

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 465 次會議紀錄

110 年 3 月 26 日府都新字第 1106000179 號

壹、時間：民國 110 年 3 月 9 日（星期二）下午 2 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：陳副召集人信良代

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、「擬訂臺北市中正區公園段二小段 246 地號等 25 筆(原 28 筆)土地都市更新事業計畫案」都市更新審議程序案(承辦人：事業科 倪敬敏 2781-5696 轉 3086)

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）

提會討論事項涉變更實施者、案件進程規劃及解除 168 專案列管等情，本分署原則尊重審議結果。

(二) 財政局 黃幹事于珊（書面意見）

本次討論事項無涉本局協審項目，爰本局無意見。

(三) 地政局 徐幹事子偉（書面意見）

未涉本局協審事項，無意見。

(四) 交通局 蔡幹事于婷(高約僱技士偉誠代)（書面意見）

本局無意見。

(五) 消防局 廖幹事家銘（書面意見）

本案係都市更新審議程序案，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠(陳韻仔代)（書面意見）

本案本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事佩珊（書面意見）

本案位屬「修訂忠孝西路、中山南路、愛國西路、縱貫鐵路所圍地區細部計

畫（第二次通盤檢討）案」範圍，非屬都市計畫載明需經都審地區，惟仍應依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第3條規定檢討。

（八）建築管理工程處 甘幹事子楠

本處無意見。

實施者說明及回應：

- （一）本案目前已選出最優申請人，刻正辦理議約作業，預定將於6月完成簽約及檢具修正後事業計畫送審，因建築規劃將大幅調整為避免浪費行政資源，懇請審議會同意本案得於收受審議會會議紀錄後6個月內送件。
- （二）考量本案需待招商程序完成後，方能檢具修正後事業計畫申請送審，故實施者配合解除「都市更新168專案」列管，待本案檢具100%變更實施者同意書重新送件後，再重新申請列入「都市更新 168 專案」列管。

決議：

- （一）有關招商作業及變更實施者之辦理進度及預計提送辦理重行公開展覽期程，經實施者說明於收受會議後6個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理重行公開展覽，並經審議會討論後，予以同意。
- （二）本案同意比例為100%，屬「都市更新168專案」，惟實施者前以「預計待110年上半年招商成功後，將依都市更新條例規定辦理實施者變更作業，並申請辦理重行公開展覽及公聽會等審查事宜」，尚不符本市都市更新168專案執行要點「為加速推動審議通過，列管都市更新事業計畫或權利變換計畫於報核後6個月(180天)更新處工作日數審議通過等執行要點」，經實施者說明同意重行公展後再納入「都市更新168專案」列管，並經審議會討論後，予以同意。

二、「擬訂臺北市信義區吳興段三小段 196 地號等 17 筆土地都市更新權利變換計畫案」所有權人異議審議核復案(承辦人:事業科 林均郁 2781-5696 轉 3075)

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）

所有權人異議審議核復案，涉私有土地所有權人異議事項提會討論，本分署原則尊重審議結果。

- （二）財政局 黃幹事于珊（書面意見）

本次異議內容涉提列特殊因素費用，按該費用係依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理後提請審議會討論，爰本局無意見。

(三) 地政局 沈幹事冠佑 (書面意見)

無意見。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏(簡璟竹代) (書面意見)

本案無涉交通，本局無意見。

(五) 消防局 蔡幹事長銘 (書面意見)

本案係所有權人異議審議核復案，未涉本局權管，本局無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

案涉權利變換審議核復部分，本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事佩珊 (書面意見)

1. 查本案都市設計審議前經本府102年11月25日府都設字第10238434000號函核定在案，後無相關變更。經檢視所附事業計畫公告核定內容與都審核定內容相符。
2. 另本案後以本府109年8月24日府都設字第1093085813號函同意取消102年11月25日府都設字第10238434000號函說明二、(一) 2：「停獎車位之產權請統一，未來不得分開銷售。」之列管事項，惟申請人仍應依承諾書所載，本案停獎車位係供不特定公眾使用，以符「臺北市建築物增設室內公用停車空間供公眾使用鼓勵要點」之意旨。
3. 倘經更新審議決議調整原核定圖說，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定檢討辦理變更設計事宜，或依同條正面列舉內容檢討免辦。

