

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 378 次會議紀錄

108 年 6 月 28 日府都新字第 1083006520 號

壹、時間：民國 108 年 6 月 14 日（星期五）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、修正本市都市更新及爭議處理審議會第 369 次討論提案（二）「擬訂臺北市萬華區萬華段二小段 268-2 地號等 35 筆(原 34 筆)土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案」會議紀錄(承辦人：更新事業科 林雯萱 2781-5696#3060)

修正前：

決議：

（一）建築規劃設計部分

本案位於板南線限建範圍內，請實施者依捷運局意見辦理。另消防救災活動空間及裝卸停車位部分，請依幹事意見修正。

（六）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122.03平方公尺（法定容積2.44%）之獎勵額度。
2. Δ F3（更新時程之獎勵容積）同意給予350.79平方公尺（法定容積7%）之獎勵額度。
3. Δ F4-2（協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積）原則同意給予206.10平方公尺（法定容積4.11%）之獎勵額度，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。

修正後：

決議：

(三) 建築規劃設計部分

本案位於板南線限建範圍內，請實施者依捷運局意見辦理。另消防救災活動空間及裝卸停車位部分，請實施者補充說明係依本案都市設計審議決議辦理。

(六) 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122.03平方公尺 (法定容積2.44%) 之獎勵額度。
2. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予350.79平方公尺 (法定容積7%) 之獎勵額度。
3. △F4-2 (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 原則同意給予206.10平方公尺 (法定容積4.11%) 之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。並請實施者應於囑託登記時，一併完成道路用地移轉登記之程序。

決議：經大會表示無意見後同意修正。

柒、報告提案：

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) 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。

(二) 地政局 洪幹事于佩(書面意見)

無意見。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

本局無意見。

(四) 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。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

本案後續如涉相關都審變更設計事宜，請依更新審議會決議及「臺北市都市設計及土地開發許可審議規則」第 8 條規定辦理後續。

(六) 遲委員維新

估價報告 P. 27 比較標的一公設比修正率大於不動產估價技術規則之上限規定，雖實施者說明本案產品特殊性，但旅館與套房產品差異仍無法說明調整率可超過技術規則 15% 調整上限之規定，本案因價格日期為 102 年，當時的實價登錄應已有套房產品案例，因此，建議估價師更換估價報告書比較標的一案例；另本次 2 樓以上均價修正應屬合理，建議估價師修正估價報告後，再送都更處轉請估價委員檢視。

(七) 蕭委員麗敏

1. 前次審議時有提到公設比問題，致本案公設比調整率大幅調整，而在本次修正說明提到因建物重新規劃，公設比已大幅降低，已接近市場公設比行情。因此，估價公設比調整率已有修正，但此部分仍有兩個問題：

(1) 估價師在店面的公設比調整率仍有超過 10% 的大幅修正。

(2) 店面公設比在估價報告書上載明仍有 41.37%，是否確實符合市場店面公設比行情，建議估價報告外，實施者在回應綜理表之內容上仍要就案例進行比較說明。

2. 同意估價師回應說明旅館公設比較高之原因，惟因現行估價已將旅館以房間視為一個單元個別比較，對於本案旅館公設比部分已無意見，但仍就本案一樓店面公設比過高之修正結果，建議請估價師再檢視修正。

(八) 謝委員慧鶯

本案是否有就旅館專用公共設施，店面與其他使用組別的專用公共設施分別攤算公設面積，因 1 樓店面修正後公設比過高似較不合理，建議實施者再說明 1 樓店面所攤算的公共設施項目，及是否有攤算到飯店的公設？委員對於旅館因公共設施面積較多，其公設比較高認屬合理，但 1 樓店面不應攤算到旅館專用的公設，這部分再請實施者再確認。

(九) 詹委員勳敏

建議請實施者依民法規定列出 1 樓店面所攤算之公共設施，以利委員審視。

實施者回應說明

(一) 本案估價將依委員意見檢視修正，以符合估價技術規則規定，修正後估價報告書依委員建議再委請都市更新處轉請估價委員檢視。

(二) 本案已重新檢視相關案例修正公設比之合理性，目前平均公設比已下修為約 41%，主要仍因本案產品較為特殊，除地下層開挖至 6 層外，另規劃旅館，

旅館設施之公共空間較一般產品高，公設比一般也多超過40%，如內科案例，其登記完成後公設比也多在40%以上，本案目前修正後公設比下修為41%，應仍屬在旅館和商辦大樓案例之公設比合理範圍內。前次審議時公設比最高約為59.49%，係考量3樓均為旅館之大廳與餐廳，故於產權面積攤算上將3樓整層均視作旅館之公共設施，本次修正也考量3樓有部分計算容積，並調整產權面積攤算結果，因此，本次修正後之公設比大幅下修12%，以上說明。

- (三) 本案店面公設比已修正為41%，是參考近期在內科已實際興建完成之商辦大樓案例，其公設比確實也大於40%，本案雖基地面積不大，但因有規劃旅館，故共設置4個電梯、2支樓梯，梯廳面積相對也較一般個案大，且本案地下開挖至6層，致本案的公設比較一般個案偏高一些，但與其他實務上案例比較，也仍屬在合理之範圍內，而本案也再檢視共有、專有部分的面積，均已作合理的分配，並沒有將共有部分另作調整，另坡道平面車位8.56坪、機械車位面積4.97坪，均也符合市場實務經驗值，僅因本案產品特殊、地下開挖層數較多，公設比相對也高於一般個案。
- (四) 本案1樓、2樓金融保險業，及8樓以上一般事務所其公設確實是攤算大公部分，而旅館則是有其專屬的旅館公設，故兩者所需攤算之公設已有拆分計算，而旅館的公設比為47%高於本案其他樓層也是因其本身專有的公設面積較高。因此，本案已明確區分旅館專用公設，其他金融、辦公室專屬公設，故1樓店面並未攤算到旅館的公設，其攤算到公設面積部份均屬整棟建築大公部分(已不含飯店專屬公設)，如梯廳、門廳、機房、地下室等。另因市面上多數產品地下開挖約到3層，而本案是地下開挖6層，因地下室並未計入容積，而計入公設計算，以致本案1樓金融保險業之公設比為41%，但實際面積與樓上層並無太大之差異。
- (五) 依委員意見辦理，後續修正將檢附單線圖、測量成果圖供估價委員書面審查參酌。

決議：

- (一) 本案前經108年4月8日第370次本市都市更新及爭議處理審議會審議決議「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。」爰本案二樓以上均價由原1,161,333元/坪修正為1,258,974元/坪之估價報告書修正情形，及綠建築系統總得分

檢討結果，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

- (二) 另請依委員意見更換估價報告比較標的案例，及就1樓店面公設面積攤算項目內容詳列說明後，檢送估價報告予都市更新處，轉請估價委員書審確認，若有必要再提請委員會確認。

捌、討論提案：

一、「擬訂臺北市信義區永春段三小段22-7地號等3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 2781-5696#3074)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，遲委員維新已依臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第13點規定，自行離席迴避。

(二) 財政局 許幹事珍妮 (書面意見)

1. 鑽探費用以合約金額354,753元提列，高於提列標準225,000元，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議。
2. 事業計畫表15-3、權變計畫表10-3營建費用估算表，管理費依工程造價要項規定格式(建築工程費用+機電工程費用)×10%，金額核計應為26,025,458元，請釐正。
3. 事業計畫表15-8現金流量表中稅捐總計金額欄誤植為6,245,985元，請釐正，各期分配數亦請一併釐正。
4. 事業計畫P.15-6及權利變換計畫P.10-6，營業稅及風險管理費金額之文字說明與計算式之數字不符，請釐正。
5. 其餘幹事複審所提意見已修正。

(三) 地政局 李幹事汪穎 (書面意見)

針對估價報告書無意見。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

本次因地下室開挖面積減少，原規劃48戶住宅及配置43席汽車停車格，調整為40席(50戶住宅單元)，所設之停車位是否滿足基地開發所衍生之停車需求，滿足1戶1車為原則；本案實施者僅說明已滿足原住戶停車需求(36戶、31席汽車停車位)，請補充說明40席車位是否滿足50戶停車需求；餘本局無意見

