

阿曼開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區美仁段二小段 501 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 107 年 11 月 19 日（星期一）上午 10 時 0 分

貳、地點：臺北市松山區新聚區民活動中心

（臺北市松山區南京東路五段 374 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 董股長妍均 馮建穎代

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 記錄：葉堯

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由阿曼開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區美仁段二小段 501 地號等 9 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工程員馮建穎，今天邀請專家學者是脫委員宗華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、所有權人一黃○禎（509 地號土地、905 建號）：

因為時間的關係，我的聲明已寄存證信函，今天提的都是跟大

家有關係的：

1. 興建的資金應由實施者出資，但你們的土地都被以信託名義設定為銀行有權利來設定抵押，抵押權的權利人是銀行，債務人是地主、設定抵押義務人是地主，假如有一天建商倒閉，土地不是你們的喔，是銀行的，債權誰的？你們的！地上的建築物誰的？營造廠的，請問各位怎麼辦呢？請問怎麼辦？大家思考一下這個問題。
2. 三樓有 154 坪設定為管理委員會空間，將來要做非必要的奢侈休息空間，請問各位需不需要這些空間，不需要，我們旁邊有大巨蛋、小巨蛋、社教館還有體育場，那要這些設備幹什麼？我們應該響應政府的節能政策，不要再私設這些設備，這些設備設了之後會有什麼影響呢？房屋稅、地價稅、管理費會大幅增加，建築師有沒有幫我們考慮這些問題，現在保留約 154 坪，隔壁的松菸墨香傳出來說 30 坪的住宅房屋稅是 11 萬，很可怕！誰住得起？各位若沒有一筆資金是不是就被趕出去了，這個不合理。
3. 建築結構，左下角只留了 83 公分，請調一樓平面圖，這個圖是假的，因為什麼呢？這邊才 83 公分，這邊到這邊才 83 公分，怎麼算出來的呢？一樓的面積圖算出來的，83 公分沒辦法挖導溝，因為導溝要厚度，挖的時候要 40 公尺，挖岩盤的時候如果沒有外牆保護整個基地外牆會垮下來，一定會垮下來，隔壁 15 層阿曼精品住了 1 百多個人，都更處怎麼可以置阿曼精品的住戶的生死於不顧呢？這是嚴重的工安危機阿！工安問題，怎麼可以罔顧生命呢？謝謝！不講了！
4. 我補充一下，八德路三段 199 巷退 4 公尺是郝龍斌市長核准的，他上面寫退 4 公尺，實施者阿曼開發說退 2 公尺或退 4 公尺都

可以，那請他拿出證明文件，證明他有權利更改市長所核准的文件，這市長核准的阿，如果這可以私下更改那不就天下大亂了嗎？

5. 關於借款的問題，我們請臺北市政府都市更新處行文 6 家銀行來證實這件事，就是說這個他設定是因為信託所產生的還是私人借貸，因為我不相信所有人都會跟銀行借錢，這機率很低，因為這邊的人大多是很老實的，不大可能啦！因為沒有人會，像我們住的好好地不用拿房子去借錢，不需要嘛！，大家都有職業阿，所以請都更處行文 6 家銀行，以書面來證實貸款的真假，好不好？可以嗎？有沒有這個勇氣，要做到啊！你是政府阿！
6. 打到一樓平面圖，我再說一次，剛剛那個建築師把整個意思扭曲了，我的意思是說從地界線到這個柱子才 83 公分而已，他規劃 83 公分，他挖這個導溝必須有導溝外牆來支撐挖掘的時候所產生防止牆壁倒塌的功能，工務局的單位是都發局，都發局有蓋國宅，你知道他們外牆幾公分嗎？100 公分，外牆做好之後才挖導溝，他這個 15 公分就挖導溝？開玩笑！如果謝建築師這樣可以搞的話，你可以得獎了，得一個建築界的諾貝爾獎，了不起阿！這種創新真了不起，又要挖多深呢？地下 40 公尺挖岩盤，15 公分多大，這樣子有支撐力嗎？不可能，挖下去之後阿曼精品那邊的土石就崩落了，當初鴻強建設，就是現在的阿曼，他蓋阿曼精品的時候沒有留空間，他的地基就在我們的地界線，他的地基在哪邊呢？地界線 15 公分的地方，他當初沒有留..空間，他就這樣蓋下去了，但是這邊呢？現在住一百多個人阿，可以這樣做嗎？當然不行啊！開玩笑！草菅人命，謝謝！

