

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 231 次會議紀錄

105 年 4 月 1 日府都新字第 10530248000 號

壹、時間：民國 105 年 3 月 14 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市政府 8 樓都市計畫委員會會議室（西南區）

參、主持人：方副主任委員定安^代

紀錄彙整：計祐生

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、報告提案

一、「擬訂臺北市南港區玉成段三小段 711-3 地號等 24 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 王筱文 23215696#2951）

討論發言要點：

（一）財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）（書面意見）

1. 本案共同負擔比例達 40.84%，應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，並調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
2. 本案國有土地比例為 2.63%，故其銷售管理費與風險管理費應按國有土地權值比例調降並將調降價值換算屬於國有土地權值併入本署權利變換之應分配權利價值內，以維護全民及公產權益。事實上國有地參與都更對實施者言風險確較私地低，且本案國有房地亦不為銷售，請實施者依上述為調降。
3. 依事業計畫書（第五次審議會版）第審議會-1 頁所載，實施者業依第 221 次審議會本分署陳述意見書意見回應，惟其中國有土地處理方式，「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（以下簡稱處理原則）經財政部 103 年 12 月 4 日修正發布，處理原則第 3 點第 2 項規定點次變更調整為第 3 點第 3 項，請修正事業計畫書所載之條文項次文字。
4. 本案容積獎勵 54.22%，應以適量而非以最大化，且設計應以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。請實施者就現有事業計畫之建築規劃設計估算未申請容積獎勵時之建築物樓層高、共同負擔費用、總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積，申請容積獎勵後，每增加 1 樓層之對應增加容積比例、共同負擔費用及比例、增加之總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積具體數額，並就前述項目內容製作表格條列明細及計算式，俾以表示意見。亦請

考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積獎勵後之建築量體及土地所有人有實質受益，並檢討申請容積獎勵比例之必要性及合理性。

(二) 財政局（公有土地管理機關）

1. 本案係依事業計畫報核(98年)時之標準提列共同負擔費用，人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例仍達 40.84%，請實施者酌予調降，並提請審議會審議。
2. 營業稅：依事業計畫第 15-1 頁載明以「更新後土地所有權人分配房屋現值*5%」方式提列，惟與第 15-5 頁實際提列計算方式不同，請實施者重新計算及修正以此為計算基礎之相關數據。
3. 實施者僅於權利變換計畫第 16-13 頁載明「財政局分回房地部分，後續配合辦理驗收及保固事宜。」，請於事業計畫加註：「實施者應配合臺北市政府財政局驗收等相關事宜，且自房屋交付使用之日起建築物裝修或其他保固 1 年，樑柱結構體 15 年、防水保固至少 2 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。」。
4. 本局確於選配期限申請分配住宅單元 1 戶(20F-B2)及地下 4 層停車位 2 個(編號 88、89)，惟權利變換計畫第 14-2 頁與第 16-10 頁所載不一致，請實施者釐清修正。

(三) 捷運工程局

本案南側毗鄰玉成段三小段 711-9 及 712-1 地號土地，係民國 80 年捷運南港線徵收後山埤捷運出入口用地分割後剩餘之土地，原土地所有權人申請一併徵收，目前作為現有巷玉成街使用，本局未來無再開發計畫，也不涉及撤銷徵收問題。

(四) 建築管理工程處 莊幹事家維

1. 711-9 地號土地使用分區為商一特(原屬住三之一)，該筆土地管理機關為臺北市政府捷運工程局，若捷運局有整體開發構想，或都市計畫已敘明有相關整體利用計畫，可依相關計畫作整體開發，即可免檢討畸零地。
2. 因 711-9 及 712-1 地號土地已經捷運局徵收，基本公共設施業已完成，是否可視為已建築完成而不涉及畸零地，後續於本案申請建造執照時，可由本處建照科專案簽報。
3. 有關本案高層專章檢討、圍牆設置、裝飾性構架、高層緩衝空間位置合理性、基地東西側檢討高度比、建物一層高度達 5 公尺之必要性等建築法令規範業已檢討說明，後續於申請建造執照仍應依行政驗收及技術抽查予以

續辦。

(五) 交通局 洪幹事瑜敏

都市更新事業計畫書：

1. 請釐清汽車停車席位（與交評不符）。
2. 基地開發衍生交通量推估部分，建議引用一致參考資料或規劃模式（台北都會區整體運輸需求預測模式建立-旅次行為調查及旅次發生模組（TRTS-IV））。
3. P10-64，衍生人旅次推估與分析建議參考 TRTS-IV。
4. P10-64，請補充說明一般零售業晨昏峰進出調查年度（交評附錄六）。另請釐清一般事務所是否有訪客需求。
5. P10-73 各運具停放空間如何獨立並有效區隔。
6. P11-12、P11-13，圖中無標示圖例（請檢視所有停車空間圖示）。
7. 以上資料請併同修正交評。

交通影響評估：

1. P2-24，表 2.5-3 機車數量請釐清是否正確。
2. 請補充停車場出入口（永吉路 553 巷）圓凸鏡的設置。
3. 請於停車場出入口圖示標明車道鋪面與人行道材質的區隔。
4. 基地周邊引用停管處 102 年停車供需調查部分，請更新最新(103 年)調查資料。
5. 以上資料請併同事業計畫書修正。

(六) 消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

1. 規劃於永吉路之救災活動空間距離替代開口水平距離超過 11 公尺，請確認修正。
2. 規劃之救災活動空間(玉成街)範圍內應保持平坦(高程順平無落差)與道路順平，且不可有障礙物、固定設施或植栽等。

(七) 財政局 黃幹事宏玲

1. 第 221 次審議會財政局所提意見多已修正或說明，但其中有關舊違章建築物認定之相關證明文件，依實施者說明於核定前補附，請更新處協助確認。

2. 本案報核時間為 98 年 8 月 24 日，財務計畫以舊版提列總表規定提列，但本次版本新增營業稅，因舊版提列總表稅捐僅有印花稅，本案可否提列營業稅，提請審議會審議。
3. 事業計畫 P5-15 圖 5-3 更新單元建物位置圖之標示與表 5-6 佔有他人土地之舊違章建築戶清冊及表 5-8 其他土地改良物清冊內容不一致，請實施者釐清後修正。

(八) 地政局 蕭幹事佑嘉

本案二樓以上平均單價業經上次審議會決議原則同意，至於本次會議版本因獎勵容積減少致建築量體隨之異動，經實施者估價師簡報說明本次基準戶單價維持不變，二樓以上平均單價之異動係隨建築量體異動而致，地政局無意見。

(九) 都發局都市規劃科

1. 本科前於 104 年 11 月 2 日第 221 次審查會提出本案於 1 樓及 2 樓設置一般零售業，請實施者再釐清確認本案後續使用項目，經申請人回復將依臺北市土地使用分區管制自治條例規定辦理，惟為利後續相關內容檢核，請載明使用項目惟一般零售業甲組或一般零售業乙組。
2. 查本案都市更新審議報告書第 10-7 頁內，有關一般零售業之停車位檢討部分，因申請者僅載「一般零售業」，無法協助檢核其停車數量，請申請人明訂其使用組別，再依本市土地使用分區管制自治條例第 86-1 條規定檢討，以利檢核。
3. 至本市南港區玉成段三小段 711-9 地號土地是否為畸零地 1 節，查該筆土地係屬第一種商業區(原屬第三之一種住宅區)，經檢視其歷年都市計畫並無整體開發之相關規定。至是否為畸零地仍應請建管處釐清確認。

(十) 鄭委員淳元

第 221 次審議會議紀錄本人發言要點第 3 點請修正「基地所屬南港分區汽車停車供給不足 49 席」為「基地所屬南港分區汽車停車供給，扣除建物附設車位後，尚不足 282 席」。

(十一) 脫委員宗華

1. 本案更新後分配之停車位含法定停車位、獎勵停車位及自設車位，且皆為同一價格並分予不同所有權人，建議分配獎停車位之所有權人須簽切結書，將來必須依照獎停車位使用。
2. 附錄三住戶管理規約及附錄四增設公用停車場管理維護計畫，敘明未來實

際運作方式仍將以管理委員會訂定之內容為主，停車場型態係由實施者自聘停車收費員或委託停車場經營者營運等，與一般制式規定設停車場方式不同；本案位於捷運站旁，應開放供公眾使用。

3. 本案更新事業實施經費約 31 億左右，請實施者考量辦理信託，信託費用建議可納入風險管理費中，不再另行提列信託費用。

(十二) 游委員適銘

1. 本案報核時點適用舊版提列標準，提列項目總表未含營業稅，新版提列標準則可提列營業稅，惟本案是否可適用新版提列營業稅，類似案件應有一致性作法。
2. 關於財政局表示分回後作公務需求，並請實施者於報告書中載明同意後續配合辦理驗收及保固相關事宜，請配合辦理。
3. 風險管理費以上限提列非通案，故仍建議酌降。

(十三) 潘委員玉女

本案規劃 8 個 26 坪小坪數供地主選配，選配清冊中尚有已選配之所有權人選配後仍可領回大於最小分配面積之權值，故請實施者再次告知該所有權人仍有房屋可供選配，並徵詢其再多選配之意願，如不願仍請提供放棄再選配證明文件。

(十四) 彭委員建文

1. 陳情人表示權利變換分配不公平，但權利變換分配並非按照原來土地面積直接分回更新後土地面積，應是透過權利變換分回權利價值；另陳情人提及部分地主私底下與建設公司採協議合建方式處理，請實施者再加強溝通協調。
2. 本案估價是否有偏低或分配權值偏低導致地主欲超額選配，請實施者再予釐清說明。
3. 陳情人表示本案為一案公司，為保障所有權人權益並降低其擔憂，實施者可考量辦理信託及續建機制。

(十五) 詹委員勳敏

陳情人表示更新後分配土地直接乘以共同負擔比例，與實際選配單元之土地持分偏低，實際上本案除法定容積外仍有申請其他獎勵值，並非直接以土地乘以共同負擔比例，請實施者加強說明。

(十六) 簡委員伯殷

請再清楚說明本案信託類型，並納入報告書中。

(十七) 張委員鈺光

有關續建費用或續建保證之費用，是納入共同負擔費用還是由實施者自行吸收，請實施者釐清。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案玉成街是否屬建築線指定有案之現有巷、南側毗鄰土地是否為交通用地及本案是否涉及畸零地，因 711-9 及 712-1 地號土地已經捷運局徵收，基本公共設施業已完成，是否可視為已建築完成而不涉及畸零地，後續於申請建造執照時，依本市建築管理工程處專案簽報結果辦理，另有關於捷運局之說明，請併同於報告書內載明。
2. 本案依前次審議會決議修正後之建築規劃設計，是否符合高層專章檢討、圍牆設置、裝飾性構架、高層緩衝空間位置合理性、基地東西側檢討高度比、建物一層高度達 5 公尺之必要性等建築法令規範，請依建管處幹事意見辦理後續事宜。
3. 本案臨永吉路 553 巷一側多退縮 1 公尺，且與道路採用不同鋪面、停獎專用出入口再退縮 1 公尺、於靠近後山埤捷運站側增加人行出入口之相關修正情形，經實施者說明，並經建管處及交通局表示無意見後，予以同意。

(二) 交通規劃部分

1. 本案依交通局意見更正第 221 次審議會會議紀錄。
2. 本案停車獎勵車位由 140 輛獎勵停車位修正為 100 輛獎勵停車位及 40 輛自設車位，交通影響評估報告併同修正情形，請依交通局幹事及委員意見修正，後續並請交通局以書面方式協助確認修正完畢。

(三) 消防救災部分

本案消防救災部分，請依消防局幹事書面意見修正，後續並請消防局以書面方式協助確認修正完畢。

(四) 財務計畫部分

有關本案營建費用、人事行政管理費提列 5%、銷售管理費提列 6%、營業稅之提列，經實施者說明後，予以同意；惟風險管理費原以上限提列 12%，

後續請依委員意見納入信託機制，並將信託方式載明於報告書中，另將信託管理費用納入風險管理費自行吸收，並調降風險管理費至共同負擔比例降至 40%，另相關財務計畫內容誤植及須補充說明、補附證明文件請依財政局意見修正。

(五) 權利變換及估價部分

1. 本案建築量體異動，相關估價配合修正內容，二樓以上均價由 57.23 萬餘元/坪，修正為 56.98 萬餘元/坪，經實施者說明，並經地政局幹事表示無意見後，予以同意。
2. 本案原不能、不願調整後之權利價值異動情形，是否重新表達選配意願，以及實施者與前次第 221 次審議會提出規劃 8 個 26 坪小坪數供地主選配，是否已徵詢未表示選配地主之選配意願，實施者已配合辦理，惟本案選配清冊中尚有已選配之所有權人選配後剩餘權值仍大於最小分配面積權值，故請實施者再次告知該所有權人仍有房屋可供選配，並徵詢其再多選配之意願，如不願仍請提供放棄再選配證明文件。

(六) 人民陳情部分：本案陳情人表達之意見，請實施者持續溝通協調整合。

(七) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F3$ (更新時程之獎勵容積) 第 221 次審議會決議同意給予 709.69m^2 (法定容積 5%) 之獎勵額度。
2. $\triangle F5-1$ (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積) 第 221 次審議會決議同意給予 1,135.5 平方公尺 (法定容積 8%) 之獎勵額度。
3. $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 第 221 次審議會決議原則同意給予 513.18 平方公尺 (法定容積 3.62%) 之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。
4. $\triangle F5-5$ (更新基地規模之獎勵容積) 第 221 次審議會決議同意給予 1,021.95 平方公尺 (法定容積 7.2%) 之獎勵額度。
5. $\triangle F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 第 221 次審議會決議同意給予 1,135.5 平方公尺 (法定容積 8%) 之獎勵額度，並請實施者後續依 103 年 11 月 10 日公告之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，且不得納入本案共同負擔費用提列；另請實施者於申請建造執照時繳交容積獎勵乘以本案銷售淨利之保證金，並承諾於建照申報開工前取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估「黃金級」以上。

6. △F6（處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積）原則同意給予 1,679.81 平方公尺（法定容積 11.84%）之獎勵額度，有關實施者說明將自行協商處理同一門牌戶下未申請容積獎勵之舊違章建築戶，請載明至計畫書，並於核定前提供切結書等相關證明文件，亦請檢附違章建築戶的證明文件及拆遷安置協議書，並授權更新處核實計算後給予。
7. 增設室內公用停車空間之獎勵額度，第 221 次審議會決議獎勵停車位數以 100 輛計算獎勵額度，同意給予 1,500 平方公尺（法定容積 10.57%）之獎勵額度為上限；另請實施者於事業計畫中載明未來使用及營運管理方式，並於住戶規約中載明，分配獎停車位之所有權人須檢附特殊依獎停車位規定使用之切結書。