(五) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

規劃之 2 處救災活動空間與植栽位置部分重疊，請確認各處之緊急進口、替代窗戶或開口所規劃之雲梯車操作空間範圍內應保持平坦，亦無突出固定設施，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

報告書第 11-2、11-4、11-7、11-12 頁，於登山入口處兩側圍牆為實體圍牆且高於 2 公尺，與報告書第 10-26 頁圍牆設計圖說不同，請再釐清說明本案設置圍牆的位置及型式。

(七) 建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 事業計畫 P. 10-9 提及依據北市都建字第 10263672300 號法規小組會議決議，檢討院落深度跟高度比，此部分無問題。對照事業計畫 P. 10-12 依建築技術規則第 164 條，3.6:1 陰影檢討係採用另一方式，是否亦有相關會議紀錄、函釋或案例，倘有，請補充檢討方式之依據。倘無，建議與 P. 10-9 的院落檢討方式一致。
2. 請標註清楚圖面陽台之樣態 (例如:計入建築面積的陽台、陽台(法定空地)或虛線表示為上方投影無空間名稱)。此部分牽涉是否計入建築面積及影響財務計畫。
3. 地面層停車部分無問題。

(八) 虞委員積學

本案 3.6:1 陰影檢討依建築技術規則是垂直建築線與院落檢討認定方式不同，建議再確認 102 年 6 月法規小組會議決議，是否以囊底路前 6 米道路延伸作為建築線來檢討院落深度跟高度比，並請建築師與建管處確認檢討方式。

(九) 鄭委員淳元

停車位以滿足一戶一車位為原則。原住戶部分之需求已說明，惟原住戶以外尚有 14 戶 9 席車位未來是否滿足需求，請實施者再補充說明。

(十) 黃委員嫩雲

權變計畫：

1. 請標示尺寸(第 6-9 頁至第 6-16 頁)，餘請自行檢視。
2. 地籍整理用語:一、地界整理計畫第二段第三行「後地號『合併』成 1 筆，及表 17-1 地籍整理計畫表第 4 欄更新後『合併』暫編地號，請將合併更改為「地籍整理」。

3. 整理後土地持分合不等於1:表17-2土地登記清冊表，土地更新變動情形/所有權部/權利範圍萬分之7246，加上車位標示/土地權利範圍萬分之62；再加上表3土地登記清冊(實施者)土地更新後變動情形/所有權部/權利範圍萬分之2719，是萬分之9965，合計不等於1，請檢視(第17-5頁至第17-6頁)。

4. 表4建物登記清冊:

- (1) 標示部/陽台，以序號 1，2F-A1 陽台 8.21 m²(第 17-7 頁)，對照二層平面圖(第 6-10 頁)，是陽台加工作陽台面積，提醒「工作陽台」是不計面積，請檢視。
- (2) 標示部/公設部分(共「用」部分):2270.12 m²，請將「用」字改為「有」。
- (3) 所有權部/權利範圍，以序號 1，萬分之 194 似為土地持分 193 加車位/權利範圍萬分之 1，致使合計無法計算(第 17-11 頁)；所有權部/權利範圍，應指建物權利範圍，非土地權利範圍。
- (4) 所有權部/權利範圍，以序號 13，有 3 位所有權人，請寫出各持分，餘請自行檢視。

5. 表17-5更新前與更新後之「設定權利範圍」均有誤，請檢視。

(十一) 詹委員勳敏

1. 事業計畫之選配原則，應載明差額價金找補應依權變計畫核定數額做找補，與第一次公開銷售價格無關聯，請修正。
2. 權利變換計畫P.15-1中「本案22-14地號土地所有權人應分配價值為…未達最小分配面積..」，與本案未達最小分配面積不符，請說明。

(十二) 黃委員志弘

考量本案坡地開挖，不論是興建期間或完工以後，及坡地開挖所產生之財務負擔等等，建請委員會同意以法定停車位作為其停車位之需求。不然這地方，不管是施工或是對於地質可能之危害，都非我們所樂見的。對於本基地的地質有較輕的擾動是比較好的抉擇。

(十三) 謝委員慧鶯

1. 實施者簡報時表示本案為自力更新之案件，惟事業計畫P.15-8提及之經費來源與實施者陳述不同。報告書的相關文字內容應與實際之實施方式相符合，成本收入分析需一併調整。
2. 本案提列8%的風險管理費，惟實施者簡報內容表示係由所有地主拿土地抵

押去借款，借款人為地主，非實施者，此情形下風險管理費如何分配，應於財務計畫詳細說明。一般情形，若以更新會做實施者，係以預算制提列，預防未來產生成本或售價之變動與原來的計畫不符的預備金。實際上結算後該如何分配，應於財務計畫說明較為合理。

3. 計畫書應與事實相符，若本案均為地主出資興建，實施者應不會分配到未來的房地。請實施者於計畫書敘明權利變換階段實施者是否會分配到折價抵付的房地，未來銷售房屋時之名義人為何？建經公司與地主是否有契約約定處理折價抵付房地？
4. 若本案融資的主體為地主，後續卻由實施者分配房屋，實施者是否為融資保證人？未來地主還款來源來自於實施者處分折價抵付的房地，但實施者並非借款人，若實施者銷售房屋卻不償還銀行貸款，銀行只能拍賣地主房地。實施者帳面上為無償取得房地，此部分請實施者再與會計部門討論。另事業計畫及權利變換計畫內容均須經市府公告實施，既本案由地主共同舉債支付更新成本，折價抵付的房屋又分配在實施者名下，實施者應承諾其分配所得應優先償還地主融資等，並於報告書中載明。
5. 權利分配清冊部分，既然本案所有成本皆由地主向銀行舉債支付，其應分配價值不應扣除共同負擔，否則實施者無支付任何成本，即取得27%左右的房地，財務計畫邏輯較不合理。
6. 權利變換計畫公告以後，找補價金即為固定金額之數字，至於私契如何約定是另一回事，包括未來銷售高於估價價格時，信託契約亦可作約定。若為地主自行出資，未來折價抵付是透過實施者協助銷售取得資金償還銀行，此部分需於事業計畫及權利變換計畫內將架構載明清楚。地主選配若都在應分配範圍內，無超額選配，即不涉及市價找補之問題。另與銀行簽信託契約時，建議將實施者與地主之私契作為信託契約的附件，從專戶結算的邏輯去控制私契，能較合理呈現。

實施者說明及回應：

- (一) 有關所有權人欲退出都更案已為103年的事情。該所有權人表示希望實施者能承諾未來能選配頂樓。經實施者向所有權人說明，因容積還需經大會審議始能確定，若容積有被調整，建築規劃設計也會配合調整，所有權人現已同意，後續已無意見。
- (二) 有關3.6:1陰影檢討及院落檢討方式均符合規定，後續將與建管處溝通確認。另陽台將再明確標示。
- (三) 有關消防局的書面意見，兩棟基地剛好面臨圓形囊底路，囊底路原則是平

