

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 370 次會議紀錄

108 年 4 月 19 日府都新字第 1083002972 號

壹、時間：民國 108 年 4 月 8 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

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。本次審議會案件皆為 108 年 1 月 30 日前報核之案件，所引用之都市更新條例係以 108 年 1 月 30 日修正公布前之條號為準。

陸、臨時報告案：

一、修正「臺北市都市更新及爭議處理審議會排會原則執行方式」（承辦人：事業科 計祐生 2781-5696#3053）

討論發言要點：

（一）簡委員伯殷

1. 有關 168 專案小組會議召開有 5 位委員以上出席之規定，請更新處慎選開會地點及召開時確實掌握出席人數，避免專案小組流會。
2. 更新案的審議層面較為廣泛及複雜，邀集全體委員之專案會議，對於審議場地適宜性請更新處考量，請更新處對於專案小組組成考量專業性之平均分配。

（二）簡委員裕榮

1. 請更新處要與各幹事溝通 168 專案精進方案，及有關審查意見請於專案小組會議前提供，以利會議審查。
2. 請實施者應於審議會前確實依幹事意見修正，倘有法令疑義仍應於審議會前函釋並確認。

（三）何委員芳子

1. 建議專案小組會議以召開 1 次為原則，如申請單位未依專案小組決議修正之案件，請再次召開專案小組審查，以利議題收斂。
2. 有關 168 專案召開專案小組有委員出席 5 位以上之規定，建議還是以邀集全體委員之專案會議方式進行，避免委員出席人數不足之情形。

(四) 蕭委員麗敏

建議更新處規定申請單位如沒有要按照法令規定修正或法定適用的疑義時，專案小組可決議程序需先請幹事會審查後再辦理後續。

(五) 謝委員慧鶯

審議會審查時之修正意見，造成更新案計畫內容修正幅度過大，其後續審議程序請申請單位需依相關規定辦理。

(六) 方副主任委員定安

1. 有關各單位修正意見及法令檢討事項，請於申請單位依相關規定修正後續行審議，包含自提修正部分，不是在開會當下提出，相關討論議題應於會議召開前釐清，以免耽誤案件的審查時程。
2. 本次168專案以專案小組分組審查，可於各組委員可出席時間召開，及授權專案小組比照審議會可進行決議，與以往的專案會議時間安排及審查效力較為不同。

(七) 都市更新處

1. 專案小組審查召開以1次為原則，惟申請單位有未依法令規定及幹事、委員意見修正檢討、議題無法收斂等，可再次召開專案小組審查。
2. 都市更新168專案召開專案小組以委員擔任主持人，有5位委員以上出席之規定，使得會議決議更具效力。
3. 現行委員有21位未來改組會朝向增聘至27位並分組，進而增加不同領域之委員，使各領域之專業委員能平均分組至專案小組內。

決議：

- (一) 本次修正排會原則執行方式報告通過，專案小組以分2組為原則進行。
- (二) 請都市更新處執行168專案小組業務時要應注意的執行細節，請先與出席委員確認時間，讓會議順利進行。
- (三) 請各幹事協助檢核相關法規適用之情形，並將審查意見於召開168專案小組時或提前提供。

二、修正本市都市更新及爭議處理審議會第 349 次討論提案 (二) 「擬訂臺北市內湖區東湖段一小段 16-11 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」會議紀錄(承辦人：更新事業科 陳信嘉 2781-5696#3087)

修正前：

(一) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F3$ (更新時程獎勵) 同意給予 220.97 平方公尺 (法定容積 7.00%) 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) 依原有的建築設計內容酌降2%法定容積，同意給予252.54平方公尺 (法定容積8%) 之獎勵額度。
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353.42 平方公尺 (法定容積11.20%) 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189.41 平方公尺 (法定容積6%) 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。
5. 海砂屋之獎勵額度，同意依本府建築管理工程處審查結果，給予1172.32 平方公尺 (原建築容積30%，即法定容積37.14%) 之獎勵額度。

修正後：

1. $\triangle F1$ (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750.97平方公尺 (法定容積23.79%) 之獎勵額度。
2. $\triangle F3$ (更新時程獎勵) 同意給予 220.97 平方公尺 (法定容積 7.00%) 之獎勵額度。
3. $\triangle F5-1$ (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) 依原有的建築設計內容酌降2%法定容積，同意給予252.54平方公尺 (法定容積8%) 之獎勵額度。
4. $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予353.42 平方公尺 (法定容積11.20%) 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189.41 平方公尺（法定容積6%）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工程處審查結果，給予1172.32 平方公尺（原建築容積30%，即法定容積37.14%）之獎勵額度。

決議：經審議會討論後，本案僅涉容積獎勵計算方式修正，無涉允建容積調整，爰同意予以修正。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市大安區大安段一小段19地號等2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 許雅婷 2781-5696#3081）

討論發言要點：

（一）消防局 林幹事清文（書面意見）

有關規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

（二）財政局 陳幹事進祥（書面意見）

已依前次 168 專案會幹事意見修正，本局無意見。

（三）地政局 洪幹事于佩（書面意見）

已依前次幹事意見修正及說明，無意見。

（四）交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

1. 有關本案臨停車位位置及席位數(B2, 2 席)無意見。

2. P. 10-28~P. 10-32，地下停車場各層平面圖，B6~B2 梯廳出入口位置修正後其出入口緊鄰車道，請加強相關警示設施以確保人行安全。

（五）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

1. 本案前於 108 年 1 月 7 日都審核定在案。後續如涉相關都審變更設計事宜，依更新審議會決議辦理後續。

2. 本案核定函列管騎樓、無遮簷人行道、東西向都市計畫規定穿越性通道及本案容移環境補償措施為基地東南側頂蓋型開放空間應 24 小時供不特定公眾無償使用，不得設置障礙物影響通行，並負維管之責。

（六）都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠（書面意見）

查本案建築基地因涉及本府 91 年 7 月 18 日府都二字第 09115304500 號公告

實施「擬定『臺北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點』條文案」，該土地使用管制係依「第三種商業區」規定辦理，故仍請申請單位依本市土地使用分區管制自治條例第 28 條規定修正報告書第 10-40、10-41 頁「鄰棟間隔」之檢討。

(七) 建築管理工程處 甘幹事子楠

本案本處無意見。

(八) 邱委員世仁

1. 本案屋頂層規劃 7 棵大型喬木，建議請改種小型喬木。
2. 本案西側主要出入口前本就屬開放空間，故挑高型頂蓋戶外空間是否原本就已是開放空間。
3. 本案△F5-1 獎勵以上限 10%申請，經檢視本案開放空間多因配合容積移轉審查而留設，公益性部分雖尚有捐贈都更基金 500 萬元，惟公益性仍稍嫌不足，建議依通案原則酌減 2%。

(九) 簡委員裕榮

本案申請容積移轉回饋之開放空間情形請實施者說明。

(十) 何委員芳子

1. 請問本案東西向南側規劃之通道型人行空間淨寬為幾公尺？
2. 尊重都市設計審議委員會審議結果。

(十一) 蕭委員麗敏

1. 計畫書 p10-6 挑高型頂蓋戶外空間標示為高層緩衝空間，請釐清。
2. 估價報告書有關產權面積部分，依估價報告書所載一般事務所公設比是 43.41%，本案公設比似有偏高情形，是否因計入車位面積導致公設比偏高？相對比較案例均為公設比較低之案例，也由於本案於公設比之調整率作大幅度修正，影響 2 樓以上估價結果，故請實施者說明公設比的計算內容。
3. 估價報告 P. 17，就 3 樓至 7 樓設置 40 間飯店部分，逕以 3 樓至 7 樓面積除以 40，但因 3 樓有飯店餐廳空間，應不能納入公設比的計算，也因飯店餐廳納入公設計算使公設比高達 50.49%，公設比的調整率也達到 10% 以上的修正，修正幅度過大，應請再檢視修正。
4. 估價報告 P. 17，1 樓金融保險業面積為 205.26 坪，但於比較法部分則載為 242.55 坪，似有誤植，惟因本案並無產權面積表供審核確認，也無法

確認後續登記之產權面積是否有一致，請實施者釐清後修正。

5. 一般個案於拆算公設比時是以扣除車位面積後計算，且本案查詢案例之公設比亦無含車位面積，故請估價師就公設比調整率部分再作檢討修正。
6. 請問實施者本案申請容移的部分是否為舊制，且不需繳交代金？