二、所有權人—黃○福（501、501-1 地號土地、1802 建號）：

1. 各位鄉親早，我們在都更的過程中真的走的很辛苦，但是阿曼

也認真地在這方面做整個的推動，但事實上也是因為某種的原因才造成整個時間的落後，到現在還在實施計畫的過程，剛才我們有聽到小姐的報告，我們現在還是照著整個都更的一個程序在走，還沒走到權利變換的一個過程，所以在這個時間承蒙大家鄉親的一個支持，但是我是認為說，目前我有 2 個問題想請教阿曼這方面的做法。

2. 可能是因為時間的拖延讓各位鄉親有壓力，所以他們目前有一個建議，在權利變換的過程中時間很漫長，那麼事實上這個時間要加快腳步的話是不是用協議合建方式來進行，這個要看各位鄉親的認同，因為在稅制上有出入，所以在這個情形之下也必須要請建設公司在稅制方面讓鄉親們都有個了解，將來才不會有任何的爭議，都說清楚的話才不會有麻煩。
3. 第二點，當時我們在合約上有提到由大陸工程來承攬工程的執行，但在溝通上可能建設公司在這方面也有所改變，當然這個方面合約上註明的很清楚了，希望說大家在這方面也可以表達一些意見，這是我的建議，謝謝。

三、所有權人—黃○修（509 地號土地、905 建號）：

1. 各位住戶，我們這個案子在 103 年之前是 11 筆土地，那個時候 103 年 8 月決議換成 9 筆，在這個之前郝龍斌市長核准 199 巷必須退縮 4 公尺，這個計畫案也是阿曼自己提出來的，11 筆變成 9 筆，那現在去年的 6 月開公聽會他的圖 199 巷全部是退 2 公尺，去年的年底幹事會他的圖也是全部退 2 公尺，現在這些圖全部退 2 公尺，請問誰有這個權力做這個改變，各位，我跟各位報告我不是來亂的，他 1 公尺都不退我很高興啊！可是你一定要全部按照政府法令走，政府核准你退 4 公尺，你為什麼不按部就班的發文給政府說我想要整個改變退 2 公尺，讓政

府正式發文給你，你把文拿在手上，各位住戶很清楚臺北市政府發文給我只要退 2 公尺，你的全部的圖退 2 公尺，很好啊！你就這樣走，你弄這樣子，我開始害怕了，為什麼？你的權力比臺北市政府大，都更處管不了你啦，你退 2 公尺的圖都更處照審、照通過，好，你明天要又變成怎麼樣，後天這個建築物又變成這樣子，然後變來變去我們住戶的權力在哪裡？前面那個先生說要走合建，為什麼我們要堅持走都更，都更的意義在哪裡？都更處幫我們把關阿，幫你們盯著阿曼阿，對不對？今天你合建他更是不得了啦！他不照市政府核准的走，都更處都拿他沒轍若走合建更不得了。

2. 第二點，你說我跟你合作，我們要把土地權狀交給你去給銀行信託，你找了 6 家銀行來聯貸，聯合信託，什麼是聯合信託？就是將來你要貸款嘛！對不對？你擺明就是將來這 9 筆土地拿著去跟銀行貸款，貸了錢之後你來蓋這個房子，萬一你出了問題，誰是債權的義務人？我們這 9 筆土地的人是債權義務人，誰是還款的義務人，我們是還款的義務人，怎麼會有這種事情？這是完全不合理的，你明明白白的就是要去籌措資金，我們出土地，你出資金，大家來合作，怎麼把腦筋動到我們土地上面來，拿我們的土地去信託，我們的土地不交出來的人變成好像眾矢之的，是我們的錯，不是！裡面的問題真的很多。
3. 我再講一個，他這個造價他說蓋到好之後全部要花 22 億，光是建造的成本就花 22 億，我們 9 筆土地的價值多少？25 億，蓋完之後總成本 48 億，蓋完之後的整個價值變成 60 億，請問 60 億是怎麼來的？60 億一坪要賣 100 萬，一個車位賣 150 萬，我們隔壁的松菸墨香實際成交價，這不能亂講的，一坪賣 130 萬，我們一個車位賣 290 萬，隔壁一個車位賣 390 萬，實際成交價，

