

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 443 次會議紀錄

109 年 11 月 10 日府都新字第 1097018740 號

壹、時間：民國 109 年 10 月 26 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：方副召集人定安^代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：黃映婷

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、「變更臺北市中正區南海段一小段 529-1 地號等 22 筆(原 21 筆)土地都市更新及權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 戴光平 2781-5696#3085)

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）（書面意見）

本署更新後應分配權利價值新臺幣(下同)6億0,484萬2,419元，較原核定下修589萬2,458元，請實施者說明。

(二) 財政局 陳幹事進祥（書面意見）

1. 有關營建費用之計算，其中地下3、4層樓建物請實施者依通案重要審議原則以加成後單層之標準單價進行物價指數調整。
2. 有關貸款利息之計算，其中事業計畫P. 變15-7貸款利息(1)應以貸款年利率2.17%計算，請實施者檢視修正。
3. 有關讓售不動產契據之印花稅計算，其中事業計畫P. 變15-8「讓售不動產契據之印花稅」段落所載實施者因折價抵付所實際獲配之房屋面積1,544.18m²，未計入停車位面積，應請實施者檢視修正。
4. 有關現金流量表，其中「公共設施用地捐贈本市土地成本」8,952,000元並無實際現金流出，請予刪除。
5. 權利變換計畫表17-2土地登記清冊表，其中「土地更新後變動情形」之土地面積加總1,270.49m²，大於本案更新前土地總面積1,269m²，且與事業計畫P. 變15-8「讓售不動產契據之印花稅」段落所載之土地面積1,078.51m²不一致，請實施者釐清說明。

6. 其餘幹事及權利變換審查小組會議所提意見已修正。

(三) 地政局 鄭益昌幹事 (書面意見)

已依前次會議意見修正，無意見

(四) 交通局 蔡幹事于婷 (書面意見)

本次變更無涉本局權管事項，爰本局無意見。

(五) 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。

(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) 都市發展局都市設計科 孟股長明蓁^代 (書面意見)

本案前於 108 年 1 月 4 日府都設字第 1076067324 號函第 1 次變更設計核定在案。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。

(八) 新建工程處 陳幹事家邦 (書面意見)

1. 本案更新單元南側 6 公尺計畫道路之 580 及 599 地號等 2 筆道路用地，仍請依第 280 次審議會決議一併協助辦理開闢作業。

2. 另本案事業計畫書 P. 變 8-1 三、規劃設計一節，有關「臺北市市有公地民間自費興建計畫道路作業實施要點」業已廢止在案，敬請修正相關文字內容。

(九) 建築管理工程處 王幹事光宇

請於一層平面，補標示繪製無障礙通路的軌跡線。

(十) 黃委員嫩雲

權變計畫

1. 是否補填合計欄的合計 (第變 17-4 頁) ?

2. 請補強地下層平面圖轉折處、斜邊等尺寸 (第 6-21 至第 6-24 頁)。

3. 表 17-1 地籍計畫表「更新後『合併』暫編地號」(第變 17-1 頁); 圖 17-1 權利變換後更新單元地籍套繪圖「圖例…權變後預計『合併』為 A 地號, …權變後預計『合併』為 B 地號, …權變後預計『合併』為 C 地號, 請將『合併』更正為『地籍整理』(第變 17-2 頁)。

實施者說明及回應：

- (一)有關財政局第一點至第四點意見配合修正，第五點部分，P.17-3土地登記清冊表有數字誤植會配合修正，另所提之P.15-8「讓售不動產契據之印花稅」段落所載之土地面積1,078.51m²，係已扣除公共設施用地面積，並無誤植。
- (二)本案因道路截角分割，原屬住宅區土地分割出道路用地，該土地係屬國有，經重新核算更新前土地價值後，其更新後可分配權利價值故其更新前權利價值下修。
- (三)有關新工處所提範圍外580及599兩筆道路用地開闢事宜，其中599地號部分，本案承諾開闢至切齊基地範圍之部分，另第二點報告書文字配合修正。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案無障礙設施設置及避難空間層開設二處以上不同方向之出口等建築設計圖說檢討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。

(二) 權利變換部分

本案有關2樓以上住宅平均單價由103.75萬/坪修正為103.64萬/坪，共同負擔由22.94%修正為23.07%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 建築容積獎勵部分

1. △F3（更新時程之獎勵容積）同意維持原核定額度給予223.86平方公尺（法定容積7%）之獎勵額度。
2. △F4-2（協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積）原則同意給予369.38平方公尺（法定容積11.55%）之獎勵額度，請實施者於核定前取得捐贈同意書，後續授權更新處覈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）同意維持原核定額度給予319.80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）同意維持原核定額度給予276.06平方公尺（法定容積8.63%）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）同意維持原核定額度

給予191.88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，且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. △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給予368.95平方公尺（法定容積11.54%）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。

（四）本案報核迄今尚無陳情意見，並已轉軌「都市更新168專案」，得依都市更新條例第33條第1項規定免辦理聽證，倘本案於核定前有爭議，應補辦聽證並再次提請大會審議。

（五）本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫經大會審議通過於收受審議會會議紀錄起3個月內應檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

二、「擬訂臺北市內湖區康寧段三小段430-48地號等66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 張雅婷 2781-5696#3082)

討論發言要點：

（一）本案討論前，遲委員維新已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8點規定，自行離席迴避。

（二）財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）（書面意見）

本分署意見同本案109年8月17日聽證紀錄所載。

（三）財政局 陳幹事進祥（書面意見）

1. 表8-6營造工程費用估算表之合計金額應為3,023,633,658元，請實施者檢視修正。

2. 依法定工程造價計算規定，各幢建築物地下室結構相連通者，以最高層數之工程造價核計，各幢建築物地下室結構分開者，工程造價依層數不同分別核計。本案分別興建1幢地上19層地下5層SRC集合住宅、1幢地上9層地下4層SRC辦公廳舍及1幢2層樓RC公益設施等建築物，經查法定工程造價均以16-20層SRC建築物之單價15,940元/m²計算，惟查本案建築規劃設計圖，各幢建築物地下室結構並未連通，請實施者依前開規定以不同層數及構造之單價修正法定工程造價。

3. 有關承攬契據印花稅之計算，請實施者依提列規定以扣除營業稅及行政規費

後之金額計算。

(四) 地政局 沈幹事冠佑 (書面意見)

已修正，無意見。

(五) 交通局 蔡幹事于婷 (書面意見)

