脫利益及分配的角度，而比較多的是生命的角度，一但有事情發生，誰要負責。

八、實施者—璞元建設股份有限公司(邵泰磐襄理):

- (一) 謝謝大家參加公辦公聽會，璞元要先感謝範圍內之地主，從 100%的支持到這半年的等待，我們花了很多時間與鄰地 396~400 地號討論，400 地號有三位地主在去年 7 月就陳情表示欲參與本案，也跟實施者表達其擔憂及懇談過多次，主要擔心生活品質、安全、權益是否被受重視等，實施者皆能理解。現況房屋確實比較老舊，我們並不會用直觀方式判斷其結構安全，但已符合臺北市規定防災型都更的建物年期。我們花很多時間以密集致電、電子郵件等方式，了解鄰地之需求並討論分析，且提出各種可能性，協

商後，部分鄰地地主仍表示不同意參與，非常遺憾，如還有討論空間或實施者有溝通不清楚的地方也歡迎未同意的所有權人提出，皆可再進行溝通協調。

- (二) 許先生及慈濟皆有店鋪需求，因基地規模不大，過程中有嘗試各種方案，但目前車道規劃由復興南路進出之店鋪面積會最大，如車道從復興南路一段 332 巷進出，店鋪面積皆會受影響，且須將 80 輛法定車位完整安排於地下 6 層，後續也希望審議會能理解以上地主需求，並同意規劃方案。
- (三) 葉小姐之發言對於本案之文件陳述及會議紀錄皆表達很清楚，在程序上我們會依法辦理，但確實會擔憂 50 年以上之建物安全性問題，這就是都市更新的初始精神，為顧及鄰地，如有任何問題也隨時與我聯絡。
- (四) 有關風險、保證金、使照、一年後銷售、營建成本、稅賦等問題，的確如葉先生所述，目前尚無最後結論，但必須說，以上問題皆有在與貴家族的會議上討論並釋出一定之善意，想藉由此次公聽會表達實施者願意溝通，包括成本問題有都計算過，自行興建需花多少錢，包括罰則，文字敘述也進行修正，稅賦也提供數據，葉先生也表示稅賦計算相當精準，但不代表以上提供之資料夠詳細，就一定得參與本案，如以上事項都達成共識，是否就能同意參與本案，再請告知。

九、學者專家－賀士庶委員：

主席、實施者團隊及與會之市民大家午安，很高興大家能夠出席這場公聽會，恭喜團隊往前邁進一步，但也有點艱辛，一直再重複協調鄰地，因本案去年已提過專案小組審議，我也希望範圍可以擴大，讓整體規劃更好。專案小組也請實施者去努力，但也尊重土地所有權人之意願，同意戶基於安全角度，不同意戶在協商的過程中有些專業疑慮未得到答覆，從去年至今，相

信實施者已努力許久，以都市更新及政府單位角度希望範圍能更完整，以上討論事項於今日尚未有最後答案，如將來有機會合併，再請調整範圍，雖對原範圍所有權人時程上會有耽擱，但如擴大範圍，得到之結果一定更好，謝謝。

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。

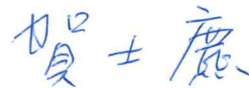



本案公辦公聽會紀錄將於會後上網公告，請至本市都市更新處網站 <https://uro.gov.taipei> 查詢。

捌、散會（下午 4 時 30 分）

臺北市政府辦理 璞元建設股份有限公司擔任實施者擬具之
「擬訂臺北市中山區長安段二小段 391 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會 簽到簿

- 一、公聽會日期：113 年 05 月 06 日（星期一）15 時 30 分
- 二、公聽會地點：臺北市中山區埤頭 A 區民活動中心（臺北市中山區市民大道三段 209 號）
- 三、主持人：梁紹芳 股長  紀錄：廖翊君 
- 專家學者：賀士庶委員
- 四、出席人員及相關單位簽到：

姓名	簽名處	連絡電話	備註
專家學者 賀士庶委員			<input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
臺北市中山區公所			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
臺北市中山區埤頭里 里長			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
臺北市稅捐稽徵處			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
臺北市都市更新處			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

