

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 469 次會議紀錄

110 年 5 月 14 日府都新字第 1106010252 號

壹、時間：民國 110 年 4 月 27 日（星期二）上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市政府北區 2 樓 N202 會議室專區

參、主持人：方定安副召集人代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：曾少宏

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、申請自行劃定「臺北市大安區瑞安段二小段 844 地號等 20 筆土地為更新單元」
都市更新審議案（承辦人：企劃科 鄭勝欽 02-2781-5696 轉 3019）

討論發言要點：

（一）財政局 黃于珊幹事（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。

（二）地政局 洪于佩幹事（書面意見）

未涉本局協審事項，無意見。

（三）交通局 洪瑜敏幹事（陳體峻代）（書面意見）

本案為申請劃定更新範圍，無涉交通，本局無意見。

（四）消防局 廖家銘幹事（書面意見）

本案係劃定更新單元案，未涉本局權管；另日後建築物設計涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，請依內政部（營建署）102年7月22日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。

（五）都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事（書面意見）

本科無意見。

（六）都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事（書面意見）

本案初步規劃設計方案部分，汽機車出入口建議整併至一處，另西側現有巷建議加強人車分道規劃。

（七）遲維新委員

本案前次提會時並未討論另一案範圍，如本區域可整併申請大範圍另案申請劃定，表示該範圍內所有權人係有更新意願，於此大會無立場讓本案更新單元先行劃定。

(八) 謝慧鶯委員

1. 鄰地所有權人已表達其更新意願，且於劃定更新單元階段所有權人可出具意願書予不同申請人，查本案及另案因開發業者不同，爰以不同範圍申請單元劃定案，本案如能納入南側鄰地，則事業計畫階段可由實施者各自努力取得同意書80%門檻，假使以本案現有範圍核准，且經提送事業計畫報核，則南側未來自行辦理更新難度將提高許多。
2. 劃定單元階段僅需出具更新意願書，南側鄰地所有權人應係希望以較大範圍劃定更新單元，如此辦理更新條件較為佳，參照本案人陳意見，南側鄰地係有更新意願，建議兩案業者可合作開發。
3. 另查本區域已有大範圍劃定更新單元申請在案，如另核准小範圍案件，較不符都市更新之精神，南側基地使用分區為商二，未來更新後現有容積可全部分回，判斷應有更新意願，於此無理由核准小面積範圍申請劃定。

(九) 簡裕榮委員

1. 本案因基地範圍未達1,000平方公尺，須經審議會討論決議，大會建議本案與另案申請人能整併，以大範圍整體規劃對都市景觀較為有利。
2. 本案擬劃設單元範圍面積較不符本市都市更新自治條例立法意旨，倘範圍南側無更新意願還可勉予同意，但經另案調查南側係有表達更新意願，爰建議更新處再辦理協調。

(十) 簡文彥委員

本案因基地未達1,000平方公尺，故提送審議會審議，若基地南側所有權人係有意願參與更新，則本案申請劃定更新單元範圍須再檢討。

(十一) 何芳子委員

從更新單元劃定來看，另案已符合劃定指標，理當核准，本案因範圍未達1,000平方公尺，其核准與否權責係屬大會決議事項，爰請本案申請人再次協調。

(十二) 陳信良副召集人

假若本案與另案申請劃定皆核准，恐造成後續更新事業困境，有違都市更新立法本意，本案如要申請都市更新容積獎勵，請按照相關規定辦理。未

達1,000平方公尺，請依大會決議再與另案申請人溝通協調。

申請人說明及回應：

- (一) 本案送件申請時間較另案為早，且有關更新單元劃定階段僅調查所有權人意願比例，尚未要求出具同意書，未來成案關鍵仍在於能否取得80%的同意比例。
- (二) 本案經前次審議會決議後已再召開鄰地協調會，會後南側所有權人更新意願調查結果仍未高於本案範圍內更新意願，為維護本案所有權人開發權利，本次仍以原範圍提送審議會審查。
- (三) 本案規劃前期係以另案較大範圍開發整合，因南側所有權人明確表達無意願參與本案更新單元劃定，且本案範圍內更新意願比例較高，為維護範圍內所有權人利益，爰以現有範圍送件申請劃定。

決議：本案重複範圍同時有另案申請劃定，為維護都市更新精神與更新後都市景觀及街廓完整開發，請本市都市更新處召開公辦協調會，針對單元劃定範圍協調兩案申請人及規劃單位後併送審議會審議。

二、「擬訂臺北市中山區中山段三小段 94 地號等 4 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 曾于珊 02-2781-5696 轉 3074）

討論發言要點：

(一) 財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本次會議討論事項雖列有財務計畫部分，但未檢附本案事業計畫審議資料（業電洽承辦科確認無資料提供），故無從檢視及表示意見。

(二) 地政局 徐子偉幹事（書面意見）

實施者未提供估價報告，無從提供意見。

(三) 交通局 吳瑄俞幹事(張珮甄代)（書面意見）

本案未提供審議文件書圖資料，爰尚無法就提會討論事項提供審查意見。

(四) 消防局 蔡長銘幹事（書面意見）

未檢附消防車輛救災動線及活動空間相關圖說。

(五) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事（書面意見）

1. 本案前經本府107年9月5日府都設字第1076029713號函核定在案。
2. 本次會議未提供相關圖說，尚無法檢視設計內容是否與都審核定報告書一

致，請設計單位逕為檢討。

(六) 謝慧鶯委員

實施者是否能夠與94、95地號土地所有權人達成協議?若無達成共識未來在財務計畫部分會很辛苦。若維持4筆土地續審實施者是否有能力解決這件事情?

