

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 306 次會議紀錄

107 年 1 月 15 日府都新字第 10730010200 號

壹、時間：民國 106 年 12 月 11 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：林主任委員洲民（討論提案一由王副主任委員玉芬主持，討論提案二至討論提案三由林主任委員洲民主持）

紀錄彙整：蕭萱

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、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

陸、討論提案

一、「擬訂臺北市士林區福順段一小段347地號等16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）本案討論前，遲委員維新已依臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第 13 點規定，自行離席迴避。

（二）財政局 徐幹事淑麗（書面意見）

1. 事業計畫表 15-1 營建工程標準單價計算表，1F 及夾層加成後單價(53,930)請依規定計算至百元，百元以下四捨五入(53,900)，請釐清後併相關項目修正。
2. 簡報第 4 頁共同負擔費用總表合計數 780,379,536 元與事業計畫表 15-10 總經費成本明細合計數 762,345,915 元不一致，請釐清。
3. 本案銷售管理費率以上限提列 6%、人事行政管理費率 4.5%、風險管理費率 10%(共同負擔比 40.15%)，請實施者說明合理性及必要性後，提請審議。
4. 餘 168 專案會議幹事意見已修正。

（三）地政局 鄭幹事益昌（書面意見）

1. P96、P134 裝修抵減項目及文字內容應有誤植，請更正。
2. 餘意見已修正，無意見。

（四）交通局 謝幹事霖霆（書面意見）

事業計畫書

1. 請於相關規約等文件內註明：「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，不得要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。
2. 為鼓勵綠色運輸，建議設置自行車停車空間，如 P11-11 基地西北側臨重慶北路 2 處樹穴間考量酌予設置。

(五) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

規劃於各處救災活動空間與植栽位置部分重疊，救災活動空間範圍內應保持平坦，亦無突出固定設施，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車操作。

(六) 建管處 徐幹事文強

1. 有關車道出入口設置位置，本處無意見。
2. 陽台立面設置裝飾板請依建照抽查案例彙編檢討 1/4 陽台長度之固定裝飾板或 1/2 陽台長度且透空率過半之裝飾板。
3. 請補充檢討防空避難設備。
4. 請設計單位回復修正情形，補標示頁碼。
5. 雨遮請繪製剖面。

(七) 都發局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

報告書第 10-51 至 10-57 頁，各向立面圖與各向立面彩圖不符，請釐正

(八) 鄭委員淳元

1. 有關車道出入口設置位置，目前設計已依幹事意見適當退縮 4.5 公尺，無意見。
2. 為鼓勵綠色運輸，建議於基地西北側臨重慶北路，2 處樹穴位置設置自行車停車空間。

(九) 邱委員世仁

請實施者說明本案 1 樓規劃管委會空間，挑高 6 米是否有必要性，是否可調降 1 樓樓高。

(十) 黃委員志弘

1. 本案鄰基隆河，可能遇到液化、沉陷、淹水等情形。地震發生時可能影響頂上負重，屋頂喬木是否有必要性。
2. 一樓 GL 僅 40 公分，是否可以適度提高至 60 公分。

(十一) 何委員芳子

經查本案屋頂層設置植栽為小喬木，覆土深度 100 公分應足夠。

(十二) 詹委員勳敏

1. 事業計畫 P13-1，選配流程說明第一輪選配提及超過應分配價值，納入第六輪選配，但後面又說明可以超過 20%，前後矛盾，且第五輪選配為未表達選配意願者，卻可以比超選應分配價值者優先選配，較不合理，請釐清說明。
2. 事業計畫 P13-1 第三輪選配第 3 點說明，重複單元分配時先抽號碼籤決定抽籤順序，後以橘色乒乓球及白色乒乓球抽籤，若同時抽到白色未中籤的如何處理，本案選配原則很多矛盾狀況，建議簡化。

(十三) 蕭委員麗敏

1. 有關實施者所提之內政部營建署 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號解釋函，本意應指若原本只能選擇一戶，但超選了第二戶或第三戶，是針對超選的部分應該要等其他人選完之後才能選配，法令的適用上應再做確認。
2. 有關估價報告書，請估價師說明土地買賣的比較標的 3，本案為 102 年的交易時間，104 年申請建照時跟工務局租地，才變成鄰路可以指定建築線，針對必須持續支付租金的狀況，當時交易價格是否充分考量這些比較特殊情況，請補充說明於估價報告書。
3. 本案仍應視為未鄰路，道路條件主要道路跟道路種別都有做大幅度調整，請估價師就比較標的 3 說明妥適性。

(十四) 張委員鈺光

1. 所謂超額選配的定義可分為選配價值未達最小單元、已達最小分配單元但有選配正負多少%的差異及已選一戶要選第二戶，作為爾後通案參考。
2. 請實施者補充說明協助開闢計畫道路是單向或是雙向，是否影響車輛動線。

(十五) 潘委員玉女

1. 事業計畫 P13-2 選配原則限制找補金額不高出選配單元一戶價值為原則，通案並不會限制地主少配，且選配單元為哪一戶，意思不清楚，建議刪除。
2. 事業計畫 P13-2 (三)載明各所有權人分配單元以原位次優先選配，二樓以上應無法原位次選配，請釐清說明。
3. 本案選配原則多為敘述選配流程，建議精簡說明。
4. 計畫書內多處尺寸標示不清(例如:P6-5、P6-9、P6-10)，請修正。

