

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 318 次會議紀錄

107 年 4 月 3 日府都新字第 10730463200 號

壹、時間：民國 107 年 03 月 05 日（星期一）上午 9 時 0 分

貳、地點：臺北市政府北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：王副主任委員玉芬^代（討論提案一至討論提案三之討論事項(八)建築容積獎勵由王副主任委員玉芬主持，討論提案三之討論事項(九)聽證紀錄起至討論提案四由方副主任委員定安主持）

紀錄彙整：蕭萱

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

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(第二次)臺北市萬華區漢中段二小段328地號等110筆土地都市更新權利變換案」都市更新審議案(承辦人：事業科 李佳珍 2781-5696#3062)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃幹事宏玲(書面意見)

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

(二) 交通局 梁幹事筠翎(書面意見)

本次權變無涉交通議題事項，爰本局無意見。

(三) 消防局 林幹事清文(書面意見)

本案係權利變換案，未涉本局權管，無意見。

(四) 都發局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(五) 潘委員玉女

1. 本案因第一次測量預先審查所造成面積修正，簡報內容相當清楚，但仍有一點建議，本案106年6月30日取得第一次測量預先審查結果，106年11月14日變更(第一次)事業計畫及權利變換計畫核定，實施者於106年11月17日申請變更(第二次)權利變換計畫案，程序期間實施者已知悉預審面積結果，如當時併於第一次變更事業及權利變換計畫，實施者與地主程序上應會節省更多時間，讓流程更為順暢。

2. 提醒實施者，若無變更檢送之圖面，第一次測量預先審查結果與實際核發之

建物成果圖皆會一致。另剛提及行政程序之配合，因第一次測量預先審查經過一整年試辦，今年正式受理申請，請都市更新處研擬，如何使第一次測量預先審查結果與都更程序於銜接上更為順暢。

3. 本案係變更權利變換計畫案，不屬釐正案，是否為報告案亦或討論案，請更新處釐清。

(六) 何委員芳子

有關聽證意見國有財產署北區分署意見已於第 293 次大會已確認，其餘皆為交屋等問題，與本次變更案並無關係，本案是否應為報告案，而非討論案？實施者回應：

- (一) 本案已於106年6月30日取得第一次測量預審結果，因當時承辦科適逢聽證簽陳程序，已排定聽證時間，若計畫書依據第一次建物預審結果修正，聽證程序是否需重新簽陳？亦或經由審議會自提修正結果是否需重行聽證程序？以上為實施者因時程因素考量之方向。
- (二) 另本案於105年7月12日變更(第一次)事業計畫及權利變換計畫案，因使用執照需於第一次變更核定後才可取得，並辦理建物第一次測量成果，因總產權登記時間應依據核定時間，實施者擔心第一次建物測量成果圖與第一次預先審查結果若部分誤差，程序需另行重來，爰討論過後，實施者於106年11月17日申請第二次變更權利變換計畫案。

決議：

(一) 權利變換及估價部分

本次變更依建物第一次測量預先審查更正各戶產權面積及部分文字誤植修正等內容，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 黃○芳 本來口頭承諾九月交屋，現在變成3月提前交屋，希望今日主持人及律師見證，現在交屋保固期只有一年，怕日後有問題找不到人負責。</p>	<p>1-1 實施者受任人： 主持人裁示因陳情人所述非本次變更內容及審議會審議事項，故實施者無須回應，建議實施者與所有權人構通協調。</p>	<p>有關陳情人提出交屋等問題，因私約部分非屬審議會審議範疇，後續仍請實施者再加強與陳情</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
		人溝通協調。
<p>2. 黃○崙</p> <p>(1)何時可以會同驗收丈量?</p> <p>(2)可不可以請結構技師公證檢定師陪同驗收?</p> <p>(3)結構施工中應該有一些相關實驗報告及檢驗證明：如無使用海砂證明、鋼筋無輻射證明、混凝土抗壓強度要達規定多少以上才標準。</p> <p>(4)建商先前給你們的各層樓之結構設計施工圖，是否和現在已完成的一樣，門窗、廚灶、衛浴設備、位置及尺寸等等要確認。</p> <p>(5)社區管理委員會建商是要協助成立。建商應該也會出一部分資金。可以先問問開如何成立?什麼條件下可以成立?</p> <p>(6)交屋時時間要協商，要確保住戶的權利，要提前請他說明。</p>	<p>2-1 實施者受任人：</p> <p>主持人裁示因陳情人所述非本次變更內容及審議會審議事項，故實施者無須回應，建議實施者與所有權人溝通協調。</p>	<p>(1)~(6)</p> <p>有關陳情人提出交屋等問題，因私約部分非屬審議會審議範疇，後續仍請實施者再加強與陳情人溝通協調。</p>
<p>3. 財政部國有財產署北區分署</p> <p>(1) 依貴府 107 年 1 月 16 日府都新字第 10632669602 號函辦理。</p> <p>(2)有關本案各項共同負擔費用仍過高，應請實施者充分調降，至於營業稅未納入共同負擔項目提列乙節，仍請實施者參依本分署 105 年 12 月 19 日台財產北</p>	<p>3-1 實施者受任人：段玉屏</p> <p>(1)本次變更無涉各項共同負擔費用調整，本次變更主要係依地政事務所核發之建物第一次測量預審結果更正各戶產權面積，估價單價維持原核定計畫，各單元之總價僅配合面積微幅調整。</p> <p>(2)查本案原擬訂計畫報核時共同負擔提列適用之規定為 95 年 5 月公布之「都市更新事業及權利變換內有關費用提列項目總表」並</p>	<p>(1)~(2) 有關國產署意見將營業稅納入共同負擔提列項目，因已於第 293 次審議會確認，且非屬本次變更項目，後續仍請實施者再加強與國產署溝通協調。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>改字第 10500354980 號、106 年 3 月 28 日台財產北改字第 10600071370 號函及 106 年 11 月 24 日台財產北改字第 10600321040 號函意見辦理。</p>	<p>無營業稅項目可供提列，且若本變更案新增提列營業稅，將涉及共同負擔金額增加，影響所有權人權益，也無法適用都市更新條例第 29 條之 1 規定之簡化作業程序，前次(第一次)變更計畫階段業提第 293 次審議會決議同意不將營業稅納入共同負擔項目內。</p>	

(三) 自提修正部分：本案報核後申請地籍整理，並於107年2月14日取得建物測量成果圖，依建物測量成果圖修正「拾柒、地籍整理計畫」相關內容，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 同意本案變更(第二次)權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於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。

附帶決議：請更新處研議若實施者檢送變更權利變換計畫案之程序期間內，已知第一次測量預先審查面積結果，行政程序上如何簡化作業流程。

二、「擬訂臺北市大同區橋北段一小段574-1地號等41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 陳建男 2781-5696#3189)

討論發言要點：

(一) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)

本案事業計畫及權變計畫業依本局於幹事複審會意見修改或說明，有關人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費皆以上限提列及共同負擔比 44.43% 偏高一節，提請審議會審議。

(二) 財政局 黃幹事宏玲(書面意見)

1. 表 16-3 營建工程費用明細表，應含勞工安全衛生費、空氣汙染防制費、施工稅捐、利潤及管理費，請修正(前次幹事複審版有包含，本次提會版卻未包含)。

2. 依提列總表規定，以權利變換方式實施時，拆遷補償費應依臺北市都市更新

自治條例第 4 條規定補償價值，即由實施者查定殘餘價值而據以補償，尚非以協議方式補償，目前實施者說明是否符合提列總表及相關法令規定，請更新處協助釐清，倘經確認符合規定，本局無補充意見。

3. 本案針對合法建物增建及未登記建物提列拆遷安置費，與一般審議案例僅針對合法建物登記面積提列拆遷安置費不一致，目前實施者提列方式是否符合提列總表規定，請更新處協助釐清，並提請審議會審議。
4. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費皆以上限提列，且共同負擔比達 44.43%，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。
5. 其餘幹事複審所提意見已修正。

(三) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(四) 交通局 謝幹事霖霆 (書面意見)

1. 事業計畫：

- (1) P5-27 停車空間現況，請更新為本市停車管理工程處「105 年停車供需調查資料」。
- (2) 基地北側臨接民族西路，惟 P10-14、P12-31 剖面圖誤植為民權西路，請修正。
- (3) P12-31，圖 12-28 右下角 B 剖面圖，請補充留設之人行空間尺寸。
- (4) P12-17，地下二層平面圖未標示無障礙汽車位(與 P. 11-4 不符)，請補充；另 P11-4 及 P12-17 請依 P10-40 之無障礙車位警示牌面位置補充於圖面。
- (5) 現況環河北路二段 185 巷近環河北路口處南側部階道路未完全開闢，交評報告已調整基地離場動線(經環河北路二段 145 巷)，事業計畫 P12-16 車行動線請併同修正。

2. 交通影響評估：

- (1) P4-2、P4-7，B1 因供機車進出，車道坡度應小於 1/8，請修正。
- (2) P2-26，表 2.5-1，表頭誤植為「停管處” 103” 年度汽、機車停車供需」，請修正。
- (3) P4-4，請補充停車場限高尺寸，並請確認裝卸車輛高度是否超過限高。
- (4) 事業計畫與交通影響評估請確實併同修正。