本案係屬權利變換，無涉交通事項，爰本局無意見。

(六) 消防局 蔡幹事長銘 (書面意見)

本案係權利變換案，未涉本局權管，無意見。

(七) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

本科無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 孟股長明蓁^代 (書面意見)

本案係權利變換計畫案，尚無意見。

(九) 林委員光彥

1. 陳情人陳述意見第2頁有提及，本案價格日期近5年內新成屋案例，雖然估價的住宅平均單價是落在這個範圍，但程序上仍須請實施者釐清是否有5年內新成屋的案例，假設有，為何要選超過5年之案例，請實施者說明。
2. 聽證紀錄第一位發言人發言次序(2)沒有具體回覆，有關發言人說明權利變換高估同意戶土地權利價值等，剛才估價單位已回應說明因其土地沒有臨路，實施者應於回應表補充說明估價基準、相關法規等依據。
3. 有關聽證紀錄之回復，本次實施者回復應納入修正補充內，如臺北市高等行政法院一審判決案號、陳情人所有建物情況不符合申請△F6容積獎勵等。另聽證第3位陳情人鄧先生，第10點所述意見為同意比例時間點之問題(劃定更新單元及報核)，無法僅以報核時產權狀況進行簡單回復，並請將陳情人補登數據納入紀錄，聽證回復才會具體。

(十) 謝委員慧鶯

1. 估價單位認為陳情人所提之案例為豪宅等級，但有時坪數與單價不一定成正比。如建材部分，本案亦非一般等級，如含制震、結構補強等，爰實施者考量造價部分，亦非將本案作為一般國宅住宅等級，爰請實施者加強說明建材、營建物價及社區規劃等方面加強說明。
2. 本案造價皆以三級標準提列，辦公廳舍結構係用SRC，但室內裝修部分如室

內廁所、茶水間等不可能以三級標準提列，造價部分是否須進行微調，請說明。另公益設施亦以三級標準提列，請實施者針對其建材等級等補充說明。

(十一) 簡委員文彥

建材等級一、二、三級對結構沒有影響，主要為設備部分，公務機關因為樓高比較高，所以乘以1.12，請補充合理性說明。

(十二) 簡委員裕榮

建議實施者於本次聽證回應表補充說明。

(十三) 林委員秋綿

陳情人所提屬違章建築部分，是否適用△F6應明確告訴陳情人。

(十四) 楊委員欽文

請實施者說明與公部門討論之設備等級結果，另提供項目是否與報價內容一致，這將會影響陳情人之權益。

(十五) 黃委員嫩雲

1. 表11-3建物登記清冊(住宅棟)(第11-15頁至第11-19頁)，表11-4建物登記清冊(公務機關與文康設施棟)(第11-20頁)，請將共「用」部分面積，更正為共「有」部分面積。
2. 圖11-1權利變換後地籍套繪圖，註：…，故預計『合併』為臺北市…，請將『合併』更正為『地籍整理』(第變11-4頁)。
3. 請補強平面圖轉折處、斜邊、雨遮等尺寸(第15-18至第15-34頁)。

實施者說明及回應：

- (一) 本案陳情人實施者估價低估其土地價值，並將實施者與本案案內其他私地主協議購買土地之價格進行比較，但因其交易價格有其特殊性，與權利變換計畫之估價並無關聯。
- (二) 更新後是以新成屋的角度去估價，於成交案例部分，估價單位有去調查附近的行情，住宅部分調查結果約在80-85萬左右，辦公室部分，因為內湖目前沒有新的商辦，陳情人提到的案例主要像一般20幾坪小事務所，此類型相對較貴，交易價格約80萬，而本案辦公室每一層都是200~300坪，因此在性質上只能尋找比較遠但大面積的案例做比較。另更新前土地價值估算時是不考慮都更獎勵，只能用法定容積估價，而兩位陳情人土地皆位於計畫道路內側，沒有臨計畫道路，因此估價數值是合理的。

- (三) 本案屬自行劃定更新單元，劃定時並沒有同意比例規定，另本案報核時之同意比例已符合都市更新條例第22條規定。
- (四) 陳情人的權利價值約兩千八百多萬，二樓以上平均單價為83.67萬元，可分到坪數約為33.96坪，陳情人所述居住面積約80坪部分，應為康寧路一段336~342號4戶加起來之使用面積。康寧路一段336~342號係屬部分合法、部分增建之建物，合法部分已依合法建物拆遷補償與拆遷安置費用提列；增建部分亦已提列其他土地改良物拆遷補償費。此四戶皆依規定提列補償費用，本案補償面積較陳情人所提之面積大，並無漏估或低估情形發生。
- (五) 更新後部分高單價案例可能為預售交易價格或豪宅個案，因造價昂貴，且都大面積破百坪，其成交價格就很貴，每戶動輒破億元，因此在都市更新通常不會全部選用此種造價較貴的案例，且市場上也難有此類型的高總價房屋出租，此情況會在估價報告書上加強說明選用案例上之困難。
- (六) 關於造價部分，因本案為兩棟建築，地下室是分開規劃設計，因此造價較高。另基地南側係屬於保護區，於施工方面亦做擋土設施，額外造價主要就會增加在這部分。
- (七) 陳情人質疑更新單元劃定時僅有土地同意比例，而無合法建築物同意比例及比例不足問題，陳情人已提行政訴訟及一審時亦已敗訴。另陳情人質疑合法房屋面積持分較小，本案產權持有狀態皆為依法買賣過戶。
- (八) 估價報告書第101頁，更新後住宅比較標的中有選用到文心AIT社區，其面積含車位約120坪，其成交價格與陳情人提出差異不大，因此本案也是有將所謂豪宅納入做比較案例。另本案辦公室面積較大，且一層一戶，不適合與一層多戶的小面積事務所做比較，會造成個別修正過大的問題。另591租屋網之案例，其屬於民間代售、代租和成交案例，地址與面積等資料較難求證，因此本次仍選用實價登錄案例較為適當。
- (九) 表8-6營造工程費用估算表之合計金額應為3,023,633,658元此金額沒錯，但因營造費用有含特殊工程項目費用，1億7千多萬，因此在幹事會時，財政局有出具書面意見，特殊部分因為有含稅及相關規費，不得重複計算，因此本案將特殊因素費用另於營業稅後增列，係依財政局幹事意見修正。財政局第2、3點意見，實施者配合辦理。
- (十) 本案建材等級部分皆採第三級。其中公務機關之建材設備也於事業計畫階段與公部門討論及配合公務機關需求，另列辦公廳舍建材等級表，此部分可參考權利變換計畫附錄第41頁。另有關造價加成1.12部分，是因其未來用途是要放置檔案文書，所以財政部臺北國稅局希望載重能再增加，經實施者委託專業技師評估，每層費用增加12%，此係數是反應加強載重部分的費用。

