

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 603 次會議紀錄

112 年 11 月 10 日 府都新字第 1126024009 號

壹、時間：民國 112 年 10 月 16 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：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、「變更臺北市大安區金華段一小段 110-2 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」所有權人異議審議核復案（承辦人：事業科 倪敬敏 02 2781-5696 轉 3201

討論發言要點：

（一）本案討論前葉玉芬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 陳鈺芳幹事（書面意見）

本次討論事項無涉財務協審，無意見。

（三）地政局地價科 陳憶萍幹事（書面意見）

本案未涉估價協審事項，無意見。

（四）地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

本案 D1 戶後陽台「柱面積」計入主建物或附屬建物(陽台)之登記面積，依使照竣工平面圖說陽台範圍辦理測繪及登記。

（五）交通局 王少韡幹事（書面意見）

本次變更本局無意見。

（六）消防局 洪晴泉幹事（書面意見）

本案係涉及所有權人異議審議核復案，未涉本局權管，無意見。

（七）都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事（書面意見）

無意見。

(八) 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107年12月3日府都設字第1076053370號函核定在案，本次討論議題為所有權人異議審議核復無涉都審程序，故無意見。

(九) 謝慧鶯委員

請實施者說明本次公設面積(管道間)變更原因，是誤植或涉及建築圖說變更而調整？

(十) 蕭麗敏委員

1. 地政產權登記一切皆以法規辦理，另依民法第799條規定計算專有面積，本案計算方式係一致的，非僅有異議人戶別進行個別調整，建議實施者整理本案爭議點及相關面積計算過程。
2. 本次變更案共同負擔比例下降，對所有權人較有利，仍請實施者將相關登記面積變更原因釐清後再提請審議會討論，以確認本次變更案是否有影響異議人權益。

(十一) 吳智維委員

有關陽台「柱面積」計入主建物或附屬建物之登記面積，地政局幹事已有提供審查意見，惟權利變換計畫書僅有陽台面積，請實施者補充陽台相關尺寸，以利審認。

實施者說明及回應：

- (一) 本變更事業計畫及權利變換計畫係因原核定案多處誤植於110年12月27日依都市更新條例第86條及108年1月30日修正公布前都市更新條例第19條、第19條之1、第29條、第29條之1規定申請報核，因共同負擔比例減少、更新後單價不變，不影響所有權人權益係屬簡易變更，於111年8月31日提請第15次專案小組會議，決議為修正通過，續於111年10月3日提請本市都市更新及爭議處理審議會第561次會議追認，並經112年5月4日准予核定實施。
- (二) 該異議人選配1層D1戶，依建築規劃設計圖說原核定案將陽台柱面積誤植計入主建物面積，惟該陽台柱應計入附屬建物面積。公共設施面積變更，原核定為37.21平方公尺；變更為37.62平方公尺(增加0.41平方公尺)，車公面積變更，原核定為43.05平方公尺；變更為42.65平方公尺(減少0.4平方公尺)。
- (三) 地政士計算產權面積係依建築規劃設計圖說轉繪，因原核定地政士攤算產權面積與建築師計算建築面積不同，故辦理本次變更，未來登記面積仍以地政事務所測量成果圖為準，今審議會尚有疑義部分會於下一次審議會詳予

說明。

決議：請實施者於收受會議紀錄起1個月內依委員意見詳列變更前後之主建物、附屬建物、大公面積及其變動原因等內容後，再提會討論。

二、「擬訂臺北市士林區陽明段二小段 291 地號等 5 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) 本案討論前遲維新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)

本局無意見。

(三) 地政局地價科 徐子偉幹事 (書面意見)

無意見。

(四) 地政局測繪科 陳光熙幹事 (書面意見)

1. 本案更新前部分建物與其基地有分屬不同所有權人情形，如更新前僅有土地所有權(如吳○○、孫○○○)，於抵押權未塗銷前，其抵押權應轉載至土地所有權人更新後應分配之土地及建物；更新前僅有建物所有權亦同(如張○○、張○○○)，爰請釐正本案抵押權轉載情形(表11-3、11-4、11-5、11-6)。

2. 表11-5土地他項權利登記清冊表，序號2更新後設定權利範圍有漏填情形。

(五) 交通局 葉志韋幹事 (書面意見)

1. 事業計畫書P. 19-15及附錄P. 38，本案依建築法規設置3席無障礙汽車位，請依內政部110年7月14日內授營建管字第1100811552號函釋，略以「無障礙停車位系通用概念，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，…」，於管理規約規範已將2席無障礙汽車位(編號48及49)係供前揭行動不便人士使用，並列為不公選配之大公。另本次變更新增1席無障礙汽車位(編號47)仍需標示供前揭行動不便人士使用，並建議列為不供選配之大公，以符立法意旨。

2. 事業計畫書P. 19-16，各建築開發之停車空間(含裝卸車位)應集中設於地下層為原則，為本案地面層原無設置機車位，本次新增10席機車位，與前述原則不符，請檢討調整至地下層之可行性。

(六) 消防局 洪晴泉幹事 (書面意見)

規劃於中正路212巷3弄之救災活動空間現況有停放車輛，請確認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。

(七) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(陳朱廷代) (書面意見)

經查本案修正後1、2層作商業使用空間為298.27平方公尺，仍未符本市商業區及都市更新案件之商業使用比例規劃原則。針對未符前開原則部分，申請人已補充說明，提請大會審議。

(八) 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，另依所附計畫書審議資料表、P.9-1、9-4、及P.19-2所載開發條件，亦無涉都審程序，故無意見。

(九) 鄭凱文委員(出席並提供書面意見)

1. 事業概要經第431次審議會決議於1樓檢討留設部分商業使用空間，與都市更新通案原則商業使用樓地板面積之規定似有競合情形。
2. 防災中心依建築技術規則第259條規定應設於避難層或其直上層或直下層。本次為增加商業面積將防災中心設置於2樓亦符合法令規定；亦請實施者向地主妥予解釋防災中心之定義。
3. 基地位於第一種商業區，惟其商業使用強度較低。現本案規劃之商業使用面積雖未達通案規定，經檢視目前1樓沿街面扣除必要門廳外，皆已增設為一般零售業，尚屬合理，建議予以同意。

(十) 蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

1. 車位產權登記型態不同是否影響車位價格，再請估價師檢視說明或修正。
2. 1樓D戶別(為專有部分約定共用)，請實施者就未來實際管理內容納入住戶規約。
3. #6建築物結構安全條件獎勵容積應依使照面積計算，請估價師配合獎勵值調整順修估價報告書。

