

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 433 次會議紀錄

109 年 9 月 23 日府都新字第 1097018710 號

壹、時間：民國 109 年 9 月 7 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市政府北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：方副召集人定安代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：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、「擬訂臺北市萬華區福星段四小段 371 地號等 4 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 李曜霖 2781-5696#3064）

討論發言要點：

（一）臺北市政府財政局（公有土地管理機關）（書面意見）

權變計畫表 16-1 及表 16-2 之分配單元實分配價值合計數與第 11-5 頁有 1 元誤差，及權變計畫第 16-10 頁實施者應係領取差額價金，請釐清修正。

（二）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。

（三）地政局 洪幹事于佩（書面意見）

無意見。

（四）交通局 蔡幹事于婷（書面意見）

本案前已於 109.05.01 都設審核定，本局無意見。

（五）消防局 林幹事清文（書面意見）

計畫書內第 12-1、12-2 及 12-3 頁內第二、（二）點，文字檢討說明救災活動空間數量與圖說數量不一致，請再檢視修正。

（六）都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠（書面意見）

本案係屬第四種商業區，部分基地原屬臺北市義消總隊一大隊第三分隊，爰更新後一至四樓作消防使用，另依本市商業區商業使用比例規劃原則，商業區建築物至少 1 樓及 2 樓須作商業使用，且其容積樓地板面積總和須大於法

定建築面積之 70% 乘以 2 倍，經查本案商業使用面積仍不符合前開規定，惟經評估市場條件確有窒礙難行時其商業使用比例得經都市更新審議委員會公決後酌予調整。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

本案前於 109 年 5 月 1 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。

(八) 黃委員嫩雲

1. 表 17-3 建物登記清冊序號 1/層次 1F、2F、3F (第 17-3 頁)，若消防局專有序號 1，建議序號 1 中之「分配單元編號/門牌、權利種類、地號 (更新後暫編地號)」，可將儲存格合併後分別填寫為消防局、所有權、A；另「建物分配基地權利範圍、車位分配基地權利範圍、分配基地權利範圍合計、共有部分權利範圍」得予加總。
2. 表 17-3 建物登記清冊序號 1 第 4 列，請確認消防車的停車空間在 1 樓？消防車停車位空間似在 1 樓，其層次面積  $260.03 \text{ m}^2$ ，請併入 1F 層次面積計算；另對照圖 6-1 一層平面圖 (第 6-3 頁)，左上角面積計算/社區安全設施 (消防車隊車庫) 的面積是  $264.16 \text{ m}^2$ ，二者不一致，請併同檢視。

(九) 黃委員蕙庭

本案公有土地雖分配予消防局，但建議一層樓一個登記序號，以應對未來需求變動 (如釋出部分樓層予其他機關)。

實施者說明及回應：

- (一) 遵照財政局意見配合修正。
- (二) 針對都市規劃科意見，有關商業空間部分，本案較特別屬於公辦都更，規劃、招商時即要求地面層供消防隊使用，此規劃設計亦在過去都市設計、都市更新審議會中通過。
- (三) 針對消防局、都市設計科意見及黃委員嫩雲之意見，皆會遵照配合修正。
- (四) 針對黃委員嫩雲及財政局討論之消防局三樓層建號合併與否，建築規劃上都可行。

決議：

(一) 自提修正部分

實施者因自行檢視結構部分樑柱有短樑效應須取消部分柱子，圖面須修正，

不影響建築面積檢討，惟銷售面積減少6坪，總銷金額減少397萬6028元(各戶單價及共負比不變)與估價有變動，估價內容亦配合面積調整順修，經實施者說明，並經審議會討論，予以同意。

(二) 建築規劃設計部分

本案屬第四種商業區，更新後1至4樓作消防使用，有關本案商業使用比例經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

本案依第388次審議會決議請更新處轉請估價委員確認後辦理核定，二樓以上均價由680,482元/坪修正為678,321元/坪及估價報告書修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。惟有關消防使用空間登記方式，請地政局、財政局及更新處確認後，請實施者配合修正。

(四) 建築容積獎勵部分

業經第388次審議會決議在案。

(五) 聽證紀錄

業經第388次審議會確認在案。

(六) 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。

**二、「擬訂臺北市大安區學府段一小段 593-1 地號等 16 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 許雅婷 2781-5696#3081)**

討論發言要點：

(一) 財政局 陳進祥幹事 (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 洪幹事于佩(書面意見)

無意見。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

權利變更計畫報告書審查意見：本局無意見。

(四) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

本案未涉「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」相關規定，爰本局無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

涉權利變換部分本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

本案涉權利變換事宜，無意見。

決議：

(一) 自提修正部分

本案實施者與所有權人協議交換選配單元及財務計畫連動修正情形，共同負擔比由原34.59%修正為共同負擔34.33%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(二) 同意本案都市更新權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於收受會議紀錄後3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。

三、「擬訂臺北市信義區逸仙段二小段 69 地號等 3 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#3065)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃幹事于珊 (書面意見)

1. 依事業計畫第10-13頁建築配置說明，本案為鋼骨構造，請以鋼骨構造標準計算法定工程造價。
2. 本案產權單純，惟人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費皆以上限提列，請實施者說明後提請審議。
3. 權變計畫第16-3頁實施者應分配權利價值應為487,257,618元，請修正誤植。

(二) 地政局 沈幹事冠佑 (書面意見)