(七) 陳信良副召集人

鄰地沒有必要與海砂屋一起更新，雖審議會支持以大範圍土地進行更新，但亦不宜有多數暴力情事，本案建議續審並加強與94、95、96地號所有權人溝通。

(八) 都市更新處

本案於第439次審議會決議為請實施者持續溝通協調整合，並於收受會議紀錄後3個月內確認範圍後續行審議。今實施者來文表示已與另3筆地號地主協調，只差未取得同意書，於是來文向更新處申請續審。然在這過程中94、95地號所有權人仍來文陳情表示希望劃出更新單元範圍。

實施者說明及回應：

- (一) 本案就98地號部分已取得100%同意，為維護所有權人權益，期本案維持4筆土地續行審議。
- (二) 第六大道不同意是因為審核面、財務面的事情，北邊所有權人不同意是因為信託機制還有續建面的事情。實施者在事業計畫及權變計畫進行時會加強溝通。目前會先就建經公司和現在實施者搭配的銀行與北邊的所有權人加強說明，希望審議會就4筆土地續行審議，實施者再加強與北邊3筆土地所有權人溝通。

決議：

- (一) 本案原則依照中山段三小段94、95、96及98地號等4筆土地續行都市更新事業計畫相關程序，並請實施者積極與所有權人協調溝通，以加速本案之進行。
- (二) 請實施者收受會議紀錄起2個月內檢具計畫書圖送都市發展局續行審議程序。

三、**「擬訂臺北市信義區逸仙段三小段 657 地號等 10 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 蘇雅婷 02-2781-5696 轉 3065)**

討論發言要點：

(一) 財政局 黃于珊幹事 (書面意見)

1. 本案提列地質改良工程費用24,992,258元，請實施者說明依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理情形後，提請審議會審議。
2. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(10.5%)均以上限提列(共同負擔比31.64%)，請實施者說明合理性及必要性後提請審議。

(二) 地政局 沈冠佑幹事 (書面意見)

無意見。

(三) 交通局 洪瑜敏幹事 (王意婷代) (書面意見)

1. 會議簡報P. 18，建議基地車道斜坡道自臨道路之指定退縮人行空間後緩衝空間應視需求留設4.5公尺以上為原則，倘基地狹小仍應至少留設2公尺緩衝空間。
2. 事業計畫P. 10-13，地面層通往B1之車行坡道係供汽、機車共用，應以1:8比例設置為原則，另P. 10-12 B1機車停車區之淨高(2.9公尺)，請依實際使用需求再檢討其必要性。

(四) 消防局 蔡長銘幹事(書面意見)

1. 救災活動空間範圍內應能承受本市現有最重雲梯車之1.5倍總重量(即75噸)，規劃之救災活動空間範圍內有排水溝及人行道，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證認可，且檢附簽證資料。
2. 規劃之救災活動空間內含人行道，應與道路順平(高程順平無落差)，並請於圖說內標示。
3. 請確認規劃之救災活動空間範圍內皆保持平坦，無突出固定設施、障礙物、交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術或植栽等，且救災活動空間上方亦均保持淨空，無捷運高架站體及軌道、高架道路、高壓電線或其他纜線…等，不影響雲梯消防車停放及操作。
4. 本案救災動線規劃雲梯消防車自光復南路 421 巷 6 弄(6 公尺道路)順向進入及駛離救災活動空間，請確認救災動線內均保持 4 公尺以上之淨寬，敬4.5 公尺以上之淨高。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

1. 地面層開放空間鋪面建請採用防滑材質，以維護人行安全。
2. 請補充檢討地面層是否設置進排風口，倘有設置應避免朝開放空間影響人行舒適性。
3. 地面層臨開放空間之圍牆，請檢討70%透空率。另考量住宅私密性，公私領域之介面規劃請預為考量(如密植綠籬等)。
4. 請補充說明開放空間人行通道淨寬度是否達2.5公尺。

(七) 建築管理工程處 王光宇幹事

1. 本案北向日照陰影檢討，經建築師檢討符合規定，本處無意見。
2. 基地東側樹穴淨寬尚不足1公尺部分，請實施者詳加檢討以符合本市綠化實施要點規定。
3. 本案為50年0059號限制指定建築線之案件，依當時申請的建築線指示圖來看，似有個截角3公尺及範圍退縮之距離需確認，以現有建物往外去推道路中心線，或由對向內側之巷弄，由對側地界線退1.33公尺之方式，以確認6公尺道路的指定建築線位置，請設計單位再詳加檢討。
4. 有關梯廳動線一事，非建管處的審查範圍，仍提醒梯廳須超過2公尺始得計入免計容積，請再檢討確認。

(八) 黃嫩雲委員

請補充轉折、斜邊、陽臺等尺寸標示(第10-13頁至第10-20頁)。

(九) 謝慧鶯委員

1. 本案標準層平面將兩個電梯用一座牆隔開，又經過一個梯廳到達兩支樓梯，兩邊住戶須到達同一梯廳後再各自進入各自兩支樓梯的概念，就使用效能和逃生動線規劃來說，似未符分散原則且使用效能不佳，請建築師檢討說明。
2. 地下室設置之車道車行標示，請於平面圖清楚標註高程，避免理解混淆。
3. 本案規劃人行出入口與車行同側且無人行步道之設置恐有人車共道之疑慮，是否將人行出入口設置於西側，請實施者檢討。
4. 本案一樓規劃之戶數(1戶)與更新前(6戶)差異大，如未來地主在權利變換計畫階段陳情要選配一樓，屆時將涉及變更事業計畫事宜，請實施者確認。

(十) 簡裕榮委員

1. 本案各戶規劃專用電梯，經建築師回應產品規劃設計具特殊性且認為產品價

格會提升之情形下，請於估價條件特別列入。

2. 請建築師檢討將人行出入口設置於西側，以保障住戶的出入安全。

3. 本案基地僅西側留設開放空間，公益性略有不足，△F5-1建議酌減1%。

(十一) 鄭凱文委員

梯廳部分，設計單位提及梯廳為超過2公尺始得計免計容積，但依現行函釋規定，梯廳須為連續性，而本案兩戶中間梯廳有隔牆擋住，於檢討梯廳免計容積時可能僅有一處可計免計容積，請建築師檢討釐清。

