

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 367 次會議紀錄

108 年 4 月 3 日府都新字第 1083002969 號

- 壹、時間：民國 108 年 3 月 25 日（星期一）上午 9 時 00 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、方副主任委員定安^代（臨時報告案由方副主任委員定安主持、討論提案由王副主任委員玉芬主持）
- 肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：蕭萱
- 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、臨時報告案：
- 一、修正本市都市更新及爭議處理審議會第 361 次會議討論提案(三)「擬訂臺北市文山區萬隆段一小段 410 地號等 29 筆土地都市更新事業計畫案」會議紀錄（承辦人：更新事業科 吳秀娟 2781-5696#3075）

修正前：

（十一）黃委員嫩雲

更新事業計畫案

1. 請標示尺寸(地下一層(以下)平面圖的尺寸，二層(以上)平面圖之陽台的長寬)(第 10-24 頁至第 10-39 頁)，餘請自行檢視
2. 有關△F-6 的提列，實施者用實際安置面積 708.67 平方公尺去計算，但△F-6 的上限是 630.9 平方公尺，這部分實施者的回應是符合審議原則的，但其實審議原則中是按覈實去提列，這樣覈實是用上限還是用實際安置面積去提列，是不是用通案來定義清楚，避免審查爭議。

修正後：

（十一）黃委員嫩雲

更新事業計畫案

請標示尺寸(地下一層(以下)平面圖的尺寸，二層(以上)平面圖之陽台的長寬)(第 10-24 頁至第 10-39 頁)，餘請自行檢視

（十九）黃委員蕙庭

有關△F-6 的提列，實施者用實際安置面積 708.67 平方公尺去計算，但△F-6 的上限是 630.9 平方公尺，這部分實施者的回應是符合審議原則的，但其實審議原則中是按覈實去提列，這樣覈實是用上限還是用實際安置面積去提列，是

不是用通案來定義清楚，避免審查爭議。

決議：經委員表示無意見後，同意予以修正。

二、修正本市都市更新及爭議處理審議會第 356 次會議討論提案(二)「變更臺北市大同區玉泉段二小段 353 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」會議紀錄(承辦人:更新事業科 陳建男 2781-5696#3189)

修正前

(五)建築容積獎勵部分△F6(處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積)同意維持原核定額度(原決議)給予 209.85 平方公尺(法定容積 2.98%)。

修正後

(五)建築容積獎勵部分△F6(處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積)同意維持原核定額度(原決議)給予 209.85 平方公尺(法定容積 2.34%)。

決議：經委員表示無意見後，同意予以修正。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市松山區敦化段四小段 261 地號等 67 筆土地都市更新事業計畫案案」涉及都市更新範圍審議案(承辦人：事業科 陳信嘉 2781-5696#3087)

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署北區分署 (公有土地管理機關)

有關本案基地東北側鄰地是否納入本案更新單元範圍乙節，本分署原則尊重貴府審議結果。

(二) 財政局 戴幹事國正 (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。

(三) 地政局 李幹事汪穎 (書面意見)

未涉及估價，本局無意見。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

本次會議係討論鄰地陳情，無涉交通議題，本局無意見。

(五) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

本案係都市更新範圍審議，未涉本局權管，本局無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

1. 查本案基地均位屬「第三種住宅區」，依本市土地使用分區管制自治條例規定，得附條件允許作「第13組：公務機關」及「第16組：文康設施(四)區民及社區活動中心」使用，其核准條件說明如後，請實施者依下列規定檢討並辦理。

(1) 「第 13 組：公務機關」之核准條件：

A. 設置地點應臨接寬度8公尺以上之道路。

B. 建築物之前院、側院及後院，其深度、寬度及深度比應比照臺北市土地使用分區管制自治條例第47條行政區內建築物之規定。

C. 臨接都市計畫道路部分應退縮留設3.64公尺之無遮簷人行道。

(2) 「第 16 組：文康設施(四)區民及社區活動中心」之核准條件：

A. 營業樓地板面積1000平方公尺以上者，其設置地點除區民及社區活動中心應臨接寬度8公尺以上道路外，其餘均應臨接寬度12公尺以上之道路。

B. 新建及改建者，臨接都市計畫道路部分應退縮留設3.64公尺之無遮簷人行道。

C. 其他文康設施，由本府有關主管機關個案審查。

2. 另請補充依本市土地使用分區管制自治條例規定檢討本案前、後院深度、側院寬度、建築物高度比及停車空間等內容。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(八) 簡委員伯殷

1. 本案於第330次審議會已討論，倘鄰地納入本案更新範圍係以權利變換條件為基礎，今天陳情人代表了十幾位的鄰地權利人表示願意納入本案更新範圍，也請陳情人再說明一下，是否願意以權利變換方式實施並在期間內提供事業計畫同意書。

2. 本案公有土地占更新範圍比例較高，未來即是以權利變換方式實施，請教蘇先生是否願意與公有土地一樣，相信審議委員會權責，以權利變換方式參與都市更新。

3. 出具事業計畫同意書時，權利人需了解更新案規劃設計，即事業計畫是否符合想法，請教蘇先生是否有看過納入鄰地後的建築設計圖。

4. 因鄰地地上建物皆為四層樓公寓，按經驗於此地段也有可能換不回原來的坪數，需要先讓鄰地權利人了解。
5. 另依本案計畫書地籍圖土地來看，鄰地建物可能房屋差不多大，但持份的土地不一樣多，在未來分配上，原本土地持份較小的權利人分配的房屋會比較小，這也須先提醒相關權利人。

(九) 簡委員裕榮

跟蘇先生說明，有關實施方式會在事業計畫中載明採權利變換方式實施。

(十) 遲委員維新

1. 公有土地因有政策因素須配合都市更新，本案公有土地比例較高，必須詢問管理機關是否主導更新案，跟私地主是沒有關係的，私地主倘要參與都市更新，需先出具事業計畫同意書，更新要有事業計畫以後才会有權利變換，並於法令上並無權利變換同意書。
2. 有關本案實施方式於事業計畫載明採權利變換方式辦理；另外提醒鄰地權利人，本案採權利變換方式實施，鄰地皆為四層樓公寓，很有可能換不回現在的居住面積，鄰地權利人應先清楚了解這一點。

(十一) 都市更新處

1. 本案於96年1月12日送申請書，適用法令為95年12月13日修訂之「臺北市土地及合法建築物所有權人申請自行劃定都市更新單元作業須知」，先予敘明。
2. 依當時作業須知規定，同一街廓未納入範圍之鄰地面積大於1000平方公尺無須辦理鄰地協調，本案同一街廓未納入之鄰地為8208.13平方公尺，爰依規定無須辦理鄰地協調。
3. 另依當時法令規定更新單元劃定須送本市都市計畫委員會審議通過；本案於96年7月10日第572次都委會決議照案通過，於96年8月15日公告劃定更新單元，因當時案涉空地過大，於更新計畫限縮容積獎勵部分核予。
4. 惟內政部台內訴字第0960055260號訴願決定對空地過大之更新單元劃定案於更新計畫書限縮容積獎勵部分核予法令規定不符原處分撤銷。故本府於97年3月21日第580次都委會提會針對「已公告自行申請劃定更新單元都市更新計畫說明書規定涉及限縮容積獎勵之後續處理原則」報告，決議為：「本案9件市府已公告自行申請劃定更新單元案都市更新計畫書內限縮容積獎勵部分，非屬本會審議之權責，全案請市府依簡報內容修正後重新辦理公告」。爰本府依會議決議請申請人修訂更新計畫書後於97年5月23日重行公告。
5. 有關公有土地參與都市更新係依「臺北市土地及合法建築物所有權人申請自

行劃定更新地區（單元）（重建區段）相關規定」（94年10月31日修正）第三點第一項第五款規定「依本條例第二十七條規定，都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新故無需檢附公有土地管理機關之同意書」，先予敘明。