(十一) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

依本次修改後部分機車位移至地面層，提醒釐清建築規劃設計(三)申請獎勵面積中，機車進出部分之範圍是否應扣除。

(十二) 鐘少佑委員

1樓D戶是否為約定專用(僅供附掛車位之權利人使用)，請實施者說明。

(十三) 謝慧鶯委員

1. 請問本案事業計畫報核時都市更新通案原則是否有商業使用空間規定？
2. 考量本案2樓有地主選配住宅單元無法完全作商業使用，致2樓住商混合影響社區維護管理及居住品質，及基地周邊商業環境，故建議2樓回歸作住宅使用。
3. 本案2樓經會議討論將調整為住宅單元及防災中心，惟原2樓A戶採光條件優於原2樓B戶，較適宜做住宅使用，故實施者是否考量調整將防災中心設置於2樓B戶位置。
4. 本案1樓D戶未有估價，經估價師說明已將1樓D戶價格反映於附掛之車位價格中，又7樓D戶之車位與1樓D戶之附掛車位相比，在所有權處分之便利性上有所不同，惟兩種停車位價值未做出差異，似不合理。1樓D戶經實施者說明為共用性質，惟該戶附掛車位得出售予社區外之第3人，故1樓D戶於共專圖上應標示為「專有部分約定共用」。

(十四) 吳智維委員

1. 權變計畫P. 8-8所載共同負擔比率44.07%，與簡報所提41.28%不一致，請實施者說明。
2. 權變計畫表9-1註1所載：「本案車位不分配土地持分，各戶土地持分以各戶專有面積÷全部專有面積比例計算」與表9-1登記方式似有不符；且1樓C戶與1樓D戶相比，主建物面積大但在土地持分權利範圍部分並未相對應，其比例是否合理，另依內政部函釋車位應不分配土地持分，請實施者釐清修正。
3. 本次新增1樓D戶作為車位附掛戶別並有其專有面積，惟估價報告書中該單元無計價，且車位比較法中亦無登記於專有部分車位與登記於原主建物部分車位之差異性評估，與本案更新後估價條件「本次以正常條件評估更新後各戶價格…」不一致，請實施者釐清確認。
4. 本案有兩種車位登記方式，車位登記於1樓D戶者，可連同其專有部分移轉出售予社區外所有權人，惟此類所有權人需依其權利範圍增加負擔1樓D戶之房屋稅及地價稅，又本案另有1席車位登記於該選配人之選配單元，無需負擔前述1樓D戶之稅費，故本案相關所有權人是否知悉上述權利義務，請實施者說明。
5. 經檢視規約載明不論專有部分、約定共用或共用部分約定專用，皆依使用執照及其竣工圖辦理，現1樓D戶實際使用性質為專有部分約定共用，未來地政

事務所依使用執照竣工圖說轉繪建物平面圖及位置圖時，倘圖說為共用，則有要求登記為共用之可能。目前1樓D戶作為車位附掛戶別應為專有部分，其停車位方得連同專有部分出售予建築基地外之第三人，而不受公寓大廈管理條例第58條規定。

(十五) 楊欽文委員

1. 本案因增設商業空間，新增1席無障礙車位(編號47)，請納入住戶管理規約載明無障礙車位使用規範，又該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，惟為避免日後產生交易糾紛，故建議列為大公；若選配人已知悉相關使用規範及限制，則尊重本案選配結果。
2. 前次地面層無設置機車位，本次因增設商業空間經檢討後新增1席無障礙汽車位，故將原地下1層10席法定機車位移至地面層，交通局依審議通案原則提出討論，惟尊重審議會之決議。
3. 本案2樓調整為住宅單元致本案商業使用面積下修，請實施者說明本案汽機車位數量調整情形。

(十六) 邵琇珮委員

本案位於華僑新村社區內，該區域於本府辦理士林區通盤檢討時認其東西向未開闢計畫道路有打通之必要，其計畫道路之開闢希望透過毗鄰都市更新基地協助辦理，故於公劃更新地區時給予時程容積獎勵，希望該區域建築物改建同時促進東西向道路連通，使交通及防災功能更順遂，故建議更新處後續該區域之都市更新單元或事業概要階段檢討時，考量東西向道路之開闢，協助發揮都市更新之功能。

(十七) 陳建華副召集人

1. 有關商業使用面積之通案原則，請實施者完整說明周邊環境發展情形，供審議綜合考量參酌。
2. 本案1樓沿街面扣除必要門廳外均已增設一般零售業，應屬合理，另2樓新增2戶一般事務所，反造成住商混合使用及廁所未集中設置等後續使用管理問題，故併同考量本案基地規模小，並經實施者說明商業使用發展強度較低等因素，爰建議同意目前1樓配置，並將2樓回歸住宅使用。

(十八) 都市更新處

1. 本案商業使用空間於事業計畫階段進行調整，依都市更新條例規定「都市更新事業計畫擬訂或變更後，與事業概要內容不同者，免再辦理事業概要之變更」。另本案事業計畫報核時都市更新審議通案原則已有商業區使用面積之

規範。

2. 本案2樓調整為住宅單元使用後，對本案估價之影響，請實施者說明。

實施者說明及回應：

1. 有關劉先生所提意見涉及房屋室內配置調整，後續將提供調整方案與劉先生溝通，並於客變階段協助依需求處理。
2. 有關周先生及王小姐所提希望都更程序加速部分，實施者將儘力配合更新處完成相關審議及作業程序，使本案儘速核定，以早日啟動後續拆屋及興建施工。
3. 有關2位潘小姐所提本案增設商業單元所產生之相關議題說明如下：
 - (1) 本案1樓D戶為登記車位戶，屬個別單元，其廁所配置於單元內。
 - (2) 防災中心用途係作為防災監控系統及配置相關設備之空間，非提供居民逃生避難使用，且本次配合第574次審議會決議於1樓增加商業面積，故將防災中心改設於2樓，經檢討亦符合建管相關規定。
 - (3) 更新後人車動線部分，本案主要人行出入口位於中正路212巷3弄，規劃為雙開電動門設計，並另於車道旁增加1處逃生用出入口，因此，主要人行動線與車道出入口分離、互不干擾，應無安全之疑慮。
 - (4) 有關「相關委外審查之相關費用」金額增加，係依前次審議會決議辦理，配合審查意見將「其他規劃簽證費用(約424萬)」扣除結構單項費用(約117萬)後，剩餘費用移至「相關委外審查之相關費用」項下提列，故僅為調整成本歸項，無增加提列金額之情形。
4. 本案因增設商業面積配合檢討增設1席無障礙汽車位(編號47)，致本案地下層無足夠空間配置法定機車位，為避免深開挖造成營建成本大幅增加，故請審議會同意本案部分法定機車位可配置於地面層空間。另考量本案車戶比未能滿足1戶1車位需求，故擬配合委員意見於規約中載明應供行動不便人士使用，並維持可開放選配及銷售。
5. 本案消防救災活動空間規劃設於中正路212巷3弄，現況有停放車輛應屬違規情形，更新後擬向交通單位申請劃設紅線，使救災活動空間保持淨空，而本案消防救災動線及救災活動空間檢討情形，業經前次審議會討論後予以同意。
6. 本案增設商業面積仍未達審議原則部分，係因基地現況位於華僑新村之封閉型社區，周邊設有圍牆或既有建物導致無法與東西向道路串連，對外通行僅得由中正路212巷進出，故本案於計畫報核時延續事業概要第431次審議會決

