

臺北市都市更新及爭議處理審議會第657次會議紀錄

114年8月26日 府都新字第1146033933號

壹、時間：民國114年7月28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

參、主持人：詹育齊副召集人

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、報告提案：依本府114年8月7日府都新字第1146033177號函檢送會議紀錄辦理。

柒、討論提案：

一、「變更臺北市松山區美仁段二小段694地號等74筆(原54筆)土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 黃婷筠 02 2781-5696轉3064)

討論發言要點：

（一）財政局 許聖倫幹事（書面意見）

本局無意見。

（二）地政局地價科 張家銘幹事（書面意見）

1. 無修正意見。

2. 本權利變換計畫案核定後，建議實施者可向地政局申請都市更新權利變換地價改算預審服務。

（三）地政局測繪科 陳政南幹事（書面意見）

無修正意見。

（四）交通局 王少韡幹事（李庭維代）（書面意見）

本局無意見。

（五）消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

本案已於113年6月28日完成審查，本次無意見，免再會辦本局，以達便民省時及公文減量目的。

（六）文化局 姚丹鳳幹事（書面意見）

無文資列管事項。

(七) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(書面意見)

無意見。

(八) 都市發展局都市設計科(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.10-34所載開發條件，亦無涉都審程序，故無意見。

(九) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(顏于雅代)

建築規劃設計部分，無意見。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案屋頂平台、地下一層安全梯及防災中心構造等是否符合建築相關法令，經實施者說明檢討修正情形，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 財務計畫部分

1. 本案提列信託管理費72萬，依第649次審議會決議請實施者於核定前檢具合約並擇低提列，並經審議會討論後，予以確認。
2. 本案人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(5.54%)(前次會議5.55%)以及依第649次審議會決議提列風險管理費(15%)(前次會議15.68%)，經實施者說明修正情形，並經審議會討論後，予以確認。

(三) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形，更新後四樓以上均價為1,181,134元/坪(前次會議1,170,133元/坪)，共同負擔比40.07%(前次會議40.61%；原核定事業計畫34.59%)，經實施者說明修正情形，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 建築容積獎勵部分

依「都市更新建築容積獎勵辦法」申請#6(建築物結構安全條件獎勵)、#8(協助取得及開闢公共設施用地獎勵)、#10(綠建築標章之建築設計獎勵)、#12(無障礙環境設計獎勵)、#13(建築物耐震設計獎勵)、#15(基地規模獎勵)及#17(處理占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵)；以及依「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」申請建築規劃設計(二)、建築規劃設計(三)、新技術之應用及促進都市更新(二)，同意依168專案小組複審會議決議辦理。

(五) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	財政部國有財產署 北區分署(當事人- 書面意見) (1) 查權利變換計畫書第7-1頁表7-1，本案更新後房屋二樓以上平均單價約117.1萬元/坪，低於本分署查估之單價約122~138萬元/坪，請再審酌本案價格之合理性。 (2) 權利變換計畫書第8-8頁，本案平均費用負擔比例達40.61%，請實施者檢視財務計畫中各項共同負擔提列費用，再予檢討及調降。	1-1實施者受任人： 宇豐不動產估價師聯合事務所 胡毓忠所長 (1)A.價格日期：本次估價日期為民國111年5月，評估價格係反映當時房價水準。 B.周圍多為預售屋交易：周圍新建案多為預售屋，交易單價約120~140萬元區間，惟預售屋價格常包含未來上漲預期與銷售策略，因此預售屋成交行情通常較已完工之新成屋為高，此為市場普遍現象。新成屋估價更著重於現有市場成交數據，兩者價格基礎不同。 C.周圍優質社區條件差異：周圍社區像是松菸墨香社區，規劃地上樓高49.7M，地下開挖基樁深度達52M，整體平均造價較一般產品高，故反應在售價也較市場行情高，另松耘樸石規劃為全棟住宅社區，整體外牆做石材設計，屬於豪宅產品，地點位於靜巷中寧適性佳，並緊鄰小巨蛋捷運站，在住宅產品的寧適性及生活機能便利性皆優於本案，故其單價較高。 D.本案參考同為松山區且基地規模相當、交易日期相近之新成屋案例進行評估，並已經幹事會委員開會討論就估價參數及價格推估過程進行必要之修正。 1-2實施者受任人： 邑相國際工程顧問有限公司 楊閔妃經理 (2) 本案財務計畫相關共同負擔費用為依臺北市提列標準提列計算，且公展後依審議小組意見修正並說明回應，可詳報告書中各階段審議回應表，後續尚有審議會審議，故本案財務計畫各項共同負擔提列費用將依審議會審議結果為準。	(1) 依審議會決議辦理：有關估價內容，業提會討論，依審議會決議辦理。 (2) 依審議會決議辦理：有關財務計畫之共負比部分，業提會討論，依審議會決議辦理。