(十二) 遲委員維新

1. 本案查估旅館時將餐廳視為附屬設施，作為公設加入各套房計算產權面積後之查估價格，理論上屬可行，但因本案所查找案例均為一般套房，導致估價過程沒有合理的市場案例經驗去作向上調整，而又於公設比過高在調整率大幅向下修正，使估價結果離市場行情差異較大。
2. 簡報中有說明本案估價時已充分考量黃金級綠建築之成本及房價合理性，但估價報告中沒有關於建築設計之相關調整，請實施者釐清。
3. 本案估價與實施者未來整棟持有或分戶出售沒有絕對關係，估價上的分算還是需考慮其產品市場性，本案公設比高達 40%~50%，未來於市場上銷售與一般公設比僅 30%之案例去比較，僅就公設比調整率大幅向下修正，本案 2 樓以上估價結果每坪僅 116 萬元，但本案位於敦化南路二段上，此估價查估結果似不合理。

(十三) 簡委員伯殷

本案估價報告前後之數據不一致，同意需再提案報告說明修正情形，考量本案為 168 專案，建議其他討論事項可先行於本次審決確認。

(十四) 陳執行秘書建華

本案位於敦化南北路特定專用區，確實可能於都市設計審議審查時決議不得超過基準容積 2 倍上限，倘都更獎勵有酌減異動時，再回都市設計審議辦理變更報備，若都市設計審議審查確認仍符合不超過基準容積 2 倍，是會同意以未用完之容積移轉額度遞補酌減之都更獎勵值，並經都審變更報備核定即可，因都設科代表未出席，供審議會參考。

(十五) 詹委員勳敏

1. 估價部分要如何依規定修正？且與更新後實施者是自用或對外銷售情形與估價無關。
2. $\Delta F5-1$ 容積酌減 2% 後，量體要如何修正？

(十六) 都市更新處

本案因 $\Delta F5-1$ 容積酌減 2%，總量體向下調整，倘實施者爭取補足容移 2%，

是屬自提修正幅度過大規定處理原則，依目前都市更新條例第 32、33、34 條部分請實施者檢討是否符合簡易變更之規定辦理後續程序。

實施者說明及回應：

- (一) 實施者同意捐贈都更基金500萬元，無申請容積獎勵。
- (二) 鄰棟間隔已於計畫書上檢討，因本案為獨棟建築，無天井式鄰棟間隔需檢討，惟檢討部分有誤植處，將依規定檢討修正，不影響其他檢討及量體、設計內容。
- (三) 屋頂層綠化部分依委員意見將植栽更改為小型喬木，覆土深度為1.5公尺，併同檢討確認綠建築系統總得分。
- (四) 本案申請容積移轉之回饋空間，於單元四維路側規劃挑高型頂蓋戶外空間，南側則留設穿越性通道銜接東(敦化南路二段)、西(四維路)兩側人行道，另由於本案位於商業區，並整棟規劃商業使用，並有留設騎樓，故依規定申請容積移轉可不需留設回饋開放空間。有關挑高型頂蓋戶外空間，原本規劃是1F金融保險業的廁所所在位置，後於都市設計審議時本案於該處更改為挑高型頂蓋戶外空間作為公益性回饋的開放空間，並經都市設計審議委員會審議通過，已核定在案。另高層緩衝空間位於挑高型頂蓋戶外空間之北側。
- (五) 有關估價部分，因本案未來規劃旅館、辦公大樓，故梯廳、公共空間等公設空間較一般案例高。公設的部分，只有一個公設去做全棟分配，故以整棟建築計算公設比，在產權登記的部分是符合規定。
- (六) 本案未來將由實施者自用且不對外銷售。公設的部分，在建照圖上並無區分大公小公或是飯店公設的部分，只有一個公設去做全棟分配，且已扣除車位之面積後計算本案公設面積。
- (七) 本案屬申請容移舊制，不需繳交代金。△F5-1就酌減2%部分之修正，本案因尚有申請容積移轉量未用完，依106年12月28日臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會第1061218專案委員會議紀錄(略)：「同意本案公共設施容積移入基準容積之9.45%(373.42m²)，惟全案總開發量不得超過基準容積之2倍。」故可於都更審議確認都更獎勵後，倘若都更獎勵有酌減情形可由未用完之容積移轉遞補，後續再向都市設計審議變更報備確認即可。
- (八) 因由容積移轉遞補獎勵2%部分涉及程序問題，實施者同意本案△F5-1依委員意見核予8%辦理，也不爭取補足容移2%容積部分。後續總量體修正將於18F

頂樓作退縮調整。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 有關本案建築設計依都市設計審議決議修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另屋頂層綠化部分依委員意見將大喬木修改為小喬木，綠建築部分併同檢討確認。
2. 本案為產權單純案件，申請更新容積獎勵已達基準容積 90.55%開發強度，經實施者說明環境公益性設計，並捐贈都市更新基金 500 萬元加強公益性回饋，考量因公益性仍略有不足，△F5-1 獎勵經審議會討論後，依通案原則酌減容積獎勵 2%，核予 8%容積獎勵。

(二) 交通規劃部分

有關地下 2 層留設 2 席旅館接送服務臨時停車位及修正後 B6~B2 梯廳出入口位置，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另請依幹事及委員意見加強相關警示設施。

(三) 財務計畫部分

本案為協議合建，因涉及銷售淨利部分，人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)以上限費用提列，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 估價部分

本案申請△F5-6 綠建築設計之獎勵容積，二樓以上均價 1,161,333 元/坪，經實施者說明估價報告書修正情形，並經審議會討論後，請依委員意見修正估價報告書，再提會報告確認。

(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 2,425.03 平方公尺 (法定容積 61.37%) 之獎勵額度。
2. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予 276.62 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) 因本案開放空間僅配合容移留設及實施者同意捐贈都市更新基金 500 萬元，惟公益性仍略有不足，故予酌減容積獎勵 2%，同意給予 316.14 平方公尺 (法定容積 8.00%) 之獎勵額度，

酌減2%部分，實施者表示建築量體將於18樓作調整修正。

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165.36平方公尺（法定容積4.18%）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316.14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。惟後續就屋頂層綠化植栽請依委員意見修正，併同修正綠建築系統總得分檢討情形，再提會報告。
6. 本案申請容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果，給予373.42平方公尺（法定容積9.45%）之獎勵額度。

（六）聽證紀錄：本案無人登記發言。

（七）同意本案擬訂都市更新事業計畫修正後通過，另請依委員審查意見修正估價報告及綠建築系統總得分檢討結果，提請審議會報告確認。

二、「變更臺北市北投區溫泉段四小段559地號等36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 蕭萱 2781-5696#3061）

討論發言要點：

（一）臺北市政府財政局(公有土地管理機關)

1. 本案提列制震壁阻尼器 2,550 萬元、拆遷安置費及貸款期間以 42 個月提列（通案 36 個月），經實施者說明比照 102 年 3 月 25 日第 128 次審議會決議提列，提請審議會審議。
2. 風險管理費原核定 5%，本次變更依上限提列(12%)，共同負擔比例達 42.25%，提請審議會審議。
3. 有關陳情人會中訴求請本局報明 712-3 地號土地讓售價格非屬可於今日會議內承諾事項，仍請陳情人後續請依相關申購規定及程序辦理。

（二）建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 有關本案鄰地 612 地號土地未來是否能單獨建築，經實施者說明 611 地號土地已分割出 611-1 地號土地，鄰地 612 地號土地未來與 611-1 地號合併建築，即符合最小面寬之規定，無涉畸零地問題；而建築線問題則涉及臺北市政府財政局經管之 712-3 地號土地，請土地管理機關說明。

2. 有關本案建築規劃設計無意見。另有關廢巷改道部分，可於申請建照時併同廢止，惟辦理廢巷時仍需財政局提供同意書。

(三) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

1. 本案提列拆除費 830,525 元(原核定 857,700 元)、特殊工程項目制震設備費用 25,500,000 元(同原核定金額)、交通影響評估費用 750,000 元(原核定 420,000 元)、環境影響評估費用 2,160,000 元(同原核定金額)及空氣污染防治費 183,261 元(原核定 6,670,084 元)，請實施者說明合理性後，提請審議會審議。
2. 本案提列鄰房鑑定費 241 萬元(原核定 105 萬元)，請實施者說明其合理性後，提請審議會會審議。
3. 合法建物拆遷安置費及貸款利息以 42 個月提列，請實施者說明其合理性後提請審議會審議。
4. 本案風險管理費以 12%上限提列，共同負擔比率 42.25%，提請審議會審議。

