

士林開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區碧湖段
四小段410地號8筆(原4筆)土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：108年10月08日（星期二）下午3時30分

貳、地點：臺北市內湖區港墘區民活動中心

（臺北市內湖區內湖路一段552號）

參、主持人：臺北市都市更新處更新事業科 董股長妍均

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

紀錄：陳韻仔

伍、主席致詞

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由士林開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區碧湖段四小段 410 地號 8 筆(原 4 筆)土地都市更新事業計畫案」之公辦公聽會，本次會議是由市府依法主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處更新事業科的股長(董妍均)，今天邀請專家學者是現任本市都更審議會委員簡委員裕榮及臺北市稅捐稽徵處與會。公聽會舉辦的意旨是透過公聽會之舉辦讓住戶瞭解計畫內容並廣納各住戶之意見，住戶所提意見實施者均應於計畫書內載明並妥予回應，後續作為本市都市更新及爭議處理審議會審議參考。如果各位地主想要發言的話請到發言登記處進行登記，會議流程會請實施者做 10 分鐘事計的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、所有權人-林○綦 (410、410-1地號) (現場登記發言):

- (一) 請問剛所提之 168 專案，目前似乎仍有人數同意比例之問題，請問實施者該如何解決此問題?實施者與住戶皆已努力 4、5 年，在此請求政府單位與主管機關可否比照危樓的方式，讓此案不要以 168 專案的人數比例為基準。現在的屋況無需地震，天花板也會掉落，我與女兒已睡在餐桌下 10 幾年，每天都心驚膽跳、害怕天花板砸落。
- (二) 實施者於去年增加四筆畸零地後，土地坪數增加 31 坪，實施者獲利增加，而住戶並未獲利。另本案於去年 5 月已變更實施者為士林開發，卻於今年 7 月才送事業計畫，就擴大納入畸零地延宕時程部分，實施者應對住戶有所補償。
- (三) 本案共同負擔約 39 億、營建成本約 21 億，前實施者的共同負擔約 39 億、營建成本是 26 億，營建成本差異原因為何?
- (四) 風險管理費 8.4 億為全案共同成本，地主提供土地約 900 多坪，倘以 200 萬/坪，相當於出資 20 多億，本案實施者自有資金為 8 億，其融資利息還要成為共同負擔，請重新審視。
- (五) 實施者表示風險管理費因人數達 200 多戶因此以 16%申請，實際僅 190 戶，有些人同時持有許多戶，應該更好整合。另禾琚 4 個月內整合達到 8 成，士開接手 3 年卻未有新的整

合進度，風險管理費是否變相成為整合的人事費呢。

(六) 目前單元規劃小坪數，戶數高達 300 多戶，更新後安全居住品質堪憂，各樓層是否有管制當層進出的設備。

(七) 充電車位屬未來趨勢，地下室每層應預留充電車位。

二、所有權人-歐○明(410、410-1地號)(歐○○道代表發言)(現場登記發言)

(一) 請依據都更審議資料表(第 14/236 頁)說明這次變動原因、目的與對原先參與計畫的地主的影響，例如 $F1+F5=8306.73$ 有計算錯誤，是否應為 8291.74。原地下層為 6 層現今調整為 4 層，車位從 276 個改為 219 個，其中 60 個車位為機械車位，但樓層加高到 30 層，戶數從 299 戶增加至 363 戶，請問調整設計之原因為何，且對於我們有何影響以及實施者將如何處理。

(二) 依據電子檔(17/236 頁)提到獎勵容積辦法 13 條規定，建築面積不得超過 1.5 倍的法條規定，是否為 103 至 104 年間臺灣地區依據地方自治法通過的容積上限規定?請實施者確認北市議會是否已通過容積獎勵上限之相關法規，同時本案送件日期是否為法規通過之前送審?可否不受容積上限之規定?本人初估若不受容積上限之規定本案可增加 200 多平

