

森業營造股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區永吉段四小段 41 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 110 年 12 月 2 日（星期四）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市信義區興雅區民活動中心

（臺北市信義區興隆路 36 號 3 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 蔡股長欣沛

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：林均郁

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎(新冠肺炎)疫情防疫，參與會議的人請配合全程配戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由森業營造股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區永吉段四小段 41 地號等 22 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股長蔡欣沛，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議委員會委員何委員芳子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的話請到發言登記處進行登記，會議流程會請實施者做 10 分鐘事計的簡報，再請各位地主表達意見。

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) 原則採統問統達方式，發言輪數為二輪，每人3分鐘發言時間。

二、所有權人一張○○(41地號土地；由張○○代表發言)：

(一) 本都市更新三個角色不同(政府、所有權人、實施者)，針對三角色應都有正面成效。然礙於都更與建築上的專業，一般民眾要主張權益的障礙過高，且涵蓋政府各機關之專業。仍需仰賴政府，除了法規上檢視外，需增加擔當代理民眾對本案管理(含監督、溝通)角色。並理應提供客觀的數據資訊，主動提供給民眾釋疑或權益主張時參考，促進溝通與避免權利過度擴張或避免應注意但未注意之情事。

(二) 特別針對以下幾點本案過去爭議之處，請政府代表提供：

1. 臺北市歷年已經核定通過之事業計畫書，在權利變換分配比率之分布，以參考後確認本事業計畫書的規劃是否合理。參考：權利變換分配比率= $(\text{更新後土地及建物總權利價值}-\text{共同負擔})/\text{更新後土地及建物總價值}$ 。
2. 臺北市歷年已經核定通過之事業計畫，在更新後分配之權利價值比率的分布，以參考後確認本事業計畫的規劃是否合理。參考：更新後分配之權利價值比率= $\text{更新後各土地所有權人應分配之權利價值}/(\text{更新後土地及建物總權利價值}-\text{共同負擔})$ 。

3. 臺北市歷年已經核定通過之事業計畫書，在停獎的地下樓層設置上安置較低樓層位置是否有規劃案例與其案例數。以參考後確認本事業計畫書的規劃是否合理。
4. 實施者本身資金不足(資本額 VS 本案建築成本)，雖在事業計畫書內有規劃進行專款信託，在流程上各個時間點仍存在可能性風險。以確認本事業計畫書的規劃是否合理。
5. 臺北市歷年已經核定通過之事業計畫書，在財務計畫上估算之相關費率分布。以參考後確認本事業計畫書的規劃是否合理。包含：銷售管理費之費率本次本案為 6%與 4.5%、人事行政費率本次本案為 5%、風險管理費本次本案為 14%。
6. 相較 107 年提列總表中，共同負擔金額由 2,843,866,323 元調整為 4,233,969,361 元，但於共同負擔比例由 44.63%調整為 38.14%是否合情理一事，請表示意見。
7. 針對本階段事業計畫書的書面審查作業，政府相關單位除了針對法規與合理的修正意見之外，應針對編輯這件事建立審查校對流程，不應有事業計畫書內格式、數字、前後依據、錯字、頁次、標註等編輯校對類錯誤。
8. 事業計畫書需針對特定專業字眼列表，於文後應增加全文出現頁次清單，以利查找校對。避免數位掃描檔案無法進行搜尋查找資訊耗時費力。