(四) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

已修正，無其他意見。

(五) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

1. 變更基地西側之救災活動空間位置，變更後活動空間範圍內含無遮簷人行道且有植栽，救災活動空間應保持平坦(高程順平無落差)，且不可有障礙物(植栽)，請再檢視修正。
2. 變更基地南側之救災活動空間位置，變更後活動空間範圍內含現有人行道，救災活動空間應保持平坦(高程順平無落差)，請再檢視確認。

(六) 文化局 蔡幹事佩欣 (書面意見)

本案經「臺北市府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群考古遺址史蹟及文化景觀審議會第 107 次會議」府授文化文資字 1076015684 號函檢附會議紀錄(諒達)決議本更新案未有文化資產保存法第 34 條所列有破壞古蹟之完整，遮蓋其外貌或阻塞其觀覽通道之虞，請麗源建設股份有限公司擬具古蹟監測保護計畫予文化局審查，後續並據以執行。

(七) 都市發展局都市規劃科 鄭幹事宇涵 (書面意見)

無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

本案前於 107 年 11 月 7 日都審核定在案。後續如涉相關都審變更設計事宜，依更新審議會決議辦理後續。

(九) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

1. 事業計畫: 本局無意見。
2. 交評報告審查意見: 本案地籍地號為「臺北市北投區溫泉段四小段 559 地號等 36 筆土地」, 惟申設單位提送交評報告書為「新北市新莊區新豐段 4、5、6 第號等 3 筆土地店舖/集合住宅新建工程施工交通維持計畫書(定稿本)」, 請補正。

(十) 邱委員世仁

1. 本案地下二層及三層設置自行車停車位, 設置位置是否適當?
2. 請確認都市設計審議委員會之決議是否為刪除地下層之自行車位?

(十一) 簡委員裕榮

空氣汙染防制費用應已併入工程費用計算, 請確認是否能提列?

(十二) 謝委員慧鶯

本案所有權人已信託, 請確認信託合約中是否有約定, 實施者依權利變換所分得之建物是否為信託財產, 目前清冊中所載係直接分配予實施者, 若實施者所分配之建物也為信託財產, 請釐清後修正清冊之表示方式, 是否所有權為信託銀行、委託人為實施者。

(十三) 鄭委員淳元

1. 實施者已於會前補送正確交評資料, 經檢視後, 交評內容無意見。
2. 交通局意見係建議實施者於地面層規劃自行車位, 若實施者取消地下室自行車位是否需再進行都設審查?

(十四) 劉委員秀玲

1. 本案基地範圍並未包含 611-1 地號土地, 該土地是否為分割出來之欲保留給鄰地 612 地號土地合併建築之土地?
2. 計畫書內方向文字誤植, 例如事業計畫 P. 11-6 基地東側臨 12 米中央南路應該是基地西側臨 10 米中央南路、P. 11-8、P11-14 文字誤植部分, 請重新檢視後修正。

(十五) 黃委員嫩雲

權利變換計畫-公設配置問題

1. A、B 棟之小公請分列, 計算持分合為 1
2. 屬 A、B 棟之共同所有之大公、車公可分別計算持分合為 1, 或是合併為一大公計算持分合為 1(第 17-23 頁)。

實施者說明及回應：

- (一) 有關鄰地日照權問題，本案基地位於 612 地號土地北側，基本上並無影響鄰地日照權之問題。另陳情人提出消防安全部分，經檢討不影響鄰地 612 地號土地。
- (二) 經建築師檢討後，612 地號土地不涉及畸零地問題，但該土地面寬不足，故實施者及臺北市政府財政局配合分割 611 及 712 地號土地，分割出 611-1 及 712-3 地號土地，該 2 筆土地非本案範圍，612 地號土地日後可與 611-1 及 712-3 地號土地合併單獨興建，另該土地法定汽機車位應由基地內自行處理及留設。
- (三) 陳情人所提之 611-1 及 712-3 地號土地之面積差異，係當初依圖面假分割之預估面積及地政事務所實際分割後之登記面積差異。
- (四) 報告書中有關鄰地 612 地號土地之配置僅為建議圖面，將來欲留設騎樓或退縮無遮簷人行道係由基地內自行決定。陳提人提到之 602 地號土地後巷為防火巷，無涉及廢巷之問題，612 地號土地現況建物前門臨中央南路一段，後門出入可經由人行道直通大興街，維持現有動線不變。
- (五) 有關嫌惡設施部分，事業計畫 10-24 頁圖 10-3 已明示標示，陳情人土地周遭並無相關嫌惡設施。
- (六) 本案除施作連續壁外會加強扶壁，以提升連續壁之剛性，同時也會加強施工時之監測，確保鄰地建物之安全。
- (七) 本案目前所規劃之植栽，並不影響鄰地 612 地號土地後門之通行，興建完成後，鄰地房屋後門仍可通達大興街，與現況動線一致，並已於都審報告書說明。鄰地之現有建築物較為老舊，影響地區景觀，而此街角也為周遭景觀之要點，故沿 612 地號土地地界有做複層式植栽，調和整體景觀配置。另臨 612 地號土地建築物之喬木，若有竄根之疑慮，實施者配合修正將樹木向南移設。
- (八) 本案經法院判決撤銷後實施者仍有努力與魏家溝通協調，是否仍以完整之基地續行，當時也有說明若排除 612 地號土地可能面臨之問題，另於 105 年 12 月 23 日第 268 次審議會上，陳情人魏小姐已出席會議並表示不願意參與本案，本案花費約一年時間重新整合地主，並且進行協商，但陳情人家族仍不願參與本案，當時實施者也配合分割土地，若陳情人未來若有購買畸零地之需求，可以併同向財政局和實施者提出申請。
- (九) 計畫書內所載之消防圖面跑版，未來將配合修正。今日簡報內為正確之消防救災圖面檢討，本案之救災空間均在人行道以外且不妨害植栽，所有救災半徑均於 11 米範圍內，符合消防救災之規定。

- (十) 本案於幹事會審查及都設審時被要求地面層設置自行車位，故本案於地面層增設 28 部自行車位，並保留地下室的自行車位，都市設計審議並無要求刪除地下室自行車車位。
- (十一) 本案周邊商業空間之現況只有中央南路一段 1 樓為店面使用，清江街白天時為攤販使用，仍請委員同意維持原核定之商業使用空間僅到二樓。
- (十二) 本案範圍內之現有巷道，於核定後依臺北市現有巷道廢止或改道自治條例第 11 條規定於申請建照時併案辦理廢止巷道。
- (十三) 制震壁阻尼器配置組數與原變更版本一致，提列費用依 102 年 3 月 25 日第 128 次審議會決議以 85 折提列 2,550 萬元，另本案為高樓層深開挖，貸款利息維持於原變更事業計畫核定版本一致以 42 個月提列；另交通影響評估費用 75 萬元及環境影響評估費用 216 萬元均與原變更事業計畫核定版本一致。
- (十四) 鄰房鑑定費係依本次開挖深度檢討提列鄰房鑑定費 241 萬元，已支付之鄰房鑑定費 131 萬，由實施者自行吸收，不列入共同負擔。
- (十五) 本案適用 95 年版財務計畫，空氣汙染防制費用為可提列項目，空氣汙染防制費用依本次開工後所需繳納金額 183,261 提列，原核定時已支付 213,430 元，由實施者自行吸收，不列入共同負擔。
- (十六) 本案拆除費係增加提列補登記之 41148 建號一戶合法房屋，並扣除魏家建物部分，重新計算後為 830,525 元；拆遷安置費以 42 個月提列，本案自 104 年 6 月起發放拆遷安置費用，預計發放至 108 年 12 月，預估將額外支付 54 個月之拆遷安置費用，約為 5,200 萬元，由實施者自行吸收，不列入共同負擔。
- (十七) 人事行政管理費(3%)與銷售管理費(5%)與原擬訂事計畫核定版本一致，另風險管理費以 12%提列係因本案北側鄰地為市定古蹟長老教會，建築設計時亦考量整體都市環境，並於與古蹟空間相呼應；另實施者於 102 年核定後，持續整合達 100%同意，並於 104 年完成拆遷，經法院判決後，重新規劃設計及選屋，未進行公開抽籤程序，實施者全數自行吸收因敗訴而額外滋生之費用近 8,900 萬元，此部分未列入共同負擔內，請委員同意本案以風險管理費以 12%提列。
- (十八) 有關公設拆算於計畫書內表示方式，後續與地政士檢視確認後，依照委員意見修正。信託契約部分，後續與銀行確認後，依委員意見修正。文字誤植部分，檢視後配合修正。