5. 地籍整理非地籍合併，用語請修正(P17-1)。

(十六) 都市更新處

內政部營建署 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號解釋函中說明，應分配外與實施者合意另為選配部分，非屬都市更新權利變換實施辦法第 11 條規定之抽籤適用範圍，超額分配應不影響其他所有權人之應分配，解釋函當中並不是以戶為單位，通案上選配原則都會以正負多少百分比作規範。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案停車場出入口未設置於次要幹道上，經實施者說明本案次要幹道(通河西街一段)寬度僅 8 米，車流量高，不適合增加大量的停車出入且已依交通局意見自臨道路指定退縮人行空間後留設 4.5 公尺以上緩衝空間並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案未設置自行車停車位及裝卸貨停車位，經實施者說明同意設置自行車停車位於基地西北側臨重慶北路 2 處樹穴位置並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案屋頂層植栽部分，小喬木覆土深度設置 100 公分，經實施者說明經檢討符合相關法令規定並經審議會討論後，予以同意。
4. 另有關本案一樓樓高挑高 6 米及 GL 僅 40 公分，經實施者說明本案原一樓主店面需求，挑高六米包含夾層及 GL 加高至 60 公分並經審議會討論後，予以同意。

(二) 財務計畫部分

本案人事行政管理費提列 4.5%、風險管理費 10%、銷售管理費以市場行情 6%提列，共同負擔比 40.15%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 消防救災部分

本案消防救災部分，請依消防局書面意見修正。

(四) 權利變換及估價部分

1. 本案估價條件 7 土地及建物所有權人自行協議處理部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 有關本案比較標的 3，經實施者說明鄰綠地及與工務局承租關係等特殊情形後，請補充說明於估價報告書。
3. 有關本案選配原則，經實施者說明選配過程中無爭議，配合幹事及委員意見簡化修正後，予以同意。

(五) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予 309.40 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 381.86 平方公尺 (法定容積 8.64%) 之獎勵額度，有關本案協助開闢計畫道路經實施者說明為單向通行，請實施者於核定前洽工務局確認同意受贈，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. △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，開放空間僅設置人行步道，調降 2%，同意給予 353.60 平方公尺 (法定容積 8%) 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。
4. △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 301.36 平方公尺 (法定容積 6.82%) 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 353.60 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；另請實施者依協議書約定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「黃金級」以上。

(六) 聽證紀錄(本案聽證無人發言)。

(七) 實施者自提修正部分

1. 本次審議後，因審議意見修正建築、估價、財務計畫後，所有權人欲變更選配單元，在不影響其他所有權人權益下調整，經實施者說明後予以同意，後續授權更新處依申請書及相關證明文件詳實核對後確認。
2. 有關本案核定前辦理信託，未來土地建物清冊依信託內容登載，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。

(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、「擬訂臺北市南港區玉成段三小段351-2地號等7筆土地都市更新事業計畫案」

涉及廢巷改道事宜審議案（承辦人：事業科 蔡瓊儀 02-27815696#3054）

討論發言要點：

（一）交通局 梁幹事筠翎（書面意見）

1. 依簡報 P5 表示毗鄰都更案未完成前，現住戶仍靠現有巷道進出。顯示玉成街 59 巷仍有人車通行狀況，建議本案仍應留設充足人行及車輛迴車空間以供使用，請再行檢討調整道路配置規劃。
2. 封閉 59 巷南段後，北行出口方向為 Y 字型路口，應增設警示設施如凸面鏡以維行車安全。
3. 另有關 59 巷既有車輛停放事宜，應先逕洽里辦公處協調。

（二）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

有關本案廢巷辦理程序，未涉本局權管，無意見。

（三）建築管理工程處 徐幹事文強

依本案實施者提供之書圖文件初步判斷，玉成段三小段 351-2、351-9 地號等 2 筆土地上似無現有巷，但後續仍請實施者依陳情人意見澄清。

（四）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

（五）簡委員伯殷

1. 請確認本案申請廢巷範圍係屬「玉成街」或「玉成街 59 巷」。
2. 建議本案基地西北側做開放式的規劃，俾利鄰地人車通行。
3. 實施者承諾留設通廊供人車通行，請注意通廊之高度應足供車輛通行。
4. 請確認本案更新範圍內建築線位置及相關廢巷規定。

（六）黃委員志弘

原則同意本案廢巷，惟請注意本案規劃通廊應確保通行無礙及留設廣場之開放性。

（七）王副主任委員玉芬

1. 請確認本案玉成段三小段 351-2、351-9 地號等 2 筆土地上是否有現有巷及是否需辦理廢巷。
2. 請考量鄰地所有權人所提往南通行至市民大道七段之需求，調整本案基地及建築規劃。

決議：

在本案實施者承諾於更新後建築規劃留設通廊供人車通行，並確保維持通行順暢的前提下，同意玉成段三小段 404-1 地號土地南段依本市都市更新自治條例第 10 條第 1 款辦理廢巷。