(三) 以下請實施者補充與更正：

1. V 表中更新後獎勵增加停車數量 157 輛，與第 8-13 頁申

請之停獎數量 181 不吻合。請更正或說明。

2. 8-13 頁法定停車位為 202 部，與法定車位為 209 部數量不一致。請更正或說明。
3. 8-13 頁本案目前設計總戶數為 236 戶，與 V 表中 (258+25+7)290 戶數量不一致。請更正或說明。
4. 8-12 頁，有兩個相同頁碼，請更正。
5. 9-4 頁，關於其他土地改良物之補償，實施者以公展-4 頁說明本案建物資料並無平台、陽台、露臺等訊息故無折價計列計算。此回應有失公允，應進行現況調查後採實質現況認定。請補充
6. 10-1 頁內容三、選配原則中(二)更新後停車位，…。(增加)更新後選配之每一單元應以至少一個汽車與至少一個機車車位為原則。請補充
7. 11-5 頁內容：2-14 樓共計 296 戶不同於 V 表 290 戶。請說明或更正。
8. 11-5 頁內容表 11-6：停車位之單價單位不應該是(元/坪)。請更正。
9. 11-5 頁內容關於成本除了更新前土地成本外，應加計更新前建物價值作為成本，參考附 13-14 資料建物更新前殘餘價值，金額為新台幣 46,231,234 元整。請更正。
10. 11-6 頁內容同上，關於成本除了更新前土地成本外，應加計更新前建物價值做為成本。請更正。
11. 計劃書全案並未看到關於電動停車位的設置規劃。因應未來需求，應事先放入規劃。請補充。
12. 附 13-14 為仲星聯行不動產估價師事務所之鑑價報告，

此鑑價結果欠缺公證單位檢視過其合理性，亦欠缺其他兩家鑑價差異比較，無從確認是否三家委外鑑價差異超過 20%。請補充。

13. 事業計畫書，應補充清楚照片(A)民國 77 年 8 月 1 日前空照與(B)現況空照，另包含(C)現況立面照，以上(A)(B)(C)三項資訊。並且有必要實地勘查，並依其他土地改良物列冊，並作為本事業計畫書內之鑑價與拆除補償之依據。不應挪至權利變換計畫時才進行。參考：依據都市更新作業手冊於都市更新事業計畫階段，應於步驟 6-2 進行調查測量，雖非必要程序，但會影響住戶權益有執行必要。請補充。

14. $\Delta F2$ 居住面積不及當地水準獎勵，此部分容獎計算乃基於本案例中 78 戶未達平均居住樓地板面積所設置之容獎。針對此部分理應計算各戶認列比例，加入此 78 戶於分配更新後建物之權利價值。請並列表揭示。概念雷同於，更新前各土地所有權人的法容比例不同之方式計算。參考：8-1 頁揭示當地居住樓板面積平均水準為 93.9 平方公尺。參考都市更新作業手冊，本次事業計畫書缺少應包含項目，請補充：(1)實施者風險控管方案、(2)維護管理及保固事項。

(四) 基於以上未盡事宜，不同意本次公展的事業計畫版本。

(五) 釐清事項：

1. 於更新後，181 個獎勵停車位的權利歸屬？管理方面是否由更新後成立之大樓管理委員會託管？
2. 11-1 頁提到權利價值未達最小分配單元，是否有估算本案例原有 144 位地主中有多少位受此項影響？參考：8-13

頁提及更新後最小分配單元主建物面積為 32.55 平方公尺。

3. 附 6-4 頁以及 17-1 頁提及本案設有 C 棟 3-5 樓處 24 戶社會住宅，所有權的歸屬？權利變換階段該所有權人是否需支付價金？如有支付對象為誰？在容積的歸屬是法定容積還是獎勵容積？
4. 附 13-19 頁拆除建物的總面積為 6,967.04(平方公尺)為何非 V 表之更新前建物面積 4606.00(平方公尺)？

三、所有權人一張○○（41-11 地號土地）：

- (一) 按本次 110 年 11 月寄達本案 B 區各地主之都更事業計畫書二次公展版內所附頁次 P14-1、P14-2 之預定實施進度表內序號 2-12 項：「主管機關辦理公開展覽、公聽會、受理人民陳情」，業已由預訂工期 110 年 1 月至 2 月，實際展延至 110 年 11 月 19 日至 110 年 12 月 18 日，落後約 10 個月，故推估可能最後交屋期限為 117 年 7 月後，請再依實際進度調整期程。
- (二) 按本計畫書第 3-1 頁附表 3-1 本區同意參與都更比例表，按上開進度表 95 年 11 月申請送件開始，截至實施者森業公司約 109 年間第二次送審，期間共約有 14 年的空窗期未有任何進展，所以其各項比例僅達法定同意書門檻約三分之二(67%)，即表示仍有高達約三成地主未能簽署同意書，本案推動進度實在有夠牛步化，實施者森業公司應負最大責任，讓許多年長者地主未能獲取應有權益與飽受時間摧殘，受到極大傷害。
- (三) 目前本案遲遲未能順利說服主要「未能簽署同意書」的主要關鍵因素，即地主分回比例問題，按知依網站公開數據

