

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 583 次會議紀錄

112 年 5 月 9 日 府都新字第 1126011141 號

壹、時間：民國 112 年 4 月 17 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：討論提案一簡瑟芳副召集人、討論提案二簡文彥委員

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、「擬訂臺北市大安區大安段三小段 243 地號等 15 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 張逸民 02 2781-5696 轉 3078)

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 24.11%，人事行政、銷售及風險管理費率仍以上限提列，請實施者酌予調降。
2. 事業計畫第 17-2 頁，容積移轉後總銷售金額雖增加新臺幣 7 億 6,305 萬 7,720 元，惟共同負擔費用亦併同提升，致共同負擔比例自 26.28% 上升至 32.53%，請實施者補充說明實質效益後提會討論。

(二) 財政局 陳鈺芳幹事（書面意見）

無意見。

(三) 地政局地價科 陳憶萍幹事（書面意見）

無意見。

(四) 地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

1. 權利變換計畫書 P.17-1 地界整理計畫：

- (1) 第一段修正文字為『俟本案權利變換工程實施完竣，申領建築物使用執照時，並得辦理實地設界樁，向臺北市政府申請囑託該管登記機關依權利變換計畫中之土地及建物分配清冊，更新後更新範圍內土地分配圖及建物配置圖，辦理地籍測量及建築物測量。』。
- (2) 第二段第 2 行『，更新後土地將依土地使用分區合併為 1 筆地號，』修正文字『，更新後土地地籍整理為 1 筆土地，』。

- (3) 請增加『測量後之面積，如與土地及建物分配清冊所載面積不符時，實施者應依地籍測量或建物測量結果，釐正相關圖冊之記載。』段落文字。
- (4) 『圖 17-1 權利變換後更新單元地籍套繪圖』內圖例之『權變後預計合併為 A 地號』修正文字為『權變後地籍整理為 A 地號』。

(五) 交通局 王少韡幹事(書面意見)

1. P. 5-13~P. 5-15, YouBike1.0 已退場, YouBike 站位請參考微笑單車官網修正, 並補充各站數量。
2. P. 16-2, 特別約定事項、P. 附錄-6, 住戶管理規約第 2 條第 9 款第 5 目, 有關無障礙車位使用方式請修正為「.. 應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用, ” 且不得約定專用” 。」
3. P. 5-14 更新單元周邊停車場停車數統計表, 捷運科技大樓站機車停車場已取消, 請修正。
4. P. 10-13, 地面層車道出入口地坪與相鄰人行空間應順平處理, 鋪面系統應避免使用車道磚; 並請補充車行斜坡道寬度。
5. P. 10-40, 地下 1 層安全警示燈及反射鏡設置位置似與垃圾車位衝突, 請檢討設置位置。
6. P. 11-20, 基地北側臨四維路 216 巷(6 公尺計畫道路), 依通案原則應退縮 2 公尺補足 8 公尺(供人車通行), 再退縮留設 2 公尺人行道, 惟留設之人行道設置植栽位置影響人行空間, 另車道出入口西南側植栽亦似影響人行通行, 建議檢討調整植栽位置, 其△F5-3 獎勵值建議依植栽設置情形覈核計算。

(六) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

1. 本案建築物涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分, 依內政部(營建署)102 年 7 月 22 日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」, 本局無修正建議, 後續仍應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建造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。」

(七) 文化局 連婕幹事(書面意見)

本案實施者(精誠國際建設企業股份有限公司)於 107 年 12 月 7 日精誠字第 107120701 號函檢送旨揭範圍內喬木樹籍資料, 本局 107 年 12 月 13 日北市文化資源字第 1076009741 號函復實施者, 區內樹木並未達「臺北市樹木保護

自治條例」第 2 條第 1 項第 1-3 款認定標準，本局無意見；惟倘日後生長量體符合前述條例認定標準，則屬本市受保護樹木，仍須依本市樹木保護自治條例規定辦理。

(八) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

有關基地轉向認定實施者改以 L 型基地檢討涉及建管法令彙編，建請依建管處意見辦理。

(九) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

1. 本案曾辦理都審程序，本府 110 年 5 月 12 日府都設字第 1103020902 號函核定在案。
2. 經檢視本次圖說及前開原核定圖說，仍請保留西側街道家具(座椅)，以符合都審委員會決議。

(十) 建築管理工程處 朱芳毅幹事

無意見。

(十一) 簡文彥委員

有關容移成本請實施者於計畫書補充 107 年 7 月 1 日市場行情相關佐證資料。

(十二) 吳智維委員

1. 經與大安地政事務所瞭解，(1)本案申請建、使照時即已辦竣地籍重測，應無地籍圖偏移的問題(249、250 地號在 67 年辦理重測後，249 地號上建物於 70 年申請建照，71 年取得使照)；(2)目前初步測量結果可能占用範圍非 249 地號地上登記合法建物，而是 T 棚架；(3)地所在 111 年受理 249 地號申請鑑界，因現場有障礙物(249 地號的 T 棚棚架)無法鑑界，請申請人補正，無法補正後予以駁回；(3)測量點的部分，在 249 地號與 250 地號相鄰位置，臨四維路的測量點是沒有問題，如果 249 地號的 T 棚棚架未拆除，其後側的點目前確實無法測量。
2. 建議依據地所鑑界的點位，請實施者委託測量公司辦理測量，並套入地籍圖檢視有無占用及占用的面積，據以作為與 249 地號所有權人協商的依據。
3. 請補充共專有圖說，並請依內政部 103 年 3 月 12 日台內營字第 1030801699 號函規定繪製。
4. 估價報告書再請領銜估價師，補充接近條件項目中接近公共設施及實際距離。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情部分