6. 本案公有土地權管機關保六總隊不同意參與更新係因劃定更新單元初期土地上管有之房舍部分仍在使用中表示不同意，惟後續來函表示更新單元內55棟未領有建照之建物，於96年將移交國有財產署辦理標售，刻正處理經管土地之相關事宜。經查證保六總隊21筆土地均已同意參與都市更新。
7. 若未來於事業計畫階段需調整擴大都市更新單元範圍時，仍須符合本市都市更新自治條例劃定更新單元相關規定，實施者須針對更新單元範圍擬擴大部分進行檢討並提擬相關檢討文件。

實施者回應：

- （一）有關鄰地權利人蘇先生多次陳情，5年前蘇先生即表示想納入本案更新範圍，當時鄰地權利人共16戶，蘇先生表示可以取得13戶同意書，實施者基本上是同意的，只要鄰地出具13戶同意書予實施者。
- （二）本案開過多次審議會並決議請實施者持續溝通協調，而實施者也依審議會決議召開協調會向陳情人說明以權利變換方式實施之都市更新，蘇先生並表示權利變換方式已經很清楚了，並未出席協調會。
- （三）本案倘劃入鄰地4筆土地，將對今日鄰地陳情人廖先生感到不好意思，因廖先生這5年持續表達不願意納入更新範圍。
- （四）在前次的審議會就已經有做鄰地權利人的分配比例，因為五年來僅有蘇先生一個人代表發言，其他鄰地權利人一直相信蘇先生所以參加都更，也提醒其他鄰地權利人，因鄰地兩筆建物面積不同，未來在分配上也會不一樣，較小的建物權利人未來分配將分不回現在的面積。
- （五）報告書4-7頁跟4-8頁上有提供1樓及標準層圖，建材那些因為還沒有納入鄰地，所以還沒有整個重新設計；實施者跟大會報告，本案已經五年了，蘇先生如果真的要納入本案更新範圍，如果說設計要讓蘇先生滿意再續行的話，這個案子沒辦法解決，蘇先生先說服其他13戶權利人出具同意書，設計的部分，蘇先生也可以派代表來參與，我都歡迎你們派代表來參與。
- （六）鄰地出具之同意書須達法定同意比例，實施者始同意鄰地納入本案更新範圍。

決議：有關本案基地東北側之鄰地（328、329、330、331地號）陳情納入更新單元，經實施者說明及審議會討論，請鄰地權利人於108年4月25日前出具

13 份(含)以上之事業計畫同意書，將續提請大會討論更新範圍調整事宜，倘鄰地權利人未於期限內出具 13 份(含)以上之事業計畫同意書，本案續行辦理後續程序。

二、「擬訂臺北市大安區仁愛段四小段192地號等13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 游捷安 2781-5696#3080）

討論發言要點：

（一）交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

事業計畫審查意見：前次意見業已修正，無意見。

（二）地政局 洪幹事于佩（書面意見）

無意見。

（三）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

1. 計畫書P12-1、P12-2頁內抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內容非內政部(營建署)102年7月22日修正版本，請再檢視修正。
2. 請依內政部(營建署)102年7月22日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二、(二)點規定，補充標示建物臨路面各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口位置，並確認前述開口皆與救災活動空間水平距離於11公尺範圍內。

（四）財政局 陳幹事進祥（書面意見）

1. 本案提列特殊工程項目費用共計195,762,610元，請實施者說明其合理性後，提請審議會審議。
2. 本案人事行政(4.5%)、銷售(5.5%)及風險等管理費(11.75%)提列，共同負擔比為31.05%，請實施者說明調降情形後，提請審議會審議。

（五）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

（六）都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠（書面意見）

本科無意見。

（七）邱委員世仁

請實施者說明本案是否有設置圍牆，基地左側是否為開放空間？

(八) 簡委員裕榮

實施者於聽證後是否有持續與陳情人溝通協調？

(九) 方副主任委員定安

本案陳情人蔡○億先生陳情意見涉及估價及權利變換，實施者於聽證到審議會期間是否有善盡義務對陳情人做說明？

實施者回應：

- (一) 陳情人蔡○億先生(代謝○霞小姐發言)為未同意戶，因原住屋有庭院使用，陳情人認為庭院應有使用權價值，惟因涉及估價，目前無法給陳情人確切分回面積，故尚未能達成協議，也無法簽署陳情人所陳之協議書，實施者將於未來進行權變估價時，將再與陳情人溝通協調。另實施者於107年4月26日聽證、107年6月26日地主說明會、108年2月25日及3月8日原召開審議會場合皆有與陳情人溝通，也有提供概略分配比例。針對陳情人表示三家估價師皆由實施者選任一事，實施者亦同意可由其推薦一家估價師。
- (二) 本案三側沿街面皆無設置圍牆，僅東側與鄰地相接處有設置圍牆。
- (三) 有關消防局意見配合修正。
- (四) 聽證發言人張○智先生為本案同意戶，針對其發言內容應是對報告書內容有認知落差，例：有不同工程單價是因為計算基準不一樣(有原本的工程單價、加成後的工程單價、加計特殊工程後的工程單價等)。
- (五) 聽證發言人葉○銘先生為代替陳○珠小姐發言，陳○珠小姐並非一樓住戶。

決議：

(一) 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。

(二) 消防救災部分

請依消防局意見修正。

(三) 財務計畫部分

1. 本案共同負擔提列特殊工程(制震壁工程、地質改良工程、扶壁工程及地中壁工程)費用總計 195,762,610元，請實施者說明委託審查結果，及地下室超挖加成是否與扶壁工程費用有重複提列、扶壁工程設置導溝是否與連續壁設置導溝費用亦有重複提列之疑慮，及地質改良數量及深度，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案風險管理費11.75%，人事行政管理費4.5%，銷售管理費5.5%，共同負擔比為31.05%，經實施者說明，並經審議會討論，予以同意。

(四) 權利變換及估價部分

1. 本案2樓以上均價115.64萬/坪及估價報告書修正情形，經實施者說明後，並經審議會討論，予以同意。
2. 本案選配原則(一)、(三)、(四)點之合理性，經實施者說明後，並經審議會討論，予以同意。

(五) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積)同意給予428.61平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。
2. $\Delta F5-1$ (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)，考量本案北側設置人行步道並未申請獎勵，同意給予612.30平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度。
3. $\Delta F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)同意給予192.55平方公尺(法定容積3.14%)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，亦於住戶規約中載明。
4. $\Delta F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)同意給予489.84平方公尺(法定容積8%)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「黃金級」以上。

(六) 老舊公寓更新專案獎勵

1. 適當規模住宅誘導原則，同意給予提供合適規模住宅 306.15 平方公尺(法定容積5%)之獎勵額度。另提供高齡者住宅服務與居家照護空間業經本市都市設計審議同意給予 122.46 平方公尺(法定容積2%)之獎勵額度。
2. 環境貢獻度原則，業經本市都市設計審議，同意給予改善基地微氣候-增加更新單元綠覆率 61.23 平方公尺(法定容積1%)之獎勵額度。
3. 既有容積保障原則，同意給予四、五層樓參與都市更新306.15平方公尺(法定容積5%)之獎勵額度。

