

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 364 次會議紀錄

108 年 3 月 15 日府都新字第 1083000441 號

壹、時間：民國 108 年 3 月 4 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<sup>代</sup>、方副主任委員定安<sup>代</sup>（報告提案一及討論提案四由方副主任委員定安主持，討論提案一至討論提案三由王副主任委員玉芬主持）

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、報告提案：

一、「擬訂臺北市松山區敦化段三小段552地號等28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 陳信嘉 2781-5696#3087）

討論發言要點：

（一）臺北市建築師公會

依法規來說，原斜的車位設計尾端可能會碰到柱子，將修正設計的車位移置與柱位切齊，類同路邊停車，符合法令。

（二）財政局 戴幹事國正（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）交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

本次修訂僅為誤植部分，餘無涉交通議題，本局無意見。

（四）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

（五）都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠（書面意見）

1. 查本案基地三面臨路，經檢視本案僅檢討基地西側道路之高度比，請於計畫書內補充北側及南側道路之高度比檢討。
2. 有關本案擬於1至4樓作一般零售業，請於相關圖面及文字說明內載明甲組或乙組。

(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. 根據建築技術規則第59、60條的規定，其實修正前後這兩個車位樣態都是符合技術規則的規定，只是說在合理性上面可能還是要探討。
2. 本案一樓緩衝空間原無設置門扇，這次修正的緩衝空間是有門扇，這門扇是否會影響到緩衝空間的淨空間？目前圖面看起來有淨空間不足的狀況。
3. 騎樓柱距的距離，原圖面有標示，但新圖面上皆未標示，簡報圖面中有關退縮60度的淨空間於計畫書皆未標示，請設計單位確認圖面是不是有相符，另請建築師確認緩衝空間淨尺寸不受影響。

(八) 何委員芳子

1. 本案自提修正的部分雖是界定於簡易程序中，但本案未達百分之百同意，那這樣的變更，實施者有沒有開說明會或其他告知的動作，這個部分請實施者說明一下？
2. 建築物的總高度是由84.75公尺降到81.15公尺，總共降了3.6公尺，這部分是於第332次審議會同意修正的嗎？還是實施者自提修正？請說明。

(九) 簡委員裕榮

1. 請實施者說明，建築高度及戶數的調整原因，另戶數的調整涉及都更程序的關鍵。
2. 申請執照時都需要補繪車位進出軌跡並確認是否符合法規，建議補繪車輛進出軌跡。

(十) 蕭委員麗敏

1. 簡報第5頁，有特別提到說本案樓地板面積跟戶數是不變的，但是後面圖說資料的容積樓地板面積是不同的，這個部分請實施者說明。
2. 簡報第11、12頁，表明面積的部分每個數字未清楚標示代表什麼，所以沒有辦法明確地去確認樓地板面積是不是真的沒有差異，因為在11頁跟12頁的數字上是確實上下兩個數字是有不同的，那針對這些樓地板的數字是不是能夠做更詳細的說明。
3. 本案車位、柱位已於第332次審議會審議通過，實施者不是不能自行修正，而是要將充分說明修正理由，車位如果有法令上的疑慮，也確定不符合規定

來做變更，這個是合理的；本案修正前後車位都是符合規定的，實施者任意修改，這個在程序上是很不妥適的。

(十一) 鄭委員淳元

1. 請實施者說明，本案地下二、三、四層設置於右下角車位(編號:A145、A118、A091)原來車位是擺斜的，就是在這個車道繞的旁邊，現在改成垂直的，進出軌跡有問題，這要非常專業級的開車技術才有辦法停進去，原來進出是還很方便，為什麼要這麼改，建議依原設計規劃停車位。
2. 車位依原設計，進出車輛有相當合理的空間，柱子可以閃過去，現在設計的车位都沒有一個轉環的空間，這車位進出的軌跡要怎樣進出。

(十二) 陳委員建華

1. 本案本次修正車位和技術規則是否有關?本次修正之車位是否可正常停放?是否可請交通顧問說明。
2. 原設計車位及修正車位檢討上都符合法規，皆可申請執照，就合理性來說，仍請恢復原設計車位。