(六) 同意本案變更都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫經大會審議通過，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、「變更臺北市大同區市府段一小段764-6地號等77筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 周家棟 02 2781-5696轉3055)

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)

本分署前於112年8月23日台財產北改字第11200257290號函調整選配單元，其中所選之停車位單元 B4-29於權利變換計畫書第10-3頁表10-1序號1誤植為 B4-25、第11-16頁表11-3序號212車位漏未登載，請實施者更正。至會議資料第35頁及事業計畫書第綜15頁、權利變換計畫書第綜-17頁臺北市都更新及爭議處理審議會第608次會議回應綜理表亦有前述誤植情形，請參考。

(二) 都市發展局綜合企劃科 (書面意見)

1. 本案係依本局113年4月2日「都市更新案(權利變換)併同變更都市計畫之都市計畫容積移轉案」預審作業流程圖辦理容積代金預估價程序，相關辦理歷程如次：

(1) 接受基地條件預審：申請人110年7月14日申請認定「臺北市大同區市府段一小段764-6地號等65筆土地」得否作為容積移轉接受基地，本府110年8月26日函知申請人本案接受基地符合容積移轉接受基地條件。

(2) 委託容積代金預查估：申請人依上開預審作業流程檢送本案都審預審版同式報告書過局，並於114年5月21日繳納估價費用，刻依預審作業流程協審中，尚未召開專案小組會議。

(3) 後續申請人申請預繳容積代金，本局配合辦理。

(三) 財政局 黃于珊幹事 (書面意見)

本局無意見。

(四) 地政局地價科 陳憶萍幹事 (書面意見)

原第608次審議會所提二點意見，估價報告書中未見實施者回應後之修正情形，內容與前次版本相同，另共同負擔比亦未見回應之微幅下修，建請釐清。

(五) 地政局測繪科 陳政南幹事 (書面意見)

1. 表11-2土地登記清冊表，捐贈本市就業服務部分，請於備註欄註明「捐贈公益設施」。

2. 表11-2土地登記清冊表，更新後公有土地部分「所有權人」欄請填明所有權人及管理機關。
3. 表11-2、11-3土地/建物登記清冊表，「他項權利、限制登記情形」欄請填明限制登記轉載情形。
4. 表11-3建物登記清冊表，請確認共有部分(5)權利範圍合計是否為一，並填明合計欄。
5. 表11-7建物限制登記清冊表，所有權人林冠辰更新後取得之戶別與表11-3不一致，請釐清。

(六) 交通局 葉志韋幹事(張珮甄代)(書面意見)

1. 事業計畫：

- (1)P. 10-46，請補充標示車道出入口與上下游路口距離。
- (2)P. 10-108，請補充標示裝卸貨車格之位置與尺寸，另無障礙機車位3號與機車位5號之間機車位配置和交評報告書 P. 77不同，請釐清修正。
- (3)P. 11-12，請補充標示車道出入口寬度及爬坡道寬度、坡度，車道出入口之緩衝空間尺寸，以及自行車格尺寸。
- (4)P. 11-20
 - A. 請將基地周邊退縮留設開放空間、人行空間淨寬、騎樓、樹穴、車道等寬度尺寸納入景觀剖面圖。
 - B. 車道出入口地坪與相鄰人行空間順平，鋪面系統避免使用車道磚且延續人行道鋪面型式，並考量車輛防滑及相關警示設施，以維人行安全。