你把整個價值往下壓，你一坪蓋好說要 35 萬，蓋好一坪要 35 萬的成本耶！各位想看看，台灣 5 都以外並不是沒有那種超高的 SRC 大樓，那些人怎麼辦？這個房子蓋到屏東蓋到其他地方去，光成本一坪要 35 萬，那他們要賣多少錢，不可能 35 萬嘛！灌水灌成這樣子，總成本壓低壓成這個樣子，營造成本灌水灌成這樣子，你的比例膨脹成這個樣子，合理嗎？所以我們不同意的或是沒交土地權狀的人，並不是說來亂的，不是這樣子，裡面的問題真的很多，搞到最後萬一怎麼樣，我們是債權人，還款義務人，這樣是不對的，所以我希望說我們的都更處能確確實實幫我們把關，你不能圖跟核准的圖都不對你也給他通過，這是不對的，你應該督促他請你正式發文來申請退縮的尺寸更改，促成這個事情讓臺北市政府正式發文給他說，好！現在改成只要退 2 公尺就好，然後整個設計圖跟核准的東西是吻合的，這樣我們民眾才會安心嘛！對不對？要不然你凌駕在都更處之上，沒人管的了你，到時候我們的舊房子也被拆了，土地權狀被拿去信託了，他說現在又要改成怎麼樣了，那我怎麼辦，我的舊房子被你拆了耶，一下子改這樣一下子改那樣，都更處也管不了也不幫我們做主，你想怎麼改就怎麼改，不對，不能這樣子，請你阿曼開發拿出誠意來，該怎麼走你就怎麼走，明明不對的東西拿來呼籠我們，你跟臺北市政府申請的，請你正式發文申請退 2 公尺就好，你的理由是什麼，清楚的跟臺北市政府申請，他們正式發文給你，取得正式的資料才來做這個事嘛！不要 2 套手法，不然一沒注意被你們怎樣了，不能這樣玩，以上，謝謝！

四、所有權人一孫○蓮（501、501-1 地號土地、1799 建號）：

1. 主持人好，專家學者好，各位長官好，各位親愛的住戶鄰居好，

今天我們都更的房子已經是四十八九年了，非常老舊，像今天來講，我們的房子外面下大雨裡面下小雨，外面不下雨裡面滴滴答答，電線時常走火，要修理八九十萬甚至一百多萬，我們沒有錢，如果不修理我們辦法住，所以我們住戶非常的痛苦，當初申請都更的時候我當年是 70 歲，我今年已經 81 歲了，人生有幾個 81 歲，我家住在四樓，我看到我的房子我就辛嘆我怎麼爬上去，不爬上不去不能到達家裡，我們在座的唐先生為了爬到四樓摔了無數次，對我們住戶來講情何以堪阿？那麼其中有些人，我們的阿曼盡了很大的努力，今天圖不好改一下，下個月圖不行再改一下，為了改了無數次，可這不是不要花錢的，我們住戶要找他溝通他就罵我，我按他電鈴就罵我，周先生按電鈴就罵他，王老先生九十九歲按電鈴就罵他，我們沒辦法，說我們的房子實在沒辦法住了，也就是我今天站在這裡，也可以說是大多數住戶的心聲，希望政府拿出魄力來，為我們這些可憐的住戶做主，拿出公權力，不然我們的房子再過三年五年十年也沒辦法合建，大家說是不是？你們說是不是？希望政府能聽到這個心聲，我們實在很痛苦，真的很痛苦，希望政府拿公權力來為我們可憐的住戶能夠把舊房子改成新房子，阿曼也講了，前面一樓的店面租金，每個月 8 萬，二樓三樓四樓每個月 4 萬，一個月來講可以拿到 20 萬，這個條件也不錯了嘛！希望大家能夠理性地對待這件事情，謝謝。