估價報告書業依前次意見說明或修正，無其他意見。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

1. 本案旅館房間數無增加且停車場未對外開放，即基地使用用途及強度皆無變更，爰尚不影響原交通影響說明所載道路服務水準。
2. 本案實設停車空間與前提送交通影響說明內容不符部分，請依都更審議會核定數量辦理相關變更作業。

## (四) 消防局 蔡幹事長銘 (書面意見)

1. 本案檢附之簽證資料僅針對規劃於忠孝東路四段559巷救災活動空間範圍內之排水溝，惟規劃於基隆路一段172巷救災活動空間範圍內亦有排水溝及人行道，仍應由專業技師簽證確認可承重本市現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量(即75噸)，且人行道鋪面須為硬質鋪面。
2. 請確認規劃之救災活動空間範圍內無突出固定設施、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均保持淨空，無高壓電線或其他纜線…等，不影響雲梯消防車停放及操作。

## (五) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

法定汽車停車位計算請依土管自治條例第 86 條之 1 規定檢討。本局 93 年 2 月 24 日北市都二字第 09233177000 號函釋略以「…至於管制規則內未明訂之零數計算方式，則依同條附表七：『其餘未規定者，依建築技術規則有關規定辦理』。查建築技術規則建築設計施工編第五十九條附表說明六：「依本表計算設置停車空間未達整數時，其零數應設置一輛」，已明訂零數計算方式…」，故本案法定停車位檢討未達整數時應進位設置。

## (六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

## (七) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 有關法定汽車位數量，請依本市土地使用分區管制自治條例第86條之1規定及都發局93年2月24日北市都二字第09233177000號函釋，未達整數時，其零數應設置一輛之規定檢討。
2. 本案一層樓高度5.12公尺，二層樓高度4.3公尺，其樓層高度設置之合理性，提請大會討論。
3. 有關本案緊急升降機的設置，請建築師依建築技術規則第106條規定檢討。

## (八) 黃委員嫩雲

權利變換計畫：

1. 請標示建物尺寸(第6-7頁至第6-22頁)，內容涉及地政登記程序，以利檢覈。
2. 建物登記清冊(第17-4頁至第17-6頁)
  - (1) 車位應與主建物並列。
  - (2) 權利種類，請填寫「所有權」而非「主建物」、「車位」。

(九) 遲委員維新

本案為一般旅館，1樓並無設置廁所，2樓規劃為餐飲使用，但廁所是男女共用，後續實際營運上是否符合需求，請建築師檢討改善

(十) 鄭委員凱文

本案為旅館使用，樓層高度已較先前調降，2樓高度修正調降至4.3公尺，1樓高度為5.12公尺，維持門廳出入口之設計感，尚屬合理。

(十一) 唐委員惠群

樓層高度部分無意見，惟1樓共用和專有的部分未區隔，後續登記是否會有問題，請實施者釐清。

(十二) 鄭委員淳元

1. 本案使用分區為住四，原則上須符合特定條件始得設置為旅館使用。
2. 本案△F5-1獎勵申請10%，考量本案公益性不足(基地左側幾乎無退縮)，建議參照其他類似案件酌減2%。

(十三) 簡委員文彥

1. △F5-3應扣除建築物之主要出入口淨寬度2公尺部分，請實施者檢討是否符合規定。
2. 本案留設人行步道部分多為鄰松山高中側，公益性較低，建議△F5-1酌減，或考量將酌減的容積轉換為代金，對實施者較有利。

(十四) 簡委員裕榮

本案劃定更新單元時，因為產權單純，故要求提具更新單元地上建物更新前短期空間利用計畫，並協助使用者合法使用。今考量本案空間公益性不足，建議參照其他類似案件酌減2%或轉換為代金。

(十五) 陳副主任委員信良

考量本案公益性不足，建議△F5-1酌減1%並捐贈總銷金額千分之一予都更基金作為公益回饋。

實施者說明及回應：

- (一) 本案汽車位的數量，配合都市發展局都市規劃科及建管處意見檢討修正，若要增設，地下室仍有空間增設，以機械方式利用機坑可以解決。
- (二) 樓層高度部分，因為商業空間，在鋼構方式下，2層4.3公尺及1樓5.12公尺，

基本不算高，希望委員能夠支持。

- (三) 緊急升降機部分，配合建管處意見檢討修正。
- (四) 2樓廁所部分，配合委員意見調整改善，1樓部分，將增設一個簡單、小的廁所讓後台或是緊急使用者可以使用。
- (五) 本案有很多空間在大廳旁邊，例如地下街或是商場的部分，基本上是用鐵捲門的方式做區隔，以商業空間的想法來作規劃。
- (六) 本案規模較小，也進行了3年，並依承諾在空間平台提供地上一、二層及地下一層空間，給相關團體無償使用，目前仍為免費使用狀態，作為本案公益性回饋。管理費率部分希望爭取依上限提列。
- (七) 同意捐贈總銷金額千分之一(即都更基金1,556,600元)作為公益回饋，另△F5-1酌減1%部分，將於每層樓調降容積，十三樓調降較多，量體維持相同。
- (八) 鋼構部分的法定造價，配合財政局意見調整。其餘有關委員及幹事所提建築規劃、消防救災及計畫書誤植等意見部分，後續配合審查意見修正。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案法定汽機車數量檢討未達整數時，應進位增設，請依都市發展局都市規劃科及建管處意見修正。
2. 本案一層樓高度 5.12 公尺，二層樓高度 4.3 公尺，是否符合建築相關法規規定，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案地下一層無障礙機車位調整情形及規劃為一般旅館業、2樓為廚房及餐廳使用、3樓以上規劃為房間，依土地及建築物分配清冊由2位土地所有權人及實施者分配取得，有關本案經營方式，經實施者說明並經審議會討論後，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。

