

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 543 次會議紀錄

111 年 6 月 23 日 府都新字第 1116014986 號

壹、時間：民國 111 年 5 月 20 日（星期五）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區暨視訊會議

參、主持人：黃一平召集人

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：高俊銘

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、「變更臺北市中正區河堤段五小段 399 地號等 3 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 戴光平 02 2781-5696 轉 3085)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃于珊幹事（書面意見）

事業計畫頁 15-2 及權變計畫頁 10-2 之營業稅提列依據，請實施者依修正情形釐正相關文字敘述。

(二) 地政局 徐子偉幹事（書面意見）

估價部分無意見。

(三) 交通局 蔡于婷幹事(李庭維代)（書面意見）

會議資料 P.3 交通局幹事名字有誤請修正；另有關法定無障礙汽車位選配事宜提請委員會討論，餘本局無意見。

(四) 消防局 廖家銘幹事（書面意見）

1. 本案變更部分未涉及消防車輛救災動線及活動空間，本局無修正建議，後續以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。

2. 另為利救災，請建築管理工程處於使用執照注意事項列表註記「建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽……等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。」。

(五) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事（書面意見）

無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

1. 本案都市設計審議前經本府108年6月27日府都設字第108305191號第1次變更設計核定在案，倘經更新審議決議調整原核定圖說，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定檢討是否須辦理變更設計事宜。
2. 有關本案圍牆設置一節，申設單位回應有誤，查都審原核定方案均無圍牆規劃，請據實回復。倘經評估有增設需求，臨道路及永久性空地側，圍牆高度應以高度2公尺以下，透空率70%以上及基座45公分以下規劃，請輔以剖面圖說檢討，並於平面圖標示設置位置，不得影響容移補償開放空間。(計畫書P.11-22剖面B)
3. 基地南側(容移補償開放空間)增設花台部分，請結合街道座椅整體規劃，以維空間品質。(計畫書P.11-22)
4. 本次變更開放空間高程，以致人行空間坡度超過1/40，請修正，避免輪椅側翻。(計畫書P.11-24，剖面E)
5. 請說明變更LOGO牆高度及範圍之必要性，其投影範圍不得與容移補償空間重疊，並應依建管規定檢討。(計畫書P.11-24)

(七) 建築管理工程處 林正泰幹事

本案既經建築師依法檢討並簽證負責，建管處沒有補充意見。

(八) 簡文彥委員

本次變更 B-B 剖面中臨人行步道 3.62 公尺側設置圍牆，尚未取消設置圍牆會影響人行步道容積獎勵；另 C-C 剖面 (LOGO 牆)與原核定不一致，會影響人行通行及形成阻隔牆，請實施者說明。

(九) 朱萬真委員

無障礙車位為大公之可行性部分，今實施者回應(可納入為大公)與 168 專案小組會議回應(不納入為大公)有出入，請釐清。

(十) 鄭淳元委員

1. 施工進度與無障礙使用，兩者並無直接關係，請實施者充分說明無障礙車位不納入大公之理由。
2. 本案無障礙車位為2部(編號為77、78號)，受配人所示分別是蕭○○惠等，請實施者說明受配人年齡是否皆達到80歲以上。建議1部納入大公或檢附

相關證明文件，以杜爭議。

3. 無障礙停車位使用管理，請實施者納入納入住戶管理規約註明。

(十一) 林光彥委員

168 專案小組會議交通局幹事意見提及無障礙停車位之使用管理納入住戶管理規約註明，請問實施者說明是否已註明。

(十二) 都市更新處

本案共同負擔比例為 41.20%，惟實施者簡報 P.69 共同負擔比例為 41.26%，請實施者釐清。

實施者說明及回應：

- (一) 本次剖面圖補繪柵欄及圍牆，惟B-B' 實際未設置圍牆，實施者配合依都市設計科幹事意見檢討。
- (二) C-C' 剖面(LOGO牆)以格柵形式，經實施者檢討投影與容積獎勵範圍不重疊，實施者配合依都市設計科幹事意見修正與都設原核准內容一致。
- (三) 無障礙車位部分：
 1. 168專案小組會議之實施者回應誤植，配合修正。
 2. 本案原所有權人超過80歲，為更新案之穩定性及保障現所有權人權益已符合內政部函釋適用範圍，懇請審議會同意。
 3. 無障礙車位使用管理部分，已載明於變更都市更新事業計畫及權利變換計畫P.16-2，另配合載明於住戶管理規約。
- (四) 財務計畫部分：
 1. 財政局幹事意見，配合修正。
 2. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.25%)皆依原核定計畫辦理。
- (五) 本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫P.15-12共同負擔比例為40.26%，會議資料共同負擔比例為41.20%，實施者是依168專案小組會議幹事意見修正營業稅版本，爰共同負擔比例調整。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 有關本案都市設計前經本府108年6月27日核定在案，經實施者說明免辦

理變更設計，並檢附建築師簽證，惟仍請實施者依都市設計科幹事意見檢討與都設版本一致。

2. 有關本案配合建照變更之修正對照情形，是否符合建管相關法令規定，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案2席法定無障礙汽車位已選配，是否檢討無障礙車位為大公之可行性，經實施者說明為更新案之穩定性及保障所有權人權益已符合內政部函釋適用範圍，並經審議會討論後，予以同意。惟仍請依委員及幹事意見於核定前檢附相關證明文件及無障礙停車位使用管理部分納入住戶管理規約註明。

(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(11.25%)，與原核定相同，經實施者說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。另營業稅提列依據部分，請依財政局幹事意見修正。

(三) 權利變換及估價部分

有關本案變更後一、二樓住宅原分 2 戶，加內梯合併為 1 戶後，效益及權值修正情形及估價報告書更新後二樓以上均價調整為 769,514 元/坪，共同負擔比例為 40.26%，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 建築容積獎勵部分

本項獎勵維持與原核定申請一致。

(五) 聽證紀錄

本案為依修正前都市更新條例第 19 條、第 29 條(即修正後第 32 條、第 48 條規定申請變更都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫，報核迄今尚無陳情意見，得依都市更新條例第 33 條第 1 項第 1 款規定免辦理聽證，倘本案於核定前有爭議，應補辦聽證並再次提請大會審議。

- (六) 同意本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫修正通過，請實施者於收受會議紀錄起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、「變更臺北市信義區雅祥段一小段 578 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫及擬訂都市更新權利變換計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 梁育甄 02 2781-5696 轉 3069）

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. 本案國有土地比例達75.58%，人事行政管理費仍以3%上限提列，請實施者說明其費率提列之合理性及必要性後提請大會審議。
2. 據事業計畫書附錄二、住戶管理規約第五條第2項有關經常管理費所載略以，自通知交屋日起，不論遷入與否一律全額收取一節，與事業計畫書第拾陸章、管理維護計畫有關經常管理費登載，自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用由實施者支應未符，請實施者依前揭計畫書相關內容據以修正住戶管理規約，以符實際。

（二）國防部政治作戰局（公有土地管理機關）（書面意見）

1. 案涉本局管有臺北市涉本局管有「基隆路散戶」坐落同小段596、596-3、598及598-2地號等4筆國有土地，於「國軍老舊眷村改建計畫」係列為處分標的，前依「都市更新條例」被動參與自辦都市更新，並依「都市更新事業範圍內軍老舊眷村改建總冊土地處理原則」等相關規定完成選配，合先敘明。
2. 請審議會協助審查實施者提列之各項共同負擔費用合理性與必要性，俾調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。

（三）臺北市政府財政局（公有土地管理機關）

1. 本局前以111年2月10日北市財開字第1113000491號函提供聽證書面意見，依會議資料第77頁聽證紀錄所示，部分意見實施者回應將於後續配合修正，請實施者確實配合辦理。
2. 不動產估價費用經實施者回應後續依實際合約金額提列，請實施者配合檢具合約影本佐證。
3. 營業稅費用經實施者回應後續將採對土地所有權人最有利的方案提列，且依簡報第23頁所載，稅捐費用預計修正後金額為1億1,286萬元，請實施者於計畫中補充依財政部109年9月14日令公告公式試算營業稅之結果，俾利檢核。
4. 權利變換計畫第7-1頁表7-2，本局經營市有土地之估價數值有誤，請修正。
5. 本案本府政策決定於本基地設置社宅，都發局並於109年10月8日主政報府選配社宅，如1樓2戶改作商業使用，請實施者提供其他符合社宅標準需求的單

元供都發局調整選配，倘無符合的單元時，應請都發局洽商本局提供選配一般住宅單元之建議後，主政簽報本府同意改選一般住宅。

6. 簡報(第13頁)說C棟是應公地主需求設置變更建築設計作社宅使用，但是應地主社宅需求設計規劃也要符合都計規範。
7. 依臺北市市有不動產參與都市更新申請分配更新後房地注意事項第四點規定，「更新後建築物為商用辦公處所、店舖與住宅混合使用者，除公用需求外，優先申請分配住宅為原則」。

(四) 都市發展局住宅企劃科(另提供書面意見)

1. 本次會議提案討論議題涉一樓2戶社會住宅(樓高5公尺)係屬市有地選配三房型單元(1F-C1、1F-C2)，經會辦住宅工程科檢視尚無意見，本科另就規劃合理性檢討說明如下：

(1) 集合住宅一樓樓高規範：

A. 查「建築技術規則建築設計施工編」：

- a. 27條第3項：「住宅、集合住宅等類似用途建築物依前項規定設計者，其地面一層樓層高度，不得超過四·二公尺，…；設計挑空者，其挑空部分計入前項允建地面層以上最大總樓地板面積。」
- b. 164-1條第1項：「住宅、集合住宅等類似用途建築物樓板挑空設計者…高度應符合下列規定：…」、第4項：「第一項用途建築物未設計挑空者，地面一層樓層高度不得超過四點二公尺，…」。
- c. 又依實施者提會簡報所示：「考量二樓轉管空間，採設置雙層版，故一樓住宅實際樓高未超過4.2M，符合規定。」，爰擬建議實施者就一樓2戶社會住宅單元樓高，依建管相關規定再行檢討是否符合，並建請建管處表示意見。

B. 調整選配單元：

目前建築圖說規劃一幢三棟集合住宅(A、B棟23層樓，C棟14層樓)，其中C棟全棟作社會住宅使用，倘調整選配A、B棟住宅單元，考量本案業已辦竣公開展覽、聽證程序及圖說審查，尚須再修改建築規劃設計內容，將造成都市更新程序延宕，亦有社會住宅住戶與實施者分回銷售戶混雜，造成後續接管管理不易情形，爰擬維持原選配單元。

2. 另本案車位依規定免設置無障礙車位，惟考量近期審議意見及趨勢，倘委員要求實施者分回車位改設為無障礙車位，而實施者無意願，屆時可否以社會住宅分回車位改設一事；經查本局公告之「臺北市公有土地參與都市更新分

回納作社會住宅評估原則」未限制選配車位性質，又本案財政局尚可領取222萬5,313元差額價金，倘改設無障礙車位後分回權值無須補繳且經財政局同意，本局原則配合辦理。

3. C棟1F2戶屬市有土地參與都更分回之社宅，本局前向財政局以社宅公用目的申請管變，僅做社宅用途，倘C棟1F2戶要調整為店鋪，需回歸財政局處分。

(五) 文化局 蔡佩欣幹事(書面意見)

本案涉及受保護樹木，申請單位提送移植及復育計畫，經本市樹木保護委員會第13屆第2次委員會議審議修正後通過，目前尚未提送修正計畫過局，後續倘經核定，請依樹保計畫執行。

(六) 財政局 蘇振華幹事(書面意見)

110年6月8日幹事及權變審查意見已說明或修正或經承辦科提請本次大會審議，無補充意見。

(七) 地政局 沈冠佑幹事(書面意見)

估價部分業依前次意見修正或說明，無意見。

(八) 交通局 洪瑜敏幹事(陳苡寧代)(書面意見)

1. 事業計畫書(含前次意見未修正)

- (1) 請補充基地周邊「大範圍人車動線圖」(建議標示該基地至大眾運輸場站之動線)，並標示周邊現有人行道及自行車道寬度。
- (2) 車道出入口應標示警示設施(出車警示燈及圓凸鏡)。(P. 10-57、10-59、10-61、10-63、10-65)
- (3) 請確認出入口中心線上下任一點至道路中間線垂直左右60度以上範圍無礙視線，停車場出入口右側植栽似有遮蔽轉角視線請予釐清說明。(P. 10-21)(請標示於圖說上)
- (4) 請補充車道之內側曲線半徑。(P. 10-59、10-61、10-63、10-65)
- (5) 請標示機車停車位尺寸。(P. 10-57)
- (6) 為鼓勵綠色運具發展，建議基地內設置自行車停車空間。(P. 10-21，請於圖面標示位置及尺寸)
- (7) 本案變更新增社會(公營)住宅，為增加公益性，建請依使用需求酌設無障礙汽機車停車位，另無障礙停車位應鄰近行動不便者電梯，並考量行走安全。倘經檢討增設無障礙車位，依內政部110年7月14日內授營建管字第