方米之面積。

- (三) 依據電子檔 (18/236 頁) 容積獎勵值降低之原因為何? 海砂獎勵於第一版為 4,202 平方米但現今調整為 4,075 平方米, 總容積從 12,485 降低為 12,364.33 平方米, 實際容積率從 693.99% 降低為 675.55%。並請說明有關最小建物面積的部分是否符合法規? 會被質疑或退件應而影響審議的程序造成延宕。
- (四) 請確認車道出入口是否仍維持在北側 8 米計畫道路, 請比較 144/236 頁。
- (五) 依據電子檔 (19/236 頁), 請說明車位分配原則, 是否符合都更條例以及公平性原則。
- (六) 依據電子檔 (20/236 頁) 之表 15-1 與表 15-7, 請說明為何總成本僅減少兩千八百萬, 地下層開挖已減少 2 層 (深度少挖 6 米), 是否可有對照說明增加部分與減少部分之原因以及其合理性, 包含風險管理費、利息、銷售管理費等。
- (七) 僅有土地地主參與本案之分配計算與海砂屋屋主分配計算方式有何不同, 請實施者說明。
- (八) 依據電子檔 (74/236 頁與 92/236 頁) 說明 168 快速專案的適法性檢討與後續作為, 同時實施者為何歷經二年, 然而畸

零地地主完全沒進度，是否符合都更處與明園地主對實施者的期待，請實施者說明目前畸零地同意之情況。

(九) 依據電子檔 (104/236 頁) 修正版的原容積率 (表 10-1) 為何有所變動?

(十) 修正計畫為何沒有「拾捌章實施進度表」，請規劃團隊確認並補齊。

(十一) 依據電子檔 (229-233/236 頁) 請說明估價師變動估價的具體原因，未來是否持續修正變動，何時會有確立的數值。

(十二) 請說明目前建築圖面是否確認以及住宅層與地下層各層淨高為何。

(十三) 本人認為 168 專案仍不夠快速，是否可改以事權併送之方式實施，藉此加快本案之審議過程，請實施者或都市更新處說明。

三、所有權人-林○潔 (地號410、410-1地號) 王○翔代表發言(現場登記發言)

(一) 請問為何將地上層改為 30 層而地下層改為 4 層，此舉是否會有安全性問題。

(二) 兩棟房屋是否皆有通道通往地面樓作為逃生路線，以避免災

害發生無法逃生。

- (三) 報告書內並未看到士開所保證的分配比例 63 比 37，而樓層增加兩層的情況下，我們的分配比率是否可以調高。

四、所有權人-歐○琴（地號410、410-1地號）鄭○駿代表發言（現場登記發言）

- (一) 都市更新最重要的精神為解決周遭環境不佳之問題，因此要求本案需將畸零地納入。但本案卻因畸零地延宕期程，公家機關應對此有所作為，協助本案加速審議。

- (二) 建築周邊為何僅三面種植樹木，其中一面未種植樹木，應將四面圍起作為開放空間讓人們行走或休閒。

- (三) 目前建築設計規劃，小坪數會有單面採光之問題，會影響居住品質，甚至造成住戶必須開空調以維持居住品質，若以現階段的設計是否會提升居住成本，因此建議建築師應以居民之角度出發為考量，而非建商販賣之獲利。

- (四) 停車位是否可考量住戶需求，提供足夠的停車位數量與品質。

五、所有權人-吳○儂、吳○晉（410、410-1地號）（書面意見承辦代為宣讀）

- (一) 都更精神目標是都市更新、老舊重建，不必限制單一方式。

- (二) 合建、委建、權變，皆是都更合法方式，然因各住戶所需不同，且權變或與建商條件上認定之差異，故難達 100%共識。
- (三) 私下能達成之都更案，皆是合建、委建、權變，依住戶們所需混和而行之。
- (四) 盼貴處審議會能明文，雙案並存，以免爭議，且所有都更案時效定加倍。
- (五) 雙案並存，稅法上、技術上可且有明訂，並非不可行。
- (六) 如定要權變，試問一輩子才能擁有一間房，要與建商分，再買回來嗎？合理嗎？經濟嗎？因太小不夠住，如可能貴處審議會諸位大人也有同樣問題，諸位願意嗎？當然是委建，可跟權變、合建並行，故需雙案並存且明訂。
- (七) 請准予本案先行，為全市及全省範本。

六、所有權人-劉○蘭 (410、410-1地號) (書面意見承辦代為宣讀)