的，經過實測無高低差。消防局的8公尺x20公尺放置於囊底路上，停消防車的位置是無障礙物的，亦均可救護到兩棟。

- (四) 基地南側部分有擋土牆，一邊為75公分一邊為1.2公尺，上面部分為簍空，後續再補充剖面說明。
- (五) 對於一戶一車位的部分，因為基地形狀關係，車位無法完全滿足一戶一車位，以地下開挖三層情況僅勉強能滿足法定停車位的數量。另調查住戶選配意願時，蠻多住戶無停車位之需求。故考量地下室開挖樓層時，不考量繼續往下開挖。另前次審議會與本次審議會地下層平面最大的差別，為地下室開挖距離地界線均多退縮2公尺，已減少地下室開挖約10%，且地質亦不適合深層開挖。至於9席車位是否能滿足銷售的14戶需求，基地內原住戶分配面積大多20-30坪，依據原住戶選配的車位比例，剩餘單元與車位比例是符合的。
- (六) 本案基地地質複雜，本案委託鑽探公司不只做鑽探工作，也擔任水土顧問，經過相當嚴謹的會勘。希望委員會能同意以契約金額提列鑽探費用。
- (七) 計畫書之呈現，因為都市更新條例僅得由股份有限公司或是更新會擔任實施者，故以一般實施者的方式來做條文敘述，無法清楚的明示實施者為管理型的實施者或是所謂的代理實施。故不論是財務計畫或是經費來源均以通案方式描述。本案為自建案，實際支付金額均以與廠商簽約的金額認列，未來收入也是以實際房地產的銷售做為結算依據，計畫內容所提列的金額都是作為向銀行貸款的項目金額參考。風險管理費提列的原因是財務計畫項目並無包含所有自建案可能會支出之項目，例如建經公司協助融資的費用，額外外包的部分是不能顯現於計畫書中，故必須以風險管理費及人事行政管理費做支應的依據。風險管理費的提列主要還是發包金額如果比實際提列金額高，會有銀行貸款認列的依據。例如營造費用依據建經公司最近發包的經驗，本案基地位置和量體，無法以提列標準的金額去發包，這些須均以風險管理費進行支應。未來如果提列的費用銀行無動撥，就不會回到住戶需負擔的成本中。本案亦可配合以自建案方式修正。
- (八) 先前與住戶協議時，一般實施案與管理型實施者在權利義務上有不同，實施者與地主有簽訂代理實施契約，就不同權利義務進行規範。本案實施方式以住戶全額融資，但選配上仍以扣掉成本之應分配價值進行選配，主要是之後餘屋銷售能夠回沖與銀行貸款金額，不會產生負債。選配上還是以住戶扣除共同負擔的價值進行選配，餘屋的部分會掛於實施者名下協助地主進行銷售。實施者亦有其他案子進行代理實施，契約書上均有明示為協助住戶進行銷售還款。
- (九) 有關於地主借款以實施者分得房地給付償還，涉及實施者與地主私契，由於

先前受限於都更法令規定呈現計畫書，後續將配合修正計畫書，以符合實際之方式呈現。

- (十) 選配原則部分，之前在操作自建案時，發現價格估出來跟實際價格會有差距，實際售價有機會高於估價師的估價價格。倘以現在的估價價格選配，在社區的利潤上會有影響，故會有超過應分配的差價計算方式，最後補貼回來的差價是補貼社區整體收入。
- (十一) 最小分配單元價值部分，目前金額已經變動，後續將以現在的最小分配單元價值作修正。
- (十二) 實際執行方式，應分配應不扣除成本，因所有權人係與銀行作全額貸款。但我們可以想成說，雖然應分配是不扣除成本，但也可約定超過扣除成本的應分配價值，以差價來計算，也是社區跟實施者私下的約定。計畫書中呈現的問題，後續將依詹委員意見做調整，以私下約定方式處理。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案於255次審議會後自提修正版本之建築規劃設計、財務計畫提列費用差異、共同負擔比增減情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案地面層停車及一樓陽台等是否業依相關函釋檢討，經實施者說明並經審議會討論後，地面層停車部分予以同意。另有關陽台標示、3.6:1陰影檢討及院落檢討方式，請依委員及建管處幹事意見修正。
3. 本基地位處於山凹，為一集水區，是否有設置雨水滯留設施及相關的防洪設施，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
4. 本案緊鄰保護區，其規劃地上14層，地下室開挖率70.41%，是否符合都市規劃意旨，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
5. 本案建物配置後方鄰山坡地，地下開挖三層，開挖時是否會造成後方邊坡土壤下滑及相關地質資料評估，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(二) 交通規劃部分：

本案因地下室開挖面積減少，原規劃48戶住宅及配置43席汽車停車格，調整為40席(50戶住宅)，所設之停車位是否滿足基地開發所衍生之停車需求，滿足1戶1車位為原則，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 財務計畫部分：

1. 本案提列地質鑽探費以合約金額354,753元提列，高於提列標準150,000元，

經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案提列委託專案管理費率(4%)、銷售管理費率(4%)及風險管理費率(8%)，共同負擔比26.18%，請依委員意見修正。

(四) 權利變換及估價部分

1. 本案二樓以上平均單價為722,850元/坪，有關本案估價報告相關修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案更新後A、B兩棟權值差異甚大；另A棟法定空地由A、B基地依權值比例共同負擔，是否已取得B棟所有權人同意，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(五) 選配原則部分

本案自訂之選配原則是否經所有同意，及住戶所提選配原則之意見之協調情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(六) 建築容積獎勵部分：

△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 105 年 9 月 26 日本市都市更新及爭議處理審議會第 255 次決議酌降申請額度 4%，給予 73.80 平方公尺(法定容積 6%)之獎勵額度。其餘獎勵額度依前揭審議會議決議核給。

(七) 聽證紀錄(108年5月2日聽證已無意見)

發言次序(105年8月17日聽證)	答覆	決議內容及理由
1. 尤○卿 (1)本都更案辦理已久，能否加快速度，從去年幹事會通過到今日召開聽證耗時1年多，本案已經行5年，請加快本案審查速度	1-1 實施者受任人：江君璿 (1)本案已進行到聽證，後續程序將配合主管機關審查進度辦理，希望後續更新處能加快本案辦理速度。	實施民眾所述加速審查之意見，予以確認。
2. 楊○金 (1)沒有 13 樓建築成本勢必增加，一戶到底要負擔多少?要如何應對，多次詢問建經、規劃公司，多無法得到答案。	2-1 實施者受任人：江君璿 本案實質上為住戶委託中華建築經理公司擔任實施者的自建案，住戶意見均會提住戶會議討論，並依議決通過的內容執行，先予敘明。關於楊先生的意見說明如下。 (1)關於有沒有 13 樓，須經審議會審議通過，才能確定。少一個樓層是否地下室也會少一層？理論上樓地板面積減少成本應會降低，但總銷會減少，故在建築設計內容未確定前，很難提供正確的答案。若不能提供正確的答案，就不宜提供，以避免誤導住戶，造成誤解，應該這	經實施者說明後，予以同意。

發言次序(105 年 8 月 17 日聽證)	答覆	決議內容及理由
<p>(2)餘外銷售不理想時，收入不如預估要如何應對，多次詢問得到的答案竟然是”都更本來就有風險”，答案很現實，但總該跟住戶說清楚風險大小範圍，好讓住戶評估自身是否承擔得起。</p> <p>(3)A 棟舊有的法定空間多出來的成本，怎麼可以用多數人來決定 B 棟要補貼 A 棟，這樣對 B 棟的住戶公平嗎?反之今天是 A 棟的法定空間利益是正數，而非負數，A 棟住戶願意分享給 B 棟嗎?既然要都更就要依都更法來實行，怎可用多數人來決定少數人的財產和利益，這樣有道理?</p> <p>(4)估價單位規劃公司和建築師無法互相配合，導致最有景觀價值的 A1 設計為小坪數，而把價位較差的 A2 規劃為大坪數，來回價差幾仟萬，跟建築師建議，得到的答案是:設計圖已送都更審查，所以不能更改。搞不懂坪數沒改變，建照還沒申請，房子還沒蓋，為什麼不能改，門外漢，不懂。</p> <p>(5)36.89 坪算大坪數扣價值 1%，採光最不好的，只因為他的廁所有開個小窗，價值就變高，難道估價師只會版本估價，多不用參考市場，實際地形位子，如果拿 689</p>	<p>樣對住戶較好。</p> <p>(2)本案是自建案，將協助住戶申請貸款出資，故有跟住戶說明，最理想的情形是餘屋銷售所得可以清償全部貸款金額。若餘屋銷售不理想，仍可分回較少的金額，償還部分貸款，此即為自建案風險。其實本案為海砂屋，有重建的必要性，故不論是否有無法全部償還貸款的風險，都是要重建的。另因實際重建成本須俟各項費用發包完成才能確定，餘屋亦尚未銷售，故現階段尚無法說明風險大小範圍。</p> <p>2-2 實施者受任人：遲維新</p> <p>(3)a. 法定空地依正常評估方式係屬 A 基地，因有屋地不同人之情況，故法空地主的權益需在 A 基地的權值內處理，當初於會議中有分別試算法空若依正常估價方式的評估結果，會使 A、B 基地的所有權人更新後分得的坪數差異過大，不易整合，故由住戶大會決議由 A、B 基地依權值比例共同負擔，並納入估價條件。</p> <p>2-3 實施者受任人：江君璿</p> <p>(3)b. 本案為自建案，故各項議題均經由住戶會議討論後決定的。且本案為海砂屋，若不盡速拆除重建，全體住戶都會面臨罰款及強制拆除問題，故大多數住戶達成共識，以盡速改善危險的居住環境。</p> <p>2-4 實施者受任人：江君璿</p> <p>(4)全體住戶知道更新前 A 棟住戶有的房屋較小，若設計二戶面積相同的單元，會造成某些住戶必須繳交差額價金才能選配，故住戶會議通過請建築師規劃 1 戶面積較小單元，因建築設計在前，A1 單元並未特意選定位置，就採用建築師的設計。之後估價師認為 A1 單元較具景觀價值，而將其均價鑑估為更新後 4 戶中最高。本案又受限於法規規定，必須於 102 年 12 月 13 日前將事業計畫報核。報核後，選配 A1 單元住戶提出更新前權利價值比例最低者，反而選配均價最高的 A1 單元，因而有是否可將 A1 單元及 A2 單元對調之議題。實施者有告知住戶，依規定須由住戶整合意見後指示實施者提出計畫書自提修正，並經審議會審議通過後，才能修改計畫書。</p> <p>2-5 實施者受任人：遲維新</p> <p>(5)更新前各戶公寓的價格影響因子都有向住戶明確的說明，693 號與 689 號的條件各有優劣，689 號客廳採光較差有向下修正 1%，但</p>	