(七) 聽證部分

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 張○智(當事人)</p> <p>(1)本都更案為單純地主與實施者之間的買賣交易行為，地主應分配到的權益，應重新檢討計算。</p> <p>(2)文件內並沒有列出更新後每一戶的土地持分面積是多少坪？</p> <p>(3)幾年前在一次公聽會上，實施者基泰建設有派員向我們地主做簡報，內容是關於建築物的結構為 SC 鋼骨結構，為何文件內卻改成 SRC 鋼骨鋼筋混凝土結構？要求改回 SC 鋼結構，並設計技術規格：耐震度七級地震，使用年限 100 年，亦即比照美國紐約帝國大廈的技術規格。</p> <p>(4)文件第 217 頁，列出建材設備等級，鋼骨鋼筋混凝土第三級，此種等級是提供耐震度多少級地震，及使用年限多少年的等級？目前規定是七級。</p> <p>(5)文件第 215 頁，列出實施者委託鑑價機構估定，土地價值為每坪平均約 310 萬元。這是哪一年的土地價值？本席認為這是實施者單方面片面的鑑價價值，並不公允，無法令我們地主方信服。何況與現今市場行情價格差異過大！舉例：1. 去年 2017 年 12 月 5 日，三立新聞報導，大安區的土地單價大概都 700 起跳，最多還有每坪到一千多萬元。2. 今年 2018 年 1 月 30 日，聯合晚報報導，中山區松山路與長春路周邊，有兩筆 30 多坪土地成交，成交單價約每坪 810 萬元，3 月國壽取得的每坪 758 萬元。以上兩則最近市場行情報導，顯示實施者委託的鑑價 7310 萬元，差異過大！本席要求我們地主方面也要另外委託鑑價機構進行鑑價。文件第 230 頁，更新前的土地價值為 1,913,947,750 元，這個價值將有疑義。土地的價值應以工程動工前一刻的價值為準，權利計算的價值，也應以這一天的土地價值來計算，方才合理。</p> <p>(6)文件第 35 頁，說明地主之權利、坪數分配等條件及意見，於權利變換階段才協商。文件第 59 頁，說明權利變換是以住戶持有的持分土地的價值，做為應分配的權利價值的百分比，後續請估價師來估算。按照以上兩原則，則一開始地主和實施者協議的容積 65%35%分配比率，應按此兩原則重新計算。亦即：地主所付出的持分土地價值，與實施者替地主出資的部份，必須是價值相等，也就是達到「等值交換」的原則。也就是，依「等值交換」原則，來重新計算地主應分配到的容積分配比率及坪</p>	<p>1-1 實施者受任人：蕭嘉洋</p> <p>(1)現在住宅已經沒有 SC，目前都已提列 SRC 第三級。</p> <p>(2)對於估價有意見，實施者將開放給與地主推薦。</p> <p>(3)協議合建（65%：35%）與權利變換結果擇優選配，目前階段為事業計畫階段，相關權利將於權利變換階段確認。</p> <p>(4)有關工程造價為何提列 193839 元/坪，是因為本案有提列特殊工程費用（扶壁、壁中壁）</p> <p>(5)有關坪數差異，是因為有設計問題，會做些微調整。</p> <p>(6)有關信託機制本案已有續建機制，已在報告書載明。</p>	<p>有關針對結構、鑑價機構選定、協議分配、貸款利息、風險管理費過高、選配原則、總產權面積不相同、建材等級、報告書疏誤、續建機制等相關問題，財務計畫及選配原則依大會決議辦理，並請實施者持續溝通協調，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>數，這才是公平的交易。</p> <p>(7)文件第 215 及 216 頁，列出更新事業實施總經費，包含 5 項。其中的貸款利息及管理費中的銷售管理費，這兩項是實施者的成本，而不是地主的成本。故在計算地主應分配權利之時，應予扣除。亦即，總實施經費應為： $1,640,817,324 - 45,292,666$（貸款利息） $- 73,628,408$（銷售管理費）$= 1,521,896,250$ 元</p> <p>(8)文件第 216 頁，列出風險管理費為 164,307,710 元，為何那麼高？本席要求有第三方機構鑑定之。</p> <p>(9)文件第 200 頁，列出受配人須以「一房屋搭配一車位」為原則。請問：地主分配到的車位是一車位，是根據哪一條的法律規定？地主也是付出代價的一方，地主付出一定比例的代價，為何得到不是等比例的代價，為何得到不是等比例的權益，僅獲得一個車位，究竟是否是公平交易？</p> <p>(10)文件第 14 頁及第 118 頁，列出總樓地板面積為 $16,564.75 \text{ m}^2$，換算約為 5010.84 坪。文件第 108 頁，列出總產權面積約計為 5,447.83 坪。兩者相 $5447.83 - 5010.84 = 436.99$ 坪，差異明顯，究竟何者為正確的數據？</p> <p>(11)文件第 118 頁，列出工程造價，單價 16,700 元/m^2，換算約為 55,110 元/坪。文件第 217 頁，列出營建費用，造價調整後金額為 50,700 元/m^2，換算約為 167,310 元/坪。文件第 108 頁，列出單位建築成本，約 193,839 元/坪。（這是以 5,447.83 坪為基礎，而此數計是否正確？）本案有 3 個不同單位造價，究竟何者是對的？</p> <p>(12)本基地的土地價值，若比照第 4 點今年的市場行情價每坪 810 萬元，則本基地的土地價值應為：$617.4025 \text{ 坪} (2041 \text{ m}^2) * 810 \text{ 萬} = 5,000,960,250$ 元。若地主應分配到的容積比率為 Y，則依「等值交換」原則，計算 Y 為：$5,000,960,250 * (1 - Y) = 1,521,896,250 * Y$（由第 6 點得知總經費），$Y = 76.668\%$。亦即，地主和實施者的容積分配比率，應為 $76.668\% / 23.332\%$ 分。若地主只分配到一戶一車位（一車位約 10 坪，一機車位，約等於 0.2 個汽車位，則約 2 坪）則地主分配到的樓地板面積 X，應為：$(X + 12) * 52 = 5010.837 * Y = 5010.837 * 76.668\% = 3841.70851$，$X = 61.879$ 坪。亦即，地主應分配到的房子面積為 61.879</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>坪，而不是 55 坪。</p> <p>(13)文件第 274 頁附錄四，關於建材的等級，為何沒列出 SRC 結構所需之鋼材及混凝土的等級？鋼材是哪家煉鋼廠的出品？鋼材的型號為何？鋼材的厚度有多厚？鋼材的強度有多高？混凝土中的水泥是什麼等級？是不是高強度的水泥？是哪家水泥廠的產品？分戶牆的隔音能力是多少分貝？天花板的隔音能力是多少分貝？</p> <p>(14)文件第 118 頁，為何 19F 的戶數是 0？文件第 144 頁，19 層平面圖中，明明規劃有 3 戶？這 3 戶是否有土地持分？</p> <p>(15)文件第 129 頁，5-10 層平面圖，A1 面積 114.30 m²，A2 面積 111.30 m²，兩者差 3 m²，為什麼不規劃成兩者面積相同？A1, A2 這兩個面積不包含前後陽台的面積？</p> <p>(16)文件第 124 頁及 125 頁，3 樓的 70 坪沒有露臺；2 樓的 70 坪是包含露臺的面積嗎？</p> <p>(17)文件第 106 頁，建築的外觀，覺得窗戶不夠大，採光不夠充足，可否改成落地窗的設計？</p> <p>(18)本都更案的續建機制為何？</p>		
<p>2. 蔡○億(代當事人謝○霞)</p> <p>(1)本住戶尚未與基泰建設公司簽定協議書。請基泰公司基於公平合理原則，維護住戶權益，派專人來協調，簽定協議書。</p> <p>(2)本住戶擁有私人道路用地 6 坪多的 1/4，台北市政府尚未收購，可否請台北市更新處承辦長官，合併納入本件案之補償。無限感謝感恩。</p>	<p>2-1 實施者受任人：蕭嘉洋</p> <p>(1)謝謝您對基泰的支持。</p> <p>(2)本案為老舊公寓專案，是一坪換一坪為原則。目前本案申請一坪已經可以換一坪，也已經達到政府給予的上限，所以目前本案對於道路用地的獎勵尚未考量。</p>	<p>發言人今已至大會表達意見，後續依審議會決議辦理，予以確認。</p>
<p>3. 呂○兒(當事人)</p> <p>(1)自從民國 99 年 5 月簽都更事業概要、計畫、合建契約書至今已過了 8 年了，且 8 年前 90% 以上的地主早已同意都更並簽合約，台北市都更處審查的進度是否過慢，以致於本案延宕多時，可否請都更處加快審查的速度。</p> <p>(2)△F5-3 留設人行步道或騎樓的基準容積比率只有 3.14%是否過低？</p>	<p>3-1 臺北市都市更新處：董妍均</p> <p>(1)本案申請老舊專案，涉及都市計畫變更，後續會依法協助辦理。</p> <p>3-2 億龍資產管理股份有限公司：紀鴻政</p> <p>(1)本案申請都市更新獎勵非常多，審議會會再針對獎勵值進行檢討，目前僅申請南側，北側也有留設人行步道。是為了確保△F5-1 不再被酌減，所以要增加公益性。</p>	<p>有關加快審查速度，後續依法協助辦理，容積獎勵部分依審議會決議辦理，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>4. 許○珠(當事人) 請問是否考慮“都市危險及老舊建築物加速重建”？ (1)容積獎勵是否會更好？ (2)是否更減短建物完成的時間？</p>	<p>4-1 億龍資產管理股份有限公司：紀鴻政 (1)有關危老部份有相關規定，如果要實施危老計畫，本案的更新案需要撤銷，時程將會延後。 (2)有關危老容積獎勵只有 30% 上限及 10% 時程獎勵，低於我們都更及老公獎勵 41%。 (3)有關危老的比例須有 100% 同意比例，受理單位為建管處。</p>	<p>請實施者持續溝通協調，予以確認。</p>
<p>5. 臺北市政府文化局 (1)依本府 107 年 4 月 10 日府都新字第 10630692602 號函辦理。 (2)旨案基地範圍(仁愛段四小段 192、193、196、197、200、202、203、212、213、216、217、220、222 地號)非本市公告之文化資產或列冊建物，本案於文化資產部份無列管事項；未來開發過程中如發現具文化資產價值之建造物、疑似遺址或具古物價值時，仍請依據文化資產保存法第 33、35、57 及 77 條等相關規定辦理。</p>	<p>5-1 實施者受任人：蕭嘉洋 (1)遵照辦理。</p>	<p>予以確認。</p>
<p>6. 吳○明(代當事人謝○珠) (1)自民國 99 年 5 月簽訂都市更新事業概要同意書，是否合約有過期需重簽的疑慮？ (2)若住戶同意書遺失，是否會損及權益？</p>	<p>6-1 實施者受任人：蕭嘉洋 (1)當時簽署的同意書正本都已交付至更新處留存，如須影本可至公司申請。</p>	<p>請實施者持續溝通協調，予以確認。</p>
<p>7. 陳○修(當事人) (1)目前還有幾戶還沒有簽署？原因為何？ (2)如果還有幾戶還沒有簽署，實施者該如何處理？</p>	<p>7-1 實施者受任人：蕭嘉洋 (1)尚未同意還有五戶，如何處理目前營建署已有相關法令進行明確的協調機制。對於尚未同意戶，實施者將持續努力溝通。</p>	<p>請實施者持續溝通協調，予以確認。</p>
<p>8. 呂○兒(當事人) (1)之前實施者跟我們住戶承諾外觀為全石材，現在僅有基座為石材，上面樓層為平磚，請實施者說明。</p>	<p>8-1 實施者受任人：蕭嘉洋 (1)正面、側面牆為天然花崗石，建材表詳見計畫書付錄四。</p>	<p>請實施者持續溝通協調，並予以確認。</p>
<p>9. 蔡○明(代當事人陳○珠) (1)選配原則應加入原房屋朝北者優先選配朝北，原朝南者優先選配朝南。(因為當時買房時有先看過適合自己的座向方位) (2)目前規劃的房型有很多種類，以我家 32.5 坪可以選配哪一種房型？</p>	<p>9-1 實施者受任人：蕭嘉洋 (1)在權變階段地主可以依照自己的需求選戶。 (2)在權變階段將分算地主的權利價值，地主可依自己的權值進行選配。</p>	<p>請實施者持續溝通協調，並予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>10. 黃○真(代當事人黃○蘭)</p> <p>(1) 本案實施總成本約 16.4 億，但本案實施者預定分回房地(13-17F)戶數僅 18 戶，且室內坪數皆為小坪數 27.61 坪~29.99 坪，如何支付 16.4 億(地主 1 坪換 1 坪時，完全不必付費下)? (PS. 基泰自有資金 5.2 億，銀行融資 8.95 億)</p> <p>(2) 風險管理費一定會支出嗎(1.64 億)? 1 戶 = 16.4 億/18 戶 = 9111 萬(賣得出去? 理想? 實際?)?</p> <p>(3) 公設比? 權狀面積試算?</p>	<p>10-1 實施者受任人：蕭嘉洋</p> <p>(1) 實施者僅是代工角色，地主在乎應為是否真的可以一坪換一坪。</p> <p>(2) 有關風險管理費是由政府規定給予實施者的利潤。</p> <p>(3) 公設比及權狀面積都將在權變階段載明。</p>	<p>請實施者持續溝通協調，並予以確認。</p>

