臺北市都市更新及爭議處理審議會第648次會議紀錄

114年5月5日 府都新字第1146018403號

壹、時間：民國114年3月17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：臺北市政府都市發展局 陳建華副召集人

肆、出列席單位及人員：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3月24日府都新字第1146016447號函檢送會議紀錄辦理。

柒、討論提案

一、「擬訂臺北市信義區雅祥段四小段97地號等16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 鄭雅文 02 2781-5696轉3069）

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條規定自行離席迴避。

(二)財政部國有財產署北區分署(預告登記請求權人)(書面意見)

1. 本案更新範圍內同小段117地號土地原係財政部國有財產署(下稱本署)管有，興雅福德宮前於110年12月8日依國有財產法第52條之1第1項第6款暨同法施行細則第55條之1第3項第4款規定(下稱本規定)，檢具貴府民政局(下稱民政局)110年11月5日北市民宗字第1106003652號函暨民政局審查有提供作宗教使用必要，申請承購該筆土地，經報奉財政部111年5月23日台財產管字第11100141770號函同意辦理專案讓售。

2. 依財政部102年10月23日台財產管字第10240022550號函示略以，依本規定出售之國有非公用不動產，有未依原必要用途使用前，禁止移轉予第三人及變更原必要用途使用，出售後4年內未依原必要用途使用者，以原價買回。國有非公用不動產出售後，在未依原必要用途使用前，由本署所屬分支機構列管，於出售價管繳交完竣屆滿3年6個月，洽相關主管機關確認申購人是否依原必要用途使用。如經確認以依原必要用途使用，請本署所屬分支機構塗銷

預告登記，並函請相關主管機關列管督導。

3.綜上，倘興雅福德宮於出售價款繳交完竣4年(即115年8月15日)未依原必要用途使用或變更使用，本分署將依前述規定以原出售價格執行買回。又興雅福德宮如於上述期間屆滿前以依原必要用途使用，得檢具相關證明文件向本署所屬分支機構申請塗銷預告登記，經本署所屬分支機構查明並辦理塗銷預告登記後，由本署所屬分支機構函請相關主管機關列管督導。

(三)臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)

本局前以113年10月4日北市財開字第1133004406號函提供聽證意見予臺北市都市更新處並副知本府都市發展局，惟未見於會議資料，請更新處釐清。

(四)財政局 陳映竹幹事(書面意見)

無意見。

(五)地政局地價科 張家銘(何慎筑代)(書面意見)

1.巨秉估價報告書：

(1)P.94距離學校、停車場調整率似與備註說明不符，請檢視說明。

(2)P.99距離捷運站及公園調整率似與備註說明不符，請檢視說明。

(3)P.160~P.164，請檢視水平調整率小計及調整率合計值之正確性。

(4)P.54、P.57比較標的2鄰路道路種別有誤，請釐正並一併檢視該項目修正率。

(5)P.54比較標的3無車位移轉，備註內容有誤請釐正。

(6)P.80、P.83比較標的3建築總樓層有誤，應為5樓。

(7)P.98、P.100比較標的2區域因素調整率不一致，請檢視說明。

(六)地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

1.表11-3土地登記清冊表及表11-7土地限制登記清冊表，限制權利範圍請依所有權人取得之土地權利範圍填寫。

2.表11-4土地他項權利登記清冊表

(1)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填寫，以利後續登記作業。

(2)更新後「債權額比例」應為全部1/1，請釐正。

(七)交通局 王少韡幹事(李庭維代)(書面意見)

1.汽車停車需求檢討，供住宅使用之停車需求應滿足1戶1車位為原則，單戶專有部分樓地板面積在50平方公尺以下(不含免計容積之陽台)之小坪數單元，以0.6倍計算車位需求；本案規劃住宅148單元，一般零售業10單元，惟汽車停車位僅規劃107席、機車停車位規劃117席，請檢討是否可滿足實際停車需求，以避免停車需求外溢進而影響外部交通。

2.本案基地平面層規劃商業單元10戶(一般零售業)，請補充說明裝卸貨之停車需求如何基地內自行滿足及裝卸作業方式，並檢討規劃裝卸車停車空間，以避免臨停需求影響外部交通。

3.請依建築技術規則建築設計施工編第62條規定檢討預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間，並標示於圖面。

4.P.3-11，請補充標示基地周邊500公尺範圍標線型人行道。

5.P.9-25～P.9-27，基地北側永吉路30巷28弄為往東單行道，車行動線請修正。

6.P.9-26，請補充基地周邊500公尺大範圍人車動線圖(建議標示該基地至大眾運輸場站之動線)。

7.P.9-27，請補充基地周邊行穿線位置。

8.P.9-27、P.9-28，車道出入口中心線上下任一點至道路中間線垂直左右60度以上範圍無礙視線之標示位置應鄰接道路，請檢討並修正，另本案報告書相關圖面請一併修正。

9.P.9-27，請清楚標示自行車格位尺寸(每格至少留設1.85*0.6公尺)及2公尺淨寬之操作空間(圖面解析不佳)，並請將自行車格位納入P.V審議資料表。

10.P.9-48，經實施者說一般零售業裝卸貨停車需求可透過垃圾車暫停車位共用，惟依B-B剖面圖限高僅為210公分，請調整修正，並於圖面標示出入口至地下一層垃圾車位之車道淨高及垃圾車於裝卸貨車進出車位車位軌跡。

11.P.9-48～P.9-54，請補充標示警示設施(出車警示燈及圓凸鏡)，並以圖例標示說明；另請確認地下四層編號105汽車格位旁之警示設施是否為誤植並修正。

12.P.9-71~P.9-72，B剖面北側道路為永吉路30巷28弄，請釐清修正；C剖面請標示車道寬度。

(八)消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

1.本案涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，依「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。」。

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。

(九)都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(書面意見)

前次意見修正完竣，本次無意見。

(十)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，另依所附更新事業計畫報告書審議資料表、P.9-1及P.9-18所載開發條件亦無涉都審程序，故無意見。

(十一)建築管理工程處 羅駐諶幹事

1.有關建築規劃部分，建管處無意見。

2.更新單元東側興雅福德宮坐落範圍(簡報P.22)應是建築完成畸零地，是否涉及依臺北市畸零地使用自治條例規定檢討，後續是否要辦理通知讓售，請實施者說明。

3.計畫書P.19-18面積計算表，關於興雅福德宮占用部分，計算建蔽率之基地面積未扣除掉占用侵占地，併請實施者修正。

(十二)簡文彥委員(出席並提供書面意見)

請補充說明與更新單元範圍外之同段96地號之所有權人之溝通協調紀錄及相關時點，若無法納入單元時應將納入之相關影響(費用、程序影響…)涉及單元範圍變動，妥與陳情人說明。若須涉及範圍變動建議可採部分區內容移方式辦理，以維護單元內所有權人權益。

(十三)蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

1.有關聽證程序部分，依都市更新條例規定，字面上屬核定發布前舉行聽證，而非審議前，故程序上是否得比照其他通案，如先就依法設置等內容進行實質審議，其他議題待聽證程序補齊後再進行實質審議。

2.人民陳情意見部分

(1)涉及更新單元範圍外之同段96地號：

A.實施者提到96地號部分所有權人亦為範圍內所有權人，請實施者再補充96地號土地權屬。

B.本案未納入96地號之緣由，針對一開始範圍內之4筆道路用地業納入範圍，但96地號並未被詢問，陳情人所提議題為何時提出，請實施者再充分說明。

(2)有關實施者所回應部分，陳情人前於公聽會期間業表達納入本案，查本案範圍內之4筆道路用地占法定獎勵值4%多，就96地號有1/3為新工處所有，剩2/3為私地主，為何有10%多的法定獎勵值?是否為試算上或是圖說檢討上有誤，請實施者釐清。

(十四)林光彥委員

1.有關聽證程序部分:

(1)今日會議倘若現場有陳情人，是否讓陳情人表示意見，或是進行意見交換作為後續審議之參考，抑或待聽證程序完備後，再進行實質審議及陳情人之陳述，審議會應斟酌考量。今主席同意採由陳情人得進場發言進行意見交換，並告知陳情人及地主今日會議係屬諮詢性質，後續聽證程序時請確實一併通知。

(2)就聽證而言，認知上應於審議會前而非核定前，倘若在核定前處理聽證，就無法符合審議前蒐集兩造雙方之陳述意見，作為審議參考及做成決定是否採納之理由。雖都市更新條例所講聽證係於核定前，但依照行政程序法第108條及大法官解釋的要求，行政機關做成決定前，應就聽證程序之所有意見予以審酌，並說明採納及不採納之理由，而針對都更條例所載決定權係屬審議會而非主管機關。

2.人民陳情意見部分：

(1)有關範圍外之96地號所有權人會上陳情意見：

A.第1位陳情人書面資料提及96地號現況有違章使用問題，亦屬於未開闢計畫道路，惟實施者所提供之現況照屬已開闢計畫道路，請實施者補充。

B.另提及當時選配僅提供角隅之2部車位，故從中選擇1部車位，且現場並未提到可重複選配事宜，與訂定之分配與選配原則執行及流程是否有瑕疵，請實施者補充說明。

(2)更新單元係屬審議會之權責，經行政法院說明，縱使行政機關會做多階段之處分，並無限劃定更新單元後始進行事業計畫以及權利變換審議，在計畫審議之過程中，倘若範圍需要調整、增加或縮減，可一併做成決定。