(十二) 鄭淳元委員

1. 坡道部分，因本案基地較小且狹長，機車坡道如以1:8比例設置會拉長車道長度，須配合基地尺寸確實檢討，非僅表示修改圖面即可，是否可行，請實施者明確闡明。

2. 依技術規則規定，車道坡度1:6比例設置即可，但都市更新或都市設計審議案件，須視量體大小、是否影響出入、坡道是否過陡及公共安全等因素考量，須設置1:8比例坡道，而本案基地較為狹窄，同意從寬認定設置1:6比例坡道。

(十三) 楊欽文委員

本案機車停車樓層淨高是否需達2.9公尺，如設計低於2.9公尺，非建議降頂板，而是調整底板即有機會設置1:8比例之坡道，請設計單位再行檢討。

(十四) 簡文彥委員

1. 同意將人行出入口設置於西側，以保障住戶的出入安全。

2. △F5-3人行步道，提醒建築師部分灌木阻隔到原2.5公尺人行步道通行路線，其設置之必要性，請建築師檢討釐清。

3. 綠建築的分數僅達低標，請建築師注意。

4. 院落檢討部分，請實施者依土地使用分區管制之圖例詳加檢討，並清楚標示側院檢討範圍。

(十五) 遲維新委員

本案基地確實狹小，並考量實施者同意配合委員的意見修正，建議△F5-1容積獎勵同意依實施者申請，不予酌減。

(十六) 何芳子委員

考量本案公益性略有不足，△F5-1建議酌減1%。

實施者說明與回應：

- (一) 本案東側樹穴淨覆土深度，原土層深度大於150公分符合相關規定，惟基地北側確實較狹窄，考量樹木生長，故取消種植臨北側一棵喬木，改為灌木設置，僅保留臨南側一棵喬木。
- (二) 本案2戶1電梯之規劃設計係基於銷售產品上之設計考量，法規檢討無疑慮，同意後續於權利變換階段納入估價條件。另1樓部分逃生通道符合規定，將於圖面上再補充標示。
- (三) 本案地下室範圍凸出建築線一事，是因設計單位原先尚未認定建築線指定有案的現有巷或為一般現有巷，目前圖說地下室範圍凸出建築線部分已作修正，皆位於指定建築線範圍內且距離皆超過15公分，圖面北側現有巷的位置係以90年使用執照為基準，這部分會再詳加檢討。
- (四) 梯廳免計容積一事，目前本案淨寬超過2公尺才計入免計範圍，小於2公尺皆有計入容積；另梯廳其需連接電梯或樓梯才可計入免計，本案計算是以電梯出口部分計算作梯廳，於門後開啟的面積亦有連接樓梯，確實2處梯廳無連續性，但因分別有連接電梯及樓梯，故認作梯廳免計容積計算，另各戶的大門出入口，柱子內不足2公尺皆計入容積。
- (五) 目前坡道設置符合規定，本案從一樓到地下一層，因有機車車位，故以1:8比例設置，其餘樓層皆以1:6比例設置汽車道，圖面誤繕部分再行檢討修正；另依汽機車坡道建築技術規則規定，以1:6比例設置即可，除非為都審案件才會要求1:8設置；本案考量基地條件及植栽設置，汽機車道僅能以1:6比例設置，後續檢討後如可行，將儘量配合1:8比例設置。
- (六) 車道車行方向及地下室高程，依委員意見補充標示。
- (七) 目前地下一層機車停車樓層之淨高(2.9公尺)，其計算為3.45公尺扣除植栽覆土60公分及結構體25公分加上管線及覆土層，淨高最多為2.4至2.5公尺左右，後續將依委員意見儘可能提升底板並延長車道，則車道可再和緩些。
- (八) △F5-3人行步道獎勵，因本案基地較淺的條件，本案建物設計之深度為18.7公尺，於北側留足淨寬5.5公尺之通道供車行，於西側較有餘裕可留設並符合都市更新相關規定退足2.5公尺之人行步道淨空間，礙於建築設計北側無法再留設。
- (九) 同意依委員意見將人行出入口修正移設至本案基地西側。
- (十) 救災動線內之淨寬高等經檢討皆符合規定，其餘消防局意見遵照辦理。
- (十一) 本案因地質軟弱(N值=2)故提出地質改良及微型樁等特殊工法，並取得外

審單位說明確有其合理性及必要性，建議予以通過，故請審議會同意本案特殊工法之提列。

- (十二) 有關本案選配原則之合理性，一樓之5戶已與實施者達成共識，後續選配二樓以上樓層，並且已與實施者簽屬協議。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人未同意參與更新及陳情意見之溝通協調情形，請實施者持續溝通協調整合。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案北側現有巷光復南路443巷之日照陰影檢討部分是否業依建築技術規則等相關規定檢討，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另本案基地東側植栽扣除圍牆15公分後，樹穴淨寬尚不足1公尺部分，經實施者說明移除北側一棵喬木，改為灌木設置，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案基地北側為指定建築線現有巷道，是否符合「臺北市面臨現有巷道申請建築原則」；另地下室連續壁距離指定建築線未退縮15公分，經實施者說明皆位於指定建築線範圍內且距離皆超過15公分，並經審議會討論後，予以同意，後續請於圖面補充標示相關尺寸。

(三) 交通規劃部分

本案基地人行動線及車行出入口皆位於光復南路443巷且該道路東側未銜接道路，僅於西側退縮6公尺人行步道並申請△F5-3容積獎勵，及車道出入口位置及緩衝空間之檢討，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另有關人行出入口位置，請依委員意見修正移設於基地西側，以保障住戶的出入安全，順修△F5-3，地下層車道車行方向、高程及坡道設置，請依委員意見修正。