(七) 本案都市更新事業計畫經大會審議修正後通過，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、「擬訂臺北市文山區木柵段一小段388地號等19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 盧怡安2781-5696#3067)

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)

請於本案事業計畫案適當章節登載下列國有土地處理方式：查本案範圍內本署經管 389 地號國有持分土地，面積為 0.34 平方公尺，土地使用分區為「第三種商業區」，占更新單元總面積 2,472.66 平方公尺之比例為 0.01%，依財政部 106 年 6 月 2 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 5 點規定略以，本分署得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例規定讓售予實施者。惟依國有非公用土地參與都市更新注意事項第 13 點規定略以，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。請實施者依上開本分署意見修正計畫書於相關章節。

(二) 財政局 黃幹事宏玲(書面意見)

1. 事業計畫P15-11現地安置戶應負擔費用(26,090,795)與計算現地安置戶應繳(領)價金計算式內之應負擔費用及表14-3佔有他人土地舊違章建築戶申請安置面積表內金額不一致，請釐清修正。另計算現地安置戶應繳(領)價金計算式內之實際安置面積價值與權變計畫表16-3土地與建築物分配清冊(現地安置戶)之實分配權利價值不一致，併請釐清修正。

2. 權變計畫P12-1(二)更新後總價值與平均費用負擔比例計算式內更新後應分

配之房地權利價值金額不一致，請釐清修正。

3. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費率雖以9折計算，惟共同負擔比達44.75%，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。

4. 其餘第2次幹事會所提意見經更新處檢視已修正，無補充意見。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏 陳體峻代 (書面意見)

1. 事業報告書：本局無意見

2. 交通影響評估報告書(前次意見未修正完整)

(1)P. 2-19，行人空間分布特性，請補充人行道及自行車道寬度。

(2)基地周邊衍生交通量，請將周邊重大開發案納入。

(3)P. 2-17，請補充公私有路外停車場資訊列表(含使用率)。

(四) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

第 12-2 頁第六項第(一)點救災動線說明，消防雲梯車、救護車由木柵路三段經木柵路三段 169 巷(8M 計畫道路)轉木柵路三段 85 巷 23 弄(10M 計畫道路)，惟文字說明本案留設 4~6M 通行淨寬到達基地消防救災活動空間尺寸為 8M*12M 誤植，應為 8M*20M，請再確認修正。

(五) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

依全市性商業區都市更新案件商業使用規劃原則，商業區建築基地有申請增額容積、移入容積或各類獎勵容積之建築物，一樓至四樓不得作住宅、停車及管委會使用，且商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之 70%*4 倍，本案僅規劃 1 至 2 樓作商業使用，請實施者提委員會討論，餘無意見。

(六) 建築管理工程處 王幹事光宇

依臺北市土地使用分區管制自治條例第 87 條規定：「商業區內臨接寬度達八公尺以上道路之建築基地，其建築物應設置騎樓，如自願退縮騎樓地，設置無遮簷人行道而不妨礙市容觀瞻者，其退縮部分得計入法定空地及院落之寬深度。」

(七) 簡委員伯殷

1. 鄰地地主若欲納入本更新單元，必須出具事業計畫同意書。

2. 本案為第三種商業區，是否應設置騎樓？

3. 更新單元北側1樓空調主機位置放在何處？

4. 2樓及26樓涉及轉管一事，請於圖面上標註。

(八) 遲委員維新

本更新單元周邊目前商業使用效益不大，之後捷運環狀線會在附近設置捷運站，未來商業發展將會提升，請實施者斟酌商業空間設置，若無法再增加商業空間，則考量酌減△F5-1獎勵。

(九) 劉委員秀玲

1. 請說明本案有無設置圍牆及位置。

2. 本案土地面積2,473平方公尺，臨計畫道路側留設人行步道有申請獎勵，一樓開放空間沒有完全開放，另本案土地使用分區為第三種商業區，商業空間設置尊重規劃設計，但循之前案例商業空間比例不足，仍建議酌減△F5-1獎勵值2%。