2. 交評報告：

- (1)P. 50，本次提送報告之人旅次及運具分配比例與前次相同(第608都更爭議處理審議會版本)，車旅次卻明顯減少，是否計算錯誤，請確認修正。
- (2)P. 51，住宅機車停車需求是否計算錯誤，請確認修正。
- (3)P. 53
 - A. 請將大廈規約註明文字修改如下：「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相關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。」

B. 請補充臨停接運停車需求估算過程。

(4)P. 75，車道出入口地坪與相鄰人行空間順平，鋪面系統避免使用車道磚且延續人行道鋪面型式，並考量車輛防滑及相關警示設施，以維人行安全。

(5)P. 77，無障礙機車位3號與機車位5號之間機車位配置和事業計畫 P. 10-108不同，請釐清修正。

(七) 消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

1. 計畫書P. 12-4，規劃之救災活動空間現況有與雨遮及纜線部分重疊，請確認所規劃之雲梯車操作空間範圍內應保持平坦，亦無突出固定設施，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作，請於圖示中說明。
2. 請補充規劃並標示雲梯消防車自基地外8公尺以上道路順向進入及駛離救災活動空間之動線，若無法順向駛離，請規劃迴車空間供雲梯消防車順向駛離，並確認救災動線內均保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高，請於圖示中說明。
3. 建議電動車充電設備等設施設置於地下1層以上為優先。

(八) 文化局 姚丹鳳幹事（書面意見）

無文資列管事項。

(九) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事（洪鈺翔代）（書面意見）

本次提請討論事項，無意見。

(十) 都市發展局都市設計科（書面意見）

1. 查本案前經本府113年7月18日都審第663次委員會及111年5月11日都審委員會1110505專案委員會（下午場）決議修正後通過，續經本局114年4月18日北市都設字第1143000391號函協助檢核修正成果在案，惟經檢視本次提送都更方案與本局同意之修正成果不符，似為舊方案（包含地面層景觀、停車空間配置、屋頂及露臺框架、通風設施美化等事項），請申設單位釐清說明，後續相關圖說仍應依委員會決議及核定圖說為準。
2. 本案因涉都市計畫變更尚未公告，爰以預審程序提都審程序，後續應於都市計畫公告之日起30日內，檢送2份修正後報告書送請本府核定。

(十一) 建築管理工程處 羅駐諒幹事（顏于雅代）

本案地下二層垃圾儲藏室應計入容積。

(十二) 簡文彥委員(出席並提供書面意見)

1. 涉及自提修正及陳情人(何○○)選屋分配內容調整，請實施者先行確認修正內容，以利審議作業確認。
2. 黃■■○○權值未達最小分配價值，請實施者確認是否應屬「不能」選配，而非「不願」。

(十三) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

1. 權利變換計畫下次討論，先提醒20F-A7單元主建物面積小於46平方公尺，且本次版本仍為所有權人選配，請釐清是否有誤植情形。
2. 權利變換計畫還有一處誤植情形，第10章本案將不能及不願參與者表列在10-2實施者分配清冊，提醒參照計畫書範本作業，此部分應列在表10-1。

(十四) 連琳育委員(出席並提供書面意見)

本案有細部計畫變更的情形，再請實施者與估價師說明此案相關變更之情形，並同時檢視本案估價條件中第一點所提之相關容積率是否正確，且對土地所有人間之權益是否公平，如南側街廓目前各宗土地皆以平均容積率556.37%計算，但是否有考量次分宗之各筆土地容積率是否有差異，另估價報告書內道路用地的獎勵面積(224.99平方公尺)已與變更事業計畫(181.69平方公尺)不同，再請修正。

(十五) 莊濰銓委員(出席並提供書面意見)

領銜估價報告書之更新前合併後之土地法定容積率以變更後473.64%評估，請檢視是否有將變更回饋負擔適度反映至更新前合併後之土地價值。

(十六) 蕭麗敏委員(出席並提出書面意見)

1. 事業計畫

- (1) 綜-1頁，請釐清關於法定容積減少、獎勵面積申請減少，是否對建築設計有所影響。
- (2) 綜-3頁，本次大會版本，更新後房地總價之地面層平均建坪單價數字誤植，請釐清。
- (3) 計畫道路變更後之容積率為472.93%，與估價報告書估價條件473.64%不一致，請釐清正確數字，並檢視是否影響更新前土地價格。
- (4) P.13-2，選配原則，建議仍應將面積小於46平方公尺之居住單元，屬權利人未能選配戶別，列入選配原則。