- (十一) 有關自提修正部分，因本案歷經幹事會議及幹事複審會議審查，財務計畫部分配合調整。調整後國防部總政治作戰局應分配價值大於實際分配價值，需繳納差額價金。為避免國防部總政治作戰局繳納差額價金，故實施者函請國防部總政治作戰局退選4B7分配單元，國防部總政治作戰局回函予以同意。另違章建築戶有7戶，因前1位所有權人依臺灣士林地方法院100司執貴字第1010309509號「不動產權利移轉證明書」取得房屋，後再由實施者董事長與其簽訂房屋買賣契約書，將其相關權利移轉予實施者董事長，故現金補償明細表受補償人之欄位，擬配合調整為實施者之董事長。
- (十二) 本案最近一次不同意戶協調會是由郭先生代表出席，郭先生說其房屋面積有誤，實施者表達其補償面積皆比郭先生提出的面積還要大，應無低估之情形，如果真的認為房屋面積有誤，實施者願再請測量公司至現場檢核，但郭先生表明沒有時間無法配合。另價值低估部分，實施者於協調會當天亦請估價單位代表前來說明，但郭先生說不用說明。
- (十三) 另後續與不同意戶之溝通協調，實施者將偕同估價單位與其說明。至土地改良物測量面積如陳情人需要，可再請測量公司重新測量，如有超出部分實施者願意再做補償。

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
- 本案尚有環保局3號公廁擬提列其他改良物拆遷補償費用及本案財務計畫連動修正，經實施者說明並經審議會討論後，同意公廁提列拆遷補償費，法定工程造價等內容請依財政局意見修正。
- (三) 權利變換及估價部分
- 本案估價報告書修正情形，更新後住宅平均單價836,739元/坪，辦公室平均單價776,839元/坪，共同負擔比例達37.36%，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
- 有關實施者自提修正國防部總政治作戰局退選分配單元，以及幹事及權變小組複審自提修正範圍內違章建築戶及土地所有權產權異動為張○雄，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
- (五) 聽證紀錄

發言次序	答覆	實施者補充說明	決議內容及理由
<p>1. 郭○○</p> <p>(1) 本件實施者未遵照大會審議眾委員要求實施者應停止汙礙不同意戶惡意攔阻，應拿出誠意具體解除對於不同意戶之假處分撤回訴訟等與不同意戶溝通，否則權利變換計畫不可能通過。實施者反而拒絕解對於不同意戶之除假處分提出誠意與不同意戶溝通，強硬推動權利變換計畫，令人失望。</p> <p>(2) 本次權利變換計畫刻意高估同意戶土地權利價值(184.3)，實施者為地主(178.4)，同時惡意低估不同意戶權利價值為基地內最低者(158.6)，甚至低於無法建築之金湖路道路用地(168.5)，實施者對於不同意戶之惡意做為莫此為甚，以都市更新法定為期保護傘遂行其侵害不同意戶之憲法權益，莫此為甚。</p> <p>(3) 本都更案損害本人權益甚鉅，在獲得實施者善意回應達致協議前絕難同意本計畫案進行。</p> <p>(4) 本件對陳情人能否繼續居住之居住權益，關係重大，實施者卻只是郵寄卻未電話等方式通知，實在罔顧本人居住正義等權益。</p> <p>(5) 本案實施者罔顧實施者陳情人世居於此 55 年以上的居住權，在缺少合法建物同意之下卻提出都市更新單元劃定申請，國有地占比超過 5 成，實施者以其特殊技巧圈住國有地，接著不斷申請獎勵容積，增加建築成本，以其達實施者利益最大化為目的，使得陳情人居住面積從 80 坪減為僅僅 13 坪，連 1 坪換 1 坪都做不到，嚴重損害陳情人受憲法保障之居住權，甚至對於國有地歷次意見也多虛應了事，本案繼續下去將使國家與人民雙方權益受損。</p> <p>(6) 實施者承諾提供陳情人之條件絕不比本案其他鄰居差，施行</p>	<p>1-1 實施者受任人：蕭惠珠 經理</p> <p>(1) 第 1 點，本案於事業計畫核定後，多次電話、函文、通訊軟體連絡郭先生，甚至親下台中與郭先生進行溝通說明，實施者將持續進行溝通協調，期本案最終能與郭先生達成共識，使本更新案能早日順利完成。另有關於假處分部分，是雙方合約造成的私權問題，與本權利變換計畫無關。</p> <p>(2) 第 3、4、7 點均是溝通協調問題，與第 1 點回應相同。</p> <p>(3) 第 5 點，本案屬自行劃定之更新單元，於劃定更新單元階段並無同意比例規定，另都市更新條例第 10 及第 22 條，所定報核時同意比例門檻為事業概要及事業計畫之送件門檻，另本案非屬台北市政府所辦理之老舊公寓專案，所以無法依老舊公寓專案提供一坪換一坪之保障原則。</p> <p>(4) 第 6 點，本案係採權利變換方式實施，有關郭先生所指條件部分，係指實施者與其他人私下協議之內容，與本案權利變換計畫內容無涉，故不另加說明。</p> <p>1-2 實施者受任人：李方正 估價師</p> <p>(1) 土地估價問題，更新前均依照估價作業範本辦理，均依照法定容積評估，土地評估過程考慮個別土地個別條件評估，且本案有國有土地，估價結果均已由國產署及市政</p>	<p>(1) 第 2 點，臨計畫道路都比較貴，道路內側都會比較便宜，陳情人都是在計畫道路內側所以比較便宜，基本上同意戶都是臨計畫道路，所以同意戶都會高於不同意戶的價格，假設不同意戶是 100，同意戶大概也是 110，也沒有差很多，主要就是考慮到臨計畫道路距離。</p>	<p>有關合約及訴訟非屬審議會審議權責，請實施者妥予溝通協調，另請實施者就權利變換估價部分與陳情人說明。</p>

