

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 607 次會議紀錄

112 年 12 月 6 日 府都新字第 1126026506 號

壹、時間：民國 112 年 11 月 27 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：討論案 1 簡瑟芳副召集人、討論案 2 王玉芬召集人及陳建華副召集人

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、「112 年臺北市公辦整建維護試辦計畫-擬訂臺北市士林區蘭雅段二小段 323 地號土地都市更新整建維護補助計畫」審議案（承辦人：經營科 白昕恩 02 2781-5696 轉 3125）

討論發言要點：

（一）地政局地價科 徐子偉幹事（書面意見）

無意見。

（二）地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

無意見。

（三）消防局 洪晴泉幹事（書面意見）

本案係涉及整建維護補助計畫審議案，未涉本局權管，無意見。

（四）都市發展局都市設計科 張書維幹事（書面意見）

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附都更整建維護補助計畫，本案屬整建維護申請案無涉都審程序，故無意見。

（五）建築管理工程處 朱芳毅幹事（吳欣潞代）

本市建管處有補助結構安全性能評估，會後將提供予申請單位。

（六）朱萬真委員（出席並提供書面意見）

1. 本案屋齡達 44 年，通案整合到 90% 會採用重建方式，本案採整建維護方式，補助金額達 2 億，建議應先辦理結構安全性能評估，確認本案為結構安全建物。

2. 本案尚有未同意戶，有關違建之拆除如何執行，是否涉及強制拆除議題。

(七) 鄭凱文委員(出席並提供書面意見)

1. 請補充說明本案尚有不同意戶的分布情況。
2. 本基地尚有排除本次整建維護範圍，排除原因為何？是否同意比例未達75%？
3. 承辦科簡報P.7，依臺北市違章建築處理原則表，有關「陽台加窗」項目需全部配合拆除，本社區陽台加窗的違建整建維護後予以保留，是否有競合之情形？

(八) 蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

1. 本案屋齡已達44年，建議應考量建物本身結構是否安全無虞，建議應辦理建物結構評估。
2. 本案尚有部分住戶尚未表達同意，請釐清更新後立面外觀是否確實如建築師簡報所示及補助款是否比照往例需適當做折減計算。

(九) 謝慧鶯委員

本案申請整建維護，僅做外牆整建工程，然該建築物屋齡已40年以上，請說明是否有做過結構評估確保建物安全無虞。

(十) 賀士庶委員

違建是否都有意願配合整體規劃設計，倘無全部配合，是否符合補助原則及公平性，請補充說明。

(十一) 林光彥委員

1. 有關尚未同意違建配合整體規劃設計之不同意戶，因本案建物為民國84年前之使照係屬既存違建，依本市違章建築處理規則略以：「…列入本府專案處理或有危害公共安全、山坡地水土保持、妨礙公共交通、公共衛生、市容觀瞻或都市更新之違建，由都發局訂定計畫優先執行查報拆除。」本案為公辦整建維護案件且同意比例已逾90%，是否可以列入專案處理並透過相關程序認定後執行強制拆除。
2. 有關違建採強制拆除為最後手段，仍期望社區能繼續凝聚共識。惟公共政策的推行，應有獎與罰，由公權力的介入促進公共利益。

(十二) 陳建華副召集人

依照以往補助案例，倘違建未配合整體規劃設計，則補助經費以申請單位提出補助額度之70%為上限，仍希望本案能達到整建維護之效益。

申請單位及建築師回應及說明：

1. 原社區無法負擔建築結構檢測費用，故社區多次討論後決定先進行建築物外觀整修，倘本案可獲得公辦整建維護補助，社區有意願執行耐震結構安全檢測及倘需進行結構補強，社區也願意配合辦理。
2. 社區同意配合市府之違建處理規則，惟因尚未瞭解實際補助額度，也尚未有違建細部設計之圖說，後續社區將持續與不同意戶進行溝通，爭取同意。

決議：

(一) 公辦整維補助資格：

本案經更新處說明社區檢具之書件符合公辦整建維護資格，另考量基地位於交通節點，整建維護後具都市景觀效益，同意比例已逾90%，原則同意本案在結構評估安全無虞之前提下給予公辦整建維護補助。後續請社區先進行建築物耐震能力初步評估，如確認無結構安全疑慮則續執行；倘經初評後尚須辦理建築物耐震能力詳細評估，且依詳評結果應辦理結構補強，則請將結構補強項目納入本次補助項目；倘經詳評結果為須進行拆除重建，請以重建方式辦理。

