

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 362 次會議紀錄

108 年 2 月 25 日府都新字第 1083000439 號

壹、時間：民國 108 年 2 月 18 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、報告提案：

一、「變更(第二次)臺北市北投區崇仰段三小段68地號等2筆(原23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 楊祖恩 2781-5696#3059）

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）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，無意見。

（三）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

（四）都市發展局都市規劃科 鄭幹事宇涵(書面意見)

本科無意見。

（五）工務局新建工程處 丁幹事仲仁

無意見。

（六）建築管理工程處 王幹事光宇

1. 建造執照核准後的圖說變更有兩種狀況，差別在於是否涉及建築法第39條，若未涉及第39條，圖說修改可經由報備程序變更，稱為「報備」，圖說經報備程序完成後，會以都市發展局函發予起造人及設計人，並以文字說明報備項目；若涉及第39條結構與構造變更，則必須辦理變更設計。本案已經過2次報備程序，刻正辦理變更設計，並由本處審核中。另請實施者將「核備」名稱修正為「報備」。

2. 有關本案建築及景觀規劃設計變更部分，本處無意見。

(七) 劉委員玉山

本案提及其結構變更已報備並取得建管處核備函，請實施者提供核備函影本。

(八) 邱委員世仁

本案新增社區管制大門，請說明大門左側空間是否供公眾使用。

(九) 簡委員伯殷

本案新增管制社區大門及改變緩衝空間的位置致車道軌跡改變，其人行道與車道為重疊，建議考量新設大門位置及車道軌跡，調整修正重疊的部分，以符△F5-3 人行步道容積獎勵申請範圍規定。

(十) 劉委員秀玲

有關圖 11-2 一樓平面圖，請實施者說明本案新增社區大門後之人車動線。

實施者回應：

- (一) 本案新增管制的社區大門左側是屬於案內住宅社區的中庭，變更前後均未提供公眾使用，另外緩衝空間及車道進出方向及人車動線本次均未變更。
- (二) 本案取得建造執照後，有經過報備跟變更設計的程序。今日所指「核備」是指本案報備與變更設計之內容均經建管處審核通過，另都市設計審議也經二次變更設計審議及核定，後續依幹事、委員意見把名稱修正並補附報備、變更函文。
- (三) 有關車道與人行道重疊部分，將配合委員意見調整車道軌跡，不更動人行道之獎勵面積。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 有關本案建築及景觀規劃設計變更部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另建築圖說報備程序，請依建管處意見修正。
2. 有關本案認養公有人行道部分配合工務局新建工程處修正人行道無障礙斜坡等，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(二) 實施者自提修正部分

有關本案一至二樓增設管道間、廁所移位、變更取消臨地界線圍牆、臨天

母西路117巷側圍牆型式微調併同調整排水溝及事業計畫第10、15章法定總工程造價文字誤植，修正表10-3、表15-3及表15-5等計畫內容，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

與原核定內容一致，其中有關△F5-3人行步道獎勵部分，經實施者說明調整車道軌跡，不更動人行步道獎勵面積後，予以確認。

(四) 聽證紀錄：本案無人登記發言，予以確認。

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

柒、臨時報告案：

一、修正本市都市更新及爭議處理審議會第359次會議討論提案(四)「變更臺北市北投區奇岩段五小段444地號等7筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 楊祖恩 2321-5696#3059)

修正前：

決議：

(五) 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(原決議)給予290.52平方公尺 (法定容積6%) 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52.57平方公尺(法定容積1.09%) 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. △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(原決議)給予484.20平方公尺 (法定容積10.00%) 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) 原則同意給予276.48平方公尺 (法定容積5.71%) 之獎勵額度，基地西北側申請獎勵面積請實施者以圖面補充說明與周邊人行道連續性後同意給予，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

(原決議)給予387.36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,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「黃金級」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(原決議)給予96平方公尺(法定容積1.98%)之獎勵額度。
7. 本案申請容積移轉部分,同意依本府都市發展局(或文化局)審查結果,原核定(原決議)給予1,452.60平方公尺(法定容積30.00%)之獎勵額度。

修正後:

決議:

(五) 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(原決議)給予290.52平方公尺(法定容積6%)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52.57平方公尺(法定容積1.09%)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. △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(原決議)給予484.20平方公尺(法定容積10.00%)之獎勵額度。
4. △F5-2 (設置開放空間廣場二百平方公尺以上之獎勵容積) 原則同意給予231.62平方公尺(法定容積4.78%)之獎勵額度,後續授權更新處審查核實計算後給予獎勵額度。
5. △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276.48平方公尺(法定容積5.71%)之獎勵額度,基地西北側申請獎勵面積請實施者以圖面補充說明與周邊人行道連續性後同意給予,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。
6. △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(原決議)給予387.36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,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「黃金級」以上。

7. △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 (原決議) 給予 96 平方公尺 (法定容積 1.98%) 之獎勵額度。
8. 本案申請容積移轉部分, 同意依本府都市發展局審查結果, 原核定 (原決議) 給予 1,452.60 平方公尺 (法定容積 30.00%) 之獎勵額度。

決議: 經大會確認後同意給予。

捌、討論提案:

一、「擬訂臺北市信義區逸仙段三小段 870 地號 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 蘇雅婷 2781-5696 轉 3074)

討論發言要點:

(一) 財政局 許幹事珍妮 (書面意見)

1. 表有關地下室停車位提列拆遷安置費用, 似與以居住面積為依據之規定不符, 請實施者說明必要性及合理性後提請審議。
2. 其他土地改良物之拆遷補償費以協議方式提列, 請實施者說明必要性及合理性後提請審議。
3. 餘幹事複審意見已說明或修正。

(二) 地政局 李幹事汪穎 (書面意見)

估價報告書本局無意見。

(三) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

本案規劃之救災活動空間範圍內有公共排水溝, 應調整避開或予以補強, 並由專業技師簽證確認可承受本市現有最重雲梯消防車之 1.5 倍總重量 (即 75 噸)。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

前次意見修正完成, 爰本局無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 鄭幹事宇涵 (書面意見)

經檢視前次幹事意見未修正完成: P. 10-10 集合住宅之合計面積與停車位檢討檢核面積不一致, 請釐清計算基準。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(七) 蕭委員麗敏

依照估價報告書之估價條件所敘「地下一層 1506 建號依據建物測量成果圖

標示為六個平面車位。」，依照現況，使用執照上之法定用途為何，請說明。

(八) 謝委員慧鶯

1. 本案更新後房屋由住戶全數分回，更新會名下無房屋，更新會與銀行商談時，費用負擔係由各所有權人依更新前價值比例計算並各自負擔舉債金額，亦或是由全體住戶共同負擔？另本案超額選配情形多，倘有住戶無力負擔找補金額價金，雖可透過註記處理，惟因與銀行債務未清可能導致全體住戶之權益受影響，更新會如何結算？住戶是否清楚相關權利義務？請實施者說明。
2. 本案與銀行商談融資時，是否有商談房貸？請實施者說明。
3. 本案估價基準日及提列標準為97年，因本案位於信義路旁、開挖地下室且基地甚小，依目前工程成本，興建費用恐不足。倘未來興建成本增加、造價上漲，增加之成本是否由全體會員負擔，為本案選配之癥結。目前看來，開工至使照較無問題，惟更新會結算時，會有很多困擾。