- (5) 財務計畫，人事行政管理費，原核定版為4%，本案目前擬提列5%，且目前共同負擔比率尚高於原核定版，雖然實施者業已自行吸收部分成本費用，但仍建議依通案審議原則，以不超過原核定提列之費率為宜。另考量財務計畫與估價、權利變換計畫有關連性，建議於本案下次審議會提會討論。
- (6) 有關本案申請△F4-2(協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施)容積獎勵，惟預計申請獎勵額度涉及實際淨利換算面積，應併同權利變換計畫於本案下次審議會提會討論。

2. 權利變換計畫

- (1) 容移代金、回饋金等內容，仍應更新至最新進度說明。
- (2) 原公司共有戶別，現已完成分割繼承之登記，實施者應就其原公司共有時之選配戶別進行確認，程序上應依選配原則進行各所有權人選配戶別之確認，並修正權利變換計畫報告書相關章節，此部分屬於自提變更部分；估價亦應依謄本登記同步修正更新前各所有權人之權利價值與權利價值比率。
- (3) 前次會議(第608次審議會)結論：「本案涉及多位所有權人選配單元未符本市都市更新自治條例第11條最小單元面積之規定，請實施者依法重行辦理選配」，請實施者補充說明下列事項：
 - A. 前次會議後重行辦理選配之過程及結果。
 - B. 綜18頁，本人意見(二)選配原則，實施者回應內容未依會議結論回應，請修正。
- (4) P. 9-1，緣依臺北市都市更新自治條例第11條最小單元面積之規定，請修正更新後可供所有權人分配之住宅單元數量。
- (5) P. 11-4，表11-2土地登記清冊表，請依權利人歸人排序對應更新前後之產權資料。
- (6) 請實施者依選配原則辦理選配，釐清本案 A13戶是否有相關權利人有優先權，另本案A13戶於第一次審議會(112年12月8日，第608次)獲配人載為實施者，惟本次審議會版本變更為林姓所有權人，過程似有爭議，請實施者釐清並說明相關歷程，並與陳情人妥予溝通協調。

3. 估價條件：因本案實施方式為權利變換，估價條件第11-13點，請依通案處理原則，依據協議比例分算各權利人之權利價值及權利價值比率，做為權利變換計畫選配及找補之依據。

4. 中華估價報告書

(1) 前次會議，陳憶萍幹事所提第2點意見，估價師之回應內容略以「建物結構」、「建材」、「建築設計」等欄位分項調整合計已向上修正7%，惟查報告書P.293，「建物結構」調整率為3%、「建材」調整率為2%、「建築設計」調整率為1%，合計為6%，緣本案特殊工法有提列制震設備費用，再請估價師就本項目對價格之影響，妥予反應於更新後之合理價格。

(2) 更新後店面，部分戶別受柱位影響大，建議估價師將柱位納入比較項目。

(十七) 林光彥委員

1. 有關陳情人所提本案雨遮後續是否得以登記及計價問題，請實施者依相關法令檢討後，與陳情人詳予溝通說明。
2. 陳情人表示其配偶何○○有選配意願，惟與實施者選配單元仍有歧異，以及產權內容仍未釐清，請實施者再行釐清有關所有權人(何○○)之產權公同共有情形，及權變分配內容，並與陳情人妥予溝通協調。
3. 本案以權利變換方式實施，依權利變換計畫所載選配原則進行選配，另以權利變換方式實施案件亦可簽署私約，惟合建契約部分非屬都市更新審議範疇，應於簽署前詳予審酌。

(十八) 于俊明委員

1. 建議實施者以本案法令適用日據以說明依地籍測量實施規則檢討結果，並說明本案雨遮是否得以登記及計價。
2. 倘本案所有權人產權公同共有，遺產分割繼承結果是否為平均分配，實施者應清楚載明其更新前權值等相關內容。另本案所有權人產權公同共有情況，除陳情人外均已完成選配，請釐清是否符合選配原則，以及是否有找補等相關情事。至有關陳情人想選配 A13戶是否符合選配原則，倘不符合實施者應如何處理？