(十) 何委員芳子

1. 建議取消原設置於車道出入口旁之人行步道告示牌。

2. 事業計畫第13-3頁，選配原則(1)B. 「實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者……」這裡的「面積」應修正為「價值」。

(十一) 黃委員嫩雲

1. 請標示尺寸(第6-6頁至第6-32)，餘請自行檢視。

2. 三、本案選配原則(二)分配原則說明1. …「原位置」…，是「原位次」？(第14-3頁)

3. 表17-3 建物登記清冊內，共同使用(m²)請更正共「有」使用(m²)，分大公、中公、小公及車公等4個欄位，建議「車位編號」併置於車公。

4. 權變第17-1頁，地籍整理用語，請將「合併」修正為「整理」。

實施者回應：

(一) 本案於99年8月以「臺北市文山區木柵段一小段394地號等26筆土地」申請事業計畫報核，陳情人所持有土地位於同小段417地號(即鄰地同地段410地號等9筆土地範圍內)，實施者於101年召開兩次鄰地協調會，兩次鄰地協調會皆無人回函表達其參與更新意願，故即排除該9筆土地，且經更新處同意撤案。實施者後於102年6月27日重新申請事業計畫及權利變換計畫報核，報核後陳情人不斷陳情要加入本更新單元範圍，實施者於103年11月及104年1月又召開兩次鄰地協調會，且將合建契約、模擬圖面及同意書交予地主，但無人繳回同意書。

- (二) 範圍內389地號原為道路用地，後因涉及畸零地問題故納入本更新單元，1平方公尺的土地，地上無任何建物，此筆地號原有30位地主，實施者陸續整合至今只剩下10位地主尚未同意，未來以領取補償金方式處理。
- (三) 本更新單元周邊多以1樓做為低強度商業使用，故本案僅規劃1樓及2樓做為商業使用。
- (四) 本案無留設法定騎樓，於臨計畫道路側退縮人行步道，後續將於核定版圖面調整人行步道植栽位置。涉及轉管部分，後續於圖面上標示清楚。北側店面空調主機集中放置在二樓露台。
- (五) 經建築師檢討後，因本案免計容積尚未用完，會從面積及容積計算做調整，獎勵值減少2%後，建築量體基本上不會變動。

決議：

- (一) 人民陳情部分：本案尚有所有權人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通調整合。
- (二) 建築規劃設計部分
本案係屬商業區依全市性商業區都市更新案件商業使用規劃原則：「申請增額容積、移入容積或各類獎勵容積(含都更獎勵)之建築物，一樓至四樓不得作住宅、停車及管委會使用」，本案三樓以上為管委會空間及多戶住宅，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關轉管、法定騎樓、植栽及告示牌，請依委員、幹事意見修正。
- (三) 消防救災部分
本案消防救災規劃之情形，經實施者說明後，請依消防局書面意見修正。
- (四) 交通規劃部分
本案交通影響評估報告審查結果，經實施者說明後，請依消防局書面意見修正。
- (五) 財務計畫部分
本案提列人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(5.4%)與風險管理費(11.025%)，共同負擔比達44.75%，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
本案估價方式及結果等檢討修正情形、更新後二樓以上均價(604,850元/坪)，經實施者說明後，請依委員及幹事意見修正。
- (七) 建築容積獎勵部分

1. △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) 惟本案臨計畫道路側留設人行步道有申請獎勵，一樓開放空間非完全開放，另土地使用分區為第三種商業區，商業空間設置尊重規劃設計，但循之前案例商業空間比例不足仍建議酌減2%獎勵值，同意給予553.95平方公尺(法定容積4.00%)之獎勵額度。
2. △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535.45平方公尺(法定容積3.87%)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。
3. △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1,107.90平方公尺(法定容積8.00%)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「黃金級」以上。
4. △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416.42平方公尺(法定容積3.01%)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。

(八) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
一、財政部國有財產署北區分署(書面意見) 請於本案事業計畫案適當章節登載下列國有土地處理方式：查本案範圍內本屬經管 389 地號國有持分土地，面積為 0.34 平方公尺，土地使用分區為「第三種商業區」，占更新單元總面積 2472.66 平方公尺之比例為 0.01%，依財政部 106 年 6 月 2 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 5 點規定略以，本分署得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售予實施者。惟依國有非公用土地參與都市更新注意事項第 13 點規定略以，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。請實施者依上開本分署修正計畫書於相關章節。	一、弘傑開發事業股份有限公司 辜永奇總經理配合辦理。	經審議會討論後，依相關規定辦理。

- (九) 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。

四、「擬訂臺北市內湖區文德段二小段615地號1筆土地都市更新事業計畫案(承辦人：事業科 毛胤儒 2781-5696#3086)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃幹事宏玲 (書面意見)

1. 本案建物加計地中壁、內扶壁及地盤改良樁等地工改工程費用32,584,791元，提請審議會審議。
2. 本案人事行政管理費及風險管理費皆以上限提列，銷售管理費以費率5.5%提列且共同負擔比達41.13%，提請審議會審議。
3. 其餘前次審議會所提意見已修正。

(二) 地政局 李幹事汪穎 (書面意見)

本局無意見。

(三) 交通局 梁幹事筠翎 (書面意見)

1. 簡報p.19，本案東側臨江南街71巷退縮1~2公尺，考量無障礙通行動線順暢及安全，爰建議留設淨寬2公尺以上人行空間。
2. 簡報p.41，自提修正增設臨時停車位，因臨時停車位位於車道出入口，請標示出範圍及尺寸，並確認應不影響停車場進出動線。
3. 事業計畫p.11-5，請依圖例標示車行出入動線。

(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) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠(賴晟暉代) (書面意見)

審查後無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(七) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 有關畸零地檢討，東側現況為2層樓，若依615-1地號檢討其平均深度有超過法令規定深度的2倍半，故檢討後應非為畸零地，但仍請建築師補充說明東側2樓建築之土地依臺北市畸零地使用自治條例是否已建築完成，合併檢討畸零地範圍。
2. 地面層陽台之構造請依內政部函釋規定檢討。

(八) 詹委員勳敏

選配原則仍應保留原位次優先選配之原則，保障地主權益，請實施者配合修正。

(九) 劉委員秀玲

1. 本案東北側留設10輛自行車位，是實施者自行設置，或依交通局幹事意見修正？
2. 自行車車格與綠地之間是否有設置擋土牆。

實施者回應：

- (一) 配合建管處幹事意見補充東側畸零地檢討說明。
- (二) 車道出入口緩衝空間設置臨時停車位，主要是依住戶的需求設置，因本案基地有高低差的情形，出入口部分會設有緩坡，部分住戶為年長者及行動不便者，可透過臨停車位方便其下車進入社區大廳，或是可以作接送、搬家或裝卸貨的臨停使用，另因本案周邊多為巷道，也較不適合臨停，在此前提下故增設臨時停車位，亦將配合依交通局幹事意見補充標示車位尺寸，另扣除臨停車位後之車道淨寬亦足夠車輛通行，不會影響其他車輛之進出，且車道出入口前側、人行道與既有巷道部分均會順平處理，故不影響行動不便者之使用。
- (三) 選配原則依照委員意見修正，保留原位次優先選配之原則。

決議：

- (一) 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。
- (二) 建築規劃設計部分
 1. 經實施者說明1樓住戶分配更新後1樓使用需求調查結果，多數1樓住戶均同意維持實施者所提建築設計方案，並經審議會討論後，予以同意。
 2. 本案屋頂框架調整為5.5公尺及畸零地檢討等修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
- (三) 交通規劃部分

本案東側臨江南街 71 巷退縮 1~2 公尺，未整段退縮達 2 公尺，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
- (四) 財務計畫部分
 1. 本案配合特殊因素委外審查結果提列地中壁、內扶壁及地盤改良等費用

32,584,791元之合理性，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案提列人事管理費用(5%)、銷售管理費用(5.5%)、風險管理費用(11.5%)及信託管理費用2,165,000元之計算方式合理性，共同負擔比例41.13%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(五) 建築容積獎勵部分

