

臺北市都市更新及爭議處理審議會第672次審議會會議紀錄

115年4月2日 府都新字第1156008774號

壹、時間：民國115年3月2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：簡瑟芳召集人

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115年3月16日府都新字第1156008044號函檢送會議紀錄辦理。

柒、討論提案：

- 一、「擬訂臺北市文山區景美段五小段664-4地號等24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 邱士誠 02 2781-5696轉3074)

討論發言要點：

- (一) 財政局 楊佳陵幹事（書面意見）

本局無意見。

- (二) 地政局地價科 陳振惟幹事（書面意見）

本次無意見。

- (三) 地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

1. 本案所有權人如更新前土地有限制登記，表11-2、3土地/建物登記清冊表更新後「其他登記事項」欄及土地/建物限制登記清冊表之限制登記註記文字「限制範圍」，請以更新後所有權人取得權利範圍填載。
2. 表17-1地籍整理計畫表，「更新後合併暫編地號」建議修正為「更新後整理暫編地號」。

- (四) 交通局 蔣以萱幹事(顏瑜代)（書面意見）

本案於113年5月13日經臺北市都市更新及爭議處理審議會第622次會議審議通過；經檢視簡報中本案自提修正處，未涉及車道出入口及停車位數量（僅自設車位及法定車位數量修正）變動，爰本局無意見。

(五) 消防局 劉豐禎幹事 (書面意見)

本案已於114年6月2日完成審查，本次無意見。

(六) 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。

(七) 都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事 (書面意見)

本案前經110年7月7日府都設字第1103037582號函都審核定，本次所附報告書與前開核定報告書，計有地面層景觀(包含消防救災空間)、立面、實設容積率、綠覆面積、各層平面等調整，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條辦理變更設計。

(八) 建築管理工程處 羅駐諒幹事

本次自提修正本處無意見。

實施者說明及回應：

回應陳情人所提權利變換之意見，因林小姐與實施者有簽署私約，原分配比例應以私約內容辦理，今日林小姐提出欲以權利變換做為分配依據，實施者願意配合；現計畫書所載林小姐分配之單元屬地主自行選配，實施者後續將持續就權利變換及估價部分溝通協調。

決議：

(一)人民陳情部分

本案人民陳情爭議部分，請實施者於核定前向所有權人詳細說明，並將溝通協調情形納入計畫書內載明。

(二)建築規劃設計部分

本案配合防火避難綜合檢討自提修正：地面層「梯廳內增設防火門、鐵捲門更改為玻璃門、廁所調整、特別安全梯逃生方向調整及S14戶新增儲藏室」、二樓「S11、13、14、15戶室內梯加寬、廁所調整、特別安全梯新增排煙室通達防災中心、緊急升降梯通達防災中心及各戶室內梯防火區劃取消」、地下一層「機車車位調整及增加前室」、立面圖、綠覆率及綠容率，以及自設車位、法定車位數量修正，經實施者說明不涉及「臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式」，並經審議會討論後，予以同意。

(三)同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，餘依第622次審議會決議辦理。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、「擬訂臺北市萬華區青年段一小段136-3地號等4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 王鴻軒 02 2781-5696轉 3063）

討論發言要點：

(一) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(出席並提供書面意見)

1. 本案無申請綠建築標章之容積獎勵項目，惟提列綠建築標章委外審查相關費用，仍請實施者說明提列合理性及必要性後，提請審議。
2. 本案A棟有部分樓層係規劃作為社會住宅供本府選配分回，請確實於選配更新後房地原則(第13-3頁)補充說明。

(二) 都市發展局住宅企劃科(書面意見)

本案社會住宅規劃設計圖說業經本局審查通過，尚符合社會住宅規劃設計基準需求，後續配合都市更新審議情形辦理，並請依本局111年6月16日北市都企字第1113025816號函說明三，於施工階段放樣勘驗前依「臺北市社會住宅規劃設計基準需求及無障礙設計基準」提交細部設計圖說過局核備。

(三) 財政局 黃怡潔幹事(書面意見)

1. 本案未申請綠建築容積獎勵，惟提列綠建築標章審查費用，請實施者說明後，提請審議。
2. 本案合法建築物拆遷補償費之補償單價於事業計畫階段暫以地政局建築物價額試算網計算，惟未檢附查詢證明文件及經會員大會決議之會議紀錄，請實施者補充相關文件，並說明會員大會辦理情形後，提請審議。
3. 請實施者逐一說明本案廣告銷售管理費以4.1%提列、風險管理費以11%提列之合理性及必要性後，提請審議。
4. 本案營建費用及貸款利息，後續權變階段請依評價基準日進行物調及利率計算基準。

(四) 地政局地價科 陳振惟幹事(書面意見)

本次無意見。

(五) 地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

無意見。

(六) 交通局 郭獻文幹事(施愷容代)(書面意見)

1. 事業計畫書

- (1) P. 10-17(PDF-P. 293)，全區配置圖片模糊，無法清楚辨識人行道淨寬及車道出入口緩衝空間之尺寸，查本案停車位超過150輛，出入口緩衝空間應自指定退縮空間後留設6公尺以上，請檢討修正。
- (2) P. 10-25(PDF-P. 301)，地下一層平面圖與簡報與P. 24及交評報告書不一致，請確認修正；另請補充標示各車道寬度，並說明編號353及354機車停車位之機車應如何進出。
- (3) 請併同事業計畫書審查意見修正交通影響評估報告書及簡報內容。

2. 交評報告書

- (1) P. 5-1(PDF-P. 46)，汽機車停車位數量與事業計畫書中臺北市都市更新審議資料表不一致，請確認修正。
- (2) P. 5-9(PDF-P. 54)~P. 5-13(PDF-P. 58)，地下1層至地下5層平面圖與事業計畫書 P. 10-25~P. 10-29不一致，請確認修正。
- (3) 請併同交通影響評估報告書審查意見修正事業計畫書及簡報內容。

(七) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

1. 計畫書 P. 12-5，請補充標示第2層至第15層消防救災活動空間，請於圖示中說明。
2. 計畫書 P. 12-6，請補充標示第15層外牆緊急進口、其替代窗口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。

