

# 富邦建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區仁愛段六小段 517 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 113 年 6 月 6 日（星期四）上午 9 時 30 分

貳、地點：臺北市客家文化會館 4 樓會議室

（臺北市大安區信義路三段 157 巷 11 號 4 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 吳子瑜股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：葉冠承

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由富邦建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區仁愛段六小段 517 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」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吳子瑜股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會蕭麗敏委員，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。發言順序以書面意見為優先，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 15 分鐘事業計畫及權利變換計畫的簡報。

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、所有權人一張 (518 地號土地) (第一次書面意見由承辦代為宣讀):

針對本次公辦公聽會之地主意見:

(一)依本次公辦公聽會的簡報資料(P10)，共同負擔略增加為 38.44%。參考 112 年自辦公聽會的共同負擔比例為 38.3%，依此更新數據，實施者共同負擔比例上調為 38.44%，增加約 0.14%，惟本次公聽會與上次自辦公聽會舉辦時間僅不到一年，其增加之共同負擔費用是否合理？亦請實施者說明其增加理由。本案地段屬敦南精華地段，即便考量近年原物料等成本上漲很多，分配比例平均行情仍應有 65%：35%的水準，惟本案地主分配僅不到 62%，對全體地主來說差距頗大，且本案更新後價值高達近百億，即使是百分之 0.01 權值分配差異，價值即達近百萬，對於我們一般百姓即是一筆不小的金額。祈請 審查委員惠予詳為審酌本案估價師於估價過程中之各種估價條件及分配結論分析是否合理，並請 委員參酌周邊類似都更案件估價基準及分配比例，以維相關地主權益。

(二)簡報資料(P13)，防水工程保固 3 年：實施者為業界極具知名且口碑良好之建設公司，然卻僅提供本案 3 年的防水保固，本案地主對於實施者提出防水保固期限甚感不足。參酌業界新建案多提供防水保固 5 年，主要皆因應近期極端氣候日趨嚴重而主動提升之保固規範，且新建案從完工至全數住戶裝修完成進住社區之時間就長達 1.5~2 年，屆時保固僅剩不到 1.5 年了，為避免後續新建大樓因無法判斷是否為人為或施工不當導致之防水爭議而影響實施者名譽，仍誠摯請求 實施者將本案之防水保固期限延長至 5 年，讓未來全體地主或住戶可以放心居住。

(三)有關實施者規劃之 3 樓店面(店 11)之登記方式與產權歸屬一事：依本案事業計畫報告書圖說可知，本案 3 樓店面

未來僅能靠敦化南路側戶外兩部電梯抵達，然從商業使用效益及消費習慣而言，3樓店面(店11)的商業效益(商效)本就已經非常低了，另按實施者日前自辦公聽會上所說明，打算將店11納入全案住宅公設空間，並由住戶共同持有。可想而知，未來該店面(店11)還要因為1.公設持分關係將無法出售或其他有利處分方式、2.或因持分關係導致需要社區全體同意，才能決定出租對象、3.同時還不允許店家進行公司登記等原因。也因此，我想後續該空間應該會很難出租利用，最後就只會變成該空間長期空置，無人使用。此外，也因為3樓店面規劃的關係，致2、3樓店面持有者之持分公設比過重，也間接使得各住戶之公設比增加，致本案公設比普遍較高於其他各案。另外，針對地主權益部分，由於該店面不納入更新後權利價值，亦不選配，導致本案更新後權值偏低，間接影響本案地主分配比例？實施者規劃初期是希望透過店11由住戶共同持分，來補貼住戶管理費用一事，雖立意良善，惟按實施者後續公聽會上所表示，該登記方式尚未獲審議委員/地政登記主管機關同意，且為避免違規使用之爭議(後續淪為社區違規使用之公設空間)，倘後續委員會審議不得以公設方式登記情況下，試請問，實施者是否可將店11與店12併同選配，並透過實施者集團招商能力，後續協助社區尋覓合適之營運團隊進場營運管理，這樣或許可以達到實施者(於上場公聽會表示)期許之商圈示範計畫，同時也可以保障社區後續不會有閒置空間產生。以上事項，謹請實施者予以釋疑。