議於1樓檢討留設部分商業使用空間，並取得100%同意以168專案程序辦理，惟經第574次審議會決議要求本案應考量都市計畫意旨增設商業使用空間，本案遂已配合調整增加商業使用面積，爰請委員考量本案為第一種商業區，其使用強度較低，予以同意本案目前調整方案。

7. 本案2樓將配合本次會議決議調整回住宅使用，在停車位檢討部分，初步檢視無障礙汽車位仍需維持3席配置，機車位部分擬於會後重新檢討，並於核定版計畫書覈實檢討數量，另防災中心位置規劃，擬依委員建議調整至目前圖面2樓B戶位置，2樓住宅價格調整邏輯將與前版相同，惟配合圖面修改進行順調。
8. 有關本案目前共同負擔應為41.28%，後續將再配合今日討論決議順修，另權變計畫書P.8-8所載44.07%，因本案無涉單元內公共設施用地負擔，爰公共設施用地負比例2.79%應屬誤植，擬於核定版配合修正。
9. 本案1樓D戶作為車位附掛戶別，係因本案增設商業單元後，為使車位處分更為彈性，進而配合調整，且以上情形業經2次地主說明會向所有權人說明。其土地持分部分，將配合委員意見再予檢討確認。
10. 有關1樓D戶之單元價值已於車位價格中反映，另涉更新後估價條件部分，擬依委員意見再行檢視或修正。至於停車位價值主要係考量不同停放方式及車位型態進行評估，故停車位價值應維持與目前一致，惟本案配合委員意見，於會後仍會釐清是否應有價差，並補充檢討於估價報告書。
11. 有關人行道獎勵部分，本案業已配合前次審議會意見刪除南側車道出入口左側之人行道獎勵申請面積，且地面層機車出入動線，未來將併機械停車升降設備出入口進出使用，故本項獎勵面積已依規定扣除必要人、車出入口，並已於規約中載明無償開放供不特定公眾使用。
12. 有關建築物結構安全條件獎勵及臺北市都更獎勵之促進都市更新(二)，因查使照所載舊地號已未能完全對應騰本地號，亦未能反映使照建築基地之完整面積，故建請同意本案依土地騰本所載基地面積覈實計算。本案配合本次審議會決議修正後，都市更新容積獎勵申請額度仍維持法定容積之50%。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人表示商業空間規劃、1樓主要出入口位置及風險管理等陳情意見，請實施者持續妥予溝通協調。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案位於第一種商業區，原於1樓規劃1戶一般零售業(59.56m²)，現依第574次審議會決議修正，調整為於1樓規劃4戶一般零售業(D戶為車位登記使用)及2樓2戶一般事務所(298.27m²)，惟仍未達本市商業區都市更新通案原則之規定，且廁所未集中設置及2層住商混合使用，經實施者說明周邊商業發展情形並經審議會討論後，同意本案1樓規劃一般零售業，2樓回歸住宅使用，並請依委員意見調整防災中心位置及順修相關檢討。
2. 另本案實施者表示增設1席無障礙車位(編號47)供具備無障礙車位使用資格者選配，以及將部分機車移設於地面層部分，經審議會討論後，原則同意。惟經商業空間調整順修相關檢討後，地面層機車位數量及位置請實施者再併同考量調整，另無障礙車位使用規範亦請納入管理規約載明，並請向所有權人妥予說明防災中心之用途。

(三) 消防救災部分

有關消防救災活動空間，經實施者說明後續向交通單位申請於基地南側中山路 212 巷 3 弄劃設紅線以保持救災空間淨空，並經審議會討論後，予以同意，餘依第 574 次審議會決議辦理。

(四) 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 941,039 元/坪調整為 942,035 元/坪，共同負擔比由 41.32%調整為 41.28%，請實施者依委員及幹事意見修正，估價修正部分後續請估價委員協助書面審查。

(五) 自提修正部分

本案經實施者表示擬配合所有權人協議換戶之需求，爰同意在核定前經實施者檢具選配換戶證明文件，並在不影響其他人權利及共同負擔維持或下降情形下，授權本市都市更新處檢視後逕予核定。

(六) 建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1)#6建築物結構安全條件獎勵，請實施者依使用執照基地面積核實計算，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵容積。
- (2)#8協助取得及開闢公共設施用地獎勵，原則同意依168專案小組決議給予100.80平方公尺(法定容積2.79%)之獎勵容積，請實施者於核定前取得捐贈同意書，並切結於使照取得前，完成產權移轉予本府，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。

- (3)#10綠建築標章之建築設計獎勵，同意依168專案小組決議給予217.08平方公尺(法定容積6.00%)之獎勵容積；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「銀級」綠建築分級評估。
- (4)#11智慧建築標章之建築設計獎勵，同意依168專案小組決議給予217.08平方公尺(法定容積6.00%)之獎勵容積；另請實施者依協議書約定取得智慧建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過「銀級」智慧建築分級評估。
- (5)#12建築物無障礙環境設計獎勵，同意依168專案小組決議給予108.54平方公尺(法定容積3.00%)之獎勵容積；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內通過新建住宅性能評估之無障礙環境「第二級」。
- (6)#13建築物耐震設計獎勵，同意依168專案小組會議給予144.72平方公尺(法定容積4.00%)之獎勵容積；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內通過新建住宅性能評估之結構安全性能「第二級」。
- (7)#14時程獎勵，同意依168專案小組決議給予361.80平方公尺(法定容積10.00%)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，同意依168專案小組決議給予36.18平方公尺(法定容積1.00%)之獎勵容積。
- (2)建築規劃設計(三)，原則同意給予296.38平方公尺(法定容積8.19%)之獎勵容積，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵容積，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。
- (3)新技術之應用，同意依168專案小組決議扣除本項獎勵申請。
- (4)促進都市更新(二)，請實施者依使用執照基地面積核實計算，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵容積。

