

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 287 次會議紀錄

106 年 8 月 22 日府都新字第 10631673800 號

壹、時間：民國 106 年 7 月 10 日(星期一)上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市政府北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：王副主任委員玉芬^代

紀錄彙整：郭學穎

肆、出席單位及人員：略(詳簽到簿)

伍、討論提案：實施者已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理。

一、「擬訂臺北市南港區玉成段四小段 158 地號等 6 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 顏邦睿 2781-5696#3063)

討論發言要點：

(一) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(二) 建築管理工程處 莊幹事家維

昆陽街 172 巷是否為現有巷一節，查 62 使字第 0765 號使用執照(60 建港字第 021 號建造執照)及 70 使字第 2121 號使用執照(69 建港字第 055 號建造執照)之竣工圖，皆標示為防火巷。另有關現況調查部分，為設計建築師簽證負責範疇，本案既經設計建築師檢討，該防火巷現況尚無實際供不特定公眾通行使用，非屬現有巷道，並簽證負責在案，本處無意見。

(三) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成

無意見。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

1. 前次意見已修正說明，爰無意見。

2. 另部分尺寸文字未標示，請補充。

(1)P. 10-12，請標示並確認自行車停車位尺寸符合基本要求(1.85m×0.6m)。

(2)P. 10-34，請補充標示無障礙機車位尺寸。

(3)P. 11-17，請確認鋪面採防滑處理並補充說明文字，以維行人安全。

(五) 地政局 李幹事汪穎

1. 前次意見已說明或修正，本局無意見。
2. 簡報有關共同負擔比調降係權利變換小組會議至複審會議修正，非複審會議後修正，供審議參考。

(六) 財政局 徐幹事淑麗

1. 前次幹事會意見已修正。
2. 本案拆遷補償費以每戶100萬元提列，非依提列總表規定採權利變換時應參照本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例規定估算或經由估價業者查估金額，事涉法令規定請更新處協助說明及釐清，並提請審議。
3. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.5%)均以上限提列(共同負擔比38.23%)，提請審議。

(七) 劉委員秀玲

本案未將街廓範圍內北側及西側整合納入更新單元範圍，造成北側及西側基地範圍較為畸零，建議△F5-1 酌減 2%。

(八) 何委員芳子

1. 一樓喬木植栽請補充斷面圖，並標示覆土深度達1.5公尺。
2. 請注意植栽位置是否妨礙救災空間操作及動線。

(九) 簡委員伯殷

1. A戶一樓與二樓有糞管配置，如無調整，則須取得該戶同意書。
2. 地下室無複壁設計，未來有漏水疑慮，請檢討說明。
3. 請說明本案是否有續建機制。
4. 現金流量表中融資情形不應出現於開工前，請修正。
5. 建議臨大馬路之人行步道種植大喬木且覆土深度需達1.5公尺，住宅周邊灌木種植於陽台旁，其餘植栽部分順平處理。
6. 6公尺人行步道種植灌木是否可計算獎勵，請釐清。

(十) 簡委員裕榮

事業計畫書 P.10-12 圖例，顯示部分植栽並非順平，請釐清。

(十一) 張委員鈺光

1. 有關事業計畫P13-1選配原則，如本案無涉及共同共有或都市更新條例第12

條規定之排除事項，建議刪除相關內容。

2. △F5-3獎勵是供人行走之道路或騎樓，目前設計既為注重一樓住戶隱私而種植灌木，建議該部分獎勵宜扣除。

(十二) 方委員定安

△F5-3 的認定部分請實施者依照委員與更新處提醒之規劃設計原則，施作符合獎勵原則的人行步道規劃設計。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 基地北側昆陽街172巷無涉廢巷事宜，由建築師簽證並經建管處說明，予以確認。
2. 喬木植栽標示覆土深度、建築物糞管、管道間及地下室設計等檢討，依委員意見檢討修正。

(二) 財務計畫部分

1. 人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.5%)以上限提列，予以同意。
2. 拆遷補償費以每戶100萬元提列，經實施者說明，雖以權利變換實施但同意比例達100%同意，且共同負擔比率下修，予以同意。現金流量表、續建機制等檢討，依委員意見檢討修正。

(三) 交通規劃部分

基地南側未設置自行車道，經實施者說明後，予以同意。另自行車停車位尺寸、無障礙機車位尺寸、坡面防滑處理等檢討，請依幹事意見檢討修正。

(四) 權利變換及估價部分

估價報告書修正情形，及 2 樓上均價 671,596 元/坪，經實施者說明後，予以同意。另選配原則，請依委員意見檢討修正。

(五) 建築容積獎勵部分

1. △F3(更新時程之獎勵容積)同意給予143.66平方公尺(法定容積5%)之獎勵額度。
2. △F5-1(建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災之獎勵容積)，考量更新單元範圍未具完整性，酌減2%。同意給予229.86平方公

尺(法定容積8%)之獎勵額度。

3. △F5-3(供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)原則同意給予352.62平方公尺(法定容積12.27%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算；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。另有關人行道之1.5公尺植栽綠化設置情形，請依委員意見檢討修正。

(六) 自提修正部分

經實施者說明大門出口左移、陽台、框架造型及權變選屋等調整情形，予以確認。

(七) 聽證紀錄(本案聽證無人發言)。

- (八) 同意本案擬訂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、「擬訂臺北市士林區百齡段二小段 354 地號等 14 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 黃映婷 2781-5696#3065)

討論發言要點：

(一) 新建工程處 陳幹事家邦(書面意見)

本案更新單元東側臨後港街及南側臨後港街 134 巷之既有排水溝溝蓋已屬老舊，請以場鑄溝蓋版型式一併更新，如果有缺漏或沒有貼齊建築線的時候，請在土地產權無虞的情況下貼齊重設，相關圖說請提送水利處審查通過後再行施作。

(二) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

前次建議已修正說明，爰無意見。

(三) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(四) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成

本案前於 105 年 7 月 28 日都審核定。後續如涉相關都審變更設計事宜，依更新審議會決議辦理後續。

(五) 財政局 徐幹事淑麗

1. 計算銷售管理費之實施者實際獲配之單元及車位總價值1,568,739,320元與權利變換計畫表16-2土地及建物清冊1,522,453,690元不一致，請實施者說明後提請審議。
2. 本案有關現地安置戶計算共負比公式未依審議原則計算(分子部分以共同負擔費用扣除現地安置戶應繳價金，分母以更新後房地總價值扣除實際安置面積價值)，請實施者說明後提請審議。
3. 其餘前次幹事意見仍未修正部分：

(1) 事業計畫頁 15-2 物調金額計算式標準單價 42,900 誤植 429,00。

(2) 事業計畫頁 15-5 不動產估價費說明內容「…更新後建物 82 戶…」請修正為 84 戶。

(六) 建築管理工程處 莊幹事家維

1. 本案巷道後港街162巷5弄、7弄及後港街134巷計畫書圖面顯示皆為更新範圍內，自得依臺北市都市更新自治條例第十條第一項規定辦理廢止，但有部分巷道標示不清，由事業計畫P5-13第七張照片看來應為現有巷，惟北側為防火巷是否有對外連結圖面上並未看出，目前圖面上無法清楚得知居民由哪條巷道進出，請實施者現場確認並於計畫書中圖面清楚標示照片。
2. 自行車停車空間設置於地下一樓，本處無意見。

(七) 地政局 鄭幹事益昌

權利變換估價意見已修正，爰本局無意見。

(八) 簡委員裕榮

1. 請實施者補充說明本案左側更新單元與本案整體關係。
2. 本案後港街道寬度僅10公尺，游泳池側皆設置圍牆，對於周遭環境貢獻度低，建議△F5-1獎勵值給予5%。

(九) 方委員定安

事業計畫 P5-10 表 5-6 其他土地改良物現況表建物編號 12~17 無所有權人，但現況使用又為住家使用，且 P5-8(三)其他土地改良物內容中表示，6 戶無門牌之土地改良物後續之拆遷補償與安置將由實施者協商，實施者與誰協商，請實施者補充說明。

