

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 611 次會議紀錄

113 年 1 月 25 日府都新字第 1136006913 號

壹、時間：民國 112 年 12 月 22 日（星期五）上午 9 時 0 分

貳、地點：臺北市政府北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：討論案 1 王玉芬召集人、討論案 2 簡瑟芳副召集人

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、「擬訂臺北市士林區天山段二小段 116 地號等 4 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 王竹君 02 2781-5696 轉 3067)

討論發言要點：

(一) 本案討論前，朱萬真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) 臺北市政府財政局(公有地管理機關)(出席並提供書面意見)

1. 事業計畫：

(1) 拆遷補償費：本案合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費係委託估價師查估殘餘價值，惟附錄 90、91 頁僅檢附部分戶數之查估資料，請實施者補充完整估價查估資料佐證。

(2) 信託管理費：本案以報價單金額提列信託管理費 1,500 萬元，未檢附實際合約影本，請於核定前檢附，並擇低提列。

(3) 其他：

A. 審議資料表、第 15-1 頁表 15-2 更新前後效益評估分析表、第 13-8 頁風險管理費計算說明，更新前戶數皆與第 3-1 頁所載戶數不一致，請釐清修正。

B. 審議資料表之同意比例欄位漏未填寫，請修正。

2. 權利變換計畫：第 7-2 頁表 7-14 三家估價結果比較表，土地所有權人應分配權利價值數值（展碁不動產估價師事務所）未更新，且與事業計畫第 13-10 頁所載不一致，請釐清。

(三) 財政局 黃于珊幹事（書面意見）

無意見。

(四) 地政局地價科 徐子偉幹事 (書面意見)

P. 62單位容積邊際調整土開分析，編號2與編號4地上同為20層，地下分別規劃B6、B5，營造施工費單價卻相同，其合理性請補充說明。

(五) 地政局測繪科 陳光熙幹事 (書面意見)

表11-5土地他項權利登記清冊表，建請補列更新後「設定權利範圍」欄，並依取得之土地權利範圍寫，以利後續登記作業。

(六) 交通局 葉志韋幹事 (書面意見)

1. P. 14-1、P. 19-20及P. 附錄52，有關本案所設4席法定無障礙汽車位管理事宜，仍請依內政部110年7月14日內授營建管字第1100811552號函釋於管理規約載明「無障礙停車位係提供身心障礙者、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。」，以符立法意旨，另為免無障礙汽車位所有權人因相關限制影響其權益，建議將另2席法定無障礙汽車位 (B2-165及B2-175) 亦列為不供選配之大公。
2. P. 14-1，三、其他，刪除第3點「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」，保留第6點，並修改項次編號。

(七) 消防局 洪晴泉幹事 (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抱持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。」。

(八) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事 (陳朱廷代)

依照臺北市高氣離子混凝土建築物善後處理自治條例第7條第3項規定「前項重建建築物位於第一種住宅區、第二種住宅區者，得不受臺北市土地使用分區管制自治條例第11條建築物高度比、第11條之1建築物高度及樓層、第15條後院深度比之限制。但其建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之5倍。」，故本案高度符合規定。

(九) 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，另依所附都市更新事業計畫報告書審議資料表，P.9-1、P.19-2所載開發條件，亦無涉都審程序，故本案無意見。

(十) 建築管理工程處 朱芳毅幹事

1. 依臺北市面臨現有巷道申請建築原則第7點第2項規定，建築基地正面臨接計畫道路，側面或背面又臨接現有巷道者建築物高度免受現有巷道之限制，該現有巷道如係經指定建築線有案者，並得比照辦理。執行上基地已臨接計畫道路，其側邊或後面為有建築線現有巷道皆依前開規定辦理。
2. 請實施者說明基地最高點是否在基地右上角之位置，是否符合整地原則「整地之地面無超過周遭最高點」之要求，另依整地原則擋土牆地下室僅能設置一處開口，惟依圖面其左側設有一處車道開口，右側似設有大廳或接待廳之開口，請將相關說明標示清楚。
3. 依整地原則擋土牆覆土厚度達1.5公尺即可，另因應地形擋土牆非一定需達3公尺，而是各個整地地面需為3公尺一階，請實施者再行檢討。

(十一) 蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

1. 事業計畫選配原則建議刪除第4點，以符通案原則。另對於有超額選配需求者，建議參考其他自主更新會之做法，於最後統一銷售時，以銷售價格扣除仲介費或銷售價格扣除5%之優惠進行價購，此對更新會後續結案前之運作較為順利。
2. 聽證答覆內容部分議題未逐一回應，建議後續會議重新補充各發言之完整回復。
3. 本案基地有高低差，請實施者團隊提供相關資料供估價師評估更新前後價格之參考。

(十二) 簡裕榮委員(出席並提供書面意見)

選配原則之調整修改，涉及所有權人權益，故權利變換計畫內容變更，宜依都更規定辦理。

(十三) 葉玉芬委員

本案所有權人是否皆知悉超選部分應給付之價金係以估價金額或特定時點之市場價格為計算基礎，請實施者說明。

(十四) 賀士庶委員

1. 事業計畫書P.19-63 CC'剖面圖，基地內退縮之人行步道旁擋土牆及圍牆總高度將近4公尺，對行人具壓迫性，查擋土牆覆土寬度超過1.5公尺，建議擋

土牆以逐層退縮方式辦理，提升人行舒適性。

2. 基地範圍內左下角突出部分，其鄰地有占用情形，請實施者說明處理方式。另車道出入口前之排水溝以加蓋方式處理，以迴轉半徑及車行轉彎來檢視，是否能夠併同現有巷道規劃做車道使用。
3. 地下2層無障礙車位(編號175、176)進出梯廳之動線較不友善，是否再行調整，以利行動不便者通行。

#### (十五) 鐘少佑委員

天母東路105巷9弄有地勢往下之情形，陳情人表示3號門牌之1樓低於道路地平面，現權變計畫書與估價報告書皆無該戶現況照，查網路街景3號1樓確實有部分低於道路平面情形，請估價師回應其對估價之影響。

#### (十六) 林光彥委員

1. 請實施者依陳情人所列之超額加選情形表，補充檢討本案選配內容是否符合選配原則之超額選配處理方式並檢附相關資料。
2. 同意刪除選配原則第4點，考量本案為海砂屋且為自主更新，已滿足一戶換一戶，惟選配原則第4點對於本案性質不符合亦違反通案慣例，故審議會得依權責刪除選配原則第4點，並退回更新會重新按修正後之選配原則進行選配作業後，再行續審。餘選配原則請實施者併同檢視順修。另選配原則修正後，請實施者通案考量建築單元是否滿足原所有權人一戶換一戶，避免造成建築規劃與選配原則無法相互搭配之情形，致未能達成所有權人回到原居住地之目標。
3. 經陳情人表示更新會有決策運作程序不完整及未議決係以自建或合建方式申請都市更新案等情事，請實施者說明都市更新事業計畫擬訂之全部草案內容，係於何次會議予以決議，及召開成立大會與歷次會員大會之期日，另倘無召開會員大會就「全部」計畫案予以議決，則應重新召開會員大會，並就修正後之事業計畫及權利變換計畫，依都市更新會設立及管理解散辦法第10條規定辦理。

#### (十七) 楊欽文委員

1. 依實施者說明係以估價金額為計算超選補繳金額之基礎，本案實施者為更新會，倘所有權人皆無超選，考量市價與估價之價差，剩餘房屋未來以市價進行銷售，銷售後回饋予更新會各所有權人之分配利益會比較大；倘僅有特定理監事超選，則超選部分之價差則由特定理監事做分配，此部分應為陳情人之疑慮，實施者應予以說明及釐清。

