

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 462 次會議紀錄

110 年 3 月 12 日府都新字第 1106000068 號

壹、時間：民國 110 年 2 月 19 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：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、「擬訂臺北市大同區市府段一小段 429-2 地號等 30 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及更新單元範圍確認審議案(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）

涉及更新單元範圍確認一事，本分署原則尊重審議結果。

(二) 臺北市政府工務局新建工程處（公有土地管理機關）（書面意見）

有關旨揭都市更新事業計畫案更新單元內本處經管之本市大同區市府段一小段 437-1、455-1 地號等 2 筆土地及本次會議討論之同段 453-1 地號土地，經查該 3 筆地號土地之土地使用分區均為「第三種商業區」，因非屬「道路用地」，本處無使用計畫，同意依本市市有不動產參與都市更新處理原則第 14 點規定報府變更為非公用財產，並於未辦竣管理機關變更登記前依都市更新相關規定參與都市更新後續權利變換事宜。

(三) 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。

(四) 地政局 洪幹事于佩（書面意見）

未涉本局協審事項，無意見。

(五) 交通局 吳幹事瑄俞(陳技士昇陽代)（書面意見）

本案本次會議係討論更新單元範圍，本局無意見。

(六) 消防局 廖幹事家銘（書面意見）

本案係更新單元範圍確認，未涉本局權管，無意見。

(七) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

本局無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 謝幹事佩珊 (書面意見)

本案係更新單元範圍確認案，尚無意見。

決議：本案位屬公劃更新地區，基地面積為 909 平方公尺，且四周皆為計畫道路，並未涉及相鄰土地無法劃定更新單元之情事，經實施者說明並經審議會討論，同意實施者以完整街廓報核。

二、「擬訂臺北市文山區木柵段四小段 65 地號等 37 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 林俊學 2781-5696 轉 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. 本案國有土地比例15.97%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確私地為低，惟本案人事行政管理費用、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例達40.26%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降相關費用，以維護土地所有權人權益。
2. 事業計畫書第16-1頁，壹拾陸、管理維護計畫二、住戶費用負擔及收支基準(五)略以，「為有效管理服務及如期繳納公共水電費用等起見，每戶應預繳一定金額為管理周轉基金」一節，建請修正為「為有效管理服務及如期繳納公共水電費用等起見，住戶應依管理委員會開立請款單如期繳納管理費」。
3. 本案本署分回房地，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、管理費及瓦辦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。
4. 事業計畫書第13-3頁，有關合法建築物拆遷安置費用之安置期間計42個月，與第14-3頁所載30個月不符，請實施者確認。
5. 依事業計畫書第14-5頁所述，本案占有他人土地之舊違章建築戶採「現地安

置」方式辦理，爰請實施者詳載「占有他人土地之舊違章建築戶之現地安置所需面積表」，並敘明分配價值、應負擔費用計算原則、分配原則及差額獎金找補原則等。

6. 旨案涉本署經管同小段68地號等7筆國有土地，面積合計：629平方公尺，占更新單元範圍比例 15.97%，前經本署108年6月24日研商本署參與臺北市及新北市都市更新案預計分回辦公廳舍調配進駐機關事宜會議結果無機關進駐意願，將不再調配；嗣經市府都市發展局109年10月23日北市都企字第1093107637號函告，本案建築規劃設計內容未符該局109年1月6日公告之「臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅評估原則」所訂之居住單元類型坪數與格局，無納作社會住宅興辦標的需求。爰本分署依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第8點第1項第3款規定，按權利價值選權擇分配更新後房地。遂本案建請實施者配合將原辦公廳舍規劃調整為一般住宅使用，以增加更新後房地總值、降低共同負擔比例，並刪除事業計畫書第13-1頁選屋原則第7點「辦公廳舍優先由財政部國有財產署北區分署分配」字樣。

(二) 財政局 許幹事珍妮 (書面意見)

1. 依提列總表規定提列其他費用需經審議會審議，本案提列受保護樹移植費用189,000元，請提請審議會審議。
2. 本案信託管理費以60個月提列，請實施者說明合理性及必要性並提請審議會審議。
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，且共同負擔比40.26%，請實施者檢討調降相關費用後，續並提請審議會審議。
4. 其餘108年7月11日第3次幹事會所提意見已修正或說明。

(三) 地政局 洪幹事于佩 (書面意見)

1. 估價部分已依前次意見說明，無意見。
2. 共同負擔比部分，請實施者說明後逕提大會討論。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

1. 事業計畫

- (1) 經查本案基地停車場出入口西側臨中崙路約5公尺(含基地退縮3公尺)部分，依圖11-6(P. 11-8)車道與中崙路間無實體區隔且視線通透，惟考量車輛行經中崙路之進出基地動線，請補充由中崙路進出基地停車場之行駛軌跡及相關安全配套措施。

- (2) 基地臨中崙路已退縮3公尺(補足8公尺)供人車通行部分，建請於P.11-5 壹層景觀剖面圖補充東西兩側之剖面圖，以利檢視。
 - (3) 本案西側退縮人行步道與車道出入口之人車交織部分，車道與人行步道應順平處理，請採不同色彩或材質區隔並以防滑處理，且停車場出入口應加裝警示設施以維人車安全。
 - (4) 為鼓勵綠色運具使用，平面層建議增設自行車格位並標示尺寸。(前次意見未修正)
2. 交通影響評估：為鼓勵綠色運具使用，平面層建議增設自行車格位並標示尺寸。

(五) 消防局 廖幹事家銘 (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2處救災活動空間範圍內有排水溝，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. 建議救災活動空間規劃於主要道路(木新路)上。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

請檢視本案是否符合本市土地使用分區管制自治條例第九十七條之六，基地面積1,000平方公尺以上之公有建築物應留設無頂蓋開放空間於前院之規定，如不符合，請依本局100年10月18日北市都規字第10036070900號函釋規定，說明本案建築物之公眾進出頻率後，提請委員會討論。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事佩珊 (書面意見)