(五) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 管委會使用空間及入口大廳應拆成兩部分標示，避免混淆。
2. 二樓文康設施部分請標示使用類組的圖示與說明文字。
3. 有關防空避難室部分請再補充檢討。
4. 本案有部分土地位於住三，是否符合一般零售業甲組之附條件允許使用，請再補充檢討。
5. 三樓 B3 戶右側部分請標示為陽台或其他使用空間。

(六) 都發局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(七) 何委員芳子

1. 本案綠建築評估系統總得分為 30.86，較銀級綠建築合格分數(30.8)僅高 0.06，建議本案綠建築檢討提高分數，避免綠建築候選證書於審議時無法達到銀級綠建築標準。
2. 有關增設公用停車位，事業計畫附錄第 39 頁附錄七的第二行提到供社區居民月租使用，與同頁第六項第(二)點是供社區居民月租使用為主，臨停使用為輔之敘述前後不符，請再確認增設公用停車位是供月租或臨停使用。
3. 本案 1~2 樓為一般零售業，3 樓以上才是住宅，有關住宅均價計算應為 3 樓以上均價，誤植處請修正。

(八) 黃委員志弘

本案之建築規劃均有合理地考慮到戶數、採光、對流換氣，但本案因位於土壤液化(中潛勢)區，建築採 C 型設計，一樓東南側是車道，有挑高柱，日後該處顯然會成為弱柱的部分，使得未來地震時受作用力的攻擊點會集中在這，而此處樓上層有住宅單元，建議請建築師在建築計畫合理性、動線合理及結構系統之間檢討是否還有可以強化結構之方式。

(九) 王委員重平

請加強地下一層警示燈設計考量，並檢討地下室第二門廳及車行動線檢討是否會造成過多人車交會情形。

(十) 張委員鈺光

1. 本案設有停獎車位空間，請實施者補充說明停獎車位未來產權登記為共用或

是獨立。

2. 有關停獎車位是否有一般地主選配，而後續管理、未來提供服務之對象，請實施者補充說明。
3. 事業計畫附錄第 34 頁住戶管理規約有關第九條第六點停車位的部分，(2) 考量鄰近社區住戶的停車需求，地下二樓設置 34 部增設公共汽車停車位，增設公共停車位產權獨立。請實施者增加說明產權獨立之意涵。
4. 建議實施者日後規範避免社區外之住戶取得本案停獎車位之產權。
5. 本案信託費用由實施者自行吸收，另信託只有提到受託人資格，後續請實施者提供並補充契約說明本案有提供公益設施；另就事業計畫 P.11-1 公益設施費用管理、維護費用負擔部分，請實施者註明未來由誰負擔？

(十一) 簡委員伯殷

有關合法建築物未登記的情形，是否可以航測圖來判別是否為合法建築物，若在建管法令公告發布前已確實存在之建築物，建議應可判定其為合法建築物。

(十二) 蕭委員麗敏

1. 有關拆遷安置費部分，財政局意見指本案與通案原則不一致，若照現行提列標準確實有實際居住面積這一項判別，但需確認合法建物實際居住面積是否已形成審議通案原則，因本案共同負擔較通案偏高，建議實施者是否綜合考量全案的共同負擔及通案原則再作調整。
2. 就估價報告部分提供下列建議
 - (1) 有關住三比準地的比較案例二，因本案在捷運禁限建的範圍內，故請估價師查明該案例所在位置，若是位在禁建範圍需更換案例，若是位在限建範圍則建議就禁限建的調整率用土開法來做模擬，若是無法蓋地下室，有關它的結構、車位代金及對樓上層價格的影響建議估價師需一併考量。
 - (2) 在土地比較法裡有對飛機航道上方的噪音影響做修正的規定，建物部分無針對這部分的調整，請估價師再補充或檢視。
 - (3) 有關道路標示文字與調整率不一致的情形，請估價師再檢視文字是否誤植。

(十三) 簡委員裕榮

建議合法建築物之認定，仍以臺北市建築管理自治條例中各區都市計畫發

布實施日期前已有之建築物，並辦理合法建築物認定申請。

(十四) 詹委員勳敏

有關拆遷安置費部分，未登記但為合法建築物之認定，在都市計畫地區可以水、電繳費收據證明來認定是否為合法建築物並辦理補登，請實施者酌量。

(十五) 黃委員台生

地下一層停車位 147 個機車停車位進出口動線，其車道坡度分兩段設計，並與地下一層管委會使用空間出入口緩衝空間重疊，請實施者加強地下室車道警示。

(十六) 潘委員玉女

1. 權變計畫 P. 6-26~6-29，建築物尺寸標示不清，請實施者再檢討修正。
2. 權變計畫 P. 17-1，表 17-1 地籍整理計畫表，道路用地部分應也需辦理地籍整理，如 664-2、664-3、669-1 地號，因為地籍相鄰，故應整理為 1 筆，請實施者再檢討修正。
3. 表 17-1 地籍整理計畫表的第五欄說明，請修正為更新後地籍整理整編地號，因地籍整理跟合併是不同的測量登記原因，若計畫書內其餘有地籍整理誤植為合併的部分請一併釐正。
4. 權利變換計畫 P. 17-16，建物登記清冊建物坐落基地的權利範圍以及共用部分都有持分不等於 1 的問題，請實施者再釐清。

(十七) 游委員適銘

有關估價收益資本化率有下修，實施者說明由 40 萬調升至 44.1 萬，比較法的基準日當時的行情是否是如此，請實施者再確認。

(十八) 方副主任委員定安

有關拆遷安置費部分，實施者所提本案合法建物增建部分是在都市計畫之前就已經存在，業務科是否針對此部分有因應之做法，或仍需提到審議會裁決？而本案合法建物增建部分安置租金會提請審議會討論之原因，請業務科釐清。

(十九) 臺北市都市更新處

1. 本案申請廢巷符合臺北市都市更新自治條例第十條規定。

2. 有關拆遷補償費，依據實施者權變計畫報告書第 8-14 頁說明，拆遷補償費係依估價師查估出殘餘價值之後再取均值，依都市更新條例規定拆遷補償費係由實施者查定之，實施者係依據估價師所給單價查定，符合規定。
3. 拆遷安置費部分，依照提列標準規定適用謄本登記或測量所得合法建築物面積或實際居住面積為依據，並應以合法建築物作認定。

實施者回應

- (一) 就陳情人意見，本案土地使用分區為住三及住三之一，部分所有權人現況持有建物為 3 樓再增建，因此，更新後分配部分實施者會秉持誠意及公平、公正的原則持續與其溝通。
- (二) 本案同意比例至今已達 96.55%。
- (三) 綠建築系統評分方面，實施者將再增加綠建築系統評分。
- (四) 結構設計部分，後續將請結構技師再行檢視與加強，本案於地下 1 至 3 層各層交接不規則處採 BRC 柱內做鋼柱的方式補強，在基礎工程及周邊環型柱的部分，就抵抗地浮力承載的問題，皆已由結構技師檢討，本案核定後亦將依規定辦理結構外審，以確保更新後建築之結構安全。
- (五) 本案於地下 1 層設計第二門廳，並挑空與室外連結，希望將地面層及地下層的動線與物理環境作協調規劃，第二門廳提供住戶載客上下車時臨停使用，應不致產生太多人車交織情形，後續配合委員建議委請交通顧問檢討強化地下室車道警示。
- (六) 停獎車位部分，當時係因國順里里長於地區協調會提出本案與周邊(延三夜市)有臨停使用需求，故採月租及臨停方式分別開放給周邊社區、及供不特定公眾使用，本案未來停獎車位產權統一交由停車管理公司進行管理及營運；因本案係為停獎規定修法前報核之案件，故實施者亦與有選配停獎車位地主協調，現產權多數已由實施者選配，部分則已請選配停獎車位地主提供切結文件，故本案停獎未來營運、使用、管理上均依相關法令辦理，並於事業計畫書內載明。
- (七) 合法建築物增建部分提列拆遷安置費，本案報核當時以提列標準規定的實際居住面積做為補償之基準來計算，並且已檢附測量報告，另本案可再請國順里里長提出切結說明，或依委員意見補充航測圖來佐證合法建築物增建或違建當時是否已存在，倘若無法查明提供佐證資料，實施者亦願意吸收無合法建物證明資料部分的拆遷安置費用。
- (八) 有關事業計畫 P.16-8 有關住宅均價計算應為 3 樓以上均價，並應與 1~2 樓一般零售業分開計算，實施者將依委員意見修正。
- (九) 委員提及公益設施未來營運管理費用，建議應依過去實際操作案例，由受贈

單位負擔該筆費用。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案有關梯廳至出入口和管委會使用空間之界線，及建築相關設計，請依幹事及委員意見修正。

(二) 廢巷改道部分

同意本案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內現有巷道(環河北路二段 191 巷)，免依本市現有巷道廢止或改道相關規定辦理。

(三) 交通規劃部分

本案有零售業及文康設施，其臨停接運需求部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意，其餘請依幹事及委員意見修正。

(四) 財務計畫部分

1. 本案人事行政管理費率(5%)、銷售管理費率(6%)以上限提列，風險管理費率(12.25%)，共同負擔比 44.43%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關公益設施未來營運管理費用請於計畫書內公寓大廈管理規約說明由實施者自行吸收。
2. 有關合法建築物未登記之拆遷安置費部分，請實施者取得合法建築物證明文件，倘後續若無法提出，該部分費用應不予認列。

(五) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形，及二樓以上均價為 441,097 元/坪，請依委員意見修正。