鄰房占用議題，後續於本更新單元建物拆除後，依地政事務所鑑界結果辦理，

如占用屬非建築主體部分，進行適當拆除，避免影響本案建蔽、容積率之計算，若經地政事務所鑑界測量結果並無占用，鄰房自無拆除問題。

(二) 建築規劃設計部分

1. 有關交通局意見，人行道北側的喬木及植栽槽會再內退，補足 2 公尺人行空間，南側人行道車道出入口的植栽亦配合移位，併同審視綠建築檢討，其餘意見皆配合修正。
2. △F5-1 由頂層及實施者獲配之戶別進行調整，頂層調整戶別為同一所有權人選配，已先取得該所有權人同意，也有檢附同意書，不影響其他地主權益。

(三) 財務計畫部分

依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」之規定，尚無規定需為本案報核日或價格基準日時之實際支付成本證明文件(如容移之合約)始得認列，另於報告書附錄補充 107 年的市場行情。

(四) 權利變換及估價部分

1. 估價已依第 544 次審議會審查意見修正及說明，並依△F5-1 酌減 2%及△F4-2 依實際淨利換算後之建築面積，進行共同負擔及銷售總收入之調整。
2. 估價報告書補充接近條件公共設施項目及量化。

(五) 自提修正部分

本次自提修正為所有權人王○○、呂○○、鐘○○調整選配之房屋單元及車位單元，與實施者獲配之單元進行調整，皆已檢附雙方同意調整之同意書。

決議：

(一) 人民陳情部分

1. 本案東側鄰房(臺北市大安區四維路 222 號)之所有權人於 111 年 9 月 29 日來函陳情，有關其建物圍牆有無占用本案基地範圍，因鄰房占用議題非審議會權責，且現階段無法確認，請實施者與鄰房所有權人持續溝通，後續請依吳委員意見及相關法令規定辦理。
2. 本案尚有所有權人尚未同意參與更新，經實施者說明土地銀行未簽署計畫同意書，請實施者持續溝通協調。

(二) 建築規劃設計部分

1. 有關本案基地線轉向認定檢討，經實施者重新檢視適用之建築法規，改按「102 年度臺北市建築管理案例彙編第 8410 編號」L 型建築基地之「後面基地線」及「後院深度比限制線」方式檢討：將 L 型建築基地之兩肢視為兩宗

假想之基地，以「雙後院」認定方式處理，後院深度比限制線自兩宗假想基地之後面基地線起算，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

2. 有關△F5-1 依第 544 次會議酌減 2%之建築設計調整，致部分單元取消陽台或室內改為陽台之情形，是否影響所有權人權益及是否符合免辦變更都市設計審議程序，經實施者說明面積調整戶別皆有取得獲配者的同意，以及於總樓地板減少部分，亦檢討說明符合免辦變更都市設計審議程序，並經審議會討論後，予以同意。
3. 北側人行道請依通案審議原則退縮補足 8 公尺後，再退縮留設 2 公尺人行空間，並調整植栽位置，其餘部分請依交通局幹事意見修正，並請依都審核定內容保留街道傢俱。

(三) 財務計畫部分

有關聽證程序上範圍內所有權人對於「共同負擔中容積取得成本之公共設施保留地費用所附之合約及關係人交易價格合理性」，經實施者說明係依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表之規定檢附合約，予以同意。另請依委員意見，檢附容積移轉成本合約所載採用 107 年市場行情的補充資料。

(四) 權利變換及估價部分

1. 有關聽證程序上範圍內所有權人對估價報告書提出之疑慮及第 544 次審查意見對於估價報告書修正情形，二樓以上均價由 1,141,482 元/坪修正為 1,141,787 元/坪、共同負擔比例由 32.50%修正為 32.53%，估價已依第 544 次審議意見修正及說明，予以確認。另估價報告書請依委員意見補充接近條件之公共設施項目及距離。
2. 餘權利變換計畫書及共專有圖說內容，請依委員及地政局測繪科幹事意見修正。

(五) 自提修正部分

本次自提修正為所有權人王○○、呂○○、鐘○○調整選配之房屋單元及車位單元，與實施者獲配之單元進行調整，經實施者說明已取得雙方同意，並經審議會討論後，予以同意。

(六) 建築容積獎勵部分

業經第 544 次審議會予以同意。

(七) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	臺灣土地銀行股份有限公	1-1 實施者受任人：友宏不動	第(1)點予以採