1. 本案設有民眾洽公空間，屬土管所稱之公有建築物，除依本市土管第86條之1檢討停車空間加倍留設外，亦應依第97條之6檢討留設無頂蓋之公共開放空間供公眾使用，前項公共開放空間面積不得小於法定空地面積50%，並應集中留設於前院，深度不得小於6公尺且應予綠化。請補充相關法令檢討圖說。
2. 承上，請標示公務機關停車空間設置區位，並建請規劃獨立人車動線，以利後續實際使用。
3. 開放空間及建築設計部分，建議如下：
 - (1) 本案基地南側於「臺北市文山區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)」公展案內為指定留設騎樓路段，為延續整街廓紋理，請依前開都市計畫指示留設騎樓。倘無法留設騎樓，建議提都更審議會討論。
 - (2) 基地東及南側沿街喬木請等距規劃，並以樹距5至8公尺為原則補植。

- (3) 本案車道出入口鄰道路交叉口，相關配置妥適性建議請交通局協助檢視。
另車道鋪面請延續人行鋪面型式，並請加強車道警示設施。(事業計畫 11-9)

(八) 文化局(書面意見)

無意見。

(九) 建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 有關廢巷改道計畫，本處無意見。
2. 有關建物構造部分，實施者已依法檢討。

(十) 黃委員嫩雲

請補強雨遮、陽台寬度、深度尺寸(第10-13頁、第10-31頁)。

(十一) 簡委員裕榮

有關文山區通盤檢討涉及留設騎樓之相關規定，請實施者說明。

(十二) 簡委員伯殷

有關本案轉管位置、露臺分管及一樓一般零售業空調、招牌位置請於圖面標示。

(十三) 遲委員維新

1. 請實施者檢視表15-9更新整體開發受益表之內容，是否有誤植。
2. 樓層效益比，請估價師檢討修正。

(十四) 林委員昆華

有關受保護樹木移植費用，是否能予提列。

(十五) 蕭委員麗敏

建請估價師評估本案屬於23樓高層建築物，請納入高層景觀視野之條件，評估相關價值。

(十六) 唐委員惠群

1. 權利價值金額餘數不在可分配權值10%為上限之內，請再檢討修正選配原則。
2. 倘本案後續仍作公務機關辦公廳舍使用，是否受限於「一房搭配一車位」之選配原則，請再檢討。

(十七) 陳副召集人信良

因本案都更時程已久，建議以目前事業計畫內容續行審議，俟本案事業計畫核定後，再由實施者與國有地管理機關確認建築規劃設計，後續再辦理變更事業計畫。

(十八) 臺北市都市更新處

有關受保護樹木移植費用，依案例審議會同意提列。

實施者說明及回應：

- (一) 本案於104年11月26日申請事業計畫報核時，國有地管理機關之意見係建議規劃辦公廳舍，實施者亦配合辦理修正，建請審議會同意本次以辦公廳舍之建築規劃作審議，俟事業計畫核定後，再由實施者與國有地管理機關協商相關建築規劃，後續再辦理變更事業計畫，對所有權人較有交代。
- (二) 有關陳情人陳述意見，後續實施者會加強與所有權人說明更新案之相關時程及法規，避免所有權人認為2至3個月始報告最新審議進度。
- (三) 依都發局都市設計科之審查意見，將檢討相關規定後，留設開放空間。
- (四) 本案於104年11月26日申請事業計畫報核時，文山區通盤檢討尚未發布，故本案無規劃騎樓之設置。
- (五) 配合委員及幹事意見修正，有關車道、人行道及自行車位將補充相關標示於圖面，估價部分將納入高層建築物視野開闊作評估條件及重新檢討樓層效益比。
- (六) 有關新制之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定，僅需設置一處消防救災空間，本案係設置於基地北側，另補充技師簽證文件。
- (七) 本案提列受保護樹木移植計畫費用係依據雙方合約金額提列、信託費用將配合貸款期間調降以3年計算。
- (八) 有關人事行政管理費5%、銷售管理費6%、風險管理費12%均以上限提列，說明如下：
 1. 人事行政管理費：本案所有權人達59人、舊違章建築戶則高達12戶，土地產權繁複，整合情形實屬不易，協調過程中投入大量人力與時間進行整合；另依國有土地管理機關之意見修正，由一幢一棟之建築設計，修改為一幢兩棟，部分規劃作公務機關辦公廳舍，審查程序亦延長，故建請維持5%費率計算。
 2. 銷售管理費：本案建築設計部分係作公務機關辦公廳舍使用，與一般純住

宅案件之居住型態不同，未來進行建物銷售、企劃管理等作業較為不易且繁複，建請准以6%提列本費用。

3. 風險管理費：實施者為符合所有權人之期望，針對本案建築設計、舊違章戶處理方式調整，已重行辦理三次公開展覽等程序，使審議程序延長，倘後續仍需辦理變更事業計畫案，更新程序應會再延長，未來房地產市場景氣難以預測，皆為實施者承擔之風險，建請維持13%之費率提列。

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歷次陳情情況，經實施者說明並經審議會討論後，請實施者持續溝通協調。

(二) 廢巷改道部分

本案依臺北市都市更新自治條例第10條第1款規定申請廢止現有巷道(保儀路部分路段及建物間通道)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 建築規劃設計部分

1. 本案公有土地管理機關(財政部國有財產署北區分署)於109年10月6日聽證會上提供書面意見，請實施者將辦公廳舍變更作為社會住宅使用，經實施者說明並經審議會討論後，同意本案以第三次公展版事業計畫續行審議，俟事業計畫核定後，請實施者依公有土地管理機關意見修正規劃設計併本案權利變換計畫再行審議。另請依都發局都市設計科意見補充檢討。
2. 本案保護樹木移植計畫，經實施者說明及文化局表示無意見，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案建築規劃設計平、立面及外飾框架等變更及是否符合本市土地使用分區管制自治條例及建管法令規定，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 交通規劃部分

1. 本案基地停車場出入口依「臺北市建築執照有關汽機車出入口面臨道路開口設計審查原則」檢討，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案西側退縮人行步道與車道出入口是否有人車交織的疑慮、單元內之動線系統規劃、周邊鄰地現況人車行動線、人行步道及開放空間等整體規劃，以及交通影響評估修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另車道、人行道及自行車位請依交通局意見補充標示。

(五) 消防救災部分

本案消防救災區域動線規劃於南側，內含有現有人行道，是否符合內政部訂頒「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(六) 財務計畫部分

1. 本案財務計畫之修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案提列保護樹木移植費189,000元，及信託管理費以5年計算(大於貸款利息提列3年)之合理性，經實施者說明並經審議會討論後，提列信託管理費配合貸款利息調降以3年計算，予以同意。
3. 本案國有土地比例達15.97%，提列人事行政管理費5%、銷售管理費6%、風險管理費12%均以上限提列，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(七) 估價部分