(六) 人民陳情部分

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整合。

(七) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F3$ (更新時程獎勵)同意給予 311.96 平方公尺(法定容積 5.00%)之獎勵額度。
2. $\triangle F4-1$ (捐贈公益設施之獎勵容積)，原則同意給予 935.89 平方公尺(法定容積 15.00%)之獎勵額度，後續請實施者納入社區規約載明，並請受贈單位依管理維護計畫及捐贈契約規定辦理，發揮公益設施公共使用效益，避

免違規及閒置使用，後續並納入建築執照列管事項加註。

3. △F4-2(開闢公共設施獎勵)同意給予 116.17 平方公尺(法定容積 1.86%)之獎勵額度，請實施者於核定前取得捐贈同意書，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。並請實施者應切結於使照取得前，辦理完成捐贈臺北市政府之程序。
4. △F5-1(考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、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 623.93 平方公尺(法定容積 10.00%)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 928.05 平方公尺(法定容積 14.87%)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 311.96 平方公尺(法定容積 5.00%)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)同意給予 374.36 平方公尺(法定容積 6.00%)之獎勵額度，並請實施者後續依 103 年 11 月 10 日公告之「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。
8. 增設室內公用停車空間之獎勵額度，依本府交通局及都市發展局審查結果辦理，建議以本次申請 510.00 平方公尺(法定容積 8.17%)之獎勵額度為上限；另請實施者於事業計畫中載明未來使用及營運管理方式，並於住戶規約中載明。

(八) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 李○卿(代陳○富)(當事人)</p> <p>(1)都更案已接近 10 年，希望好鄰居為了我們破舊房子，不堪地震摧殘，懇請大家能 100%支持都更案，請市政府的長官能多多幫忙加速審查，順利完成都更。</p>	<p>1-1 實施者受任人：徐培奕</p> <p>(1)本案係屬權利變換計畫案，目前尚未取得全部住戶同意，後續實施者能盡最大努力持續與地主溝通協調。</p> <p>1-2 都更處：顏代股長邦睿</p> <p>(1)今日召開聽證後，將召開審議會，就聽證紀錄討論</p>	<p>後續請相關單位依法協助辦理相關程序。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
	確認，實施者依審議決議修正後送市政府核定。	
<p>2. 劉○(當事人)</p> <p>(1)我覺得市政府財政局本身也是所有權人，同時也是審查單位之一，我想市政府會秉持公正，為市府本身及地主最大利益著想，我們也相信市政府有其專業能力協助地主判斷，不會使地主權益受損。</p> <p>(2)我住的隔壁就是目前本里做課後輔導的放學窩，該設施及活動一直靠里長及善心人士支持，使許多雙薪家長，能專心工作，放心讓子女在放學後參與本里的放學窩活動，不僅可做課後輔導，也有專人照顧。表示放學窩公益設施及活動確實對本里公益有相當大的助益，故本案捐贈公益設施不僅達到使忙碌的家長對子女放學後的安全及課業無憂，同時也增加地主的分回權益，應該會達成雙贏的局面。並且都更後的大樓有電梯，可使許多視爬樓為畏途而足不出戶的老人家，能開心出門，快樂回家。另外，在本區老舊房屋很多，動輒三、五十年的老屋，耐震度及安全性堪慮，真的有大地震，災情不樂觀，都更改建確實是刻不容緩的。所以我們應該盡力駁成本都更案的達成，提升將來生活品質和迎向美好未來。</p>	<p>2-1 實施者受任人：徐培奕</p> <p>(1)推動都更案本來就是創造地區最大公益性，本案仍規劃公益設施持續推動。</p>	<p>後續請相關單位依法協助辦理相關程序。</p>
<p>3. 黃○嘉(當事人)</p> <p>(1)本案進行都更，本人深感欣慰，希望本案仍可朝 100%同意繼續努力。</p>	<p>3-1 實施者受任人：徐培奕</p> <p>(1)實施者將盡最大的努力來推動本案。</p>	<p>後續請相關單位依法協助辦理相關程序。</p>
<p>4. 李○寧(當事人)</p> <p>(1)本案已歷經八年，實施者相當有</p>	<p>4-1 實施者受任人：徐培奕</p> <p>(1)感謝同意戶支持，實施者</p>	<p>後續請相關單位依法協助辦</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>誠意來推動，期間經歷數次的會議，僅有少數的住戶尚未同意，實施者對於未同意戶能多加進行溝通協調，希望能加速本案後續的進行。</p> <p>(2)不同意戶都解釋清楚了，市政府審核如果通過，是否可以加速拆建。</p>	<p>能會針對不同意戶盡最大努力溝通協調。</p> <p>4-2 都更處：顏代股長邦睿</p> <p>(1)本案因公益設施的種類及項目，配合市府政策與報核時有所不同導致時程較為冗長，後續都市更新處盡速安排審議會審議。</p> <p>(2)除今日召開聽證意見，於審議會討論確認外，也要就未同意戶意見充分的考量及處理，未來更新的推動會較為順利。</p>	<p>理相關程序。</p>
<p>5. 陳○如(當事人)</p> <p>(1)本人這次未收到本次聽證會通知，請相關單位進行修正。</p>	<p>5-1 實施者受任人：徐培奕</p> <p>(1)寄發通知相關資料係依計畫報核當時土地及建物謄本資訊做為通知權利人的依據，所有權人若有變動，我們會更正通知之資訊於下次寄發通知修正。</p> <p>(2)新所有權人之相關都市更新權利義務將延續原所有權人，故權益不會受到影響。</p>	<p>所有權人陳述未收到聽證通知乙節，經實施者說明已更正所有權人通知地址，本次亦有收到審議會開會通知，故予以確認。</p>
<p>6. 蔡○達(代蔡○明)(當事人)</p> <p>(1)都市更新程序相當冗長，希望可以加速進行。</p> <p>(2)本案尚有未同意戶，希望不要造成少數人綁架多數人，希望監督單位可以重視案件的推動。</p>	<p>6-1 實施者受任人：徐培奕</p> <p>(1)本案同意比例已達九成，推動期程歷經八年，除與住戶溝通協調外，主要為公益設施捐贈之程序涉及受贈單位確認，本案仍持續盡力推動。</p>	<p>後續請相關單位依法協助辦理相關程序。</p>
<p>7. 林○英(代陳○堯)(當事人)</p> <p>(1)估價皆由實施者委任，低估地主價值、坪數甚大。</p> <p>(2)可以家族合而為一，變大可分配較優嗎？</p> <p>(3)建築拆除費地主支付嗎？</p> <p>(4)90年至102年實施者至102年中才與我們連繫，因此選配房屋我</p>	<p>7-1 實施者受任人：徐培奕</p> <p>(1)有關房屋分配的部份，實施者於選配前依照法令寄發更新前價值、更新後價值及可選配之內容給各所有權人，辦理選配。據了解，陳先生未申請分配，故本案以抽籤方式辦理。</p>	<p>有關估價及共同負擔部分，請依審議會決議辦理，後續仍請實施者加強溝通協調。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>們沒有參加。</p> <p>(5)費用公共同分。</p>	<p>(2)有關估價部份，本案依照權利變換實施辦法、不動產技術規則及臺北市相關估價範本，由專業估價者進行查估，最後將由本市都市更新審議會通過為準。</p> <p>(3)有關合併選配部分，可依照權利人之意願申請辦理，不會因此放大個人之更新後選配價值。</p> <p>(4)共同負擔部份，本案依照市政府規定標準提列，後續仍需依照本市都市更新審議會通過為準。</p>	
<p>8. 陳○川(書面意見)(當事人)</p> <p>(1)質疑估價低估，請各位幹事委員們以專業、公平、公正且詳細審查內容為我們把關。</p> <p>(2)建商未能將詳細合約及分配、坪數、樓層等相關內容書面協議，讓我方不知該如何處理。</p>	<p>8-1 實施者受任人：徐培奕</p> <p>(1)有關估價部份，本案依照權利變換實施辦法、不動產技術規則及臺北市相關估價範本，由專業估價者進行查估，最後將由本市都市更新審議會通過為準。</p> <p>(2)有關房屋分配的部份，實施者於選配前依照法令寄發更新前價值、更新後價值及可選配之內容給各所有權人，辦理選配。如所有權人仍有疑問，實施者將進行溝通協調。</p>	<p>有關估價及共同負擔部分，請依審議會決議辦理，後續仍請實施者加強溝通協調。</p>
<p>9. 陳○孟(書面意見)(當事人)</p> <p>(1)質疑估價低估，請各位幹事委員們以專業、公平、公正且詳細審查內容為我們把關。</p> <p>(2)建商未能將詳細合約分配、坪數、樓層等相關內容書面告知，讓我方不知所措。</p>	<p>9-1 實施者受任人：李方正估價師</p> <p>(1)本案估價業經權變小組會議審查，委員中也有多位估價師及專業的委員，經審議過程至今已有就委員意見修正。</p> <p>9-2 實施者受任人：高偉龍經理</p>	<p>有關估價及共同負擔部分，請依審議會決議辦理，後續仍請實施者加強溝通協調。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
	(1)陳先生未參與選配，故目前計畫書內容所載為抽籤結果，目前持續溝通中有提及更換選配位置，仍尚未確認，故無法登載於報告書內容。	
<p>10. 趙○雪(書面意見)(當事人)</p> <p>(1)我是趙陳麗雪，土地座落台北市大同區橋北段 574-1 地號內的 679 號，我對於這建案土地分配不清楚，不公開是不合理，而且我對土地估價落差太大提出異議。</p>	<p>10-1 實施者受任人：李方正估價師</p> <p>(1)本案估價業經權變小組會議審查，委員中也有多位估價師及專業的委員，經審議過程至今已有就委員意見修正。</p>	<p>有關估價及共同負擔部分，請依審議會決議辦理，後續仍請實施者加強溝通協調。</p>