(三) 交通規劃部分

本案規劃汽車停車位實設30席(法定30席)，機車停車位實設16席(法定16席)與交通影響評估檢討數量不一致，請依交通局意見辦理。

(四) 財務計畫部分

本案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，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

#### (五) 估價部分

本案估價報告書修正情形、更新後二樓以上均價(990,815 元/坪)(是否反映轉管)，共同負擔比例 31.30%，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

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予122.43平方公尺 (法定容積7.00%) 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246.88m<sup>2</sup>平方公尺 (法定容積14.12%) 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)，因本案基地僅留設北、西兩側人行步道，公益性略有不足，酌減1%，同意給予157.41平方公尺 (法定容積9.00%) 之獎勵額度，酌減部分實施者說明於每層樓縮減。另本案更新前所有權人為2人，產權單純，經實施者說明並經審議會討論後，捐贈總銷1%(1,556,600元)於都更基金作為公益回饋，予以同意。
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138.5平方公尺 (法定容積7.92%) 之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。
5. △F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予104.94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。

#### (七) 聽證紀錄

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

#### (八) 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

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、「擬訂臺北市文山區木柵段三小段 623 地號等 39 筆土地都市更新權利變換計畫案(甲區段)」都市更新審議案(承辦人：事業科 林俊學 2781-5696#3068)

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. 本案人事行政管理費用以上限提列，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。
2. 依「加值型及非加值型營業稅法」(下稱營業稅)第32條第2項規定，營業人對於應稅貨物或勞務之定價，應內含營業稅，爰實施者提供資金，技術或人力實施，並於實施完成後取得土地，建築物或現金為對價部分，自應含營業稅。次依都市條例第51條第1項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔。本來實施者提供資金，技術或人力實施，屬銷售勞務部分，實施者為申報繳納營業稅之義務人，該營業稅係由土地所有權人(即買受人)負擔。至該營業稅之繳付，倘實施者於都市更新權利變換計畫報核時未提列為共同負擔項目者，依營業稅法第32條「營業人對於應稅貨物或勞務之定價，應內含營業稅」規定已包含在實施者取得土地、建築物或現金為對價部分(即本署以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者部分)內，仍請實地者依前述規定辦理，倘未依前述辦理，本分署後續將不予負擔。
3. 本案合法建物拆遷安置費用及貸款利息期間均提列44個月，建請依審議通案以36個月提列。

##### (二) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)

###### 1. 估價報告書：

- (1) 查本案更新後2樓以上平均建坪單價為59.83萬元/坪，惟查本局參與「擬訂臺北市文山區木柵段三小段389地號等5筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」住宅條件相當且刻正辦理交屋之都更分回房地，實價登錄價格含車位每坪成交價介於61.6-67.4萬元間，顯示本案住宅估價明顯偏低，請予調高，以符市場價格。
- (2) 其他實施者已於聽證回應說明誤繕將修正部分，請確實配合修正。

2. 有關本次大會討論事項(二)請本局就本案實施者未於事業計畫將營業稅納入共同負擔，本案營業稅後續由土地所有權人負擔表示意見一節，查本府與實施者簽訂之實施契約書第10條約定，除當事人相互間及當事人與土地所有權人間另有約定外，土地增值稅及地價稅以外之稅費，均由實施者負擔，爰本案營業稅應由實施者負擔。另查本案依報核時之95年版「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」(以下簡稱提列標準)，營業稅並非提列項目。嗣因依107年版提列標準已列入提列項目，爰本局前於107年9月17日本府召開之「臺北市都市更新及爭議處理審議會第343次會議」已表達不反對實施者將營業稅增列於共同負擔項目，惟實施者仍未將營業稅納入共同負擔。

### (三) 都市發展局住宅企劃科(書面意見)

有關針對聽證會民眾反映：「.....現在A1基地卻要變更作為公宅這不是欺騙百姓嗎.....而且沒有人保證這些公宅幾年後會不會變成流浪漢中途之家或是什麼精神病之家，請市政府信守承諾A1基地不做公宅全部標售.....」一事，本科說明如下：

1. 本市社會住宅出租係依據住宅法及臺北市社會住宅出租辦法規定，家庭年所得低於公告受理申請當年度本市50%分位點家庭之平均所得，且所得總額平均分配全家人口，平均每人每月不超過本市最低生活費標準之3.5倍者始得申請。又本市社會住宅係採混居概念，作為保障社會各階層之民眾居住權，並提供多樣功能的生活場所。
2. 本市社會住宅規劃分布於本市各行政區，如有合適地點本局皆極力爭取，非僅設置於文山區。另可參考近年已完工入住之松山區健康社會住宅、萬華區青年社會住宅、南港區東明社會住宅，皆屬當地指標性公共建設，有助於當地發展。
3. A1基地分回後作為本市社會住宅係屬本府政策，且作為社會住宅之戶數皆集中選配低樓層為主，未採零星分散於各樓層方式進行選配，以照顧廣大本市市民或於本市就學就業之民眾，望民眾理解。

### (四) 財政局 楊幹事蜀娟(書面意見)

1. 計畫第8-1頁表8-1都市更新事業實施經費成本明細表(A1、B基地)貸款利息之計算利率業修正說明係以物價基準日108年2月為準，惟利率數值非該月份郵政儲金一年期定存與五大銀行平均基準利率資料，請實施者釐清修正。
2. 本案現地安置戶集中選配於A1基地，造成B基地應領價金，計畫第8-6頁表8-13費用負擔比例計算明細表，B基地應領價金列為共同負擔加項，有關應