(二) 公辦整維補助額度：

本案基地內違建物尚無全數同意依本市違章建築處理規則第6至22條規定辦理整體規劃設計，爰依「臺北市都市更新整建維護實施辦法」規定及100年8月15日更新審議會第72次會議決議之審查原則，依總工程經費2億3,269萬4,693元，申請補助經費2億942萬5,224元，給予社區申請補助經費70%之補助額度，補助額度1億4,659萬7,657元為上限；倘後續事業計畫送件階段全數同意依本市違章建築處理規則第6至22條規定辦理整體規劃設計，得依本計畫規定補助總工程經費之90%，補助額度2億942萬5,224元為上限。

(三) 本案後續提送整建維護事業計畫請依「臺北市政府受理都市更新整建維護案件處理原則」納入綠色環境(如:水資源、生物多樣性、基地綠化、基地保水等、室內空氣品質、日光照明度等)之施工概念，使用綠色工法或材料，且綠色材料符合廢棄物及二氧化碳減量之原則。

二、「擬訂臺北市萬華區直興段二小段441地號等24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 吳心筠 02 2781-5696 轉 3189)

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)

該案國有土地比例13%，且人事行政費及銷售管理費以上限提列，共同負擔

比例高達56.69%，仍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。

(二) 臺北市政府工務局新建工程處 (公有土地管理機關) (書面意見)

1. 涉本處管有同段461-1地號土地，該筆土地使用分區為第肆種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第肆種商業區使用)(原屬第參種商業區)。
2. 前述地號本處已無公用需要，後續將辦理管理機關變更為本府財政局，本處同意由本府財政局參與本案都市更新事宜。

(三) 臺北市政府教育局 (公益設施受贈單位)

1. 有關捐贈公益設施學前教育設施面積部分，本局無意見。
2. 本案學前教育設施後續將設置為非營利幼兒園，由政府委託財團法人或社團法人辦理。

(四) 財政局 黃于珊幹事 (書面意見)

本局無意見。

(五) 地政局地價科 陳憶萍幹事 (書面意見)

無意見。

(六) 地政局測繪科 陳光熙幹事 (書面意見)

無意見。

(七) 交通局 紀韋廷幹事 (張哲領代) (書面意見)

前次意見已修正完竣，爰本局無意見。

(八) 消防局 洪晴泉幹事 (書面意見)

規劃之救災活動空間與路燈及纜線位置部分重疊，請確認各處之緊急進口、替代窗戶或開口所規劃之雲梯車操作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，不影響雲梯消防車停放及操作。

(九) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事 (林冠穎代) (書面意見)

無意見。

(十) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (出席並提供書面意見)

1. 本案曾辦理都審程序，本府110年5月24日府都設字第1103018967號函核定及本府111年3月24日府都設字第1113001846號函更正在案。

2. 申設單位於112年11月23日申請都審變更設計，經檢視變更設計書圖與本次所附事業計畫書一致，故無意見。另針對自提修正立面外觀部分，請申設單位再行確認。
3. 本案一、二樓商業使用情形，申設單位於臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會上表示管委會空間及學前教育設施供商業使用，故該次委員會同意納入商業使用面積檢討，依當時規定檢討後係符合審議規則。

(十一) 建築管理工程處 朱芳毅幹事(吳欣潞代)

本案事業計畫報核日為106年12月，臺北市畸零地使用自治條例為107年12月修正通過，故本案畸零地檢討應適用修法前之臺北市畸零地使用規則。另依臺北市畸零地使用規則，領有使用執照之二層樓以上建物屬已建築完成，470地號上建築物領有71年使用執照，屬已建築完成基地，故非屬畸零地，實施者畸零地檢討方式有誤，另鄰地433地號等20筆土地應為畸零地。

(十二) 賀士庶委員

更新單元範圍事宜，尊重之前審議會決議，但實施者簡報P. 31表示「448地號之寬、深度不足將為畸零地，未來無法單獨興建」，惟448地號土地為3層磚造建物，並無畸零地疑義，倘不納入本案範圍，將來亦可單獨建築。

(十三) 謝慧鶯委員

1. 本案448地號土地及建物所有權人百分百不同意，惟實施者納入更新範圍並採權利變換方式，另鄰地470地號土地於鄰地法令說明會後之調查結果，參與意願未高於更新單元範圍，故實施者未納入更新範圍。倘448地號及470地號土地及建物所有權人持續表示反對意見，請實施者明確說明如何處理。
2. 448地號土地及建物所有權人所提書面陳情表示已第二次被納入更新範圍，針對範圍變動部分，請實施者明確說明。
3. 本案一層平面圖東北角一般零售業空間內有樓梯設置，其通往樓層為何?請實施者說明。
4. 估價報告書內勘估標的及比較標的均位於萬華區，修正邏輯應該用面比較恰當。