(九) 簡委員裕榮

1. 本案105年10月19日謄本轉載，871地號楊先生與謝先生經台北地方法院「假處分」在案，建請更新處釐清是否於公辦公聽會及聽證時，依規定徵詢台北地方法院意見。如無徵詢，建議於後續程序補徵詢。
2. 財務計畫、信託及估價部分，建議於專案小組討論。

(十) 何委員芳子

1. 本案採權利變換機制，但實際選配卻以協議方式為之，故結果會有權利義務不均等之狀態。
2. 本案有東亞建經及一銀之參與，應請前述機構負責具體說明財務處理方式。
3. 本案有27位小地主超額選配，其補繳費用應有別於權變選配。
4. 贊同相關公平性及財務等問題，提交專案小組詳加討論。

(十一) 劉委員玉山

有關土管部分，因本案土地使用分區屬商三特，1樓至4樓不應作住宅使用，而本案規劃1樓至2樓作商業使用，併請專案小組審議。

(十二) 遲委員維新

1. 本案價格日期非為近期價格，係依97年70萬元/坪計算，原本更新後部分房屋可由更新會銷售抵充共同負擔，現更新後房屋由住戶全數選配，未來興建成本不足額部分需由全體住戶補繳金額，相關權利人是否瞭解？請實施者說明。

2. 本案選配原則限制多，跟一般案件不同，公平性易生爭議。另地下室車位所有權人可選配樓上房屋，其超選比例又遠大於其他人，造成補繳金額過大，其合理性應再予考量，且對日後之財務計畫有很大之影響。

(十三) 黃委員志弘

下列議題建議於專案會議進行討論：

1. 財務安全性。
2. 施工期間專案管理：因無專業實施者進行工程監控，未來於建築技術、撥款、程序上等專案管理事項，應未雨綢繆。

(十四) 方副主任委員定安

1. 本案後續召開專案小組會議時，請實施者將本案訂定選配原則之關鍵因素或事件，重點陳述納入簡報說明。
2. 本案屬921震災須注意建築物安全，請都市更新處儘速協助排專案小組會議審議。

實施者回應：

(一) 回應陳情人部分

1. 更新前持有小坪數所有權人王○垣、郭○婷更新後分配到較大坪數，因權值未達最小分配單元，故分配最小單元26.5坪。
2. 林○燕更新前產權為26.8坪，依選屋原則可優先選配更新後6至12樓34.38坪之建築單元，經過與更新前持有大坪數之所有權人協調，將其無意願優先選配之更新後13樓(42.63坪)及16樓(49.51坪)以上價高之建築單元，亦供更新前產權26.8坪之所有權人選配，故林○燕於優選時選配20A(49.51坪)。本案選配原則從開始設計規劃時即持續協調溝通，林○燕選配後亦無其他所有權人有意願選配20A，且林○燕同意負擔補繳之金額。
3. 吳○綺優選10B，和李○曼優選17A，後經雙方協議互換。
4. 陳○欽更新前產權為43坪(405號8樓)只有一戶門牌，無405號之1門牌。因其未於選屋限期內選配，由律師抽籤選配為14A(56.63坪)。
5. 本案產權持份瑣碎，樓上有產權不一定有車位，原有車位所有權人也無樓上產權，致未達最小分配單元者達27人，其亦貢獻其所持有土地及容積，且有參與更新及原地遷回意願，倘強制不得分配，恐影響其對本更新案參與意願及會員大會出席、表決等，而致影響案件進度。
6. 陳情人提出更新後其產權面積只增加31.51%，王○宗理事持有產權僅增加26.8%，實際上只有27位權值較小之所有權人，大概可增加60~70%，剩餘可增加之坪數則需予以酌減，約有20位分配比例只增加20~30%，除了陳情人，其

餘所有權人均瞭解且無意見。

7. 98年報核時規劃為18樓，建築設計有根據小權值設計小坪數，後經審議因室內小於46平方公尺(產權26坪)，須修正設計，非特為小權值之所有權人設計26坪建築單元，係因法規規定，造成27位所有權人不足最小分配單元價值。更新會僅得依法設計並依法分配。小權值之所有權人並非多分配60~70%坪數，包含車位均需計價付費取得，非為無償所得。
 8. 陳情人擔憂超額選配者，找補金額較大，恐無力負擔，係為個人臆測；案內所有權人，歷經十年都更歷程，所需負擔項目及找補金額，均了然於胸。倘陳情人無力負擔，經抽籤2戶建築單元者，可減少為1戶；抽籤分配較大單元面積者，可與選配較小單元協議互換。
- (二) 因99年第一次審議會後，需補充檢討高層建築退縮、高層專用出入口留設、滿足最小居住單元面積等，並於100年後院深度比放寬限制後，併同修正建築設計。且本案申請有△F2獎勵，依法住宅戶數不得超過58戶。為考量經濟效益，減輕造價負擔，100年會員大會表決中之圖面已規劃13樓設計有中繼水箱，戶數為56戶。雖近年來中繼樓層屬建商的優化條件，可考量中繼優化後可避免嫌惡設施之產生，惟100年會員大會已表決，故沿用經表決通過之建築設計。
- (三) 106年重行公展時，共有三位所有權人提出撤銷同意書，姑且不論其權利義務是否不相符，直接扣除後，試算出同意比例仍高達百分比九十以上，故本案仍可續審。
- (四) 部分所有權人持有車位即地下室產權，但未持有樓上房屋，更新後分配房屋，並補繳金額。
- (五) 98年報核時，設計為18層建築，設計產權面積16、17坪建築單元以供小權值選配，惟99年審議會時，因不符合最小居住單元面積46平方公尺規定，致建築設計重新規劃。
- (六) 本案地下室原有平面車位6部及部分商場，後因商場不能使用，改為停車場。經整合，其中1人持有1部停車位，1人持有4部停車位，其餘十多部為1人所有。持有4部停車位者更新前價值為600多萬，與樓上最小權值者差不多；持有十多部停車位者更新前價值為2000多萬，唯一爭議，僅持有1部車位者，其更新前價值約為200萬。98年選配時，大家均無意見，以全體所有權人均選配房屋，讓都更案更順利，多分配的坪數是要付錢的。
- (七) 原使用執照地下室用途標示為部分小型飲食店，其他為防空避難室兼停車場。
- (八) 本案於97年估價係參酌各證明文件，包含使用執照、測量成果圖及現場勘查等。使照地下室用途標示為防空避難室、停車場及小型飲食店；測量成果圖

上登載包含6部平面停車位。為維持公平性，經與更新會討論：現況勘查地下室實際使用為22部升降機械停車位，故估價條件以現況22部升降機械停車位評估，讓實際使用與未來分配結果，維持衡平。