- (一) 這一份明園都市更新事業計畫書是第一次看見，194 戶地主又有多少人能在幾天內看得懂？所以只能在共同負擔成本上替自己爭取一些權益與保障。更新後總價值為 92.924 億、共同負擔成本為 39.313 億、營建費為 23.286 億、總樓地板面積為 10587 坪、 $39.313 \text{ 億} / 92.924 \text{ 億} = \text{士開 } 42.3\% (57.7\% \text{ 地主})$ 、 $23.286 \text{ 億} / 10587 \text{ 坪} = 22 \text{ 萬} / \text{坪}$ (營建費)、 39.313

億/10587 坪=37.13 萬/坪（共同負擔成本）。

1. 共同負擔雖是一種預算書的概念，以後用多少報多少實報實銷。就如同公司企業也會有預算書一樣，當年終到了，大家就拼命把預算給用完，雖然費用都是地主所出成本。所以是誰來幫我們監督？建經公司是誰指定？地主是永遠的弱勢。明園都更了 10 幾年，也經過委託代理實施、協議合建、權利變換等實施者的來來去去，大部分地主都是外行聽不懂，少部分地主是一知半解。最好最符合的都更方式是委託代理實施，有人可當實施者，有人調配資金，當然地主是需要更新期間被融資的風險，走權利變換並降低成本，一坪換一坪是沒有問題的。希望實施者可以聽聽我們的意見協商，走權利變換也可以是兩套帳的方式。權利變換裡面每個人都有一個獨立帳戶，用多少就入帳多少，不使用時就不需要入帳，從來沒有動用到別人的權益。我們只是減少使用成本，而從實施者那邊再拿回來一些罷了。

2. 營建費：一定要使用最高 SRC 第三等級，難道明園就變成小坪數的豪宅了嗎？誰來監督誰懂建材？住者有其屋才是都更的精神。明園是 RC 構造也過了 33 年，靠近捷運、公車站牌、市場、運動中心、公園等，只是碰上了海砂屋而改建。我們不希望因為高價建材高房價而變小坪數的房子，而被迫

賣掉搬離目前的舊居地。如果不賣掉繼續居住下去，那高房價對我們又有何意義？只是能住 50 年而心裡喊爽的數字罷了。一個營建費的價錢高低？又影響了我們地主應付的其他費用。如權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用等相對增加。

3. 建築物拆遷補償費：雖然補償現金費用給大家，是件很高興的事情，但是算在我們的成本負擔上，而造成地主分回更少，就沒甚麼好高興了。對於不缺這現金的地主，我們可以不領這筆費用而可以分回來更多才是。還可以減少了一些權利變換費用、稅捐、管理費用等。每戶都有一個獨立帳戶應該不是問題。建物拆遷補償費的精神不應是每戶統一單價，看到 20 年沒有在使用的大坪數地下室也是統一單價補償，會想到之後的權利變換估價分屋是否也是一樣的標準？令人擔心公平正義在哪裡？

4. 風險管理費：經過委託代理實施、協議合建、權利變換等實施者之 6-7 家經驗，從未看過風險費超過 12% 之情形，士林開發屬第一家。在與上一家實施者禾琚所送坪數少了 1000 坪的情況下，士林開發只想到自己利潤減少，而在其他地方保住自己的利潤，造成另一方地主被剝奪感很重。

39.6 億 / 102 億 = 禾琚 39% (61% 地主)、39.31 億 / 92.92

億=士開 42.3%(57.7%地主)。[風險管理費可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬]，那請問[貸款利息 D]無論是融資或自有資金的利息，都是我們地主所繳。繳不出貸款利息的情況下自會拍賣我們的房產，為何還須再付風險費給實施者呢？[稅捐 E]地主已繳了印花稅 1%營業稅 5%給政府之後，為何還須再付風險費給實施者呢？

5. 銷售管理費：有些地主在分回的房屋坪數縮減後，有需要另付現金或貸款另購一些坪數補充需求。那應該也可以在不銷售不付銷售費 6%的情形下，以付現金或轉貸款的方式付清，那就可以減少共同負擔的成本而分回更多。

(二) 以上是我們未簽同意書地主的心聲，如有尚未呈述之處，將在公開展覽 30 日之內，另以書面向臺北市都市更新及爭議處理審議會提出。謝謝各位長官！

七、公有土地管理機關-財政部國有財產署北區分署 (416-1、423地號) (書面意見承辦代為宣讀)