發言次序(105年8月17日聽證)	答覆	決議內容及理由
<p>號 5F 和 693 號 5F 來相比，估價後單價是一樣，兩間房屋同時推出賣，如果有人會先買 689 號 5F，而不買 693 號 5F，這個肯定不是眼睛有問題，就是頭腦有問題。難道估價師的專業只是在電腦上添添數字而已嗎？這種估價方式合理嗎？</p> <p>(6) 最初社區在談都更時，本人就強烈表示要分配頂樓，不然就不參加都更，這個條件在幾位初創都更委員都贊同，也都認為沒問題，結果規劃公司卻說 13 樓(頂樓)不開放選配，要留著賣好價錢，我也當場表示願意以同樣的價位選配，規劃公司也承諾可以，結果等我簽完同意書後，正式選配才發現 13 樓(頂樓)不開放選配，原因是為了容積縮減不開放選配，如果選配後沒有 13 樓後果要自行負積，事後請求建經公司本人有關(頂樓)的兩次會議錄音檔調出來，結果答案：剛好那兩次沒帶錄音機，所以沒錄到，直覺被耍、被騙。</p> <p>(7) 無法預測的風險和諸多的不合理方案，本住戶確定無法參加本社區都更案，也在民國 103 年 4 月 9 日寄出存證信函，聲明退出本都更案。</p>	<p>衛浴有開窗也是事實，故上修 1%，故二者價格相當，而市場上衛浴有開窗的房子價格比較高也是事實，但估價最後結果仍應以審議確定版為準。</p> <p>2-6 實施者受任人：江君璿</p> <p>(6) 如前述，本案各項議題都是住戶會議討論決定的，楊先生的需求亦經住戶會議討論通過同意其選配 13F-B2 單元。為替住戶爭取最大的都更效益，獎勵容積會用最大值申請，審議後若獎勵容積刪減時，為不影響住戶選配結果，以調整頂樓無人選配的空戶面積為作業時間最短的最有利方案。若楊先生堅持選配頂樓，未來將協助爭取不要影響到其選配。</p> <p>(7) 本案報核時事業計畫同意比例未達 100%，因屬海砂屋危險建案，經住戶積極協調，已於 105 年 2 月 18 日達 100% 同意，實屬難得。若楊先生堅持退出，本案土地及合法建物同意比例仍可達 96% 以上，不會影響本案都更進行。</p>	

(八) 有關本案計畫書前後邏輯相關文字內容，包含經費來源、財務分析及權利變換分配清冊等應與實際實施方式相符，請依委員意見修正架構。

(九) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於 3 個月內檢具修正後計畫書圖，由都市更新處轉請估價委員書審確認，必要時再提報告案。

二、「擬訂臺北市中山區北安段三小段 877 地號等 11 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 柯鑑庭 2781-5696#3070)

討論發言要點：

(一) 本案討論前，謝委員慧鶯已依臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第

13點規定，自行離席迴避。

(二) 財政局 黃幹事宏玲 (書面意見)

1. 本案建物加計逆打工法、地質改良工法及制震設施費用計114,549,350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、銷售管理費及風險管理費皆以上限提列，共同負擔比36.78%，請實施者說明後，提請審議會審議。
3. 其餘幹事複審所提意見已修正。

(三) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

葉美麗不動產估價報告書

1. P.108 審議會版比較價格及土地開發分析價格修正後均高於複審版，其最終決定價格經加權計算後理應亦高於複審版。惟查，審議會版最終決定價格並未高於複審版，反而較低。究其原因，主要係因權重變動所致，P81 亦有類似情形。請實施者說明權重變動之理由及土地價格降低之合理性。
2. 本案所有權人對於樓層別效用比及視野景觀之差異仍有陳情意見，請實施者妥為說明後提請大會討論。

(四) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

1. P.11-10基地西側鄰北安路458巷47弄(25公尺)仍建議退縮留設4公尺人行空間並標示於圖面。
2. P.11-11圖11-11車道出入口所鄰巷弄為北安路458巷47弄，請修正。

(五) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

報告書第11-15頁，一層植栽剖面圖中喬木植穴覆土深度僅1.2公尺，其覆土深度應達1.5公尺以上，請修正。

(七) 建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 1樓平面部分空間看似陽台並未標示空間名稱，請實施者補充標示。且已標示陽台的部分亦請釐清為何種性質是否為計入建築面積或法定空地。
2. 防災中心與廚房之防火區劃是否防火，請實施者補充標示。

(八) 邱委員世仁

1. 1樓平面部分有住宅，便把管委會空間納入2樓，其做法與一般通案有異，故於一樓因私密性而設置2公尺高之圍牆，請補充說明圍牆之形式。
2. 1樓部分在計畫畫書P. 11-15有設置大喬木，其標示之覆土深度為1.2公尺似有不足，請補充說明。
3. 本案1樓留設開放空間在人行道部分已申請建築獎勵，其他開放空間與植栽空間均用圍牆圍起，有關△F5-1之建築容積獎勵，依通案是否折減2%，請實施者說明相關空間是否有打通供開放使用之可行性。

(九) 簡委員裕榮

1. 有關捷運路線通過範圍，請實施者說明。
2. 請實施者說明一期在什麼時間點可以整合並納入本案更新。
3. 本案貸款利息因逆打工法縮段175天，依特殊工法審查單位已表明其天數，建議貸款利息天數應予扣除。

(十) 黃委員嫩雲

計畫書表 17-3 建物登記清冊對照表，更新後變更情形關於所有權部，係以其所有權人管理者對應其主建物面積為原則，非以車位分兩個，就把所有權人劃分為 2 個，亦即一戶一個，包括後面土地所權人亦同。其相關內容請實施者修正。

(十一) 遲委員維新

1. 經陳情人表示以4樓跟1樓位置差異調整率來比較，似非為比較對象，因1樓估1樓、樓上估樓上不應混為比較，因1樓與樓2價差已1.2倍。若以1樓和4樓之水平效用來本有不同，似有不合而估價師說明似較合理。另更新後價值請估價師再予以評估，因本案位置有點特殊，周邊附近有河景地房價約150萬/坪~200萬/坪因本案非屬豪宅條件，規劃僅為40至60坪，故地主均會以豪宅案例來比較，故請估價師於報告書內說明有關選擇案例之標準在比較上應加強說明其合理性，其中一個比較案例非在大直地區，為何選取此案例理由為何；另為何又排除高單價的比較案例，請估價師再予以補充說明。
2. 另屋齡10年有面河景之成交價格較不錯，因權利變換有規定其比較表標的

以3至5年屋齡為宜，故屋齡10年以上建議排除，故其訂定樓層效用比是否合理；舉例而言目前25樓樓層樓效用比為約為10%，每一層差0.5%，故這方面內容亦請估價師與地主再做溝通說明。