(九) 實施者自提修正部分，經實施者說明因本案產權異動影響，故本案擬依最新產權情形修正所有權人清冊、選配清冊，經審議會討論後，予以同意。

(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，後續請實施者於 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。

三、「擬訂臺北市大安區辛亥段四小段277-1地號等20筆(原19筆)土地都市更新事業及權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 董妍均 2781-5696#3089)

討論發言要點：

(一) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)

1. 事業計畫第 14-9 頁，請檢附附件五-4 戶舊違章戶與實施者之協議書供參。另事業計畫附錄六協議書內容顯示，表 14-6 編號 3~5、8~10、13、16~19、21 協議安置面積為 93.9 平方公尺，惟表 14-6 登載之安置面積為 96 平方公尺，兩者不符，請實施者釐清說明。
2. 權利變換計畫第 16-7 頁，實施者尚未依本局 106 年 8 月 16 日北市財開字第 10630003100 號函辦理加選，惟實施者於第 254 次審議會本局第 8 點意見回應(略以)：「為考量案件穩定性，將於審議結果定案並確認財政局應分配權值後，再行調整分配事宜。」，本案後續請實施者依本局 106 年 8 月 16 日函及審議結果併同修正。

3. 有關銷售管理費率提列至上限、人事行政管理費率以 4.5% 提列、風險管理費以 12.5% 提列及共同負擔比 39.75% 偏高一節，提請審議會審議。

(二) 財政局 徐幹事淑麗(書面意見)

1. 事業計畫表 14-5 範圍內其他土地改良物拆遷補償費用明細表，多戶補償費用計算結果有誤(如編號 2:289x11522=3047675?)，請釐清後修正(含連動項目)並請更新處協助檢視其正確性。
2. 現地安置戶應負擔成本因未列示計算式無法核對，請補正並請更新處協助檢視其正確性。(事業計畫頁 14-6、15-7)
3. 有關第 254 次審議會幹事所提計算現地安置戶之各項費用名稱請依審議原則名稱統一定義以免混淆一節，經檢視仍未修正，請修正並請更新處協助檢視。(事業計畫頁 14-6 至 8:申請應安置面積修正為應安置面積、安置總價值修正為應安置面積價值、安置單價修正為 2F 以上更新後平均單價、應安置面積價值公式有誤應為應安置面積 x2F 以上更新後平均單價)
4. 計算營業稅之更新後土地所有權人實際分配之產權面積應包含車位面積，請釐清及列示估算之依據。
5. 占有他人舊有違章建築拆遷補償費係採協議方式，依規定需檢具相關證明文件以協議金額提列並經審議會審議通過為準，故請實施者說明後提請審議。
6. 本案提列基地內山坡擋土牆工程費用 12,091,616 元、基地外山坡擋土牆工程費用 3,326,779 元，請實施者說明依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理情形後提請審議。
7. 有關第 254 次審議會幹事所提本案現地安置戶係領回價金，因審議原則僅規範應繳價金時視為更新收入應自共同負擔扣除，並未規範應領價金時其共負比之計算方式，請更新處協助釐清一節，請更新處說明。
8. 本案人事行政管理費及銷售管理費以上限提列、風險管理費(12.5%)，(依實施者計算之共同負擔比 39.75%)，提請審議。

(三) 地政局 洪幹事于佩

1. 估價報告書第 118 頁收益法有效總收入推估有納入裝修抵減的項目，這部分似不符市場交易的狀況，請估價師修正。
2. 更新後車位的估價，請依不動產估價技術規則第十四條規定辦理。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

1. 前次意見未修正完竣及部分資料缺漏

(1)P.2-14 基地週邊停車現況說明一節，已更新引用本市停車管理工程處 104

年停車供需調查資料(P. 2-18)，惟「…參考臺北市停車管理處所出版之『102 年度臺北市汽機車停車供需調查(6 個行政區-南區)』報告書，本基地 500 公尺範圍內之停車分區為大安區第分區…」文字誤植(102 應為 104)及缺漏(第?分區)，請修正。

(2)P. 2-12 公車站位分佈圖及公車路線分佈及營運狀況一覽表，公車站位標示不完整，營運路線亦有缺漏。

2. P. 4-3 本案目標年訂為 107 年，請評估其可行性。

3. 請依以上意見併同修正事業計畫書。

(五) 建築工程管理處 王幹事光宇

1. 有關道路陰影檢討部分本處無意見。

2. 有關山坡地整地原則部分，本案在建築立面及平面有顯示 GL1 及 GL2，於一樓平面圖未標示兩個高程檢討，請實施者說明，並明確標示出 GL1 及 GL2 範圍及高程。

3. 有關地下層開口部分放寬為 5.5 公尺，本處無意見。

(六) 消防局 林幹事清文(書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(七) 都市發展局住宅企劃科

1. 本案公宅規劃圖說已於 106 年 6 月確認，本次無其他意見。

2. 本案公宅分回單元不受臺北市都市更新自治條例第 11 條最小建築單元面積限制，提請本次會議確認。

(八) 公園路燈工程管理處

1. 前經本處 106 年 10 月 23 日北市工公藝字第 10635770700 號函復原則同意臺北市大安區辛亥段四小段 433-9、433-10、433-12、433-14 等 4 筆地號土地入口人行進出設置擋土牆及樓梯與簡易木棧道，並以最低擾動為設計原則。實施者於已開闢之福州山公園設置木棧道連通道，請實施者後續向本處提出申請。

2. 請實施者於公園闢建前，將細部設計工程圖說送本處審查。

(九) 新建工程處 丁幹事仲仁

本案有關協助開闢更新單元西側 320 地號道路用地南側之 317、314 及 313 地號部分，因現況排水溝未貼齊建築線，仍請實施者於土地產權無虞情況下協助處理水溝貼齊建築線重設事宜。

(十) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(十一) 黃委員台生

有關地下室出入動線設計採單車道進單車道出，雖合法但不合理，且部分車位停車方式不佳，建議於車道設置警示設施並於管理規約中敘明有關地下室維管方式。

(十二) 簡委員伯殷

本案特殊工程費用已經由外審單位確認合理性，惟其本案施作特殊工程之必要性，請實施者再補充說明。

(十三) 蕭委員麗敏

1. 請估價師補充說明估價條件更新前 1980 建號為磚造構造，屋齡已達 69 年，但現在再給它可使用年數 15 年，合計為 84 年，請再補充說明合理性。
2. 針對嫌惡設施部分，因本案嫌惡設施類型較多，請估價師作統一檢視，例如第 69 頁顯示無嫌惡設施，但比較標的 6、7 調整率不一樣，請釐清。另第 123 頁更新後各戶別針對嫌惡設施是否依不同面向作不同調整率修正，請估價師補充說明。
3. 有關本案地主柯紅雪女士持有之土地權利範圍，請補充說明。
4. 本案未同意戶柯進德先生代表母親於聽證會上表達拒絕參與都更，請補充說明持有土地位置及建物關係。

(十四) 簡委員裕榮

本案部分地主有限制登記之情形，提醒實施者有關本案相關通知及文件需一併寄發予相關列管單位。

(十五) 詹委員勳敏

本案未同意戶柯紅雪女士並非單獨持有土地，因而無法將其劃出本案更新單元範圍，此原因實施者應說明清楚。

(十六) 劉委員秀玲

有關東側人行通道與福州山公園間擋土牆是否有開口可供通行，請實施者說明。

(十七) 游委員適銘

有關特殊工程部分，其合理性及必要性再請實施者補充說明。

(十八) 潘委員玉女

1. 本案權利變換設計圖說第 6-31 頁至第 6-43 頁尺寸標示不清，例如第 6-31 頁之雨遮未標示深度、地下室部分連續壁相關尺寸未標示清楚，請實施者檢視並將須標示尺寸標示清楚。
2. 權變計畫第 17-1 頁地籍整理計畫內文字將地籍整理整編地號誤植為合併地號，請釐清修正。
3. 權變計畫第 17-3 頁建物登記清冊，在共用的部分持分總合不等於 1，請釐清。
4. 事業計畫第 13-1 頁選配原則似有不全，僅有編號(一)，是否有編號(二)，請實施者確認釐清。

(十九) 方副主任委員定安

1. 有關東側人行通道與福州山公園間擋土牆開口請補充標示。
2. 有關本案設置擋土牆相關設計已取得公園路燈工程管理處原則同意，後續公園施工前請實施者向該處確認相關細部設計圖說及維管方式。
3. 本案特殊工程之必要性，請實施者再請補充說明。
4. 請實施者再補充說明陳情人柯進德先生歷次陳情內容及協調處理方式。

(二十) 臺北市都市更新處

有關財政局幹事第七點意見，以往審議通案原則，舊違章戶若採現地安置，其多選部分以收入計算，因此在計算成本時會扣除。惟本案現地安置戶為少選，參照共同負擔比例計算檢討公式之精神，分子共同負擔部分請扣除現地安置戶實際安置面積所需要負擔之成本，分母部分則由更新後總價值扣除現地安置戶實際選配面積價值，建議以上述方式辦理。