1100811552號函釋略以「無障礙停車位係通用概念，可讓身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，…」，爰請於管理規約規範該車位係供前揭行動不便人士使用，以符立法意旨，並請將無障礙汽車位設為不供選配之大公。

- (8) 本案機車專用出入口供機車雙向通行，其車道寬度建議不宜小於2.5公尺，另機車匝道設計為180度迴轉動線，請補充標示車行軌跡線，以利加裝輔助輪之身心障礙機車行駛。並請標示迴轉動線及相關警示設施於圖面。
- (9) 請於P. 16-3及附錄二住戶管理規約中補充說明B1層自設公用車位及裝卸車位之使用管理規範。
- (10) 以上意見請於交評報告書一併修正。

2. 交評報告書(前次意見未修正)

- (1) 本基地住宅使用停車需求係參酌101年新北市政府交通局「新北市不同土地使用旅次發生與停車需求調查研究」之第1群純住宅停車產生率推估，其引用資料已逾2年，請引用與開發型態及區位條件相似基地且為最近2年內之調查資料及基地衍生停車需求分析。(P. 3-4)
- (2) 請於圖說標示基地周邊之有效人行空間(扣除植栽及公共設施)，人行道配置建議依本府交通局104年4月8日北市交治字第10435651400號函頒原則併同公有人行道檢討規劃。
- (3) 請將基地內所有汽機車連外動線出入口位置及與鄰接路口之距離於圖說標示，車輛出入口之位置需符合本府所頒布「臺北市建築執照有關汽機車出入口面臨道路開口設計審查原則」之規定，另停車場出入口處植栽建議調整位置，以增進用路人視距。(附錄二)(請標示於圖說上)

(九) 消防局 林清文幹事(書面意見)

1. 計畫書P. 12-4頁內抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內容非內政部(營建署)102年7月22日修正版本，請再檢視修正。
2. 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」第二點(二)規定，請於圖面標示(各棟)建物臨路面各樓層各處之緊急進口、替代窗戶或開口位置，並確認前述開口皆與救災活動空間水平距離於11公尺範圍內。
3. 救災活動空間範圍內應能承受本市現有最重雲梯車之1.5倍總重量(即75噸)，規劃之救災活動空間範圍內有排水溝，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證認可，且檢附簽證資料。

4. 請確認規劃之2處救災活動空間範圍內應保持淨空，無突出固定設施、障礙物、停車格、路燈、裝置藝術或植栽等，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作。
5. 請補充說明雲梯消防車由基隆路1段87巷順向進入及駛離救災活動空間之救災動線淨寬、淨高及轉彎截角留設情形並標示於圖面。

(十) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

1. 事業計畫P.6-2表6-3、表6-4有關第二種商業區及第三種住宅區之允許使用項目，請依「臺北市土地使用分區管制自治條例」規定修正。
2. 事業計畫P.10-13表10-5有關計算法定汽車位及法定機車位之樓地板面積不一致，請釐清，並請依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第86條之1規定第二類之建築物用途規定修正應附設機車位數。
3. 有關本案商業使用規劃一節，經查本案102年11月12日原核定事業計畫內容，尚有規劃1、2層供金融保險業商、一般零售業及一般事務所等商業使用，基於提供地區商業服務及商業區劃設目的，仍請實施者評估考量，提請大會討論。

(十一) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

本案社會住宅規劃、地面層景觀配置、車道出入口規劃、建築立面色彩及屋頂造型框架高度等既經申設單位回應說明，本科無新增意見，尊重都更委員會審議結果。

(十二) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 1樓管委會非住宅使用空間防火門，建請實施者協助檢視向外避難方向開啟。
2. 住宅用途樓層高度依「建築技術規則」檢討，非住宅樓層高度檢討則以「臺北市建築物樓層高度及夾層挑空設計管理規則」規定辦理，本案1樓設置有住宅用途部分與技術規則規定之樓層高度檢討方式以及4.2公尺樓高規定不符，請實施者調整圖說內容。
3. 依建築物樓層高度於「建築技術規則」第1條第13款規定，樓層高度自室內地板面至其直上層地板面之高度，建議仍依技術規則規定辦理。
4. 原C棟1樓住宅使用時須依循建築技術規則規定，倘改為非住宅使用，因80平方公尺以下仍有樓層高度規定及通案性原則，建議規劃80平方公尺以上。

(十三) 林光彥委員

1. 請實施者說明本案規劃其權狀36坪產品之室內主建物面積為何？

2. 請實施者於規劃時儘量尊重原地主居住權，本案更新後戶數多，配合地主需求調整不是很困難，希望實施者尊重，以個案而言兩邊訴求差異不大，陳情人書面意見希望主建物面積調整為25坪，實施者現已規劃22.6坪單元，其間2.4坪差距不大，建議實施者與陳情人溝通，尊重並規劃符合陳情人居住需求之單元。
3. 針對商業區提供意見，政策規劃要符合依法行政要求，都市計畫法屬主要計畫層次，由直轄市政府報內政部核定後實施，相關政策應符合具法規位階之主要計畫規定，若使用分區規劃不符合實際使用情形，應變更都市計畫，於都市計畫變更前仍予以遵守。
4. 實施者提及因公地主需求未作商業空間規劃，縱使配合公地主需求仍需符合相關法規規定，完全無規劃商業單元恐抵觸法律，請實施者慎重考量。
5. 有關實施者說明商效不佳，本案因長期公有土地閒置，造成窳陋未建築之情形，但建議不能僅用現況來評估商效需求，應依更新後提供428戶單元來評估商效需求，且基隆路一段高架橋，從市府忠孝東路至八德路皆有零星店面顯見其商業需求，以高架橋作為商效不佳較不妥適，例如市民大道兩側商效即非常熱絡，高架橋並非造成商效不佳之原因，而是因為公有土地閒置所致，本案更新後商效即可提升，更新後428戶至少應有一般零售業如便利商店等基本生活需求。
6. 商業區規劃賦予實施者規劃商業單元之義務，因商二容積率高達630%，本案位於商業區方可獲得較高容積，實施者才可分回相當多單元對外銷售獲取利潤，應負擔相對應社會責任，即使規劃商業單元由實施者分配後出租或銷售，也符合衡平考量，因此本案強烈反對完全無商業規劃。
7. 針對實施者發言回應，按都更條例選配機制，由原土地所有權人選配後剩於單位由實施者分回，本案非單純捐贈，公部門係以土所有權人身分分回應選配房地，公地主權利地位與私地主相當，若審議要求規劃商業單元而沒有土地所有權人願意分配時，基於都更分配原則處理機制，應由實施者分回商業單元。
8. 人事行政管理費，國產署及陳情人皆有意見，建議人事行政管理費率酌降，本案公有土地比例83%；私有土地比例17%，私有產權不算複雜，而且本案變更過程雖社宅規劃是因素，亦包含因102年迄今房價高漲，單元規劃調整為小坪數所致，市場因素實與時間變遷及人事行政管理無關，因此考量時間變遷及產權並不複雜之情況下，以衡平性而言，本案若用上限提列未來將受到許多挑戰。
9. 肯定實施者釋出善意願意分回商業部分，後續有關公地主改選事宜，建議以

不影響其他所有權人已選配單元為原則。

(十四) 鄭凱文委員

1. 一般住宅之樓層高度依「建築技術規則」規定檢討，非住宅才回到臺北市規定，本案依社宅處理模式，樓高檢討應依中央規定自室內地板面至其直上層地板面之高度。
2. 贊成社宅規劃，惟於1樓規劃社宅應考慮其寧靜性或私密性，請實施者補充說明。
3. 回應林光彥委員說明，本案屬大型社區，應有一般零售業需求，或許可評估不面臨基隆路，也可考慮規劃於第三種住宅區，考量大型社區入住之後，需考量居民對於小店面或便利商店需求。
4. 依「建築技術規則」第243條，本案超高層燃氣設備應以具1小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板予以區劃分隔，爰本案18層以下住宅單元燃氣設備未作區劃，請實施者補充修正。

(十五) 張剛維委員

1. 由於基地周邊皆為低矮窳陋地區，現況無商業使用需求，惟本案更新後戶數428戶，應提供商業單元滿足基地內使用需求，本案部分土地使用分區為第二種商業區，不宜完全無商業規劃，建議仍應有商業使用，至商業數量可彈性討論。
2. 簡報P. 36基地左側規劃社宅，其入口大門相較於右側一般住宅入口大門偏小，社宅被侷限於小門出入，就社會觀感而言較不佳，建議放大社宅入口大門，使社宅居民出入時較舒適。

(十六) 陳玉霖委員

針對景瀚估價報告書：

1. P. 56前側土地比準地(第二種商業區及第三種住宅區)及P. 100整宗土地比較標的1臨4公尺及巷道，修正4%及2%，是否偏低?臨高架橋修正-5%，請補充說明。
2. P. 60後側住宅區(住3)比較標的5為位於三個街廓土地，請明確表達比較街廓土地為何?以利比較法之明確性。
3. P. 69及P. 82土開法住宅比較標的1及比較標的3屋齡為6年，每2年修1%，是否偏少?
4. P. 92各宗地價格調整更新單元土地381%與630%，容積率+60%，請補充計算式。

5. P.133更新前各區分所有建物1F樓層別效用比130%，請補充說明。。
6. P.144(比較法)及P.152(收益法)屋齡為6年，每2年修1%，是否偏少?
7. P.159更新後價格調整因子 高架橋之所在位置為何?樓層別影響至17樓，是否偏高?樓層別0.5%/樓，是否有考慮高樓層景觀因素?
8. 更新後建築成本根據權變計畫P8-3 23樓/B5樓 SRC三級營建成本平均約為21.6萬元/坪，均價為83.6萬元/坪。土開法整宗土地住宅部分P.114營建成本17.1萬元/坪，均價為80萬元/坪，更新後住宅價格是否有反映實際造價成本之差異?

(十七) 鄭淳元委員

1. 實施者說明為穩定性不調整選配，惟都更條例與權變相關規定核定權在主管機關及審議會，不應以分配結果已經確定了即無法再做調整，若有違反公共利益及公平原則，主管機關可有調整機制，因此基於都市計畫要求本案應規劃做商業使用，雖商業區土地面積較住宅區少，但容積樓地板面積卻是商業區較多，若只有一樓部分做商業使用是否有符合比例原則，此部分仍請實施者注意。
2. 有關交通局書面意見第6~9點，請實施者檢視是否可以補正，若無法調整再提出討論。
3. 本案規劃281輛車位，請實施者說明依法規可提供幾部無障礙車位。

(十八) 唐惠群委員

有關租金補貼單價問題，個案不宜用自行加成方式，應依租金調查數額作為提列依據。

(十九) 朱萬真委員

考量本案地主僅16人，建議人事行政管理費應調降。

(二十) 洪德豪委員

有關住宅4.2公尺樓高可計算至剛性樓板，若轉管下方是為天花板屬不可行，若做RC實體樓板可符合「建築技術規則」規定。

(二十一) 潘依茹委員

權變計畫書表11-3建物登記清冊共有部份分母為百萬，爰合計欄持分加總為十萬，合計面積不等於1，後續登記機關會有疑義，請實施者釐清是否誤值或計算錯誤。

(二十二) 林昆華委員

1. 財政局一般無特別需求，不會選配商業單元，財政局地主代表已說明，針對本案曾討論過，商業設施不一定由市府分回，假設市府改分配A、B棟住宅單元，C棟1樓商業單元由實施者分回，未來A、B棟分回住宅單元不一定需做社宅使用，可由市府出租或出售，採獨立分回模式管理。
2. 若都發局住宅科認為市府分回房產需完全做住宅使用，因未來經營管理者為住都中心，可檢討假設1樓財政局依原權值分回1樓但不做住宅使用是否符合法令規定。
3. 建議需釐清社宅使用是否可包括其他附屬設施，若可行，目前財政局分回社宅部分因已簽報市府同意，未來將委託住都中心出租管理，但其委託範圍不包含本案1樓商業空間，若都發局認為可以一併辦理管變提供做為社宅使用，市府可分回1樓店面作為社宅的附屬設施，交給社宅營運單位協助管理，如此將不會涉及選配問題。
4. 若1樓依都市計畫法規應做商業空間而不作社宅，若實施者願意選配時則無前述疑慮，財政局可依剩餘權值改選其他住宅單元，此部分若經都發局確認不作社宅使用，其改選單元可由財政局分回經營，請實施者提供可選配單元供財政局選配。