2. 本案規劃4席無障礙車位，惟依規定設置3席即可，故建議將另1席無障礙車位修正為一般車位。另有關住戶管理規約之無障礙車位部分皆敘明為不得約定專用，惟本案部分無障礙車位係由所有權人選配與前開說明不一致，請修正。另無障礙車位選配人及未來承購者均應具備無障礙車位使用資格，方得停放利用，且該車位係屬法定車位，故僅限社區買賣交易，其相關使用規範及限制應使選配人知悉。
3. 交通局意見係表示第3點與第6點內容重複，故請實施者修正。

#### (十八) 邵琇珮委員

1. 依臺北市高氣離子混凝土建築物善後處理自治條例第7條規定係排除本市土地使用分區管制自治條例第11條，但並無排除土管自治條例第13條之檢討，現本案基地臨接一條計畫道路，南、北側各臨接指定建築現有案之巷道，依照臺北市都市計畫施行自治條例之道路定義，係指定有案之現有巷道視同道路，故南北側臨接之第2條、第3條道路仍應依照土管自治條例第13條規定檢討建物高度比。
2. 建管處之說明涉及法律位階問題，臺北市面臨現有巷道申請建築原則係為原則，現以原則去排除本市土地使用分區管制自治條例規定之部分，後續仍需釐清。

#### (十九) 簡瑟芳副召集人

1. 請實施者說明本案所有權人是否皆知悉有超額選配之權利及部分所有權人有超額選配之情形。
2. 查表10-2土地及建築物分配清冊，序號40超選36%，序號43選配2戶單元，其超選情形亦未符合實施者之選配說明，請實施者全案檢視釐清。另序號68、69、70、71係為合併選配，其選配單元及單元價值之欄位應予以合併表示。

#### (二十) 陳建華副召集人

同意刪除選配原則第4點，惟倘涉建築規劃修正將延長都更時程，考量本案係屬海砂屋，建築規劃是否須修正部分，建議由更新會自行討論。

#### (二十一) 都市更新處

1. 基地南側之都市更新案係由臺北市士林區天山段二小段121地號等5筆土地都市更新會擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區天山段二小段121地號等5筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，規劃地上15層地下3層建築物，經本府於108年11月7日府都新字第1083018043號函核定在案，土地使用分區為第二種住宅區，係屬海砂屋，提列拆遷安置費25,778,326元，共負比

為28.51%，此案於109年12月23日開工備查。

2. 基地北側之都市更新案係由桓鉅建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區天山段二小段114地號等2筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，規劃地上12層地下3層建築物，經本府於109年1月21日府都新字第10830178813號函核定在案，土地使用分區為第二種住宅區，係屬海砂屋，提列拆遷安置費14,400,000元，共負比為37.62%，此案於110年6月24日開工備查。

實施者說明及回應：

### (一) 陳情意見部分

- (1) 本案為自主都市更新案，成立更新會之用意係以自建方式推動都更，故於成立大會時僅有兩個主題，即以自建案方式推動與議決章程及理監事人選，合建議題係部分住戶提出之需求，過程中，已向不同意戶說明推薦之建商並已電話溝通，惟建商表達尚無合建之意願，另倘後續建商有意合建，應由建商主動開說明會及提出合建條件，並取得住戶同意。本案申請報核時同意比為80%，現同意比達83%，故溝通協調有所成效。
- (2) 理事會選舉辦法疑義部分，更新會於110年12月召開第一次會員大會修訂章程，並於章程附件納入理監事選舉辦法，使第二屆理監事選任方式更完善，相關議事錄檢附計畫書。另更新會就計畫書內容拆分於兩次會員大會議決，且同意比例皆符合都市更新會設立管理及解散辦法之規定。

### (二) 選配原則部分

1. 實施者於選配前已提供選配原則予住戶，並於會員大會說明選配方式，所有權人選屋條件皆一致，並知悉其超選之權利，且其超額選配部分，按估價金額給付差額。另其他更新會額外規範超過應分配部分之價差找補方式，惟本案無此規範，故按照法令規定繳領差額價金。另陳情人所列名單後續會逐一查核是否符合選配原則並檢附相關資料。
2. 後續配合刪除選配原則第4點併同順修其餘選配規定，並依修正後選配原則重行選配作業，以及修正計畫書後依都市更新會設立及管理解散辦法第10條規定召開會員大會。
3. 本案基地前後皆有更新案，本案與前後案因興建樓層差異及適用提列標準版本不同，導致營建單價有所差異，又營造費用屬共同負擔之大宗支出，致共同負擔比有明顯之差距。又本案實際成本後續將與各協力廠商簽約費用計算，其營造費用尚屬未知，故計畫書之比率僅為參考依據。

### (三) 建築規劃設計部分

1. 無障礙車位部分，本案原規劃4席無障礙車位並經所有權人選配，後配合幹事會意見修正，經協調後將2席列為大公、2席維持原規劃。另管理規約部分，依交通局意見辦理。
2. 臺北市面臨其他指定建築線現有巷，依規定可不受高度限制。
3. 圖面上已畫車道虛線，並標示尺寸檢討無誤。無障礙動線經整體檢視，有開口及通路可至梯廳，至於地下二層175、176號行動不便車位規劃留設1.5公尺寬走道連通樓梯間及電梯間之開口，後續依委員意見再檢討無障礙通行便利性。
4. 有關基地左下角部分為臺北市政府財政局之土地，屬本案都更範圍，現有鄰房侵占情形，經協調後已部分拆除，後續配合修正計畫書圖面，另車道出入口配合微調使其順暢。
5. 基地北側剖面，依臺北市整地原則基地高低差大於3公尺時，每3公尺設一個GL線，本案基地高低差6公尺，故分段設3個GL，每一GL小於3公尺，並依道路狀況設置擋土牆，故擋土牆有高度不同之情形，且最高不得超過3公尺。本案留設退縮之人行步道，依整地原則辦理；另倘分階段設置擋土牆，因需回填土1.5公尺，倘分兩個階段合計達3公尺之距離，該距離將影響建物深度。整地原則已有考慮道路邊之人行步道，其擋土牆超過1.2公尺時要退縮人行步道之寬度，現本案退縮2公尺人行步道，且無申請人行道獎勵。

#### (四) 權利變換及估價部分

1. 有關天母東路105巷9弄3號之估價說明如下：
  - (1) 目前評估其位置上仍屬一樓。由路面進入9弄3號之內部有高低差係因更新範圍地形所致，且現場勘估時由路面走入客廳樓梯階數僅約為4階，其通風，採光甚至出入或使用之便利性等各項因素皆與一般公寓地面層無重大差異，且由內部照片顯示其屬性亦非接近或類似陽光屋型態。
  - (2) 依據現況圖，標的出入道路屬巷道之緩坡，現況上其出入口係直接接連巷道進出。經重新檢視勘估時所拍攝之相片及使用情形後，其並非興建時將地面層部分刻意下挖所致，故本案不就該情形進行調整，後續依委員意見檢附相關資料。
2. 餘依委員及幹事意見檢討修正。

#### 會議決議：

##### (一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人尚未同意參與更新，及聽證時提出有關選配原則、融資、

資金控管、續建機制等風險管理事項、理監事選任及合建事宜等陳情意見，經實施者說明並經審議會討論後，選配原則部分請刪除第4點超額選配之規定，再重行辦理選配作業，並請全案檢視相關內容。

## (二) 建築規劃設計部分

本案涉及「臺北市山坡地地形申請建築之整地原則」及「臺北市面臨現有巷道申請建築原則」等檢討，請實施者依委員及幹事意見修正。另無障礙汽車位請調整規劃為3席，並將原1席無障礙車位調整為一般車位，並請實施者依委員意見修正住戶管理規約。

## (三) 消防救災部分

本案消防救災活動空間檢討修正情形，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. 本案提列印花稅1,942,726元，依提列總表自組更新會不提列稅捐項目，惟依第587次審議會決議「倘更新會之印花稅屬法令規定需支應之費用，則同意提列」，並依本市稅捐稽徵處112年7月11日函釋說明更新會仍應繳納印花稅，故同意本案提列印花稅，經審議會討論後，予以確認。
2. 本案提列其他規劃簽證費之交通影響評估費用310,000元，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。
3. 本案以報價單金額提列信託管理費15,000,000元，經實施者說明於核定前檢附信託合約，並經審議會討論後，請實施者以合約與報價單擇低提列。
4. 本案提列更新會運作費5%、銷售管理費6%、風險管理費12%，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。

