

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 539 次會議紀錄

111 年 5 月 11 日府都新字第 1116013066 號

壹、時間：民國 111 年 4 月 18 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

參、主持人：討 1 案黃一平召集人、討 2 案陳建華副召集人

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、「擬訂臺北市萬華區萬華段二小段 706 地號等 6 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 李曜霖 02 2781-5696 轉 3059)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

1. 頁19-7及頁19-8各有一張面積檢討表，其中法定工程造價分別為 158,460,319元、160,472,361元，請實施者釐清並修正財務計畫相關連動數值。
2. 本案人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(6%)以上限提列，請實施者說明後，提請審議。
3. 其餘幹事會書面審查所提意見，業經承辦科提請本次大會審議，無補充意見。

(二) 地政局 陳憶萍幹事(書面意見)

無意見。

(三) 交通局 蔡于婷幹事(黃莉芸代)(書面意見)

1. 本案設置2席無障礙汽車位(法定車位)，請依身心障礙者權益保障法及建築技術規則建築施工編第167條之6之立法意旨檢討納入住戶管理規約註明「無障礙車位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。」辦理，另請檢討該2席車位改為不供選配之大公。
2. 基地開發衍生之停車、臨停需求及裝卸貨應自行滿足並採內部化處理。請於住戶管理規約等文件內註明：「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，未來不得再向本市交通單位要求開

放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通。」

3. 為鼓勵綠運輸，建議於基地平面層增設公用自行車格位，及一般事務所樓層增設公共淋浴設備供自行車通勤人員使用。
4. 住戶管理規約第13款第6款「本大樓N063、64汽車為位及N52、63、64機車位為充電車位為社區共用車位。」與財務計畫收入說明業將全部67席汽車未列入銷售，似有不符，充電機車位之編號亦有誤植，請併無障礙汽車位改列為大公一併修正相關書圖。

(四) 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」，本局無修正意見，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。」

(五) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

本案業經都審核備，本案提請大會討論事項，本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (楊子嫻股長代) (書面意見)

1. 本案前經本府110年5月6日府都設字第1103019365號函都審核定在案，本次送件圖說與都審核定版內容大致相符。
2. 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條規定檢討是否需辦理變更設計事宜。

(七) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 本案廢巷改道之申請內容，符合「臺北市都市更新自治條例」第10條規定，本處無補充意見。
2. 本案無障礙車位部分，由於法令適用日為109年1月21日，故適用107年之建築技術規則無障礙版本；案內建物用途有一般零售業、一般事務所及集合住宅，惟無障礙停車位僅規劃設置2部，有數量不足情形，建請實施者確認，另無障礙車位周圍之隔牆如非法令檢討上所需，建議取消。
3. 有關一樓之空間防火門，應向避難方向開啟，故一樓之一般零售業及緊急昇降機之防火門請改為向外開。

(八) 何芳子委員

1. 請補充11樓露臺植栽規劃方式。
2. 本案地下1層3部充電車位提供公共使用，另2部無障礙車位請補充說明處理方式。

(九) 林光彥委員

1. 財務計畫將全部汽車位(共67席)列入銷售，應扣除社區共用車位之部分。
2. 請實施者補充說明本案鄰地面積多少，公辦鄰地協調會有11位所有權人表示意願，其坐落位置為何？

(十) 賀士庶委員

一樓平面圖截角道路部分看似有高程差，請於圖說上補充順平方式；另基地西側廣場，不知是否開闢完成，若此部分將來開闢完成，考量本案與廣場關係密切，建議本案西側末端納入無障礙坡道。

(十一) 楊欽文委員

有關交通局「一般事務所樓層增設公共淋浴設備供自行車通勤人員使用」之書面意見，請實施者說明。

(十二) 鄭淳元委員(另提供書面意見)

1. 空調主機位置規劃、廣告物位置設置規劃請納入住戶規約管理。
2. 預期實施進度表已落後，請配合審議進程修正。

(十三) 洪德豪委員(另提供書面意見)

地下一層無障礙停車位不宜設置隔牆，避免日後違規使用。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情部分

1. 本案於110年1月4日召開公辦鄰地協調會，會上業針對本案範圍進行說明，並請鄰地所有權人於時限內回復是否有意願參與本案；有關陳情人所在704地號是與703地號屬同一張建築執照，經建築師檢討，因其涉及共同梯及聯通地下室、無法單獨拆除，且鄰地單一地號加入將造成其他鄰地面積未達500平方公尺而無法辦理更新，基於以上考量爰未將其納入。另本案已歷經十多年時間溝通，並召開2次自辦鄰地協調會及公辦協調會，惟鄰地所有權人有意願的仍有意願，無意願者仍舊無意願，懇請審議會同意以本範圍實施都市

更新事業。

2. 本案鄰地面積共計839平方公尺，公辦鄰地協調會後38位鄰地所有權人中有11位回復，其多位於本案北側之704地號及703地號，其他部分則無回復。

(二) 建築規劃設計部分

1. 目前留設之騎樓及「容積移轉之環境補償措施開放空間」皆對外開放、供公眾無償使用，業經都審審議通過；另本案屋頂及11樓露臺皆符合都審規範、具透空設計，屋頂除透空外亦有退縮。立面空調設備位置於平面、立面、剖面上皆經都審會議討論及說明。
2. 本案充電車位皆留設於地下一層，其中無障礙車位部分將配合修正計入大公。
3. 本案西側廣場部分目前已開闢完成，爰將配合留設無障礙順平設施。
4. 有關交通局建議於基地平面層增設公用自行車格位，本案原於基地西側規劃留設三部自行車格位，惟基地業提供較多環境補償之開放空間，經都審討論後決議以綠化為主，故目前並無自行車位之設計；另於一般事務所樓層增設公共淋浴設備部分，後續將配合辦理。
5. 有關消防車輛救災動線及救災活動空間部分之檢討，業於都審中討論，並經消防局幹事同意。
6. 有關立面圖11樓之露臺是否有綠化，因該部分屬私人所有，故此部分並無綠化，後續將修正圖面。
7. 有關一樓的空間防火門應向避難方向開啟部分，將透過調整及檢討管委會既定空間等方式修正，惟將維持原始通行設計；另有關地下一層平面圖，後續配合檢討及調整無障礙車位周圍的隔牆，以利上下車方便。無障礙車位部分亦將依107年法令進行詳細檢討。