(二十三) 劉秀玲委員

本案使用分區臨基隆路為第二種商業區，故一樓建議仍應有一定比例的商業使用。另本基地未來有106戶社會住宅進駐，住宅總戶數達400多戶，依其他社會住宅案例，低樓層會設置托兒、托老等社福設施或社區交誼中心等空間，本案一樓設置很大面積的管委會空間，是否可規劃提供托兒、托老或社區交誼中心的空間，以提高公益性。

(二十四) 陳建華副召集人

有關人事行政管理費率，委員已明確表述，建議實施者調降至2.8%。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情部分

1. 首先針對私地主陳情意見回應，有關商業空間規劃，原事業計畫核定當時原本有規劃兩戶店面及一戶一般事務所，自102年核定迄今實施者持續觀察基地周遭商業行為，因基地緊鄰基隆路高架橋實際臨路僅8公尺商效不佳，自永吉路至八德路一帶多年來仍僅有相當零星之商業行為，店面及辦公均招租不易，且多數店面鐵門已拉下未做營業，考量現況商效不佳，其次本案多數

仍屬住宅用地僅有臨基隆路側屬商業用地，且坐落於商業區之財政局及國產署亦無分配商業空間之需求，自102年核定後，財政局即來函要求實施者評估規劃社會住宅之可行性，而後國產署亦來函告知以分配住宅為原則，並請臺北市政府評估是否有社宅需求，為了避免規劃店面導致未來招租及出售困難而閒置，多方評估後才取消原核定之商業空間規劃，故本案方配合公部門需求及響應市府政策規劃社會住宅，目前一樓除維持基本公設外，亦將部分空間規劃成社宅，屆時可提供給殘障人士有居住需求的市民租用。其實社宅相對一般民眾仍會有一些抗性，實施者自102年核定以來也不斷與私地主溝通，建築設計也不斷調整修正，最後以B、C棟相連，垂直動線卻獨立分開之設計來避免社宅對私地主居住干擾，終於獲得地主支持。另外除財政局與國產署分回社宅外，實施者甚至再多規劃22戶公益設施，共規劃106戶社宅，向市府都發局申請社宅審查，也順利於109年經都發局核備在案，由此可見實施者對於市民居住公益及市府社宅政策已投入相當多時間及心力，亦展現對都更公益回饋之用心，建請委員們考量本基地商效不佳，公部門亦無分回商業空間需求，同意改以社會住宅取代商業空間規劃，藉此提升市民居住公益。

2. 有關計畫書財務計畫部分，各項費用說明於事業計畫表15-1皆有詳載提列說明及計算方式。
3. 租金部分，原考慮讓地主方便租屋方將租金提高，此部分尊重審議會意見，若審議認為有疑慮，實施者可配合參考估價師提供之租金行情進行調整。
4. 有關安置期間，於簡報時說明因工期40個月之關係，建請同意依提列標準規定爭取46個月。
5. 關於估價部分，尊重審議審查結果。
6. 道路用地捐贈部分，依目前審議規範，可只捐贈持分道路用地，此部分亦於事業計畫時業已核定確認，懇請委員支持。
7. 坪型規劃，本案考量社宅規劃及周邊不動產市場推案情形，規劃中小坪數，減輕地主分回負擔，本案除社會住宅外，其餘住宅單位主建物面積約14、20及22坪左右(銷售面積約為23、33、36坪)，其中銷坪36坪(3房)為市場常見適合3人以上居住之產品，並可作為地主分配合理負擔及滿足使用需求之分配單元，以上係針對私地主陳情人說明。
8. 針對國產署、國防部書面意見回應，本案現已完成選配，有關管理費用提請審議會審議，其中人事行政管理費3%上限，本案於98年公告劃定更新單元至今，已歷經13年，實施者與本案投入相當多的人事成本及造價高漲實施者已不敷成本，建築規劃上亦多次調整，考量本案公有土地比例高之因素已反映

於人事行政管理費中並未變更，建請同意維持與原核定事業計畫一致為3%之處分，希望委員支持。

9. 有關規約內容，針對管理費一事，一般實務上作法係以產登記且驗收完成後，實施者通知所有權人於收受通知後15日內完成交屋並負擔管理費，考量本案更新後戶數眾多，倘有所有權人驗收完成卻遲遲不配合交屋，對實施者亦失公平。建議調整為產登及驗收完成後至交屋前，管理費、水電費及瓦斯費等相關費用由實施者支應，若所有權人自實施者通知交屋30日內，仍逾期不配合交屋時，希望由所有權人負擔逾期後之相關管理費用，這部分尊重審議結果。
10. 除管理費繳交時間點已說明，另提供估價合約佐證，營業稅配合計算式做檢核，其餘誤植處皆配合修正。
11. 針對林光彥委員意見回應，原陳情人已超額選配，若規劃坪數再增加，陳情人亦願意支付其應負擔之差額價金時，實施者可配合針對陳情人所選配之單元進行設計調整。
12. 事業計畫P.10-13之表10-5有關計算法定汽車位及法定機車位之樓地板面積不一致情形，配合釐清修正。

(二) 建築規劃設計部分

1. 針對建管處意見回應，本案1樓防火門，實施者將配合檢討並朝避難方向開啟。
2. 有關本案1樓高度疑慮，由於本案基地較長，1樓兩戶住宅及門廳使用，考慮轉管及洩水坡度關係，假設1樓規劃5公尺，扣除樑深1.2公尺，餘3.8公尺在扣除洩水坡度，1樓空間感會很扁長，技規住宅高度4.2公尺，請教建管單位，本案設置RC雙層版(非天花板)，維持住宅高度4.2公尺以下之可行性，或沿用臺北市挑空處理原則，考量有轉管之關係，若5公尺不可行，能否調降至4.6公尺。
3. 有關1樓高度，實施者願意調整住宅高度符合建築技術規則4.2公尺之規定，爰1樓管委會維持5公尺高度，後續一併規劃檢討。
4. 針對張剛維委員意見回應，1樓社宅門面規劃會從景觀及立面上再做調整，使其自明性更好。
5. 針對鄭凱文委員意見回應，燃氣設備部分，本案樓上層規劃小坪數住宅，其燃氣設備是採用電方式，而非採瓦斯。
6. 有關商業空間規劃，回到技術面，要做商店規劃最直接可依核定版位置進行，

如此對選配結果影響最小，目前會涉及財政局分回部分，住宅企劃科有提出分回以住宅為主，若作商業單元恐會涉及公部門程序問題，將曠日廢時，假設審議結果要求以原核定版之店面進行規劃，考量過去財政局也有分配店面之案例及機制，而且本案商業土地係以公有地為主，是否可在程序影響最小情況下，實施者可配合將C棟1樓2戶社宅規劃為店面，惟考量原位次分配精神，建議此商業空間由財政局分回。

7. 本案除公有地權值分回社宅外，另外增設22戶社宅作為公益設施，目前社宅分配數量是足夠的，希望可於審議過程中一同考慮各方面向之利益均衡，共同解決設置商業問題，並希望在原分配架構下做調整，因社宅公益設施之提供數量並無實質減少。
8. 在分配上若屬於實施者責任之處願意配合委員指示，另外提醒有關社宅單元與一般住宅單元整體產權分配合適性部份，若現在分配單元再做調派確實會有影響，倘財政局改選於A、B棟部分住宅單元，不只實施者跟公部門會變動，亦會涉及其他私地主對本案分配結果之看法。
9. 承上，實施者可接受審議結果辦理，惟建議關於公部門分配能有更周延之分配考量，規劃店面若屬商業區應辦重要事項，懇請委員同意得依原核定規劃僅於一樓設置店面，如此對整體規劃設計較無太大變動，先前所提一樓樓高問題也可解決，本案自102年迄今已耗時多年，實施者也願意配合社宅政策調整規劃，懇請各位委員繼續審議，選配方面實施者會盡最大誠意配合政策處理，程序上懇請嚴謹及迅速。
10. 一樓非住宅單元樓地板面積將配合規劃在80平方公尺以上。

(三) 交通規劃部分

1. 針對交通局幹事意見，應補標示之處均可配合辦理；停車場有遮蔽轉角視線問題實施者可配合調整植栽種植位置，避免遮蔽轉角視線；另本案已有規劃自行車空間，將配合於圖面上明確標示，有關無障礙車位設置問題雖本案依報核時之法令規定無須設置，實施者願配合委員意見將B1F部分公設車位調整作為無障礙車位；第8點可以配合辦理。
2. 經過建築師法規檢討後可設置無障礙汽車車位4部、無障礙機車位4部，數量皆符合現行法規規定。

(四) 消防救災部分

針對消防局意見回應，實施者皆配合修正。

(五) 財務計畫部分

本案人事行政管理費率配合臺北市都市更新處陳建華副召集人建議下修至 2.8%，租金補貼將依估價師提供租金水準調整，另考量造價上漲風險，建請同意僅就上述財務修正順修共負比。

另為降低市府協商負擔，有關店面分配經實施者討論過後願意尊重財政局決定，不論財政局是否分配，實施者皆可配合，倘財政局不欲分配店面單元，需調整選配至A、B棟其他住宅單元，為避免選配爭議，建議社宅單元仍維持現有規劃，不宜擴充社宅至A、B棟，此作法既可滿足財政局需求亦可達成審議委員要求，後續相關估價亦可配合微幅調整。

(六) 權利變換及估價部分

1. 針對臺北市政府地政局潘依茹委員意見回應，權變計畫書登記內容屬誤植，誤植後續可配合修正。
2. 有關估價委員意見回應，本案更新前土地臨路，雖本案臨40公尺道路，但大部分都是高架橋使用，實際道路使用約8公尺，道路部份針對4公尺修正4%，本案土地西側受高架橋影響，東側相對影響較小，參考更新後受高架橋影響之戶數及價格做東西側平均後在土地臨高架橋側修正5%；更新前土地容積差異係以土開法測試而得，其修正依據將配合於估價報告書再作補充說明；更新後緊鄰西側基隆路高架橋之戶別皆會受到高架橋影響，實際現場勘查在9樓以下影響相對較大，故中低樓層修正較多，中高樓層修正幅度則較少；有關土開法與更新提列造價之差異，土開法造價係依4號公報去計算而得，差異在於土開法係假設地上18層；地下3層結構做設置，本案更新後地上23層；地下5層，因樓層數有差別才有造價差異。

決議：

(一) 人民陳情部分

1. 有關陳情人所提坪型調整需求，經實施者於審議會上說明倘依陳情人所請，規劃坪數調整時，而陳情人願意支付其應負擔之差額價金時，實施者同意針對陳情人所選之住宅單元進行規劃設計調整。
2. 有關本案尚有所有權人未同意參與更新及陳情意見，請實施者持續溝通協調。

(二) 建築規劃設計部分

本案位於第二種商業區及第三種住宅區，惟本次變更建築物使用用途均為住宅使用，未符合「本市商業區都市更新案件商業使用規劃原則」，經實施者說明，並經審議會討論後，針對C棟1樓2戶應依規定調整為商業使用，後續請都發局召開會議邀集財政局及實施者討論。餘請依幹事意見修正。

(三) 交通規劃部分

本案基地汽車位數、裝卸車位、車道出入口、地下層規劃設置及交通影響評估報告書等修正情形，經實施者說明配合委員意見修正，並經審議會討論後，予以同意，另有關B1F酌予增加無障礙汽、機車位並納為大公等意見，請實施者依委員及幹事意見修正。

(四) 消防救災部分

本案消防救災修正情形，經實施者說明檢討皆符合規定，後續依幹事意見於計畫書補充說明，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 財務計畫部分

1. 本案拆遷安置期間提列52個月，高於一般審議通案36個月，經實施者說明由52個月調整為46個月，及依估價師提供之租金水準提列1樓1,261元/坪、2樓以上970元/坪，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案提列人事行政管理費3%、廣告銷售管理費4.5%，均以上限提列、風險管理費10.00%(上限12.75%)，經實施者逐一說明合理性及必要性，並同意因公有土地比率高，人事行政管理費調降為2.8%，經審議會討論後，予以同意。

(六) 權利變換及估價部分

本案二樓以上均價835,865元/坪(轉管部分已反映於估價)、估價報告書修正情形，經實施者說明後續配合本次財務計畫審查意見修正並調整相關連動係數，並經審議會討論後，本案共同負擔比率修正後以不超過39.95%上限為原則，予以同意。