實施者回應：

- (一) 有關協助開闢福州山公園部分已與相關單位協調並提供設計圖說，本市工務局公園路燈工程管理處也回函原則同意，後續相關細部工程圖說等本案核定後於施工前再送相關單位確認。
- (二) 本案基地因有小高程差，後續會依建管處要求補充 GL1 及 GL2 說明。
- (三) 依第一次審議會委員意見已於本案基地內作東西向通道，在擋土牆部分也作開口可直接通往福州山公園，後續會再加強標示開口處並說明通透性。
- (四) 有關本案地下層部分車位後續將針對交通維管於管理規約中作詳細說明，有關單車道進出之動線規劃及交通警示部分也加強補充說明於報告書中。
- (五) 有關審議原則規範之共同負擔計算公式，因過去案例分子大多為扣除現地安

置戶應繳納之價金，但未考慮到領取價金的情形，若依審議原則規範之意旨，同意依規定計算。

- (六) 有關財政局所提之意見，於報告書中配合作修正或補充說明。另有關現地安置戶安置面積從 93.9 平方公尺調整至 96 平方公尺，皆已發函告知現地安置戶知悉。
- (七) 有關特殊工程之合理性及必要性部分，會再補充外審單位相關資料佐證。
- (八) 估價部分有關收益法中裝修抵減項目及車位部分，會依不動產估價技術規則修正。
- (九) 有關建築圖面尺寸不清及未標示部分，檢視後會加強補充標示及說明。
- (十) 選配原則內容並未有遺漏之情形，再配合將報告書中括弧刪除。地籍整理部分後續再檢視若有誤則配合修正。
- (十一) 有關估價條件部分，1980 建號與 284 地號有土建不同人之情形，且屋齡確實較高，但其現況有作維護並且尚在使用當中，經過計算後建物僅占 284 地號總權值之 0.4%，更新前權利價值並無法選配更新後房屋，且公聽會及相關會議中都有與地主及建物所有權人說明此估價條件。
- (十二) 有關嫌惡設施部分，調整率敘述有誤植，因更新後建物之案例皆位於更新單元附近，有部分仍有接近嫌惡設施的情形，針對此部分會再作補充修正。報告書 P.123 本案針對週遭嫌惡設施作不同的調整率，面臥龍街 188 巷的戶別因臨路多殯葬業商家，也是社區正面出入口，因此在低樓層部分有作下修調整，而在 C 棟部分戶別向東面臨第二殯儀館也有下修調整，以上會再補充說明於報告書中。
- (十三) 本案不願不能大多非屬現住戶，因土地持分面積較小，在第一次審議會後有再次發函詢問是否有選配或合併選配意願，僅有兩位地主願意參與選配，其餘地主則傾向於本案核定後領取更新前權利價值及辦理土地買賣。
- (十四) 有關更新單元西側 317、314、313 地號道路用地無法取得產權捐贈道路，水溝可配合新工處幹事意見一併施工處理。
- (十五) 有關不同意戶柯進德先生並非單獨持有土地，因母親柯紅雪已於聽證後過世，繼承後與其他所有權人共同共有。實施者有與其他共有人聯繫，目前實施者亦未接獲其他共有人有反對意見，而實施者未來也會持續與柯先生聯繫及協商，有信心促成本案。
- (十六) 本案部分地主有限制登記之情形，將配合委員意見辦理。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案 C 棟公共住宅之規劃及面積、於西側設置入口及棟距間留設東西向通道

連通福州山公園，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意，另本案公宅分回單元不受臺北市都市更新自治條例第11條最小建築單元面積限制，業經本府都市發展局105年11月17日北市都授新字第10532099200號函釋示，予以確認。

2. 本案非屬山坡地，因整地後高差適用山坡地整地原則，其檢討情形及道路陰影檢討等內容，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。惟相關建築圖說標示不清部分，請依委員及幹事意見修正。
3. 本案加強擋土牆生態綠化工法修正內容、基地部分擋土牆及樓梯設置於公園用地內，經實施者說明公園處已原則同意以最低擾動為設計原則，並經審議會討論後，予以同意。另擋土牆開口設置位置請依委員意見補充標示，及細部設計工程圖說請於興闢前送公園處審查。

(二) 廢巷改道部分

本案廢止更新單元內現有巷道(臥龍街200巷南側)業依臺北市現有巷道廢止或改道自治條例規定辦理廢巷完竣，予以同意。

(三) 消防救災部分

本案緊急進口、替代窗戶或開口位置及開口水平距離11公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間及救災活動空間淨空等事項，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 交通規劃部分

本案車道留設寬度及汽車進出口寬度，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。交評報告書部分內容及車道加設置警示設施、部分車位停車問題，納入後續管理規約敘明，請依委員及幹事意見補充說明。

(五) 財務計畫部分

1. 本案基地內及基地外(公園)擋土牆工程費，及依本市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則辦理外審情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另特殊工程之合理必要性，請依委員意見修正。
2. 本案風險管理費調降為12.5%，人事行政管理費4.5%，銷售管理費6%，共同負擔比為39.75%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(六) 權利變換及估價部分

1. 本案估價報告書價格日期調整率等修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。估價報告書有關估價條件及嫌惡設施等內容，請依委員及幹事意見修正。
2. 本案選配原則修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(七) 人民陳情部分

本案有63戶屬不能不願意參與權利變換所有權人，其中13位達最小分配單元，有6位所有權人原選配房屋，惟此6位之後表示為不願參與，領取更新前補償金，經實施者說明與不願或不能參與權利變換地主持續溝通協調情形並經審議會討論後，予以同意。

(八) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予619.92平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度。
2. △F4-2 (協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施之獎勵容積) 原則同意給予353.70平方公尺(法定容積3.42%)之獎勵額度，請實施者於核定前取得捐贈同意書，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。並請實施者應切結於使照取得前，辦理完成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、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1,033.20平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度。
4. △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959.56平方公尺(法定容積9.29%)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。
5. △F5-5(更新基地規模之獎勵容積)同意給予464.94平方公尺(法定容積4.50%)之獎勵額度。
6. △F6 (處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積) 原則同意給予1,748.08平方公尺(法定容積16.92%)之獎勵額度；請實施者於核定前檢附違章建築戶的證明文件及拆遷安置協議書，並授權更新處核實計算後給予。