(三) 財務計畫部分

1. 財務計畫之收入部分，將配合扣除社區共用車位。
2. 因本案採協議合建方式實施，包含營業稅之共同負擔部分以35%計算，此部分實施者已有切結作證。
3. 容積代金係依與所有權人協議，容積移轉額度以公告現值40%計算，後續配合以容積代金審定金額擇低提列；有關法定工程造價，158,460,319元為誤植，160,472,361元為正確，後續將修正財務計畫相關連動數值。
4. 有關本案本案人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(6%)以上限提列，係考量本案花費之時程及人事等開銷，故提列此費率。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案有鄰地所有權人陳情納入本更新單元範圍，仍請實施者持續溝通協調。

(二) 廢巷改道部分

本案申請基地內巷道廢止(康定路317巷3弄)，尚符「臺北市都市更新自治條例」第10條第2款「同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐段廢止」之規定，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 建築規劃設計部分

本案於110年5月6日都市設計及開發許可審議核定，經實施者說明都市設計審議核定列管事項與都更審議圖說內容一致，並經審議會討論後，予以同意。另請實施者依委員及幹事意見將無障礙汽車位改列為大公，並於一般事務所樓層增設公共淋浴設備、基地西側留設無障礙順平設施、一樓之一般零售業及緊急昇降機之防火門請改為向外開啟。

(四) 財務計畫部分

1. 本案營業稅以共同負擔比35%計算更新後土地所有權人應分配之房屋價值，依107年版提列總表規定，若採協議合建方式實施都市更新，則有關營業稅依其協議約定內容辦理，並應檢附相關證明文件，惟實施者檢附切結書作為相關證明文件，經實施者說明係依協議內容辦理，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案容積代金係以55,760,817元估算，惟尚未辦理容積代金估價程序，請實施者以後續容積代金審定金額擇低提列，以維護所有權人權益。另本案管理費率部分，經實施者說明，並經審議會討論後，同意維持原提列費率，至無障礙車位納入大公及工程造價誤植，請配合調整。

(五) 建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法
 - (1) #10綠建築標章之建築設計獎勵：同意給予173.61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；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。
 - (2) #11智慧建築標章之建築設計獎勵：同意給予173.61平方公尺(法定容積6%)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年內通過智慧建築分級評估「銀級」以上。

- (3) #12無障礙環境設計獎勵：同意給予86.81平方公尺(法定容積3%)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年內取得住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境第二級。
- (4) #13採建築物耐震設計獎勵：同意給予57.87平方公尺(法定容積2%)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年內取得住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能第三級。
- (5) #14時程獎勵：同意給予289.35平方公尺(法定容積10.00%)之獎勵額度。
- (6) #17處理占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵：本案占有他人土地舊違章建築戶共計有6人6戶，實施者業檢附違章戶證明文件及拆遷安置協議書，同意給予413.42平方公尺(法定容積14.29%)之獎勵額度。

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28.94平方公尺(法定容積1%)之獎勵額度。
- (2) 建築規劃設計(三)：原則同意給予201.79平方公尺(法定容積6.97%)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。
- (3) 新技術之應用：本案規劃2部充電汽車位(編號63、64)及3部充電機車位(編號52、53、54)，實施者已於圖面標示併納入住戶管理規約，尚符規定，同意給予28.94平方公尺(1%)之獎勵額度。

3. 本案申請之都市更新容積獎勵已超過法定容積之1.5倍及原建築容積+0.3倍法定容積之上限1,446.75平方公尺(50%)，故以上限計列容積獎勵

4. 其他：本案申請容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果，給予1,157.40平方公尺(法定容積40%)之獎勵額度，惟仍請實施者於核定前取得本府都市發展局容積移轉代金審定或檢附容積代金預繳證明。

(六) 聽證紀錄

本案係以協議合建方式實施，經取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，得依都市更新條例第33條第4款規定免辦理聽證。

- (七) 本案都市更新事業計畫經大會審議修正通過，請實施者依委員及幹事意見修正，於容積移轉代金審定或取得容積代金預繳證明起1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、「擬訂臺北市文山區景美段二小段 455 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 梁育甄 02 2781-5696 轉 3069）

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，陳玉霖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 石皓文幹事（書面意見）
- 108 年 4 月 23 日第二次幹事會及權變小組所提意見，實施者已修正或已說明，並將提請本次大會審議，無補充意見。
- (三) 地政局 陳憶萍幹事（書面意見）
1. 已依前次會議意見修正或說明，估價報告書無意見。
 2. 依土地登記規則第 81 條第 1 項規定，除法規另有規定外，共有部分之設置，由區分所有權人按其設置目的及使用性質為約定。至建物所有權第一次登記法令補充規定僅說明停車空間應以共有部分辦理測量及登記，尚無車公應單獨列為一個公設之規定。
- (四) 交通局 洪瑜敏幹事(陳體峻代)（書面意見）
1. 法定留設 3 席無障礙汽車停車位，依身心障礙者權益保障法及建築技術規則建築設計施工編第 167 條之 6 暨內政部 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供前揭行動不便人士使用，以符立法意旨，另請檢討將前揭車位改為不供選配之大公。
 2. 裝卸貨停車位亦屬公用性質，請於管理規約補充說明使用管理方式。
- (五) 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。」。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事(書面意見)

本案業經都審核備，本案提請大會討論事項，本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(楊子嫻股長代)(書面意見)

1. 查本案都市設計審議案前以 110 年 3 月 5 日府都設字第 1103004955 號函核定在案，本次審議圖說與前開核定版本相符。
2. 其餘內容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 條規定檢討是否需辦理變更設計事宜。

(八) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 廢巷改道部分

本案更新單元係以整體街廓方式辦理、單元四周為計畫道路，擬廢止的現有巷均位於更新單元整體街廓範圍內，符合「臺北市都市更新自治條例」第 10 條第 1 款定義，後續仍請作業單位依權責續處。