- (一) 本案更新單元內涉本署經管同小段 416-1、423 地號 2 筆(持分) 國有土地，土地使用分區為商業區 (第一種商業區)，土地面積合計為 18.45 平方公尺，占本案更新單元總面積

2,963 平方公尺之比例為 0.62%，未符財政部 108 年 6 月 20 日公佈修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（下稱處理原則）第 3 點第 3 項，得研議主導辦理都市更新規定；因本案採權利變換方式實施，依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例（下稱都更條例）第 46 條第 3 項第 3 款、第 4 款規定讓售予實施者，請實施者修正國有土地處理方式。

(二) 本案更新單元內建物係屬高氣離子混凝土建築物，申請容積獎勵達 48.78%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。

(三) 本案共同負擔比例高達 42.31%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，應再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。

(四) 本案國有土地比例 0.62%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並以增益全民及公產權益。

八、公有土地管理機關-臺北市政府財政局（382、382-1地號）（書面

意見承辦代為宣讀)

(一) 第 14 章拆遷安置計畫

1. 請檢附宏大不動產估價師聯合事務所查估合法建築物殘餘價值及現地租金水準相關資料佐證。
2. 第 15-1 頁表 15-1，備註文字說明合法建築物拆遷安置期間誤載為 52 個月，請釐清修正。
3. 第 14-7 頁表 14-2，本案以租金補貼作為住戶安置方式，惟又另補貼每戶 3 萬元之搬家費，請刪除。

(二) 第 15 章財務計畫

1. 第 15-2 頁，地下 1 層樓高文字說明為 5 公尺，惟依表 15-2 顯示為 4.5 公尺，兩者不一致；另總工程平均單價誤載為 20,127/坪，請釐清修正。
2. 第 15-3 頁，鑑界費用合計為 32,000 元，另表 15-3 依臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項規定，管理費係建築工程與機電工程金額合計之 10%，請釐清修正。
3. 鄰房鑑定費請依提列總表規定檢附鑑定範圍圖，另第附錄-17 頁所附鄰房鑑定清冊之總戶數與第 15-3 頁所示影響戶數不符，請釐清修正。

4. 都市更新規劃費係依實際合約金額提列規劃費用，請檢具合約影本佐證。
5. 第 15-5 頁表 15-7，A+B+C 小計及每家不動產估價費價格所列計算式有誤，請釐清修正。另不動產估價費係依實際合約金額提列，請依提列總表規定檢附合約影本佐證。
6. 第 15-5 頁貸款利率計算之五大銀行平均基準利率及郵政儲金一年期大額定儲利率誤植，請釐清修正。
7. 人事行政費、銷售管理費、風險管理費皆依上限提列，且共同負擔比例達 42.31%，請檢討調降相關費用。

(三) 請於計畫書內加註

1. 自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。
2. 防水保固至少 2 年，實施者於交屋同時並提供本局保固書，確實保證交屋後維修服務。
3. 於取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途(如陽台外推等)

九、臺北市政府文化局(書面意見承辦代為宣讀)

經查旨揭範圍內建物非本局已公告之文化資產、暫定古蹟或

列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。另未來進行營建工程或期他開發行為時，如發現具文化資產價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者時，仍需依據文化資產保存法第 33、35、37 條等相關規定辦理。

十、黃議員珊珊辦公室主任-陳宥丞

本人代表黃珊珊議員前來此公聽會，我從小於此長大，也有認識的同學住在明園大廈，因此相當能理解各位的痛苦，今天案子能走到舉辦公聽會，相信實施者、住戶、都市更新處都盡了最大的努力。經了解，目前都市更新處已協助本案上簽公文，欲以「本更新事業土地面積與建物面積皆大於 90% 同意以及海砂屋之條件」，申請比照 168 專案之程序辦理，這部分也會回去向黃珊珊議員報告。若此案有其他問題歡迎跟我聯絡，也鼓勵各位向實施者、都市更新處表達，謝謝大家。

十一、規劃單位—財團法人都市更新研究發展基金會(張志湧主任)

