

# 宏旺地產開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區圓環段三小段125地號等27筆土地都市更新事業計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國：114年12月19日（星期五）下午3時

貳、地點：臺北市大同區延平區民活動中心

（臺北市大同區保安街47之1號3樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 楊祖恩股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：周家棟

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由宏旺地產開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區圓環段三小段125地號等27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楊祖恩股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會鄭凱文委員，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，請至發言登記處完成登記，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，再請各位地主表達意見。等一下的流程會請實施者做10分鐘的簡報。

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、臺北市政府文化局(書面意見承辦代為宣讀)：

(一)本局前以112年11月13日北市文化文資字第1123021270號函(諒達)函復申設單位(略以)：

1.基地範圍內無本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者時，仍須依文化資產保存法第33、35、57、77條相關規定辦理。

2.旨案基地位於直轄市定古蹟「大稻埕變電所」、「陳德星堂」、歷史建築「日新國民小學(原日新公學校)紅樓」隔道路相鄰街廓，依據文化資產保存法第34條第1項規定，營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽通道。同條第2項規定，有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之。

(二)承上，仍請依本局上開函辦理，請申請單位檢送營建工程之建築規劃設計書圖，及以上開古蹟、歷史建築為景觀視覺軸線之模擬圖說，以面對古蹟、歷史建築正立面中軸線為視覺點做視覺模擬，以人的高度150~180公分，上下45度、左右

120度範圍方式說明視覺角度與新建工程之關係，及古蹟保護監測計畫等資料一式6份過局審查（實際檢討之文化資產依工程開挖深度5倍範圍內為準）。

三、第一輪登記發言:所有權人—廖■■■■(受任人-黃■■■■代)(第一至四點為書面意見，第五點為現場宣讀意見) (196地號土地)

- (一) 本人不同意本件都更案，該公司(實施者)實收資本額1千萬，台灣公司排名101870名，如此財力如何承擔131億5千萬的都更案。融資部分46億，萬一銷售不佳，半途而廢，屆時銀行為債權順末第一位，地主求告無門。該公司成立於110年，5年內無相關實績。實屬無都更經驗者，該公司乃宏國集團下的子公司。鑑於88年921地震東星大樓倒塌，另人擔憂同為「個案公司」，東星大樓由宏程建設、鴻固營造承攬建造，1984年落成，卻於1987年解散，受災戶求償無門。纏訟14年，93年最高法院判賠3.3億，但鴻固營造已是空殼公司，最後由全體納稅人買單，臺北市政府賠償，據此，信用堪憂。
- (二) 預估本案權例比率約51.18%，與一般都更案的7:3或6:4，明顯對地主不公。實施者都更後預估建物持分土地面積1246.32m<sup>2</sup>佔比高達48.684375%。
- (三) 該建築物高24樓，地下6樓，一、二樓為店舖53間，三樓以上為駐家356戶，共409單位。汽車數量255輛，機車位320輛，量體龐大。以人計，固戶783人，商288人共1071人。以人次、車次計，在晨峯、昏峯時刻進入離開必有重疊，非6米寬的161巷能承載。其中必產生噪音、空屋、人車爭道、會車困難。計劃案謂南設有2米寬人行道，但人行道因巷口建物堵住，無法直抵太原路，行人是必走巷內道路，產生人車爭道的危險。又車道入口對面住家不在更新單元內，未蒙其利卻

受其害，有失都更改善里民環境之本意。太原路及太原路161巷皆為次要道路，車道入口宜設在太原路上，該路段建物多有車道入口設於太原路者。

- (四) 商三使用分區使用率極大化下，龐大量體產生壓迫感，對照宏國大道城C區11樓、D區9樓行走巷內即有壓趕。何況24樓高?有失都更改善環境之本意。火災地震發生時，巷道狹窄，逃生、救災皆堪憂。
- (五) 本案實施者與地主之分配方式，依同意書所載，包含「權利變換」及「協議合建」兩種實施方式。惟於三年前實施者與部分地主協商都市更新事宜時，主要僅提出「協議合建」之合建契約，未就「權利變換」方式進行完整說明。另依臺北市政府公告之公版同意書內容，「協議合建」尚區分為「依合建契約約定」或「依分配比例」兩種選項，惟過往協商過程中，實施者多以個別洽談方式進行，未就分配比例進行整體性說明。另依本人的估算結果，本次計畫書內容載明，本案總成本共64億元，總銷售金額共131億元，故各位地主更新後應分配權利價值共67億元，以我家土地面積32m<sup>2</sup>為例，佔本案總土地面積2,560m<sup>2</sup>之比例為0.0125，將該比例乘以地主更新後應分配權利價值後為8,400萬元。相較之下，若依協議合建方式，依先前提出之條件推估，約可分配新臺幣6,600萬元及一個車位。目前本案同意比例已超過80%，本人屬不同意戶，依法將由主管機關採權利變換方式納入都市更新程序，於後續選配階段，本人的權利價值應當就是8,400萬元。