2. 建築規劃設計

- (1) 本案法令無障礙車位部分，由於法令適用日是 103 年 9 月 11 日，適用 102 年的建築技術規則無障礙版本，案內建物用途有一般零售業、醫療保健服務業及集合住宅，而無障礙停車位規劃設置 3 部，有數量不足情形，請再行確認並修正圖面。
- (2) 高層建築所應留設的緩衝空間部分，依照營建署相關函釋，是供高層建築物之人員出入、上下車輛及裝卸貨物之用，而緩衝空間配置的位置，應位於建築物出入口至建築線之間，本案緩衝空間之位置汽車是否能通達，請再行確認並於圖面作必要的標示。
- (3) 一樓一般零售業及管委會使用空間等非住宅使用空間，開門方向請改為向外也就是避難方向開啟。
- (4) 本案立面有設置雨遮的部分，由於形式與內政部營建署的規定有差距，建請確認及修正，如果以其他方式檢討，就請補充圖說，分別標示雨遮及雨

遮以外的範圍及規定檢討方式，以利後續執行。

(九) 蕭麗敏委員

1. 針對地主主張換戶之意見，若地主主張換戶為實施者所分配之戶別，因未涉及其他已選配地主之權益，依審議通案原則，建議實施者應以同意換戶為原則，至於換戶價差之找補，雙戶仍應協商合意或依權變結果進行找補。
2. 針對地主所提 100 年 6 月 15 日後雨遮計坪不計價之規定，本案選配戶別未來出售時雨遮也無法計價之問題，予以說明如下：
 - (1) 100 年 6 月 15 日後雨遮計坪不計價之規定，僅針對預售買賣合約之規範，不適用其他交易情形。
 - (2) 本案事業計畫報核日為 103 年 9 月 11 日，故依法雨遮得登記一及計價，尚無疑義。
 - (3) 各更新案之個案情況與適用法規不盡相同，故不宜直接以其他尚未核定更新案之內容逕為類推適用。
3. 依其他委員建議本案雨遮應予以明確標記並檢討深度規定，請實施者一併檢視產權登記是否已符合相關地政法令規範，若後續有調整，建物產權登記及估價請配合順修。包含有其他圖說之修正，如行動不便車位等，建物產權登記及估價亦請配合順修。

(十) 林光彥委員

1. 請實施者就陳情人之意見具體、明確及逐一詳細回應。
2. 有關廢巷改道部分，請實施者載明法令依據之條項款。
3. 本案選配原則未設超額選配上限，考量所有權人居住權益保障及實施者財務風險，以及本案估價基準日為 103 年間距離現今較遠，建議「一坪換一坪」範圍內之超額選配以更新後權利價值差額計算找補金額，超過部分由實施者與所有權人協商定之。

(十一) 鄭淳元委員

1. 事業計畫地面層汽、機車道進出入口，請依交評報告標示交通安全設施。
2. 空調主機、廣告物等之位置設置規劃，請納入住戶管理規約管理。
3. 實施進度表落後，請配合審議進程修正。
4. 無障礙車位依報核適用時之法定，少計 1 位車位。

(十二) 張興邦委員

本案為 103 年報核之事權併送舊案，就法定無障礙汽車位已由原地主選配部分，基於該無障礙車位係通用概念，內政部函釋也說明與一般車位無不同，未來也無產權移轉限制，建議尊重原選配結果，以維持個案穩定性。

(十三) 鄭凱文委員

本案提供 2 部無障礙停車位列為公共設施，其餘 1 部無障礙停車位已由所有權人選配，建議維持案件穩定性及所有權人的權益，回歸 110 年 8 月 14 日第 486 次審議會有關無障礙車位選配方式。

(十四) 簡文彥委員

1. 表 16-2 之編號 129 屬不能分配及實施者協議取得權利金部分，不應納入表 16-3 地主選配之內容，應屬地主選配完成後實施者折價抵付部分(P. 16-4)。
2. 目前都市更新 15 棟建物僅 5 棟為全數同意，且高達 31 戶未參與選配，後續拆屋程序可能面臨協調問題，請實施者與所有權人妥為協調。
3. 選配原則載明 2-14 樓未開放選配，應敘明原因或與所有權人說明，超額選配之找補若採權利變換計畫，仍應以權利計畫內容為準，非為實施者代表所述採市價 95 折找補，以避免後續接管時產生爭議。

(十五) 朱萬真委員

1. 權利變換計畫書 P. 16-1 載明 1 名土地所有權人與實施者協議分配權利金 695,600 元，惟同頁另述本案無權利變換關係人，另該金額與 P. 16-4 之表 16-3 權利金分配清冊金額 710,663 元不符，請實施者釐清併同修正計畫書內不一致情形。
2. P. 15-1 及表 15-1 載明本案只有 1 名未達最小分配單元價值者，但表 16-2、表 16-3 領權利金者之應分配權利價值僅 710,663 元，亦為低於最小分配單元價值情形，屬不能參與權利變換者，只是與實施者、與地主達成協議領更新後權利金，建議實施者協助釐清未在 P. 15-1 及表 15-1 列入此所有權人，是否影響其未來產權移轉時適用稅賦優惠之權益。
3. 請確認合法建物拆遷安置費 1,286 餘萬元，是否刪除 3 萬元搬家費，其餘安置費依規定提列。
4. 有關選配原則內容，本案若有不同意戶，實施者與地主達成協議之超額選配部分依其協議，若未達成協議，則依權利變換計畫金額找補，請實施者回應此方式是否較不影響本案執行。

(十六) 楊欽文委員

建議實施者向選配無障礙汽車位之地主說明，該車位之使用規定及限制，避免選配地主未來違反無障礙汽車位使用規定，並請實施者提供可行方案供該地主選配。

(十七) 潘依茹委員

依本案所有權人分配清冊所示，私地主受配無障礙停車位係分配編號 10 之店鋪，請實施者釐清後續移轉換是否會造成糾紛。

(十八) 林昆華委員

經實施者說明 100 年提列標準無營業稅規定爰無提列，惟 100 年提列標準已規定以房屋評定現值計算提列營業稅，請實施者說明。

(十九) 何芳子委員(另提供書面意見)

1. 本案於 B1 設置 3 部無障礙車位，經查其中編號 10 由所有權人選配，請補充是否符合身分條件規定，另 2 部由實施者選配亦請補充處理方式。
2. 請補充屋突一樓及陽台之植栽規定內容並檢附剖面圖。
3. 本案尚有多位所有權人未表達同意都市更新，請實施者積極加強溝通協調，以利後續辦理都市更新程序。
4. 有關自提修正部分，在不影響所有權人權益的情況下，擬予同意。

(二十) 洪德豪委員(另提供書面意見)

