

**「擬訂臺北市大安區辛亥段三小段 518 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案」第二次退補正意見回應表**

依據臺北市都市更新處 101 年 6 月 4 日北市都新字第 10031618020 號函辦理。

**壹、相關證明文件審查表**

審查項目	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
四、事業計畫同意書	1.部分立同意書人簽署筆跡相似，請說明是否為本人親簽，並負文件無誤之責。	1.遵照辦理，本案同地段 525 地號所有權人嚴晉生、嚴復生已簽署授權書，授權嚴恆生代為處理都市更新相關事宜；而嚴震生、嚴巽生目前則已將產權移轉為嚴恆生所有，故前述同意書均由嚴恆生簽名蓋章。惟依都市更新條例規定，同意書及同意比須依報核當日之謄本填具及計算，因產權移轉完成與報核日期間之落差，致產生同意書親簽之疑義。針對此部分疑義，實施者不計算嚴震生、嚴巽生之同意書，並重新計算同意比；經重新檢討，目前私有土地所有權人同意比為 75%，私有土地面積同意比為 83.04%，私有合法建物所有權人同意比為 80.65%，私有合法建物樓地板面積同意比為 83.42%，仍符合都市更新條例第 22 條規定。	1.P5-5、附件冊附錄二

**貳、事業計畫書內容審查表**

審查項目	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
五、現況分析	1.P5-1~P5-4，表 5-1、5-2 權屬清冊表多處錯誤，請檢視修正。 2.P5-5 有關同意參與更新事業計畫之私有土地所有權人之人數及其同意比例有誤，請更正。 3.P5-15 所載車位與 P10-15 不符，請釐清修正。 4.本案距離捷運文湖線六張犁捷運站約步行距離 300 公尺，基地範圍 500 公尺內另有 3 處停車場，其使用率為 52.48%~76.60%，是否適用「臺北市建築物增設室內公用停車空間供公眾使用鼓勵要點」，請再檢視其必要性。 5.另請補充基地周邊申請中、近期核備、近期取得建照、使照等且申請停獎之建案，以利併同檢視基地周邊未來停車供需之變化。	1.遵照辦理，已檢視修正權屬清冊表。 2.遵照辦理，已更正同意比例計算誤植內容。 3.遵照辦理，已釐正自設車位數量。 4.經針對平日現況基地周邊 300 公尺半徑範圍內，基地外部環境停車供需調查資料整理顯示，包含路邊停車及對外開放之路外公民營停車場，本地區基地開發影響範圍內，停車供給總數為汽車 1,518 席，汽車總停車需求數為 1,611 席，需供比為 1.061，整體供給尚不足 93 席汽車停車位，雖部分路外停車場並未達 100%使用滿場情形，惟本地區仍有相當比例停車需求，係採路邊停車及違規停車方式處理，顯示基地周邊仍有停車需求無法滿足之情形，故本基地未來開發後，停獎車位之開放，將對地區停車供給不足問題之改善，產生明確具體之效益。 5.經本案實地查訪，基地周邊 300 公尺範圍內，現況並無其他有申請停車獎勵之新建工程案，已建好取得使用執照之現有建築物，地下室停車空間皆為私人自用，亦未有停獎車位開放使用情形。	1.P5-1~P5-4 2.P5-5 3.P5-15、P10-15 4.P5-13~P5-15
十、重建區段之土地使用計畫（含建築物配置及設計圖說）	1.請補估價摘要於計畫書附錄。 2.綠建築保證金計算有誤，請確實補正。	1.遵照辦理，已補附估價摘要於計畫書附錄。 2.遵照辦理，已補正。	1.附錄十 2.P10-2