## (五) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形、更新後二樓以上均價由919,785元/坪調整為933,125元/坪，共同負擔比由37.35%調整為36.04%，及權利變換登記清冊部分，請實施者依幹事及委員意見修正。

## (六) 建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：
  - (1) #5高於法定容積部分核計之獎勵，依本府都市發展局核發之原建築容積認定，同意給予5,553.03平方公尺(法定容積146.84%)之獎勵容積。

- (2) #6 建築物結構安全條件獎勵，同意給予 368.16 平方公尺(法定容積 9.74%)之獎勵容積。
- (3) #14 時程獎勵，同意給予 378.16 平方公尺(法定容積 10%)之獎勵容積。
- (4) #15 基地規模獎勵，同意給予 200.42 平方公尺(法定容積 5.30%)之獎勵容積。

2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) 建築規劃設計(二)，本案基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上，同意給予 37.82 平方公尺(法定容積 1%)之獎勵容積。
- (2) 建築規劃設計(四)，本案經檢討尚符合臺北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之建築設計類別，同意給予 113.44 平方公尺(法定容積 3.00%)之獎勵容積。
- (3) 促進都市更新(二)，同意給予 147.26 平方公尺(法定容積 3.89%)之獎勵額度。

3. 都市更新容積獎勵申請容積獎勵合計 6,798.28 平方公尺(法定容積 179.77%)，已超過法定容積之 1.5 倍及原建築容積+0.3 倍法定容積之上限，故以上限 6,707.53 平方公尺(法定容積 177.37%)計列。

4. 高氣離子混凝土建築物重建容積獎勵，依本府都市發展局 104 年 11 月 25 日北市都建字第 10439769400 號、107 年 10 月 29 日北市都建字第 10761352761 號及 107 年 11 月 1 日北市都建字第 10761371271 號函，同意給予 2,770.39 平方公尺(法定容積 73.26%)之獎勵額度。

(七) 聽證紀錄部分：本案聽證紀錄請實施者針對陳情人所提意見逐點補充回復。

(八) 本案都市更新事業計畫及權利變換計畫經大會審議，選配原則請刪除第 4 點超額選配之規定並請全案檢視，以及估價部分依委員及幹事意見修正後，請依都市更新條例相關規定再重行辦理選配作業。另請實施者依「都市更新會設立管理及解散辦法」規定召開會員大會說明全案計畫書修正情形，使所有權人知悉。後續於收受會議紀錄起 6 個月內應檢具修正後計畫書圖並檢附修正內容對照表送都發局辦理續審。

二、「擬訂臺北市南港區南港段一小段 522 地號等 45 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 呂承嶸 02 2781-5696 轉 3200)

討論發言要點：

(一) 財政局 石皓文幹事(書面意見)

前次幹事意見已修正，或將提請大會討論，本局無意見。

(二) 地政局地價科 張家銘幹事 (書面意見)

修正後無意見。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事 (書面意見)

表11-7、11-8建物登記清冊表，倘同一主建物有多個停車位，請填明各車位共有部分權利範圍，以利後續登記作業(例：東區序號181、西區序號101)。

(四) 交通局 紀韋廷幹事 (書面意見)

前次意見已修正，爰本局無意見。

(五) 消防局 鄭正奇幹事 (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 張書維幹事 (書面意見)

本案曾辦理都審程序，本府105年10月13日府都設字第10536374900號函核定在案，所附簡報有關陳情、財務、權變估價、自提修正及聽證等討論事項無涉都審程序，故本案無意見。

(八) 陳建華副召集人

1. 有關第一位陳情人所提代拆機制，其前提需要有真誠磋商的過程後，再向政府申請代為拆除程序。
2. 有關陳情人所提送審時程問題，請承辦科說明。

(九) 都市更新處

中央法令無針對事業計畫核定後權利變換計畫送審時間規定，本處已訂定相關稽考機制，針對事業計畫核定後久未送權利變換計畫案件，提請專案小組由實施者檢送相關計畫書續審。惟本案於訂定專案小組機制前業已辦理權利變換計畫報核作業。

實施者說明及回應：

- (一) 有關本案都市更新時程，實施者於事業計畫核定後至權利變換計畫報核期間，因與部分所有權人持續溝通權利變換價值分配事宜，並與全體所有權人辦理模擬選配，並非事業計畫核定後就停擺，期間持續與未同意本案之

所有權人進行溝通協調。

- (二) 有關陳情人表達共同負擔比採東、西區分算，以不超過40%為原則之意見，前經事業計畫幹事複審會議討論並說明。亦多次向所有權人回應及說明，本案因涉及計畫道路移設，無法劃分道路用地更新前後產權歸屬，且有進行容積調派，共同負擔無法分算，後續審議亦無意見。另事業計畫階段共同負擔比率亦依審議結果調降至38.99%。權利變換計畫之共同負擔費用係依提列總表規定計算，更新後估價以權利變換計畫評價基準日為準。
- (三) 本案選配以分東、西區基地原區位為原則，東區所有權人優先選配東區單元，西區辦理方式亦同，選配原則並無規定所有權人不得跨區選配，且本案於選配過程中有西區所有權人選配東區單元，因未與其他所有權人重複選配，故本案權利變換選配亦有跨區選配之情形，並未限制選配。
- (四) 本案於事業計畫階段共同負擔比率為38.99%。而在權利變換計畫階段依評價基準日調整貸款利息、營建物價指數調整、依所有權人實際選配結果計算相關稅捐等，共同負擔比率為42.15%。本案更新後售價較事業計畫階段增加（事業計畫住宅單價：東區723,958元/坪，西區678,446元/坪；權利變換計畫住宅單價：東區794,423元/坪，西區742,407元/坪）亦使事業計畫及權利變換計畫共同負擔比率有所差異。
- (五) 有關地政局幹事所提計畫書建物登記清冊審查意見，實施者配合修正。
- (六) 本案財務計畫租金補貼費用以101年估算費用提列，係採事業計畫核定基準作為費用提列，如提高租金補貼費用相對增加共同負擔費用，造成所有權人權益受損，懇請審議會同意本案以事業計畫基準提列，以維持計畫穩定性。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人未同意參與更新及人民陳情意見，請實施者持續溝通協調。

(二) 財務計畫部分

本案提列人事行政管理費(4.8%)、銷售管理費(5.67%)、風險管理費(13%)，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。

(三) 權利變換及估價部分

本案各樓層涉及轉管估價情形、全案二樓以上平均單價779,436元/坪（東區794,423元/坪、西區742,407元/坪），共同負擔比42.15%，經實施者說明

估價報告書修正情形，並經審議會討論後，予以同意。餘建物登記清冊等，請依地政局幹事意見修正。

#### (四) 自提修正部分

1. 實施者於聽證後與所有權人調整分配單元及停車位，經實施者說明於不影響其他所有權人權益及共同負擔之下做調整，並經審議會討論後，予以同意。
2. 99年版「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」之建材設備等級表內容，部分項目內容誤植修正，經實施者說明未影響財務計畫，並經審議會討論後，予以同意。

