

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 354 次會議紀錄

107 年 12 月 18 日府都新字第 1076015567 號

壹、時間：民國 107 年 12 月 3 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

陸、考量本次會議議程之討論提案(四)之案情較為單純且無爭議，爰經大會同意與討論提案(三)之討論時間對換。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市士林區天山段二小段114地號等2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 黃映婷 2781-5696#3065)

討論發言要點：

(一) 財政局 王幹事月蕊（書面意見）

1. 本案倉儲式自動化機械停車設備15,188,250元經台北土木技師公會表示不在該會審議範圍內，後經實施者調降為12,615,750元，請實施者說明後，提請大會審議。
2. 其餘特殊工法經台北土木技師公會審議合理提列項目如下：舊基礎處理及鄰房保護措施8,016,855元、半逆打工法6,170,657元及特殊地層擋土工法7,812,636元等特殊工程項目費用計22,000,149元，提請大會審議。
3. 鑽探孔數較提列標準增加1孔(3孔)以合約金額582,940元提列高於提列標準3孔費用225,000元，請實施者說明後，提請大會審議。
4. 本案銷售管理費(6%)以上限提列，另人事行政管理費、風險管理費已依上限打九折（共同負擔比由38.78%降為37.4%），提請大會審議。
5. 其餘項目已依前次幹事意見修正。

(二) 地政局 鄭幹事益昌（書面意見）

已依前次會議意見修正及說明，無意見。

(三) 交通局 吳幹事瑄俞（書面意見）

前次建議已修正，本局無意見。

(四) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

消防車輛救災動線及活動空間部分，無修正意見。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 鄭幹事宇涵 (書面意見)

本科無意見。

(七) 建築管理工程處 甘幹事子楠

有關本案地下室機電空間設置合理性部分，本處無意見；惟事業計畫 P10-36 有關 3.6:1 面前道路陰影檢討部分，請重新詳列檢討式及說明係依據何種規定檢討。

(八) 簡委員裕榮

目前內政部營建署並沒有函釋，實施者若要以這種方式檢討，建議函詢內政部營建署，或請臺北市建築師公會協助說明。

(九) 臺北市建築師公會

就圖面上看起來道路陰影是無法達到 1/2，據了解內政部營建署針對這種檢討方式確實沒有這方面相關的解釋函。

(十) 黃委員嫩雲

權利變換計畫案

1. 請標示尺寸 (第13-5頁至第13-9頁)。
2. 地籍整理用語：(第17-1頁)，表17-1地籍整理計畫表「更新後『合併』暫編地號」欄位，請更正為「地籍整理」。
3. 建物登記清冊編：標示部/共用部分/停車位之合計加總有誤。(第17-5頁)

(十一) 方副主任委員定安

1. 請問建築管理工程處是否於本案專案會議時提出3.6:1面前道路陰影檢討之相關意見？這部分會影響本案的色彩量體及配置。
2. 本案為168專案，後續請建築管理工程處協助實施者確認3.6:1面前道路陰影問題，協助本案儘速提請審議會討論。

(十二) 都市更新處

本案於幹事會時建築管理工程處有提出書面意見，確實有請實施者要依照建築技術規則檢討 3.6:1 的建物高度及道路陰影面積，實施者是回應遵照辦理。

實施者回應：本案面前道路係一個曲折的囊底路，所以我們按照斜線部分避免超過，才採用這樣的一個折衷方式檢討。

決議：本案陰影檢討問題恐影響全案建築配置設計，包含量體、高度以及容積獎勵，請實施者依據相關建築規定檢討 3.6:1 面前道路陰影並經建築管理工程處確認無誤後，再儘速提請審議會討論。

二、「擬訂臺北市松山區寶清段二小段353-2地號等21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 陳韻仔 2781-5696轉3078)

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)

1. 事業計畫書第10-3頁：本案更新容積獎勵(不含其他容積獎勵)達29%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先周遭環境造成衝擊。
2. 本案國有土地比例7.31%，因國有土地參與都更對實施者而言，風險及衍生各項管理費用確較私地為低，請考量國有土地之比例酌予調降相關管理費，並以增益全民及公產權益。
3. 財政部國有財產署業於民國102年1月1日因應組織調整更名為財政部國有財產署，請實施者修正本案事業計畫書第5-6頁圖5-1標示，其餘相關章節請併修。

(二) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 事業計畫第15-4頁建築規劃設計費，其費用應詳見表15-5及表15-6，誤植為表10-5，請實施者修正。
2. 權利變換計畫第16-13頁，市有土地分回房地分配人請修正為本局。
3. 人事行政管理費目前以上限提列，本案共同負擔比例達36.82%，提請審議。
4. 事業計畫附錄九標題，都市更新規劃合約(含估價費用)數額應為8,600,000元，請實施者修正。

(三) 地政局 李幹事汪穎(書面意見)

1. 事業計畫20-1選配原則(三)、不願參與房地分配勾…，是否有誤植情形，請查明釐正。
2. 事業計畫20-1選配原則(五)缺乏主詞，請查明釐正。

3. 估價報告書部分，地政局無意見。

(四) 財政局 戴幹事國正 (書面意見)

1. 人事行政管理費目前以上限提列，共同負擔比例36.82%，提請審議。
2. 餘已依前次審議意見修正。

(五) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

規劃之救災活動空間範圍內與植栽位置部分重疊，請確認救災活動空間其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車操作。

(六) 交通局 洪幹事瑜敏 (陳映嘉代) (書面意見)

1. 事業報告書

- (1) 本案A、B基地車道出入口位置業經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議決議准予核定(107年8月7日府都設字第10735608500號函)，本局無意見。
- (2) 為鼓勵綠色運具發展，請檢討本基地內設置自行車停車空間可行性，並於報告書內補充規劃自行車出入動線。

2. 交評報告書

- (1) 本案引用統計或調查數據，請更新為近2年內資料。
- (2) 施工期間交通維持相關計畫內容應依後續送審核定內容為主。

(七) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

1. 都市更新案件申請增額容積、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%乘以4倍。請檢討本案商業使用面積是否符合前述規定，並提委員會討論。
2. 查計畫書內表10-3、10-4內有關停車空間檢討，請確認各層使用用途後依本市土地使用分區管制自治條例第86條之1、86條之2等規定檢討法定停車位數量。
3. 本案計畫書有關一般零售業之圖說與文字敘述，請統一將「甲組」、「乙組」文字載明完整。

(八) 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8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. 本案核定函列管項目如下：
 - (1) 本案自建築線及地界線退縮之騎樓、無遮簷人行道及A基地西側銜接寶清街與基地北側8公尺計畫道路之南北向聯通道，應24小時開放供不特

定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。

- (2) 本案「臺北好好看系列二計畫」綠美化基地容積獎勵為925.78平方公尺，有關基地綠美化管理維護應持續至申報開工前，倘經考評程序認定有容積點數增減之狀況，則重新核計獎勵值。其餘未規定事項，依「臺北市建築基地未開發前環境改善容積獎勵案」辦理。
- (3) 商業使用空間樓高3.3公尺及4.2公尺不得違規使用，任意加設夾層係屬違建，起造人應無條件接受拆除。
- (4) 屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。