審查項目	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>3.P10-5(圖 10-2)所示人行道檢討圖，請確實依平面圖所列數字計算實際面積。</p> <p>4.P10-6，剖面圖方向錯誤，請修正；昇降設備說明大樣圖請放大並以清晰字體呈現。</p> <p>5.P10-7 於(一)開發內容說明，載有「街道家俱」，然未見說明，請檢視釐正。</p> <p>6.P10-15，1 樓及 1 樓夾層之面積請分別計列，並請確定依建築技術規則檢討是否符合法令規定；1 樓 6.64m<sup>2</sup>住宅單元之必要性及合理性，請說明；12 樓應屬獨立一樓層亦或 11 樓之夾層，請載明；倘為獨立樓層，平面圖未有獨立出入門戶，且其各戶面積四有不符臺北市都市更新自治條例第 11 條之規定，請確實釐清說明修正之。</p> <p>7.地下室各層面積檢討說明字體太小難以審視，請修正。</p> <p>8.地下一層平面圖車道轉彎處連續壁位置及厚度與其他地下層不符，壁體與界線重複，其施工及結構是否可行，請確實釐清說明之。</p> <p>9.所有建築平面圖應標註基本尺寸、樓梯上下方向、地下室車道請標註坡度及坡度線，並請以合適比例呈現圖面。</p> <p>10.縱橫向剖面圖請加註平面大樣標示所剖位置，文字數字說明部分請放大字體呈現。</p> <p>11.本案住宅單元空調室外機是否併建築立面整體考量，請補充。</p>	<p>3.遵照辦理，已確實依平面圖所列數字調整。</p> <p>4.遵照辦理，已補正剖面方向並放大清晰呈現昇降設備說明之字體。</p> <p>5.遵照辦理，已修正為「街道鋪面」。</p> <p>6.遵照辦理，已分別計列 1 樓及 1 樓夾層之面積，且依建築技術規則 1-18-(3)檢討各戶面積&lt;1/3 樓地板面積且&lt;100 m<sup>2</sup>；1 樓 6.64 m<sup>2</sup>住宅單元經檢討修正為一般事務所；11、12 樓設置挑空樓層（非夾層），由 11 樓出入。</p> <p>7.遵照辦理，已放大字體。</p> <p>8.因車行斜坡道(含機車出入專用道)需與彎折之地界保持適當之間距且符合法令之轉彎半徑始可順利行駛至地下層，經與結構技師檢討將地下 1 層以上之車行斜坡道向連續壁外做推移（連續壁先行施作至 B1F，待 B1F 坡道施作時再敲除連續壁體並續接 B1F 坡道及地下室外壁），以使機車與汽車可順利行駛至地下層，並可與地界保持 9.5CM 之間距（車行坡道出口邊界，施工較易控制）。</p> <p>9.遵照辦理，已補正。</p> <p>10.遵照辦理，已加註並補正。</p> <p>11.遵照辦理，已整體考量。</p>	<p>3.P10-5</p> <p>4.P10-6</p> <p>5.P10-8</p> <p>6.P10-15、P10-23</p> <p>7.P10-16~P10-19</p> <p>8.P10-16 ~ P10-20</p> <p>9.P10-16 ~ P10-25</p> <p>10.P10-28</p> <p>11.P10-26、P10-27</p>
十三、實施方式及有關費用分攤	1.P13-1 與 P15-3 公寓大廈管理基金法令依據不一致，請釐清。	1.遵照辦理，已釐清並更正。	P13-1、P15-3
十四、拆遷安置計畫	本案雖符條例 22 條門檻，然未同意比有 20%，計畫書內載依都市更新條例第 36 條規定由本府代為拆除，惟未符「臺北市政府受理都市更新權利變換實施者依都市更新條例第 36 條規定請求代為拆除或遷移土地改良物補充規定」，未來如何處理，請詳予說明。	本案自報核日期至今，實施者仍持續推動本案之溝通協調作業，努力提高共識，並有所有權人陸續繳交同意書；而截至 101 年 6 月止，經重新統計已提交之同意書，其未同意戶數為 5 戶以下且占總戶數 10% 以下，尚符合「臺北市政府受理都市更新權利變換實施者依都市更新條例第 36 條規定請求代為拆除或遷移土地改良物補充規定」。而本案將以取得全數所有權人之同意為目標，故實施者將持續與所有權人積極溝通與協調。	P14-1
十五、財務計畫	1.拆除費用已由各戶建物拆遷補償費內扣除，應不得再計入總經費表內，請修正。	1.本案依據都市更新條例第 36 條規定，拆除費用於各戶建物拆遷補償費內扣除，並將此拆遷補償費用提列於共同負擔；另外，為辦理建築物代為拆除作業，亦需於共同負擔內編列拆除費用。前述二項費用，均為辦理都市更新事業之實際支出項目，故應由土地及合法建物所有權人共同負擔。另共同負擔之負擔者實際為更新單元範圍內之所有權人，補償給建物所有權人之拆遷補償費內已扣除拆除費，騰空待拆房屋之拆除費理應由原扣除之拆除費支應，並應納入共同	1.P14-4、P14-5、P15-1