有關雨遮構造形式，請依內政部 100 年 4 月 15 日台內營字第 10008022591 號令規定檢討設置。

實施者說明及回應

(一) 人民陳情部分：

針對管理費的部分均係依規定提列，銷管費的部分包含未來的銷售，廣告銷售及廣告收取的費用，另外針對風險管理費的部分，在權利變換中，為實施者努力推動本都更案可以得到的些微利潤，就目前現行的標準提列，費率是可以高達 16% 以上，本案提列費率實際較目前現行規定的還少，雖都更案需以報核日的時間點為準，針對 14%，尤其本案從 103 年報核到現在，再加上前期整合實施者投入金額及人力狀態，故此費用係為合理。

(二) 廢巷改道部分

配合委員審查意見，後續於事業計畫書載明廢巷依據的條項款係依「臺北市都市更新自治條例」第 10 條第 1 款規定辦理。

(三) 建築規劃設計

1. 需補充說明或補繪的部分皆會配合辦理，順平的部分也會補充相關圖說。
2. 關於高層緩衝出入口的部分，原已有規劃一處 3.5 公尺的車道，後續配合於圖面補充標示。車輛是從主要出入口的位置進來，依相關規定該扣除的部分皆有扣除檢討。
3. 關於檢討數字誤植處，將配合更正。雨遮登記涉及地政士業務的部分，後續會再請地政士檢助檢視，確認是否有符合 1 公尺內雨遮的部分。

(四) 交通規劃部分

1. 裝卸車位的部分，後續配合審查意見於住戶規約補充。
2. 有關無障礙汽車位的部分，本案共設置 3 部，關於委員提醒是否有數量檢討錯誤後續會再做檢視，另就目前 3 部無障礙汽車位，其中 1 部由私地主選配，其餘 2 部由實施者選配，按過去審議規定至少要有一部納入做大公，實施者同意以其選配的 2 部登記供做大公車位使用。至私地主選配之無障礙車位若需再調整位置，考量汽車位位於地下一層，實施者需再與地主協調。
3. 實施者尚未知悉該私地主是否有使用身心障礙車位之資格，後續會再向該地主協調，原則是希望地主能提出社會局核發的使用證明，並提書面報告。

(五) 有關消防救災部分，經檢討均符相關規定。

(六) 財務計畫

1. 本案為地下四層、地上十九層建物，自地主搬遷起、拆屋、施工完成到交屋，實際所需期程應不只 42 個月，故希望安置期間能以 42 個月編列。
2. 有關搬家費係因跟多數地主的承諾，故希望能夠編列搬家費三萬元/戶。
3. 本案報核時原有提列營業稅，後於幹事會修正，當時主要考量營業稅是由地主依照稅法規定來負擔，故不列營業稅。目前則是因解釋函令，若計畫書載明營業稅公式，依計畫書課徵營業稅，會對地主比較有利，故希望納入之後對私地主的稅金計算有明確的依據。至未同意戶的部分，後續也得依權利變換方式執行，故本次提請同意將營業稅重新列入共同負擔，並以 100 年房屋評定現值方式計列，後續就由實施者依據共同負擔的方式處理。經實施者

試算增加營業稅，共同負擔約增加 1,578 萬，共同負擔比例增加 0.31%。

(七) 權利變換及估價部分

1. 本案車公部分未單獨列一公設，經檢視目前攤算產權登記方式亦符合相關規定，與大公併入一個公設亦為市場上攤算方式。
2. 針對選屋的差額找補的部分，之前營建署有解釋，在差額找補範圍內依循權變，如果超過所訂的比例，就依雙方協議。有關本案實施者主要考量地主要貼近能夠一坪換一坪的比例真的很難訂，所以當初實施者在訂定選配原則是以實際室內的狀態，更新後加上一個車位，做為選屋的上限，若仍有超選的部分要與實施者另外達成協議，不然就超過找補比例範圍，因為本案也沒辦法訂 10%或是多少比例，因為訂了反而變成限制，以上說明也希望審議會能夠諒解，本案選配原則若訂了選屋權值 10%上限，事實上對地主也是很不利。
3. 感謝委員們對本案各方面的指導，實施者在此懇請各位委員再給我們多一些彈性，因為到現在案內地主還有不到 20 戶尚未表達同意，大家還在觀望，很多地主覺得這個案子不會成，特別是這是有申請老公專案，現在已無此政策可申請，大家也都覺得這是不可能的，與其不可能，乾脆不要同意簽了。所以懇請審議會多給我們一些彈性，在超額選配上，實施者確實是有誠意且朝著這個方向在努力，不會因為案件快要成功了，就整個方向大轉彎，希望審議會同意讓實施者比照過往的執行方式實施下去。

(八) 自提修正部分

1. 依委員意見配合修正權變計畫表 16-2 之編號 129，納入後續折價抵付的部分。
2. 領權利金的部分，因為目前該位所有權人已經過世，產權也辦竣移轉，移轉後的繼承人也是區內所有權人，所以計畫書會一併配合修正，將這部分併入產權異動後的所有權人裡面計算。

(九) 建築容積獎勵部分

有關 F4-2 的協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施的容積獎勵，目前還差 10 餘平方公尺，如果最後在核定之前尚未取得，本案將依實際取得同意書的狀態調整獎勵並檢討相關建築設計。

決議：

(一) 人民陳情部分

1. 有關第 1 位陳情人所提換戶需求，若無影響其他所有權人權益，請實施者

配合同意換戶；另有關兩遮疑義部分，請實施者持續與陳情人妥為溝通協調。

2. 本案尚有所有權人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通協調。

(二) 廢巷改道部分

本案擬廢止更新單元範圍內現有巷道(文山區景興路 91 巷及景興路 97 巷)，經實施者說明，並經審議會討論後，符合本市都市更新自治條例第 10 條第 1 款「現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內。」，予以同意。另有關法令依據部分，請依委員意見於計畫書載明。

(三) 建築規劃設計部分

本案都市設計審議修正對照情形，經實施者說明本次審議圖說與前開核定版本相符，並經審議會討論後，予以同意。另兩遮規劃及檢討等，請依幹事意見修正。

(四) 交通規劃部分

1. 本案交通影響評估報告書修正情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另本案補繪高層緩衝車位軌跡線、標示交通安全設施等，請依委員及建管處幹事等意見補充說明。
2. 本案共設置 3 部無障礙汽車位，經實施者說明其中 1 部已供私有所有權人選配、2 部由實施者選配，經審議會討論後，請實施者與該車位所有權人協調及說明持有無障礙車位等注意事項，並請所有權人提出相關證明，其餘 2 部依委員意見修正為大公供社區使用，並載明於住戶管理規約，相關產權面積及涉及估價部分請配合檢視調整。