(四) 消防救災部分

本案消防救災活動空間檢討修正情形，經實施者表示救災動線內之淨寬高等經檢討皆符合規定，並經審議會討論後，予以同意，餘請依消防局書面意見修正。

(五) 財務計畫部分

1. 本案提列地質改良工程費用24,992,258元，經實施者說明依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」外審結果之合理性及必要性，經實施

者說明並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(10.50%)均以上限提列，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(六) 估價部分

本案估價報告書修正情形、更新後二樓以上均價(920,581元/坪)，共同負擔比例31.64%，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(七) 選配原則部分

本案選配原則第一點「受配人更新前持有一樓者優先選配更新後一樓」，惟更新後1樓可分配戶數(1戶)少於更新前戶數(6戶)，經實施者說明已與另5戶達成共識，並經審議會討論後，予以同意。

(八) 自提修正部分

本案自提修正調整建築物立面外觀之造型及色彩等，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意修正。

(九) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予154.35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)，因本案基地僅留設西側人行步道，公益性略有不足，惟考量實施者皆同意依委員意見修正，酌減1%，同意給予198.45平方公尺(法定容積9.00%)之獎勵額度，酌減部分經實施者說明每層樓縮減，予以同意。
3. $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)，人行出入口依委員意見修正移至基地西側，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132.30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日公布之「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。

(十) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 張○ (1) 去年七月第一次公聽會看到建築設計，立面及造型感覺比較黯淡，與附近建物較無法融合，我建議採明亮色調作更新。	1-1 實施者受任人：弘傑開發事業股份有限公司 陳玉璟 副總經理 現在立面的顏色要等到進大會審議時才能作修正，同時會將圖面讓大家看過，必須簽署同意書提送大會作自提修正審議。	有關建築規劃設計部分業經實施者說明及審議會討論，依審議會決議結果辦理，故無爭點。

(十一) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，請實施者收受會議紀錄起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。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、「擬訂臺北市中正區臨沂段一小段 507 地號等 3 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 倪敬敏 02-2781-5696 轉 3201)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃于珊幹事 (書面意見)

1. 本案財務計畫適用100年提列總表，僅營業稅依107年算式提列，按因有關都更權利變換營業稅計算，財政部109年9月14日已有最新令釋，建請實施者依110年1月15日修正之「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」辦理，採有利於土地所有權人之方式提列，請實施者說明。
2. 本案信託管理費請於權利變換計畫核定前，按實際合約及提列總表規定提列並檢附合約影本佐證，請實施者說明後，提請審議會討論。
3. 其餘109年6月23日幹事及權變審查小組會議本局幹事所提意見，實施者已修正或已說明。

(二) 地政局 徐子偉幹事 (書面意見)

1. 權變計畫P. 7-1表7-1估價結果比較表之土地所有權人應分配權利價值 910, 921, 0711元(連邦不動產估價師聯合事務所部分)應係誤植，請釐正。
2. 估價部分，連邦不動產估價報告書意見如下：
 - (1) P. 55比準地單價與P. 53不符，請修正。
 - (2) P. 86與P. 49最後推定比較價格之進位方式不一致。

(三) 交通局 蔡于婷幹事(高偉誠代) (書面意見)

P.15-18圖面標示齊東街82巷為單行道，車行方向標示有誤，請修正。

(四) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

本案係權利變換案，未涉本局權管，無意見。

(五) 文化局 江彩禎幹事 (書面意見)

本案前經本局幹事依都市發展局103年4月15日北市都新字第10330412110號開會通知單，提供審查意見，有關受保護樹木部分略以：本案地號並無列管之受保護樹木，惟由空照圖觀察基地範圍內仍有樹木，請開發單位逐一量測，並將樹籍資料(含樹種、樹胸徑、樹胸圍、樹高、照片、及樹木分佈位置圖)造冊函送文化局，以確認是否有已達「臺北市樹木保護自治條例」認定標準之樹木；又本案迄今未提送樹籍資料至本局判定，後續仍請開發單位依上述說明辦理。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事(陳韻仔代) (書面意見)

本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

1. 建築物屋頂框架建請調降至6公尺以下，以降低其量體感。
2. 為提升人行環境舒適性，基地西、南側建議以喬木間距5至8公尺規律種植。
3. 考量住宅私密性及開放空間友善性之需求，請說明1層住宅單元與開放空間介面處理方式，並請補充相關剖面圖說。

(八) 遲維新委員

1. 陳情人提及108年、109年估價越調越低部分，應屬誤解。估價師係依審查意見做全面性修正，應無就個別土地所有權人權利價值比例修正，陳情人提及更新前511地號土地權利價值太低，查更新前土地單價511地號土地(以原容積高於法定容積申請容積獎勵)，較507、512等兩筆土地略高。511地號土地各項調整率與通案無太大差異，且本案經幹事及權利變換計畫審查會議後修正之調整率，亦無不利之調整，請估價師妥予向陳情人說明。
2. 有關1樓效用比、比準戶及容積調整部分，請估價師補充說明。
3. 陳情人提及土地現值低估，更新後價值高估，土地現值低估對權利價值比例並無影響，更新前土地單價重點是相對比例；更新後價值高估有利於共同負擔比，本案更新前後並無高估、低估之情形，亦在合理價格範圍內。

4. 有關2樓管委會由1樓獨立出入口進出且動線分開，2樓住宅單元受管委會影響較低，估價師未將此因素調整亦屬合理。
5. 有關估價書面審查，請實施者檢具估價報告書三家（含修正對照表），以利檢核。