審查項目	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>2.鑽探費應以孔為單位，請修正。</p> <p>3.工程造價之加成及物價指數調整應分別計列，重複處請修正。</p> <p>4.1 樓挑高部分非全部面積，仍請分別計列。</p> <p>5.鑑定戶數與附錄 7-8 頁不符，請釐清修正。</p> <p>6.公寓大廈管理基金之法令規定，請一致性表述。</p> <p>7.本案鄰房鑑定費用之計算，請載明開挖深度。</p> <p>8.P15-5，人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費等費用計算有誤，請確實釐正。</p> <p>9.經常管理費之通知交屋日起，刪除通知等字。</p> <p>10.人行步道提供不特定公眾使用，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬等其他障礙物，請修正。</p>	<p>負擔；另外，假設實施者為都市更新會，未提列拆除費用，則此項費用最後亦需由都市更新會(即所有權人)負擔，因此，補償費扣除拆除費後留待實施者統一代為拆除，仍有拆除費用必須支應，故列入共同負擔內實符合提列原則之規定。</p> <p>2.遵照辦理，已修正。</p> <p>3.經查 99 年 6 月「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」之建築物工程造價標準單價表內之各項單價，係依據 96 年 7 月「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」之建築物工程造價標準，參考物價變動情形調整後，作為新的標準單價。99 年 6 月「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」內提出之計算範例，均以經物價調整後之單價為基礎，再行計算地下層加成或地上層加成；故本案依前述計算原則之原意，並參考已核定通過之案例，以報核當期之物價調整基準調整單價後作為本案之標準單價，再依據建築物地下層加成原則計算加成。</p> <p>4.遵照辦理，已分別計列。</p> <p>5.遵照辦理，已釐清修正。</p> <p>6.遵照辦理，已修正。</p> <p>7.遵照辦理，已載明開挖深度。</p> <p>8.遵照辦理，已確實釐正。</p> <p>9.遵照辦理，已刪除。</p> <p>10.遵照辦理，已修正。</p>	<p>2.P15-1</p> <p>3.P15-2</p> <p>4.P15-2</p> <p>5.P15-4、附錄七-8</p> <p>6.P15-3</p> <p>7.P15-4</p> <p>8.P15-5</p> <p>9.P16-1</p> <p>10.P16-2</p>
十六、實施進度	請說明本案實施進度	遵照辦理，已補充說明。	P18-1
十九、其他事項	<p>1.計畫書部分圖面模糊不清，請詳予檢核及清楚呈現。</p> <p>2.請依表列各項審查意見，詳予檢核及修正相關內容，俾利審查。</p> <p>3.附錄 9-1 頁綠建築分級評估計分表有誤，請釐清。</p> <p>4.公有土地管理機關意見請予回應，並將公函影本至於附錄。</p>	<p>1.遵照辦理，已調整圖面，增加解析度。</p> <p>2.遵照辦理，已詳實檢核及修正相關內容。</p> <p>3.遵照辦理，已釐清。</p> <p>4.遵照辦理，已針對公有土地管理機關意見進行回應，並將公函影本至於附錄。</p>	<p>3.附錄九-1</p> <p>4.P19-1、附錄十一</p>