#### (五) 聽證記錄

序號	發言次序	答覆	決議內容及理由
1	<p>臺北市府工務局新建工程處（當事人）（書面意見）</p> <p>1. 復本府 112 年 9 月 26 日府都新字第 11260044223 號函。</p> <p>2. 有關旨案都更案，涉及本處經管南港區南港段一小段 409-14 及 409-16 地號土地使用分區為「道路用地（公共設施用地）」，本處將依都市更新相關規定參與都更，業以 111 年 3 月 8 日北市工新配字第 1113013881 號函、111 年 3 月 25 日北市工新配字第 1113013916 號函、112 年 1 月 9 日北市工新配字第 1113105376 號函復在案。</p> <p>3. 有關本府訂於 112 年 10 月 16 日舉辦旨案會議，本處不克派員與會。</p>	<p>實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會 董政彰主任</p> <p>遵照辦理。</p>	<p>第 1 點至第 3 點</p> <p>本案道路用地後續依權利變換計畫內容辦理，故無爭點。</p>
2	<p>許○○（當事人）（書面意見）</p> <p>非常高興感謝各位所有權人</p>	<p>實施者受任人：財團法人都市更新研究發展</p>	

序號	發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>共同努力讓 R13 都更改建案順利進行，目前完成了財產信託，一路以來筑丰公司的整合協調、盡心盡力更是功不可沒。</p> <p>1. 已完成台北富邦銀行信託契約，請提供銀行財產信託簽約契約書內容。</p> <p>2. 依據實施者：筑丰公司中華民國 112 年 9 月台北市南港區南港段一小段 522 地號等 45 筆土地都市更新權利變換計畫案公告【審議會版】。拾貳、實施進度表 12-1，最後時程約 2031 年 6 月，將近 8 年時間時程過長，政府德政積極在推動老舊房屋更新，縮短行政流程，保障居安，確保地主所有權人財產的權益。</p>	<p><b>基金會 董政彰主任</b></p> <p>1. 信託合約富邦銀行用印中，完成後提供予住戶。</p> <p>2. 有關時程部分，預計 2024 年權利變換計畫核定，若未完成所有建物拆除，後續由市政府協助辦理代拆程序，後續施工興建、產權登記等程序，期望 2031 年完工。</p>	<p>第 1 點 提供信託合約內容非本更新審議會審議權責，故無爭點。</p> <p>第 2 點 更新案時程依都市更新條例相關規定辦理，故無爭點。</p>
3	<p>許○○(許○○代)(當事人) (書面意見)</p> <p>非常高興感謝各位所有權人共同努力讓 R13 都更改建案順利進行，目前完成了財產信託，一路以來筑丰公司的整合協調、盡心盡力更是功不可沒。</p> <p>1. 請實施者依市政府建管處核准建築執照日期報開工，到領到使用執照時間，請說明正確時間，對實施者、更新戶地主共同財產</p>	<p><b>實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會 董政彰主任</b></p> <p>1. 有關時程部分，建照申請預計 4 至 6 個月，拆除時程 6 個月，申報開工 2024 年底，施工時間約 4</p>	<p>第 1 點 更新案及建管相關時程依都市更新條例及建管相關規定辦理，故無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>權益保障。</p> <p>2. 報告一樓商業店面大門出入，進出安全舒適，配合大樓建築整體美觀，大門寬 2 米，兩扇門對開，敬請採納。</p> <p>3. 已完成台北富邦銀行信託契約，為確保續建信託機制健全，請提供銀行財產信託簽約契約書內容。</p>	<p>年。</p> <p>2. 事業計畫與權利變換計畫分送，事業計畫業經市政府核准，倘變更建築圖面，須辦理變更事業計畫，經市政府審查。</p> <p>3. 台北富邦銀行目前辦理信託合約用印中，後續提供予所有權人。</p>	<p>第 2 點 建築規劃設計業經事業計畫核定，且本案係權利變換計畫，不予採納。</p> <p>第 3 點 提供信託合約內容非更新審議會審議權責，無爭點。</p>
4	<p>王○○(王○○代)(當事人) (書面意見) 北市府 Q</p> <p>1. 本案審議版的資料是否沒有檢附實施者所擇定的宏大不動產估價師聯合事務所之完整估價報告書，僅檢附一部分呢，請問法規有規範不可以附完整嗎？再者依「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告範本及審查注意事項」內容已有去個資識別化規定，故無個資洩漏之疑慮。</p> <p>2. 承上題，本案審議版的資料在未檢附完整「宏大不動產估價師聯合事務所之估價報告書」下，那如何讓都更戶們可以利用上揭完整資料去洽詢專業人士？進而可以在聽證會上提出所屬問題呢？</p> <p>3. 111 年 10 月 21 日在貴府辦理的公辦公聽會當日上</p>	<p>4-1 機關單位：臺北市都市更新處 呂承嶸工程員</p> <p>1. 第 1、2 點有關估價報告書部分，實施者會檢附完整報告書給市府，若所有權人需要完整估價報告書，可向實施者調閱或向更新處申請閱卷。</p> <p>2. 第 3 點，公聽會相關紀錄也是依法定程</p>	<p>第 1 點及第 2 點 本案聽證公告計畫書依都市更新條例施行細則第 8 條規定辦理。另估價報告書內容摘要亦檢附於計畫書附錄，且所有權人得依閱卷相關規定申請調閱，無爭點。另有關本案估價相關資訊之提供，請妥予向所有權人說明。</p> <p>第 3 點 本案依本市都市更新權</p>

序號	發言次序	答覆	決議內容及理由				
	<p>有反映實施者的抽籤程序有未依程序之疑慮，亦請貴府調閱當日錄影畫面進行確認，在這想請問貴府在公聽會後有發文請實施者提供當日抽籤會議流程之錄影畫面予貴府嗎？因要向貴府提出申請閱卷，謝謝。</p> <p>4. 勞工安全衛生名稱已修正為職業安全衛生，不過本案審議表 8-4 頁營造工程費用估算表仍採用勞工安全衛生項目。</p> <p>實施者 Q</p> <p>1. 本案審議版 8-2 頁 D 棟 1 樓高度為 4.5 公尺，然在本案都市事業計畫核定版 16-4 頁明明陳述西區 1 樓高度都是 4.6 公尺（沒有看到有 D 棟 1 樓高度 4.5 公尺的陳述），想請實施者做說明，謝謝。</p> <p>2. 針對本案審議版 8-10 頁實施者風險管理費說明之問題處。</p> <table border="1" data-bbox="252 1771 676 2089"> <thead> <tr> <th data-bbox="252 1771 347 1816">項目</th> <th data-bbox="347 1771 676 1816">問題處</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="252 1816 347 2089">資本</td> <td data-bbox="347 1816 676 2089"> <p>3. 資金投入多少呢？畢竟它是風險管理費比理評估項目之一，總得明確說明，以供客觀判斷。</p> <p>4. 人力投入多少呢？畢竟它是風險管理費比</p> </td> </tr> </tbody> </table>	項目	問題處	資本	<p>3. 資金投入多少呢？畢竟它是風險管理費比理評估項目之一，總得明確說明，以供客觀判斷。</p> <p>4. 人力投入多少呢？畢竟它是風險管理費比</p>	<p>序辦理申請調閱。</p> <p>3. 第 4 點，勞工安全名稱修正，再請實施者檢視後提請審議會確認。</p> <p>4-2 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會 董政彰主任</p> <p>1. 西區 D 棟 1 樓，樓高 4.5 公尺，其餘一樓樓高皆為 4.6 公尺。</p> <p>2. 風險管理費率於事業計畫階段經審議會已通盤考量本案資本、創意、管理技術及承擔風險等項目，由 14% 下修為 13%。</p>	<p>利變換選配作業須知辦理，於計畫報核時皆檢附相關文件，故無爭點。</p> <p>第 4 點 有關財務計畫營造工程費用估算表修正情形，請實施者配合修正，予以採納。</p> <p>第 1 點 有關營建費用西區 D 棟一樓樓高誤植部分，業經幹事及權變小組同意修正，予以採納。</p> <p>第 2 點 風險管理費率業提請審議會討論，依審議會決議辦理，不予採納。</p>
項目	問題處						
資本	<p>3. 資金投入多少呢？畢竟它是風險管理費比理評估項目之一，總得明確說明，以供客觀判斷。</p> <p>4. 人力投入多少呢？畢竟它是風險管理費比</p>						