決議：

- (一) 人民陳情部分

本案範圍外 612 地號土地所有權人陳情意見之溝通協調情形，經實施者說明後，請實施者持續溝通協調。

- (1) 有關陳情人提及土地分割面積短少，經實施者說明係因假分割與實際分割之差異。
- (2) 有關陳情人欲購買畸零地 611-1 及 712-3 地號土地之意見，經實施者說明該 2 筆土地係實施者及財政局為使 612 地號土地符合最小規模配合分割之土地，臨建築線部分係屬財政局土地，請陳情人依財政局規定及程序辦理申購。
- (3) 有關陳情人所述日照權問題，因座落於北半球，冬季時太陽會偏南，而 612 地號土地位於本更新案南側，更新案之建築物並無影響鄰地日照權之問題。
- (4) 有關陳情人提出開挖連續壁之問題，經實施者說明本案除施作連續壁外會加強扶壁，以提升連續壁之剛性，亦會加強施工時之監測，請實施者確實施作以確保鄰地建物之安全。
- (5) 有關陳情人提出樹木過於集中 613 地號土地，本案植栽部分經都市設計委員會審議通過，實施者願意配合調整樹木向南移設，以增加與 612 地號土地建築物之距離，避免喬木生長若有竄根之疑慮，也能確保樹木未來之生長空間。

(二) 建築規劃設計部分

1. 有關本案範圍北側臨市定古蹟「長老教會北投教會」古蹟連接界面與空間策略及規劃設計是否符合都市設計審議決議，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案土地使用分區為第三種商業區，僅 1 樓部分(共 19 戶)作一般零售業，2 樓(共 8 戶)作一般事務所，其餘 174 戶皆為住宅，仍維持原核定之商業使用空間僅到二樓，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 廢巷改道部分

本案更新單元範圍內現有巷道(712、712-1、712-2、712-4 地號土地)廢止，請依本市現有巷道廢止或改道自治條例第 11 條規定辦理。

(四) 消防救災部分

本案消防救災活動空間及消防車輛救災動線之檢討，請依消防局書面意見修正。

(五) 財務計畫部分

1. 本案提列制震壁阻尼器 2,550 萬元、貸款期間以 42 個月提列、交通影響評估費用 75 萬元及環境影響評估費用 216 萬元，係依 102 年 3 月 25 日第 128

次審議會決議已同意提列，但因於 104 年 6 月 4 日經臺北高等行政法院判決原處分撤銷，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案提列鄰房鑑定費 241 萬元依「95 年建築物工程造價基準核計原則」經審議會通過後可採計項目、空氣汙染防治費 18 萬 3,261 元及拆除費 83 萬 525 元為 95 年提列標準項目，經實施者說明其合理性並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案提列合法建物拆遷安置費以 42 個月提列(高於通案 36 個月)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
4. 本案人事行政管理費(3%)、銷售管理費(5%)及風險管理費(12%)以上限提列，共同負擔比例(42.25%)，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。

(六) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形、更新後二樓一般事務所均價(491,518 元/坪)及三樓以上集合住宅均價(532,911 元/坪)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關信託及權利變換計畫內公設配置問題，請依委員意見修正。

(七) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F3$ (更新時程之獎勵容積)原核定為法定容積 5%，依 100 年 11 月 10 日臺北市都市更新自治條例第 19 條修正，於都市更新建築容積獎勵辦法所定時程內申請實施更新者，給予法定容積 6% 之獎勵容積。本次變更同意給予 985.55 平方公尺(法定容積 6%)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)本案與原核定申請建築獎勵比例(法定容積 6%)不變，額度配合法定容積修正，同意給予 985.55 平方公尺(法定容積 6%)之獎勵額度。
3. $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)本案與原核定申請建築獎勵比例(法定容積 3.32%)不變，額度配合法定容積修正。同意給予 545.29 平方公尺(法定容積 3.32%)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 985.55 平方公尺(法定容積 6%)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。

(八) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 臺北市政府財政局(當事人) 詳書面意見 1-1。</p> <p>(1) 交通影響評估合約書未有合約金額，請實施者補充。</p> <p>(2) 本案提列都市更新規劃費用如係以原變更事業計畫版本提列，亦請檢具實際合約佐證，另提列金額亦請實施者確認。</p> <p>(3) 合法建築物拆遷安置費，安置期間仍建請依36個月提列，後續提請審議會審議。</p> <p>(4) 貸款利息之貸款期間仍建請依審議原則以36個月計算，後續提請審議會審議。</p> <p>(5) 目前本案共同負擔比例達42.25%，風險管理費依上限提列，建請調降，後續提請審議會審議。</p>	<p>1-1 實施者受任人：冠霖都市更新事業股份有限公司 林婁綺</p> <p>(1) 遵照辦理，於下個版本補充交評合約清楚圖面。</p> <p>(2) 本案規劃合約已檢附於事業計畫報告書附錄五-13~17頁，提列金額部分亦維持與原變更事業計畫版本一致。</p> <p>(3) 本案已依原核定之變更事業計畫申請建造執照(103建字第00193號)，並自104年6月起發放拆遷安置費用，迄至108年12月申請建照止((本案預計108年6月核定加上申請建照六個月，預估額外支付安置費用共54個月，約為5,200萬元)，為保障地主之權益，確保更新期間能無虞的妥善安置，因敗訴而額外滋生之拆遷安置費用，全數由實施者自行吸收。本案拆遷安置費維持與原變更事業計畫版本一致提列42個月，並已經102年3月25日第128次審議會議通過，最後仍依審議會通過內容為準。</p> <p>(4) 本案建築設計為一幢兩棟建築物，分別為27層及21層之高層建築並開挖至地下五層。本案貸款期間維持與原變更事業計畫版本一致提列42個月，並已經102年3月25日第128次審議會審議通過，最後仍依審議會通過內容為準。</p> <p>(5)</p> <p>A. 本案已依幹事會意見由實施者自行吸收，因敗訴而額外滋生之費用近8,900萬元，共同負擔比例下降至40.82%。惟依幹事會決議，依審議原則增加提列營業稅約7,000萬元，故本案共同負擔比例修正為42.25%。</p> <p>B. 本案自96年擬訂事業計畫報核，已推動逾10年，目前原住戶同意數已達100%，自104年6月起已搬離現址。實施者已全數自行吸收行政訴訟判決敗訴致撤銷前已支出之費用，且人事管理費及銷售管理費皆已調降為3%及5%，考量本案確實</p>	<p>有關財政局之意見，業經審議會充分討論後，後續依大會決議辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
	承受多種不確定性及相當高之風險，本案風險管理費之費率依法定上限值提列，最後仍依審議會通過內容為準。	
<p>2. 魏○玲(利害關係人) (詳書面意見 2-1)</p> <p>(1) 確保單獨興建的合法性。</p> <p>(2) 依照實施者事業計劃附錄8所揭示，未來興建藍圖內並無10車位&8位機車的設置空間，因此我們要求畸零地調處購買613地號約3米，以利調整面寬保留未來興建機械停車位空間!強烈要求以地易地以612後段鄰近602-2面積換取613鄰近中央北路的地面面積，但不包含法地騎樓地部分，面積找補!促進雙方土地更好使用方式。</p> <p>(3) 附錄8內，鄰近大興街側配合都更開發需要我們提供”法定騎樓”用地，請解釋!為何未來獨自興建示意圖內，也要”限定”配合限縮無遮蔽人行道?再次申明，依法我們已完整劃出都更案，實施者未來興間建規劃不得影響&任意限定我們日後單獨興間&建規劃自由!</p> <p>(4) 基於地目”田 602/602-1/602-2”是原有既有後巷，實施者優先承購獲取更多權利範圍並廢除後巷，此舉嚴重侵害到既有通行權，因此我們要求未來臨大興街車道(無障礙道路&坡道)可以擁有共同通行使用權利(事業計劃010P:10-18圖 10-1)。</p> <p>(5) 釐清1F管委會使用空間&門廳上方是否是超高樓層建築?兩棟建築物內側，萬一發生高樓層火災，是必須要消防雲梯車協助，而此基地鄰近市場&單線道雙向車道公車道，車流量繁忙，因此強烈建議沿612和611地界應設置6米寬的消防通道，以利雲梯車的消防使用!再者，實施者宣稱保留1.5米退縮，事業計劃內所出示的</p>	<p>2-1 實施者受任人：寬泉聯合建築師事務所 邱仲欽</p> <p>(1) 612 地號與鄰地合併建築後，可達最小基地規模，單獨興建無問題。</p> <p>(2) 興建所需法定汽機車位需在自己的基地內處理。</p> <p>(3) 圖面上 612 地號只是建議圖面，並非強迫，將來欲留設騎樓或退縮無遮簷人行道自行決定。</p> <p>(4) 612 地號現況建築物後門出入可直接通達大興街側 4 米退縮人行道，維持現有動線不變。</p> <p>(5) 消防救災均依相關法令辦理，符合規定不影響救災，後院深度及後深度比都依現行規定留設。</p> <p>(6) 嫌惡設施並無集中設置在鄰地 612 地號建築物側。</p>	<p>發言人今已至大會表達意見，實施者業於大會上說明並經審議會討論，後續依大會決議辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>皆是草圖，不是都審所用的藍晒圖，尤其(611&602-2)左邊四周轉角處，退縮明顯不夠!基於超高樓層設計，理應退縮四周到6米寬才足夠消防雲梯車消防使用!</p> <p>(6) 要求實施者出示電路配線圖，不得將所有嫌惡設施例如:空調&大樓廢氣&油煙排汙孔...等，不得刻意集中設置在我們房子周遭。</p>		
<p>3. 魏○玲(利害關係人)</p> <p>(1) 不同意本案採 168 方案，本案仍有爭議。</p> <p>(2) 第一輪回覆未如實回答 2~6 的問題，例如:我們希望調整基地面寬，願意去畸零地調處委員會，並已提供實施者汽機車停車位解決方案，希望實施者不應刻意刁難，應釋出善意，並不影響更新案興建面積。</p> <p>(3) 針對第 6 點實施者僅口頭回覆，並未出示電路配線圖，以茲證明。</p>	<p>3-1 臺北市都市更新處</p> <p>(1) 本案非 168 專案，考量本案建物已全數拆除且配合搬遷，故市府會在行政審查時間上予以協助。</p> <p>3-2 冠霖都市更新事業股份有限公司 林育全</p> <p>(1) 本案基地範圍已在 105 年 12 月 23 日第 268 次審議會決議排除 612 地號於更新單元外，另本案基地其他土地所有權人亦配合分割 611-1、712-4 地號土地，故未納入本案更新單元之其餘土地與 612 地號合併後可單獨興建，已無涉畸零地問題。</p> <p>(2) 毗鄰房屋後續興建，後門已可以通達基地留設之退縮人行步道，不影響後門進出。</p> <p>(3) 大樓設計嫌惡設施配置位置，可參閱事業計畫 10-24 頁圖 10-3，已明示標示，並無涉水電圖說提供。</p>	<p>本案排除 612 地號土地後配合分割出 611-1、712-3、712-4 地號等 3 筆土地。612 地號土地可合併本案更新單元外之 611-1、712-3 等 2 筆土地後單獨興建。</p> <p>發言人今已至大會表達意見，後續依大會決議辦理。</p>