(九) 選配原則訂立：

1. 只要有權利價值，只要願意補錢，都可選房子。所以更新會要確保每人都有一戶房子。小於最小單元高達27人(最小單元為4E，25.08坪)。
2. 因更新前持有小坪數及小權值者，無意願選配更新後大坪數之建築單元，而更新前持有大坪數者，亦不願小坪數者選配更新後大坪數及高價值單元。故更新會決定建築規劃設計以更新前持有小坪數者，可優先選配更新後小坪數；更新前持有中坪數者可優先選配更新後中坪數；更新前高價值和大坪數者放在一起選配，可優先選配一戶中坪數，倘尚有餘額可再選一戶小坪數。基於以上共識，業於103年2月7日理事會討論及議決通過：請建築師以原持有產權坪數16坪以下之建築單元，以室內為14坪(46平方公尺)加公設為準設計，其餘坪數依專業設計可在原持有坪數的1.3倍左右；原來面對信義路的仍面對信義路，讓原持有產權坪數大及權值高的設計在高樓層視野好的樓層，請建築師在專業及所有權人所作的需求協議之下設計一座合法的現代化大樓。
3. 選屋原則亦依以上規劃基礎上訂定：分為A、B案皆以階段性選配，A案由更新前小權值開始選配，B案由更新前大權值開始選配，但每階段都由當階段高價值的人優先選配。前述原則係經104.06.06大會議決通過A案選屋原則。(經表決A案34人同意，B案9人同意，棄權4人。)
4. 因更新前2戶1樓所有權人配合規劃設計，放棄1樓店面，僅剩餘非常小之店面設置室內梯通往2樓，因此給予優先選配16樓以上2戶權利。因給予1樓有優選，故選屋原則亦訂立給予其餘所有權人在每個階段有優選；依選配原則選配後，有其他需求者可於現場自行協議互換，別影響他人權益。
5. 比較特別的是更新前產權坪數26.68坪(權值在2.7%左右)的戶數有12位，惟建築規劃6至12樓34.68坪的區塊，只能有7戶。經詢問、溝通及協調下，因更新前持有大坪數及高價值者無意願優選高樓層，始將13樓(2戶)、16樓以上(5戶)及6至12樓34.68坪(7戶)，規劃為2.7%的優選區。倘其他住戶有意願選配更新前產權26.68坪者之優選區塊，可協議互換。因非所有更新前產權26.68坪者均有能力負擔選配高樓層，故更新會協調、請求部分所有權人選配高樓層。
6. 選屋前，理事會於每次會員大會召開前，均先予召開說明會予以溝通、說明。寄出選屋申請通知函後，亦於104.08.01召開說明會溝通選屋事宜。因有多位權值相同者，故現場猜拳，決定進場選屋先後次序，進場選屋分三階段

及梯次，如此人數不多、易協調。

7. 選屋前，除報告書上記載之可分配價值外，亦提供可領回之拆遷補償費用及租金安置費用金額，以便衡量自身經濟能力選配建築單元，自行計算實際找補金額。
 8. 選屋前共召開過三次說明會，如：規劃前，邀請都更協會協助召開說明會、會員大會議決及選屋前均召開說明會，住戶亦會透過電話或至更新會辦公室詢問，故住戶都很瞭解。
- (十) 更新會已與東亞建經簽約、配合銀行為第一銀行南京東路分行。信託契約曾提及非整個更新會綁一起，是每人有專戶，貸款依權值撥款至帳戶。97年選配係依面積選配，當時是以超過1.5倍部分，依預售屋方式，以工程進度收款。住戶亦知道倘超出工程預算，依權值比付款。
- (十一) 未來造價增加是可能的，當初設定更新後價格70至75萬元/坪，更新會亦認同經過幾年變動，價格應當調整，惟因法令規定一路走來綁手綁腳，更新會也很為難，只能盡量在尊重法令之前提下做最大的運作。至於每戶的財務狀況，因是辦理個別信託帳戶，繳錢及負擔餘額均由一銀單獨信託帳戶處理，相對與整體都更會無關。

決議：本案自訂之選配原則之公平性及合理性因涉及權變估價、財務及銀行融資等部分，且案情複雜，後續將組成專案小組會議討論。惟本案屬 921 震災須注意建築物安全，請都市更新處儘速排專案小組會議審議。

二、「擬訂臺北市臺北市萬華區莒光段四小段57-2地號等34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轉3064)

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) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

本案係實施者捐贈部分更新單元為公宅使用，未涉本局權管，無意見。

(三) 交通局 梁幹事筠翎 (書面意見)

本案就提供公益設施部分本局無意見。

(四) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠(賴源聰代)

1. 經查91年大理街都市計畫係為改變原工業區使用組別不符地區使用、民眾居住需求，進而辦理都市計畫變更，又考量地區街廓較小，如果採用都市更

新方式辦理，得合併街廓先行辦理都市更新作業，待都市計畫通盤檢討時再行變更之規定。

2. 另計畫書中又規定「(七)工業區變更特定專用區部分，依內政部『都市計畫工業區檢討變更審議規範』第六條規定『六、許可條件(一)申請個案變更或通盤檢討建議變更都市計畫工業區，以區段徵收方式開發者外，依附表規定自願捐贈土地，並自行留設區內所需公共設施。但因實施都市更新而變更者，不在此限。(二)前款因實施都市更新而變更者，應提供適當之公益設施，其面積由都市更新審議委員會審決。公益設施之樓地板面積除依都市更新條例第四十四條第一項第三款規定，不計算容積外，地方主管機關不得再依同項第五款規定給予容積獎勵。』」。
3. 經查「都市計畫工業區檢討變更審議規範」於90年3月12日修訂第六條規定，其內容說明必須「依附表規定自願捐贈土地，並自行留設區內所需公共設施。」方符合規定，而附中規定「一、扣除自願捐贈土地後(10%以上)，剩餘部分再提供其中百分之三十土地作為區內必要之公共設施用地，並應自行興建、管理及維護。」，並非免回饋，惟為了推動都市更新，另規定施實「因實施都市更新而變更者，應提供適當之公益設施，其面積由都市更新審議委員會審決。」，條文及都市計畫說明書中並未規定實際面積數量，故宜由都市更新審議委員會於都市更新審議時決定。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(六) 何委員芳子

1. 本案工業區變更特定專用區部分，擬捐贈3F-A2公益設施面積約123.12m²，與細部計畫所載「都市計畫工業區檢討變更審議規範」回饋意旨相差甚大，應請再檢視修正。
2. 本案依大里街附近地區細部計畫案規定：
 - (1) 工業區變更捐贈土地並自行留設公共設施，因實施都市更新而變更者，不在此限。
 - (2) 應提供適當之公益設施，提委員會審議。
3. 本案如以A棟(3F以上)集中為公共住宅的狀況下，在後續維管上會比較有利。

(七) 簡委員裕榮

1. 本案建議暫緩審議，俟訂定通案審議原則再提會討論。

2. 本案使用分區未變更仍為「工業區」，建議釐清或併通案審議原則討論多少比例作產業使用。
3. 本案尚有部分不同意戶，建議實施者併同於下一次審議會說明不同意戶溝通協調情形。
4. 都市計畫規範回饋之公益設施，與都市更新條例公益設施並非相同，僅都市更新條例之公益設施為免計容積，都市計畫則無，建議函釋內政部。

(八) 劉委員秀玲

1. 有關萬華區大理街都市計畫範圍內，是否有其他更新案前例可依循？
2. 都市計畫書已載明因實施都市更新而變更者，其提供公益設施之樓地板面積不予計算容積，亦不得再給予容積獎勵，故應無須再函釋內政部。另依都市計畫工業區檢討變更審議規範，應提供適當之公益設施，其面積由都市更新審議委員會審決。
3. 實施者不應以南港通盤檢討案內回饋規範為比照案例，因南港目前仍為工業區，若變更為特定專用區，目前內政部決議是暫予保留，6年內未完成都市更新，仍維持工業區使用。