(七) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	潘○○(當事人)(臺北市都市更新處代為宣讀) 首先我必須鄭重聲明，我絕對不是釘子戶，本人對此都更案，原本保持樂觀其成的態度，給予實施者方便，是基於	1-1 丹棠開發股份有限公司 陳維廷主任規劃師	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>互信的原則，也希望本案能順利完成，但得知實施者在未與地主們做充分說明溝通，竟擅自更改設計，圖利自己，變動之大影響地主權利甚多，完全失去誠信原則。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 實施者動用一樓大廳挪用 40 幾坪改為新增店面，而且歸屬於他自己，讓現在的店面不僅位置改變了，大廳就只剩下很小的一部份，使整個大樓品質與價值都被拉低。 2. 實施者雖釋出部分 2 樓成為商用，但面積遠不如交換原屬一樓的公設面積而且價值差別甚大，一樓是 5 公尺高的設計，2 樓是 3 公尺多高度，二者價值不可做同面積交換，換句話說，大家想想，2 樓的 20 幾坪來換取一樓的 40 幾坪，這不是占盡便宜是什麼？ 3. 雖然政府在第一次審議會建議要求增加商業使用面積，其實另有解決方法，誠如我們在 1 月 14 的陳情書中有建議(大家參考我準備的資料 1F 和 2F” 新的” 和” 舊的” 設計圖，以便比較前後不同)大家想想，可以明顯看出，新圖中增加的一樓店面實際坪數和位置，還有 1 樓防災中心移到 2 樓的相應面積，大家可以實際比較一下，難道這是實施者所謂的對等交換嗎?大家仔細想想。 	<p>答覆</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關更新後門廳意象及使用空間，未來透過景觀及設計等方法，再進行細部雕琢及調整，可塑造出理想的社區門廳意境。 2. 第二及第三點，本案依審議通案原則及綜合考量都市計畫商業發展意旨，商業空間應以配置於 1~2 樓為原則，且考量在不影響 2、3 樓原已選配地主之權益下，於地面層留設妥適的門廳空間後，其餘部分應盡量作為商業使用空間，並優先配置於沿街面及主要道路側，始能有效帶動與活絡商業發展，增加商業單元後，所有權人之應分配價值相對增加，對地主權利有保障。 3. 本案 1 樓樓高於送件時即為 5 公尺，目前仍維持不變。 	<p>大會決議</p> <p>第 1 點~第 3 點：有關商業使用空間部分，依審議會建築設計規劃部分決議辦理，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>4. 新增店面的單價每坪僅 99 萬多，而樓上平均價是 94 萬多，1 樓 5 公尺高，大家想想，這樣的估價合理嗎？</p> <p>還有一樓高度原本 6 公尺，不知實施者在什麼時候竟改為 5 公尺，其次，增加 1 樓店面照理可產生很多可銷面積，增加很多價值，這在更新後總價亦無明顯增加，而且增加的價值也應回饋於地主，反而是實施者利用數字遊戲手法全數納入他們口袋。</p> <p>5. 再則在審議會中委員只是要求增加商業面積，並非一定要在 1 樓，現在實施者僅將 2 樓之 2 個單位改為商用，既然如此，何不在 2 樓多設商用單位，來取代 1F 店面，這樣既符合政府要求也不必去挪動 1F 的公設空間去做為新增商業店面。</p> <p>6. 結論：我們不改初衷，維持 1F 原有僅設一個店面的設計，不要變動，較為單純，也不會有面積和價值差異的問題，爭議少，不須「沒事生事！延宕審議阻礙本案進展」應該讓本案順利推進，大家早日新房子住，這樣皆大歡</p>	<p>4. 本案經民國 111 年 12 月 23 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 574 次會議後，新增店面 B 戶(位於中正路 212 巷 5 弄)及店面 C 戶(位於中正路 212 巷及 212 巷 3 弄交會處)，此外，尚有原先已規劃之店面 A(位於中正路 212 巷及 212 巷 5 弄交會處)。更新單元位於中正路 212 巷內之華僑新村，屬於乙個較為封閉之社區，商業效益普通，目前地面層現況多作為住家使用。因此，更新後店面考量鄰近店面案例後，決定地面層店面均價約為 111.51 萬元/坪。第四層住宅均價約為 87.41 萬元/坪，地面層均價約為第四層均價 1.28 倍左右，應已合理反映店面價格，後續仍依臺北市都市更新及爭議處理審議會通過數字為準。</p> <p>5. 本案於 111 年 12 月 23 日召開第 574 次審議會，會中經委員及幹事提出應增加商業面積之意見，故實施者於簡報加強說明，考量當地現況商業使用較低及華僑新村進出動線較封閉等特性，建請委員參酌同意原本之設計內容。惟後依 112/1/11 函發審議會紀錄及決議，因本案鄰近捷運士林站及 Y26 站交通便捷，且依都市計畫商業區意旨，需賦予當地商業機能，因此仍應檢討增設商業使用空間。爰本案須配合審議會決議內容，須整體考量調整建築設計，增加商業使</p>	<p>第 4 點：有關估價部分，依審議會權利變換及估價部分決議辦理，予以採納。另本案 1 樓樓高與報核時一致，無爭點。</p> <p>第 5、6 點：有關維持 1 樓 1 個店面部分，經審議會討論並決議同意本次修正之 1 樓規劃 4 戶商業單元方案，故不予採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	喜不是很好嗎?	用空間，並儘量在不影響住戶分配單元前提下，符合審議要求。	
2	<p>吳○○(曾○○代)(當事人)(臺北市都市更新處代為宣讀)</p> <p>1. 本都更案原是 168 專案期間，即已超出 168 專案該有的審議期，現在又被迫取消 168 專案，敬請都更處和審議委員們協助盡速完成程序與核定本案。</p> <p>2. 自來文中得知本案之異議不合理，也請盡速排除不合理之異議，加速完成本案程序與核定。</p>	<p>2-1 丹棠開發股份有限公司 陳維廷主任規劃師</p> <p>1. 本案後續將配合相關審議規定，協請都更處加速辦理相關審議程序，使本案儘速審議通過早日核定。</p>	第 1、2 點：皆依都市更新條例規定審議，無爭點。