三、「擬訂臺北市信義區吳興段三小段196地號等17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 柯鑑庭 2781-5696#3070）

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）

1. 本案容積獎勵（不含容積移轉及其他容積獎勵）達 50%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。
2. 依都市更新條例第 30 條第 1 項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該費用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。故請實施者依前述規定辦理。
3. 本案國有土地比例 0.53%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益國產全民權益。
4. 有關實施者所訂選配原則之「以原樓層原位次為原則」部分，已限縮土地所有權人選配權益，本分署無法同意，既實施者業於事業計畫書綜理表表示本案實際進行申請分配更新單元並無強限制定，仍請實施者修正刪除該選配原則，以維土地所有權人之分配權益。
5. 另本署經管同小段 213 地號國有土地，面積 29.0313 平方公尺，占更新單元總面積 5,491 平方公尺之比例為 0.53%，惟據事業計畫書第 5-1 頁表 5-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表登載為 0.56%，請實施者釐正。

（二）財政局 徐幹事淑麗（書面意見）

查依實施者回應說明係依法院判決補行公展與公聽會程序，報告書內容與 103 年 2 月 27 日核定內容皆一致無差異，至有關討論事項財務計畫部分 1. 有關營業稅是否納入共同負擔稅捐項內及 2. 酌予調降相關管理費部分，因非本次報告書內容亦非幹事所提意見，故請更新處協助說明。

（三）地政局 李幹事汪穎（書面意見）

有關前次會議本局書面意見(5)，請估價師將未能依本案第 131 次及第 140 次審議會決議委員建議露台以主建物建坪單價 1/3 提列一節，於估價報告書書面補充具體理由及說明。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

1. 事業計畫

本案前已於 103 年 2 月 27 日事業計畫書報核，期間歷經同意人撤銷同意書及再次同意(詳會議資料 P37-38)；另本案於 102 年 11 月 25 日都設審已核定且計畫範圍相同，爰僅針對前次幹事會意見進行檢視。

2. 前次意見未修正

- (1) 第11-2、12-2頁，本案基地臨道路退縮4公尺人行空間部分，其中南側及東側應退縮補足8公尺路寬並順平處理後，再留設淨寬2公尺人行空間(上述規劃，請繪製於景觀剖面圖，以利檢視)。
- (2) 第11-28頁，車道出入口應與人行道順平處理，採不同色彩或材質區隔，並以防滑處理，以維行人安全。
- (3) 地下層部分，請依實際汽、機車行車動線，檢討並增設圓凸鏡，以維行車安全。

(五) 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。

(六) 都發局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

1. 本案前於 102 年 11 月 25 日都審核定在案。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。
2. 經查本次所提老公專案獎勵、停獎、配置及量體等方案同原都審核定內容，惟仍請申設單位再行檢視其都審核定函之有效期限。

(七) 張委員鈺光

1. 本案為早期審議的案子，印象中目前審議有結構外審等相關規定，本案是否適用。
2. 實施者所提「一坪換一坪」，請具體說明「一坪換一坪」更換之「坪數」定義為何。
3. 本案經實施者表示有透過安信建經提出信託及續建機制，請提供契約相關內容及說明續建費用負擔由誰支付。

4. 針對本案都市更新審議部分，係補行政程序並認同讓事業計畫進入下一個階段。另就建築容積獎勵的部分，得否受前次都市更新審議會決議約束或依本次都市更新審議專業判斷進行審查。

(八) 蕭委員麗敏

1. 本案係因行政訴訟，依法院判決認為事業計畫有重大改變須辦理重行公開展覽程序，現提出以下建議：
 - (1) 依通案若有行政訴訟重啟都市更新審議程序者，請更新處針對其法院裁判內容探究敗訴的原因與目前的建議採取的補救方式先做說明。
 - (2) 本案係為4、5層樓老舊公寓專案，且為都市更新事業計畫及權利變換計畫分送審議，原則上在後續都市更新權利變換計畫有可能會調整修正都市更新事業內容，故在行政程序為避免重蹈覆轍，建議實施者得否進行變更都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫之試算模擬，以降低因大幅度改變所產生行政程序不合法令之困擾。
2. 計畫書 P13-1 選配內容第 4 點依申請分配結果，實際分配之土地及建物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金其本意為何。建議修改以金額為判斷依據。
3. 有關財務計畫逆打工法費用納入共同負擔部分，建議附帶決議，未來實施者提送都市更新權利變換計畫時，仍依目前都市更新審議原則，需請第三方公正機構對費用提列進行必要性及合理性之檢討。