(九) 劉委員玉山

本案涉及通案原則的訂定，建議請實施者提出方案，業務單位召集專案小組討論，確定審議方向後，再以討論案提都市更新及爭議處理審議會討論。

(十) 邱委員世仁

1. 本案回饋比例雖不須比照工業區變更為住宅區(回饋比例37%)，回饋比例也不能只有1戶，二者差距過大。
2. 建議將擬捐贈之公益設施與國有財產署之選配單元集中，以A棟作為社會住宅規劃，以成就較好管理之公宅方向。
3. 本案捐贈之公益設施免計容積，亦無法申請容積獎勵，建議函請內政部確認有關工業區若循都市更新程序做都市計畫變更回饋公益設施原則及相關規範。
4. 本案雖無明文規定應提供公益設施之面積，亦無前例可循，惟涉及民眾權益，建議審慎斟酌較為合理。

(十一) 謝委員慧鶯

建議先訂定有關工業區若循都市更新程序作都市計畫變更回饋公益設施原則及相關規範，若有通案性之審議原則後，將利於後續相關都更案能比照遵循辦理。

(十二) 蕭委員麗敏

1. 依循都市計畫辦理土地使用變更，所附帶的用地負擔，義務者係為地主，並非實施者。如不以都市更新辦理，土地使用分區變更也有相關規定，就整個都市計畫精神，無論採何種方式辦理，相對的回饋比例應當接近，而審議會並無權責決策此回饋比例之差異，建議回歸法規及都市計畫規範精神辦理。
2. 本案捐贈公益設施為免計容積，目前設置於A棟，免計容積可能增加建築樓層及工程造價等，惟A棟目前為雙併規劃，可考慮三併或四併規劃，建議建築師考量重新檢討建築規劃設計應可避免前述情形。

(十三) 遲委員維新

1. 工業區變更特定專用區須提供適當之公益設施係依法規定辦理，今日實施者不斷提及因法令規定造成地主損失及成本無法負擔，實不妥當。
2. 建議實施者依照法令規定確實檢討，例如公益設施(含公有地選配單元)集中設置於A棟或B棟，相關回饋比例可以達多少?與都市計畫變更規範差異為何?若考量成本不想規劃高層住宅，建議評估部分比例繳納代金，以利審議會審決本案回饋比例。

實施者回應：

- (一) 經檢討建築設計，本案現有巷部分有多退縮，並規劃開放供公眾使用空間，部分人行步道亦無申請△F5-3獎勵。本地區於民國62年劃為工業區，惟現況使用均為住宅，未曾作工業使用。若依108年1月18日公告的南港區細部計畫通盤檢討，因應工業區老舊聚落現況為住宅使用，原第三種工業區變更為特定專用區則屬第一類老舊聚落係為免回饋。本案以都市更新辦理，若尚須回饋土地，將增加改建難度。依前述南港區通盤檢討原則計算，本案基地面積占50%以上係符合第一類老舊聚落為免回饋，臨西園路側則須回饋。故如以南港區通盤檢討計算方式，目前捐贈1戶公益設施之建築規劃已滿足南港區通盤檢討回饋規定。
- (二) 實施者必須處理23戶地上物、原住戶及後期購買的住戶，地主對於本地區被劃設為工業區非常不認同，若再增加捐贈比例，住戶非常有意見，懇請委員考量同街廓尚有四五層樓公寓，更新改建困難，希望委員能體諒住戶，增加更新誘因，在容積400%的上限規範下，同意合理的回饋比例。

決議：

- (一) 都市計畫辦理變更土地使用分區要求捐贈回饋，為「義務」並非「損失」，請注意簡報用語。
- (二) 有關本案建築設計，請依委員建議重新檢討規劃，評估A棟社會住宅集中設置可行性。
- (三) 有關本案所屬都市計畫區域範圍公益設施回饋比例無法用個案討論，必須有通案審議原則以利遵循。請本市都市更新處與都市發展局都市規劃科召集會議訂定回饋通案性原則。該原則請考量地區發展特性及都市計畫相關規範等因素下訂定，以利實施者遵循，降低後續個案辦理之不確定性。

三、「擬訂臺北市大安區仁愛段六小段418-1地號等5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 游捷安 2781-5696#3080）

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，蕭委員麗敏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) 臺北市估價師公會

每筆土地在都更後可貢獻樓地板面積或是容積坪是可計算的，建議估價師可以計算陳情人王女士持有之土地面積，在辦理都市更新後貢獻出樓地板面積或是容積坪之占比為何，也可作為參考其土地貢獻。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

1. 事業計畫審查意見

- (1) P. 5-20 停車空間現況，引用停管處停車供需調查報告，請更新為近 2 年資料(現為 104 年資料)。
- (2) P. 10-22~10-25 地下層平面圖，停車格位線不清楚，請修正。
- (3) P. 10-15 一層平面圖，請說明 1 樓車道出入口左側設置 2 停車格位之必要性，及如何改善其進出動線與車道出入動線交織所產生之安全問題。

- 2. 交評報告審查意見:依建築物交通影響評估準則第 6 條規定，交通量應為最近 2 年內之調查資料，爰請更新相關數據(如 P. 2-6 交通量調查 104 年 05 月 14 日、引用交工處 104 年路口轉向交通量、P. 2-18 停車供需調查 104 年 5 月 14 日等)。

(四) 地政局 洪幹事于佩(書面意見)

無意見。

(五) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

1. 請依內政部(營建署)102年7月22日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二、(二)點規定，補充標示建物臨路面各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口位置，並確認前述開口皆與救災活動空間水平距離於11公尺範圍內。
2. 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) 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。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(八) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠(書面意見)

因案涉權利變換計畫，故本科無意見。

(九) 建築管理工程處 王幹事光宇

有關本案於法定空地地面層設置陽台部分，請依營建署相關函釋檢討。

(十) 黃委員嫩雲

1. 本案權變計畫P17-6之建物登記清冊，停獎的部分若為專有，必須要有門牌或符合專有要件才能登記權屬，一般以不編釘門牌為原則，惟有單獨的空間或獨立的出入口，才可編釘門牌做權屬登記，請實施者再確認。因未見本計畫有檢附共專有圖說，故尚無法判斷停獎車位登記專有部分是否符合規定，請實施者自行判斷權屬登記是否符合要件。
2. P17-7到P17-9，法定停車位需與主建物併列，後續才能辦理登記產權，因為本案是將獎停的部分放在序號61以後分別列出，以上供參。

(十一) 何委員芳子

1. 地面層2部法停沒有納入選配，請實施者說明後續使用及權屬的處理方式，或是納入住戶管理規約說明。
2. 簡報說明獎停車位的所有權人同意共同委託做管理，建議將「同意」改成

「應」，並非權利人不同意，就可不要納入共同委託對外開放，請修正。

(十二) 邱委員世仁

1. 經查第四次審議會版，一樓原空間使用為開放空間，現因1樓增加設置2部法定停車位及自行車停車格，加上一樓增設五間店面，獎停獨立行人出入口修改移至中間，因店面設置及獎停電梯位置的更改，造成一樓所能使用的開放空間縮減，公益性較為不足，於檢討△F5-1時須納入考量。
2. 本案停獎樓電梯的位置，原設置於馬路邊，方便使用者進出，今調整到基地中間，建請實施者評估調整出入口可行性，以提高使用便利性。另請補充停獎樓電梯規劃是否可獨立進出，有無相關管制措施。
3. 經討論後，實施者仍維持法定車為設置於1樓，公益性不足，建議△F5-1酌減2%。