3	<p>劉○○(當事人)</p> <p>1. 因選房限制條件，只能選靠近 5 弄的戶型，本人對 A 戶設計很不適當，進門就是廁所，臥室到廁所要經客廳，對老人家夜晚上廁所很不方便也不安全，此提議一年前，公聽會之前就提出，廣宇公司說沒有辦法改，都更就是要有更好的生活品質，這樣設計，不要說提升，而是更不便的生活。廁所位置更改，不須 A 戶全改，只須改 3、4、5 樓就可以，也不需增加水管間。</p>	<p>3-1 丹棠開發股份有限公司 陳維廷主任規劃師</p> <p>1. 後續將透過客變機制協助處理。先前已提供其他方案供劉先生參考，後續將再協調討論。</p>	第 1 點：業經實施者說明後續協助辦理，無爭點。
4	<p>江○○(當事人)</p> <p>1. 實施者於 112 年 1 月 11 日通知地主，廣宇要召開說明會，就都更委員要求做變更設計之說明，於說明會中，地主明確表示若要重新做設計規劃，除委員意見外，務必也</p>	<p>4-1 丹棠開發股份有限公司 陳維廷主任規劃師</p> <p>1. 本案配合審查意見於一樓增設商業使用空間，致大廳面積調整，已請公設公司整體規劃設計，調整後之大廳使用空間仍可符合相關使用需求。</p>	第 1 點~第 3 點：有關建築設計規劃部分，依審議會建築設計規劃部分決議辦理，予以採納。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>要兼顧地主對於生活公共空間品質和大門出入口的安全考量等，一併列入設計環節的規劃，以求地主，實施者，和都更委員建議的三方和諧共贏的目的，而非漠視地主的意見表達置之不理，往故都更的真正公平正義。</p> <p>2. 112年3月10日實施者申請聽證會，同時遞出未經向地主事先做說明的變更設計圖，經地主申請調閱變更後的設計圖，發現1F的配置由原先的1個A單位的一般零售和防災中心，及由212巷進出的門廳入口，改成防災中心移至2F，原防災中心改為B單位之一般零售，另原門廳改增加為C單位之一般零售，另原門廳改增加為C單位之一般零售及D單位，且出入門廳口改為從3弄進出，旁邊即為進入地下車庫車道行進路線，此一設計易妨礙住戶進出之安全，如此1F的空間配置，完全忽視住戶的基本生活品質及安全。</p> <p>3. 應都更委員的建議，新的設計規劃，已將2F原先規劃的5個住宅單位，改為增加B、C，2個事務單位及防災中心，且1F之防災中心也已改為B單位之一般零售。</p> <p>4. 地主建議若依地主、建商、</p>	<p>2. 第二及第三點，本案依審議通案原則及綜合考量都市計畫商業發展意旨，商業空間應以配置於1~2樓為原則，且考量在不影響2、3樓原已選配地主之權益下，於地面層留設妥適的門廳空間後，其餘部分應盡量作為商業使用空間，並優先配置於沿街面及主要道路側，始能有效帶動與活絡商業發展，增加商業單元後，所有權人之應分配價值相對增加，對地主權利有保障。</p> <p>3. 「中正路 212 巷 3 弄」現況為 6 公尺道路，更新後將增加規劃 4 公尺人行道，改善現況無人行道和人車爭道問題，使行人及汽機車得以各自通行使用，更新後整體空間應更為寬敞安全；社區入口在汽車出入口右側，人行動線到此即已進入社區，動線上已考量分離互不干擾，另也增設反光鏡、出車警示燈，以維行人的安全。</p> <p>4. 本案於 111 年 12 月 23 日召</p>	<p>第 4 點：有關刪除</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>都更委員的綜合考量，除同意2F新增2個單位的事務所外，也同意將原先1F的防災中心移至2F後，改做為B之商業單位，此時1F新增的C、D，2個單位應予取消，留給住戶作為進出梯廳使用，且由212巷作為大門進出口，又可兼顧住戶行人的安全考量，請都更委員們予以慎重裁量，十分感謝。</p> <p>5. 建商在未和住戶說明溝通之前，於3月初直接送出變更設計，再於2023年6月4日通知地主開說明會告知未經溝通的變更設計，此作法完全違背都更公開透明和程序正義，先送件再說明會，只不過就是要地主被迫畫押同意造成誤導委員以為地主已知道或同意建商送的未經溝通且事後說明的變更設計，此過程都更委員們應該是不知情，且在過往和建商要求更多說明時，都會被告知這是都更委員的意見和要求，我們地主想知道事實是這樣的嗎？</p>	<p>開第 574 次審議會後，旋即於 112 年 1 月 11 日召開地主說明會報告審議情形，並以該說明會之修改方案向都更處及審議委員請益溝通，且配合所提意見再行調整。實施者也於 112 年 6 月 14 日再次召開地主說明會，說明與都更處、委員溝通後修正結果圖面。</p> <p>另依上述審議會紀錄應於收受紀錄起 2 個月內檢具修正後計畫書圖申請續審，爰本案除了進行圖面修改溝通外，亦須於期限內(112 年 3 月 10 日)修正計畫書圖，向臺北市更新處申請召開聽證及再次提會審議。</p> <p>故倘超過期限未修正送件恐須重行程序，延宕本案計畫時程，尚請住戶見諒。且本案於 112 年 6 月 14 日召開審議會第二次地主說明會，多數地主也表達希望本案可就目前方案續行並盡速核定。</p> <p>4-2 都市更新處 梁紹芳股長</p> <p>1. 送件雖有一定之時程規範，惟實施者仍應可即時就修正內容與地主說明。</p> <p>2. 審議會均係依相關審查規定辦理審議，故實施者本應依相關規定檢討報告書內容。</p>	<p>1 樓 C、D 單元及由 212 巷作為大門進出口部分，經審議會討論並決議同意本次修正之 1 樓規劃 4 戶商業單元，2 樓回歸住宅及防災中心之方案，故不予採納。</p> <p>第 5 點：本案前因未符通案審議原則檢討商業使用空間，經第 574 次審議會決議修正後再提會討論，有關本案修正情形，實施者應妥予溝通說明。另有商業使用空間部分，依審議會建築設計規劃部分決議辦理。</p>
5	<p>潘○○(當事人)</p> <p>實施者於民國 112 年 3 月 10 日送件之事業計畫書暨權利變換計畫書有許多不合理的地方，嚴重損害權利人之權利，故權利人提出異議陳情書，請主席與都更委員為全體權利人把關：</p>	<p>5-1 丹棠開發股份有限公司 陳維廷主任規劃師</p>	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>1. 實施者將防災中心原配置在一樓擅自更改到二樓，顧名思義防災中心就應理當防災避難使用，倘若設置於二樓，當有危難時住戶被安置在二樓防災中心，因二樓無法立即逃生到一樓或直接疏散到周邊街道，對住戶有相當大的安全問題。顧基於安全考量，權利人要求恢復防災中心設立於一樓。再者，實施者擅自將防災中心挪到二樓，面積明顯縮小許多，加上二樓高度(原設計3.5公尺)遠遠低於一樓高度(原設計6公尺)，將其交換至二樓並不是一個對等價值的交換，此設計占掉住戶的公設，實施者將住戶公設占為己有變更成店面出售圖利自己。