- (四) 事業計劃報告書(附錄10)中，本案大樓之建材/設備等級表規範一事：對於地主而言，本案建材/設備至關重要，所有人都期待未來大樓完工後，能長長久久居住於此，也非常感謝本案實施者有替全體住戶設想，願意以高品質的住宅進行本案規劃設計，本案共同負擔也採最高等級之SC三級來提列，預計提列營建費用單價高達32.5萬/坪。然依照事業計畫報告書中所附之建材設備等級表中，較無法看到實施者的誠意表現。本表中各項目內雖考量施工當期之時空變遷因素而羅列眾多品牌，然可發現在1.同一項目內所提列同級品品牌、2.建材部分提列之使用建材與設備，兩者都可顯見所提列之同級品或同等級品牌之差異甚

大，導致無法明確確定實施者未來提列之項目與品牌，並導致本案地主後續會擔心將「以次級品充當高級品」的方式來規劃本案。針對所提項目舉例說明如下：

1. 牆面、平頂空間建材部分都有將水泥漆、乳膠漆並列呈現，然該兩款價差大，且為保後續長期使用與環保健康因素，建議仍應使用乳膠漆，並建議刪除水泥漆字樣。
2. 牆面、平頂空間石材或磁磚品牌都寫：「天然石材、進口或國產磁磚(冠軍、白馬、三洋)等或實施當時市場同級品牌。」；惟石材與瓷磚價差極大，且天然石材及進口磁磚皆未呈現品牌名稱。以此來看，未來如何檢驗品牌正確性？而且從所提列的方式看來，實施者未來使用國產磁磚的機會應該比較大，那又何必羅列天然石材及進口磁磚來讓地主失望？
3. 門窗部分，力福並非製作氣密窗廠商，請實施者斟酌選用合適之廠商。
4. 電梯設備部分，羅列近七種廠商品牌，惟各家品牌價值/單價差異甚大，且也應考量市占率高、維修保固容易之廠商，不應選擇小眾品牌，因此，針對電梯選用上，本人堅持應採用市佔率共約佔 75%的前三大電梯品牌擇一(日立、崇友、三菱)。註：電梯是公共設備中使用最頻繁，且需每月定期保養的設備，雖然羅列品牌都是大廠牌，但其他公司畢竟在台灣的市佔都較小；如同我們很安心由 富邦這樣的大企業來擔當我們都更實施者一般，市佔高的電梯品牌其保養系統較為完整，資源也較多，未來 20 年也會使用的比較安心。
5. 廚具設備品牌亦羅列五種品牌，然按照網路地產平台《樂居》所做的廚具設備品牌分類：
  - (1)第一級進口精品廚具品牌當中，包括 bulthaup、Valcucine、Poggenpohl、SieMatic、LEICHT、Cleanup。其中像 Poggenpohl 是德國頂級原廠生產，也是台北豪宅「元大栢悅」、「潤泰敦仁」指名使用的配備；Cleanup 是日本貴婦最喜愛的廚具品牌，講求細緻及客製化；LEICHT 是世界唯一連 3 年獲得國際工業設計最高大獎。
  - (2)第二級進口中階廚具品牌有 NOLTE、ARAN、Takara、Euromobil、Cesar、ALNO 等，其中 ALNO 獲德國世紀品