本案2樓以上均價(604,248元/坪)以及選配原則修正情形，共同負擔比40.26%，經實施者說明並經審議會討論後，估價請依委員意見修正。

(八) 建築容積獎勵部分

1. △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886.05平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度。
2. △F5-3(供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)，南側人行道與消防救災區域動線重疊，經實施者說明，並經審議會討論後，原則同意給予1,289.24平方公尺(法定容積14.55%)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. △F5-5(更新基地規模之獎勵容積)同意給予788.58平方公尺(法定容積8.9%)之獎勵額度。
4. △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531.63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。

- (九) △F6(處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積)原則同意核實計算後給予966.51平方公尺(法定容積10.91%)之獎勵額度；請實施者於核定前檢附違章建築戶證明文件及拆遷安置協議書，並授權都市更新處核實計算後

給予。

(十) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 施○○(委託人：高○○)(當事人)：</p> <p>1. 針對此次都更案件，時間上是否可再縮短，因為已經太久了。</p> <p>2. 對於國有財產署變更問題，已多次變更延後審查時間，若再次變更地主絕然不同意，請實施者和都更處多體諒地主</p> <p>3. 希望都更處能盡快讓此案件順利通過</p>	<p>1-1. 實施者受託人)黃秀莊建築師事務所 建築師-黃秀莊</p> <p>1. 實施者這邊一定會加速作業，更新處也正在協助排程序。</p> <p>2. 當初已都有跟國有財產署做協商，希望就以現有設計做確認，不做住宅使用。</p>	<p>1-2. 經實施者說明，並經審議會討論後，予以確認。</p>
<p>2. 胡○○(委託人：游○○)(當事人)：</p> <p>1. 都更時程希望能加快速度，幾年過去了，沒什麼進度。</p> <p>2. 曾打電話關心都更進度，實施者告知國產署想要再變更設計，又要浪費時間，個人認為實不可取，之前已經讓國產署變更過，又要再次變更，我們其他地主權益在哪?大家要跟著國產署耗時間，我們這些合建的都更地主權益受損，國產署打算如何賠償。</p>	<p>1-2. 實施者受託人：黃秀莊建築師事務所 建築師-黃秀莊</p> <p>1. 實施者這邊一定會加速作業，更新處也正在協助排程序。</p> <p>2. 當初已都有跟國有財產署做協商，希望就以現有設計做確認，不做住宅使用。</p>	<p>1-2. 經實施者說明，並經審議會討論後，予以確認。</p>
<p>3. 高○○(當事人)：</p> <p>1. 本更新案已有10年，希望聽證開了有意義跟效率，本案進度已經完全都沒有進度。</p> <p>2. 建築設計的設計變更太多次，好不容易確認，現在國產署又要變更，都市更新處應該對其要有約束力，怎可以說變就變?車道的部</p>	<p>1-3. 實施者受託人：黃秀莊建築師事務所 建築師-黃秀莊</p> <p>1. 實施者這邊一定會加速作業，更新處也正在協助排程序。</p> <p>2. 當初已都有跟國有財產署做協商，希望就以現有設計做確認，不做住宅使用。</p> <p>3. 原本設計從中崙路出入，因</p>	<p>1-3. 經實施者說明，並經審議會討論後，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>分怎麼不是直接下去，為什麼要轉兩次，更新處應該要有監督的責任。</p> <p>3. 通知書聽證是否有上網可以查詢，因為現在電腦都沒有CD可以讀取，應該要有資料讓我們可以閱讀，實施者一定要跟所有權人有良好的溝通及確認其同意</p>	<p>為違章建築及產權關係，所以沒有辦法從原本設計出入，改為木新路三段50巷10弄出入</p> <p>4. 關於計畫內容實施者未來皆會上網公告提供閱讀</p>	
<p>5. 林○○、沈○○(當事人)：</p> <p>1. 當時建商代表要地主簽事業計畫同意書、權利變換調查表。建商代表說可以由地主林○○代簽。其他三位地主未簽事業計畫同意書以及權利變換調查表。</p> <p>2. 四位地主已同意與建商簽合建補充協議書，時間為簽8年，到明年2021年4月11日止。內容裡有寫建商應於8年內取得建築執照，若該期限內未整合完成雙方同意解除合約。</p> <p>3. 地主核算坪數分配比與車位分配比，建商給的方式不公平，地主已跟建商協調，建商無誠意處理，導致地主不想參與都更</p>	<p>1-4. 實施者：敦美建設股份有限公司 專員-林子翔</p> <p>1. 關於貴地主所陳情事宜，目前仍溝通協調中。</p> <p>2. 對於陳情的四位地主們所提出時間到期之事宜，本公司也希望能加速都更流程以利土地整合開發改建，讓本計畫案能有新的容貌以及美好的市容，這也督促著我們想趕快改建完成的決心，所以也希望陳情的四位地主們能跟我們一起努力把這都更基地快速完成，而我們後續也會在努力跟貴地主們溝通。</p> <p>3. 本公司都是照著公平、透明方式辦理，對於陳情的四位地主們在8年前所簽的合建契約分配條件覺得不公平以及無誠意處理確實是一大誤會，公司在這邊已經非常清楚的告知四位地主們的分配方式，可惜貴地主方聽信朋友間的說詞而認為實施者分配不公深感遺憾，對於個人權益我們都尊重，也願意針對問題去做更</p>	<p>1-3. 經實施者說明，並經審議會討論後，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
	完善的溝通。	
<p>5. 財政部國有財產屬北區分署(書面意見更新處承辦代為宣讀)(公有土地管理機關):</p> <p>一、依貴府 109 年 9 月 15 日府都新字第 10970094133 號函辦理。</p> <p>二、茲提供本分署意見如下:</p> <p>(一)本案國有土地比例 15.97%, 因國有地參與都更對實施者而言, 風險及衍生人事行政成本確私地為低, 惟本案人事行政管理費用、銷售管理費及風險管理費均以上限提列, 且共同負擔比例達 40.26%, 請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用, 再檢討其合理性與必要性, 調降相關費用, 以維護土地所有權人權益。</p> <p>(二)事業計畫書第 16-1 頁, 壹拾陸、管理維護計畫二、住戶費用負擔及收支基準(五)略以, 「為有效管理服務以及如期繳納公共水電費用等起見, 每戶應預繳一定金額為管理周轉基金」一節, 請修正為「為有效管理服務及如期繳納公共水電費用等起見, 住戶應依管理委員會開立請款單如期繳納管理費」。</p> <p>(三)「自本案完成產權登記且驗收完成之實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用, 由實施者支付及防水保固至少 2 年。」請實施者於事業</p>	<p>1-5. 實施者: 敦美建設股份有限公司 專員-林子翔</p> <p>1. 敬悉, 本案於第三次幹事會議時, 已配合意見修正調降共同負擔比例由 40.47% 調整 40.26%。另相關管理費用係依臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表提列。</p> <p>2. 視通案案例, 為維護本社區運作及保障其他多數所有權人之權益, 仍維持「為有效管理服務及如期繳納公共水電費用等起見, 每戶應預繳一定金額為管理周轉基金」, 以利後續相關費用等支出。</p> <p>3. 遵照辦理。</p>	<p>1-5. 經實施者說明, 並經審議會討論後, 予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>計畫書適當章節載明。</p> <p>(四)事業計畫書第 13-3 頁,有關合法建築物拆遷安置費用之安置期間計 42 個月,與第 14-3 頁所載 30 個月不符,請實施者確認。</p> <p>(五)依事業計畫書第 14-5 頁所述,本案占有他人土地之舊違章建築戶採「現地安置」方式辦理,爰請實施者詳載「占有他人土地之舊違章建築戶之現地安置所需面積表」,並敘明分配價值、應負擔費用計算原則、分配原則及差額價金找補原則等。</p> <p>(六)依內政部 103 年 6 月 24 日台內營字第 1030806742 號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」,為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求,各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時,請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。旨案涉財政部國有財產署(下稱本署)經管同小段 68 地號等 7 筆國有土地,面積合計 629 平方公尺,占更新單元範圍比例 15.97%,前經本署 108 年 6 月 24 日研商本署參與臺北市及新北市都市更新案預計分回辦公廳舍調配進駐機關事宜會議結果無機關進駐意願,將不再調</p>	<p>4. 報告書P. 13-3為誤植,配合修正。</p> <p>5. 本案之舊違章建築戶現地安置處理協議書前於檢附予更新處備查,後續配合製表及載明相關原則於報告書內。</p> <p>6. 本案先前配合國產署北區分署需求,調整建築設計作為中央機關辦公廳舍使用,並於106年3月22日起辦理第二次公開展覽及公辦公聽會。惟有關國產署北區分署表示是否變更建築規劃設計,因前次已調整作為中央機關辦公廳舍使用,並重新申請如上述之公開展覽等程序,倘本次再將辦公廳舍變更作為社會住宅使用,涉及建築設計大幅度之調整,會影響都更進度。另旨案所有權人對於範圍內作社會住宅之規畫設計,意願不高,恐影響參與都市更新之穩定性,故恕難同意變更,仍維持以中央機關辦公廳舍作為使用。</p>	<p>6. 經實施者說明後,審議會同意以第三次公展版內容續行審議,俟事業計畫核定後,請實施者與公有地管理機關(財政部國有財產署北區分署)確認本案建築規劃設計之調整方向,再行申請變更事業計畫。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>配,本分署將續依都市更新事業範圍內國有土地處理原則辦理,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,請循撥發用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用。另請實施者刪除事業計畫書第 13-1 頁選屋原則第 7 點「辦公廳舍係優先由財政部國有財產署北區分署分配」,並俟貴府社會住宅需求評估結果配合修正建築規劃。</p>		
<p>6. 高○○(當事人)</p> <p>1. 國財署是共有人,實施者都很配合,那為何不配合其他所有權人?針對地下停車位車道兩轉式回應,基地明明夠大,應該可以直接下地下室,我是不滿意上輪實施者的回應,應該要跟共有人好好溝通。</p> <p>2. 實施者應該要做網站,本案已經 10 年,是否已有網站?要求實施者用 USB 提供檔案,以利所有權人閱讀。</p>	<p>1-6. 實施者受託人:黃秀莊建築師事務所 建築師-黃秀莊</p> <p>1. 規劃設計在一開始就從中崙路五米道路下去,這也是我們設計的基本理念,希望可以很順的直接下來,為何改成木新路三段50巷10弄下來,最主要牽扯到計畫道路開闢的問題,新建工程處要求出具道路用地土地同意書,所以在溝通的過程中,確實有難處,因為牽涉到私權的問題,所以不得已坐車到的改道。</p> <p>2. 在計畫書P.20-1,已有提供網頁網址提供查閱。</p>	<p>1-2. 經實施者說明,並經審議會討論後,予以確認。</p>