及業界慣例，由某建築師事務所參考表列之地主可分回比例數據表，自 95 年「都更事業概要」核准通過後，經過 15 年時間與當地市場環境的變遷，成屋市價已由每坪 50-55 萬元，假設本永春 B 區都更區位依最新 110 年新成屋房價保守估計約落在 110-130 萬為例，地主至少分為比例在 70%~77%之區間才合理。故對許多本 B 區尚未簽同意書的地主之要求至少 70%以上的要求並不過分。

- (四) 為使所有地主們能受到具體權益保障，更順利的推動後續改建都更工作說服眾多「未能簽署同意書」的地主們，有關本區推動委員會，於 2021 年 4 月 11 日召開正式會議的最後決議事項，已於今年五月由本推動委員會會長親送至森業公司在案，惟至今該公司未能做出任何正式書面回復或具體承諾與如何解決辦理！請求本案主管機關協助能將此推動委員會的會議決議事項，同時為本次公聽會「受理人民陳情」之重大項目案，並請審核各決議事項追蹤森業公司辦理情形後，也正式回復所有地主。
- (五) 因本都更區內含有近百分之十的公有地主的所有權，本事業計畫案，有提及如財政局等代表提到財務規劃項目，許多項目都提到浮報金額的情事。我們信本案公部門代表與相關政府都更小組及審議委員們的積極審核參與，均能秉持公開公平公正的原則，克盡監督職守，依實際時間環境市場變遷，顧全所有原地主及公有財產得到合理公平的權利保障，如風險管理費率！
- (六) 另有關「共同負擔費用與比例」，因影響地主權益鉅大，雖近期工程市場各式材料人工漲價變動很大，但不代表一兩年後本案實際施工期間仍會持續如此，故如何考量因應回歸實際營建市場及物價調整機制，敬請本都更專業幹事及審議委員們，能秉公處理，因成屋市價漲價利潤，絕大部分

應歸所有權人，即由地主優先均分共享，但也兼顧權衡實施者各項成本增加的考量，希早日取得共識，以優質的品質交屋，完成都更目標，以達政府、地主與實施者三贏的成果。

四、所有權人—吳○○ (41 地號土地)：

- (一) 實施者所寄簡報皆未有頁碼，造成閱讀困難。
- (二) 我是信義區虎林街 119 巷 18 號所有權人，因為家庭的因素，希望不要 1+2 的形式，我們要分家，請尊重我地主的分割的意願。
- (三) 還有就是我們這邊 B 區的停車獎勵的方式跟 A 區有沒有不一樣，停獎車位位置希望可以直接調查合理分配。
- (四) A 區有另外設置機車出口，期望本區可以多一個出口，多一個出口多兩個保障。

五、所有權人—黃○○ (41-7 地號土地)：

- (一) 我是 119 巷 16 號住戶，新大樓所設計車道、機車道皆在 119 巷，為單一車道進出，目前松山路車道縮減加上 A 區出入口亦在松山路，只要上下班時間塞車於忠孝東路口至永春市場車流量大增，況且本社區基地將近 1,400 坪，若將車道設計於 119 巷進、虎林街出忠孝東路，為一進一出車輛分流交通將更為順暢。地下六層加上停獎外車進出，若發生公安問題，多一個逃生口，對住戶更有保障。目前完工的 A 區大樓亦有兩個出入口，汽車於松山路機車道在虎林街通往忠孝東路。
- (二) 我強力建議我們出口設一進一出，都更是百年大計，對未來生活應該更美好，希望大家支持感謝。