## 「擬訂臺北市大安區辛亥段三小段 518 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案」第一次退補正意見回應表

依據臺北市都市更新處 101 年 1 月 2 日北市都新事字第 10031618011 號函辦理。

### 壹、相關證明文件審查表

審查項目	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
四、事業計畫同意書	1. 私有土地所有權人同意比例有計算錯誤，請更正。 2. 同意參與更新事業計畫-私有土地所有權人清冊，編號 38、40 同意事業計畫土地面積欄有誤植，請予以更正。 3. 土地所有權人倪陳雲嬌，其事業計畫同意書及公共設施用地捐贈同意書簽名不清楚，請予補正。 4. 部分立同意書人簽署筆跡相似，請說明是否為本人親簽，俾負文件無誤之責。	1. 遵照辦理，已更正同意比例計算誤植內容。 2. 遵照辦理，已更正面積誤植內容。 3. 本案所附土地所有權人倪陳雲嬌之事業計畫同意書及公共設施用地捐贈同意書確為其本人親自簽名，惟因倪陳雲嬌年事已高，雙手無法正常執筆書寫正體字，字跡較不清楚。 4. 遵照辦理，經檢視有部分同意書係為其親屬代為簽名，已撤銷其同意書並重新計算同意比例。	1. 附件冊附錄二 2. 附件冊附錄二 3. 一 4. 附件冊附錄二
六、其他相關證明文件	1. 請勾選送審類別。 2. 更新後戶數為 50 戶或 49 戶，請釐清。	1. 遵照辦理，已勾選為公開展覽版。 2. 遵照辦理，更新後戶數為 50 戶，已補正。	1. PV。 2. PV。

### 貳、事業計畫書內容審查表

審查項目	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、辦理緣起與法令依據	1. 請說公告劃定...為更新單元等文字。	1. 遵照辦理，已補述說明。	1. P1-1
二、計畫地區範圍	1. P2-3(圖 2-2)更新單元地形套繪圖，其更新單元邊緣地號印刷不清楚，請予配合補正改善。	1. 遵照辦理，已配合補正改善。	1. P2-3
五、現況分析	1. P5-1~P5-4，表 5-1、5-2 權屬清冊表多處錯誤，請檢視修正。 2. P5-5 有關同意參與更新事業計畫之私有土地所有權人之人數及其同意比例有誤，請更正。 3. P 附錄八-2 內文似有誤植，請檢視更正。 4. P 附錄八-3、P 附錄八-4 所示有關汽車停車獎勵車位及自設車位數量與本案規劃數量不符，請釐正。 5. P5-19 請提供更新單元周圍地產市場分布示意圖。	1. 遵照辦理，已檢視修正權屬清冊表。 2. 遵照辦理，已更正同意比例計算誤植內容。 3. 遵照辦理，已檢視更正。 4. 遵照辦理，已釐正汽車停車獎勵車位及自設車位數量。 5. 遵照辦理，已補附更新單元周圍地產市場分布示意圖。	1. P5-1~P5-4 2. P5-5 3. P 附錄八-2 4. P 附錄八-3、 P 附錄八-4 5. P5-19
六、細部計畫及其圖說	1. P6-2 請補附都市更新計畫書規劃構想圖，並檢討本案規劃內容是否相符。 2. P6-2 土地用分區請分述土地使用分區及使用組別，並摘錄住宅區規定；另本市土地使用分區管制規則業修正為自治條例，請一併作文字修正。	1. 遵照辦理，已補附都市更新計畫書規劃構想圖；本案規劃設計內容與都市更新計畫書之規劃構想相符。 2. 本案已依「相關計畫書範本製作及審查注意事項」規定，將土地使用分區及使用組別於第拾章重建區段之土地使用計畫敘明；另已將法令規定修正為「臺北市土地使用分區管制自治條例」。	1. P6-4 2. P10-7 P6-1、P6-2
八、區內公共設施興修或改善計畫	1. P8-1、P8-2 有關本案北側部分計劃道路用地捐贈，未見地號 538 吳經明之捐贈同意書，請補附。倘未有其同意書，其餘章節涉及	1. 遵照辦理，已補附地號 538 吳經明之捐贈同意書。	1. 附件冊附錄三