(九) 本案變更都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫經大會審議通過後 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。

三、「變更臺北市大安區金華段四小段 513-3 地號等 13 筆(原 11 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)

針對 1 樓車道出入口西側植栽配置，本局無意見。

(二) 消防局 林幹事清文(書面意見)

有關規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(三) 財政局 陳幹事進祥(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。

(四) 地政局 洪幹事于佩(書面意見)

已依前次幹事意見修正及說明，無意見。

(五) 都發局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(六) 建築管理工程處 甘幹事子楠

無意見。

(七) 邱委員世仁

簡報 32 頁 16 樓以上仍有規畫室內隔間，與自提修正說明前後不一致，請實施者說明。

(八) 劉委員秀玲

1. 經檢視本案原核定並無設置門扇，於此次變更設置門扇，請說明原核定是否有設置圍牆？
2. 高層緩衝空間於原核定有灌木阻隔，現是否已取消？

(九) 劉委員玉山

本案自提修正項目將 16 樓以上將室內隔間移除，致使營造成本減少，財務計畫是否配合修正？

實施者說明及回應：

- (一) 本案自提修正部分 16 樓以上取消原隔間設計，修正原因係為因應興建期間消費者要求，希望能以毛胚交屋，以利後續室內設計。
- (二) 本案於原核定時北側即有設置圍牆，惟本案南側設置高層緩衝空間，以車輛出入為主，考量住戶出入安全，故於北側增設開口，以利行人及自行車出入。
- (三) 有關因建築設計調整，財務計畫配合委員意見修正。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案設計容積樓地板面積由 7,903.98m²變更為 7,948.31m²(增加 44.33m²)，景觀配置、立面造型、色彩及屋頂框架變更等，經實施者說明並經審議會討

論後，予以同意。

2. 本案一樓景觀植栽配置於車道出入口西側處，經實施者說明經調整植栽位置後是否有影響車行視線之虞，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 消防救災部分

有關建議將救災活動空間規劃於金山南路 2 段(30 公尺)以上，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

- (三) 自提修正部分:經實施者說明自提修正屋頂層增設洗窗機座、16樓~18樓取消室內隔間、1樓廁所位置調整及管道間加設檢修門，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 建築容積獎勵部分

同意本案申請獎勵項目及獎勵值皆維持與原核定相同。

- (五) 同意本案變更都市更新事業計畫經大會審議通過後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。

四、「擬訂臺北市南港區中南段四小段105地號(原90地號)等13筆(原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 陳沛蕎 2781-5696#3055)

討論發言要點:

(一) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

1. 本案前於107年9月28日都審核定在案。後續如涉相關都審變更設計事宜，依更新審議會決議辦理後續。
2. 本案核定函列管容移環境補償措施為基地東北側多退縮163.27平方公尺，應24小時供不特定公眾無償使用，不得設置障礙物影響通行，並負維管之責。

(二) 建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 事業計畫P10-7，請實施者補充畸零地檢討圖。
2. 事業計畫P10-25，一樓設置陽台部分，請依建築技術規則第38條設置欄杆。
3. 有關裝飾構造物及無障礙部分無意見。

(三) 交通局 吳幹事瑄俞(書面意見)

1. 事業計畫P10-59裝卸貨及垃圾車共用停車位，爰後續管理請注意區隔使用時

段，並請於審議資料表註明實設裝卸停車位1席。

2. 事業計畫P10-59本案建議調整部分地下自設汽車位為機車位使用。
3. 事業計畫P10-25經檢討既有公車站位之停靠區與相鄰路口距離短，爰該站位停靠應往西移設(細部位置請洽公運處會勘確認)，建議本案應預留設置公車候車亭(300x600公分)及電力管線空間，候車亭兩側尚須留設1.5公尺無障礙通行寬度並請協助調整植栽位置。

(四) 消防局 林幹事清文(書面意見)

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。

(五) 都市發展局都市規劃科 鄭幹事宇涵(書面意見)

經檢視所附都市更新事業計畫，有關本案第二次幹事會(五)都市發展局都市規劃科蘇幹事芯慧書面意見，實施者皆已修正及說明，故本次會議無意見。

(六) 地政局 鄭幹事益昌(書面意見)

估價報告書本局無意見。

(七) 財政局 黃幹事宏玲(書面意見)

1. 貸款年利率計算式中自有資金及貸款成數誤植(自有資金比例30%，融資比例70%)，仍未修正完竣，請修正。
2. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費分別以4%、6%及10.25%提列，共同負擔比高達49.9%，請實施者說明後，提請審議會審議。
3. 其餘第2次幹事會所提意見已修正。

(八) 邱委員世仁

1. 本案分成前後兩棟，東北角留設開放空間，請說明是否有設置綠籬或景觀處理。
2. 本案提供東北角開放空間為容移之回饋，人行道退縮6公尺也已申請容積獎勵，除此之外無提供額外的公益性設施，建議△5-1酌減2%。

(九) 謝委員慧鶯

1. 地下一樓垃圾車的位置設置於車道另一旁，請檢討人車動線，儘量人行與車

行動線不交織。

2. 現金流量表中的融資資金跟自有資金合併計列，無法看出自有資金狀況，請調整。另折價抵付的收入是在最後一個月才實現，請說明本案是否有預售情形。

(十) 黃委員蕙庭

本案共負比為 49.9%，雖人事行政管理費及風險管理費已下修，惟銷售管理費以上限提列，請實施者補充說明。

(十一) 黃委員嫩雲

權利變換計畫部分：

1. 請標示尺寸(第 6-37 頁至第 6-43)，餘請自行檢視。
2. 地籍整理用語，表 17-1 地籍整理計畫表「更新後『合併』暫編，請將『合併』修正為「地籍整理」(第 17-1 頁)。
3. 表 17-3 建物登記清冊(第 17-4 頁至第 17-8)
 - (1) 共「用」部分面積，請修為共「有」
 - (2) 地號(更新後合併暫編地號)，請將「合併」刪除。
 - (3) 車位僅分給序號 46, B4-29 和序號 128, 除 B4-29 外，餘所有車位，且基地持分顯不合理，請說明。提醒法定停車位是分配給區分所有權人。
 - (4) 請列權利範圍合計(第 17-8 頁)。