六、所有權人一許○○ (41-21 地號土地)：

- (一) 所有的都更理念，應以住戶的權益作為優先選擇權，法定規定開放停獎車位，外車僅一周、一個月來一次，但是住戶每天進出，我們住戶應有選擇權。
- (二) 應增設車道出口，在大樓一進一出是公共安全議題，你要答應我們百年建設裡面最重要的一環，這是公共安全問題，我們大家必須注重，謝謝。

七、所有權人一李○○ (41-11 地號土地)：

有關 336 巷 3 號前的一棵大榕樹，移植費為一、兩百萬，要從共同負擔費用裡面支出，比較不合理，那棵樹應該是建商要自己處理吧？樹移走了後再進行保護的費用，相關費用編列住戶無法理解。那榕樹造成住戶水管、磁磚裂掉、堵住，要移植保養樹木的費用由建商自付感覺比較合理。

八、所有權人一林○○ (41-14 地號土地)：

- (一) 各位先生、各位長官大家好，我是○○巷○號○樓的林先生。虎林街店面圖說修正前比修正後空間好使用，請實施者仔細地要調整一下。
- (二) 以後車道出入口，無論設置 1 處出口或是 2 處出口，希望 119 巷向右轉出來車輛，直接可以通過松山路，打開分隔島直接可以向左轉，可以分散車流。

九、所有權人一鄭○○ (41、41-9 地號土地；由劉○○代表發言)：

- (一) 各位老鄰居、大家好，經過促進會的成立，大家的溝通，終於讓案子重新啟動，整個社區目前改建的意識非常強烈，未來希望政府部門能夠全力配合，無論是後面的審議會，聽證會，所有的會議希望在我們提出的時間表內配合住戶

來辦理。因為住戶目前改建的意願幾乎是達到頂點。

- (二) 社區已經成立了促進會，內部有多次開會、溝通、協調、凝聚共識，包括所有進度，內容、比率、建材跟設計方面的規劃，希望實施者森業營造每個月能夠跟促進會的人員進行溝通跟協調會議，而非我們單方面反應。
- (三) 都市更新應該以住戶全體角度考量，希望所有的住戶要有共識，以全體住戶角度思考，提早讓本案能夠更新完成。另外，A區已經蓋好了，希望B區大家能夠秉持這個心態。有時候稍微犧牲自己一點點，可以成就的是大家的居住環境。
- (四) 另外我們四月十一號已經提出這個要求，五月已經把那個會議紀錄送給森業營造。至目前分配比例都還未公佈，希望森業營造在最短時間能夠回覆所有的住戶。

十、財政部國有財產署北區分署(書面意見，承辦林均郁代為宣讀):

- (一) 依財政部 110 年 10 月 8 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 8 點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：
 1. 屬抵稅土地者，分配權利金。
 2. 評估作中央機關辦公廳舍：屬依都更條例第 12 條規定辦理之都市更新案，更新後可分配樓地板面積達 2,000 平方公尺且無涉有償撥用。
 3. 函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：屬前款以外可分配房地或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。但個案規劃更新後房地非住宅用途者，免予函詢。

4. 經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：

(1) 原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。

(2) 其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

(二) 查更新單元範圍內涉財政部國有財產署（下稱本署）經管同小段 41、41-4、41-6、41-8、41-9、41-10、41-12、41-15、41-16、41-17、41-18、41-19 及 41-21 地號 13 筆國有土地，土地使用分區為「第三種住宅區」及「第三種商業區（特）」，國有土地面積合計 445.68 平方公尺，占更新單元總面積 4,606 平方公尺之比例為 9.68%，採權利變換方式實施，前經貴府都市發展局（下稱都發局）以 109 年 8 月 4 日北市都企字第 1093084972 號函知旨案經評估符合臺北市社會住宅選取原則。爰依處理原則第 9 點規定，請都發局於本案事業計畫核定前向本署申請撥用上述 41 地號等 13 筆國有（持分）土地，於完成撥用前，由都發局參與後續都市更新進程（含提供社會住宅建築規劃設計需求及驗收、點交更新後房地等）。