牌標章；NOLTE 為德國廚具，主打現代廚具新美學。

(3)第三級則為 Panasonic、SAKURA 櫻花、Rinnai 林內、HCG 和成等台灣制國產品牌。

(4)第四級為系統家具，包括大雅廚具、綠的家具、歐德、三商美福、愛菲爾等。

本案所羅列之五種品牌全位於第三、四級之分類，顯低於台北市同區域建案之廚具品牌，更無法彰顯本案之價值。

6. 抽風設備羅列四個品牌，像阿拉斯加等都是國內品牌，完全看不出本案建材/設備之價值，也看不出實施者期望為地主創造最大價值之企圖心。也因此，本案既已提最高等級 SC 三級列，除了需符合等級條件規範外，品牌選用上，希望能選擇品牌知名度/風評較高的品牌，除了能讓住戶使用的放心外，也能透過高品質的建材設備來提升本案價值，而我想這最後也會反映在實施者後續的銷售速度與銷售單價上，對雙方都是最佳的方案。以上，提供給各位地主鄰居們及實施者參酌。
- (五)由權利變換書資料中，3-4~3-7、9-6 頁(室內樓地板面積及權狀面積)，彙整公設比概算，以反映店面 8 公設比之不公允：店 8 的公設比例，在各樓層(1、2 樓)都相對偏高，以概算結果，店 8 公設比例 1 樓:33.9%，2 樓:40.5%，特別是 1 樓與其他店的差異巨大(8%以上)，並不合理，地主權益嚴重受損，煩請 實施者要提供公設比之概算依據及計算公式(excel 電子檔)給地主，並說明偏高原因，概算如下表所示：

以室內樓地板面積及權狀面積 - 概算公設比：

1F	室內樓地板面積(m <sup>2</sup> )	室內樓地板面積(坪)	權狀(坪)	公設比概算
店 1	67.76	20.5	27.59	25.7%
店 2	58.8	17.8	23.56	24.5%
店 3	74.4	22.5	29.86	24.6%
店 5	74.91	22.7	30.04	24.6%
店 6	76.32	23.1	30.46	24.2%
店 7	68.11	20.6	27.55	25.2%
店 8	93.18	28.2	42.66	33.9%

2F	室內樓地板面積(m <sup>2</sup> )	室內樓地板面積(坪)	權狀(坪)	公設比概算
店 1	160.37	48.5	69.23	29.9%
店 9	174.9	52.9	86.08	38.5%
店 10	163.97	49.6	80	38.0%
店 8	138.43	41.9	70.34	40.5%

- (六) 承上，由於店 8 之公設比顯不合理，且亦有內部梯占實際使用面積，分別是 1 樓大約 5 坪及 2 樓大約 3 坪，為利後續出租使用，針對目前選取之店 8 部分，亦希望將其 1、2 樓各自單獨登記一戶，並取消原內梯設計。
- (七) 請問，本次公辦公聽會結束後，後續之審議等等會議，相關資訊地主如何獲知？會如同本次，寄發相關會議資料及會議通知書給地主嗎？
- (八) 針對剛剛回覆第二次發表意見，有關防水保固三年，雖然富邦是一個大公司，出了問題它們都會處理，但是我還是希望可以白紙黑字寫清楚，因為這是權利關係，希望明訂以釐清義務責任，希望富邦可以再審酌。
- (九) 第三點店 11 部分，實施者立意雖然是非常好的，但是敦化南路因道路的長度較長，招商的效果在敦化南路的效益比較差，所以我們這個區塊是以巷弄去發展，以店 11 這樣的一個狀況，如果要納入公共財產，再來分配租金，以後管理上管委會就是一個大麻煩，且住戶間會不會有很多爭議也不知道，萬一以後出租狀況不好的話，反而造成管委會的負擔。因為本案店 12 是由富邦選取，是否請實施者考量將店 11、店 12 合併規劃，由實施者等專業團隊來統合開發。
- (十) 這次公聽會後再來就是小組專家的審查會議，後續會議是否會通知住戶？實質審查後就是聽證會、審議會，小組專