領價金是否列為共同負擔之加項，因涉通案審議原則，請更新處協助釐清該表呈現內容是否符合審議規定。

3. 計畫第8-1頁表8-1都市更新事業實施經費成本明細表（A1基地），鑽探費提列說明文字誤植為每孔75,000元（費用提列數額無誤），請實施者修正文字說明。

（五）地政局 洪幹事于佩（書面意見）

已依前次幹事意見修正或說明，無意見。

（六）交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

本案未涉本局事項，無意見。

（七）消防局 林幹事清文（書面意見）

本案未涉「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」相關規定，爰本局無意見。

（八）都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠（書面意見）

本案為權利變換計畫，無涉本局業務，本局無意見。

（九）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

本案涉權利變換事宜，無意見。

（十）黃委員嫩雲

權利變換計畫：

1. 圖11-1權利變換後更新單元地籍圖（第11-19頁），錯置，請放到第11-2頁。
2. 請標示轉折處尺寸（第15-4頁至第15-5頁）。

（十一）遲委員維新

1. 本案辦理公辦更新專案小組審查時，面積調整項目除財政局提出意見外，其他委員亦有提出。此外，本次公、私地主之間的權值變動，除面積外，商效亦有進行調整，此部分請實施者再與所有權人說明。建議估價應綜合判斷各項調整因子，非僅針對個別項目說明。
2. 有估價師已依專案審查小組複審之意見將更新後均價增加約4,000元/坪，惟仍稍嫌不足反映未來捷運站周邊合理價位，建請估價師再行評估。
3. 建議實施者向所有權人說明財政局持有土地非屬山坡地，並無開發限制。若估價師認為現況土丘對未來開發有影響，可針對土丘開發造成的成本負擔，以土開分析試算影響地價差異後調整之。

4. 請估價師重新檢視公、私地主之間土地條件之更新前價值，若有需調整，請修正後再提會討論。

(十二) 林委員光彥

1. 有關營業稅，財政局主張契約已清楚敘明由實施者負擔，國產署也表示反對後續由地主負擔營業稅。惟依提列標準，提列與否尊重實施者決定，建議決議載明「同意營業稅不列入共同負擔，後續營業稅負擔請依相關規定辦理」。
2. 估價部份係綜合考量4-6項因素及技術規則之規定後得出，建議估價師與實施者對地主之說明調整率部分不應僅著重於面積，避免造成地主之誤會。
3. 本案為公辦更新案，依法不需檢附同意比例，故無法檢覈同意狀況，惟本次審議會陳情意見較多，故以程序保障的法律考量，應提高審查密度。請實施者針對估價部分再重新評估，建議下次簡報以表格方式呈現公、私地主估價結果，再由審議會決議。

(十三) 林委員秋綿

1. 請財政局以公地主身分表達意見時，刪除「配合修正」等用詞，建議公地主應迴避於審議會中表達審查意見，公地主之意見應比照私地主以陳情意見方式辦理。
2. 建議估價報告第74、75頁，面積調整表可再行細緻化分類，如面積200坪以下仍可分為畸零地、可建地等。

(十四) 簡委員裕榮

請估價師說明經前次權變小組審議後，將公地主財局面積調整率自1%提升至2%之原因。

(十五) 謝委員慧鶯

1. 尊重實施者不變動財務計畫，維持原事業計畫決議不提列營業稅，惟請實施者應與財政局及土地所有權人再行溝通後續營業稅負擔方式。
2. 地主陳情表示估價師將私地主分回單價提高，致使找補價金增加，請估價師回應說明。
3. 建議公地主未來以地主身分表示意見時應邏輯一致。另建議未來公、私有地合併開發之都更案，估價師在回應公、私地主之陳情意見時應更為精準，以避免造成私地主之誤會。

## (十六) 方副召集人定安

因本案仍有五位陳情人提出相關意見，建議實施者再行與地主說明本案共同負擔比係依契約比例辦理，已降低實施者分回，維護地主權益。

實施者說明及回應：

### (一) 陳情人意見回應

1. 本案於聽證會結束後，已針對地主陳情意見召開說明會並提供估價資料，報告書光碟亦有估價摘要，故關於資料提供之議題，實施者皆已配合及說明。
2. 本案因計畫道路徵收致部分地主無法參與選配更新單元，其餘44位所有權人皆已完成選配。
3. 本案分配原僅公部門依據契約比例辦理，惟實施者考量私有地主權益，故實施者願意承諾，私有地共同負擔比例比照公部門契約比例辦理。本案報告書現亦以契約比例35.36%計算共同負擔，並以64.64%試算分配。
4. 此次權利變換階段找補價金變動，係因本案配合公辦都市更新專案審查小組意見調整估價，導致公部門更新前價值比例上升，惟經過聽證會及此次陳情意見，經估價師評估過後，建議針對面積規模部分適當調整，以達到公平之分配。
5. 市有土地面積約占本案面積之7成，本案送件時將面積規模最小級距訂為200坪，故200坪以下面積調整率為-6%，與市有土地之面積調整率為+1%，差距約7%。後經公辦都市更新專案審查小組審查，調整本案市有土地之面積調整率為+2%。惟私地主於聽證會提出反對，表示公辦都市更新專案審查小組階段私地主無法參與並提出意見，這樣的決議私地主認為不夠公正。故實施者為求達到公、私地主平衡分配，建議把市有土地之面積調整率調回+1%，以縮小公、私地主之更新前價值比例之差距。
6. 關於前排住宅與後排市有土地估價之調整差異，已於聽證會及說明會向地主說明。
7. 送件版之店面估價係以參考其他案例後，以效用比1樓175%評估，因價格差異較大故經綜合評估考量後，於權變小組提出再行評估，惟經重新評估後仍維持175%，並無調整，後續會再與地主說明。