(八) 都市發展局都市規劃科 溫靖儒幹事(林冠穎代)(書面意見)

無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事(書面意見)

本案前經本府110年8月9日府都設字第1103051499號函都審核定，惟依報告書P. 10-11回應，本次擬將原5.8公尺帶狀式開放空間變更為5.47公尺，惟圖

面未見變更前、後對照，請釐清，並以維持原退縮尺度為原則。

(十) 簡裕榮委員（出席並提供書面意見）

風險管理費建議依提列總表標準內容補充說明其規劃提列之理由。

(十一) 簡文彥委員（出席並提供書面意見）

1. 風險管理費依本案規模及性質為更新會應可依實際提列13.5%~16%，計畫書提列11%之理由為「依合約規定」，建議檢討提列之合理性，且應符合風險管理費之提列規定。
2. 本案為自組更新會之自辦都更方式，提醒更新會仍須由會員依權利變換計畫與後續融資銀行對保，且財務計畫之合理性不僅為銀行核貸之基礎，若後續更新成果經「結算」產生償還貸款不足時，仍應由更新會成員負責清償。

(十二) 朱萬真委員（出席並提供書面意見）

1. 本案未來尚須擬訂權利變換計畫報核，通案於權利變換計畫報核時依專業估價師評估之殘餘價值提列合法建築物補償費。
2. 附錄45頁委託代辦都市更新事業契約書屬私契，非屬審議內容建議刪除。

(十三) 林光彥委員

1. 更新會所述113年10月26日之會員大會，當時議決事項為租金計算提列基準，因未達法定出席及決議門檻，因此會議無效。另更新會又於115年1月31日會員大會提出臨時動議，請說明該次議事錄是否有詳載。另拆遷補償費部分在會員大會議事錄主旨中未提及，但說明內容仍有拆遷補償費及取消租金補貼部分，請更新會說明租金補貼是否經會員大會議決。
2. 各項管理費依提列標準訂有上限，但法院訴訟判例並非必然可以上限提列，而應針對每個提列項目具體說明合理性及必要性，若僅依提列上限酌減，倘核定後有所有權人提出訴訟，可能會被法院撤銷核定。因此針對提列費率，建請更新會仍應依提列總表具體說明提列理由。
3. 選配原則第2點及第5點分別訂有選配優先順序，請更新會再詳予說明何者為優先，另若重複選配者以抽籤方式辦理，原本具有優先權的所有權人無須參與抽籤，亦違反選配原則。有關計畫書選配原則所載「同區位區權人重複選配同位置時，以該選配建物單元差額價金絕對值較少者優先取得」，

與第一項「更新前原一樓戶放棄選配一樓時，可優先選配二樓以上一戶建物單元。」，請併同釐清，並明訂優先順序。

4. 另有關臺北市政府財政局請實施者修正選配原則之意見，是否依規定經會員大會議決在案，請實施者說明。

(十四) 都市更新處

有關更新會所提租金補貼，須經過會員大會議決後並納計畫書載明。另有關會員大會議事錄，倘涉及重大議決事項請更新會依都市更新會設立管理及解散辦法第十條規定，應經會員人數超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意行之。

實施者說明及回應：

- (一) 有關財政局所提綠建築標章審查費用，本案未申請容積獎勵項目，惟因適用「變更臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫24處基地細部計畫案」中都市設計準則規定須申請綠建築銀級標章。另社會住宅業經審查通過。
- (二) 有關本案拆遷補償費單價業於102年經理監事會通過，其單價係依報核時地政局建築物價額試算，未召開會員大會議決，續於幹事會審查時依承辦科所提意見，再召開會員大會議決，現已無從查詢該年度試算結果。另針對第651次審議會決議，更新會於115年1月31日召開會員大會並以臨時動議方式議決，有關會員大會議事錄目前提送更新處備查中，倘議事錄缺漏未載明之部分，將另案撤回重送。
- (三) 本案風險管理費率，依110年版提列總表可提列12%，因本案也與代辦單位簽署合約，其中9%係屬代辦單位之風險管理，另2%主要為應對未來房價提高後之價差問題，其中涉及私契約部分後續配合刪除。銷售管理費率，依提列總表規定可提列6%，後因考量本案弱勢族群眾多，調整費率30億以下部分4%，超過30億至50億部分4.5%(平均4.1%)。
- (四) 本案選配原則業經會員大會及與所有權人討論，其中選配原則第2點，因一樓住戶多為商店，原一樓所有權人希望可選回一樓，為了更新案順利進行，更新會建議原一樓所有權人選配一樓後多餘權值可選配二樓，或優先權直接選二樓以上，且本案最初係採事權併送方式申請報核，後因故撤回權利變換計畫；另本案因公有地主建議於選屋原則增列的部分因作業時程不及，尚未

提會員大會，故未有議決紀錄。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案歷次陳情人陳情意見及尚有所有權人未同意參與都市更新，請實施者持續溝通協調，並納入計畫書內載明。

(二) 財務計畫部分

1. 本案採事業計畫與權利變換計畫分送，合法建築物拆遷補償費業依審議會第651次會議決議納入共同負擔費用，另拆遷補償費殘餘價值估算及安置費租金補貼單價，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意，並請實施者於核定前檢具拆遷補償費及安置費經會員大會議決通過之證明文件。
2. 本案專案營建管理費(3.2727%)及更新會運作費(1.7273%)，業經本市都市更新及爭議處理審議會第651次審議會同意在案。另本案廣告銷售管理費(平均4.1%)，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；至風險管理費部分請再補充說明必要性及合理性，並刪除計畫書內(包含附錄)涉及私約等非審議權責內容，後續再提審議會討論。
3. 另綠建築標章審查費用，經實施者說明係「變更臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫24處基地細部計畫案」之都市設計準則應達成銀級綠建築標章，並經審議會討論後，予以同意提列。