(九) 簡委員裕榮

本案於104年審議會時，計畫內容大致修正後通過，係因辦理公益信託與陳情人事宜，遲至今日再次召開審議，故未再經幹事會審查。

(十) 邱委員世仁

1. 本案相對單純，在前次審議會已確認大部分內容，包含建築規劃設計、容積獎勵、交通規劃、財務計畫，且都審已核定。本案△5-1只有核給5%，且實施者主動用公益信託方式做公益，值得鼓勵，如本次幹事新增意見在合理範圍內，實施者願意適當修正，應可予以通過。
2. 本案上次審議會雖於104年召開，但建築規劃係於近期107年8月7日都審核定，後續應可依據都審核定事項辦理。

(十一) 何委員芳子

提醒實施者必須遵照設計科提出之都審核定列管事項辦理。

(十二) 黃委員嫩雲

權利變換計畫案

1. 請標示尺寸（第6-26頁至第6-35頁）。
2. 地籍整理用語：（第17-1頁）
 - (1) 拾柒、地籍整理計畫，一、地界整理計畫第2段第4行，更新地號「合併」為3筆地號，請更正為「地籍整理」。
 - (2) 表17-1地籍整理計畫表「更新後『合併』暫編地號」欄位，請更正為「地籍整理」。

(十三) 鄭委員淳元

本案104年審查當時未有明確的自行車政策，故仍請實施者評估基地內設置自行車停車空間可行性。

(十四) 方副主任委員定安

在前次審議會經過較長時間再提審議會，相關局處幹事亦再提意見，是否須在提會前先召開討論會議並請規劃單位檢討。

(十五) 都市更新處

1. 一般而言，幹事會後再召開幹事複審，本案在程序上係為審議會後再提會，因此無召開幹事會。
2. 有關第197次審議會會議紀錄誤植部分，於查證確認後併此次會議記錄修正。

(1) 修正前：△F4-2(協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積)原則同意給予1,341.75平方公尺(法定容積9.82%)之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。更新單元範圍外354地號土地請實施者於核定前取得捐贈同意書，並切結於使照取得前，辦理完成捐贈臺北市政府之程序。

(2) 修正後：△F4-2(協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積)原則同意給予1,341.75平方公尺(法定容積9.82%)之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。更新單元範圍外354-4地號土地請實施者於核定前取得捐贈同意書，並切結於使照取得前，辦理完成捐贈臺北市政府之程序。

實施者回應：

- (一) 本案容積獎勵、建築計畫、財務計畫等內容業經第194審議會審議決議並修正完成，僅公益信託及陳情人選配事宜未定。現公益信託已辦理完成且陳情人已撤銷本案所有陳情事項。
- (二) 本案建築規劃設計內容業於107年8月7日都市設計審議核定，請允許依據都市設計審議核定內容實施，若再增設自行車停放空間會影響建築規劃設計內容。
- (三) 本案第197次審議會會議紀錄之更新單元範圍外計畫道路地號誤植為354地號，懇請協助修正為354-4地號。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案依第194次審議會決議，經實施者說明開放空間之串連及騎樓之延續與調整A基地北側人行通道之植栽槽位置及檢討東西側人行通道之串連等修正內容，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 交通規劃部分

經實施者說明基地車道出入口位置檢討修正情形，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 估價及權利變換部分

經實施者說明公益信託相關事宜、選配原則修正情形，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 人民陳情部分：

經實施者說明陳情人已書面同意撤銷本案所有陳情事項，後續仍請實施者持續溝通協調。

(五) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F3$ (更新時程獎勵)前經本市都市更新及爭議處理審議會第 194 次會議同意給予 820.22 m^2 (法定容積 6.00%)之獎勵額度。
2. $\triangle F4-2$ (協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施)前經本市都市更新及爭議處理審議會第 194 次會議同意給予 $1,338.45 \text{ m}^2$ (法定容積 9.79%)之獎勵額度，惟後續授權更新處依實際淨利核算面積獎勵。更新單元範圍外 354-4 地號土地請實施者於核定前取得捐贈同意書，並切結於使照取得前，完成捐贈臺北市政府之程序。(本次會議併同修正第 197 次審議會紀錄誤植為 354 地號，修正為 354-4 地號)
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、無障礙環境及都市防災之建築設計之容積獎勵)前經本市都市更新及爭議處理審議會第 194 次會議同意給予 683.52 m^2 (法定容積 5.00%)之獎勵額度。
4. $\triangle F5-3$ (開放式空間廣場、供人行走之地面道路或騎樓之容積獎勵)前經本市都市更新及爭議處理審議會第 194 次會議同意給予 430.54 m^2 (法定容積 3.15%)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. $\triangle F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)前經本市都市更新及爭議處理審議會第 194 次會議同意給予 691.82 m^2 (法定容積 5.06%)之獎勵額度。
6. 臺北好好看系列二容積獎勵，前經本市都市更新及爭議處理審議會第 194 次會議依都市設計審議決議同意給予 925.78 m^2 (法定容積 6.77%)之獎勵額度。

(六) 聽證紀錄

前經本市都市更新及爭議處理審議會第 194 次會議確認完畢，併本次決議內

容確認。

- (七) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於 3 個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

三、「擬訂臺北市大安區通化段一小段113地號等19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 陳信嘉 2781-5696#3087)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃幹事宏玲 (書面意見)

1. 本案提列未登記建物信義路四段 400 號地下室攤位 150 戶拆遷補償費已改依公共工程拆遷補償計算，計 36,798,269 元，本局無意見。
2. 拆遷安置費及貸款年期均以 42 個月計算，請實施者說明後，提請大會審議。
3. 提列地工地改、耐震制震及溝渠改道 3 項特殊工程項目外審結果金額為 317,700,516 元，請實施者說明後，提請大會審議。
4. 人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，共同負擔比由 30.47%調降為 30.11%，請實施者說明後，提請大會審議。

(二) 交通局 洪幹事瑜敏(陳苡寧代) (書面意見)

1. 事業計畫審查意見:請更新調查或引用資料

- (1)P. 5-45 大眾運輸系統、表 5-7 更新單元周邊公車路線一覽表，公車路線有誤，請依「大臺北公車」網站更新。
- (2)P. 5-47 停車空間現況，請將資料更新為 106 年本市停管處停車供需調查資料。

2. 交評報告審查意見:請更新調查或引用資料

- (1)P. 2-22 停車供需分析，請將資料更新為 106 年本市停管處停車供需調查資料。
- (2)P. 2-27 大眾運輸系統、表 2.5-1 公車站位分佈彙整表，公車路線有誤，請依「大臺北公車」網站更新。
- (3)請將引用政府調查或統計資料(戶數、人口數及小客車登記數等)更新為近 2 年數據。

(三) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

規劃於信義路4段400巷之救災活動空間範圍內有公共排水溝且與植栽位置部分重疊，請確認救災活動空間範圍內應保持平坦無突出固定設施，其上方均保持淨空不影響雲梯消防車操作，且地面可承受本市現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量(即75噸)並由專業技師簽證確認；並請標示雲梯車順向進入及駛離之動線。