(一) 回應財政部國有財產署北區分署

1. 國有土地處理原則後續將配合載明於事業計畫報告書實施計畫章節。
2. 容積獎勵部分因考量本更新案為高氣離子之建築物，若獎

勵值未提高會影響私地主之參與意願，獎勵值高對於地主方能創造出較高銷坪，亦可提升地主更新後之分配價值，故當前建築設計是融合地主需求、建築、消防考量之結果，故容積獎勵值會維持以此數值申請。

3. 共同負擔比例為依據「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」進行提列，後續亦會經由審議會審議，目前為事權分送故共同負擔比例需以權利變換計畫階段評價基準之價格為準。
4. 銷售管理費為實施者獲配單元後續進行變現的成本，故不會將此部分折入國有地分配比例當中。

(二) 回應臺北市政府文化局

配合載明於報告書內。

(三) 回應臺北市政府財政局

1. 後續配合補充宏大估價現地租金水準與殘餘價值的依據於報告書內。
2. 安置期間後續會配合修正表 15-1 誤植之部分，拆遷安置費用不變。
3. 搬家費為考量更新期間地主有搬家暫居之需求，此過程當

中會產生搬家費用，故維持提列每戶 3 萬元的成本。

4. 有關營建費用部分，本案 1 樓高度為 4.5 米，並未計算高度之加成，文字誤植處會配合修正。另營建單價為每平方公尺 66,534 元，換算有誤之處將遵照配合修正。
5. 鑑界費文字誤植處將配合修正。
6. 營建費用後續配合調整為建築工程與機電工程的 10% 內。
7. 將於報告書補齊鄰房鑑定的範圍圖並修正戶數之誤植處。
8. 更新規劃合約的部分配合補充再事業計畫之附錄內。
9. 估價費用算式誤植處後續將配合修正，估價費用不變，另本案估價費用係依據 107 年版的提列標準，並非依實際合約提列。
10. 貸款利率為報核當時之利率，為五大銀行平均基準利率 2.88%、郵政儲金為 0.51%，平均利率為 2.17%，計算處誤植處將配合修正，貸款利息金額不變。
11. 有關各項管理費：
 - (1) 人事行政管理費因考量此案有 194 戶人數超過 240 位，實施者需配合較多的時間與人事成本，故目前提列 5%。
 - (2) 銷售管理費用因目前為事業計畫階段，實施者分回部分

暫以「重建費用(A)+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)+貸款利息(D)」取代，後續實際提列銷售管理費率以權利變換計畫結果為準。

(3) 風險管理費因考量此案面積較大、土地所有權人數眾多，更新後總銷金額高達 93 億，目前依提列標準之規定以 16%計算。

12. 報告書加註事項後續將配合辦理。

(四) 回應所有權人—林小姐 (410、410-1 地號)

1. 考量事權併送需撤回事業計畫，再重新送件。然而都更條例今年年初修法且建築法規、房屋登記方式亦有所改變，經評估後，若將本案撤回重新辦理，將與目前方案差異甚大，故權衡後本案接續前實施者已送之事業計畫，待容積獎勵、建築設計等確立後再進行權利變換。
2. 依規定辦理都市更新不得造成更新單元鄰接土地成為畸零地。考量本案後續審議時，審議會會通案要求將畸零地納入範圍，為精簡期程，本案先行申請審議會確認更新單元範圍，並依審議會決議納入該 4 筆畸零地。故畸零地的納入並非商業行為而是按照計畫必須實施之過程。
3. 有關風險管理費實際費率依審議結果為準；另有關整合時

程的意見，實施者會再回報公司並做出相應對策。

(五) 回應所有權人—歐陽先生 (410、410-1 地號)

1. 地下室開挖過深對營建費用影響甚鉅，考量本案接近捷運站，故減少停車位建設費用，將成本集中在住宅建設上，以住宅價值最大化為目標，停車位以適當合理的方式建設，以減少成本、降低共同負擔。
2. 本案先前原建築容積係採建築師估算版本，惟本案目前已取得台北市政府核准之原建築容積認定函，故相關容積獎勵配合調整，包含 F1 原容大於法容獎勵、海砂屋獎勵。也因為獎勵值調整導致本案更新後銷售面積減少，估價金額並因應調整。
3. 有關停車位分配方式，建議所有權人提供意見給實施者，後續將納入審議參考，實際選配原則仍應依審議通過之版本為準。
4. 本案為使共同負擔提列更貼近現實，故依照最新版本(107年版)之共同負擔提列標準估算。共同負擔提列項目與標準近年有較大的變動調整，其中營業稅的部分已改為核實認列，相較之前採房屋現值的計算方式不同。故本案共同負擔相較擴大前除配合營建面積調整外，仍有其餘修正，細節部分可