(三) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p>公有地管理機關：臺北市政府財政局</p> <p>(1)第綜-1頁歷次回應綜理表，請實施者將112年間第2次公開展覽回應綜理表按時間序列排序。</p> <p>(2)本案提列搬遷補償費及租金補貼費用，請實施者補充經會員大會確認之相關紀錄後提請審議</p>	<p>1-1實施者受任人：曹源龍建築師事務所-曹源龍建築師</p> <p>(1)遵照辦理。</p> <p>(2)本來於上個月提大會但人數不足所以目前是要再開一次。</p>	<p>(1)予以採納：請實施者配合辦理。</p> <p>(2)依審議會決議辦理：有關拆遷補償費及租金補貼業提會討論，依</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>會審議。</p> <p>(3)本案提列特殊因素費用(制震設備及逆打工法費用)，經社團法人中華民國建築技術學會審查通過共計新臺幣(以下同)129,000,000元，仍請實施者說明合理性後續提請審議會討論。</p> <p>(4)本案交評規劃費、風影響評估費提列費用共550,000元，請實施者說明合理性並提請審議。</p> <p>(5)本案無申請綠建築標章之容積獎勵項目，惟提列綠建築標章委外審查相關費用，請實施者說明合理性及必要性後提請審議。</p> <p>(6)本案風險管理費率以11%提列，依第15-12頁，目前概估共同負擔比率約38.22%，惟查第附錄-43至48頁之委託代辦都市更新事業契約書第4.1約定，代辦單位承諾本案共同負擔比率不得超過36%，另第5.2.2條約定，代辦實施者酬勞以風險管理費率9%給付；本案風險承擔對象既為</p>	<p>(3)-(4)報告書已補充說明，風影響評估、交通影響評估等在都市設計審議委員會已經完成。</p> <p>(5)綠建築未來要委外審查自然需要。</p> <p>(6)遵照辦理，有關這部分會再跟都更會協商。</p>	<p>審議會決議辦理，另請實施者於核定前檢具經會員大會議決之相關文件。</p> <p>(3)-(4)依第651次審議會決議辦理：有關特殊因素費用、交評規劃費及風影響評估費業經第651審議會議決在案。</p> <p>(5)依審議會決議辦理：有關綠建築標章審查費，業提會討論，依審議會決議辦理。</p> <p>(6)依審議會決議辦理：有關共同負擔比率業提會討論，另風險管理費率請實施者說明合理性及必要性後，後續再提審議會討論。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>代辦單位且收取9%風險管理費用，請實施者依112年9月7日幹事會議決議自行考量酌降相關費率，提請審議。</p> <p>(7)第5-11頁，土地權屬清冊所列本局經管同小段136-3地號市有土地之備註說明「本騰本僅係所有權個人全部節本，詳細權利狀態請參閱全部騰本。」，建請刪除。</p> <p>(8)第5-49頁，有關(三)第2點說明，因相關法令已有修正，故請補充說明最新之條號或修正日期，又本局經管之136-3地號市有土地，並非本案整宅建物對應之坐落土地，應無「臺北市早期整建住宅辦理產權登記作業要點」之適用，故建請刪除。</p> <p>(9)本案A棟有部分樓層係規劃作為社會住宅供本府選配分回，建議於權利變換之選配更新後房地原則(第13-3頁)補充說明。</p> <p>(10)第19-1頁，本局經管市有土地係依都市更新條例規定參與更新，並以更新後房地折價抵付共同負擔費用，尚難以市</p>	<p>(7) 遵照辦理。</p> <p>(8) 遵照辦理。</p> <p>(9)目前已經增列選屋原則。</p> <p>(10)這一點必須要跟公辦都更相關單位溝通才有可能。</p>	<p>(7)-(8)予以採納：請實施者配合辦理。</p> <p>(9)查現行分配原則並未有針對社會住宅訂定相關說明，請實施者修正，再提審議會討論。</p> <p>(10)無爭點：本案目前尚於程序中，且非本更新審議會審議權責。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>有土地向金融機構辦理貸款，爰倘本案更新會評估自辦都更有財務困難，建議可評估轉軌公辦都更之可行性。</p>		
2	<p>臺北市政府都市發展局(公有土地管理機關)：有關本府辦理台北市萬華區南機場十三號基地整宅更新地區青年段一小段136-3地號等4筆土地更新單元都市更新會擔任實施者擬具都市更新事業計畫案訂113年9月3日舉辦聽證會，本局屆時不派員列席與會，詳如說明，請查照。</p>	<p>2-1實施者受任人：曹源龍建築師事務所-曹源龍建築師 敬悉。</p>	<p>(1)無爭點。</p>
3	<p>李○○○(當事人) 本人序號230建號2192萬大路○巷○弄○號○樓姓名李○○○ (1)懇請都市更新處督導不參與戶的土地補償金計算為多少?併公布發放時間? (2)請將各戶參與者室內面積數字放大以便清楚丈量坪數。</p>	<p>3-1實施者受任人：曹源龍建築師事務所-曹源龍建築師 (1)土地補償的計算必須等到估價師在權變計畫裡面做計算，那發布時間也是預估公告。 (2)這個會照辦，選屋時會把圖貼在牆上。</p>	<p>(1)無爭點：有關不願或不能參與分配之補償金，係權利變換計畫內容，非本次審議事項。 (2)無爭點：請實施者配合辦理。</p>
4	<p>顏○○(委任人曾○○)(當事人) (1)本人代表○號○樓曾○○發言，本案共同負擔48億，公有地17.42%不出資，私地主240戶平均每戶須為</p>	<p>4-1實施者受任人：曹源龍建築師事務所-曹源龍建築師 (1)原來本案的辦理就是依規定最早為【自主都更】，這部分也歷經10年，也跟代理實</p>	<p>(1)無爭點：更新會所有權人融資事宜非屬審議範疇。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>本案貸款24萬，實價登錄平均一戶700萬，左鄰右舍大都是退休人士且沒貸款，面對工料雙漲、爛尾樓風險，本人明確表達不願背貸款，且8/24會員大會亦有2位住戶不願背貸款，本人請求做全體地主貸款意願調查。</p>	<p>施者做所有的作業，目前所謂每戶貸款2千萬，且有兩戶不願意貸款，但這不能作為所有住戶意見，我們就代辦單位立場無法評估，再者原來在前兩次大會有請銀行來做評估，當時他們表達可以全額貸款，也就是重建金額貸款，也在大會報告過，而且在上次大會的座談會也向會員報告過。但兩千萬只是預估值，雖然有些人會認為賣不掉怎麼辦，但各位細詳合約精神裡提到採用統包方式辦理，就是找營造廠辦理，處理營造之外，把房子餘屋通通買走，根據這樣由統包賣屋來付清，這樣就沒有餘屋了。另外跟鄰地更新一樣，有提到市政府17%土地由市政府辦理貸款，但本案經過今年2月跟副市長開會後說明，無法給出資，因為牽涉到出資名目的問題，都更處亦有提到，對於市</p>	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(2)萬一全體地主貸款意願調查，不願貸款比例過高，銀行不願承作貸款，本案可改由整宅公辦都更或臺北市整建住宅專案計畫，確保100%容積獎勵嗎？</p>	<p>府分回的社會住宅，他可以對都更會有較好的處理方式，也有會議記錄可循，因此在這個部分就是順便說明，貸款並不是洪水猛獸，也跟現在所謂的銀行貸款受限額無關，在此一併說明。</p> <p>貸款意願調查要由理事會討論後再予以辦理。</p> <p>(2)由於我們只是實施者，不是容積核定單位，要請主關機關回答。</p> <p>4-2都更處：楊祖恩股長</p> <p>(1)如果基地內地主評估本案後續想要採公辦都更方式辦理，符合公辦都更之要件下，仍可提出申請。</p> <p>(2)本案容積獎勵部分有申請老舊公寓專案，目前獎勵值申請達100%，如果後續欲適用整宅專案計畫，也請實施者確認是否符合相關規定及適用獎勵內容據以評估。</p>	<p>(2)無爭點：已於聽證時說明程序及獎勵疑義。</p>