(四) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

無意見。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(六) 邱委員世仁

1. 開放空間面積多大?是否完整對外開放使用?未來植栽管理維護者是由實施者管理嗎? 開放空間中是否有水池?
2. 開放空間皆對外開放使用，△F5-1 無意見。
3. 本案圖面屋頂框架標高為 9 公尺，P10-54 框架高度又標示為 6 公尺，請實施者釐清修正。

(七) 何委員芳子

有關開放空間是否有考量適當配置街道家具。

(八) 簡委員裕榮

P10-15 頁，太陽方位為南半球圖，我們位在北半球，請釐清修正。

(九) 詹委員勳敏

1. 有關實施者華璞建設表示願意簽署切結書，是否由母公司璞真建設及華固建設簽署連帶保證人，因本案華璞建設是由兩家公司一起成立的。
2. 請實施者持續研擬更具法律效力的實施者保證，後續於權利變換計畫中提出。

(十) 黃委員嫩雲

事業計畫案，請尺寸標示(第 10-18 頁至第 10-35 頁)。

(十一) 游委員適銘

有關特殊因素費用委外審查報告，公會所提意見僅說明工程可行及費用合理，並未說明必要性。

(十二) 劉委員秀玲

P10-4 頁，開放空間面積檢討圖標示為圖 10-4，應為圖 10-2，請修正。

(十三) 都市更新處

1. 因本案為事權分送案，稅捐之計算於事業計畫可依提列總表暫列公式提列，後續於權利變換計畫仍應依規定核實提列。
2. 本案共同負擔中提列之三千六百餘萬元拆遷補償費，實施者仍須釐清補償對象是發予地下室攤位、起造人還是區分所有權人。
3. 承第 2 點所述，本費用倘須辦理提存，因提存對象需個人資料，請實施者說明是否可掌握本費用補償之全部對象。
4. 有關所有權人提出撤銷同意書部分，本案綠建築容積獎勵、財務及建築設計上有改變，為實質的方案內容的改變，通案上認定有權利義務的不相符。

實施者回應：

- (一) 有關權利人陳情未收到權利變換應分配價值，後續於事業計畫核定後，確認容積獎勵值以及共同負擔的費用，會再提供予權利人詳細參考；有關權利人欲劃出更新範圍，實施者會持續溝通，以保持更新案之完整性；另有關陳情本案價值，實施者會秉持更新價值創造更好的權益，以保障權利人之利益，另有關與實施者已簽訂合建契約，會持續協商，釐清權利人之疑慮。
- (二) 有關提列地下室攤位之補償費用已將八千五百萬元下修至三千六百餘萬元，有關費用發放對象，會就目前已知攤商資料做發放，如有無法領取之情形，將依信託之方式辦理，後續於取得使照辦理事業計畫釐正時，將依實際發放費用修正共同負擔。
- (三) 有關補償費用三千六百餘萬元係為解決未登記之地下室發放予現使用之攤商，倘擔心未來他人之主張，實施者可提供相關切結，以利本案更新推動。
- (四) 實施者已嘗試釐清發放對象，目前是以當時有攤商使用證明或是當時有購買的使用證明為發放對象，本案仍有可能找不到部分發放對象，將於後續調整共同負擔，另後續倘有他人主張權利，將由實施者切結並處理後續。
- (五) 有關消防局所提意見，配合辦理，有關交通局所提意見，配合修正。
- (六) 本案開放空間面積約為1,182平方公尺，並配置街道傢俱，做為都市開放使用，植栽將由實施者做後續維護管理。

- (七) 有關邱委員所述水池部分原是溝渠，實施者規劃將其作成地下箱涵，保持溝渠印象，於設計上保留水道，形成帶狀水池。
- (八) 實施者仍有持續向權利人溝通，合建契約是屬於私約，於實務上難以單一處理，後續仍會繼續努力與權利人協調溝通，希望澄清所有疑義。
- (九) 本案實施者華璞建設是由璞真建設及華固建設合資之公司，我們會努力將本案更新完成，倘實施者資本額有需要，將辦理增值；本案全案將辦理信託並有續建機制，可以請所有權人不用擔心。
- (十) 本案屋頂框架為6公尺，圖面標示有誤將一併修正。
- (十一) 有關連帶保證仍需依公司法規定研究是否可行，另本案會辦理全案信託有續建機制，這於法令上應為兩件事，實施者無法於會議上立即答應，另依公司法規定，華固及璞真不應做連帶保證。
- (十二) 本案於重行公展及公聽會時，有收到權利人提出撤銷同意書，經檢視是有關綠建築獎勵、特殊費用及地下室樓層之調整，實施者同意權利人撤銷同意書，提請委員會討論，另經計算扣除後之同意書，仍符合法令門檻，後續會持續溝通協調。

決議：

(一) 財務計畫部分

1. 本案提列未登記建物信義路四段 400 號地下室攤位 150 戶已改依公共工程其他改良物標準計算拆遷補償費 36,798,269 元，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意，後續於權利變換計畫中仍需依照實際發放金額修正，另後續倘有他人提出權利之主張或爭議，請實施者承諾切結負責處理後續他人之主張及爭議，除切結書外，倘實施者研議有額外可行之處理機制，應納入權利變換計畫階段說明。
2. 本案貸款年期修正為 42 個月、拆遷安置費修正為 42 個月提列，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(5.26%)及風險管理費(14%)提列，共同負擔比 30.11%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
4. 本案提列特殊因素費用(鄰近捷運設施保護措施、逆打工法、耐震、制震及溝渠改道)317,700,516 元，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
5. 本案稅捐計算，經實施者說明依提列總表暫列公式計列，因本案為事業計畫及權利變換計畫分別申請報核，後續於權利變換計畫應依規定核實提列，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 消防救災部分

本案消防救災活動空間部分，請依消防局意見修正後，予以同意。

(三) 交通規劃部分

有關交通部分，請依交通局意見修正後，予以同意。

(四) 人民陳情部分：

1. 本案仍有部分所有權人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通協調整合。
2. 另所有權人於公展期間提出撤銷同意書部分，經實施者同意合意撤銷，扣除撤銷部分，同意比例仍達門檻，本案仍可續行辦理。

(五) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予 1,587.03 平方公尺 (法定容積 7.00%) 之獎勵額度。
2. $\triangle F4-2$ (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 原則同意給予 230.08 平方公尺 (法定容積 1.01%) 之獎勵額度，倘後續新工處提出意見，將依新工處意見辦理，另請實施者於核定前取得單元範圍外 128、134 地號土地捐贈同意書，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。並請實施者應切結於使照取得前，辦理完成捐贈臺北市政府之程序。
3. $\triangle F5-1$ (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) 經實施者說明並經大會討論後，同意給予 1,528.07 平方公尺 (法定容積 6.74%) 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 457.80 平方公尺 (法定容積 2.02%) 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. $\triangle F5-5$ (更新基地規模之獎勵容積) 本案更新單元基地面積達 4,797 平方公尺，依臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準規定，同意給予 1,065.58 平方公尺 (法定容積 4.70%) 之獎勵額度。
6. $\triangle F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予 1,813.75 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。