(九) 簡委員伯殷

1. 補充說明「一坪換一坪」係為更新前室內加陽臺，更新後換回室內加陽臺，且因樓層位置有價差仍以計算價值為主。
2. 有關逆打工法列入共同負擔部分確會增加地主負擔。由於本案係屬 4、5 層樓老舊公寓專案，建築容積獎勵值約為 45%，其目的係為補足一坪換一坪。若未提列逆打工法工程費用，工程造價會降低，亦會影響 4、5 層樓老舊公寓專案的建築容積獎勵值降低，建築容積獎勵降低之後，地主仍分回一坪換一坪。由於本案目前仍為事業計畫階段，早期 4、5 層樓老舊公寓專案均會建議都市更新事業計畫及權利變換計畫併送審議，其預估值較為精準。本案後續提送都市更新權利變換計畫時，都市更新審議會會再進一步檢覈，若達到一坪換一坪，其建築容積獎勵值會再下降。因此倘逆打工法工程費用列入共同負擔並符合其必要性，其建築容積獎勵值會增加；若不列，建築容積獎勵值就會減少。換言之，逆打工法或其他特殊工程費用之提列是建築容積獎勵值增加後，係為實施者分回房地來平衡相關支出之成本費用。

3. 本案不同意戶提出估價疑義部分，由於本案係為都市更新事業計畫及權利變換計畫分送審議狀態，就評價基準為 100 年，評估一坪約 74~75 萬。至都市更新權利變換計畫提送後，估價內容一定會有所調整，共同負擔比不會仍為 42.37%，應會有所變動。依目前的市場水準而言，應該還會再提昇，故共同負擔會再降低。且近年來本市都市更新審議會幹事及委員對於估價的專業審查均嚴格把關，應該要相信專業的估價評估機制。

(十) 簡委員裕榮

1. 本案因行政訴訟補行行政程序進行都市更新審議，其相關緣由請實施者補充說明。
2. 本案都市更新權利變換計畫之估價會影響都市更新事業計畫內容，由於都市更新權利變換計畫目前未進入審議階段，請實施者補充說明都市更新權利變換計畫草案相關內容。
3. 本案先前之審議決議有 10% 的既有容積保障原則建築容積獎勵調整值，請實施者後續提送都市更新權利變換時，得併變更都市更新事業計畫進行都市更新審議。
4. 由於本案係依最高行政法院判決補行公開展覽程序，且本次審查內容與前次核定內容一致，建議依前次核定內容進行審定。

(十一) 何委員芳子

1. 本案都市更新事業計畫核定為 103 年 2 月，有關建築容積獎勵值並未變動，且本案係為都市更新事業計畫及權利變換計畫分送又因最高行政法院判決，依程序問題補行公開展覽、召開公聽會、幹事會、聽證及都市更新審議會程序。建議依前次都市更新事業計畫核定內容進行審定，後續實施者提送都市更新權利變換計畫時，倘有建築容積獎勵值調整，得另提送變更都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫進行審查。
2. 本案陳情人有提及三家估價師選擇疑義，依規定係由實施者指定。倘實施者是否也願意考量，讓陳情人提出估價師之人選。

(十二) 遲委員維新

有關估價師之選擇，依法令規定係由實施者選定 3 家估價師進行都市更新權利變換計畫估價，因本案有不同意戶提出這方面的疑義，倘在都市更新事業計畫時仍未解決，後續提送都市更新權利變換時相關疑義必持續延續，會使得更新案推動上較難執行。建議實施者考量是否由不同意戶參與估價師的選任。

(十三) 潘委員玉女

1. 經實施者表示，有關逆打工法及其他特殊工程費用皆列入共同負擔，計算更新後權值時怎可不計入。實施者若將前述費用納入共同負擔，且更新後權值應扣除共同負擔才是應分配權值，特殊工程相關費用計入共同負擔一定為地主負擔，非實施者負擔，請補充說明。
2. 計畫書 P13-1 頁，選配原則有關所有權人申請分配以原樓層原位次為原則，應僅有 1 樓部分，請修正。另計畫書 P13-1 頁第 6 項有關所有權人申請更新後一坪換一坪係以更新後選配與更新前原樓層原位次為原則之內容，看不出原樓層 4 樓有 42 戶，更新後規劃 1 層僅 12 戶即為原 42 戶僅有 12 戶達一坪換一坪，另 30 戶是否要分配到其他樓層，在此無法看出 12 戶與 30 戶如何決定，請實施者補充說明。倘無法解釋建議就開放選配。
3. 建議選配原則加註優先，而不是絕對。另實施者說明區位鄰山、鄰水等若有限制，建議內容明確合理就不會引起爭議。
4. 計畫書圖說比例太小相關尺寸無法閱讀，會造成面積計算誤植，徒增審議行政程序。建議圖說比例放大、尺寸明確。

(十四) 游委員適銘

1. 本案共 178 位地主，面積為 5,491 平方公尺倘能通過也是一個指標。雖不同意戶的意見不少，主要係對共同負擔比過高有所疑慮，包含逆打工法費用提列等。另有關 1 樓店面開口方式之疑義，仍請實施者溝通。
2. 營業稅是否提列共同負擔，係為法令適用的問題，業經實施者表示不會提列。
3. 本案逆打工法及其他特殊工法費用中，逆打工法約 1.4 億，地質改良約 1 億，減震約 0.6 億共計約 3 億。不同意戶表示不能認同不無道理。後續實施者提送都市更新權利變換計畫時涉及估價時一併檢視，並強化補充說明相關特殊工法費用提列的必要性及合理性。