(七) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F3$ (更新時程之獎勵容積)同意給予880.47平方公尺(法定容積6.00%)之獎勵額度。
2. $\triangle F4-1$ (捐贈公益設施之獎勵容積)同意給予1,771.27平方公尺(法定容積12.07%)之獎勵額度，本案捐贈公益設施業經本府於108年8月12日簽府同意受贈22戶社宅單元，並經實施者說明C棟1樓調整為商業空間後，仍維持捐贈22戶社宅單元，後續將依「臺北市政府受理都市計畫、都市設計及都市更新回饋、捐贈作業要點」辦理。
3. $\triangle F4-2$ (協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施)原則同意給予191.00平方公尺(法定容積1.30%)之獎勵額度，實際獎勵額度應以實施者實際取得更新單元外道路用地所有權人之捐贈同意書，並以實際淨利計算，後續授權更新處核實計算。

4. △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1,107.09平方公尺 (法定容積7.54%) 之獎勵額度。
5. △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1,390.98平方公尺 (法定容積9.48%) 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。
6. △F5-5 (更新基地規模) 原則同意給予1,305.77平方公尺 (法定容積7.06%) 之獎勵額度。
7. △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880.47平方公尺 (法定容積6.00%) 之獎勵額度，並請實施者後續依「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用；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「銀級」以上。

(八) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	補充回應	大會決議
1	<p>陳○○○(王○○律師代) (當事人)</p> <p>(1) 本案整體建築規劃設計大幅改動，且未規劃商用建物單元，此應由實施者說明變更設計之原因、合理性，以及影響評估並懇請主管機關嚴加審議，以維更新單元範圍內土地所有權人之整體權益：</p> <p>A. 按臺北市都市計畫施行自治條例第10條之1第2款規定：「商業區：以建築商場(店)及供商業使用之建築物為主，不得為有礙商業之便利、發展或妨礙公共安全、衛生之使用。」足認商業區仍應以商業使用為主。</p> <p>B. 經查，本案之更新單元範圍內，包含使用分區為第二種商業區之部分，而在原核定版都市更新事業計中，亦有規劃為一般零售</p>	<p>1-1 實施者受任人：丹棠開發股份有限公司黃耀儀經理</p> <p>(1) 本案僅有臨基隆路側臺北市府財政局及財政局國有財產署管有土地屬第二種商業區，前述公有土地管理機關自原事業計畫核定迄今均無表達分配商樣空間之需求，本案基地緊鄰基隆路高架橋，該路段商效不佳，店面及辦公均招租不易。本次變更考量本案卻無分回商業需求，於建築規劃上以更新前所有權利人原位次精神，配</p>	<p>(1)</p> <p>A. 本案基地緊鄰基隆路高架橋，自永吉路至八德路之基隆路一段沿街僅有零星商業行為且多數鐵門拉下未營業，該路段商效不佳。</p> <p>B. 因商效不佳，本次變更方配合公地主需求及市政府政策規劃社會住</p>	<p>第(1)-(6)點無爭點，理由如下：</p> <p>第(1)點意見有關商業空間規劃情形，實施者同意於1樓調整規劃商業空間，經審議會討論後，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	補充回應	大會決議
	<p>業、一般事務所等用途之商業建物單元，另規劃有住宅單元共 153 戶【請參變更都市更新事業計畫書，第 10-10 頁】。</p> <p>C. 詎料，本案經變更後，將一般零售業、一般事務所等作為店面及辦公室使用之商業建物單元全數取消，亦即全部建物單元均作為住宅使用，而住宅單元亦因此增加為 428 戶【請參變更都市更新事業計畫書，第 10-11 頁】，若如計畫書內所載，以每戶為四人進行計算，則本案更新單元範圍內之居住人數，將由 612 人暴增為 1,712 人，併此敘明。</p> <p>D. 循此，本次變更案之前揭規劃設計，使更新單元範圍內之所有建物均作為住宅使用，完全未設計規劃任何商業使用單元，實已違反臺北市都市計畫施行自治條例之前揭規定，且亦不符合本區之商業使用需求。</p> <p>E. 對此，在幹事及權利變換計畫審查小組會議中，亦已有都市發展局都市規劃科顏邦睿幹事提出意見，略以：「本案屬於第二種商業區及第三種商業區，依本市商業區都市設計及都市更新案件之商業使用比例規劃原則：『商業區建築物至少一樓及二樓須作商業使用，且其容積樓地板面積總和須大於法定建築面積之 70% 乘以 2 倍。』，本次變更建築物使用用途均為住宅使用，未符合前開商業區作商業使用比例原</p>	<p>合市政府政策規劃社會住宅，現臺北市府都市發展局住宅企畫科針對社會住宅審查業已核備在案，後續提請審議會同意本案更新後得規劃住宅及社會住宅使用，以增進市民居住公益。</p>	<p>宅，藉以提高本案公益性及增進市民居住公益，社宅規劃業經都發局核備在案，建請委員支持。</p> <p>C. 本案住宅戶數增加主要係因增加社宅規劃，並將變更前原 54~65 坪坪調整為中小坪數（約 23、33、36 坪）所致。</p> <p>D. 本案因基地緊鄰基隆路高架橋，周遭商業行為沒落，商效不佳，方配合政策及公地主需求改為規劃社宅使用，社宅規劃業經都發局核備在案。</p> <p>E. 本案因基地緊鄰基隆路高架橋，周遭商業行為沒落，商效不佳，方配合政策及公地主需求改為規劃社宅使用。 本案共規劃 428 戶，僅 1 樓設有管理維護空間，為維護基本居住品質，1 樓管理維護空間確有規劃合適公</p>	

序號	發言次序	答覆	補充回應	大會決議
	<p>則，請實施者依前開原則規劃，於建築物座落商業區部分，於一二樓規劃商業使用空間，以符幹道線性商業區規劃精神。」等語；而鄭凱文委員亦提出質疑，略以：「本案位於商業區，對於商業區主要用途商業比例之檢討，目前整棟都規劃為住宅是否符合都市計畫規定？」等語；且更新處承辦科亦表示：「……本案土地使用分區為第二種商業區及第三種住宅區，惟無規劃商業單元，依前原則之『更新案設計應依循都市計畫土地使用分區』檢討商業使用比例。……本案全棟皆作住宅使用，且1樓留設管理維護空間529.74平方公尺之合理性，請就商業區比例檢討商業使用之面積，或說明周遭商業使用情形及實際使用需求，後續提會討論。」等語，在在顯示本案未設計規劃商業單元，實已違反臺北市都市計畫施行自治條例以及都市更新案設計應依循都市計畫土地使用分區之原則。</p> <p>F. 而對前揭幹事及權利變換計畫審查小組會議中委員及幹事所提意見，實施者僅回覆略以：「……本案基地緊臨基隆路高架橋，該路段商效不佳，店面及辦公室均招租不易。」云云，然而，關於實施者前揭回應，並未檢附任何有力數據或研究分析之資料以資參考、佐證，已非可採。</p> <p>再者，實施者對此提出之唯一證據僅有「圖5-7 周邊商業使用現況圖」，並已文字說明略以：「……基隆路一段僅有零星商</p>		<p>設使用之必要。</p> <p>F. 本案因基地緊鄰基隆路高架橋，自本案 98 年自劃單元核准迄今，經實施者長期觀察，基地周邊確實僅有零星商業行為設置於一樓，且因商效不佳、招租不易，多數鐵捲門拉下未營運，商業活動不熱絡。考量商效不佳，本次變更方配合公</p>	

序號	發言次序	答覆	補充回應	大會決議
	<p>業行為設置於一樓，且因商效不佳、招租不易，多數鐵捲門拉下未營運，長期以來商業活動均不熱絡」云云，惟參諸圖 5-7 之照片，其均係屋齡高達 30 年以上之二層樓、四樓層老舊建物，與本案更新後大樓若設置商業單元，其招租之對象、客群完全不同，實無任何可比性及參考價值，實施者逕以前揭寥寥數張照片，即稱本案更新後大樓設置商業單元，將有商效不佳、招租不易之情事發生，實屬無稽。</p> <p>G. 更有甚者，參諸本案於 102 年核定版本之都市更新事業計畫書之「計畫目標」，乃載以：「……三、本更新單元面臨基隆路一段，鄰近街廓之沿街面已陸續進行重建成商業及住宅大樓，商業活動日漸興盛，惟本案仍維持低度利用，日後將無法呼應都市發展的趨勢。未來本更新事業將興闢集合住宅，沿基隆路一段配置一般零售業、金融保險業，延續地區商業活動……」等語；而在「房地產市場調查」部分亦載以：「本勘估標的位於信義區西方並鄰近信義計畫區，為台北市中高級住宅區，依都市計畫顯示附近多為住宅區且商業活動繁盛。……於地段條件位處台北市中心、商業活動繁盛、公共設施完善……未來待捷運松山線完工，可進一步提升本區之市場接受性。」等語，均顯示實施者及審議會均認為本都市更新單元周邊之商業活動繁盛，具有配置一般零售業、金融保險業等商業單元之必要性。</p>		<p>地主需求及市政府政策規劃社會住宅，藉以提高本案公益性及增進市民居住公益，社宅規劃業經都發局核備在案，建請委員支持。</p> <p>G. 本案自 102 年後歷經 7 年方申請事業計畫變更，多年觀察現況鄰近街廓之沿街面仍是老舊房屋及空地，永吉路至八德路之基隆路一段沿街僅有零星商業行為且多數鐵門拉下未營業，商業活動確不熱絡，故變更事業計畫，取消商業空間，改為配合公地主需求及市政府政策規劃社會住宅，藉以提高本案公益性及增進市民居住公益。</p>	

序號	發言次序	答覆	補充回應	大會決議
	<p>H. 茲此，足認實施者於本次變更中，所稱該區段商效不佳、招租不易云云，並非事實，且已前後自相矛盾，是為維護更新單元範圍內所有權人之權益，以及符合臺北市都市計畫施行自治條例以及都市更新案設計應依循都市計畫土地使用分區之原則，自不應任由實施者僅為自身利益，而任意變更設計規劃甚明。</p> <p>I. 何況，如前所述，本案更新單元範圍內之居民，將由原核定版之 612 人暴增為 1,712 人，在此大幅增加居住人數之情況，本案就避難設施、消防設備、上下班時段之停車及進出動線上，有何因應調整？而本案於更新前僅有 16 戶居住，是在居住人數驟然暴增為 1,712 人之情況下，基地周邊之公共設施及環境機能是否能容納 1,712 人，亦應由實施者加以說明，並懇請主管機關本於專業加以審議評估，給予專業意見及修正。</p> <p>J. 此外，依據臺北市建築管理自治條例第 14 條規定：「都市計畫之商業區內建築物，其依法申請可供住宅或集合住宅使用部分之主要構造強度、防火避難設施、消防設備及附設之停車空間、防空避難室等除應符合住宅或集合住宅之規定外，並應依商業使用類別之最低標準規定設計及施工。」是本案更新後建物是否符合前揭規定，亦應由實施者說明，並由主管機關審議確認。</p> <p>(2)關於本案更新後建物單元之細部</p>	<p>(3) 本案相關避難措施、消防設備皆依規定檢定。</p> <p>(2) 坪數規劃部分，主</p>	<p>H. 本次變更因基地商效不佳，且考量本案確無分回商業需求，建築規劃上方以更新前所有權人原位次精神，配合市政府政策規劃社會住宅，現社會住宅審查業經都發局核備在案，懇請委員支持。</p> <p>I. 本案住宅戶數增加主要係因增加社宅規劃，並將變更前原 54~65 坪調整為中小坪數(約 23、33、36 坪)所致，本案避難設施、消防設備、停車及進出動線經檢討皆符合法規規定。</p> <p>J. 本案相關避難措施、消防設備皆依規定檢討。</p> <p>(2)</p>	<p>第(2)點意見經實施者說</p>