(十四) 簡裕榮委員

448地號土地及建物所有權人今日才知道容積率受限事宜，可能實施者協調過程中並無交代清楚，建議實施者再行溝通後，再提會討論。

(十五) 林光彥委員

1. 依通案審議原則商業區至少地面一、二層應作為商業使用，本次實施者將一樓機電空間取消，本次修正完後變更為設備空間，是否有符合商業使用的概念？
2. 本案學前教育設施空間為捐贈公益設施項目，同時具備商業使用空間及捐贈公益設施空間，其概念上是否有衝突？
3. 針對八大行業是不是在土地使用分區使用類組上有對應用語？建議直接以法定用語載明即可。另萬華區更新案較多，本案估價報告書的修正情形是否較為特殊？請實施者再慎重考慮。
4. 請實施者說明本次自提修正事項，是否涉及影響所有權人權益。

(十六) 林志崧委員

本案商業使用面積係將管委會及學前教育設施空間納入計算，惟商業使用面積是計入容積，管委會則不計容積，其兩者用途不同。依審議原則規定管委會空間應設置於商業使用樓層之上為原則，實施者對審議原則及商業空間上的定義有落差。

(十七) 林佑璘委員

實施者於簡報說明因考量448地號土地為畸零地，未來將影響其開發之權益，故將448地號土地納入更新範圍並採權利變換方式，惟今日倘經確認後，448地號土地及建物所有權人無參與意願且非屬畸零地，且地主已知悉單獨開發後將受到容積率限制前提下，倘448地號土地及建物所有權人仍不願納入本案，應將448地號土地予以排除。

(十八) 鄭凱文委員（出席並提供書面意見）

請實施者補充說明商業空間的計算，計畫書P.11-18，學前教育設施是否亦為商業使用面積？是否符合通案審議原則規定？

(十九) 陳彥向委員（出席並提供書面意見）

事業計畫P.11-4車道出入口未達左、右各60度視線無礙（交通影響評估P.59），停車場出口向右60度被鄰地結構物阻礙視線，建議車道平面段向東移使得左、右60度確實不受結構阻礙。

(二十) 遲維新委員（出席並提供書面意見）

1. 陳銘光估價報告書

- (1) P.57面積規模依報告書說明應是面積大單價低的邏輯，但表格中為反向修正，應有錯誤，請修正。

- (2) P. 57 水平效用面巷弄下修 2%，但高於鄰棟部分不應下修，請依實際棟距修正。
- (3) 本區特種行業主要在西昌街，其餘較為零散，而各比較標的大樓（社區）也會受整體環境的影響，請估價師檢討所謂八大行業下修 7% 的適宜性。次外，報告書 P. 48 八大調整分析之區域，個別條件均有大幅的修正，恐影響最後的分析結果，應以較類似的市場資料分析。

2. 人民陳情：470 地號於 110 年已提出全部地主事業計畫同意書，本案採事權分送，實施者亦仍需與 448 地號地主協議。因此，以 470 地號地主不簽協議合建契約為由，不納進更新單元似無理由。

（二十一）蕭麗敏委員（出席並提供書面意見）

1. 就 448 地號情形，實施者之前一直表示其土地為畸零地，故審議會不會去考量是否應排除，關鍵在於實施者所提供資訊有疑慮，應就目前以正確資訊討論，請實施者說明 448 地號是否一開始就不願意納入更新單元範圍。
2. 有關管委會列為商業單元約定專用部分，倘未來住戶欲使用管委會空間時，是否需經商業單元之所有權人同意後始得以使用？另因其公設比將大幅調升，應屬不合理情況，故後續權利變換計畫階段，針對管委會空間攤算公設比不應做為估價下修的考量因素。
3. 事業計畫 P. 10-2，容積獎勵計算表，基準容積比率各項目加總與總計數字不一致，請釐清。
4. 二樓以上均價估價報告書：
 - (1) 參考案例位置圖，勘估標的鄰近青山公園，各比較法採艋舺公園為設施項目，請釐清。
 - (2) P. 43 比較標的(1)與勘估標的鄰近，請釐清調整區域因素之合理性（其他比較法之區域因素亦請一併檢視）。
 - (3) P. 44
 - A. 針對嫌惡設施項目，勘估標的是否確受八大行業影響，請釐清。
 - B. 各比較標的是否受嫌惡設施影響，請逐一檢視。並視其實際影響程度檢視合理調整率（其他比較法同）。
 - C. 建議刪除 P. 47 等關於八大行業之說明內容。
5. 原容獎勵平均價值評估報告書，亦請一併檢視修正。