</p> <p>2. 實施者變更設計將大樓住戶口從原有的 212 巷改道 212 巷 3 弄 6 公尺狹小巷內，並將其出大樓入口改在車道旁，基於人車安全的考量，變更後的設計對住戶會有相當大的人身安全。因住戶大樓出入口位於車道旁，整棟大樓的汽車高達 50 輛及眾多機車皆由車道進出，但因車道設計為單向車道，出入汽機車皆須在狹小的 6 公尺巷弄等待號誌進出車道，因而衍生出車輛等待排隊時，住戶勢必要穿越排隊車輛進出大樓，十分的危險。加上 3 弄巷內的 6 號大樓也有設置地下汽機車停車場及巷弄內路邊停車，勢必造成人車擁</p>	<p>1. 原本送件版圖面係考量華僑新村封閉特性及地主需求，原於 1 樓設置 1 戶商業單元，但後經 111 年 12 月 23 日審議會要求配合增設商業使用空間。</p> <p>2. 「中正路 212 巷 3 弄」現況為 6 公尺道路，更新後將增加規劃 4 公尺人行道，改善現況無人行道和人車爭道問題，使行人及汽機車得以各自通行使用，更新後整體空間應更為寬敞安全；社區入口在汽車出入口右側，人行動線到此即已進入社區，動線上已考量分離互不干擾，另也增設反光鏡、出車警示燈，以維行人的安全。</p>	<p>第 1 點有關恢復防災中心設立於 1 樓部分，經審議會討論並決議同意本次修正之 1 樓規劃設計，2 樓回歸住宅及防災中心之方案，故不予採納。</p> <p>第 2 點：有關改回原規劃大樓出入口設計部分，經審議會討論並決議同意本次修正之 1 樓規劃設計方案，故不予採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>擠在三弄內，十分的危險。故基於住戶安全，權利人要求人車分離，改回原規劃由原 212 巷大樓出入口設計。</p> <p>3. 再者，綜合上述第一點及第二點，權利人要求將大樓出入口改成原先規劃的 212 巷出入口，而其防災中心改在出入口的左側區域，其他店面則統一更改配置在北側，此設計顧慮到人車分流，而且考慮到商店人口出入複雜，店鋪出入口與住戶大樓出入口有所區隔，以確保住戶人身安全。</p> <p>4. 因此社區為封閉式社區而且社區入口有安全警衛站哨長期駐點，開發成一樓諸多店面商業效益應該會大大的減少，另外考量到現代的商業消費模式已經與過去的消費方式有所不同，許多店商消費模式也慢慢地轉向網路消費，進而辦公室或工作室的商業需求也大幅的增加，相對的店面的需求也大幅減少。為因應上次審議會會議建議增加商業面積的要求，權利人訴求保留原一樓一個店面的規劃，其他的商業面積可以增設到二樓進而三樓，以符合現代商業工作室之高度需求。</p> <p>5. 實施者將一樓高度從原先的 6 公尺高度變更成 5 公尺高度，二樓高度也從原 3.4 公尺變更成 3.35 公尺，高度降低幅度大，相對的建築成本</p>	<p>3. 依審議通案原則及綜合考量都市計畫商業發展意旨，商業空間應以配置於 1~2 樓為原則，且考量在不影響 1~3 樓原已選配地主之權益下，於地面層留設妥適的門廳空間後，其餘部分應盡量作為商業使用空間，並優先配置於沿街面及主要道路側，始能有效帶動與活絡商業發展。增加商業單元後，所有權人之應分配價值相對增加，對地主權利有保障。</p> <p>4. 同第一點及第三點回應。</p> <p>5. 本案 1 樓樓高於送件時即為 5 公尺，目前仍維持不變。</p>	<p>第 3 點：有關改回原規劃大樓出入口並將防災中心設置於 1 樓出入口左側及店面配置於北側部分，經審議會討論並決議同意本次修正之 1 樓規劃設計，2 樓回歸住宅及防災中心之方案，故不予採納。</p> <p>第 4 點：有關保留原 1 樓 1 個店面並於 2 至 3 樓增設店面部分，經審議會討論並決議同意本次修正之 1 樓規劃 4 戶商業單元，2 樓回歸住宅及防災中心之方案，故不予採納。</p> <p>第 5 點：本案樓高與報核時一致，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>應相對應的減少，但是實施者提出變更後的計畫書內容卻相對的大幅增加興建成本，反映此為不合理之估價。</p> <p>6. 實施者於一樓新增之三個店面，由原先的一個店面暴增到四個，佔地面積高達約 70 坪，此規劃將住戶的活動空間嚴重的壓縮，扣掉兩個梯廳，管道間，電梯及車道，嚴重的壓縮住戶的公設，僅留一長廊通道讓住戶上下樓的大廳，加上實施者任意更改原一樓六公尺降低高度變矮成五公尺高度，此規劃讓住戶進出易產生強烈的壓迫感，嚴重的影響生活品質，故權利人強烈表達此規劃嚴重影響權利人的權益，恢復原一樓僅一個店面之設計規劃，較為完善。</p> <p>7. 呈上述第四點至第六點，倘若此都更案為商業用地，當初實施者於事業概要時已經通過的審議中，委員僅要求一個店面的需求，並無強烈要求將其一樓公設通通改成店面。至今此案於第一輪的審議中，委員方才要求增加商業單位，如果商業單位及店面是必要條件，為何都更還會讓此案進入審議而不是一開始就駁回檢討，有違程序正義。另外實施者扭曲委員意見將住戶的一樓公設盡數變成店面，但增加商業面積又並非一定要是店面的配置，也可以是二樓或三樓的辦公室商業用地。實施者將公設大幅度比例的變更成店</p>	<p>6. 本案配合審議決議增設商業使用空間，有關更新後門廳意象及使用空間，未來透過景觀及設計等方法，再進行細部雕琢及調整，可塑造出理想的社區門廳意境。</p> <p>7. 同第三點回應。</p>	<p>第 6 點：有關恢復原 1 樓僅 1 個店面之設計規劃部分，經審議會討論並決議同意本次修正之 1 樓規劃 4 戶商業單元方案，故不予採納。</p> <p>第 7 點：綜上第 4 點至第 6 點建築規劃設計部分，依審議會決議辦理。另有關「如果商業單位及店面是必要條件，為何都更還會讓此案進入審議而不是一開始就駁回檢討」部分，本案皆依都市更新條例規定審議，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>面，占用權利人的公設納為已有圖利自己，嚴重的影響權利人的權利。</p> <p>8. 實施者在此新版計畫書變更一樓及二樓的配置，以及其他小幅度變更，設計費卻由原先設計費用為 500 多萬元，暴增兩倍到新版設計費一千多萬元，估價基準十分的不合理。</p> <p>9. 相關委外審查費用，由原本估價 139 萬元，暴增三倍到 447 萬元，凸顯出不合理的估價。</p> <p>10. 此棟大樓原均價為 93 萬多元，原一樓店面估價一坪 115 萬元，新版卻改成更加的低價為一坪 110 萬元，據悉一般市場行情的一樓價值大約為樓上房價的 1.4 至 1.5 倍。