(十二) 詹委員勳敏

請實施者說明室內空間轉管是否有標示，其內容是否有反映估價。

(十三) 虞委員積學

請實施者補充說明本案基地北側範圍之使用執照平面標示出入口。

(十四) 黃委員嫩雲

計畫書表 17-3 建物登記清冊對照表，更新後變更情形關於所有權部，係以其所有權人管理者對應其主建物面積為原則，非以車位分兩個，就把所有權人劃分為兩個，亦即一戶一個，包括其土地所權人欄位亦同，故前述相關內容請實施者修正。

(十五) 劉委員秀玲

本案實施者簡報第 14 頁之圍牆型式，請實施者說明請問是否為綠籬；另有關實施者說明未達 2 公尺之圍牆無透率之檢討非通案原則，請實施者補充說明。

(十六) 都市更新處

實施進度請依現況進度順推核定公告期程。

實施者說明及回應：

- (一) 一期與本更新單元而言在法規檢討而言需要進行捷運相關評估，在新建上均可在各自的基地內獨立新建。有關地下室開挖，一期大概是地下一層，地下室高度約1至2層，停車位可以往上配置且該區域限高為106.18公尺，故該區自行更新重建並無問題。
- (二) 有關一期與本更新單元整合部分，更新案啟動時即為合併一起開發，就現況而言，一期面積較小，本更新單元面積較大，但由於一期的同意比例不高並持續有與更地主溝通；但因本更新單元建物屋況不佳，有梁柱龜裂的情況，本更新單元之地主也希望儘快辦理都更，後續仍陸續召開協調會。由於一期整合上，地主表示無意願加入且在房屋檢測上也遇到阻礙，且因本更新單元建物經檢測係屬海砂屋，依規定要緊急搬離，故本更新單元更新是有其急迫性。
- (三) 就一期參與更新的時間點上，在本案召開公聽會時地主也有表達參與更新的

意願，亦有告知地主在某個時間點到達一定的同意比例時一起合併更新，但在溝通整合的過程中，均無地主願意再加簽同意書，故本更新單元地主要求實施者單獨執行本案更新重建，且同意比率已達90%以上。

- (四) 1樓設計有住宅係為地主有需求，有關喬木覆土深度不足將依委員意見修正。另圍牆形式採樹籬型之設計非實體圍牆，使其達到一定隔離性及隱密性。
- (五) 有關室內空間轉管部分，在圖面上均有標示，其位置位於2樓及21樓。另室內轉管估價部分，在2樓部分並不影響，另20樓會略作估價修正。
- (六) 1樓為了留設通道可通行，為區分內外而設較低圍牆並以透空欄杆與樹籬來配合，實施者將依委員意見，配合開放性刪除部分圍牆及調整植栽配置等相關圖說。
- (七) 估價部分關於權重之問題，經多次修正後比較價格落差較大，相較於土開法作出之分析價格相對穩定，故此修正比較價格45%、土開法55%，原本是土開跟比較法比較相近，用50%、50%，修正完以後，因為合併前跟合併後法的土開法比較穩定，所以才改採土開法55%。
- (八) 關於樓層別的修正，依現場勘查4樓確實有河景，亦依修正意見將有河景跟無河景的價格落差比例來參考，並針對本案位置與實際狀況來參考修正，原則是合理的。另相關案例之採用，陳情人所提都是近年成交的案例，在估價當時之價格日期並無這些案例，由於本案位於大直橋旁，本身就有一些劣勢條件故其價格亦無採用100萬/坪之豪宅或坪數較大案例或是相關大直橋有相關劣勢的案例，此部分會在報告書內加強說明。

決議：

- (一) 人民陳情部分：本案尚有所有權人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通調整合。
- (二) 建築規劃設計部分
 1. 本案結構性樑是否計入建築面積、高層建築、外牆裝飾性構造、圍牆型式相關圖說檢討及一樓人行空間等相關建築法令事項修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關一樓開放空間供公眾使用及圍牆透空率之檢討，請依委員意見修正。
 2. 本案同意依臺北市都市更新自治條例第 10 條規定廢止更新單元範圍內現有巷道（北安路 458 巷 51 弄），免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。
- (三) 財務計畫部分
 1. 本案本案提列特殊工法費用計114,549,350元（含逆打工法、地質改良工法

及制震設施等費用)，經實施者表示業經專業單位審查後之必要性與合理性並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案人事管理費以5%提列、銷售管理費以6%提列、風險管理費以12.25%提列，共同負擔比為36.78%，實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關貸款利息應特殊工法審查單位已表明其天數為175天應予扣除，依請依委員意見修正。

(四) 消防救災部分

本案消防救災部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(五) 權利變換及估價部分

1. 本案本案二樓以上均價956,191元/坪及估價報告書修正情形與陳情人所提估價之疑義，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。至有關估價內容之估價基準、比較標的之合理性與樓層效用比等相關內容，請實施者依委員意見補充說明，並與陳情人再詳予說明。另本案20樓室內轉管涉估價調整部分，請實施者依委員意見修正；另因涉及權利變換差額找補部分亦請一併調整。
2. 本案所有權人繳納差額價金總額達2億3,393餘元部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案選配原則，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
4. 有關建物公共設施之區分，是否符合建物第一次登記補充規定；另車位之公共設施是否區分車道及其他必要空間，經實施者說明後，予以同意。
5. 。

(六) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F5-1$ (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積) 同意給予777.45平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度。
2. $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予317.79平方公尺(法定容積4.09%)之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。
3. $\triangle F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予621.96平方公尺(法定容積8%)之獎勵額度，並請實施者後續依103年11月10日公告之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，惟不得納入本案共同負擔

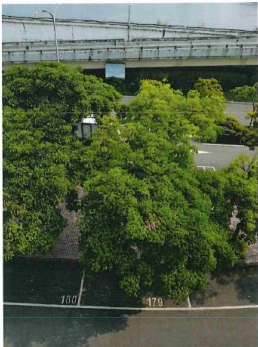


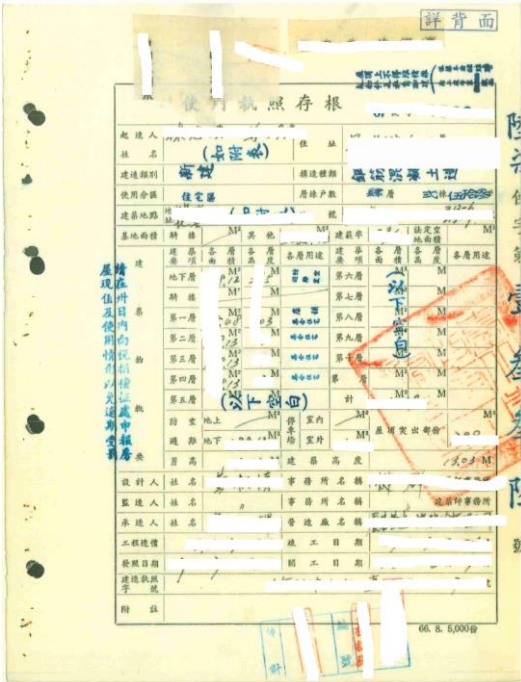
費用提列；另請實施者依協議書約定取得綠建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「黃金級」以上。