序號	發言次序		答覆	決議內容及理由
		理評估項目之一，總得明確說明，以供客觀判斷。		
	創意	<p>4. 退縮人行道不是原本法規就規定的嗎？不知這個創意是啥呢？</p> <p>5. 推動老舊建物改建等，原本都更就是老舊建物改建的一種方式，不知這個創意是啥呢？</p> <p>6. 原都更區域內並非商業環境，反而是工廠環境，另所謂融合都市紋理是啥？不知這個創意是啥呢？</p>		
	管理技術	2. 超過樓層建築，僅有東區建物，西區建物並沒有，所以管理技術僅應用在東區建物上，而非全案。		
	承擔風險	<p>4. 疫情已慢慢趨緩，另營建成本風險已在本案審議版之營建成本上已有如實反應，該風險已降低至低風險了；若實施者在106年就遞送權利變換計畫報核，那麼的確才有該中高風險需要考量。</p> <p>5. 經濟復甦不如預期要有依據，可能煩請實施者補充說明，是依據個體經濟、總體經濟，抑或貨幣政策何者數據來考量呢？另景氣變化風險，依據國發會景氣號誌燈目前為藍燈（景氣最低迷之號誌燈，已持續10個月）標誌，依經濟循環時間概念，經過一段中長時間後，會由藍燈（低迷）逐漸往紅燈（熱絡）方向行走，本案都市更新權利變換目前尚未核定，待核定後到完工尚有數年時間，屆時早已</p>		

序號	發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>脫離藍燈，其風險早已降低至低風險。</p> <p>6. 施工安全已有職安費用及保險費用編列給付及風險轉移，本項風險已降低至低風險了。</p> <p>3. 本案審議 8-4 頁，連植栽及綠色建築設施費用由實施者自行吸收就有寫入，而西區地質改良及制震設備等費用在本案都市更新事業計畫核定版中，實施者已明確表示自行吸收，不知為何沒有寫入呢？其本案審議版撰寫邏輯讓人無法理解。</p> <p>4. 制震設備，在本案都市更新事業計畫核定版附錄-30 頁中，西區基地 C 棟 12 組，西區基地 D 棟 14 組，東區基地 88 組，總計 114 組，然本案審議版變更為 C 棟 88 組，西基地 D 棟 88 組，東區基地 88 組，其所屬報價單根本對不起來，因報價單僅有 114 組的報價，不知制震費用 21,774,000 元如何出來，要煩請實施者說明。</p> <p>5. 建築工程建材設備等級表之問題（這原本可在北市府幹事會議上進行審查）：            (1) 石材與天然石材的差異性？            (2) 外觀牆面天然石材及磁磚什麼規格或種類？</p>	<p>3. 本案地質改良費用及制震費用載明於權利變換計畫書 P8-4。</p> <p>4. 制震設備東基地規劃 88 組，西基地 C 棟規劃 12 組及 D 棟 14 組。</p> <p>5. 有關建材設備相關建材規格，部分項目須發於正式發包後才能確認，建材設備等級表內容與事業計畫核定版一致。</p> <p>主持人裁示，有關第</p>	<p>第 3 點 西區地質改良及制震設備等費用實施者於事業計畫表示自行吸收，請實施者載明於權利變換計畫內，予以採納。</p> <p>第 4 點 有關制震設備組數不一致部分及東區制震設備提列費用，請實施者修正誤植內容，予以採納。</p> <p>第 5 點 有關本案建材設備等級表自提修正業提請審議會討論，依審議會決議辦理，予以採納。另請實施者後續以書面方式妥予回應所有權人。</p>

序號	發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>(3) 牆面進口拋光石英磚是什麼規格或種類？</p> <p>(4) 牆面水泥漆及乳膠漆之廠牌南寶與長城有同等品嗎？可否佐證？</p> <p>(5) 地坪公共樓梯間高級防滑地坪面材是什麼規格或種類？</p> <p>(6) 地坪二樓以上室內空間可否都用實木地板？</p> <p>(7) 地坪浴廁防滑地磚及石英磚的尺寸為何？</p> <p>(8) 地坪地下室為何不能採「一樓到地下一樓車道地坪鋪設高級車道磚，其餘採 EPOXY 加金鋼砂鋪設處理，停車場平頂級牆面都採用防水水泥漆並附設照明燈具。」之規範呢？</p> <p>(9) 地坪屋頂，因本案有取得黃金級綠建築標章之目標，若住戶能減少冷氣開設，亦能減少二氧化碳的產生，替環保環境貢獻，因防水已有二層次施作，故建請一併施作兩層隔熱層，以達黃金級綠建築之精神，也未超出第三級建材的範圍；另鋪設上揭防水隔熱層後，本就須澆置混凝土層，然依實施者的敘述似乎不用澆置混凝土層直接可</p>	<p>5 點建材設備部分問題共有 20 幾點，經徵詢發言人同意，後續由實施者另以書面回覆補充，並納入聽證紀錄回應處理情形說明。</p>	

序號	發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>以黏貼地坪磁磚，可能要煩請實施者說明。</p> <p>(10) 矽酸鈣板與防潮矽酸鈣板有何不同？</p> <p>(11) 平頂陽台第三級僅有防颱金屬企口板，未有晴雨漆，不知實施者採用晴雨漆的目的為何？畢竟防颱金屬企口板比較耐用，不用擔心脫漆。</p> <p>(12) 門窗設備的金屬門窗隔音靜音設備可隔絕多少分貝之噪音呢？</p> <p>(13) 電梯設備可否確定幾人份電梯，畢竟建築設計圖都已審查通過，其電梯人數應可已確認，因幾人份電梯之價格有所差異。</p> <p>(14) 衛浴設備中飲用水水質淨化工程及設備是什麼？</p> <p>(15) 衛浴設備實施者自評為三級，那麼免治馬桶是否應為應配，畢竟免治馬桶為目前多數建案看可到的設備之一。</p> <p>(16) 衛浴設備淋浴間的隔間是否為強化玻璃呢？</p> <p>(17) 廚具設備實施者自評為三級，為除二級設備外，並含…然單從</p>		

序號	發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>雙口瓦斯爐就已非二級設備，本項經檢視後，其實不太符合三級，可否請實施者說明為何二級設備到三級時就缺漏呢？</p> <p>(18) 停車設備為何沒有停車場自動辨識系統呢？這目前為常見技術及未超出第三級建材範圍。</p> <p>(19) 停車設備，本案在都市更新事業計畫審議過程中，委員有針對停車場出入口安全進行要求，其東、西區雙向平面坡道式出入車道不知為何不採樓車道出入口設警示蜂鳴燈、遙控柵欄，管制車輛進出。另車道適當處設置廣角反射鏡、紅綠燈、警示燈，俾符合當初審查要求呢？</p> <p>(20) 停車設備，監測停車場空氣品質設備建議建置，畢竟實施者都未提及整體停車場的空氣流通方式，再者東區至地下六層，西區地下四層，其實有設置之必要。</p> <p>(21) 電器設備總開關，須有安全至上考量，總開關冷氣應敘明專用插</p>		

序號	發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>座，另暖風機、電烤箱、電鍋、微波爐、洗烘碗機等迴路應為獨立，僅簡單帶過，擔心驗收時無法驗收產生爭議，建議明確。</p> <p>(22) 電器設備各戶配備，未陳述單向三線式 110/220V 供電或四向三線式 220V+變壓供電，不符合第三級建材。</p> <p>(23) 通風工程及空調設備地下室，同(20)，未有各層空氣品質自動偵測感應抽風設備，不符合第三級建材。</p> <p>(24) 門禁管理及保全監控系統外牆、庭園及地下室四周監視警示及報警系統為何沒採用集合監視、錄影、播放等整合性數位影像呢？</p> <p>(25) 門禁管理及保全監控系統各戶門窗及室內未有所有門窗均設定位安全鎖設施，公共樓梯間有防墜網等說明。</p> <p>(26) 採用同等品實施者有無審查機制，是怎樣確認兩者屬於同等品（並非採用同等品的時機，因實施者已有</p>	<p>4-2 實施者受任人：宏大不動產估價師事務所 林韋宏估價</p>	