(十一) 同意本案擬訂都市更新事業計畫修正後通過,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、「擬訂臺北市中山區中山段三小段 393 地號等 6 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 曾于珊 2781-5696 轉 3074)

討論發言要點：

(一) 本案討論前，蕭委員麗敏已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第 8 點規定，自行離席迴避。

(二) 國立臺灣大學(公有土地管理機關)(書面意見)

本校現階段無意見。

(三) 財政局 陳幹事進祥(書面意見)

本案係依 95 年「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列項目總表」規定計算提列共同負擔費用，未提列土地所有權人分配房屋之營業稅，建請實施者說明是否增提營業稅，並依財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令釋意見，採有利於土地所有權人之方案提列。

(四) 地政局 徐幹事子偉 (書面意見)

1. 估價部分中華徵信不動產估價報告書經依前次會議意見調整，部分誤植如下：

(1) P. 108 各地號「區分所有建物座落基地之素地總價值(已達容積利用)」與 P. 78「合併前各筆土地分配合併後土地價值總額」不符，且各建號之「土地權利價值」與 P. 109「更新前土地權利價值合計」不符。

(2) P. 143-145 各樓層調整後建坪單價計算有誤。

2. 共同負擔比部分，請實施者說明後逕提大會討論。

(五) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

1. P. 11-7 車道出入口請設置反射鏡。

2. P. 複審回應綜理表-2，為維行人動線及通行安全，不宜利用基地東側及北側無遮簷人行道作為裝卸貨空間，爰請另規劃及補充說明裝卸貨需求及臨停接運需求如何以基地內部化方式滿足。

3. 事業計畫圖 10-5 及圖 10-28 標示之 1 樓一般事務所位置不同，請釐正。

(六) 消防局 蔡幹事長銘 (書面意見)