(十) 劉委員秀玲

1. 請問建築物頂樓框架設計是否已取消？

2. 事業計畫P5-11圖5-2指北針方向錯誤，請修正。

3. 事業計畫P11-23圖11-22，B2景觀剖面圖顯示基地兩側皆為鄰地，請實施者說明。

(十一) 簡委員伯殷

1. 本案有關程序問題，原規劃坪數較大後來有調整較小坪數，雖然實施者有召開說明會，但本案為168專案，為保險起見建議實施者應取得所有地主同意變更建築規劃，請實施者補充100%同意變更事業計畫圖面同意書。

2. 本案面鄰之公園是否設置YouBike，因交通局未出席，請實施者補充說明。

(十二) 潘委員玉女

1. 本案選配原則「同一土地所有權人選擇應分配之建築物位置，以集中、連續為原則」，其中集中及連續是否合宜，請補充說明。

2. 圖面尺寸標示不清(P6-7、P6-9及P6-36)，另地籍整理不等於合併(P.17-1)，請修正。

3. 建物登記清冊內各專有部分的共用部分是否應以「持分」方式說明。

4. 有關所有權人曾○○在事業計畫P15-1表15-1不參與分配之土地所有權人名冊，是表示不願，而該所有權人更新後應分配價只差一些就可選配到單元，雖實施者有檢附調查表，是否告知所有權人自身之權利，只需補些差價就可選配到單元，請實施者補充說明。

5. 有關所有權人曾○○同意不願參與分配並領取更新前價值，建請實施者再以同意書方式請所有權人簽署確認同意，並於同意書上加註敘明知悉個人更新前權利價值及更新後應分配價值後仍同意領取更新前價值。

(十三) 張委員鈺光

1. 有關選配原則車位部分也有提到集中、連續為原則，請修正。另請說明土地所有權人優先選配法定車位之用意，若無法定停車位不夠之情況請刪除。

2. 本案容積移轉量非常大，考量對周遭環境的容受及影響，△F5-1獎勵值建議酌減給予7%或是5%。

(十四) 遲委員維新

考量本案對環境的貢獻度不高，並無串連性，同意張委員意見△F5-1 獎勵值建議酌減給予 7%。

(十五) 何委員芳子

本案管理維護計畫及住戶規約並未將容積移轉回饋空間納入，請實施者修正。

(十六) 都市更新處

1. 本案銷售管理費加計不願不能地主曾○○更新後價值，請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修正。
2. 本案巷道後港街162巷5弄、7弄及後港街134巷皆由自底端逐步廢止，符合臺北市都市更新自治條例第10條規定。
3. 經查本案周圍百齡國小側及士林運動中心旁已設置Youbike租賃站。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計業經核定，經實施者說明都審修正情形後，予以同意。
2. 本案自行車停車空間設置於地下一樓之妥適性，經實施者說明後，予以同意。
3. 本案因周圍已有兩處YouBike租賃站，本案未設置，予以同意。

(二) 廢巷改道部分

本案基地內現有巷道後港街 162 巷 5 弄、7 弄及後港街 134 巷涉廢巷事宜，請實施者補充確認現有巷道進出位置並於計畫書圖面標示清楚後，同意依「臺北市都市更新自治條例」第 10 條規定廢止，免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

(三) 財務計畫部分

1. 有關本案共同負擔費用，因部分地主自行繳納致與權利變換計畫表16-2實施者應分配價值1,510,213,457不一致，請實施者依幹事委員意見修正後，予以同意。
2. 有關本案依財審會報府核定應繳納之容移代金金額為178,410,741元，致涉建築設計、選配之差額價金等變動部分，請實施者依幹事委員意見修正後，予以同意。
3. 有關本案容積移轉前後地主效益分析與差異，及因容積移轉增加量體與總銷價值部分如何反映成本之增加部分，請實施者依幹事委員意見修正後，予以同意。

(四) 權利變換及估價部分

本案依幹事會意見調整大坪數單元為較小坪數，惟仍有不能不願者部分，請實施者取得所有權人簽署確認同意書後，予以同意(同意書上須加註敘明所有權人知悉個人更新前權利價值及更新後應分配價值後，仍同意領取更新前價值)；另權利變換選配原則及圖說依幹事委員意見修正後，予以同意。

(五) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F3$ (更新時程之獎勵容積)同意給予 421.36m^2 (法定容積7%)之獎勵額度。
2. $\triangle F5-1$ (建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災之獎勵容積)考量本案公益性回饋及環境貢獻尚有不足，且本案基地現況建築屬低密度使用又有容積移轉40%，酌減5%，同意給予 300.97m^2 (法定容積5%)之獎勵額度，另經實施者說明減少容積以各樓層平均縮減調整，予以同意。
3. $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)原則同意給予 287.45m^2 (法定容積4.78%)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. $\triangle F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計)同意給予 361.16m^2 (法定容積6%)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，並承諾於一樓樓板勘驗前取得綠建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「銀級」以上。
5. $\triangle F6$ (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 535.96m^2 (法定容積8.90%)之獎勵額度；請實施者於核定前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。
6. 容積移轉額度，同意依本府都市發展局審查結果給予 $2,407.74\text{m}^2$ (法定容積40.00%)之獎勵額度。

(六) 聽證紀錄(本案聽證無人發言)。

(七) 同意本案擬訂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。

附帶決議：建議更新處爾後幹事會審查，周圍若有相關更新案進行時，應要求將周邊更新案設計納入檢討說明。

三、「擬訂臺北市大安區仁愛段六小段 244 地號等 10 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 董妍均 27815696#3089)

討論發言要點：

(一) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(二) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

無意見。

(三) 都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧(書面意見)

有關商業使用業經實施者依都市更新案件商業使用規劃原則修正規劃 1~4 樓做商業使用，本科無意見。

(四) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成

1. 本案前於104年1月29日414次委員會審議，修正後通過。

2. 有關委員會決議如下：

(1) 同意本基地容積移入量為基準容積之40%，並以下列為容積移入之環境補償措施：

A. 本案基地為分期開發案，故同意本案與北側基地一併檢討商業使用量，因第 1 期建築物已全棟作商業使用，故原則同意本案第 2 期建築物一至二樓作商業使用之規畫全案商業比例仍符合 103 年度審議參考範例之規範。

B. 臨敦化南路側住宅門廳出入口寬度請縮減至 4 公尺。

C. 地面層開放空間請依委員意見修正，並與北側基地整併檢討調整。

D. 一樓商業空間設計及相關開口位置，請依委員建議檢討。

E. 請檢討兩宗基地出入口整併為一處之可行性，倘經檢討無法整併，亦請以圖說敘明實質困難處，並請確實退縮留設車道緩衝空間。

3. 前揭兩宗基地出入口無法整併為一處之困難及退縮留設車道緩衝空間，請再補充說明。

(五) 建築管理工程處 莊幹事家維

1. 有關地下層車道寬度3.5m，實施者已出具營建署解釋函令，(依本事業計畫案報核時適用之建管法令)需基地面積1,500平方公尺及車位50輛以上，才需

設置雙車道，本案基地面積僅1,304平方公尺，故不需設置雙車道，後續部分依建管程序辦理抽查。

2. 有關地面招牌及北側基地人行步道寬度部分，已經過都審審議，建管處無意見。
3. 按照建築技術規則，(簡報P.18之活動空間)此處為高層建築留設之6m×12m緩衝空間，在申請執照時僅能標示為緩衝空間。
4. 供公眾使用之範圍需按照都審報告書謄寫，如廣場式開放空間、帶狀開放空間或線狀開放空間，至於非建管相關法令規定之用途，則無法標示在執照上。