1. 案附事業計畫書【第二次公聽會版】經審視後意見如下：

2. 實施者所訂選配原則之「由土地所有權人或權利關係人依住戶會議共識自行選擇」、「更新後停車位以抽籤決定」部份，似限縮土地所有權人選配權益，且車位倘均以抽籤決定，所有權人均需出席，有浪費行政資源之虞，爰請貴府責成實施者修正刪除該選配原則，以維土地所有權人之權益。

3. 國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文未載明已排除國有土地，請實施者說明，並確認信託

範圍並未包含本署經管國有土地，並於計畫書及信託合約內確實載明。

4. 本案國有土地比例 9.68%，本案人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，請貴府責成實施者說明合理性及必要性，並考量國有土地比例酌予調降相關管理費用，以維參與者權益。
5. 本案共同負擔比例達 38.14%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益，並請實施者於財務計畫章節補充共同負擔比例計算及計算結果。
6. 據計畫書表 8-1 容積獎勵項目表，實施者於檢討 $\Delta F2$ 值（更新後可分配之樓地板面積不及當地平均居住水準獎勵）時不計店面及本署經管之 14 戶國有房屋一節，請實施者說明不計入國有房屋樓地板面積之法令依據，及是否影響國有土地之容積獎勵及權利價值。
7. 自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。
8. 實施者自房屋交付之日起，保固建築物結構體 15 年、防水保固 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供保固書，確實保證交屋後維修服務。

十一、臺中市政府（書面意見，承辦林均郁代為宣讀）：

- （一）依地政資訊網際網路查詢系統資料所示，本府為臺北市信義區永吉段四小段 0041-0010、0041-0019、0041-0020 號土地及 00381-000 號建物抵押權之權利人及管理者，該權利存續期間係自民國 70 年 12 月 2 日起至 95 年 12 月 1 日止，爰權利業已消滅，惟設定義務人張○迄今尚未辦理抵

押權塗銷，而現土地及建物所有權人復經繼承、贈與轉移至張○○、張○○、張○○、張○○、張○○等 5 員。準此，本府已非上開土地及建物抵押權之權利人及管理者，合先敘明。

- (二) 為免影響所有權人將來買賣、貸款等權益，茲提供臺中縣（市）合併前後公教貸款往來銀行名單：合作金庫商業銀行中興分行、臺中分行與臺灣土地銀行豐原分行、臺中分行、大甲分行及臺灣銀行臺中分行。請貴府轉知前揭土地、建物所有權人逕與上開銀行接洽，取得公教貸款清償證明後，辦理抵押權塗銷作業，以維渠等權益。

十二、臺北市政府都市都發局(書面意見，承辦林均郁代為宣讀)：

為配合本市社會住宅政策，業經評估本案國有土地參與都市更新分回房地規模尚符合「臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅評估原則」，請實施者依本局 110 年 1 月 19 日北市都企字第 1103000758 號函圖審意見修正調整規劃設計，並檢送圖說過局審查。

十三、實施者－森業營造股份有限公司(李政道協理)：

- (一) 實施者回應第一位張先生的問題，謝謝指證一些誤植的地方，我們會做修正，還有一個就是要釐清的部分，這個停車位的權利部分，如果是法車法定車位，就是跟大家談過各位每戶一車位，那停獎車位的部分呢？因為我們法車部分是足夠供給住戶分配，所以停獎車位會由實施者取得，另外不管是法車法定或是停獎的停車位，未來都會接受到管委會的約束，另外有提到 11-1 頁未達最小分配單元是我們剛剛查報告書，沒有看到這個部分，會後再了解。
- (二) 社會住宅的部分屬於國有土地分回。以前國有土地可以讓

售給實施者，現行的政策就是交給台北市政府都發局規劃社宅，上次開會的時候其實都有報告，國有土地的部分要求規劃成社宅，圖面也有標示在西南側靠近虎林街的位置，從三樓到五樓規劃社會住宅，因為規劃設計要經過都發局同意，目前還在討論當中，其他書面部分之後再做補充說明。