(二十二) 邵琇珮委員

1. 本案448地號其土地使用分區為第三種商業區，容積率為560%，惟因其面鄰道路僅6公尺，倘後續採獨自改建時，容積率僅為300%，請實施者說明448地號土地及建物所有權人是否知悉單獨改建時將容積率下降情形。
2. 針對109年當時檢討448地號土地其寬度應該是小於5公尺，依臺北市土地使用分區管制自治條例有關第三種商業區之最小建築基地平均寬、深度檢討，其最小寬度為5公尺，屬上開規定之畸零地。惟畸零地及是否得單獨興建應為二事，倘不納入本案範圍，將來亦可單獨建築。實施者簡報內文字說明「未來無法單獨興建」是否正確，請實施者說明。
3. 有關捐贈公益設施空間將作為幼兒園，因考慮到幼兒逃生之弱勢，勢必要規劃於底層部，惟底層部空間有侷限，倘實施者已按照市府相關規定將二樓大半面積提供予學前教育設施使用，若不納入商業使用空間比例計算，即無法符合商業使用比例規定，則與市府政策有所衝突。
4. 當初會有商業區底層部檢討商業使用比例之限制，主要是希望活動可以延續，倘其空間為營業空間，通常與街道互動性及公共性較高，只要對外使用，具有公共性都是可以。故原始的設想並不會檢視自營或捐贈。
5. 針對土地使用分區使用類組上無八大行業用語，八大行業並無全部包含在特種服務業項下。

(二十三) 都市更新處

1. 本案係105年12月申請劃定單元，過程中也舉辦鄰地法令說明會，調查鄰地所有權人參與更新意願。依調查結果及法令規定，倘相鄰土地所有權人參與更新意願調查後，其意願比高於或等於更新單元範圍之意願比率，應將相鄰土地納入自劃更新單元為原則，經更新處於鄰地法令說明會後之調查結果，鄰地470地號土地參與意願未高於更新單元範圍，故無強制要求實施者將其土地納入。遂於106年10月20日召開第298次審議會，決議為未納入範圍之鄰地，請申請人持續溝通協商。另本案於112年2月20日召開第579次審議會，鄰地470地號亦有表示希納入本更新案，審議過程中也有針對更新單元歷程進行說明，決議為考量更新案之穩定性，同意仍以現行更新單元範圍續行審議。
2. 針對448地號部分，於109年8月21日召開第431次審議會中448地號地主均有出席，惟僅一位發言陳請表示不納入更新範圍，爰後仍考量基地完整性，故決議同意實施者將其土地納入更新單元範圍內。
3. 倘鄰地470地號土地納入本案更新範圍，其程序上需重新檢討同意比例是

否達都市更新條例所載法定門檻，並辦理重行公開展覽程序。另原範圍之同意書毋須重新簽署。

實施者回應及說明：

(一) 針對鄰地470地號部分：

1. 今日陳情地主應有誤會，今日簡報所述自辦鄰地協調會係法定程序，劃定過程中需要徵求相鄰土地之意見，惟前兩次審議會上，地主表示不知都市更新案，故無從參與。其實104年至106年間，除實施者辦理相關鄰地協調，公部門也有召開公辦法令說明會，簡報P. 41所匡列3次會議中470地號也有派人出席及簽到，實施者也有雙掛號通知，以上皆為法定上程序。此外附錄9所載歷次調處協商紀錄，係由實施者代表及第三方人偕同現地拜訪或電聯紀錄的內容。
2. 本案由104年開始自辦鄰地協調會至110年3月8日期間，470地號皆未表達有意願，係至110年3月8日接獲陳情，惟距離本案事業計畫報核已有3年多，且本案109年8月21日召開第431次審議會討論更新範圍由18筆擴大至24筆。另111年8月31日舉辦聽證，470地號地主有表示參與都更意願，當日主席建議再與470地號地主協調，故後續召開4次協調會，470地號也有出席參與，惟本案除448、445地號及公地主外，皆採協議合建，因協議合建內容有許多針對實施者相關違約條款等，實施者於4次協調會皆有說明其緣由，故以協議合建方式進行協商，目的係維護案內採協議合建之所有權人權益，倘470地號地主全體同意，且本案所有權人也全體同意470地號參與都更，後續增加之時程及成本皆願意共同承擔，470地號即可納入本更新案。