(六) 財政局 徐幹事淑麗

前次審議會所提意見已修正，除建築物之拆遷補償費提列未依規定扣除實施者代為拆除費用後金額提列，此部分涉及法規規定，請更新處協助釐清。

(七) 地政局 洪幹事于佩

有關估價報告部分，無意見。

(八) 都市更新處

1. 本案拆除費用在共同負擔中沒有提列，但有計入拆遷補償費中，即拆遷補償費未扣除拆除費用，此部分做法與我們近期針對共同負擔提列標準新版之規定符合。
2. 目前幹事會的通案審議原則是依照舊版的方式進行審議，經與相關專家及技師公會等討論確實認為新版規定較為合理，都市更新處會盡快修正發布並確認適用時點等事宜。

(九) 方委員定安

1. 簡報所提審議會第47次審議會紀錄之附帶決議是以「對價關係」核給，「區民活動中心原則上應由政府主動作為，並依所在區域發展、基地條件等有所不同層次的考量而設置，而非以都市更新強制要求實施者提供為原則」這部分是否也為審議會決議？因陳情人提出此部分是具有公益性，應從為何無法達成方面回應，而非以「因無取得對價，所以不用提供任何公益性」回應陳情人，應說明為何無法提供，請實施者補充說明。另外針對陳情人提出之意見，實施者是否有做任何討論或回應？除李議員慶元有協調外，民政局意見為何？請補充說明。
2. 有關拆遷補償費提列，是否不論新舊版於審議會審議通過即可？還是應該在幹事會就有統一標準？請更新處說明。

(十) 劉委員秀玲

1. 請都市設計科說明，本案有容積移轉，容移回饋方式是不需要？還是漏掉未說明？
2. 本案目前屋頂框架高度為8.4公尺，是否考量降為6公尺？
3. 有關簡報人民陳情中第47次會議審議紀錄之附帶決議「設置區民活動中心事宜」是否是針對本案？還是通案？請實施者說明。
4. 本案屬市民大道兩側都市計畫暨劃定更新地區計畫案內，因當時法令依據問題，以致無法申請△F3更新時程獎勵，故已有部分獎勵無法申請，且本案基地規模雖然較小，但經實施者說明建築規劃提升貢獻及公益性等，並仍努力在街角及大樹保存之空間處理等方面積極配合，故對△F5-1給予獎勵無意見。

(十一) 張委員鈺光

1. 第47次會議審議意見之附帶決議是針對該案子，是否能做通案適用？先前之審議會決議非屬法律或行政規則，且可再作補充決議，不見得能拘束後續案件。
2. 本案有40%容積移轉，在權利變換P.15-1，不能分配之所有權人黃○言、郭○婷、陳○龍、楊○○燕更新前之權利價值最高達2,366萬元，請說明經容積移轉40%及相關都市更新獎勵後，為何還是無法分配？
3. 請問楊○○燕更新後權利價值為何？失蹤人口仍有其相關權利應被保護，其在民國72年出境後就找不到，在法律上有死亡宣告制度，實施者作為一權利人角度，得聲請死亡宣告及失蹤人相關財產的管理維護，雖然此權利將來不知道分配給誰，但此部分需要有人幫失蹤人把關，若此部分直接以更新前權利價值提存，我認為實施者未盡到最大的保護責任，實施者方面應該有配合之律師能幫忙聲請死亡宣告及後續的一些保護措施。
4. 針對有關失蹤之所有權人楊○○燕部分，在上一次審議會及聽證時也已跟實施者提醒確保該所有權人之權利。在非訟事件法第142條規定關於失蹤人之財產管理事件，專屬其住所地之法院管轄，故為臺灣臺北地方法院管轄；第143條提到失蹤人未置財產管理人者，法院得因利害關係人或檢察官之聲請，選任財產管理人。本案中實施者及規劃單位為利害關係人，得向臺灣臺北地方法院聲請選任財產管理人，本選任為一裁定，不須經過訴訟，故法院可能會選定一位律師作為財產管理人，將來得由此律師為所有權人確保其權利，此方式對之後本案之核定並無太大影響，同時能確保當事人權利，希望實施者及規劃單位依上述說明履行。

5. 聲請選任遺產管理人並非要求，而是實施者基於利害關係人身分應該之作為。

(十二) 何委員芳子

1. 事業計畫P.11-9、P.11-10喬木植栽樹種、數量皆不符合，請檢視修正，亦請標示覆土深度大於1.5公尺，另屋頂小喬木數量請補充標示。
2. 若依實施者說明，1樓活動空間作開放使用部分，是否能納入住戶公約，確保可以提供公眾使用，則同意△F5-1給予10%獎勵。
3. 本案基地右側通道及樟樹流蘇廣場有設計連接其他巷道，較有機會確定開放公眾使用，1樓活動空間若屬高層建築緩衝空間，則應依建築管理法令標註。

(十三) 潘委員玉女

1. 王○中選配一戶後剩餘權利價值6452萬元，與最小分配單元金額6510萬元相差甚小，且另一位地主陳○成選配後領取之差額價金仍有1.2億元，請實施者釐清所有權人是否確定不願意再行分配。
2. 簡報P.37一樓陽台是否要做共用？若要做共用請連同清冊及其他相關部分一併修正。
3. 有關失蹤之所有權人楊○○燕部分，簡報P.25所指「內政部營建署93.3.30營署都字第0930019617號函」，該函內容非說明對於連絡不到的所有權人處理方案，而僅解釋對不願或不能參與權利變換者，可以以何種標準補償。聯絡不到的部分應做公示送達較為合適。此所有權人年紀若超出100歲，登記簿是否以未辦繼承方式處理？請實施者再確認登記簿的狀況，若屬未辦繼承，則應有相關手續；若非屬未辦繼承，應做公示送達較為合適。
4. 在辦理土地徵收時，如遇失蹤之所有權人，是以公示送達方式處理，因不知其是否已死亡，是否需依張委員所說聲請死亡宣告並選定遺產管理人之方式辦理？
5. 對於失蹤之所有權人以更新前權值補償標準，經實施者說明，此部分無意見。
6. 若該失蹤之所有權人已確認死亡，則須依該函釋辦理，但若無法確認是否已經死亡，因失蹤而無法送達，則應依行政程序法履行公示送達程序，因實際情形實施者較為清楚，請實施者依法辦理。

(十四) 遲委員維新

1. 估價師於估價報告書回應都能接受，惟建議估價師若是分項修正，如考量戶數、臨店面等條件，則請於估價報告書中明確表達，僅以「產品規劃」表示，

難以理解，建議將修正項目標示清楚。

2. 臨路條件包含臨路景觀，建議標示「敦南景觀大道併予修正」較為清楚。
3. 潘委員所說做公示送達，但因找不到人無法協議，無法比照其他不能參與權利變換者以更新後價值補償。但若如張委員所說選定遺產管理人，因遺產管理人需盡善良管理人之義務，就有機會比照其他人以更新後價值補償。
4. 本案有容積移轉40%，容移回饋部分是在北側基地全棟已作商業使用，所以本案開放空間確實是開放大眾使用而非容移回饋，但因基地規模較小，對環境之貢獻有限；另外有提出1樓開放空間(無牆美術館)可以出借作里民活動中心使用，綜合考量之下建議給予8%獎勵。

(十五) 何委員彥陞

根據營建署 102.9.9 台內營字第 1020809091 號函內容，針對都市更新不願或無法分配之原土地所有權人死亡之問題，說明「倘繼承有無不明者，應以經親屬會議選定或法院選任之遺產管理人為提存」，故請實施者依相關函釋及規定處理。

(十六) 簡委員伯殷

建議在建築執照圖說加註說明人行步道系統開放供公眾使用，對於後續是否實際開放，較具保障性。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計審議決議修正情形，請依委員及幹事意見修正。
2. 本案地下層車道部分寬度3.5公尺、立面招牌設計、北側基地人行步道寬度等檢討修正情形，經實施者說明後，予以同意。另本案基地右側通道及樟樹流蘇廣場，請實施者切實依承諾實質開放公益使用，並揭於告示牌，且於建照圖說中標示清楚。