(十五)林佑璘委員

有關聽證程序部分，都市更新條例載明係於核定前應舉行聽證，不過聽證仍應回歸地方政府就聽證認定之時點，若地方政府另有訂定在審議之前完成聽證作業，亦符合法定規定。

(十六)于俊明委員

有關本案更新單元範圍內之4筆道路用地納入之理由為何，請實施者說明。另假設將96地號納入更新單元，是否會使範圍內所有權人之有分歧及抗性影響，請實施者補充。

(十七)張章得委員

人民陳情意見部分，有範圍外所有權人在更新單元劃定核准後，經公聽會陳情，審議會有無權限調整更新範圍，應向地主及實施者說明。

(十八)吳智維委員(出席並提供書面意見)

1. 本案權利變換範圍內有4筆道路用地，查其權屬均為私有，非屬都市更新條例第51條規定可列為抵充之公有土地，故應計入其用地負擔，請修正計畫書相關內容(P.8-10)。

2. 有關自提修正道路用地為協議合建，擬不辦理地籍整理，並於領得使照前捐贈。惟查本案4筆道路用地位於權利變換範圍內，依都更條例第51條及都更權變辦法第29條規定應直接登記為直轄市管理機關。爰土地標示之處理因均屬協議合建，故無涉與權變不可拆分之情事，依內政部函示應回歸一般地政規定處理，建議實施者可辦理土地合併，另土地所有權部分則依都更權變辦法第29條及第31條規定囑託辦理權利變更登記為臺北市(管理機關新工處)，建請修正相關內容。

3. 本案經說明僅有1個共有部分，惟查表11-4建物登記清冊表之共有部分區分為區分權利範圍(分母：100000)與車位權利範圍(分母：107)，分母不同且明顯不易通分，似非所述僅有1個共有部分，請釐清共有部分之數量，倘為2個以上，請分別敘明各共有部分之面積，專共用圖說亦請併同修正。

4. 分配車位共計105位(2車位列為大公)，分母以107計是否正確？請釐清。

5.本案社會住宅位於2~4樓，依實施者回應社會住宅樓層之梯廳確實較其他樓層大，顯係當層梯廳之公設面積應較大，是否考量社會住宅樓層之公設依土地登記規則第81條規定再行設置當層小公，如此作法亦可回應陳情人部分疑義，再請酌參。

6.112年12月12日幹事版估價報告書意見1之回應似未依問題回應(詢問約定專用未列入估價，回覆露臺計價方式)，建議再釐清問題後修正回覆內容

(十九)王湮筑委員

1.針對車行進出視距無意見。另有關裝卸貨需求相關尺寸及淨高檢討部分，請併同修正；若裝卸貨車位與垃圾車共用，請於計畫書及交評報告補充說明；另目前實施者無設置裝卸貨格位，倘未來整體基地開發完成後，不能因有裝卸貨需求，而要求交通單位於路邊設置臨時裝卸貨車格，請於計畫敘明。

2.本案基地非屬TOD捷運場站開發方式類型，有關一戶一車位部分，主要考量現在汽車之家戶持有率、車輛持有率，以及現在小戶數開發，已經從一部一車位降到小於50平方公尺，係以0.6位來計算，其檢討後仍然是不足，亦是整體基地開發不夠。為避免本案停車外溢問題，計畫書P.3-10、P.3-12所示，本案到周邊停車場距離均達(含)500公尺以上，且從捷運場站步行距離約350公尺，時間為8分鐘，倘若有停車外溢狀況情形，其路邊停車將受影響，以本局立場希冀實施者再檢討車位自我滿足需求；倘實施者擔憂地下開挖成本需求，建議以機械式滿足為考量。

(二十)都市更新處

本案於113年10月30日聽證當天，漏宣讀本府財政局書面意見，致聽證紀錄部分程序未能嚴謹完備，故應重行舉行聽證後再提請大會審議。

實施者回應及說明：

(一)人民陳情部分

1.回應會上96地號土地所有權之陳情意見：

(1)96地號土地所有權人共3名，所有權人分別為臺北市政府工務局新建工程處、1名本案範圍內所有權人及1名本案範圍外所有權人，並各自持分1/3。

(2)更新單元劃定階段納入101地號等4筆道路用地，係因本案於開發整合時，其所有權人主動說明並提出希望納入更新單元，故本案配合辦理。96地號道路用地所有權人當時未提出意見，故未將該筆土地納入更新單元。後本案於111年3月18日更新單元劃定核准，後續行事業及權利變換計畫，並辦理自辦公聽會及報核事宜，即該筆土地所有權人於本案劃定及報核時已知悉更新單

元範圍，並於報核後始提出納入該筆土地之意見。然本案業已完成事業及權利變換計畫之報核及選屋等作業，歷經公展及後續程序，並取得全數地主同意參與都更，故本案希望維持案件穩定性，且容積獎勵申請已達上限，故實施者獲知陳情意見時已告知陳情人本案暫不納入該筆土地，以目前範圍續行審議，避免造成全案所有權人權益受損。

(3)有關財政局分回房地做社會住宅使用意見，因財政局為範圍內土地所有權人，故本案當時預擬其可能做社會住宅之房型規劃，考量未收受財政局分回房地是否做社會住宅使用及其具體申請分配房屋之確認函文，本案確實未能於選配當時說明該部分房型為社會住宅使用。

(4)有關陳情人提及96地號現況是否開闢及占用部分，該筆道路用地現況已鋪設水溝並供車通行，其所指占用應係指範圍內合法建物搭建之雨棚，未來將一併與建物拆除。

(5)有關車位選配意見，為陳情人與實施者合建之私約選配過程，本案權變階段無重複選配之情形。

2.回應興雅福德宮之陳情意見：

(1)陳情之畸零地位於更新單元範圍外，本案將依建管相關規定通知讓售，並依畸零地調處結果辦理。另鄰房占用部分，經檢討建蔽率之基地面積扣除鄰房占用部分符合規定，本案後續將鄰房占用相關內容補充於管理規約中。

(2)更新範圍內興雅福德宮主體將予以保留，非主體部分將予以拆除及提列拆遷補償費，並由實施者自行吸收。另有關磚造金爐拆除疑義，磚造金爐所在位置為未來宮廟出入口，故將先拆除後再蓋回，相關內容已載明於實施者與興雅福德宮簽訂之契約。

3.有關117地號地上物之處理，依國產署與興雅福德宮設定之預告登記請求權，為興雅福德宮應於申購日起4年內(115年8月15日)不得變更其申購時必要用途使用(即宮廟之牌樓、公告欄、灌木)，如出售後4年內未依市府民政局原認定有提供使用必要之用途使用者，則國產署將以原價買回，保全所有權移轉請求權。本案於115年8月15日前不會變更其使用，並將依國產署相關規定辦理，於期滿後向主管機關辦理塗銷。

(二)建築規劃設計部分

1.有關裝卸車位部分，本案規劃商業單元10戶，依規定檢討免設裝卸車位，未來裝卸車位可透過分時管理與地下一層垃圾車暫停車位共用，應可滿足臨時裝卸需求。

2.有關住宅1戶1車位部分，本案專有部分小於50平方公尺之戶別以0.6倍需求檢討，則將不足14部，其不足部分較原0.7倍之檢討更少，有關機械車位設置，本案將再評估檢討。

3.有關電動車位部分，本案於地下一層預留相關管線及設備空間。

決議：本案須重新辦理聽證程序，應通知全體土地及合法建築物所有權人，另人民陳情、建築規劃設計、消防救災及財務計畫等，請實施者依委員及幹事意見檢討修正，包含96地號是否納入更新單元範圍等詳予敘明後，於收受會議紀錄起3個月內申請重新舉行聽證程序，再併同聽證紀錄提請審議會討論。

二、「擬訂臺北市文山區興安段一小段187-1地號等26筆(原21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　翁佳瑜　02 2781-5696轉3074）

討論發言要點：

(一)林光彥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)財政部國有財產署北區分署(公有地管理機關)(書面意見)

本分署前以111年8月12日、111年10月11日台財產北改字第11100248410、11150012050號函(諒達)提供貴府聽證意見，依案附會議資料，業提請本次大會討論在案。

(三)臺北市政府財政局(公有地管理機關)(書面意見)

1.本案地籍整理費除每戶2萬元以外，另加計信託登記及塗銷信託費用每戶9,000元，請實施者說明合理性後，提請審議。

2.本案人事行政管理費（5%)、廣告銷售管理費（6%）皆以上限提列，風險管理費率由12.42%調降為12.19%，共負比42.46%，請實施者說明提列費率之合理性及檢討是否調降後，提請審議。

(四)財政局 黃怡潔幹事(書面意見)

1.計算廣告銷售管理費之實施者實際獲配之總價值，請依提列總表規定扣除實施者繼受不願或不能參與分配之價值。

2.本案信託報酬約定書之預售屋價金信託、工程進度及財務查核非屬可提列項目，請刪除。

3.本案提列捐贈本市都市更新基金費用4,497萬3,455元，請於事業計畫核定前於附錄檢附與本府簽訂之契約書，以利檢核。

4.請檢附完整之建築師規劃設計費合約及都市更新規劃費用合約，以佐證現金流量表相關費用認列時程之合理性。

5.本案人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(6%)皆以上限提列，另風險管理費率由12.42%調降為12.19%，共負比42.46%，請實施者說明各項管理費率之合理性及必要性後，提請審議會審議。

6.本案地下3、4層之營建費用，請先按進行地下室加成並四捨五入至百位數後，再以該加成後之單價進行物價指數調整，並四捨五入至百位數。

7.提列總表規定計算鄰房鑑定費之開挖深度不含基樁及連續壁體底部深度，請說明事業計畫第13-5頁所載之基礎底部開挖深度16.75公尺是否符合規定。

8.計算讓售不動產契據印花稅及營業稅之房屋評定現值，地下層停車位之單價請依本市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點規定，按標準單價8成核計；另實施者獲配之房屋面積請以列表方式補充呈現，以利檢核。

9.本案未有占有他人土地之舊違章建築戶，事業計畫第13-4頁成本說明表請刪除未列扣除收入之金額。

(五)地政局地價科 陳憶萍幹事(書面意見)