五、所有權人一葉○馨（鄰地阿曼精品大樓社區主委）：

1. 我們阿曼精品大樓住戶非常期待你們都更案能改建大樓及起建完成。
2. 應遵守台北市政府函文所載退縮 4 公尺之規定，以保障兩棟樓間的消防通道可以人員進入通行無阻礙，且巷子應該要有足夠

空間可讓大型雲梯車進入使用。

3. 連續壁導溝距離要符合建築法規規定、保留使用空間與鑑界要明確，我們不會讓松菸墨香相關事件再次發生。
4. 按建築師說明起建大樓後 4F 以上會內縮，就不會和我們有空間太近的問題，但是 1F-3F 空間距離仍太靠近，這不只有消防公安疑慮，夏天冷氣使用時會有熱氣排出產生共鳴，將引起很大的噪音必須將這個問題考慮進去。

六、所有權人—林○娟小姐（501、501-1 地號土地、934 建號）：

1. 各位鄰居好，我住在 ○ 號 3 樓，今天的圖面跟去年還有 103 年的圖面已經有變，基本上在到這次開會前有收到光碟片，才知道說有變了設計，希望阿曼開發在變更設計圖的時候可以提早讓我們知道。
2. 然後我們已選配完了，那變更設計圖完以後，我們的選配以我個人來說有點不一樣，希望阿曼開發可以提早讓我知道說我的不一樣在哪裡。
3. 我之前有寫過一份陳情書，希望整個建案可以討論一下雨遮的部分，對我來說我覺得雨遮佔整個房子的比重某些戶數太多了，這當然之前他們有過給我的解釋是為了綠建築，因為綠建築需要，所以需要做這麼多的雨遮，因為我不是專家，我也不懂，我對數字比較敏感，所以我只是就數字的部分幾乎每個都給他除過乘過加過減過，所以我只是希望專家學者跟阿曼開發可以針對這個部分幫我們做一個比較慎重的檢查，或是說再做一個檢討，也許在綠建築的整個配置上，我需要接受這麼多的雨遮嗎？他占在我的選配裡頭，我再重申一次，我希望我選配出來的跟我目前看到的圖片不要差太多，我不希望我的室內面積變小，不小心多了一個陽台多了一個雨遮出來，我相信每個人都

這麼希望，希望阿曼開發能幫我們再做檢討，以上謝謝。

七、所有權人—王○靜（鄰地 155 巷 4 弄○號）：

1. 各位住戶好，我是 155 巷 4 弄 8 號的住戶，在 102 年因為我們 4 弄從 2 號到 12 號的部分跟松菸墨香談合建破局，就是因為坪數配置的非常不好，所以在這個之後 103 年開始我們就找阿曼，可是阿曼跟我們說，因為 155 巷 14、16 號 2 隻梯的老舊五層樓沒辦法突破，所以他也想整條 155 巷 4 弄一起開發，但為了這個我們前面的住戶就只好這幾年大家都希望重建，因為房子真的舊了，所以我們前面的住戶只好發起重建，這幾年開始 103 年一直開始到今年 107 年，我們從代理實施者走到都更、走到現在協議合建、包括現在的自地自建，其實我從一個外行人到現在，我已經非常清楚，我跟都更處也有交談過，可是我現在反映的意思是說，當初阿曼跟我說因為 14、16 號切不進來所以導致前面的沒辦法再談下去，但是今天因為政府有危老，我這個 8 號、10 號、12 號，總共 12 戶，我們住戶已經全部簽署危老同意書的同時，其實我今天相信阿曼，為了阿曼公司的一句話，我已盡了鄰居的本分，我已經拜訪了 14、16 號，在這麼多年來 14、16 號已經有一半的住戶其實他們是有改變觀點，因為他們知道說房子老了再建即便分不回來還是有他的價值在，但是我是覺得不同意的住戶其實就是少了溝通多了講解，所以今天我是要跟阿曼說，我今天 12 戶已經都簽了同意書，其實不外乎就是希望阿曼給我們一次機會，希望你們再去協調 14、16 號，只剩下 5 戶的狀況戶，再者你們今天只做到事業計畫送審，當初我們前面在走都更的時候就是因為大家拖誤了，所以都更處要求我們建設公司納入 14、16 號那 2 隻 5 層樓那 10 戶，也就是因為我們沒辦法 2 號到 12 號蓋，其實蓋的起來、也住