(二) 財務計畫部分

本案拆遷補償費請依規定扣除拆除費後之金額提列，請實施者修正。

(三) 權利變換及估價部分

本案3樓以上作住宅使用之均價148.09萬/坪元、估價報告書及建築設計共專圖說請依委員意見修正。另有關失蹤之所有權人楊○○燕後續通知、補償數額及發放方式，請實施者依都市更新相關法令規定辦理。

(四) 人民陳情部分

本案尚有土地及建物所有權人未同意參與更新，請實施者持續溝通協調整合。

(五) 建築容積獎勵部分

1. △F5-1(考量與鄰近地區建築物之體、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)，考量本案設置開放空間供公眾使用之相關公益性，同意給予484.10平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度。
2. △F5-3(供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)，業經本市都市更新及爭議處理審議會第242次會議決議，原則同意給予256.91平方公尺(法定容積5.31%)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。
3. △F5-6(建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)，業經本市都市更新及爭議處理審議會第242次會議決議，同意給予387.28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；另請實施者承諾於一樓樓板勘驗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，業經本市都市更新及爭議處理審議會第242次會議決議，同意依本府都市發展局審查結果，給予1,936.40平方公尺(法定容積40%)之獎勵額度。

(六) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 陳鴻達(當事人)</p> <p>(1)土地比例 18 點多%，有出資者身分。</p> <p>(2)送件版與複審版權利價值比例有變更，誰有決定變更？</p> <p>(3)送件版與複審版建築面積減少，建築物總價值卻增加，增加的價值大部份都放至一樓夾層，對於地主是無</p>	<p>1-1 實施者受任人：巨秉不動產估價師事務所 陳志豪代表</p> <p>103 年 12 月幹事會會議委員意見，主要是針對臨路條件及容積率條件之修正項目做調動，所以幹事會後依紀錄修正。</p> <p>1-2 實施者受任人：薛昭信建築師事務所 張原輔代表</p>	<p>(1)~(2)所有權人對於權利價值比例之疑慮，實施者於聽證說明，係依幹事會委員意見調整，予以確認。</p> <p>(3)所有權人對於建築物總價值增加於至一樓夾層疑義部分，經實施者說明為</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>效面積，原實施者原領回約二億二千三百多萬，但複審版後可領回二億五千五百多萬。</p> <p>(4)本案已進行三年多，請更新處加速審查。</p> <p>(5)反對設立里民活動中心。</p>	<p>第 414 次都審委員會要求將商業比例調增，主要依據委員會決議修正。</p> <p>1-3 實施者受任人：台北再開發規劃股份有限公司陳鵬元 二億五千五百多萬為公開展覽版本，目前複審版數據為約二億二千三百多萬，應屬地主誤會。</p> <p>1-2 都更處：邱股長于真 本案屬事業計畫及權利變換計畫併送，召開本次聽證後即可提審議會審議，倘順利通過並核定後，就可去申請建照，時程上本處會協助辦理。</p>	<p>都審委員要求增加商業比例，仍請實施者加強溝通協調。</p> <p>(4)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> <p>(5)里民活動中心事宜，請實施者依決議辦理。</p>
<p>2. 鄧光祥(代鄧燕華)(當事人)(書面資料)</p> <p>(1)我們家是民國 52 年搬到這裡的，沒想到一轉眼竟然過了 53 個年頭！我父親鄧光祥從一肩負擔家計的壯漢，變成 90 歲垂老且行動不便的老人家，而這個光武東村的四層樓公寓也承載著我們家人與鄰居們深厚的感情。</p> <p>(2)只是，房屋也跟人一樣會老化。當 90 歲的父親蹣跚的上下樓梯時，總令人非常擔心他的安全；每當颱風來臨時，得擔心已然鋼筋裸露的水泥壁這次又不知道會掉下來多少，且說不定哪一次砸到行人或車輛的話，真是責任難卸又賠償不起；而當地震時，更擔心整個房子垮掉；最近斑駁的樓梯間不知道哪來的滲水且益發嚴重，</p>	<p>2-1 實施者負責人：高寬甯代表 認同鄧女士的說法，會請都更處加速辦理。</p>	<p>(1)~(5)所有權人對於房屋老舊恐有結構安全疑慮及影響觀瞻、巷弄機車火災逃生疑慮及商業人潮帶來的吵雜，及希望能儘速更新，請相關單位依法協助辦理，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>一堆隨時會出現的狀況，把我們都卡住了。我們不是不願意修繕，而是被都更的進度卡住，不知道下一步該怎麼辦才好。</p> <p>(3)更有甚者，附近外來人口及攤販也越來越多，樓下巷弄間停滿機車，若一旦發生新聞報導中機車燃燒引發大火的悲劇，屆時我們這個老舊公寓只有單一出口，連如何逃生都堪虞。</p> <p>(4)近幾年來由於敦化南路這一帶商圈的快速發展，使得不但街道上，甚至連巷子裡都是逛街的人，熙來攘往的擁擠人潮、車潮和流動攤販，常常囂張吵鬧到深夜不止，雖然這情況對商家們是大利多，因為替他們帶來豐厚利潤，但卻可憐了我們一直住在這裡的老居民，以往可以稍微延伸的活動空間，和最基本的安全、安靜的居住機能都大大受到影響。唉~這是只有本地住戶們才能體會的心情！</p> <p>(5)敦化南路為台北市重要幹道，觀光客眾多，如此影響觀瞻且極不安全的老舊房舍，相信政府部門早已經注意到，而我們也幸運的在等待多年後終於看到一線都更的曙光。</p> <p>(6)猶記得幾年前當富邦建設首次開始進行整合整個社區時，沸沸揚揚的氛圍讓我們幾乎以為很快就要成功了，沒想到大家心中各有一套利益算盤，最終只剩下 6</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>號全部及 8 號三戶(1、2、4 樓)的住戶願意參與都更計畫。</p> <p>(7)然而 8 號三樓的所有權人王家，長期定居美國，數十年來都是出租給他人，且近十餘年來一直是空屋狀態，根本對社區環境漠不關心。雖然在都更開始初期，王家表現得十分積極，只是沒想到當大家都同意後，他竟然變成了釘子戶。王家長年不住此地，卻罔顧鄰居們的居住品質，一心只想漫天喊價，其不負責任的貪婪態度，令人難以容忍。雖然過去一段時日的都更審議，時間比我們預計的長很多，但我們認為政府機構不會置我們的心聲於不顧，也相信法令應該還有公權力可以遏止這類自私自利且惡質的人。我們是一群已在台北市度過了大半輩子奉公守法的市民，我們熱愛台北的一切，唯一訴求就是居住安全與老人家的方便而已，因此殷切地盼望政府部門能給予關懷與協助，透過都更能將街道留給逛街和辦公的人，而我們居住的社區內部仍然保留住宅類的機能，讓一直住在這裡的居民們不會因為政府的政策方向變動而使得安身立命的所在受到排擠。</p>		