(八) 謝委員慧鶯

異議人提及基樁及土方部分，可否請建築師公會代表就此部分進行說明，基樁認定是否有誤？土方編列是否有重複計列部分？

(九) 遲委員維新

就本次會議資料，實施者就估價部分之回應僅一頁簡報，估價師雖有進行說明，審議會中無看見實際之回應內容，異議人準備之資料相當充分，實施者應就異議人之意見及對估價報告書有誤解之部分逐一回應及補充。

實施者說明及回應：

- (一) 所有權人沈○○女士是由沈先生代表說明，此部分從去年7月13日、8月31

日、9月23日、10月30日、12月3日、12月9日、12月10日、12月17日、12月18日、3月4日、3月8日，公司透過電話及簡訊方式與沈先生做相關聯繫，基本上公司未獲得相關回應，其中12月17日及12月18日公司派員到沈先生辦公地點親訪，12月17日當日同事表示他沒上班，12月18日同事則表示該單位沒有這位沈先生。截至目前公司仍釋出很大誠意要與沈先生聯繫及溝通，但一直都不得其門而入。

- (二) 所有權人豪華工程股份有限公司的部分，從去年7月13日、7月14日、7月25日、7月30日、8月25日、9月7日、9月22日、10月30日、11月12日、12月10日、12月24日，到今年1月15日、2月26日、3月5日公司進行相關聯繫，期間曾與豪華工程負責人當面溝通，安排公司現勘測量增建部分事宜，但因豪華工程股份有限公司負責人較為忙碌，常有相關會議安排，且安排有中南部的行程，至今尚無法確認現勘測量事宜。
- (三) 所有權人林君去年10月份已同意本公司實地現勘測量，此部分以剛才會議簡報說明，依據106年8月2日修正臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第十條規定，確認所謂既存違章建築的定位及狀態。再依據107年7月23日修正都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表中的拆除價格230元/平方公尺（主牆體為磚造、屋頂為輕鋼架，屬磚造價格），重建單價另依據106年8月2日修正臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第七條第一項第二款第二目，按照合法建築物重建價格70%計算之。其中所謂重建單價是再依據自治條例施行細則規定，此部分時間點有107年10月19日版本及109年9月23日版本，因109年9月23日版本補償價格調高，故依較高版本241,542元，為增建部分的補償金額。
- (四) 公司若無法辦理沈○○女士及豪華工程股份有限公司之現勘測繪相關作業，處理方式有二：第一依據隔壁相鄰建築物之面積狀況進行相關測繪，作為補償辦理方式；第二基地未來辦理拆除作業時一併辦理相關測量，作為補償計算金額之依據。
- (五) 沈○○女士所有權建物位置是面松仁路側，當初申請選配作業過程中，1F-A06單元同時有兩位所有權人提出重複申請情形，故以公開抽籤方式辦理。而公告核定版中獲配的所有權人邱君原建物位置是面松仁路281巷側，經第436次審議會委員的指導與建議後，公司依據委員意見，經與邱君協調後同意讓出1F-A06單元，供沈女士選配。
- (六) 異議人沈君提供資料中主要針對區域因素調整率提出想法及對報告書內容提出不認同。基本上，估價比較標的於樓上層比較法會選取一戶比準戶進行推估，本案是以四樓戶別作為比準戶，再依比較標的差異作相對應的調整推估，另本案歷經過去多次權變小組審查會議，皆把相關委員估價意見收斂進

於報告書內，宏大估價認為本案價格是合理的。

(七) 另外，回覆意見中提到有關區域行情問題，係對應沈君先前提出對於區域因素調整率8%一事。宏大估價蒐集區域建案作比對分析，位在信義計畫區內的松仁路中段，如「巴黎世家」、「巴黎世家二期」等屋齡約落在25年，房價大致落在70萬至75萬，其中「巴黎世家」房價落在74萬至75萬。再者松仁路末端的舊房行情，如「向陽門第」屋齡29年，房價約55萬元水準；「挹翠山林」屋齡26年，房價約60萬元水準。故宏大估價回應內容是有所依據的，基本上中段部分價格位在70萬至80萬區間，末端部分價格位在55萬至65萬，認為區域因素調整率應屬合理。