（八）聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 蔡志揚律師(代王吉源)(當事人)</p> <p>(1) 今日聽證就陳述意見人對於本案提出之爭議，依行政程序法第 108 條及大法官釋字第 709 號解釋意旨，原處分機關均應加以斟酌，如不予採納，應詳細說明理由，不能如同聽證制度實施之前僅登載實施者所製作之「意見回應及處理情形」內容，合予敘明。</p> <p>(2) 本人於 98 年 5 月 15 日與實施者簽訂契約書，當時都市更新法制未臻健全，本人所獲資訊相當有限，且主管機關對於都更法令之詮釋操作未如現今日益整備，故在實施者未充分提供資訊（其他意見）及恩威並施之下，本人與實施者簽署「不參與分配協議書」，並約定其應於簽約會四年內取得主管機關核定，然實施者迄今尚未獲核定，本人因此與其解約。</p> <p>(3) 然而實施者辯稱合約僅伊有解約權，本人無解約權，惟依據合約上下條文體系解釋，本人亦應有解約權，惟無論如何，實施者辦理本更新案已逾合約所訂四年期限仍未能得核定，乃不爭之事實。</p>	<p>1-1 實施者受任人：林添裕</p> <p>(1) 陳情人於本案申請分配期間王吉源先生表達不願參與更新後房地分配，後續依相關規定領取補償金。</p> <p>(2) 陳情人於 149 次審議會擬變更參與權利變換方式（選配更新後房地），實施者說明需不影響原權利變換申請分配期間地主選配權益，與陳情人溝通與協調，但尚未達成合意，後續仍會持續溝通與協調，並於達成協議後，提經臺北市政府審議修正報告書相關內容。</p> <p>(3) 實施者與王先生跟銀行有簽署信託登記，希望能會同王先生與蔡律師本人，與銀行討論解決合約、信託架構及有無違約情事，如果能</p>	<p>1. 本案聽證程序係參照內政部辦理都市更新聽證作業程序要點辦理，後續仍請相關單位依法協助辦理相關程序。</p> <p>2. 陳情人表示與實施者簽訂私約之意見，依內政部營建署 100 年 8 月 24 日營署更字第 1000053438 號函(略以)：「有關... 都更合約書...，因該合約書係私人間權利義務歸屬之合意，非屬都市更新條例規定各級主管機關應審議事項，宜由當事</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(4)姑不論雙方合約問題，按照都市更新條例之立法意旨，旨在增進公共利益，讓大多數的原所有權人返回更新地區，應是都市更新是否成功之重要指標。故先表明不願參與分配者，依據內政部營建署 91 年 5 月 7 日台內營字第 0910005380 號函示意旨，於權利變換計畫核定前原所有權人要求參與分配，得在不影響其阿所有權人權益之前提下讓其選配更新後分配單元。據此，本人已數次發函實施者要求參與分配，實施者於第 149 次審議會意見回應表亦明載：<u>「後續若 台端擬變更參與權利變換方式，須不影響原權利變換申請分配期間地主選配權益，本公司將派員協調，並於雙方達成合意後，提經臺北市政府審議且同意後，修正本案報告書相關內容。」</u>然查，自 102 年 11 月 11 日第 149 次審議會後已近一年，實施者未曾積極與本人協調達成合意，反而一再推諉要等到延後協議簽約時間，顯未履踐其對審議會之承諾。</p>	<p>夠解決雙方會後會做後續處理及選配問題。</p>	<p>人間基於私法自治原則、契約自由原則自行協調處理。」，仍建請雙方溝通協調。</p>
<p>2. 陳秋嬪(當事人)</p> <p>(1)當天檢附與之前完全不同請更新 103 年 9 月 2 日附件，未陳述完請看 9 月 2 日附件。估價師解釋本人無法接受。請退還同意書（未填完整日期）未完成全部陳情意見時絕不參與都更，公展版的選配與實際不同，為什麼有人可選二間、多間我不行，這樣等於騙同意書，因看到公展的選才簽同意書，請退回實施者要求的不可簽日期的同意書。</p> <p>(2)關於虹欣建設股份有限公司擔任實施者擬具之『擬訂臺北市南港區玉成段三小段 711-3 地號等 24 筆土地更新事業計畫及權利變換計畫案』聽證案，本人原 103 年 7 月</p>	<p>2-1 實施者受任人：鍾承憲</p> <p>(1)陳情人於本案事業及權利變換報核後取得產權，實施者仍與該所有權人持續溝通與協調，充分保障地主選配權益。</p> <p>(2)本案於 98.8.24 申請報核，惟當時台端並非所有權人，故報核時計算事業計畫同意比例，無計算陳情人之同意比例。</p> <p>(3)另本公司與 台端達成協議時(100.3.10)要</p>	<p>1. 陳情人所述估價、共同負擔及選配內容，請實施者依本次審議會決議辦理。</p> <p>2. 有關撤銷同意書一事，實施者表示本案於事業計畫申請報核當時陳情人並非所有權人，故報核時計算事業計畫同意比例，無計算陳情人之</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>11 日函 103 年 7 月 16 日之聽證書面意見內容，因有部份字辭修正及增加，已調整為如後附件，敬請 貴處知悉。</p> <p>(3) 公展版巨秉，泛亞，正聯三家估價，正聯估價本人更新前權利價值為 1,295 萬 1,419 元，巨秉估價 1,195 萬 9,366 元，兩家估價相差將近 100 萬元。更新後更相差 200 萬元以上，本人於 100 年 5 月 15 日及 7 月 28 日去函抗議，到了幹事會複審版全面修改，美其名為三家估價，其實耐人尋味。</p> <p>(4) 本人是合法建物土地 13.04 坪，其中 (775 地號住三) 有 12.02 坪，巨秉估價每坪 96 萬 8,228 元，我的左隔壁 1 號 3 樓 (7761 地號住三)，估價 121 萬 5,910 元，我的右隔壁 5 號 3 樓 (774 地號住三) 估價 98 萬 3,073 元，7 號 3 樓 (773 地號住三) 估價 98 萬 4,499 元，同是一排公寓 3 樓卻有如此差別，實施者之解釋本人無法接受。</p> <p>(5) 773, 774, 775, 776, 776-1 地號公告現值都一樣是 51 萬 5,702 元，但估價卻分別為 98 萬 4,499 元，98 萬 3,073 元，98 萬 8,228 元，121 萬 5,926 元，121 萬 5,910 元，高低每坪差 24 萬 7,682 元左右，本人無法接受。況且權利變換估價條件更新前數筆土地上有建物，且為同一張建築執照或使用執照時，得視為同一筆土地。本人 775 地號與 776-1 地號比鄰，又與 776 地號同一張建築執照與使用執照，為何估價每坪相差 24 萬 7,682 元，未免差太多，本人難以接受。</p> <p>(6) 717 地號公告現值 53 萬 631 元，775 地號公告現值 51 萬 5,702 元，每坪只差 1 萬 4,929 元，但估價每坪</p>	<p>求出具事業計畫同意書，僅能表示本公司持續與尚未同意住戶積極溝通協調，並達成合意之意識表示，並不影響本案報核時之事業計畫同意比例。</p> <p>2-2 實施者受任人：張能政</p> <p>(1) 依同一所有權人視為一宗地之原則，775 地號為一宗；776-1 及 776 為一宗，774 地號為一宗，如附件冊圖。</p> <p>(2) 異議人持有不動產 (775 地號 3 樓) 之權利價值 (每坪 96.8 萬元) 與 774 地號 3 樓 (每坪 98.3 萬元)，不同原因在於 774 地號 1F 面積較小，2~4F 分配價值相對較高。</p> <p>(3) 異議人持有不動產 (775 地號 3 樓) 之權利價值 (每坪 96.8 萬元) 與 776-1 及 776 地號 3 樓 (每坪 121.6 萬元) 不同原因在於 776 地號為住 3-1 分區，容積率 300%，且該基地 1F 面積較小，2~4F 分配價值相對較高。</p> <p>(4) 依權利變換辦法權利變換估價由鑑價機構評估，非以公告現值比率分配。</p> <p>(5) 不動產估價師依不動產估價技術規則評估，不參考公告現值。</p>	<p>同意比例。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>卻差 24 萬多元左右，未免太懸殊，太不合理了。按實施者所說的是住三之一與住三之差（本案 717 地號住三之一 317.93 坪，住三 843.98 坪），為何大部分的 717 地號也都在住三，為何每坪也在 121 萬元左右，與本人的 775 地號每坪 96 萬 8,228 元相差 24 萬多元左右，都是離捷運站 200 公尺內，這樣大的差距，有公理嗎？更何況三家估價條件第一點都是，更新前土地權利價值係在各筆土地合併利用狀況下之價值。</p> <p>(7) 蓋好的房子分為 AB 兩棟，A1 坐落在住三之一，A2 在住三，除 1 樓店面與 2 樓多露台外，3 樓以上價差每層約 2,000 至 3,000 元，A3 坐落在住三之一，A5 在住三，價差每層 5,000 至 6,000 元。同樣的 B1 與 B2 之價差每層 2,000 至 3,000 元，B3 與 B5 無價差。估價土地所有權人的一坪可以差 24 萬多元左右，估價自己蓋賣的一坪卻只差幾千元，這樣合理嗎？</p> <p>(8) 以上估價就 775 地號 12.02 坪計算，更新前就差近 3 百萬元，更新後更差近 6 百萬元，實施者之解釋模糊焦點，本人無法接受，一定捍衛到底。</p> <p>(9) 為何巨秉估價更新後各單元建築物權利價值每層都較泛亞，正聯多出幾十萬，100 多萬至 200 多萬元呢？同樣一間房子 8F-B1，巨秉估價 4,246 萬 8,500 元，泛亞估價 4,121 萬 2,500 元，相差 125 萬 6,000 元；正聯估價 4,035 萬 3,082 元，相差 211 萬 5,418 元，這樣的估價合理嗎？</p> <p>(10) 不願及不能參與分配者，以及參與分配未達應分配者之權利價</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>值，應是實施者與土地所有權人可以共同分擔，因此土地所有權人有權按照自己的需求與負擔，選擇自己的選配，方能減少協商與抗爭，創造雙贏。況且本案所有權人應分配權利價值 44 億 457 萬 6,526 元，實分配權利價值 41 億 9,966 萬 6,470 元，還有 2 億 491 萬 56 元餘額。並且實施者所分配的權利價值幾乎占總權利價值的半數。</p> <p>(11)公展版權利變換報告書，葉明進應分配權利價值 4,635 萬 5,317 元，選配 6 間，實分配權利價值 2 億 191 萬 1,447 元，補繳 1 億 5,555 萬 6,130 元；謝明美應分配權利價值 1 億 7,551 萬 8,731 元，選配 8 間，實分配權利價值 2 億 1,587 萬 9,880 元，補繳 4,036 萬 1,149 元。本人因家庭所需擬比照多選配一間最小間，否則何必參與都更。公展結束簽下同意書後，實施者卻拒絕，本人無法認同。公展後幹事會版及審議版報告書中也有一間房子選配兩間，此種種誤導簽下（實施者要求不能填具完整日期）同意書，已符合撤銷同意書要件。況且按權利變換實施辦法第 11 條規定，應依更新事業計畫表明分配方式辦理，其未表明分配方式者，得由土地所有權人自行選擇。</p> <p>(12)報告書中內含之估價，選配，違建安置……等均不符公平，公正，合理之誠信原則，例如報告書顯示現地安置戶周雯菁，郭建華，葉惠玉，李如華，葉珮晨，鄭福禎等。因此以存證信函撤銷（未填具完整日期）同意書在案，以確保居住正義權利。</p> <p>(13)審議會版 717 地號 10 位土地所有權人都較幹事會複審版調高了權</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>利價值，為何本人屢屢去函抗議都無結果，本人於 101 年 9 月 18 日去函都更局及實施者撤銷同意書，都回覆本人的同意書不影響同意比例，因此本人請求實施者退還本人所簽（未填具完整日期）同意書。</p> <p>(14)公展版實施者回覆採合建，地主 6 建商 4，獎勵部分再依比例分配，本案共同負擔 44.53%。一案都更兩樣情，合理嗎？</p> <p>(15)公展期間已有數位土地所有權人提出管理費用 26%7 億 6,146 萬 7,608 元太不合理，本人亦認同不合理。尤其是銷售管理費，風險管理費，甚至貸款利息等都提列過當，權利變換是土地所有權人出地，實施者出資，才能成就大業，提列高額費用，太不合理。</p>		
<p>3. 王見忠(代郭月)(當事人)</p> <p>本人-郭月原住在永吉路 573 號之獨棟建物，建物包含一樓店面(面積 42.9 平方公尺)，二樓住家(面積 80.7 平方公尺)及另一以鐵皮屋搭建之鐵工廠。在此都更案實施的過程中，實施者委派其他建設公司及非法人頭戶謝明美，(實際上謝明美就是文心建設負責人葉明進的太太)。以不實資料欺騙地主及以訴訟方式逼迫地主限時搬遷並脅迫地主參與都更。並不得參予選配房子事，提出異議。請都發局主持公道，協助原地主爭取參與都更所應享有的基本權益。在此陳情事項如下：</p> <p>(1)建商利用提告方式造成本人及家屬在身心及精神狀況不穩定的情況下，以提告方式致使我先生王連評在非自願性的情況，簽下同意都更案的協議及賠償內容。本人主張無效。</p> <p>(2)本人原建物之鐵工廠，為一家生計</p>	<p>3-1 實施者受任人：鍾承憲</p> <p>(1)陳情人產權狀態：門牌：臺北市永吉路 573 號，經釐清該門牌之建築物無建物謄本，坐落土地謄本亦未登記該建物門牌，僅有稅籍資料及門牌編釘證明(50.10.01 整編)。</p> <p>(2)本案處理方式：該建築物因無建物謄本，無法視為合法建築物，後續依都市更新條例相關規定，提供相關舊違章證明文件，申請舊違章建築戶獎勵，並於更新後採現地安置處理。</p> <p>(3)依臺北市更新處 99 年 6 月 24 日公告之「臺北市都市更新及爭議</p>	<p>1. 陳情人表示本案涉及詐欺事宜，非屬都市更新審議事相，請陳情人依司法途徑辦理。</p> <p>2. 陳情人表示舊違章建築物安置方案，經實施者說明本案舊違章建築物採現地安置，安置面積也已改以 96 m²為上限申請。</p> <p>3. 本案有關估價內容，請依本次審議會決議辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>之來源，每月平均營收約有 15~20 萬不等之收入，但經配合都更後，頓失維持生計之經濟來源，本人主張應同時補貼在內。</p> <p>(3)由於本人在資訊不對等及多方面的考量情況下，故暫不參與都更的計畫。而實施者即透過人頭戶謝明美提告萬寶昔都更案中不參與都更的地主侵占土地，並表明若不拆遷就會對地主提出賠償要求，並計算利息，但如果肯同意以 2000 萬將房屋讓售予實施者虹欣公司，則實施者將通知謝明美女士撤銷提告，此手法實在必要讓都更局官員介入了解並秉公處理，還給我們一個公道。</p> <p>(4)依據建商說法，說我們是違建戶，而且政府的補貼方式最多只能補償 93.9 平方公尺的拆遷費用，而同為被告的蘇朝輝，其持有建物面積只有 49.14 平方公尺，門牌號碼還是民國 96 年 4 月 2 日增編的，但其卻可以分配到房屋 4-B5、1-店一和一車位 179 及 22F-A5 和車位 129, 130, 131 號，而我們獨棟的建物和工廠占地面積共 340.41 平方公尺，卻不得參與都更後的房屋選配一樓店面及樓上之房屋。故與其他都更戶之補償內容相較，建商並未對我們展現鼓勵我們參與都更之誠意。本人居住之建物皆擁有房屋稅籍證明，並依政府規定準時納稅，並非為違建物。所以本人主張應重新估算該建物之現值後再行商談補償金額或實施者歸還我們應有之房屋選配權益或相對比例之金額補償。</p> <p>(5)本次都更案風波不斷，該建商用這種不法的手段已造成地主(郭月)及其家人(王柏元)遭受嚴重的精</p>	<p>處理審議會歷次會議通案重要審議原則」有關舊違章建築戶申請現地安置獎勵面積最高以 93.9 m²為限。</p> <p>3-2 實施者受任人：林添裕</p> <p>(1)本公司絕無恐嚇威脅等情事。</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>神壓力，並罹患恐慌症及精神分裂症，王柏元因此都更案被迫搬離原住家，後來搬家因不適應新環境，造成數次精神病復發，目前只好安排入住內湖看護之家，造成我們幸福家庭的破碎。都更財團運用這樣的不法手段強取豪奪老百姓的私人財產之方式，實有違政府辦理都更之美意，更使淪為建商獲取廣大利益之工具。</p> <p>(6)以上陳情事項，請主管單位明鑑，同意本人的陳情事項，以彰顯公平的居住正義。</p>		