<p>3. 鄧嘉宏(代吳玉瑩)(當事人)</p> <p>(1)本人為一樓地主，在這為長期租給商家使用，造成鄰</p>	<p>3-1 實施者負責人:高寬甯代表</p> <p>澄清隔壁更新案為所有權人(富邦人壽)同意補貼非實施</p>	<p>(1)~(5)有關鄰案部分，實施者業已說明所有權人為富邦人壽同意補貼，非本案</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>居困擾跟各位抱歉，但都更時間很長不知如何處置房屋。</p> <p>(2)本人住頂樓每年漏水需修繕，市長要拆違建我們又不能加蓋，臺北這種氣候一天到晚漏水，也是卡在都更案延遲。</p> <p>(3)本來一塊很漂亮的基地面積(831坪)，現在好不容易談到 400 坪的地主同意，卻還是卡在那裡，遲遲無法完成，8 號三樓所有權人太太有邀約 1~4 樓住戶至她家商討如何與富邦談條件，等富邦同意了，我們都簽署都更同意了，現在三樓又要求要分配一樓，導致都更案更加延遲，就是所謂釘子戶，重點是他們長期未居住，且早已移居美國。</p> <p>(4)里長在談都更的過程，都沒有任何協助，連環境衛生都無法幫我們照顧，憑什麼要求里民活動中心。</p> <p>(5)隔壁案件實施者竟然答應給予每月 5 萬元補助租里民活動中心五年，現在時間到期沒有補助，看到我們這邊快可以蓋了，又要來要求補貼甚至要場地。</p> <p>(6)場地租借請主管機關要注意隔壁有無噪音。</p>	<p>者，本案未談過補貼事宜。</p>	<p>實施者，本案未談過補貼事宜。另場地租借問題，後續都更處會特別注意，更新時程請相關單位依法協助，予以確認。</p>
<p>4. 陳建成(當事人)</p> <p>(1)263-4、263-5 土地，一樓大廳入口設計 4M，中間為</p>	<p>4-1 實施者受任人：薛昭信建築師事務所 張原輔代表</p> <p>(1)原先入口門廳為 7M 寬設</p>	<p>有關大廳設計、北側綠化及建議一樓兩側落地窗加裝鐵窗</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>8M，設計不佳。</p> <p>(2)北側逃生出口種 9 株樹，影響逃生動線，建議移至前後種植。</p> <p>(3)都更審議版土地價值與送件版，為何調整比例不一致。</p> <p>(4)一樓兩側落地窗建議加裝鐵窗。</p>	<p>計，都審委員僅同意敦化南路為 4M 入口，後面保留 7 公尺。</p> <p>(2)委員要求北邊景觀要一併整合，綠建築獎勵關係容積，事務所設計最小達 1.2M 通道，未來設置樹種之樹冠會高過於人不會有逃生問題。</p> <p>(3)原案地面層南北兩側不開窗，經都審委員認為商業活動不應被封閉，要求設置大面開窗。</p> <p>(4)關於安全性的問題，未來有關選材或安全性，會依法規及各住戶的需求詳加考慮。</p> <p>4-2 實施者受任人：巨秉不動產估價師事務所 陳志豪代表</p> <p>103 年 12 月幹事會會議委員意見，主要是針對臨路條件及容積率條件之修正項目做調動，所以幹事會後依紀錄修正。</p>	<p>問題，經實施者回應係依都審決議修正且後續將考量安全性問題，權利價值部分，實施者於聽證說明係依幹事會委員意見修正，予以確認。</p>
<p>5. 溫進亮(里長)(利害關係人)</p> <p>(1)-1 書面意見</p> <p>民意長期被忽視-就本案前已有本建安里許多居民近 560 名連署陳情，其詳細內容請委員參考本案「權利變換計畫書」(審議版)陳情意見回應綜理表(綜-2)，不再贅述!</p> <p>私人後院拿獎勵(容積獎</p>	<p>5-1 都更處：邱股長于真</p> <p>如都市更新案捐贈公益設施，且依建築容積獎勵辦法申請容積獎勵，公益設施得不計容積，並登記為公有，惟先決條件係實施者及範圍內所有權人應同意將該公益設施納入規劃，本案建築規劃設計已經都設審議通過，且區民活動中心應設置於地上 1、2 樓及獨立出入口等規</p>	<p>(1)-1~(1)-2 對於臨敦化南路一段 161 巷 5 弄申請獎勵△F5-3，認為設置不連續性，對申請獎勵值有意見，獎勵值部分係依法令規定給予並經審議會審決，請依決議辦理。另設置區民活動中心事宜，本案均為私有地</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>勵：123.19 平方公尺)-本案係與鄰地南北兩側合併申請都市更新整體開發並分期實施的案件。其基地後側(東向)8 米巷道，配合鄰地(第一期已完工)後院所留設之全部共計約 80 米左右人行專用道(有申請容積獎勵)，竟然可以規劃如此曲折令人折服！(其中此兩段人行專用道僅有號稱 1.3 米寬的絲帶狀連接；況且目前已被收費停車場的招牌及路燈阻斷！其中還有二個近 12 米寬車道阻隔)真懷疑未來人行專用道的功能，真的是通行無礙及本里里民接受嗎！或又是一個讓實施者得利，審議功能蕩然無存，政府蒙羞的都更市政設施笑柄及里民茶餘飯後笑譚題材吧了！(詳附件一)</p> <p>豪宅社區沒公益-經查本案其建築興建計畫，亦於一樓及二樓有配置一般零售業，尤其是二樓所配置的一般零售業亦可由共同梯廳出入(詳：「權利變換計畫書」(審議版)P6-9)，並非所有權人呂光容等 5 人所言系為高住宅社區品質的純住宅豪宅大樓！故其反對就本案調整規劃，協助改善本建安里都市機能不足之困境，似有理由相當不充足及矛盾的現象。況且經查本案法定建蔽率為 65%(法定最大建築面積：847.60 平方公尺)實設建蔽率僅達 55.65%(實設最大建築面積：644.86 平方公尺)；</p>	<p>定，本處立場就公益設施捐贈樂觀其成，惟仍需實施者及所有權人同意。</p>	<p>且多位地主表示不同意納入，考量計畫穩定性，同意維持目前規劃方案。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>故尚有可建建築面積：182.74 平方公尺(約 55.28 坪)。經熱心里民建議亦可規劃於車道上方；約有 9 x 13 = 117 平方公尺。(比後院容積獎勵：123.19 平方公尺還少 65.74 平方公尺；詳附件一)；已足夠提供本社區所期待的空間。</p> <p>私利扼殺公益典型再現-本案實施者及所有權人對於都市更新條例獎勵容積之核心價值，似有誤解！依立法原意其獎勵容積當然不是為讓所有權人能蓋更多豪宅去販售及獲利！其本應含有調整都市計畫原先公共設施規劃不足之功能，並得及時於都市更新基地內配合檢討及改善都市機能不足之本意！</p> <p>私人獲利政府買單-部分所有權人竟然可以遑論此義務本即應由政府來負擔及負責，且更強調須由公有土地或公辦都更地區來處理，不應由他們來負擔！可見本案實施者及部分所有權人之內心思維，還是站在爭取極大值的私利上；不惜犧牲了獎勵容積應有的公益性負擔，令人感嘆「都更制度」是否又一次被私利利用及摧殘了！</p> <p>公益都更已死-或許此案的通過亦告訴建安里的眾多里民及大多數的台北市民「台北市都市更新制度」已將再次宣告向「財團傾斜」及即將瀕臨「自我滅亡」了！怪不得最近有許多立委均想廢</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>止「都市更新條例」另立具有公益性之「都市再生條例」取而代之！</p> <p>最後仍懇請各位聽證委員，能傾聽建安里在地居民痛苦的呼籲！讓本都更案能發揮其應有的公益性負擔！並得協助處理本建安里無公共設施可用之燃眉之急！</p> <p>(1)-2 書面意見：</p> <p>懇請臺北市政府及都市更新爭議審議委員會委員諸公，為建安里(以下簡稱：本里)爭取一個里民活動場所及里辦公室，讓本里的都市機能及居住環境品質，得以有機會獲得提昇及改善！</p> <p>陳情理由及事實：</p> <p>1. 經查本里範圍內之都市計劃使用分區圖中，並無一個公共設施用地之編定(詳附件一)。故本里長久以來之里民活動場所及里辦公室，均處於居無定所的窘境！每次各項選舉均無選舉場所可以辦理選務工作的困境，甚至各項活動或節慶及里務推動，均無場所可以辦理！</p> <p>2. 本里地處東區精華地段，故房租均高居不下！區區政府每月租金淨補助款僅 2.64 萬元，僅勉強夠租個不到 3 坪左右的一樓空間(目前本里一樓店面租金約一萬元/坪起跳)讓所有長期居住在台北市東區精華地段的里民，均感到非常汗顏！有如處於二等市民的悲慘環境！情何以堪！</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>3. 