(八) 建築師公會補充說明：

1. 本案於107年8月15日提送至本會進行實質審查，本會就實施者提供之文件，請實施者補正並進行兩次書面審查，前後歷經時間約1個月。
2. 本案報核時間為98年至今歷時已久，除本案開挖深度深，另營建基地位於山坡地，地層結構複雜。本會曾做過相關試驗，顯現同一基地之岩盤或地層構造，相差兩公尺即有極大之差異，故本會認為本案之營建基地有逆打工法施作之需求提高施工安全
3. 為安定基礎外，為求施工過程不要因為連續壁之變位造成鄰損，有關地質改良之部分的施工考量是合理的，另原地質調查報告僅有鑽探2孔之資料，雖可呈現相當之必要性，惟無法就詳細地質情形進行最後建議，故請實施者進行補充鑽探調查；地質改良部分，一般而言要進行整體改良之後才能開挖，並非開挖之後再進行改良，故並非開挖之部分即不用進行地質改良，底部保留之部分再進行改良之方式。
4. 有關費用編列的部分本會無法紀錄詳細數量及計價，但就整體而言之費用編列所呈現為合理之數字，設計項目為合理項目，本案之基樁屬逆打工法之成本，包括基樁及土方之編列項目皆無重複編列部分。

決議：

(一) 人民陳情部分

1. 有關異議人沈君、林君、豪華工程表示土地改良物拆遷補償費用漏予查估部分，非屬與權利價值有關之審議核復範疇，惟經實施者說明溝通協調後，林君已同意實施者實地現勘測量，另沈君與豪華工程，經實施者說明於拆除前補測繪方式後，予以同意。
2. 有關異議人沈君於109年8月19日提出本案特殊工法高達3億，共同負擔比例太高部分，經實施者說明及建築師公會補充審查過程，並經審議會討論後，

維持原權利變換計畫核定內容。

(二) 建築規劃設計部分

有關本案都市設計審議情形，請實施者依幹事意見辦理。

(三) 權利變換及估價部分

1. 本案異議人沈君就選配原則及選配過程提出異議(重複選配部分，松仁路281巷之所有權人選配至松仁路之單元)，實施者表示已協調原選配A06單元之所有權人換戶，故A06單元可由異議人沈君獲配，如異議人沈君同意，請實施者依會議決議辦理變更權利變換計畫。
2. 本案異議人就估價報告書中「區域因素調整百分率數值」提出異議部分，請實施者收受會議紀錄起30日內，補充完整資料，再提會討論。

三、「擬訂臺北市北投區文林段三小段 39 地號等 13 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 江柏緯 2781-5696 轉 3062)

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. 本案總務及人事管理費、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34.67%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。
2. 本案財政部國有財產署分回房地，請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項：
 - (1) 本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。
 - (2) 實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體15年、防水保固2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。

(二) 財政局 楊幹事蜀娟(書面意見)

1. 查最新財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令說明二，擬訂都市更新事業計畫報核日於109年12月31日以前之案件，應依主管機關核定該事業計畫、都市更新權利變換計畫或訂定該等計畫內之費用提列總表計算營業稅，並同時修正該部106年6月7日台財稅字第10600558700號令，刪除第1點「應以經主管機關核定後權利價值為其銷售額」之規定。本案財務計畫以100年1月提列總表規定辦理，惟營業稅費用依107年提列總表算式計算，請更新處釐清是否符合規定。

2. 事業計畫第15-5頁讓受不動產契據印花稅之計算因子房屋評定現值計算式有誤，請實施者釐清修正。

(三) 地政局 徐幹事子偉 (書面意見)

估價部分，估價報告書P. 53已修正為僅2F-C受車道影響，惟P. 33文字未配合調整，其餘無意見；共同負擔比部分，請實施者說明後逕提大會討論。

(四) 交通局 吳幹事瑄俞(周技士光彥代) (書面意見)

P. 11-19，基地南、北側臨6公尺寬計畫道路(自強街120巷15弄及25弄)，應退縮補足8公尺路寬(供人車通行，並採順平處理，不得有植栽)，再退縮2公尺以上人行通行空間，並請將留設之人行空間併同公有人行道、樹穴等寬度尺寸一併納入P. 10-29景觀剖面圖呈現。

(五) 消防局 廖幹事家銘 (書面意見)

本案於自強街120巷規劃救災活動空間，該空間範圍內有排水溝，應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)。計畫書第12-7頁內，雖檢附專業技師簽證資料，惟該簽證並非針對自強街120巷之救災活動空間，請再檢視修正。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

本案本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事佩珊 (書面意見)