(十九) 簡裕榮委員

1. 有關實施者依陳情人意見修正建築規劃設計部分，應再行依本市都市更新案自提修正幅度過大處理方式檢討。另有關陳情人所提選配疑義，請實施者妥予溝通協調。
2. 本案△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)獎勵面積建議酌減。

(二十) 遲維新委員

請實施者釐清本案1F-A13單元獲配者更動歷程。另有關本案調整1F商業單元

柱位等建築規劃設計部分，請考量調整估價相關內容。

(二十一) 張章得委員

請實施者釐清選配原則，並依選配原則辦理選配。

(二十二) 王湮筑委員

有關交通規劃部分，仍應依通案審議原則詳予檢討說明。

實施者說明及回應：

- (一) 本案於99年事業計畫報核，依地籍測量實施規則規定及相關解釋函，本案所規劃之雨遮未來產權可登記並計價。
- (二) 有關本案所有權人所提調整1F建築規劃設計部分，實施者與建築師將考量法律及現實狀況，與所有權人協調是否能調整選配單元。另有關1F-A13有複數所有權人選配部分，後續實施者將與陳情人(程○○，所有權人何○○配偶)持續溝通協議。
- (三) 本案已有1席無障礙車位列為大公，另外3席無障礙車位經檢視獲配人均有相關需求。
- (四) 本案更新前容積試算依報核時，更新範圍內各土地之使用分區計算容積為10,120.13平方公尺，經112年11月16日臺北市都市計畫委員會第811次會議通過，確認都市計畫變更後第三種商業區(特)土地面積為2,383.53平方公尺，變更後法定容積計算11,272.44平方公尺，都市計畫變更後增加容積為1,152.31平方公尺，法定容積率472.93%，以上作為估價作業。
- (五) 依臺北市土地使用分區管制自治條例商業區容積計算有關規定，臨接最寬道路之面寬達五公尺以上，其基地範圍內以十五倍面寬為周長所圍成之最大面積，經評估試算南側街廓周長無法全數包含，經建築師計算南側街廓試算容積率為556.37%。
- (六) 本案將就建物結構、建材、柱位、建築設計等估價因素，再檢視確認估價因素調整是否充分反各戶單元估價價值。另有關幹事、委員及財政國有財產署所提意見，實施者配合修正。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人未同意參與都市更新及本案所有權人選配之溝通協調情形與歷程，請實施者仍再妥予溝通協調，並詳予說明相關疑義，另倘涉建築規劃設計修正，請依「臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式」

檢討。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計業經本府111年5月5日修正通過(續經114年4月18日確認修正內容)，有關建築規劃設計，請實施者依都市發展局都市設計科意見修正。另交通規劃部分請依委員及幹事意見修正。
2. 本案有4席無障礙汽車位原由實施者分回，其中3席經實施者自提修正由所有權人選配，請實施者再詳予檢討說明調整為大公之可行性及目前選配所有權人是否知悉權利義務，併同權利變換部分再提會討論。

(三) 消防救災部分

本案消防救災活動空間及消防車輛救災動線檢討，請依消防局幹事意見修正。

(四) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形(是否反映轉管之價值)、2樓以上平均單價為895,763元/坪(事業計畫原核定764,950元/坪)，共同負擔比46.57%(事業計畫原核定42.05%)，請實施者依委員及幹事意見修正。

(五) 建築容積獎勵及容積移轉部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) △F3(更新時程獎勵)，同意給予506.01平方公尺(法定容積5.00%)之獎勵額度。
- (2) △F4-1(捐贈公益設施之獎勵容積)，本案捐贈「臺北市就業服務處」之「青年職涯發展與就業促進空間」，業經本府110年4月29日同意，後續將請依「臺北市政府受理都市計畫、都市設計及都市更新回饋、捐贈作業要點」辦理，同意給予1,518.02平方公尺(法定容積15.00%)之獎勵額度。
- (3) △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)，本案以107年審議原則檢討申請本項獎勵，以上限值提列759.60平方公尺(法定容積7.51%)之獎勵額度，經實施者說明並經審議會討論後，決議酌減法定容積0.5%之獎勵額度，同意給予709.03平方公尺(法定容積7.01%)之獎勵額度。
- (4) △F5-3(供人行走之地面道路或騎樓)，原則同意給予668.05平方公尺(法定容積6.60%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位