已依前次審查意見修正或說明，無意見。

(六)地政局測繪科 陳政南幹事（書面意見）

1.表11-2、11-3土地/建物登記清冊表

(1)信託財產請於更新後其他登記事項欄記明信託收件字號。

(2)高○○等人已辦竣信託登記，請更新表11-2之所有權人、其他登記事項等欄位。

2.表11-4土地他項權利登記清冊表，請補列更新後「設定權利範圍」欄，並依更新後取得之權利範圍填寫，以利後續登記作業。

(七)交通局 王少韓幹事（張哲領代）（書面意見）

1.事業計畫書：

(1)P.3-2，本市公共自行車已升級為YouBike2.0，站位及數量請參考微笑單車官網修正。

(2)本案停車場出入口設置於興隆路三段36巷，該巷用地非道路用地屬現有巷道，爾後倘周邊基地開發而非規劃車輛通行使用，請說明本案車輛如何進出？

(3)本案規劃9戶商業單元，經實施者說明無須設置裝卸車位，惟P.19-23於地下1層規劃貨車裝卸車位兼垃圾車暫停車空間，請釐清，建議仍應檢討規劃裝卸車停車空間，以避免臨停需求影響外部交通。

(4)P.19-14，請標示自行車車位尺寸(每格至少留設1.85公尺X0.6公尺)。

(5)P.附錄7-10，本案規劃無障礙汽車位(編號86、88、89)，其中標號88、89無障礙汽車位供選配，建議納為大公，並請於住戶管理規約中修正相關文字為「無障礙停車位係供身心障礙者、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」。

(6)P.9-14，基地內退縮人行空間動線需考量如何銜接行穿線、公有人行道、鄰地之動線，亦需考量無障礙通行需求，請於圖說補充退縮人行空間順平範圍。

(7)P.19-14，車道出入口應標示緩衝空間尺寸及警示設施，其中緩衝空間應自臨道路之指定退縮人行空間後留設4.5公尺為原則。

(8)P.19-23~19-26

A.請標示B1無障礙汽車格位尺寸。

B.請標示汽機車動線及B1~B4停車場轉彎半徑。

C.本案於地下1層規劃貨車裝卸車位兼垃圾車暫停車空間，惟P.9-15剖面顯示淨高為2.2公尺，請檢討車道出入口至車位動線之淨高是否足供垃圾車及裝卸車輛通行。

(9)P.19-33，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且延續人行道鋪面之型式，車道鋪面與人行道鋪面以不同顏色區分，並考量車輛防滑及相關警示設施，以維人行安全。

(10)P.19-34~19-37 剖面圖

A.剖面圖05~07，基地北側留設約1.5公尺供行人通行，建議至少留設2公尺以上空間，請檢討修正。

B.剖面圖02，人行道淨寬標示位置似有誤，請釐清修正。

C.依都更通案審議原則，基地臨道路側皆應再退縮2公尺以上人行道，除與消防救災活動空間重疊區域應與道路順平外，原則採設置實體阻隔

（如植栽、緣石、高低差等）方式，以達人本交通。

(11)建議依建技規則第62條規定檢討預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間。

(12)權利變換計畫書：P.7-7、9-3，2席無障礙汽車位(編號88、89)供選配，建議納為大公，並請於住戶管理規約中修正相關文字為「無障礙停車位係供身心障礙者、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」。

(八)消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

1.計畫書P.19-28，請補充標示第12層至第15層建物該面各樓層外牆緊急進口、其替代窗戶或開口均位於救災活動空間水平距離11公尺範圍內，請於圖示中說明。

2.建議電動車充電設備等設施設置於地下1層以上為優先。

(九)都市發展局都市規劃科 溫靖儒幹事(楊子毅代)(書面意見)

無意見。

(十)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，另依所附更新事業計畫報告書審議資料表、P.9-1及P.9-6所載開發條件亦無涉都審程序，故無意見。

(十一)建築管理工程處 羅駐諶幹事

1.有關廢巷部分:

(1)原本北側是領有71年使用執照既有巷道，北側鄰地基地是從興隆路3段36巷9弄進出，南側興隆路3段36巷15弄在執照標示既成巷道，若依照建照部分規定整個執照範圍內可併執照廢巷，但興隆路3段36巷15弄似乎非皆為執照範圍內，至於可否依臺北市都市更新自治條例規定廢巷，請更新處確認是否符合前述自治條例原意。

(2)本案情形為廢巷無法併建照，須於更新程序廢巷，因併建照廢巷需「僅供基地內住戶使用之現有巷」惟目前無法判斷興隆路3段36巷15弄是否僅供基地內住戶使用，似為供範圍內與北側鄰地基地使用。

2.有關畸零地部分:

(1)239地號及203-1地號土地坐落興隆路3段36巷，此現有巷北側部分有指定建築線，惟南側毗鄰更新單元部分239地號及部分203-1地號未指定建築線

在案，依臺北市畸零地使用自治條例，未指定建築線之現有巷屬於畸零地，故需請實施者說明是否有依前揭自治條例規定辦理通知讓售。

(2)建管處以往執行情形，針對臺北市畸零地使用自治條例第四條第一項係「指定建築線有案之現有巷道」且建築基地毗鄰之情況，239地號及203-1地號土地本身為畸零地，即本案建築基地鄰接畸零地，故應依前述條例規定辦理通知讓售。車道部分因經過239地號及203地號土地，應要取得同意書或指定建築線，本案因現有巷未指定建築線，故車道經過土地部分需取得同意書。

(十二)簡文彥委員(出席並提供書面意見)

因本案涉及審議原則部分為「商三(特)」(原住三)，且周邊商業氛圍未屬主要商業核心區及仍沿用住宅區建蔽率及容積率，未申請「符合本市通案審議原則獎勵」，同意目前商業設置於一樓店面。

(十三)鄭凱文委員(出席並提供書面意見)

1.本案北側依本市都市更新自治條例第10條規定可辦理廢巷，但北側基地尚有2個出入口，實施者承諾取得同意書，請確認現有車道出入口設置不影響原現有巷道寬度。

2.本案西側未指定有案之現有巷(239、203-1地號2筆土地)，是否非屬畸零地?以及車道進出是否需要239地號同意，取得同意書?請先釐清。

(十四)蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

1.人民陳情部分：

(1)請實施者說明本案擴大範圍時，仍未納入臺灣土地銀行股份有限公司所陳情納入的2筆道路用地的原因，以及範圍內目前是否有其他道路用地。

(2)實施者回應陳情人，應說明清楚臺灣土地銀行股份有限公司所陳情納入的2筆道路用地非屬更新地區，獎勵之適用與是否為更新地區不同。

(3)陳情人提到主張優先購買權部分，因優先購買權是照法定規定，目前並無規定都更案不管是單元內外所有權人有優先購買權之適用。

2.建築規劃設計部份：

(1)目前文字寫法是「廢止後留設1.5公尺以上」較有疑慮，若實施者留設是現有巷(興隆路3段15巷)，建議保留該巷弄寬度並補充文字，利於確認。

(2)有關實施者今日所提車道調整至更新單元範圍內方案，因通案上實施者於審議會當日提出之自提修正，許多內容無法立即檢討及確認，故本案就程

序上而言，若拿不到同意書，勢必至少要再次提請審議會討論，另有關現有巷有沒有辦法維持，請實施者再重新檢視。

3.連邦不動產估價報告書：

(1)P.71估價師說明商效及是否廢止現有巷道，係以土開法測試結果，請補充土開法試算過程，並檢視不廢巷調整率(12%)之合理性。

(2)P.71臨路條件部分，針對地籍線未臨路土地，估價報告文字說明有臨路，惟現況應亦未臨路(與計畫道路尚有他人土地)，建議修正。

(3)陳情人所提估價意見，估價師一開始有先完整說明，初步判斷陳情人意見就估價師目前評估並無問題，惟較難判斷修正後是否對陳情人權值比率有影響。各比較法中，涉及接近條件之調整率，可能要視各項設施差異程度進行適當調整，建議再檢視調整率之合理性。

4.有關聽證部分編號5之實施者團隊答覆部分「…書面意見惠請交通局代為回覆。」聽證應無代為回覆之情況，請實施者團隊於回應綜理表部分做適當回應說明。

(十五)簡裕榮委員(出席並提供書面意見)

1.更新單元內現有巷(興隆路3段36巷15弄)，且已編定門牌，建議實施者補充說明門牌編定情形及街道傢具與開闢情形。

2.現有巷(興隆路3段36巷15弄)請標示現況寬度及釐清是否指定建築線有案。

3.本案無障礙車位1部改列為大公(供公眾使用)後，建議估價報告書併同釐清說明相關估價之影響。

(十六)遲維新委員(出席並提供書面意見)

1.更新前土地價格與更新後新成屋房價並無絕對的相對關係，更新後價格主要受建築規劃配置的影響，請陳情人理解。

2.更新後店面A1及A9戶，因柱位影響這兩戶調整率分別是+2%及-2%，差4%，對店面價值影響較大，建議估價師說明A10戶店面商效優於A1戶的原因，柱位影響店面的影響程度是否可以柱子實際占用的室內面積，說明柱位影響調整率合理性。

3.目前認定更新後店面北側，即原本現有巷道更新後變成類似通路的小廣場，A10戶是面小廣場，認定商效會比36巷現有巷要好，尚可接受，但要特別說明調整原因，是否因正面學校道路是附近主要商業軸線等？

4.今日陳情人主要陳情是更新前土地價格，仍有部分是更新前土地比較低的

為什麼更新後房價比較高，大致不影響2樓以上均價。針對1樓店面有價格層次疑問，就再加以說明，如果說檢視之後有必要調整，調整幅度大致上也不太高，基本上可同意以目前共同負擔比率42.46%為基準，請估價師再去修正。