(二) 為減少對私地主之影響，事業計畫階段已與都發局溝通，將社會住宅單元位置集中於 A 棟低樓層。

(三) 本案事業計畫報核日為 99 年 7 月，各項財務計畫內容依申請報核日當時之「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」(95 年版)提

列相關財務計畫費用。本案事業計畫已經「臺北市都市更新及爭議處理審議會」第 343 次會議審議通過，其中會議決議本案營業稅，得不納入共同負擔項目，建議維持原事業計畫決議辦理，以避免影響相關權利人之權益，未來營業稅之負擔仍應回歸到稅法相關規定辦理。

- (四) 管理費及貸款利息建議仍依維持事業計畫核定結果提列，利息利率後續將配合釐清、修正。
- (五) 本案尋找合理成交行情係採用本案周邊平均成交價格估價，財政局之意見屬於此區域當地知名建商蓋的高級住宅，其單價較高，而本案更新後均價 60 萬已符合行情。
- (六) 實施者皆已於公開場合或住戶約詢方式，向地主說明權利變換執行及估價結果，惟地主仍無法理解各項調整因素對估價之影響。財政局公有地現況為土丘，同時亦有墳墓遷移之費用，估價仍有調整空間，建議請委員以第三方公開公正之角度提出估價調整之決策方向，以利後續與地主溝通，避免產生誤會。
- (七) 更新後並非只調高私地主選配部分，而是全案單元的單價皆有上升。另更新前價值評估，請翻閱估價報告書第 74 頁，本案進行綜合結果評論時，若將私有地扣除老舊公寓獎勵後，單看調整後地價效用比約在 91-93%，與公有土地 90% 相較，顯示公私有地主之間的價格並無太大差異，已盡力跟地主解釋本案以合理公平為原則。
- (八) 本案歷經十年，實施者皆盡力配合政府政策執行都市更新，至今甲區段已全數完成選配，除少數陳情人之意見外亦有大多地主表示希望儘快審議核定，請求審議會在資訊透明的情況裁示估價調整方向，實施者會配合修正並持續與地主說明溝通。

決議：

- (一) 本案請實施者以陳情人可理解之方式準確地回應陳情人問題，並將溝通協調情形納入報告書中。
- (二) 請實施者依幹事、委員及公地主意見修正估價及補充估價論述內容。
- (三) 考量本案為公辦更新案，依法不需檢附同意比例，故未檢覈同意狀況，惟本次審議會陳情意見較多，故以程序保障的法律考量，應提高審查密度，請實施者於收受審議會會議紀錄 3 個月內檢具修正後計畫書圖送至本府都市發展局申請再提會審議。

五、「擬訂臺北市松山區敦化段二小段 449-12 地號等 25 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 陳信嘉

2781-5696#3087)

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. 本案更新採權利變換方式實施，更新單元內涉本署經管同小段473-6地號國有土地(不含國軍眷村改建及國有公共設施用地)，面積合計為62平方公尺，占更新單元總面積合3,235平方公尺之比例為1.92%，依財政部108年6月20日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第8點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。又依處理原則第5點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達500平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第13點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。另本分署經管同小段473-6地號國有道路用地處理方式，依都更條例第51規定應共同負擔之七項公共設施用地，屬各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則第一項但書規定應辦理有償撥用者，領取現金補償；其餘應辦理無償撥用者，留供辦理抵充。請實施者配合修正事業計畫書第20-1頁「國有土地參與更新之處理方式」內容。
2. 本案容積獎勵(不含其他容積獎勵)達49.27%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。
3. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達35.77%，請實施者修正並調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
4. 防水保固至少2年，請實施者於交屋同時並提供本分署保固書。
5. 更新單元範圍內涉本署經管同小段473-7地號國有土地，國有土地面積合計約62平方公尺，占更新單元總面積3,235平方公尺之比例為1.92%，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用，以利貴府於先期階段參與本案都市更新程序及責成實施者規劃相關建築空間配置事宜。

(二) 公園路燈工程管理處(受贈單位)

1. 事業計畫P8-3頁，捐贈的部分其中有敦化段二小段464-1、465-1地號為住

宅區卻捐贈給公園路燈管理處，請實施者再確認是否有誤植。

2. 另外同小段468-1、473-6地號未來同時具有住宅區及公園用地2種使用分區，建議分割後再捐贈給公園路燈管理處。
3. 依106年8月3日第713次都委會紀錄，提及有關公園開闢部分由實施者負責，不可申請容積獎勵，請實施者釐清是否有申請容積獎勵。

(三) 財政局 戴幹事國正 (書面意見)

1. 依本市都市更新及爭議處理審議會第395次會議決議，本案營建費用單價應依104年1月修正發布SRC單價(59,700元/m<sup>2</sup>)提列。本次仍以99年6月發布SC單價(62,700元/m<sup>2</sup>)提列並檢附鋼骨結構說明文件，請實施者說明後提請審議。
2. 本案信託管理費以報價單費用提列，請實施者說明後提請審議。
3. 事業計畫第15-9頁及權利變換計畫第10-11頁貸款利息計算式重建費用誤植為1,130,598,936元，請修正。