(五) 消防救災部分

本案規劃 2 處消防救災活動空間是否符合相關規定，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。

(六) 財務計畫部分

1. 本案拆遷安置期間 42 個月，經實施者補充說明工期計算方式，並經審議會討論後，予以同意。另請實施者依委員意見刪除每戶提列 3 萬元搬家費及以房屋評定現值(100 年版提列公式)計算營業稅。
2. 本案提列鋼骨造(SC)結構營建費用，經實施者說明造價合理性及所有權人已知悉造價對權利分配之影響，亦有檢附相關證明文件，並經審議會討論後，予以同意。

3. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(14%)均以上限提列，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。

(七) 權利變換及估價部分

1. 本案公設產權登記情形、二樓以上均價 750,184 元/坪、估價報告書檢討修正情形及共同負擔比率 41.55%，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，予以同意。
2. 本案選配原則僅開放 2-14 樓，經實施者說明事業計畫前已配合刪除，惟權利變換計畫載明選配原則未刪除，本次將一併刪除，並經審議會討論後，予以同意。另多位所有權人有超額選配情形，經實施者說明是為滿足所有權人「一坪換一坪」期待而保留彈性空間，並經審議會討論後，請實施者於選配原則補充相關「為滿足一坪換一坪致超額選配部分依雙方協議內容為準」等文字說明。
3. 本案車公應單獨列為一個公設，不應將大公與車公混為一個公設，以符合建物第一次登記法令補充規定「法定停車空間(含車道及其必要空間)」，經地政局表示尚無車公應單獨列為一個公設之規定，及經實施者說明攤算方式符合相關規定，並經審議會討論後，予以同意。另估價報告書 P. 42-45 臨路面數為一面或三面將影響 P. 45 對於臨路面數之調整率，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(八) 自提修正部分

有關本案報核後部分所有權人產權異動，擬依核定時騰本產權修正本計畫相關章節內容，另調整更新後分配房車部分，請實施者依委員及幹事意見修正財務計畫等相關費用重新計算共同負擔比率，並在不影響其他所有權人權益，及共同負擔比率維持或下降前提下協議換戶。

(九) 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之原建築容積認定，給予 550.20 平方公尺(法定容積 5.9%)之獎勵額度。
2. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積)同意給予 653.15 平方公尺(法定容積 7%)之獎勵額度。
3. $\Delta F4-2$ (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積)原則同意給予 28.70 平方公尺(法定容積 0.31%)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、色彩及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 933.07 平方公尺 (法定容積 10%) 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 904.70 平方公尺(法定容積 9.69%)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(更新基地規模之獎勵容積)同意給予 849.10 平方公尺(法定容積 9.1%)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)746.46 平方公尺(法定容積 8%)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;另請實施者後續依「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」規定,與本府簽訂協議書,並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。

(十) 老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵

1. 公共設施補充原則(設計高於法定基準容積供人行走之地面道路),原則同意給予 832.01 平方公尺(法定容積 8.92%)之獎勵額度,後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。
2. 適當規模住宅誘導原則(提供合適規模住宅),同意給予 466.54 平方公尺(法定容積 5%)之獎勵額度。
3. 適當規模住宅誘導原則(提供高齡者住宅服務與居家照顧空間或服務設施),業經本市都市設計及土地使用開發許可審議,同意給予 186.62 平方公尺(法定容積 2%)獎勵額度。
4. 環境貢獻度原則(改善基地與周圍鄰近地區微氣候),業經本市都市設計及土地使用開發許可審議,同意給予 93.31 平方公尺(法定容積 1%)之獎勵額度。
5. 環境貢獻度原則(加強都市防災機能),業經本市都市設計及土地使用開發許可審議,同意給予 186.62 平方公尺(法定容積 2%)獎勵額度。
6. 既有容積保障原則(四、五層樓參與都市更新),同意給予 933.08 平方公尺(法定容積 10%)之獎勵額度。

(十一) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議																				
1	<p>林○○○(當事人)</p> <p>(1)店面是寬的，為何設計圖變成這樣(狹長型)後續將會影響我出租及租金。</p> <p>(2)地下室部分，亦是花錢買的，地下室的空間相當於兩個房間，比別棟有較高的價值，目前是出租商用，建商並無提及地下室的補償方案，每每問及都避重就輕，敷衍了事，表示建商並無誠意解決。都更是美意，但若影響人民權</p>	<p>1-1 實施者負責人：福隆建設股份有限公司 趙恩廣董事長</p> <p>(1)現有建物老舊皆為民國 60 年興建完成，耐震設計與現行規範有所差距，巷道空間狹小，消防設備不完善，盼配合都市更新改善住戶生活機能及都市景觀，本案四面臨接計畫道路沿街退縮 6M 以上人行道並種植植栽、燈光照明，人車分離，創造安全生活居住空間，且運用新建材及施工大幅提升居住品質，並符合綠建築黃金級標章之設計，亦提高房地價值。陳情人現有建物坪數為 27.88 坪，更新後店舖三建物坪數為 36.84 坪，亦滿足原有使用空間。</p> <p>(2)地下室非登記為專有，參照使用執照存根，地下室為防空避難室，且附註地下室由全部起造人共同使用。</p> <p>陳情人分配清冊如後：</p> <table border="1" data-bbox="730 1892 1310 2011"> <thead> <tr> <th rowspan="2">更新前 土地權利 價值(元)</th> <th rowspan="2">更新後 應分配權利 價值(元)</th> <th colspan="2">分配單元</th> <th colspan="2">停車位</th> <th rowspan="2">實分配(元)</th> <th rowspan="2">補償差額 獎金(元)</th> </tr> <tr> <th>編號</th> <th>價值(元)</th> <th>編號</th> <th>價值(元)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>27,496,172</td> <td>32,416,093</td> <td>五三</td> <td>64,709,600</td> <td>三三-09</td> <td>2,550,000</td> <td>47,310,600</td> <td>3,305,467</td> </tr> </tbody> </table> <p>對於陳情人要求再多分</p>	更新前 土地權利 價值(元)	更新後 應分配權利 價值(元)	分配單元		停車位		實分配(元)	補償差額 獎金(元)	編號	價值(元)	編號	價值(元)	27,496,172	32,416,093	五三	64,709,600	三三-09	2,550,000	47,310,600	3,305,467	<p>第(1)、(2)點意見不予採納，第(3)~(5)點意見無爭點，理由如下：</p> <p>第(1)點 有關陳情人對建築規劃設計疑義，實施者已說明，故不予採納。</p> <p>第(2)點 有關陳情人對權值分配疑義，實施者已說明，故不予採納。</p>
更新前 土地權利 價值(元)	更新後 應分配權利 價值(元)	分配單元			停車位		實分配(元)	補償差額 獎金(元)															
		編號	價值(元)	編號	價值(元)																		
27,496,172	32,416,093	五三	64,709,600	三三-09	2,550,000	47,310,600	3,305,467																