(十七)莊濰銓委員(出席並提供書面意見)

領銜估價報告書P.51，使用分區與編定項目部分，比較標的皆為住三，勘估標的為商三特(住三)，修正1%理由為何？如勘估標的有變更回饋允許使用項目可能性之考量，建議補充說明。

(十八)于俊明委員

現有巷(興隆路3段36巷15弄)是否全部在更新單元範圍內?本案廢巷建議徵求北側兩戶同意，在法令上有較強依據；若不廢巷，機車外部化問題仍持續存在，無法達到都更後停車內部化目的。

(十九)吳智維委員(出席並提供書面意見)

1. 本案國產署領取更新後權利金部分，依其意見係願意於建物第一次登記前領取，惟查計畫書(P.14-1)係記載於第一次產權登記後發放，計畫書內容與國產署意見不一致，請釐清。

2. 目前大公2部車位，公設部分比例可能有異動，請再確認共同負擔比例是否併同修正。

(二十)王湮筑委員

1. 交通局於幹事會階段提醒調整車道出入口，係擔心239地號土地非道路用地，屆時恐無法通行，對於更新單元範圍開發之後，民眾的使用也有困擾。

2. 有關實施者會上所提車道調整至更新單元範圍內方案，雖然車道在更新單元內，但部分仍位於現有巷道(興隆路3段36巷)，且有進出方向與目前現有巷道不同的情形，雖然203地號土地位於更新單元範圍內，但是不可能封閉起來使用，後續倘無法取得239地號土地同意書，調整方案可能要將移設部分納入考量。另有關實施者所提自提修正部分，自行車停車位位置調整至東北側，無意見。

3. 有關裝卸貨車位與垃圾車位共用，爾後若有裝卸貨需求的話，不能要求交通單位為本案裝卸貨需求，於周邊道路劃設裝卸格位或雙黃線，請於計畫書載明。

(二十一)都市更新處

1.有關廢巷，若依臺北市都市更新自治條例第10條之型態來看，目前法令定義是現有巷必須要全段在更新範圍內，與建管處所提併執照辦理廢巷法令上定義不同。另此現有巷目前是供範圍外鄰地便利性開口做進出，機車部分是屬於範圍內住戶在使用，故適宜性依審議會討論結果辦理。

2.有關地籍整理費，本案為每戶2萬元外，再加計信託登記及信託塗銷登記費用，有符合提列總表規定，惟依提列總表須請實施者說明合理性後於審議會進行討論與同意。

3.有關信託管理費，本案實施者計算方式為依信託報酬約定書之相關金額，用公有土地面積比例進行扣除，和以往清楚載明排除公有土地並以排除後金額計算有所不同。

4.有關自行車停車空間位置調整至東北側，實施者提出若後續無法調整使建築規劃設計(三)(留設人行步道)獎勵微調下修後，實施者願以促進都市更新(一)(提供都更基金)補足至容積獎勵50%一事，請實施者說明補足所需之費用是否由實施者自行吸收。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情部分

1.有關陳情人所提190地號土地，東側鄰接土地銀行建地，而南側則是鄰接財政局及甘家建地，就地籍圖所示無鄰接計畫道路；另201地號，南側也被其他土地阻隔，未鄰接12公尺的計畫道路，西側臨接6公尺巷道，爰經過調整之後，190地號及201地號調整率相差1%；191地號狀況與190地號土地較為類似，南側也是被財政局及甘家土地所阻隔，未臨接計畫道路。為反應鄰近土銀、財政局及甘家的土地，在土地估價上略有折減。

2.針對建物更新前價值評估部分，陳情人1樓價格評估約79.8萬/坪，故更新前的1樓部分確實高於201地號的77.5萬/坪，其價格反應現店面價格，中間部分約76萬/坪，回應更新前1樓相對關係，北側4號、6號、8號、10號約62.3萬/坪，12號約76.8萬/坪，這些價格也符合陳情人書面意見提及更新後2戶(A8跟A9戶)相對價差；另A3跟A7戶是因柱位及轉管影響而有價差。

3.陳情人提到1樓價值低於送件版，係因估價條件第7點，陳情人持有較高190地號土地比例，故進行土地建物找補。在權變小組會議有委員提醒，本案價格日期是109年2月28日，依照108年估價作業通則，應延長建物耐用年限至20年計算建物價值，故在找補土地價格的部分略有減少，係依審查意見調整而產生差異。

4.有關興隆路上有2個店面成交案例，成交時間是在108年9月，位置在興隆路

2段的251號、253號(近文山圖書館)，成交價格是110萬至119.8萬/坪，興隆路周遭商效最佳是萬芳醫院到中國科大一帶，商效往外遞減，故此2個案例就商效部分，僅略優於本案，並無高估本案店面價格情形。

5. 店面轉角係配合立面上有做裝飾柱，若依陳情人所述的三角窗的斜面調整，店面面積會更小，故實施者考量三角窗的效益，設置可以多用途及多招牌設置的空間。

6. 因本案為公劃地區，若要納入道路用地須調整公劃更新地區範圍。本案已整合近20年且歷經多個團隊，除與所有權人合約有報核期限，恐影響擔任實施者資格；又該所有權人為土地銀行，產權處理程序較繁雜，考量時程，故不納入土地銀行位於非公劃更新地區之道路用地。實施者為補足都更獎勵達50%，會以捐贈都更基金方式滿足容積需求。

7. 文山區地勢較易有起伏，現本案更新後住宅之比較標的，主要出入口位於辛亥路上且與辛亥路順平、地勢與周遭差異小，而土銀所提坡度位處本案之側邊道路，倘本案主要出入口位於該處，則會併同修正地勢調整率。

(二) 廢巷改道部分

1. 有關本案申請廢巷部分(興隆路3段36巷15弄)，在建管處所述基地(70建字第0376號)下方，該執照基地主要出入口為興隆路3段36巷9弄。本案範圍內房屋未取得執照，故實施者申請合法房屋認定，主要是本案所有權人出入及鄰近學校學生有停放機車需求。考量鄰地工作陽台現況已開兩個小口，方便後門進出貨物等，故未來廢巷後仍留1.5公尺以上通行寬度，不影響北側鄰地基地出入。

2. 興隆路3段36巷15弄目前現況有排水溝留設，無街道傢俱，寬度約2至3公尺，現編釘15弄門牌皆位於在基地範圍內，即現有巷內門牌皆為本案更新範圍內門牌的所有權人，另北側建物門牌是以9弄編釘。

3. 實施者尚未與北側住戶溝通廢巷，後續會針對興隆路3段36巷15弄北側鄰地基地兩個開口之住戶，取得廢巷同意書或向住戶說明廢巷一事，若無法取得同意書則不廢巷，維持現有巷道，另現有巷道寬度不影響本案規劃設計；另建管處所提車道通行現有巷須取得同意書一事，若無法取得同意書，實施者已有備案，惟修正方案後續會再提請審議會討論。

(三) 建築規劃設計部分

1. 本案為學校旁商業使用，雖早期被劃為商三特，但本案維持住三使用及住三建蔽率與容積率，且周邊皆為沿街性店鋪，本案所有權人希望維持1樓商業使用、2樓住宅使用，以及本案並無申請臺北市都市更新建築容積獎勵辦

法之建築規劃設計(四)3%獎勵。另一樓細長條狀管委會使用部分屬容積率檢討部分，實施者會修正文字移置樓上，不會與商業使用同樓層。

2. 車道出入口部分位於現有巷道，因為考量12公尺計畫道路為主要道路且10公尺計畫道路為次要道路人行繁忙，所以本案從現有巷道達寬度6公尺以上部分進出。

3. 興隆路三段36巷一部分有指定建築線在案，應屬臺北市畸零地使用自治條例非必要合併部分，故本案範圍並未納入239地號土地；另同法第四條第一項所規定，建築基地鄰接土地為現有巷道「非屬畸零地」，因建管處已說明臺北市畸零地使用自治條例第四條第一項係指「有指定建築線之現有巷」，故實施者會依照建管處意見辦理通知讓售。

(四) 消防救災部分：消防意見實施者皆已檢討，本案並無設置電動車位，業依建管要求規定在車位上方、臺電配電室預留空間，並配合意見檢討與補充圖示。

(五) 財務計畫部分

1. 有關財政局意見，倘屬於誤植誤繕或數字釐清，可配合修正計畫書。另地籍整理費依提列標準是每戶2萬元，若有辦理信託可再加計9,000元(含信託登記4500元及信託塗銷登記4500元)，本案多數已請華泰銀行信託，故提請大會同意。

2. 信託管理費目前係依信託報酬約定書費用，再計算扣除公有地土地比例，計算後費用差額實施者再自己吸收。有關文件上之預售相關文字，會再請銀行重新出具不包含預售等相關事宜之文件，並配合更新處意見修正(清楚載明排除公有土地及排除後金額)。

(六) 權利變換與估價部分

1. 針對A1及A9兩戶柱位的部分，更新後店面部分皆有針對柱位佔室內空間部分進行調整。A10戶左上角部分因人群較少經過或使用，故A10戶及右側(A9戶)更新後店面會有價格差異。另廢巷部分，在土地開發分析法方面調整率似乎較之前多，經檢視係參酌現在更新後1樓店面量體規劃，因本案1樓店面設計面積佔整棟面積約10%，故按照土地開發分析法，有無廢巷差異調整率確實較大，實施者會再補充調整-12%原因於估價報告書。

2. 有關委員建議補充比較標的修正1%理由、修正臨路狀況文字、土地登記及國產署聽證意見領取權利金發放時點部分，實施者可配合意見修正，另有關車位併入大公後，後續會微調登記面積順修財務計畫，並不超過目前共同負擔比率42.46%。