(四) 地政局 吳幹事丹鈴 (書面意見)

p77、100 都市更新獎勵容積與台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獎勵面積與容積與事業計畫 (p10-10、10-12) 及權變計畫 (陸、更新後土地使用及建築計畫 p1) 均不一致，請釐清，並請一併修正折減後容積率及價格調整率。

(五) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

前次本局已無意見。

(六) 消防局 蔡幹事長銘 (書面意見)

1. 本案圖說上仍未依本局前次意見標示建築物臨路面各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口位置，請申設單位於圖說內明確標示開口位置。
2. 請確認規劃之救災活動空間範圍內無突出固定設施、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均保持淨空，無高壓電線或其他纜線…等，不影響雲梯消防車停放及操作。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

本局無意見。

(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2月6日辦理簡化審議程序，決議修正後通過。本案須俟都市計畫公告後始得辦理都審核定，請實施者加速辦理權變程序。
2. 目前尚未辦理都審核定程序。

(九) 林委員光彥

1. 捐贈的範圍部分確實涉及公園用地及住三特，請實施者再跟公園路燈管理處確認細節。
2. 營建費用單價部分已於前次審議審決，實施者本次補充說明並無意見，但請實施者說明前次審議會時是否提供相關證明文件並說明清楚？。

(十) 簡委員文彥

建議事業計畫補充變更後之都市計畫示意圖。

(十一) 謝委員慧鶯

本案權利變換已接近核定程序，一般銀行應該會願意確定合約，建議實施者在核定之前，雖然還不能完成所有私地主簽署信託契約的程序，但信託銀行服務報酬部分應該可以簽屬合約，信託報酬應該可以合約獨立處理，實務上信託銀行會要求一定比例地主辦理信託，建議實施者現在就可以與信託單位接洽，在權利變換核定前確定合約較適當。

(十二) 簡委員裕榮

依規定信託費用原則以合約提列，建議與信託單位談妥後以合約金額提列。

(十三) 唐委員惠群

信託報價單除了土地信託金額外，還有全案信託 700 萬，建議釐清是否包含其他預售屋價值…等項目，如果包含請扣除。

(十四) 黃委員嫩雲

1. 權利變換計畫：請標示轉折處尺寸（第6-6頁至第6-20頁），平面圖內容涉及地政登記程序，仍請標示相關圖說尺寸，以利檢覈。
2. 請實施者說明本案細部計畫變更後，北側住宅區、南側為公園用地，相接之處是道路用地還是人行通道。

(十五) 都市更新處

請實施者釐清公園用地工程開闢費用 350 萬餘元是否有計算容積獎勵，若

有請依都委會決議扣除，並請大會授權承辦科核實計算。

實施者說明及回應：

- (一) 本案為都市計畫劃定的公劃更新地區範圍，本案申請事業概要當時即是目前事業計畫範圍，在辦理事業概要皆按都市更新條例相關規定及程序辦理，包括公聽會及各項通知等寄件程序，也都有回執，故所有權人都有收到事業概要的相關資料，事業概要核准後才進行事業計畫及權利變換計畫，而本案於辦理事業概要階段時，所有權人並未表示反對意見，而是事業計畫後才表示不參與本案更新，實施者也有進行協商。
- (二) 當初劃定將 480 地號納入範圍主要因為 480 地號土地為畸零地，依照當時都市更新自治條例規定劃定更新單元時不能造成畸零地，所以才把 480 地號納進更新單元範圍，在多次的會議上回覆 480 地號之陳情意見時，皆有告之 480 地號為畸零地，所以必須納進更新單元範圍。
- (三) 為保障絕大多數同意的所有權人權益，在程序不須重來的前提下，主席、委員同意的話，實施者願意排除 480 地號，因為重新跑流程至少 5 年 10 年，對同意戶是不好的，而上次審議會後也有與 480 地號聯絡協商，480 地號所有權人同意買賣方式處理，但由於所有權人開價太高，所以還未有共識，實施者持續聯絡，但後續沒辦法聯絡到，因為 480 地號土地面積為 3.3 平方公尺，無法分回一個單元，所以目前為領取更新前價值，若陳情人同意參與更新的話，實施者願意以更新後價值補償，希望 480 地號所有權人可以考量多數同意戶的權利，同意參與本案更新。
- (四) 實施者補充說明，480 地號南側為 6~7 樓的建築物，其地下室與前面的總督戲院是相通的，若要更新必須與總督戲院一併開發，更新是有相當的困難度，故實施者於協商時也有告知陳情人，參與本案更新實施者願意以權利金方式處理，本案更新通過完成後就可以領到權利金，相較南側之開發案，所有權人也請了很多單位評估開發都無法開始進行倒不如參加本案更新。
- (五) 有關國產署意見，容積獎勵、相關管理費部分依審議會決議辦理，防水保固部分實施者遵照辦理。國有土地未來若讓售予實施者，實施者願意與國有土地接洽買賣事宜，另國有土地分回之房地若有公宅需求須調整內部空間可於施工階段辦理客變。
- (六) 本案有辦理細部計畫變更，敦化段二小段 464-1、465-1 地號為變更前之道路用地，變更後將與簡易綠化之綠地合併為公園用地集中在南側，而住宅區則於整合後集中於北側，未來辦理登記時將會依都市計畫變更後之住宅區及公園用地範圍辦理分割，同小段 468-1、473-6 地號處理方式亦同，故未來登記給公園路燈管理處皆會是分割後之公園用地。