（九）謝慧鶯委員

1. 陳情人提及更新前室內面積約40坪，更新後選配單元僅剩約26坪。查計畫書內陳情人更新前建物總面積135.3平方公尺；主建物為122平方公尺（不含陽台、梯廳）；附屬建物13.3平方公尺，是否有陳情人提及室內面積約40坪等情形，請實施者妥予向陳情人說明室內面積（不含附屬建物）。
2. 有關老舊4、5層公寓辦理都市更新倘爭取1.5倍容積獎勵上限，因更新後仍無法分回原有室內面積，致更新後室內面積減少是不爭的事實。本案基地面積小，不符合臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫之適用，因辦理都市更新致更新後權利價值增加、增設電梯、停車空間等情形，仍請實施者向所有權人溝通及說明。
3. 陳情人對於更新後權利價值分配有疑義，雖本案共同負擔比僅為23.2%，較一般審議案低，仍請實施者將老舊4、5層公寓無法分回原有室內面積邏輯及事實過程說明清楚，不要讓住戶覺得不公平。審議會係就實施者檢具估價報告書應調整項目及相關權利關係人爭議等釐清，辦理權利變換計畫案審議才有實質意義。
4. 陳情人提及管委會之設立，請實施者妥予向陳情人說明更新後設立管委會之用途。

（十）鄭淳元委員

1. 依建築物無障礙設施設計規範，無障礙停車位應為公共設施，另財務計畫更新後停車位應扣除無障礙停車位，並順修財務計畫銷售總收入。
2. 陳情人提到實施者負責人無持有該公司股份及本案後續執行疑義，請實施者說明。

（十一）唐惠群委員

本案幹事及權利變換計畫審查小組會議時提到報告書檢附6家估價師事務所合約，建議以3家估價師事務所合約提列。

（十二）簡裕榮委員

因協議換戶及減少無障礙車位涉及估價報告書修正，建議於核定前函請估

價委員書面審查。

(十三) 黃嫩雲委員

1. 權變計畫

(1)表11-3 建物登記清冊（第11-4頁）：

- A. 序號1-權利種類、地號、分配基地權利範圍、共有部分（1）權利範圍、共有部分（2）權利範圍、車位編號等欄合併儲存格，另分配基地權利範圍及共有部分（1）權利範圍加總。
- B. 序號17-分配單元編號/門牌、權利種類、地號、分配基地權利範圍、層次、層次面積、雨遮、陽台、共有部分（1）權利範圍等欄合併儲存格。
- C. 共有部分（1）權利範圍、共有部分（2）權利範圍，建議可刪除「共有部分」。
- D. 序號5、7、8、9備註欄均有註2（8個車位編號），究係集中分配，宜於該序號車位編欄填寫註2（或列出8個車位編號）；或是個別分配，得檢視各該序號共有部分面積（2）的權利範圍？

(2)請補強尺寸標示（第15-3頁至第15-4頁）。

2. 估價報告書第3頁（5）請補列512地號的估價條件。

3. 殘障停車位宜參考委員意見檢討相關法規管理使用，實施者不宜從產權登記說明得分配予區分所有權人約定專用，易造成所有權與使用權不一致的情形。

(十四) 楊欽文委員

無障礙停車位不適合分配予所有權人選配，請實施者說明該所有權人是否符合身心障礙身份及本案依法是否屬應設無障礙停車位。

(十五) 都市更新處

依本市都市更新及爭議處理審議會第449次會議附帶決議：「有關協議換戶部分，核定前以不影響他人選配及共同負擔比維持不變之情況下，同意實施者檢具相關資料，授權予更新處檢視後逕予修正。」。

實施者說明及回應：

(一) 本案採事業計畫及權利變換分送，事業計畫前於106年3月核定，現在是權利變換計畫階段，本案基地面積為745平方公尺，更新單元中間為一棟5樓公

寓(共計5戶，不同意戶為3樓及4樓)。部分地主提到協議合建部分，非屬審議會應審議範疇，多數所有權人提到選配、估價、應分配價值、危老重建及無障礙車位等，實施者能體會住戶期待更高的權利價值。

- (二) 實施者於98年曾拜訪4樓住戶(簡女士)，4樓住戶表達條件要與3樓一樣就願意參與更新，從此之後再無表達任何意見，直到今日於審議會表達意見。3樓住戶(王家)從98年至今已進入第二代，對於實施者所提條件均表示無法接受、拒絕實施者所有接觸，不論怎麼約都沒用，很慶幸(王先生、王小姐)於今年3月願意與公司面對面溝通，對於估價不公及希採協議合建等，回復均依審議會決議辦理，但住戶仍在意應分配價值。無論是選配、應分配價值、估價、共同負擔等實施者均願意至府上說明及溝通協調，倘地主願意提出更換選配，實施者均願意就已選配戶別與住戶協議換戶，並依相關規定辦理差額價金找補。
- (三) 本案選配期間為108年10月30日至108年11月30日，選配期間後剩餘2~5樓，故本案公開抽籤住宅單元為2~5樓。
- (四) 本案2樓為兩面採光、3樓為三面採光，2樓就採光部分已有價格考量及下修；另2樓就面積部分(面積約20餘坪，較符合臺北市價格區間)已有價格考量及上修，合併後價格部分，於109年3月公辦公聽會實施者回應合併前價格為245.5萬；合併後價格為263萬，後係依委員意見修正合併後價格修正為267萬。
- (五) 本案框架高度應為5.8公尺，另更新後已規劃4棵喬木，故無法將樹距拉大及1樓住宅規劃樹籬及花台增加私密性。
- (六) 本案共同負擔比為23.2%，營業稅建請審議會同意以107年版營業稅提列。
- (七) 本案更新單元範圍內511地號土地權利價值，前經幹事會審查後估價已提高，且土地估價條件、容積調整率業依委員意見補充說明。另更新前1樓調整率已補附相關資料於附錄。
- (八) 本案更新單元範圍外毗邊建案同為實施者興建，規模為本案兩倍多，且沒有辦理建築融資，所有權人均清楚實施者財力及資源。
- (九) 管委會空間依建築技術規則屬免計容積部分，亦是為所有權人爭取容積，倘取消管委會將損及所有權人權益。
- (十) 有關信託管理費，會於權利變換計畫核定前依提列總表規定檢具信託合約。