序號	發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>說明)呢?</p> <p>6. 實施者委託估價師進行估價時，相關估價條件是實施者分別給予三家，還是邀請三家來進行討論後合議之呢?</p>	<p><b>師</b></p> <p>6. 估價條件由三家估價師事務所依都市更新相關審議原則及不動產估價技術規則討論研擬，由實施者發函予三家估價師事務所同時進行估價，後續須經市政府審議。</p>	<p>第 6 點</p> <p>估價師已說明，故無爭點。</p>
5	<p><b>嚴○○ (當事人)</b></p> <p>1. 電動車是未來的趨勢，住戶管理規約中，在東、西區的公設車位有預留充電車位管線，東區有 12 個、西區有 1 個，西區的充電車位相對數量較少，要如何處理。</p> <p>2. 實施者提供的資料，平面圖中垃圾集中處理的位置、信箱位置在哪裡，請標示出來，垃圾處理場所選定之外，還應有廚餘冷藏設備。</p> <p>3. 陽台原採透明玻璃，而非磚牆，建議實施者透明玻璃能否採用有顏色的玻璃，並能抵抗幾級強風?</p> <p>4. 2021 年後申請的建照，地</p>	<p><b>實施者受任人:元宏聯合建築師事務所 陳金安建築師</b></p> <p>1. 地下室一層規劃垃圾車車位及垃圾儲藏室。</p> <p>2. 西區停車位數量較東區少，本案西區於 3 個公設車位預留電動車充電線架。</p> <p>3. 玻璃顏色因涉及建築物色彩，於事業計畫核定，倘修改顏色，涉及變更事業計畫內容，須經市政府審議。玻璃設計經風壓測試，具抗颱風之強度。</p> <p>4. 本案法規適用為民</p>	<p>第 1 點至第 4 點</p> <p>建築規劃設計業經事業計畫核定，且本案係權利變換計畫，故不予採納，惟有關本案建築規劃設計內容，仍請實施者向所有權人妥予說明。</p>

序號	發言次序	答覆	決議內容及理由
	板應鋪設隔音板，這樣的法令規定本案是否適用？	國 101 年，不適用 2021 年樓地板隔音法令規範。	
6	陳○○(當事人)(書面意見) 1. 電動車的充電樁有考慮進去嗎？	實施者受任人:財團法人都市更新研究發展基金會 董政彰主任 1. 公設車位預留電動車充電線架。	第 1 點 業經實施者說明，故無爭點。
7	陳○○(當事人)(書面意見) 關於選屋找補原則，如地主須支付差額價金給實施者，請問： 1. 實施者是否要求地主開立本票？ 2. 若須開立本票，則實施者將於何時要求開立？ 3. 若須開立本票，則本票上之付款日期為何？實施者如何保證交屋日期？	實施者受任人:財團法人都市更新研究發展基金會 董政彰主任 1. 權利變換差額價金找補無須簽立本票，非屬權利變換計畫範疇，再與實施者進行相關差額價金找補程序。 2. 同上。 3. 同上。	第 1 點至第 3 點 涉及實施者與所有權人之私約，非更新審議會審議權責，故無爭點。
8	王○○(王○○代)(當事人)(書面意見) 主持人 Q 1. 請問北市府聽證應行注意事項中第 16 點第 2 項，所謂聽證終結後，決定作成前的「決定作成前」是指本案權利變換被核定前嗎？	8-1 臺北市都市更新處 呂承嶸工程員 1. 聽證終結後，作成決定係指經審議會審議作成之決議，若對計畫內容有疑義時，會於審議會時決議是否重新召開聽證。 8-2 實施者受任人:財團法人都市更新研	第 1 點 都市更新聽證程序依都市更新條例第 33 條規定辦理，由主管機關斟酌聽證紀錄說明採納或不採納理由做成核定，故無爭點。

序號	發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>2. 各管理費用達一定更新規模時，其管理費用非呈現直線型增加而應是遞減趨勢，如經濟學上的邊際成本會均衡成一個定值，而非再繼續成長，除非規模有再變大；本案更新單元面積約為 1910 坪，而本案各管理費用在都市更新審議時皆以上限提列，雖有減列，然比例不多，係因當時充滿不確定性；現今實施者在都更事業計畫核定後 5 年始提權利變換計畫，不外乎希冀貼近市場價格，故建請審議會調降各管理費用之比例。在這提供審議會一個較客觀的方法來去驗證合理的比例，就以驗證人事行政管理費該項來看，請實施者就本案開始以來屬於本案人事管理費範圍內羅列至 111 年 6 月報核權利變換計畫時之所屬明細供審查之用，來對比 106 年所核定的人事行政管理費用所占比例（106 年核定的 1,400 萬元）看看占 1,400 萬元多少比例，來判斷整體比例是否合理，占比比例若未達 65% 就代表高估了（係因本案都市更新權</p>	<p><b>究發展基金會 董政彰主任</b></p> <p>2. 有關人事行政管理費率，本案自 101 年事業計畫送件，甚至事業概要於 96 年申請辦理，已逾 14 年，相關人事行政管理費率，已於事業計畫階段審議通過，並核定在案。</p>	<p>第 2 點 人事行政管理費率業提請審議會討論，依審議會決議辦理，不予採納。</p>

序號	發言次序	答覆	決議內容及理由						
	<p>利變換核定後到完成交屋之期間應該不會到 14 年之久，14 年值的計算為 98 年啟動至 112 年止)。</p> <p>3. 風險管理費的評估項目為「資本、創意、管理技術及承擔風險」等四大類，這樣的評比方式應可類推適用政府採購的評選方式，本案審議版猶如服務計畫書，實施者若想爭取相關的比例，理應在所屬資料中呈現說明及搭配所屬佐證，以利審議，然在政府採購評選針對本案審議版 8-10 頁實施者風險管理費說明之問題處（同實施者問題），可看出實施者對於該四類評估項目都未達到標準及無相關佐證，無法進行評比，故請審議會針對評比項目逐項實質審查及調降所屬風險管理比例為 10% 以下。</p>	<p>3. 風險管理費率於事業計畫階段經審議會已通盤考量本案資本、創意、管理技術及承擔風險等項目，由 14% 下修為 13%。</p>	<p>第 3 點及第 4 點 風險管理費率業提請審議會討論，依審議會決議辦理，不予採納。</p>						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="252 1509 352 1552">項目</th> <th data-bbox="352 1509 676 1552">問題處</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="252 1552 352 1977">資本</td> <td data-bbox="352 1552 676 1977"> <p>1. 資金投入多少呢？畢竟它是風險管理費比裡評估項目之一，總得明確說明，以供客觀判斷。</p> <p>2. 人力投入多少呢？畢竟它是風險管理費比裡評估項目之一，總得明確說明，以供客觀判斷。</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="252 1977 352 2094">創意</td> <td data-bbox="352 1977 676 2094"> <p>1. 退縮人行道不是原本法規就規定的嗎？不知這個創意是啥呢？</p> </td> </tr> </tbody> </table>	項目	問題處	資本	<p>1. 資金投入多少呢？畢竟它是風險管理費比裡評估項目之一，總得明確說明，以供客觀判斷。</p> <p>2. 人力投入多少呢？畢竟它是風險管理費比裡評估項目之一，總得明確說明，以供客觀判斷。</p>	創意	<p>1. 退縮人行道不是原本法規就規定的嗎？不知這個創意是啥呢？</p>		
項目	問題處								
資本	<p>1. 資金投入多少呢？畢竟它是風險管理費比裡評估項目之一，總得明確說明，以供客觀判斷。</p> <p>2. 人力投入多少呢？畢竟它是風險管理費比裡評估項目之一，總得明確說明，以供客觀判斷。</p>								
創意	<p>1. 退縮人行道不是原本法規就規定的嗎？不知這個創意是啥呢？</p>								

