

富邦建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區信義段五小段38地號等2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9日（星期二）上午10時00分

貳、地點：臺北市信義區廣慈社會住宅D區多功能會議室

（臺北市信義區福德街84巷50號1樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 梁紹芳股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：鄭雅文

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「擬訂臺北市信義區信義段五小段38地號等2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梁紹芳股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會簡文彥委員，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，住戶所提意見會由實施者團隊進行回應，其內容皆會載明於計畫書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。接下來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、所有權人一盧〇〇、盧〇〇（38、38-12地號土地）（書面意見承辦代為宣讀）：

- (一) 是否五樓的住家可往上一層，把設置於高樓層的公共空間安排於五樓？隔開商業與住家的空間。
- (二) 針對地下室的廣場入口，是否入口處及階梯可以增加寬度？
- (三) 請問公開計畫書中的賠償金數字，是已經確定的？還是估算？
- (四) 富邦說會室內一坪換室內一坪，我們才簽同意書，如果無法達到室內一坪換室內一坪，那我們要撤銷同意書。若條件不如預期，最後可以撤銷同意書的時機是什麼時候？
（都更後必需以原室內坪、一坪換一坪，不含都更後公設比坪數）
- (五) 不需要泳池設備，使用人數少，增加保養管理修繕費用。

三、規劃單位一財團法人都市更新研究發展基金會（陳維廷主任規劃師）：

- (一) 目前建築規劃設計已將四樓商業空間高度挑高，以降低對住宅戶的影響，且業經都市設計審議核定。實施時將採取強化隔音設備及工法，以保障更新前2樓露臺戶轉換至更新後5樓露臺層住宅戶的分配權利。
- (二) 針對東側捷運出口廣場延伸至地下室廣場出入口之寬度會依住戶意見納入修正考量，後續調整其可視性及聯通性後，

經都市更新審議完成再辦理都市設計審議報備。

- (三) 目前為事業計畫階段各項成本皆為預估值，將於未來擬訂權利變換階段，依法令所定之評價基準日，由估價師進行殘餘價值的查估計算，並依照權利變換計畫所載之費用為準，經審議核定後據以實施。
- (四) 目前建築規劃均基於分回還原率不小於1的條件下進行，但由於目前仍在事業計畫階段，未來權利變換計畫階段擬訂完成交付選屋時，住戶可再進一步確認。另事業計畫同意書有條件撤銷期間為公開展覽期滿前。
- (五) 本案112年6月報核時更新後37樓設有泳池，後經都市設計審議調整縮減為小型多功能健身泳池，未來在管理維護上成本應有所下修。

四、學者專家－簡文彥委員：

- (一) 本案在區位上極佳，且符合申請TOD獎勵，今日重行公展緣由亦於稍早簡報說明，係配合都市設計審議進行計畫內容調整。藉此機會向各位住戶說明，事業計畫階段重點為建築與空間之設計，其中包括建築物外觀，在都市設計及都市更新中皆是審查重點，惟本案於都市設計審議後調整幅度過大，故辦理都更重行公展事宜，以讓各位住戶瞭解修正內容，使住戶有知的權利。公展一方面為傳達訊息給各位住戶，另一方面是聆聽住戶意見，提供給實施者團隊進行後續調整參考。
- (二) 另提醒規劃單位依照修正內容調整住戶管理規約，或許在後續審議上可以加快審議的進行。
- (三) 所有權人提出撤銷同意書的意見進行說明，主持人提及其地主在意的出具同意書時之分配比例，惟都市更新權利價

值比例或分配比例係透過專業估價者來評估價值，非以一坪換一坪進行評估，請實施者於此部分與住戶妥善溝通，使後續住戶在權利變換階段可以瞭解分配；倘若以協議合建方式實施，協議合建為雙方簽訂私約，以民事約定分配。

五、臺北市都市更新處—梁紹芳股長：

針對盧先生提及撤銷同意書法令規定進行補充，參考本府114年11月19日函通知各位地主召開公辦公聽會通知，說明六：「...撤銷同意時，應以書面通知申請人或實施者，並副知本府。撤銷發生效力之時點，以書面通知送達相對人為準。」，故依都市更新條例規定，各位地主可撤銷同意書時間，原則上是在公開展覽期滿(114年12月23日)前。另撤銷同意書係有條件，應由所有權人須提出舉證，或於公展計畫書中所載的更新後分配的權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，方可於公開展覽期滿前提出撤銷同意書申請，其撤銷方式依照臺北市政府受理都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點第七點規定辦理。

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（上午10時40分）