(九) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 柯○輝(當事人)</p> <p>(1)都市更新應是台北市未來既定之路，本案屬公劃定都更區，更是急迫改建之都更範圍、都更案，在進行時，雖然在私人情感上，難免有些情緒化，譬如：難道一個人可以決定其他多數人的權利嗎？所以大家要團結，共同來打拼。</p> <p>(2)建議都更案的同意戶，要達成共識，</p>	<p>1-1 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會-羅雅璐</p> <p>(1)謝謝里長指教。</p>	<p>有關儘速辦理都市更新程序，建議請相關單位依法協助辦理相關程序，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>撇開過去的不愉快，能夠拜託、請審查各位委員，趕快審查過關最要緊，希望市府能輔導給予協助，早日完成都更案就是政府最大德政。</p>		
<p>2. 宋○明（當事人）</p> <p>(1) 台北市老舊社區的都市更新是勢在必行，都更不應淪為少數反對人士之阻撓工具，尤其本案這位柯先生，在山下這邊的風評和作風如何可以請市府去打聽一下，更何況他本人根本不是地主，他在住的那間還是違章戶，早該依法拆除了。</p> <p>(2) 都更案如果沒有市府的支持，有心人士趁勢而起，那全台北市的都更都別作了，禮拜天很高興看到永春案最後一戶拆除了，代表市政府對於都更案的態度還是正面的，本都更案背負上百位地主的期待，希望市府有所為不要讓我們失望。</p>	<p>2-1 都更處：邱股長于真</p> <p>(1) 都市更新為台北市政府之政策，也需要地主們的支持，市府會依法協助各位，也希望實施者能協助溝通整合。</p>	<p>有關儘速辦理都市更新程序，建議請相關單位依法協助辦理相關程序，予以確認。</p>
<p>3. 張○恩（當事人）</p> <p>(1) 我們張家土地長期被墓碑等廢棄物堆置，違法占用，因而無法自行使用。另外，由於違章住戶間垃圾丟棄之糾紛，導致前年九月收到環保局罰單。環保局連帶開罰我們地主，原因是因為地主對於土地有「管理之責」。所以，我們覺得本案不能受到極少數違章戶阻撓而繼續拖延。如果因為某特定違章戶反對而不能順利進行都更，或是因此像永春案延宕多年，將使絕大多數人的權益受損。都更可使整個環境改善，土地可充分開發利用，對大家都有好處。因此我們張家希望本都更案能順利計-繼續進行及早開工，對於極少數違章戶為反對而反對的人士，也呼籲所有地主共同抵制。</p> <p>(2) 感謝程翔建設公司周詳的規劃、溝通和整合，以及市府都更團隊的協助和細心審查，使得本案得以順利進行到</p>	<p>3-1 實施者受任人：程翔建設股份有限公司-詹淳傑</p> <p>(1) 感謝地主的支持，我們也盡力努力溝通，後續仍希望各位地主團結共同完成此都更案。</p> <p>3-2 都更處：邱股長于真</p> <p>(1) 時程已進入聽證，後續就能進入審議會，審查通過即可辦理核定，目前已進入最後階段。</p> <p>(2) 目前都市更新條例施行細則從公展、聽證規定需將資訊送達至各所有權人，故本案於核定時，各位皆會收到核定函及報告書之光碟。</p>	<p>有關儘速辦理都市更新程序，建議請相關單位依法協助辦理相關程序，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>目前階段。本案從送件至今將近五年，因此希望市府團隊加速審理，使本案能及早開工。</p> <p>(3)為了讓資訊透明化，希望本案最後審議定案的資料，也能如同本次聽證會，以光碟片方式寄送給大家。謹此，謝謝!</p>		
<p>4-1. 柯○德(當事人)</p> <p>(1)本人從一開始就拒絕參加這一次都更。</p> <p>(2)拒絕的理由已多次向都更處陳情，請把這些陳情信函找出來，再看一次。</p> <p>(3)都更處和建商一直寄信過來，很不舒服。</p> <p>(4)我有權利不參加，請尊重。</p> <p>4-2. 柯○德(代柯○雪)(當事人)</p> <p>(1)我母親和我的意見一樣，拒絕參加。</p> <p>(2)我母親年紀大，視力不好，由我代筆。</p>	<p>4-1 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會-羅雅璐</p> <p>(1)過程中皆不斷與該所有權人溝通，但未得到正面回應，實施者後續仍會繼續努力持續溝通，以求圓滿。</p> <p>(2)該筆土地為柯女士所有，故也屬本案相關權利人。</p>	<p>對於柯先生歷次陳情意見，經委員要求，請實施者說明逐次陳情內容及處理情形，經大會討論，並經實施者表示願意與其持續溝通協調，以達案件之圓滿，予以確認。</p>
<p>5. 陳○發(當事人)</p> <p>(1)維持現狀</p>	<p>5-1 實施者受任人：程翔建設股份有限公司-詹淳傑</p> <p>(1)該住戶與市有地(財政局)有承租關係，依租約市有地如需開發，需無條件配合搬遷，後續實施者仍會繼續協調，也請土地之管理者能幫忙協助。</p>	<p>經實施者說明溝通協調情形，並經大會討論，請實施者後續持續加強溝通協調，予以確認。</p>
<p>6. 財政部國有財產署北區分署(當事人)</p> <p>(1)本案容積獎勵(不含容積移轉)達50.37%，應以適量而非以最大化，且設計應以地主需求為主要考量，並避</p>	<p>6-1 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會-羅雅璐</p> <p>(1)有關本案所申請之都市</p>	<p>有關容積獎勵、共同負擔、銷售</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>免對原先週遭環境造成衝擊。請實施者就現有事業計畫之建築規劃設計估算未申請容積獎勵時之建築物樓層高、共同負擔費用、總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積，申請容積獎勵後，每增加 1 樓層之對應增加容積比例、共同負擔費用及比例、增加之總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積具體數額，並就前述項目內容製作表格條列明細及計算式。亦請秉權考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積獎勵後之建築量體及土地所有人有實質受益，請實施者檢討申請容積獎勵比例之必要性及合理性。</p> <p>(2) 本案共同負擔比例 39.97%，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，並調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。</p> <p>(3) 本案國有土地比例 1.59%，故其銷售管理費與風險管理費應按國有土地權值比例調降並將調降價值換算屬於國有土地權值併入本署權利變換之應分配權利價值內，事實上國有地參與都更對實施者言風險確較私地低，且本案國有房地亦不為銷售，請依上述方式調降之，以維護國產及全民權益。</p> <p>(4) 權利變換計畫書第 11-2 頁所載，本署經營同小段 281 地號國有持分土地更新前土地權利價值比例為 1.448664%，低於國有持分土地貢獻建築容積占更新單元總建築容積之比例 1.59%，請檢討妥為調高國有土地價值；另經查本案更新前土地平均單價約為 51 萬元/平方公尺，更新後 2 樓以上房價約為 75 至 85 萬元/坪，請實施者審慎評估調整以符合更新前後價</p>	<p>更新容積獎勵皆依「臺北市都市更新自治條例」及「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」依法申請，本案之建築設計乃是融和公私地主需求、公營住宅、建物結構及消防救難安全結構、都市環境相互協調、未來銷售市場需求等因素考量後之綜合結果，有關本案之建築量體亦將依市府所審定之都市更新容積獎勵加以調整及定案，並依其定案後之建築面積及估價數據，修訂本案更新前後相關權利人之價值等權利變換數字內容於權變計畫報告書內載明。實際申請獎勵容積仍需以審議會審議結果為準。</p> <p>(2) 本案共同負擔提列皆依提列總表規定核算。另考量幹事及權變小組意見配合修正，說明如下：風險管理費率依幹事及權變小組意見扣除公有地面積 1,829 m²後之私有土地面積 2,813 m²為基準認列風險管理費率，風險管理費率由 14% 調降為 12.50%；配合刪除本案拆遷獎勵金、拆除費用等；更新後價值由 54.2 萬元/坪調升為 56.84 萬元。本案共同負擔比例已由幹事會版 47.89% 調整</p>	<p>管理、風險管理費及估價內容，敬依大會決議辦理，另調整選配部分，請實施者於審議會後洽北區分署確認，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>格之合理性。</p> <p>(5)本署預計領取差額價金為 9,54 萬 9,162 元，已逾本案最小分配單元價值(含一車位)，依國有非公用土地參與都市更新注意事項第 14 點規定略以，依權利變換計畫審議或核定結果，國有土地應分配之權利價值，與實際已申請分配總值不同，本分署需調整分配標的時，實施者應配合辦理，並以不補繳差額價金為原則。考量都市更新分回房地活化利用效益，爰調整選配單元為無人申請選配之 11F-C4、11F-C5 及地下一層 2 車位。故請實施者務必於審議會後洽本分署調整分配標的。</p>	<p>為 39.97%。實際共同負擔比例仍需以審議會審議結果為準。</p> <p>(3)風險管理費部分，已依審查意見扣除公有土地面積後計算風險管理費，因此已由原來 14%調整為 12.5%。</p> <p>有關銷售管理費，依提列總表規定之依據為實施者實際分配之單元及車位總價值部分，無計算國有土地分配的部分，因此無依國有土地權值比例調降之情形。</p> <p>本案公有地產權之共同負擔及應分權利價值數額，依都市更新條例第 30 條規定，應以更新前權利價值攤算，共同負擔並分配之；略以「…其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；…」。</p> <p>故，因「風險管理費」亦屬共同負擔項目，貴署產權不予認列共同負擔之風險管理費額度，亦應由全體土地所有人依權利價值比</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>例分配之，非計入貴署應分配權利價值內，貴署亦須依同條規定依權利價值比例，負擔共同負擔內之風險管理，特予澄清。</p> <p>(4) 避免日後爭議與考量案件穩定性，建議此階段暫不加選，審議會後實施者會再與國產署協調。</p> <p>6-2 實施者受任人：宏大不動產估價師聯合事務所-林韋宏</p> <p>(1) 國產署之土地臨路條件較其他土地略為劣勢，導致該筆土地權值比，低於建築容積比，將來仍會依審議會決議為主。</p> <p>(2) 本案更新前後數字，已經經過數次幹事會及權變小組審查，日後仍會進入審議會審查，經審定後才會是最後數字。</p>	
<p>7. 臺北市政府工務局新建工程處(當事人)</p> <p>(1) 依本府 105 年 6 月 7 日府都新字第 10530109402 號函辦理。</p> <p>(2) 旨揭都市更新事業計畫案【審議會版】，表 8-4 協助公園興闢工程面積表所列 8 筆「公園用地」土地中，同小段 433-9、433-10、433-12、433-14 地號等 4 筆土地(編號 3、4、5、7)，管理者應修正為臺北市政府工務局公園路燈工程管理處；另本處經管同小段 277-2、277-3、433-33、433-15 地號等 4 筆「公園用地」土地(編號 1、2、6、8)，將依規定辦理管理機關變更為本府工務局公園路燈工程管理處等相關事宜。</p>	<p>7-1 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會-羅雅璐</p> <p>(1) 後續會洽國有財產署查詢該撥用程序為何。</p>	<p>產權部分後續依核定前謄本記載管理單位修正，並請實施者後續依新建工程處意見逕洽財產署辦理撥用。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(3)旨揭都市更新權利變換計畫案【審議會版】表 17-2 土地登記清冊，更新單元內本府財政局經管同小段 433-11 地號「道路用地」土地，於更新後之所有權人(管理者)，請於計畫書中載明。</p> <p>(4)有關更新單元外協助興闢道路範圍內，擬辦理捐贈之土地，請增列更新後之所有權人(管理者)欄位，並於計畫書中載明，以利土地捐贈審查作業。</p> <p>(5)另有關更新單元外財政部國有財產署經管同小段 321 地號國有「道路用地」土地，請實施者逕洽財政部國有財產署查詢撥用方式為何：涉及公有土地依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」，若應辦理有償撥用部分，爰請實施者函知預定開闢時程(如開闢時間為 107 年，實施者須於 106 年 2 月前函知本處)，由本處配合編列年度預算並經市議會審議通過後，再請實施者將相關土地補償費用撥交本處循序辦理有償撥用；若為無償撥用部分，請於開闢前函知本處，本處再配合辦理撥用。</p>		
<p>8. 臺北市政府地政局(當事人)</p> <p>(1)依本府 105 年 6 月 7 日府都新字第 10530109402 號函辦理。</p> <p>(2)查旨揭更新範圍中被繼承人宋金英君、宋秋輝君所遺本市大安區辛亥段四小段 284 地號土地，因逾期未辦繼承登記經本局依土地法第 73 條之 1 規定予以列冊管理在案，惟本局僅係「列冊管理」之機關，依內政部 89 年 5 月 2 日台(89)內地字第 8964764 號函釋，該列冊管理僅係一般行政處理行為，並無實質代管權利，仍請貴局通知其繼承人，本局不派員出席該公聽會。</p>	<p>8-1 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會-羅雅璐</p> <p>(1)該二位所有權人未辦繼承列冊管理，依都市更新條例相關規定，通知相關管理機關，以上說明。</p> <p>8-2 都更處：邱股長于真</p> <p>(1)該二位被繼承人本處業函詢戶政事務所及稅捐機關，可能之繼承人名單，並依規定寄送通知。</p>	<p>本處業依規定寄送相關人知悉，予以確認。</p>
<p>9. 臺北市政府財政局(當事人)</p> <p>(1)依本府 105 年 6 月 7 日府都新字第</p>	<p>9-1 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>10530109402 號函辦理。</p> <p>(2)有關旨揭更新案之事業計畫及權利變換計畫內容，請實施者配合修訂：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 事業計畫P15-5計算自有資金貸款利率請依郵政儲金一年期定儲利率達1,000萬元以上利率計算，請釐正。 2. 銷售管理費提列至上限、人事行政管理費提列4.5%、風險管理費提列12.50%仍偏高，請實施者調降。 3. 本案共同負擔比例仍偏高(39.97%)，請實施者重新檢視財務計畫，並調降共同負擔。 4. 因實施者調整案內擋土牆位置及部分規劃設計，故本局前於105年5月26日北市財開字第10533813900號函調整選配並加選，住宅保留原選配C棟2-6樓C1-C8、7-10樓之C1、C2、C5-C8、11樓之C1、C2住宅單元，並加選C棟1樓C3、C5 2戶住宅，合計共68戶；停車位調整為地下2層編號56-67、69、70、72-75及地下3層編號135-148、150-155等38個停車位。惟權利變換計畫中尚未修正，請釐正。 5. 有關本府分回房地部分，請實施者於事業計畫內載明後續將配合辦理驗屋及保固，並於交屋同時提供保固書(結構體保固15年、防水保固2年、裝修或其他保固1年)。 	<p>金會-羅雅璐</p> <ol style="list-style-type: none"> (1)貸款利息配合修正。 (2)風險管理費已配合修正調降，其他皆以審議結果為準。 (3)共同負擔在審議過程中已調降成本及提高估價，共同負擔比例幹事會版 47.89%調降為39.97%，後續仍以審議結果為準。 (4)依財政局函文內容，配合修正。 (5)保固要求，遵照辦理。 	<p>有關貸款利率、銷售管理費、人事行政管理費、風險管理費及共同負擔，敬依大會決議辦理。</p>
<p>10. 宋○祥(當事人)</p> <p>(1)柯進德先生拒絕參加，都更處以之溝通，如不同意是不是還要拖延時間到他滿意為止。</p>	<p>10-1 都更處：邱股長于真</p> <ol style="list-style-type: none"> (1)依事業計畫內容所載，柯先生不是土地所有權人，也未計入同意比例內。 (2)柯先生係屬違佔戶(土地改良物)之權利關係人，原則上此議題並不影響審議流程及核定程序，至於核定後房屋拆遷之問題，仍請實施者 	<p>業已併聽證4討論，敬依大會決議辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
	善盡責任協助溝通協調，或依屆時都市更新條例規定辦理拆遷程序。	
<p>11. 宋○榮(當事人) (1)有關柯進德提意見書，此人非本都更案權利人，請不予採信意見，並不列記錄。</p>	<p>11-1 都更處：邱股長于真 (1)柯先生依計畫書內容所載係屬更新單元範圍內土地改良物，屬本更新案之權利關係人，故柯先生所提意見將與在場地主所提意見皆會做成紀錄，一併提請審議會討論。</p>	業已併聽證 4 討論，敬依大會決議辦理。
<p>12. 宋○華(代宋○勳)(當事人) (1)共同負擔比例仍偏高。 (2)道路捐贈是否影響容積率、及提列年度。 (3)補償金發放時程及標準。</p>	<p>12-1 實施者受任人：程翔建設股份有限公司-詹淳傑 (1)道路捐贈計算成本以道路公告現值之 1.2 倍，該成本計入共同負擔中計算，提列年度依本計畫報核時間 100 年為主。 (2)道路用地之地主若有選屋，則於取得更新房地後差額價金找補時一併計算，若不選屋，則領取更新前土地價值時一併計算。</p> <p>12-2 都更處：邱股長于真 (1)審議會委員會對本案提列的共同負擔費用、估價師估算之總銷售金額及共同負擔比做審視及把關。</p>	補償金發放問題，實施業於聽證上說明，道路捐贈獎勵及共同負擔敬依大會決議辦理。
<p>13. 柯○美(代柯○)(當事人) (1)柯進德先生應無權利在此範圍內，希望報告書中表 8-4 其他土地改良物拆遷補償費明細表中內容能以土地所有權人或房屋納稅義務人為主。 (2)103 年時拆遷補償費一坪 8 萬 4，目前</p>	<p>13-1 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會-羅雅璐 (1)拆遷補償費依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例規定計算，當時另</p>	業已併聽證 4 討論，敬依大會決議辦理。拆遷補償敬依大會