5	<p>劉○○(當事人)</p> <p>(1)未善用建蔽率</p>	<p>5-1實施者受任人：曹源龍建築師事務所-曹源龍建築師</p> <p>(1)建蔽率大家都很關</p>	<p>(1)-(3)依第651次審</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>A. 更新前建蔽率為 64.35%</p> <p>B. 更新後決定建蔽率為 55%，實設建蔽率為 45.9%</p> <p>C. 至少損失 9.9% 的可興建建築基地面積</p> <p>(2) 車位嚴重不足</p> <p>A. 實設 499 戶，汽車位 286 位，平均每戶得 0.57 個車位。</p> <p>B. 1 樓 48 戶、汽車位 13 位，平均每間店面可得 0.27 個車位。</p> <p>C. 2 樓 28 戶，汽車位 12 位，平均每戶可得 0.43 個車位。</p> <p>D. 大樓不能滿足住戶用車需求，並將影響周邊交通，從而影響商業效益。</p> <p>(3) 未規劃空調位置狹長的室內空間盥洗室在尾端，未留空調位置，不知適用的空調機型。</p> <p>(4) 選屋選配找補原則規畫不當</p>	<p>心，但是因為都市設計時就有講到必須退縮建築，另外有人行道考慮因素等等，本來在都市設計規畫理念裡面就是要公益私利獲得平衡，所以在都市設計階段就討論過了。</p> <p>(2) 這部分也在理監事會討論過，假如要滿足一戶一車位也不是不行，但要挖到地下七層，我們當時也有規劃六層但被否決，後來決議是以交通影響評估方式來進行，因此得到現在的結果。因此我們設計規劃單位基本上也是服從理事會決議，而且這個圖面經過兩次公展，除非經過大會同意修正，否則重新調整設計也相當曠日廢時。</p> <p>(3) 空調位置在都市設計審議階段已有說明，否則也無法通過，在最尾端的空調距離假如要設計也不是不行，因為我們通道上方有留空間可以設置。</p> <p>(4) 找補部分在 102 年就經理事會通過了，選</p>	<p>議會決議辦理：有關本案建築規劃設計業經第 651 次審議會議決在案。</p> <p>(4) 選配原則請實施者依審議會決議檢討</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>A. 一樓放棄選配一樓，可優先選配二樓以上一戶建物單元，若重複選屋，一樓與原區位區權人的優先權如何安排？</p> <p>B. 房價是以未來房價還是權利變換估價認定？一樓住戶加選二樓以上一戶建物單元，差額是多少？</p>	<p>配原則找補也是要經過理事會再討論，包括抽籤辦法等等。但實際上理事會也相當進行討論過，亦須經理事會討論再提大會。補充說明：最後究竟是多少價值，仍要由權利變換階段，請估價師進行估價，在事業計畫階段皆為預估值，所以差額多少？價值多少？在這階段無法給予正確答覆。實施者會後於簡報補充說明(4)部分：最後究竟是多少價值，仍要由權利變換階段，請估價師進行估價，在事業計畫階段皆為預估值，所以差額多少？價值多少？在這階段無法給予正確答覆。</p> <p>(5) 一樓規劃經過前理事長討論，說明有跟一樓住戶溝通，縮小30%及面寬變窄之部分，在很多都更案都會有這種困難，目前圖面得到的都是折衷結果，假如說一樓住戶仍有問題，應該跟理事會共同協商。</p>	<p>後，再提審議會討論；權利變換價值部分俟權利變換階段再行審議。</p>
6	葉○○(委任人葉○○)(當	6-1實施者受任人：曹源	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>事人)</p> <p>(1)本案審查10年，曠日廢時，行政效率低落，百姓無力，請加速處理。</p> <p>(2)市有地不抵押融資因為預算的關係也不出資，但願意抵付，係因為法令問題所以市有地無法出資，但這個問題不應該由地主解決和負擔，而是應該要由市府自行與相關單位協商，請財政局就公平性的問題做一個回應。</p>	<p>龍建築師事務所-曹源龍建築師</p> <p>(1)這裡面當然有很多因素，也跟大會報告過，因為我們現在的代辦實施者107年才接辦，雖然102年有報核，但基本上是白做，因為還有規劃問題及訴訟問題，所以當時才有建議各位先不要太多意見，審查單位給予的意見我們能配合就配合。</p> <p>6-2都更處：楊祖恩股長</p> <p>(1)本案於103年申請報核，後續於111年因為涉及大幅度修正，故實施者申請重新辦理公開展覽，112年底申請聽證，需經更新處審查實施者是否已依前次會議決議修正計畫內容後，才得辦理聽證。</p> <p>(2)財政局目前係以權利變換之價值參與都市更新，共同負擔由權利變換價值折價抵付，與所有權人所提之是否出資不同。</p>	<p>(1)無爭點：已於聽證說明本案都更程序。</p> <p>(2)無爭點：市府是否出資事宜，非本更新審議會審議權責。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
7	<p>俞○○(委任人俞○○)(當事人)</p> <p>(1)有關聽證會事業計畫書中:拾貳、防災與逃生避難計畫是否能增列防止水災時大水灌入地下樓層的防災設施與執行辦法?事關居民第二財產車輛的保障。</p>	<p>7-1實施者受任人：曹源龍建築師事務所-曹源龍建築師</p> <p>(1)現在在防災還有都市規劃及建築設計等都很嚴格，現在都會講究滯洪規劃，我們在閩基裡就有設置滯洪空間及抽水馬達，另外在地下道口都有防水閘門，但是這部分也是有極限的，例如用一百年一遇的標準，如果遇到三百年一遇的，就真的防治有限，請各位住戶理解。</p>	<p>(1)依第651次審議會決議辦理：本案建築規劃設計業經第651次審議會討論議決。</p>
8	<p>顏○○(委任人曾○○)(當事人)</p> <p>(1)詳書面意見8-1。澎湖文康A自主更新會案，因規劃單位之風險管控能力不足，導致全案淪為法拍。</p>	<p>8-1實施者受任人：曹源龍建築師事務所-曹源龍建築師</p> <p>(1)我們事業計畫嚴格說沒有要附全部的建築圖，我們是依照貴會合約執行，例如像金融機關貸款本來也是裡面的一部分，且多次邀請土銀來解說，大會的解說本來就足夠，但是土銀經理換人，認知就不太一樣，新任理事長代部分地主去接洽固然土銀總部有會議記錄，但我們代辦單位不清楚。</p>	<p>(1)予以採納：計畫書已提列信託管理費，另本案適用108年1月30日修正公佈前都市更新條例規定，未明定計畫書內應載明風險控管內容。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(2)根據建築師聽證會上回應防洪設計有筏基防洪規劃，為查報告書內並無筏基的相關設計說明，請建築師說明。</p>	<p>8-2實施者：張介文理事長</p> <p>這場會議是土地銀行分行邀請總行相關單位與幾位地主去了解，其中有談到關鍵問題，也做成會議記錄，有互相審閱過，這就是互相了解。</p> <p>實施者聽證後於簡報補充說明(1)部分：所以才會建議住戶要進行信託，讓銀行監督進度以保障雙方風險及續建機制等問題。</p> <p>8-3實施者聽證後於簡報補充說明(2)部份：本案使用之筏基本身就是大型蓄水池，有雨水再利用、滯洪等功能，報告書雖未明確說明，但剖面圖也可以看見筏基深度、位置(b5以下)。</p>	<p>(2)依第651次審議會決議辦理：本案建築規劃設計業經第651次審議會討論議決。</p>
9	<p>李○○(委任人：李○○鑾)(當事人)</p> <p>(1)本案最大的問題可能會在財源的部分，剛剛實施者有提到營造廠統包，想請問實務上的可行性，是否有窒礙難行的情形，請實施者提出其他方案讓大家了解，也希望可以尊重所有的住戶，讓大家可以</p>	<p>9-1實施者受任人：曹源龍建築師事務所-曹源龍建築師</p> <p>(1)本案是經過非常多次的規劃設計，就是誠如剛剛住戶所提，但我們無法照顧到所有人都滿意，所以現在是一個折衷結果，但我們當時說不要提意見，不是要各位都不能發言，而是為了要</p>	<p>(1)無爭點：後續發包事宜非本更新審議會審議權責。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>明白了解，互相信任本案才可能成功。</p>	<p>讓審議速度更加快速的建議而已。財務計畫的部分有經過很多的營造廠、銀行等答覆，幾乎都是要我們事業計畫書核訂之後再來，所以不是說不清楚回答，而是尚未到那個階段。在更新會的群組，住戶所提出的問題，例如合建等，我們代理實施者都是依照合約進行，就像上次第二次公開展覽，那時候也有政府單位說要到權利變換才有結果，所以不是我們不願意說明。</p> <p>9-2實施者：張介文理事長</p> <p>(1)財務計畫部份我們後續會再跟各位所有權人溝通，我們會盡量找出其他可行方案，再與大家做說明。</p>	