審查項目	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	相關內容亦請併同修正。		
十、重建區段之土地使用計畫（含建築物配置及設計圖說）	<p>1.P10-2 增設公用停車空間容積獎勵請詳列計算式，並說明機車獎勵停車位之法源及計算式。</p> <p>2.P10-4(圖 10-2)所示人行道檢討圖，部分數值錯誤，請釐正。人行步道檢討圖第 11 圖塊爭取獎勵面積之合理性，請說明；步道空間有突出之花台、植栽穴應予扣除；建物主要出入口及車道出入口扣除部分，請標示尺寸。</p> <p>3.P10-5，AB 剖面方向錯誤，請修正。</p> <p>4.P10-7 於(一)開發內容說明，載有「街道家俱」，然未見說明，請檢視釐正。</p> <p>5.P10-14(表 10-6)部分數值錯誤，請釐正；另本表請依本處公告之「相關計畫書範本製作及審查注意事項」辦理。</p> <p>6.P10-19(圖 10-15)所示一層平面圖面積計算檢討有誤，請釐正。</p> <p>7.P10-19、P10-20 一層平面圖之夾層面積，請確實依建築技術規則檢討。</p> <p>8.P10-20(圖 10-16)所示二層平面，面積檢討似有誤，請檢視釐正。</p> <p>9.P10-29(圖 10-25)所示有關陰影檢討，其陰影分割面積各邊長有標示不清楚且與其計算式不符，請釐正。</p> <p>10.所有建築平面圖指北朝上、標註基本尺寸、樓梯上下方向、地下室車道請標註坡度及寬度。請於地下一樓平面圖標註連續壁與建築線間之尺寸。</p> <p>11.本章節圖面數字文字有模糊標示不明處，請檢視修正，以利審查。</p> <p>12.6 米計畫道路應退縮 2 米空間與道路順平處理部分請於 1 樓平面圖中標示說明，並另繪細部圖說說明容積差及容積界面如何處理；另臨嘉興街側 2 米空間設置植栽穴之合理性，請併檢討。</p> <p>13.P10-19 圖示中 6.64 m<sup>2</sup>一般事務所設置之必要性及合理性，請說明。</p> <p>14.建築立面請依本市土地使用分區管制自治條例，本市都市更新自治條例及建築技術規則等規定檢討建築物高度比、後院深度比等，並標示於圖面上列舉檢討之法令依據；另是否需依高層建築物專章檢討，併請說明。</p>	<p>1.遵照辦理，已說明汽車獎勵停車位之法源及計算式。</p> <p>2.遵照辦理，已修正人行道檢討圖；而檢討圖第 11 圖塊，係為車道切割後剩餘之面積，原則上仍供人行使用，並可與南側基地未來留設之人行步道連接，故本案仍予以計入人行步道面積檢討。另步道空間無突出之花台，且植栽穴部分與人行步道地面順平，應無需扣除。已標示建物主要出入口及車道出入口尺寸。</p> <p>3.遵照辦理，已修正 AB 剖面。</p> <p>4.遵照辦理，已檢視修正。</p> <p>5.遵照辦理，已依「相關計畫書範本製作及審查注意事項」修正。</p> <p>6.遵照辦理，已釐正。</p> <p>7.遵照辦理，已檢討補正。</p> <p>8.遵照辦理，已檢視釐正。</p> <p>9.遵照辦理，已釐正。</p> <p>10.遵照辦理，已補正。</p> <p>11.遵照辦理，已檢視修正。</p> <p>12.遵照辦理，已檢討補正 1 層平面圖，並補充說明高程差及高程界面如何處理；另臨嘉興街側 2 米空間內並無設置植栽穴。</p> <p>13.遵照辦理，此戶已修正為住宅單元，預計規劃為管理員使用休息室。</p> <p>14.遵照辦理，已標示於圖面上列舉檢討之法令依據；另本案無須依高層建築物專章檢討。</p>	<p>1.P10-2</p> <p>2.P10-4(圖 10-2)</p> <p>3.P10-6</p> <p>4.P10-8</p> <p>5.P10-15(表 10-6)</p> <p>6.P10-20 (圖 10-15)</p> <p>7.P10-20、P10-21</p> <p>8.P10-21(圖 10-16)</p> <p>9.P10-30(圖 10-25)</p> <p>10.所有建築平面圖</p> <p>11.第十章相關圖面</p> <p>12.P10-20</p> <p>13.P10-20</p> <p>4.P10-28</p>
十一、都市設計與景觀計畫	<p>1.P11-2 有關 2.提供人性尺度的街道敘述合計寬度未合宜，請釐清。</p> <p>2.P11-2 重複，請更正。</p> <p>3.附錄九-3、附錄九-5 綠化量指標，實際建蔽率:38.38 m<sup>2</sup>有誤植，請更正之。</p> <p>4.P 附錄九-3 所示其二綠化設計概要，略述「共計大喬木 14 株、小喬木 0 株，共計 14 株」與 P11-6(圖 11-6)所示及其植栽計畫原則所述不相符合，請釐正。</p>	<p>1.遵照辦理，已補充說明。</p> <p>2.遵照辦理，已補正 P11-3、P11-4。</p> <p>3.遵照辦理，已更正。</p> <p>4.遵照辦理，已釐正。</p>	<p>1.P11-2</p> <p>2.P11-3、P11-4</p> <p>3.P 附錄九-3、附錄九-5</p> <p>4.P11-6(圖 11-6)</p>