的回來、平面車位都規劃的出來，但是前面轉角 7 層樓，就是披薩店、美容院的那塊，其實那塊也很慘，被我們也丟了，所以變成那塊 7 層樓要進來導致我們現在的狀況就會卡在又是跟 14、16 號 2 隻樓梯那 10 戶狀況一樣，就是又分不回來，所以他們土地價值大但是坪數少，土地少但是價值大，所以導致任何建商他們分配都分不回來，又把我們 2 號到 12 號給拖住了，所以我今天反映給公司，因為 14、16 號我去拜訪只剩下 5 戶的狀況戶，你們自己 18 號到 28 號其實也不是完全都簽同意書，而且也只是在送事業計畫報告書，所以都更處才把這個訊息 PASS 給我。

2. 我今天才來參加這場會議，我必須把我自己 8 號到 12 號強烈重建的心態我要反映給公司我們想重建，當然配比都可以再談，我不需要你們公司重新談過，因為我都已經整合好了，謝謝大家。

八、實施者—阿曼開發股份有限公司(林友仁主任)：

1. 剛剛地主提到信託的部分實施者補充書說明，現在謄本上看到的信託有他項權利的登記都是原有的住戶他們的他項登記，並不是公司另外再拿他們的土地去做設定，而與銀行的信託合約已經有敘明實施者是不能拿地主土地做任何的使用，所以公司絕對不可能拿來做土地融資的設定。
2. 關於稅制優惠及修圖提早跟地主溝通及說明這個部分，將來主管機關若有一些意見修圖或是跟地主討論稅制方面等等有關這個案子的細節，公司會盡量跟大家保持聯絡多做說明，讓大家比較清楚了解目前整個案子的進度。
3. 至於鄰地地主提到看有沒有機會跟公司合建的這個部分，公司會在會後會再跟地主接觸了解一下是否有可以讓公司幫得上

忙的地方，以上報告完畢。

九、 規劃單位一邑相更新規劃股份有限公司(楊閔妃襄理)：

1. 關於資金部分確實由實施者先行支付，主要的資金來源將由實施者公司自行貸款，絕對不會用地主的權利來抵押，至於信託的部分為保障實施者與地主在蓋房子或更新期間不要因為產權的異動影響到更新進度，信託絕對不是拿各位地主的產權來貸款，這個之前都已經解釋說明過很多次，且本案目前實施方式為權利變換，權利變換就是由實施者出資實施者貸款，不會用信託方式用地主的土地來貸款。
2. 退縮 4 公尺的部分，當初實施者在變更更新範圍為 9 筆時還未對設計有實質的考量，故在審議會上還是維持退縮 4 公尺的規劃，但後續在規劃店面時，若退縮 4 公尺會影響到店面的寬度導致無法達成 1 樓所有權人要求的店面寬度，再來就是為了保障被排除的鄰地改建的權益與設計的彈性，因若要配合我們這邊的規劃有延續性一起退縮 4 公尺，可能會影響到鄰地在設計上的困難，所以實施者希望給鄰地未來改建時保留設計的彈性，所以實施者已退縮 2 公尺來做設計，未來上審議會時實施者將會針對我們留設 4 公尺的困難提供審議參考，希望審議委員認同我們的設計；另外有關為什麼實施者可以修正這個設計，當初在變更範圍時是由審議會來同意並公告，已不是都委會，所以審議會有權責可以針對退幾公尺來做審議。
3. 有關黃全福先生提到更新時程冗長及協議合建部分，協議合建需百分之百同意才能作協議合建，當然實施者一直朝著這個方向做努力，希望可以 100%同意走協議合建，協議合建有些稅是不能省的，而權利變換部分土增稅與契稅未來在更新後第一次移轉可以減徵 40%，更新期間土地不能使用地價稅可以減免，