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>利甚鉅，我堅持表達我的不同意立場。</p> <p>(3)建商已知我年邁(年近 80 歲)，且每日須照料一位領有極重度障礙的小孩，常把都更相關信件寄至非我住處，才轉知我千里迢迢去景美郵局領，從談都更迄今，不下數載，難道不知我實際住處。且不便於行嗎?如此至人民不便，建商的誠信在哪裡?</p>	<p>配 1 間單元及 4 個停車位，價值達 102,271,200 元，實無法同意。</p> <p>(3)依相關規定通知採雙掛號方式寄發騰本地址，另於 103 年增加所有權人聯絡地址(三重)，目前已配合陳情人110年11月30日來電再次更改聯絡地址(承德路)。本案權利變換意願調查於民國 103 年 7 月 18 日以雙掛號通知土地所有權人及權利變換關係人，申請分配期間為 103 年 7 月 19 日起至 103 年 8 月 22 日止，權利人未於申請分配期間提出分配位置申請，故依 108 年 6 月 17 日公布前都市更新權利變換實施辦法第 11 條，於 103 年 8 月 28 日辦理公開抽籤分配。都市更新案依法召開自辦公聽會、公辦公聽會、都計說明會，實施者並召 13 場以上地主說明會，實施者於說明會後皆有寄發會議記錄供地主參閱，讓全部地主皆能了解本案進度。查所有權人於 103 年 12 月 1 日存證信函，</p>	<p>第(3)點 有關與陳情人間溝通聯絡情形，實施者已說明，無爭點。惟仍請實施者妥予溝通協調。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(4)我所分到的車位是所有位置最不好的車位，以設計圖丈量，幾乎別人不要的才給我，這樣欺負老人嗎？以上不同意的原因。</p> <p>(5)這個都市更新案 10 幾年，為什麼我只收到二次信件。</p>	<p>實施者特函覆說明相關法令及公開抽籤之情形(發文字號：福興福字 1031226001 號)，函內說明曾於(103)年 8 月至 12 月多次與台端現場說明或電話說明選配方式及相關權利，雖未獲台端肯定參與都市更新選配，但對於本案進行之程序及進度均已做多次完整詳細的說明。於收得 台端 103 年 12 月 1 日存證信函聲明拒絕參加都市更新計畫後，本公司特派負責同事於 12 月 12 日親向台端說明。</p> <p>(4)有關發言人所陳分配車位位置不好停車問題，這屬個人主觀看法，不易確認是否屬於不好停車之車位。</p> <p>(5)本案自民國 101 年即對住戶展開都市更新改建的溝通，並於 103 年 9 月 11 日申請事業計畫及權利變換計畫報核，期間召開多次公聽會、說明會，後續實施者仍會持續積極與尚未同意戶溝通協調，希冀尚未同意戶</p>	<p>第(4)點 有關陳情人對車位選配疑義，實施者已說明，無爭點。</p> <p>第(5)點 有關送達情形，實施者已說明確認依法寄送相關通知，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
		<p>皆能夠充分了解本案情形及後續辦理程序，本公司將秉持誠懇、公允之態度善盡實施者整合溝通與協調之責，務求圓滿促成參與都更共識。</p>	
2	<p>任○○(當事人)</p> <p>(1)肯定實施者對於本都更案的努力，所爭取的獎勵容積，另請要求本案更新辦理進度。</p> <p>(2)捐贈道路用地申請之獎勵容積，希望由捐贈之地主分回。</p> <p>(3)地主分到房屋的內裝及品質，應與實施者分回的一致。</p>	<p>2-1 實施者受任人：力冠丰都市規劃有限公司 莊育傑總經理</p> <p>(1)謝謝所有權人對實施者團隊的肯定，本日為聽證，後續經審議會審議後核定，核定後將依相關規定通知大家搬遷。</p> <p>(2)毗鄰 455-1、455-2、457-1 地號等 3 筆道路土地，面積合計 15m²，所有權人共 130 位共同持有，這部分獎勵可申請 28.7m²但目前尚有 29 位未同意，後續經審議會審議確認本項獎勵；就權利變換而言，有捐贈道路用地者，將會領回捐贈道路用地價金。實施者為確保所有權人分配權益，有捐贈者將依比例計算分回面積。</p> <p>(3)實施者承諾地主分回的房屋，均與實施者將來要賣的房屋品質一致。</p>	<p>第(1)~(3)點意見無爭點，理由如下：</p> <p>第(1)點 所有權人要求加速都市更新審查一事，無爭點。</p> <p>第(2)點 有關△F4-2 捐贈計畫道路獎勵容積分回一事，實施者已說明，依審議會審議決議辦理，無爭點。</p> <p>第(3)點 有關所有權人與實施者分回房屋品質，實施者已說明，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
3	<p>蔡○○(當事人)</p> <p>(1)都市更新是一件好事情，為甚麼還是有少數人不同意呢，像最近高雄城中城的事件，發生火災意外，影響安全，因此更新後可以有防震安全的房屋不是很好嗎？</p>	<p>3-1 實施者受任人：力冠 丰都市規劃有限公司 莊育傑總經理</p> <p>(1)尚未同意所有權人，實施者會盡力持續溝通，加速本案更新。</p>	<p>第(1)點意見無爭點，理由如下：</p> <p>第(1)點 有關本案尚未同意參與都市更新所有權人溝通協調情形，實施者已說明，無爭點。</p>
4	<p>許○○(當事人)</p> <p>(1)本案 6 年前將計畫送至更新處，經過漫長的審議，終於到今日的聽證，實施者也盡力設計符合大家更新後需求的房屋，所以若本案無法成功，以後也無法再申請到這樣的獎勵容積，希望大家共同努力，將來可以入住安全的房屋。</p>	<p>4-1 實施者受任人：力冠 丰都市規劃有限公司 莊育傑總經理</p> <p>(1)謝謝里長一路以來的支持，本案是老公專案，本項政策已經結束，依目前本案更新獎勵容積上限是 50%，若無法順利更新，將來也無法申請到目前的獎勵容積 78.92%。</p> <p>(2)跟大家分享一些案件，近期的興建案造價成本都已上升不少，所以近期的案件地主分回的條件相對沒那麼好，所以請大家把握這次的機會，實施者團隊會盡力與大家共同完成本案。</p>	<p>第(1)點意見無爭點，理由如下：</p> <p>第(1)點 本點係文山區興福里里長支持本案辦理都市更新之意見，無爭點。</p>
5	<p>劉○○(當事人)</p> <p>(1)我尚未同意，因為我分配的房屋太小，也</p>	<p>5-1 實施者負責人：福隆 建設股份有限公司 趙恩廣董事長</p> <p>(1)劉先生之前有提過委建，就是由他出錢，因</p>	<p>第(1)~(2)點意見無爭點，理由如下：</p> <p>第(1)點 有關所有權人選屋分配</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>跟建商說要換大一點的房屋，但建商並沒有來跟我洽談。</p> <p>(2)雖然現在物價高了，但房屋也漲價了，所以這些獲利是不是建商應多回饋給我們。</p>	<p>本案是權利變換方式實施，所以不能接受劉先生之提議，但今天提出要換屋需求，如果在權利變換架構下，會後本公司會派人與劉先生洽談。</p> <p>(2)本公司在江子翠及光明街二個建案，相隔二年發包，但支撐工程成本增加最多已達一倍，目前成本還在增加中，所以本案後續依照權利變換結果辦理。</p> <p>5-2 都更處：蔡欣沛股長</p> <p>(1)發言人所提換戶事宜，因本案是權利變換，若地主有換戶需求，請實施者在不影響其他所有權人權益下，與地主溝通協調。</p>	<p>擬換戶溝通協調情形，實施者已說明，無爭點。</p> <p>第(2)點 有關本案財務計畫及權值分配部分，實施者已說明，無爭點。</p>