發言次序	答覆	實施者補充說明	決議內容及理由
<p>詐術騙取陳情人同意書簽約等。陳情人後來輾轉得知其他鄰居獲得實施者提供之條件均比陳情人更為優，陳情人不得已撤回同意書，實施者竟以此為由聲請對於陳情人之基地假處分，甚至嚴重影響陳情人向銀行申請自用住宅房貸屢受攔阻，陳情人多次向實施者指派代表人員包含副總，林代書等人清楚表示請求解除假處分，卻屢遭拒絕，實施者要求本人開價出售，卻罔顧本人家庭七兄弟姊妹實際居住之需求，強勢欺壓陳情人歷歷在目。</p> <p>(7)本都更案損害本人權益甚鉅，在獲得實施者善意回應達致協議前，絕難同意本計畫案進行。</p>	<p>府共同審查，未來依評估結果依審議會審決為準。</p>		
<p>2. 諸○○(郭○○代為宣讀)</p> <p>(1)本案不動產估價報告書三家內容雷同均嚴重低估本都更案範圍內土地現值，造成原住戶及國有土地價值巨大損失，茲說明如下： 門牌康寧路一段○號(○地號)據估價為 1707768/坪，總價為 11881793 元，實際狀況是實施者以總價台幣 4 仟 800 萬元於多年前約 102~103 年間收購孫○○所有之康寧路一段○號地產，折合每坪以 6841824 元(48000000 元扣除房屋價值 380904 元再除以 6.96 坪得 6841824 元/坪)購儲土地以備都更之用，近年實施者仍以高於估價數倍之資搜購住戶地產，以上價購土地之事眾人皆知亦經實施者員工證實。綜上可察實施者當年出資遠高於現今估價，顯見本地段都更案不動產估價嚴重低估土地價值以致大筆國有地淪為賤價商品、現住戶依估價即無力換得宜居住所乙戶，情何以堪？</p> <p>(2)本權利變換計畫之不動產估價普遍低估本區段土地現值，因</p>	<p>2-1 實施者受任人：李方正 估價師</p> <p>(1)第 1 點，當時收購地價時，是以買賣雙方合意價錢而決定，但在權利變換中估價師僅得依估價範本估價，與發言人所述角度不同。</p> <p>(2)第 2、3 點，實施者收購土地過程，與權利變換估價無涉。</p>	<p>(1)第 1 點，花 4 仟 800 萬買土地，估價師提及收購跟估價是無關的，諸先生認為低估是用這個價錢做比較。</p>	<p>有關案內所有權人買賣土地之價金，無涉權利變換審議事項，另請實施者妥予陳情人溝通說明權利變換估價內容。</p>

發言次序	答覆	實施者補充說明	決議內容及理由
<p>此實施者願以高於估價搜購住戶。本都更案既無公益可言又無實施之必要：20 年來原住戶幾經折騰早已搬遷一空，都更實施者後之高樓大廈又非原住戶可期，則都更公益何在？台灣人口老化已呈負成長，台北市人口遷出者眾已無需都更造屋浪費國土資源，內湖乃北市之肺現存山林地何其珍貴，毀山林建大廈危害生態環境至鉅，AIT 般鑑不遠能不慎乎？</p> <p>(3) 權利變換計畫通過後將獨利實施者，於國、於民毫無助益，既無公益可言，市府應即停辦此都更案，或可令實施者縮小範圍自辦，從而免除國有地慘遭賤賣。本戶不同意權利變換計畫案之不動產估價報告所列土地現值，本區段內土地價值當數倍於此，並反對此不公不義且毫無必要之都更案到底，以捍衛家園維護居住正義，為後代留得青山。</p>			
<p>3. 鄧○○(郭○○代為宣讀)</p> <p>(1) 表 5-2 實施者給予本人總補償面積 30 平方公尺，遠低於實際上居住面積 44 平方公尺，歷次協調會提出卻遭實施者已讀不回，惡意低估，拒絕更正，造成本人權益損害至極。</p> <p>(2) 本件 93 年 1 月 9 日申請自行劃定更新單元時僅有土地所有權人卻未具有合法建物所有權人同意，嚴重侵害合法建物所有權人權益並違法。</p> <p>(3) 本件計畫完全未考量我等合法建物所有權人居住正義之權益保障。</p> <p>(4) 本件各種獎勵容積分配未納入土地合法建物所有權人參與分配。</p> <p>(5) 本人另有違章建物(未辦理保存登記)建物，應有 F6 獎勵容積。</p> <p>(6) 鄧○○另有一層樓未辦理保存登記建物約 40 坪未計入更新後</p>	<p>3-1 實施者受任人：蕭惠珠經理</p> <p>(1) 第 1 點，本案其他土地改良物補償面積，係實施者委託專業測量公司實地測量所得，且載於事業計畫中，並經一連串審查過程後經臺北市政府核定，鄧先生及郭先生亦有參與，若仍然認為補償面積有誤，麻煩請鄧先生提供相關資料及數據，供實施者及更新處參酌檢核，若該戶面積確實有誤，後續實施者會配合修正。</p> <p>(2) 第 2 點，本案屬自行劃定之更新單元，於劃定更新單元階段並無同意比例規定，另都市更新條例第 10 及 22 條，所定報核時同意比例門檻</p>	<p>(1) 第 1 點，陳情人所有之房屋為康寧路一段○號，係屬部分合法部分增價之建物，合法建物騰本登載之面積為 25.52 平方公尺，依照臺北市公共工程拆遷補償自治條例規定，未滿 66 平方公尺，一律以 66 平方公尺計算，另增建部分，依測量公司之測量結果，其面積為 29.22 平方公尺，依臺北市公共工程拆遷補償</p>	<p>陳情人所陳意見經實施者補充說明後，予以確認，請持續善盡溝通協調之責。</p>