(十三) 陳委員建華

1. 本案於因設置停獎車位，於地面層設置2部法定停車位，似不合理。且造成口袋公園開放性不足，建議實施者可將車位取消，增進本案△F5-1之公益性。
2. 本案開挖範圍較大，開放空間的覆土深度是否足夠，請建築師納入考量，並配合無障礙坡道設置以順平處理。
3. 請取消投樹燈設置。

(十四) 簡委員裕榮

1. 事業計畫P10-10圖10-4「日照陰影檢討圖」左上角太陽方位圖有誤，請修正。
2. 事業計畫P11-18圖11-23「照樹投射燈」影響樹木成長，請刪除。

(十五) 簡委員伯殷

1. 本案申請停車獎勵且收費標準將按照鄰近公有停車場計費，建議實施者事先規劃管制柵欄機的位置及收費方式，避免日後車道尺寸縮減或動線衝突。
2. 本案因涉及店面問題，停獎電梯出入口設置位置可接受。由於本案基地位於鬧區，停車需求高，將來停獎車位使用頻率應為頻繁，停獎樓電梯出入口旁留設空地並無直接用處，建請實施者可考量將此空間開放使用，將有助於本案公益性及未來停獎車位收費。

(十六) 詹委員勳敏

有關本案陳情人王女士所表示之意見，更新前土地權利價值僅100多萬，土地價值比公告現值低，顯不合理，經初步試算陳情人所持有之土地一坪應為近316萬元，請估價師重新調整並再釐清。

(十七) 遲委員維新

1. 有關陳情人王女士原所持土地使用權僅占所有權的10%，依照通案，本案並沒有把使用權估到特別高，所以在這個條件下，對於權利人的保障應是沒有什麼問題。
2. 有關王女士表示日前購入蕭先生的土地持分，但權利價值仍屬偏低，初步評判應為建物面積占土地很少，故拆分價格很低，且每戶內部並未做土地持份找補調整，於估價報告書中並無相關論述。此部分應針對土地持份不均部分做內部找補，評估起來會較為合理。此部分較為複雜，需請估價師針對此部分需對權利人進一步說明。

(十八) 謝委員慧鶯

1. 由於從報告書中看不出所持有的部分，依陳情人提供的書面內容，蕭○光持有的土地是4.58平方公尺，土地權利價值是163萬多，除起來1平方公尺約為35萬，相較於其他土地，1平方公尺90幾萬，等於有近三倍的差距，建議實施者必須跟地主再次說明，也要請估價師對所有權人持有的部分進行估價說明。
2. 蕭○光賣給陳情人時，增值稅計算都是按照公告現值，現按照原估價結論低於公告現值，連原交易所繳交之增值稅的價值都沒有，非屬正常市場交易狀態，請估價師酌予調整。

實施者回應：

- (一) 首先回應一樓及地下室未同意戶陳情人，本案目前送審的方案係配合前次審議會決議及陳情人意見修正，於一樓規劃店舖。如同剛才盛先生所表達之意見，雙方對於分配條件及面積仍有落差，這部分後續實施者將盡最大的努力來跟未同意戶確實溝通。
- (二) 針對王女士陳情意見，本案係採權利變換方式實施，王女士代表等人原持有土地為419地號，產權情形為有地無屋。本案業經權變小組審議過，故此部分維持原審議內容，先予敘明。
- (三) 對於王女士陳情之系爭土地(估價結果僅100多萬)是於近期取得蕭○光產權，評估結果會有此落差最主要條件為建物的部分坪數占比，王女士所購入蕭○光的部分乃是公設建號。此戶主建物及公設建物面積占比，主建物大概

是98.29%，蕭○光約為1.71%，評估結果與建物比例一致，權利價值比例為98.29%及1.7%。本案依不動產技術規則及都市更新估價範本以立體化地價評估，再依建物拆分，考量各戶之間土地建物持分不一致，故還做土地建物持分不一的找補，最終的計算結果是97.41%及2.59%，與建物面積基本上是一致，最主要差別在於建物面積配比，建物面積占此戶面積較低，才會造成這樣的狀況。蕭○光與另外主建物持分地主非為關係人，分析全案基本上都是持有1/36，剩下此戶的公設只有一個主建物沒有持分，因此分析對應是立青文教基金會(敦化南路1段187巷22號3樓)。

- (四) 本案於各戶之間有做土地持分土地找補，惟並無再做各戶內部土地持分的找補，無特殊的考量，僅是當初認為內部立體化地價，係照其建物去拆分。有關陳情人王女士陳情之系爭土地，參酌各位長官與委員的意見，後續將依委員意見去做找補的推估調整。修正後評估結果差異是落在此戶(全案戶別做配比)，將不會影響到其他所有權人地的分配結果。
- (五) 1樓兩部法定車位後續將登記為大公，並交由管委會使用。此設置係為配合陳情意見調整建築設計，致使本案法定停車位檢討有增加，故有此設置，平常主要是提供社區住戶訪客使用，使用頻率應不高。針對地面層2席法定車位停放車輛，均由地面層交通管制人員(管理員)管制進出，並配合出車警示燈及反照鏡等交通安全設施維持車輛進出安全。
- (六) 針對△F5-1部分，本案三面退縮留設人行步道，最多有退縮到7公尺，超過6公尺以上部分總計有121平方公尺，此部分並未申請獎勵；本案基地左上角原規劃為未對外開放的水池，此次修正開放供民眾使用，口袋公園面積約130平方公尺，並設置16部自行車停車位，故本案無償開放供公眾使用的部分共有251平方公尺，約為法定容積的3.58%。
- (七) 本案停獎獨立出入口原設立於東北側，因配合一樓原住戶陳情意見修正，將停獎樓電梯移至較不影響店面進出的位置。有關停獎樓電梯旁綠地空間，後續配合委員意見規劃開放使用。
- (八) 本案停獎車位為專有使用，停獎車位登記方式有確認符合法令規定。
- (九) F5-1酌減2%部分，後續將於建築全棟整體略微縮減調整。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案依第317次審議會決議與未同意戶溝通協調後，修正一樓平面規劃為5戶一般零售業供原一樓4戶住戶選配，併同修正台電配電室配置於地下一層、停車專用樓電梯位置、一樓法定空地停設二輛法定車位及管委會空間移至二樓等修正情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案取消東西側水池設置，惟部分仍設置透空圍牆或景觀綠牆，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意，另停獎樓電梯旁綠地，請依委員建議開放並檢討設計提高使用性。
3. 本案設置49部獎勵車位，有關停獎車位其動線與供社區居民使用之車位之區隔，經實施者說明，並經審議會討論，予以同意。有關停車管制及收費方式依委員意見修正。
4. 本案於一樓車道出入口左側設置兩部法定停車位，經實施者說明動線及設置之合理性，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 權利變換及估價部分

本案2樓以上均價由121.97萬/坪調整為122.22萬/坪及估價報告書修正情形，經實施者說明後，並經審議會討論，予以同意。另陳情人王女士陳情取得蕭○光之持有土地更新前土地估價部分，請依委員意見修正完成後，提送至更新處轉請估價委員及地政局確認。