家審查會議是否通知所有權人？會議內容在可以於何處知悉？所有權人是否可以參加？

### 三、所有權人—高■■■■ 528 地號土地)(書面意見由承辦代為宣讀):

- (一) 市政府 113 年 3 月下旬頒布實施「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」，本案基地建物於 63 年 2 月 15 日前完成建築，可直接符合適用，建議轉軌以防災都更進行開發，以確保權益。若轉軌防災都更有超額容積無法再疊加情況，應以防災都更(約)30%容積獎勵替換容積移轉，如此，都更權變共同負擔可大幅下降，地主能獲得較高之分回比例，實施者也可不必負擔鉅額容移成本！
- (二) 實施者於新建物 3 樓規劃一處店鋪空間，擬由全體所有權人共同持有，考量未來該空間之使用、管理及處分等諸多問題難有共識，建議取消該處共有店鋪設計，使形式上為公同共有之店鋪(共同持分房屋坪數，回歸各別所有人私權管理處分。取消該處共有店鋪(改為正常店鋪出售或分配單一產權持有)，全案公設比可降低，都更共同負擔也可下降，個別所有權人可分回房屋坪數將增加，故取消共有店鋪方案對所有權人較為有利。

### 四、所有權人—高■■■■ (528 地號土地) :

- (一) 我在去年 9 月的時候，曾經跟實施者團隊要求要調整原本的設計，可是已經超過半年時間實施者也並沒有跟我討論研究，剛剛實施者也有回應可以就建築設計作討論，可是經過這段時間仍是沒有接收這樣的訊息，請問一下是否可以給我一個時間回覆？
- (二) 我想了解提列貸款利息的金額，用途是什麼？

### 五、所有權人—歐■■■■ (525 地號土地) :4900

- (一) 首先，針對本次會議未提供會議資料提出異議，據我所知地主的意見，實施者已經準備好回應，但台下的人根本不知道你們在講什麼，應該要先提供給我們資料。大家針對店 11、店 12 很多意見，我們也不知道實際情形，如果是真的需要規劃店 11、店 12，也應經過大家的同意，現在的規劃是實施者的想法，非地主的共識，建議把這個議題由地主投票，確認共識，而非僅依實施者想法規劃。我如果入住的話，我願意繳管理費，我不願意讓你經營，萬一經營績效不好的話，對我們來講也是損失。



(二) 最後跟富邦建設報告，我到現在還沒簽字同意，最主要就是分配問題，如果依照以前建設公司分配，我們現在蓋 21 樓，我的住家大概 30 坪，我甚至連 60 坪都無法分回，這是很在意，也是造成我不願意簽字的原因，相信很多住戶也一樣。當然你們有一套算法，我相信有很多住戶也不是很認同，你們是不是應該跟住戶溝通一下？例如店 11、店 12 改為分回所有權人，也許我就可以分回想要的住家，照理說蓋 21 層，我應該可以分回 2.75 倍，30 坪應該可以換到將近 70 幾坪，我現在連 60 坪都無法分回，就是店 11、店 12 規劃的影響，如果大家都願意付管理費，不願意店 11 的規劃設計，是不是也應該問所有住戶的意見？謝謝。

#### 六、實施者—富邦建設股份有限公司(何藝雯協理)：

(一) 當初大陸工程在申請這一片四樓公寓合法建築的時候，並無申請使用執照的紀錄，而僅有申請營建執照。去年自辦公聽會有跟大家說明，可以併都市更新程序轉向建管單位申請簡易認定合法建築物。而如果以一個出入口為逃生的界定範圍為一棟，以取得該棟建物所有權人 100% 同意去申請合法房屋簡化認定，各棟就能申請 8% 的容積獎勵。惟本案目前未達 100% 同意都市更新，亦不是全範圍皆有資格申請簡化認定證明，另外要申請防災都更的要件尚需結構安全鑑定 ID 值小於 0.35，始得符合。本案共 12 個門牌中，經檢討靠敦化南路側之房屋 ID 值多大於 0.35，後排則多小於 0.35，申請防災型都更將造成都更效益上的歧異，進而對目前整合共識會有傷害。因此，申請防災型都更的兩項要件目前於本案並不成立。