未檢附消防車輛救災動線及活動空間相關圖說。

(七) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

本局無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 謝幹事佩珊 (書面意見)

1. 本案車道出入口鄰道路交叉口，相關配置妥適性建議請交通局協助檢視。另建議加強車道與人行空間之界面處理及相關警示設施。
2. 車道出入口請補充車輛軌跡線。
3. 建築立面色彩似顯沉重，建請以中高明度、中低彩度設計，以降低其量體感。
4. 基地北側建請調整為3.64公尺無遮簷人行道以延續西側公園人行空間，基地鄰公園側界面建請加強其友善度，並予細緻規劃，通排風設施請避免設置該側。
5. 人行道空間坡度建請以1/40設計為原則，避免輪椅側翻。

(九) 黃委員嫩雲

權變計畫

1. 權變小組張助理教授杏端建議法定車位多數登記於1F-E (6.72m²)，仍依公寓大廈管理條例§58 II 辦理，實施者的說明，
 - (1) 僅承諾實施者不外賣法定停車位，區分所有權人將來是否外賣無法承諾？
 - (2) 不符合法定停車位併同主建物移轉，建議將車位併入各主建物內。
2. 請標示陽台、雨遮、斜邊、轉折等尺寸 (第10-23頁至第10-40頁)

(十) 林委員光彥

1. 提醒實施者基於法律所有權人本就有授權他人代表溝通的權利，一直堅持當面溝通於法不符也容易製造雙方的嫌隙。
2. 所有權人可依其父親的遺志做規劃，但當其想法改變時，實施者不應要求其堅持當時父親的想法，應以現在的所有權人意願為主。
3. 都市更新雖採多數決，惟按條例規定之同意比例僅係最基本的條件，不代表可不顧少數所有權人的權益，當然每一個案皆有不同情況。就本案來說，雖不知之前如何溝通，惟今日陳情人提出之陳情書訴求明確，請實施者逐一回應。
4. 就過去溝通的情況看的出實施者的辛苦，惟就陳情書看陳情人對本案尚有疑

慮，並非完全不願意參與本案，故請實施者詳列陳述書及委員意見持續與陳情人協調，請實施者體察並耐心溝通。

(十一) 遲委員維新

經查99年的售價行情週邊的建案成交價格皆在50萬左右，目前看起來報告書更新後的價值不會有地主認知的這麼高，以地主提到的建案來說目前成交價格也在70-80萬，不可能在99年就有70-80萬的行情。故以目前能收集到99年週邊交易資料來看，目前估值沒有問題。

(十二) 陳副召集人信良

煩請今日發言人代為轉知今日會議內容及決議予權利關係人，並請實施者就今日委員意見調整不同方案之一樓平面圖與陳情人溝通後再提審議會審議。

實施者說明與回應：

- (一) 本案99年報核時陳情人父親針對本案設計並無表示意見，故本案以現行設計報核，陳情人父親往生後繼承之陳情人避不見面，並認為應遵循父親早期的遺志後續皆以書面或派代表表示意見，雙方無法有效溝通實難有適當的回應，實施者一直很希望當面溝通了解其實際的想法，並非僅以書面表示要遵循父親遺志後，現又表示產品設計不符需求，若能雙方溝通始能了解確切的需求。
- (二) 目前未同意戶為兩戶，計4位所有權人，皆為一家人，陳請人早期以4人名義發函表示反對，經聽證後其中一戶(吳○○、紀○○)藉由其女兒透過書面表示將代表其父母與實施者商討合建及設計事宜，故該戶未來很有機會取得同意；另1戶(吳○○等2人)為現陳情人及其母親，但母親年事已高，故僅能透過陳情人接觸，實施者認為只要陳情人明確提出設計訴求，實施者都很樂意做溝通協調盡量滿足所有權人讓更新案更圓滿。
- (三) 估價部分陳情人所提案子(品中山)係位於新生北路二段62巷，並陳情人表示在99年就有成交價格在100萬，實價登入也有80-90萬。經查該案建築結構係SRC構造，且地下室係坡平車位，建築結構比本案好，並查其一樓的交易價格在99年沒有實價登入案例，在107年時一樓成交價格係84-85萬，並無100萬之價格；另此案樓上層在99年實價登入有4筆交易，價格係45-46萬之間。故就本案目前評估二樓以上均價為58萬，並無低估的情形。
- (四) 從早期整合開始實施者都有積極的接觸，但陳請人回應冷漠且不願提出訴求，現在的意見大部分是於聽證會階段才提出。針對陳情人表示一樓需做倉庫部分，陳情人更新前建物面積是93.96m²，更新後代為抽籤分配在1樓2戶

(分別為102.96m²、75.59m²)。若陳情人願意可合併，並實施者於一樓西側有分回店面，面積亦可依陳情人需求做溝通及調整；另外實施者也同意更換新的承辦窗口與陳情人再做溝通。

決議：本案請實施者依委員意見調整不同方案，就各方案一樓平面圖及權值等部分與未同意戶溝通協調，後續請實施者於收受會議紀錄起1個月內檢具相關圖面及溝通協調紀錄再提會討論。

四、「擬訂臺北市大安區通化段五小段 242 地號等 10 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 鄧伊菱 2781-5696 轉 3079）

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. 本案容積獎勵（不含容積移轉及其他容積獎勵）達52.24%(上限50%)，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。
2. 本案國有土地（含國防部政治作戰局經管土地）比例20.70%，本案人事行政管理費用、廣告銷售管理費及風險管理費用均以上限提列，且共同負擔比例達33.35%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。
3. 本案共同負擔比33.35%，應請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
4. 就本案合法建物、其他土地改良物拆遷補償費一節，請依都市更新條例第57條規定，在應領補償金額內先行扣除實施者代為拆除費用，建請實施者修正表8-1都市更新事業實施總成本表所載拆遷補償費之金額。
5. 本案規劃興建1棟地上11層地下3層之建築物，請實施者說明採鋼骨鋼筋混凝土結構設計之必要性。

（二）財政局 許幹事珍妮（書面意見）

1. 本案提列制震設備特殊工程費用1,400萬元，請實施者說明依「臺北市都市更新提列特殊因素費用委託審查原則」辦理情形後，並提請審議會審議。
2. 本案依法定工程造價2%加計提列建築規劃費，因非屬可提列項目，仍請實施者予以刪除，或提請審議會審議。
3. 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，且共同負擔比33.35%，請實施者檢討調降相關費用後，續並提請審議會審議。