(四) 請實施者依委員意見補充風險管理費率提列之合理性及必要性，並依公有土地管理機關及所有權人聽證意見，釐清修正選配原則妥適性，且檢附選配原則、合法建築物拆遷補償費及安置費經會員大會議決通過文件後，再提審議會討論。

三、「變更(第二次)臺北市萬華區華中段一小段201-2、352地號等26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 胡可靖 02 2781-5696轉3062)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃怡潔幹事 (書面意見)

本局無意見。

(二) 地政局地價科 陳振惟幹事 (書面意見)

1. 展茂估價報告書

(1) P. 106及 P. 185各比較標的屋齡調整率修正不一致，請釐清。

(2) 權變計畫書 P. 7-1鑑價結果比較法中更新前土地平均單價與展茂估價報告書資料不符，請釐清。

(三) 地政局測繪科 陳政南幹事 (書面意見)

表11-6、7土地/建物他項權利表(B區)權利人楊○○抵押權設定權利範圍與更新後分配權利範圍不符，請釐清。

(四) 交通局 郭獻文幹事(施愷容代) (書面意見)

1. 事業計畫書 P. 附錄-10，住戶管理規約：依身心障礙者權益保障法、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，…」，惟本案仍將A區無障礙汽車位及B區無障礙汽車位納入選配，爰請檢討將無障礙車位改為大公之可行性，以符前揭立法意旨，以免無障礙汽車位所有權人因相關使用限制影響其權益。