3.接近條件部分，目前係以500公尺進行相對設施調整，部分至1,000公尺部分亦有調整，針對之前權變小組成員意見，實施者針對服務性設施也有再檢視且進行修正，後續會再補充說明。

（七） 建築容積獎勵部分：有關自行車停車空間位置調整至東北側，若後續無法調整使建築規劃設計(三)(留設人行步道)獎勵微調下修，可否同意本案以促進都市更新(一)(提供都更基金)補足至50%，使設計量體不變，且增加之共同負擔費用由實施者自行吸收。

決議：

（一） 人民陳情部分

本案尚有所有權人未同意參與更新之溝通協調情形及聽證所提人行步道淨寬、1樓A10戶陽台位置及估價(住宅買賣比較標的七-「地勢」調整率)，經實施者說明人行步道淨寬儘量留設到2.50公尺、陽台部分在面積相同情況下同意左右挪移及「地勢」調整率合理性，並經審議會討論後，予以同意，惟估價部分請實施者加強向陳情人溝通說明。

（二） 廢巷改道部分

本案擬依本市都市更新自治條例第10條第1款規定廢止更新單元範圍內之現有巷道(興隆路三段36巷15弄)，考量用路人之便利，廢止後留設1.5公尺以上寬度保持通行，及廢止及施工期間，是否影響鄰地出入口通行及協調情形等，請實施者與現有巷道之北側鄰地開口兩戶所有權人溝通並取得同意書後予以同意，惟倘無法於申請核定前取得同意書則請實施者維持現有巷道現況及通行，並妥為考量處理車道處與轉角之安全。

（三） 建築規劃設計部分

1.本案位於第三種商業區，僅1樓規劃商業使用且於1樓設有管委會空間，未符合審議通案原則，經實施者說明周遭商業使用情形且配合調整1樓管委會空間不與商業使用同一樓層，並經審議會討論後，予以同意。

2.本案建築規劃設計、畸零地檢討情形是否符合建管相關法令規定，請實施者確認更新單元範圍毗鄰現有巷道(興隆路三段36巷)部分土地是否為畸零地，並依臺北市畸零地使用自治條例辦理相關程序；另無障礙車位納為大公部分，請實施者依委員意見檢討修正。

3.本案車道出入口經由現有巷道(興隆路三段36巷)通達計畫道路，經實施者說明合理性並經審議會討論後，請實施者取得239及203地號所有權人土地同意書，倘無法於申請核定前取得同意書，實施者應檢具車道出入口調整計畫，後續依都市更新條例相關規定辦理。

（四） 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。另電動車充電設備等設施，請實施者補充圖說。

（五） 財務計畫部分

1.本案地籍整理費用除提列更新後每戶20,000元外，另分別加計信託登記及塗銷信託作業所需之代辦費，經實施者說明合理性並經審議會討論後，予以同意。

2.本案信託管理費依信託報酬約定書提列4,608,400元，現未排除公有地(暫依公有土地比例扣除費用)，包含預售屋擔保機制及預售屋銷售查核費用，經實施者說明並經審議會討論後，請實施者於核定前重新檢具信託合約清楚載明排除公有土地，並刪除預售屋相關費用。

3.本案提列人事行政管理費（5%)、(廣告)銷售管理費（6%）均以上限提列，另風險管理費（由12.42%調整為12.19%)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。餘財務計畫誤植部分，請依財政局幹事意見修正。

（六） 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642,952元/坪修正為650,587元/坪 （是否反映轉管)，共同負擔比率由43.04調整為42.46%，經實施者說明並經審議會討論後，請實施者依委員意見檢討修正，調整後共同負擔比率不得超過42.46%。

（七） 自提修正部分

有關自行車停車空間位置調整至東北側，經實施者說明並經審議會討論後予以同意，另倘調整後建築規劃設計(三)(留設人行步道)獎勵下修，經實施者說明願以促進都市更新(一)(提供都更基金)補足至容積獎勵50%一事，相關費用由實施者自行吸收，並經審議會討論後，予以同意，後續依建築容積獎勵部分決議內容辦理。

（八） 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，同意給予250.56平方公尺(法定容積6.34%)之獎勵容積。

(2)#10綠建築標章之建築設計獎勵，同意給予237.20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年內通過綠建築分級評估「銀級」以上。

(3)#13建築物耐震設計獎勵，同意給予395.34平方公尺(法定容積10.00%)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年內取得「耐震設計標章」。

(4)#14時程獎勵，同意給予395.34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(三)，原則同意給予349.23平方公尺(法定容積8.83%)之獎勵容積，後續併同實施者調整自行車停車空間位置後，授權更新處依退縮人行步道獎勵規定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。

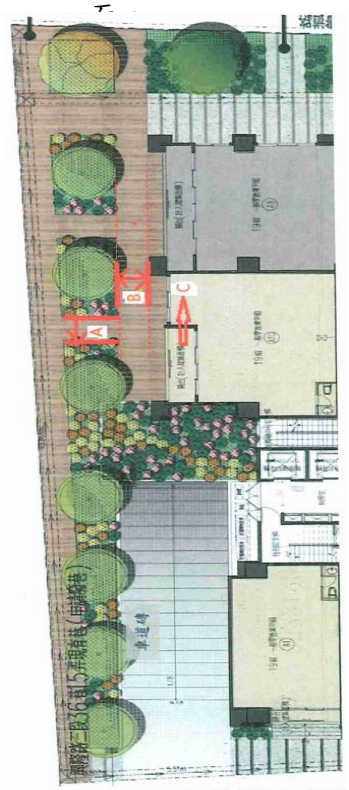
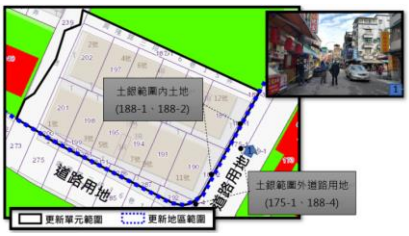
(2)促進都市更新(一)，原則同意給予349.04平方公尺(法定容積8.83%)之獎勵容積，本案捐贈經費予都市更新基金請實施者於核定時應與本府簽訂契約書，並應於領得使用執照前完成繳納經費，倘有建築規劃設計(三)異動情形，欲以本項更新基金補足，併同配合調整此項獎勵額度，相關增加費用由實施者自行吸收。

(九) 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(書面意見)(當事人，臺北市都市更新處代為宣讀)** (1)有關財政部國有財產署應領權利金發放時程，本分署前以111年8月12日台財產北改字第11100248410號函同意實施者於辦理更新後建物所有權第1次登記前發放，並續依「都市更新權利變換實施辦法」第12條第1項規定，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更登記。前揭事項仍請實施者於權利變換計畫書土地、建築物及權利金分配清冊中載明。 (2)本案人事行政管理費及銷售管理費均以上限提列，且共同負	**1-1實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司-林育全總經理** (1)有關財政部國有財產署應領權利金發放時程，配合於權利變換計畫書土地、建築物及權利金分配清冊中載明。 (2)有關人事行政管理費及銷售管理費上限提列，共同負擔	1. (1)**予以採納：**有關應領權利金部分，請實施者配合於計畫書載明，予以採納。 (2)**予以採納：**有關共同負擔

序號	發言次序	答覆	大會決議
	擔比例達42.46%，仍請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降相關費用，以維參與者權益。	比例42.46%： a.本案原採危老，因鄰地意願極低，故排除並改都更，惟報核後鄰地又表達有意願，再次納入鄰地並重新作業（溝通、修改設計、地政面積、測量、估價、權變選配與公開抽籤、修改計畫書等）。 b.原21筆土地時除土銀外皆已同意，現納入鄰地，該範圍地主多次陳情，且有不願溝通者。 c.所投入之時間成本、人事經費、風險承擔較一般案件甚多。 d.本案財務計畫各項管理費用係依107年7月23日發布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定檢討提列，後續依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果辦理。	管理費率，業提會討論，同意實施者提列內容，另就財務計畫內共同負擔提列費用合理性與必要性業提會討論，請實施者依財務計畫部分決議辦理。
2.	**臺北市政府財政局(書面意見)（當事人，臺北市都市更新處代為宣讀)** (1)事業計畫第13-2頁，地籍整理費用原則以更新後每戶2萬元提列，本案另加計信託登記及塗銷信託作業代辦費應，請說明合理性及必要性後，提請審議。 (2)本案提列貸款利息期間40個月，高於一般審議案例36個月及拆遷安置期間34個月，請說明合理性及必要性後，提請審議。	**2-1實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司-林育全總經理** (1)有關地籍整理費、貸款利息期間、拆遷安置期間：本案依107年7月23日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列，後續依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果辦理。 **書面補充回覆內容：** (2) A. 貸款期間:權變計畫核定後至開工6個月+更新期間(地上層層數15x1.2個月+地下層層數4x2.5個月)+使照取	(1)**予以採納：**有關地籍整理費，業提會討論，同意實施者提列內容。 (2)**無爭點：**有關貸款利息期間，依107年7月23日提列總表規定計算。