置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。

(5) △F5-5(更新基地規模)，同意給予185.81平方公尺(法定容積1.84%)之獎勵額度。

(6) △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809.61平方公尺(法定容積8.00%)之獎勵額度；另請實施者依協議書約定取得綠建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「黃金級」以上。

2. 本案申請容積移轉總計937.3平方公尺(法定容積9.26%)之移入容積，同意依本府都市發展局審查結果辦理，並請實施者於申請核定前完成容積代金預審或預繳作業倘核定後代金審定金額上調由實施者自行吸收，下調則請依都市更新條例規定辦理變更。

3. 都市計畫變更後增加容積，本案依都市計畫法第27條第1項第4款，辦理變更臺北市大同區市府段一小段764-6地號等第三種商業區、道路用地為第三種商業區(特)、道路用地細部計畫案，同意依本府都市發展局審查結果辦理，增加1,152.31平方公尺(法定容積11.39%)之容積，另都市計畫變更回饋金額經113年7月18日第663次都市設計審議委員會確認回饋參數值在案，後續請實施者依審定參數值覈實計算提列。

(六) 本案陳情意見眾多，且涉建築規劃設計及選配調整，故本次僅就未涉及估價之容積獎勵項目進行討論，請實施者依委員及幹事意見覈實檢討修正，並積極溝通協調與所有權人取得建築規劃設計共識，後續於收受會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖，並檢附修正內容對照表後申請續審。

三、「變更(第二次)臺北市信義區吳興街二期整宅地區都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」申請本府代為拆除或遷移權利變換範圍內其他土地改良物(承辦人：事業科 呂承嶸 02 2781-5696轉3066)

討論發言要點：

(一) 本案討論前，唐惠群委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8條規定自行離席迴避。

(二) 財政局 陳映竹幹事(書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，本局無意見。

(三) 地政局地價科 張家銘幹事(何慎筑代)(書面意見)

本案未涉及估價協審事項，無意見。

(四) 地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

無修正意見。

(五) 交通局 王少韡幹事(李庭維代)(書面意見)

本次提會討論事項未涉及交通議題，本局原則無意見。

(六) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本案係涉及申請本府代為拆除或遷移權利變換範圍內土地改良物，未涉本局權管，無意見。

(七) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(書面意見)

本案係代為拆除或遷移權利變換範圍內土地改良物，無涉本科權管，無意見。

(八) 都市發展局都市設計科(書面意見)

查本案前經本府107年4月13日府都設字第10732999500號函都審核定及107年12月20日府都設字第1076063683號函都審第一次變更設計核定在案，有關本次討論議題係代為拆除或遷移權利變換範圍內其他土地改良物，無涉都審程序，無意見。

(九) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

無文資列管事項。

(十) 蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

1. 緣本案之評價基準日較早(104年4月16日)，故當時提列之各項成本與目前之實際發包價格有所差異，應屬合理；惟更新後建物出售時間亦非現在，多數在取得使照時，因此，更新後建物售價亦會有所不同，目前的財務計畫並非最後實際結算之結果。建議更新會後續就收支項目及金額，定期進行公告，以讓各所有權人安心。
2. 尚未尋覓到合適租屋處，尚非不予搬遷之合理訴求，本案實施者亦已努力協助，考量租金補貼金額是固定的，且租屋處所並非興建期間皆不能更換，協調戶於現場亦表達同意本都更案之前提，建議仍應配合本案作業期程。
3. 因現場已開始進行拆除作業，基於安全考量(不論是現場施工安全管理、或尚未拆除棟別可能引發之治安問題)，建議協調戶女兒應儘速完成搬遷為宜。

(十一) 簡裕榮委員

本案歷時已久，建議更新會盡儘快協助待協調戶尋找租屋處，最好在一個月內搬遷，不宜再拖延。另因房屋銷售後才能得知實際銷售價格，更新會才能計算出財務抵扣後剩餘金額，請待協調戶諒解。