(六) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 郭○江(當事人) 詳書面意見 1-1(意見如下):</p> <p>(1)台北市政府全面啟動公辦都更帶動民辦都更，本都更單元已歷經 8 年強力整合及事業計畫之審議，目前取得約達 90%地主同意比例，全體住戶殷切盼望本單元之都更案能加速審查通過，早日完成重建計畫。</p> <p>(2)本都更單元之地下室為荒廢多年之地下商場，長年淪為髒亂禍源及吸毒、縱火嫌疑犯藏身之處所，形成社會治安之死角，實在難以想像這是位處首善之都的台北市信義精華區。</p> <p>(3)更甚者建築外牆水泥常常剝落，水管爆裂不通電線短路時有所聞，有些住戶仍在使用瓦斯桶(無天然瓦斯)、公共廁所，生活真像人間煉獄。</p> <p>(4)敢望各位委員們能盡速通過事業計畫之審議，不勝感激！</p> <p>(5)請將陳情書列入會議記錄。</p>	<p>1-1 實施者受任人：蘇士豪(財團法人都市更新研究發展基金會主任)</p> <p>(1)感謝郭先生提醒，地下室安全會協助處理。</p> <p>(2)公共安全事項，會加速進行。</p> <p>(3)本案會持續加速進行早日更新改建完成，符合住戶期望。</p>	<p>有關儘速辦理都市更新程序，建請相關單位依法協助辦理相關程序，予以確認。</p>
<p>2. 高○陞(當事人)</p> <p>(1)都更聽證會已舉行多次，希望審查加快，參加過 823 砲戰，希望有生之年能看到都更完成。</p>	<p>2-1 實施者受任人：蘇士豪(財團法人都市更新研究發展基金會主任)</p> <p>(1)歷經兩次公辦公聽及聽證及 280、304 次審議會，希望本案能加速完成審議核定作業。</p> <p>2-2 董妍均(更新處事業科股長)</p> <p>(1)本案為事權分送案，本次事業計畫聽證後將大家意見提請審議委員參考，倘審議通過後即可辦理事業計畫核定。</p> <p>(2)因本案為權利變換方式實施，後續仍俟權利變換報告核定後辦理拆除重建事宜。</p>	<p>有關儘速辦理都市更新程序，建請相關單位依法協助辦理，予以確認。</p>
<p>3. 鍾○德(當事人) 詳書面意見 1-3(意見如下):</p> <p>(1)立陳情書人~鍾俊德居住於本都更基地長達 50 餘年，鄰居們長年飽受居家環境髒亂、治安敗壞之身心煎熬苦不堪言，深切期望參與都市更新改善居家品質，但是都</p>	<p>3-1 實施者受任人：蘇士豪(財團法人都市更新研究發展基金會主任)</p> <p>(1)實施者會秉持誠意協助本案，持續推動</p> <p>(2)有關公共安全部份，實施者亦</p>	<p>當事人已於大會表達意見，後續敬依大會決</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>更時程往往太過於冗長難俟，住戶們已經苦苦等 10 幾年至今仍遙遙無期。</p> <p>(2)去年 7 月上旬本基地有戶三樓地主之後陽台整塊水泥板因鋼筋腐蝕而無預警掉落至地面，幸好僅砸毀一輛腳踏車，目前住家常見水管爆裂不通，瓦斯桶擺放於走廊危險瞬間即可發生；更甚者到現在仍有住戶全家還在使用社區內的公共廁所，試問這難道是繁華台北都會區應有之環境衛生嗎？</p> <p>(3)再者本基地位處於高度土壤液化危險區倘遇強震天災將造成生命財產嚴重之損害，另基地內巷道昏暗因而常窩藏一些犯罪嫌疑者、吸毒嫌疑者，造成社區治安之死角，讓住戶們時時刻刻心生恐懼不安。</p> <p>(4)本基地尚未與實施者達成協議之地主，經調查絕大多數都未居住於都更現址，其出租房屋租金既得利益者當然無法感受體驗鄰居們生活之煎熬，因而產生過度貪婪與作梗阻撓，讓我們這群 90%善良同意戶深受無謂干擾及迫害。</p> <p>(5)懇請諸位審議委員能秉持真正多數地主之居住正義，摒棄極少數地主之無理訴求，儘速核准通過事業計畫之審議，實感德便！</p> <p>(6)請將陳情書列入會議記錄。</p>	<p>誠協助陽台部分做水泥補強。</p> <p>3-2 實施者受任人：徐婉婷(簡俊卿建築師事務所經理)</p> <p>(1)土壤液化會請結構技師加強。</p>	<p>議 辦 理，予以 確認。</p>
<p>4. 楊○珠(委託人：王○) 詳書面意見 1-4(意見如下)：</p> <p>(1)實施者除了給我們公部門的都市更新同意書外，還有一份都市更新開發契約書，請問這是所謂的合建契約麻？是屬於私約嗎？</p> <p>(2)若簽了私約與未來的權利變換，我們是否有擇優的選擇？</p>	<p>4-1 實施者受任人：林志寰(華固建設股份有限公司副理)</p> <p>(1)契約為執行過程中權益問題來作保障，實際分配部份係等到權利變換計畫階段才會做確認。</p>	<p>後續仍 請實施 者加強 與權利 人溝通 協調，予 以 確 認。</p>
<p>5. 詹○全(當事人) 詳書面意見 1-4(意見如下)：</p> <p>(1)上次通知非居住地址這次開會通知才是居住寄件地址，是否確實通知。</p> <p>(2)實施者態度是否誠懇認真，我們地主是甲方，如何對待我們。上次公展退出謝先生等 5 人。</p>	<p>5-1 實施者受任人：蘇士豪(財團法人都市更新研究發展基金會主任)</p> <p>(1)通知地址由更新處補充。</p> <p>(2)事業送件超過三年，處理捷運局要求做捷評及交評，及因應結構需要做部分修改，已送土</p>	<p>1. 有關 寄件地 址經更 新處確 認，已確 實寄送 無誤。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(3)結構安全施工問題如何保障，續建完工誰來保證。</p> <p>(4)實施者未達確實財務責任，因為其資本額只有 5000 萬。</p> <p>(5)之前我們分 60%，現在分 70%，差 10%差很多，沒有誠意，所以拖太久了，給地主沒信任感。</p>	<p>木技師公會審查通過，執行方面我們執行過相關個案經驗，後續會做持續檢討。</p> <p>(3)本案採信托續建機制，住戶土地不會抵押，權利變換階段辦理信託合約簽署。</p> <p>(4)實施者由華固公司及璞真公司 100%出資成立，有關住戶權益部份，華固公司及璞真公司亦會依照與地主簽訂契約辦理。</p> <p>5-2 董妍均(更新處事業科股長)</p> <p>(1)經查詢本次聽證及上次公聽會皆寄送 2 地址，分別為大安光復南路及新北市鶯歌區，如有疑義會後再與詹先生確認。</p>	<p>2. 經實施者說明並經審議會討論，後續仍請實施者加強與權利人溝通協調，予以確認。</p>