(二) 針對448地號部分：

1. 實施者於101年起是從協議合建角度辦理相關協商，448地號是有意願參與都更，並非一開始就不願意，惟條件認知上仍有差異且溝通協調亦有分歧，故未達成共識。
2. 針對448地號土地回應文字說明部分，實施者配合修正。另本案將448地號整合納入，係基於基地完整性及都市環境較有助益，未來對於448地號會持續溝通協調，實施者亦不願走向代拆及強拆地步。
3. 448地號大部分係陳媽媽居住於此，惟產權登記為其子女，因三位兒女時間約不到，實施者主要係與陳媽媽洽談買賣或協議合建事宜，故協調紀錄多數均載陳媽媽。另就容積率下降情事，實施者於溝通協調當時亦清楚交代。
4. 本更新單元劃定階段原為18筆土地，並不包含447、448地號，基於劃定階段當時審議會仍希望實施者持續與相關地主溝通協調，其中447地號有意願納

入，故於109年8月21日召開第431次審議會時申請擴大範圍將447及448地號納入，並變更為24筆土地，448地主所陳第二次應該是此時擴大為24筆土地的部分。

- (三) 有關畸零地檢討方式依建管處意見修正，另消防救災部分配合消防局幹事意見配合辦理。
- (四) 針對管委會空間為商業使用，並納入商業單元之共同持分。另後續銷售買賣階段，亦納入相關規範，並協調挪出開會空間供管委會使用。
- (五) 有關管委會空間之估價評估，依蕭委員意見配合修正。
- (六) 針對一層平面圖東北角一般零售業內樓梯部分係為該戶1樓夾層，僅該單元有夾層。
- (七) 有關估價報告書文字所載八大行業部分，因報告書內容是提到茶藝館或卡拉ok，會以點呈現是想量化密度對整個價格的影響，後續會依委員的意見修正成嫌惡設施，另調整率的部分會再檢視有無重複修正的情形，其餘部分會再配合委員意見重新檢視。
- (八) 針對自提修正所衍生之財務計畫費用，實施者承諾自行吸收，無影響所有權人權益。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人未同意參與更新，其中有關470地號土地陳情納入更新單元之意見，基於維持更新案件之穩定性，維持原更新單元範圍進行審議；另有關448地號土地，考量後續尚有權利變換階段，以及所有權人日後重建權益，請實施者持續溝通協調並清楚告知所有權人相關權益。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計審議業經本府110年5月24日及111年3月24日核定在案，惟因涉及容積獎勵額度及騎樓柱修正致各層平面圖及開窗位置微調，是否涉及都市設計審議變更，請實施者依都發局都市設計科幹事意見辦理。另管委會空間列入商業單元持分請納入相關規範，以及車道出入口視線阻礙部分，請依委員意見修正，倘涉及△F4-2容積獎勵亦請併同調整。
2. 本案基地涉畸零地檢討情形，請實施者依建管處幹事意見辦理。
3. 本案規劃捐贈公益設施學前教育設施予本府教育局，惟捐贈面積由714.04平方公尺調升至1094.96平方公尺，經實施者說明並經本府教育局確認後，予以

同意。

(三) 消防救災部分

消防救災活動空間檢討及設置範圍修正情形，請實施者依消防局幹事意見辦理。

(四) 估價部分

1. 本案涉及地下層原容移至地上層使用，其中更新前地下層原容部分之產權面積平均254,908元/坪、更新前地上層二樓以上產權面積平均315,997元/坪，請實施者依委員意見檢討修正，並於核定前請估價委員協助書審確認。
2. 本案二樓以上均價521,129元/坪及估價報告書修正情形，其共同負擔比例達56.69%，請實施者依委員意見檢討修正（刪除八大行業估價因素），並於核定前請估價委員協助書審確認。另管委會空間列為商業單元約定專用部分，後續於權利變換計畫階段，針對管委會空間攤算公設比不應做為估價下修的考量因素。

(五) 自提修正部分

1. 樓梯間、公共管道空間及水箱位置調整，其調整是否併同反映於估價，經實施者說明不影響所有權人權益並經審議會討論後，予以同意。
2. 地下一層台電配電室由67平方公尺調升至81平方公尺，連動調整地下一層汽機車停車位配置，另其中1席無障礙車調整至地下二層，經實施者說明不影響所有權人權益並經審議會討論後，予以同意。
3. 開放空間之植栽喬木配置調整及綠化檢討，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
4. 陽台扶手材質調整（由玻璃欄杆變更為金屬格柵），經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
5. 建築物立面外觀調整部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(六) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F1$ （原建築容積高於法定容積之獎勵容積），因涉及估價報告書平均單價之調整，後續授權更新處依估價結果覈實計算後給予獎勵額度，另倘涉及酌減獎勵額度，經實施者說明建築規劃設計由19-24樓標準平面層逐層酌減後，予以確認。
2. $\Delta F4-1$ （捐贈公益設施之獎勵容積），因涉及估價報告書二樓以上均價之調整，後續授權更新處依估價結果覈實計算後給予獎勵額度，另倘涉及酌減獎勵額