(三) 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並妥以向所有權人說明估價修正情形。

- (四) 有關實施者說明於核定前所有權人調整分配單元或車位，倘本案共同負擔併同調整（稅捐及銷售管理費等費用）後有增加，實施者表示願自行吸收，後續授權更新處於核定時依相關證明文件詳實核對確認。

(五) 建築容積獎勵部分

1. △F3(更新時程之獎勵容積)同意給予490.56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329.03平方公尺(法定容積4.70%)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. △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)，考量本案公益性回饋尚有不足，故予以酌減獎勵容積2%，同意給予560.64平方公尺(法定容積8%)之獎勵額度，實施者表示將建築全棟整體作微略縮減調整。
4. △F5-3(供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)同意給予649.48平方公尺(法定容積9.27%)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，亦於住戶規約中載明。

5. △F5-6(建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)同意給予420.48平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度，並請實施者後續依103年11月10日公告之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，惟不得納入本案共同負擔費用提列；另請實施者依協議書約定取得綠建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「銀級」以上。
6. 增設室內公用停車空間之獎勵額度，依本府交通局及都市發展局審查結果辦理，建議以本次申請735.00平方公尺(法定容積10.49%)之獎勵額度為上限；另請實施者於事業計畫中載明未來使用及營運管理方式，並於住戶規約中載明。