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及陳情意見之溝通協調情形，請實施者持續溝通協調整合。

(二) 財務計畫部分

1. 本案財務計畫修正情形，以及信託管理費依報價單非以實際合約影本佐證，經實施者說明於權利變換計畫核定前檢具信託合約，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案財務計畫適用100年版提列總表，營業稅依幹事及權利變換小組審查會議意見修正為107年版提列總表計算公式，有關所有權人是否知悉財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令內容和計畫書提列營業稅方式，以及實施者是否評估改採100年版營業稅，經實施者說明本案共同負擔僅為23.2%，希依幹事及權利變換小組審查會議意見維持107年版營業稅，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

本案二樓以上均價為90萬0,432元/坪及估價報告修正情形，共同負擔比23.20%，請依委員及幹事意見修正。

(四) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 郭○○(當事人) (1)與四樓對照，一樓(不含地下室)更新前土地權利價值太低，僅為四樓的115.1%，遠低於市場平均138.4%(資料來源：好時價分析新北市累積近30萬筆實價登錄交易資料 https://estate.ltn.com.tw/article/6989)，一樓長期出租給公司使用，估值未合理反映此地段的商業價值。另依東綺建設98年3月提供之三家公司鑑價，一樓與四樓效用比為120-130%，考慮此案忠孝東路華山周邊一帶十年來已更為繁	1-1 東綺建設股份有限公司：許晉嚴總經理 (1)補償金係用提列標準提列。 (2)提前一個月租屋解約金補償，仍依提列標準檢討。 (3)係用提列標準提列。 (4)係用提列標準提列。 (5)更新前郭家兩個人總價值大概七千多萬，什麼時候領，待核定後一個月內可以領取。最後依據權利變換條例規定實施。 (6)參加權利變換要分配5.6樓，如果你們真的有需要實施者願意去作協調。 (7)雙方約定無法繳納差額部分；實施者回覆：相關價值分	有關權利變換及估價部分，請依委員及幹事意見修正，予以確認。另有關於解約金，非屬審議會審議權責，予以確認。另有關於拆遷補償費、拆遷安置費請實施者依都市更新相關法令規定辦理。另有關於人民陳情、選配部分，請實施者加強溝通協調。