(十二) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

請實施者說明本案第一階段拆除工程預估的時程多長。

(十三) 張章得委員

雙方目前對於拆遷都有些共識，有關找尋租屋處的細節可於私下解決，非於審議會中可討論，建議裁定一個日期，由雙方執行。

(十四) 林光彥委員

本案實施者很認真儘力排解爭議，從109年第一次私調至今歷時已久，當然待協調戶居住問題需要解決，審議會也都瞭解其他住戶的心聲與辛苦。建議調整會議結論，請待協調戶在114年9月28日前搬遷，逾期未搬遷即同意授權更新處進行代拆程序不再另行開會，實際執行程序請市府依過去經驗，在降低最小衝突原則下進行。

實施者說明及回應：

- (一) 有關營建費用部分，本案權利變換公告核定金額與實際發包金額有落差，主因為104年送件報核的價格日期當時權利變換核定的工程造價每坪約13萬，中間歷時10年受現在原物料上漲及市場環境等因素影響，目前114年與營造廠簽約的實際發包金額為每坪25.64萬，此資金差額已向銀行申請融資增貸核准。待協調戶在選配期間未繳交相關選配資料，當時由更新會按應分配價值內代為抽籤，找補差額價金可領回100餘萬。若以目前追加工程造價金額前提，經估價師試算尚需繳交差額價金200餘萬，此部分不僅針對待協調戶，而是未來在向會員大會說明後，將申請變更事業計畫及權利變換計畫案。
- (二) 有關租屋安置部分，本案所有權人們都很熱心，期望成就本案，目前有更新會會員提供兩間租屋住處給待協調戶陳先生參考。一間位在「臺北市中坡南路132號之1」，為9坪套房，每月租金1.82萬元；另間位在「臺北市中坡南路132號之2」，為6坪套房，每月租金1.32萬元，兩間皆非頂樓加蓋，符合陳先生的需求。更新會積極替待協調戶找尋房屋，但不清楚陳先生的明確需求及條件，目前已找尋五、六間都未同意，陳先生的女兒上班如果是搭捷運的話，也可以考慮在板橋或是新北市找尋租處，租金相較便宜，本案興建完成即可搬回。本案自地自建，整宅住戶多為生活辛苦的人，期望陳先生能夠體諒，更新會每月要負擔銀行10多萬元利息的壓力。

- (三) 本案地質條件有岩盤亦有軟弱地層，需另對軟弱地層施作地質改良及堅硬岩盤進行引孔切削作業，且需對周邊做防護措施等，因此營建費用相對較高。且基地進出動線不佳，還需再增設塔吊協助施工，以上說明要讓待協調戶陳先生更清楚瞭解，施作難度與造價金額的直接關係。上周五已開始正式進行拆除作業，拆除期間已作安全防護及周圍圍籬上鎖，陳先生女兒進出得每日開關鎖，但附近有遊民與吸毒者，也曾經看過他們進入基地，對生活產生不便及具危險性的，期望待協調戶陳先生能儘早搬遷，目前第一階段拆除作業，約莫一個月左右可大致完成。
- (四) 更新會有聘請會計師協助，會配合辦理定期公布相關財務收支情形，截至目前更新會沒有任何收入，後續餘屋銷售時會存入信託專戶，將定期與會員報告。另本案執行歷程非常長，住戶們已搬遷非常久，除每月支付房租外，還要再負擔銀行利息，大家也都很努力在協助待協調戶找尋租屋處，況且本案現場已在執行拆除作業，對於給予待協調戶陳先生的期限，是否請委員考量縮短為一個月內完成搬遷。

決議：本次待協調戶陳志明君，經實施者召開至少兩次私調、本府召開三次公辦協調會，並於本次審議會上經待協調戶及實施者各自陳述，並經審議會討論後，以今日討論之共識為基礎，請實施者提供更新會相關財務報告內容(含工程發包契約)予待協調戶知悉，並協助尋找合適租屋處，請待協調戶配合實施者於114年9月28日前搬遷。待協調戶配合搬遷後，則請實施者撤回本府代為拆除或遷移之申請；如待協調戶屆期未搬遷，同意本市都市更新處依都市更新條例第57條及臺北市政府辦理都市更新實施者申請代為拆除或遷移土地改良物實施辦法及作業流程第8條規定執行代為拆除或遷移相關作業。