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>司(當事人)(書面意見)</p> <p>本行為財政部 100%持股之公股銀行，負有維護行產權益即維護全體國民權益之責，本次聽證版之更新計畫內容，查有下列疑義，請主管機關及實施者協助檢視：</p> <p>(1)合併前各宗土地價評估時，「比較調整項目」重複調整疑義：</p> <p>A. 本案權利變換估價有關更新前各宗土地價值評估，選定 243 及 243-1 地號作為「比準地」，該比準地之面積計 500 平方公尺，平均寬度 15.18 公尺、平均深度 32.38 公尺，因南側地籍線存在 2 處轉折點，土地形狀近似寬深比為 0.4688 之長方形。</p> <p>B. 參酌友宏估價報告書第 49 頁-表十三：「合併前各宗土地價值表」中，本行 251 及 251-1 地號土地於「面積」及「形狀」調整項目，較比準地分別調整-5.0%及-2.0%之價值，價格調整後，該比準地之(試算)價格即與本行土地價格於「面積」及「形狀」項目下具有相同之價格水準替代性。反之，本行土地經「面積」及「形狀」之價格調整後，即應可視為與「面</p>	<p>產估價師聯合事務所 李慶建經理</p> <p>(1)有關「平均寬深度」之調整率，依台北市土地使用分區管制自治條例第 17 條規定第三種住宅區之平均寬度不得小於 8 公尺、平均深度不得小於 16 公尺，本案就各宗地實際寬深度比例及是否符合上述土管規定進行比較調整分別下修 3~5%，係為合理反映各宗地可否依法自主開發建築之差異。另因土地本身具有顯著異質性之特性，如有土地形狀方正、但「平均寬深度」未符合規範之情形；或平均寬深度符合規範，但實際形狀曲折，將無法靠單一比較項目合理推估該宗地之價值，故須將比較項目細分為此二項，兩者並無重複修正。</p> <p>(2)本案估價報告書於比準地及合併後土地比較法中，在個別因素之宗地條件比較項目，分別有考量面積大小、形狀、寬深度比、臨路情形等項目，與合併前各筆土地價值推估之比較項目相同，調整率之邏輯</p>	<p>納，第 (2)點不予採納理由如下：</p> <p>第(1)點 有關估價報告書內容經提審議會討論後，估價報告書業已依審議意見修正，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>積 500 平方公尺」、「形狀：近似寬深比 0.4688 之長方形」之比準地具相同「面積」、「形狀」之價格水準或土地條件。</p> <p>C. 本行土地經「面積」及「形狀」之價格調整後，既可視為與「面積 500 平方公尺」、「形狀：近似寬深比 0.4688 之長方形」之條件相當，於此情況下，本行土地「平均寬、深度」應即與「比準地之平均寬、深度」具相同條件，而無價格差異，惟友宏估價報告書仍將本行於「平均寬、深度」項目較比準地調整-3%，有重複調整疑義。</p> <p>D. 參酌宏大估價報告書第 58 頁，合併前各筆土地價值「比較項目調整」時，於「面積」、「地形」調整後，即未再就「平均寬、深度」項目進行調整，與上開本行主張一致。</p> <p>E. 綜上，基於「平均寬、深度」系綜合「面積」及「形狀」等 2 項條件後交叉影響產生，具內涵或結果之一致性，本行土地既已於「面積」及「形狀」項下作價格調整，友宏估價報告書另就「平均寬、深度」項目作價格調</p>	<p>亦為一致，綜上本次比準地及合併前各筆土地之兩項推估過程修正邏輯皆為一致。</p> <p>(3)權利變換估價，係就三家不動產估價師評估結果，選擇對全體地主最有利之一家做為權利變換計算基礎，通案是以更新後地主可分配總銷金額最高者為依據，故未能依個別權利人主張依各估價報告書中對其最有利之個別條件予以調整，仍應以各估價報告書本身比較分析及調整率之邏輯一致性為原則，尚請諒察。</p> <p>1-2 實施者受任人：精誠國際建設企業股份有限公司 蔡隆禮經理</p> <p>(1)針對第一點意見回應</p> <p>A. 常見的道路用地有三種處分模式，分別為申請辦理容積移轉、市府標購、市府徵收，交易價格亦隨不同處分方式而有明顯的價格差異；若為申請辦理容積移轉，其成交價格高低主要受合約條件(付款比例及期程)之影響，合先述明。</p> <p>B. 於容積移轉舊制時期(不需繳納容積移轉代金)，當時之公共設施用地買賣多先行簽訂買賣契約後，先行辦理信託，待有明確之接受基地時，才辦理移轉過戶，故</p>	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>整，實有重複調整疑義。</p> <p>(2)共同負擔中「容積取得成本-公共設施保留地費用」提列疑義：</p> <p>A. 實施者於本案更新總成本(共同負擔)中提列「容積取得成本」208,100,1000 元，其中包含「容積代金費用」137,000,000 元及「公共設施保留地費用」71,100,000 元。</p> <p>B. 有關本案「公共設施保留地費用」71,100,000 元，實施者於事業計畫附錄五)檢附「買賣契約」。經審酌所附契約，倘據以做為本案提列「容積取得成本-公共設施保留地費用」之依據，存在下列數點疑義：</p> <p>(A)「公共設施保留地買賣」似屬關係人交易：審酌所附之「土地買賣契約」及「增補協議書」，公共設施保留地之賣方皆為「陳○○」君，惟經查詢工商登記公示資料，「陳君」似為本案實施者精誠國際建設企業股份有限公司之「公司股份之主要持有人」及「監察人」，致倘依據該「買賣契約書」及「增補協議書」所為之本案「公共設施保留地」買賣似</p>	<p>合約年期較早，實為當時之市場通例。</p> <p>C. 本案道路用地之購買日期為 103 年 10 月 27 日，依合約之購買價格為申請容積移轉年度公告現值之 160%；本案於 106 年 12 月 19 日辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫之報核，並於 107 年 8 月 3 日申請容積移轉作業，緣因容積移轉制度之改變，本案辦理容積移轉時，無法全數以捐贈公共設施用地方式辦理，應至少有 1/2 繳納代金，故本案之容積移轉成本，包含容積移轉代金及購買公設保留地之成本。</p> <p>(2)針對第三、四點意見綜合回應</p> <p>A. 本案購買之道路用地雖已簽訂合約，但因配合辦理都市更新之程序，尚未實質點交土地及支付全額價金，故實施者為保障地主之權益，於 107 年 7 月 1 日依當時之市場行情，與賣方協商議價後，辦理契約價金之調降，將購買土地之成本由申請年度公告現值之 160%(約為 113,753,301 元)調降為申請年度之 100%(71,100,000 元)，業已大幅降低地主之負擔成本(約 42,653,300 元)。</p> <p>B. 依「都市更新事業及權利變</p>	<p>第(2)點</p> <p>有關共同負擔中容積取得成本之公共設施保留地費用，所附之合約及關係人交易價格之合理性，經實施者說明依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定已檢附合約，並請實施者依委員意見於報告書中補充 107 年市場行情相關資料，故不予採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>屬「關係人交易」。</p> <p>(B)公共設施保留地「買賣成本」疑義：臺北市信義區吳興段二小段 463-1 地號土地係 106 年 3 月 28 日由 463 地號土地分割出，查參 463 地號土地登記簿謄本資料及內政部實價登錄網站資料，「陳○○」君係於 106 年 3 月 1 日買賣取得 463 地號土地（嗣於 106 年 3 月 28 日將 463-1 地號分割出），交易總價 1,734 萬 9 仟元，相當於交易當期公告土地現值之 40%，與本筆 463-1 地號土地之「增補協議書」契約價格（即 107 年之公告土地現值總值 100%）具顯著差距。