4. 海砂屋之獎勵額度，同意依本府建築管理處審查結果，給予1,190.86平方公尺（法定容積15.32%）之獎勵額度。

(七) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 吳○福(當事人)</p> <p>(1) 本案已歷經十幾年，希望政府單位能重視我們為海砂屋基地，幾天前發生了 6 級大地震，造成住戶擔心害怕，我們真的非常害怕在我們順利重建前，若有更大規模的地震，可能威脅我們的人身安全。</p> <p>(2) 我知道在臥龍街也有一個海砂屋案件，他們同意比例也尚未達 90%，但在他們的聽證會上，政府就承諾他們會盡快辦理審議會，本案是不是也能有確切地期程。</p> <p>(3) 本案建物面積及人數同意比例均已達 90%，建議遠揚建設也能盡早同意，讓本案同意比例均能超過 90%，讓速度加快。</p> <p>(4) 本案一直都是一期二期共同都更，但一期的住戶意見持續無法整合，所以二期才先自行辦理，希望彼此都能互相尊重，不要再用其他的手段影響本案的程序。</p>	<p>1-1 實施者受任人：聖得福建設開發股份有限公司 郭宇宗</p> <p>(1) 案原先於 105 年 8 月送件，整合範圍為一二兩期，在整合過程中一期的地主多數不願意參與本案，並經歷了 2 次協調會後，於 105 年 10 月將一期部分排除，後續也在辦理協調會 1 次，在審查過程中，一期的地主也有在本案之公聽會發言，並也與二期所有權人達成共識，若一期的住戶同意比例能達到 90%，則同意將一期納入，實施者也善盡溝通協調於 106 年 5 月又在辦理第 4 次協調會，惟一期地主同意比例仍不高，故本案只能以二期範圍續行。</p> <p>(2) 本案目前同意比例，建物的人數及面積均已達 90% 以上，依目前市府的規定，海砂屋若土地及房屋之同意比例均能達 90%，即可符合 168 專案，唯本案範圍內所有權人遠揚建設，佔有 20% 以上之道路用地土地，確實難以達到 90% 以上之同意比例，已函請更新處是否能以 168 專案進行審查。</p> <p>(3) 目前剩下之 4 位尚未同意戶，實施者仍在持續溝通，相信本案進入大會後，他們會更有意願參與本案。</p> <p>1-2 都更處：柯副工程司鑑庭</p> <p>(1) 本案今日辦理聽證後，依程序將排入審議會，有關審議進度自當依法積極協助處理。</p>	<p>民眾所述辦理更新範圍及儘速辦理更新審議之意見，經實施者與更新處說明後予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由																				
<p>2. 陳○枝(當事人)(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)</p> <p>(1)都更 10 幾年了，感謝市政府都市更新處聽到我們的苦衷。</p> <p>(2)我所居住地是高液化土地及海砂屋又是 40 多年的老房子，萬一發生倒塌，人命關天，我們生活在恐懼中，希望各位長官體諒我們的心聲，請速審本案，感謝。</p>	<p>2-1 實施者受任人：聖得福建設開發股份有限公司 郭宇宗</p> <p>(1)聽證後將進入大會，相信政府單位也會協助本案盡速辦理。。</p> <p>2-2 都更處：柯副工程司鑑庭</p> <p>(1)本案後續將提審議會，後續也會積極協助審查本更新案。</p>	<p>民眾所述儘速辦理更新審議之意見，經實施者與更新處之說明後予以確認。</p>																				
<p>3. 黃○哲(當事人)(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)</p> <p>(1)有關明水路 379 號整棟效用比%。</p> <table border="1" data-bbox="134 831 782 1252"> <thead> <tr> <th></th> <th>面積差異 %</th> <th>樓層別效用比%</th> <th>位置差異 %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>明水路 379 號</td> <td>100%</td> <td>100%</td> <td>108%</td> </tr> <tr> <td>明水路 379 號二樓</td> <td>100%</td> <td>102%</td> <td>104%</td> </tr> <tr> <td>明水路 379 號三樓</td> <td>100%</td> <td>101%</td> <td>104%</td> </tr> <tr> <td>明水路 379 號四樓</td> <td>100%</td> <td>100%</td> <td>110%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2)樓層別效用比% 請說明為何 P145，二樓及三樓效用比一樓還高?這是台北市通例?需下修二三四層%。</p> <p>(3)位置差異% 請說明為何四樓位置差異比一樓還高? 底下為一樓與四樓之現況照片 查使照登載第一層：4.03 米 第二層：3.0 米 第三層：3.0 米 第四層：3.0 米 四層之高度 4.03+3+3+1.7(人身高)=11.73 米 查詢水利署面對之堤防-美提河濱公園之堤防高度約在 10.5-11.0 米 第四層可見景觀高出堤防僅不剩到 1 米，可見視野有限，照片為證，需下修四層位置差異至 105%，方屬合理，以利視聽!</p>		面積差異 %	樓層別效用比%	位置差異 %	明水路 379 號	100%	100%	108%	明水路 379 號二樓	100%	102%	104%	明水路 379 號三樓	100%	101%	104%	明水路 379 號四樓	100%	100%	110%	<p>3-1 實施者受任人：葉美麗不動產估價師聯合事務所 葉美麗</p> <p>(1)有關黃先生所指標的，一樓為何比四樓調整率要低，係因審查階段，地主有反應，四樓即可看到河景，另黃先生所指之位置差異，包含座向、邊間、採光、棟距、景觀、嫌惡設施等差異總值。原則上一樓產品因被大直橋之橋墩擋住，而四樓有河景，故才有此差異。</p>	<p>民眾所述樓層效用比、位置差異等估價疑義部分經實施者說明及委員意見討論後，依權利變換估價相關決議辦理予以確認。</p>
	面積差異 %	樓層別效用比%	位置差異 %																			
明水路 379 號	100%	100%	108%																			
明水路 379 號二樓	100%	102%	104%																			
明水路 379 號三樓	100%	101%	104%																			
明水路 379 號四樓	100%	100%	110%																			

發言次序	答覆	決議內容及理由
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>第四層可見河堤景觀視野</p> <p>第一層可見河堤景觀視野</p> <p>目前一層店面商業效益</p>  		
<p>4. 李○生(當事人)(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)</p> <p>(1)本人曾於 106/03/15 向貴處陳情，請儘速完成本社區都更重建案審查（案件編號 W10-1060315-00157）；並業經貴處回覆在案。二年的時間很快地過去了！此期間，本社區也經土木技師公會鑑定為：「建議拆除重建」之高氣離子混凝土建築物；106/06/14</p>	<p>4-1 實施者受任人：聖得福建設開發股份有限公司 郭宇宗</p> <p>(1)聽證後將進入大會，相信政府單位也會協助本案盡速辦理。</p> <p>4-2 都更處：柯副工程司鑑庭</p> <p>(1)本案後續將提審議會，後續也會積極協助審查本更新案。</p>	<p>民眾所述本案為經鑑定為海砂屋，應儘速辦理更新審議之意見，經實施者</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>稅捐處亦以北市稽中北乙字第 10641476300 號文列為免徵房屋稅。</p> <p>(2)眾所周知，海砂屋不但嚴重影響到居住品質，甚至會危及到住戶生命安全，唯有必須儘速拆除重建，方足以盡其全功。</p> <p>(3)職是之故，祈請貴處能加速並協助輔導本都更重建案之審查，期儘早通過本都更重建案，儘快完成法定程序以利進入實質的拆除重建。須知，審查時程若再予以延宕；倘若建物不幸再發生水泥塊突然間掉落事件（仍時有所聞）造成傷害事件，亦或發生地震導致嚴重損害進而肇發嚴重之傷亡，這將是件無彌補的憾事，屆時貴處實難卸其行政上及道義上所應承擔之責。</p>		<p>與更新處說明後予以確認。</p>
<p>5. 鄭○嬌(當事人)(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)</p> <p>(1)本社區翠景新村都更案盡快重建。</p> <p>(2)本都更重建案能夠盡快完成法定程序。</p> <p>(3)老舊房子加上海砂屋嚴重造成我們居住安全，甚至危及到生命安全。</p> <p>(4)希望聖得福建設公司能盡快拆除重建，不能再等了。</p>	<p>5-1 實施者受任人：聖得福建設開發股份有限公司 郭宇宗</p> <p>(1)聽證後將進入大會，相信政府單位也會協助本案盡速辦理。</p> <p>5-2 都更處：柯副工程司鑑庭</p> <p>(1)本案後續將提審議會，後續也會積極協助審查本更新案。</p>	<p>民眾所述應儘速辦理更新審議之意見，經實施者與更新處說明後予以確認。</p>
<p>6. 楊○輝(當事人)</p> <p>(1)明水路 375 前「無名巷」及大紅磚道似翠景前失落之土地。</p> <p>A. 去年(107)發現(與永安全家會勘時發現)停車格前明水路變無名巷。</p> <p>B. 依民法 125 條消滅時效自「請求權」可行使時起算。</p> <p>C. 請求歸還我們做「公益」。</p> <p>(2)依民法總則</p> <p>A. 第 125 條請求權，因十五年間不行使而消滅。</p> <p>B. 第 128 條消滅時效，自請求權可行使時起算。以不行為為目的之請求權，自為行為時起算(107 年發現無名巷及大紅磚道面積與本社區失落之面積近似(相符)去年才發現(會勘後)375 號前「停車格」「收費員」地址改成「無名巷」才發現(有攝影報市府柯市長會測量局及中山地政所有案)(從發現時起算不到一年有請求權)。</p> <p>(3)依地籍「重測之規定」，「無主」或「不明之土地」列入國庫。但有列「補償金」之給予(即基金入國庫)。本社區請求由所列條</p>	<p>6-1 實施者受任人：聖得福建設開發股份有限公司 郭宇宗</p> <p>(1)更新範圍係以所有權人所持分之範圍認定，即便地主之前土地有被重測或徵收，此部分係不能納入更新範圍。</p> <p>(2)更新案一定會做現況測量，經過地政機關指界及實施者委託之測量單位，在送件時也會檢附測量報告，不會讓地主權益受損。</p>	<p>民眾所述明水路之無名巷土地作為公益納入容積獎勵之意見，經實施者說明現況並無此無名巷，應似位於一期與本更新單元間之通道且目前尚無門牌，屬法定空地似為防火巷弄實屬誤會，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>文「補償金」之給付對「承辦人」之職責並無影響，也不影響國庫，還之於民取之於民。每戶少 0.5~1 坪(做公共設施有利一期法定建地之不足)。</p>		
<p>7. 余○良(當事人)(代表尤秀雲) (1)我們都更戶數 53 戶，還有 4 戶未同意，這幾戶釘子戶有的沒幫忙還拉扯後腿，希望更多鄰戶加入不知利益有多大自不量力，何況鄰戶之前有協調加入一期 56 戶，才 33 戶簽訂，23 戶大力反對，希望分配更多有心人要破壞我們都更進度，何況一旦被加入我們現在分配會減少，分饒更多，都更時程又要重來三年，我們又是海砂屋，又是處在高度液化土地，萬一時程拖越久，房子危險越大，公德無量，福慧蔭子孫，謝謝。實施者以前也協調一二期合作都更，共計 109 戶，一期 56 戶，土地 400 多坪，二期 53 戶 600 多坪，權變一期不滿，實施者勉強給予 181 坪給一期調配分，但還是不滿意，現竟有人自不量力，出面談再合作，日頭灸炎，隨人顧生命。都更已談了 16 年，老的老死的死，不能再等了，拜託各位長官發出慈悲心。</p>	<p>7-1 實施者受任人：聖得福建設開發股份有限公司 郭宇宗 (1)請各位不要把不同意戶當成釘子戶，實施者會繼續努力溝通。 (2)楊先生所提的為一個好意，但本案目前仍依現行範圍繼續執行，而最重要的是居住安全，故目前也沒有在思考是否要把一期重新納入，僅希望本案能夠盡速走完都更程序，讓大家住進安全的新房子。</p>	<p>民眾所述辦理更新範圍及儘速辦理更新審議之意見，經實施者說明後予以確認。</p>
<p>8. 吳○福(當事人) (1)當初我在發起時，一期及二期的 109 戶，我幾乎都已經拜訪過，而二期目前已在聽證程序，希望一期的住戶不要用不理性的方式來做無謂的舉動，也會傷害大家鄰居的情誼。</p>	<p>8-1 實施者受任人：聖得福建設開發股份有限公司 郭宇宗 (1)實施者仍照現行範圍續行。</p>	<p>民眾所述辦理更新範圍，經實施者說明後予以確認。</p>