(六) 聽證部分

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 俞○琪(當事人)</p> <p>(1)目前屋內有漏水之問題，為改善此問題請儘速處理，縮短都更程序。</p> <p>(2)本社區為 50 多年老舊房子，大地震時恐會倒塌，且為純住家，希望未來規劃注重住戶之環境私密性。 住戶都是維護居住正義，企盼一個安全無虞的居住環境。</p>	<p>1-1 實施者受任人：力冠丰都市規劃有限公司 莊育傑</p> <p>(1)大陸建設受評選擔任本案實施者，將會儘量努力完成本案。</p> <p>(2)在完成本日聽證程序後，即進入臺北市都市更新審議委員會審議，審議通過及核定後即可申請建築執照。</p> <p>(3)後續仍期望共同努力，達到 100% 同意，以利本案早日進入施工階段。</p>	<p>有關盡速辦理都更程序部分，後續將依法協助辦理，予以確認。</p>
<p>2. 趙○宇(當事人)</p> <p>(1)本都更改建案早在民國 101 年 8 月 14 日就送件申請審查，惟都更處卻遲遲在 103 年 2 月 7 日才召開公辦公聽會、103 年 8 月 8 日召開幹事及權變小組會議、104 年 10 月 15 日召開聽證會；自本案更新單元劃定通過至今已超過 4 年，後續還有審議會程序要走，請問更新處我們還要等多久本案才能核定通過？此外，一般市府公務人員在處理公務時都有時效的規範，但都更案的審核卻不見市府的效率。請問更新處目前 貴處手上即將要排審議會的案件有幾件？平均每月可審議幾件？核定通過幾件？後續有什麼作法可以加速審查效率？</p> <p>(2) 本案有關獎勵部份均符合當時提出審請時之獎勵規範，請依我們提出時的都</p>	<p>2-1 實施者受任人：力冠丰都市規劃有限公司 莊育傑</p> <p>(1)有關獎勵值部份，住宅區大樓改建不易，在建築設計部份，亦努力考量本案對於外部環境之公益性，後續希望委員會給予我們所申請之獎勵額度。</p> <p>2-2 機關單位：臺北市都市更新處柯鑑庭</p> <p>(1)目前市府都市更新案件，約有 300 多案，依照目前本案審議時程，後續將提請都市更新及爭議處理審議會，本案聽證紀錄會於會後 2 周內公開上網，預計上網後 3-4 周排入審議會。</p> <p>(2)有關加速都更審議議題，目前市府採取審議會分流開會，加速審議效</p>	<p>發言人今已至大會表達意見，後續依審議會決議辦理，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>更獎勵規範，給我們一個足夠的獎勵誘因，至少維持原有的私人使用面積以上之居住空間。</p>	<p>率。</p>	
<p>3. 張○器(當事人)</p> <p>(1)有關鄰地(道路用地)要求加入本案進行都更，既然本案已完成劃定程序，經過四年後，卻需重啟鄰地加入都更單元之問題。</p> <p>(2)市政府針對道路用地所有權人，為何因經費不足未加以徵收，卻以加入都市更新為誘因。</p> <p>(3)建議參酌新北市做法，可用交換地或容積移轉等方式，堅決反對鄰地道路用地加入本都更案。</p> <p>(4)對於市政府有關都更案程序有很大之疑義，請解釋。</p>	<p>3-1 機關單位：臺北市都市更新處柯鑑庭</p> <p>(1)目前仍以本單位範圍提請審議會審議，後續會將此議題提請審議會討論。</p>	<p>有關鄰地(道路用地)要求加入本案進行都更，堅決反對鄰地道路用地加入本都更案，本案業已道路用地所有權人達成協議，並納入△F4-2處理，經審議會討論後，予以確認。</p>
<p>4. 鄭○珠(受託人：盛○康)(當事人)</p> <p>(1)本案本人相關意見如所附之兩張茲聲明書：</p> <p>都市更新是政府為了更新和提高整體台北市民生活現代化的政策，我充分的理解和支持政府的這個以利民和便民為考量的政策。</p> <p>在共和大廈這個我們一家子過了大半輩子的環境，對於改變，我的心中雖然有些不捨，但是能和所有的老鄰居們共同一起來提升我們的生活的品質和水準，這是一件好事，所以對於都更這件事，我的基本立場，都是支持的，所以，在共和大廈都更程序剛開始的階段，我一直都是抱著非常正向的態度積極參與各項事宜。</p> <p>無奈，在“大陸工程公司”接續主導此都更案之後，其公司的處理方式無論是在程序上，方式上，合約的擬定及條件上，都是以一種我完全不能接受的方式來進行，以至到今天，我對此都更案信心全失，興趣全無，甚至因此和一些老鄰居造成對此案在立場上的對立，嚴重地影響我的生活，情緒和心情。</p> <p>我雖然老，但我並不迷糊，我非常的清</p>	<p>4-1 實施者受任人：力冠丰都市規劃有限公司 莊育傑</p> <p>(1)實施者經考量台北市政府提高有附設游泳池之住宅大樓之房屋稅，為減輕大樓住戶之負擔，與本案住戶溝通後已取消游泳池設置，改以綠化設計，已無陳情人所擔心游泳池漏水及噪音等問題。</p> <p>本都更案是由住戶主動發起，並採公開方式遴選建商，相關改建條件及選配原則都是經住戶大會投票表決而決定。</p> <p>以實施者的立場而言，本公司辦理本都市更新案有以下原則：首先以大多數住戶的權益及意願為考量，但也要兼顧到少數尚未同意戶的權益。其次，就規劃設計是以能夠提升整體建物以及土地的最大價值為考量。在以上兩點的原則考量下做出本案規劃，對於一樓住戶難免會有一些不如意的地方：例如因現在建築法規有建蔽率的規定，建築基地必需留設一定比例之法定空地，且在可建築之樓地板面積內還需留設大廳、逃生梯、電梯</p>	<p>發言人今已至大會表達意見，後續依審議會決議辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>楚我不能接受此案的原因和立場，在上次公聽會中，我明確的例舉了反對此案的原因和理由，到今天為止，我仍然堅持反對此案，所以，我在此再次重申我反對的四點主要原因如下：</p> <p>共和大廈都更案 1 樓 D 戶拒絕提案理由：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 都更樓層變更：1 樓 D 座在都更案中由原本的一樓住戶，被移到 10 樓，而其餘的各樓層住戶都得以保留在原有的住層，我們此待遇對一樓的住戶明顯不公，我們堅決反對任何強制被安排離開 1 樓原位的待遇。 • 提案將本戶安置於 11 樓頂層游泳池的正下方，住戶顧慮到，日後游泳池可能的漏水問題，機械房可能產生的噪音，以及不良風水，所產生綜合的負面心理因素，堅決反對被安置於游泳池的正下方。 • 新的都更提報案，與原大陸工程所提心怡的設計方案差距甚大，造成極大心理落差，無法再支持大樓新的方案。 • 繼民國 101 年 3 月 8 月份本戶發出數次公開嚴正聲明及至函各相關單位，台北都更處，及台北市政府研究發展考核委員會（函件：北市都新事字第，10130738500）反應後，本戶所提出對於此都更案強制本戶接受不合理安排的反對意見從未受到任何可接受的條件調解，因此在此維持重申原反對立場，反對此都更案。 <p>任何強制我接受現有都更案，而拆除我所有財產的行為，我將其視為，以保護多數人的開發利益出發，而強制犧牲我少數人的法定權益的原則視之，我必將依”中華民國憲法”所賦予保障其人民所應有的財產支配權之法定原則之下，據理抗爭。</p> <p>(2)我們並非反對都更，而此案在權益和利益分配上出現極端不公，甚至有違法之虞，2-8 樓 32 戶(同層同位置換)強硬要求我將此權益放棄，我關心的是法理之依據，及支配別人財產之權利。</p>	<p>等空間，所以即便是沿街面的透天店面改建，也無法每位地主都分回一樓店面。以上法規面無法做到的部分，這段期間實施者也竭盡極大的誠意與一樓住戶溝通說明。</p> <p>為爭取本案最大容積獎勵以提升整體建物以及土地最大價值，規劃上不得不出現縮減，本案雖在規劃設計方面仍有些地方不如每位住戶的意願，如一樓住戶沒辦法分回一樓，但還有其他樓層可以選擇（如 10 樓、12~20 樓，實施者已於 103 年 10 月，將原本實施者分配回去之 12~20 樓由一層一戶分成一層 2 戶，供一樓未選配的 2 戶住戶還有其餘樓層可選擇。）。而今一樓住戶不滿意分回十樓的部分，在之前雙方溝通的過程中都有向一樓幾位住戶說明可考慮 12~20 樓之住宅單元。</p> <p>實施者後續亦盡最大誠意持續與住戶溝通與說明，善盡溝通協調之義務與責任，期盼獲得住戶對於本案之支持，以使本案順利圓滿完成。</p> <p>(2)針對樓層價差，本案採權利變換方式實施，估價結果尊重委員會的審查決議。</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(3)我有權在透明公開之原則之下，了解更新後之價值，在都更案中置換了何種條件，及利益如何被分配掉。</p> <p>(4)我們做了調查，敦化大樓 7 樓每坪 104 萬，1 樓每坪 259 萬，市價價差 1.67 倍，我們希望市政府以透明公平正義，維護所有權人市民之權益謀福利，而非開發利益。</p>		
<p>5. 黃○(當事人)</p> <p>(1)一、房屋改建完成樓層的分配，我在擔任主委時已確實與 1D 溝通過，補償金由其本人與建商溝通，管委會不介入。</p> <p>二、大樓屋齡老舊，水管已腐蝕生鏽，住戶長年飲用，得癌機率大增。</p> <p>(2)本大廈水管鏽蝕嚴重，希望不同意都市更新之所有權人能與實施者多溝通，以加速都更進行。</p>	<p>5-1 實施者受任人：力冠丰都市規劃有限公司 莊育傑</p> <p>(1)針對補償金部份，實施者會積極溝通協調。</p> <p>(2)水管腐蝕是老舊大樓普遍之問題，實施者團隊會努力加速完成本案。</p>	<p>房屋改建完成分配，在擔任主委時已與一樓 D 戶溝通，實施者亦配合修正建築規劃設計，經實施者說明，並經審議會討論後，予以確認。</p>