</p> <p>C. 經查內政部實價登錄網站，臺北市大安區道路用地於評價基準日當之成交行情多落於公告現值之 40%至 65%，與本案目前「土地買賣契約書」及「增補協議書」所示 71,100,000 元（相當於契約土地 107 年之公告現值總值 100%）具顯著差距。</p> <p>D. 綜上，案內實施者以 107 年之公告土地現值 100% 提列共同負擔中「容積</p>	<p>換計畫內有關費用提列總表」之規定，私有未徵收之公共設施保留地之認列方式，係以實際支付成本證明文件（如：合約）為依據，尚無規定需為本案報核日或價格基準日之正常價格，尚請諒察。</p> <p>C. 本案共同負擔比例為 32.50%，亦屬區域內之合理比率。</p> <p>D. 查詢 103 年及 106 年建商購置公設地成交行情說明如下： 經統計 103 年交易資訊有 61 筆，其中 42 筆交易大於公告現值 160%以上。 經統計 106 年交易資訊有 45 筆，其中 19 筆交易大於公告現值 100%以上。</p> <p>1-3 實施者受任人：精誠國際建設企業股份有限公司李振嘉總經理</p> <p>(1)針對第二點(2)意見回應</p> <p>A. 本案例係屬個人理財行為，價格我們無法置喙，值得注意的是，該筆買賣價金在當時過戶完成後，即取得全部價金。而出售給實施者的本案標的，至今只領取頭期款 300 萬，故只比較單價並不恰當，本案標的出售人陳小姐自 103 年簽約至今，雖然經過容移審查已歷經 8 年，只拿現金 300 萬，其餘要等到都更程序完成才能領取，</p>	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>取得成本-公共設施保留地費用」實有疑義，為維護單元內以「權利變換」方式實施更新之土地所有權人權益，請主管機關督請實施者合理方式提列共同負擔中「容積取得成本之公共設施保留地費用」。</p>	<p>故此商業與私契行為，以實施者的角度，若算入資金成本，利息地節省、風險的控管，這個付款及買賣價格是相對合理的。</p> <p>B. 因為本件道路用地買賣付款方式特殊，一般賣方地主不會接受這種條件，所以才跟公司股東購買，但是實施者公司是股份公司，股東財務各自獨立，價格及付款條件雙方合議才能簽訂。實施者是基於降低資金成本，且都更案程序較長，因為容移移轉必須先購入道路用地，且通過都市設計審查，然後才能續行都更審查程序，所以實施者才會對土地賣方提出寬鬆的付款條件，雙方照議定的時程及價格履約，並無不妥。</p>	
2	<p>財政部國有財產署北區分署(當事人)(書面意見)</p> <p>(1) 請實施者修正事業計畫第貳拾章有關公有土地處理方式如下：本案更新單元內涉本署經管同小段245-1、252、252-1及252-2地號等4筆國有土地，面積合計168平方公尺，占本案更新單元總面積1,294平方公尺之比例為12.98%，依</p>	<p>2-1 實施者受任人：拓築不動產顧問股份有限公司 蕭麗敏協理</p> <p>(1) 事業計畫報告書第貳拾章，配合國產署意見修正。</p>	<p>第(1)點、第(3)點及第(4)點採納，第(2)點意見不予採納，理由如下：</p> <p>第(1)點 實施者說明配合辦理，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>財政部110年10月8日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第8點規定,按應有權利價值選擇分配後房、地。次依處理原則第5點規定,更新單元範圍內之國有土地面積合計未達500平方公尺,且未達該更新單元土地總面積四分之一,其國有非公用土地得於都更新事業計畫核定發布實施後,依都市更新條例第46條第3項第3款規定讓售予實施者。又依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第13點規定,依處理原則第5點得讓售實施者之國有非公用土地,於實施者繳價承購前,本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂,並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。</p> <p>(2) 本案國有土地比例24.11%,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主低,惟實施者仍以上限提列本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費,且本案共同負擔比例達</p>	<p>答覆</p> <p>(2) 相關管理費率說明如下： A. 本案共同負擔係依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總標」規定提列計算,本案於103年開始整合至今,實施者業已投入相當之人力及時間成本,目前營造費用仍持續上漲,營造成本目前報告書依提列</p>	<p>大會決議</p> <p>第(2)點 本案之人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費,於第544次會議,經實施者逐一說明合理性及必要性,經審議會討論後,不</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>32.50%。請市府責成實施者說明合理性及必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。</p> <p>(3)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，由實施者支付。</p> <p>(4)防水保固至少 2 年，實施者於交屋時並提供本分署保固書。</p>	<p>標準約為 15.3 萬元/坪，未來實際之發包成本勢必遠大於此金額，故本案相關費用皆依提列標準提列，共同負擔實際提列金額仍以審議會核定金額為準。</p> <p>B. 案目前共同負擔比率為 32.50%，未含容移之共同負擔比率約為 26.37%，尚屬合理範圍</p> <p>(3)實施者同意支付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；惟若逾通知交屋日十日，所有權人仍未辦理相關驗屋程序，則於通知交屋日之次日起由所有權人負擔上述費用。</p> <p>(4)實施者同意防水保固 2 年，並於交屋時提供保固書。</p>	<p>予採納。</p> <p>第(3)點 實施者於第 544 次會議已說明同意支付實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，予以採納。</p> <p>第(4)點 實施者於第 544 次會議已說明防水保固 2 年，並於交屋時提供保固書，予以採納。</p>
3	<p>翁○○(當事人)(書面意見) 有關翁○○(四維路○之○號)之權利變換分配之條件尚在協議中，協調完後才能向都更處報備。</p>	<p>3-1 實施者受任人：精誠國際建設企業股份有限公司 蔡隆禮經理</p> <p>(1)關於占有他人土地之舊違章建築戶處理方案共計三種，包含採現金補償、採異地安置、採現地安置，翁先生目前是選擇採現地安置方案。</p> <p>(2)翁先生對於選配後應繳納的差額價金，雙方尚未達</p>	<p>經實施者說明已取得協議書，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
		成共識，本公司會繼續和翁先生溝通協調。	