參考計畫書財務計畫章節。

5. 更新前有無房屋，在分配上會有所不同。有房屋的所有權人，除了可再加上房屋殘餘價值外，在估價的原則上也會分別處理，相對來說所有權人分配價值會較高，參與權利變換分配也相對有利。
6. 另報告書電子檔之實施進度會再確認是否疏漏，如有後續將調整修正。
7. 本案樓層高度住宅層為 3 米 4 與 3 米 5 之間，地下室 1 樓為 4 米 2、地下室 2 樓為 3 米 2、地下室 3 樓為 3 米 2、地下室 4 樓為 3 米 7。淨高之數值考量相關機電設備尚未完全確認，故無法提供準確的數字。但以住宅之標準樓層高度達 3 米 3 以上就可規劃出很好的產品。另本案若以鋼筋混凝土設計則淨高會較低，採鋼骨鋼筋混凝土可以有效縮小斷面，淨高會較高。

(六) 回應所有權人吳先生及小姐 (410、410-1 地號)

1. 本案依照都更條例採取權利變換方式實施，主要是考量各地主稅捐減免優惠，尤其是土地增值稅的部分。本案以權利變換方式實施，各項數值將清楚載明於報告書內，並經都市更新處、幹事委員、審議會把關，若為委建與合建之方式實

施，係由地主與實施者雙方協商，相比之下，權利變換對地主的保障程度較高。實際分配方式建議所有權人向實施者溝通協調，也能更瞭解自身的權益。

2. 無論是合建、委建、權利變換皆有應負擔之項目，權利變換有相當多的配套措施，可以讓住戶選到合適的房屋，若欲分配較多之房屋則必須承擔相對高的負擔。請所有權人務必依自身的財務能力評估。

(七) 回應所有權人—劉小姐 (410、410-1 地號)

1. 本案係以鋼骨鋼筋混凝土進行建造，並非為最高級之鋼骨造。本案興建樓較高，考量建築設計與成本，故採取折衷之方式，後續結構採選擇以鋼骨鋼筋混凝土方式興建。另外考量內湖區的房價及產品定位，建議等級應達第三級。
2. 當前所預估的共同負擔費用以及估價師所估算之費用皆依法令之規定，因此在估算費用上皆不能隨意計算，且後續皆需經過審議會審核把關。
3. 考量本案土地所有權人數超過 200 位，依風管費費率表格約可提列 14%。但因本案申請較高的獎勵值，更新後將新建地下 4 層地上 30 層之建築物，整體興建期間較長，故依規定本案可再提列 2%之風險管理費。

4. 銷售管理費為實施者將分配所得建物變現之成本，住戶分回部分不會提列銷售管理費。

(八) 回應所有權人-林小姐 (地號 410、410-1 地號)

1. 本案樓高及防災問題，28 樓及 30 樓可算同一級距，對營建成本影響不大，另本案因平面重新規劃後總面積變小，但規劃設計相對妥適。另有關地下室，結構上來說，建築物規劃地下室是比較安全，但非開挖越深越安全，本案所屬地質較軟，開挖至 B2 可解決土壤液化問題，本案目前已開挖到地下四層，若再往下挖，依共同負擔的認列標準，再往下開挖將加計超建成本。
2. 有關防災部分，本案屬於超高層建築，樓梯、排煙室、緩衝空間設置需符合法規的規定，梯間是可直接作逃生使用，請各位不必擔心。
3. 本案目前的事業計畫階段，會先針對容積獎勵與建築規劃進行審議，未來權變階段報告書將清楚載明每人權利分配價值，目前這個階段為了讓各位安心，各為住戶若對權利有相關問題，歡迎與實施者溝通。