<p>6. 鄭○森(當事人)</p> <p>(1)都更法案實施以來，因規劃不盡週詳，已製造多起社會問題，尤其社區以少數服從多數方式進行都更，顯然明確違憲。本社區係屬商辦(業)都更，是用舊都更法與建商簽訂，現已不符合實際，就以土地而言，當初同建商簽訂每坪新台幣肆佰萬元作價，尚可勉強接受，惟目前土地高於上情價格甚多，且土地稅負亦加重，形同替建商養地，誠屬不公不義，為維社會公平正義，應於調整，以保住戶權益。</p> <p>(2)上次都更處長官有明示，一樓也可蓋一樓，惟會影響獎勵問題而已。</p> <p>(3)我們沒有反對都更，但並不表示同意，所以一樓還是堅持要一樓。</p>	<p>6-1 實施者受任人：大陸建設股份有限公司 陳志輝</p> <p>(1)本案土地使用分區係屬第四種住宅區，非商業區，合先敘明。且本案申請核定(101年8月14日報核)迄今，都市更新條例未有修法，應無新舊都更法乙事。本都更案是由住戶主動發起，並採公開方式遴選建商，相關改建條件、買賣價格及選配原則都是經住戶大會投票表決而決定。實施者將一本初衷，持續溝通協調推動共和大廈都更改建案。</p>	<p>有關私約部分，審查不涉及，不予討論；另更新前一樓選擇一樓的部分，實施者已配合修正建築規劃，並經審議會討論後，予以確認，後續請實施者溝通協調。</p>
<p>7. 張○閔(當事人)</p> <p>(1)前兩次幹事會審議結論，提到給予公用停車位空間獎勵之必要性，本人對此提案感到不解。</p> <p>(2)有關停車獎勵申請時，是符合當時法規的，為什麼會有疑問。</p> <p>(3)本社區周邊有大量停車需求，所有巷弄</p>	<p>7-1 實施者受任人：力冠丰都市規劃有限公司 莊育傑</p> <p>(1)都市更新案係以送件日為法規適用基準日，故本案符合申請停獎之規定。</p> <p>(2)政府審查停車獎勵係考量當地之停車供需及停獎車位之使用管理</p>	<p>停車獎勵部分經審議會討論後依決議辦理，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>劃滿停車位，導致交通混亂，行人必須與汽車搶道，竟有人提出取消獎勵停車位，本人建議應維持原有獎勵，取消巷弄停車位，讓巷弄內停車位進入建築內，以維護周邊居民行的安全。</p> <p>(4)本人堅持反對取消公用停車位空間獎勵。</p>	<p>是否符合法令規定，本案經交通調查需求遠大於供給，且本案停獎車位之使用管理規劃部份亦依循目前之規定。</p>	
<p>8. 沈○一(當事人)</p> <p>(1)本案目前 36 戶已簽約 34 戶，但都更處傾向 100%同意才會審議，或就算通過了是不是也無法依照都更條例 36 條強拆代拆？</p> <p>(2)本大樓為集合住宅，不同於文林苑為透天厝可分別劃定，大樓住戶缺一不可，如果未得到 100%同意，超過半世紀的老樓安全堪虞，附近的 11 層樓勝利大廈在 921 時成為危樓，已拆除重建，如果繼續等待另外兩位未簽約戶，不知本大樓是否能挺過下一次大地震。</p>	<p>8-1 機關單位：臺北市都市更新處柯鑑庭</p> <p>(1)依現行都更條例相關規定，並無住戶 100%同意才能核定，後續仍依都市更新條例相關規定辦理。</p>	<p>發言人今已至大會表達意見，後續依審議會決議辦理，並予以確認。</p>
<p>9. 李○雄(委託人：劉○昭)(利害關係人)</p> <p>(1)一、陳述意見人所有土地為道路用地，民國 61 年 3 月 27 日公告，經開闢並供公眾使用已 40 多年。</p> <p>二、根據司法院大法官第 400 號解釋函，略謂：「…政府應全面徵收補償，有關機關亦應訂定期限籌措財源逐年辦理或以他法補償…」</p> <p>三、本益更新計畫案土地所面臨道路即為陳情人所有，本人於 104 年 8 月 4 日接獲都更處函略謂：「…已函請本案實施者針對陳情內容應詳予溝通說明…」</p> <p>四、迄今尚未接獲實施者之回應。</p>	<p>9-1 實施者受任人：力冠丰都市規劃有限公司 莊育傑</p> <p>(1)該道路用地係屬已開闢且供通行之都市計畫道路，非屬都市更新重建之目的，且於本案申請劃定更新單元時，僅針對未開闢計畫道路建議納入範圍，已開闢道路無納入之必要。</p> <p>(2)本道路用地所有權人要求納入更新範圍，因本案已進行很久，且若納入將影響申請獎勵項目，因與所有權人同意書出具當時不同，故需取得本案多數所有權人同意，才得考量納入。</p> <p>(3)因本案所有權人皆反對該道路用地爭取獎勵，故實施者將依循所有權人之意願向委員會說明。</p>	<p>為道路用地所有權人，希望藉都市更新解決政府道路徵收的問題，本案實施者已與道路用地所有權人溝通協調，納入 △ F4-2 獎勵，解決道路用地所有權人訴求，並經審議會討論後，予以確認。</p>
<p>10. 盧○曄(委託人：李○如)(利害關係人)</p> <p>(1)依「台北市都市更新條例」第 19 條第 2 項第 4 款△F4 中，第 2 目有協助開闢及捐贈道路用地之獎勵容積，市府若無足夠財源徵收本地號道路用地，是否依上述條例要求實施者，以協助政府解決徵收本地號的問題，同時本地主亦同意併</p>	<p>10-1 實施者受任人：力冠丰都市規劃有限公司 莊育傑</p> <p>(1)實施者仍須尊重全體所有權人之決定。</p> <p>(2)希望道路用地價值補償議題，市政府能透過容積銀行制度解決所有權人之補償問題。</p>	<p>為道路用地所有權人，希望藉都更條例解決政府道路徵收的問題，本案實施者已</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>入本計畫案內，讓實區銻取得該項獎勵容積，共創三贏。</p> <p>(2)政府應站在高點，不僅應解決單元內之問題，應一併解決道路地之問題，才是都市更新應有的全面考量。</p>		<p>與道路用地所有權人溝通協調，納入△F4-2獎勵，解決道路用地所有權人訴求，並經審議會討論後，予以確認。</p>
<p>11. 李○鈞(當事人)(主持人代為宣讀)</p> <p>(1)本人代表地下室及 1F 卓翠蓮提出書面意見如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地下室權益未被認可，自區分所有權會議、建商遴選及其他會議協商，地下室始終被排除在外。 2. 1F 及地下室要求如其他住戶一樣的權益，即原方位原樓層分配原則，大陸公司推說當被提案時，住戶未提此要求，故無法執行，但此原則實施於其他住戶，獨不執行，但此原則實施於其他住戶，獨不執行於 1F 及地下室，實為不公平。 3. 1F 及地下室對本都更案執不反對亦不同意之原則，等待實行方之回復。 	<p>11-1 實施者受任人：大陸建設股份有限公司 陳志輝</p> <ol style="list-style-type: none"> (1)針對地下室及 1 樓分配之權益，已與所有權人多次溝通協調，惟目前仍未達成共識，實施者後續仍會持續溝通協調。 (2)針對地下室之分配權利，在權利變換計畫中已有估算，屆時審議委員會將會對權利變換計畫內容進行審議。 	<p>有關更新前一樓住戶選配一樓部分，實施者業已於本次修正規畫設計，有關地下室部分，後續請實施者持續與地下室所有權人溝通協調，經審議會討論後，予以確認。</p>
<p>12. 林○森(當事人)(主持人代為宣讀)</p> <ol style="list-style-type: none"> (1)1. 我們是 2A 的所有權人林朱綺、林文森。2A 的房子係從我們的兄弟林文德繼承，102 年 2 月 28 日前文德是住在 2A 的房子，我們深知共和大廈因建築老舊，對居住人構成相當的危險。 2. 目前尚未簽約的二戶都是未居住於共和大廈的所有權人，他們對居住的危險性無法感同身受。 3. 我們希望這二戶未居住於共和大廈的住戶能發揮同理心，替這些現住戶著想，早日讓都更能順利進行。 	<p>12-1 實施者受任人：大陸建設股份有限公司 陳志輝</p> <ol style="list-style-type: none"> (1)針對住戶這樣的期盼，實施者會持續努力與未同意住戶溝通協調，促成本案儘速完成都市更新審議程序。 	<p>有關未同意戶的部分，請實施者持續溝通協調，經審議會討論後，予以確認。</p>
<p>13. 趙○宇(當事人)</p> <p>(1)此案開始至今時日已久，希望全體住戶、實施者及政府都能正視此一老舊大樓的更新，影響的不僅是居住品質，更可能影響居住安危。能夠共同促成此都更案之實踐。</p>	<p>13-1 機關單位：臺北市都市更新處柯鑑庭</p> <ol style="list-style-type: none"> (1)以上陳述依相關法令規定辦理。 	<p>發言人今已至大會表達意見，後續依審議會決議辦理，並予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
(2)對於住戶而言，有安危之顧慮，希望未入住之地主能考量此重要之因素，積極與實施者進行協商，實施者更應拿出誠意與及少數未簽約戶達成共識。 (3)希望政府依法行政，發揮公權力及行政效能，以促使本案早日落實。		
14. 張○器(當事人) (1)請都市更新處依規定照程序辦理。 (2)若未來地震發生之問題，應由誰負責？希望政府單位積極辦理。 (3)希望大陸工程積極與未同意之所有權人溝通，共同推動。	14-1 機關單位：臺北市都市更新處柯鑑庭 (1)以上陳述依相關法令規定程序辦理。 **主持人裁示:(2)因詢問內容與案件無關，故不請受詢者答覆。	發言人今已至大會表達意見，後續依審議會決議辦理，並予以確認。

- (七) 本案擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫經大會審議修正後通過，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。