(八) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，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、「擬訂臺北市大安區金華段四小段 126 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 倪敬敏 02 2781-5696 轉 3201)

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 88.85%，且私有土地所有權人僅 3 人，惟人事行政、銷售及風險管理費率均以上限提列，建請酌予調降相關管理費用，以維參與者權益。
2. 實施者調查區內住宅平均單價約新臺幣(下同)80 萬至 90 萬元/坪區間，本案收入住宅平均單價計 88.24 萬元/坪，與第 5-16 頁所列周邊行情價格區間 90 萬至 160 萬元/坪有落差。
3. 本案都市更新審議表所載建築物高度 39.7 公尺與表 10-4 建築面積計算表地上層樓高合計不符。
4. 本案規劃興建地上 12 層之非高層建築物，採鋼骨構造興建之合理性。

(二) 行政院農業委員會林務局(其他改良物管理機關)(書面意見)

本局無意見。

(三) 臺北市都市發展局住宅企劃科(受贈單位)

無意見。

(四) 財政局 陳鈺芳幹事(書面意見)

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 王少韡幹事 (書面意見)

1. P. 10-6, 東南側臨潮州街59巷及北側臨杭州南路二段61巷無遮簷人行道設置帶狀綠帶, 且顯有妨礙人行之情形, 建議檢討其△F5-3獎勵值。
2. P. 11-22, 請於景觀剖面圖標示人行道淨寬(扣除綠化空間)。
3. P. 11-22, 基地東南側臨潮州街59巷(6.36公尺計畫道路) 及北側臨杭州南路二段61巷(7.27公尺計畫道路), 依通案原則應退縮2公尺補足8公尺(供人車通行), 再退縮留設2公尺人行道, 惟留設之人行道設置帶狀綠帶影響人行空間, 請再檢討。

(八) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

規劃之救災活動空間範圍內應保持淨空, 無停放車輛、固定設施等障礙物影響雲梯消防車停放及操作。

(九) 文化局 連婕幹事(樹木保護) (書面意見)

本案實施者(新美開發股份有限公司)於 109 年 8 月 17 日新美金華字第 1090817001 號函檢送旨揭範圍內喬木樹籍資料。本局 109 年 8 月 21 日北市文化資源字第 1093027178 號函復實施者, 區內樹木並未達「臺北市樹木保護自治條例」第 2 條第 1 項第 1-3 款認定標準, 本局無意見; 惟倘日後生長量體符合前述條例認定標準, 則屬本市受保護樹木, 仍須依本市樹木保護自治條例規定辦理。

(十) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

無意見。

(十一) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

1. 本案曾辦理都審程序, 本府110年4月15日府都設字第1103018651號函都審核定在案, 本次送件圖說與都審核定圖說相符。
2. 倘經更新審議會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都審變更設計事宜。

(十二) 建築管理工程處 朱芳毅幹事

本處無意見。

(十三) 朱萬真委員 (出席並提供書面意見)

1. △F5-1部分依簡報說明四項檢討內容，其中第三項地區性公益回饋之內容與△F5-3重複，提請討論本項獎勵建議酌減1~2%。
2. 再請實施者說明西南側後院是否設置圍牆，若未設圍牆，可開放提供區域使用，即可提升本案之公益性。

(十四) 陳玉霖委員 (出席並提供書面意見)

1. 估價報告書第32頁：
 - (1)屋齡為2年調整1%，調整率偏低。
 - (2)總樓層部分(7、12樓)，請補充調整率之說明。
 - (3)SRC三級是否已列入建材考量，請再檢視說明。
2. 估價報告書第34頁所載為昇降機械車位，建議補充基地規模之說明。
3. 估價報告書第37頁(收益法)，請補充圖示。
4. 估價報告書第41頁，整棟樓層別效用比(2、3、4樓)，請補充調整率之說明。

(十五) 唐惠群委員

1. 本案於101年申請事業計畫報核至109年之審議時程，請實施者補充說明原因。
2. 本案公有土地占比約90%，建議實施者酌降風險管理費。

(十六) 張剛維委員

1. 建議於本案西南側留設開放空間，以增加公益性。
2. 依財政部國有財產署北區分署書面意見未有國有房屋合法建築物認定，建議本案得修正後通過，後續再依認定資料提列相關費用。

(十七) 楊欽文委員

1. 有關人行步道部分，依審議通案原則「計畫道路未達8公尺，應退縮補足8公尺與道路順平後再退縮2公尺以上無遮簷人行步道」，退縮2公尺以上無遮簷人行步道不能是綠帶空間；另有關人行地域部分，因實際人行道空間不足，且申請容積獎勵是包含綠帶空間，建請實施者扣除△F5-3容積獎勵中綠帶空間。
2. 本案△F5-1公益性不足部分，倘實施者於本案西南側留設開放空間，則無需增設YouBike站位。
3. 計畫書P.11-22，景觀計畫，植栽剖面圖請修正與植栽計畫圖一致，並請標示喬木或草皮或植栽槽範圍。

(十八) 吳智維委員

有關國有房屋合法建築物認定不影響該土地權值，僅影響財務計畫拆遷補償費之提列。另有關國有房屋合法建築物認定時程，係由該公有管理機關依土地登記規則規定檢具實施容積管制前相關文件後提出申請，後續由該管轄地政事務所辦理。

(十九) 都市更新處

1. 有關△F5-3（供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積），依「本市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」規定，人行步道得設置喬灌木、草坪及合理放置街道傢俱，但應至少保留人行淨寬2.5公尺，但有明顯阻礙通行之灌木等植栽應予以扣除。
2. 有關財政部國有財產署陳情經管本市大安區潮州街59巷7、7-1、9、9-1號4棟國有房屋合法建築物認定，因本案屬事權分送案，建議後續於權利變換計畫報核時，再依最新建築物謄本登記情形覈實提列相關費用。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情部分：