序號	發言次序	答覆	大會決議
		得至產登完成6個月＝40個月 B. 拆遷安置期間:依107年提列總表提列: 更新期間(地上層層數15x1.2個月+地下層層數4x2.5個月)+6個月＝34個月 C. 合理性:依據107年提列總表提列規定提列 D. 必要性:本案申請綠建築、耐震標章，需相關程序與時間，故有必要性(且本案僅依提列標準)。	
	(3)本案人事行政管理費（5%）及銷售管理費（6%）皆以上限提列，另風險管理費率以12.19%提列，共同負擔比達42.46%，請說明合理性及必要性後，提請審議。	(3)有關人事行政管理費及銷售管理費提列上限、風險管理費率12.19%提列，共同負擔比例42.46%：同財政部國有財產署北區分署回應內容”二”。	(3)**予以採納：**有關管理費率、共同負擔比例，業提會討論，依審議會決議辦理。
	(4)權利變換計畫第10-6頁，更新前土地權利價值合計數有誤，請檢視修正。	(4)權利變換計畫第10-6頁更新前土地權利價值合計數：誤植，後續配合修正。	(4)**予以採納：**有關更新前土地權利價值誤植，請實施者配合修正。
3.	**黃○○(書面意見)（當事人，臺北市都市更新處代為宣讀）** (1)首先感謝臺北市政府與慶嶸建設，先前幾次意見表達後，建商都有做了改善，唯北側一樓屬店鋪設計，店門口之通道應確保寬敞，以利人流及物流可快速進出。尤其 A10位於巷底，通道順暢尤為重要，為保有店鋪效益，下圖 A、B、C 三處還請確認及修改。 a.A&B兩處請提供至少270CM的通行寬度。 b.陽台請移至C處，靠A9牆	**3-1實施者受任人：張玉樹建築師** (1)設計單位回覆，有關黃先生意見，人行步道盡量留設到兩米半，有關陽台部分在面積相同情況下同意左右挪移。	(1)**不予採納：**有關A、B處人行步道淨寬建議調整至2.7公尺部分，經實施者說明並經審議會討論後，調整至2.5公尺。 **予以採納：**另就A10戶陽台位置，經實施者

序號	發言次序	答覆	大會決議
			說明並經審議會討論後，同意調整。
4.	**臺灣土地銀行股份有限公司(當事人，臺北市都市更新處代為宣讀)** (1)請將協助取得及開闢毗鄰更新單元之臺北市文山區興安段一小段175-1及188-4地號等2筆道路用地事宜納入更新事業計畫： a. 事業計畫第9-1頁-玖、重建區段之土地使用計畫 一、現有巷道廢止或改道計畫之適法要件：本案「更新事業計畫」第9-1頁載明擬於更新事業中併辦基地北側現有巷道之「廢止或改道」作業。依據「臺北市都市更新自治條例」第10條規定，更新事業計畫範圍內現有巷道之「廢止或改道」，須鄰	**4-1實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司-林育全總經理**  (1)所有權人臺灣土地銀行股份有限公司(下稱土銀)於本案更新單元範圍內、外皆有土地(如圖所示)，土銀從本案原21筆土地時期至今仍未提供事業計畫同意書，且本案位於更新地區內，土銀範圍外道路用地非屬更新地區，合先敘明。 a.有關容積獎勵： (a)「協助取得及開闢道路用地」容積獎勵，係依據提列標準提列共同負擔，惟實際土地成本需依雙方協議為準，有影響案件推動進程與穩定性之風險存在。 (b)本案東側道路用地現況已人	(1)**依審議會決議辦理：**有關協助取得及開闢175-1、188-4地號等2筆土地，經本市新工處113年10月25日函表示無涉道路開闢事宜。另廢巷改道部分，業提會討論，依審議

序號	發言次序	答覆	大會決議
	近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行。茲因臺北市文山區興安段一小段175-1及188-4地號道路用地係「該現有巷道即興隆路三段36巷15弄」唯一臨接之計畫道路，案內實施者倘申請基地北側現有巷道廢止或改道，應先將「興安段一小段175-1及188-4地號道路用地」開闢完成可供通行，抑或改採臺北市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。 b. 臺北市文山區興安段一小段175-1及188-4地號道路用地(以下稱175-1及188-4地號道路用地)未經依法開闢完竣，現況存有地上物，不存在公用地役關係： (a)經查閱本行現有資料，「175-1及188-4地號道路用地」其中175-1地號土地係由175地號土地分割出(謄本詳附件1)，175地號土地原係本行出租予「中國市政專科學校 (現中國科技大學) 」做學校內通路使用(地籍示意圖詳附件2、相片詳附件2-相片2~4、租賃契約詳附件3)，該校並於原興隆路三段56號側設置校門與校外區隔(相片詳附件2-相片1)。78年間，貴府工務局養護工程處以「78年6月27日78北市工養權字第18583號函」稱，有關景美區市政專科學校門前10公尺計畫道路工程撥用景美區興安段一小段175、188-4地號土地乙案，囿於財源，將俟83年興闢時，再依當年期地價編列預算辦理有償撥用(附件4)。82年時，為辦理「文山中國工商	車通行，另考量臺北市多數住宅屋齡已高，有迫切更新之需求，本案申請促進都市更新(一)獎勵捐贈都更基金，更助於推動臺北市都市更新事業之實施，公益性更為彰顯。 (c)本案申請都市更新容積獎勵項目及額度已達上限50%，為維持案件穩定性，且已完成公開展覽及公辦公聽會、幹事及權利變換計畫小組審查會議至今日召開聽證，並考量所有權人期待早日完成更新之訴求，不宜再大幅變動計畫內容。 B.有關本案都更程序廢巷可行性，後續依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果辦理。	會決議辦理。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	大門前道路拓寬工程」，貴府工務局以82年8月20日北市工養字第82518號函檢送撥用計畫書予本行(附件5)，參按該撥用計畫書，該次施工範圍及撥用範圍僅由「興隆路三段」辦理至「興隆路三段112巷2弄」，並依據施工範圍將175地號土地(原面積378平方公尺)逕為分割成175地號(分割後面積198平方公尺)及175-1地號(分割後面積180平方公尺)等2筆土地，嗣辦竣175地號土地撥用作業(附件6)，175-1及188-4地號道路用地則排除至當時取得及開闢範圍之外，致該2筆土地迄今仍未經貴府依法取得及開闢。 (b)基於175-1地號土地本行原出租予「中國市政專科學校（現中國科技大學）」作校內通路使用，與一般長期供公眾通行之道路有別，且未曾出具「供公眾使用同意書」，非屬「依據建築法規或民法等規定，提供土地作為公眾通行之道路」，於未經貴府依法取得且現況存有地上物並作攤販使用之情事下，不存在公用地役關係，非屬業已開闢完竣。本行自本更新案自辦公聽會起，即多次表示175-1及188-4地號道路用地未經依法開闢完竣，請實施者將協助取得及開闢事宜納入更新事業計畫，貴府幹事會承辦科亦請實施者就東側道路開闢情形補充說明，實施者則回應稱「該二筆地號現況為10米計畫道路，兩側皆已設置公共排水溝，其遭人設置攤位		