(十三) 黃委員嫩雲

請實施者補充標示地下層連續壁相關尺寸。

(十四) 方副主任委員定安

1. 請實施者詳細說明，本案是否有計算錯誤於本次自提修正?
2. 提醒實施者，筆誤會造成很多需要釐清的誤會，所以爾後請針對計畫書詳細檢視。

(十五) 都市更新處

本案於 107 年 6 月 25 日第 332 次審議會決議修正後通過，實施者於 107 年 9 月 4 日檢送修正後之計畫書向本府申請核定，係於審議會後 3 個月內申請核定，經查本案除依照第 332 次審議會決議修正之外，實施者還有建築設計方面的自提修正，而這次額外增加的建築設計檢討修正，並未溢脫 108 年 1 月 30 日修正公布前都市更新條例第 19 條之 1 簡易變更的樣態，於認定上並非屬自提修正幅度過大，同時本案實施者表示於財務計畫部分也並未異動、調整，所以是符合第 19 條之 1 簡易變更的型態，所以本案依規定不需重新開公展。

實施者回應：

- (一) 有關蔡先生陳情意見，本案1、2樓規劃有廣告招牌，3、4樓不設置，是經所有全體住戶同意，而且也經過審議會審議通過的，陳情人現分配之3、4樓，是以原分配之1、2樓房屋與實施者交換來的，如陳情人仍希望所分配的單元能設置招牌，實施者同意回復原分配，將有招牌的1、2樓分配給陳情人。
- (二) 有關蔡女士陳情意見，陳情人分配單元使用用途如無涉及本案事業計畫大廈管理規約所規定之八大行業項目及不違反土地使用分區之容許使用項目，在審議會的允許下，實施者同意修正。
- (三) 有關焦女士陳情意見，在第332次審議會上即已提出討論並經審議同意目前之規劃方式。惟按審議原則，商業空間樓層之廁所本應集中設置，但依陳情人之想法，是希望將廁所能規劃於其選定單元之室內，且原室內面積不減。經建築師試著在法令許可及不影響其他權利人選定單元之權利條件下重新規劃，終未能作出可以滿足陳情人期望之更佳之方案。此一狀況前已與陳情人多次溝通，經同意後方簽訂定協議合建。故目前確實是在合法狀況下，無法滿足陳情人之需求，尚請陳情人能包容，讓本案能順利進行。其餘內容已於聽證會議說明，詳聽證會議紀錄回應綜理表。
- (四) 有關王女士所提陳情意見，實施者於107年9月4日即已將核定版事業計畫書送臺北市都市更新處審查，符合審議會審議後的3個月內將修正後計畫書報府核定之規定。至於有關修正內容部分，本次修正項目與內容，有微調部分設計尺寸與位置，不更動總建築面積與總容積之局部的面積調整，還有極小的數據誤植的修訂，在送請主管機關審查前，即先於107.11.22及107.12.21二次舉辦說明會，向全體所有權人說明(陳情人未到)，已兼顧公開程序及權利人之權益。
- (五) 本案計畫書圖面上權值皆是正確的，但僅在文字上筆誤未做調整，本次修正是將文字數字調整過來而已，實際都是沒有更動的，都是與原來核定的版本一樣，包括樓地板面積跟容積的部分皆跟上一次審議通過的版本一致，沒有改變的，戶數及高度皆都無異動。本案建物高度在第332次審議會就是81.15公尺，這次修正只是在計畫書中修正誤植部分而已。
- (六) 這車位他的長度跟寬度都符合我們建築技術規則的規定，停車應該是沒有問題的，原來設計斜的車位反而在檢討上會有一點點疑慮。
- (七) 騎樓的尺寸在圖面前後對照說明上應該是有標註淨寬，前後應是一致並無改變，如遺漏會再補。有關緩衝空間，我們6公尺x12公尺的緩衝空間還是有

3.5公尺以上的淨寬，出入口不會影響緩衝空間的出入。

決議：

- (一) 自提修正部分，經實施者說明本案自提修正內容(結構柱位、結構尺寸調整等)，並經審議會討論後，予以同意；另請依委員意見修正地下二、三、四層設置於右下角車位(編號：A145、A118、A091)上移與柱位平齊、並補充車行軌跡線、緩衝空間淨尺寸、連續壁相關尺寸及退縮60度的淨空間等。
- (二) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，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。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市北投區文林段三小段915-2地號等8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 蕭萱 2781-5696#3061)