<p>4. 李文健律師(代黃勝正)(當事人)</p> <p>(1)針對虹欣建設股份有限公司擔任實施者辦理「台北市南港區玉成段三小段 711-3 地號等 24 筆土地都市更新事業暨權利變換計畫案」，其有錯誤並造成陳情人權益受損，茲陳情提出異議並請求調整。</p> <p>(2)查陳情人係 717、717-1、717-4 地號等 3 筆土地所有權人，而實施者以代為抽籤方式，更新分配前揭 3 筆土地權利，係以該 717 地號等土地上業經設定「地上權」(權利人為高源枝、高玉成、高源益等人)，為權利價值變換之計算基礎。然查，經陳情人向台北市松山地政事務所查證後，業據該所函覆該 717 地號等土地之地上權登記係「電子地籍資料建檔時誤載，業經本所以南港字第 5334 號登記申請案辦竣更正登記」等語，即已確認 717、717-1、717-4 地號上實無所謂「地上權登記」，此另調其最新土地謄本亦可證明。因此，實施者前計算前揭 3 筆土地之權利變換價值之基礎，即屬嚴重錯誤，而嚴重影響陳情人之權利。</p> <p>(3)為此，陳情人前於 100 年 3 月間曾</p>	<p>4-1 實施者受任人：鍾承憲</p> <p>(1)本案依申請報核時之「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」提列營建費用，另依臺北市「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」提列各項管理費用，惟後續本案財務計畫仍需以臺北市爭議處理審議會審議通過為準。</p> <p>(2)營建費用：本案興建 23~26 層鋼骨造營建費用基礎價格提列 155,890 元，介於建材設備第一級至第二級之間。</p> <p>(3)各項管理費用：</p> <p>3.1 人事行政管理費：人事行政管理費用係指從更新的啟動至完成期間，所進行土地整合、人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等</p>	<p>1. 陳情人表示 717 地號地上權誤植部分，請實施者配合修正。</p> <p>2. 有關共同負擔、建築設計配置、權利分配內容，請實施者依本次審議會決議辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>發函陳情並請求調整，然實施者僅回覆將在清查後，修正相關內容。惟依 103 年 4 月之「審議會版」權變計畫第 11-12 頁可知，實施者對陳情人之權利仍無任何更正與調整；況且，期就黃正忠部分為註記地上權，就黃正昇部分有註記地上權，但卻評定二人之土地價值為相同，益足見原來相關計算之矛盾違誤。是以，實施者自應即依 717、717-1、717-4 地號土地並無地上權之基礎，修正調整權利變換之結果，以維陳情人之權益。</p> <p>(4) 依旨揭之原審查會議中，審查委員對實施者以下違誤情事均有發表意見，惟實施者迄今仍陰奉陽為，未對所指違誤部分具體回應，懇請諸委員督促實施者確實修正調整，合先序明。</p> <p>(5) 實施者所列之共同負擔費用，有重覆計算管理費之違誤。蓋查，103 年 4 月之「審議會版」土地都市更新事業權利變更計畫案(下稱「權變計畫」)第 10-1 頁，(附件一)表 10-1「都市更新事業實施總經費成本明細表」(下稱總成本明細表)壹、一、(二)、1.「營建費用」2,544,291,024 元，此金額已包含總營造工程費之 10%管理費與 5%營業稅(估算營造成本時已含在內)，此觀第 10-3 頁，(如附件二)表 10-3 可證；是表 10-3 載明總營建費用 2,554,291,024 元，是由：(一)建營與機電工程費用合計 2,202,849,372；(二)管理費(含保險、利潤)10%，計 220,284,939；(三)營業稅 5%，計 121,151,716，三者合計而來((一)+(二)+(三))=2,544,291,024 元。總成本明細表中的營建費用</p>	<p>支出所需費用。本案更新單元權屬複雜且整合至今逾 12 年尚未取得全數住戶同意，且更新規模達較大(5,673 m²)，故本項費用提列 5%，應屬合理。</p> <p>3.2 營建工程管理費：本案營建工程管理費為後續工程實際發包項目，本案營建工程管理費依提列標準 3%，低於廠商實際報價單，應屬合理。</p> <p>3.3 銷售管理費：本案銷售管理費為後續實際發包項目，且確實為成本項目，本案提列費用共 6%，低於現行銷售管理費提列標準(約 4,680 萬元)，應屬合理。</p> <p>3.4 風險管理費：權利變換係以更新後樓地板折價抵付予實施者，風險管理費可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬。依臺北市更新費用提列總表規定：「風險管理費」=(重建費用+公共設施費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐+人事行政管理費)×費率(12%)。若依 99 年 12 月「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列，依本案規模 5,000 m²以上，所有權</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>既已包含 10%管理費與 5%營業稅，實施者再於總成本明細表第伍項，加計總成本 26%的管理費用，顯為重覆計算，而有違誤甚明。</p> <p>(6)除了重覆計算管理費的問題外，其所列之銷售管理費(6%)，為實施者自行出售分得房地獲取利潤之成本，實施者應自行於出售價格中轉嫁予客人，顯無理由要全體地主來共同分擔。</p> <p>(7)又，本案的貸款利息費用已編入成本(表 10-1 參)，即最重要的風險管理費已以貸款利息方式列入成本，此外已無何風險需要管理，然實施者卻又另外編列高達總成本 12%的風險管理費，顯無理由。</p> <p>(8)本案設置汽車停車位符合法定最低標準規定外，為避免因基地開發造成周邊交通負擔，應以滿足位戶停車需求為原則，而本基地緊鄰捷運後山埤站山入口，加以忠孝東路公車路線多，大眾運輸極為便利，顯無必要再增獎勵停車位，此於第 116 次審議會交通局幹事曾建議不適用(如附件 3)。然實施者但卻仍申請增設獎勵停車位數達 190 個，致地下開挖率大增，大幅增加工程費用，使原地主增加負擔不必要之建築成本，顯不合理。本項獎勵增設停車位不應維持。</p> <p>(9)另現有停車場之車道設計係「先於社區內行駛並旋轉後」才進入地下停車出入口，增加車道長度(權變計畫第 6-6 頁，(如附件 4)圖 6-1)，易造成人車爭道，增加社區人員活動之危險，請維持原設計(附件 5)。</p> <p>(10)本案之進度因較實施者原先預定之時程為長，因此實施者原預估之營建相關成本依法得依物價之相</p>	<p>人超過 126 位以上，本項費用可提列 14%，本案僅提列 12%，應屬合理。</p> <p>(4)依都市更新相關規定，相關提列財務計畫、更新前後估價、全案共同負擔比例均需以評價基準日為準(98.05.01)，並非依市價逐年調整，惟全案內容仍需以台北市政府審議核准數字為準。</p> <p>4.1 營建成本：權利變換實施辦法第 8 條：…評價基準日，應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內。本案評價基準日為 98 年 5 月 1 日，故有關財務計畫內營建費用及利息均以 98 年 5 月 1 日為基準，並非如台端所述隨物價波動調整各項費用。</p> <p>4.2 更新後價值：不動產估價技術規則第 128 條：權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。本案以 98 年 5 月 1 日為評價基準日，故更新前、後之房地查估均依當時之土地及房價水準查估，並非如台端所述隨市場房價波動調整，惟後續仍須以臺北市爭議處理審議會審議通</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>關指數調漲；同理，實施者原據以權利變換計算基礎之更新後權利價值估價，亦應有物價相關指數調漲之適用，然實施者並未同步相應調整，是以本案更新後之權利價值實已有低估之情形，應予調高，以維土地所有權人之權益。</p> <p>(11)末按，近來台北市之建商與地主合建之分配比例約為 3：7；本建案共同負擔比例 44.53%(權變計畫第 12-1 頁)，本案縱如實施者所言：產權錯綜複雜(如附件 6)，蓋政府所訂都更政策乃全面性考量，依潤泰公司最新得標之實施契約案，其共同負擔比例，計有 22.08%及 29.38%(如附件 7)，依此觀之，其複雜程度更甚本案，然其實施者所分配比例卻低於本案甚多，而本案與之相較竟有如此落差，更顯本案確有不合時宜之處。如前所述，本案至少有：重覆計算管理費、浮報管理費、無必要增設獎勵停車位、低估更新後權利價值等違誤情事，致使本案以緊鄰捷運站、且基地完整之優勢條件，其共同負擔比例卻高於市場行情，明顯極為不合理，進而嚴重損害原土地所有權人之權益。據此，本案若將前所指違誤確實釐正，依總價值 7,940,447,670 元，營造成本為 2,544,291,024 元計，共同負擔比例約為 32：68(附件 8)，尚符合實。</p> <p>(12)以上，實施者對前揭明顯之違誤，迄今仍置之不理，拒為修正調整，則吾等弱勢小老百姓只能冀望主管機關主持正義，為此懇請鈞處(鈞會)明察，糾正前揭違誤，調整修正權變計畫之權利價值，以維原土地所有權人之權益，無任感禱。</p>	<p>過為準。</p> <p>(5)更新後車位開放公眾使用，解決停車不足問題：</p> <p>5.1 本案規劃汽車 536 席(含停獎 173 席)、機車 369 席(含停獎 87 席)。</p> <p>5.2 本案規劃住宅 186 戶與一般零售業 12 戶，未含停獎車位數量之車位數量與戶數關係為汽車 1.8 席/戶、機車 1.4 席/戶，符合一般家戶持有之車輛比。</p> <p>5.3 考量部份坪數較大之住戶有 2 席之汽車停車需求，且一般零售業除考量員工停放外，亦須考量顧客之停放需求，整體停車需求經交通影響評估報告書估算，可得停車需求為汽車 344 席、機車 259 席，本案停車供給汽車 363 席、機車 282 席，可滿足自需性停車需求，車位設置符合其必要性與合理性。</p> <p>4-2 實施者受任人：江志章</p> <p>(1)本案規劃人車動線分離，有效分離人與車行動線：車行進出口動線：位於基地兩側永吉路 553 巷及玉成街上。人行進出口動線：由基地周邊人行步道系統進入社區。</p> <p>4-3 實施者受任人：林添裕</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
	(1)本公司絕無恐嚇威脅等情事。	
<p>5. 黃正忠(當事人)</p> <p>(1)針對虹欣建設股份有限公司擔任實施者辦理「台北市南港區玉成段三小段 711-3 地號等 24 筆土地都市更新事業暨權利變換計畫案」，其有錯誤並造成陳情人權益受損，茲陳情提出異議並請求調整。</p> <p>(2)查，陳情人係 717、717-1、717-4 地號等 3 筆土地所有權人，而實施者以代為抽籤方式，更新分配前揭 3 筆土地權利，係以該 717 地號等土地上業經設定「地上權」(權利人為高源枝、高玉成、高源益等人)，為權利價值變換之計算基礎。然查，經陳情人向台北市松山地政事務所查證後，業據該所函覆該 717 地號等土地之地上權登記係「電子地籍資料建檔時誤載，業經本所以 99 年南港字第 5334 號登記申請案辦竣更正登記」等語，即已確認 717、717-1、717-4 地號上實無所謂「地上權登記」，此另調其最新土地謄本亦可證明。因此，實施者前計算前揭 3 筆土地之權利變換價值之基礎，即屬嚴重錯誤，而嚴重影響陳情人之權利。</p> <p>(3)為此，陳情人前於 100 年 3 月間曾發函陳情並請求調整，然實施人僅回覆將再清查後，修正相關內容。惟依 103 年 4 月之「審議會版」權變計畫第 11-12 頁可知，實施人對陳情人之權利仍無任何更正與調整；況且，期就黃正忠部分未註記地上權，就黃正昇部分有註記地上權，但卻評定二人之土地權利價值為相同，益足見原來相關計算之矛盾違誤。是以，實施者自應立即依 717、717-1、717-4 地號土地並無</p>	<p>5-1 實施者受任人：鍾承憲</p> <p>(1)現況產權狀態(103.3.3):後續新取得產權之所有權人共計 5 人，其中陳情人實際分配住宅單元價值已超過該所有權人應分配價值，若再依陳情人意願選配 66~68 坪或 78 坪更新後房地(約超選配 43%~66%)，恐對其他已選配地主不公平。註：本案更新後 78 坪平均房屋總價(不含停車位)約 4,510 萬元。</p> <p>(2)都市更新條例施行細則 #15，第十五條……前項第一款謄本及電子謄本，以於都市更新事業概要或都市更新事業計畫報核之日所核發者為限，故本案報告書有關產權清冊及內容暫依本案報核日產權為準。</p> <p>(3)地政機關誤載登記事宜，本案產權需依更新條例#15 辦理，另本案業依 103 年 3 月 3 日產權狀態製作權利變換報告書相關內容，並檢附於權利變換報告書中，惟後續仍需經臺北市更新審議會同意，方能修改報告書相關內容。</p>	<p>1. 陳情人表示 717 地號地上權誤植部分，請實施者配合修正。</p> <p>2. 有關陳情人表示選配疑義，請實施者依本次會議決議通過之報告書內容辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>地上權之基礎，修正調整權利變換之結果，以維陳情人之權益。</p> <p>(4) 在本都更實施者原所提針對王再添之產權之都更後分配為一持分店面及四戶住家和部分現金找補，但此王某之產權早已移轉與章榮昌、黃勝正、黃正忠、黃正昇、黃瀨儀等五人，此五位權利人為獨立之個人及家庭，原所提之分配單位並無法給該五位權利人有各自獨立之分配單元，造成我方極大之困擾。</p> <p>(5) 我等主張針對黃正忠、黃正昇、黃瀨儀等之權利部分能各自分配住宅單元，考量我方之權利價值及需求，希望能各自分配 66~68 坪或 78 坪之房型。如此，我方將更有意願參與此一都更案。</p>	<p>(4) 報核時產權及選配狀態 (98.8.24): 所有權人更新前僅持有土地，無合法建築物。更新後分配 4 戶住宅單元及 8 個停車位。</p>	
<p>6. 王吉雄(當事人)</p> <p>(1) 建商自認已取得大多數土地所有權人的都更同意書，其他尚未簽屬的土地所有人就不再理會，我就是那少數的人。</p> <p>(2) 一切都更的進程，只能自行去了解，一切的權利及義務也只好默認了。</p> <p>(3) 至於地上權的補償狀況如何，也無所知！</p> <p>(4) 大部分的土地持有人，皆是一些投資客本身並沒有地上權的問題。所以也不關心。至於地上權權益方式皆為惡行重大的建商的親友或本身和親友商討補償費時，都是用本身未持有土地及持有人來威脅，以低的價格用人頭來購買，如有不肯，則用土地持有人身分要求，我親友拆屋還地，不然上法院挨告！先後得逞多筆交易（建商被質疑時，卻以私人行為與公司無關。）而都更委員們皆相信，如果要舉</p>	<p>6-1 實施者受任人：林添裕</p> <p>(1) 本公司與陳情人有多次聯絡，又中間甚至透過陳情人的親戚陳小姐聯絡，有達成共識，但陳情人未來簽署。</p> <p>(2) 希望陳情人願意的話，可以透過第三單位或公家機關來協商達成共識，希望陳情人不要避而不見。</p> <p>6-2 都更處受任人：江中信</p> <p>(1) 依都更條例第 32 條第三項規定，異議處理或行政救濟期間，實施者非經主管機關核准，不得停止都市更新事業之進行。參依前述規定更新審議期間之民事</p>	<p>1. 陳情人表示不同意參與都更意見，請實施者再加強與陳情人溝通協調。</p> <p>2. 陳情人表示本案涉訴訟事宜，非屬都市更新審議事項，請陳情人循司法途徑辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
證，只要看公司裡的股東親友就知曉了！	訴訟，尚與更新審議進度無涉。	
<p>7. 吳發銖(利害關係人)</p> <p>(1)表示 716 地號積極參與更新的意願，在各項提議書中呈都更處。</p> <p>(2)多次協商對我個人而言均是談到一半沒結果。也未有回應我。在談過一次次又消失後再通知就是被排除在外。請問 716 地號處理結果及未來都更處處理。</p> <p>(3)716 地號被排除在這個更新案外，在上次審議報告中未提排除 716 地號的字樣。</p> <p>(4)本人已有二次收到有關都市更新公文，時間上當本人於郵局通知期限領取郵件時，通知開會的日期已經過去。根本就是拒絕讓我參加會議，有需要我時會通知。而不願意讓我參加，收到信會議已結。不知我個人有幾次未收到會議通知，造成權益的損失。</p> <p>(5)716 相鄰地有一小塊是 711 地相同地主為何不一起併入更新。</p>	<p>7-1 實施者受任人：鍾承憲</p> <p>(1)98 年 7 月 20 日召開鄰地協調會，協調會中說明合併更新之好處及後續鄰地範圍可單獨辦理都市更新。鄰地納入更新單元意願統計期間(98.7.20~31)皆未表達同意參與，故後續無納入更新單元範圍內。</p> <p>(2)公辦公聽會鄰地地主陳情納入更新單元範圍，本案 100 年 3 月 8 日辦理公辦公聽會，鄰地地主陳情納入更新單元範圍。本公司後續召開多次鄰地溝通會議，始終無法達成協議。</p> <p>(3)第 116 次審議會決議：辦理公辦鄰地協調會，並統計意願後提請審議會討論。</p> <p>(4)公辦鄰地協調會：更新處於 102 年 1 月 22 日召開鄰地協調會。(參與意願僅 8.24%)</p> <p>(5)第 149 次審議會決議：同意東南側鄰地不納入本案更新單元。</p>	<p>陳情人表示鄰地 716 地號積極參與本案都市更新之意願，本議題經 101 年 11 月 5 日第 116 次審議會及 102 年 11 月 11 日第 149 次審議會決議，同意東南側鄰地不納入本案更新單元。</p>
<p>8. 陳秋嬪(當事人)(第二輪登記發言)</p> <p>(1)陳情人是看公展內容見其他所有權人有超選情事因家庭所需，才簽署同意書參與更新，但實施者不同意本人超選，況且報告書裡也有一間房子選配之間，厚此薄彼，實屬</p>	<p>8-1 實施者受任人：鍾承憲</p> <p>(1)共同負擔提列依 98 年 8 月 24 日報核日相關規定為基準，且日後要經審議會審議通過為</p>	<p>1. 陳情人所述估價、共同負擔及選配內容，請實施者依本次審議會決議辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>不公，況且本人同意書也未填寫完整日期與參與都更土地筆數，實屬不公，陳情人要求撤回同意書。</p> <p>(2)本案選配原則及相關共同負擔提列皆不合理。</p> <p>(3)當本人要換代抽的樓層時，實施者說：「本人必須簽署同意書，才准我換。」當我要選配我合意的樓層時，實施者又說：「都沒有了。」</p> <p>(4)我要換時，又不准我換，我見到幹事會版有很多人都換選配，後來實施者有讓我換，所以我修正剛才我說我沒有選配的那句話，只是我選配的也不是我合意的。</p> <p>(5)我是因看到公展版葉明進謝明美有多選配，因家庭所需我才簽同意書，所以現在實施者不給我選配，我就要撤同意書，況且，我的同意書沒填具日期，也沒持分土地。還有，因為跟我在公展看到的是不一樣的，況且也有一間房子選配兩間，所以請實施者公平處理，不可厚彼薄此。</p> <p>(6)另外估價太低，理由見 103.09.02 的書面意見。</p>	<p>主。</p> <p>(2)陳情人係於申請報核後才取得產權，後續於 100 年 3 月 10 日與實施者達成協議簽署更新後分配位置申請書及事業計畫同意書(詳如附件冊)。</p>	<p>2. 有關撤銷同意書一事，實施者表示本案於事業計畫申請報核當時陳情人並非所有權人，故報核時計算事業計畫同意比例，無計算陳情人之同意比例。</p>
<p>9. 李文健律師(代黃勝正)(當事人)(第二輪登記發言)</p> <p>(1)營造工程已經編列 10%管理費，為什麼總成本還須編列 26%的管理費，管理費為什麼可以重複計算？</p>	<p>9-1 實施者受任人：鍾承憲</p> <p>(1)各項管理費用：</p> <p>1.1 人事行政管理費：人事行政管理費用係指從更新的啟動至完成期間，所進行土地整合、人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用。本案更新單元權屬複雜且整合至今逾 12 年尚未取得全數住戶同意，且更新規模達較大(5,673 m²)，故本項費用提列</p>	<p>1. 陳情人表示 717 地號地上權誤植部分，請實施者配合修正。</p> <p>2. 有關共同負擔、建築設計配置、權利分配內容，請實施者依本次審議會決議辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>5%，應屬合理。</p> <p>1.2 營建工程管理費：本案營建工程管理費為後續工程實際發包項目，本案營建工程管理費依提列標準 3%，低於廠商實際報價單，應屬合理。</p> <p>1.3 銷售管理費：本案銷售管理費為後續實際發包項目，且確實為成本項目，本案提列費用共 6%，低於現行銷售管理費提列標準(約 4,680 萬元)，應屬合理。</p> <p>(2) 營建費用：本案興建 23~26 層鋼骨造營建費用基礎價格提列 155,890 元，介於建材設備第一級至第二級之間。</p> <p>(3) 風險管理費：權利變換係以更新後樓地板折價抵付予實施者，風險管理費可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬。依臺北市更新費用提列總表規定：「風險管理費」= (重建費用 + 公共設施費用 + 權利變換費用 + 貸款利息 + 稅捐 + 人事行政管理費) × 費率(12%) 若依 99 年 12 月「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列，依本案規模 5,000 m² 以上，所有權</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>人超過 126 位以上，本項費用可提列 14%，本案僅提列 12%，應屬合理。</p>	