1. 本案經市府於96年11月26日公告劃定為更新單元，實施者於101年3月3日申請事業計畫報核，續於110年5月18日收到更新處函轉鄰地之希納入更新單元範圍之陳情意見，已於同年5月31日函復該鄰地陳情人，說明本案已歷經16年整合，且範圍內私地主已達100%同意，為維持穩定性及所有權人權益，本案仍以原範圍續行。該鄰地陳情人建築物為6層樓電梯大樓，未達100%同意參與都市更新，建議與西側鄰地整合辦理都市更新或危老改建。
2. 依更新處111年5月13日北市都新事字第1116013036號函第3點：依本市111年3月24日修正之「臺北市事業概要、都市更新事業及權利變換計畫書範本製作及注意事項」規定，建物登記謄本(或合法建築物)：「1. 應檢附地政單位核發之第三類或第一類建物登記謄本或其電謄本(含「全部」謄本及「他項權利部」謄本)；2. 檢附合法建物證明、建物保存登記證明或已領得使用執照證明。其因災害受損拆除之合法建築物，或更新單元內之合法建築物，經直轄市、(市)主管機關同意先行拆除者，直轄市、縣(市)主管機關得核發證明文件證明之。」，本案已分別於民國111年4月7日及112年1月12日函請國產署北區分署提供相關證明文件，惟國產署北區分署尚未提供，故以其他土地改良物計算拆遷補償費。

(二) 建築規劃設計部分

本案北側及東南側計畫道路未達 8 公尺，應退縮補足 8 公尺與道路順平後

再退縮 2 公尺以上無遮簷人行步道，並依委員意見退縮 2 公尺以上無遮簷人行步道應保持淨空。另景觀計畫部分，將併同修正植栽計畫及相關剖面圖，分別標示喬木、草皮及栽植槽範圍。

(三) 消防救災部分

本案消防救災空間規劃於北側計畫道路，因該計畫道路未達 8 公尺，故退縮 2 公尺，符合劃設消防車輛救災活動空間指導原則中 8 公尺及 20 公尺範圍。

(四) 財務計畫部分

1. 本案提列特殊因素費用地質改良與微型樁相關工程費用業經台北市土木技師公會110年3月10日北土技字第1102000994號函審查通過，依審查結論本案屬施作必要性及費用合理。
2. 一般更新案人事行政管理費得提列5%，本案公有土地占比較高，依提列總表規定僅得提列3%，惟實際人事成本已超過本案得提列費用；銷售管理費用為實施者分回之房屋後銷售；風險管理費11.25%，為實施者投入人力、資本、創意、管理技術、保固責任與風險承擔所應獲取對應之報酬，本案係依提列總表規定提列。
3. 本案原採鋼筋混凝土構造考量基地形狀及結構安全，已於111年3月17日辦理第二次公開展覽作業改採鋼骨構造興建。

(五) 權利變換及估價部分，依委員意見修正。

(六) 建築容積獎勵部分

1. 回應委員意見，本案西南側現有規劃綠籬及鄰地界有設置圍牆。
2. 有關△F5-1，

- (1) 本案鄰杭州南路二段61巷側延續錦町日式宿舍群，塑造日式與現代交匯建築意象、留設人行步道、銀級綠建築設計及捐贈公益設施社會住宅，以達公益性。現為增加本案地區性公益，於西南側留設50平方公尺適度綠化廣場空間，且不得與△F5-3重複申請容積獎勵。
- (2) 本案於西南側留設50平方公尺適度綠化廣場，倘西側鄰地整合辦理都市更新或危老改建，兩案開放空間以達呼應。

(七) 本案自101年3月至105年7月與財政部國有財產署及臺北市政府協商公有土地使用用途，財政部國有財產署於105年6月24日同意擬規劃作為社會住宅使用，臺北市政府都市發展局於105年7月4日函復同意申撥本案都市更新分回房地以辦理社會住宅，經臺北市政府108年11月15日函復尚符「臺北

市社會住宅規劃設計基準需求」。

決議：

(一) 人民陳情部分

1. 本案屬自行劃定更新單元，尚有更新單元範圍外所有權人陳情納入更新單元範圍內，經實施者說明溝通協調情形及說明本案歷經16年整合，且範圍內私地主已達100%同意，為維持穩定性及所有權人權益，並經審議會討論後，以原更新案更新單元範圍續行審議。
2. 本案財政部國有財產署陳情經管本市大安區潮州街59巷7、7-1、9、9-1號4棟國有房屋合法建築物認定等意見，經實施者說明於111年4月7日及112年1月12日函請財政部國有財產署北區分署提供相關證明文件，惟財政部國有財產署北區分署尚未提供，故以其他土地改良物計算拆遷補償費，及採SC構造之合理性並經審議會討論後，予以同意。另請實施者協助財政部國有財產署北區分署辦理國有房屋合法建築物認定，後續權利變換計畫階段再依最新建築物登記謄本情形覈實提列相關費用。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案公有土地參與都市更新分回房地及公益設施回饋作為社會住宅之建築設計圖說業經本府108年11月15日檢視尚符「臺北市社會住宅規劃設計基準需求」、都市設計業經本府110年11月30日准予核定，另建築規劃設計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。
2. 本案北側及東南側計畫道路未達8公尺，應退縮補足8公尺與道路順平後，再退縮2公尺以上無遮簷人行步道，退縮2公尺部分無遮簷人行步道，請淨空併同修正植栽位置，且不得設置障礙物。

(三) 消防救災部分

本案救災活動空間修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 財務計畫部分

1. 本案提列特殊費用地質改良與微型樁相關工程費用9,909,275元，經實施者說明委外審查結果之工程必要性及費用合理性，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案人事行政管理費(3%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.25%)皆以上限提列，經實施者逐一說明必要性及合理性，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 估價部分

本案更新後二樓以上均價(879,213 元/坪)及共同負擔比例達 31.92%，請實施者依委員意見修正，授權予更新處檢視後逕予修正，且修正後共同負擔比不超過 31.92%。另本案屬事權分送案，後續共同負擔比例，仍以權利變換計畫為準。