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 陳幹事進祥(書面意見)
  1. 表 10-12 建築面積檢討表之工程造價與表 15-4 建築設計監造費用計算表及表 15-5 公寓大廈公共基金計算表內所載法定工程造價不一致，請釐正。
  2. 本案貸款期間為 42 個月，超過審議通案原則 36 個月，請實施者說明後，提請審議會審議。
  3. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費率(11.25%)，共同負擔比 47.63%，提請審議會審議。
  4. 依附錄 32 頁檢附相關文件，本案申請「臺北市中山區正義段三小段 90 地號等 7 筆土地」容積移轉至本案基地，申請調整減少容積移轉送出基地，擬移入容積由 651.87 平方公尺變更為 610.75 平方公尺，並經本府 107 年 8 月 28 日准予備查在案。因送出基地土地權利面積減少致移入容積減少，本案容積移轉費用應否減少，請實施者釐清說明。
  5. 其餘 168 專案會議所提意見已說明或修正。

(三) 地政局 鄭幹事益昌(書面意見)

已依前次會議意見修正，無其他意見。

(四) 消防局 林幹事清文(書面意見)

規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(五) 交通局 吳幹事瑄俞(書面意見)

前次審查意見均已修正，本局無意見。

(六) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 本案地面層陽台部分，依照 106 年內政部函釋，不管是計入建築面積的陽台或是陽台（法定空地），都必須設置欄杆，建議本案可將地面層陽台改成陽台投影線。
2. 地面層若標示為上方陽台投影線，則不視為陽台性質，不能適用建築技術規則第 162 條規定免計地面層面積計算，仍應依規定計入面積；若已依建築技術規則第 162 條計入 10%陽台免計面積，就不能視為是上方陽台投影線。

(七) 新建工程處 丁幹事仲仁(書面意見)

1. 本案實施者捐贈西北側文林三小段 904-1 地號及協助開闢都市計畫道路用地並申請△F4-2 容積獎勵部分，建請由都發局列管實施者需於使照取得前完成該部分道路用地之地上物清除、捐贈過戶本府及道路開闢作業。
2. 本案第 11-31 頁鋪面計畫南側臨文林北路側基地(建築線)以外至既有排水溝間之公有人行道區域是否一併改善認養？若有一併以高壓磚型式辦理更新改善認養，若採用高壓磚以外材質辦理人行道修復時應檢附相關圖說以書面向新工處提出人行道認養申請，認養申請方式及應備證件可至「臺北市民 e 點通」網站輸入【人行道認養】進行查詢，並俟新工處審核同意後始能施作。

(八) 都市發展局都市規劃科 鄭幹事宇涵 (書面意見)

業依前次意見修正，無意見。

(九) 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 3 月 2 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。
2. 本案同意公共設施容積移入 22.76%(936.03 平方公尺)，其容積移轉環境補償措施為基地東側及南側多退縮 233.14 平方公尺開放空間(其中含 197.35

平方公尺頂蓋型開放空間)。

(十) 簡委員裕榮

一樓陽台面積涉及建築技術規則容積計入與否，建議建築師先釐清。

(十一) 何委員芳子

建議本案繼續討論，1 樓陽台計入建築面積致建築量體調整的部分可於△F5-1 討論完併請實施者說明如何調整。

(十二) 謝委員慧鶯

簡報內一樓標示陽台投影線的位置，很多位在回饋開放空間範圍，是否屬於無頂蓋開放空間範圍？另△F5-3 人行步道與容移補償開放空間範圍圖中，請再說明清楚哪些是無頂蓋開放空間的範圍？哪些是陽台投影線或陽台範圍？

(十三) 蕭委員麗敏

事業計畫報告書第十章部分圖說與圖例之顏色無法相互對應，請建築師再檢視修正。

(十四) 陳委員建華

1. 請實施者再確認地面層陽台是否有計入陽台面積計算？
2. 建議本案可繼續實質審查，後續討論△F5-1 若扣除容積建築量體也會調整縮減，建議屆時一併說明。

(十五) 劉委員秀玲

本案面積不大，除了人行步道及開放空間容積移轉的補償外，公益性較不足，建議△F5-1 獎勵酌減 2%。

(十六) 方副主任委員定安

1. 有關聽證意見民眾表示程序過久，實施者回應係因單元劃定還有容積移轉檢討時間較長。本案為 168 專案，市府有義務要加速，請實施者再補充說明時間是花費在什麼階段？是行政程序，還是實施者與所有權人溝通協調問題。
2. 另實施者回應表示事業計畫核定後，權利變換計畫需 1 年半審查完成，與 168 專案實際執行速度不符，請規劃設計單位在事業計畫核定後盡快辦理後續程序。