更新後分回的房子房屋稅及地價稅可以減半徵收 2 年，很多稅的優惠都只有權變才有，當然走協議合建時間也許可省下一半的時間，這個就是時間與成本上的考量，各位可以再跟實施者討論。

4. 有關工程部分的廠商，實施者表示會以大陸工程或同級的廠商為準，實施者要保護自己的名聲一定會選擇優良的廠商來施作。
5. 有關估價的部分，以前也有回應過一樣的問題，請各位參照報告書中的回應表估價師回應的內容，而提列費用部分都是依照提列標準來計算，而且未來也會經過審議審查。
6. 有關時程部分，實施者也希望審議可以加快速度。
7. 有關阿曼精品與松菸墨香之間的爭議，實施者沒辦法協助處理，但與更新單元之間的關係待會建築師會說明，且實施者與建築師一定會特別注意，一定不會影響到你們的權益。
8. 有關林小姐所說的有變更或修正希望可以提早通知說明，實施者已了解，未來審查後有變更一定會提早通知及說明。
9. 有關 155 巷 4 弄 8 號的住戶所提到有更新改建的意願，因為不再更新單元範圍內，今天就不再這邊討論細節的部份，這個部分實施者會在會後積極的跟鄰地溝通。

十、**建築設計一向度建築師事務所(謝孟樂建築師)：**

1. 管委會空間設置主要是法規有免計容積的空間，這個空間的設計對住戶來說有很多好處，當然就我個人看法來說不一定要做如地主所說的奢侈性的活動，例如管委會開管委會也需要一個空間，不可能去外面如丹堤租一個空間來開會，所以既然有這樣的空間可以使用並不會造成空間的浪費，個人在新北市執業了 21 年，大部分的建設公司都會提供這樣的空間給住戶做一

個後續的使用，這個部分可以請阿曼再跟地主溝通，我個人認為這樣的空間給住戶彈性使用是有非常大的幫助。

2. 關於導溝的部分，整個案子在過程中做過非常多的修正，無論是市政府或是地主給我們的指導，這個問題之前應該也是黃先生有提到，我們也有針對這個問題特別做改善，一樓左下角的柱子的部分因為地界是斜的，所以感覺似乎緊貼著地界線，但實際上我們規劃留有 15-20 公分，另外以連續壁的規模來說，大家可以看地下室的圖，連續壁已經做了很大的退縮，其實導溝的用意是要讓連續壁的外面抓軸在處理的時候可以依循，一般的導溝設計大概是 15 公分寬度，深度則看連續壁的深度而定，連續壁都已經退縮蠻大的距離，比一般工程上 15 公分的規範都還要退縮的更多，所以應該可以解決大家對工程上的疑慮，過去方案來說連續壁是有比較貼近地界線，但我們已經做蠻大的修正，希望大家有看到我們的努力。
3. 關於防火巷的問題，用 1 樓的平面圖來跟各位解釋，防火巷大概在民國七十多年已經沒有這樣的名稱，過去的大家都是透天後面屁股對屁股的房子，五六十年代的建築法規就叫做防火巷，例如從地界個退 1.5 公尺加起來 3 公尺的防火巷來防止火災蔓延的處理，現在的防火巷的規定防火巷的名稱已經拿掉，現在叫做防火間隔，防火間隔是特別針對後院的部分，而我們的規劃的後院的部分是整個退縮的，目前關於建築法規技術規則規定防火間隔 1 公尺以上就可以開窗，但開窗就要符合防火時效，通常建設公司的案子都不會在 3 公尺內開窗，意思就是說通常後院退足 3 公尺的話才可以開窗，各位可以看我們的樓上層都間隔 3 公尺以上，都有足夠的退縮，所以因應新的防火間隔的法規規定足夠取代防火巷，所以防火巷是沒問題的。