#### 四、第一輪登記發言:所有權人—林■■■■ (195地號土地)

- (一) 政府應有相關措施來教育民眾都事更新知識，地主多數不懂信託機制等專業內容。建議於更新初期即由主管機關主辦公

開說明會，介紹何謂都市更新，並透過較好的案例進行說明與經驗分享。另應安排律師提供諮詢服務，待地主充分理解相關內容後，再經過政府篩選建商才開放建商跟地主接洽實施更新案，以提升地主權益保障。

- (二) 本人對於事業計畫同意書有疑慮，同意書多屬內部作業文件，因涉及個人資料，地主無法檢視。另有同意戶表示，未簽署過政府公告的事業計畫同意書，請實施者於會中公開展示事業計畫同意書，並請在座地主自行確認是否曾簽署相關文件。
- (三) 本人認為合建條件太差，他案建商會先將自有資金存入信託專戶，於第一期施工給付地主100萬元保證金，萬一施工逾期保證金無須歸還，於第二期施工再給付100萬元保證金，等第二期施工完成後，再請地主返還第一期保證金給建商。相較之下，本案合約完全沒有保障，地主也沒有籌碼，對建商更沒有牽制力。
- (四) 本人認為未來恐受大環境影響，以凱旋大苑爛尾樓案為例，總銷15億元，由資本額為6,000萬元之沅臻建設承作，而本案總銷131億元，實施者資本額為1,000萬元，本人認為對地主沒有任何保障。是否應有押金或保證人，若實施者因日後物料上漲而漲價，地主要怎麼辦？另外，實施者表示會去貸款46億元，本人有洽詢其他銀行，一般用建築物融資可以貸到50%，惟46億只佔本案35%，表示整個大環境銀根緊縮，未來資金不足如何興建？
- (五) 宏國關係企業經營模式均採一案建商方式進行，經網路搜尋，宏安、文化、台隆、瑞益、瑞安等建設公司均為開一家就收一家，若日後實施者結束營業，所有契約及承諾均化為烏有，未來更新後房屋要歷經風吹雨打才知道是否會漏水，若興建

完成即結束營業，後續糾紛及保固責任，地主恐求助無門。

#### 五、第一輪登記發言:所有權人一葉■■■■ (135地號土地)

- (一) 有關本案一樓設計，太原路161巷設置1處主要出入口，右側設有一處逃生出口，左側電梯出入口亦規劃逃生動線。依實施者提供之資料，本案總戶數為409戶，扣除一樓22戶，其餘樓層共387戶。若以每戶平均3人估算，樓上居住人口約近1,200人，若發生意外時，僅能仰賴主要出入口及右側逃生出入口進行逃生，與當初和實施者簽約時提及將設置2至3處出入口之設計有出入。基於後續使用安全之考量，請實施者詳細評估本案防災機能後調整建築規劃設計。
- (二) 另目前逃生門均集中於太原路161巷，且兩處逃生門距離非常近，太原路175巷側則未設置逃生出入口。因本案逃生動線過於集中，恐影響疏散效率。故建議實施者再行評估於太原路175巷側增設逃生出口之可行性，以提升整體住戶安全性。

#### 六、第二輪登記發言:所有權人一林■■■■ (195地號土地)

- (一) 請實施者於會中公開展示都市更新處網站上公版之事業計畫同意書，以利釐清是否與同意戶地主所簽同意書相同。
- (二) 車道出入口涉及全體住戶之公共利益，於本案自辦公聽會階段，本人即表達不同意將車道出入口設置於太原路161巷。本案規畫汽車停車位共264部，另含機車及訪客進出，對於6公尺寬之巷道而言，交通乘載能力仍有疑慮。後續建議由市政府消防局進行會勘，考量巷道對側尚有既有建築物，且鄰近國小，學童通行及汽車車流頻繁，若發生火災，巷道一旦堵塞，恐影響救災及人員疏散。
- (三) 本人將成立自救會，本案地主倘有意參與，得洽詢太原路