發言次序	答覆	實施者補充說明	決議內容及理由
<p>權利價值，未計入合法拆遷補償費，未計入拆遷安置費。</p> <p>(7)本件並未提供合法建物市府一坪換一坪政策之最低權益保障。</p> <p>(8)本件實施者以灌人頭方式增加其土地合法建物同意人數比例，使同意比例失真，嚴重侵害實際土地所有權人權益。</p> <p>(9)本次聽證會前並未依據現況統計最新合法使用面積同意比例。</p> <p>(10)本案合法建物面積不同意數合計為 168.84 平方公尺(諸○○、鄧○○、鄧○○、鄧○○、劉○○等)。本案合法建物面積計算總和為 498.19 平方公尺。本案合法建物面積不同意比例為 168.84/498.19=33.89%。本案合法建物同意比例應為 100%-33.89%=66.11%。綜上所陳，本案合法建物面積同意比例為 66.11%並無逾 3/4 之情形。本案與都市更新條例第 22 條規定同意參與都市更新事業計畫之比例合法建物面積逾 3/4 之規定不符合。本案都市更新事業計畫不符都市更新條例第 22 條規定，應予駁回。</p>	<p>為事業概要及事業計畫之送件門檻。</p> <p>(3)第 3 點，本案係採權利變換方式實施，台端應有之相關權利與價值之提列與計算，實施者皆依法辦理。</p> <p>(4)第 4 點，本案採權利變換方式實施，相關容積獎勵之價值皆直接計入本案更新後總權利價值中，依更新前權利價值比例提供給相關權利人進行分配。</p> <p>(5)第 5 點，經查臺端之所有房屋康寧路一段○號為合法建築，本案事業計畫已依相關規定提列合法建物拆遷補償與安置費用，另有關該戶增建部分，本案事業計畫亦已依相關規定提列其他土地改良物拆遷補償費，如臺端於本案中尚有其他未辦保存登記之建物，再請提供該未辦保存登記建物之房屋稅籍、門牌編釘等資料，本公司後續再討論如何處理。</p> <p>(6)有關鄧姓所有人之未辦保存登記之建物，因非屬合法建築物，故無法提列合法建物拆遷補償費及安置費，但已提列其他土地改良物拆遷補償費。</p> <p>(7)第 7 點，本案非屬台北市政府所辦理之老舊公寓專案，所以無法依老舊公寓專案提供一坪換一坪之保障原則。</p> <p>(8)第 8~10 點，有關同意比例計算，係以事業計畫報核時之產權狀態計算，本案報核時符合都市更新條例同意比例門</p>	<p>自治條例規定未滿一平方公尺以一平方公尺計算，故補償面積取 30 平方公尺，全戶補償面積加總是 54.74 平方公尺，比陳情人提供居住面積 44 平方公尺大。</p> <p>(2)第 2 點，此部分已經提告，一審已經有判決(臺北高等行政法院 108 年度訴字第 11 號判決)，是符合規定。</p> <p>(3)第 3 點，因為其是用整個面積跟權變合法的面積做比較，違章面積大當然沒辦法達到之前 80 坪居住面積這麼大。</p> <p>(4)第 5 點，因該戶違建的部分係屬合法建物再增建出來的部分，所以不符合申請△F6 容積獎勵。</p> <p>(5)第 6 點，依測量公司之測量結果，該戶增建部分 84 平方公尺未計入合法建築拆遷補償及拆遷安置費用，但已依規定計入其他土地改良物拆遷補償費中。</p> <p>(6)第 7 點，因為本案不是老舊公寓專案，所以無法保證一坪換一坪，且陳情人不</p>	

發言次序	答覆	實施者補充說明	決議內容及理由
	<p>檻之規定。</p>	<p>是全部都是合法建築。</p> <p>(7)第 8 點，同意比例，是以報核時的產權狀況為準。</p> <p>(8)①第 10 點，報核時更新範圍單元內共有 13 棟合法建築物 14 筆建號均為私有，合法建物所有權人 20 位，總樓地板面積 464.88 平方公尺，排除總和面積 43.80 平方公尺，因此同意比例計算面積為 421.08 平方公尺，其中同意提供都市更新事業計畫之合法建築物所有權人 13 人，同意之私有建築物樓地板面積為 328.79 平方公尺，故同意提出都市更新事業計畫申請之合法建築物總樓地板面積之同意比例為 78.08%，所有權人同意比例為 68.42%，均超過法定門檻符合都市更新條例第 22 條規定。</p> <p>②陳情人的同意比例計算，不以報核時之產權狀態為計算基礎，不符都市更新條例等相關規定。</p>	
<p>4. 鄧○○(郭○○代為宣讀)</p> <p>(1)表 5-1 合法建物拆遷補償及安置費用明細表內本人的部分顯</p>	<p>4-1 實施者受任人：蕭惠珠 經理</p> <p>(1)第 1 點部分，係針對臺</p>	<p>(1)第 1 點，陳</p>	<p>陳情人所陳意見經實施者補充說明後，予以確</p>

發言次序	答覆	實施者補充說明	決議內容及理由
<p>然低估，實際面積 84 平方公尺卻登載為 26.84 平方公尺，卻僅有補償面積 66 平方公尺，歷次協調會提出卻遭實施者已讀不回，惡意低估，拒絕更正，造成本人權益損害至極。</p> <p>(2)本件 93 年 1 月 9 日申請自行劃定更新單元時僅有土地所有權人卻未具有合法建物所有權人同意，嚴重侵害合法建物所有權人權益並違法。</p> <p>(3)土地所有權人應分配權利價值表，針對本人之權利價值計算顯然錯誤，豈有面積大卻權利價值小之情形。</p> <p>(4)本件計畫完全未考量我等合法建物所有權人居住正義之權益保障。</p> <p>(5)本件各種獎勵容積分配未納入土地合法建物所有權人參與分配。本人另有違章建物(未辦理保存登記)建物，應有 F6 獎勵容積。</p> <p>(6)本件並未提供合法建物市府一坪換一坪政策之最低權益保障。</p> <p>(7)本件實施者以灌人頭方式增加其土地合法建物同意人數比例，使同意比例失真，嚴重侵害實際建物權所有人參加都市更新之權益。</p> <p>(8)本次聽證會前並未依據現況統計最新合法使用面積同意比例。</p> <p>(9)本案合法建物面積不同意數合計為 168.84 平方公尺(諸○○、鄧○○、鄧○○、鄧○○、劉○○等)。本案合法建物面積計算總和為 498.19 平方公尺。本案合法建物面積不同意比例為 $168.84/498.19=33.89\%$。本案合法建物同意比例應為 $100\%-33.89\%=66.11\%$。綜上所陳，本案合法建物面積同意比例為 66.11%並無逾 3/4 之情形。本案與都市更新條例第 22 條規定同意參與都市更新事業計畫之比例合法建物面積逾 3/4 之規定不符合。本案都市更新事業計畫</p>	<p>端合法建築物面積進行補償，依照臺北市公共工程拆遷補償自治條例規定，未滿 66 平方公尺，一律以 66 平方公尺計算，故臺端補償面積以 66 平方公尺計算。</p> <p>(2)第 7 點，有關表 5-1 產權清冊整理，係依照產權狀態計算，實施者無意見回應。</p> <p>(3)其他意見同前述發言次序(三)回應說明。</p>	<p>情人所有之房屋為康寧路一段○號，係屬部分合法部分增價之建物，合法建物騰本登載之面積為 26.84 平方公尺，依照臺北市公共工程拆遷補償自治條例規定，未滿 66 平方公尺，一律以 66 平方公尺計算，另增建部分，依測量公司之測量結果，其面積為 43.68 平方公尺，依臺北市公共工程拆遷補償自治條例規定未滿一平方公尺以一平方公尺計算，故補償面積取 44 平方公尺，全戶補償面積加總是 70.52 平方公尺，皆已依相關規定提列相關之補償費用。</p> <p>(2)第 5 點因該戶違建的部分係屬合法建物再增建出來的部分，所以不符合申請△F6 容積獎勵。</p>	<p>認，請持續善盡溝通協調之責。</p>