(二) 於 113 年 3 月 28 日發布防災都更專案後，我們也邀請專業顧問及更新處以都更講堂形式與市民探討防災型都更的政策目標及適用條件，當時也提醒市民，防災型都更並不是要造成整合上面的歧異，而是希望可以鼓勵大家往前走。此外，防災都更有更多設計上的要求，以本案位於忠孝東路以北有航高限制的影響下，基地條件應付設計需求將比較侷促，所以防災型都更的設計條件我們不一定能做得到。因此，雖然很多案子都面臨重新考量是否採用防災型都更，其中若屬於民國 63 年 2 月 15 日前已領有使用執照，無須辦理結構安全鑑定的社區，就很值得。然而本案既不符合 2 項申請要件，且在去年已完成報核，今日為公



辦公聽會並即將公展完成，時間上的代價亦將造成住戶惶惶，以上補充說明。

- (三) 有關店 11 規劃，回應高小姐的親屬以及張先生意見。富邦建設在東區整合都更案，是從民國 99 年開始，10 幾年來我們觀察到商、住對都市更新重建的態度截然不同，我們從事都市更新的整合人員不免深刻反思如何去調和商業跟住宅不同使用型態的住戶對都市更新的心態。東區因為店面收益性很高而無重建的誘因，但樓上住家也是扎根超過 50 年的原始居民，他們的居住生活品質仰賴重建的機會。未來，假使還有下一次都更的時候，本社區商業及住宅二群人能夠互相理解，透過店 11 的規劃，使東區的店面效益讓全體住宅也能分享，有收入挹注社區管理經費，可有效減緩都市更新成為推土機，導致原住戶受排擠而離開。有些地主問我們有必要做這樣的事情嗎？其實財務上有不同的選擇，對不同的人有不同的影響，只是說東區的確有這樣的設計基礎，這是累積 10 幾年整合經驗的一種永續思考，也透過都更的公開程序讓大家一起討論是否確實會是一個好的方向。這種設計在財務機制上，類似於預先儲備公積金，當然也可不做預備任由未來有管理費發生再繳，可是管理費負擔也是都市更新重建後一個很實際的問題，很多住戶也會因為管理費負擔選擇離開社區，所以我們進行這樣的規劃是有我們實務上的思考，及我們對這個城市的看法，假如說住戶對這樣的安排認為不太恰當，那我們自然可以再把店 11 獨立出來單獨出售，以上補充。

#### 七、規劃單位—力冠丰都市規劃有限公司(吳可瓏副理)：

- (一) 有關第一點意見共同負擔比例增加，係因為自辦公聽會時尚未選配，報核時已根據實際選配結果(地主少選)，修正稅捐及管理費提列金額，故共同負擔比例由自辦公聽會 38.3% 順修至 38.44%。第二點有關防水保固部分，參照審議及市場通案以 3 年防水保固承諾，而如交屋後屆滿保固期尚有防水問題，仍有民法基本保障，富邦建設亦會在後續管理維運期間提供適時適宜的處理。
- (二) 有關店 11 的產權問題及提供產權攤算面積表的部分，實施者會後再提供給張先生這邊參酌。有關建材設備部分，本案設定為都市更新處所訂 SC 第三級的建材等級，審議

期間實施者將持續進行詳細設計工作，距實際施工 2 年前的階段，會具體完成本案建材詳細規格與品牌，而如公開銷售有提供承購戶更多選項，屆時也將統一開放全體地主選用。今日地主建議的品牌，後續實施者也會列入參考。