<p>10. 蔡志揚律師(代王吉源)(當事人)(第二輪登記發言)</p> <p>(1)請實施者明確告知協商時間。</p> <p>(2)本案歷次審議過程，多位委員及幹事均質疑本案更新後有太多的所有權人離開，包括 100 年 7 月 28 日幹事會金家禾委員：「本案更新後有超過 50% 以上的所有權人離開，這顯然與政府都市更新政策目標背道而行」；郭國任委員：「本案更新後建築規劃面積之合適性，請考量相關權利人意見，且不能參與分配人之權利價值過高」；曾錫雄幹事：「本更新單元內土地所有權人及權利變換關係人計 210 餘人，惟有 129 人不能參與分配更新後房地，必須遷離本更新基地，致無法享受都市更新之成果，似違背都市更新以現地安置原住戶之原則，且不能參與分配者，尚有多位更新後應分配價值不低（達數百萬元至一千七百萬不等）」；袁如瑩幹事：「本案超過半數所有權人更新後未達最小分配面積，請檢討本案設計之妥適性」。然而，實施者之回應均僅舉部分持分面積較小（小於 3 坪）之土地所有權人為例，聲稱若依其等應分配價值設計，僅能設計約 6~9 坪云云，顯然以偏概全！就本人而言，土地持份合計 11.91 坪，顯非屬其所謂小面積土地所有權人。</p> <p>(3)更何況，實施者針對其他所有權人對於規劃設計的質疑，均回應：「若依該所有人應分配價值設計，會低於行政院主計處公布之平均每戶</p>	<p>10-1 實施者受任人：鍾承憲</p> <p>(1)不能參與選配經協調狀況：本案經協調不能參與選配之所有權人 7 位已取得共識，其餘所有權人因仍不願合併選配，故依相關規定領取補償金。</p> <p>(2)本案於 98 年 6 月 11 日~98 年 7 月 12 日辦理申請分配程序完竣，並於 98 年 8 月 24 日申請事業及權利變換計畫報核。</p> <p>(3)為確保地主選配權益，本案於 102 年 12 月 16 日再次發函請未達最小更新單元之所有權人，於 102 年 12 月 16 日~103 年 1 月 20 日，在不影響原地主選配權益下，再次辦理合併申請分配，確保其參與都市更新相關權益。</p> <p>10-2 實施者受任人：林添裕</p> <p>(1)本案第二次審議會會後曾與陳情人在實施者公司協議，當時受託人蔡律師並未參與，希望聽證後 15 天左右另與陳情人及蔡律師約定協商時間。</p>	<p>陳情人表示估價、權利變換內容、舊違章建築物及建築規劃疑義，請實施者依本次審議會決議辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>居住樓地板面積」云云；然而，依據行政院主計處公布之平均每戶居住樓地板面積，專有部分只需 13.9 坪，倘實施者規劃 20 坪（含公設）的住宅單元即屬違法，其所謂「該等所有權人」，只需補繳差額價金或與一、二位所有權人合併選配即可選得到房屋；不會像現在實施者規劃最小的坪數是 46 坪，無論如何，「該所有權人」僅能「望屋興嘆」。因此，「該所有權人」應分配價值小，顯不足為必須規劃 46 坪以上大坪數住宅的理由。若非實施者對於本案建築物之規劃設計極不合理，本人當初也不至於會選擇不參與。</p> <p>(4) 本案辦理都市更新取得容積獎勵，實為公共財之給與，目的在增進公共利益，但實施者卻拿來興建豪宅，不僅為絲毫回饋社會（例如興建平價住宅），更連原所有權人都分不到，這樣的都市更新，顯然沒有公益性、必要性及正當性！</p> <p>(5) 本案就違章建築戶除 1 位領取現金補償外，其餘均獲實施者安置選屋，為何本案就違章建築戶之待遇遠優於合法土地所有權人或合法建築物所有權人？</p>		
<p>11. 財政部國有財產署臺灣北區辦事處(當事人)(書面意見)</p> <p>(1) 本案更新範圍內本署經營之同小段 725-6 地號國有土地，面積 149 平方公尺，占更新單元總面積 5,673 平方公尺之比例為 2.63%，未達「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（以下簡稱處理原則）第 3 點第 2 項之本分署得研提主導都市更新之規定。因本案採權利變換方式實施，依處理原則第 7 點第 2 項規定，本分署得於都市更新事</p>	<p>11-1 實施者(書面回應)</p> <p>未於會中討論</p>	<p>1. 國產署北區分署第 (1)、(7)、(8) 點意見請實施者配合修正辦理。</p> <p>2. 有關容積獎勵、共同負擔費用、權利分配內容、消防救災空間及建築規劃設計等意見，請實施</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>業計畫核定後，依都市更新條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售實施者，惟依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 11 點規定略以，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。請貴府責成實施者依上述規定將本案國有土地處理方式完整載明於事業計畫正文適當章節。</p> <p>(2) 本案容積獎勵(不含容積移轉)達 66.78%，應以適量且設計應以地主需求為考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。請貴府責成實施者就現有事業計畫之建築規劃設計估算未申請容積獎勵時之建築物樓層高、共同負擔費用、總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積，申請容積獎勵後，每增加 1 樓層之對應增加容積比例、共同負擔費用及比例、增加之總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積具體數額，並就前述項目內容製作表格條列明細及計算式，並送本分署，俾以表示意見。亦請秉權考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積獎勵後之建築量體及土地所有人有實質受益，審議實施者申請容積獎勵比例之必要性及合理性。</p> <p>(3) 本案規劃 198 戶住宅，卻規劃停車位 536 個，機車位 369 個，致超建地下樓層共 2 層，加計費用達 5 億 2,366 萬 6,944 元，請貴府秉權審議都市設計之必要性及合理性。</p> <p>(4) 本案貸款期間為 45 個月，高於通案審議之 36 個月，請貴府秉權審議合理性及必要性，並責成實施者</p>		<p>者依本次審議會決議辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>條列明細及計算式。</p> <p>(5)依目前審議會通案原則，由實施者自行辦理工程管理時，營建工程管理費不予提列；營建工程管理費與人事行政管理費之合計後，其費率不得超過人事行政管理費率提列上限 5%。查本案實施者為建設公司，且營建工程管理費、人事行政管理費各提列 3%、5%，似非妥適，請 貴府秉權審議提列項目及費率之合理性與必要性。</p> <p>(6)本案共同負擔除上述費用過高外，並提列人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(12%)等項目皆以「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」上限提列，導致本案共同負擔比例達 44.53%偏高而不合理，爰請 貴府秉權審議並責成實施者檢討，調低共同負擔費用提列，以符合理性與必要性。</p> <p>(7)請 貴府責成實施者設置旨述都市更新案專屬網站，並將 3 家完整之不動產估價報告書提供予本分署。</p> <p>(8)財政部國有財產局業於 102 年 1 月 1 日因應組織調整更名為財政部國有財產署，請責成實施者於本案事業及權利變換計畫書內相關章節修正，以符實際。</p>		
<p>12. 臺北市政府財政局(當事人)(書面意見)</p> <p>(1)本案建造成本每坪約 17 萬元，惟更新後 2 樓以上價僅為 57 萬餘元，未充分反應造價成本，請實施者檢討修正相關費用之提列或檢視鑑價再予調整。</p> <p>(2)本案防災與逃生避難計畫中僅一逃生動線(A 棟朝北、B 棟朝南匯集於六米基地通路之出入口，詳事業計畫 P12-2)，對於所有權人緊急</p>	<p>12-1 實施者(書面回應)</p> <p>未於會中討論</p>	<p>1. 有關本案估價、消防救災空間、共同負擔費用等意見，請實施者依本次審議會決議辦理。</p> <p>2. 有關財政局表示報告書內容誤植及應補充載明部分，請</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>救難防災規劃似有不足。</p> <p>(3)更新事業計畫書第 5-12 頁，本市有土地管理機關誤植，請修正。</p> <p>(4)建築規劃設計費以上限提列，請依審議案例以中級費率提列。</p> <p>(5)本案實施者為建設公司，故請依照審議案例刪除營建工程管理費用。</p> <p>(6)本案人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費皆以上限提列，請實施者調降。</p> <p>(7)有關本局分回房地部分，請實施者於事業計畫及權利變換計畫中載明，配合辦理驗收及保固事宜。</p> <p>(8)本案財務計畫計算內容仍有未依照審議會及幹事會議修正處（經查實施者多以本案報核時點為 98 年為由未詳盡修正），防災與逃生避難計畫中消防車動線與老樹移植位置的妥適性及捷運場站災害應變之對應等，仍請實施者詳予修正並說明。</p> <p>(9)1F 規劃 12 戶店舖，其中 1-店一係由更新後分配車位之所有權人共有，惟該 1-店係屬共同使用之面積 13498.54 平方公尺外，尚包含 12.66 平方公尺之建物面積，卻未顯示於 1F 建物配置圖，且均未計列更新後價值，應請實施者釐清。</p>		<p>實施者配合修正。</p> <p>3. 有關財政局第 (9)點意見，實施者已於 103 年 12 月 16 日專案小組審查意見回應表示，本案配合專案小組審查意見增加商業面積低樓層商業使用面積，並調整 1 店-1 主建物面積及共用部分面積，該戶後續為登記全案停車位之單元，故該戶總價值為全部車位總價值，後續仍請實施者依本次審議會決議辦理。</p>
<p>13. 葉金順(當事人)(書面意見)</p> <p>(1)檢送 09508281「擬訂臺北市南港區玉成段三小段 711-3 地號等 24 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」撤銷同意書乙事，爰向鈞處通知，請 查照。</p> <p>(2)自虹欣建設股份有限公司啟動臺北市南港區玉成段三小段 711-3 地號等 24 筆土地都市更新事業案整合作業以來，該公司辦理時程延宕，雙方對找補問題認知價值差距甚巨，嚴重影響本人權益。</p>	<p>13-1 實施者(書面回應)</p> <p>未於會中討論</p>	<p>有關陳情人表示撤銷同意書一事，經實施者說明已與陳情人達成共識，陳情人並已出具選配相關文件。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(3)今向 貴處提出申請撤回都市更新相關同意書，以保障個人權益，請查照。</p> <p>(4)本人因故無法出席，為保障個人權益將下列意見及資料提交予 貴處。</p> <p>(5)本人與實施者虹欣建設股份有限公司簽訂之合作興建契約書內容第參條第二項第三款（附件一）：房屋之找補單價以乙方（虹欣建設股份有限公司）第一次公開銷售表價八折為準．．，但實施者辦理時程延宕拖延至今逾十年之久，時至今日房價飆漲，所有房價增值之利益全歸建商所有，原地主只能任憑建商宰割。</p> <p>(6)本人與實施者簽訂合作興建契約書所選之車位（地下三樓）依當時預估價格為新台幣 160 萬元（附件二），而今日市場行情已逾新台幣 280 萬元。</p> <p>(7)本人提出意見，關於與實施者之找補問題，應依簽約當時或事業計畫及權利變換送件時之房屋估價為找補依據。</p> <p>(8)都更立法精神為改善老舊社區營造新環境及建商、地主雙贏之目的，但如今卻變相為建商拖的逾久賺的愈多，期間之土地價值倍增，和建商之功勞毫無任何關聯。</p> <p>(9)此房屋仍本人畢生之唯一財產，為保障個人權益，盼相關單位能公平審慎處理，為小市民把關。若無法依上述第四條內容雙方公平合理解決，本人再次重申，撤回該案事業計畫及權利變換同意書（北市都新事字第 10331488200 號），特此告之。</p>		
<p>14. 潘志昌(當事人)(書面意見)</p> <p>(1)本人潘志昌從未同意與出具同意</p>	<p>14-1 實施者(書面回應)</p> <p>未於會中討論</p>	<p>經實施者表示已與陳情人達成協</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>書參加都更，從實施者提出之資料，本人無從得知，是否被引入不同意的比例，本人多次與都更處反應，實施者從未主動聯繫說明。但實施者回函都更處皆說明有與我聯絡，實施者在資訊完全不對稱情況下，要求我們參與選配在不可選一樓，不可選高樓，不能選地下一、二F車位的情況下，不可選他們已經有與他人協議之位置下，被迫只能選擇不喜歡之位置或實施者代抽之。本人目前選配位置，非本人意願。沒有人不喜歡都更，但不喜歡假都更。</p> <p>(2)我的鄰居哪裡去了？這是我對這起荒謬都更悲劇的結論，如你也認為這不合理，但你必須做決定，那就請你為我們那些無法留在原地被迫拿錢走人的可憐鄰居保留一點尊嚴，不要自那些假違建戶、假停車獎勵、假容積率數字背書，因這是犧牲我們 40 年以上老鄰居被迫拿錢、被告、無尊嚴的流離失所堆積出的政商結果，因為你的贊成與參與助長了投資客與建商的美酒，讓他們更肆無忌憚的掠奪下一個都更。請你為我們那些可憐無法在自己出生地終老的老鄰居祈福。在這個有那麼多的爭議（容積不明、產權不清、停車獎勵不義）的案子，讓所有準備大賺都更財的人，獲得最小的利益。</p> <p>(3)南港區玉成段三小段 711-3 等 24 筆土地更新案，一個沒有舊鄰居的新豪宅，一個都更政績的悲劇，一個建商全贏的大肥缺，本更新單元內土地所有權人及權利變換關係人計 210 餘人，惟有 129 人不能參與分配更新後房地，必須遷離本更新基地，致無法享受都市更新之成</p>		<p>議。有關陳情人反映本案最小單元分配面積相關事宜，請實施者依本次審議會決議內容辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>果，似違背都市更新以現地安置原住戶原則，且不能參與分配者，尚有多位更新後應分配價值不低（達數百萬元至一千七百萬元不等），應請考量相關權利人之權利人之權益及居住需求，檢討權利變換計畫內容。</p> <p>(4)誠信的推動都市更新，標榜以誠信為資產的上市公司長虹建設若屢以變更換實施者名義及更新單元範圍之誑騙的手法進行都市更新而未獲審查制度導正，則其他建商勢必起而效尤，等同鼓勵更多都市更新業者利用瞞騙手法進行都更，製造更多都更亂象，反而阻礙都市更新進度。懇請委員主持公道，落實都市更新大街廓改建及安置弱勢原住戶原意，避免萬寶厝家族僅存或其他都更案之弱勢原住戶因都市更新而流落街頭。</p> <p>(5)符合公共利益的都市更新宗旨，都市發展局丁育群局長於 99 年 1 月 29 日商周特刊中表示：『都市更新政策，是希望復甦都市機能，而非鼓勵老屋變豪宅，希望原住戶留下享用生活品質較高的環境空間，不獎勵投資客炒作。』。都市更新審議委員郭國任於 100 年 3 月 5 日蘋果日報表示：『住戶享最大利益審議首要考量，審核時，也期待新建築的規畫能讓原住戶都能留在當地，希望實施者能盡量協調以滿足這個需求。』</p> <p>(6)本人與長輩蘇小姐世居此地已近 82 年，近來因此都更案，造成本人與長輩很大困擾。本地上物多為共有，建商只取得一部份共有產權或土地，就以人頭取代原住戶造成已處理完成之假象。此案都更實施者，從未主動與我們接觸說明，更</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>利用拉高都更後最小單位面積，致使本人世居於此之鄰居，大都只能領補償金而走人，而不顧現地安置之必要性，現在所謂之違建戶名單，多為長虹文心之人頭，而原住戶比例更是不到三成，成為都更建商獲利市政府幫兇，原住戶掃地出門。本人與長輩更因地上物位置，因地政機關錯置，而不知權益在那，在此本人強烈反對，原住戶現地安置獎勵，如不能真正反應原住戶需要，而全讓建商獲利，那市政府也是炒地皮之幫兇。另抽籤分配，在達到最小單位要求，建商不允許原住戶參與一樓店面之抽籤，假借一樓店面多分配給原一樓住戶，而不同意有權利的人參與導致抽籤後一樓店面多為建商與其人頭取得，另假借關心前提下打探你中意之單位後，用大量人頭與你競爭，至大部分高樓層與店面皆在建商之手，抽籤現場很多人頭手續不全，在場律師竟同意後補資料，公平性蕩然無存。另車位之抽籤，限定住戶只能從 B4、B5 抽選，而將 B1 與 B3 保留建商，且此地鄰捷運出口，根本不需如此大量之車位，附近私人遠雄建案，地下室尚有數百個閒置車位，如再給予停車獎勵，將給建商大開獲利門路。</p>		
<p>15. 蘇曰桂(當事人)(書面意見) (1)本人蘇曰桂世居此地 80 年，建商從未主動聯絡，從他人告知本人被列為違建安置戶，且管理者為實施者，但本人毫無知悉，本人現居住此地從未有實施者主動聯繫，一個文件都能造假的實施者，有什麼值得信任，本人的權力有何保障，一個只想把程序跑完造假的實施者，請各位嚴格把關。</p>	<p>15-1 實施者(書面回應) 未於會中討論</p>	<p>經實施者表示已與陳情人達成協議，後續請實施者配合陳情人選配意願及本次審議會決議內容辦理。</p>