(三) 第二位張先生意見，第一個是進度部分。我們從 107 年在社區開始重新再開說明會，因為大家看到南側已經快完工了，所以大家的共識更加凝聚，我們也讓各位知道，我們做了二十年真的做到了，現在 A 區快交屋 90%了，我們會更加努力，預計在兩年內把權利變換計畫整合完畢。那這樣後續就可以開始動工了。

再來就是同意比例，報告書提到是舊的報告書的同意比例，現在同意比例土地跟建物平均大概是 75%，那因為去年跟今年有疫情的關係，我們也不太敢去拜訪住戶，現在放寬以後會再努力。

再來就是分配比例，我們從 107 年成立促進會以後，到現在總共開了 11 次會議也有提及從 95 年所談的價格跟分配比例已有不同，實施者願意跟著新的市場的行情來做調整。也有發放分配比例書面資料，所以已經不是張先生所述內容。另外，聽到從某位建築師網頁的分配比例，我想這種東西只是參考資料，原因是什麼？每個區位、建材不一樣，當然條件也會不一樣，不能一概而論。

(四) 張先生所提分配比例的問題，我說明一下，現在更新的資訊非常的發達，每一個人都有朋友，甚至你們可以從旁得到的訊息，甚麼區位？甚麼地區？什麼建材？怎麼樣的分配？甚至台北市的更新案這麼多？他們做了什麼樣的分配比例？其實都查得到，不是說實施者今天想要分多少就算

多少，今年 4 月我們知道這個會議，但我們應該有回覆，如有不足再補充。

還有一項就是現在的共同負擔提列，沒有所謂浮不浮報的問題，這些所有都是依據台北市政府所提供的提列標準計算，如果您認為說有浮報或是哪裡有錯誤再麻煩您指正。風險管理費以目前現在所查到的規定最高可以提升到 16%，我們完全按照提列的標準來提列，不是甚麼 12%、跟 14% 的問題，目前就是 14%，以上就是我的的回覆，謝謝。

(五) 實施者回應，第三位的吳先生他的店面就是接近松山路，松山路的第二間，那剛剛所講的應該是簡報內容，沒有編號，這個下次我們會注意。

(六) 所有權人的意願是要分割，這個牽扯到規劃設計的問題我們會再檢討。再來停獎 AB 兩區有什麼不一樣？我們 B 區法定停車位會在地下四層以下，停獎車位在地下二層跟地下三層，原因是什麼？因為 A 區在民國九十年的時候申請的當下法令已經開始修改，停獎車位要接近地面層，所以 A 區有爭取到停獎車位放在最下層。但是 B 區時法律已規定沒有辦法這樣做，所以我們 B 區的停獎車位會在地下二跟地下三，那住戶車位就從地下四開始到地下六。

然後這個汽車出入口希望再多設一處，其實住戶大會時就已經提出來過了，也經過幾次會議讓住戶來表達，對於這個出入口位置要放在哪？也有住戶還是希望維持原來汽機車道出口位置在虎林街 119 巷，至於部分所有權人提要求再做另外一個出入口，那我們也提過是不是等到在審議會的時候提出來，如果委員認為這邊要改成雙車道一進一出，那我們就會配合去修，那這個問題我就不再回覆了，也一起回覆黃先生的問題。