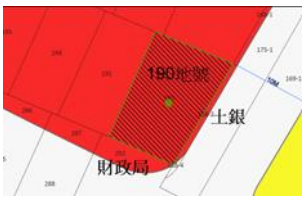
序號	發言次序	答覆	大會決議
	係位於其排水溝上方，詳事業計畫報告書圖19-38照片02，顯見其攤販佔用，係於開闢其公共排水溝後方行佔用，應屬已開闢之計畫道路。」;「套疊108年地形圖及都市計畫使用分區圖，本更新單元東側土地使用分區為道路用地(公共設施用地)，現況全段已供公眾通行，並與22米興隆路三段及12米興隆路三段36巷17弄已開闢計畫道路相連通，應屬已開闢計畫道路。」。本行嗣為證明175-1及188-4地號道路用地不存在公用地役關係，未經依法開闢完竣，無奈僅得向法院提起訴訟，訴請除去道路及道路附屬設施，將土地返還本行(案號：臺灣臺北地方法院111年度重訴字第611號)。 c. 參按司法院大法官釋字第400號解釋理由書意旨，既成道路成立公用地役關係，首須為不特定之公眾通行所必要，而非僅為通行之便利或省時；其次，於公眾通行之初，土地所有權人並無阻止之情事；其三，須經歷之年代久遠而未曾中斷。經查175-1及188-4地號道路用地東側毗鄰之169-1地號市有道路用地已達6米勘供公眾通行，175-1及188-4地號土地僅係增加道路通行之便利；又175-1及188-4地號道路用地現況部分存有地上物並作攤販使用已逾10餘年，該部就算曾供公眾通行亦早已中斷。是以，175-1及188-4地號道路用地不存在公用地役關係倘獲法院肯認，本行為避免後續形		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	成公用地役關係，防止遭誤認業經開闢完竣，勢將被迫依法除去土地上之道路及道路附屬設施，屆時不僅損及本案更新公益性，影響更新工程施作，更凸顯案內廢止「興隆路三段36巷15弄」現有巷道之適法性疑義。 d. 於協助取得及開闢175-1及188-4地號道路用地事宜上，實施者回應稱「本案申請都市更新容積獎勵項目及額度已達50%，為維持案件穩定性，且已完成公開展覽及公辦公聽會，不宜變動獎勵項目，後續以市府審查意見為準。」。經查實施者於本更新案事業計畫-玖、重建區段之土地使用計畫中申請「促進都市更新(一)」容積獎勵349.04平方公尺，並於共同負擔中提列申請該項獎勵所支付之費用44,973,455元。倘就協助取得及開闢175-1及188-4地號道路用地計算，除得申請不低於349.04平方公尺之容積獎勵外，另於土地成本上僅需提列費用不到40,000,000元，該效果不僅降低單元內權利人之共同負擔成本，且「協助取得及開闢更新範圍周邊公共設施」與「促進都市更新(一)」均屬對價式獎勵，同具相當之公益性。 e. 綜上，為避免日後損及本案更新公益，影響更新工程施作，兼符「臺北市都市更新自治條例」第10條規定，建請現階段即將協助取得及開闢175-1及188-4地號道路用地事宜，納	**4-2實施者受任人：連邦不動產估價師聯合事務所 賴昇鋒 估價**	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	入本案更新事業計畫。 (2)請協助檢視本案權利變換估價疑義： a. 更新單元南側及東側商業效率調整率疑義： (a) 都市更新案幹事及權變小組審查本案權利變換估價時，權變小組林韋宏估價師就領銜之連邦不動產估價報告書第75頁-「合併前各宗土地價值評估及價值比率計算表」中有關本案「商業效率」調整率，差異似乎過小，請估價師重新檢視更新單元東側及南側兩側店面租金與商業效益之差異性。實施者回應「以土地開發分析法模擬測試，測試結果南側與東側商效調整率差距為3%應屬合理。」。 (b) 茲因本項「商效調整」連動影響各宗土地合併前價值評估，實施者或領銜估價師倘經土地開發分析法模擬測試南側與東側商效調整率差距為3%應屬合理，建請將該土地開發分析法模擬測試過程與計算方式檢附於不動產估價報告書中，以供審議檢視。 b. 評估更新後樓上層住宅比準單元之「住宅買賣比較標的七」價格調整項目疑義： (a) 參閱領銜之連邦不動產估價報告書第181頁-「比準單元與比較標的個別因素比較調整分析表」中有關「住宅買賣比較標的七」之「周邊條件-地勢」為「平坦」。惟比較標的七坐落之辛亥路五段自興隆路三段路口起至懷恩隧道口，海拔由13.11公尺上升至30.82公尺，	**師** (2) a.本案東側與南側宗地商效調整率差距3%係考量土地商效差異僅反應於店面價格不同，本所將商效調整率差距3%之土地開發分析法模擬測試情形及結果補充於不動產估價報告書附件。 b.檢視貴行意見內容，以下為本所回應內容：(1)「地勢」調整細項屬周邊環境條件之修正，辛亥路五段屬區域主要進出道路，自興隆路三段路口起至懷恩隧道口距離量測約600公尺，海拔抬升約17.71公尺，其平均坡度約為2.95%，其平均坡度甚緩；(2)若僅以本比較標的社區考量，該建物興建時應已將坐落基地整地拉平，且社區出入係經由辛亥路五段進出，側邊道路(辛亥路五	(2) a.**予以採納：**有關商效調整率，請實施者補充於估價報告書。 b.**不予採納：**有關住宅買賣比較標的七-「地勢」價格調整部分，業提會討論，同意實施者說明內容。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	地勢較「比準單元」呈現明顯傾斜度。實施者於回應中表示「經領銜估價師事務所檢視，辛亥路五段自興隆路三段路口起至懷恩隧道口距離量測約600公尺，海拔抬升約17.71公尺，其平均坡度約為2.95%，考量其平均坡度甚緩，故於比較分析時未進行調整。」。 (b) 經查領銜估價師表示辛亥路五段自興隆路三段路口起至懷恩隧道口之平均坡度約2.95%，係比較標的七(地址：辛亥路五段69號)面前道路(東北-西南側)地勢之平均坡度，唯經實地勘查，發現比較標的七之基地縱深側(西北-東南側)地勢之傾斜角度約可達5.8度，平均坡度約為8.734%，機車停止於該側邊道路(辛亥路五段73巷)上，倘未按壓剎車亦可自動滑行，該地勢坡度是否「甚緩」致無需於比較分析時進行調整，惠請協助檢視。	段73巷)地勢情形對本社區房價表現影響應不明顯；綜合以上所述，本所於比較分析時未進行「地勢」細項調整，後續審議審查若有委員與貴行有相同意見，本所將重新考量修正調整之可能。	
5.	**高○○(當事人)(書面意見)** (1)各位好本人為此都更案203地號土地及○巷○弄○號地主高○○，看過報告書後對於交通局提出停車場出入調整到基地東側或南側，本人有些疑問及意見。 第一.203號為本人的土地，之前還曾經繳稅，50餘年來皆讓人車通行無償使用，政府也無力無法徵收，現今中國科大側門正對此巷每天讓行人、機車、汽車、路邊停車、頻頻使用，好不容易在這次都更案中納入基地範圍，一併解決土地	**5-1實施者受任人：張玉樹建築師** (1)我們會依據審議意見做處理，書面意見惠請交通局代為回覆。	(1) **依審議會決議辦理：**有關車道出入口位置，業提會討論，依審議會決議辦理。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	問題，為何車道設置此處交通局有意見。 第二.倘若依交通局意見，車道設置於東側或南側，這會影響東側及南側地主權益，且道路車流量大車道設置此影響交通。 現況此處現況是東側及南側有商家經營，車道設於此處必定損失商店地主權益誰要犧牲，之前都更處建議為了併入東南角重新選屋就延宕拖了一年多，經再調整後車道必定又影響延長本案時程，都更並無像政府說的加速進行，反而拖延，看哪個單位可以跟我說明清楚。		
6.	**張○○（當事人）（書面意見）** (1) 低估更新前權值，高估更新後價值。	**6-1實施者受任人：連邦不動產估價師聯合事務所 賴昇鋒估價師** (1)本案的價格基準日為民國109年2月28日，故本案的更新前、更新後價值評估皆以此時間為基準。 **書面補充回覆內容：** 本案更新前土地價值評估主要考量地形、臨路條件、臨路面寬、開發適宜性、商效、現有巷道及容積率等因素，更新前店面價值評估考量邊間、臨路、商效等而更新後店面價值評估考量邊間、面寬、柱位、臨路、商效…等項目，歷經幹事及權利變換計畫審查小組審查，本所已依權變小組委員意見進行調整，更新前土地權利價值781,325,102元，更新後權利價值2,313,703,032元，並無低估或高估之情事，未	(1)**不予採納：**有關權利變換估價事宜，業提會討論，本案無低估更新前權值，高估更新後價值情形。

序號	發言次序	答覆	大會決議
		來將依據審議大會之審議結果為準。	
	(2) 折減190地號、高估201地號土地價值。	(2)190地號的情形屬於現況臨路，但地籍線未臨路，東側為土銀所阻隔之土地，南側為台北市政府財政局所阻隔之土地，估價時須一併考量。 **書面補充回覆內容：**本案更新前土地價值評估190地號與201地號主要差異為190地號土地(現況臨路12M 及10M 但上述兩個面向地籍線皆未臨路)與201地號(現況臨路12M及6M，12M 地籍線未臨路但6M 地籍線有臨路)，故目前評估結果201地號土地單價約為158.4萬/坪，而190地號土地單價約為156.8萬/坪，並非無理由折減190地號高估201地號。以190地號土地為例，其南側臨興隆路三段36巷17弄為292地號土地「土地所有權人：臺北市(管理者:臺北市政府財政局)」所阻絕，其東側臨興隆路三段為188-2地號土地「土地所有權人：臺灣土地銀行股份有限公司」所阻絕。  	(2)**不予採納：**有關權利變換估價事宜，業提會討論，無折減190地號、高估201地號土地價值，仍請實施者妥予溝通說明。
	(3) 111年版本區分特定部分一樓的配比過低，比110年版本較低。	(3)價值之評估過程，本所已依權變小組委員意見進行調整，後續將依據審議大會之審議結果為準。 **書面補充回覆內容：** 陳情人190地號上285建號有	(3)**無爭點：**有關估價調整過程，業經實施者說明，無爭點。