度，經實施者說明順修19至24樓標準層逐層酌減後，予以確認。

3. △F4-2(協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施之獎勵容積)，同意刪除實施者未取得3筆土地捐贈同意書(441-1、445-1、448-1地號土地)，另因本案尚涉及估價修正，後續授權更新處依估價結果覈實計算後給予獎勵額度，另倘涉及酌減獎勵額度，經實施者說明順修19至24樓標準層逐層酌減後，予以確認。
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593.86平方公尺(法定容積5.38%)之獎勵額度，後續授權更新處覈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. 業經第579次審議會同意給予882.48平方公尺(法定容積8%)之獎勵額度；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. 另△F3(更新時程之獎勵容積)、△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)及△F5-6(建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)業經第579次審議會同意給予，予以確認。

(七) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	決議
1	<p>財政部國有財產署北區分署(由更新處承辦人代為宣讀)(當事人)</p> <p>(1) 本案前次幹事會議提列新臺幣(下同)6,787萬2,000元，惟本次聽證及幹事複審提列特殊因素費用增加為1億0,194萬4,316元，請實施者依審議原則說明合理性、必要性及是否反應於售價收入，並依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，並提請審議會審議。</p>	<p>1-1 實施者受任人：玉山創意行銷股份有限公司 簡志堅建築師</p> <p>(1) 本案依照「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，經臺北市土木技師公會審議，並取得北土技字第1102001867號核定函及「都市更新案提列特殊因素費用委託審查意見書」，審查結果針對地質改良特殊工法需求，認為本案地質軟弱，為改善建築物之沉陷及減少鄰損，並加強基礎的安全性，針對開挖採用扶壁加地中壁，擋土變形量由8.480改善至3.82cm，增加費用90,213,716元，確有其安全上之必要性，且費用認屬合理。制震器需求性及</p>	<p>第(1)點有關特殊因素費用提列，依第579次審議會決議辦理，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>(2) 本案國有土地比例 13%，查提列之廣告銷售管理費用、人事行政管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 60.82%，請市府責成實施者說明合理性及必要性，以維參與者權益。</p> <p>(3) 國有土地不參與信託，查信託合約內容載明</p>	<p>配置，為確保更新後之建築物有更佳耐震能力，並增進建物使用之舒適性及更高之安全性要求，本案採用減制震系統，結構受震反應之改善幅度約 10%，增加 11,730,600 元，工法與價格尚屬合理。已檢附審查意見於附錄六。(詳附錄六-4~6)。</p> <p>(2) 本案人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費以上限提列理由說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案管理費用均依「都市更新事業計畫及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定核計，人事行政管理費(5%)與銷售管理費(6%)為一般建案之成本行情。 2. 風險管理費原 16%筆誤更正為 14.90%，風險管理費為實施者投入資本與風險承擔所應獲得之報酬，屬實施者之淨利潤，本案更新案所在區域較為特殊，更新前範圍內有八大業種，且外在環境亦較多外部性商業店面，更新單元所在區位本身即為中萬華邊緣區域，屬於臺北市最為需要更新之地區，至使本區商業強度較低，無商業使用價值，因實施者的投入，硬體實質環境的改變將明顯地有助於地區轉變。實施者自 100 年進入整合，洽談內部地主，協調外部諸多需求；所有成本皆無法列入共同負擔，完全由實施者自行吸收，爰此，風險管理提列比例應屬合理(詳 P. 15-12) <p>(3) 遵照辦理</p>	<p>第(2)點有關廣告銷售管理費用、人事行政管理費及風險管理費提列，依第 579 次審議會決議辦理，予以採納。</p> <p>第(3)點實施者同意配合修</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>排除國有土地，惟查事業計畫書財務計畫章節內文又載實際費用以未來信託合約為準，請實施者於財務計畫章節內文確實載明已排除國有土地。</p> <p>(4) 本案財政部國有財產署分回房地，請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。 2. 實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體15年、防水保固2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。 	<p>(4) 遵照辦理</p>	<p>正，予以採納。</p> <p>第(4)點非本更新審議會審議權責，無爭點。</p>