序號	發言次序		答覆	決議內容及理由
		<p>2. 推動老舊建物改建等，原本都更就是老舊建物改建，不知這個創意是啥呢？</p> <p>3. 原都更區域內並非商業環境，反而是工廠環境，另所謂融合都市紋理是啥？不知這個創意是啥呢？</p>		
	管理技術	<p>1. 超過樓層建築，僅有東區建物，西區建物並沒有，所以管理技術僅應用在東區建物上，而非全案。</p>		
	承擔風險	<p>1. 疫情已慢慢趨緩，另營建成本風險已在本案審議版之營建成本上已有如實反應，該風險已降低至低風險了；若實施者在106年就遞送權利變換計畫報核，那麼的確才有該中高風險需要考量。</p> <p>2. 經濟復甦不如預期要有依據，可能煩請實施者補充說明，是依據個體經濟、總體經濟，抑或貨幣政策何者數據來考量呢？另景氣變化風險，依據國發會景氣號誌燈目前為藍燈（景氣最低迷之號誌燈，已持續10個月）標誌，依經濟循環時間概念，經過一段中長時間後，會由藍燈（低迷）逐漸往紅燈（熱絡）方向行走，本案都市更新權利變換目前尚未核定，待核定後到完工尚有數年時間，屆時早已脫離藍燈，其風險早已降低至低風險。</p> <p>3. 施工安全已有職安費</p>		

序號	發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p data-bbox="256 235 671 360">用及保險費用編列給付及風險轉移，本項風險已降低至低風險了。</p> <p data-bbox="256 371 671 1794">4. 本案審議版 8-2 頁可看到物價指數的調整為 30.61%，然當時在都市更新事業計畫核定版 16-4 頁，物價調整僅為 7.28%，而原預期進度為 112 年 12 月向北市府完成都更備查，而原本的風險管理費比例考量是在上述情形內完成，然實施者將風險轉嫁至都更住戶的時間（約 5 年）上，其所考慮的風險已下降到低點（如不同意戶已降至 3 戶），再者實施者所引用的 110 年 12 月物價指數恰為指數飛漲期（為疫情嚴重時期）及綜合上揭本案審議版 8-10 頁實施者風險管理費說明問題處後，建請審議會調降所屬風險管理比例為 9%。（9% 的評估依據是，四項指標中，僅有管理技術中的黃金綠建築尚可屬之，其餘指標皆無法確認及風險性已為低險，而非中高風險，故以 14% 的一半再加計 2%）</p> <p data-bbox="256 1805 671 2103">5. 本案東、西區的權益並無法共享，如電動車車位配比不均及西區管委會空間皆無，再加上估價並無法進行差異化，實在不符合實施者一直強調的都更後</p>	<p data-bbox="703 235 1040 651">4. 本案計畫書提列營建成本仍低於市場營建成本，實施者仍有成本超出預期之風險。</p> <p data-bbox="703 1839 1040 2085">5. 電動車車位東西區比例雖然不同，但東西區均價相差約 5 萬元/坪，後續估價內容經審議會審議</p>	<p data-bbox="1062 1839 1439 2085">第 5 點 有關估價報告書修正內容，業提請審議會討論，依審議會決議辦理，不予採納。</p>

序號	發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>權益為所有住戶共享的理論，要煩請審議會協助，以資符合公平及妥適性。</p> <p>6. 租金補貼金額為 101 年估價，離現在已有 11 年之久，其實當時若實施者在 106 年都市更新事業計畫核定啟動權利變換計畫的執行，說不一定不用距離這麼久，建請審議會審理合理的租金補助。</p> <p>宏大不動產估價師聯合事務所 Q</p> <p>1. 因實施者一直強調一個重建區段，財務計畫共同負擔理應只有一套及權益為所有住戶共享，在東、西區都有共同分擔成本下，就下列已知事實觀之，很明顯可知西區住戶的電動車位享有比例及管委空間使用等權益是無法與東區劃上等號，故何來所有住戶權益共享呢？另在本案都市更新事業計畫核定版綜-64 頁第 6 點中，其地政局蕭幹事提及東側基地與西側基地之建築樓高差距大，所負擔成本與房價關係亦會有所差異，然實施者的回應是「兩者差異部</p>	<p>通過為準。</p> <p>6. 有關租金補貼為維持計畫穩定性，採事業計畫核定基準作為費用提列，提高租金補貼費用相對增加共同負擔費用，造成所有權人應分配價值減少，經考量以維持事業計畫基準提列。</p> <p><b>8-3 實施者受任人：宏大不動產估價師事務所 林韋宏估價師</b></p> <p>1. 更新前 11 筆宗地，依照東西區各筆土地條件進行土地價值估算，故並非東區土地價值就高於西區土地價值。因為東西區基地規模及規劃設計而有所差異，本案經過幹事會及權利變換小組審議，目前更新後東區二樓以上均價為 794,423 元/坪，西區二樓以上均價為 742,207 元/坪。</p>	<p>第 6 點 本案財務計畫租金補貼費用以 101 年估算費用提列，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意，故不予採納。</p> <p>第 1 點 有關估價報告書修正內容，業提請審議會討論，依審議會決議辦理，不予採納。</p>

序號	發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>分於估價時將反映在兩側基地更新前後價值上」,在這要請教估價師的是在本案審議版之估價報告書中,更新前估價條件中是依據什麼條件拿來進行上揭差異性估價呢?請問在送審的完整估價報告書中的第幾頁可查看呢?另更新後估價條件中是依據什麼條件拿來進行上揭差異性估價呢?請問在送審的完整估價報告書中的第幾頁可查看呢?</p> <p>(1) 東區 B1 設置 5 個電動車充電車位(由東區 181 戶共享,每戶平均享有 0.027 個電動車位,假設每個車位每天供電 24 小時,平均每戶每天享有約 40 分鐘的電動車充電資源),西區為 1 個(由西區 103 戶共享,每戶平均享有 0.0097 個車位,假設每個車位每天供電 24 小時,平均每戶每天享有約 14 分的電動車充電資源),東區每戶電動車位使用時間約西區每戶 2.85 倍。</p> <p>(2) 東區管委員使用空間為 53.15 坪(相關範圍及尺寸來源為本案都市更新事業計畫核定版</p>		

序號	發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>10-51 頁)，西區管委會空間為 0 坪。</p> <p>(3) 建築成本東區為一坪 22.0 萬元，西區一坪約為 18.2 萬元，兩者一坪差 3.8 萬元(資料來自本案審議版 8-2 頁)</p> <p>2. 貴所於 110 年 12 月 30 日選定本案為估價基準日，而實施者於 110 年 3 月自行辦理公聽會(公聽會會議資料已發送通知各所有權人權利價值及更新後建物價值)，在這要請問估價師，若都更住戶個別向貴所索取該估價報告書(在去個資識別下)查看，有無違反「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」中「在沒有經過估價師書面同意的情況下，估價報告書的全部或其中某部內容(尤其是估價結論、估價師身分、估價師所屬的事務所)不得經由廣告、公共關係、新聞、銷售或其他傳播媒體公諸於眾。」之規定；另在該份估價報告書的估價數值還會變動修改嗎(係指 110 年 3 月公聽會估價資料)？</p> <p>3. 比準地選擇有疑慮，有顯失公平性，係因在「臺北市</p>	<p>2. 本案估價數值經幹事會及權利變換小組審議而有所調整，聽證會結束後召開臺北市都市更新及爭議處理審議會，若有相關估價意見，數字仍會有所變動，待核定後估價數值才會確定不變動。</p> <p>3. 本次選擇比準地主</p>	<p>第 2 點 倘所有權人依個資法規定向實施者查閱估價報告書或依閱卷相關規定向本府申請調閱，應無違反估價報告書範本及審查注意事項，故無爭點；另估價報告書變動部分，業提請審議會討論，依審議會決議辦理，故無爭點。</p> <p>第 3 點及第 4 點</p>