發言次序	答覆	實施者補充說明	決議內容及理由
不符都市更新條例第 22 條規定，應予駁回。			
<p>5. 劉○○(郭○○代為宣讀)</p> <p>(1)本件 93 年 1 月 9 日申請自行劃定更新單元時僅有土地所有權人卻未具有合法建物所有權人同意，嚴重侵害合法建物所有權人權益並違法。</p> <p>(2)本件計畫完全未考量我等合法建物所有權人居住正義之權益保障。成為實施者掠奪都市更新利益之標的，○建號 61.84 平方公尺卻所有權持分達六位，更甚者有 1/110 的持分*61.84 平方公尺則實際持有面積僅 0.56 平方公尺非正常人類所能居住之面積，此等光怪陸離之現象絕非都市更新法令改善市民居住環境之立法目的。</p> <p>(3)本件各種獎勵容積分配未納入土地合法建物所有權人參與分配。</p> <p>(4)本人另有違章建物(未辦理保存登記)建物，應有 F6 獎勵容積。</p> <p>(5)鄧○○另有一層樓未辦理保存登記建物約 40 坪未計入更新後權利價值，未計入合法拆遷補償費，未計入拆遷安置費。</p> <p>(6)本件並未提供合法建物市府一坪換一坪政策之最低權益保障。</p> <p>(7)本件實施者以灌人頭方式增加其土地合法建物同意人數比例，使同意比例失真，嚴重侵害實際土地所有權人權益。</p> <p>(8)本次聽證會前並未依據現況統計最新合法使用面積同意比例。</p> <p>(9)本案合法建物面積不同意數合計為 168.84 平方公尺(諸○○、鄧○○、鄧○○、鄧○○、劉○○等)。</p> <p>(10)本案合法建物面積計算總和為 498.19 平方公尺。</p> <p>(11)本案合法建物面積不同意比例為 $168.84/498.19=33.89\%$。本案合法建物同意比例應為 $100\%-33.89\%=66.11\%$。</p>	<p>5-1 實施者受任人：蕭惠珠 經理</p> <p>(1)第 2 點，有關表 5-1 產權清冊整理，係依照產權狀態計算，實施者無意見回應。</p> <p>(2)第 7 點，本案都市更新已進行十多年，產權經整合結果進行修改異動。</p> <p>(3)其他意見同前述發言次序(三)回應說明。</p>	<p>(1)第 2 點，本案產權持有都是依法買賣。</p> <p>(2)第 4 點因該戶違建的部分係屬合法建物再增建出來的部分，所以不符合申請△F6 容積獎勵。</p> <p>(3)第 5 點，依測量公司之測量結果，該戶增建部分 84 平方公尺未計入合法建築拆遷補償及拆遷安置費用，但已依規定計入其他土地改良物拆遷補償費中。</p>	<p>陳情人所陳意見經實施者補充說明後，予以確認，請持續善盡溝通協調之責。</p>

發言次序	答覆	實施者補充說明	決議內容及理由
<p>(12)綜上所陳，本案合法建物面積同意比例為 66.11%並無逾 3/4 之情形。本案與都市更新條例第 22 條規定同意參與都市更新事業計畫之比例合法建物面積逾 3/4 之規定不符合。</p> <p>(13)本案都市更新事業計畫不符都市更新條例第 22 條規定，應予駁回。</p>			
<p>6. 鄧○○(郭○○代為宣讀)</p> <p>(1)表 5-1 合法建物拆遷補償及安置費用明細表內本人的部分顯然低估，實際面積 84 平方公尺卻登載為 26.56 平方公尺，卻僅有補償面積 66 平方公尺，歷次協調會提出卻遭實施者已讀不回，惡意低估，拒絕更正，造成本人權益損害至極。</p> <p>(2)本件 93 年 1 月 9 日申請自行劃定更新單元時僅有土地所有權人卻未具有合法建物所有權人同意，嚴重侵害合法建物所有權人權益並違法。</p> <p>(3)土地所有權人應分配權利價值表，針對本人之權利價值計算顯然錯誤，豈有面積大卻權利價值小之情形。</p> <p>(4)本件計畫完全未考量我等合法建物所有權人居住正義之權益保障。</p> <p>(5)本件各種獎勵容積分配未納入土地合法建物所有權人參與分配。本人另有違章建物(未辦理保存登記)建物，應有 F6 獎勵容積。鄧質文另有一層樓未辦理保存登記建物約 40 坪未計入更新後權利價值，未計入合法拆遷補償費，未計入拆遷安置費。</p> <p>(6)本件並未提供合法建物市府一坪換一坪政策之最低權益保障。</p> <p>(7)本件實施者以灌人頭方式增加其土地合法建物同意人數比例，使同意比例失真，嚴重侵害實際土地所有權人權益。</p> <p>(8)本次聽證會前並未依據現況統計最新合法使用面積同意比例。</p>	<p>6-1 實施者受任人：蕭惠珠 經理</p> <p>(1)第 7 點，有關表 5-1 產權清冊整理，係依照產權狀態計算，實施者無意見回應。</p> <p>(2)其他意見同前述發言次序(三)回應說明。</p>	<p>(1) 第 1 點，陳情人所有之房屋為康寧路一段○號，係屬部分合法部分增價之建物，合法建物謄本登載之面積為 26.56 平方公尺，依照臺北市公共工程拆遷補償自治條例規定，未滿 66 平方公尺，一律以 66 平方公尺計算，另增建部分，依測量公司之測量結果，其面積為 84 平方公尺，全戶補償面積加總是 110.56 平方公尺，比陳情人提供居住面積 84 平方公尺大。</p> <p>(2) 第 5 點因該戶違建的部分係屬合法建物再增建出來的部分，所以不符合申請△F6 容積獎勵；另依測量公司之測量結果，該戶增建部分 84 平方公尺未計入合法建築拆遷補償及拆遷安置費用，</p>	<p>陳情人所陳意見，經實施者補充說明後，予以確認，請持續善盡溝通協調之責。</p>