- (三) 有關地主分配單元提出調整建築設計的具體意見，如經建築團隊檢討確實符於法令且後續委員會同意者，實施者將配合調整修正計畫內容。
- (四) 另外，有關資料提供的方式，後續審議程序推進後，經幹事會議修正的內容，至遲於聽證會前將修正情形臚列於資料中，將同本次辦理方式由市府寄發給大家，實施者將會注意依地主閱讀需求主動提供第二地址或紙本型式的資料。另如審議過程涉及個別地主選配單元異動時，實施者會主動通知受影響者。
- (五) 由於店 11 的規劃設計理念比較特別，主要是基於實施者希望整體地主不分住商，均可享受到更新後的東區店面效益，自辦公聽會已向大家細說產權攤算方式。未來將依照區權會授權內容管理營運，租金收益可挹注社區管理費支出。然這樣的設計理念若確實經多數地主反對或審議會有其他意見，實施者均會配合修正規劃。
- (六) 有關地主所提醒市府今年 3 月 28 日公告的防災都更專案一事。申請防災都更專案獎勵，因本案房屋沒有使用執照，就如同我們希望爭取的結構安全鑑定未達最低等級獎勵及四、五樓獎勵一樣，都需要取得全棟建物所有權人同意才可向建管處申請合法房屋簡化認定。再來，如果申請防災都更，依照市府公告的適用方式，必須先行撤案，準備好資料再重新報核，結構初評的部分也要符合 ID 小於 0.35 等規定，這些都需要花比較久的時間再重新作業，這個部分也請大家再考量。
- (七) 有關高先生要求建築設計修改需求，會後由實施者專員與高先生聯繫討論。有關利息用途，因有提列所需成本，包含施工新建、規劃費等等成本，只要有支出就會產生利息。利息部分係依共同負擔提列標準規定，按照法定的提列的月份提列，也沒有做延長增加，利率部分也是依照五大銀行的利率水準及郵政儲金利率水準編列。
- (八) 有關張先生這邊希望延長保固年限部分，本案還是按照通案慣例辦理保固。如後續實施者受配房屋銷售時有其他承

諾，將會一併適用於地主分配單元。地主會中所提保固延長意見，本公司後續會參酌於內部討論。

- (九) 有關歐陽先生及其他地主對於店 11 規劃有不了解，或還有其他想法的部分，誠如先前說明還是需要配合後續審查狀況，假使後續審議也認為這樣設計有窒礙難行，多數地主也無法接受，則店 11 規劃將配合調整修正。
- (十) 有關分配部分，本案實施方式為權利變換，所以相關分配後續以權利變換計畫審議為準，以上。

#### 八、建築設計—關河彬建築師事務所(關河彬建築師)：

有關建築部分補充說明，目前地下室開挖率是有作突破的，都市設計審議原則裡面有作一些調整，開挖率限制目前有幾個，第一個是高層建築的開挖率 82.5% 限制，都市設計審議原則有 70% 限制，考量我們整體的開挖的停車效率，所以我們目前是設計到 78%，這部分我們會進到都審裡面去爭取，因為我們基地形狀及規模比較小，所以我們希望在開挖率可以爭取，如果委員會不同意就需要調整回 70% 設計，跟各位地主補充。

#### 九、學者專家—蕭麗敏委員：

- (一) 各位地主、實施者團隊大家好，首先針對資料部分我這邊還是先說明一下，可能有些地主沒有住在現址。更新處在依規定寄發時，必須寄到大家的謄本戶籍地址，如果地主有需要寄送至第二個聯絡地址，麻煩會後先跟更新處登記也讓實施者知悉，趁今天地主有出席讓相關的聯絡資訊完備。

- (二) 就地主部分提供 2 個建議：

1. 本案以前沒有申請使用執照，現在要申請合法建物簡化認定，因為此部分涉及地主的同意部分，建議地主不管有沒有同意更新案，因合法建物簡化認定是為了全體地主的共同利益來作努力，建議尚未簽署同意的地主，亦可以思考針對合法建物認定及建物結構初評，先有一個同意，能夠讓全案順利來申請相關獎勵值，另外針對整個事業計畫的同意當然可以再與實施者作協調溝通，此為二個不同層次的法律議題。為了案子順利進行，就單獨合法建物認定跟結構初評的部分，地主可以一起來努力。
2. 有關建築設計部分，大家都有自己的需求跟想法，請實施