2. 權變計畫書

(1) P. 9-5 (PDF-P. 235) 至 P. 9-9 (PDF-P. 239)，更新後停車位分配單元及位置。

A. 查事業計畫書P. 附錄-10第二十四條、(1)已敘明獎勵停車位原則不提供所有權人選配，惟查權變計畫書P. 9-5至9-9仍將獎勵停車位納入選配，請說明獎勵停車位開放選配並切結供不特定公眾使用之合理性，並提供營運管理計畫。

B. 依身心障礙者權益保障法、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，…」，惟本案仍將A區無障礙汽車位及B區無障礙汽車位納入選配，爰請檢討將無障礙車位改為大公之可行性，以符前揭立法意旨，以免無障礙汽車位所有權人因相關使用限制影響其權益。

(五) 消防局 劉豐禎幹事 (書面意見)

本案已於114年11月4日完成審查，本次無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 溫靖儒幹事 (林冠穎代) (書面意見)

本次變更計畫內容無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事 (書面意見)

無意見。

(八) 建築管理工程處 羅駐諒幹事

有關本案A區涉天井式鄰棟間格檢討部分，請確實依前次665次會議決議檢討。

(九) 遲維新委員 (出席並提供書面意見)

展茂估價報告書P.228更新店面採光通風建議以「可視性」或「邊間」為調整項目，另請釐清更新後店面是否有「三面採光」對應「8%」之調整需要，若無請刪除。

實施者說明及回應：

- (一) 在歷次審查會中，因共負比大幅下修，部分原本未達最小分配的所有權人受到影響。原先僅針對這些所有權人重新選配，但依上次大會決議，應全面重新辦理房地選配。另因選配金額下修5,000多萬元，因此風險管理費金額下修，費率微調。
- (二) 本案共設置9席無障礙車位，其中4席為自設車位、5席為停車獎勵車位。停車獎勵車位中的無障礙車位係供公眾使用，因此未納入大公；至於自設的4席無障礙車位已全數納入大公。關於停車獎勵車位的選配，選擇該車位的地主均已檢附切結書，承諾依規定供不特定公眾使用，且相關停車獎勵的營運管理計畫已檢附於事業計畫。
- (三) 估價報告書P.106與P.185內容不一致部分，經查P.106係屬誤植，其比較標的調整率應為+1%，此誤植不影響估價結果；權變報告書P.7-1，有關展茂更新前平均單價部分亦屬誤植，正確應為1,422,495元；表11-7他項權利內容

亦有誤植情形，(B區)權利人楊○○應為601002分之607，前述誤植部分後續將再行檢視並修正。

- (四) 有關三面採光部分，本案實際上並無此情形，後續將於計畫書中予以修正。另邊間的調整說明將改以「邊間可視性」方式敘述，原先調整項目中涉及採光的說明將予以刪除，並改以邊間可視性作為調整依據。
- (五) 有關圖面天井部分，後續將微調並追加1道立牆，以利遮蔽。本案在外部空間、整體造型量體及色彩部分，已經過都市設計審議。當初在規劃建築外觀時，亦參考萬華區周邊的建築語彙與在地色彩，並將都審所強調的設計精神融入整體規劃。另在色彩運用上，採用暖色系，而非一般常見的黑或白色調，以呼應萬華地區的在地特色與整體環境色彩。
- (六) 在楊聖廟周邊的規劃部分，四周皆辦理退縮，並設置人行步道及景觀設計。在介面處，A區與B區間的區塊留設較大的退縮空間，除了人行步道外，也規劃為街角廣場與綠化空間。另外，建築物與楊聖廟之間因前方原本即為大型停車場，兩側棟距相對寬敞，整體環境仍維持較為傳統的空間格局。當初在都市設計審議及文化資產審查過程中，也要求實施者保留既有的環境氛圍及古井。因此在該區塊及旁側規劃類似圖書室的空間，整體留設一處開放場域，未來可讓周邊居民或到訪民眾感受古井的歷史風貌，同時結合閱讀與公共服務空間的規劃，以延續整體環境風貌。

決議：

(一) 人民陳情部分

歷次陳情人意見及尚有所有權人尚未同意參與都市更新，請實施者持續溝通協調，並納入計畫書內載明。

(二) 權利變換及估價部分

1. 本案估價報告書修正情形（轉管是否反映於估價）及二樓以上平均單價694,512元/坪（A區689,178元/坪、B區707,275元/坪），共同負擔比45.07%，經實施者說明並經審議會討論，請實施者依委員及幹事意見修正後，予以同意。
2. 本案銷售管理費因重新辦理選配，費率由5.68%調整為5.69%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 建築容積獎勵部分

1. A 區

- (1) △F3 (更新時程)，同意維持原核定額度給予401.40平方公尺 (法定容積5%) 之獎勵額度。
- (2) △F4 (協助開闢計畫道路)，本次取消申請此項容積獎勵，惟經實施者承諾將協助開闢計畫道路 (201-1地號土地)，故請實施者應切結於使用執照取得前，辦理完成開闢及捐贈臺北市政府之程序。
- (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)，同意維持原核定額度給予481.68平方公尺 (法定容積6%) 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735.84平方公尺 (法定容積9.17%) 之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予；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，且於住戶規約中載明。
- (5) △F5-5 (更新基地規模)，同意維持原核定額度給予561.96平方公尺 (法定容積7%) 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481.68平方公尺 (法定容積6%) 之獎勵額度；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「銀級」以上。
- (7) △F6 (處理占有他人土地之舊違章建築戶)，經實施者說明已檢附違章建築戶證明文件及拆遷安置協議書，並經審議會討論後，同意給予1,417.32平方公尺 (法定容積17.65%) 之獎勵額度。
- (8) 本案都市更新建築容積獎勵合計4,079.88平方公尺 (法定容積50.82%) 已超過法定容積之1.5倍上限4,014.00平方公尺 (法定容積50%)，故以上限計列。
- (9) 增設室內公用停車空間獎勵，同意維持原核定額度給予1,155.00平方公尺 (法定容積14.39%) 之獎勵額度。

2. B 區

- (1) △F3 (更新時程)，同意維持原核定額度給予388.69平方公尺 (法定容積5%) 之獎勵額度。
- (2) △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)，同意維持原核定額度給予466.43平方公尺 (法定容積6%) 之獎勵額度。
- (3) △F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓)，原則同意給予688.36平方公尺