(八) 實施者自提修正部分

有關地下室第 1 層與第 2 層消防空間與資源空間之調整、防災空間調整於地上 2 樓、1 樓及屋頂層景觀規劃之調整及部分所有權人換戶等部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

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

三、「擬訂臺北市萬華區莒光段三小段466-2地號等53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 曾少宏 2781-5696#3063）

討論發言要點：

（一）財政局 陳幹事進祥(書面意見)

1. 事業計畫表 5-7 占有他人之舊違章建築戶清冊，請補充各戶建築物面積資料；另事業計畫表 14-5 占有他人土地之舊違章建築戶之現地安置所需面積表之拆除總面積 1,288.75 m²，與事業計畫 15-2 舊違章建築物面積共計 962.03 m²不一致，請檢視修正。
2. 事業計畫表 5-8 其他土地改良物清冊之總面積 604.78 m²，與事業計畫 P14-1 及 P15-2 所載其他土地改良面積 542.35 m²及 753.31 m²不一致，請檢視修正。
3. 有關他土地改良物補償費之提列，說明如下：
 - (1) 依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第 3 條規定，舊有違章建築為 52 年以前之違章建築，既存違章建築為 53 年至 77 年 8 月 1 日前之違章建築。
 - (2) 次依前開自治條例第 7 條規定，舊有違章建築按合法建築物重建價格 85% 計算，既存違章建築三層樓以下之各層拆除面積在 165 m² 以內之部分，按合法建築物重建價格 70% 計算。
 - (3) 另依前開自治條例第 10 條規定，舊有違章建築全部拆除者，其拆除面積未達 66 m²，一律以 66 m² 計算拆遷補償或拆遷處理費，既存違章建築以實際面積計算。上開面積計算，未滿 1 m²，以 1 m² 計算。
 - (4) 依事業計畫表 5-8 其他土地改良物清冊，本案其他土地改良物門牌編定時間除序號 13 及 14 建物於 52 年以前外，其餘均為 63 年間，請依前開自治條例規定重新計算其他土地改良物之補償費用。另查事業計畫表 14-4 其他土地改良物補償費明細表，補償面積包含計畫道路與更新單元外之面積，是否得予提列，請更新處協助釐清。
 - (5) 依事業計畫 P14-2 所載，本案協議合建戶之合法建築物拆遷補償費依與實施者協議內容為準，不提列共同負擔，惟其他土地改良物之補償費列入共同負擔，似有本末倒置之情形，請實施者釐清說明與協議合建戶之協議內容有無包含他土地改良物之補償，就協議合建戶之土地改良物補償費得否比照合法建築物拆遷補償費不提列共同負擔。
4. 依事業計畫表 14-5 占有他人土地之舊違章建築戶之現地安置所需面積表，安置面積之計算包含計畫道路內與更新單元外之拆除面積，前開面積是否得納入安置面積計算，請更新處協助釐清。
5. 依事業計畫表 15-2 營建工程標準造價計算表，地下層面積合計 362.64 m²，惟查事業計畫表 10-4 更新後面積計算表(修正後)之乙棟地下層面積為 0，請檢視修正表 10-4 更新後面積計算表地下層之面積，並修正法定工程造價及

其連動數值。

6. 事業計畫表 15-2 營建工程標準造價計算表，乙棟地下二、三層建物請依建築物工程造價要項加成規定分別加計造價 30% 及 40% 後，再進行物價調整計算，並修正營建費用及其連動數值。
7. 事業計畫 P15-7 貸款利息之計算，本案合法建築物拆遷補償費僅以參與權利變換所有權人為主，提列金額 2,182,812 元，惟計算貸款利息以全案合法建築物拆遷補償費 12,081,489 元計算，請更新處協助釐清是否符合提列標準規定。
8. 權利變換計畫表 16-3 占有他人土地舊違章建築戶應負擔費用及應安置價值表，受安置人應安置面積價值介於 3,161,982 元-17,131,335 元間，各戶實際安置面積價值與應安置面積價值均相同，惟查權利變換計畫表 11-4 更新後各分配單元價值表，本案最小單元之更新後權利價值為編號 8 之 13,309,439 元，僅 4 戶受安置人之應安置面積價值高於前開最小單元之更新後權利價值。請實施者釐清說明前開占有他人土地舊違章建築戶應負擔費用及應安置價值表之「應安置面積價值」為何與「實際安置面積價值」相同，占有他人土地舊違章建築戶實際安置選配情形為何？
9. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(12%)，均以上限提列，共同負擔比例 42%，請實施者說明後，提請審議會審議。

(二) 地政局 洪幹事于佩(書面意見)

1. P125 更新後 4 樓比準單元比較價格(租金)推定，比較標的 20、22 試算價格仍有差距達 20% 以上情形，尚未依前次幹事意見 1 完成修正，請依不動產估價技術規則第 26 條規定辦理。
2. P72、108、113 雖已依前次幹事意見補充權重決定理由，然均有調整絕對值最低與最高均採用最高權重的情形，似與所敘「調整絕對值合計較低故給予較高權重」等說明文字不符，請釐清。
3. 至討論事項(六)權利變換及估價，有關轉管是否反應估價部分，因轉管設置及其改善情形對於房價之影響非屬地政專業，請實施者說明後逕提大會討論。