序號	發言次序	答覆	大會決議
		估價條件第7點之情事(土地持分面積與建物持分面積不一之情形)須進行土地價值之找補計算，但因歷經都市更新案幹事及權利變換計畫審查小組審查，委員建議建物經濟耐用年限依照台北市不動產估價師公會第五號估價作業通則延長(故經濟耐用年數皆由10年調整為20年)造成陳情人土地價值找補數額有所變動，故其更新前各戶權利價值評估結果與送件版有差異，於此補充說明。	
	(4) 另詳書面意見6。 1. 都更審議/幹事會委員專家的指摘的落實與審核? A. 有關不適切引用比對標的，見綜-P-7[地政局 陳00]土地比較標的，使用104年、107年。 B. 有關都更前地價評比影響權利金比率，見綜-P-11、P12[權變小組 林00]、P-12[權變小組 楊00]倆估價師的指摘，(一)、(三)都提到東側鼎沸與前延店面的等級差，解釋，看上述兩項指摘都明顯影響更新前估價價值，實施者有回覆，請問都更處，這些回答或改變，有查核是否實施嗎?查看111年計劃書，但卻未見到你有所謂因地段而有何變化作法。	(4)因權變小組部分委員對土地間的調整情形、地價有提供意見，本所有斟酌考量調整，故地主間有價值變動之情形。 **書面補充回覆內容：** (4)1.A.已依權變小組委員意見進行土地買賣比較標的更換並調整修正。 B. 林委員意見[…本案東側10公尺道路連接興隆路與中國科技大學校門口，商業效益鼎盛，但商業效益與比較案例相比僅調整1%，建議估價師重新考量商業效益之調整率….]，已依委員意見修正並回應如下[…原考量本案比準地位於更新單元西側，商效表現較為普通，故與比較案例相比僅調整1%。本次依委員意見重新考量比準地商效表現，土地買賣比較標的1、2、3由原調整率1%、1%、1%修正調整為2%、2%、2%；重新綜合考量整宗基地東側商效增益以及其面積佔比程度，土地買賣比較標的1、2、3由原調整率2%、2%、2%修正調整為	(4) **無爭點：**有關權利變換估價事宜，皆依規定辦理，估價部分業提會討論，依審議會審議決議辦理。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	都更前-有屋地號地價全體一式111對110年是104.3%UP。畸零地地價全體一式111對110年是103.2%UP。	3%、3%、3%。]，已調整修正後更新前比準地價由原135萬元/坪上修為140萬元/坪。另林委員意見[本案商業效益最佳之地區為東側10公尺道路，因中國科技大學在其旁邊，聚集成小型夜市，成為該地區民眾採買餐飲之重點地區，反而基地南側的12公尺道路，到晚上時較為昏暗且商業效益無法延伸，但目前南側的土地商業效益調整率為4%，東側則為7%，差異似乎過小，請估價師重新檢視兩側店面租金與商業效益之差異性]，已回應委員意見如下[本案東側與南側宗地商效調整率差距3%係考量土地商效差異僅反應於店面價格不同，因此以土地開發分析法模擬測試，測試結果南側與東側商效調整率差距為3%應屬合理，在此補充說明。] 另補充說明更新前190地號上之區分所有建物1樓(東側)與201地號上之區分所有建物1樓(西側)其商業效益有4%之差異已反映東側商業效益優勢。 本案價格日期為109年2月28日，更新前後價格評估皆以價格日期為準；另陳情人所提之110年(送件版)、111年(聽證會版)版本係因本所依幹事會委員意見進行(1)更換土地比較標的，(2)更換土開分析之店鋪及住宅比較標的，(3)修正各產品比較法部分細項條件調整幅度，(4)修正各宗土地間「開發適宜性」條件之調整幅度，(5)修正更新前建物經濟耐用年數由原10年延長至20年等，致使本案合併前後土地價值、各宗土地價值比例及部分宗	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	都更後-一樓屋價100%未動，樓上10%屋價下降98.6%，其餘漲價101.3%。這就是估價師對權變小組指摘對應的調配嗎?一式。	地需進行土建持分不一找補所計算之建物使用權發生變動。 (一)更新後店舖產品，本案已依委員意見重新考量原店面買賣比較標的四之適用性，將原位於景文街「岳泰峰範」之社區型店鋪更換為位於木柵路四段次幹道之「信義18」店鋪案例，並依技術規則比較法四大調整規定及本案店舖產品原調整原則進行必要調整修正。(二)更新後住宅產品，本案已依委員意見，(1)更換更新後住宅買賣比較標的8，(2)修正價格日期差異之調整幅度，(3)更新後住宅買賣比較標的9於區域因素「捷運便利性」、「服務性設施」調整細項修正，(4)調整修正露臺戶計價原則，(5)增加受轉管影響之調整原則等因素，故有價格漲跌情形。	
	2. 對於估價偏頗[特定地號]的嚴重不滿!!!我的分析與見解，PPT地段分析，畸零地分析，110年9月10日市議會失職言論。	2.陳情人對於190地號、201地號土地價值是否有偏頗之疑義，仍須再次補充說明本案更新前土地價值評估190地號與201地號主要差異為190地號土地(現況臨路12M 及10M 但上述兩個面向地籍線皆未臨路)與201地號(現況臨路12M 及6M，12M 地籍線未臨路但6M 地籍線有臨路)，故目前評估結果201地號土地單價約為158.4萬/坪，而190地號土地單價約為156.8萬/坪，並非無理由折減190地號高估201地號。 以190地號土地為例，其南側臨興隆路三段36巷17弄為292地號土地「土地所有權人：臺北市(管理者:臺北市政府財政局)」所阻絕，其東側臨興隆路三段為188-2地號土地「土地所有權人：臺灣土地銀行股份有限公	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	3. [都市更新]市民與市民的財產，都更處有甚麼保護措施或行動?這件[187-1]26筆土地都更案，見地主與實施者廝殺多年多場，存函飛來飛去…看了幾遍這個計畫書，綜-22、綜-31、綜-32、綜-35、陳-1有很多次民眾陳言、質疑，都是實施者在回答，好不容易在綜-15./項次14承辦科意見，事業計畫:(一)，見到 有關陳情---50字，唸給大家聽，請都更官員告知微小的台北市地主，我們有何保障!!還有機制在重視陳情嗎?	司」所阻絕。 3.未來將依據審議大會之審議結果為準。 主管機關為求權利變換案須公平、公正、公開透明的要件，已聘請專業的專家學者一同對本案進行評估與建議，另都市更新的程序中也包含了自辦、公辦公聽會與聽證會等平台供關係人表達自身權益，並要求與監督實施者須進行回覆與解釋以保護各方關係人的訴求。	
7.	**莊○○(當事人)(書面意見)** (1) 有人說這社區30多年、也有人說這社區40多年，這些都是不正確的，我是59年7月搬來這居住的原住戶，至今已超過52年了，所以這房子也超過52年以上了。 (2) 我看報告書上說對於鄰地239號之畸零地都更處承辦似乎有一些意見及問題，我想請問目前處理的進度為何？是否會影響本案進度？煩請有關單位說明。 (3) 土銀說是財政部100%公股銀行代表政府，但本人看來卻是與民爭利，因為土銀說他的土地從70幾年80幾年出租給中國科	**7-1實施者受任人：張玉樹建築師** (1)有關239地號主要是本案一開始送件時認定是現有巷道之土地，故無納入更新單元，是否為畸零地，後續於審議大會時依審議討論結果為準。	(1) **無爭點**：發言人陳述都更過程，無爭點。 (2) **依審議會決議辦理**：有關畸零地檢討，業提會討論，請實施者依建築規劃設計部分決議辦理。 (3) **無爭點**：有關所有權人對土地銀行意見，非本

序號	發言次序	答覆	大會決議
	大，後來又被攤販侵占等等，我想請問土銀，如果你是私人企業或平常百姓，你會讓你家的土地被別人侵占30幾年而不吭氣嗎？ 再則土地被台北市政府開闢成道路，那就奇怪了，台北市政府既然占用你的土地而未徵收成道路，你們不吭氣，你們不是中央單位嗎？ 地方政府侵占了你的土地那麼多年，請問 A.你們自己本身是否有無瀆職？ B.為何不請政府收購或告市府侵占？反而來欺負我們百姓？是看我們細漢好欺負還是官有兩個口，你們說了算？倘若都更處同意納入土地銀行之土地，那請問住戶的權益、價值是否又要改變？相信我們的權利價值必定變得更少，因為被土銀的土地所稀釋了。 同時若都更處同意是否代表我們又要重來一次，從都更送件至今社區已有幾位長輩抱著遺憾離開人世，若是照這行程都更案還走得下去嗎？越拖延工資工料都會上漲，新聞報導很多，所多建商都更案都經營不下去，真的好擔心建商還玩得下去嗎？		更新審議會審議權責，無爭點。
	(4) 我們期待老屋更新很久了，歷任市長競選時都信誓旦旦要加速都更，現在選舉將近，所多候選人都把都更當成政見，各位莫要忘了公務人員還有名稱叫做公僕，希望各位在可行的範圍內加速進行，拜託拜託！		(4) **無爭點**：有關陳情人表達希望加速都更，本案皆依都市更新條例規定辦理，無爭點。

序號	發言次序	答覆	大會決議
8.	**鮑○○(當事人)(書面意見)**	**8-1實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司 林育全總經理**	
	(1) 每戶補償計算不透明，是否合理公平。	(1)本案是危老轉都更，危老整合當時確實有協議合約，惟本案後續申請都更採權利變換辦理，所有權人得依協議合建或權利變換結果之總淨值擇優。	(1)**無爭點**：有關權利變換估價事宜，業提會討論，依審議會決議辦理。另涉及合建契約部分，非屬更新審議會權責，無爭點。
		8-2實施者受任人：張玉樹 建築師	
	(2) 施工品質如何保證，市府如何監督?	(2)有關施工品質，會依照市府法定程序辦理，尤其本案有申請耐震標章獎勵，案會依規定由實施者委託第三方監督單位做監督，品質應比一般案件來的更好。	(2)**無爭點**：有關施工品質，非本更新審議會審議權責，無爭點。
9.	**陳○○(委任李○○)(當事人)**	**9-1實施者受任人：連邦不動產估價師聯合事務所 賴昇鋒估價師**	
		書面補充回覆內容：	
	(1) ○弄○號○樓店面，曾寄予存證信函給實施者，但未獲回應。	經查明為110年9月8日郵局存證信函，實施者已將前述陳情意見載明於計畫書。 實施者已詳實回覆-詳計畫書陳情意見回應綜理表(P.陳-10)。 市府111.9.22發函通知聽證，附件計畫書光碟寄發予所有權人，實施者回應已載明於光碟。聽證111.10.14召開，陳情人(發言人)應已收到附件。	(1) **無爭點**：有關陳情意見業經實施者說明回復處理情形，無爭點。惟仍請實施者持續溝通說明。
	(2) 連邦估價低估了店面土地權值，後面老屋價值高估，與其他兩家估價師事務所不同。	(2)店面其土地價值，店面建物部分評估過程中是用市場案例、依技術規則進行評估，反應其價值，惟該坐落土地	(2)**依審議會決議辦理**：有關權利變換估價事宜，

序號	發言次序	答覆	大會決議
		亦有被土地阻隔、地籍線未直接臨路，估價上必須考量該情形，相關調整幅度後續仍依審議會委員意見為準。 **9-2實施者受任人：慶嵘建設股份有限公司 高品嘉總經理** (3)存證信函因現場實施者手邊無資料，後續查明後會再做詳細回覆。 **書面補充回覆內容：** 經查明為110年9月8日郵局存證信函，實施者已將前述陳情意見載明於計畫書。 實施者已詳實回覆-詳計畫書陳情意見回應綜理表(P.陳-10)。 市府111.9.22發函通知聽證，附件計畫書光碟寄發予所有權人，實施者回應已載明於光碟。聽證111.10.14召開，陳情人(發言人)應已收到附件。	業提會討論，無陳述人所述低估了店面土地權值，高估老屋價值情形，估價部分依審議會決議辦理。 (3)**予以採納：**有關陳情意見業經實施者說明回復處理情形。
	(3) 請實施者針對存證信函內容詳實回覆。		

(十) 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，倘現有巷之辦理及車道規劃設計方案有涉及調整者，應由實施者依都市更新條例相關規定辦理。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。修