161巷15號3樓地主協助。

- (四) 本人認為最小分配單元對小坪數地主而言為歧視條款。依現行法規，若更新後應分配價值未達最小分配單元價值者，恐將無法參與選配，僅能領錢離場，此結果與當初參與都市更新之本意存在落差。
- (五) 請實施者將門牌戶太原路161巷9號排除於更新單元範圍外，並將範圍調整至太原路161巷7號止，後段建築物之地主均不想參與都市更新。

**七、第二輪登記發言:所有權人一陳■■■■(受任人-徐■■■■代) (184地號土地)**

- (一) 請各位地主要自行檢視，更新後分配單元扣除共有部分（公設）後之室內面積，以利地主確認更新後之居住空間是否足以容納原居住人口，避免發生分回面積不符實際居住需求之情形。
- (二) 未來興建大樓預計使用年限長達30至50年以上，請實施者評估本案建築設計之合理性與前瞻性。現今電動車趨勢普及，惟目前僅規劃公設電動停車位，建請實施者考量未來需求，若全案停車位皆留設充電樁，亦能提升建築物之整體價值。
- (三) 為化解因資訊不對等而產生之爭議，希望本案能順利實施，建議全案地主應團結，並建議實施者提供律師或代書之專業諮詢管道，針對都更程序中涉及資金來源、稅務規劃、法律保障及契約權益等事項，提供中立且專業之諮詢服務，俾利全體地主充分掌握相關資訊，也能對實施者提出相關建議。

**八、第二輪登記發言:所有權人一莊■■■■ (131地號土地)**

- (一) 本案歷經多家實施者洽談多年未果，建議地主應把握本次都更機會，都市更新之推動需具備市場開發價值及實施者投資

意願，雖分配條件未必能達成每一位地主之理想值，然考量都市更新程序之艱鉅，應回歸至居住安全與生活品質改善之初衷，若能依規劃設計圖完成興建，居住環境相較現況將有明顯提升，請地主共促本案達成。

- (二) 雖已簽署參與都更同意書，然對本案建築設計之車道出入口配置仍具異議，未來規劃車道出入口設置於太原路161巷，考量該路段末端銜接處具 S 型彎道，恐導致車輛進出困難或發生交通壅塞情形，建議實施者檢討變更車道出入口至太原路之可行性，雖實施者亦有說明依規定「車道出入口應優先設於次要道路」，惟仍希望各位地主若有意見應提出來，現在仍有機會與實施者溝通。
- (三) 更新後規劃興建24層高層建築，惟目前設計之電梯設置數量與總戶數規模相比顯有不足，建應檢討上下班通勤尖峰時段之電梯運載能力。
- (四) 雖理解都市更新具備提升基地市場價值與增值潛力之效益，然現階段更關切更新後建物之實際居住品質與設備配置，建議實施者應針對「車道出入口配置」及「電梯設置數量」等建築設計，提供更符合地主需求之規劃。

#### 九、第二輪登記發言:其他到場人一張

我們家是為協議合建戶，實施者於第一輪回應中表示，權利價值須待權利變換階段之估價結果而定，惟考量協議合建戶受限於私法契約，恐面臨合建分配條件與權變價值產生明顯落差之風險，請實施者與市府團隊針對「應分配權利價值之計算基準」與「合建分配條件」之差異進行詳實補充說明，以確保全體地主之權益。

#### 十、第二輪登記發言:所有權人一張 (202地號土地)

- (一) 前述地主提及實施者資本額之疑慮，都市更新案之推動並非僅取決於實施者之資本額，而是在於其提供予金融機構之履約保證與融資擔保的能力，實務上常以關係企業資產抵押或設定等多元形式進行擔保，而非僅限於現金。基於實施者所屬之宏國關係企業具備良好之開發實績（如「宏國大道城」等案），地主應對其履約能力與避免工程中斷風險（爛尾樓）之管控具備一定程度之信心。
- (二) 本案同意比例已達80%以上，對於少數不同意戶之意見亦予以尊重。有地主提出成立自救會，惟不應以反對本案為目的，建議改為諮詢委員會，使地主可針對疑問向委員會詢問，以兼顧多數人權益，促成本案順利推動。本案地主多屬高齡族群，能否讓自己或自己的家人在剩餘的生命裡好好享受人生，我們想尋求更好且舒適的居住環境。
- (三) 建議實施者揭露權利變換「應分配價值」之計算公式，俾利地主無須待估價師估算，得自行核算應分配權利價值。另對於目前已簽署協議合建之地主已有80%以上，請實施者研商「擇優機制」，是否同意地主得視權利變換計畫之估價結果，選擇較適合之分配條件，以確保全體地主之權益，進而使本案推動更順利。