審查項目	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	5.P 附錄九-5 有關開挖率計算有誤，請釐正。 6.附錄九頁碼錯誤，請更正。	5.遵照辦理，已釐正。 6.遵照辦理，已更正。	5.P 附錄九-5 6.P 附錄九
十二、防災計畫	1.指導原則應依規定逐項檢討說明，非僅摘錄規定。 2.11 米道路之 8*20m 作業空間界線是否於人行道上，請釐清。	1.遵照辦理，已檢討說明。 2.11 米道路之 8*20m 作業空間位於道路上。	1.P12-1 2.P12-2
十三、實施方式及有關費用分攤	1.P13-1 與 P15-3 公寓大廈管理基金法令依據不一致，請釐清。	1.遵照辦理，已釐清並更正。	1.P13-1、P15-3
十四、拆遷安置計畫	1.P14-4 有關本案合法建築物拆遷補償費及其他地上物拆遷補償之計算，是否符合臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第 7 條第 1 項及第 9 條第 1 款，其合法建築物拆遷補償費，按重建價格補償；建築物以拆除面積乘以重建單價計算重建價格，請予以釐正。 2.另本表請依本處公告之「相關計畫書範本製作及審查注意事項」辦理。	1.依據臺北市都市更新自治條例第 4 條規定，權利變換範圍內合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費應由實施者依都市更新條例第 36 條第 2 項規定查定。因此，實施者已依前述相關法令規定委託不動產鑑價機構查定之。 2.本表已依「相關計畫書範本製作及審查注意事項」規定辦理。	1.P14-4 2.P14-4
十五、財務計畫	1.P15-1(表 15-1)都市更新事業實施總經費成本估算表，未列空氣污染費，請補正。 2.P15-4(表 15-8)都市更新規劃費用估算表計算有誤，請予以一併更正，並補附實際簽約之合約佐證；不動產估價費請列計算式。  3.P15-6 有關信託費，其合約詳附件六，非附錄六，請更正，及說明所有權人意願。 4.P15-5 有關貸款利息，為使其更明確，請將自有資金、融資資金其計算式列出說明，請配合補充其資料。	1.本表已依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」編製，其中空氣污染費依規定已於營建費用中，故不另提列。 2.(1)已更正都市更新規劃費用估算表；另本案都市更新規劃費用係依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，因未超出標準，故依規定無須檢具合約或估價單。 (2)已補充不動產估價費計算式，而不動產估價費係依實際合約金額認列，已檢具合約影本佐證。 3.遵照辦理，已更正並說明所有權人意願。 4.遵照辦理，已補充說明貸款利息之計算式。	1.P15-1 2.(1)P15-4  (2)15-4 3.P15-6 4.P15-5
十九、其他事項	1.所有建築平面圖請以指北朝上。 2.計畫書部分圖面模糊不清，請詳予檢核及清楚呈現。 3.請依表列各項審查意見，詳予檢核及修正相關內容，俾利審查。 4.本案合法建築物門牌地址與測量成果簿門牌是否一致，請釐清。  5.附錄七-8~9，範圍圖及地址難以核對，請於圖示內清楚標示相對建物坐落位置及其戶數。	1.遵照辦理，已修正。 2.遵照辦理，已調整圖面，增加解析度。 3.遵照辦理，已詳實檢核及修正相關內容。 4.遵照辦理，已檢視，本案合法建築物門牌地址與測量成果簿門牌一致。 5.遵照辦理，已於附錄七-8~9 詳加說明。	4.附件五 5.P 附錄七-9