(七) 許瑞鳳小姐的意見，停車位出入口的問題，還有停獎車位

跟法車設置樓層的問題，都是因為法規的法規上面有規定，這個意見可提到審議會來討論。

- (八) 李先生移樹問題，之前說明會有報告 336 巷有一棵榕樹文化局列入保護樹，所以提出保護移植的計畫，目前審查中，但現在有最新的法例所以會依照文化局來的函來做調整。那李先生因為社區之事要透過實施者這邊取得一些資料，那如果都沒有問題，我們就會對李先生所提的那一個範圍提供，最後一位林先生說的虎林街店面，其實是因為 336 巷內一樓的人想分配一樓，所以多設計出來分，那這個規劃上是要考慮到未來實際店面使用的效益，所以剛剛提的我們會在會後再跟建築師做討論調整空間。
- (九) 最後是劉先生的意見，他要求實施者每個月要向促進會做進度或是住戶洽談。近期真的是因為疫情的關係有一點停下，那現在開放後沒有問題。我們希望主管機關也能夠協助我們，事業計畫審查是不是能加速，那我們預計容積獎勵確定下來以後，才能核實的計算到底各位住戶分配條件，也請住戶跟實施者一起來爭取，謝謝。第國產署的部分，實施者回應，將會依照相關規定檢視後做修正。
- (十) 台中市政府，早期住戶向台中市政府或是公教單位有借款，其實都已經還完了，但是沒有去塗銷，這是來告訴你們要去辦塗銷，有些是已經有過世的有繼承的，這小孩子可能也不知道，所以台中市政府才要特別通知。

十四、學者專家—何委員芳子：

- (一) 本案面積大，所有權人多，如同實施者所言，事業計畫容積比例需先審查確定後，再進行權利變換計畫，到了權利變換計畫，才有三家估價師進行估價，然後估價結果會選定對大家都有利的那家，作為權利變換計畫之依據，屆時分

配狀況，才能確定。

(二) 本案規劃設計，以下幾點要提醒規劃團隊。

1. 南側臨 6 米計畫道路，喬木應種植於退縮補足 8 米處。
2. 本案受保護樹木移植即復育計畫應依 109 年 11 月 27 日專案小組結論辦理後續程序，經實施者說明文化局有新規定，建議在報告書裡載明補充辦理情形。
3. P17-10 所載設置之停車位、裝卸停車位及獎停等數量內容與附 7-2 所載不符，請檢視修正。
4. 本案於 B1 設置 6 部無障礙機車位，未設置無障礙汽車位，請檢視修正。
5. 停獎設置為舊法，且依規定要開放供不特定人士使用，且要設置鄰近地面層，而本案汽車位規劃有 441 部，其中法定停車位只有 208 部，158 停獎車位，51 部車位為自設？考量本基地非常靠近捷運站，目前本案開挖至地下六層，建議規劃團隊可以考慮是否一定要申請停獎？或是可以減少申請？現場所有權人表示選到車位設置於地下四層或以下，倘停獎車位減少設置或取消，住戶車位就可往上，且建築成本也降低，在此提供給建築師跟規劃團隊做參考。
6. 本案沿街及中庭植栽請補充植栽表包括樹種、數量及覆土深度，另種植於開挖範圍內植栽，補充剖面圖。
7. P8-32 東側設置之防災救災空間，請檢視喬木植栽，以免造成影響。
8. P11-1 營建費用(含公益設施)，請補充公益設施內容。
9. 本案目前同意比例異動狀況，請實施者補充說明，並應

持續溝通協調，以利執行。

十五、臺北市都市更新處－蔡股長欣沛：

- (一) 本案公展之後將辦理幹事會、聽證、審議會等法定程序。
- (二) 本案報核時間較早，實施者推動已久，市府會優先辦理本案。目前實施者所送為事業計畫，事業計畫的重點為建築規劃定案，及確定容積獎勵值，後續在權利變換計畫進行選屋。
- (三) 今日住戶發言，請實施者載在報告書進行回應。
- (四) 住戶對於規劃設計有一致性的共識在事業計畫很重要，在幹事會時會由各局處，譬如，建管、消防、交通、工務局、文化局、都發局相關局處就所管法令進行審視，倘有問題請實施者依規定進行修正後，才提送至審議會去做審查。倘實施者未就建築規劃部份與多數住戶達成共識，後續可能再重行公展程序，將耽誤更新案進度。故仍請實施者與住戶進行溝通協調。
- (五) 與會多數住戶提出希望停車位可以選擇離地面較近，實施者可以依委員建議檢討停車，是否要申請這麼多？但如此容積就將再減少，等於住戶分回面積也將再減少，爭取到多少容積，才能夠回饋到這個案子裡面，此部分要實施者進行詳細計算。希望實施者與住戶儘早達到共識，可以減少都市更新時程。
- (六) 住戶會員大會紀錄請實施者另函回應。

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 3 時 55 分）