6	<p>陳○(當事人)</p> <p>(1)我們是一樓，還有地下室，所以大家的分配要均勻，以及興建期間搬遷的租金要說清楚。</p>	<p>6-1 實施者負責人：福隆建設股份有限公司趙恩廣董事長</p> <p>(1)當初與陳先生溝通時，因陳先生是一樓，所以以權利變換之分配結果，無法達成一致的看法，目前還是依照權利變換計算價值做分配。</p> <p>(2)相關租金補貼事宜，均於計畫書中詳載，本公司於說明會及與陳先生拜訪時，均明</p>	<p>第(1)點意見無爭點，理由如下：</p> <p>第(1)點 有關所有權人要求更新前地下室權值分配及租金補助等溝通協調情形，實施者已說明，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
		確說明。	
7	<p>高○○(代江○○)(當事人)</p> <p>(1)成本，接下來物價通膨後，萬一無法興建，建商要如何保障我們的權益。</p> <p>(2)建築設計我們地主可以參與到甚麼樣的程度。</p> <p>(3)都更審議程序我們可以參與到甚麼程度。</p>	<p>7-1 實施者受任人：力冠丰都市規劃有限公司莊育傑總經理</p> <p>(1)本案以信託機制來確保大家的權益，實施者將興建的資金透過銀行信託專戶管理，來進行工程款項撥付及管控。</p> <p>(2)本案已開過多次說明會議，目前的建築設計業經都市設計審議通過，大家目前聽證所看到的建築設計內容，後續除經審議要求將不再修正。</p> <p>(3)後續審議會時，也會通知有陳述意見之所有權人出席。</p>	<p>第(1)、(3)點意見無爭點，第(2)點意見不予採納，理由如下：</p> <p>第(1)點 有關物價通膨權益保障，實施者已說明以信託方式辦理，無爭點。</p> <p>第(2)點 有關所有權人對建築規劃設計部分參與程度疑義，非本更新審議會審議權責，不予採納。</p> <p>第(3)點 本次審議會已邀請尚未同意參與都更及曾提出陳述意見之所有權人出席表達陳情意見，無爭點。</p>
8	<p>嚴○○(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)</p> <p>文旨：反對本次都更</p> <p>(1)反對因為要保留 11 個店面繼續做生意，社區大門不是開向景興路而將社區大門開向後方景興路 85 巷的小巷，此舉造成進出動線差離公車、捷運站較遠，嚴重不方便且破壞風水，並繼續有</p>	<p>8-1 實施者負責人：福隆建設股份有限公司趙恩廣董事長</p> <p>(1)本案採雙向社區入口設計，動線便捷，同時透過前庭(景華公園)與後院(內庭院)概念將建築融入其中，搭配沿街林蔭形成綠意圍繞家園有助於都市微氣候調節功能。</p>	<p>第(1)、(2)點意見不予採納，第(3)點意見無爭點，第(4)點無爭點，理由如下：</p> <p>第(1)點 有關大門開口方向規劃設計，實施者已說明，故不予採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>油煙及噪音影響。</p> <p>(2)反對一層高達六戶，破壞原本單純的一層兩戶，戶數多，居住環境複雜，難以管理。</p> <p>(3)絕對不能接受未經同意代抽房屋及車位的結果。</p> <p>(4)堅持室內實坪一坪換一坪。</p>	<p>(2)本案為一幢兩棟建築物，A、B 棟建築量體對稱，且距離地界均退縮 6M 以上人行步道，得以獲取自然通風採光，且社區皆有門禁管理及保全監控系統，電梯採感應讀卡系統，安全無虞。</p> <p>(3)本案權利變換意願調查於民國 103 年 7 月 18 日以雙掛號通知土地所有權人及權利變換關係人，申請分配期間為 103 年 7 月 19 日起至 103 年 8 月 22 日止，權利人未於申請分配期間提出分配位置申請，故依 108 年 6 月 17 日公布前都市更新權利變換實施辦法第 11 條，於 103 年 8 月 28 日辦理公開抽籤分配。</p> <p>(4)本案基地條件及建築設計方案，目前申請之獎勵值為 78.92%，實無法讓全部所有權人滿足一坪換一坪，但實施者仍將繼續積極爭取。</p>	<p>第(2)點 有關地上層戶數規劃及管理事宜，實施者已說明，故不予採納。</p> <p>第(3)點 有關所有權人不接受選配代抽結果，實施者已說明，無爭點。</p> <p>第(4)點 有關所有權人堅持室內實坪一坪換一坪，經實施者說明及審議會討論後，依審議會決議辦理，無爭點。</p>
9	<p>林○○○(當事人)</p> <p>(1)並沒有不同意都更，</p>	<p>9-1 實施者負責人：福隆建設股份有限公司 趙恩廣董事長</p> <p>(1)第 1 點，剛有說明過，</p>	<p>第(1)點無爭點，第(2)、(4)點意見無爭點，第(3)點意見不予採納，理由如下：</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>本案都更 10 幾年，只收到二次信，都沒有人來跟我溝通，大家將心比心，若是這樣的情形，你們能夠接受嗎。</p> <p>(2)車位抽籤，請建商將抽籤程序提供給我。</p> <p>(3)景華街原有 4 間店面大小一致，但目前規劃店面大小不一，且不整齊，我這邊有一份圖提供給建商參考。</p> <p>(4)本案規劃天井，是否有規劃防掉落的防護措施，以及是否有設置待救安全設備區。</p>	<p>本案開過 13 次說明會議，都有詳細告知住戶，包括林女士。</p> <p>(2)車位抽籤，均依相關規定辦理，且抽籤當日均有律師在場見證。</p> <p>9-2 實施者受任人：李天鐸建築師事務所 林郁邦設計主任</p> <p>(3)第 3 點，當初規劃時，依地主需求設計最大的店面數，留設最大開放空間，協助地主爭取最大容積獎勵；另現況臨 5M 路無法設置店面，現場商業活動主要集中在景興路及景華街，依此原則做店面配置。有關景華街店面，因景興路及景華街不是垂直交叉，店面已與現況相同之方式設計，且平行於景華街。</p> <p>(4)第 4 點，等待救援區，在法規上不是專有名詞，建築設計均依照建築技術規則、消防法令規定設計檢討。</p>	<p>第 1 點 所有權人未同意參與本案都更之溝通協調情形，實施者已說明有關送件程序，已確實依法寄送，無爭點。</p> <p>第(2)點 所有權人對車位選配溝通協調情形，實施者已說明，無爭點。</p> <p>第(3)點 本案建築規劃設計依審議會決議辦理，故不予採納。</p> <p>第(4)點 本案建築規劃設計有關防護措施及待救安全設備區事宜，實施者已說明，無爭點。</p>
10	陳○○(當事人)	10-1 實施者負責人：福隆建設股份有限公司 趙恩廣董事長	第(1)點意見無爭點，第(2)點意見不予採納，第 3 點意見無爭點，理由如