## 公聽會紀錄回應綜理表

### 「擬訂臺北市大安區辛亥段三小段 518 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案」公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國一百年八月六日（星期六）上午十時整

開會地點：臺北市大安區安居街 98 巷 22 號 4 樓（黎明社教中心）

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形
專家學者 曾教授漢珍	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.都市更新的推動，與基地條件及土地所有權複雜程度有關，亦需要漫長的時間進行。本基地區位良好，土地規模適宜，實施者及規劃團隊辦理都市更新經驗豐富，所有權人踴躍參與，相信本更新案必能順利完成。</li> <li>2.本案面對嘉興公園，應於基地四周留設人行空間，提供給大眾使用；另本案爭取停車獎勵必須提供完善的停車場營運計畫，並進一步討論管理方式，增加公共利益。</li> <li>3.事業計畫主要是審核容積獎勵及建築圖面，實施者及規劃團隊會極力爭取最大獎勵，至權利變換時，將委託公正的估價師計算每一位所有權人的價值，並提供原則性的比例，相關的數據及圖面仍應依據臺北市政府核定為準。</li> <li>4.都市更新特點之一，是讓所有權人共同參與討論及規劃，過程中除參考所有權人的建議，也必須採納專家學者的意見，彼此相互交流，共同努力完成。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.敬悉。</li> <li>2.遵照辦理，本案於臨計畫道路側均退縮留設人行步道空間，供大眾行走。另停車場營運計畫已研擬附於事業計畫書內，並於住戶管理規約(草案)載明。</li> <li>3.敬悉。</li> <li>4.遵照辦理，本案已納入專家學者的意見，並將持續與現住戶溝通互動，以促使本更新案順利進行。</li> </ol>
專家學者 宋教授立堯	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.各位地主鄉親對未來居住的建築物有很高的期待，建築師設計也相當用心，例如設置屋頂洗衣台、地下室垃圾暫存區、夜間燈光省電設施及建築物開窗面向等，皆設計合宜。</li> <li>2.針對建築規劃部分，提出三點建議：第一，本案建築物外型樸實，可再增加美觀性；第二，屋頂綠化部分，請建築師選取易於栽種的植物，以利未來維護管理；第三，空地可增加草皮或設計透水磚鋪面，達到基地有效保水。</li> <li>3.本案建築設計部分，建議建築師將防災問題納入考量。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.敬悉。</li> <li>2.(1)本案基地位處寧靜巷弄中，西北側臨公園綠地，故擬以簡易樸實設計手法，降低量體感，創造優質生活場域。 (2)已於頂樓設計空中花園，並選擇栽種黃楊、越橘葉蔓、假儉草等植物，既美觀又容易生存。 (3)本案擬於中庭上方設置花檯，收集雨水過濾再利用，達到基地保水功能。</li> <li>3.本案已依照建築技術規則及內政部頒訂之劃設消防車輛救災活動空間指導原則等相關規定，規劃本基地之消防設施及防火避難空間。</li> </ol>
都市更新處代表 陳小姐	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.本次自辦公聽會依照法定程序辦理，歡迎民眾多加參與，瞭解自身權益及表達意見。公聽會功能是廣納大家意見，如果對本案有不明瞭或是其他建議，請提出討論並請實施者說明。</li> <li>2.本案都市更新實施方式採權利變換，因權利變換程序較為複雜，對於估價方式、流程、選配時機及選屋方式等，未來請實施者與民眾</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.敬悉。</li> <li>2.遵照辦理；未來規劃單位與實施者將會盡全力與住戶們持續溝通。</li> <li>3.敬悉。</li> </ol>