在士林的精華地段，一樓店面竟估價出如此的低廉的行情，反映出十分不合理的估價。</p> <p>11. 新版的計畫書中，共同負擔的利息估價高達一億多元，遠遠超出行情，不合理的估價。</p>	<p>8. 本案均是配合審議會決議修正，其中費用增加應為特殊因素費用，依審議決議以外審通過金額提列。</p> <p>9. 本案其他規劃簽證費用之部分項目係配合審議會決議，調整至相關委外審查費用項下提列，實際該筆提列費用並未增減。</p> <p>10. 估價相關議題，稍後由估價師協助回覆。</p> <p>11. 本案利息費用係依共同負擔提列總表規定提列，應符合規定。</p>	<p>第 8 點：有關財務計畫部分，業已提請第 574 次審議會討論，後續依第 574 次審議決議辦理。</p> <p>第 9 點：有關委外審查費用暴增部分，實施者依第 574 次審議會決議將「其他規劃簽證費用」刪除結構安全單項性能評估及品管監工費用，餘移至「相關委外審查費用」，屬費用項目移動，共同負擔費用下修，無爭點，請實施者妥予溝通說明。</p> <p>第 10 點：有關估價部分，依審議會權利變換及估價部分決議辦理。</p> <p>第 11 點：有關財務計畫部分，業已提請第 574 次審議會討論，後續依第 574 次審議決議辦</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>12. 另外，新版的計畫書中，共同負擔為 2.79%+41.28%=44.07% 實施者並未在計畫中解釋 2.79% 為哪種費用的共同負擔及其正當性及合理性。</p> <p>13. 再者，新版的計畫書中增加了 1300 多萬的估價管理，實施者並未列出細項說明解釋其正當性及合理性。</p> <p>14. 既然實施者規劃出新增了許多一樓店面及二樓辦公室，實施者並未按照都更程序開放權利人選配，反而假設性的擅自認為權利人都不會重新選擇，而將其增加的選配單位納為己有，大大的影響權利人的選配公平性。</p> <p>15. 於一樓店面外原設計為人行步道，此番卻將人行步道改為店面的專用露台，影響用路人權利以及權利人的權利。</p> <p>16. 一樓新增的 2.96 坪小店面有權狀卻沒有估價，是一個十分奇怪的估價規劃。</p> <p>17. 實施者將一樓由原六公尺高度降低成五公尺高度，削線問題並未重新檢討。</p> <p>18. 新版計畫書有如此多的大變動，基於維護程序正義，應該回歸到重新公展，聽取各方面意見，再後續進行聽證及審議程序，而不是單方面讓實施者修改計畫書，權利人等並未告知下就閉門造車，進而影響到全體權利人的權利。權利人當初簽訂的同意書為同意原有的規劃設</p>	<p>12. 2.79% 為公共設施用地負擔。</p> <p>13. 本案無估價管理費，相關費用修正均係依審議會決議修正。</p> <p>14. 本案依審議會決議增設商業使用空間，在不影響原住戶選配權利下，由實施者分配，以維持計畫穩定，且更新後總銷價值增加，地主應分配價值也增加，對地主權益有保障。</p> <p>15. 本案人行道空間並未因約定專用空間調整，不影響用路人安全。</p> <p>16. 新增 D 戶未估價，稍後由估價師協助說明。</p> <p>17. 本案 1 樓樓高於送件時即為 5 公尺，目前仍維持不變。</p> <p>18. 本案是配合審議會決議修正，非由實施者擅自做重大變更，後續仍依法令及審議結果確認本案計畫內容。</p> <p>5-2 景瀚不動產估價師聯合事務所 陳怡均估價師</p> <p>1. 原規劃設計 A 戶與審議會版本單價相同，新增店面有 1 戶位於巷內相對商業效益差、單價較差，故拉低商業</p>	<p>理。</p> <p>第 12 點：有關共同負擔部分，依審議會權利變換及估價部分決議辦理，予以採納。</p> <p>第 13 點：實施者已說明，無爭點。</p> <p>第 14 點：有關選配換戶情形，依審議會自提修正部分決議辦理，予以採納。</p> <p>第 15、17 點：本案人行步道及 1 樓樓高，皆與報核時一致，無爭點。</p> <p>第 16 點有關商業使用空間部分，依審議會建築規劃設計部分決議辦理，予以採納。</p> <p>第 18 點：計畫書變動重新公展部分，因建築規劃設計係依前次審議會決議修正，爰依都更條例第 32 條「經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。」規定審議，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	計，權利人陳情此異議乃實施者擅自大幅度的變更設計且諸多不合理性。為加速都更進行，權利人強烈建議秉持著原有設計，以利後續都更順利發展。	單元均價。 2. D 戶為掛車位戶別，係屬為車公，價值於車位價格中反映。	
6	汪○○(曹○○代)(當事人) 1. 茲因房屋老舊(民國60年建造)年歲已高，謹請儘速通過。以上	6-1 丹棠開發股份有限公司 陳維廷主任規劃師 1. 本案後續將配合相關審議規定，協請都更處加速辦理相關審議程序，使本案儘速審議通過早日核定。	第 1 點：皆依都市更新條例規定審議，無爭點。
7	李○○(李○○代)(當事人) 1. 今天住戶和建商都有相關的說明和回應，但很多內容都屬於審議委員的意見，今天似乎還是沒有辦法確認，最終還是希望本案能夠盡速完成。 2. 212 巷 3 弄屬於狹小巷道，圖面上似乎已經有加寬，但未來使用上是否會更適宜有待驗證。 3. 共同負擔的成本，依實施者說明似都無變動，與其他住戶提出的資料似不一致。	7-1 丹棠開發股份有限公司 陳維廷主任規劃師 1. 本案共同負擔費用都是依照共同負擔提列總表規定提列，並經過 168 專案小組會議及都市更新審議會審查意見修正，前述所提費用未變動係指本案配合審議會意見，其他規劃簽證費用之部分項目係配合審議會決議，調整至相關委外審查費用項下提列，實際該筆提列費用並未增減。 2. 本案退縮留設人行道空間補足 8 公尺通行寬度，係為改善現況無人行道，提升當地消防救災機能，且人車動線彼此不互相干擾。 3. 第一點意見回應內容。 7-2 都市更新處 梁紹芳股長 1. 本次召開聽證前，已有提供報告書電子檔供地主參閱，都可以清楚看到每次相關會議的會議紀錄及實施者回應說明。 2. 財務計畫修正對照情形，地主可以參閱計畫書內，有詳細的內容。	第 1 點：皆依都市更新條例規定審議，無爭點。 第 2 點：有關人行步道部分，依審議會建築容積獎勵部分決議辦理，予以採納。 第 3 點：有關共同負擔費用修正情形，業經實施者說明，無爭點。