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>榮，一樓效用比應為 130% 以上方屬合理。</p> <p>(2) 補償金應包括更新前一樓專用庭院有雨棚平面停車位的價值，其金額應至少與更新後 B1 大停車位價值相當才合理。</p> <p>(3) 一樓及二樓長期出租，提前解約金 (1 個月租金) 應獲得補償。</p> <p>(4) 所有補償金應於騰空點交房屋時以即期支票支付。目前補償金發放時程中僅規定應於預定公告拆遷日起 30 日內限期搬遷點交，卻未說明補償金發放時點。</p> <p>(5) 安置費 26 個月與眾多都更案相較偏少，但考慮也可能提前完工，安置費應持續到完成交屋日 (並於每月第五日前匯入指定帳戶，不足一個月時，以實際日數計算)，才公平合理。</p> <p>(6) 如果參與都更但不願參加分配，請問現金補償總額多少，發放時點是什麼時候？</p> <p>(7) 如果我們能依照未來核定後的權利變換計畫得到分配，我們請求分配 6F-A 戶 (郭○○) 及 5F-A 戶 (郭○○)，並分配地下一樓 16 號停車位 (郭○○) 及 15 號停車位 (郭○○)，列入正式分配表。108 年 12 月代為抽籤剛好抽到 4 樓和 4 號車位及 3 樓露台最大戶，另</p>	<p>配及房屋選配，皆依據權利變換機制去做繳納差額找補。</p> <p>(8) 提供相關資料至個人 EMAIL；實施者回覆：可以會後提供 EMAIL，相關資料會寄送給郭女士。</p> <p>(9) 行政作業加強，我們會改進。</p> <p>(10) 是否可以提供三家估價師報告；實施者回覆：可以下周提供寄給你。</p> <p>(11) 是否可以改為危老重建，實施者回覆：非由實施者可以決定的。</p> <p>1-2 連邦不動產估價師事務所：連琳育估價師</p> <p>(1) 樓層別效用比，1 樓樓層效用比為 120%，我們是調查附近的 1 樓的價格成交價格約 76-83 萬/坪，通常為 1.15 到 1.25 倍，1 樓決定的樓層效用比為 120%，加上所有權人 1 樓的面積為 36.91 坪、4 樓面積 39.64 坪，因此會有最後結果的差異。</p> <p>1-3 連邦不動產估價師事務所：王志瑛估價師</p> <p>(1) 2 樓 C、D 戶有考量通風採光，各修正 -1 及 -2%，因為面積較小，有考量總價修正，因此單價較高。</p> <p>(2) 露臺因為有約定專用，是以 1/4 價格作評估，露臺價格為 21.8 萬/坪。</p> <p>1-4 李文勝建築師事務所：蔡士民經理</p> <p>(1) A 戶儲藏室使用是否有任何限制，本案儲藏室依據建築技術</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>98 年 12 月在【劃定臺北市中正區沂段一小段 495-2 地號等 10 筆土地為更新單元】都市更新計畫案中東綺建設代為抽籤結果也是 4 樓和 3 樓，顯示代為抽籤結果不能採信。</p> <p>(8) 如果因為先前不合理的萬年契約，拿到的金額小於核定後應分配權利價值，則希望分配 5F-A 戶（郭○○）及 2F-C 戶（郭○○），並分配地下一樓 16 號停車位（郭○○）及 15 號停車位（郭○○），否則無力繳納鉅額差價。</p> <p>(9) 2F-C 戶和 2F-D 戶每坪單價太高，應有通風採光不佳及視野景觀不佳調整，目前每坪單價高於 3 樓，又高於 2F-B 戶（邊間採光較佳）實不合理。</p> <p>(10) 3F-A 露台雖約定專用，但樓層低，無景觀可言，使用用途又是十分有限，價格卻高於 100 萬元，極不合理。</p> <p>(11) 請說明更新後 A 戶儲藏室是否有任何使用限制，與一般臥室是否有任何差異。</p> <p>(12) 反對屋頂花園之規劃，以減少未來維護成本，或至少約定由十樓專用，使用價值計入十樓的總價。</p> <p>(13) 由於本人（郭○○）外派海外工作並經常出差，煩請未來所有文件含附件請同時</p>	<p>規則檢討，可設置當層樓地板 1/8，使用可依住戶需求自行調整。</p> <p>(2) 屋頂是否可不用綠化，台北市建築物及法令綠化要點，需要綠化 1/4 面積或女兒牆需要作 1/4 綠化，本案亦有申請綠建築標章，1 樓因有需要退縮人行步道及救災活動空間，綠化面積不夠，所以屋頂需要作綠化。</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>透過電子郵件 kuosutsen@mailbox.org 寄送一份，以利即時處理。</p> <p>(14)光碟檔 000(page10)填表日期是 108.12.30 但表內有 109 年的開會日期和文號，行政作業品質有待加強。</p> <p>(15)希望實施者提供三家完整不動產估價報告，增進資訊透明。</p> <p>(16)是否可改行危老重建。</p>		
<p>2. 王○○(代郭○○)(當事人)</p> <p>(1)101 年 3 月有與實施者簽約，後來看光碟內容(權利變換計畫內容)，覺得合約簽署內容不公平，希望政府單位可以協助我們被公平對待，希望可以照光碟裡面的資料分配給我們。</p>	<p>2-1 臺北市都市更新處：宋旻駿</p> <p>(1)本案實施方式為權利變換，後續依據實施者提供資料辦理。</p> <p>2-2 東綺建設股份有限公司：許晉嚴總經理</p> <p>(1)實施者回覆：依據權利變換程序辦理，至於私下的私權，是跟公司的協議，已有跟公司反應，後續會有專人與郭媽媽聯絡討論。</p>	<p>所提意見非屬審議會審議權責，予以確認。</p>
<p>3. 王○○(當事人)</p> <p>(1)</p> <p>①對於東綺建設(股)公司在若干年前利用”都更”這個議題，先行向銀行融資購得周邊土地，再予以整併茲意圈地及派員一直來遊說都更，並信誓旦旦說：此土地將辦理都更；本公司非要不可。並派員王世平先生在本人住家樓梯間徘徊與監視，經本人發見並嚇斥其離開。讓本人及家屬至今每天都感到非常害怕及恐懼外，建商非要都更手段竟然會在我家上演？</p>	<p>3-1 東綺建設股份有限公司：許晉嚴總經理</p> <p>(1)</p> <p>①溝通協調事宜：辦理都市更新過程中，每一個法定程序都有通知紀錄，但電話拒接、掛號信遭退回、公聽會、公開抽籤及協調會皆不來，卻一再表述公司未盡到溝通責任，實施者誠懇表示想要做良性的溝通，另關於房屋分配、車位、找補等意見，公司皆願意隨時為地主說明，針對更新前後估價、房屋、車位選配及應找補之差額價金做詳細說明，也希望臺</p>	<p>有關權利變換及估價部分，請依委員及幹事意見修正，予以確認。另有關人民陳情部分，請實施者加強溝通協調。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>②公聽會中，本人所提問的一些不合理情事(如房屋分配、車位、找補…等)，當時東綺建設(股)公司許總經理於公聽會中都說:會..會..會再跟住戶協調。之後仍一樣，許總經理也都擺爛不理，未曾有任何溝通及協調，然後程序照走，毫無誠信可言。