**十一、第三輪登記發言:所有權人—廖■■■■(黃■■■■代)(196地號土地)**

本案更新後總銷售價值約131億元，共同負擔費用（成本）約64億元，原戶數為115戶，更新後總戶數為409戶，共同負擔比例（以下簡稱共負比）為48.82%，故依戶數計算，實施者約可分得之200戶為銷售預售屋，以籌措興建資金。而剩餘之209戶由實施者與地主分配，經估算，地主最多分得

130~140戶，實施者約可分得60~70戶。實施者之獲利應為風險管理費約8億元，興建之人事管理費、廣告銷售管理費均由地主負擔，實施者除獲取風險管理費外，尚可分回60~70戶，請各位地主思考其合理性。

## 十二、第三輪登記發言:所有權人—林■■■■ (195地號土地)

- (一) 以鄰近建案「文化京都」為例，該案車道出入口係設於平陽街而非巷弄內。本人認為實施者係基於太原路側店面價值之商業考量，為賺錢叫住戶忍受，經實地考察多處建案，車道出入口均設置於太原路，請實施者合理解釋。
- (二) 未來興建期程約五至七年，各位地主應審慎進行風險評估，若實施者發生問題才不至於求償無門。實施者提及將簽立信託契約，均屬話術在敷衍地主，因合建契約已經簽署，實施者可不理會你。
- (三) 成立自救會並非要反對本案，而係主張重行都市更新報核程序，請其他建商進場重新洽談條件，由地主自主籌措經費聘請法律專業顧問，針對都市更新細節進行深度研究。

## 十三、規劃單位—財團法人都市更新研究發展基金會(黃耀儀主任)：

- (一) 本案後續將配合文化局意見，將本案文資審查相關計畫書送至文化局進行審查。
- (二) 有關本案實施者之財務能力，未來興建階段將向銀行辦理建築融資，並透過信託機制進行本案風險管理，成立信託專戶，未來興建資金將全數存入信託專戶專款專用，以降低後續興建風險，且於都市更新案推動過程中，市政府亦將依職權提供必要協助，於案件核定後，將持續進行監督與督導，以確保本案順利進行。

- (三) 有關權利變換計畫中應分配價值之計算方式，本案目前仍屬都市更新事業計畫階段，未來進入權利變換計畫階段後，將另行委託專業估價師，評估更新前之土地及建物權利價值，以及更新後之房屋與車位價值，據以推算本案之總銷售金額，並於扣除實施成本後，作為地主可分配之權利價值。更新前之權利價值，將依各地主土地及建物之位置條件、臨路情形、樓層差異等因素進行個別估算，故各地主之權利價值比例可能有所不同；地主更新後之應分配價值，係以更新後可分配之總價值，乘以各地主更新前之權利價值比例計算而得，並可於權利變換階段據以與協議合建條件進行比較。另說明本案分配方式並非以戶數計算，而係以價值為基礎，地主依其分配價值選配房屋及車位，待地主完成選配後，剩餘之房屋及車位始由實施者分回。
- (四) 有關本案太原路道路層級之認定，交通技師於計畫書中係以都市計畫層級將太原路認定為次要道路，惟於都市更新規劃上，仍需依基地整體規模進行審視。就本案而言，太原路為基地主要面臨道路，後側之太原路161巷則屬次要道路。
- (五) 建築師於簡報中說明，為避免車輛進出影響太原路及基地周邊交通動線，並依「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」規定，車道出入口將規劃設置於次寬道路。相較南側太原路161巷路寬為6公尺，北側太原路175巷路寬4公尺相對狹窄，故將車道出入口設置於太原路161巷，並針對人車進出安全，後續亦將配合設置相關警示燈及安全設施，以提醒用路人注意車輛進出情形。
- 另因本案基地條件較特殊，臨太原路側基地寬度較窄，若將車道出入口設於太原路，將對地下室停車動線及配置造成極

大影響。因車輛進入基地後需具備足夠之迴轉空間方可下至地下室，惟受限於前側基地寬度較窄，迴轉半徑不足，需改於基地後方進行迴轉，如此將降低停車動線效率，甚至可能需增加地下樓層以因應，進而影響整體開發效益及建物價值。且若將車道設於人車流量較大的太原路，恐因本案基地影響周邊交通系統，並非都更審議所樂見之結果。綜合考量，車道出入口暫規劃設於太原路161巷，並保留合適會車空間，為相對適宜之設計。後續車道出入口仍將經臺北市政府建管處及消防局等相關局處幹事進行實質審查，若認為有必要調整，實施者將配合修正。