序號	發言次序	答覆	補充回應	大會決議
	<p>規劃設計上，並未考量更新前土地及建物所有權人之權益及需求，如下所述：</p> <p>A. 經查，本案變更後之建物單元雖全為住宅單元，但其在規劃設計上實有不當之處。蓋以一般經驗法則以觀，主建物面積為25坪左右(約82平方公尺)之建物，較適合為一般三人以上之家庭居住生活。</p> <p>B. 然而，在變更後本案之規劃設計上，絕大多數戶別之主建物面積均在22.6坪(約75平方公尺)以下，而另有少數戶別之主建物面積難在31.7坪(約105平方公尺)以上，但該等建物之總權狀面積約為51.9坪，且均位於高樓層，是該等建物之價值已使原土地及建物所有權人難以高攀。</p> <p>C. 且查，在主建物面積於75平方公尺以下之建物單元，以及主建物面積於105平方公尺以上之建物單元之間，除「1F-C1」、「1F-C2」以外，再無其他住宅單元可供選配，是可認本案變更後之建築規劃設計，對於一般家庭成員為三人以上之原土地及建物所有權人，實難於本案變更後建物中，覓得適宜居住之住宅單元。</p> <p>D. 承上所述，都市更新之目的，本</p>	<p>要係配合社會住宅規劃，在分配單元坪數規劃上皆採中小坪數為設計原則。</p> <p>本案除社會住宅外，其餘住宅單位主建物面積大於14、20及22坪左右，其中A棟2-23樓之A1戶及A9戶即屬於約主建物面積20平之3房格局單元，權狀坪約為33坪，應有符合台端所提主建物面積在20坪之適宜居住坪數；本案住宅單位均以市場常見且適宜居住之坪型規劃，應可滿足大家居住需求，所有權人們可自行依照需求選配，最後再依更新後應分配價值與實際分配價質之價差進行差額價金找補。</p>	<p>A. 本次變更規劃設計上，主要係配合社會住宅規劃坪型需求及市場常見且適宜居住進行坪型調整。</p> <p>B. 分配單元坪型係考量地主分回合適坪數及價值，採中小坪數規劃。</p> <p>C. 本案除社會住宅外，其餘住宅單位主建物面積大約14、20及22坪左右(銷售面積約為23、33、36坪)，A棟2-23樓A1及A9戶為主建物面積20坪之2+1房格局單元，權狀坪約33坪。另A棟2-23樓A5及A6戶屬於主建物面積22.6坪之標準3房格局單元，權狀坪約36坪，為市場常見適合三人以上家庭居住之三房坪型。</p> <p>D. 敬悉。</p>	<p>明若規劃坪數增加，陳情人願意支付應負擔之差額價金，可配合針對陳情人所選配之單元進行設計調整，經審議會討論後，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	補充回應	大會決議
	<p>即包含改善更新單元範圍內原住戶之居住環境及品質，若實施更新後，反而使得原住戶難以繼續居住，而產生排擠效應，自與居住權之保障以及都市更新之宗旨相悖，是懇請主管機關對於案變更後之設計規劃加以把關調整，以維更新單元範圍內受影響之所有權人權益。</p> <p>(3) 本案變更後之共同負擔仍然過高，而顯有不合理之處，懇請主管機關加以審議調整：</p> <p>A. 經查，本案之共同負擔費用總額高達38億6,393萬5,988元，共同負擔比例高達39.95%，實已較一般都市更新事業之共同負擔比例約在35%左右為高，在本案之獎勵容積已申請高達49.45%之情況下，共同負擔比例仍高達將近40%左右，實已難認合理。</p> <p>B. 況查，本案之更新後建物並非採用SC鋼骨構造，是在營建成本並非以高標準提列之情況下，營建成本仍高達28億2,325萬7,622元，若以總樓地板面積43150.7平方公尺(即13,053坪)換算，相當於營建每坪仍高達21萬6,290元，實已對原土地及建物所有權人而言，造成過於沈重之負擔。</p> <p>C. 再者，若以本人為例，本人於更新前之權利價值占本案之0.532317%，是在共同負擔費用之分擔上，等同於本人需分擔2056萬8,373元之更新成本。而如此高額之共同負擔費用，亦致使本人於更新後，不但僅能分得主建物面積約為22坪之建物，而且加上車位後，本人尚須給付實</p>	<p>(3) 有關共同負擔比例及費用部分，目前皆依照提列標準規定，後續需依審議會審查結果為準。</p> <p>台端於本案更新後應分配價值約為3,000萬，目前台端選配21F-A5護權狀坪約36坪之3房單元及2部車位，建議或可評估分配低樓層較低單價之單元或減少分配車位數量，則可降低差額價金繳交額。</p>	<p>(3) 本次共同負擔比例已依照審查意見下修。</p> <p>A. B. 本案實施迄今，因工程物料、造價之市場行情上漲致成本增加，目前工程造價依臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項提列，符合規定，每坪21.6萬造價已遠低於目前實際造價行情。</p> <p>C. 有關共同負擔比例及費用部分，目前皆依照提列標準規定，後續需依審議會審查結果為準。</p> <p>台端於本案更新後應分配價值約為3,000萬，目前</p>	<p>第(3)點意見實施者已說明配合審議決議調整租金及人管費率會調降至2.8%，同意將共負比順修，並以不超過39.95%為原則，經審議會討論後，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	補充回應	大會決議
	<p>施者 781 萬9,862元之差額價金。</p> <p>D. 承上所述，本案於變更後，已因部分建物單元將作為社會住宅使用，而取得額外之容積獎勵，惟在此一情形之下，更新單元內之原土地及建物所有權人之分配結果卻如前所述，尚須額外給付實施者高額金錢，始得分得面積尚難謂足夠一家人居住生活之住宅單元，實可見本案實施者之規劃設計及共同負擔費用之提列，未盡合理公平之處至為灼然，是懇請主管機關對於共同負擔費用之提列部分嚴加審議，以維原土地及建物所有權人之權益。</p> <p>(4) 本案提列之合法建物拆遷補償費，並非適法，說明如下：</p> <p>A. 參諸提列總表關於合法建物拆遷補償費之規定，雖載明：「…其金額得比照台北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例規定之標準。」，惟參諸系爭變更都市更新事業計畫及權利變換計畫案報核時所適用之109年9月23日修正之台北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則，就加強磚造二層樓房之重建單價，因建築物裝修分級之不同，分為上級、中級、下級，其重建單價每平方公尺分別為：18,880元、</p>	<p>(4) 拆遷補償費與租金 依審議結果為準。</p>	<p>台端選配 21F-A5 戶權狀坪約 36 坪之 3 房單元及 2 部車位，建議或可評估分配低樓層較低單價之單元或減少分配車位數量，則可降低差額價金繳交額。</p> <p>D. 本案共同負擔皆依提列標準提列符合規定，後續仍依審議結果為準。</p> <p>(4) 本案都市更新事業計畫於 100.2.16 報核，適用 98.6.30 公告之《臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例》。經查本案合法建物構造為加強磚造，法定補償單價為 16,460 元/㎡。本次變更未調整拆遷補償費，係依原核定事業計畫處分結果為準。</p>	<p>第(4)點意見 實施者說明 本案合法建物拆遷補償費適用 98 年 6 月 30 日公告之「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」提列，經審議會討論後，無爭點，後續請補充回應於計畫書。</p>

序號	發言次序	答覆	補充回應	大會決議
	<p>17,480元、16,760元。</p> <p>B. 而查本案所提重建補償單價，雖載明係臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例查定，但所載每平方公尺均為16,460元，與前揭規定仍不相符，亦未說明理由及詳細計算方式，是仍懇請主管機關嚴加審議把關，以維所有權人權益。</p> <p>(5) 本案提列之合法建物拆遷安置費，並非適法，說明如下：</p> <p>A. 參諸提列總表關於「合法建物拆遷安置費」之提列說明，其安置期間住宅租金補貼之計算方式，為居住面積乘以住宅租金水準乘以安置期間之總和。</p> <p>在住宅租金水準部分，提列總表明定：「住宅租金水準：參考『財團法人不動產資訊中心』所公布每季最新『臺北市住宅租賃行情』認列。但情形特殊者，得由實施者委託鑑價機構查估更新單元現地租金水準，作為安置租金之依據。」；而安置期間部分，提列總表亦明定：「安置期間：由於原條例所訂之更新期間定義為開工至取得使用執照，然取得使用執照後住戶仍無法搬入，故以更新期間十6個月(更新案自取得使照至產權登記之平均耗費時日)計。」等語。</p> <p>B. 經查，本案事業計畫關於合法建物拆遷補償費之提列，乃載以：「本案之拆遷安置標準，採發放租金補貼方式辦理。依不動產租金行情調查(來源：591租屋網)，住宅租金約為960元/坪/月，本案實施者考量更新單元周邊住宅租賃市場供給較少，所有</p>	<p>(5) 租金補貼時間，本案配合施工期調整安置期間為52個月，不影響所有權人權益。</p>	<p>(5)</p> <p>A. 拆遷安置費之租金單價係經實施者考量更新單元周邊住宅租賃市場供給較少，所有權人於更新期間欲於周邊另覓居所恐較不易，方提高每月租金標準為1,200元，後續依審議結果為準。</p> <p>B. 租金補貼期間係依照提列標準規定檢討，本案配合施工期間(40個月)調整安置期間為46個月，且租金補貼均係發給予所有權人，不影響所有權人權益。</p>	<p>第(5)點意見有關本案合法建物拆遷安置費，實施者說明依估價師提供之租金水準提列1樓1,261元/坪、2樓以上970元/坪，另安置期間改為46個月，經審議會討論後，無爭點，另估價水準提列依據後續請補充回應於計畫書。</p>

序號	發言次序	答覆	補充回應	大會決議
	<p>權人於更新期間欲於周邊另覓居所恐較不易，故提高每月租金標準為1200元/坪/月，按各戶登記面積、安置期間4.34年計算……」。</p> <p>C. 然而，依據前揭提列總表所載內容，可知關於住宅租金水準，應依據財團法人不動產資訊中心所公布每季最新臺北市住宅租賃行情認列或由實施者委託鑑價機構查估，而本案由實施者逕行搜尋591租屋網為提列，已違反提列總表之規定。</p> <p>勘且，實施者於搜尋整理租屋網上資料後，又未檢附任何資料，及以「周邊住宅租賃市場供給較少」之理由，將住宅租金水準提高至1,200元，此一作法更已溢脫提列總表之規範，顯已與提列總表之規定有違。</p> <p>D. 而在安置期間部分，依據本案都市更新事業計畫書所載之「實施進度表」，自工程開工(即地上建築物騰空後)至申請使用執照之期間約為42個月，是以提列總表規定，本案得列之安置期間上限應為48個月。</p> <p>然如前述，實施者卻提列安置期間為4.34年(相當於52個月)，而就4.34年之計算方式，由本案都市新事業計畫書之記載，實施者係以「權利變換計畫核定至完成產權登記」之期間為計算，實已與提列總表規定之提定方式不符。</p> <p>E. 從表面上以觀，實施者稱前揭提列方式是對於更新單元範圍之</p>	<p>(5)本案相關管理費率維持與原核定一致，</p>	<p>C. 因財團法人不動產資訊中心網站已查無資訊，方參考591租屋網資訊(住宅租金約為960元/坪/月)，此部分願配合審議結果調整。</p> <p>D. 本案未來擬興建地上23層地下5層建物，本都市更新事業時程自都市更新權利變換計畫核定至完成產權登記共計52個月(約4.34年)，其中主要可分為二階段，分別是施工期40個月及取得使照到完成產權登記6個月，因此本案配合施工期調整安置期間為46個月，符合提列標準規定。</p> <p>E. 共同負擔計算係依提列標準規定</p>	

序號	發言次序	答覆	補充回應	大會決議
	<p>所有權人於以優惠，給予更好補助。</p> <p>然而，實際上在共同負擔類用之「人事行政管理費用」、「風險管理費用」以及「貸款利息」等項目上，都會因為拆遷安置費用之增加，而使基數變大，所計算出之共同負擔費用金額也會因此而大幅攀高，而此一結果，最後還是要由所有權人承擔，由所有權人以更新後房地來折價抵付予實施者。</p> <p>換言之，實施者前揭提列方式，在實際上對於所有權人之實際利益而言，乃係不增反減，對此仍懇請主管機關對此嚴加把關，以為所有權人之權益。</p> <p>(6)關於本案就更新前後房地之估價(以下皆以景瀚不動產估價師聯合事務所之公展版不動產估價報告書所載內容為例，下稱估價報告書)，仍有不合理之虞，如下所述：</p> <p>A. 更新前後之價值評估(後側比準地部分)：</p> <p>a. 在後側比準地(第三種住宅區)比較標的條件分析上，估價報告書所選比較標的分別為：(比較標的四)信義區吳興街二小段691至720地號、(比較標的五)南港區南港段三小段211至240地號土地、(比較標的六)南港區南港段三小段60至90地號土地等土地【參估價報告書第58頁所載】。</p> <p>b. 然而，在勘估標的與比較標的區域因素比較調整分析部分，估價報告竟認為位於信義區之本案基地，與位於南港區之比較標的</p>	<p>後續仍依審議結果為準。</p> <p>(6)本案原公展版共同負擔比例為40.69%(含捐贈社宅衍生之成本，惟社宅價值不計入更新後總價值)，本次共同負擔比例已依照審查意見下修至39.95%，若社宅價值計價則共同負擔比例為38.69%。</p> <p>1-2 實施者受任人：景瀚不動產估價師聯合事務所吳右軍估價師</p> <p>(1)有關更新前住宅區比準地比較法過程中，已就比較案例5、6之區域因素差異調整率超過10%。此外影響土地價格之因素除了區位條</p>	<p>檢討，後續依審議結果為準。</p> <p>(6)比較標的5、6位於南港區，南港區近幾年來因東區門戶計畫投入大型公共建設，如三鐵站通車、南港展覽館及臺北行音樂中心相繼落成，帶動南港地區之發展性，而信義區之發展已臻成熟飽和，因此予比較標的5、6之未來發展趨勢稍優於勘估標的。整體而言，綜合區域因素各項因子(學校、市場、公園廣場、商效、成熟度及未來發展趨勢等)，比較標的5、6之區域調整百分率</p>	<p>第(6)點意見有關更新前後房地之估價，實施者已說明更新前比較標的5、6雖位於南港區，但於區因素以修正11%，且於接近條件綜合考量之後分別給予修正率，更新後價值部分，更新後住宅案例建物面積較大乙事，由於比較案例含1~3個車位，故扣除車位面積後，比較</p>