本陳情標的物之土地係為本市大安區仁愛段六小段 244 地號等 10 筆土地;經查本都更案其實施者兼最大地主為富邦建設(股)公司,其申請都更重建之建築物規模為地上 20 層地下 4 層,總樓地板面積高達 13,939.87 平方公尺(約 4,216.81 坪)(詳附件二)之住商大樓。</p> <p>4. 本里溫里長進亮於民國 102 年 8 月 7 日下午該案之公聽會上(富邦講堂),曾表示本里所面臨的窘境!惟並未得到實施者及地主正面回應!且僅以如加入里民活動場所的公益性空間,將造成個人居住品質的下降為唯一理由!此基地地處「敦化南北路金融特區」及申請巨量之都更獎勵容積之前提下,此說法有道理嗎?</p> <p>5. 經查本案實施者:富邦建設(股)公司,本身擁有 205m²(約 62.01 坪)土地面積,約佔該基地 1304 平方公尺(約 394.46 坪)土地面積(詳附件三),其土地持分約有 15.72%之巨,是目前最大地主!且該基地於都更事業計畫書中(詳附件二),共申請都更獎勵容積有 1133.30 平方公尺(約 342.82 坪)及容移獎勵容積有 1936.40 平方公尺(約 585.76 坪) I 合計高達 3069.70 平方公尺(約 928.58 坪)獎勵面積之容積樓地板面積,經查亦佔法定容積超過一半以上,其比例亦高達 63.41%之巨!此【巨大</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>公共財】之獎勵容積樓地板面積，竟容不下一個區區的小小里民活動場所！真令人百思不解！</p> <p>6. 都市更新建築容積獎勵辦法第四條，台北市都市更新自治條例第十九條第二款第四目及第二三條第二項第二款均明定都更案得捐贈集會場所獲容積獎勵，貴府亦得依職權指定公益設施項目，懇請 貴府納入考量。</p> <p>7. 再查該案本係南北兩基地合併劃定為一個都更單元且以分區實施的都更案，政府已充分展現誠意給予本案可以合併計算的彈性處理原則〈原「敦化南北路特定專用區(A區)」，所規定各棟於四樓以下均應設置商業空間之規定，已讓本案可獲得最大的豪宅利益〉。</p> <p>8. 另查該案事業計畫書中之計畫目標中，也有陳述希望透過本都更案可復甦都市機能、增進公共利益等等之刺眼字句！另該實施者亦表示本都更案可獲得合理的利益！以上種種陳述！均讓本里眾多里民深感大有為政府及都更審議委員會，是否已向富邦財團大大傾斜的極度遺憾及失望！</p> <p>結論：本人等均長期居住在建安里的居民，深感長期無任何公共設施可利用的困境！故誠摯請求大有為政府及審議委員會委員諸公，得大大體恤本里的無奈和實際的困難，接受本里眾多里民</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>的請求!希望得要求實施者:富邦建設(股)公司,基於企業責任及實現都更條例的宗旨及本里的期待!於本都更案的規劃中保留一個「建安里里民活動場所」的空間!則本都更案始符合及發揮都更制度的效益、公益性及社會正義之核心價值及宗旨!亦始得以本案為標竿,作為正本清源的範本,為政府、實施者及本里里民得到三贏的局面!始為都更德政!</p> <p>(2)若里長我能幫忙當然很樂意。</p> <p>(3)若設置區民活動中心對於所有權人會不會減損利益?</p> <p>(4)手機訊號收訊不良,希望實施者有配套方案。</p> <p>(5)對於都更案樂觀其成。</p>		
<p>6. 統領商圈暨社區發展協會 杜副理事長國源(利害關係人)</p> <p>(1)本次聽證場所是否為都更獎勵提供?大安區有多少都更獎勵所提供的公益設施?</p> <p>(2)本案總容積 928 坪左右,都更容積獎勵佔 342 坪左右,容積獎勵為公共財,非私人所應得。</p> <p>(3)區民活動中心設置並未讓所有權人權益受損,建議可於本案剩餘法定空地車道上方規劃區民活動中心,則此亦不會影響居民的出入。</p>	<p>6-1 都更處:邱股長于真</p> <p>目前不清楚本場所是否為都更獎勵捐贈,另大安區有多少為捐贈之公益場所還需查詢,前述意見納入紀錄,後續再提審議會討論。</p> <p>6-2 實施者受任人:台北再開發規劃股份有限公司陳鵬元</p> <p>(1)本案已經都市設計審議通過,且本案涉及航高限制,有規劃上的困難性。</p> <p>(2)本案在規劃設計地面層有退縮人行步道還有人行通廊,且為保障一樓地主的權益及全部地主反對,設置區民活動中心在設計上有實質</p>	<p>(1)經查證當日聽證場所非為都更獎勵捐贈,另大安區已擬定都更案有 3 處公益設施。</p> <p>(2)~(4)增設區民活動中心事宜,已併發言次序 5 討論,請依決議辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
(4)都更的核心價值，除改善居住環境外，增進公共利益，並補足都市機能不足亦是另一個重要課題。	規劃難度。	
<p>7. 陳鴻達、陳雅玲、陳建成、陳鴻慶、陳焜炎、張燈新、陳品傑、陳品佑、陳裕(土地所有權人)陳莉惠、李秀真、陳淑媛、陳鳳嬌陳瓊華、陳春長(提供資者)</p> <p>(臺北市都市更新處代為宣讀(第 5 項)前 4 項意見已併發言次序 1、2 討論)</p> <p>本案土地及建築物之部分所有權利人有抵押等他項權利，應須先辦理塗銷作業。</p>	<p>7-2 實施者受任人：台北再開發規劃股份有限公司陳鵬元</p> <p>依照都市更新條例第 40 條規定辦理。</p>	<p>有關所有權人表示設有抵押等他項權利，應須先辦理塗銷作業，實施者業於聽證說明後續將依法辦理，予以確認。</p>
<p>8. 黃允言(委託黃泓鈞)(臺北市都市更新處代為宣讀)</p> <p>本人為不能參與分配的地主之一，且於審議期間同意本都市更新案。實施者告知不能參與分配之地主如同意參與事業計畫，可比照更新後價值金額領取補償金，請實施者確認此事，謝謝。</p>	<p>8-1 實施者負責人：高寬甯代表</p> <p>同意按更新後價值計算補償金。</p>	<p>不能參與分配之地主如同意參與事業計畫，可比照更新後價值金額領取補償金，實施者已於聽證說明同意，請實施者依承諾辦理，予以確認。</p>
<p>9. 劉銀梅(臺北市都市更新處代為宣讀)</p> <p>我們 8 號 2F 在這個公寓住了五十年，近來因為房屋老舊和週遭環境的改變讓我們生活品質低劣。</p> <p>首先是牆壁裡面的水管生鏽，造成鏽水流出，水管堵塞，洗澡水溫不均。牆壁滲水多次補修失效。經想花大錢翻修，但是都更一直懸而未決多年，讓我們無法進</p>	<p>9-1 都更處：邱股長于真</p> <p>時程部分之後會協助辦理提審議會作業。</p>	<p>時程部分後續請相關單位依法協助辦理相關程序，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>行，只能忍受及等待。</p> <p>而在環境中，整棟樓 8 戶裡有四戶是出租，出入份子相當複雜，隔壁 2 樓開過賭場，現在變快遞公司，樓梯的味道隨著那家人的習慣而改變，三不五時一樓攤販的油炸煙迷漫樓梯進屋，做早餐的把洗鍋水倒到水溝裡，攤販間不滿的吵架，抽菸煙蒂，吐痰，檳榔渣，垃圾。甚至車停停車格裡也會被醉漢從頭刮到尾。我們要求的不多，只是想要一個乾淨，安全的住宅，會讓全家人舒適的環境，我們相信這也是市府官員的目標，而要解決這些生活上的問題唯有讓我們儘速都更，改善問題。</p>		