(十二) 簡委員伯殷

1. 有關垃圾收集室設置，人行動線不與車輛動線交織，非法規規定。
2. 本案退縮人行步道雖都已爭取獎勵，但本案已將留設之空地做開放空間使用，亦主動增設自行車停車格，建議△F5-1 給予 9% 獎勵。

(十三) 何委員芳子

同意△F5-1 給予 9% 之獎勵額度。

實施者說明及回應：

- (一) 有關建築管理工程處意見，遵照辦理，補充畸零地檢討圖。另有關一樓陽台，將依照解釋函令計入建築物樓地板面積並加設欄杆。

- (二) 有關設置公車停靠區係為實施者的規劃構想，該規劃方案已於都市設計審議階段取消並修正調整為設置自行車位。
- (三) 有關消防局意見，遵照辦理配合修正。
- (四) 有關本案留設之開放空間主要作為供附近居民使用，並無設置圍牆，所有景觀植栽都是沿道路留設大喬木，避開開挖範圍。另開放空間之留設為容積移轉回饋，整體無高低差，鋪面為硬鋪面。
- (五) 有關垃圾車位置，若往中間梯廳設置，在空間檢討上會導致停車位位置不足，且梯廳離垃圾收集室距離不是非常遠，請同意實施者原規劃之垃圾收集室及垃圾車位置。
- (六) 有關財務計畫誤植，遵照辦理配合修正。另本案採預售方式銷售，財務現金流量部分後續配合調整。
- (七) 有關銷售管理費為未來實際支出的成本，就目前市場委託行情也是6%左右，所以這並非實施者所得，故提請委員會同意。另人事行政管理費與風險管理費，在214次審議會原本是審決以4.5%及11.25%提列，實施者也考量本案基地位於南港區，房價較低，開發風險較高，但也配合權變小組意見下修管理費，針對管理費提列數值懇請委員會同意。
- (八) 有關地政登記部分，將與本案委託之地政士事務所確認。有關車位部分，有1車位登記於序號46，6F-A9這個分配單元，其餘集中登記於車公戶1F-A6，目前車位登記依市場一般的登記方式，所以P17-6~P17-8在每個車位後面都有載明所有權人，後續再委請地政士與地政事務所確認。
- (九) 除了角落留設開放空間及退縮人行步道，在整體規劃設計上在前端有開放，西南角原有設計公車亭，但因公車亭涉及較複雜的問題，實施者還是維持空間開放並增設自行車停車格。本案容積獎勵之前已提會確認，因土地所有權人有其堅持而調整範圍，在退縮留設人行步道上也並無因為基地縮小而降低比例，反而比例增高，懇請委員會同意△5-1申請10%獎勵。
- (十) 實施者補充說明公益性部分，除了東北角開放空間及退縮6公尺無遮簷人行道之外，其實整體規劃設計均通盤考量，因北側臨近舊莊圖書館，故北側臨圖書館部分也留設開放；西北角原設置作公車亭部分，考量法規面比較複雜的問題，取消設置，但實施者仍將此處空間開放，改設置為自行車位，這些都是本案對周遭環境之公益性。另本案更新單元雖然調整縮小，但開放作無遮簷人行步道比例並未縮小反而更高，故請委員同意維持第214次審議會審決之獎勵額度。
- (十一) 有關建築設計調整，因應容積獎勵折減1%，建築設計將於標準層進行微

調。另配合建築管理工程處一樓陽台修正之審查意見，修正一樓樓地板面積。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計審議修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案屋頂裝飾性構造物及裝飾柱檢討、一樓無障礙設施設置是否符合規定，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關畸零地檢討及一樓陽台設置欄杆部分，請依幹事意見修正。
3. 本案自行車停車格、垃圾臨時停車使用車位、取消公車停靠站等檢討修正情形，除同意取消公車停靠站及考量基地條件維持原規劃垃圾收集室位置外，其餘請依幹事意見修正。
4. 本案1樓平面圖及相關剖、立面圖標示圍牆(格柵)或綠籬形式、高度，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(二) 財務計畫部分

1. 本案提列容積移轉費用73,523,450元，有關容移增加之成本、可銷售數值及效益及有無容移分回之面積及權值差異，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案提列人事行政管理費(4%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(10.25%)致共同負擔比例高達49.90%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。惟有關貸款成數誤植、現金流量表拆分自有資金及融資資金等意見，請依幹事及委員意見修正。

(三) 權利變換及估價部分

1. 本案二樓以上均價為49.6萬元/坪，及估價報告書修正情形(包含轉管情形是否納入估價因素考量)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案選配原則以不超過選屋價值5%為原則，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 自提修正部分

本案自提修正部分，包括產權異動及配合信託契約修正權利變換計畫內容，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. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予294.05平方公尺 (法定容積7%) 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、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) 考量所有權人已將本案整合致100%同意，惟基地建築物以外之空間為已申請△F5-3退縮留設人行步道空間及容積移轉回饋空間，未提供其他公益性，故予以酌減獎勵容積1.00%，同意給予378.07平方公尺 (法定容積9%) 之獎勵額度。酌減1.00% 部分，實施者表示將於標準層進行面積微調。
3. △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666.0平方公尺 (法定容積15.85%) 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. △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336.06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，且不得納入本案共同負擔費用提列；另請實施者於一樓樓板勘驗前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. 本案申請容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果，給予667.75平方公尺 (法定容積15.9%) 之獎勵額度。

(六) 聽證紀錄: 本案聽證無人登記發言。

(七) 同意本案擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫經大會審議通過後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。

五、「擬訂臺北市中山區正義段三小段630地號等13筆土地都市更新權利變換計畫案」都市更新審議案 (承辦人：事業科 劉庭嘉 2781-5696#3069)

討論發言要點：

(一) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

本案本次無涉交通議題，爰無意見。

(二) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

本案討論事項未涉本局權管，無意見。

(三) 財政局 黃幹事宏玲 (書面意見)

第 351 次審議會所提意見已修正。

(四) 都市發展局 都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(五) 地政局幹事 鄭幹事益昌(書面意見)

無意見。

(六) 黃委員嫩雲

建物登記清冊，B5-18, B5-19, B5-22...B5-42(第 17-14 頁)，車位無對應的主建物？請說明。

(七) 詹委員勳敏

實施者說將來如果彰化銀行選配有變動後，那已通過權利變換的內容跟將來不一樣，這個部分怎麼去補正？

實施者說明及回應：

- (一) 彰化銀行當時最主要的爭執點是在於高樓層的選配，這部份已經同意彰銀做修正，只是那個選配的位置，彰銀要提報給董事會，但爭執點已經解決了。但未來如果說這個選配的位置，彰銀高層還是有意見，但是無論如何，未來他們重新選配，只要不影響其他地主的部份，實施者同意跟他們做溝通修正。
- (二) 如果未來彰化銀行選配有變動，則看彰銀實際提出選配申請書的狀況，用新的選配申請書放進計畫書，不致影響其他人。但是有一個會有影響的是因為選配的位置變動，使彰銀的總價值不一樣，所以銷售費用會稍微的不一樣，銷售費用會因為實施者分配而變動，但是應該差距不大。補充說明，剛才提到彰銀選配有可能沒有變，也有可能是在計畫書核定後彰銀才確定，則未來配合辦理變更。
- (三) 目前本案信託契約除陳情人外，其他所有權人都已經簽訂，裡面有續建機制，這部分可能是當時陳情人對於信託契約有誤解，而兩位陳情人今日也都在場外旁聽，且信託契約裡面也已經過陳情人的律師檢視過。

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) 財務計畫部分：

本案載明信託管理費僅認列更新期間 48 個月，並以 50% 提列共同負擔，惟屆滿 48 個月後每月以 53,000 元計算，並提列 14 個月，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：