序號	發言次序	答覆	補充回應	大會決議
	<p>五，比較標的六，在其他部分(如治安、地方聲望)均為「普通」，而毋庸為任何調整，而在未來發展趨勢上，估價報告書認為比較標的五、比較標的六甚至更優於本案基地，如此認定實已有違一般經驗法則【參估價報告書第61頁所載】。</p> <p>c. 而在勘估標的與比較標的之個別因素比較調整分析部分，本案更新單元之後測比準地，臨捷運市府站僅為約580公尺，林信義計畫區僅640公尺，位置相當優良。相較之下，比較標的四距離最近之捷運象山站相隔1260公尺、臨信義計畫區1300公尺；比較標的五及比較標的六距離最近之捷運南港站分別為850公尺、860公尺，臨最近之南港站商圈670公尺、700公尺。</p> <p>d. 然而，就前揭接近條件之比較上，估價報告對於比較標的四、五、六之調整結果小計部分，竟僅分別給予5%、0.5%、1%之微幅調整，此部分之認定，亦顯有違一般經驗法則甚明。</p> <p>e. 甚且，由前揭進條件所載內容以觀，比較標的五、比較標的六應僅相隔10至30公尺左右，而估價報告就此部分之比較評估，又係以素地之條件進行。換言之，比較標的五、比較標底六在此情形下觀之，根本相當於同一個比較標的，亦顯然為覽違反以比較法進行估價時，應選取至少三個比較標的進行調整分析，以評估出勘估標的價值之理論基礎。</p> <p>f. 而估價報告書中在勘估標的比</p>	<p>件因素外，尚有土地個別件差異，比較標的5、6之土地面積分別為1211坪及1580坪，比較地之土地面積僅128坪，在綜合考量差異後，比準地土地單價仍高於比較標的5、6，在此補充說明。</p>	<p>為11%，符合市場行情。</p> <p>於接近條件(車站、學校、市場、公園、停車場及商圈)係考量比較標的鄰近公共設施之完備性及可及性，因此綜合考量之後分別給予5%、0.5%、1%之修正率。</p> <p>比較標的5、6之成交時間不同(成交時間差距將近兩年)，於個別條件上亦有所差異，並非同一案例，於比較調整時亦已就各項因子調整修正。</p> <p>勘估標的面積128.8650坪，比較標的面積約422~1,580坪，於基地規模及開發適宜性上均優於勘估標的；比較標的由於鄰近公園綠帶具有視野景觀之效益亦優於勘估標的，在考量宗地個別條件、行政條件、道路條件、接近條件及周邊環境等之後，個別因素分別調整4%、-5.5%、-6%。</p> <p>經分析更新單元</p>	<p>案例1~3之建物面積從55~74坪，此部分已考量面積因素進行修正，此外，更新後建物除面積考量外，還包含樓層、戶別、公設比等個別條件差異，此部分也納入評估項目中，經審議會討論後，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	補充回應	大會決議
	<p>較價格之推定結論，隨更新前後側比準地之土地單價應為每坪 166 萬 9,000 元【參估價報告地 63 頁】，換言之，此一評估結果認為本案更新前側土地在 109 年 5 月 31 日之價值，甚至比距離信義計畫區及捷運較遠之比較標的四及吳興街二小段土地在 107 年 7 月 19 日成交之價格即每坪 173 萬餘元更低，亦僅些微高出比較標的六之南港區土地在 105 年 8 月 17 日之成交價格即每坪 156 萬餘元，如此結論實令所有權人無法信服，懇請主管關機對於前揭比較調整分析在為嚴加審議把關。</p> <p>B. 在更新後建物之價值評估部分：</p> <p>a. 在更新後建物比較部份，估價報告書所選取之比較標的一、二、三均為總建坪面積分別為達 61.87 坪、77.23 坪、113.68 坪之建物單元，而勘估標的為 36.77 坪之建物單元，顯見其條件差異甚大。</p> <p>b. 而以一般經驗法則以觀，較大坪數之建物，其每坪單價會較相同條件，但總坪數較小之建物來得低，是在勘估標的與比較標的之總落差極大之情況下，估價報告書以大坪數之比較標的所呈現之每坪單價，作為勘估標的每坪單價之推估依據，自非妥適。</p> <p>c. 甚且，估價報告書並未針對前揭情形作出合理之調整，或另尋合適之比較標的進行分析，足認關於住宅比準單元比較價格之結論及建物坪單價為 87 萬 3,000 元（參估價報告書第 69 頁），顯以難認合理甚明。</p>	<p>(2) 更新後住宅案例建物面積較大乙事，由於比較案例含 1~3 個車位，故扣除車位面積後，比較案例 1~3 之建物面積從 55~74 坪，此部分已考量面積因素進行修正，此外，更新後建物除面積考量外，還包含樓層、戶別、公設比等個別條件差異，此部分也納入評估項目中。</p> <p>(3) 有關更新前後估值未來會依臺北市政府審議結果為準。</p>	<p>周遭市場交易案例，其中住宅產品主要位於基隆路一段以東、永吉路以北之街廓，其於價格日期民國 109 年當時之成交行情約在 75~87 萬元/坪，而本案更新單元位於永吉路以北地區，緊臨基隆路一段，考量更新後大多數戶別受到基隆路高架道路影響以及本案規劃單層約 7~8 戶管理情形較複雜之情況下，更新後二樓以上均價為 835,865 元/坪已符合其當地市場行情。</p> <p>比較標的 1、3 距離勘估標的均在 320 公尺範圍內，比較標的 2 距勘估標的約 500 公尺，區域條件相似。本案價格日期為 109/5/31，比較標的 1~3 之價格日期分別為 109/4/7、108/6/25 及 108/10/25，均為距價格日期一年內之成交案例，於價格日期之調整亦參考臺北市地政局所發布之不</p>	

序號	發言次序	答覆	補充回應	大會決議
	<p>d. 此外，由前揭住宅比準單位之每坪單價為87萬3,000元以觀，其與位於饒河街商圈附近之比較標的一、三，以及位於五分埔商圈附近之比較標的二相較，每坪單價竟僅相差不到5萬元左右，遑論比較標的二、三不僅是較大坪數之建物，且其價格日期更在108年間之成交價格，更顯見估價報告對於更新後建物單元之單價，顯已有故意低估之狀況至明。</p>		<p>動產價格指數進行調整。本所亦已依照幹事及權利變換計畫審查小組書審意見修改估價報告書內容，修改後比準單元之價格已調整為88.9萬元/坪。</p>	
2	<p>謝○○(當事人)</p> <p>(1) 是否能讓我們重新選屋。</p> <p>(2) 更新前我們是麵店，希望實施者是否能多給予一些補償。</p>	<p>2-1 實施者受任人：丹棠開發股份有限公司黃耀儀經理</p> <p>(1) 權利變換階段皆依法定程序給予所有權人做選配，維持計畫穩定性，建議仍維持目前選配結果。</p> <p>(2) 租金補貼每坪每月補貼 1,200 元，皆載明於計畫書中，後續仍經審議結果為準。</p>	-	<p>第(1)、(2)點無爭點，理由如下： 第(1)點意見實施者已說明，無爭點。</p> <p>第(2)點意見有關本案合法建物拆遷安置費，實施者說明依估價師提供之租金水準提列1樓1,261</p>

序號	發言次序	答覆	補充回應	大會決議
				元/坪;2樓以上 970 元/坪,另安置期間改為 46 個月,經審議會討論後,依大會決議辦理,無爭點。
3	<p>財政部國有財產署北區分署((當事人))(臺北市都市更新處代為宣讀)</p> <p>(1)本案國有土地比例達75.58%,人事行政管理費仍以3%上限提列,請實施者說明其費率提列之合理性及必要性後提請審議。</p> <p>(2)據事業計畫書附錄二、住戶管理規約第五條第2項有關經常管理費所載略以,自通知交屋日起,不論遷入與否一律全額收取一節,與事業計畫書第拾陸章、管理維護計畫有關經常管理費登載,自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用由實施者支應未符,請實施者依前揭計畫書相關內容據以修正住戶管理規約,以符實際。</p>	<p>3-1 實施者受任人:丹棠開發股份有限公司黃耀儀經理</p> <p>(1)本案公有土地比例高之因素已反映於人事行政管理費中並未變更,維持與核定版一致為3%,建請同意維持與原核定之處分。</p> <p>(2)有關驗收及保固等相關事宜本次未變更,維持原核定計畫內容。有關管理費等相關費用,因一般實務上作法係以產登記且驗收完成後,實施者通知所有權人於收受通知後 15 日內完成交屋並負擔管理費,考量本案更新後戶數眾多,倘有所有權人驗收完成卻遲遲不配合交屋,對實施者亦失公平。</p>	-	<p>第(1)、(2)點無爭點,理由如下:</p> <p>第(1)點意見人事行政管理費比例經大會決議下修至2.8%,無爭點。</p> <p>第(2)點意見有關經常管理費,經實施者說明,本案完成產權登記且驗收完成後的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用由實施者支應,惟所有權人自實施者通知交屋日起 30 日內仍逾期未配合交</p>

序號	發言次序	答覆	補充回應	大會決議
		<p>建議第拾陸章及住戶管理規約修正為：</p> <p>本案完成產權登記且驗收完成後的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用由實施者支應，惟所有權人自實施者通知交屋日起 30 日內仍逾期未配合交屋者，則由所有權人負擔前述依法應繳納之相關費用。</p> <p>後續仍依審議結果為準。</p>		<p>屋者，則由所有權人負擔前述依法應繳納之相關費用，經審議會討論後，無爭點。</p>
4	<p>臺北市政府財政局(當事人) (臺北市都市更新處代為宣讀)</p> <p>(1) 第拾肆章拆遷安置計畫： A. 事業計畫第14-5頁，合法建築物拆遷安置費請與權利變換計畫一致，補充591租屋網之查詢頁面截圖佐證。另拆遷安置期間仍建議以一般審議案例原則3年提列。</p>	<p>4-1 實施者受任人：丹棠開發股份有限公司-黃耀儀經理、景瀚不動產估價師聯合事務所-吳右軍估價師</p> <p>(1) A. a. 遵照辦理，合法建築物拆遷安置費將後續修正為一致。 b. 事業計畫因對照核定版格式問題，591租屋網之查詢業截圖佐證於權變計畫 P.5-3。 c. 有關拆遷安置期間，本案未來擬興</p>	-	<p>第(1)點意見部分無爭點部分不予採納、(2)點意見予以採納、第(3)、(4)點意見無爭點，理由如下： 第(1)點意見經實施者說明拆遷安置期間調整為46個月，經審議會討論後，依大會決議辦理，無爭點；409建號合法建築物</p>