序號	發言次序	答覆	大會決議
8	<p>張○○(當事人)</p> <p>1. 本案從 110 年 8 月 23 日報核，過程中因為審議的關係調整本案商業用面積以及部分住戶的陳情意見，造成本案延宕兩年，希望本案能兼顧委員的意見及地主權益，盡速通過審議，盡快實施。</p>	<p>8-1 丹棠開發股份有限公司 陳維廷主任規劃師</p> <p>1. 本次修正均係依 111 年 12 月 23 日審議會決議及審查意見調整，並在隔年 1 月及 6 月召開說明會，向地主報告修正結果，後續協請都更處協助儘快審議通過核定。</p>	<p>第 1 點：皆依都市更新條例規定審議，無爭點。</p>
9	<p>周○○(當事人)</p> <p>1. 謝謝各位住戶用心的參與本案，若是可以配合的意見，請實施者協助修正，有些都更案程序很冗長，不希望本案也被延宕，希望能夠盡速通過。</p> <p>2. 房子的價值不是只是冷冰冰的數字，重要的是希望大家都可以和諧的住在這裡。</p>	<p>9-1 丹棠開發股份有限公司 陳維廷主任規劃師</p> <p>1. 本案已將報告書修正完成送件，後續協請都更處協助儘快審議通過早日核定。</p>	<p>第 1 點：皆依都市更新條例規定審議，無爭點。</p> <p>第 2 點：陳述感想，無爭點。</p>
10	<p>江○○(當事人)</p> <p>1. 剛剛建商在我發言後有做補充說明，提到建商和委員討論後即送出變更的設計規劃是不影響住戶權益的，這一點地主不同意。因為事前與地主溝通再送件，在設計上合理規劃都更委員應不會反對才是，實施者捨正途不為反而是造成都更進度延宕的原因，不應該歸責是因為地主的陳情意見造成，且這樣很容易造成地主間的誤解，此後希望建商能夠有效率地面對地主的意見，讓都更順利早日完成。</p> <p>2. 剛剛有聽到其他鄰居表達希望本案能夠盡速推動，這也是我的心情絕對不亞於他</p>	<p>10-1 廣宇建設股份有限公司 李毓超總經理</p> <p>1. 感謝住戶指導，本案已於地主說明會報告，相關修正內容係必須符合法規及都市計畫意旨作規劃。實施者廣宇始終秉持誠信，也希望原本圖面可以通過，也非常期待可以趕快核定進行重建，只是審議委員對於都市計畫及士林站的開發構想與各位住戶想法略有不同。</p> <p>2. 本案 112 年 1 月 11 日說明會版本與目前送件版稍有不同，是因為配合委員溝通結</p>	<p>第 1 點：有關溝通協調情形，經審議會討論並決議請實施者持續溝通協調。</p> <p>第 2 點：陳述意願，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>們，我們的反應都是理性溝通。</p>	<p>果辦理，本案各樓層高度於送件至今也未有變更。</p> <p>3. 而門廳改為 3 弄進出，或許住戶覺得沒那麼大氣，但本案於 112 年 6 月 14 日說明會也補充公設與公共藝術之設計，感謝住戶認真參與，廣宇也審慎認真回覆處理。</p>	
11	<p>潘○○(當事人)</p> <p>1. 大家都希望都更後對於住戶的品質能夠提升，剛剛有提到 2.96 坪的店面不販售而是供管委會使用，那東南側的店面是否也可以變更為管委會使用，讓大家有更多的空間。</p> <p>2. 財務計畫建商回應，整體的費用不變只是項目調整，如果委外費用增加，那減少的項目為何</p> <p>3. 近期北投溫泉路有一個案例，房屋已經拆除且已經完售，但建商宣布倒閉，各大媒體均預估台灣房市不景氣，中小型建商皆有倒閉的風險，懇請委員嚴格把關建商的財務狀況，讓本案不會面臨相關的問題。</p>	<p>11-1 丹棠開發股份有限公司 陳維廷主任規劃師</p> <p>1. 新增 1 樓 D 戶為登記車公戶，而其他商業單元依審議決議作為實際店面使用屬於專有部分，應無法登記為公共設施。</p> <p>2. 本案費用均係配合都市更新審議會決議修正。</p> <p>3. 廣宇是有很多都更實績的公司，本案後續也透過信託機制進行風險控管，請各位住戶放心。</p>	<p>第 1 點，有關商業使用空間提供管委會使用部分，經實施者說明無法登為公共設施，故不予採納。</p> <p>第 2 點：有關財務計畫費用修正部分，實施者依第 574 次審議會決議將「其他規劃簽證費用」刪除結構安全單項性能評估及品管監工費用，餘移至「相關委外審查費用」，屬費用項目移動，共同負擔費用下修，無爭點，請實施者妥予溝通說明。</p> <p>第 3 點：有關風險管理部分，經審議會討論並決議請實施者持續溝通協調。</p>

- (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估價書審後辦理核定，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

附帶決議：有關後續都市更新事業計畫，請業務科應注意依該地區之更新計畫優先建議事項內容，並納入計畫書載明並檢討說明。