4. 信託管理費請依提列總表規定以實際合約金額提列,並於核定前檢具合約書影本佐證。
5. 其餘幹事及權變小組複審會議所提意見已修正或說明。

(三) 地政局 洪幹事于佩(書面意見)

1. 估價部分已依前次意見修正及說明,無意見。
2. 共同負擔比部分請實施者說明後逕提大會討論。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

前次意見已修正,本局無意見。

(五) 消防局 廖幹事家銘(書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分,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)

P. 17-28查本案基地南側臨接8公尺寬計畫道路,其高度比以道路中心線檢討,前次計畫書圖標示為400,惟經檢視本案本次報告書圖面標示為399.6,請釐清。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事佩珊(書面意見)

開放空間及建築設計部分,建議如下:

1. 有關車道鋪面請延續人行鋪面型式,並請設置車道警示設施。(事業計畫 P. 17-32)
2. 基地西及南側沿街喬木請等距規劃並以樹距5至8公尺為原則補植。

(八) 建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 後續建照申請時,請補充裝飾構造物檢討說明。
2. 防空避難室請標示位於地下一層,並依建築技術規則檢討其構造之規定。

(九) 黃委員嫩雲

1. 表11-2土地登記清冊表(第11-4頁)
 - (1) 於更新後變動情形補列A地號整理後清冊。
 - (2) 請增列合計,並檢視A地號加B地號面積總和要等於更新前地號面積總和。
2. 表11-3 建物登記清冊表(第11-5頁至第11-6頁)

(1) 標示部/建物坐落/地號欄，「A」應為「B」地號。

(2) 請實施者確認序號39，10個停車位為「羅靜枝」女士所有？實施者未分配任一停車位。

3. 請標示陽台、雨遮、斜邊、轉折等尺寸（第15-3頁至第15-15頁）。

(十) 林委員光彥

1. 本案特殊工程費用提列地質改良及制震共兩樣，經檢視公會審查結果未於制震一項說明其必要性，另考量本案審查後之地質改良費用(1,440萬)已超出計畫書提列之1,400萬，請評估是否取消制震設備之提列。

2. 針對所有權人就本案申請報核前，辦理兩次申請分配之車位差異說明，若該所有權人仍有意見，請實施者再與其溝通協調。

(十一) 林委員秋綿

1. 本案共同負擔費用負擔及用地負擔，但分配係以費用負擔29.84%計算，請實施者說明本案分配與財務計算是否包含用地負擔。

2. 本案申請報核前曾舉辦兩次選配，請說明其原因及兩次選配之情形。

(十二) 鄭委員淳元

考量本案汽車進出動線位於6公尺單向之囊底路，建議由道路口加強車輛進出管制，避免造成交通阻塞。

(十三) 蕭委員麗敏

1. 依通案審議情形，建築設計費用應不得加計法定工程造價2%。

2. 針對估價報告意見如下：

(1) 報告書P.137至P.141，更新後住宅租金比較法，案例資料與P.139因素比較表項目不同，並請確認是否誤植，調整後是否會影響估價，請釐清。

(2) 本案規劃地質改良及制震兩項特殊費用，更新後建材使用與案例略有不同，請估價師檢視規劃設計後綜合評估，並反映於價格調整率上。

(3) 更新前建號142至145為同棟建物，其中145建號登記雨遮，但該戶雨遮面積比例大於10%，建議估價師將雨遮過大情形納入評估考量。

(4) 請補充說明更新前區分建物一樓之坪效比以125%評估之原因。

(5) P.147更新後車位估價部分，本案比較案例皆位於目標地周邊，然本案三個案例車位之區域因素皆下修約10%至15%，請估價師檢視其合理性。

(6)另各個樓層的調整率因係以比率表示而非絕對數字，故本案更新後樓層價差20萬的部分，調整率應為6%比較接近，請估價師再確認樓層調整率的部分。

實施者說明及回應：

- (一) 本案權利變換範圍內含道路地，道路地所有權人亦由估價師評估更新前價值參與本案權利變換。平均公共設施用地負擔比例〔道路面積/更新單元面積〕為3.5%。
- (二) 本案平均費用負擔比例為29.84%〔成本費用/更新後房地總價值〕，財務計算與價值分配皆以此為基礎計算。惟權利變換計畫書範本要求平均費用負擔比例與平均公共設施用地負擔比例兩者加計，故造成誤解本案平均共同負擔比例為33.35%，但實際上公共設施用地負擔比例無涉及單元內所有權人(含道路地主)分配結果，後續將修正報告書內容。
- (三) 依《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》規定：「實施者代為拆除費用在應領補償金額內扣回，其拆遷補償費可以依未扣除拆除費用之額度提列共同負擔」。
- (四) 有關都市發展局都市規劃科幹事意見，屬誤植情形，後續配合修正。
- (五) 本案因基地面積小，受限於下方車道淨高及喬木覆土深度達1.5公尺之審議要求，無法依都市發展局都市設計科幹事意見辦理。
- (六) 車道鋪面及車道警示設施依都市發展局都市設計科幹事意見修正，並依委員意見，考量車輛進出動線，檢討設置警示系統以加強交通管制，減少交通阻塞情形。
- (七) 建築設計費部分因本案規模較小，依建築師酬金標準表中級計算後金額較通案低，懇請委員同意依酬金標準表附註2加計法定工程造價2%提列。
- (八) 本案已於今年與銀行簽訂信託報酬約定條款，後續將依前述資料金額折半提列至共同負擔。
- (九) 有關估價報告書部分，前依審議意見將估價報告內更新後住宅租金案例全數更換，但P. 137-P. 138案例資訊仍誤植為舊案例，但P. 139-P. 144收益價格試算過程已依更換後之案例進行調整，故收益價格無誤，後續將更正案例資訊與位置圖供委員參考。
- (十) 估價報告P. 134針對案例之結構與建材最多向上修正5%，以比準戶決定價格105萬/坪而言，住宅單價已向上修正5.25萬元/坪，應已合理反應相關成本。
- (十一) 因更新前142至145建號中，僅145建號登記雨遮，雨遮面積占總面積之比