- (六) 有關南側建案車道出入口配置，該基地臨太原路及平陽街，太原路路寬約16.36公尺，平陽街約12.73公尺。該建案同樣將車道出入口設於次寬道路，並非太原路，故本案於規劃上確實符合審查原則或一般建案慣例，將車道出入口設置於次寬道路，可減少對基地周邊交通的衝擊。
- (七) 本案事業計畫同意書均依規定自都市更新處網站下載範本，再請地主進行填寫。本案業將事業計畫同意書及事業計畫書內容一併送到都市更新處進行審查，目前經審查確認事業計畫同意書內容無誤，亦均符合送件規定之同意比例，後續亦能請都市更新處補充說明。
- (八) 本案屬事業計畫與權利變換計畫分送，目前為事業計畫階段，所有權人所提及相關建築設計問題，包含車道、消防救災動線等出入口，於後續幹事會審查階段，將由臺北市政府建管處及消防局等相關局處幹事針對本案目前建築設計內容進行審查，財務計畫內容及費用部分亦將由臺北市政府財政局審視是否合理，而在權利變換階段亦將針對估價內容進行審議。

#### 十四、建築設計—林連璋建築師事務所(林連璋建築師)：

- (一) 有關本案逃生動線規劃，依一般住宅大樓設計，通案於一樓大廳均設置單向出入口，惟考量本案部分樓層為商業空間，故設置雙向出入口，且基地南側除大樓主要出入口外，其東側規劃設置一處出入口、西側靠近 C 棟之梯扣樓梯亦規劃設置一處向外出入口，故本案共設置三處出入口，符合建築法規檢討要求。
- (二) 本案擬申請充電車位獎勵，依規定應設置之充電車位數為法定車位之3%，約不到10部，均屬公設範圍。其餘車位因未來住戶是否具充電車位需求尚無從得知，目前將規劃預留管線位置，例如將線路引至地下室電錶間，電錶間亦設置獨立電盤以供應地下室充電樁使用。依現行市場慣例，各建案均採此模式處理，無法預先為每位住戶安裝充電樁，且各車輛品牌及使用需求不同，未來亦須由住戶自行配置。
- (三) 本案電梯規劃採用兩座17人電梯，運量較大以彌補電梯數量的不足，且已評估停等時間及使用效率，目前評估結果均符合現行房地產業界標準。

#### 十五、實施者—宏旺地產開發股份有限公司(張劍平執行副總)：

- (一) 有關本公司之財務能力，實施者目前資本額為2億元，另一般建案並不會一次將全數興建資金到位，因本案仍處於整合階段，資金將隨階段性目標逐步增加。目前本案為事業計畫報核階段，故已增資至2億元，待事業計畫及權利變換計畫核定後將開工興建時，資本額將持續增加，且未來預售屋銷售所得之前期款項，亦將納入興建資金運用範圍。
- (二) 有地主提及，他案建設公司曾向地主支付保證金，該類做法多發生於五至六年前，甚至十多年前。當時建商提供保證金

給地主相當流行，惟多數建商支付保證金後，將地主土地及建築物權狀設定抵押，造成許多財務糾紛，故政府為解決相關問題，方推行現行的不動產信託機制。本案與本公司簽署合建契約之地主，亦陸續簽署不動產信託合約，進而利用信託機制，保障本案順利進行。不動產信託合約係由五方共同來簽署，以保障地主、建商、銀行及未來建經公司之權益。於信託合約中已明確規定工程款應開專戶專款專用，以確保未來工程資金充足，不致發生欠缺問題，且信託合約亦明定續建機制，各位地主得於會後查閱信託合約相關內容。

- (三) 有關權利變換分配問題，因本案目前的建築容積獎勵額度尚在審議階段，相關容積率計算方式市府仍在確認中，巷內建築基地可能因鄰接道路寬度及臨路面寬不同，恐導致容積獎勵額度檢討產生折減。此外，如同市場交易中，路面與巷弄內的房屋價值本有差異，因此無法單純以土地坪數進行比例分配，應以權利變換階段估價師提供之更新前權利價值比例計算。