本案二樓以上均價(781,943 元/坪)及選配修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 連○祥(當事人)</p> <p>書面意見： 本基地都更，你以為的「都更」美麗，竟包覆著「信託」私約致命毒藥糖衣。</p> <p>問題一： 台北市政府都市更新條例第十三條都市更新事業得以信託方式實施之。 本基地實施者明目張膽鑽上述法律漏洞「得以」，繞道另立「信託契約書」與原「合建契約書」成為兩個獨立「私約」唯又將「信託契約書」納入裡面包裝成為「合建契約書」私約，如此即可攫取「信託」甲乙兩方權利義務可以不必對等的巨大利益!屆時倘若「信託契約書」內的法條有抵觸了公法，如同現在這樣，即可立馬作切割，其情形就像癌症的治療，使之不會再擴散。實施者係將「信託契約書」私約內容：乙方以應登載而故意不登載『「乙方履約的續建事宜」』。如此一來，乙方即可不必擔負[乙方必須安全履約的公共安全責任。]又都更處審議委員哪知要審「信託契約書」內乙方只有權利而竟毫無義務?又不能審「信託私約」?更不知乙方已將信託條款「應登載事項而故意不登載」已作閹割了!</p> <p>問題二： 本基地都更同意戶地主們都已跟實施者簽立「信託契約書」。但是兩位不同意戶都尚未簽立「信託契約書」。因而信託法條如何訂定與規定當然就是現在可以討論的：依都更習慣，原來信託契約本應包含「乙方履約的續建事宜」。現摘錄第一商業銀行信託契約 100.1.21 修訂版本：(一)本專案工程於施工期間，倘乙方發生財務危機(無力支應工程款達二個月)或工程進度嚴重落後(無故停工達三個月或累計停工達三個月)或違反與戊方信託契約之約定，經丙方、乙方或戊方二次書面催告未獲改善並限期催告乙方，提出解決方案，乙方逾期仍未提出解決方案，或所提之方案不為戊方認可者，由丙方邀集甲、乙、丁、戊方或甲、丁、戊方(乙方未出面時)，研議續建方案，</p>	<p>1-1 實施者受任人：黃紹航(達達不動產開發顧問股份有限公司代表)</p> <p>(1) 依都市更新條例第13條規定，仍然要計算委託人同意比例，信託乃為保障所有權人權益及產權不被其他人侵蝕，與法規亦無衝突。</p> <p>(2) 針對續建機制，實施者有招開過說明會向地主說明，若仍有疑慮，可於聽證會後再請銀行端向地主作說明。</p> <p>(3) 臺北市政府針對都市更新條例第36條有相關規定，實施者仍會繼續和未同意戶溝通，以達圓滿。</p>	<p>實施者已說明，請再與所有權人持續溝通協調。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>甲、乙方同意並完全授權及委任丙、丁方就前開決議事項辦理後續續建或清理處分事宜。並以本條款作為前開委任之證明，不另立據。</p> <p>問題三： 實施者現階段已然享受到了同意戶地號 675、676 林姓地主信託契約因繼承移轉二代的好處了。請問實施者能不對尚未簽立信託契約的不同意戶們能夠盡一點乙方履約的續建義務嗎？其方法又將如何？抑或是「保證金」可在新建物使照取得七日內予以返還還是現在可以出來跑龍套了！以避免龐式騙局？</p> <p>問題四： 請問實施者都更程序繼續走下去，下一階段，實施者在沒有跟不同意戶簽立信託契約與修訂私約的情況下，敢不敢強制拆除不同意戶們的房屋？實施者逃避而不回答，如何對同意戶交代？</p>		
<p>2. 徐○慶（當事人）</p> <p>(1) 於 107 年 4~6 月間應實施者之邀就 106 年 9 月 21 日由台北市都更處舉辦本案的公聽會所提出的爭議問題開溝通協調會，不同意戶依合建契約內容再次提示說明，會議記錄副本實施者均發文予都更處，最後卻全部翻盤不認帳，好像只是應付上級單位要求而配合演出。</p> <p>(2) 實施者一味要求返還保證金、土地信託卻無續建機制搭配，若無續建機制留下保證金為合建契約之條件，如此強硬態度再開多次公聽會和協調會也是枉然，而實施者要如何面對同意戶去解釋？</p>	<p>2-1 實施者受任人：黃紹航（達達不動產開發顧問股份有限公司代表）</p> <p>(1) 合建契約屬實施者與所有權人雙方私契約，與今日程序無關。</p> <p>(2) 會議紀錄屬私契約，實施者會再持續溝通，會於審議會時報告相關進度。</p> <p>(3) 針對續建機制，實施者有召開過說明會向地主說明，若仍有疑慮，可於聽證會後再請銀行端向地主作說明。</p>	<p>實施者已說明，請再與所有權人持續溝通協調，予以確認。</p>
<p>3. 彰化銀行代理人-甘興國（當事人）</p> <p>本公司是樂意參與都更，針對權利變換、共同負擔及分配位置有部分意見，詳書面意見。</p> <p>陳述意見人曾於 106 年 9 月 21 日本案公辦公聽會時，就本案「共同負擔費用」及「選配位置進行方式」當場提出異議；嗣後又發現本案更新後權利價值估價嚴重損害土地所有權人權益，爰此，茲就本案權利變換計畫聲明異議如下：</p> <p>(1) 權利變換計畫共同負擔費用暴增之異議： 本都市更新案之權利變換選配通知時之共同負擔費用為 1,541,793,250 元，惟實施者權利變換計畫報核時，共同負擔費用增為 1,586,965,073 元，共同負擔費用驟增 4,500 餘萬元，其中除因依評價基準日 105 年 12 月之物價指數調整外，稅捐增加 987 萬元，另實施者與其他私地主間約定選配比例，致地主選配少選，而使實施者需銷售之房屋增加，造成</p>	<p>3-1 實施者受任人：黃紹航（達達不動產開發顧問股份有限公司代表）</p> <p>(1) 本案屬事權分送，故針對物價指數、營建費用會應因估價基準日調整，非屬實施者自行增加費用。</p> <p>(2) 選配時先以事業計畫核定之財務計畫作為選配基準，但仍需視最後選配結果調整相關數據。</p> <p>(3) 選配原則為實施者與所有權人協議達成共識，若彰化銀行有其他需求，可以與實施者協商。</p> <p>3-2 實施者受任人：陳奕壬（宏大不動產估價師聯合事務所代</p>	<p>實施者已說明，針對選配的部分，實施者同意彰銀重新做選配，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由																																																										
<p>銷售及風險管理費增加 2,569 萬元，明顯損害依權利變換選配地主之權益。</p> <p>(2) 權利變換計畫選配位置方式之異議： 權利變換實施辦法第 11 條第 1 項規定：「實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。」依本案更新事業計畫第 13-1 頁所載：「除更新後 1+2 樓之店面，由更新前臨天津街之土地所有權人優先並採原相對位置之方式選配外，其餘各單元均供所有權人自由選配。」惟本實施者大陸建設於權利變換選配作業時，限制土地所有權人僅能選 13 樓以下之房屋，顯已違反法令及本案更新事業計畫選配方式之規定。</p> <p>(3) 權利變換計畫更新後權利價值估價之異議： a. 依都市更新權利變換實施辦法第六條：「權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者評估後評定之。」本案權利價值，實施者大陸建設股份有限公司（以下簡稱大陸建設）委託宏大不動產估價師事務所（以下簡稱宏大估價）、戴德梁行不動產估價師事務所（以下簡稱戴德梁行）及麗業不動產估價師聯合事務所等三家估價者辦理。 b. 依上開估價者，更新後區分所有建物及土地部分，均選定地面層 A2 作為店面之比準單元，第四層 A6 作為住宅之比準單元，經查本案 4~16 樓均為相同房型，每一層有 6 戶，17 樓為管委會（公共設施），18~23 樓亦為相同房型，每一層有 3 戶，摘錄「戴德梁行」與「宏大估價」所評估第四層以上住宅之各樓層價差如下表：</p>	<p>表)</p> <p>(1) 五、六樓、十、十一樓樓層價差較大，係考量附近樓高差異，造成視野之影響，所作出調整。</p> <p>(2) A1 店面係考量面寬、商效及面積，各項調整率決定最後建坪單價。</p> <p>(3) 本案經幹事會審議未來尊重審議會審議決定調整本案報告書，本所善盡溝通原則於會後向彰化銀行詳細說明。</p> <p>3-3 實施者受任人：楊長達（戴德梁行不動產估價師事務所代表）</p> <p>(1) 樓層別、效用比，16 樓以前是以 2 個樓層修正 1%，參照附近樓層，18~23 樓，樓層效用比修正 1%，水平部分 18 樓以上因為戶數單純性及採光條件與 16 樓以下有較大不同，19 樓以上則已經以 18 樓條件為基準，往上修正，所以相對差異較小。</p> <p>(2) A1 店面考量商業效益、面積等調整。</p> <p>(3) 本案已經幹事會完成，日後若大會審議仍有審查意見，本所會配合進行必要之修正。</p> <p>3-4 實施者受任人：薛宛荃（麗業不動產估價師聯合事務所代表）</p> <p>(1) 住宅的部分考慮樓層別效用比修正，六樓以上一樣考慮視野景觀再往上作修正。</p> <p>(2) 店面以 A5 作為比準，因 A1 戶係角間且面積較大，有考量店效及總價與單價關係作修正。</p> <p>(3) 後續若對估價仍意見，本所會配合修正。</p>																																																											
<table border="1" data-bbox="113 1704 796 2096"> <thead> <tr> <th rowspan="2">樓層</th> <th rowspan="2">單元代號</th> <th colspan="2">戴德梁行</th> <th colspan="2">宏大估價</th> </tr> <tr> <th>單價</th> <th>樓層價差</th> <th>單價</th> <th>樓層價差</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4 樓</td> <td>A6</td> <td>724,000</td> <td></td> <td>730,000</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5 樓</td> <td>A6</td> <td>731,000</td> <td>7,000</td> <td>745,000</td> <td>15,000</td> </tr> <tr> <td>6 樓</td> <td>A6</td> <td>731,000</td> <td>0</td> <td>756,000</td> <td>11,000</td> </tr> <tr> <td>7 樓</td> <td>A6</td> <td>738,000</td> <td>7,000</td> <td>759,000</td> <td>3,000</td> </tr> <tr> <td>8 樓</td> <td>A6</td> <td>738,000</td> <td>0</td> <td>763,000</td> <td>4,000</td> </tr> <tr> <td>9 樓</td> <td>A6</td> <td>746,000</td> <td>8,000</td> <td>767,000</td> <td>4,000</td> </tr> <tr> <td>10 樓</td> <td>A6</td> <td>746,000</td> <td>0</td> <td>770,000</td> <td>3,000</td> </tr> <tr> <td>11 樓</td> <td>A6</td> <td>753,000</td> <td>7,000</td> <td>782,000</td> <td>12,000</td> </tr> </tbody> </table>	樓層	單元代號	戴德梁行		宏大估價		單價	樓層價差	單價	樓層價差	4 樓	A6	724,000		730,000		5 樓	A6	731,000	7,000	745,000	15,000	6 樓	A6	731,000	0	756,000	11,000	7 樓	A6	738,000	7,000	759,000	3,000	8 樓	A6	738,000	0	763,000	4,000	9 樓	A6	746,000	8,000	767,000	4,000	10 樓	A6	746,000	0	770,000	3,000	11 樓	A6	753,000	7,000	782,000	12,000		
樓層			單元代號	戴德梁行		宏大估價																																																						
	單價	樓層價差		單價	樓層價差																																																							
4 樓	A6	724,000		730,000																																																								
5 樓	A6	731,000	7,000	745,000	15,000																																																							
6 樓	A6	731,000	0	756,000	11,000																																																							
7 樓	A6	738,000	7,000	759,000	3,000																																																							
8 樓	A6	738,000	0	763,000	4,000																																																							
9 樓	A6	746,000	8,000	767,000	4,000																																																							
10 樓	A6	746,000	0	770,000	3,000																																																							
11 樓	A6	753,000	7,000	782,000	12,000																																																							