4. 關於側院的部分，大家有疑慮的部分在於 1、2 樓比較緊貼地界 15 公分的部分，外牆大概 30 公分，到 3 樓就有退縮，到了 4 樓距離阿曼精品就已經達到尺左右，1、2 樓因為是店面所以側邊本來就不開窗，剛剛有說過關於防火間格的規定不開窗的話是沒有需要檢討開口的問題，所以沒有檢討退縮的問題，這是針對 1、2 樓部分跟大家的說明。
5. 另外提到鑑界的問題，我們實在不清楚松菸墨香的狀況，但我們這個案子在規劃初期從阿曼精品的地界到計畫道路已經做了實際的測量，應該是很精準的距離，所以應該不會發生松菸墨香類似侵界或是工程誤差的問題。
6. 關於雨遮的部分在目前的法令下，我們這案子雨遮是可以登記的，關於雨遮不只是登記的好處，關於我們爭取綠建築黃金極來說雨遮的效益很大，大家都知道雨遮在去年建照掛號的案子就不能登記了，但是在不能登記後的這 2 年接到的案子，建設公司都還是願意做雨遮包括麗寶建設、宏盛建設，大型的建商在遇到這種環境的問題的時候還是希望多花一點成本把雨遮做起來，並不是完全是爭取綠建築，雨遮的功能並不是只有在綠建築黃金級的加分，像今天這樣下雨的時候雨遮本身對於防雨功能就很大，包括日照很大的時候也可以減少冷氣使用的時間，在政府提倡節約能源下，雨遮在省能這個部分是有很好的效果，假如雨遮沒有成效像麗寶建設這樣的大型建商根本不會想要做雨遮，他們還是願意花錢把雨遮做起來，所以雨遮在節約能源來說是有一個很大的幫助，以上針對住戶的問題做說明，還有問題的話大家再來做一個討論。

十一、 學者專家—脫委員宗華：

1. 各位鄉親午安，我覺得今天公聽會很好，因為有幾位熱心的民

眾提出意見，我講直接一點，雖然不一定絕對是對的，但是至少他很用心地找問題，我覺得這對以後整個案子的推動是有幫助的，有些就部份我想就藉這個機會，因為大家都很慎重，那我想有些地方我在這邊提醒一下。

2. 第一個，這個案子是在事業計畫，我們講事業計畫就是這個房子到底怎麼蓋？能蓋多少？提出來的一個草案，公聽會完了以後還要經過幹事會、審議會，通過之後這個才叫做定案，所以現在這個還只是草案，如果要講的話這根本只是一個草案，離核准還有一段路，但是有很多問題不是說現在就不要管了，我也贊成剛剛黃先生提到的，比如說這個貸款，這個我覺得阿曼這邊應該要簽一些保證，我的建議，比如說，正常狀況土地信託是對住戶的保障，因為過去曾有案例發生土地沒有信託，假設我是各位住戶之一，結果我的債務發生問題，土地被別的銀行拿去做什麼的時候，整個案子就被卡住了，所以土地信託其實是對各位的保障，但是這個保障會不會變成剛剛你所顧慮的，變成申請者拿去做別的事情，這個要事先講清楚，而且將來要有一個保證，建議實施者做保證這個土地我實施者阿曼不會拿來做貸款等等，這部份我覺得可以用這種方式處理，那要黃先生這邊說的要更新處去找銀行要這些東西，我坦白講，銀行不會給的，即使更新處去要也不會給，因為這涉及到個人隱私，如果今天某一家土地銀行貸款多少幹什麼，銀行萬一告訴別人以後，當事人可以去告他的，所以這個部分只要實施者做一些明確的保證，可能將來在權利變換計畫裡面可以有類似附約，所謂附約就是附帶條件，類似剛剛黃先生提到的問題，就是我的土地不能拿去做其他事情。

3. 至於管委會空間，這個坦白講一般來說為了自己的利益，大概

都會用滿，免計容積的東西大概都會用掉，這個我覺得各位可以自己考慮跟討論要不要這個東西，當然在權狀上面你的所有權會增加、公共設施的比例也會增加、造價也會增加，這個部分我覺得你們可以去討論要不要這個東西。