建商委派總經理級主管在公聽會回答都可事前事後不同套，這種建商是要如何託付?</p> <p>③”東綺建設(股)公司”負責人沈奇宏於該公司所持有的股份是”零”，而股份是由孫銘中及李慧英和陳秀玉所持有。試問：如果給東綺建設(股)公司承辦，萬一倒閉，我們這些原住戶是該找誰呢?</p> <p>④若要建上千萬住宅，建築成本每坪 13 萬是否過低?對於上述疑問，該公司許總經理於會中(2020 年 4 月 6 日)僅就回答其建築成本若從 13 萬/坪，拉到 18 萬/坪，同意但會令其該公司多負擔 5 千萬而有所抱怨，對於其他疑慮也並未詳加說明。最後，該公司許總經理於公聽會(2020 年 4 月 6 日)中曾表示:若該地號住戶不同意都更，他們也可以把我們所屬地號劃出圈地以外。既然如此又為何纏煩?本人覺得此建議</p>	<p>端能主動來電說明方便拜訪的時間與地點。</p> <p>②地主權變之權利價值分配不公：王先生反應權利價值之房價估價過高及造價過低，本公司僅依都市更新權利變換實施辦法辦理，審核尚須經審議會專家學者公開公平審議核定為準。</p> <p>③以上說明，希望今日藉由臺北市都市更新處舉辦之聽證會，臺端能直接告知方便拜訪的時間與地點，亦或聽證會結束後讓公司為您做詳細的說明，並將會議紀錄提供臺北市都市更新處。</p> <p>(2)本案抽籤都是公開透明，都有依據相關法令規定辦理。</p> <p>(3)511 地號劃出都市單元外，係需要透過審議，不是我個人可以決定。共同負擔相關的房屋造價係由提列標準提列。</p> <p>3-2 連邦不動產估價師事務所：連琳育估價師</p> <p>(1)針對土地價格做說明，本案土地住 3，容積率 225%，本案 511 地號有原容高於法容，整宗土地平均容積率，為 234.83%，土地單價 248 萬/坪，511 地號單價為 245.5 萬/坪，比另外 507、512 地號單價高。本案更新前土地價格係依比較法跟土地開發分析法而得，係屬於合理。</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>甚好，祈望別再叨煩。都更處應採納此意見，好讓住戶們好生居住。</p> <p>(2)更新前土地估價賤估。</p> <p>(3)請實施者可以把我個人單元劃分出更新單元。</p> <p>(4)自上次的公辦公聽會，實施者說要與我們接觸協商，但至今都沒有來做接觸。</p> <p>(5)抽籤分配，不夠透明公開透明化。</p>		
<p>4. 游○○(代游○○)(當事人)</p> <p>(1)房屋的屋況非常差，房屋已經花了非常多費用做修建，想問實施者是否有相關的補償。</p> <p>(2)房屋已有傾斜，管線及電線都已經老舊，除了自身危險，也擔心住戶的安全，希望我們的權益是公平公正的，不希望我們的分配是低標。相信政府透過政府的公平審議，可以快速地進行改建。</p> <p>(3)接下來的期程？實施者有沒有期程的規劃。</p>	<p>4-1 東綺建設股份有限公司：許晉嚴總經理</p> <p>(1)裝修的補償，會依據共同負擔提列的補償，有建物的拆除補償及安置的補償等。</p> <p>(2)所有權人的分配，係依據權利變換共同負擔比率，如果共同負擔拿的越低表示對地主越有利，本案共同負擔比率為 23.2%，相信實施者這邊係有表現出誠意。共同負擔費用亦會透過審議會，審議合不合理。</p> <p>(3)本案下一階段就是審議會，至於後續尚有所有人未同意，後續的期程，較難以預估。</p> <p>4-2 臺北市都市更新處：宋旻駿</p> <p>(1)本案的聽證會做成紀錄，後續實施者會依據聽證紀錄納入提會資料，更新處後續會排審議會時間。</p>	<p>有關人民陳情部分，請實施者加強溝通協調。</p> <p>另有關加速審查之意見，請相關單位依法辦理，予以確認。</p>
<p>5. 郭○○(當事人)</p> <p>(1)土地面積一樓庭院沒有算到，樓上陽台有算到為何我的庭院沒有。</p>	<p>5-1 連邦不動產估價師事務所：連琳育估價師</p> <p>(1)上次權利變換小組委員也有特別關切這個問題，估價條件</p>	<p>有關權利變換及估價部分，請依委員及幹事意見修正，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(2)為什麼 2b 邊間是通風採光良好的，為什麼每坪價格比 2c 還有 2d 低很多。</p> <p>(3)依權利變換計畫計算找補，但不依權利變換分配，是這個意思嗎？我簽約係用 10 年前的權利價值認定，分配權利卻用 10 年後的價格。</p> <p>(4)抽籤確實是沒有參加，不代表是可以不公正。10 年前抽到 3 樓及 4 樓，為什麼 10 年後代為抽籤仍為 3 樓及 4 樓，還有為什麼這些未參與選配的住戶都是剛好抽到 2-4 樓，實施者的戶別的關聯戶剛好都是在樓上樓層。</p> <p>(5)知識不對等，沒有專家學者幫忙把關，我們很害怕跟實施者簽下不利的條件。</p>	<p>的第四點，511 地號上的區分建物，未辦理陽台補登的情形，依據權狀登載主建物面積都是 122 平方公尺，只有四樓有辦理陽台登記，為 9.05 平方公尺，故 2-3 樓依據通案原則，檢視使照竣工圖(64 使第 0002 號)，確實 2-3 樓有標示陽台，但 1 樓並未有陽台或平台標示。於估價條件上，如果陽台沒有補登，都可以視為有陽台，我們依據使照竣工圖(64 使第 0002 號)去做權利價值評估，因權變小組的委員怕影響一樓權益的價值，故請實施者再委託代書，去確認一樓陽台的部分，確實使照圖 64 使第 0002 號沒有標示。</p> <p>5-2 連邦不動產估價師事務所：王志瑛估價師</p> <p>(1)2 樓 b 戶是 1+2 樓總坪數為 78 坪，總價為 7500 萬，C 及 D 戶他們總價為 3500 萬，相差價值是差 1 倍多，所以面積的部分我們還是有向下修正，所以單價 c 及 d 戶單價較高。</p> <p>5-3 東綺建設股份有限公司：許晉嚴總經理</p> <p>(1)本案都是依據權利變換機制，所有權人依據應分配價值，去選配房屋及車位並做差額找補，至於私約的部分跟權利變換選配無涉，這部分還請郭小姐與實施者專人聯繫。</p> <p>(2)針對選配程序的部分都有依據相關規定，都有寄送相關通</p>	<p>另有關協議合建合約，非屬審議會審議權責，予以確認。</p> <p>另有關拆遷補償費、拆遷安置費請實施者依都市更新相關法令規定辦理。</p> <p>另有關人民陳情、選配部分，請實施者加強溝通協調。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>知，並且有選配期限。如不在期限內提供選配意願調查表，則依法公開抽籤程序辦理。</p> <p>(3)一路上專家學者都有把關，把關到我們的共同負擔僅有23%。</p>	

- (五) 同意本案都市更新權利變換計畫修正後通過，另因涉及估價及權利價值修正，請於核定前轉請估價委員協助書面審查。請實施者收受會議紀錄起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。