1. 開放空間鋪面型式建議再與整合，另地面層車道出入口地坪建請延續人行道鋪面型式，並加強車道與人行空間之界面處理及相關警示設施。
2. 臨地界線之花園休閒步道建請留設至少2.5公尺人行淨寬。
3. 基地臨自強街120巷及該巷25弄側，建請增植沿街喬木，並以5至8公尺喬木間距檢討，以維都市景觀完整性及人行舒適。
4. 建築立面色彩似顯沉重，建議依中高明度、中低彩度設計，以降低其量體感。
5. 臨開放空間花台高度建請以45公分以下設置，並於圖面標註。

(八) 建築管理工程處 王幹事光宇

本處無意見。

(九) 謝委員慧鶯

實施者願意以更新後權利金作為補償，請問是否有估算應支應之補償金予陳

情人參考？

(十) 羅委員文明

1. 針對花台步道部分，若都市設計科書面意見留設至少2.5公尺尚有困難，建議至少留設1.5公尺。
2. 有關喬木植栽部分，經檢視本案B1~B3之開挖範圍，其開挖之角落尚有餘裕空間，再加上B1均規劃自設車位，機車停車空間並非無調整空間，綠建築保水建議可縮小開挖率。另自強街120巷25弄側之喬木規劃，請調整完車位規劃後，將此側之樹穴規劃儘量補齊。
3. 有關綠建築保水檢討，本案業已開挖地下三層，花台高度部分建議酌予調降，另花台規劃針對綠建築檢討亦無助益，本案後續若實施者不予修正，容積獎勵△F5-1則可考量酌減。
4. 降板後之車道，因現況車道間有些距離，開挖再加深後，車道需如何檢討，請實施者說明。倘審議會決議為補足8公尺道路，植栽穴非要靠內，但降板深度則請建築師應標示清楚。

(十一) 鄭委員淳元

1. 針對交通局意見，重點在6公尺應補足8公尺部分不得有植栽且須順平。依實施者回應本案已有規劃消防救災空間，但後續救災範圍亦不一定在劃設空間施作，建議依通案審議原則，且本案基地尚有調整餘裕，請將喬木規劃於8公尺以外之空間。
2. 有關6公尺計畫道路，需退縮2公尺補足為8公尺，係更新案之通案審議原則，因涉及公共安全問題，6公尺與8公尺的公共安全考量截然不同。且本案基地規劃5至6公尺人行步道空間，植栽退縮2公尺外尚有調整空間，消防車不比一般車輛、體型較大，提供實施者納入考量。

(十二) 楊委員欽文

1. 經檢視本案確實臨8公尺以上之計畫道路，可設置消防救災空間自行滿足救災需求，但通案審議原則並不是就個案進行檢討，本街廓其餘土地若要辦理更新，亦有可能僅單面臨6公尺計畫道路，若本案基地開發不做退縮，將影響剩餘土地檢討消防救災空間之規劃，例如：有無足夠之消防空間出入之問題，因此臨未達8公尺道路，基地應補足8公尺道路之通案審議原則，而非實施者所回應之內容。
2. 更新通案審議原則面臨路寬未達8公尺皆需退縮補足8公尺，如係基地條件受限制時，8公尺部分需補足，補足後之部分尚有彈性調整空間，故非針

對8公尺內進行彈性討論。

(十三) 簡委員伯殷

1. 本案一樓空地植栽調整，一樓空地圍牆如何設計，請實施者說明，若無設置圍牆，請留意開放性是否足夠。
2. 本案雨遮設置較多，雨遮面積比陽台面積還多，過往案例則將影響容積獎勵△F5-1額度。
3. 有關東側景觀區之開放性，建請調降花台高度以增加可及性。

(十四) 黃委員嫩雲

1. 雨遮是107年1月1日以後不納入附屬建物的產權登記，本案於106年1月10日報核。請自行檢視雨遮登記是窗左右50公分，及牆外緣往外100公分，多餘部分不納入產權登記（第10-11頁至第10-13頁）。
2. 地下室尺寸請補強標示，例如轉折是牆外緣到牆外緣，不是牆外緣到地界線的尺寸，斜邊亦同（第10-17頁至第10-21頁）
3. 請自行檢視附圖3 共專有圖，共用部分標示是否與建築規設計共有部分一致？（第附錄-4-5頁）

(十五) 遲委員維新

有關附錄四屋突一層共專圖，請實施者檢視是否有誤？因為目前屋頂平台皆標示為黃色，是否應只有屋突部分為公設面積？

實施者說明與回應：

(一) 人民陳情

1. 針對國產署意見：

- (1) 國產署意見與前次審議會大致相同，有關管理費用部分因前次審議會業已審定，後續依429次審議會審定金額辦理。
- (2) 針對防水保固事宜，於418次審議會上之附帶決議，確認非屬審議範疇，不宜納入計畫書，建請依418次決議辦理。