(法定容積8.85%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予；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，且於住戶規約中載明。

- (4) △F5-5 (更新基地規模)，同意維持原核定額度給予544.16平方公尺 (法定容積7%)之獎勵額度。
- (5) △F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)，同意維持原核定額度給予466.43平方公尺 (法定容積6%)之獎勵額度；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「銀級」以上。
- (6) △F6 (處理占有他人土地之舊違章建築戶)，經實施者說明已檢附違章建築戶證明文件及拆遷安置協議書，並經審議會討論後，同意給予1,554.75平方公尺 (法定容積20%)之獎勵額度。
- (7) 本案都市更新建築容積獎勵合計4,108.82平方公尺 (法定容積52.85%)已超過法定容積之1.5倍上限3,886.88平方公尺 (法定容積50%)，故以上限計列。
- (8) 增設室內公用停車空間獎勵，同意給予675.00平方公尺 (法定容積8.68%)之獎勵額度。

(四) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p>臺北市政府文化局 (書面意見)</p> <p>(1) 旨案基地內歷史建築「楊氏古厝及古井」本局112年5月29日北市文化文資字第1123004743號函審查通過實施者所送「歷史建築『楊氏古厝』構件解保存工程計畫」在案，歷史建築「楊氏古厝」113年8月完成構件拆解。</p> <p>(2) 本局113年8月16日辦理歷史建築管理維護訪視會勘，實施者有未依本局審查通過之計畫執行構件保</p>	<p>1-1 實施者受任人：鄉林建設事業股份有限公司 吳聖中 經理</p> <p>(1)(2) 本案已於113年8月底完成構件拆解結案會勘，經專家建議增加貨櫃數量，讓貨櫃內達成自然通風，實施者近期將發包採購貨櫃，並於都更案核定前完成結案報告。</p>	<p>(1)、(2) 無爭點：有關歷史建築「楊氏古厝」修復再利用計畫業經本府文化局109年5月1日核准在案。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>存，經限期改善逾期未交，本局113年11月5日北市文化文資字第1133020745號函、113年12月19日北市文化文資字第1133037869號函連續催辦，至今仍未提送歷史建築「楊氏古厝」拆解構件保存環境改善計畫及管理維護計畫過局。</p> <p>(3)依「臺北市樹木保護自治條例」現行規定，受保護樹木係採現地量測方式認定；本市轄區內各工程之建設開發者，應檢送「施工全區內喬木樹籍資料」至本局；如基地內樹木有達受保護認定標準者，則需依「臺北市受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫審議作業要點」規定，提送保護計畫或移植與復育計畫至本局轉陳「臺北市樹木保護委員會」審查，待審查同意後始得施作。另如所提供之資料有致使本局登載不實事項於公文書，足以生損害於公眾或他人者，其應負相關法律責任。</p> <p>(4)經查施工全區內有2株受保護榕樹(編號2772、2773)，請實施者依上述程序覈實申辦，另目前未符合受保護樹木列管標準</p>	<p>(3)(4)另關於本案樹木保護計畫，業於106年4月6日府文化資源字第10631184200號函核准，本案基地2株受保護樹及其餘樹木將依核准計畫，落實各工作要項暨保護、維管等措施。</p>	<p>(3)、(4)無爭點：有關更新案範圍內有2株受保護樹木，業經本府文化局106年4月6日核准「受保護樹木案計畫」。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>者，倘其日後生長量體符合前揭認定標準，仍須依本市樹木保護自治條例規定辦理；為維護珍貴綠色資源，仍請擇優將樹木原地保存。</p>		
2	<p>楊○○(當事人)</p> <p>(1)趕快通過。</p>	<p>2-1 實施者受任人：鄉林建設事業股份有限公司 吳聖中 經理</p> <p>(1)實施者會加速審議相關作業。</p>	<p>(1)無爭點：有關都市更新程序加速，業經實施者說明。</p>
3	<p>楊○○(當事人)</p> <p>(1)拜託市政府都市更新所有長官，因本人年長，希望盡量動作快一點，好嗎？</p>	<p>3-1 實施者受任人：鄉林建設事業股份有限公司 吳聖中 經理</p> <p>(1)實施者會加速審議相關作業。</p>	<p>(1)無爭點：有關都市更新程序加速，業經實施者說明。</p>
4	<p>凌○○(委託人：吳○○)</p> <p>(1)從民國97年至今，已歷經多年，後續會衍生相關問題，希望如期交屋。</p> <p>(2)本案後續的租屋補貼。</p> <p>(3)取得之房屋車位所有地主</p>	<p>4-1 實施者受任人：鄉林建設事業股份有限公司 吳聖中 經理</p> <p>(1)更新案期程長，我們都希望加速，希望都更處也能多加協助。</p> <p>(2)權利變換報告書已載明搬遷補貼，但無租金補貼。</p> <p>(3)分屋結果已載明於權利變</p>	<p>(1)無爭點：有關都市更新程序加速，業經實施者說明。</p> <p>(2)無爭點：有關租屋補貼事宜，業經實施者說明，本案無合法建築物，無提列安置費，至實施者所提舊違章建築戶之租屋補貼及搬遷費用，經實施者載明不列入共同負擔。</p> <p>(3)無爭點：實施者</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>之分配單元是否有公開透明？可否提供持多屋、總價等。</p> <p>(4)後續施工時程、拆屋通知、搬遷安排，是否有單一聯繫窗口可以聯繫？</p> <p>(5)資訊透明程序公開下進行。</p>	<p>換計畫書內，聽證階段有寄送光碟給各位參閱。私契的部分後續實施者會再與地主說明溝通。</p> <p>(4)施工期間會有專門窗口供所有權人聯繫。</p> <p>(5)-</p>	<p>已說明權利變換計畫內容。不予採納：有關私約部分，非本更新審議會審議權責，惟仍請實施者妥予溝通協調。</p> <p>(4)(5)無爭點：實施者已說明後續施工聯繫窗口事宜。</p>