- (九) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，後續請實施者依決議取得各單位之同意後於3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

陸、討論提案

一、「變更臺北市士林區陽明段一小段 771-2 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 曾婉瑜 23215696#3044）

討論發言要點：

(一) 消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

1. 救災活動空間內含人行道，活動空間範圍應與道路順平（高程平無落差）。
2. 救災活動空間範圍內若有開挖地下室或排水溝，應由專業技師簽證認可，確認能承受本市現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量（即75噸）以上。
3. 規劃於文林路之救災活動空間與植栽位置部分重疊，請確認雲梯車之操作空間上方均保持淨空，不影響雲梯消防車操作。
4. 本案原於97年提幹事會議審查故依內政部(營建署)93年10月7日訂定「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第一(二)點規定，供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高，至少規劃一處救災活動空間，惟內政部(營建署)於102年7月22日修正前揭指導原則，第二、(二)點規定應於面臨道路或寬度4公尺以上各處之緊急進口，其替代窗戶或開口水平距離11公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，建請考量依修正後指導原則辦理；另規劃之救災活動空間旁有文林路橋，請再確認該路段淨寬及淨高是否符合規定，並補充標示雲梯消防車順向進入及駛離救災活動空間（8M*20M）之動線，若無法順向駛離，請規劃迴車空間供雲梯消防車順向駛離。

(二) 工務局新建工程處 陳幹事家邦

1. 本案有關捐贈都市計畫道路用地並申請△F4-2容積獎勵部分，若該道路地上仍有地上物（含遮雨棚架）時，應請實施者先行將地上物（含遮雨棚架）清除，並將其地面與周圍路面順平，本處始同意受贈，另請都發局列管實施者應於使照取得前完成該部分道路用地之地上物清除及捐贈過戶本府手續。
2. 本案涉及道路開闢部分，有關事業計畫書P8-3接續到P8-5之文字內容似無法連貫，另第八章二、「經費說明」中提及公有產權部分依自治條例17條由主

管機關配合優先辦理興闢公共設施及三、(二)有關提供拆遷補償費用及用地取得成本，由主管機關辦理撥用後，再由主管機關辦理地上物公告、拆除及執行1節及第十九章之二、(二)提及依「臺北市都市更新自治條例」26條之規定，由實施者提供拆遷補償、用地取得費用及工程費，請求主管機關辦理徵收，協助辦理地上物公告、拆除及執行等節，因目前已改為捐贈方式辦理，且地上物亦已由實施者自行處理完成並由實施者自行開闢道路，敬請修正相關文字內容。

3. 有關事業計畫第八章P8-5 四、「辦理程序」中提及相關拆遷及興闢計畫將依「臺北市市有公地民間自費興建計畫道路作業實施要點」辦理等相關內容，及第八章P8-3 一、「更新單元外計畫道路興修」中提及設計興闢參考比照「臺北市市有公地民間自費興建計畫道路作業實施要點」及「臺北市市區道路工程設計規範」相關規定辦理等節，因本案已循建照列管程序於98年間辦理道路開闢圖說審查作業而非循「臺北市市有公地民間自費興建計畫道路作業實施要點」之程序辦理，且「臺北市市區道路工程設計規範」業已於98年7月23日起停止適用，需改依內政部發布之「市區道路及附屬工程設計標準」及「市區道路及附屬工程設計規範」辦理設計，爰均請修正相關文字內容。
4. 有關P19-1 二、(一)現有巷道併更新予以廢止應已非屬工務局之權管範圍，請一併修正。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏

本案已於98年6月16日經本府核定實施在案，本次變更無涉交通相關事宜，爰本局無意見。

(四) 財政局 徐幹事淑麗

尚無涉本局應協審事項。

(五) 詹委員勳敏

本案總價皆未變動，實施者提及個別戶之面積計算錯誤，其係增加或減少？是否有併同修正估價報告且是否影響各戶價格？請實施者說明。

(六) 黃委員台生

簡報之容積獎勵值為1,266.81平方公尺，與其餘資料之1,226.81平方公尺不同，似為誤植，請實施者確認。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

第八章區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫部分，有關本案協助開闢計畫道路部份土地取得方式，請實施者依新工處意見辦理。

(二) 權利變換及估價部分

本變更案更新後總產權面積、財務計畫、共同負擔總額及估價未調動，惟依土地分割結果與配合產權移轉，併同調整部份所有權人更新前權利價值、所有權人權利價值與共同負擔、單元權屬部份及依所有權人變更選配單元所涉調整事項及其他誤植事項等，經實施者說明後，予以同意。

(三) 消防救災部分

有關消防車輛救災動線及救災活動空間，請實施者依消防局意見修正，並請消防局協助確認後，再申請核定。

(四) 建築容積獎勵部分

本次變更未涉及容積獎勵部分，各項獎勵值業經本市都市更新及爭議處理審議會第 12 次會議討論決議核給，予以同意。

(五) 聽證紀錄

發言次序	答覆	建議
<p>1. 謝春嬌 <u>詳書面意見 1-1</u> 各位長官大家好 非常謝謝各位長官一路給予我們的支持與協助，我這邊有幾點事情懇求： (1) 文林苑這個案子幾經波折，終於快要開花結果，懇請各位長官能加快審議速度，尤其這個案子已於 12 月中外觀下架，即將申請使用執照程序，之前聽說北側道路用地原本是市政府要徵收，後來改為捐贈方式辦理，現在實施者已取得道路地產權，也已開闢，為什麼捐贈到現在還沒完成？請委員、市府、新工處及相關單位先行辦理捐贈事宜，如果程序來不及，懇請</p>	<p>1-1 臺北市都市更新處： 張股長正 公共設施改為捐贈，本案後續會儘快提請審議會審議。</p>	<p>1. 有關道路捐贈、地籍整理等事項，依本次會議決議辦理，並請實施者加強向陳情人說明。 2. 有關儘速辦理都市更新程序，請相關單位依法協助辦理相關程序。</p>

發言次序	答覆	建議
<p>委員、市府、新工處及相關單位先行同意核發使用執照，不要影響到產權登記及交屋時間。</p> <p>(2) 本案結構體已完成，但土地合併部分到現在還未辦理，請加速辦理，以免影響後續產權登記及交屋時程。</p> <p>(3) 本案如果報告書面積跟未來產登是一致，請委員及市府同意免除使照後釐正程序。另未來產權登記的部分，請實施者再詳細確定相關產權登記面積、持分比例、所有權人及他項權利轉載等相關資料正確性。</p> <p>(4) 回家的路只差一小步了，我跟所有原住戶懇求委員及市府加快本案審議速度，讓我們早日回家。</p>		
<p>2. 李彩雲 我們已有十幾位長者回不了家，希望能加速程序讓我們能儘快回家，希望不要再有任何一位長者回不了家了。</p>	<p>2-1 臺北市都市更新處： 張股長正 本案後續會儘快提請審議會審議。</p>	<p>有關儘速辦理都市更新程序，請相關單位依法協助辦理相關程序。</p>
<p>3. 謝春嬌 本案因比較特殊，希望市府能以特殊案例讓我們加速通過。</p>	<p>3-1 臺北市都市更新處： 張股長正 本案後續會儘快提請審議會審議。</p>	<p>有關儘速辦理都市更新程序，請相關單位依法協助辦理相關程序。</p>

(六) 自提修正部份

1. 有關計畫內容建物面積及所有權人之統一編號誤植、依選配內容更正A5、A10單元之單元與車位持分及補充建物他項登記清冊並調整其格式等，經實施者說明後予以同意。
2. 有關實施者所提於本次會議紀錄公告後，先行辦理道路捐贈及地籍整理事宜，仍請依相關規定程序辦理。

- (七) 同意本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於消防局同意後之3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

二、「擬訂臺北市松山區敦化段三小段 585-11 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 鄭佳滿 23215696#3032)

討論發言要點：

(一) 建築管理工程處 莊幹事家維

有關道路開闢情形已於報告書標示，道路截角與地籍線及建築線是否有重合請再確認。

(二) 都發局都市設計科 謝幹事旻成

1. 本案都市設計於 104 年 10 月 16 日核定在案，本次檢附圖說與核定版本相符。
2. 有關開放空間之面積計算，係以法空乘以公設容移 34.29%，本案經都審委員會決議同意之公設容移為 34.29%，並附帶決議應留設建築物第 3 柱位至市民大道側建築線間 1/2 以上面積，基本上公設容移回饋面積應符合法空乘以公設容移 34.29%，此部分並未與人行步道重疊，另外因本案條件特殊容積總量至 50%，故要求額外的附帶決議，此與容移回饋面積計算涵意不同，容移回饋設計科查核時僅就法空乘以公設容移比例計算結果，因為本案特殊故另外於會議上要求環境補償措施。
3. 依都設科核定函列管容移環境補償措施係依 p.10-40 所列容移回饋面積作列管，為了要求南側開放空間品質，故才有附帶決議。
4. 當時都設審議會決議第三點，都更獎勵及大稻埕容移的部分後續留都市更新審議會確認，核備函上加註後續列管的部分為 1,032 平方公尺，是之後一定要落實開放的範圍。
5. 在討論容移、環境補償措施時，會說明這部分有申請△F5-3 的人行步道獎勵，就該部分討論是否符合人行步道空間而不會去討論可否給予△F5-3 獎勵，並於決議內說明該數值後續由都市更新審議會確認。
6. 倘本次審議會認為須確認都市設計審議會對本案環境補償措施之原意，較快速的方式可請更新處以便箋方式詢問本科，如科內認為有需要提都設會議確認，目前每個禮拜皆有專案委員會可進行確認。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏

交評報告審查意見：

1. 第 4-1 頁圖 4.1-1，請於基地西側八德路 2 段 346 巷 9 弄側增設警示燈與反射鏡，另圖 4.1-3-圖 4.1-5 請於通往各樓層之車道出入口處增設警示燈

與反射鏡。

2. 請確認警示燈的設置位置能使橫交人行道行人易於察覺；反射鏡的設置位置能使駛出車輛與橫交道路車輛相互察覺。
3. 請確認停車場出入口車道鋪面與人行道鋪面係以不同顏色及材質區分，並補充於第 4-7 頁安全設施分析一節。
4. 八德路 2 段 346 巷 9 弄道路應補足 8 公尺並採順平處理，另再留設 2 公尺淨寬供人行使用。
5. 基地周邊引用停管處 101 及 102 年停車供需調查部分，請更新(103 年)調查資料。
6. 請開發單位將以上交評報告意見一併納入都更事業計畫書修正。

(四) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

1. 基地北面(八德路二段 366 巷 40 弄)臨路，依內政部(營建署)102 年 7 月 22 日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二、(二)點規定，應於面臨道路或寬度 4 公尺以上各處之緊急進口，其替代窗戶或開口水平距離 11 公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，請補充標示該處緊急進口、替代窗戶或開口位置，並於前述各處開口水平距離 11 公尺內規劃雲梯消防車救災活動空間。
2. 規劃於八德路二段 346 巷 9 弄及八德路二段 366 巷之救災活動空間與植栽位置部分重疊，請確認雲梯車之操作空間上方均保持淨空，不影響雲梯消防車操作。
3. 救災活動空間內含人行道，活動空間範圍應與道路順平(高程平無落差)。
4. 規劃於八德路二段 346 巷 9 弄及八德路 366 巷之救災活動空間距離替代開口水平距離超過 11 公尺，請確認修正。
5. 基地北側計畫道路(八德路二段 366 巷 40 弄)現況未開闢完成，請確認本案興建完成時該道路將一併開闢完成。

(五) 地政局 蕭幹事佑嘉

估價報告書 P16 結構部分與事業計畫 P10-15、P15-3 不一致，請釐正何者正確。另就本案估價報告書其他修正意見不動產估價師已提出說明或修正，地政局無意見。

(六) 財政局 徐幹事淑麗

本案法定工程造價以鋼骨造價提列，營建費用以鋼骨鋼筋混泥土造價提列，二者提列標準不一致，請實施者說明後提請審議。

(七) 簡委員伯殷

1. 依都市設計審議同意本案公共設施容積移轉之附帶決議為應留設建築物第 3 柱位至市民大道側建築線間 1/2 以上面積，該部分與本案申請人行步道獎勵重疊，是否符合都市設計審議原意，應予確認。
2. 本案容移回饋面積 1,032.01 平方公尺並未與人行道獎勵重疊，但依都審會議紀錄「作為容移環境補償措施，開放供公眾使用，該空間配置亦請增加開放性及友善性」，請檢討說明。
3. 現金流量表的部分，實施者為上市公司，在股東往來這部分請修正。

(八) 脫委員宗華

1. 計畫書 p.11-19 及 p.11-20 人行步道應有部分為補足道路，請釐清併同交通局意見修正。
2. 尊重都設的決議，至於△F5-1 獎勵的部分要給予多少，這還要再討論。
3. p.16-1 面積的部分，應補上不是無償提供，而是有多少容積獎勵有多少面積的部分。
4. p.10-17 及 p.10-19 三樓設有游泳池，但游泳池下方為高層緩衝空間，請再檢討是否符合相關法令規定。
5. 本次△F5-1 無法討論的兩個原因分別為消防及△F5-3 獎勵部分，應先予釐清。

(九) 何委員芳子

請實施者確認容移回饋部分有無涉及人行道退縮獎勵範圍，如有就要扣除。

(十) 黃委員台生

請實施者說明容移 50%對於環境的回饋為何。

(十一) 邱委員世仁

1. 都審希望留出二分之一的開放空間，這已是一個限制條件，請規劃單位一定要達到，我們要討論的是否要給獎勵，若沒有給獎勵還是要留出開放空間，但留出空間的部分是不是還要再給獎勵？

2. 必須留設二分之一的開放空間，目前因圍牆已圍在裡面，因此檢討藍色這部分大於二分之一，但如是把藍色部分(即人行步道獎勵申請範圍)通通檢討進來才有大於二分之一，那這樣就重覆了。

(十二) 黃委員志弘

1. 都市設計審議的決議，對於空間通常有些要求，並未考慮到其他委員會受到的影響。問題是這個要求本身排不排他(其他獎勵)，如果認為不得再申請其他獎勵便解決了，或意思是只要空出來其他獎勵一樣可以申請，但我們無法去解讀都審委員會的決議意旨。
2. 都市更新的獎勵值確實無法由都市設計審議來決定結果，該決議到底是質性空間的要求，還是量化的一個數字，若是屬於容移獎勵的一部分，那就涉及△F5-3 的重覆。

(十三) 劉委員秀玲

都市設計法系的部分應是無法限制都市更新的獎勵，即便都市計畫有規範要退縮，也不會限制在都更不能申請獎勵，有沒有需要再回到都設討論能不能申請都更獎勵，我想都設應該也無法決定。

(十四) 張委員鈺光

本案未來設置 82 戶住宅，之後會變成一筆地號或者兩筆地號？

(十五) 簡執行秘書裕榮

1. 以往案例為獎勵重複部分須扣除。
2. 有關營建費用於幹事會要求降低以鋼筋混凝土造價提列，惟規費仍應依執照及建管處規定計算。

(十六) 都市更新處

建議都更委員會與都設委員會用同樣的審議角度處理，如果在都設委員會要求做為環境補償措施，都更委員會如果再給予獎勵，是否與都設委員會的精神不相符，此部分雖符合可申請△F5-3 之規定，就容獎給予之合理性提請委員會討論，另亦可在△F5-1 併同討論。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案有關道路開闢及道路截角部分，經實施者說明後，予以同意，請依建管處意見補充檢討道路截角線重合情形。

2. 本案基地南側更新單元規劃開放空間等是否符合都市設計審議決議，經實施者說明後，予以同意。

(二) 交通規劃部分

有關停車場出入口及車道鋪面部分，請依交通局幹事意見修正。

(三) 消防救災部分

本案消防救災活動空間規劃部分，請依消防局書面意見修正，另消防局表示基地北側計畫道路(八德路二段 366 巷 40 弄)現況未開闢完成，是否於本案興建完成時將該道路一併開闢完成，請實施者檢討釐清後，再提會討論。

(四) 估價部分

有關估價報告書檢討修正情形，2 樓以上均價 1,624,669 元，經實施者說明後，予以同意，另請依地政局意見修正計畫書內容。

(五) 建築容積獎勵部分

1. △F5-1 (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積)，俟本案有關消防救災活動空間、容移環境補償措施及△F5-3人行道獎勵內容釐清後，再提會討論。
2. △F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)：俟本案有關容移環境補償措施是否有限制其他容積獎勵申請議題釐清後，再提會討論。
3. △F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予343.26平方公尺(法定容積8.00%)之獎勵額度，並請實施者後續依103年11月10日公告之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，且不得納入本案共同負擔費用提列；另請實施者於申請建造執照時繳交容積獎勵乘以本案銷售淨利之保證金，並承諾於建照申報開工前取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估「黃金級」以上。
4. 本案申請容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果，更新單元給予2,145.34平方公尺(法定容積50%)、整體開發給予2,852.91平方公尺(法定容積50%)之獎勵額度。

(六) 實施者自提修正部分，納入計畫書內，說明前後修正內容對照，併容積環境補償措施是否限制其他容積獎勵申請之議題洽都市設計科協助釐清後，再與聽證紀錄併提會討論。

三、「擬訂臺北市中正區臨沂段一小段 507 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」 都市更新審議案(承辦人：事業科 林可睿 23215696#2954)

討論發言要點：

(一) 建築管理工程處 胡幹事煌堯(莊幹事家維代)

有關規劃設計部分有三點意見：

1. 有關造型框架、裝飾板、陽台，經建築師說明已修正完成，業於報告書載明。
2. 有關停車空間、出入口及緩衝空間，報告書業已修正，後續仍請建築師辦理建照執照時，依行政驗收及建照抽查予以辦理。
3. 已取消3樓至8樓之機械設備空間，建管處無意見。

(二) 交通局 洪幹事瑜敏

1. 請於報告書內增列「本案基地開發後衍生之各類停車、臨時停車及裝卸貨物停車需求，應於基地內自行滿足。」
2. 第 10-22 頁：
 - (1)請檢討機車停車格編號 1、3 之安全性。
 - (2)請檢討汽車停車位編號 4、13、17、22 之安全性。
 - (3)建議於基地內增設無障礙車位。
3. 第 11-9 頁：基地臨齊東街 82 巷、齊東街 70 巷及忠孝東路 2 段 64 巷，建請退縮應補足 8 公尺路寬後再退縮 2 公尺以上淨寬作為人行空間，並與道路順平(另齊東街 70 巷倘依現況圖說留設花園於路側恐影響救災動線，建請檢討)。
4. 第 11-12 頁：停車場出入口建請酌設警示燈，並應與人行道順平處理，採不同色彩或材質區隔及以防滑處理，以維行人安全。
5. 基礎資料及文字編修部分，意見如下
 - (1)報告書內各類規劃示意圖多無標示尺寸及方位，建請補充俾利檢視。
 - (2)第 5-9 頁：請補充「2.次要道路」寬度，另建議增列更新單元南、北側之忠孝東路 2 段 64 巷及齊東街 82 巷基本資料。
 - (3)第 5-11 頁：公車路線似有漏列，建請補充修正。

(三) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

1. 建物西側(齊東街 70 巷)臨路，請依內政部 102 年 7 月 22 日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二、(二)點規定，補充標示該處緊急進口、其替代窗戶或開口位置，並於前述開口水平距離 11 公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間 (8M*20M)。
2. 救災活動空間內含人行道，活動空間範圍應與道路順平(高程平無落差)。
3. 救災活動空間範圍內若有開挖地下室或排水溝，應由專業技師簽證認可，確認能承受本市現有最重雲梯消防車之 1.5 倍總重量 (即 75 噸) 以上。
4. 請依前揭指導原則第一、(三)點規定，於道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各區域防災特性之消防車行駛需求(順向進入及駛離)，並於忠孝東路二段 64 巷、齊東街 70 巷及齊東街 82 巷道路留設轉彎截角並於計畫書內標示其尺寸。
5. 請依前揭指導原則第一(二)點規定，供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高，請再確認齊東街 82 巷淨寬及淨高是否符合規定，並補充標示雲梯消防車順向進入及駛離救災活動空間(8M*20M)之動線，若無法順向駛離，請規劃迴車空間供雲梯消防車順向駛離。

(四) 財政局 黃幹事宏玲

1. 本案 7 筆建號已配合台北好好看系列計畫拆除，實施者雖說明已放棄好好看系列計畫之容積獎勵，並已提請審議會確認取消，惟因建物已拆除，是否可提列拆遷補償費及安置費，請更新處協助釐清。
2. 依提列總表規定建築設計費係以台北市建築師公會酬金標準計算，本案以前開標準提列經實施者計算為 3,591,321 元，但實施者以實際合約金額提列 4,484,000 元，本案是否同意以實際合約金額提列，提請審議會審議。
3. 本案貸款利息所列計算式拆遷補償費 33,998,722 元係包含安置費，與提列總表規定不符，請實施者以刪除安置費之金額計算。
4. 公寓大廈管理基金所列法定工程造價與建築相關規費及表 10-14 建築面積檢討表不一致，請實施者釐清後修正。另外接水電瓦斯管理費計算式戶數誤植，請修正。

(五) 地政局 鄭幹事益昌

有關估價部分，地政局無意見。

(六) 鄭委員淳元

1. 有關東側南側退縮補足 8 米部分，因救災防災交通之需求，不應設有植栽。
2. 建議於計畫書 P11-19 圖面標註尺寸，退縮 2 公尺補足 8 公尺順平後再做綠化，以符消防救災空間之使用需求。

(七) 邱委員世仁

人行步道需考量消防救災需求應退縮補足 8 公尺並淨空，而本案南面設有植栽，若向內縮是否會因空間不足而影響人行動線，請實施者說明。

(八) 簡委員伯殷

1. 本案基地小又有建築設計之合約證明，建築設計費有基本之費用需求，建議同意以合約認列。
2. 本案經實施者說明放棄臺北好好看是因考量地下室開挖問題，無法認列拆遷補償費，建請思考是否重新爭取臺北好好看容積獎勵。
3. 請檢具股份有限公司變更登記表，並說明公司資本額；查本案應融資高達 2 億多，請補充說明專案融資來源。
4. 另現金流量表貸款金額與還款金額不相符，請確認修正。
5. 本案未來仍需擬具權利變換計畫，如因抗震及土壤液化問題而增加之費用，建議考量於權利變換階段同時變更事業計畫。
6. 請檢討喬木調整綠化後之覆土深度及地下室淨高。

(九) 脫委員宗華

1. 有關建築設計費用，倘地主同意，審議會原則亦予以尊重。
2. 針對臺北好好看及拆遷補償費部分，建請實施者權衡是否爭取臺北好好看容積獎勵。

(十) 何委員芳子

1. 本案基地小，有關建築設計費建議以合約金額認列。
2. 有關本案拆遷補償費依規定無法提列，請實施者衡量是否申請臺北好好看容積獎勵。

(十一) 詹委員勳敏

本案係採權利變換方式實施，選配原則建請實施者於報告書中增設標題予以明列。

(十二) 黃委員志弘

1. 對於不同意戶，建請實施者持續溝通。
2. 對於建築設計建議如下，額外產生費用，請依規定提列共同負擔：
 - (1) 本案屬單跨建築物，建議考量於兩側增加阻尼器或制震措施。
 - (2) 本案屬土壤液化區，建議施作地質改良。
 - (3) C 柱隔間壁有剪力牆作用，建議調整延伸至 1 樓，使其具有抗震剪力牆作用。

(十三) 游委員適銘

建築設計費應依照提列標準，提列總表說明亦無超出例外之狀況。

(十四) 簡執行祕書裕榮

有關臺北好好看系列計畫於本府 98 年公告已載明「…申請本計畫，辦理建物拆除後，因物權消滅，合法建物相關更新權利(含建物殘值、拆除費、拆遷補償費、同意人數計算等)依都市更新條例規定無法認列。…」，本案無法提列拆遷補償費，建請實施者協調是否確定不申請相關獎勵。

(十五) 都市更新處

計畫書第 11-19 圖面標示造型路燈，位於消防救災退縮範圍內，建請刪除。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案有關現況實測圖及雨遮外設置裝飾性構造物之修正情形，及屋頂造型框架、裝飾板、裝飾柱、陽台等檢討內容，經實施者說明後，予以同意。
2. 本案實施者於幹事複審會議後取消 3 樓至 8 樓之機械設備空間，有關建築設計檢討修正內容，經實施者說明後，予以同意。
3. 本案有關停車空間、車道出入及緩衝空間檢討修正內容，請依交通局意見修正。
4. 有關委員建議增加阻尼器或制震措施部分，實施者承諾如有需要，將於後續擬訂權利變換計畫報核時，併同變更事業計畫辦理，