序號	發言次序	答覆	決議內容及理由												
	<p>都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」有提及更新前數筆土地上有建物，且為同一張建築執照或使用執照時，原則得視為同一筆土地，唯若因之顯失公平者，可不視為同一筆土地，並應於估價條件中敘明。怎麼說呢？比準地明明有各自土地組成(由 14 筆土地組成)，其四棟建物所在土地也產權清楚，在建物(建號)及土地所有權人皆可區分下，比準地選擇，理應為宗地 A-1 及 A-2 (地號 403-2、403-3、406-6 及 406-2)所合併的比準地來類比，要不然就是選擇宗地 D、F 或 G (地籍圖為一整塊完整土地，未有任何切割)來類比，公平性才會有的，在這採下表簡單說明之有失公平處：</p> <table border="1" data-bbox="252 1518 676 2085"> <thead> <tr> <th data-bbox="252 1518 368 1839">比較項目</th> <th data-bbox="368 1518 464 1839">比準地：宗地 A 1255 平方公尺</th> <th data-bbox="464 1518 580 1839">比準地：宗地 A-1 及 A-2 296 平方公尺</th> <th data-bbox="580 1518 676 1839">比準地：宗地 D 764.62 平方公尺</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="252 1839 368 1921">皆臨重陽路</td> <td data-bbox="368 1839 464 1921">有</td> <td data-bbox="464 1839 580 1921">有</td> <td data-bbox="580 1839 676 1921">無</td> </tr> <tr> <td data-bbox="252 1921 368 2085">土地面積大小</td> <td data-bbox="368 1921 464 2085">大(約為宗地 E)</td> <td data-bbox="464 1921 580 2085">小(約為宗地 E 的 0.81)</td> <td data-bbox="580 1921 676 2085">中(約為宗地 E)</td> </tr> </tbody> </table>	比較項目	比準地：宗地 A 1255 平方公尺	比準地：宗地 A-1 及 A-2 296 平方公尺	比準地：宗地 D 764.62 平方公尺	皆臨重陽路	有	有	無	土地面積大小	大(約為宗地 E)	小(約為宗地 E 的 0.81)	中(約為宗地 E)	<p>要考量鄰接主要計畫道路，以及適合獨立開發的面積，A 宗地與 E 宗地的價差，主要為 A 宗地含有原容積大於法定容積之條件，E 宗地則無，為其主要價差造成之原因。</p>	<p>有關估價報告書修正內容，業提請審議會討論，依審議會決議辦理，不予採納。</p>
比較項目	比準地：宗地 A 1255 平方公尺	比準地：宗地 A-1 及 A-2 296 平方公尺	比準地：宗地 D 764.62 平方公尺												
皆臨重陽路	有	有	無												
土地面積大小	大(約為宗地 E)	小(約為宗地 E 的 0.81)	中(約為宗地 E)												

序號	發言次序				答覆	決議內容及理由
		的 3.45 倍)	倍)	的 2.1 倍)		
	宗地E 364 平 方公尺 評估價 格	價 格 落 差 大	價 格 較 中 立	價 格 較 中 立		
	<p>最重要的是剝奪感很重，明明宗地 E 與宗地 A 各地皆是面臨重陽路，土地大小與各建物所在之各土地大小也沒有落差大，然一坪土地就差到 19 萬元，況且土地越大時、其加成效果越強，估價師如果今日選定宗地 D、F 或 G 來當比準地我沒意見，但是以非宗地 A 來估價，我覺得有其問題。</p> <p>4. 要請教估價師，有關「更新前土地原容積高於法定容積且於事業計畫申請該原容積獎勵時，更新前土地權利價值依原容積作為評估依據，<u>但應在不影響更新單元內其他土地對其他容積獎勵分享權利之原則下，進行原容積折減評估之。</u>」之但書規定係指什麼（畫線部分）。</p> <p>5. 因手邊無完整估價報告書，待向市府申請閱卷後，若還有任何問題可否向貴所直接洽詢呢？謝謝。</p> <p>6. 在進行估價時，比準單位不一定一定要落在比準地</p>				<p>4. 土地容積率分為法定容積率、獎勵共享容積率及獎勵專屬容積率，故原容積折減即須考慮三者之間的關係進行土地價格評估。</p> <p>5. 建議於公開場合進行諮詢討論或由實施者召開會議討論。</p> <p>6. 毗鄰土地是否屬於</p>	<p>第 4 點 估價師已回應，故無爭點。</p> <p>第 5 點 估價師已回應，故無爭點。</p> <p>第 6 點</p>

序號	發言次序	答覆	決議內容及理由
	上,換句話說,在進行土地估價時,與使用執照並沒有絕對關係,不知這樣的理解是否有誤呢?	同一使用執照,僅適用於土地分宗步驟,與比準地或比準單元之挑選,無絕對之關係。	估價師已說明,故無爭點。
9	<p><b>臺北市南港區三重里里長江輝吉(其他到場人)</b></p> <p>1. 聽證主要在聽取住戶的意見,希望本案能盡快加速更新重建的進度。</p> <p>2. 希望本案實施者能比照首泰 R13 案申請中繼國宅,讓本案核定後施工時,住戶能有合宜的住所搬遷。</p>	<p><b>實施者受任人:財團法人都市更新研究發展基金會 董政彰主任</b></p> <p>1. 第 1 點,後續會配合審議進度,加速本案更新重建進度。</p> <p>2. 第 2 點,中繼住宅申請有相關資格限定,實施者可協助住戶後續申請。</p>	<p>第 1 點 更新案時程依都市更新條例相關規定辦理,故無爭點。</p> <p>第 2 點 有關後續中繼安置事宜得依相關規定申請,故無爭點。</p>
10	<p><b>嚴○○(當事人)</b></p> <p>1. 充電車位充電管線位置跟垃圾集中處理場所,實施者剛才未仔細說明。</p> <p>2. 請實施者能夠正視西區充電管線公設車位只有 1 個,不敷西區 92 個車位的使用。</p> <p>3. 垃圾集中處理場所在地下一樓找不到預留位置,請實施者能夠在平面圖上清楚標示垃圾集中處理場所的位置。</p>	<p><b>都市更新研究發展基金會 董政彰主任</b></p> <p>1. 本案西區於 3 個公設車位(含 2 個無障礙車位)預留電動車充電線架。</p> <p>2. 西區編號 86 車位旁之機房規劃垃圾儲藏室。</p>	<p>第 1 點至第 3 點 建築規劃設計業經事業計畫核定,且本案係權利變換計畫,故不予採納,惟有關本案建築規劃設計內容,仍請實施者向所有權人妥予說明。</p>
11	<p><b>許○○(許○○代)(當事人)</b></p> <p>1. 電動車位是未來趨勢,剛說明西區會在無障礙車位再預留充電管線,留設的位置及容量是否符合規定</p>	<p><b>都市更新研究發展基金會 董政彰主任</b></p> <p>1. 電動車位的管線預留,未來會依台電的規定申請。</p>	<p>第 1 點 建築規劃設計業經事業計畫核定,且本案係權利</p>

序號	發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>及需求。</p> <p>2. 剛說明本案建築設計依 101 年法令檢討，現在是 112 年，應以目前規定來考慮，以符合目前更新發展的需求及功能。</p>	<p>2. 因都市更新案的建築法令適用日依據事業計畫報核日為準，故本案未來依核定的建材調整。</p>	<p>變換計畫，故不予採納，惟有關本案建築規劃設計內容，仍請實施者向所有權人妥予說明。</p> <p>第 2 點 法令適用日係以事業計畫報核日為準，故無爭點。</p>

- (六) 同意本案擬訂都市更新權利變換計畫經大會審議修正後通過，請實施者收受會議紀錄起 3 個月內應檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提會審議，另為符合都市更新條例第 35 條意旨，後續都市計畫及都市更新將一併公告。