- (七) 有關營建費用單價部分，實施者已提供 SC 相關證明文件，請委員同意實施者依照審議原則依報核當時之 SC 單價提列。
- (八) 本案為純權利變換，實施者與所有權人完全未簽署合建契約，而事業計畫及權利變換計畫核定即為實施者與所有權人契約成立之時，固本案將於核定之後辦理信託，故懇請委員同意實施者以報價單金額提列信託費用。
- (九) 有關都市設計審議程序，審議會通過後將盡速辦理都審報核。
- (十) 有關消防局意見，已於圖面標示，若還有不足之處則配合修正。
- (十一) 經釐清後，公園用地工程開闢費用計算△F4-2 容積獎勵部分刪除，另因維護本案穩定性，擬由本案老舊公寓專案獎勵原超過上限部分加回，提請大會同意。
- (十二) 有關誤植部分遵照委員、幹事意見修正。

決議：

#### (一) 財務計畫部分

1. 本案重建費用以鋼骨造第三級標準(62,700元/m<sup>2</sup>)提列，原經第395次審議會決議依104年1月修正發布之SRC單價(59,700/m<sup>2</sup>)提列，現實施者依審議原則：「建築物工程造價標準以舊版(99年6月3日)提列鋼骨造(SC)應檢附相關證明文件會產生本費用，否則一律下修提列單價，不得高於新版(104年1月7日)單價之標準…」提供以鋼骨造第三級證明文件，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案信託管理費依報價單，非以實際合約影本佐證，請依委員意見於核定前檢附合約。

#### (二) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形(二樓以上均價由1,090,221修正為1,090,199元/坪)，共同負擔比配合前次決議及造價調整由36.29%修正為35.77%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意，後續請配合信託管理費修正。

#### (三) 建築容積獎勵部分

1. △F3(更新時程之獎勵容積)同意依第395次審議會給予461.70平方公尺(法定容積10.00%)之獎勵額度。
2. △F4-2(協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積)依本市都市計畫委員會審議通過之都市計畫書載明實施者公園用地工程開闢費用不申請都更獎勵，請實施者扣除公園用地工程開闢費用計算獎勵，並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。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）同意依第395次審議會同意給予369.36平方公尺（法定容積8.00%）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）同意依第395次審議會原則給予478.78平方公尺（法定容積10.37%）之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。
5. △F5-6（建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積）同意依第395次審議會給予369.36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「黃金級」以上。

#### （四）老舊公寓更新專案獎勵

1. 公共設施補充原則，原則同意給予公共使用之廣場、綠地等開放空間207.88平方公尺（法定容積4.5%）之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。另原則同意給予留設步道77.10平方公尺（法定容積1.67%）之獎勵額度，惟仍須提出符合申請公共設施補充原則容積獎勵之項目，並依規定計算式計算其申請值，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。
2. 適當規模住宅誘導原則，同意給予提供合適規模住宅230.85平方公尺（法定容積5%）之獎勵額度。
3. 環境貢獻度原則，業經本市都市設計審議，同意給予改善基地微氣候184.68平方公尺（法定容積4%）、防災機能加強231.77平方公尺（法定容積5.02%）之獎勵額度。
4. 既有容積保障原則，同意給予四、五層樓參與都市更新388.80平方公尺（法定容積8.42%）之獎勵額度。
5. 本案專案獎勵合計1321.08m<sup>2</sup>（28.61%）已滿足更新前後室內面積一坪換一坪，故實施者以1252.13m<sup>2</sup>（27.12%）為上限申請，惟本案△F4-2都市更新容積獎勵部分依決議將略作下修調整，經實施者說明，並經審議會討論後，同意本案以室內面積一坪換一坪為限及不超過專案獎勵合計額度為原則，