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>已降低為 5 萬多，並無因賦稅繳多而得到的補償費也變多，希望此問題能得到政府重視。</p> <p>(3)希望本案能順利都更完成。</p>	<p>有提列拆遷獎勵金，審議過程中幹是要求刪除該拆遷獎勵金。</p> <p>13-2 都更處：邱股長于真</p> <p>(1)實施者報核報告書時需查證範圍內相關權屬之責任，報告書中載明柯先生係屬土地改良物之所有權人，故柯先生即為本案權利關係人，相關陳情意見亦不影響審議過程，仍請實施者持續與柯家溝通。</p>	<p>決議辦理。</p>

(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，後續請實施者於 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。

四、「擬訂臺北市信義區永吉段四小段105地號等7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 宋姿穎 2781-5696#3068）

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，詹委員勳敏已依臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第 13 點規定，自行離席迴避。
- (二) 財政局 徐幹事淑麗(書面意見)
 1. 有關信託管理費報價單服務項目包含融資引介、起造人名義信託、工程進度查核、財務稽核及續建或清理處分等項目費用，是否符合費用提列總表係就更新單元範圍內不動產及實施經費信託之費用規定，請更新處協助釐清說明，另因公有土地(占40.70%)不辦理信託，故請實施者說明是否有扣除該部分費用，又本案係事權併送請依規定檢具合約佐證。
 2. 本案提列 2 項特殊工程項目費用：地質改良 2,359,600 元、耐震制震 13,440,000 元，請實施者說明依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理情後，提請審議。
 3. 都市更新規劃費用係以合約金額 800 萬元提列高於提列標準 4,141,000 元，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議。
 4. 本案人事行政管理費率 4.3%、銷售管理費率 5.8% 及風險管理費率 10% (共同負擔比 29.38%)，提請審議。

5. 其餘前次幹事複審意見已修正。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

前次意見皆修正，爰本局無意見。

(四) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(六) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 針對1、2樓合併使用部分，剛實施者於簡報內有提及1、2樓合併面積檢討符合規定，惟檢討符合規定之細項其計畫書並未呈現，另於計畫書之意見回應部分，實施者亦回復停車位均採用較嚴謹數值檢討詳1樓及地下1樓平面圖，就平面圖所示，似乎仍為1樓店鋪和2樓住宅皆分開檢討停車位的數量，依規定本案使用分區為住三，依土管規定二樓應不可做一般零售業使用但如果於同一使用單元下，有不同的使用類組者，於先前都發局意見中有確認，同一使用單元之所有的面積需合併檢討，請實施者再確認。

2. 本案2樓A2~A7戶外側非屬露臺，應為陽台，請修正。

3. 有關於1、2樓合併使用部分，計畫書內似乎未看到已修正之圖面，是否是計畫書未更新圖面，請建築師說明；另有關細項檢討部分，請實施者提供細部圖說，予建管處協助確認。

(七) 地政局 李幹事汪穎(書面意見)

本案估價報告書本局無意見。

(八) 黃委員台生

有關本案1樓機車車道與客貨升降機一起，計畫機車由客貨升降機到地下1層；圖面設計汽車車道坡度為1:6，如機車由機車車道進入坡度大概是1:8，惟機車可能還是會從汽車車道進出，全案34個機車位，卻只有一部客貨升降機，較不符實際使用。目前設計雖符合法令規定，惟不合乎實際使用，因此機車使用客貨升降機出入機率將下降，故建議重新檢討汽車車道坡度。

(九) 邱委員世仁

1. 本案基地受限L型形狀關係，更新後建築物亦設計為L型，因範圍內有不同使用單位，故規劃2個使用出入口亦屬合理。另提醒車道部分，汽車車道斜坡往下會經過B棟建築物(B棟建築物有兩根柱子)，進入地下1層，斜坡上方有一建築物之橫樑，請釐清車道淨高是否足夠。