<p>10. 呂光容(臺北市都市更新處代為宣讀)</p> <p>這次有幸承蒙富邦建設的出面整合協助進行此次都更案，本人有幾點感受與意見：</p> <p>(1)收到聽證會通知深感愉悅 流程總算又邁進一大步。大概瞄了一下通知內容赫然發現光碟內容赫赫有 284 頁，才終於搞懂為何會這麼久，但還是覺得有很多改善空間。</p> <p>(2)市府的行政效率我們好不容易花了九牛二虎的精力與時間在地主這方面的整合成熟，達到同意門檻得以送件，沒想到還得花比整合更多的時間來跑官方的流程。去年換了號稱高效率的柯 P 市長，原本期待可加快審查</p>	<p>10-1 都更處：邱股長于真</p> <p>本案位於市民大道兩側更新地區內，內政部解釋函內載明倘非屬依都市更新條例第六條及第七條劃定之更新地區，無都市更新條例第 44 條時程獎勵之適用，經通盤檢視該更新地區都市計畫書內容，法令依據並無載明都市更新條例第六條或第七條，又本案尚在審議中未核定，故依解釋函規定應予以刪除。</p>	<p>(1)~(6)有關 6%時程容積獎勵疑慮，本處業於會議上說明，相關規定獎勵值業經審決，另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，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>速度，但並沒有，我們失望了。</p> <p>(3)白道橫行里長及民代夾不公不義的民意，強索本建築案附設里民活動中心，里長在從未與住戶溝通之下即請民代逕向市府有關單位施壓，我們深感不受尊重，然而竟還有不少官員附和。本人深覺不以為然。新屋是我們辛苦一輩子換來的，在我們沒此規劃，也沒申請活動中心的任何獎勵的情況下，不能強壓我們。</p> <p>(4)6%時程容積獎勵本案已在 102 年 11 月掛件當時是適用此容積獎勵的。結果案子審了一年半，更新處又告訴我們內政部忽然有個解釋文，就因為審查流程的緩慢，我們比起敦化南路那種漂亮的舊大樓單獨去都更還少了 6%的容積獎勵，這對我們影響很大。法律應是既往不咎的，遑論這解釋文尚有疑慮待釐清，希望委員明察。</p> <p>(5)本案有 90%地主 93%土地面積同意，遠遠超過強制更新的門檻。惟尚有唯一一位住戶，他從來不住在這裡，只因為實施者未答應他優先選擇店面的條件就堅持不要，希望市府能照顧在地居民核定本案，莫因此而讓建築案延宕，讓少數有特別額外要求者得逞，這無疑是助長釘子戶風氣，成為所有都更的絆腳石，而讓政府負應有做為而不為之責。</p> <p>(6)最後我要感謝所有審查</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>長官、承辦人員的辛勞，以及所有鄰居的合作。尤其是 8 號 1 樓的蔡伯伯，以他的地點，都更後未必好過現在。但他仍為美化市容，成全鄰居居住安全，願犧牲每月高額的店租，空出店面不租，等待配合未來拆屋都更，在此特別感謝他。</p> <p>但願本案早日成功 讓高齡的鄧伯伯別再天天爬 3 樓 1 樓的蔡伯伯別再犧牲房租 謝謝大家。</p>		
<p>11. 尹吳赤(臺北市都市更新處代為宣讀)</p> <p>這棟房子實在非常老舊破敗、落後和台北市容格格不入，雖然現在暫由親戚打理保持清潔，仍然迫切希望政府能早日幫助都更完成，以便我能早日回去居住，感激不盡。</p>	<p>11-1 都更處：邱股長于真</p> <p>時程部分之後會協助辦理提審議會作業。</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，予以確認。</p>
<p>12. 蔡朝聘(臺北市都市更新處代為宣讀)</p> <p>各位委員好，我是住在敦化南路 161 巷 5 弄 8 號 1 樓的蔡朝聘，我很感謝富邦建設和台北市政府，讓我們這個都更案好不容易能夠走到現在這個階段。我已經 83 歲，民國 52 年這裡一建好我們就搬進來了，我的兒子女兒，孫子孫女，都是在這個房子出生成長的，這裡是我們的起家厝，這次能有機會和富邦建設一起合作，把這個老舊的房子重新整理，讓這處房子能夠避免老舊住宅衍生</p>	<p>12-1 都更處：邱股長于真</p> <p>時程部分之後會協助辦理提審議會作業。</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，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>的公共安全問題，並能提升台北市中心的風華與繁榮，我深感榮幸與感謝。</p> <p>不過，我也必須說明，我家處於樞紐位置，目前正具備絕佳商業利益，我大可以不用參與這次的都更，而坐擁高租金。幾經思考，在座多是好幾十年來的好鄰居，我最後決定配合鄰居的需求，把個人的利益犧牲掉，不把房子整修出租，願意一起投入這次都更的建設。</p> <p>我很期待我們能和富邦建設做出高品質的都更範例，不過，政府行政過程實在過於冗長，使得我已經連受許多損失，我已經犧牲了許多，還要繼續遭受損失，實在太不公平，如果因為行政效率不佳造成損失擴大，我是否能向台北市政府求償？我並不願意走到這一步，目前我還是希望讓這樣的都更案能夠順利加速進行，讓我們這些長久住在這裡的老人，能有機會看到我們未來的新家孕育出更多的下一代。</p> <p>以上，謝謝各位委員的聆聽並懇請各位委員幫忙大力促成。</p>		
<p>13. 陳建成(當事人) 本案為豪宅非菜市場，不同意設置區民活動中心。</p>	<p>13-1 主持人：張委員鈺光 提審議會討論。</p>	<p>設置區民活動中心業已討論，請依決議辦理，予以確認。</p>
<p>14. 陳鴻達(當事人) (1) 委員應是要求增加通則性商業面積，非將商業面積大部份加至一樓夾層。 (2) 實施者共同負擔佔</p>	<p>14-1 實施者受任人：台北再開發規劃股份有限公司陳鵬元 (1) 商業空間比例建築師依據都市設計審議做調整。</p>	<p>(1)~(2) 商業面積大部分加至一樓夾層部分，實施者已說明依都審決議辦理、共同負擔相關事宜及</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>56.2%，本人家族出資者佔 18.77%，但實施者在送件版與複審版減少收入三千多萬，但我們負擔卻增加六千多萬，不成比例。</p>	<p>(2)因增設夾層，導致樓梯面積重計部分造成價值增加。 (3)實施者與提供資金者均依共同負擔費用分擔，應為一致。</p> <p>14-2 實施者受任人：薛昭信 建築師事務所 張原輔代表</p> <p>(1)經都審委員會審議後原二樓防災中心變更為商業面積，商業面積不足處，由一樓夾層補足。 (2)關於夾層價值部分，建議提都更審議會向委員陳情是否將夾層價值調整。</p>	<p>溝通情形，請實施者持續溝通協調，予以確認。</p>
<p>15. 吳玉瑩(當事人)</p> <p>(1)今日聽證後切確的審查時間為多久？ (2)杜先生與里長可去統領附近舊公寓，去協助他們辦理都更設置區民活動中心，因為本案都更程序即將完成。</p>	<p>15-1 都更處：邱股長于真</p> <p>聽證完後會協助辦理提審議會作業，但切確的日期在無法確定，至於審查時程要看審議是否通過，若未通過還需提審議會審查，如通過後就會辦理核定，實施者就可依規定申請建照；另本案因涉及容積移轉，除需辦理都市更新審議外還需辦理都市設計審議，故時程上會較長，後續時程會儘速辦理。</p>	<p>(1)~(2)審查程序部分，更新處已於聽證說明，區民活動中心已提請討論，請依決議辦理。</p>
<p>16. 鄧光祥(當事人)</p> <p>(1)本人已 92 歲，希望有生之年可已搬入有電梯之房屋住。 (2)區民活動中心為什麼要設置在本案，應向市府申請。</p>	<p>16-1 都更處：邱股長于真</p> <p>如都市更新案捐贈公益設施，且依建築容積獎勵辦法申請容積獎勵，公益設施得不計容積，並登記為公有，惟先決條件係實施者及範圍內所有權人應同意將該公益設施納入規劃，本案建築規劃設計已經都設審議通過，且區民活動中心應設置於地</p>	<p>(1)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。 (2)區民活動中心已提請討論，請依決議辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
	上 1、2 樓及獨立出入口等規定，本處立場就公益設施捐贈樂觀其成，惟仍需實施者及所有權人同意。	