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形
	<p>多加互動討論，雙方溝通若充分順暢，本更新案會更加順利完成。</p> <p>3.各位有任何都市更新法令上的問題，更新處設置法令諮詢專線，歡迎大家打電話至更新處詢問，電話是(02)2321-5696#3030、2635。</p>	
許宜秋女士	各位鄰居都很期待本案能順利完成，已召開多次改建會議，實施者與地主互動良好，開發人員努力與住戶溝通，里長也很積極推動公園停車場地下化，未來居住環境必定相當優質。	感謝支持，規劃單位與實施者將儘速推動本更新案。
高陳山卡先生	<p>1.請說明協議合建與權利變換的不同。</p> <p>2.基地周邊可否再增加樹木數量？</p> <p>3.外來訪客是否能使用地下室停車位，請說明。</p>	<p>1.未來進行權利變換時，實施者會提供相關數據與所有權人討論，並委託三家不動產鑑價機構，計算所有權人更新前的價值；選配方式與選配原則可以事先協調，若有重覆選配再辦理公開抽籤；若採協議合建，將依所有權人與實施者的協議內容執行。</p> <p>2.樹木種植的間距若過於緊密，有礙其生長空間，規劃開放空間時，亦需考量都市防災功能、消防車進出動線等因素；本案樹種及數量挑選後續將會檢討改進，並與住戶進一步溝通討論。</p> <p>3.地下室的停車管理辦法及營運計畫將納入住戶管理規約(草案)。住戶管理規約(草案)將列於事業計畫書之附錄內供審議參考，未來將依規約檢討使用。</p>
徐春田先生	請實施者提供分配面積、選配位置等，方能取得所有權人同意，若已簽定同意書者，未來是否無立場反對？	本案目前只進行到更新事業計畫審議階段，有關實際更新後總價值、分配面積及選配位置，未來將以權利變換計畫書內容為準；另如所有權人欲撤銷原簽署之同意書，可參照都市更新條例第 22 條規定「...除民法第 88 條、第 89 條及 92 條規定情事或雙方合意撤銷者外，所權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。」即便住戶不同意都市更新案，仍有權利參與權利變換；實施者與規劃單位將盡全力與住戶們取得共識，圓滿達成本更新案。
林慧君女士	<p>1.本案進行已將近五年的時間，舉辦超過二十個以上的會議，皆以通知、電話及人為拜訪，請每一位住戶參加。其中部分住戶相當忙碌，以致每次會議都沒有參加，亦不提供意見，直到多數住戶已達成協議時，才提出意見。</p> <p>2.都市更新必須維護多數住戶的權益，本案以公平、公開、公正的方式進行，若個別住戶有特別要求，請明確表達，並尊重他人。</p>	<p>1.敬悉。</p> <p>2.實施者將秉持公平、公正、公開之原則並尊重現住戶的意見，持續與住戶進行溝通協調。</p>
陳芝山先生	1.一樓原有六戶，目前設計僅為五戶，南側僅有三戶，請說明未來如何選配？	<p>1.本案因建蔽率限制，故一樓僅設計五戶。</p> <p>2.未來進行權利變換時，實施者會提供相關數據與所有權人討論，並委託三家不動產鑑價機構，計算所有權人更新前的價值；選配方式與選配原則可以事先協調，若有重覆選配再辦理公開抽籤。</p>
鄭少瑜先生	1.請問車道設計是單向還是雙向？	本案因基地尺寸限制，僅設計單車道，經過多次檢討修正後，縮減車道寬度，並將機車道與汽車道分開，以提高行車安全。