調整專案獎勵申請額度。

(五) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p><b>1. 李○賜</b></p> <p>(1) 台北市松山區敦化段二小段 480 地號全體所有權人不同意參與劃入台北市松山區敦化段二小段 449-12 地號等 25 筆土地都市更新計畫及權利變換計畫案。我們全體所有權人只願納入台北市松山區敦化段二小段 478 地號改建或都更計畫或危老重建計畫。</p>	<p><b>1-1 實施者受任人：楊○妃</b></p> <p>(1) 所有權人係屬畸零地依更新條例規定須納入更新單元範圍內，更新單元已在事業概要階段確認範圍。</p> <p>(2) 所有權人於事業計畫階段表示不同意，實施者予以尊重。但本案歷經 10 年，已完成都委會審議、都市設計審議，下階段為都更審議會，希望能與所有權人溝通，達成更新共識。</p> <p>(3) 更新單元範圍不宜任意變更，影響其他所有權人的權益，本案更新不影響 478 地號自行改建或更新。</p>	<p>民眾所述更新單元範圍意見，實施者已於聽證及審議會說明，予以確認。</p>
<p><b>2. 蔡○揚律師(代朱○慧)</b></p> <p>(1) 本案選配原則第一項「實分配價值不得超過應分配價值正負 10%」(事業計畫書地 13-1 頁)，顯過度限制所有權人分配權益，因此原則，致本人目前權利變換計畫書所載選配結果僅有 1 間房屋卻無車位(本人選配時有申請分配車位)，不僅不符合選配原則第 2 項「一戶搭配一車位」原則，且觀之實施者分配結果共 31 戶住宅單元、車位單元 60 位(權變計畫書第 16-3 頁)，實施者要這麼多車位，有必要嗎?本人又非無法繳納差額價金選配車位!第二次幹事及權變審查小組會議時，更新處承辦科也質疑此項原則「是否有限縮選配之情形，請檢討。」(事業計畫書第二次幹事會-8 頁)。</p> <p>(2) 本案貸款利息經幹事會質疑</p>	<p><b>2-1 實施者受任人：楊○妃</b></p> <p>(1) 本案之選配原則符合近幾年審議案例，未限制所有權人於選配結束後加選，如所有權人欲加選車位，可與實施者協商。</p>	<p>(1) 民眾所述限縮選配原則之意見，實施者於聽證表示可與實施者協商，請實施者持續溝通協調，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>後，實施者已依審議原則以 36 個月計算利息(事業計畫書第幹事複審會-2 頁)，然查本案因採逆打工法，實際所需工期依台北市土木技師公會審查意見書，僅需約 21.5 個月(事業計畫書第附錄-67 頁)，縱使加計核定至開工及自取得使照至產登之平均耗費時日 6 個月(事業計畫書第公有土地-6 頁)，也僅需 27.5 個月，足證編列 36 個月顯然過長，故應縮短至 27.5 個月。退步言之，審議原則至多以 36 個月計息，係以採用順打工法為前提，而依本案外審單位審查結果，逆打工法可縮短整體工期約 7.5 個月(事業計畫書第附錄-67 頁)，故無論如何，本案貸款利息之編列不應超過 28.5 個月(36-7.5=28.5)，方符審議原則。</p> <p>(3)本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(13%)均以上限提列，應予調降。</p> <p>(4)本案共同負擔比例仍高達 37.73%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性及必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。</p> <p>(5)本案有編列耐震工程費用，請實施者未來於執行計畫時，確實依計畫書執行，在設計階段將設計地震力提高 1.25 倍(耐震係數 1=1.25)，施工階段委由結構專業技師全程駐地監造，確實結構設計皆能落實在工地現場(事業計</p>	<p>(2)結構體完成是 21.5 個月，工期依審議原則提列為 36 個月，依最新提列標準計算是超過 36 個月，本案維持 36 個月提列。</p> <p>(3)相關管理費用依審議會核定為準。</p> <p>(4)共同負擔依聽證會版是 36.20%，已調降。</p> <p>(5)實施者將委託合格營造廠施工，結構</p>	<p>(2)-(4)民眾所述貸款利息、管理費率、共同負擔，請實施者依事業計畫核定內容及審議會決議辦理，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>畫書第 15-2 頁、權變計畫書第 10-4 頁參照)。</p>	<p>部分由結構技師簽證負責，確實會依照報告書所載施工，請所有權人放心。</p>	<p>(5) 民眾所述耐震工程部分，實施者於聽證說明將由專業技師簽證負責，請實施者後續確實辦理，予以確認。</p>
<p><b>3. 陳李○輝</b></p> <p>這個都更案從民國 99 年至今，已經快 10 年的時間，這期間開過無數次的會議，但至今建商都沒有正面回應本人問題，所以特地陳情表達本人的疑慮。</p> <p>(1) 本人持有的房子是民國 58 年購買，當初購買時每層樓的土地持有坪數是一樣多，且當時三樓的售價就是比四樓還要貴。但是現在估價師卻把我的房子估得比四樓還要少，而且改建後的坪數也少，這是不合理的。</p> <p>(2) 去年開說明會時，建商說都更計畫經過市府的要求而有所改變，包含選屋要再補錢以及本來有的搬遷費都被市府砍掉。市府官員權力這麼大，可以隨意讓市民的價值受損，難不成這是為了偏袒建商？</p> <p>(3) 去年的說明會上，本來我就想要詢問。但是建商卻要我不要在公開場合上提出來，是不是有什麼隱憂，讓人實在摸不透。</p> <p>(4) 都更案應該是讓地主可以有個安全居住的環境，而不是讓地主對未來產生不安定、不穩定的感覺。希望台北市都市更新處的長官、專家學者及新聞媒體等各方</p>	<p><b>3-1 實施者受任人：楊○妃</b></p> <p>(1) 關於改建後坪數也少的問題，實施者有多種坪數給所有權人選配，所有權人可選擇適合的坪數單元，亦可選擇不須找補的單元。</p> <p>(2) 本案於 102 年自辦公聽會時，估價師已說明三樓與四樓估價原則。</p> <p>(3) 搬遷費本案已提列，由審議會決議為主。</p> <p>(4) 所有問題皆可提出，實施者會協助回覆。</p> <p><b>3-2 實施者受任人：林韋宏估價師</b></p> <p>(1) 就本案四層樓公寓而言，不論地面層的話，二樓可及性最佳，四樓最差，但頂樓為四樓，屋頂空間可及性最佳，且沒有樓上層噪音之影響，故目前估價結論為四樓高於三樓 1%，但所有估價結論仍須依審議會審議結果為準。</p> <p><b>2-3 都更處：董妍均股長</b></p> <p>(1) 依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表之十三、合法建築物拆遷安置費用定義，即包含租金及搬遷費用，避免共同負擔重複提列，故建議刪除搬遷費用。</p>	<p>民眾所述選配、估價部分，實施者、估價師已於聽證說明，另搬遷費依事業計畫核定內容辦理，請實施者持續溝通協調。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
人士可以幫忙一般市民取回應有的權益。		
<b>4. 張○枝</b> (1) 我們家不參加都更，請勿再寄信打擾，資料寄回。	<b>4-1 實施者受任人：楊○妃</b> (1) 所有權人意見，實施者予以尊重，有任何的問題實施者都願意溝通協調，希望能夠取得所有權人更新意願。	請實施者持續溝通協調，予以確認。

(六) 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。