(七) 實施者自提修正部分

1. 土地所有權人之產權異動、選配位置及部分權利範圍持分協議異動、共同出資人人員及個人出資比例異動，並協議由台北富邦商業銀行辦理信託管理，經實施者說明後，予以同意，後續授權更新處依相關證明文件詳實核對後確認。
2. 本案地主及共同出資人同意配合產權交付台北富邦銀行信託管理，因房貸銀行要求地主因實施都市更新拆除原抵押建物而減失擔保品情況，須辦理轉貸清償，而衍生權利登記異動情形。故核定前有他項權利異動或信託登記而變動地政登記事項，須配合修正計畫相關章節，經實施者說明後，予以同意，後續授權更新處依相關證明文件詳實核對後確認。
3. 若未來仍有所有權人產權異動；或更新後分配單元互相交換不影響他人；或自行出資人或其出資比例異動者，而具備地政機關登記資料或協議書、選配申請書以為佐證者，報告書須配合修正時，經實施者說明後予以同意，後續授權更新處依相關證明文件詳實核對後確認。
4. 有關一樓陽台依建築設計共專圖規範辦理，同意修正誤植之專有產權為共用部分產權，請連同計畫書內相關章節一併修正完成，並授權更新處詳實核對後確認。
5. 本案建築設計之第13至20層部分經實施者說明後，同意修正建築設計格局及室內隔間，並須於計畫書相關章節一併修正圖說及數額，後續授權更新處詳實核對後確認。

- (八) 同意本案擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫案修正後通過，惟本案尚涉及容積移轉及都市設計核備程序，經實施者說明後，請於都市發展局核發本案容移許可證明函後45日內，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、「擬訂臺北市中山區正義段三小段 114 地號等 10 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 吳佳霖 2781-5696#3073)

討論發言要點：

(一) 新建工程處 陳幹事家邦

本案鄰天津街側基地(建築線)以外至既有排水溝間之公有人行道區域因已有老舊現象，仍請實施者以高壓磚材質辦理更新(包含兩側無障礙斜坡道範圍)，另相關設計圖說請依據台北市政府工務局編印「台北市政府工務局工程標準圖」之人行道相關圖說辦理。

(二) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

前次意見已修正說明，爰無意見。

(四) 都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧(書面意見)

有關商業使用業經實施者依都市更新案件商業使用規劃原則修正規劃 1~4 樓做商業使用，本科無意見。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成

本案建築高度已超過 63.8 公尺，樓高相對周鄰已較突兀，造型框架超過 8.5 公尺，造成建築物量體膨脹，請再調降造型框架。

(六) 財政局 黃幹事宏玲(徐幹事淑麗代)

1. 信託管理費之提列依規定預售屋價金帳戶管理費不得提列為共同負擔費用，請釐清後修正。
2. 拆遷安置費租金補貼係參考周邊實價登錄之租金行情，請補載明參考時點及補附租金水準資料。
3. 103年12月物調指數誤植100.08，應為100.80，請釐清後修正。
4. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.5%)均以上限提列(共同負擔比33.81%)，提請審議。

(七) 地政局 鄭幹事益昌

無意見。

(八) 建築管理工程處 莊幹事家維

1. 屋頂框架高度已由9米調降至8.5米，透空率1/3部分於報告書及簡報內皆已檢討。
2. 地下室合理性部分，已依前次意見予以修正，後續仍依建築技術規則予以抽

查辦理。

(九) 何委員芳子

1. 東北側人行步道部分植栽應該移除，要能退縮、貫通。另外，車道出入口上方之人行步道無法貫穿，小面積的人行步道獎勵建議刪除。
2. 屋頂植栽部分，建議改為小喬木，並標示覆土深度。
3. 高層的部分已逐層退縮，屋頂量體仍略大，建議減量。

(十) 劉委員秀玲

1. 建築立面原來從9米已降至8.5米，可否考慮降到6米，因本案最寬只面臨12公尺的天津街，以量體比例來說太大。另整個頂蓋只有一些透空，請說明是否還可以有植栽？
2. 選配原則是否限縮所有權人權利，請說明。
3. 除了人行道外，本案無提供額外公益性，且人行道部分已給予獎勵，故建議△F5-1部份酌減2%，給予4%。

(十一) 簡委員裕榮

1. 圍蔽不僅涉及透空率，還涉及日照導致植栽無法生長之問題
2. 若要調整綠建築獎勵，可於權利變換計畫階段併同變更事業計畫，本次審議會若要調整綠建築獎勵，本案將無法確認。

(十二) 簡委員伯殷

1. 本案1樓係商業用途，且本區域商業需求強度較高，現1、2樓為樓梯內接，惟2樓沒有陽台，故招牌設計及空調位置必須要思考。
2. 本案因逐層退縮的關係，以致14、15樓各有兩戶有糞管的問題，轉管後要考慮維修問題，避免樓下臥室受影響，建議實施者修正，若無法修正，需先取得該戶地主之同意書，以避免紛爭。
3. 本案有無續建機制？請說明。
4. 選配原則部分，低樓層是商業用途，故除1樓外，2到4樓地主沒有優先選配，此涉及到未來權利變換估價問題，目前還沒有權利變換，建議開放讓地主選配。

(十三) 張委員鈺光

有關「三、估價報告」的第二點，所有權人得優先選擇更新後 5 到 12 樓，

還有地下 2 到 3 樓的部分，可能限縮所有權人選配權利，建議考量刪除。

(十四) 遲委員維新

因本案為商業區，以都更來講並沒有分前後臨路問題，所以容積應為相同。

(十五) 方委員定安

1. 請實施者向未同意戶說明其選配權利，以維護其權利。
2. 若要調整綠建築獎勵，非本次審議會就能確認，設計有可能產生重大變更，且程序需重來。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案土地使用分區為第四種商業區(原屬第三種商業區)，實施者說明已配合修正1樓~2樓共6戶商業單元作一般零售業使用，3樓~4樓共8戶商業單元作一般事務所使用，經實施者說明後，予以同意。
2. 本案屋頂框架調降高度與透空率之檢討，請依委員意見修正。
3. 地下室各層平面停車空間進出停放之合理性，經實施者說明後，建管處表示無意見，予以同意。

(二) 財務計畫部分

本案人事行政管理費 5%、銷售管理費 6%及風險管理費 11.5%均以上限提列，共同負擔比為 33.81%，經實施者說明其合理性後，財政局表示無意見，予以同意。

(三) 估價報告及選配原則

1. 本案2樓以上均價90.64萬/坪及估價報告書修正情形，經實施者說明後，地政局表示無意見，予以同意。
2. 本案選配原則部分，請依委員意見刪除所有權人優先選擇更新後5-12樓及地下2-3樓車位之限制。

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

(五) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F3$ (更新時程之獎勵容積)同意給予464.91平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。

2. △F4-2(協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積)原則同意給予34.71平方公尺(法定容積0.52%)之獎勵額度，請實施者於核定前取得捐贈同意書，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。並請實施者應切結於使照取得前，辦理完成捐贈本府之程序。
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)，考量公益性不足，調降2%，同意給予265.66平方公尺(法定容積4%)之獎勵額度。另經實施者說明由高樓層逐層縮減容積，予以同意。
4. △F5-3(供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)請依委員意見扣除車道北側之人行步道面積，同意給予267.88平方公尺(法定容積4.03%)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398.50平方公尺(法定容積6%)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；另請實施者承諾於一樓樓板勘驗前取得綠建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「銀級」以上。

(六) 聽證紀錄(本案聽證無人發言)。

(七) 自提修正部分

本案於聽證會後，因有陳情人表示意見，希望1樓店面4的樓梯及廁所位置能往店面後端重新規劃，另外2樓增設一間廁所。經實施者說明，圖說修正經檢討不影響原有面積及主要結構，並已與陳情人達成共識，予以同意。

(八) 同意本案擬訂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。