臺北市政府辦理 璞元建設股份有限公司擔任實施者擬具之

「擬訂臺北市中山區長安段二小段 391 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會 簽到簿



一、公聽會日期：113 年 05 月 06 日（星期一）15 時 30 分

二、公聽會地點：臺北市中山區埤頭 A 區民活動中心（臺北市中山區市民大道三段 209 號）




三、主持人：梁紹芳股長

紀錄：廖翊君

四、出席人員及相關單位簽到：

土地及合法建築物所有權人						
姓名	簽名處	地號	建號	門牌地址	連絡電話	備註
王		394	1265	復興南路一段		<input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會		391、392、393、401、 401-1、402、402-1、 403、403-1、404、404-1	-	-		<input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
梁		394	1264	復興南路一段		<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

土地及合法建築物所有權人

姓名	簽名處	地號	建號	門牌地址	連絡電話	備註
許■■■	 ■■■	395	1258	復興南路一段■■■號	093203■■■	<input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
許■■■		395	1256	復興南路一段■■■號		<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
許■■■		394	1266	復興南路一段■■■號■■■樓		<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
黃■■■	 ■■■	395	1257	復興南路■■■號		<input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
黃■■■		395	1255	復興南路一段■■■號		<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
黃■■■	 ■■■	394	-	-		<input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
黃■■■		-	1259	復興南路一段■■■號		<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

他項權利人			
姓名/單位	簽名處	連絡電話	備註
第一商業銀行股份有限公司			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
台新國際商業銀行股份有限公司			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
國泰世華商業銀行股份有限公司			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
其他已知之利害關係人 (鄰地)			
姓名/單位	簽名處	連絡電話	備註
葉 [REDACTED]			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
賴 [REDACTED]			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
葉 [REDACTED]			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

其他已知之利害關係人（鄰地）

姓名/單位	簽名處	連絡電話	備註
葉■■■			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
葉■■■			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
葉■■■			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
葉■■■			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
成泰建設股份有限公司			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
葉■■■			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
葉■■■			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女


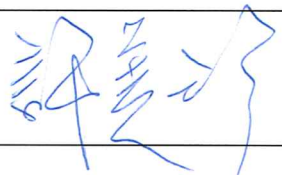

其他已知之利害關係人 (鄰地)

姓名/單位	簽名處	連絡電話	備註
葉 [REDACTED]			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
陳 [REDACTED]	陳 [REDACTED]		<input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
葉 [REDACTED]	葉 [REDACTED]		<input type="checkbox"/> 男 <input checked="" type="checkbox"/> 女
邱 [REDACTED]	邱 [REDACTED]		<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
李 [REDACTED]			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
王 [REDACTED]	王 [REDACTED]		<input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
葉 [REDACTED]			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

臺北市政府辦理 璞元建設股份有限公司擔任實施者擬具之
「擬訂臺北市中山區長安段二小段 391 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會 簽到簿

- 一、公聽會日期：113 年 05 月 06 日（星期一）15 時 30 分
- 二、公聽會地點：臺北市中山區埤頭 A 區民活動中心（臺北市中山區市民大道三段 209 號）
- 三、主持人：梁紹芳 股長 紀錄：廖翊君
專家學者：賀士庶委員
- 四、出席人員及相關單位簽到：

實施者團隊			
單位	簽名處	連絡電話	備註
璞元建設股份有限公司			<input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
昌瑜建築師事務所			<input type="checkbox"/> 男 <input checked="" type="checkbox"/> 女
邑相國際工程顧問有限公司			<input type="checkbox"/> 男 <input checked="" type="checkbox"/> 女

臺北市政府辦理 璞元建設股份有限公司擔任實施者擬具之
「擬訂臺北市中山區長安段二小段 391 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會 簽到簿