(十五) 都市更新處

實施進度請依現況進度順推核定公告期程。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案同意依臺北市都市更新自治條例第 10 條規定廢止更新單元範圍內現有巷道（松仁路 315 巷 8、10、12 號之現有巷），免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。
2. 本案涉都審變更設計及都審核定函之有效期限等議題，請依幹事書面意見重新檢覈。

（二）財務計畫部分

1. 本案有關營業稅是否納入共同負擔稅捐項內部分，經實施者說明係因報核日法令適用問題同意營業稅不予納入共同負擔後，予以同意。
2. 有關酌予調降相關管理費部分，經實施者說明並經審議會討論後，同意依審議會第 131 次及 140 次會議決議，維持原審議內容。
3. 本案採逆打工法納入財務計畫共同負擔之合理性與必要性，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
4. 本案行政管理費（5%），銷售管理費（6%）及風險管理費（12%），共同負擔比例 42.37%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
5. 有關結構外審部分，經實施者表示已進行專業評估並依本市第 131 次都市更新及爭議處理審議會決議財務計畫部分表示同意「大地工程（地質改良）、減震及制震費用及逆打工法費用依合約提列共同負擔。」，實施者同意依委員建議於提送都市更新權利變換計畫時，仍依目前都市更新審議原則，需請第三方公正機構對費用提列進行必要性及合理性之檢討。
6. 有關續建費用部分，經實施者說明係透過安信建經提出信託及續建機制，並將由實施者負擔續建費用。

（三）交通部分

本案事業計畫修正部分，請依交通局書面意見修正。

（四）權利變換及估價部分

1. 本案露臺建坪單價部分，依第 140 次審議會決議於後續提送都市更新權利變換計畫時，依評價基準日進行調整。
2. 本案選配原則部分，經委員意見建議加入「優先」。另有關應繳納差額價金建議以「金額」為判斷依據部分，經實施者表示同意配合調整，並請依委員意見修正。

- （五）本案申請老舊公寓更新專案之容積增額，其以原住戶更新後得分回原室內面積「一坪換一坪」為政策目標，其總容積扣除共同負擔後所得之更新後總樓地板面積是否符合前述政策目標，經實施者說明後，倘有調整應依往例規定以既有容積保障原則進行調整，故予以同意。

（六）人民陳情部分

本案尚有所有權人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通協調整合。

（七）建築容積獎勵部分

1. △F3（更新時程之獎勵容積）同意依第 131 次審議會決議同意給予 864.83 平方公尺（法定容積 7.00%）之獎勵額度。
2. △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）同意依第 131 次審議會決議給予 1,235.48 平方公尺（法定容積 10.00%）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）原則同意依第 131 次審議會決議給予 1,659.13 平方公尺（法定容積 13.43%）之獎勵額度；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. △F5-5（更新基地規模之獎勵容積）同意依第 131 次審議會決議給予 1457.86 平方公尺（法定容積 11.80%）之獎勵額度。
5. △F5-6（建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積）同意依第 131 次審議會決議給予 988.38 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；另請實施者依協議書約定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「黃金級」以上。
6. 增設室內公用停車空間之獎勵額度，同意依第 131 次審議會決議以 1,410.00 平方公尺（法定容積 11.41%）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。

（八）老舊公寓更新專案獎勵

1. 公共設施補充原則，原則同意依第 131 次審議會決議同意給予 1,296.87 平方公尺（法定容積 10.50%）之獎勵額度。
2. 適當規模住宅誘導原則，同意依第 131 次審議會決議給予提供合適規模住宅 617.74 平方公尺（法定容積 5%）之獎勵額度及提供高齡者住宅服務與居家照護空間同意依第 131 次審議會決議給予 617.74 平方公尺（法定容積 5%）之獎勵額度。
3. 環境貢獻度原則，依第 131 次審議會決議，同意給予改善基地微氣候-增加更新單元綠覆率 247.10 平方公尺（法定容積 2.00%）、防災機能加強 123.55 平方公尺（法定容積 1.00%）之獎勵額度、社區活動延續依本府 101 年 11 月 16 日府都設字第 10137990000 號函及本府 102 年 11 月 25 日 10238434000 號函內容核算，計 73.55 平方公尺（法定容積 0.59%）之獎勵額度。
4. 既有容積保障原則，同意第 131 次審議會決議給予四、五層樓參與都市更新

1,235.48 平方公尺（法定容積 10.00%）之獎勵額度。

5. 迫切更新協助原則，同意依第 131 次審議會決議同意給予整建、平價住宅、災損建物等 1,567.82 平方公尺（法定容積 12.69%）之獎勵額度。惟針對此項獎勵項目通案上若有補充修正或補充說明之需要，請依相關程序辦理檢討作業。