#### 十六、學者專家—鄭凱文委員：

- (一) 各位地主大家好，本人為現任臺北市都市更新審議委員，今日現場聽取各位多元的建議及意見，我深受感觸。目前本案同意比例已達80%以上，期望本都市更新案能繼續往前走。都市更新所有程序不可能滿足所有人之期待，對此觀念應有基本共識，並非每位地主之需求均能全數滿足，相關決策仍須依多數決原則辦理。都市更新係透過重建方式，重新分配相關利益與權值，以提升整體居住品質及結構安全，為都市更新最主要之目的。若僅從個別立場出發，意見勢必眾多，雖已有多位地主簽署同意書，惟仍涉及部分私約內容之疑慮，

惟都市更新審議會不介入私約事項，故相關私約問題，請地主逕洽實施者辦理，實施者仍應妥善回應地主疑問。

- (二) 本案現為都市更新事業計畫階段，後續審查階段將就建築設計、交通設計及容積獎勵值等內容進行審議，關於獎勵容積之申請，審議會將依是否符合法令及通案審議原則規定進行檢視，相關事項包含消防逃生、交通動線等，均由審議委員協助為地主把關，若未符合法令規定，即使申請獎勵容積，其總量亦不得超過50%上限。故現階段應以取得符合規定之最大獎勵容積為共同目標，至於分配問題，應於後續權利變換階段再行處理。雖事業計畫計畫書中已提及部分權利變換及分配原則內容，惟目前尚未進行估價作業，相關分配內容尚未定案。有關已簽署私約之地主，都市更新審議會不介入私約內容之處理，相關事項可再向實施者洽詢。
- (三) 本案後續將進入實質審查階段，審查內容包含建築設計、交通規劃等事項。針對多位地主反應車道未設置於太原路之疑問，係因「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」規定，應從確保整體都市交通安全之角度出發，為維護主要幹道之交通順暢及人車安全，相關原則係避免於主要且較寬之道路上頻繁設置車道出入口，而改由次寬道路作為車輛進出動線，以降低對主要道路交通之影響，並兼顧周邊小環境之交通安全。係基於整體都市發展及公共利益考量而給予相關獎勵，地主於享有獎勵之同時，亦須從城市整體環境之角度檢視基地規劃，而非僅以個別基地立場作為考量。相關規劃原則彼此相互配合，人車分流及以次寬道路作為車道進出，均為目前都市更新審議之重要原則。
- (四) 本案屬商業區，依法應檢討其商業使用需求，原則上應規劃

設置店面，若未設置店面，亦須配置一般事務所使用，不得全數規劃為住宅使用。另有關本案商業使用比例是否符合都市更新審議之通案原則，請實施者團隊再行檢討。

(五) 本案二樓均設置一般事務所使用，惟一般事務所於都市更新審議上仍須符合相關規定，以避免未來發生違規使用情形，例如廁所須集中設置等，後續審議階段將確認相關圖面是否符合相關規定。現階段尚有多項事項須持續關注，尤其為獎勵容積之取得。獎勵容積是否能達到50%上限，將影響後續權利變換及分配結果，取得最大且符合規定之獎勵容積，對地主整體權益最為有利。

(六) 本案建築物造型設計簡單俐落，惟建築物立面設計所呈現之構造、裝飾物等內容，均應完整且確實反映於平面圖說中，以確保圖說一致性，請建築師再協助檢視。

#### 十七、臺北市都市更新處—楊祖恩股長：

(一) 都市更新事業計畫同意書格式係由內政部統一公告，地主均可自行上網查閱。臺北市政府亦係依相同之同意書格式作為都市更新案報核時計算同意比率門檻之認定依據。另各住戶若與實施者簽署其他私約，係屬雙方私契約，惟都市更新案之同意比例認定上，僅採認內政部公告之事業計畫同意書版本。

(二) 有關消防救災之規劃內容，本案建築設計尚未經過審議，現階段仍係由實施者擬具事業計畫報核，於進入審議程序前之公開展覽階段。本案相關規劃設計內容是否符合消防及建築法規，後續均由本市建築管理工程處及消防局進行審查，目前所示內容尚非審查通過之版本。

(三) 有關分配的部分，於都市更新事業計畫中所示共同負擔比例，

即為成本與效益所推算得出之實施者與地主間的分回比例，目前事業計畫階段所呈現內容，僅為地主與實施者間之整體分配比例。至於各別地主實際可分回之權值及內容，仍依規劃單位所述，於後續權利變換階段，依更新前土地坐落位置、面積規模等不同估價條件計算出最終的結果。

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17時整）