1. △F1 (原建築容積高於法定容積之獎勵容積)，同意依本市建築管理工程處核發使用執照所核准之建築容積，給予542.17平方公尺 (法定容積20.18%) 之獎勵額度。
2. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予188.06平方公尺 (法定容積7.00%) 之獎勵額度。
3. △F5-1 (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、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268.65平方公尺 (法定容積10.00%) 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123.17平方公尺 (法定容積4.58%) 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. △F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予161.19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。
6. 海砂屋之獎勵額度，同意依本府建築管理處審查結果，給予968.60平方公尺 (法定容積36.05%) 之獎勵額度。

(六) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 楊○鳳(楊○堂代)(當事人) (1)產權的問題、簽約以及同意書之認定。 (2)市政府的責任以及善後的處置。	1-1 實施者受任人：蘇森相(廣宇建設實業股份有限公司) (1)陳情人所表達的意見關於拆除同意書，與住戶簽署的合約書，部分有簽屬拆除同意書，有些沒有，現階段拆除同意書簽署並非要項。 (2)臺北市政府今年發文列管高氣離	請實施者後續就未出具事業計畫同意書之所有權人再持續溝通協調，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
	子建物到一定時間有罰緩處置，到明年 7 月是第一次延長期限，本案有簽署事業計畫同意書者，由管委會交代由廣宇建設公司委託建築師簽證免除處罰，另有同仁洽詢未簽署事業計畫同意書者，住戶自行委託建築師簽證，明年 7 月份市府還會再發文。	
<p>2. 楊○瑄(蘇○仕代) (當事人)</p> <p>(1)11 月 23 日看到新聞，政府明定拆除不同意戶的程序，有三個重點，第一個問題本計畫是否提請審議會。</p> <p>(2)都更委員會定義為爭議處理角色，而非處理容積問題，本案是否已實施。</p> <p>(3)都更若有爭議，有一戶不同意可辦理強制聽證會，記得公開展覽已辦理，後續是否還有相關會議。</p> <p>(4)有關拆遷期限，是要到明年可拆除，或 108 年後可拆除。</p>	<p>2-1 實施者受任人：徐培奕(財團法人都市更新研究發展基金會)</p> <p>(1)立法尚未通過尚無法確認。</p> <p>(2)都更審議是都市更新條例規定的程序，都更事業計畫經公聽會、聽證後送由審議會，參酌相關權利人意見後審議確認計畫內容。</p> <p>(3)有關拆遷期限，本案 103 年經政府列管高氣離子建物，有拆除期限，因本案辦理都更，可委由建築師簽證辦理展延。</p> <p>2-2 邱股長于真(臺北市都市更新處)</p> <p>(1)都更條例目前仍在修法中，目前仍依現行法令辦理審議。</p> <p>(2)都更審議程序於報核後辦理公開展覽，並於審議會前辦理聽證，主要收集大家的爭點提到審議會審議。</p> <p>(3)針對不願拆遷部分，本案為事權分送案，拆除部分要到權利變換計畫核定後辦理，目前希望實施者加強與地主持續溝通。</p>	請實施者後續再與所有權人持續溝通協調，予以確認。
<p>3. 蘇○彬(當事人)</p> <p>本案都市更新啟動至今已已經有 4、5 年，目前仍有部分不同意戶，目前據瞭解沒有簽署同意書的大部分為一樓住戶，因廣宇公司沒有跟住戶說一樓轉換到樓上的分配方式，希望廣宇公司跟住戶說清楚。</p>	<p>3-1 實施者受任人：蘇森相(廣宇建設實業股份有限公司)</p> <p>(1)本案希望在事業計畫核定前得到 100%同意書簽署，這樣才能加快審議程序。</p> <p>(2)一樓的價值在公寓階段，是較樓上高，但因區位差異購買年份不同而有差異，更新後一樓多規劃為公共空間，因現行規劃 11、12 樓價位較高，故作為一樓的購買價值對應，本案目前尚未進入權利變換階段，相關權利價值尚未出來，後續估價一定會彰顯一樓原來購屋價值，進而轉換其權益。</p>	實施者已說明調查 1 樓地主分配需求，後續請實施者持續溝通協調，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>4. 楊○華(當事人)</p> <p>(1) 本人希冀和廣宇建設磋商釋疑，但其誠意和誠信，令人懷疑：</p> <p>本人向來戮力社區公益，對於攸關全體住戶權益的都更案自是抱持審慎樂觀其成的態度，期待廣宇能和本人溝通釋疑。廣宇建設一再表示他們的目標，是區分所有權人 100% 同意簽署，但是似乎言行不一，且有誠信疑慮。例如，今年 7 月簽署「高氣離子混凝土建物延長使用切結書」時，廣宇建設蘇森相先生曾承諾，要和全部所有權人懇談相關事宜的處理，同時再爭取所有權人的同意。但是之後直到切結書繳交期限過後，廣宇都未和本人接觸以致本人與部分所有權人自費找技師鑑定。月前，106 年第一次委員會改選會議上，吾子(本人受託人)曾反映此不守信用情事，當時蘇森相特助表示有電聯但未果，吾子不接受這樣的說法，追問本人都在家，何以也不見廣宇前來接觸？當時廣宇蘇特助僅表示歉意。但直到今天，廣宇都沒有和本人溝通磋商。如果廣宇真有和其他所有權人接觸，為何獨漏本人？如此豈不啟人疑竇，有黑箱作業之虞？廣宇的誠意與誠信令人失望。這樣簡單的承諾都無法做到，廣宇要如何取信本人進而簽署同意書？</p> <p>(2) 徐胡志超先生曾於會議上公開汗巖本人人格，本人要求其公開道歉：</p> <p>再本都更案的執行建商由大禧即將轉為廣宇之際，由於當時有不少所有權人皆已簽同意書給大禧建設，本人曾於善意於所有權人會議提出，由於當時住戶簽同意書給大禧建設，不代表就當然同意由廣宇建設來辦理都更，因而希望管委會能清楚交代交接是否清楚，以免後續產生法律問題。主持會議的時任委員徐胡志超先生竟惱羞成怒，當眾指摘本人說謊、出爾反爾，宣稱大禧建設代表張金芳小姐向徐胡志超先生表示，本人跟本未簽署同意書給大禧建設。本人為維護人格清白要求對質，徐胡志超先生竟顧左右而言他，揚言要對本人提告，委員周莉莉小姐以及廣宇建設代表亦對本人全程錄影。本人因而心生恐懼，之後會議皆委託吾子出席。吾子曾於區分所有權人會議要求徐胡志超先生向本人道歉，但徐胡志超先生依然故我，至今沒有</p>	<p>4-1 實施者受任人：蘇森相(廣宇建設實業股份有限公司)</p> <p>(1) 剛楊小姐陳述的事情，的確只有第一次說明會是楊小姐親自出席，後續則由其子代為出席；剛楊小姐所說的聯繫未盡滿意，本人今天代表廣宇建設致上最深的歉意。</p> <p>(2) 有關市政府的海砂屋的懲處公文是給予所有權人，是經過管委會要求針對已簽署事業計畫同意書者，由廣宇公司給予協助處理，剛楊小姐表達自費請建築師簽證，後續廣宇願意吸收該費用，</p> <p>(3) 有關大禧建設轉換廣宇建設乙事，廣宇是經由管委會邀請四家建設公司參與票選後而定，管委會有評選紀錄，希望大家支持廣宇，讓本案進入 168 快速通關</p>	<p>實施者表示願意吸收建築師簽證鑑定之費用，後續請再與所有權人持續溝通協調，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>給本人一個交代。本人再次要求徐胡志超先生道歉，否則在沒有互信互重的基礎上，實在很難共謀大計。</p>		
<p>5. 謝○香(當事人)(書面意見)</p> <p>(1) 依據 106 年 6 月 22 日都市更新案幹事複審會意見回應綜理表紀錄： 綜-5 頁-結論-審查意見欄-1 本案尚有未同意戶，請實施者加強溝通協調做成紀錄，併送審議會審議。但實施者未曾和未同意戶溝通協調。</p> <p>(2) 綜-15 頁-幹事發表意見欄-(五)權利變換及估價部分，請載明本案選配原則以供審議參考： 但實施者在都市更新合作開發契約書(附件 1, 附件 2, 附件 3)，第 1 頁，第 2 頁，第 3 頁的項次重建後之分配房地-分配原則的內容，違反 104 年 10 月 27 日自辦公聽會說明簡報資料記載，預計實施方式-權利變換(附件 4, 附件 5)，透過公開、公正、公平方式，處理相關權利及分配房地，以互助合作的方式，實施都市更新。</p> <p>(3) 擬定臺北市內湖區文德段二小段 615 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案的資料，拾叁--實施方式及有關費用分擔：一. 實施方式事項(一).(二) (附件 6)，本案選配作業一都市更新權利變換實施辦法第 11 條規定辦理，有違背不符。</p> <p>(4)：1--契約上記載二樓選配新建物的二. 三樓，三樓選配四. 五樓，四樓選配六. 七樓五樓選配八. 九樓。原有二樓. 三樓. 四樓選配地下五層平面車位，五樓選配地下四樓車位，地下三樓平面未分配。</p> <p>(4)：2--房屋單元與車位選配則依雙方合一案簽定本契約日期順序優先分配 違反房價定位原則，依都市更新不動產估價報告書摘要(附件 7)-本評估價值結論，大樓建案的價值是低樓層價位高低，越往上層逐層越高。而五樓公寓，則是低樓層價位最高，越往上逐層遞減，四樓價位最低。方位邊間最高，往內層最低，這是市場基本原則。而契約上選配卻採取相反方式，二樓分配價位最低的二. 三樓層地下五層車位，四樓反而是分配價位較高的六. 七樓層，五樓選配八. 九樓地下四層車位。</p>	<p>5-1 主持人：簡委員裕榮(臺北市都市更新及爭議處理審議會) 經陳情人表示所陳意見不在今日聽證表述，後續請實施者以書面回覆。</p>	<p>請實施者後續再與所有權人持續溝通協調，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
建議實施者對重建後房屋車位選配原則，作重新更改，符合建案市場價格，合理重新分配。		
<p>6. 楊○華(呂○山代)(當事人)</p> <p>(1)我們非常希望本案能繼續往下進行，但廣宇所道歉的行為，到目前為止我們只看到廣宇公司一直在重複道歉，實際上缺乏所承諾的與我們實質的溝通行為，一再失信於我們，要我們能如何信任廣宇公司，區區的鑑定費用如果廣宇願意處理我們自然樂見，但似乎並不是我們訴求的重點，我們無法理解為什麼略過部分住戶，而僅僅跟其他住戶溝通呢?如此很難不讓人懷疑是否有黑箱作業之疑慮。</p> <p>(2)胡先生在公開場合對我母親的汙衊行為，還是要給予我們一個道歉，訴諸法律行為是最後一步，我們並不樂見，還是希望能公開的方式表達道歉。</p>	<p>6-1 主持人：蘇森相(廣宇建設實業股份有限公司)</p> <p>(1)廣宇被遴選進來擔任實施者角色，剛呂先生提到沒有跟他們溝通，我們跟住戶拜訪是在公開場合，而非進入住家拜訪。</p> <p>(2)本案事業計畫沒有核定前僅為預定實施者，故到事業計畫核定前會依階段性工作安排進行拜訪溝通。</p>	請實施者後續再與所有權人持續溝通協調，予以確認。
<p>7. 蔡○強(當事人)</p> <p>目前的容積獎勵受限建蔽率及稅賦相關規定影響，會讓建商難有意願辦理都更，目前好不容易有廣宇公司願意辦理，因相關獎勵是必須經審議後確認，故廣宇公司無法跟住戶說明如何分配。</p>	<p>7-1 主持人：蘇森相(廣宇建設實業股份有限公司)</p> <p>本案申請 83.82%容積獎勵，經規劃單位、建築師規劃後擬具事業計畫報核，後續仍依審議結果為準。</p> <p>7-2 邱股長于真(臺北市都市更新處)</p> <p>現行都更案之容積獎勵上限為 1.5 倍法容，政府為鼓勵海砂屋都更，已額外提供海砂屋獎勵，本案目前申請達 83%容積獎勵，已較其他都更案高，都更過程住戶仍應要有成本觀念，分配部分仍以後續權利變換計畫內容為準。</p>	有關容積獎勵規定、更新後分配已於聽證回應，予以確認。