（九）聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 王鐵軍（當事人） (1) 我本人已經 91 歲了，案子一拖就十年了，希望市政府能幫忙給住戶們盡快能有一個新房子，若實施者皆已經備妥資料，希望市府能協助加速審議。	1-1 實施者受任人：楊慶吾 (1) 實施者在基地內有設置辦事處，每周三、四下午 2:30~6:30 都有駐點服務，方便住戶了解後續都更程序，送件後仍有審議程序，核定公告後仍會舉行相關權利變換說明會說明權利變換選屋、估價等內容。 1-2 都更處：陳股長德禾 (1) 聽證後即排入審議會審議，通過後即可核定。另本案係採事權分送案件，後續仍有權利變換計畫審議程序比照事業計畫。	(1) 民眾所述希望市府能協助加速審議之意見，建議請相關單位依法協助辦理相關程序，予以確認。
2. 黃琰（原所有權人林鼎翔）（當事人） (1) 我是松仁路 309 號四樓住戶，也是 921 黃單危樓的受災戶，自 921 地震後我們這些老舊的四層公寓，只要下大雨或有小地震，龜裂的牆壁就更加滲水且更加傾斜向 307 號隔壁棟的房子，使我們住的很不安心，很不安全又很危險！希望今天開會完，能盡快審查通過，才能早日開大會，讓我們這都更案早日動工，我們大	2-1 實施者受任人：楊慶吾 (1) 保障地主權益有二種機制，其中為信託及續建機制，在審議會已承諾會有此二種機制，但部份所有權人不願意信託，也予以尊重，其他同意信託的人則會進行信託作業，在報告書中也有載明由安信建經執行完工續建機制，以不影響未來住戶擔心的完工問題。	(1) 民眾所述都更案早日動工之意見，建議請相關單位依法協助辦理相關程序，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
家才能有安全的家可住。 (2)針對立偕建設資本額請說明。		(2)民眾所述針對立偕建設資本額之內容，經實施者說明後予以確認
3. 王玉秀（當事人） (1)若臺北市政府要把本案給立偕建設當實施者，臺北市政府需要承擔所有風險，包括違約契約給付不完全，給付瑕疵等，就我來看立偕建設硬要執行本案，就住戶來說風險太大，權利和責任完全不成比例，市府官員一定看的出來。就大部份的住戶來說，是無法承受立偕可能違約或履約不完全，沒人可全程監督，後果很悲觀，訴訟之路立偕會有專人處理，訴訟讓住戶疲於奔命，最後不了了之，他們就成功了。上市櫃公司有人監督都會造假掏空了。	3-1實施者受任人：楊慶吾 (1)針對所有權人表示實施者會發起訴訟使所有權人疲於奔命，關於這點在方才一開始承辦簡報內容所提及之訴訟是部份所有權人所提出，非實施者提出。 (2)實施者在基地內有設置辦事處，每周三、四下午2:30~6:30都有駐點服務，方便住戶了解後續都更程序，送件後仍有審議程序，於各階段會再辦理相關說明會。 (3)本案有進行一般都更、臺北好好看、四五樓專案，目的是為了爭取所有權人所希望室內一坪換一坪。 (4)本公司協理其實都有電聯及拜訪王小姐，本公司也有請安信建經辦理續建機制，未來也會辦理信託作業。 3-2都更處：陳股長德禾 (1)有關實施者選定，取得地主、合法建築物同意比例達都市更新條例第22條規定之即可擬定事業計畫向市府報核，市府並無權責可指定。	(1) 民眾所述針對本案承擔風險太大及實施者無法履約及監督之意見，經實施者與更新處說明後予以確認。
4. 黃瑞松（當事人） (1)本案已於97年已核定，是被駁	4-1實施者受任人：楊慶吾 (1)同發言3(2)回覆。	(1)-(3) 民眾

發言次序	答覆	決議內容及理由
回而不是被撤銷。 (2)在此呼籲尚未同意戶，不懂、不會、請政府或實施者教你們。 (3)陳情人，表明是受災戶請問是那裡受災，請儘快向立偕建設及市府提出，請求協助。	(2)法院判決之後即進行相關說明會，詳細說明判決內容及後續可能進行相關程序。 (3)實施者仍持續溝通，並持續收取同意書。 4-2都更處：陳股長德禾 (1)同發言1回覆。 (2)本案原核定之行政處分在去年底經最高行政法院駁回市府上訴後，市府即在今年初重新辦理公展，今日聽證後，將儘速排定審議。	所述本案行政處分之內容及不同意戶應表達之意見，經實施者與更新處說明後予以確認。
5. 簡文彬（當事人） (1)請問實施者為何要作逆打工法，對我們有什麼優缺點。	5-1實施者受任人：楊慶吾 (1)多次於大小審查會議說明，並請結構技師出席會議簡報說明。 (2)安全考量，前後岩層落差過大，且周邊新建案都有鄰損紀錄，我們不希望造成損鄰事件，拖延工期；本案基地為長方型，長軸過長，以結構體作為支撐，增加擋土強度。 (3)時間考量，減少工期讓大家早日搬入新家。	(1)民眾所述本案建築營造工法之意見，經實施者說明後予以確認。
6. 周雅明（原所有權人呂思德）（當事人） (1)我們的房子已經老舊、漏水、窗戶歪斜，政府有都市更新的政策，且也有立偕建設來協助，在過程中有政府把關、有信託專款專戶使用，希望尚未同意戶給我們同意戶機會，也給自己一個機會。	6-1實施者受任人：楊慶吾 (1)歷次說明會提及資金問題，除了信託及續建機制，本案仍會成立資金專戶控管。	(1) 民眾所述本案應辦理信託專戶之意見，經實施者說明後予以確認。
7. 沈攸文（原所有權人沈賴阿鑾）（當事人）	7-1實施者受任人：楊慶吾 (1)回覆發言6之內容。	