例接近11%，考量市場可接受之合理雨遮比率約5%上下，後續針對過多之6%雨遮以主建物價格六成計價，將使總銷售價格下降約2%，故後續將於公寓調整項目中增加雨遮比率一項，並依據上述過程下修。

- (十二) 關於公寓地面層之樓層別效用比，係由估價師協助調查區域內位於巷弄地面層之成交行情進行決定，後續將於估價報告補充說明。
- (十三) 關於車位比較法，後續將重新檢討並補充說明區域因素調整率，並於個別因素中樓層別效用比項目改以一層6%進行調整，以符合本案更新後車位價格之調整邏輯。
- (十四) 本案前於106年辦理第一次申請分配，當時尚未召開劃定更新單元審議，規劃30號車位為大車位，後召開自行劃定更新單元審議要求將北側未開闢計畫道路用地納入單元範圍，因更新單元範圍不同，遂於107年辦理第二次申請分配。第二次重新辦理申請分配時，重新檢討全案後，原30號車位變動為小車位，開放所有權人自行選配，申請報核後並無更動車位大小。後續將參酌委員意見，就實施者選配之車位部分提供與劉姓地主，並持續溝通協調。
- (十五) 劉姓地主合併選配持分誤植情形，後續將於申請核定時配合修正。

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人於審議會中表示之意見，請實施者持續溝通協調整合，並將協調紀錄詳實載於核定版計畫書中。

(二) 建築規劃設計部分

1. 有關建築設計修正情形、東側面計畫道路側圍牆之設計及前次審議未修正之11樓H戶廁所施作雙層版等，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 考量更新後汽車進出動線，請實施者依委員意見加強車輛進出管制說明，並請交通局協助檢視後再予核定。

(三) 財務計畫部分

1. 本案建築規劃設計費用加計法定工程造價2%提列1,894,019元請依委員意見刪除，未辦登記之地下1樓建物提列拆遷補償費及安置費用修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意以信託費用依合約金額提列。
2. 本案提列特殊工程費用(地質改良工法及制震設備)，經臺北市建築師公會審查結果費用為地質改良工法14,448,519元及制震設備6,998,250元，經實施

者說明並經審議會討論後，請實施者改為提列特殊工程費用(地質改良工法)14,000,000元，額外增加之費用由實施者自行吸收。

3. 本案提列人事行政管理費(5%)、(廣告)銷售管理費(6%)、風險管理費(12%)，經實施者說明並經審議會確認後，予以同意。

(四) 權利變換及估價部分

1. 本案二樓以上均價1,113,592元/坪，共同負擔比33.35%，經實施者說明33.35%係含用地負擔3.51%，本案財務計算與價值分配皆以費用負擔比例為29.84%，並經審議會討論後，予以同意。
2. 前次審議未修正之10樓D戶轉管估價修正，經實施者說明並經審議會討論後，請估價委員協助檢視計畫書及估價報告書後再予核定。
3. 權利變換計畫書第十一章地籍整理計畫誤植部分，請依委員意見釐清修正。

(五) 自提修正部分

本案實施者自提修正建築設計(B2、B3梯廳開口位置修正)部分，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. $\Delta F1$ (原建築容積高於法定容積之獎勵容積)，同意依臺北市政府都市發展局核發之原建築容積認定結果，給予213.73平方公尺(法定容積10.78%)。
2. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積)同意給予138.76平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。
3. $\Delta F4-2$ (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積)原則同意給予63.31平方公尺(法定容積3.19%)之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。
4. $\Delta F5-1$ (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198.23平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度。
5. $\Delta F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)原則同意給予302.51平方公尺(法定容積15.26%)之獎勵額度，後續授權都市更新處覆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。
6. $\Delta F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)同意給予118.94平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度，並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