(二) 消防救災部分

本案有關消防救災活動空間及動線檢討、建物各層圖面之相關標示修正情形，請依消防局意見修正；另退縮補足 8 公尺以符消防救災空間規定部分，

請取消設置植栽及造型路燈。

(三) 財務計畫部分

1. 本案建築設計費用以合約提列經實施者說明因基地狹小之合理性後，予以同意。
2. 本案有關 7 筆建號因申請 98 年臺北好好看系列計畫拆除，因物權消滅，合法建物相關更新權利(含建物殘值、拆除費、拆遷補償費等)無法認列，請刪除。
3. 本案貸款利息、公寓大廈管理基金、水電瓦斯管理費計算等相關內容，請依財政局意見修正，並併同修正共同負擔比例。

(四) 估價部分

本案有關估價報告書修正情形及 2 樓以上平均單價由 880,045 元/坪調降為 879,902 元/坪，經實施者說明後，予以同意；另選配原則載明方式，請依委員意見修正。

(五) 人民陳情部分：本案尚有 2 位所有權人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通協調整合。

(六) 建築容積獎勵部分

1. △F1 (原建築容積高於法定容積之獎勵容積)，同意依本市建築管理工程處核發使用執照所核准之建築容積，給予 96.99 平方公尺 (法定容積 5.79%) 之獎勵額度。
2. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予 83.81 平方公尺 (法定容積 5.00%) 之獎勵額度。
3. △F5-1 (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積) 同意給予 167.63 平方公尺 (法定容積 10.00%) 之獎勵額度。
4. △F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 取消造型路燈後原則同意給予 191.26 平方公尺 (法定容積 11.41%) 之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。
5. △F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予 100.58 平方公尺 (法定容積 6.00%) 之獎勵額度，並請實施者後續依 103 年 11 月 10 日公告之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，且不得納入

本案共同負擔費用提列；另請實施者於申請建造執照時繳交容積獎勵乘以本案銷售淨利之保證金，並承諾於建照申報開工前取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估「銀級」以上。

(七) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 王魏鳳(當事人) 此計畫案由實施者東綺建設主導性提案，送交都更處所提都更事業權利變換計畫案，經實施者於98年10月24日自辦公聽會中，席間除送交本人事業計畫說明書外，並直接提出要求得在同年11月底前提出書面申請選屋意願表及計劃同意書。 本人因內容所述對所有權人不合理，暨分配條件違反比例原則不表同意。因應以上陳述而提出相關意見之訴求，望貴單位體恤民情，聆聽民意。意見表述如下 (1)本棟公寓既非危樓亦非危害市容之建築體，街弄巷道亦非狹窄曲折，雖已過30載之建物，但附近之建築公寓亦都是超過30載以上，戶戶相居甚久，也都維持良好住宅品質。爾今實施者先以取得本棟公寓兩旁之建地，使得實施者得以跨越2/3地主與3/4建物之全體多數決門檻，再強行要求本棟公寓得一併參與都更改建，都更進行到現在辦理權利變換公聽會，實施者未有誠意討論，並持續進行都更</p>	<p>1. 實施者受任人：許晉嚴 總經理 (1)回覆所提意見之第1點： I. 實施者曾於民國98年10月24日自辦「事業計畫暨權利變換計畫」公聽會，但於同年11月底因未取得地主同意書之送件門檻比例，而取消該計畫之進行。 II. 經民國99年至101年間與地主之努力溝通，始取得地主同意辦理事業計畫之送件門檻比例，並於民國101年10月21日舉行「事業計畫」公聽會，之後陸續完成各項審查意見之修正。迄今尚未完成事業計劃之核定，且未辦理「權利變換</p>	<p>1. (1)~(2) 有關民眾所述第1點及第2點意見，表示實施者未有誠意討論，使人民生命財產受到威脅，強制進行拆除是否符合公平正義，實施者從未正面回答及詳細回覆所有權人問題等意見。本案係依法進行審議，目前是事業計畫審查階段，後續尚有權利變換計畫審查階段，尚未有代為拆除事宜，並經實施者說明溝通協調情形，後續仍請實施者持續溝通協調。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>程序，如此使人民生命財產受到威脅，並限制居住及遷徙之自由權，實有違憲法保障人民自由權及財產權之規定。另實施者亦曾語帶威脅以文林苑為例，不配合的話，到時候以會被強制執行拆除，難道相關都更法令的制定，可以替建商提供一道護身符，買下多數土地就可以佔大部分比例，強制進行都更，並請公務單位強制執行拆除，使少數住戶無法保留安身立命的房子，這樣難道就是立法的原意？是否符合公平正義？是否符合比例原則？</p> <p>(2)於實施者私辦例行性公聽會中，邀集所有土地及建物所有人出席，大部分時間都是實施者對都更「願景」作說明，針對本人所提出之疑問也都以實施者自印的事業計畫書單方概括說明，亦未正面回答及詳細回覆所有權人問題，甚至壓縮提問時間而草率結束會議，在 103 年 12 月爭議處理審議會會議請建商就人民陳情意見持續溝通，建商回應遵照辦理，時至今日仍未看到建商拿出誠意來溝通，建商面對公部的人說的是一套，面對我們做的又是另一套，令本人深感無助。</p> <p>(3)本人曾對所謂「共同負擔」</p>	<p>計畫」之程序。</p> <p>III. 本公司僅向意見人說明相關都更法令，並無威脅意見人等情事。</p> <p>(2)回覆所提意見之第 2、3 點：</p> <p>I. 本公司辦理本案初期，經與意見人約兩年之說明、溝通、討論，意見人曾對公司訴求最低分配條件，因超過未來權利變換計劃之預估條件甚多，本公司無法同意其最低條件，表示僅能依權利變換計劃進行地主權利價值之分配。意見人得知公司對地主權利價值之分配堅持採權利變換計劃之方式後，意見人不再與公司接觸，公司履次與地主接洽說明、溝通、討論皆被拒絕，至此不再多言，尊重意見人陳述，今附上相關資料被退回之郵件。</p> <p>II. 至於「共同負擔費用」之說明，實施者曾於民國 103 年 3 月 18 日經快遞送交完整之提列說明</p>	<p>(3)~(5)</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>提出質疑，實施者員工「許經理」告知若要換回原本建物室內權狀需補貼千餘萬元，我們倆老已上了年齡如何負擔的起，於是在上回公辦公聽會時，本人再度提出質問，這時，許經理見公部門在場，於是改口說會在不找補狀況再私下溝通，離上次提出陳述意見又隔了一年，也沒見實施者拿出誠意來討論，公務部門也沒什麼作為，只有看到都更程序一直往下走，後續的狀況令我們非常擔憂，公務部門會不會擔任建商的協力者？</p> <p>(4) 實施者提供給各所有人之分配資訊不夠透明，使得各住戶間所分配之條件不均，若以權利變換方式辦理都更，照理來說各住戶間的條件應公開，而非私下簽訂契約造成黑箱作業，造成有不公之嫌，本人無從得知。</p> <p>(5) 實施者佔有大多數土地，對於計畫書裡面的現值、工程造价價、成本、更新價值等數字，我們毫無概念，鑑價的部分如何操作，對於建商或專業的鑑價廠商來說，應該是易如反掌，而且時至今日，我們才知道計畫書的內容又有變動了，之後要如何分配？分配的內容也都不清楚，是不是在不知情的情況下，又會被牽著鼻子走？</p>	<p>書一冊予意見人，經意見人二週審閱後之回覆：看不懂，實施者欲親訪說明仍被拒絕。</p> <p>(3) 回覆所提意見之第 4、5 點：</p> <p>I. 待事業計畫核定後，實施者辦理「權利變換計畫」絕對會公開、透明、無黑箱作業。</p> <p>II. 本案都市更新幹事會議於民國 104 年 5 月 13 日召開，事業計畫書內容異動原因為各幹事審查之意見所作修正。另關於地主分配價值，本案採權利變換實施方式，須待事業計畫核定後再進行權利變換計畫，屆時由三家估價公司去鑑價及分配各地主之權利價值。至於鑑價部份之估價公司亦可由地主洽尋參與。</p>	<p>民眾所述第 3 點至第 5 點意見，針對共同負擔及表示要換回原坪數需補貼千萬餘元以及資訊不透明不了解鑑價部分。本案目前是事業計畫階段，鑑價及差額價金找補係以權利變換計畫經法定審議程序後之審定內容為準，請實施者持續溝通協調。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(6)都更案施行過程粗糙，資訊與權力不對等，建商稱他們也可不劃分權力範圍，另行自建即可，那為什麼不另行規劃實行呢？</p> <p>(7)在 103 年 12 月都市更新及爭議處理審議會中，消防局提到規畫之車行動線(杭州南路一段 21 巷)淨寬不足 4 公尺，不符合消防車行需求，經建商回復杭州南路一段 21 巷為 4m 計畫道路，為考量現況常停放汽車導致寬度不足，故消防空間系統規畫動線調整為自杭州南路一段 11 巷接齊東街 70 巷至本基地。但在 104 年 4 月幹事複審會議中，消防局提到修正後之救災動線(杭州南路一段 11 巷)現況因路邊設有攤販致道路寬度縮減，請確認道路縮減後是否仍保持 4 公尺以上淨寬及 4.5 公尺以上淨高，經建商回復本案救災動線為杭州南路一段 21 巷非杭州南路一段 11 巷，為 4m 計畫道路，路邊並無攤販占用道路致道路縮減，符合規定。既然杭州南路一段 21 巷現況常停放汽車導致寬度不足，杭州南路一段 11 巷現況因路邊設有攤販致道路寬度縮減(實際上現況常停放汽車)，故此二條道路均不符合消防需求，建商改過</p>	<p>(4)回覆所提意見之第 6 點： 本都更案各階段均依照都市更新相關法令辦理，地主對於本都更案資訊有不清楚之處，皆可至都更處或本公司詢問，實施者也很願意登門拜訪說明。</p> <p>(5)回覆所提意見之第 7 點： I. 有關消防車行駛之需求，依週遭環境之計畫道路條件及消防局審查意見做修正。 II. 本案救災動線為杭州南路一段 11 巷，關於消防局幹事之意見，本公司將再確認道路寬度因攤販占用縮減後是否仍保持 4 公尺以上淨寬及 4.5 公尺以上之淨高，以利消防救災。</p>	<p>(6) 民眾表示資訊不對等之意見，請實施者持續溝通協調。</p> <p>(7) 民眾針對消防救災表示意見，消防救災部分，已併討論事項(二)提請審議，請實施者依決議修正。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>來改過去，這樣是否就符合規定了？</p> <p>(8)此都更案因本人完全不了解的情況下而持反對立場，只知都更後，居住的空間變小，如果要維持居住面積，就須背負龐大的貸款，實施者甚至一剛開始語帶威脅要求這塊土地他們非要不可，因為他們已取得超過規定的比例門檻，到時候政府會強制執行，只能選擇參與都更或領取補償金，沒其他選擇，本人除了無奈之外，身處於民主國家裡連安身立命之住所都無法保留，難道像士林王家及苗栗大埔張家一樣，才能正視老百姓不願都更的心聲嗎？這樣是否有公平正義可言。建商作業不明，只因取得多數土地，就要其他住戶強制參與都更，而獲取更高的利益，還有都更法規作其護身符，政府機關幫忙強制執行，老百姓在法律知識及財力上，遠遠不及建商，難道這樣就要強取豪奪我們的房子，並可能要為此而負債千餘萬，實令 70 餘歲老人無能為力，在公辦公聽會上表達意見，實施者的許經理均說會再就我們的意見了解，並說明溝通，距離上次公聽會又過了一年有餘，均未獲得實施者善意溝</p>	<p>(6)回覆所提意見之第 8 點：</p> <p>I. 只要地主有任何意見或不清楚之處，實施者都很願意登門拜訪說明，地主亦可多方面向都更協會、學會、推動中心、甚至都更處等單位詢問。</p> <p>II. 實施者同意地主可以提出更換實施者東綺建設為如下之單位：</p> <p>i. 齊東街 70 巷 5 號 1 樓之郭家公司、齊東街 70 巷 5 號 3 樓之王家公司。</p> <p>ii. 地主自組更新會。</p> <p>iii. 自辦都更轉為公辦都更。</p> <p>III. 意見人是否可在本次公開聽證會上表示其訴求條件以利溝通討論說明？</p>	<p>(8) 民眾表示未獲得實施者善意溝通等意見，請實施者持續溝通協調。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>通，但就現在的情形來看，的確是按照建商的劇本繼續走下去，建商未正視住戶的權益，其公司之誠信亦可見一斑，如何有雙方互信可言，如通過本案都市更新計畫，而強制執行拆除，只會令建商獲得最大的利益，盼各方行政長官慎思！</p>		

(八) 實施者自提修正部分，涉及正向立面(調整屋突裝飾及立面樑帶位置，陽台位置外移並縮減開窗比例)、背向立面(調整陽台外格柵方向及範圍)、左右側立面(調整各樓層開窗及窗戶間之包圍及連接型式，降低屋突透空遮牆並調整大門及管理員室開窗)、平面(調整入口大門、3樓露台及2F~9F陽台位置，降低屋突之透空遮牆並調整景觀設計)修正等相關內容，經實施者說明後，予以同意。

(九) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，後續請實施者於3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

四、「擬訂臺北市萬華區漢中段三小段 218 地號等 31 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 董仲凱 2321-5696#3041)

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 查更新單元範圍內涉本署經管同小段224、225地號2筆國有土地，土地使用分區為「第四種商業區」，國有土地面積合計43平方公尺，占更新單元總面積1,894平方公尺之比例為2.27%，又本案實施方式採權利變換，上述本署經管國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第27條第3項第4款規定讓售實施者；惟於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。請實施者依上開內容修正本案國有土地處理方式於事業計畫書第20-1頁。
2. 本案申請容積獎勵額度11.41%，請審議其合理性及必要性。
3. 本案共同負擔比例達45.02%，且未依貴府都市發展局103年12月2日幹事複

審會議紀錄主席結論以不超過45%辦理，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

4. 本案國有土地比例為2.27%，故其銷售管理費與風險管理費應按國有土地權值比例調降並將調降價值換算屬於國有土地權值併入本署權利變換之應分配權利價值內，以符合理性與維護全民及公產權益。又調降上述費率已有例可參循，而事實上國有地參與都更對實施者言風險確較私地低，且本案國有房地亦不為銷售，請實施者依上述為調降，以符合理性與維護公產及全民權益。

(二) 都發局都市規劃科 蘇幹事芯慧

經實施者檢討後，本案一、二樓做商業使用，管委會及住宅規劃在三樓以上，但一般商業區檢討原則是希望一到四樓都做商業使用，尤其本案是第四種商業區，除非評估周邊市場，且經委員會討論通過，四樓的部分或許可以調整，這部分再提醒委員會討論。

(三) 都發局都市設計科 謝幹事旻成

1. 提醒本案B棟部分之地下開挖鄰近鄰房施工上的安全。
2. 本案位於總統府天際線管制範圍，於凱達格蘭大道上的道路段觀視距不得超出總統府的立面，此部分從景福門沿著凱達格蘭大道走到公園路之間，本案基地建築物已突出總統府立面，請再釐清相關高度檢討。目前檢討的部分是在公園路跟凱達格蘭大道的交界點，那一個點目前高度是90公尺，景福門原本的管制高度是60公尺，從這邊走過去在總統府立面後方有一段還是會看到本案建築物。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏

1. 事業計畫書

- (1) 昆明街 187 巷道路應補足 8 公尺並採順平處理，另再留設 2 公尺淨寬供人行使用。
- (2) 第 v 頁資料表部分，請補充卸貨停車位數量。
- (3) 第 12-2 頁，請補充車道出入口緩衝空間尺寸及警示設施，並確認出入口中心線上下任一點至道路中間線垂直左右各 60 度以上範圍無礙視線。