發言次序	答覆	決議內容及理由
(1)市府如何審查財務計畫?市府能保證立偕建設貸款嗎?是否應該確實審查? (2)本案是重新報核,內容仍然是103年核定版,現在已經是106年,過程中法規、財務計畫、物價指數也調整了,是否已不符合實際? (3)逆打工法請市府實質審查,當時審查時委員也有提及應該委外審查,是否有瑕疵?	7-2都更處：陳股長德禾 (1)有關實施者財務計畫相關審查工作,市府已訂有都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表,相關費用提列應依該規定辦理。	(1)-(3)民眾所述財務計畫審查、物價指數之調整及建築營造工法之審查之意見經實施者說明與更新處說明後予以確認。
8. 林信成(原所有權人林欣慧)(當事人) (1)逆打工法增加營建成本、還有物價指數,也增加住戶共同負擔,是否有灌水的嫌疑?	8-1實施者受任人：楊慶吾 (1)針對共同負擔所有權人更新後分回房地是57.63%,詳見報告書p15-7,已趨近合理編列,並無灌水嫌疑。 8-2結構顧問：林義閔 (1)本案基地面積長向較長,以一般內支撐作法擋土開挖型式,相對勁度較弱,所以採用逆打工法,是相對安全的開挖措施。	(1) 民眾所述建築營造工法增加營建成本與共同負擔之意見經實施者說明後予以確認。
9. 高明珠(當事人) (1)立偕建設有什麼營建實蹟? (2)請說明資本額若有不足問題,對地主有什麼保障? (3)銀行在什麼的情況下會提供立偕建設專款專戶。 (4)希望本案能由政府來擔任實施者,公辦都更。	9-1實施者受任人：楊慶吾 (1)本公司總經理本身是建築背景出身,有許多建案經驗,在此之前也有在另一間建設公司擔任總經理。 (2)回覆發言6之內容。 (3)實施者需提供銀行相對價值,銀行才會撥款至專戶。 9-2都更處：陳股長德禾 (1)依現行法令規定,一個都市更新單元僅能有一位實施者,且本案大多數地主已同意立偕建設為實施者,本案	(1)-(4) 民眾所述實施者之營建實績、對地主之保障、銀行專戶及公辦都更等意見,經實施者與更新處說明後予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
	除非立偕建設放棄實施者身份。 (2) 非每個個案都適用公辦都更，需依照公辦都更實施辦法先辦理適宜性評估後，符合規定才會將該基地納入公辦都更。	
10. 楊世榮（當事人） (1) 這十多年來所有地主都與立偕建設有往來，立偕建設所作所為我們都看在眼裡，本案屬重新審查，之前已經審查過了，目前僅是補程序，期待市府能協助加速審查進度。	10-1 實施者受任人：楊慶吾 (1) 同發言3回覆(2)。 (2) 尚未表達同意戶，也有到公司與總經理當面溝通協調，協理也有與未同意戶電聯拜訪，實施者期望彼此有良性的溝通。 (3) 整個都更過程中舉辦多場說明會，部份所有權人因時間問題無法出席，未來有任何會議，希望大家都能踴躍參加，因為這是大家的權益。 10-2 都更處：陳股長德禾 (1) 同發言1之回覆。	(1) 民眾所述本案審查進度之意見，經實施者與更新處說明後予以確認。
11. 何冠青（當事人） (1) 方才有人執疑立偕建設的能力，我本人有與張總接觸過，正面了解且談論過多次，了解他接觸過的建案，故相信他的能力，而不是立偕有做過多少案子，且張總也有很多實務經驗。 (2) 目前同意書比例是否有達門檻？目前是否還能更換實施者嗎？ (3) 立偕建設是否能承諾逆打工法是否會實際執行？ (4) 立偕建設是否能承諾營造廠	11-1 實施者受任人：楊慶吾 (1) 逆打工法會依照實際施工作業進行。 (2) 營造廠首選中鹿營造。 11-2 都更處：陳股長德禾 (1) 目前同意比例已達都市更新條例第22條。 (2) 更換實施者仍需由所有權人自行決定，及立偕建設是否要放棄實施者身份及承接本案的實施者，才能依都市更新相關規定變更實施者。	(1)-(4) 民眾所述實施者都更的執行能力、同意比例門檻、實施者實際執行工法及營造廠之更換等意見，經實施者與更新處說明後予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
不會任意更換?		
12. 周明月 (當事人) (1)我本身是921受災戶，希望還沒同意的鄰居能各退一步，更新後變有電梯，也有車位，對大家也都有好處。 (2)希望政府能協助加速審議，讓我們能盡快住到新房子。	12-1實施者受任人：楊慶吾 (1)聽證後即排入審議會審議，通過後即可核定。本案係採事權分送案件，後續仍有權利變換計畫審議程序比照事業計畫。	(1)-(2)民眾所述加速都更審議之意見，建議請相關單位依法協助辦理相關程序予以確認。
13. 曾翠石 (原所有權人楊海寧) (當事人) (1)我們的房子很老舊了，希望市府能協助加快審查，讓我們能快點住到新房子。	13-1都更處：陳股長德禾 (1)同發言1之回覆。	(1)民眾所述加速都更審議之意見，建議請相關單位依法協助辦理相關程序予以確認。
14. 黃瑞松 (當事人) (1)財務、信託請立偕建設及建經公司說明。 (2)逆打工法請結構技師說明。 (3)有關陳情匿名檢舉及依照行政程序法173規定辦理。 (4)請立偕建設說明營造廠確定是中鹿或同等級營造廠來承接嗎? (5)協商溝通請公平、公正、公開。	14-1實施者受任人：楊慶吾 (1)首選為中鹿營造，但仍需視實際與中鹿接洽結果為主，若屆時中鹿營造無法承接本案，實施者會另尋同等級之日系營造廠。 (2)本實施者溝通協調過程皆公平、公正、公開。 14-2結構顧問：林義閔 (1)工程設計與工法考量本來就需要以安全、風險最低的方式進行評估，針對此基地逆打工法應屬適宜之施工方式，未來在設計規劃上會多加留意。 14-3安信建經：葉智勳 (1)針對案件執行當中，若因為任何因素而中斷興建，即會	(1)-(5)民眾所述請實施者說明財務、信託情形，建築營造工法、營建之營造廠、匿名陳情處理與協商公平、公正、公開等意見，經實施者與更新處說明後予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
	有建經公司接管續建，相關資金購屋者權益、營造廠施工等相關本案人事物問題，均由建經公司出面協調釐清解決，並繼續興建至完工交屋。 14-4都更處：陳股長德禾 (1)有關受理陳情檢舉案件，係依行政程序法第173條規定辦理。	
15. 李金蘭(由臺北市都市更新處代為宣讀)(當事人) (1)許多大陸觀光客來台灣的第一印象是又老又舊又醜，台北首都竟充斥著不美觀又不安全的老舊住宅，如果一件都更，只因少數的不同意戶要走個一、二十年，那台北市要煥然已新幾乎不可能，請政府有魄力加速通過！這個案子從我爸爸開始談，現在老人等不到走了，我都不知道何年何月可以等到更新完成。	15-1實施者受任人：楊慶吾 (1)本案依最高行政法院判決內容重新辦理公開展覽事宜，期間六位所有權人撤銷同意書，實施者已在時效內補足八份同意書，達法定同意比例門檻，希望市政府能儘速協助相關後續審議程序。	(1) 民眾所述都更審議效率之意見，經實施者說明後予以確認。
16. 財政部國有財產署北區分署(由臺北市都市更新處代為宣讀)(當事人) (1)本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)達50%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先周遭環境造成衝擊。 (2)依都市更新條例第30條第1項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費	16-1實施者受任人：楊慶吾 (1)容積獎勵爭取滿足地主室內換一坪之需求，本案規劃設計內容係依現住戶室內面積的坪型作相關規劃設計。 (2)選配原則依據權利變換實施辦法規定辦理，原樓層原位置確定為一坪換一坪之原則訂定；一樓以原地主為優先，二樓以上依據更新後權利價值選配。 (3)其他配合修正。	(1)財政部國有財產署北區分署所提容積獎勵額度之意見，經實施者說明後予以確認。 (2) 財政部國有財產署北區分署所提營業