發言次序						答覆	決議內容及理由		
12樓	A6	753,000	0	786,000	4,000				
13樓	A6	760,000	7,000	789,000	3,000				
14樓	A6	760,000	0	793,000	4,000				
15樓	A6	767,000	7,000	797,000	4,000				
16樓	A6	767,000	0	800,000	3,000				
18樓	A3	798,000	31,000	800,000	0				
19樓	A3	805,000	7,000	804,000	4,000				
20樓	A3	813,000	8,000	807,000	3,000				
21樓	A3	820,000	7,000	811,000	4,000				
22樓	A3	828,000	8,000	815,000	4,000				
23樓	A3	835,000	7,000	822,000	7,000				
<p>c. 因本案選定「宏大估價」評估結果作為本案之基準，經檢視宏大估價評估結果，除樓層價值混亂無規律外，5樓與4樓價差15,000元/坪，6樓與5樓價差11,000元/坪，18樓與16樓竟無價差。經查本案鄰近地區（中山北路二段「遠雄富邦」，如附件）房屋之銷售價格，13樓銷售價格147萬元/坪，16樓銷售價格157萬元/坪，樓層價差高達10萬元/坪，「宏大估價」顯低估本案高樓層之價格。</p> <p>d. 本案實施者大陸建設於權利變換選配作業時，限制土地所有權人僅能選配13樓以下之房屋，顯已違反本案由所有權人所優先選配原則。而「宏大估價」將土地所有權人所選配低樓層價格拉高，實施者選配之高樓層價格壓低，實已嚴重損害土地所有權人權益。爰此，為維護土地所有權人之權益，本案18樓以上房屋價格實有重新評估之必要。</p>									
<p>4. 連○祥（當事人）</p> <p>(1) 106年9月21日在本場所舉辦的公辦公聽會上，不同意戶現場播放隨身碟錄音帶內容係實施者對話窗口張啟偉說：海華建設李家係採取權利變換實施方式。如此一來，依照不同意戶/實施者甲乙雙方「私約」精神，雙方應比照「他方合約」中法定基準容積分配比例、租金補貼之約定變更原合約之約定，另訂變更協議書，我們過去也多次行文提示實施者副本知會都更處但這一年已經過去了，實施者完全不願意修訂履約。法律上不是說「私約」與「公法」的最大不同是「私約」需要作提示嗎？為何最後一次107年6月22日意見溝通協調會開場白實施者第一句話就是：公司對於過去已作過多次的意見溝通處理協調會議紀錄，公司現在完全推翻不認帳了！原來實施者已然在本基地都更的忠烈祠已備妥了兩位不同意戶的牌位嗎？就是80%決</p>								<p>4-1 實施者受任人：黃紹航（逢達不動產開發顧問股份有限公司代表）</p> <p>(1) 私約部分仍為實施者與所有權人協議，與都更程序無關。</p> <p>(2) 代拆部分仍會尊重臺北市政府規定辦理。</p>	<p>實施者已說明，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>可決定一切?</p> <p>(2) 既然實施者祭出了台北市政府都更處80%多數決決定一切?那麼不同意戶被逼也只是暫時躲避到美國兩年期間,如次就看實施者是否敢強制拆除不同意戶們的建築物?這一點請實施者務必要回答,才能解除同意戶們的疑惑。也請主席、都更處審議委員敦促他們回答,否則這還要召開300次以上的聽證會當然也是枉然。箇中原因,賦詩一首:「樹大有枯枝,人多有白癡,枯枝壓白癡,都更笑嘆嗤。」實施者玩弄都更公法,私約的無罰則?與「美國」情形一樣正不祥的面臨衰頹?</p>		
<p>5. 彰化銀行代理人-林宣儀(當事人)</p> <p>(1) 請宏大與麗業應該把整棟估價原則作說明,在會上說明垂直與水平調整的基準,讓其他地主了解。</p> <p>(2) 18樓A1比16樓A1單價要低,與一般認知不同,如果以面積來看,18樓面積較16樓面積大,單價卻較低,若以水平來看,18樓A2是面積小單價高,請說明調整依據,並提供佐證資料。</p> <p>(3) 請實施者或估價師或更新處提供完整估價報告書彰化銀行參考。</p>	<p>5-1 實施者受任人:陳奕壬(宏大不動產估價師聯合事務所代表)</p> <p>(1) 住宅垂直調整率原則以1個樓層0.5%為調整、4~5樓為2%。</p> <p>(2) 水平調整率以面積大小、臨路條件、通風採光,及各四面臨對面建物視野,綜合決定各戶調整率。</p> <p>(3) 16樓A1與18樓A1,係考量面積差異及總價差異大,故於各戶建坪單價部分作相對應調整。</p> <p>(4) 未來仍尊重審議會意見調整本案估價報告書。</p> <p>5-2 實施者受任人:薛宛荃(麗業不動產估價師聯合事務所代表)</p> <p>(1) 每個樓層調整0.5%,6樓以上考量視野景觀再修正1%。</p> <p>(2) 住宅單元面積調整以41到50坪為比準,考量單價與總價關係,每10坪為1個級距修正-1%。</p> <p>(3) 16樓A1與18樓A1在面積調整率差1級距,故調整結果18樓單價略低於16樓單價差1千多元,差異不大,但18樓總價相對較高。</p> <p>(4) 16樓整層除面積,亦考量通風採光,故修正結果差異較小。</p>	<p>實施者已提供報告書電子檔等相關資料。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
	5-3 實施者受任人：張啟偉（大陸建設股份有限公司代表） 未來會提供彰化銀行估價報告書電子檔。	

（五）同意本案擬訂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。