2. 受限基地形狀因素，A棟本身部分為單跨，有關結構部分可能需再補強，請建築師說明。

(十) 何委員芳子

1. 有關本案建築規劃設計部分，於事業計畫的P11-10所標示之喬木植栽為大葉山欖，但於P11-11圖面標示為樟樹，請實施者確認並修正。
2. 有關本案下次提會討論時，建議計畫書呈現方式，就有修正及補充部分做印製即可。

(十一) 黃委員志弘

本案目前馬路是±0，沿路緣石而上來為1樓，目前室內1樓為+10公分，建議人行道後可抬高15公分左右，之後進入店舖再加15公分者，使其室內高度達+30公分，降低坡道的部分壓力，亦可使雨水或淹水時較不影響至室內，另進出口部分併同順平坡道達到無障礙。

(十二) 簡委員裕榮

1. 本案建築規劃設計部分，係針對1、2樓法規檢討及圖面修正問題，建築師今日已作說明，有關細節部分，請實施者於核定前先洽建管處確認。
2. 請實施者清楚說明，針對本案更新規劃費依照提列標準增加彈性20%之特殊性，而非提上審議會請委員針對此議題備書。
3. 有關本案再次提會審議時間，建議更新處可協助本案優先排會。

(十三) 蕭委員麗敏

1. 有關實施者自提修正部分，若未於原本簡報裡說明，建議應在會議當日發給委員及幹事，目前手邊資料(計畫書及簡報)皆未看到實施者所提出要修正的圖說，無法得知修正了哪些部分。
2. 有關都更規劃費，通案處理原則較少見增加20%彈性，該案私地主需溝通之人數也不多，應單純只針對都市更新規劃費用，至於同一家公司是否有從事開發應分屬不同領域，不能混為一談，故建議仍依通案原則以提列標準計不含20%的調整部分。
3. 針對估價報告書建議：
 - (1) 土地案例之比較標的1，土地上應該是有地上物，建議估價師在報告書中補充說明；另更新後建物結構部分，因本案採用鋼骨鋼筋混凝土造，估價報告書有採用鋼骨造案例，調整率為5%，請補充說明其合理性。
 - (2) 有關本案陳情人之建物，依事業計畫報告書所提供的照片顯示，該陳情人之土地和其他地主合併為同一張建築執照，雖各自有獨立的地號和建築物，但建築物從照片上看起來為完全相連的，所以可能與所謂單一建照的

透天產品是不太一樣的，這個部分亦請和陳情人說明其不動產價值，依目前現況及估價報告書內容所示，陳情人之土地權利價值部分尚屬合理評估。

(十四) 遲委員維新

1. 針對該案於幹事會時有提出，本案1樓公設比高於2樓以上，實施者雖有略為說明，但結果仍為一樣，請再釐清。
2. 權變計畫表17-3，1樓未登記陽台，認定上應為法定空地，2樓才有登記陽台，但1、2樓主建物加陽台面積差異似乎沒有分攤公設比例的差距這麼大，是否有將法定空地面積納入，請實施者補充說明。
3. 原則上目前估價報告書之更新前估價內容應無太大問題，不論是權利人之間的相對比例，亦是比準地價格，故針對更新前價值本人無意見。

(十五) 潘委員玉女

1. 1樓平面圖為陽台(法定空地)，權變計畫書P17-3似有計入陽台，若屬陽台兼法定空地依規定不能登記，請實施者釐清1樓後側屬於陽台亦或陽台兼法定空地。
2. 權變計畫P17-1表17-1之更新後合併暫編地號應修正為更新後地籍整理暫編地號。
3. 權變計畫P17-4、17-5，各戶車公有攤分各樓層車公持分，請實施者於車公部分增加總持分欄位。
4. 事業計畫選配原則載明10~12樓由實施者選配，惟依通案應由地主自由選配，如有其他特殊因素由實施者選配，請說明原因。
5. 依實施者回應選配原則為地主自由選配，有關權變計畫書P13-1選配原則第三點A、B棟10~12樓及剩餘之分配單元由實施者選配，其中10-12樓建議刪除。

(十六) 臺北市都市更新處

1. 本案是於聽證後提會時，再次重複確認後，發現1、2樓用途區劃問題，並通知實施者圖面有問題，告知實施者先洽建管處確認後方能提請大會審議，同時也提醒實施者針對這部分應該要在簡報內容說明清楚，於今日簡報中似乎未看見圖面修正之情形，只有實施者自己備用的簡報檔中才有這些資料。
2. 針對財政局書面意見，有關信託管理費部分，提列標準內並未針對信託管理費具體內容作規範，惟本案為事權併送案，請提供信託合約影本佐證。
3. 都更規劃費如欲增加20%，請實施者解釋該案之特殊性。

實施者回應：

- (一) 有關潘姓家族，歷年來皆有多次溝通，唯一癥結點只有在買賣價格上之認知，潘家也是在合理認知的概念，但潘家對於市場上之價格的合理認知差距甚大，針對此議題也提供潘家，建議找公證第三方對於買賣價格做評估，但潘家不皆受，另估價師估定潘家更新後總價值大約1億左右，但潘家要賣的價格為3億，後續將持續與潘家溝通。
- (二) 1、2樓平面圖業已修改，1樓和2樓為分別出入口，1樓為一般零售，2樓為集合住宅，停車也分開計算，在1、2層的平面圖修正都有改過，B棟1樓入口配合調整留設120公分廊道，以便行動不便者出入。
- (三) 審議會前已將1、2樓合併使用修正後圖說送至都市更新處，也經建管處看過，1樓部分出口直接面向計畫道路，2樓部分從樓梯轉向後進去，出入口已分開。簡報檔已修正，預為回應，剛才投影說明的為修正後的圖檔。
- (四) 本案設計為雙車道，南側6米巷亦配合退縮2米補足8米，故迴轉半徑應足夠。另車道淨高、淨寬依法令規定已設足高度。另依基地狀況坡道條件很難修至1:8，故目前設計為1:6，後續將配合委員建議，將坡道設計儘量再放緩。
- (五) 有關更新後建築物結構加強部分，將來會特別注意。另有關建築物再抬高設計，後續配合委員意見修正。
- (六) 目前同意比例與計畫書內所載內容相同。
- (七) 本案喬木植栽為大葉山欖，P11-11圖面標示誤植，將配合修正。
- (八) 有關信託合約將配合權變計畫核定前，將提供實質契約影本於附錄。
- (九) 有關人事行政管理費、銷售管理費已配合修正。
- (十) 有關都更規劃費較為特殊原因是配合協調公部門、同意書之收取、出席相關說明會、土地所有權人過世繼承事宜等…，於原則上可認列之規劃費，相較於不含在內規劃費內容是有所差異的。本案公益性，包含南側補足8公尺之人行步道未爭取獎勵，另外促使公有土地(教育部)開發再利用、活化等公益性，希望能配合本案做貢獻，請各位委員於財務部分能夠多斟酌。
- (十一) 有關都更規劃費，依委員意見以提列標準(不含20%彈性)計列。
- (十二) 有關陽台(法定空地)確定並未納入登記面積，故公設分攤亦未計入。
- (十三) 有關選配原則，因部分地主為1樓店面地主，考量1樓店鋪依原位次位置優先選配原則下，希望住宅選配得與店面連結，故建議地主由低樓層選配起，選配原則將依委員的意見修正。另自由選配文字修正部分，依照委員意見刪除10~12樓。
- (十四) 有關比較案例1有地上物部分，因該比較案例為當初國產署標售資料，於標售公告中，地上物3筆皆屬國有，現況為磚造一層，屋齡超過60年，標售公告上載明地上物由未來得標人自行拆除代裡辦理滅失，故於評估參考

時並沒有把地上物價值算進去，僅就得標金額除以土地單價計算基礎。

- (十五) 有關委員所提估價案例之結構差異，將配合重新再檢視；惟當初估算是以提列標準SRC和RC的差異做為調整的基礎，後續會再配合檢視其合理性。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 有關本案一樓及二樓合併面積檢討兩種用途、一層入口門廳開門與斜坡道位置等建築相關檢討，請實施者針對於委員及幹事意見修正後，再提請審議會討論。
2. 本案開挖地下四層之合理性及必要性，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 請實施者針對本案申請容積獎勵相關圖面(包含周邊人行步道獎勵爭取之面積及範圍等)，具體之標示及說明。

(二) 財務計畫部分

1. 本案共同負擔提列地質改良費用2,359,600元、耐震制震費用13,440,000元，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案提列都市更新規劃費用(依提列標準為414萬元，含20%彈性調整為496.8萬元)，及信託管理費(提列400萬元)，經實施者說明並經審議會討論後，都市更新規劃費用依照提列標準以414萬元提列(刪除彈性調整20%);信託管理費請，請於計畫核定前提供信託合約影本，並納入計畫書附錄載明。
3. 本案人事行政管理費(4.3%)、銷售管理費(5.8%)及風險管理費(由10.5%下修10%)，共同負擔比29.38%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

有關本案估價報告書更換比較標的、二樓以上均價1,064,266元/坪及其他修正情形，請實施者針對委員、幹事意見修正後，再提請審議會確認。

(四) 人民陳情部分

有關本案尚有所有權人未同意參與更新，歷次陳情意見及溝通協調情形，請實施者持續溝通協調整合，並請實施者於下次提會時，針對陳情人之意見、估價過程，據以回應。

- (五) 本案相關建築設計圖說需再確認事項，請實施者依照委員及幹事意見檢討修正(僅需印製修正頁面對照圖說)，後續併同權利變換及估價部分、容積獎勵、聽證記錄，再提會討論。