一、公聽會日期：113 年 05 月 06 日（星期一）15 時 30 分

二、公聽會地點：臺北市中山區埤頭 A 區民活動中心（臺北市中山區市民大道三段 209 號）

三、主持人：梁紹芳股長

紀錄：廖翊君

四、其他到場人簽到：

姓名(簽名處)	通訊地址	連絡電話	備註
			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

姓名(簽名處)	通訊地址	連絡電話	備註
			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

長安段二小段 400 地號，加入璞元都更 案陳情

大家好，我是這次璞元都更鄰地 400 地號的■樓的地主。過去一段時間 400 地號的都更同意戶已針對 400 地號加入璞元都更更新範圍發出了陳情書，但是我想還是利用這次公展公聽的機會，再次跟都更處，里長以及所有相關的地主朋友們說明一下我們的訴求。

400 地號是緊鄰著這次璞元都更的更新範圍的一塊土地。這塊土地上有一棟民國 62 年取得使照的四層樓的公寓。目前 2 樓跟 3 樓的地主是同意並非常希望可以加入這次璞元都更，但是目前 1 樓跟 4 樓的地主不同意。

那我們為什麼要加入都更呢？因為這棟 51 歲的老建築，各方面的屋況愈來愈差，已經有一些居住品質和安全的問題，其實在 20 年前，我重新把我 3 樓的部分做過一次裝修。在當時其實屋況已經很糟糕，各個窗戶及天花板幾乎都是壁癌或是漏水的狀況，所以當時我針對一些比較嚴重的漏水房間，在天花板都加裝了大面積的接水盤，再做天花板把它蓋住，牆壁的部分，也加釘一層矽酸鈣板的方式把這些壁癌給蓋起來，想說看不到裝作沒事，但是這 20 年來漏水和壁癌問題還是不斷的發生。除了漏水狀況，在這幾年樓梯間及各個樓地板的隔音噪音也愈來愈讓人無法忍受。

漏水跟噪音都還是只是居住品質的問題，更迫切的是居住安全的問題。前一陣子的地震應該大家都餘悸猶存，而住在這個 51 年公寓的我們更是心驚膽顫，前幾天半夜地震發生的時候，我跟老婆二個小孩還有我們家老人家兩點多被震醒後，接下來我是幾乎無法入睡，因為我真的非常擔心很害怕，沒有人知道這個老房子是不是能夠再承受下一次的強震，這個老房子能不能給我們最基本的居住安全。

這個對居住安全的迫切需求，我不知道不同意戶也就是現在四樓目前是分租套房以及 1 樓目前也是出租給餐廳使用的地主是不是能夠感同身受。因為實際每天住在這裡、在這生活的是 2 樓跟 3 樓以這個公寓為家的住戶。

其實本棟跟之前因地震造成危樓南機場公寓是同時期的公寓，在建造當時，政府還沒有頒布任何建築耐震法規設計要求，所以之前看一個報導，如果台北市發生 6 級地震，會倒 4000 棟老公寓，我想就算再來一次之前的 5 級地震，也沒人敢保證我們這 51 年老屋可以幸免於難。

綜合上述的建物老舊居住品質和居住安全問題，所以我們一直跟實施者璞元要求說我們需要加入這次的都更範圍，我們三位同意參與都更的地主，也對 400 地號加入都更範圍，做了一些功課，400 地號加入是符合公劃都更的同意門檻，同時 400 地號加上目前都更範圍的土地面積也已經超過 1000 平方米，同時房屋使用執照是在民國 62 年取得，也符合市府近期推出的防災型都更的條件，可以有額外 30%的容積獎勵，也因為有這 30%的容積獎勵，原來都更範圍的地主也可以因為我們 400 地號的加入獲得額外 7%到 10%的分配面積。

總結來說，我們現在的建物已經非常老舊，改建是刻不容緩的。400 地號加入璞元都更對 400 地號和目前都更範圍的地主都是有利的，也符合市府老舊建築全面更新的市政目標。

我在這裡也呼籲 400 地號的不同意戶，也就是成泰建設及葉姓家族在考量都更利益的同時也把居住安全這最基本的東西一起考慮進去，這個老公寓對你們來說只是收租的來源，但是這是我的家，我親愛的家人每天居住的地方，誰都不希望下次地震之後房子倒了人死傷了才在後悔檢討，那時一切都為時已晚了，謝謝。