<p>6. 黃○鈞(委託人：潘○珠)</p> <p>(1)聽證會的意義，在於讓意見充分表達。發言時間受限縮。</p> <p>(2)已向監察院及市府陳情。</p> <p>(3)跟華固簽約的所有權人比較吃虧，要求跟璞真的合約條件一致</p> <p>(4)華璞實力不夠，母公司華固及璞真兩家要連帶保證，工程應受公正第三專業機構監督，其費用由共同負擔支付。</p> <p>(5)分配要原則一律平等，審議會及實施者的作為要接受檢驗及公評</p> <p>(6)小店面及小住宅，對總體價值有所損害，實施者沒有企圖心，不要忽視本案基地價值。</p> <p>(7)都更條例規定估價公司由實施者找三間，極為不公，會有偏差，應該有複審機制。</p> <p>(8)因為聽證無法讓所有意見充分表達，本人保留充分表達意見的權利，目前行政作業限縮表達意見機會，如持續如此，本人不排除採取其他救濟方式以維護人民公平、公正、公開、完整的權利。</p> <p>(9)因時間不足，意見不能充分表達，請容許本人於會後再提補充意見。</p> <p>(10)本人的意見，願接受檢驗。</p> <p>(書面意見)</p>	<p>6-1 實施者受任人：蘇士豪(財團法人都市更新研究發展基金會主任)</p> <p>(1)尊重程序執行。</p> <p>(2)實施者會依與住戶簽訂合約辦理，保障住戶權益。</p> <p>(3)華固及璞真都很重視公司信譽，會用相同制度執行。連帶保證涉及公司法會再討論。</p> <p>(4)本案依規定召開相關會議以讓住戶了解本案內容接受檢驗。</p> <p>(5)公司一定會用好的規劃及好的施工品質成就本案。</p> <p>(6)權利變換階段依法有三家辦理估價，目前為事業計畫階段依法由一家估價辦理二樓以上房屋均價作為綠建築保證金計算依據，未來實際更新前土地房屋價值及更新後房地車位價值會於權利變換階段辦理。</p> <p>(7)感謝寶貴意見。</p>	<p>當事人已於大會表達意見，後續敬依大會決議辦理，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>古往今來，在全世界通行一句話，那就是：土木建築，是雕刻地球的偉大事實。</p> <p>(1)請問今天聽證會主辦單位，今天給予發言的時間是多少？如果給的時間不足，存證信函只選扼要聽證會的意義不是要允許意見的充分表達嗎？請問在本案中市府的各種會議有這樣做嗎。</p> <p>(2)本人主張以後本會中本人保有隨時表示意見的權利。若不然，將尋求其他救濟的方法。</p> <p>(2-1)跟華固簽約的吃虧有理由爭取相同的待遇。</p> <p>(3)本案本人陳情監察院，已經有回應。</p> <p>(4)本人之部分意見，已於 8 月 20 日以存證信函的方式寄送數個單位。</p> <p>(5)本人的意見，願接受檢驗。相對的，擬成為實施者的公司法人及審議單位，也一樣要接受檢驗。</p> <p>(6)有關估價，如本人在存證信函所述，應有公正第 3 者之複審機制。請問估價者，有將各位置土地價值，詳實列入並公平計算都更前價值百分比嗎？</p> <p>(7)以目前之設計會造成小店面，小住宅的狀況，會造成信義路南側從通化街到光復南路市面景觀及繁榮的不連續。對都市景觀，值得進一步探討。否則，實在浪費了這麼好的都市更新用地。</p> <p>(8)感謝固華及璞真兩家公司的投入本都更案。請拿出優良公司的風範，把這麼好的都市更新用地，建造出可以做為優良都市更新模範的案例，愧對台北市這塊這麼好的都市更新地，也要對貴公司在台北市做都市更新案件，對立一個典範。</p> <p>(書面意見) 貴府 107 年 8 月 7 日府都新字第 10730829903 號函都更案，謹敬陳情請求事項後；</p> <p>(1)第一請求：本案之審議，係依現行都市更新條例及相關行政法令進行。因未完備之法令，爭議甚多，迭有修正之議。在現階段進行審議，請審慎考慮更公益性、公平性及市容景觀、地區發展示範性作用等因</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>素。尤請有必要設置公益性空間供市民打大眾使用，並給予較高之獎勵。</p> <p>(2)第二項請求：有關擬成為實施者之公司(法人)，其積極資格應再請嚴加審核。該華璞建設股份有限公司，係由華固、璞真共同投資成立之公司，其業績、資本(登記五仟萬、實收一仟萬)、能力，如何證明其足堪承擔總費用六、七拾億，市價將近兩佰億之都更案件?進而，所謂共同投資之母公司，並非案件之主體，亦不負法律上之完全責任。苟有天災、地變或其他重大事故，僅子公司豈能負完全責任?此點絕對要請貴府審議時要以負責任之態度面對，切勿輕忽。至少要請貴府責成母公司正式書面連帶保證。如若不然，貴府之審議，是否連帶負責?</p> <p>(3)第三項請求：因現行有關估價作業，係由擬成為實施者之公司(法人)，自行選擇三家機構進行。其不公平、不合理、不公開，令人絕對存疑，是不可不處理之重大事項，此點請審議時要有妥善的處理對策。茲請求貴府本於主管機關之權責，積極尋覓公正之第三者(參家以上)，作適當之復審，所需費用，由共同負擔支付。</p> <p>(4)第四項請求：有關工程施工品質之確保與監督，應請貴府主動積極尋覓適宜之公正第三者專業機構執行。其費用列入共同負擔。(自始監督)(全程監督)</p> <p>(5)第五項請求：有關都市更新後權利價值總成果之分配，應請擬成為實施者之公司(法人)在事業計畫階段(都更前)權利價值比例，公開予各權利人校核比對，已昭公信。此項應列為事業計畫之必要事項，並於核定書中具體呈現全貌；包含計算原則、計算方法、計算式及位置差異性等均應請詳實羅列，以昭審議之可公評性。</p> <p>(6)第六項請求：因都市更新條例及相關行政法規，並會鉅細靡遺，規範所有都更案艦隻瑣細事項，且各方對造之相互權利義務項目繁多，考量各方公平、公正性，就法規及契約物完全部分，以及整合至交屋冗</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>長過程中的紛爭，應有公正第三者之仲裁介入，始為公允。仲裁機構之選任，請貴府協助，並於事業計畫核定書中記名。所需費用，列入共同負擔。(問題應其實處理)。</p> <p>(7)第七項請求:本案於整合初期，先由華固及璞真兩家建設公司分別進行，各自與部分土地與建物所有權人簽約人因簽約對象不同，而有分配不同之歧異。因兩家公司宣稱合作在後，而與兩家簽約在前的所有權人，面對本部都更案，所受之待遇不同。(基於情勢變更屬實)，(且屬同一都更案)，不應有分配不同之不公平現象。況且，市府之核定的分配完全不採用?公權力是這樣無力的?建商是王?</p> <p>(8)第八項請求:本案簽約者之一(華固建設股份有限公司)在其契約中敘明(契約第 2 頁，第貳條[第三條]及第八頁第拾貳條(第一條))應在事業計畫報和門檻到達時，進行信託事項(由銀行說明及簽訂信託契約)之具體作為。惟迄今並履行，卻將事業計畫書送核。請市府督導執行，檢視合法性。</p> <p>(9)第九項請求:有關營業管理費、行政管理費、銷售管理費、風險管理費等事項、請市府於審議核定書中敘明理由及計算方式，以昭公信。此亦為行政法院體系之判例。</p> <p>(10)第十項請求:法規中有提列風險管理費之記載，唯未敘明當有實施者，要求原土地及建物所有權人，將其財產交付信託，憑以向銀行抵押貸款，而以土地擔保時應如何處理?此種由原所有權人提擔保而進行都更之案件，如實施者可以有風險管理費之認列，相對而言，於法，於理，於情，擔保品提供自能得以向實施者請求支付提供擔保品提供人自能得以向實施者請求支付提供擔保品之費用及其衍生之風險費用，此乃癈對合理之相對權利，請市府審議時務必列入重大項目，公平公正來處理。即或請求依比例分享利潤，亦屬合法、合理。</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(11) 第十一項請求:如果能在市府協助下,由華固及璞真兩家公司進一步整合,避免小單位支店面及住宅,增進市容觀瞻及品味價值,於市場政績效、實施者創造價值與樹立都更典範,原土地及建物所有權人總體與永續價值提昇均為有利。如此更為絕佳之都市更新案。以本案土地之憂越,在長期都市設計的觀點,值得朝此方向努力,而緊鄰(西側)因小店面而造成市面繁華不連續之品味無法提昇,可謂反面教材,可為殷鑑不遠之前例。</p> <p>(12) 第十二項請求:請問聽證會舉行僅本次之法令依據?</p> <p>(13) 第十三項請求:請保障人身之或有安全顧慮。</p>		