2. 交評報告

- (1) 基地現況調查日期為 102 年 6 月，建請更新資料；另基地周邊引用停管處 102 年停車供需調查部分，請更新最新(103 年)調查資料。

- (2) 第 2-17、2-18 頁，本案基地 500 公尺衝擊範圍內為「中山區」，因本案並未涵蓋中山區，請檢視資料正確性並修正。
- (3) 第 3-1 頁，應檢視周邊相關建設計畫期程是否有更動，並予更新。
- (4) 第 4-2 頁，衍生人旅次集合住宅預測部分，使用新和國宅案例與此基地為集合住宅的特性有差異性，建議以類似案件進行推估。
- (5) 第 4-2、6-1 頁，因「臺北都會區整體運輸規劃基本資料之調查與驗校(二)」調查資料年期為 89 年 4~10 月，資料年期已久，請更新為「臺北都會區整體運輸需求預測模式建立旅次行為調查及旅次發生模組(TRTS-IV)」。
- (6) 第 5-3 頁，(4)路外停車場之汽車出入口不得臨接下列道路及場所 d. 稚園、國民學校……等出入口 20 公尺內，應改為幼稚園。

(五) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

規劃之救災動線內(昆明街 187 巷)為囊底路，請確認救災動線內保持 4 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高，並標示雲梯消防車順向進入及駛離救災活動空間之動線，若無法順向駛離，請規劃迴車空間供雲梯消防車順向駛離。

(六) 財政局 黃幹事宏玲

1. 本案興建地上 26 層、7 層及地下 5 層，但地下室皆以 26-30 層標準單價(55,700 元/平方公尺)計算，依工程造價要項規定，本案同一建築基地之建築物分屬兩種以上不同樓層，其單價應按各部分所佔樓地板面積比例及個別單價平均計算之。請實施者依前開規定重新計算地下室之單價。另地下室單價之計算，建議依前開規定先按標準單價另計加成後，再加上標準單價之物價調整金額，請實施者一併修正。
2. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費雖已依 103 年 12 月 2 日幹事複審會議結論以 90%提列，目前共同負擔比仍達 45.02%，建請實施者再予檢討調降相關費用，並提請審議會審議。

(七) 建築管理工程處 胡幹事煌堯(莊幹事家維代)

1. 有關本案地下室跟鄰房很接近，剛建築師也說明本案的法定開挖率為 87.5%，本案為 87.28%是符合開挖率的範圍，至於地下室的連續壁跟地界線超過 15 公分以上也符合法令規定，地面一層無側院開窗，在法令上無涉及建管法令，只是在後續施工請建築師及結構技師，對鄰房做好安全防護避免施工損及。
2. 有關開挖率剛有說明法定為 87.5%，本案為 87.28%，於法令上未超過法定規定，但於合理性上可提請委員會討論。另外再請實施者標註，立面圖、剖面圖之高度比、落物曲線等，避免量體跑出界線外。

(八) 脫委員宗華

1. P.11-1 二、(一)文字說明「地下開挖 6 層」應為 5 層，請更正。
2. P.16-2(五)應補充(獎勵增加容積○○平方公尺)之文字
3. P.12-1 一、(二)之檢討說明本案為"集合住宅"，因本案位於商四，故建議將之刪除。

(九) 簡委員伯殷

1. 請實施者說明本案實收資本額、自有資金及股東墊款之籌措來源。
2. 可否將資金及建築信託，並且承諾續建機制。
3. 有部分單元(1F-B1、2F-A9、2F-B1、12F-A2、12F-A5、12F-A6、12F-A8、21F-A1 至 21F-A5)上有糞管，是否取得分回這些單元的所有權人同意，請實施者說明。

(十) 鄭委員淳元

1. 交評報告書內有提到都審，因本案無涉及都市設計審議，請修正。
2. 更正 210 次會議紀錄，第五點「....如果沒有"錯失"狀況」請更正為"特殊"。
3. 有關本案商業使用比例之修正情形，上次審議會討論時實施者很堅持商業的使用比例不拉高也不提高樓層，所以才在會議提到如果實施者堅持不調整，△F5-1 將酌予扣除。

(十一) 黃委員志弘

請實施者考量是否能調整梯扣位置及地下室動線，使採光及空氣流通的品質能有所提升。

(十二) 何委員芳子

請實施者說明制震費用與逆打工法費用是否有誤，請釐清。

(十三) 張委員鈺光

所有權人王○輝先生提到，因本案規劃建築設計為 A、B 兩棟，B 棟為 7 層樓擔心有結構安全問題，請實施者說明倘王先生欲改選 A 棟，是否可配合調整。

(十四) 邱委員世仁

個人意見提供參考，因本案 A、B 兩棟建築物下面停車場相連在一起，地面上 A 棟 26 層、B 棟 7 層感覺有載重不均勻的問題要處理，須依打樁或結構方式處理，且因地下室整個開發，兩棟建築物間應有伸縮縫方式處理。另土壤液化一般在地面層以下 20 公尺有較大影響，如果挖的基礎面比較深的話，影響會比較小。

(十五) 簡執行秘書裕榮

倘更新案位於液化區，後續建管將依相關規定辦理審查。

(十六) 都市更新處

1. 實施進度請依現況進度順推核定公告期程。
2. 計畫書內錯別字，仍請實施者自行檢視修正。

決議：

(一) 本案依前次審議會決議修正內容，本次刪除△F5-1容積獎勵值等修正事宜，經實施者說明已向所有權人說明後，予以同意。

(二) 建築規劃設計部分

1. 有關本案商業使用比例之修正情形，經實施者說明本案修正一、二層為商業使用，於地上一層僅設置基本住宅所需之梯廳及公共使用空間，其餘管委會空間皆設置於地上三層，並刪除△F5-1獎勵為0%後，予以同意。
2. 本案B棟部分之地下開挖鄰近鄰房是否影響鄰房安全，請依都發局都市設計科、建管處意見於後續施工時妥予處理鄰房安全防護。
3. 本案之交通規劃設計及交通影響評估之修正情形，請依交通局意見修正，併同依交通局委員意見更正第210次會議紀錄。
4. 本案位於總統府天際線管制範圍內，是否符合總統府天際管制原則，請依都發局都市設計科意見檢討後，提送都發局都市設計科確認，倘涉及建築設計內容調整，需再提會討論。
5. 本案修正後之建築規劃設計是否符合建築相關法令規定，開挖率修正為87.28%之合理性，經實施者說明後，予以同意，另請依建管處幹事意見補充標示相關圖說。

(三) 消防救災部分

本案B棟位於昆明街187巷口是否影響救災，請依消防局書面意見修正。

(四) 財務計畫部分

1. 本案財務計畫修正後，提列人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(5.4%)、風險管理費(10.35%)，共同負擔比例為45.02%，經實施者說明後，請依財政局幹事意見修正後，併同調整相關財務計畫內容並優先調降風險管理費，共同負擔比例以不超過45%為原則。
2. 本案內部裝修工程占結構體工程比例仍達34.92%之必要性及合理性，經實

施者說明後，予以同意。

(五) 估價部分

本案估價報告書之修正情形(二樓以上均價為 73.87 萬/坪)，經實施者說明後，予以同意。

(六) 人民陳情部分：本案尚有 9 位所有權人尚未同意參與更新，請實施者於後續權利變換整合階段，持續溝通協調整合。

(七) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積) 業經第 210 次審議會審議同意給予 843.87 平方公尺 (法定容積 7%) 之獎勵額度。
2. $\Delta F4-2$ (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 業經第 210 次審議會審議同意給予 136.10 m^2 ，惟本次修正 $\Delta F4-2$ 獎勵為 138.02 m^2 (法定容積 1.14%)，經實施者說明後，原則同意給予 138.02 平方公尺 (法定容積 1.14%) 之獎勵額度，請實施者於核定前取得捐贈同意書，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。並請實施者應切結於使照取得前，辦理完成捐贈臺北市政府之程序。
3. 有關 $\Delta F5-1$ (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積) 部分，經實施者自提刪除 $\Delta F5-1$ 獎勵為 0%，並說明業已向所有權人妥予說明後，予以同意。
4. 有關 $\Delta F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 部分，原則同意給予 393.91 平方公尺 (法定容積 3.27%) 之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。

(八) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 王榮輝(當事人) (1)(書面意見) A. 上次公聽會反應 A 棟(28 樓層)B 棟(7 樓層)不符合都更美化市容之標準，造成昆明街市容不雅觀，猶如昆明街地主遭矮化，遭受不平等待遇被矮化感覺，貴陽街 28 層大樓消防問題嚴重亦有建安問題。 B. 日健建設公司擁有地號 259、260 乃巷內地，昆明街本人地號 253、254 乃臨路土地，房屋稅與地價稅	1-1 實施者受任人：陳玉璟(規劃) (1)有關於建物兩棟設計，依原地主需求及建築法規檢討，原地主共有 5 戶，已有 3 戶同意目前 7 層樓規劃。 (2)陳情人未與實施者達成協議，故未來以權利變換方式參與分配，會委請估價師估算更新前權利價值比	1. 有關建築規劃設計內容，請實施者依本次審議會決議辦理。 2. 經實施者說明倘陳情人欲改選 A 棟將配合辦理，請實施者於後續權利變換整合階段妥予向地主溝通說明。

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>較巷內地段多很多，為何分配比例相同，權利變換內容應按市價土地價格重新分配。</p> <p>(2)實施者於公辦公聽會回應意見所述係為原地主要求，非為事實。</p>	<p>例，故與原規定地價高低無必然相關。</p> <p>1-2 實施者受任人：吳非士(建築)</p> <p>(1)依建築法規，本案為商業區有後院深度要求，須平均退 2.5 公尺，另臺北市有放寬 L 型基地前後院檢討，故本案分為假設兩個基地，一個以貴陽街為前院相對昆明街 187 巷為後院，另一基地檢討以昆明街為前院，基地與 9 樓建物之基地界線之延長線，為後院，配合都更案於昆明街 187 巷需留設消防救災空間，故道路退縮達 8 公尺寬，造成面臨昆明街目前建築設計房屋寬度達 6.7 公尺。</p> <p>(2)目前法規超過七樓以上需要二個直通樓梯，所以七樓相對公設較低，若設計超過七樓，對昆明街一樓店面會損失，樓上相對室內可用空間也減少。</p>	
<p>2. 王林麗梅(當事人)</p> <p>(1)我們希望都更能有很好的建物在台北市的中心，希望審慎來做，我們非屬完整街廓，希望能將三角窗的土地能整合進來，以一個大家可接受的方式來合作。</p> <p>(2)為了增加好的使用及房屋價值，希望能配合周遭環境設計以爭取更多的都更獎勵，希望建築師能規劃設置 SPA 設施、會客室，韻律教室與健身房合一，內有二片鏡牆及健身器材，大廳要體面，珍貴土地得來不易，希望日健建設公司能好好的完成一個傑作，</p>	<p>2-1 實施者受任人：陳玉璟(規劃)</p> <p>(1)三角地現為一九樓建物，於劃定申請時有召開協調會，因土地持分面積小，經評估更新後分回面積遠小於目前使用面積，故無意願參與。</p> <p>(2)有關公共設施規劃將來需經區分所有權人會議決議，目前建築規劃 1 樓約有 75 坪管委會空間，3 樓約有 90 坪管委會空間，故有留設相當面積供未來區</p>	<p>實施者已於聽證時說明，請實施者持續與地主要善溝通。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
共享成果。	分所有權人規劃公共設施內容。	
<p>3. 財政部國有財產署北區分署(當事人)(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)(書面意見)</p> <p>(1) 本案申請容積獎勵額度 17.52%，查實施者業於本案事業計畫書綜理表列表分析，仍請檢討本案申請容積獎勵比例之必要性及合理性。</p> <p>(2) 內部裝修工程占結構體工程比例仍達 34.92%，請實施者說明其必要性及合理性。</p> <p>(3) 本案規劃 175 戶住宅，規劃停車位 196 個，機車位 177 個，致超建地下樓層共 3 層，請實施者檢討是否可調整設計減少超建地下樓層。</p> <p>(4) 本案共同負擔提列之「鑽探費用」單價(7 萬 5,000 元/孔)、「外接水、電、瓦斯管線工程費用」單價(7 萬 5,000 元/戶)、「地籍整理費」單價(2 萬元/戶)等項目皆以「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表【99 年 12 月】」規定上限提列，致本案共同負擔比例仍達 45.02% 偏高而不合理，且未依貴府都市發展局 103 年 12 月 2 日幹事複審會議紀錄主席結論以不超過 45% 辦理，請實施者依上述會議記錄決議調低共同負擔費用提列，以符合合理性與必要性。</p> <p>(5) 依本署 104 年 4 月 7 日台財產署改字第 10450002200 號函檢送 104 年 3 月 19 日「研商國有非公用土地以權利變換方式參與都市更新案有關營業稅之負擔、計算基準及繳付等事宜會議」紀錄結論，國有非公用土地以權利變換</p>	(主持人裁示實施團隊於審議會時回應)	有關容獎值及財務計畫內容、建築規劃設計，請實施者依本次審議會決議辦理。

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>方式參與都市更新案，本署僅就實施者銷售勞務部分負擔該營業稅，並主張依都市更新條例第 30 條規定，將該營業稅納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。故請實施者依前述會議結論辦理。</p> <p>(6) 本案國有土地比例 2.27%，故其銷售管理費與風險管理費應將調降價值換算屬於國有土地權值併入本署權利變換之應分配權利價值內，請實施者檢討，以符合理性與維護全民及公產權益。</p>		
<p>4. 王秋煌等 8 人連署(當事人)(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)(書面意見)</p> <p>(1) 我們目前參與由日健建設股份有限公司擔任實施者之台北市萬華區漢中段三小段 218 地號等 31 筆土地都市更新事業計畫。這個都更案從開始到現在已經六年了，當然期間面臨過層出不窮的問題！好不容易到現在，希望都更委員會審查動作能儘快完成，讓我們住新家的美夢成真！</p> <p>我們大多數都在這裏住很久了，都是從舊房子蓋好或更早就住在這裡，我們習慣這裡也愛這裡。幾十年過去，原有的房子舊了、老了、問題多了！就在我們不得不開始想整修老屋或改建時，政府給了我們一個希望，用都市更新方法改建舊屋！很高興我們可以不用自己花錢，可以不用犧牲太多坪數，就還能住在原地。所以依照政府規定，我們找了建設公司開始進行。</p> <p>過了六年，我們有長輩等不及先</p>	<p>(未於聽證回應)</p>	<p>有關儘速辦理都市更新程序，建議請相關單位依法協助辦理相關程序。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>離開，年長者們的體力也變差，爬樓梯也爬累了；但我們很高興這個案子快要有眉目了，希望都更處及各位委員們能在符合各項規定前提下，儘快讓我們過關！我們能在未來快樂地住進新房子！謝謝大家！</p>		
<p>5. 王榮輝(當事人) (1)我們是 253、254 地主，我們共有三層樓，這是我們的祖厝，一般人會希望周遭的建物都比自己高嗎，所以建築師設計應考量我們的想法，萬一隔壁 28 樓發生火災或地震，臺北市消防隊有空間可進去嗎？我們七層樓將受影響。</p>	<p>5-1 實施者受任人：陳玉璟(規劃) (1)我再重新敘述產權狀況，剛陳情人所有的地號為 253、254 地號，共有 3 位所有權人，已有一位同意，毗鄰 255、256 地號共有 2 位所有權人，2 位均同意。253、254、255、256 地號現況均各為五層樓建築物。</p>	<p>有關建築規劃設計內容，請實施者依本次審議會決議辦理。</p>

(九) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，後續請實施者於都市設計科確認後3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

柒、散會(下午 2 點 00 分)