2. 針對北投區文林段三小段45地號人民陳情部分：

- (1) 45地號面積僅5平方公尺，前次審議會後亦有開會討論，會中實施者提及同意依權變計畫審定更新後應補償金額，於雙方同意達成協議下，以權利金方式辦理。此部分也需地主同意以權變計畫審定更新後應補償金額價值

分配，目前地主尚未表示同意以權利金方式辦理。

- (2) 本案更新前價值及更新後權利金價值，事實上在前次審議會已做報告，試算45地號更新前現金補償大約為232萬元，更新後可分配價值大約370萬元，相關數值在會議中及會後實施者均已提供陳情人參考，而地主對於370萬元數字不認同，地主會議中有提出少於500萬元則不予考慮。

(二) 針對建築設計部分

1. 有關地面層、出入口、人行道鋪面，後續檢討作同一型式規劃，另有關加強車道、人行道介面處處理，後續將會再補充，出車警示、廣角鏡部分，將設置於車道出入口。
2. 有關臨地界線花園步道，留設2.5公尺部分，目前設置為留設1.2公尺。因本案三面臨路，臨道路側也留設大面積人行步道，臨鄰地側為友善鄰里，也增設基地內花園步道，另因東側花園區規劃與基地綠化檢討有關，實施者已儘可能規劃適當寬度之花園步道。
3. 本案自強街120巷15弄及25弄喬木部分，因120巷為規劃本案消防救災空間，所以無規劃喬木避免影響消防救災，15弄及25弄因地下室開挖，部分區域未設置喬木，其餘則已儘量增加種植喬木。樹距部分為4至5公尺，已大於法規4公尺之規定，部分喬木間距亦有達到5公尺。本案地下室開挖率僅70.65%，再縮小恐影響本案地下室車位規劃空間，又本案戶數85戶、車位79輛汽車車位，尚未達到一戶一車的需求，故期審議會同意維持目前植栽規劃方案。目前主要考量是喬木能夠種植於原土上，若依委員意見調整部分植栽無法種植於原土上，且基地面積約1.700平方公尺，但本案為三面臨路，三面皆有退縮留設人行步道，相對可建築基地較小，爰審議會可否同意喬木規劃不沿街設置及針對覆土部分集中設置之調整方式。另於退縮2公尺外設置植栽，剩餘步道空間尚有淨寬4公尺左右，尚符合規定，惟修正後部分植栽係採設置植栽穴方式種植。
4. 有關建築立面，將配合審查意見修正色系，提升明亮度。
5. 配合前次審議會意見修正，將喬木儘可能沿計畫道路種植，前次有退縮2公尺補足8公尺，修正為本次喬木種植之區域，喬木位置修正後人行步道可使用範圍亦加寬，可提供更舒適人行之空間。另本案為三面臨計畫道路，其中自強街120巷為10公尺寬計畫道路，可自行滿足消防救災需求，南北側15弄及25弄為6公尺計畫道路，事實上亦非可直接串連主要幹道之巷弄，性質尚屬於迴行巷弄，且寬度已可滿足消防通行需求。
6. 有關建議花台高度調降為45公分，因涉及綠建築保水設計，故目前花台高度

為65公分。

7. 花台步道部分配合審查意見修正為1.5公尺。

(三) 針對消防救災部分：後續配合消防局審查意見檢附簽證資料。

(四) 針對財務計畫部分：

1. 有關營業稅，本案公辦公聽會、聽證階段，均有說明稅捐費用計算金額，本次提會以107年提列標準計算營業稅。又本案為事業及權變計畫分送，目前營業稅計算方式係依審查意見修正計算，若後續同意調整為100年規定，配合審查意見調整修正。

2. 有關印花稅，後續配合審查意見檢討、補充說明。

3. 附錄四屋突部分誤植，後續配合審查意見檢視修正。

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

本案建築規劃設計(地上1層開放空間、基地內留設通行步道、植栽等)及劃定檢討書之規劃構想圖，請依委員及幹事意見退縮補足8公尺及配合調整植栽位置及基地內留設通行步道。

(三) 消防救災部分

本案消防救災部分，請依消防局幹事意見修正。

(四) 估價部分

本案估價報告書修正情形、更新後二樓以上均價697,525元/坪，共同負擔比例由第429次審議會34.67%提高至35.13%及公設比每戶差異性等，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另雨遮及共專有圖說請依委員意見修正。