2	<p>王○○(當事人)</p> <p>(1) 目前實施進度為何？</p>	<p>2-1 實施者受任人：玉山創意行銷股份有限公司簡志堅建築師</p> <p>(1)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案緊鄰青山宮古蹟區於都市審議時要求提送文化局古蹟審議。 2. 因消防救災及都更退縮問題與建管自治條例騎樓法令競合提送法規會討論。 3. 為增加結構安全提送特殊結構審查加強地下室及建築制震壁。 4. 相關審議需通過交通影響評估。 5. 因範圍變更、重新公展等程序影響 6. 疫情影響。 	<p>第(1)點本案實施進度，依都市更新條例規定辦理，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>(2) 拆遷補償、拆遷安置、土地改良物等費用，是否可以實際領取嗎？</p> <p>(3) 本案消防灑水頭的樓層位置？</p>	<p>(2) 依 107 年版的共同負擔提列標準提列及與地主簽署之合建契約內容為主。</p> <p>(3) 10 樓至 24 樓才會設置。</p>	<p>第 (2) 點本案實施方式採部分權利變換部分協議合建方式，協議合建戶之拆遷補償及安置費用領取依雙方協議金額為準。故非本更新審議會審議權責，無爭點。</p> <p>第 (3) 點消防灑水頭設置位置，實施者已說明，無爭點。</p>
3	<p>陳○○(鄭○○代) (當事人)</p> <p>(1) 本案更新開發已達 10 年之久，請問何時可以動工。</p> <p>(2) 建商有提及都更範圍有其他地主要再納入，這樣我們的開發時程是否會因為地主一直要加入而延誤本案的進度時程？</p> <p>(3) 我們地主希望能儘快執行動工，以減少地主們的資金壓力。</p>	<p>3-1 實施者受任人：玉山創意行銷股份有限公司簡志堅建築師</p> <p>(1) 預計 113 年 2 月取得拆照，最快 112 年底搬遷，會以書面通知各位。</p> <p>(2) 都更程序會持續進行，也會跟 470 地號地主持續溝通協調。</p> <p>(3) 預計 113 年 2 月取得拆照，最快 112 年底搬遷，會以書面通知各位。</p>	<p>第 (1) 點後續動工辦理期程，實施者已說明，無爭點。</p> <p>第 (2) 點本案鄰地 470 地號所有權人希望參與更新之部分，依第 579 次審議會決議以原更新單元範圍進行審議，無爭點。</p> <p>第 (3) 點後續動工辦理期程，實施者已說明，無爭點。</p>
4	<p>張○○(陳○○代) (當事人)</p> <p>(1) 未來新建物以小坪數為主，住宅戶數有 298</p>	<p>4-1 實施者受任人：玉山創意行銷股份有限公司簡志堅建築師</p> <p>(1) A. 本案產品規劃最少有兩房，考</p>	<p>第 (1) 點汽機車位使用需求</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>戶，機車停車位有205位，目前台北市平均每戶0.9臺機車，更新後建物住滿的話，會有約50臺以上機車無法停在社區內，除了會造成住戶不便外，外溢機車也會對周遭環境造成影響，希望建築設計是否可以降低戶數，或是有其他代方案。</p>	<p>量地區性及房價，故以首購族與年輕族群之客群購屋需求為主要考量，另考量本案合建地主更新後分配需求差異，保留未來地主可以合併戶方式選配調整。</p> <p>B. 本案汽車設置174輛，機車202輛，住宅單元283戶，汽機車是符合法規，交通影響評估亦經交通局審查通過。</p>	<p>情形，經實施者說明尚符合需求，並經審議會討論後，故不予採納。</p>
5	<p>陳○○、陳○○(書面意見)(當事人)</p> <p>(1) 我是448號地主敝姓陳，同時也代表另2位地主發言，以下幾點說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 每次召開會議或協調，我們一次又一次的明確表達「不願意參加都更，請排除在外」的意願，但是程序還是一直在走，請問何時能把我們排除在外。 2. 安家道生股份有限公司(原捷順)的總經理郭荃倫先生在109年8月21日上午9:50召開「萬華區直興段二小段441地號等18筆土地都市更新事業計畫案」涉及調整更新單元範圍審議案上像出席的長官公然說謊、並誤導長 	<p>5-1 實施者受任人：玉山創意行銷股份有限公司 簡志堅建築師</p> <p>(1) 本案依臺北市都市更新及爭議處理審議會第431次會議審議決議，將448地號納入更新單元範圍內，主要係因委員會考量448地號之寬、深度不足重建後將為畸零地，未來無法單獨興建，為顧及448地號地主權益問題，故將其一併納入更新單元範圍內，本公司將持續與其溝通。</p>	<p>第(1)點不同意參與都更案，本案前經第431次調整更新單元範圍，故不予採納。另請實施者持續溝通協調，並說明單獨興建與合併都更之利弊。</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	官。同時也嚴重侵害到448號地主們的權益。		