發言次序	答覆	實施者補充說明	決議內容及理由
(9)本案合法建物面積不同意數合計為 168.84 平方公尺(諸○○、鄧○○、鄧○○、鄧○○、劉○○等)。本案合法建物面積計算總和為 498.19 平方公尺。本案合法建物面積不同意比例為 168.84/498.19=33.89%。本案合法建物同意比例應為 100%-33.89%=66.11%。綜上所陳，本案合法建物面積同意比例為 66.11%並無逾 3/4 之情形。本案與都市更新條例第 22 條規定同意參與都市更新事業計畫之比例合法建物面積逾 3/4 之規定不符合。本案都市更新事業計畫不符都市更新條例第 22 條規定，應予駁回。		但已依規定計入其他土地改良物拆遷補償費中。	
<p>7. 財政部國有財產署北區分署(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)</p> <p>(1)本案共同負擔比例高達 37.36%，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，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。</p> <p>(2)本案地下一層車位為 270 萬/個，高於本分署查估之價格(180 萬~250 萬/個)，是否有每層樓車位修正 15 萬/個合理性，請再審酌地下一層停車位價格之合理性。</p>	<p>7-1 實施者受任人：蕭惠珠 經理</p> <p>(1)本案採事權分送方式辦理，財務計畫中各項共同負擔所提列之費用，均係以事業計畫核定時所提列之基準計算之。</p> <p>7-2 實施者受任人：李方正 估價師</p> <p>(1)車位價差部分，依照市場合理調查結果評估，後續依審議會決議為準。</p>	(1)國產署選的地下 1 樓車位只有兩個，所以當時估價時認為 270 萬是合理的，因為 B3 是估 240 萬。	共同負擔比業提請討論，請依決議辦理，停車位估價經實施者補充說明後，予以確認。
<p>8. 臺北市環保局(林○○技工)</p> <p>(1)內湖一般三號公廁，位於本案基地內，請實施者提供拆遷補償費。</p>	<p>8-1 實施者受任人：蕭惠珠 經理</p> <p>(1)有關環保局公廁之拆遷補償費提列之意見，後續擬併同聽證紀錄提審議會討論，若審議會同意列入共同負擔中，則實施者配合予權利變換計畫中增列。</p>		拆遷費經審議會決議同意增列，請實施者依決議修正。

(六) 同意本案擬訂權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於收受審議會紀錄起 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。

三、「擬訂臺北市北投區振興段一小段 128 地號等 1 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 曾少宏 2781-5696#3063)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，遲委員維新已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8點規定，自行離席迴避。
- (二) 財政局 楊幹事蜀娟 (書面意見)
 1. 本案提列更新會運作費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(12%)，共同負擔比例35.08%，其合宜性提請審議會審議。
 2. 事業計畫第15-7頁信託管理費數額581,473元，與表15-8管理費用認列計算表、表15-9共同負擔費用說明總表列數額580,473元不一致，請實施者釐清修正。
 3. 事業計畫第15-11頁表15-11現金流量分析表中「出售折價抵付共同負擔房地價值收入」、「營建費用」、「稅捐」、「更新會運作費」、「銷售管理費」、「信託管理費」與「利息費用」等多項費用數額，與第15-8頁表15-9共同負擔費用說明總表列數額不一致，請實施者釐清修正，另請實施者修正後依本局幹事前於第383次審議會所提意見檢視「專案融資」數額與共同負擔費用扣除風險管理費之餘額是否相符。
 4. 餘業依第383次審議會本局幹事所提意見修正或說明。
- (三) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

本案未涉及估價，無意見；共同負擔比例請實施者說明後逕提大會討論。
- (四) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)
 1. P. 10-10，案址位於明德路與富貴一路5巷路口，考量東側臨富貴一路5巷街廓消防救災動線，仍建議基地北側富貴一路5巷以退縮並順平補足8公尺路寬為原則。
 2. P. 10-10，請套繪車輛進出軌跡確認汽車出入口及停車設備寬度足以供車輛1次進出(無須前後反覆調整)，避免影響外部交通。
 3. 基地明德路側現設有公車站位及停靠區，本案完成後，不得要求將公車站位遷移他處。
- (五) 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。
- (六) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

本案屬商業區，依本市全市性商業區使用比例規劃原則，申請都市更新獎勵者建築基地1樓及2樓不得作住宅使用，且商業使用容積樓地板面積需大於法定建築面積之70%乘以2倍；經檢視本案僅建築物1樓作商業使用，未符前開規劃原則，倘經檢討仍無法符合，則請敘明理由，提請委員會討論。

(七) 都市發展局都市設計科 孟股長明蓁代 (書面意見)

尚無意見。

(八) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 本案經無障礙設施諮詢小組同意「臺北市建築物得免設置無障礙停車位認定原則」規定下免於一樓設置無障礙車位，請實施者於計畫書中具體說明是否已依臺北市建築物得免設置無障礙停車位認定原則檢討。
2. 請實施者說明裝卸車位運作方式。
3. 汽車出入口6公尺X6公尺緩衝空間中部分標示為「下車區」，請實施者補充說明其作用，另該緩衝空間是否計入一層平面之停車空間檢討，請釐清。
4. 本案道路削線是否能適用新法令，請建築師再釐清。

(九) 林委員光彥

1. 請實施者補充說明本案是否符合臺北市建築物得免設置無障礙停車位認定原則。
2. 本案於劃定更新單元時的承諾事項為核准之依據，所以於事業計畫時亦應符合承諾事項，請實施者說明本案核准自行劃定為更新單元後至今是否有其他因素影響導致無法依承諾事項辦理。
3. 請實施者具體說明本案更新會運作費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(12%)均以上限提列之理由。

(十) 簡委員伯殷

1. 本案採倉儲式停車位，停等時間請實施者周知住戶並於事業計畫書內載明。
2. 本案一樓門廳規劃空間較小，未來大樓管理員、快遞包裹存放區及大樓信箱等相關配置，提醒實施者要再考量。
3. 一層及十三層相關轉管位置請於圖面詳細標示，及是否已反映於估價，請實施者再補充說明。
4. 請實施者說明一層A1之戶室外機擺放位置。