4. 至於導溝的深度跟寬度，我個人認為這個在目前只要提出來就好了，因為將來真正要蓋的時候營造廠自己是最怕這個事情，剛剛提到這邊要開挖地下六層樓，營造廠如果認為這個地方不夠，將來造成損鄰的話，營造廠賠不起，這種過去有這種損鄰下去他賠不起，所以今天建築師的規劃，就表示將來要施工的營造廠會採納，這個部分這種風險就叫做風險，會不會發生？不一定會發生，但是整個也許風險大一點，這個部分我倒覺得也謝謝黃先生幫各位考慮，這個已經提出來了，將來萬一真的發生這種狀況，那營造廠跟實施者要負相當大的一個責任，也就是說我已經告訴過你了可能會有這種狀況，萬一損鄰了，這個費用不該由各位去負擔，是應該由他們去負擔，我覺得像這些事情是可以再前面去說明的，因為風險管理費大家都知道是建商的利潤，那你們在這個地方這些東西都可以作為特別條款。
5. 稅這方面的部份，我是覺得的確影響很大，不是現在是將來，老房子房屋稅便宜，新房子房屋稅當然貴，而這個貴多少，這個部分我相信實施者很有經驗，可以找代書去計算讓他們了解一下，包含將來的管理費，現在各位幾乎沒有管理費，將來大樓要管理費是一定的，這些東西都是各位可以先去做一些了解。
6. 我的建議其實是實施者要加強溝通，例如剛剛講的修圖，圖改了之後應該要主動的很快的讓他們知道是怎麼回事，不要忘了

這個案子不是 100%同意，已經拖了很久了，我相信任何一方都不希望再繼續拖下去，對你們來講也是增加你們的風險跟成本，尤其剛剛所講的造價是不是 35 萬一坪，等等這些部分，我的建議是你們多做溝通，我沒有講說今天這個一定是對的，這就是加強跟居民的溝通，不是在公聽會溝通，因為將來還有聽證會，而且將來各位在幹事會或是審議會還可以繼續發言，不是說今天講完了就不能在講了，將來到審議會的時候，審議委員也會非常重視各位的意見，我的建議就是說還是請實施者及早跟他們多一些的溝通，然後把這些問題通通寫進去，我相信你們有誠意，將來他們到審議會去說明的時候是比較好的，最好是他們到審議會的時候已經沒意見了，因為都溝通好了，這是最理想的，那這樣審議委員就覺得大家都溝通好了速度就會快，我想你們都有經驗，如果很多意見再回去再溝通就跟法院一樣，法官說再回去溝通一下再來一次，都是時間、都是成本，所以這個對你們也不利，對住戶當然更不利，今天我聽完以後我個人認為其實問題沒有很大，只是可能前面的溝通或是住戶很謹慎，那這個謹慎是對的，那請實施者多說明一下，而且簽下一些保證的東西，那這樣子我相信速度會很快，今天聽起來問題沒有多到哪裡去，所以我的建議是這樣。

十二、 臺北市都市更新處一馮工程員建穎：

1. 有關剛剛陳情人所提有關工安跟退縮人行 2 公尺的部分，因為這個案子現在屬於公聽會階段，後續更新處這邊會進行實質上的審查，會提幹事、審議會審查，由專家學者及各建管處、消防局等專業單位替這個案子把關，所以不是更新處不做審查，我們會依法辦理。
2. 另外有關陳情人常提到信託的問題，這部分再請實施者多做說

明。

3. 補充退縮 2 公尺的部分，這是實施者當初劃定的時候的一個原則，後續我們還是要提到審議會上面去做討論，這些設計還是要經過審議委員同意，日前事業計畫在審查的過程中，這邊澄清一下。
4. 有關信託的部分，剛剛陳情人請我們發文給銀行，其實信託是銀行跟實施者之間的契約行為，市府本來就辦法去介入這一塊，可能要再請實施者再多做溝通協調，再說明清楚。

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 11 時 15 分）