<p>7. 王○娟(當事人)</p> <p>(1) 屋況越來越差,因為要都更無法改善,我們有地下室治安死角。</p> <p>(2) 每個程序之間時間要多久,我們將近 90% 同意,希望住的安全。</p> <p>(3) 詳書面意見 7-1。</p> <p>書面意見 7-1, 意見如下:</p> <p>(1) 今年 2 月 6 日花蓮發生規模 6.0 有感地震,造成重大災情,政府單位亦極度重視老舊建築耐震結構,本基地屋齡均將近 50 年,耐震結構及建築用材均已無法符合現今法令耐震安全機能之要求,基地又位處高度土壤液化危險區域如遇強震其受損災情令人不敢想像。</p> <p>(2) 本都更案歷經 8 年強力整合目前已取得約達 90% 地主之同意比例,相信全體住戶和本人一樣殷切盼望本都更案能加速審查通過,早日完成重建計劃。</p> <p>(3) 當今社區建築結構水泥剝落,鋼筋生鏽腐蝕,常見水管爆裂不通,目前仍無天然瓦斯可使用,甚至有些住家內還是沒有馬桶,衛浴設備;再者四樓層之樓梯上下往返多數長者膝蓋已不堪負荷,更嚴重的亦即地下室長年淪為髒亂禍源及吸毒,縱火嫌疑犯藏身之處所,形成社會治安之死角,實在難以想像這是位處首善之都的台北市</p>	<p>7-1 實施者受任人:蘇士豪(財團法人都市更新研究發展基金會主任)</p> <p>(1) 本案複雜但顧及整體住戶權益,仍須照都更程序進行,實施者希望快點有進展,早日改建完成</p>	<p>有關儘速辦理都市更新程序,建請相關單位依法協助辦理相關程序,予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>信義菁華區。</p> <p>(4)呼籲委員們能體恤弱勢，苦民所苦，秉持落實多數之居住正義，儘速通過事業計劃之審議，早日完成大多數現住戶之夙願與期待</p> <p>(5)請將陳情書列入會議記錄。</p> <p>此致台北市都市更新處</p>		
<p>8. 高○源(當事人)</p> <p>詳書面意見 8-1，意見如下：</p> <p>提案事由：實施者華璞建設股份有限公司針對「擬訂台北市大安區通化段 1 小段 113 號等 19 筆土地都市更新事業計畫案」，於 105 年 11 月 18 日下午 2 時 30 分「舉辦旨揭案聽證都市更新事業計畫案」，因本人對於實施者更正坪數計算有疑義，經四次去函（三次存證信函）均未能獲得善意回應，至今權利人仍未收到更正後之（1）權利人坪數分析表《再更正後》（2）土地所有權人及權利變換關係人更新前後應分配權利價值表等 2 張回覆，懇請審議委員維護人民之權利。</p> <p>說明：</p> <p>(1)第一次去函 105 年 11 月 21 日發文字號：(105) 吉字第 02 號雙掛號；第二次去函 106 年 02 月 06 日台北東門存證信函 000036 號；第三次去函 106 年 03 月 06 日台北東門存證信函 000079 號；第四次去函 106 年 04 月 24 日台北東門存證信函 000165 號。</p> <p>(2)第一次由華固建設股份有限公司回函 106 年 01 月 17 日發文字號：1060000006 號；第二，改由華璞建設股份有限公司回函 106 年 03 月 02 日發文字號：華璞字第 10600002 號；第三次華璞建設股份有限公司回函 106 年 04 月 18 日發文字號：華璞字第 1060004 號。</p> <p>(3)依據 100 年 11 月 28 日取得權利人坪數分析表，獎勵容積地主分配比以 50% 計算坪數為準，故本人於 104 年 4 月 24 日晚 19.00 收到快遞送來華固建設股份有限公司之權利人坪數試算表乙張，建築面積 31.25 坪，車位 0.86 位計算有誤，應更正</p>	<p>8-1 實施者受任人：蘇士豪(財團法人都市更新研究發展基金會主任)</p> <p>(1)計畫階段審議量體及容積獎勵，要等審議會後確認，目前無法提供本案容積獎勵數額</p> <p>(2)事業計畫核定後辦理權利變換作業建築，實施者委請估價師完成估價作業時，提供貴發言人估價資料</p>	<p>當事人已於大會表達意見，後續敬依大會決議辦理，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>為建築面積 35.76 坪，車位 099 位為準。 距 105 年 11 月 18 日聽證會已去函多次要求更正卻未獲實施者正面答覆，懇請審議委員維護人民之權利。</p>		
<p>9. 游○成(委託人孫○德等 9 人) (1)詳書面意見 9-1。 書面意見如下：</p> <p>A. 本人擁有臨信義路及光復南路之角間店面，且為一整棟樓，位於本更新單元價值最高之位置，目前一至四樓均出租予他人，使用收益價值極高，建物結構亦未經鑑定有安全之虞，完全無參與更新之必要，請實施者將本人所有信義路四段418號一樓，二樓，三樓，四樓之建物劃出更新單元範圍。</p> <p>B. 請說明本案有何強制劃入本人所有信義路四段418號建物之公共利益？</p> <p>C. 查本案事業計畫第4-1頁稱更新單元內多為老舊窳陋低矮建物，未能符合現代化都市應有機能云云，惟何以複合式住宅大樓即為「符合現代化都市應有機能」？實者，基地南側原為台北市極負商業特色的文昌傢俱街之一部，其自東側基隆路起始一直向西延伸至敦化南路口，惟未來更新後此原有商業紋理未必能夠存續。其次，本案開挖高達地下五層，然而基地鄰近捷運隧道僅6至7公尺，對於捷運潛盾隧道之安全風險(附錄-45頁)，實不無疑慮(本案鄰棟建築於開挖時即導致捷運信義線潛盾隧道環片受損見計畫書綜-40頁)。再者，更新後興建兩棟31層樓之超高層大樓，且大多為住宅單元，是否如此增加龐大住居量體，即為所謂三，「現代化都市應有機能」？</p> <p>D. 承上，本更新單元臨路店面商業興隆，何來計畫書所稱「造成市區街道景觀衰敗」之說？再者周邊街道每日人來人往，何來「使捷運站周邊無法呈現整體發展效果」？又計畫書宣稱由於「單元所處地區居住人口及周邊文昌傢俱街興盛商業活動，衍生大量停車需求，導致地區停車空間不足之問題。故期藉本案未來更新開發，有效改善窳陋現況，提供安全寧適環境，提昇市區生活及交通機</p>	<p>9-1 實施者受任人：蘇士豪(財團法人都市更新研究發展基金會主任)</p> <p>(1)實施者會依審議會決議結果辦理</p> <p>(2)本案建物老舊衛生條件不佳，此屬更新改建之公共利益之一</p> <p>(3)本案留設開放空間與人行步道以符合商業機能延續</p> <p>(4)本案停車會依相關法令檢討設置</p> <p>(5)本案溝渠亦依相關規定審查通過</p> <p>(6)實施者會依相關規定辦理</p> <p>(7)實施者基於降低住戶差額價金之給付以及不影響其他住戶選戶之權利</p> <p>(8)實施者依事業計畫選配原則辦理現況店面優先選配</p> <p>(9)現況店面乃指臨信義路、光復南路、文昌街一樓店面</p> <p>(10)實施者仍秉持誠意持續與發言人溝通協調</p>	<p>後續仍請實施者加強與權利人溝通協調，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>能」等語，然而本案開挖地下共五層樓之停車位，均未提供公眾使用，何來解決地區停車需求及提昇交通機能之效？反而是額外新增龐大的量體（352戶，1102人），卻將造成周遭環境及公共機能之負載，並使8米寬之文昌街引入額外大量的汽機車出四，入，因此計畫書所宣稱之公共利益，顯然言過其實。</p> <p>E. 