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(1)澄清剛實施者說明，我們並不是要一間換二間，而是希望一樓跟樓上住戶分配上還是應有所差別，且我們還有地下室的權益。</p> <p>(2)這六年只來跟我們溝通二次，原來的業務均已離職，當初有溝通過的條件都沒下文，希望建商有具體的方案提出。</p> <p>(3)都更我們也樂見其成，但是希望建商用誠懇態度與我們溝通，不要造成住戶對我們的誤解。</p>	<p>(1)第 1 點，因時間久遠，或許記憶有誤，很抱歉。</p> <p>(2)第 2 點，尊重陳小姐的發言，我們對於住戶都用同樣的態度溝通協調，不會特別針對陳小姐這一戶有所差別。</p> <p>(3)第 3 點，樂見陳小姐願以誠懇公平的原則選配房屋，會後實施者會指派專員再與陳小姐拜訪溝通，</p>	<p>下：</p> <p>第(1)點 所有權人對選屋分配疑義溝通協調情形，實施者已說明，依審議會決議辦理，無爭點。</p> <p>第(2)點 所有權人與實施者私下承諾事項，非屬審議會審議權責，故不予採納。</p> <p>第(3)點 有關所有權人溝通協調情形，實施者已說明，無爭點。</p>
11	<p>陳○○(當事人)</p> <p>(1)我不同意都更，是不是因為這樣所以這幾年很少收到通知，從開始到現在才收到二次通知，這次會議還是收到市府的通知，我目前還是不知道我分配到哪個房屋及車位，希望實施者能來跟我溝通說明，以及有沒有機會換戶。</p>	<p>11-1 實施者負責人:福隆建設股份有限公司趙恩廣董事長</p> <p>(1)陳先生之前住在美國，本人多次拜訪過陳先生的父母，今年辦過本案建築師說明會，陳先生在會上有提相關權利變換計算的意見，相信陳先生是了解本案及權益。針對陳先生所提意見，本公司後續會再跟陳先生聯絡溝通分配及換屋事宜。</p>	<p>第 1 點意見無爭點，理由如下：</p> <p>第(1)點 有關送達情形，實施者已說明並確實依法寄送相關通知，無爭點。</p>
12	<p>任○○(當事人)</p>	<p>12-1 實施者受任人:力冠丰都市規劃有限公司</p>	<p>第 1~2 點意見無爭點，理由如下：</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(1)請教目前不同意戶有多少戶。</p> <p>(2)請教更新處，若本案後續還有不同意戶，針對我們同意戶的權益有甚麼保障。</p>	<p>莊育傑總經理</p> <p>(1)本案更新前 120 戶，目前尚未同意戶有 26 戶。</p> <p>12-2 都更處:蔡欣沛股長</p> <p>(2)依都市更新條例第 57 條，將來本案核定實施後，若有未同意戶，實施者可以依規定，先辦理私調後來申請代為拆除，更新處受理實施者申請後還是會依照規定辦理私調、公調，時間上將視個案情形而定。</p>	<p>第(1)點 有關未同意戶數，實施者已說明，無爭點。</p> <p>第(2)點 有關同意戶權益保障，本市都市更新處已說明，無爭點。</p>

(十二) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正通過，請實施者依委員及幹事意見修正，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。