(七) 實施者自提修正部分，於車道出入口緩衝空間增設臨時停車位，增加使用上之機能性，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(八) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，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。

五、「擬訂臺北市萬華區華中段二小段 191 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案(承辦人：事業科 陳建男 2781-5696#3189)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

1. 本案占有他人舊違章建築拆遷補償費用以協議方式採現金補償，請實施者說明後提審議會審議。
2. 本案提列特殊因素項目費用合計19,840,235元，請實施者說明必要性及合理性後，提審議會審議。
3. 本案貸款期間以42個月提列，超過審議通案原則之36個月，請實施者說明後提請審議會審議。
4. 依本府都市發展局106.10.25發布重要審議原則：「採依都市更新條例第25條之1部分權利變換、部分協議合建方式實施之案件，其銷售管理費之計算，於權利變換計畫中，應以(實施者實際獲配之單元及車位總價值)*費率計算，由實施者於權變計畫中載明整體實際獲配之價值計算。」本案請實施者於權變計畫中載明整體實際獲配之價值，並依實際獲配價值計算銷售管理費。
5. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(10%)均以上限提列，共同負擔比48.11%，請實施者說明後提請審議會審議。
6. 現金流量表之融資利息費用及稅捐與都市更新事業實施總經費成本明細表金額不一致，請檢視修正。

(二) 地政局 洪幹事于佩 (書面意見)

無意見。

(三) 交通局 梁幹事筠翎 (書面意見)

前次意見未修正完竣

1. 住宅使用機車停車格位仍建議以1戶1車位為原則進行設置，經檢視地下1層仍有空間可檢討調整，建議酌予考量增設機車格位。
2. P.11-17，仍請於圖說中標示汽、機車「車道」之鋪面，另請說明P.11-20警示設備位置是否影響機車或無障礙機車行駛動線。
3. P.11-18標示無障礙停車位汽、機車各1席，而P.11-22垃圾回收路徑，卻佔用無障礙汽車停車位，為不影響無障礙汽車位使用者權益，請依實際需求另規劃垃圾車臨時停車位，並於圖面中標示。另P.11-22垃圾回收動線與P.11-21住戶機車進出動線衝突，恐有安全之疑慮，請補充說明因應措施。

(四) 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。

(五) 都市發展局都市規劃科 鄭幹事宇涵 (書面意見)

本案事業計畫書修-12 頁、10-8 及權利變換書 6-3 頁，汽機車位檢討之總樓地板面積計算似有疑義，請釐正。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

報告書第 10-29 至 10-30 頁，立面圖所標示高度不清楚，不易判讀，請更正。屋頂裝飾框架請調降至 6 公尺以下。

(七) 建築管理工程處 王幹事光宇

請實施者用圖示檢討側院寬度後與建管處釐清。

(八) 何委員芳子

8 樓與 13 樓屋頂層有種植小喬木，請標註覆土深度需大於 1 公尺。

(九) 簡委員伯殷

1. 本案因受限基地面積小之因素，目前停車位數規劃已足夠。
2. 有關排水轉管設計問題，本案 6 樓、12 樓 B1、11 樓的 B2 的轉管位置會影響到下面的住戶，請於計畫書內標示清楚本案轉管設計位置。
3. 有關現金流問題，本案銷售費用與銷售管理費時期不一致，請實施者修正。