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 劉○○(當事人) 實施者就本案所為之建築設計，仍有危及住戶安全、損害所有權人權益及違反傳統習俗之處，茲說明如下</p> <p>(1)關於停車位部分： 依實施者所提供地下二層平面檢討圖(參圖 17-16)，大樓出入口正對 30 號法定車位，影響住戶出入安全，若將大樓出入口稍微移動，例如採行附圖之方式(參附圖)，即能保障住戶出入安全。 另 30 號法定車位於實施者辦理選配時，為大車位，所有權人選配後，實施者逕自將該車位改為小車位，損害已選配所有權人之權益甚鉅，顯有違公平正義。</p> <p>(2)建築平面設計部分： a. 實施者提供之建築平面設計，廚房未設門，除小孩易進入廚房造成生命危險外；若寵物闖入，亦有可能引發火災肇致公共危險；另油煙、味道亦會擴散至全屋，污染空氣並讓家具佈滿油煙。 b. 全家室內起居情形，透過門窗一眼望穿，除與傳統習俗有巨大沖突外，對居家隱私更有相當大的破壞。 c. 除上述理由外，實施者提供之建築平面設計，擺放平面傢俱後，配置規劃上亦不利使用，故建議調整房間規劃，集中留設客廳餐廳空間及儲藏櫃擺設的動線流暢，以利健康、隱私及符合民間習俗。</p> <p>(3)公設部分： a. 依圖 15-3 地上二層平面檢討圖，按建築技術規則第 162 條第 1 項規定，出入口雨遮超過 2 米之處，應計入容積樓地板面積，建議入口門廳的外牆應移置 2 米進深處，加大入口門廳</p>	<p>1-1. 實施者受任人：蘇富源建築師事務所 蘇富源建築師</p> <p>(1)因電信機房外需要一米淨寬通行空間，無法依所有權人附圖設計，針對所有權人意見，後續會考量將梯廳出入口內退，退縮後亦增加出口與車位間的緩衝空間。 (2)依照使用者需求，提供客變設置廚房門。 (3)可配合使用者需求，在不影響管線位置的情況下，提供客變調整客廳與房間的位置。 (4)因梯廳須計入容積，有淨寬限制且有免計容積上限，故已無法再外移。本案一樓公共空間有限，故於二樓設置管委會空間，會設置信箱區，物流置放區及冷藏設備未來依現場空間做規劃配置。 (5)本案實施者已承諾設置門禁、監視器等設施並已做成紀錄，後續於細部設計施工圖階段將會反應於圖面上。車檔材質為鋁合金。</p> <p>1-2. 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會 董政彰主任</p> <p>(1)本案(10 筆土地)30 號法定車位於實施者 107 年辦理選配時即為小車位，且報核至今並無更改選配車位大小。所有權人應是誤認為 106 年辦理選配時之資料(8 筆土地未申請報核)。 (2)經查核報告書中該內容並無計算錯誤之處，地主如有任何疑問，實施者均願意協助釐清。</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>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>的空間，且本案位在大安區，單戶總價約 4 千餘萬，但未規劃足夠之物業管理空間及未見信箱區、物流配送暫置空間(另是否考量冷藏需求設置冷藏設備，亦請一併說明)? 不符合本區之品質要求。</p> <p>b. 又本按實施者雖口頭說明地下停車場會以監視器及門禁設施搭配，然未見於本次實施者所提供之圖面。另關於地下室停車位是否設計車擋? 車擋是否用鋁合金材質? 亦未見於本次實施者提供之圖面。</p> <p>(4)關於「拾、更新後分配結果」，其中序號第 24、25 所有權人之計算顯然有誤(參 10-4)，請務必更正，以維護所有權人之權利。另本案涉及憲法保障之人民財產權，請實施者於規劃時，務必謹慎，亦請主管機關予以監督，以維人民權益。</p> <p>查都市更新事業關係人民權利義務至深且鉅，茲陳述意見如上，懇請主管機關，以專業角度，幫人民把關，以維護人民權益。</p> <p>此致 台北市都市更新處</p>		
<p>2. 陳○○(劉○○委託)(當事人)</p> <p>(1)容積率加公設後，設計容積率為多少?另本案的獎勵容積為多少?</p> <p>(2)目前本案估價為 120 幾萬，作為找補價格是否太高?</p> <p>(3)本案是否有容移，若有要將利益分享予地主。</p> <p>(4)安置與搬遷費用不合乎行情。</p> <p>(5)同意比率現才 68%，不要因為有尚未同意戶，就有不平等的對待。</p>	<p>2-1. 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會 董政彰主任</p> <p>(1)本案設計容積為 337.17%，容積獎勵爭取上限值 50%。</p> <p>(2)因地主選配房地為較高，找補金額依相關規定為實際分配金額減應分配金額。</p> <p>(3)本案臨接道路較窄，未申請容積移轉。</p> <p>(4)安置費為更新前建物產權面積 1000 元/坪/月補償。</p> <p>(5)本案同意比率接近 80%。</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. 吳○○(當事人)</p> <p>(1)請問實施者：目前的建築設計未來會考慮申請耐震標章或相關認證嗎?</p> <p>(2)請問台北市政府，為什麼地主洽詢都更處承辦都不主動回</p>	<p>3-1. 實施者受任人：蘇富源建築師事務所 蘇富源建築師</p> <p>原本圖面有協助設計，後因檢討後已取消，目前結構設計方正，且較法規值提升 15%的耐震能力，故未有申請耐震標章規劃。</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>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>電，要地主三催四自己再打來追蹤而且人永遠都找不到，是覺得地主的時間很多嗎？地主來電是否都有錄音，更新處的管考是否有將民眾來電地回覆當成指標？</p> <p>(3) 請問目前台北市政府對於本案一些從來不回覆意見也不參加市府召開會議的地主通知與聯絡情形為何？</p> <p>(4) 另外請問台北市政府的都更審議針對一些一直在個人喜好厭惡上打轉但卻說不出本案哪裡有違法情事而干擾都更的地主會如何回覆。</p>	<p>3-2. 臺北市都市更新處 邱于真股長</p> <p>(1) 都更處承辦因為公出、開會不在位置上，可請民眾留下聯繫方式，承辦會再回電，有時也會回電給地主時沒連繫到，這個部分會後地主有需求也可以再來跟承辦討論。</p> <p>(2) 電話部分據我了解，沒有錄音，管考的部分非屬更新處業務權責，應該是府內有定期電話測試。</p> <p>(3) 公辦公聽會、聽證等會議，市府均會依都市更新條例規定以送達方式寄發通知，包含謄本地址、聯絡地址及戶籍地址等，確保通知到每一位所有權人都更案之進度。</p> <p>(4) 都更處及審議會是依照都市更新條例及相關規定，審查及審議更新案包含容積獎勵、權利變換估價等是否符合規定及範本原則等，地主個人喜好部分例如室內隔間調整非為審議會之審查重點，這部分主要還是請實施者妥予地主溝通並達成共識。</p>	
<p>4. 財政部國有財產署北區分署(當事人)</p> <p>(1) 依貴府 109 年 10 月 28 日府都新字第 10970125573 號函辦理。</p> <p>(2) 本案國有土地(含國防部政治作戰局經營土地)比例 20.70%，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，且共同負擔比例達 33.35%，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) 本案表 11-1 都市更新事業實施總成本表(下稱總成本表)所提列之合法建築物拆遷補償費及其他土地改良物拆遷補償費與表 9-1 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表、表 9-2</p>	<p>4-1. 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會 董政彰主任</p> <p>(1) 本案相關費用負擔項目，皆係依臺北市都市更新事業計畫與權利變換計畫內有關費用提列總表提列計算之，所有權人平均費用負擔比例為 29.84%，並檢附相關證明於計畫書內，後續將依主管機關及都市更新審議會審議決議辦理。</p> <p>(2) 本案係依臺北市政府都市發展局 107 年 07 月 26 日《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》規定提列：「實施者代為拆除費用在應領補償金額內扣回，<u>其拆遷補償費可以依未扣除拆除費用之額度提列共同負擔</u>」。故後續如由實施者代為拆除，實際發放之拆</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>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>其他地上物領回拆遷補償及安置費用明細表所載金額不同，總成本表之金額未扣除拆除費用，與都市更新條例第 57 條規定，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回之規定未符，請實施者說明並修正。</p>	<p>遷補償費應為扣除拆除費用後之補償金額。</p>	
<p>5. 劉○○(當事人)</p> <p>(1)30 號車位一開始選配時確實為大車位，所有權人業已選配後，實施者又通知改為小車位，請 30 號車位選配人若要改選，僅能選配剩餘車位請實施者說明。</p> <p>(2)序號 24 及 25 的權利範圍即有錯誤，依此計算之價值當然有誤。</p>	<p>5-1. 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會 董政彰主任</p> <p>(1)本案更新單元於審議會時請實施者納入計畫道路，故於第二次選配時，30 號車位即為小車位。</p> <p>(2)因為合併選配，持份誤植，權利變換計畫書將作修正。</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>

(八) 同意本案都市更新事業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。