(九) 回應所有權人-歐○琴 (地號 410、410-1 地號) 鄭○駿代表發言

1. 本案因法規關係兩次納入畸零地，本次納入對人數影響有限，主要是前次在劃定階段，納入畸零地時增加數十位所有權人。本案目前雖無法符合土地建物的人數及面積皆 9 成同意之規定，惟更新處已同意並確實協助加速審查，希望可緩解各位的疑慮。

2. 為有效控管建築成本，實施者避免在往下開挖。後續權利變換計畫階段實際選配時，實施者將優先確保住戶車位選配權益

十二、建築設計—三門聯合建築師事務所-陳建築師世堂

(一) 回應所有權人—林卉蓁 (410、410-1 地號)

有關充電車位設置，因考量機電管線及電力系統負荷，目前規劃留設部分充電車位，未來將集中管制。

(二) 回應所有權人-林○潔 (地號 410、410-1 地號) 王○翔代表發言

(三) 有關消防救災部分，本案更新後建築物為一幢，並分向設置緊急逃生電梯及消防通道，請各位放心。

(四) 有關本案北側為種植樹木，因考量基地北向有一未開闢道路，因產權私有，僅能在可整合範圍內規劃雙車道進出空間，因此無法種植喬木。

十三、估價單位—宏大不動產估價師聯合事務所-陳估價師奕壬

本次總銷售價值下降係因總銷售面積與停車位減少之影響，目前所估之數值僅供參考。後續權利變換階段，會再以價格日期重新估算後更新後總銷售價值，並出具估價報告書供市府審查。後續市政府會檢視本案收集之案例、引用之估價原則等，估價師也會再配合審查意見修正估價內容。最終數值仍應以經臺北市政府審議通過並核定公告之權利計畫報告書為準。

十四、臺北市都市更新處—董股長妍均

(一) 回應所有權人—林小姐 (410、410-1 地號)

先前市府已說明若海砂屋同意比例四項皆達 90%，即可比照 168 專案之程序辦理，本案尚有 1 項未達 90%，但因本案為海砂屋，都更處刻正簽報本案比照 168 專案程序加速辦理。

(二) 回應所有權人—歐○明 (410、410-1 地號) 歐○○道代表發言

1. 本案申請報核日為 104 年 7 月 24 日，適用 103 年 1 月 30 日修正公布之都市更新建築容積獎勵辦法第 13 條規定(略)：更新容積獎勵上限以不得超過各該建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築

容積。

2. 關於事業計畫改為事業計畫併權利變換計畫送審，因都更條例規定事權併送案僅有 1 報核日，故若欲改變送件方式，必須先撤回當前的事業計畫，再重新將事業計畫與權利變換計畫併送報核，方符合法規規定。

十五、專家學者-簡委員裕榮

(一) 本案尚有未表達意見，雖符合法令規定土地與合法建物面積皆已超過 80% 以上，雖不計所有權人數，但建議實施者併同公聽會所有權人意見，加強溝通協調。

(二) 容積獎勵

1. 都更容積獎勵上限檢討建議釐清修正(含計算式)(P10-2)。
2. F5-1 以上限申請，請補充說明。

(三) 建築計畫

1. 最小分配單元面積，未符臺北市都市更新自治條例規定，建議檢討修正(報告書 P10-3)。
2. 配置圖高層緩衝空間北角隅植栽，檢討車行軌跡是否影響。
3. B1 殘障車位、機車位穿越車道檢討調整或增設交通號誌。
另停車空間規劃 219 車位，但興建戶數 363 戶，未達審議原

則要求，建議交通影響評估內詳加說明。

4. 請補充管線轉管標示圖，估價時並應請參酌轉管位置。

5. P11-10 景觀燈具配置圖在喬木下庭園矮燈，建議檢討圖面圖示方式。

(四) 選配原則：車位限制面積超過 32 坪優先選配，除非有特別理由，否則建議刪除。

(五) 財務計畫：貸款利息建議依更新處公告核計。

柒、會議結論：

本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫內參考。另於都市更新審查過程中，如各位民眾還有其他意見，仍可採書面的方式向本市都市更新處表達，更新處將函請實施者做回覆，並做審議會審查的參考。另本案公辦公聽會紀錄將於會後上網公告，請至本市都市更新處網站 <https://uro.gov.taipei> 查詢，今天公聽會謝謝各位的參加。

捌、散會(下午 17 時 00 分)