序號	發言次序	答覆	補充回應	大會決議
	<p>B. 事業計畫第14-8頁表14-2，請補充列示合法建築物拆遷安置費之租金補貼計算式，以利檢核。另409建號合法建築物現況已滅失，經實施者說明因已發放拆遷補償費予建物所有權人，實為本案實際支出成本，建議依事業計畫原核定載列金額提列一節，建請提請審議會審議。</p>	<p>建地上23層地下5層建物，本都市更新事業時程自都市更新權利變換計畫核定至完成產權登記共計52個月(約4.34年)，其中主要可分為三階段，分別是準備期6個月、施工期40個月即取得使照到完成產權登記6個月，因此本案配合施工期調整安置為52個月。</p> <p>B.</p> <p>a. 遵照辦理，後續補充列示合法建築物拆遷安置費之租金補貼計算式。</p> <p>b. 409建號合法建物現況業已辦理滅失，其拆遷補償費亦由實施者發放予該合法建物所有權人，領據影本業已檢附於附件冊中，且發放金額高於原核定事業計畫報告書所載，考量該筆拆遷補償費實為本案實際已支出成本，故建請審議會同意得依原核定事業計畫載列金額提列。</p>		<p>拆遷補償費維持原核定事業計畫，故不予採納。</p>

序號	發言次序	答覆	補充回應	大會決議
	<p>(2) 第拾伍章財務計畫</p> <p>A. 事業計畫第15-3頁表15-1，鑽探費用之鑽探孔數應為7孔，誤植為27孔；合法建築物拆遷補償及安置費用明細表應為表14-2，誤植為表5-1；其他土地改良物拆遷補償及安置費用明細表應為表14-3，誤植為表5-2，請實施者釐清修正。</p> <p>B. 事業計畫第15-10頁營建費用說明，更新單元建築面積檢討表應為表10-5，誤植為表15-2，請實施者釐清修正。</p> <p>C. 不動產估價費用請依實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。</p> <p>D. 貸款年期請依近期審議案例以3年計算，且第15-3頁表15-1所載貸款期間加總有誤，請實施者釐清修正。</p> <p>E. 讓受不動產契據之印花稅僅列示計算式，請製表說明實施者實際獲配土地面積及公告現值、房屋面積及房屋現值等資料，以利檢核。</p> <p>F. 本次變更財務計畫改依107年版提列總表概估，惟查110年1月15日修正之通案審議原則，本案營</p>	<p>(2)</p> <p>A. 遵照辦理，誤植部分後續配合修正。</p> <p>B. 遵照辦理，誤植部分後續配合修正。</p> <p>C. 遵照辦理，本案不動產估價費用後續依實際合約金額提列。</p> <p>D. 有關貸款年限，其中主要可分為三階段，分別是準備期6個月、施工期40個月即取得使照到完成產權登記6個月，因此本案配合施工期調整安置期間為52個月。P15-3表15-1貸款期間加總誤植部分後續修正。</p> <p>E. 遵照辦理，後續補充說明實施者實際獲配土地面積及公告現值、房屋面積及房屋現值等資料。</p> <p>F. 遵照辦理，有關營業稅後續將採對土地所有權人最有利的</p>		<p>第(2)點意見實施者已說明調整租金補貼期間為46個月、人事行政管理費率調降至2.8%等，共同負擔比率以不超過39.95%為原則，經審議會討論後，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	補充回應	大會決議
	<p>業稅提列得依財政部109年9月14日令公告公式計算，爰請補充試算結果，並採最有利土地所有權人之方案提列。</p> <p>G. 事業計畫第15-4頁，廣告銷售管理費項下之實施者實際獲配單元及車位總價值與權利變換第10-11頁分配清冊內容不符，請實施者釐清修正。另同頁風險管理費計算式之貸款利息金額有誤，併請釐清修正。</p> <p>H. 廣告銷售管理費率(4.5%)、人事行政管理費率(3%)皆按上限提列，且共同負擔比例達39.95%，仍請實施者酌予調降，並提請審議會審議。</p>	<p>方案提列。</p> <p>G.</p> <p>a. 事業計畫第15-4頁，廣告銷售管理費誤植後續配合修正。</p> <p>b. 風險管理費計算式之貸款利息金額誤植後續配合修正。</p> <p>H.</p> <p>a. 本案公有土地比例高之因素已反映於人事行政管理費中並未變更，維持與核定版一致為3%，建請同意維持與原核定之處分。</p> <p>b. 銷售管理費為實施者為銷售折價抵付共同負擔成本房地需委託代銷業者之實際委託費用，本次變更亦維持與原核定版一致為4.5%，應屬合理。</p> <p>c. 本案原公展版共同負擔比例為40.69%(含捐贈社宅衍生之成本，惟社宅價值不計入更新後總價值)，本次共同負擔比例已依照審查意見下修至</p>		

序號	發言次序	答覆	補充回應	大會決議
	<p>39.95%，若社宅價值計價則共同負擔比例為38.69%。</p> <p>(3) 本案領銜景瀚不動產估價師聯合事務所出具之不動產估價報告書：</p> <p>A. 第56頁，比較標的1之面積與規劃潛力關係為稍劣，其調整率4%已超出調整率範圍（稍劣1%~3%），請釐清修正。</p> <p>B. 第58、64頁請補充說明價格日期調整比率之依據。</p> <p>C. 第76頁請檢附五大公營行庫一般放款利率查詢資料以利檢核。</p> <p>D. 第99頁，比較標的2、3與勘估標的之公園、廣場、徒步區條件皆為普通，惟調整率不同，請說明其合理性。</p> <p>E. 第100頁比較標的1、2之面積與規劃潛力關係皆為稍劣，其調整率分別為5%、4%已超出調整率範圍（稍劣1%~3%），請釐清修正。</p> <p>(4) 其他</p> <p>A. 事業計畫第幹-2頁，實施者回應14樓C2、C5、C6、C8戶客廳中天花板有轉管情形並業經估價師調整下修更新後單價1節，查前揭4戶住宅屬國有財產署分回部分，故請再就本府分回之住宅單元，釐清是否有公共汙廢水管線</p>	<p>39.95%，若社宅價值計價則共同負擔比例為38.69%。</p> <p>(3)</p> <p>A. 文字誤植，比較標的1之面積與規劃潛力關係更正為劣。</p> <p>B. 原本已在報告書第51頁說明價格日期調整關係參酌民國109年7月15日發布內政部都市地區地價指數第54期進修正。</p> <p>C. 遵照意見辦理。</p> <p>D. 文字誤植，比較標的3之公園、廣場、徒步區條件應為稍劣。</p> <p>E. 文字誤植，比較標的1、2之面積與規劃潛力關係更正為劣。</p> <p>(4)</p> <p>A. 經查貴府分回住宅單元並無公共汙廢水管線通過之情形。</p>		<p>第(3)點意見實施者已說明，無爭點。</p> <p>第(4)點意見實施者已說明，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	補充回應	大會決議
	<p>通過，倘有此情形，請補充說明是否已反映估價及未來是否有影響空間使用之虞（如後續汙廢水管線需維修管理時將造成不便等）。</p> <p>B. 事業計畫第附錄-6頁，本案結構擬採用鋼骨鋼筋混凝土（SRC），誤植為鋼筋混凝土，請實施者釐清修正。</p> <p>C. 事業計畫第20-3頁，有關本局分回房地辦理驗收及保固等事宜，請修正文字如下：</p> <p>a. 本案完成產權登記，經臺北市政府完成驗屋並交屋前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。</p> <p>b. 實施者自房屋交付臺北市政府之日起，保固建築物結構體15年、防水2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時並提供臺北市政府保固書，確實保證交屋後維修服務。</p>	<p>B. 遵照辦理，後續配合修正誤植。</p> <p>C. 有關驗收及保固等相關事宜本次未變更，維持原核定計畫內容。 有關管理費等相關費用，因一般實務上作法係以產權登記且驗收完成後，實施者通知所有權人於收受通知後 15 日內完成交屋並負擔管理費，考量本案更新後戶數眾多，倘有所有權人驗收完成卻遲遲不配合交屋，對實施者亦失公平。 建議第拾陸章及住戶管理規約修正為： 本案完成產權登記且驗收完成後的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用由實施者支應，惟所有權人自實施者通知</p>		

序號	發言次序	答覆	補充回應	大會決議
		交屋日起 30 日內仍逾期未配合交屋者，則由所有權人負擔前述依法應繳納之相關費用。		

(九) 本案基地部分為第二種商業區，因涉及C棟1樓2戶做商業使用及後續調整選配事宜等，請本府都市發展局協助邀集相關單位辦理後續程序。另本案修正通過，因涉及前開程序，請實施者原則3至5個月檢具修正後計畫書圖辦理報府核定，另有關估價修正部分，後續請估價委員協助辦理書面審查後始辦理核定，逾期未報核應再重新提會審議。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。

三、「擬訂臺北市士林區福林段一小段 355 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 李惠閔 02 2781-5696 轉 3066)

討論發言要點：

(一) 本案討論前，唐惠群委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第 8 點規定，自行離席迴避。

(二) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

1. 權利變換計畫頁修-2及頁8-2有關風險管理費之計算因子「更新會運作費用」數值誤植為22,152,512(應為22,136,363)，請修正。
2. 其餘110年11月12日幹事書面複審所提意見，實施者已修正或業經承辦科提請本次大會審議，無補充意見。

(三) 地政局 徐子偉幹事(書面意見)

估價部分業依前次意見修正或說明，無意見。

(四) 交通局 吳瑄俞幹事(書面意見)

有關本案所設無障礙車位管理事宜，依內政部 110 年 7 月 14 日內授營建管字第 1100811552 號函釋，略以「無障礙停車位係通用概念，可讓身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，」，爰請於管理規約規範該車位係供前揭行動不便人士使用，以符立法意旨，建議將 1 席無障礙汽車位列為不供選配之大公。

(五) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新權利變換案，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

本次為權利變換，本科無意見。

(八) 建築管理工程處 林正泰幹事 (另提供書面意見)

地面層的陽台部分未設置欄杆、扶手等，形式與建築技術規則有別，請設計單位協助實施者依內政部函釋檢討並調整圖說內容。

(九) 鄭淳元委員

現在無障礙車位是要做大公使用嗎？選配出去，等於說這棟大樓將來沒有無障礙車位，建議可照交通局的意見至少提供 1 部，因現在已經是通案，小戶數都是至少 1 部無障礙車位。

(十) 朱萬真委員

1. 第10-1頁，本案有三位不能參與分配者，建議實施者補充不能參與分配者清冊，以載明所發放之補償金，且該三位不能參與分配者尚未同意，未來可能依清冊辦理提存，又過戶時可適用免徵增值稅的優惠，故建議補充不參與分配者清冊。
2. 另外表10-1，編號26至28將三位不能參與分配者列為領取補償金，但發放補償金後，產權將過戶予更新會，故更新後受配人姓名應改為更新會，而不是原來的地主，且更新會應無另外以地主身分選配房子，所以該三人應繳領差額價金，變成更新會要記載應分配權利價值，如此表10-1、表10-2應繳差額價金的總數才會平衡。表11-3，編號26至28，更新前土地持分無誤，但發放補償金後，更新後欄位就不用顯現出來，以上建議提供參考。

(十一) 簡文彥委員

因本案實施者為都市更新會，最後財務部分，更新會仍要按照「都市更新條例」所訂更新會的結算辦法辦理結算，故後續更新會有盈餘仍會依權值退給大家，不足部分更新會還需再補錢，與建商合建確實不同，也請陳情人了解，或有相關不懂部分可洽規劃單位或更新處解釋。另外，若後續實施者與陳情人達成協議可合併選配，如有選配更新會持有房產部分，建議不用再自提修正，可授權更新處進行相關調整。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情部分：

1. 更新會一直以來皆有持續不斷的透過電話、信件和召開協調會與379地號三位地主溝通，並製作溝通紀錄摘要，可參見權利變換報告書附錄八、尚未表達意願之所有權人溝通情形。379地號之三位土地所有權人，各自的土地持分為10平方公尺，約3坪，其土地持分未達最小分配單元，但更新會仍接受讓其參與選配，選配方式也無限制三人合併選配或各自選配，皆可依其需求選擇適合的選配方式。
2. 更新會理事長在與379地號土地所有權人溝通的過程中，379地號地主曾有提出價購土地方向，但所提出之價格遠高於更新會所認知的價格，因此無法與更新會達成共識。本案目前除了379地號三位土地所有權人未同意參與更新之外，其餘土地所有權人及全數建物所有權人皆已同意參與本都市更新案，並完成信託。關於訴訟案件是其他土地買賣的問題，與本次自主更新案件無關。日後更新會也會持續的與379地號所有權人進行溝通協調，希望其能一起參與更新。
3. 有關估價師選任，本案事業計畫報核日是106年12月19日，適用108年1月30日都更條例修法前的相關規定，故無全體所有權人共同指定及公開選任的規定，然本案為更新會，估價師的選任是由全體地主推薦，並且經會員大會議決通過。關於111年4月16日協調會容積獎勵說明，當時地主詢問因其加入都更，可產生多少額外貢獻，所以是該筆地號對全案的容積獎勵貢獻度說明，而非陳情人所言，加不加入對本案是沒有影響、可以排除。另本案的容積獎勵並無集中在少數人身上，都是分配在全數所有權人，且本案為更新會，沒有建商，所稱的地主即建商就是本案的實施者就是更新會，更新會的組成成員就是全體所有權人。有關共同負擔部分，七億元是全案之金額，而不是由379地號所單獨負擔的費用。
4. 本案為自主更新方式辦理都市更新，後續相關分配皆依權利變換計畫書內容辦理，目前會員大會已經選定融資銀行，共同負擔費用會由銀行的全額融資支應，一開始就借到足額的融資額度，不會有地主所擔心的問題。本案申請的容積獎勵值是全部所有權人的，按照權利價值比例去做分配，沒有單獨在理事或任何人身上。另更新會相關會議，包括理、監事會、會員大會皆依法定期召開，且會員大會是全體地主都可參與，並非所有事情都由理、監事會決定。有關協調會上所提容積獎勵值部分，是在回應379地號對全案獎勵值的貢獻度，差異是人行步道獎勵，而不是陳情人現在參與都沒關係，且379地號土地面積總共30平方公尺，無法單獨建築，當初劃定時也無法將它排除在外。
5. 379地號上沒有合法建物座落，現況僅有其他改良物。陳情人所提宏瑋建