(三) 交通局 梁股長筠翎(書面意見)

前次審查意見未修正完竣

1. P.5-19、5-20，基地 500 公尺範圍內公車站位資料缺漏，請依實際站點位置標示公車站位(如艋舺大道、西藏路、西園路等路段)。
2. P.10-27，本案裝卸貨停車位，設於停車場出入口側，影響車輛進出，且圓凸鏡設置位置影響車輛停放安全，請酌予調整位置，另請於圖面標示裝卸貨進出動線與裝卸操作空間。

(四) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

1. 報告書第 11-26、11-31 頁，本案於西側人行空間之植穴密植整排福木，於退縮人行道空間中間形成一道約 2 公尺高綠籬，請再考量設置適當植栽種類。
2. 報告書第 11-44 頁，開放空間避免使用投射燈，以免產生炫光影響人行舒適性。

(五) 建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 有關莒光路 347 巷 27 弄依本市都市更新自治條例廢巷部分，建管處無意見。
2. 西園路二段 111 巷 13 弄屬改道，目前實施者配置圖改道後為淨寬 3 米、長 9 米現有巷道，應延伸至南面未開闢六米道路，若協助開闢請將開闢範圍標示清楚，未來辦理改道仍需考量能否取得道路土地所有權人同意書。

(六) 虞委員積學

請將現有巷道範圍改道範圍標示清楚，並檢視是否影響人步道獎勵面積。

(七) 鄭委員淳元

本案裝卸車位設置於車道出入口旁，為免影車輛進出，建議後續裝卸時要有管制及指揮，並請記載於計畫書中。

(八) 遲委員維新

1. 請估價師確認本案估價報告書內，更新後面學校景觀調整修正戶別為 B2、B3、C3，惟圖面所載戶別為 B1 及 C1，請釐清後修正。
2. 現有巷道改道部份，臨南側之人行步道獎勵面積請確認是否需扣除後再核實計算。

(九) 詹委員勳敏

1. 估價報告書 P71 及 P121 比較案例相同，總樓層皆為 26 層，但修正率卻不同，請估價師再檢視。
2. 請實施者確認本案 2~4 樓位置，另不應僅載明轉管部份用包覆隔音棉降低噪音後不影響估價，請估價師重新釐清檢視。
3. 目前還有一位所有權人未達最小分配單元，實施者是否容許所有權人以差額價金補繳方式選配房屋。

(十) 黃委員蕙庭

請估價師針對估價報告書 P125 更新後 4 樓比準單元比較價格(租金)推定，比較標的 20、22 試算價格仍有差距達 20% 以上情形，請依不動產估價技術規則第 26 條規定辦理。

(十一) 邱委員世仁

本案目前除無遮簷人行步道外，並無規劃任何開放空間供公眾使用，未提

供其他開放空間，建議△F5-1酌降2%。

(十二) 都市更新處

1. 有關莒光路347巷27弄廢巷符合本市都市更新自治條例第10條第1項規定。
2. 有關土地改良物補償明細表，補償費用包含計畫道路外及計畫道路內，依照100年提列費用總表說明，已拆除後所餘面積，其剩餘部份無法相當之使用此部份可提列，但請實施者將此部份金額移至公共設施用地上地上物補償費用章節提列。

實施者說明及回應：

- (一) 本案依法規不需設置裝卸車位，配合審議會決議取消設置。
- (二) 西園路二段111巷13弄將依本市現有巷道廢止或改道自治條例辦理改道，另於基地南側留設3公尺寬之巷道供改道使用，直接通達西園路二段111巷，留設之改道空間將不予申請退縮人行道獎勵，人行道獎勵面積順修。
- (三) 針對財政局之意見，皆配合辦理修正，惟權利變換戶之貸款利息經試算後且為求維持原權利變換戶共同負擔比例，實施者願意自行吸收，刪除權利變換戶之貸款利息提列，另原乙棟地下室無加層部份，實施者願意自行吸收，為求本案能圓滿。
- (四) 本案之轉管除了因樓層空間平面配置不同而形成之轉管位於室內之走道空間（三樓B1及C1戶）外，其餘之轉管多落於公共空間。將依委員意見，重新檢視轉管影響估價情形並順修。
- (五) 實施者於召開審議會前，以正式律師函通知郭女士，未來可依更新後權利價值並與實施者協商選配更新後房屋。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通協調整合。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案建築圖面修正、高度比、車道出入口緩衝空間以及無障礙設施等是否符合建管相關法令，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案圍牆設置高度修正為2公尺並檢討透空率、取消設置投射燈及現有巷道（西園路二段111巷23弄）圖面標示修正，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案停車位數量需求、大小車位置、裝卸車位配置及無障礙停車位調整等檢

討修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關地面層車道出入口旁設置裝卸車位，請依委員及幹事意見取消設置。

(三) 財務計畫部分

本案部分協議合建、部分權利變換拆分計算方式及提列人事行政管理費 5%、銷售管理費 6% 及風險管理費 12%，至共同負擔達 42% 之合理性與必要性，經實施者說明並經審議會討論，予以同意。

(四) 消防救災部分

本案消防救災活動空間是否符合消防相關規定，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(五) 權利變換及估價部分

1. 本案二樓以上均價為 589,922 元/坪，及估價報告書檢討修正情形(轉管是否反應估價)，請依委員及幹事意見修正。
2. 本案選配原則，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(六) 廢巷改道部分

本案同意依臺北市都市更新自治條例第 10 條規定廢止更新單元範圍內現有巷道(莒光路 347 巷 27 弄)，免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。另現有巷道(西園路二段 111 巷 13 弄)請依本市現有巷道廢止或改道自治條例規定辦理改道。

(七) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F5-1$ (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積) 因本案目前除無遮簷人行步道外，未提供其他開放空間，故酌降 2%，同意給予 369.67 平方公尺(法定容積 8.00%) 之獎勵額度。
2. $\Delta F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予 741.42 平方公尺(法定容積 16.05%) 之獎勵額度，有關所設人行道與改道現有巷重疊部分應依委員意見予扣除，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。
3. $\Delta F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予 277.25 平方公尺(法定容積 6.00%) 之獎勵額度，並請實施者後續依 103 年 11 月 10 日公告之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，惟不得納入本案

共同負擔費用提列；另請實施者依協議書約定取得綠建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「銀級」以上。

- 4.△F6(占有他人之舊違章建築戶)原則同意給予924.17平方公尺(法定容積20%)之獎勵額度；請實施者於核定前檢附違章建築戶的證明文件及拆遷安置協議書，並授權更新處核實計算後給予。

(八) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1.辜○益(當事人)</p> <p>(1)方才聽主持人說本案仍有2位地主未同意，本案30年前原是列入優先都更地區，惟本案有地主因私心不同意，所以市府終止都更規劃。</p> <p>(2)後來馬市長因公共安全及救災問題，才開闢消防巷道，如再因少數所有權人而又耽擱，對多數同意所有權人是非常不公平。</p> <p>(3)請求都市更新審議委員應該加速審議，拿出魄力解決都更牛步化之民怨，讓市民有感。</p>	<p>1-1實施者受任人：謝欽宗建築師</p> <p>(1)本案從推動至今已9年，土地共53筆，多數占有戶皆已協調完成，迄今只剩2人未同意，故採權利變換實施，其餘全數採協議合建及現地安置。</p> <p>(2)拜託審議委員會儘速完成本案審議程序。</p> <p>1-2都更處：陳股長品先</p> <p>(1)本案雖於89年6月26日公告劃定更新地區，但實施者於106年11月17日擬具事業計畫及權利變換計畫報核。</p> <p>(2)今日舉行聽證後，會交由審議會審議，後續請相關單位依法加速進程序。</p>	<p>有關儘速辦理都市更新程序，請相關單位依法協助辦理相關程序。</p>

(九) 實施者自提修正部分

本案自提修正占有他人土地舊違章建築戶所有權人變更，及私有土地及合法建築物所有權人異動，經實施者說明並經審議會討論，予以同意。

- (十) 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。