(五) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意依第429次審議會決議給予284.13平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。

2. $\Delta F5-1$ (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) 同意給予405.90平方公尺(法

定容積10%)之獎勵額度。

3. △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653.72平方公尺 (法定容積16.11%) 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。
4. △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429次審議會決議給予243.54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。

(六) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 楊○○(楊○○、楊○○、黃○○)(當事人)</p> <p>(1) 近三年來, 建商私下皆未與我方溝通, 忽視我方權益, 為避免本人因未達最小分配面積單元, 而領取更新前權利價值之現金補償, 造成對本人不利的狀況, 損害我方的權益, 所以本人希望本案實施者針對 45 地號能以都市更新條例第 25 條之 1 中協議價購或以都市更新條例第 3 條第 5 款領取更新後權利金, 此兩個選項進行協調, 並請實施者妥善與我方溝通, 否則本人堅決提出把我們土地劃出都市更新範圍外。</p> <p>(2) 本人過去多次陳情實施者取消容積移轉對地主權益損失很大, 但實施者未告知不同意容積移轉的地主有幾個? 不同意理由為何? 以及取消容積移轉對個別每一位所有權人權益損失多少? 就單方面決定取消容移, 很難讓</p>	<p>1-1 實施者受任人: 園皓都市規劃有限公司 莊育傑總經理</p> <p>(1) 因 45 地號土地面積僅 5 平方公尺, 故無法設計符合其所可在不找補情況下之最小分配單元, 因本案係依都市更新條例第 25-1 條實施並採分送方式辦理, 實施者曾與楊姓地主等 4 人討論過買賣事宜, 惟雙方因價格差異過大, 故未達成協議, 後續實施者仍會持續與所有權人溝通。</p> <p>(2) 關於容積移轉因本案採都市更新條例第 25-1 條方式實施, 故申請容積移轉需取得採協議合建之土地所有權人同意, 因本案多數土地所有權人未同意容積移轉事宜, 故無法申請容積移轉。</p>	<p>經實施者說明溝通協調情形, 並經審議會討論後予以確認。有關陳情人所提權利價值部分, 請實施者加強溝通協調。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
人接受。		
<p>2. 財政部國有財產署北區分署(書面意見)(承辦人代為宣讀)</p> <p>(1)本案容積獎勵達 39.11%，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。</p> <p>(2)本案總務及人事管理費、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 34.67%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。</p> <p>(3)事業計畫書第 16-1 頁管理維護計畫第二點第(五)項及第附錄 4-1 頁住戶管理規約第 5 條第 5 項規定「每戶應預繳一定金額為管理週轉積金」一節，仍請實施者修正為「住戶應依管理委員會開利請款單如期繳納管理費」。</p> <p>(4)自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。</p>	<p>2-1 實施者受任人：園皓都市規劃有限公司 莊育傑總經理</p> <p>(1)後續依審議結果辦理。</p> <p>(2)關於第三點及第四點意見，本案仍依政府發布之住管規約辦理。</p>	<p>經實施者說明溝通協調情形，並經審議會討論後予以確認。</p>
<p>3. 楊○○(楊○○、楊○○、黃○○)(當事人)</p> <p>(1)請實施者就協議價購與權利金，今天能夠答應的部分先明確回覆。</p>	<p>3-1 實施者受任人：園皓都市規劃有限公司 莊育傑總經理</p> <p>(1)有關於協議價購或更新後權利金都須經雙方合意，故若楊先生等 4 人協議價格能符合市場合理價格，實施者會願意洽談承購，若價格與市場差異過大，則依權利變換規定辦理。</p>	<p>經實施者說明溝通協調情形，並經審議會討論後予以確認。有關陳情人所提權利價值部分，請實施者加強溝通協調。</p>
<p>4. 楊○○(楊○○、楊○○、黃○○)(當事人)</p> <p>(1)請實施者就剛剛提到之價款以及權利金一起進行評估並與我方進行協調。</p>	<p>4-1 實施者受任人：園皓都市規劃有限公司 莊育傑總經理</p> <p>(1)將在權利變換階段由估價師進行更新前後鑑價作業，權利金之金額將參考其更新後可分配價值與楊先生等 4 人討論。</p>	<p>經實施者說明溝通協調情形，並經審議會討論後予以確認。有關陳情人所提權利價值部分，請實施者加強溝通</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
		協調。

- (七) 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。