(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)，同意依本府都市發展局核發使用執照所核准之建築容積，給予31.42平方公尺(法定容積0.82%)之獎勵額度。
2. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予191.70平方公尺(法定容積5%)之獎勵額度。
3. $\Delta F4-1$ (捐贈公益設施之獎勵容積)，原則同意給予575.10平方公尺(法定容積15%)之獎勵額度，後續請實施者納入社區規約載明，並請受贈單位依管理維護計畫及捐贈契約規定辦理，發揮公益設施公共使用效益，避免違規及閒置使用，後續並納入建築執照列管事項加註。
4. $\Delta F4-2$ (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 原則同意給予41.61平方公尺(法定容積1.09%)之獎勵額度，請實施者於核定前取得捐贈同意書，後續依實際銷售淨利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。
5. $\Delta F5-1$ (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積) 同意給予383.40平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度。另為增加公益性西南側實施者留設大於50平方公尺綠化廣場空間，不得設置圍籬且不得與 $\Delta F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 重複計算獎勵面積，並經審議會討論後，予以同意。
6. $\Delta F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予485.87平方公尺(法定容積12.67%)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。另景觀計畫部分，請修正植栽計畫及相關剖面圖，並請分別標示喬木、草皮及栽植槽範圍。
7. $\Delta F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予230.04平方公尺(法定容積6%)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，惟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「銀級」以上。

8. 本案申請容積獎勵合計1,939.14平方公尺(50.58%)已超過法定容積之1.5倍之上限1,917.00平方公尺(50%)，故以上限計列。

(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) 本案國有土地比例達 88.85%，且私有土地所有權人僅3人，惟人事行政、銷售及風險管理費率均以上限提列，建請酌予調降相關管理費用，以維參與者權益。</p> <p>(2) 實施者調查區內住宅平均單價約新臺幣(下</p>	<p>1-1 實施者受任人:安邦工程顧問股份有限公司 謝長潤協理</p> <p>(1) 本案相關提列費用均依據「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，經檢討皆具必要性與合理性。人事行政管理費：實施者從民國 96 年整合開發至今已達 16 年，其產生之相關人事、行政、庶務、法律、會計等支出相當可觀，故依提列總表規定提列人事行政管理費。銷售管理費：此部分僅針對實施者分回之房地部分提列廣告銷售管理費。風險管理費：實施者於前期需代墊委託測量、建築規劃設計、都市更新規劃、估價、其他相關專業顧問以及行政管理與開發整合等費用，計畫核定後亦需承擔本案順利完工交屋、營建工程成本波動、不動產市場景氣、政府政策變動不確定因素以及分回房地去化等相關風險；故依規定提列風險管理費。</p> <p>(2) 永康160萬/坪為當時預售屋開價價格，且該案為</p>	<p>第(1)、(2)點意見予以採納，第(3)點無爭點及第(4)、(5)點不予採納，理由如下：</p> <p>第(1)、(2)點有關管理費率及估價部分，業提請審議會討論，依審議會決議辦理，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>同)80萬至90萬元/坪區間，本案收入住宅平均單價計88.24萬元/坪，與第5-16頁所列周邊行情價格區間90萬至160萬元/坪有落差。</p> <p>(3) 本案都市更新審議表所載建築物高度39.7M與第表10-4建築面積計算表地上層樓高合計不符。</p> <p>(4) 本案規劃興建地上12層之非高層建築物，採鋼骨構造興建之合理性。</p> <p>(5) 副本抄送經濟部水利署，案涉貴署經管同小段127-1地號國有土地，惠請查告有無保留公用需求，倘無，請依都市更新事業範圍內國有土地處理原則第7點第1項第1款規定變更為非公用財產移交財政部國有財產署接管，並於移交接管前委託本分署辦理都市更新相關事宜。</p>	<p>大坪數且一層兩戶之華廈，產品規劃與更新單元差異較大，參考程度較低。另該社區5樓於103/1成交價為117萬。故推估101/1應為100-110萬/坪間。</p> <p>(3) 審議資料表中的高度有包含GL抬高高度0.3M，而建築面積表中之GL高度僅計算至防空避難室兼停車空間，於表中有註記，故總建築高度為39.7M。</p> <p>(4) 本案依結構技師建議，考慮基地形狀及結構安全問題，建築物改採SC構造，並已於111年3月17日辦理第二次公開展覽作業。</p>	<p>第(3)點 實施者說明建築物高度為39.7公尺，無爭點。</p> <p>第(4)點 有關鋼骨構造興建，經實施者說明採鋼骨構造興建係考量基地形狀及結構安全，並經審議會討論後，不予採納。</p> <p>第(5)點 有關公用需求，非本更新審議會審議權責，不予採納。</p>
2	吳○○(利害關係人)	2-1 實施者受任人：安邦工程顧問股份有限公司 謝長潤協理	第(1)、(2)、(3)點無爭點，理由如下：