者再協助與地主確認，不過還是要提醒地主，就整體建築設計的時候，有公共管線跟水區的部分涉及整體建築設計的一致性，所以在提出建築設計需求時，也要請實施者協助加強說明有哪些部份需考量整體大樓的一致性，屬於無法調整的。除了管道限制等無法調整的部分外，當然只要符合法令規定，我想實施者應該會樂意協助，地主再評估自己建築設計調整時，還是需要考慮整體設計及法令規定的限制條件。

- (三) 本案有申請容積移轉，因為目前台北市規定申請容積移轉規定需繳納二分之一代金，建議實施者在時程上面多多掌握，通案會希望在聽證前容移代金數額及相關道路地捐贈成本都可以確定，程序方面包含容移書審及代金申請，再請實施者斟酌全案進度來進行。
- (四) 有關於資料提供部分，關於面積計算部分，實施者回覆後續再提供給張先生，也建議相關資料可以提供全體地主參酌，保障資料公開透明，有利於全案推動。
- (五) 公聽會的目的，就是為了收集大家意見，有關地主提到店11 規劃設計部分，在後續審議程序進行時會由幹事會及審議會審查，建議實施者如果維持目前方案內容，則店11 後續租賃或買賣、營運管理等機制，再請交代清楚，也與地主多作溝通討論，審議會原則都會尊重地主及實施者協調結果，如果地主真的有比較明確想法，實施者也可以調查之後，在幹事會時提出討論。建議暫時不要先提自提修正，建議討論後，有明確決議再來作具體執行為宜。

#### 十、臺北市都市更新處－吳子瑜股長：

- (一) 有關今年3月28日公告的防災型都更專案，倘屬民國63年2月15日前領有使照建物，才可以免進行結構初評或詳評，直接適用防災都更專案。本案建物只領有營造執照，沒有領有使用執照，故還是需經結構安全初評ID值小於0.35，亦須向本市建管處辦理合法建物簡化認定證明，二項要件都要符合，才可以適用防災都更專案；而且因為本案是去年12月報核，而市府公告防災專案計畫今年3月公告實施，所以本案若要適用專案則須先自行撤回，再重行報核，撤回之後所需多花費的時間，及是否可以符合防災都更適用的資格，需要請實施者及地主共同評估考量。
- (二) 針對張先生所提公展過後後續會議通知地主的部份，因為

本案尚有都市設計審議程序，所以公展後會由本府都市發展局進行都市設計審議程序，待都市設計審議通過後，進行都市更新幹事會，而幹事會係由府內各局處幹事編成成員，就相關法規適法性審查，屬於內部審查性質。但是到幹事會通過之後，會進行聽證程序，聽證結束後再進行都市更新審議會。聽證會將通知所有地主，審議會亦將通知聽證有表示意見的相關地主與會，以上說明。

(三) 有關歐陽先生提到資料提供的問題，今天公聽會簡報資料及計畫書，更新處都有提供電子檔，可連結 QR cord 下載。公聽會簡報係隨著公聽會通知寄送給各位地主。今天地主所提的書面意見，將於會後納入公聽會發言要點，並不會將個別書面意見於會前提供給各位地主。如果歐陽先生或個別地主沒有收到通知，請再與實施者確認地址，更新處寄送係依據地主的謄本地址來寄發，若確實未收到通知，請會後再與實施者確認地址。本次會議目的也是為了讓地主了解案情，故於會議開始時即請實施者就本案先行簡報。

(四) 有關店 11 規劃設計議題，今天公聽會上有許多地主提出相同意見，後續都更審議過程會納入相關議題審議店 11 規劃之合理性，最後仍以審議會審議結果為準。

#### 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及權利變換計畫內參考。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（上午 10 時 20 分）