5. 因本案實施者為更新會，以目前營建費用提列金額，未來營造發包時可能有困難，資金來源部分建議更新會要更仔細考量。
6. 更新會難以辦理預售，請修正現金流量表中出售房地價值收入部分。

(十一) 簡委員文彥

1. 汽車出入口緩衝空間是否已自建築線退縮2公尺，請實施者釐清。
2. 北側富貴一路5巷路寬僅6公尺，若本案無法退縮，未來這個路段則無人行空間，將影響本案能提供之公益性。
3. 本案採倉儲式停車位，目前設置69輛停車空間，考量停等時間因素，未來可能會回堵至道路上，請實施者一併考量納入。

(十二) 鄭委員淳元

1. 本案申請容積獎勵甚高，若更新後住戶分配已達一坪換一坪，則應依97年核准9月核准之劃定更新單元檢討書承諾事項於臨富貴一路5巷部分退縮2公尺無遮簷人行道，請實施者考量是否降低容積，並變更規劃設計，俾利改善交通影響及環境公益性。
2. 若北側計畫道路確實無法退縮無遮簷人行道，則須將相關交通管制計畫納入管理規約，避免影響外部交通，另因影響本案能提供之公益性減少，建議扣減 $\Delta F5-1$ 獎勵容積且不得扣除少於2%。
3. 本案規劃設計對交通問題未能做妥善處理，亦會影響往後消防救災的問題，建議 $\Delta F5-1$ 獎勵容積酌減5%。

(十三) 謝委員慧鶯

1. 本案實施者為更新會，實務上辦理銷售困難性較高，建議更新會於財務計畫及現金流量表盡量接近真實，讓會員明確知道未來可能發生的狀況，並請修正現金流量表中出售房地價值收入部分。
2. 倉儲式停車設備未提列共同負擔，考量更新會後續財務狀況，請實施者再檢視本案財務計畫之可行性。
3. 向銀行借款時並不會認列風險管理費，建議實施者應從實際重建費用部分作考量。

(十四) 黃委員嫩雲

一層陽台部分有加註為法定空地，提醒實施者若為法定空地，則無法登記產權面積，請實施者再釐清確認。

(十五) 都市更新處

有關本案未依97年9月核准之劃定更新單元檢討書承諾事項檢討退縮2公尺留設無遮簷人行道部分，仍請實施者於計畫書內載明無法做到的原因，併後續△F5-1獎勵容積部分做討論。

(十六) 簡委員裕榮

本案為海砂屋列管案設立更新會辦理都市更新，如大幅減少△F5-1獎勵容積恐使案件後續無法順利進行下去，建議△F5-1獎勵容積酌減3%。

實施者說明及回應：

- (一) 有關裝卸車位運作方式部分，人員先行於地上一層下車區下車，車輛經由汽車升降機下降至地下一層，人員由樓電梯下至地下一層，再進行裝卸作業。
- (二) 汽車出入口6公尺X6公尺緩衝空間將依相關規定補充檢討結果；本案停車設備採履帶倉儲式車位，汽車升降機門前為人員下車區，人員不隨車進入升降機內。
- (三) 將於計畫書中補充依臺北市建築物得免設置無障礙停車位認定原則檢討之相關說明。
- (四) 一樓陽台將裝設欄杆，計入產權面積。
- (五) 本案汽車停車之停等時間約3~5分鐘，後續將於報告書中載明；一層A1之戶室外機設置於騎樓上方。
- (六) 97年辦理劃定更新單元之預定實施者，尚未充分考量建築設計配置，導致後續建築設計結果無法符合住戶需求，整合失敗而退場。因本案原容積額度較高，又受限於面前道路削線及基地形狀，容積已無法消化完全，若一層臨富貴一路5巷部分再退縮2公尺無遮簷人行道，將使樓地板面積大幅減少，導致住戶更新後應分配價值降低，以致分配後繳納價金過高，住戶負擔過重；且將導致一樓店面面積減少或戶數減少，請審議委員諒察。
- (七) 因本實施者為更新會，更新後盈虧將清算返還予全體所有權人，又因財務計畫之費用額度將影響後續銀行審核之融資額度，為避免後續資金缺口，故以提列總表規定之上限提列，請審議委員同意。
- (八) 後續權利變換計畫時，或確定財務計畫無法負擔後續重建支出，本案將再辦理變更事業計畫的財務計畫。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人未同意參與更新，請實施者持續溝通協調整合。

(二) 建築規劃設計部分

1. 有關一樓平面配置陽台、汽車出入口6公尺X6公尺緩衝空間、機械升降機及無障礙車位修正檢討情形，及無障礙車位留設提本市無障礙諮詢小組會議辦理情形，經審議會討論後，請實施者依委員及幹事意見修正並洽建管處釐清是否皆符合相關規定。
2. 本案土地使用分區為第一種商業區，僅1樓作商業使用，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案北側計畫道路未依97年9月核准之劃定更新單元檢討書承諾事項檢討退縮2公尺留設無遮簷人行道部分，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意，惟其致使周遭環境公益性減少部分，應酌減△F5-1獎勵容積。

(三) 財務計畫部分

本案提列更新會運作費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(12%)均以上限提列，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 估價部分

本案建築設計轉管部分是否反映於估價，及共同負擔比由第二次幹事會版24.04%增加為35.08%，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) 前經第383次審議會同意給予1,480.59平方公尺 (法定容積56.73%) 之獎勵額度。
2. △F3 (更新時程之獎勵容積) 前經第383次審議會同意給予130.50平方公尺 (法定容積5%) 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) 考量本案未依97年9月核准之劃定更新單元檢討書承諾事項檢討北側計畫道路退縮2公尺留設無遮簷人行道，致使周遭環境公益性減少，經實施者說明，並經審議會討論後，同意給予182.70平方公尺 (法定容積7%) 之獎勵額度，另請實施者依說明容積折減部分將於高樓層陽台部分檢討縮減方式辦理。

4. 本案海砂屋之獎勵額度，前經第383次審議會同意依本市建築管理工程處審查結果給予1,227.18平方公尺（法定容積47.02%）之獎勵額度。

（六）聽證紀錄：本案無人登記發言。

（七）同意本案都市更新事業計畫修正後通過，後續請實施者於收受審議會會議紀錄3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局報府核定，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。