發言重點

1. 本基地為百分之百同意
2. 對基地擴大樂見其成，所以和鄰居都願意等這幾個月
3. 對於沒有獲得鄰地百分之百同意加入擴大，表示遺憾，但也了解不同意的地主有表達想法的權利，鄰地是否有可能再思考一下？即使只有部分地號納入我們也樂見其成。
4. 我們有店面需求，參與過設計會議，了解到目前車道入口的設計，對店面面積和車位規劃效益比較好，希望未來審查的時候能顧及到我們的需求。

陳述：

有關基地範圍：

本案目前基地範圍已100%同意，考慮到如果基地擴大，對老化市容更新、街廓建築安全、施工期間安全、地主分配權益、以及良好建築規劃設計等等都有幫助。

所以本人以及鄰居們在去年送件後得知實施者辦理鄰地協調、更新處給予時間再次溝通基地擴大可能性，都表示願意配合等待並歡迎加入，可惜等了幾個月得知最後未能協調完成，深感遺憾，我們能理解不同意的鄰地地主有自己的想法。是否有可能再思考一下？即使只有部分地號納入我們也樂見其成。

有關設計：

我們家是範圍內原本擁有店面的地主之一，在設計階段，幾位地主都有店面需求，實施者也曾經分析各種車道入口位置與店面規劃、停車位配置的影響性，所以我們了解後能接受車道目前配置，希望未來審議會審查本案建築設計的時候，能考慮到我們的權益。

3. 慈濟

重點：

1. 基金會得知鄰地陳情加入，也認同本案如能與南側鄰地一同更新更符合都市更新精神。
2. 對於沒有獲得鄰地百分之百同意加入擴大，表示遺憾，但也了解不同意見的地主的權利。
3. 基金會於設計會議後，理解目前車道入口的設計，對店面面積和車位規劃效益比較好，亦與實施者研擬各種規劃可能性中。

說明：

有關基地範圍：

近期地震頻傳，基金會多年來協助各項救災，會址又位於花蓮，所以感受尤深，本案基地如能擴大，老舊建築一同更新、對民眾生命安全、施工鄰房安全、地主分配權益、以及良好建築規劃設計等等都有幫助。

所以基金會得知實施者經鄰地陳情，與鄰地未同意戶溝通，曾向實施者表示同意等待協調、並樂見其成。後接獲實施者告知經努力溝通未達擴大共識，甚為遺憾。

有關設計：

實施者曾分析各種車道入口位置與店面規劃、停車位配置的影響性，故了解事業計劃車道入口位置設計乃為顧及店面權益及法定車位數。

目前基金會亦與實施者積極討論建築規劃中，未來如果有調整，在充分與範圍內地主討論後，將請實施者自提修正。

答覆 400 地號一半所有者所提的陳情：

謹代表 396~400 地號『不同意』參與璞元建設的協議合建說明：

A 陳情者所提的問題，已經於台北市政府 112 年 11 月 22 日召開之

「台北市都市更新及爭議處理審議委員會第 45 次專案小組會議」

討論過，依台北市政府 112 年 12 月 5 日府都新字第 1126026505

號函會議記錄決議：

『有關南側鄰地同小段地號所有權人陳情欲納入本案更新單元考

量單獨納入該筆土地將致南側鄰地其餘 4 筆無法劃定更新單元，

請實施者再與南側鄰地 5 筆土地所有權人溝通協調、 、 、 、 ，

倘不納入則以更新單元範圍內，續行公開展覽程序。』

B 把 400 地號強行「單獨」劃入璞元「協議合建」都更自劃更新單

元？將造成：

A 牴觸台北市都市更新自治條例第 14 條規定。

B 違反都市更新條例第 44 條規定。

C 牴觸台北市政府 112 年 12 月 5 日府都新字第 1126026505 號

函會議記錄決議。

結論：上述詳細計算資料及說明已於 113 年 3 月 26 日 本人

葉美郁以長安段 都更字第 001 號函呈送台北市都市更新處。