6	<p>陳○○○(陳○○代) (當事人)</p> <p>(1)113年2月取得執照後，若無後續施工及動作，考量到通膨及人事時地物變遷，能否按照當初的契約精神及內容，重新議約。</p> <p>(2)如果完工後，是否能由管委會聘請第三方點交單位，由建商出資，完成點交作業。</p>	<p>6-1 實施者受任人：玉山創意行銷股份有限公司 簡志堅建築師</p> <p>(1)</p> <p>A. 和地主協商不影響本案的更新程序。</p> <p>B. 依當時簽署合建契約條文實施。</p> <p>(2)關於點交部分，應由住戶自行委託，由實施者委託較無公信力。</p>	<p>第(1)點合建契約協議內容非本更新審議會審議權責，無爭點。</p> <p>第(2)點完工點交部分非本更新審議會審議權責，無爭點。</p>
7	<p>陳○○(廖○○代) (當事人)</p> <p>(1)我們有銀行貸款問題，銀行不願意再貸款給我們，因為已經10幾年了，所有權人都在信託銀行名下，是否可以協助貸款及換約，另信託銀行是否會再更換？</p>	<p>7-1 實施者受任人：玉山創意行銷股份有限公司 簡志堅建築師</p> <p>(1)</p> <p>A. 依合約約定，實施者會協助貸款及信託。</p> <p>B. 信託銀行目前不會更換。</p>	<p>第(1)點協助貸款及信託換約部分非本更新審議會審議權責，無爭點。</p>
8	<p>張○○、林○○(470 地號地主) (當事人) (利害關係人)</p> <p>(1)</p> <p>A. 本案是都市更新案，我們470地號全體地主都要參與本案都市更新。</p> <p>B. 實施者宣稱他跟我們協商70餘次，但其實一次都沒有發生過。</p>	<p>8-1 實施者受任人：玉山創意行銷股份有限公司 簡志堅建築師</p> <p>(1)</p> <p>A. 106.04.26都市更新處辦法法令說明會，470地號地主均表達無意願。</p> <p>B. 本案現已進行至聽證會階段，若新增470地號，本案建築、結構、都市設計審議及更新審議程序等等，均需重新規劃、審議，增加近兩年都更審議時間，並增加近三成之建造成本。</p>	<p>第(1)點本案鄰地470地號所有權人希望參與更新之部分，依第579次審議會決議同意以原更新單元範圍進行審議，並經本次審議會討論後，故不予採</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	C. 我們今天8位地主都已簽署事業計畫同意書，並可以提交事業計畫同意書給實施者，請實施者告訴我們還要提出什麼文件，才能納入本案更新單元。	C. 470地號陳情參與本案，將相對衍生出之費用及開發時程延宕，導致實施者涉及違約賠償等相關爭議。另增加審議時間及成本增加，由實施者及原24筆土地地主共同承擔，實屬不公。	納。
9	<p>王○○(當事人)</p> <p>(1) 拆遷補償、拆遷安置、土地改良物等費用，是否可以實際領取嗎？</p> <p>(2) 上述成本先前都不知道更新處都已將此列為共同負擔。</p>	<p>9-1 實施者受任人：玉山創意行銷股份有限公司 簡志堅建築師</p> <p>王先生係屬協議合建戶，基本上還是以合建契約內容進行。</p>	<p>第(1)點本案實施方式採部分權利變換部分協議合建方式，協議合建戶之拆遷補償及安置費用領取依雙方協議金額為準。故非本更新審議會審議權責，無爭點。</p> <p>第(2)點本案係依 107 年提列總表規定，其費用得納入共同負擔費用內，無爭點。</p>
10	<p>陳○○○(陳○○代)</p> <p>(1) 由實施者出資，由管理委員會聘請第三方點交單位進行點交作業。</p> <p>(2) 實施者不應該把他們與 470 地號地主溝通問題及成本增加與其他 24 筆地主綁在一起。</p>	<p>10-1 實施者受任人：玉山創意行銷股份有限公司 簡志堅建築師</p> <p>(1) 實施者出資，委請第三方做點交作業，目前業界是沒有前例。後續再跟管委會討論。</p> <p>(2) 因擴大範圍導致時程延宕，成本增加是由實施者及各位地主共同承擔。</p>	<p>第(1)點交屋點交作業部分非本更新審議會審議權責，故不予採納。</p> <p>第(2)點本案鄰地 470 地號所有權人希望參與更新之部</p>

序號	發言次序	答覆	決議
			分，業經第 579 次審議會決議同意以原更新單元範圍進行審議，並經本次審議會討論後，無爭點。

- (八) 原則同意本案都市更新事業計畫案經大會審議修正後通過，請實施者依「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」規定，與公益設施受贈單位簽定契約書起 1 個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理估價書審後，始辦理核定作業。另倘估價修正後尚有疑慮或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。