(十) 邱委員裕鈞

本案一樓自行車停車空間說明為公益性使用，請實施者說明是否為開放性使用。

(十一) 遲委員維新

1. 目前實施者計算更新後之權利價值採雨遮不計價之方式計算，簡報亦說明係參考預售屋買賣契約書範本，本案權利變換須依據「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」銷售金額應參酌新成屋價格或運用預售屋價格推估新成屋價格決定之，請實施者修正。
2. 目前本案雨遮係採登記不計價之方式計算，但本案計畫書所載雨遮計價之平均單價與雨遮不計價之平均單價卻是一致，本案尚須考慮實際規劃的坪數以及虛坪數，目前市場上倘若採用雨遮不計價的平均單價，亦會參考雨遮登記，此二者總價相當，平均單價會不一樣。雨遮計價與否涉及共同負擔計算，本案雨遮不計價更新後總價值為 6.78 億，倘雨遮計價則更新後總

價值約7.22億，共同負擔比率會從48.11%降至45.2%，請實施者修正。

3. 建議本案實施者亦可於權利變換完成後於交屋階段再以更新後權利價值提交予私地主林○聘。
4. 都市更新案須依據106年1月9日修正發布「地籍測量實施規則」，106年12月31日前報核之兩遮須登記且計價，以此時間點之後為不登記、不計價，建議應將此規定納入審議原則。

(十二) 詹委員勳敏

1. 本案所有權人林○聘倘扣除共同負擔部分，可分配價值為12,567,017，最小分配價值13,601,120元，倘將其列為不能之權利變換關係人，更新後補償金額為7,339,333元，與可分配價值相差5,227,684元，若依據現在共同負擔費用計算下可分配價值與最小分配價值僅相差1,034,103元，倘未來共負比因應估價修正而調整，林○聘可達到選配條件，故請實施者務必考量選擇以林○聘最有利之更新後權利價值計算，請實施者修正。
2. 有關本案有轉管設計之選配單元，請實施者反映在估價考量因素裡，並讓所有權人知悉。
3. 建議本案應釐清估價單價部分，以及所有權人林○聘係以更新後之最有利權利價值計算後，修正後審議通過。

(十三) 簡委員裕榮

1. 本案於106年10月31日報核，依據100年「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」計算本案貸款利息，須以36個月計算。
2. 有關尋找不到之所有權人林○聘及其權利關係人，建議本案倘於權利變換計畫核定後至產權登記前，能找尋到就須以更新後權利價值計算，若無法尋找到，則須依108年1月30日修正公告前之「都市更新條例」第39條規定以更新前之權利價值計算，並予法院提存。

(十四) 劉委員秀玲

依都市發展局都市規劃科於幹事與權利變換小組會議時之意見，本案事業計畫總樓地板面積與權利變換總樓地板面積不一致，請實施者釐清

(十五) 黃委員蕙庭

本案實施方式為部分協議合建、部分權利變換，本案銷售管理費需依照幹事會財政局幹事意見修正，以實施者實際獲配金額乘以費率，本案更新事業計畫第15-7頁，卻以2種方式提列銷售管理費用，請實施者釐清。

(十六) 都市更新處

1. 以107年7月23日修正公布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」本案貸款利息計算為32.6個月。
2. 依106年9月7日內授營更字第1060814051號函，對於不願不能之私地主，依通案是以更新前價值計算，倘經實施者同意，可提高其現金補償額度。
3. 有關雨遮是否登記、計價之通案原則，後續將提審議會審議。

實施者回應：

- (一) 有關側院檢討未來依「臺北市土地使用分區管制規則」，寬度最小不得小於2公尺最小淨寬度不得小於1.5公尺，右側因需要供機車通行，平均寬度為2公尺。
- (二) 有關屋頂框架高度目前已調降為6公尺，參考事業計畫書10-29頁。
- (三) 有關計畫書內容尺寸不明之處，實施者後續依審查意見修正。
- (四) 本案停車位數檢討符合「臺北市土地使用分區管制規則」檢討，規劃為27輛汽車停車位(法定停車位26輛，自設1輛無障礙停車位)，惟本案受限於基地深度之因素，無法設置車道及坡道，爰本案以機械式停車位規劃，本案因受限的地下兩層容積樓地板面積裡僅能規畫兩層式機械式停車位(法定機車位31輛、法定停車位26輛)，另本案半徑500公尺內有3處Ubike自行車站，半徑500公尺內有10處的公車站，未來附近還有捷運萬大線之站點，一樓另有公益自行車停車空間設置，開放供附近居民使用。
- (五) 有關垃圾車動線規劃，本案規劃於非尖峰時間清運垃圾，不會長時間使用無障礙停車位。垃圾清運會利用客貨升降機於固定時間清運。
- (六) 有關管道轉管位置，未來會在管理委員會的規約內公告，並在合建契約內載明，讓地主知悉。
- (七) 一樓停車位空間係屬於開放性質，供大眾使用且不設置圍牆。
- (八) 本案貸款期間以42個月提列，係因考量鄰損及施作地質改良、地中壁等工法需較多工時，故以42個月提列，後續本案依審查意見及審議通案原則以36個月提列。
- (九) 有關本案銷售管理費計算方式後續依財政局幹事意見及審議原則修正，以實施者實際獲配金額乘以費率計算。
- (十) 實施者在與私地主協商時，私地主亦了解目前市場上在預售屋銷售時雨遮部分係採不計價，亦表示有關雨遮在審議過程中亦採不計價方式審議。

- (十一) 本案有載明私地主林○聘為不能參與選配戶，故選配表內無私地主林○聘。另倘本案調整兩遮計價的方式進行估價計算，本案私地主林○聘依舊為不能選配，本案考量私地主為避免日後繳差額價金，故以現金補償方式辦理。
- (十二) 有關容積獎勵酌降部分，未來會由上層往下層酌減建築樓地板面積修正。

決議：

(一) 人民陳情部分

有關本案尚有所有權人林○聘無法聯繫，其後續分配以及處理，倘本案核定前找到該所有權人，針對分配部分請實施者採用更新後權利價值計算。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案一樓陽台構造、屋頂立體構造物及透空遮牆，無障礙設計、北向日照及其他建築規劃設計是否符合建管相關規定，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案有關側院檢討寬度，請實施者依幹事意見修正後洽建管處確認。

(三) 財務計畫部分

1. 本案貸款利息皆以42個月提列，超過審議通案原則36個月，經實施者說明並經審議會討論後，貸款利息以36個月提列。
2. 本案提列特殊因素費用地中壁工法(2,940,748元)、制震設備(11,044,000元)、地質改良特殊工法(3,192,945元)等，經實施者說明特殊因素費用審查結果及其必要性、合理性，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)，以及風險管理費(10%)皆以上限提列，共同負擔比例48.11%，經實施者說明並經審議會討論後，請實施者依幹事及委員意見修正。

(四) 消防救災部分

本案消防活動救災空間，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 權利變換及估價部分

1. 本案兩遮面積是否計價及依實際需求作登記，請實施者依審查意見並依106年1月9日修正發布「地籍測量實施規則」，106年12月31日前報核之都市更新案兩遮須登記且計價。
2. 本案估價報告書修正情形及二樓以上均價(501,228元/坪)是否得反應本案

採用第三級建材規格與制震設備之成本，經實施者說明並經審議會討論後，請實施者依幹事及委員意見修正。

(六) 交通規劃部分

1. 本案無障礙車位、垃圾回收動線與汽機車出入動線交織，以及垃圾回收路徑占用無障礙汽車停車位，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案設置 27 席汽車停車位、32 席機停車格，是否滿足 1 戶 1 車位及小坪數單元汽車停車位需求，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(七) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予 112.61 平方公尺 (法定容積 7%) 之獎勵額度。
2. $\triangle F5-1$ (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 144.79 平方公尺 (法定容積 9%) 之獎勵額度。本案受限於基地面積，無法對鄰近地區有較大的公益性，故 $\triangle F5-1$ 酌降 1%，另一樓自行車停車空間不得設置圍牆，並保持開放性供公眾使用。
3. $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予 78.02 平方公尺 (法定容積 4.85%) 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。
4. $\triangle F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予 128.7 平方公尺 (法定容積 8%) 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「黃金級」以上。
5. $\triangle F6$ (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 321.75 平方公尺 (法定容積 20%) 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。

(八) 聽證紀錄: 本案聽證紀錄無人登記發言

- (九) 同意本案擬訂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。