本案有被譽為「台北生命之水」的瑠公圳溝渠經過，為目前台北市少數殘留的瑠公圳露天渠道之一，惟都市更新後欲將溝渠改道，並使原有渠道掩蔽於地下，卻宣稱為延續此段珍貴之歷史記憶，以「水池」及「鋪面設計」代替（計畫書第11-16頁）；其歷史紋理替代之效果，顯有可疑，故對公眾而言，本都更案未蒙其利反先見其害。且改道後若有發生淤淹情事，台北市政府之准其改道，是否應負國家賠償責任？</p> <p>F. 本案僅約八成所有權人同意，屆時如權利變換計畫經核定通過，實施者是否會先拆除同意戶，再以此相逼不同意戶搬遷？</p> <p>G. 本案選配原則（計畫書第13-1頁）限定所有權人僅能選配權利變換往所載應分配權利價值之1.1倍以內，顯然過低，不符內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函釋規定。如選配有超過1.1倍，是否須經實施者同意始可選配？</p> <p>H. 選配原則第2點，是否現況店面於「原位置」有優先選配之權利？依選配原則所載，本人是否有權優先選配1樓B6及B7兩間店面？（如實施者於第一點願承諾將418號建物劃出更新單元，則本人八，撤回此點問題）</p> <p>I. 承上，所謂「現況店面」，是否包含原地面層商場內之店面？其「現況」如何認定？以何時點為認定基準？若非「現況」店面，九，其又有何選配之權益保障？</p> <p>(2)請實施者就本爭議本於誠意盡速與當事人協商以取得雙方共識。</p>		
<p>10. 楊○雄(當事人) 詳書面意見 10-1： (1)房屋老舊，地震頻傳，希望早日通過都更</p>	<p>10-1 實施者受任人：蘇士豪(財團法人都市更新研究發展基金會主任)</p>	<p>有關儘速辦理都市更</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
以防危險生命安全受到威脅，且環境衛生不佳，老鼠、蚊子入侵，傳染疾病危害身體健康，所以請都更處及實施者盡速完成。	(1)本案目前已取得近 9 成同意，實施者希望本案順利推動完成。	新程序，建請相關單位依法協助辦理相關程序，予以確認。
<p>11. 高○源(當事人)</p> <p>(1)回答沒有針對第一次發言意見說明，至今權利人仍未收到更正後之(1)權利人坪數分析表(再更正後)(2)土地所有權人及權利變換關係人更新前後應分配權利價值表等兩張回覆。</p> <p>(2)依據 100 年 11 月 28 日取得權利人坪數分析表，獎勵容積地主分配比以 50%計算坪數為準，故本人於 104 年 4 月 24 日晚 19.00 收到快遞送來華固建設股份有限公司之權利人坪數試算表乙張，建築面積 31.25 坪，車位 0.86 位計算有誤，應更正為建築面積 35.76 坪，車位 0.99 位為準。距 105 年 11 月 18 日聽證會已去函多次要求更正，卻未獲實施者正面答覆，懇請審議委員維護人民之權利。</p>	<p>11-1 實施者受任人：林志寰(華固建設股份有限公司副理)</p> <p>(1)原先程序是權變跟事業計畫併送，目前已變更為先送事業計畫，待事業計畫確認獎勵值後會另提地主的權利分配資料，再提送權變計畫。</p>	當事人已於大會表達意見，後續敬依大會決議辦理，予以確認。
<p>12. 吳○如(當事人)</p> <p>詳書面意見 12-1，意見如下。</p> <p>不加入本都市更新案，反對華璞建設的實施內容。</p> <p>(1)華璞自訂遊戲規則，基本上只能向其買，不能賣，不能個人出資興建新建物的部分，不能變動換屋比例，不能變動設計等。</p> <p>(2)華璞只想得到空白的同意書，多數均不承諾或僅最低承諾，充分利用資訊不對稱。(部分還有誤導之嫌)。</p> <p>(3)華璞新案非常減損商業家具街的店面使用，商業與住宅間的坪數轉換比例或規則也不合理，部分增建現況的價值也不被列入轉換考量。</p> <p>所以，本人所有的文昌街 305 號房地，拒絕加入此都更案。</p>	<p>12-1 實施者受任人：蘇士豪(財團法人都市更新研究發展基金會主任)</p> <p>詳書面意見 12-2，意見如下。</p> <p>(1)本案因採都市更新權利變換方式實施，故將依權變辦法第 6 條規定委請 3 家專業估價事務所查估價值，以計算更新前、後所有權人分配價值，並以都更審議會及臺北市政府通過核定內容辦理。</p> <p>(2)所有權人表示實施者在溝通承諾部分應屬誤解，實施者以和諧整合的初衷推動本案都市更新，本於誠信、誠意精神向所有權利人妥予溝通協</p>	後續仍請實施者加強與權利人溝通協調，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>調，希望讓本案所有權人均能和睦參與。</p> <p>且實施者均依都市更新條例，及臺北市都市更新規定辦理，後續都更審議會亦有委員審議把關，故所有權人參與都更之權益將充分受法令機制之保障。</p> <p>(3)</p> <p>A. 商業使用規劃部分，本案因位於第三種商業區(特)，故依臺北市都市計畫精神、都市更新商業檢討原則均須規劃合適比例的商業使用面積，且本案已經 106 年 11 月 27 日第 304 次都更審議會決議同意本案商業使用規劃。</p> <p>B. 1 樓店鋪分配至上層的分配比例，應屬所有權人在認知上之誤解，本案並未向所有權人提出 1 樓店鋪分配至上層的分配比例。</p> <p>C. 所有權人之土地及合法建築物價值係依「不動產估價技術規則」及「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」規定查估其價值，致就未登記屬增建部份，依提列總表規定係以提列其他改良物拆遷補償費方式處理，本案已於拆遷安置計畫提列文昌街 305 號之其他改良物拆補費，故應無損及所有權人參與都更權益。</p> <p>(4) 有關所有權人意見，實施者前也數次拜訪溝通，實施者也將於會後再洽約所有權人溝通說明。</p>	
<p>13. 臺北市政府文化局(當事人) 詳書面意見 13-1，意見如下： 主旨：</p>	<p>13-1 實施者受任人：蘇士豪(財團法人都市更新研究發展基金會主任)</p>	<p>請實施者依文化局書</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>有關華璞建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬定臺北市大安區通化段一小段 113 地號等 19 筆土地都市更新事業計畫案」是否牽涉及文化資產相關宜一案，本局已於 107 年 2 月 22 日北市文化文資字第 10730587600 號函回復在此案，請依該函注意事項辦理，請查照。</p> <p>說明： 依本府 107 年 8 月 7 日府都新字第 10730809903 號函辦理。 (臺北市府文化局 107 年 2 月 22 日北市文化文資字第 10730587600 號函說明二：「查旨揭更新範圍內無本市已公告之文化資產及列冊建物，文化資產部分無列管事項；惟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>(1)實施者已依文化局書面意見辦理。</p>	<p>面意見辦理，予以確認。</p>
<p>發言人黃○鈞提程序異議： 為何要受限發言時間，發言要現場打字確認很浪費時間，應該由業務科室後續依錄音檔做記錄。</p>	<p>主持人對異議之處理： 駁回程序異議。</p>	<p>經審議會討論後予以確認。</p>