5	<p>楊○○(當事人)</p> <p>(1)請實施者何時執行請說明確切時間？</p> <p>(2)請問本案一直延宕原因，請明確說明？</p> <p>(3)市府有新的獎勵容積率可否適用</p>	<p>5-1 實施者受任人：鄉林建設事業股份有限公司 吳聖中經理</p> <p>(1)更新案要核定，目前在聽證會的程序，結束後才能送審議會，之後權利變換核定後才可以申請建照，我們也會按規定盡快施工。</p> <p>(2)更新案要核定，目前在聽證會的程序，結束後才能送審議會，之後權利變換核定後才可以申請建照，我們也會按規定盡快施工。</p> <p>(3)蔣市長所提出新的防災獎勵要有老舊的合法建物才能適用，因本案無合法建物故無法適用。</p>	<p>(1)(2)無爭點：有關後續辦理期程，業經實施者說明。</p> <p>(3)無爭點：有關是否適用防災型都市更新，業經實施者說明。</p>
6	<p>許○○(委託人：張○○)</p> <p>(1)本次都更公聽會(114年6</p>	<p>6-1 實施者受任人：鄉林建設事業股份有限公司 吳聖中經理</p> <p>(1)原計畫書所載土地補償金</p>	<p>(1)無爭點：有關不</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>月)，土地補償金發放作業時程為114年10月，請問此時程規劃是否確定及太過樂觀？因為先前公聽會(111年4月6日)，當時規劃土地補償金發放作業時程為113年4月，與此次公聽會規畫時程已延誤1年6個月，後續貴公司說明未來有哪些風險管理及積極策略作法，可再次避免延誤規劃時程？</p>	<p>發放時間為預估時程，審議期間會配合實際審議進度調整，實際土地補償金會在權利變換核定後一個月內通知領取。</p>	<p>願或不能參與分配之補償金發放期程。</p>
7	<p>陸○○(當事人)</p> <p>(1) 權利變換設算一坪土地可以換多少房屋建坪，大約略在什麼區間，在計畫書哪頁？</p> <p>(2) 合建契約地主簽約條件？權利變換條件不理想，是否可補簽合建契約？</p> <p>(3) 後續還有其他聽證會議以及後續程序？剩下20%是否就依照權變進行嗎？權變者是否需要信託？</p>	<p>7-1 實施者受任人：鄉林建設事業股份有限公司 吳聖中 經理</p> <p>(1) 本案是走權利變換方式辦理，係委由三家估價師事務所依照地主的權值進行估算，目前報告書的共同負擔比率是45.11%，後續仍依照審議會審議結果為主，所以目前地主分回部分約估總銷54.89%左右。</p> <p>(2) 合建條件以及是否信託均屬私約範疇，後續會後將與地主再進行溝通協調。</p> <p>(3) 後續程序經審議會通過後，即會辦理核定作業。另補充說明，若地主與實施者未達成私約則無需辦理信託。</p>	<p>(1) 依審議會決議辦理：有關權利變換計畫及估價部分，依審議會決議辦理。</p> <p>(2) 不予採納：有關私契約部分，非屬審議範疇。</p> <p>(3) 無爭點：後續程序及權利變換計畫內容業經實施者說明。不予採納：至有關實施者回覆涉私契約部分，非屬審議範疇。</p>
8	<p>凌○○(委託人：吳○○)</p>	<p>8-1 實施者受任人：鄉林建設事業股份有限公司 吳聖中</p>	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(1) 請建商於一周內將樓層、面積、價值，提供所有地主。</p> <p>(2) 請提供施工進度表、預計完工交屋日程表、拆屋時間點。</p> <p>(3) 請實施者可以使用通訊軟體方式聯繫地主，並建立單一窗口以利行政作業、文書加速通關。</p> <p>(4) 如果無法達成，地主則進行行政調解、都更審查意見書。</p>	<p>經理</p> <p>(1) 有關發言人希望得知之資訊，均於本次聽證寄發光碟內之權利變換計畫報告書第9、10章載明，請發言人可參閱報告書內容。</p> <p>(2) 本案將於權利變換計畫核定後提供實際施工進度表予各位。</p> <p>(3) 後續可配合以通訊軟體方式聯繫。</p> <p>(4)-</p>	<p>(1) 無爭點：有關計畫書內容之提供，業經實施者說明，惟仍請實施者持續溝通協調。</p> <p>(2) 無爭點：有關後續施工進度及期程，業經實施者說明。</p> <p>(3) 無爭點：有關通訊軟體建立，非屬審已範疇。</p> <p>(4) 無爭點：有關(2)(3)所提相關資料提供，實施者已說明。</p>
9	<p>鄭○○(委託人：楊○○)</p> <p>(1) 持分不到，不能夠換房，如何解決？</p> <p>(2) 土地補償金可以不等到核定後嗎？預計時程？金額如何認定？</p>	<p>9-1 實施者受任人：鄉林建設事業股份有限公司 吳聖中 經理</p> <p>(1) 未達最小分配單元的土地所有權人，可以與其他所有權人合併選屋的方式，或是領取更新前的現金補償，依照規定是在權利變換核定的一個月內發放補償金，若地主不想等到權利變換核定後再領取的話，亦可先進行土地買賣。</p> <p>(2) 本案後續將召開審議會，並於審議通過後再予核定，後續會再請更新處協助。實施者會後於簡報補</p>	<p>(1)(2) 依審議會決議辦理：實施者已說明無法選配房地之後續程序，另有關於權利變換及領取補償金部分，依審議會決議辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
		充說明：請都更處協助盡快通過審議會後辦理核定事宜。	
10	<p>楊○○○(當事人)</p> <p>(1)多久才要蓋房子？還需要開多少次會議才要蓋</p> <p>(2)可不可以有個確切時間？</p>	<p>10-1實施者受任人：弘傑城市開發股份有限公司 辜永奇 總經理</p> <p>(1)(2)目前為聽證階段，接下來將召開審議會及辦理核定作業，如果順利今年能夠核定，將於明年開始申請建照，建照取得通常約需六個月左右，之後就會辦理開工，預估施工期約4年，所以從現在起算約5年後可以搬回。</p>	<p>(1)(2)無爭點：有關後續辦理期程，業經實施者說明。</p>

(五) 同意本案變更(第二次)都市更新事業計畫及擬訂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。