設是負責全案統籌管理的單位，如更新會有專業上需協助或彙整、溝通的情況，會由全案統籌管理單位來執行，而實際上出資分配皆以自主更新的方式，非與宏瑋建設合建。

6. 本案實施者為更新會，更新單元內全體土地及合法建物所有權人為當然會員，所有都更事宜委由專業團隊協助執行，本案採權利變換，都市更新事業費用，依照每位會員在本更新單元範圍內之主管機關核定之更新前權利價值比例出資，與一般建商和地主協議合建不一樣。多次說明澄清，379地號陳情人又再次誤解，111年4月16日召開協調會之會議紀錄已掛號寄出，並再次說明在風險控管方面，更新團隊一開始即建議本更新會會員將土地信託及資金信託給銀行，其目的主要是保護全體住戶的權益，避免重建期間有個別地主之房地發生法院查封、拍賣、繼承、移轉等情事而影響或中斷重建的進行，造成其他地主權益之嚴重損害。目前除379地號三位地主外，其餘地主皆同意並已辦理信託，經會員大會決議，現已委由東亞建經來做重建資金融資辦理及收支管理，及委由一銀來做融資服務，並做土地信託，更新會全體會員土地信託給一銀，及資金信託專款專用，可避免楊先生所提的疑慮。

(二) 財務計畫部分：

1. 更新會運作費：為本案從啟動至更新完成期間，所進行土地、人事、庶務等行政作業等支出所需。且土地皆為私有，依提列標準費率表得以5%提列。
2. 銷售管理費：因實施者分回之房地有實際銷售之需求。費率依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定，總價值30億元以下以6%計算。
3. 風險管理費：考量本案規模不大，且從籌組更新團體、擬訂事業到擬訂權利變換計畫已經許久時間，又近幾年營建費用飆漲，風險偏高。實施者為更新會，依提列標準得依基準利率提列。
4. 另本案為事業計畫及權變計畫分送案，相關管理費費率均依臺北市都市更新及爭議審議會第398次會議決議辦理，僅配合評價基準日調整相關物價指數、利率及更新後價值。
5. 有關風險管理費之計算因子「更新會運作費用」數值誤植部分配合修正。

(三) 交通規劃部分：

1. 本案事業計畫報核日是106年12月19日，並於109年6月10日核定，事業計畫核定內容之共專有圖說，就已將無障礙車位劃為可供選配的車公，故在

109年7月選配的時候，也是依事業計畫核定之內容供所有權人選配，本案是事權分送的案件，希望委員能同意維持原本的選配內容。

2. 該無障礙車位之使用管理將在後續執照的相關內容註明，由於權變計畫書裡沒有規約的相關章節內容，故於其他應表明事項的章節內載明。
3. 因本案屬於舊案，已在內政部解釋函出現之前就已完成選配及相關的事業計畫審議的共專有圖說的規劃，希望維持穩定性，可以依照原事業計畫核定之內容供所有權人選配。

(四) 權利變換及估價部分：

1. 後續將於第10章補充不參與清冊的內容，表10-1及表11-3部分也會依委員的意見修正。
2. 有關兩農橋位置對估價之影響，兩農橋在基地兩農路的正前方，其橋墩大概從374地號的一半開始，針對360及379地號沒有直接面對兩農橋，價格較高，針對橋墩部分，修正2%，後側兩農路的373及368地號，因面臨橋墩下修2%，橋墩高度約1.5公尺至2公尺間，其實沒有遮掉一樓，因橋墩遮蔽產生商業效益，而前側的379及360地號未被遮蔽，商業效益略好一點，故修正2%，因此針對兩農路有無面臨橋墩部分，修正4%，並非如陳情人所說沒有做任何影響。

決議：

- (一) 人民陳情部分：本案尚有所有權人尚未同意參與更新及陳情意見之溝通協調情形，請實施者持續溝通協調整合。
- (二) 財務計畫部分
 1. 本案信託管理費尚未檢附信託合約，請實施者於核定前檢附信託合約。
 2. 本案提列更新會運作費用(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(12%)費率，經實施者逐一說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。
- (三) 權利變換及估價部分
 1. 本案宏大不動產估價報告書修正情形、更新後二樓以上均價為785,796元/坪，共同負擔比由事業計畫核定之29.2%調整為31.09%，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另補充不能參與分配者清冊及表10-1、表10-2、表11-3內容，請依委員意見修正。
 2. 有關建議將1席無障礙汽車位列為不供選配之大公，經實施者說明事業計畫已於109年6月10日核定在案，並經審議會討論後，予以同意維持原選配結

果。另無障礙停車位管理使用方式，請實施者於管理規約載明。

(四) 自提修正部分

有關楊○○等 3 人擬調整選配單元及合併選配事宜，經實施者說明係因所有權人財務規劃，自行協議調整分配內容，不影響其他所有權人，並經審議會討論後，予以同意。另本案部分土地、建物產權因繼承、贈與及買賣而異動，後續擬依申請核定時之謄本登載結果更新計畫書之權屬內容，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(五) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p>楊○○、楊○○、楊○○ (當事人) 說明： 針對台北市士林區忠勇新村附近更新地區福林段一小段 355 地號等 18 筆土地更新單元都市更新會，379 地主，針對此都市更新案之權利變換，有以下陳情內容，待台北市都市更新處詳查。</p> <p>(1)估價爭議： 依政府規定，須由實施者委任三家以上之專業估價者。本案專業估價者並非全體土地所有權人共同指定，其餘二家也不是以公開、隨機方式選任之。估價業者估價多少即為多少，權力極大，若受指使或勾結，恐影響土地所有權人之權益。本案在實施者提供的地圖有明顯的錯誤，地圖均未劃出及標示雨農路上雨農橋的位置。本案大部分面臨雨農路的房子都是在雨農橋邊，只有</p>	<p>1-1 實施者受任人：東亞建築經理股份有限公司 鄭家蕙 特助</p> <p>(1)第 1 點，本案事業計畫報核日為 106 年 12 月 19 日，適用 108 年 1 月 30 日都市更新條例修法前之相關規定，依 108 年 6 月 17 日修正前之都市更新權利變換實施辦法第 6 條規定，尚無須全體所有權人共同指定及公開選任之相關規定。本案估價師是由全體地主推薦，經由會員大會議決委託三家估價師事務所，依相關規範進行估價。估價師估價後尚須經過幹事會及權利變換小組審議、都更審議</p>	<p>第 1 點意見部分無爭點，部分不予採納；第 2、3、4、5、6 點意見無爭點，理由如下：</p> <p>第 1 點 有關專業估價者選任部分，業經實施者說明，本案適用 108 年 1 月 30 日修正前都更條例之相關規定，無須全體所有權人共同指定及公開選任，惟估價師的選任係由全體地主推薦，並經會員大會議決通過，由估價師進行估價，將相關內容提送更新審議，無爭點。 另雨農橋位置對估價之影響，實施者已說明，並</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>地號 379 與地號 380 是真正面臨雨農路，實施者用模糊方式來影響估價、權利變換及獎勵容積。</p> <p>(2)房屋規劃： 本案實施者將土地所有權人可選之房型，規劃在較差位置，巧妙的限縮土地所有權人之權益，造成原土地所有權人技巧性被迫搬離。</p> <p>(3)權利變換和建商簽定私約契約併行時的權責： 都更案中權利變換與建商簽定私契約併行時，請問兩者以誰為主？北市府都更處如何保障土地所有權人之權益，避免日後糾紛。(請勿回覆官網查詢，因為官網無此說明，請北市府都更處回覆具體說明)</p> <p>(4)實施者用市政府已通過都更計畫案為由，高傲的姿態強迫申請人進行權利變換，至今實施者也毫無溝通的誠意。</p> <p>(5)此都更案權利變換過程並</p>	<p>會審議，過程皆有主管機關及專家學者把關。</p> <p>(2)第 2 點，陳情人未達最小選配單元，更新會仍同意選配，但至今均未收到選配相關文件。本案無限縮所有權人選配房屋之範圍，無人選配之房屋，台端皆可提出申請。</p> <p>(3)第 4 點，實施者於 109 年 6 月 3 日、7 月 7 日、7 月 30 日、110 年 2 月 3 日召開協調會，未協調完成，後續配合陳情人時間之需求訂於 3 月 27 日再次召開協調會與陳情人溝通，惟當日無人出席。除了協調會之外，更新會理事長也不斷持續電話聯絡溝通。</p> <p>(4)第 5 點，本案對相關權利人之分配，皆符合都市更新權利變換之相關規定，實際分配內容應以審議會審議通過並經主管機關核定之版本為準。</p> <p>1-2 實施者受任人：宏大不動產估價師聯合事務所 葛華恩估價師助理 本案於更新前各宗土地價值評估時，皆有考量本案前側面臨雨農橋之影響，由於比準地為 358、360、374、</p>	<p>經審議會討論後，不予採納。</p> <p>第 2 點 有關房屋規劃之意見，業經實施者說明陳情人未達最小選配單元，但仍同意選配，無限縮所有權人選配房屋之範圍，無人選配之房屋皆可提出申請，無爭點。</p> <p>第 3 點 有關權利變換與建商簽定私契約併行時，以誰為主等意見，業經更新處說明本案實施方式為權利變換，實施者應依都市更新條例相關規定擬具都市權利變換計畫案向本府申請報核及審議，並經審議會審議通過，由本府核定為準。另都更合建契約書是規範私人間權利義務關係的合意，並非都市更新條例規定各級主管機關應審議事項，以上無爭點。</p> <p>第 4 點 有關實施者毫無溝通誠意之意見，實施者已說明，無爭點。惟仍請實施者持續溝通協調。</p> <p>第 5 點</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>非用公開、公正的方式，處理相關權利人的產權、建物土地分配，鑒請北市府都更處詳細審察。</p> <p>(6)最後再次強調，379 地號地主至始至終皆無同意該都更案，實施者也未盡溝通之責，鑒請北市府都更處詳細審察。</p>	<p>379 及 380 地號等 5 筆土地，僅前側部分(374 地號)稍有受到雨農橋之影響，調整率為 0%。而受到雨農橋影響較大之土地(368、373 地號)皆有下列調整；更新後亦有一併考量前側面臨雨農橋之影響。</p> <p>1-3 都更處：蔡欣沛股長</p> <p>(1)本案實施方式為權利變換，實施者應依都市更新條例相關規定擬具都市權利變換計畫案向本府申請報核，該權利變換計畫內容由本處依規定辦理公開展覽、幹事及權變小組會議，並經審議會審議通過，由本府核定為準。</p> <p>(2)都更合建契約書是規範私人間權利義務關係的合意，並不是都市更新條例規定各級主管機關應審議事項，宜由當事人間基於私法自治原則、契約自由原則自行協調處理，若簽署合建契約致生私權爭議，宜循司法途徑解決。</p>	<p>有關權利變換過程非公開、公正處理相關權利人的產權之意見，實施者已說明相關權利人之分配，皆符合都市更新權利變換之相關規定，另本府係依都市更新條例及相關規定辦理權利變換計畫案審查，並經審議會審議，無爭點。</p> <p>第 6 點 有關 379 地號地主皆無同意該都更案，實施者也未盡溝通之責之意見，實施者已說明，無爭點。惟仍請實施者持續溝通協調。</p>

- (六) 同意本案都市更新權利變換計畫修正通過，請實施者收受會議紀錄起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。