(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、「變更(第二次)臺北市中正區福和段二小段75地號等2筆土地都市更新權利變換計畫(含釐正圖冊)案」都市更新審議案(承辦人：事業科 馮建穎 2781-5696#3082)

討論發言要點

(一) 財政局 黃幹事宏玲(書面意見)

本次變更並未涉及共同負擔金額之調整，僅更新後總權利價值減少，致共同負擔比由原核定 36.76%提高至 36.78%，且表 16-1 土地及建築物分配清冊中所有權人應分配權利價值亦減少，請實施者說明共同負擔增加由實施者吸收為何?並提請審議會審議。

(二) 交通局 梁幹事筠翎(書面意見)

本局無意見。

(三) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

討論事項未涉本局權管，無意見。

(四) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

審查後無意見。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

實施者回應：

本案共同負擔比調高 0.02%，係因測量面積變小，造成更新後價值變低，因本案實施者為更新會，最後會透過清算方式處理。

決議：

(一) 本案實施者表示配合解除信託、產權異動及測量成果修正清冊等事宜，辦理變更(含釐正圖冊)，經實施者說明後，予以確認。

(二) 本案共同負擔由 36.76% 調升 36.78%，共同負擔比增加部分，經實施者說明增加部分由實施者自行吸收後，予以確認。

(三) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 所有權人張○龍 (含委託人：張○鳳) (1) 詳書面意見 1-1。 本戶陽台實際使用面積過小，原建築設計無確切考量室外機冷氣空間及洗衣機相關空間位置妥善利用，現況都更會強制要求住戶不得將室外機冷氣裝設於外牆上增取陽台實際使用空間，詢問聊天後原因有 2 點：</p> <p>1. 破壞大樓美觀，擔心房價下跌 2. 詢問瑞助營造工程人員，因建築圖已送審，法規限制已無法改變建築外觀，必須提案重跑流程可能會追加施工費用。 很多法規流程住戶並不懂，上述懇請市府長官協助幫忙，協調是否能請建築師及瑞助營造，統一施工製作實用美觀冷氣架台，以利住戶生活實際空間使用。</p>	<p>1-1 實施者受任人：吳聖洪 建築師</p> <p>(1) 就聽證內容做說明，這次僅針對兩件事情變更，第一件事情就是信託解除，第二件事情，就是依據第一次建物測量結果，跟使照的面積有不一致的地方，做產權面積的調整。</p> <p>(2) 針對張先生所提出的問題，都是必須在區分所有權人會議再去議決，建議你們可以用區分所有權人會議跟管委會的系統去處理。</p>	<p>經實施者說明後，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>謝謝。</p> <p>附註</p> <p>1. 本戶位置A棟，陽台位置於大樓後方，裝設外掛冷氣架台，並不影響大樓美觀。</p> <p>2. 附近建案，多數高樓大廈設計也將冷氣架台很美觀置於戶外。</p> <p>(2)和式的建築隔間沒了，變成我們自己要貼錢。</p> <p>(3)本身是A棟的部分，後陽臺的空間不足，洗衣機跟冷氣室外機不好懸掛，是否可以修正圖面流程。陽臺這樣的設計，下雨會一直潑進來，也不能做窗戶，影響生活環境品質。</p>	<p>(3)詳書面意見 1-2。</p> <p>1-2 實施者受任人：法律顧問蔡志揚律師</p> <p>(1)和室的設計，據本案設計建築師的說法，只是一個功能示意，不是一定要去做隔間。這部分也經過使用執照查驗。</p> <p>(2)依據公寓大廈管理條例第八條規定，可以在規約及區權人會議討論及表決是否要讓冷氣室外機去做懸掛，這次的聽證為權利變換計畫之釐正，應不涉及事業計畫圖面的問題。</p>	

(四) 同意本案變更(第二次)權利變換計畫(含釐正圖冊)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。