發言次序	答覆	決議內容及理由
用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該費用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。故請實施者依前述規定辦理。 (3) 本案國有土地比例0.53%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本卻較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益國產全民權益。 (4) 有關實施者所訂選配原則之「以原樓層原位次為原則」部分，已限縮土地所有權人選配權益，本分署無法同意，既實施者於事業計畫書綜理表表示本案實際進行申請分配更新單元並無強制定限，仍請實施者修正刪除該選配原則，以維土地所有權人之分配權益。 (5) 另本署經管同小段213地號國有土地，面積29.0313平方公尺，占更新單元總面積5,491平方公尺之比例為0.53%，惟據事業計畫書第5-1頁表5-1		稅納入共同負擔部分，經實施者說明後依決議事項不提列共同負擔予以確認。 (3) 財政部國有財產署北區分署所提降低相關管理費部分，經實施者說明後依決議事項(二)辦理予以確認。 (4) 財政部國有財產署北區分署所提選配原則部分，經實施者說明後依決議採以優先選配為原則。 (5)-(6) 財政部國有財產署北區分署所提土地面積比例誤植及國有土

發言次序	答覆	決議內容及理由
更新單元內土地權屬公私有狀況統計表登載為0.56%，請實施者釐正。 (6)本案國有土地處理方式，請依本分署106年6月15日台財產北改字第10600154160號函說明二，完整登載於事業計畫書第20-1頁。		地處理方式，經實施者表示業已修正予以確認。

(十) 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。

附帶決議:後續實施者提送都市更新權利變換計畫時，仍依目前都市更新審議原則，需請第三方公正機構對費用提列進行必要性及合理性之檢討。