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>(1) 我是鄰地住戶，並沒有反對本案開發，想要了解後方林務局的樹木會如何處理，當地里長也是很重視綠色環保、也重視當地的環境。</p> <p>(2) 上次會議後，都無任何進度，我們該如何追蹤後續建設公司對於樹木之處理進度，我們也希望這個案子能順利開發，但也希望能為後代子孫保有良好的環境。</p> <p>(3) 會後民眾是否能搜尋到今天會議的影音內容?而非都沒有任何資訊可查詢。</p>	<p>(1) 於109年函詢文化局本基地內無受保護樹木，未來開發會盡量評估現有樹木就地移植的可行性。</p> <p>(2) 同上。</p> <p>(3) 聽證會經過審議會過後會核定，核定的時候會經過30天的公告後，後續會有權利變換階段，會有自辦公聽會公辦公聽會及聽證會，以上皆會公告通知。</p> <p>1-2 都更處：吳子瑜股長</p> <p>(1) 聽證紀錄仍以文字紀錄現場確認為主，會後於臺北市更新處網站公告，尚無提供影音內容。</p> <p>(2) 相關更新進度，會於實施者專屬網站更新，更新處亦可查詢目前該案之審議進度。</p>	<p>第(1)點，有關樹木處理，經實施者說明基地內無受保護樹木，未來開發會盡量評估現有樹木就地移植的可行性，無爭點。</p> <p>第(2)點有關臺北市都市更新處網站已更新本案實施進度，無爭點。</p> <p>第(3)點已於聽證會上說明聽證紀錄仍以文字紀錄現場確認為主，會後於臺北市更新處網站公告，尚無提供影音內容，無爭點。</p>
3	<p>范○○里長(利害關係人)</p> <p>(1) 我是當地里長，非常重視當地的環境，請建設公司能說明清楚未來開發時對於環境影響，及樹木移植保護計畫，不要等到實際動工後才讓我們知道實際情況，及會影響到住戶生活品質的部分，盡量都</p>	<p>3-1 實施者受任人：安邦工程顧問股份有限公司 謝長潤協理</p> <p>(1) 有關樹木本基地內雖無文化局認定老樹，未來也會與建築師討論現地保存或移植可行性。未來動工前會提出施工管理維護計畫，也會依照相關法令規定來辦理。</p>	<p>第(1)、(2)點意見無爭點，理由如下：</p> <p>第(1)、(2)點有關施工管理，經實施者說明將依相關法令規定辦理，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>說明清楚，不要讓當地居民擔心動工後會影響到生活品質。</p> <p>(2) 開發商在是否能承諾不會影響到住戶，不可以事後又做不到。</p>	<p>(2) 未來相關工程都會依照相關法令規定來辦理。有關承諾事項，施工時都會依據相關法令辦理。</p>	
4	<p>李○○(當事人) 各位委員、女士、先生：我們現在居住的磚造房屋，是一棟屋齡已有 55 年的老房子，碰到大雨會漏水，遇到地震，會擔心屋子會不會垮了，壓傷我們，甚至老命不保。我和我先生 20 幾歲就搬來這裡，如今都超過 80 歲了，因為沒有電梯，幾年前上下樓梯就感到吃力，只好盡量減少外出。我們和建商初期洽談都更的事，是民國 94 年，就算 96 年市府公告劃定為都市更新單元，如今也有 17 個年頭了，我們一直痴心等待，可惜至今仍未接獲佳音。今天在此深深的期盼各位委員能夠協助我們，早日定案。也希望我們的好鄰居好朋友相助支持。更希望本案的實施者無論在舊屋拆除及興建新屋期間都能確實做好敦親睦鄰的工作，畫上美好句點。謝謝大家！</p>	<p>4-1 實施者受任人：安邦工程顧問股份有限公司 謝長潤協理 本案私有土地為 100% 同意，因有鄰地陳情意見故無法走 168 程序，接來程序可以盡快進行。</p>	<p>本項無爭點，理由如下： 有關都市更新早日定案，無爭點。</p>
5	<p>朱○○(利害關係人)</p>	<p>5-1 實施者受任人：新美開發股份有限公司 游忠政特</p>	<p>本項不予採納，理由如下：</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>我是離本案最近的里民，剛才聽到李小姐的訴求，我們也能體諒，也希望這個案子能盡快實施，但是否能請實施者召開說明會，讓我們鄰地的居民能了解本案後續更新後規畫圖面，例如棟距及樹木規劃。</p>	<p>助 承如剛才住戶反應一直接獲回應「依法辦理」，但我們確實只能依法辦理，本案經財政部國有財產署 105 年 6 月 24 日台財產北改字第 10550005140 號函同意擬規劃作為社會住宅使用，並經臺北市政府都市發展局 105 年 7 月 4 日北市都企字第 10535505200 號函同意申撥本案都市更新分回房地以辦理社會住宅，並經都市設計審議。公聽會召開是依照規定辦理，並寄發公聽會相關資料，公聽會公告資料亦於里長辦公處張貼。政府針對建築設計、及施工規定皆有非常嚴格規定，實施者也只能依法辦理。</p>	<p>有關召開說明會，非本更新審議會審議權責，不予採納。</p>
6	<p>吳○○(利害關係人)</p> <p>(1) 是否可以請更新處針對社會住宅召開說明會讓周圍里民能了解、安心。</p> <p>(2) 本案延宕多年，是否能說明何時會動工，我們想了解對我們鄰地的影響程度。</p> <p>(3) 針對樹木評估，依了解建築設計圖已公告，是</p>	<p>6-1 都更處：吳子瑜股長 所有權人財政部國有財產署，更新後分回社會住宅是由都市發展局規劃、經營，故需要住戶向都發局申請相關說明會。</p> <p>6-2 實施者受任人：安邦工程顧問股份有限公司 謝長潤協理</p> <p>(1) 本案是事權分送，預計實際施工需要約二年後。</p> <p>(2) 樹木移植部份仍需要景觀顧問及建築師評估。</p> <p>(3) 本更新單元三面臨路，車道出入口規劃於北側 7.27 公尺道路，未來會退縮補足 8m，並與道路順平，再退縮</p>	<p>第(1)點意見不予採納、第(2)、(3)及(5)點無爭點、第(4)點不予採納，理由如下： 第(1)點 有關社會住宅說明會，非本更新審議會審議權責，不予採納。 第(2)點有關施工管理，經實施者說明將依相關法令規定辦理，無爭點。 第(3)、(5)點 有關建立良好的</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>否有最新的建築設計圖可讓鄰地居民參閱。</p> <p>(4) 杭州南路二段61巷作為車道出入口，是否有考量鄰地進出安全疑慮？</p> <p>(5) 剛才實施者特助回答僅能依法執行，我們只希望建商能委婉的回應鄰地住戶，而非一口就只回應「依法辦理」，希望能在執行時能夠與周圍里民建立良好的溝通管道。</p>	<p>人行步道，對於周邊交通影響最小。</p> <p>(4) 若鄰地住戶對於建築設計有任何問題，皆可向實施者詢問，實施者必詳實回應。</p>	<p>溝通管道及公開資訊等，經實施者說明皆可向實施者詢問，無爭點。</p> <p>第(4)點 有關車道出入口，經實施者說明北側道路退縮補足8公尺與道路順平後再退縮人行步道，經審議會討論後，不予採納。</p>

- (八) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，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。