實施者回應：

- (一) 有關地面層陽台部分，今日簡報內容已修正為陽台投影線，後續報告書內容會配合修正。本案目前是依建築技術規則第 162 條規定檢討陽台面積與梯廳面積的配比，但不登記為陽台，只載明為陽台投影線。
- (二) 有關一樓陽台配合建管處意見及法令規定，再予以檢討修正。
- (三) 本案在都市設計審議報告書內，針對陽台、雨遮投影面積均有扣除，與回饋空間並無重覆，後續事業計畫報告書內會再配合補充說明。
- (四) 有關財政局意見部分，法定工程造價不一致係屬誤植，後續將併同修正；貸款期間已於幹事會後配合財政局意見由 48 個月修正為 42 個月，敬請考量個案狀況之差異予以同意；本案未來尚有權利變換計畫審查等流程，期間聘用相關顧問及行政等所需費用已相對增加，敬請同意人事行政管理費率以 5% 計算；考量目前景氣不佳，銷售難度增加，未來實施者分回房地之變現成本恐再增加，敬請同意銷售管理費率以 6% 計算；由於景氣及物價之波動，導致相關成本增加，敬請同意本案風險管理費率以 11.25% 計算；本案目前共同負擔費用以較原報核減少約 5,863 萬，且本案目前為事業計畫階段，未來共同負擔比例以權利變換計畫階段為準。有關容積移轉費用部分，配合容積移轉備查結果送出基地筆數及權利範圍減少修正金額。
- (五) 本案南側臨文林北路側基地(建築線)以外至既有排水溝間之公有人行道區域將一併改善認養，其餘新工處意見均配合辦理。
- (六) 有關未來建築量體配合地面層陽台檢討及△F5-1 獎勵減少 2%，主要以酌量減少 2 樓該戶面積、不足部分再縮減各樓層面積之方式調整修正，不影響整體量體。
- (七) 有關報告書內圖說與圖例之色彩無法對應，將重新檢視並修正調整。
- (八) 有關聽證回應部分，劃定階段因辦理協調有多花一點時間，是整合的問題；本案時程主要係因辦理容積移轉、都市設計審議的程序費時較久。未來相關回應內容及用詞會再謹慎，並於回應表內補充說明。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計審議決議修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案地下層未設置特別安全梯、一樓陽臺(法空)未設置欄杆、步行距離檢討、高層建築物及一樓排煙室構造檢討是否符合建築法相關規定，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。惟一樓陽台計入容積部分，請依委員及幹事意見檢討修正。

## (二) 消防救災部分

有關消防救災活動空間及消防車輛救災動線之檢討，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. 本案建築工程造價以舊版(99年6月3日)鋼骨造(SC)提列，實施者依106年10月25日發布審議原則檢附相關證明文件，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案拆遷安置費及貸款利息皆以42個月提列，超過審議通案原則36個月，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.25%)均以上限提列，共同負擔比例(47.63%)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

## (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(822,618 元/坪)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

## (一) 建築容積獎勵部分

1.  $\triangle F3$  (更新時程之獎勵容積) 同意給予287.84平方公尺 (法定容積7.00%) 之獎勵額度。
2.  $\triangle F4-2$  (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 原則同意給予315.56平方公尺 (法定容積7.67%) 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.  $\triangle F5-1$  (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) 本案公益性較不足，建議酌減2%，同意給予328.96平方公尺 (法定容積8%) 之獎勵額度。經實施者說明調整部分以2樓該戶面積進行調整，不足部分再縮減各樓層面積之方式調整修正。
4.  $\triangle F5-3$  (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予324.36平方公尺 (法定容積7.89%) 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328.96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，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。

6. 本案申請容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果，給予936.03平方公尺 (法定容積22.76%) 之獎勵額度。

## (二) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 羅○珍(當事人)</p> <p>(1) 我們願意對都市更新表示參與但是我們所有權人都不太懂，希望下次會議可以先提供相關資料給我們，我們才可以更進入狀況。</p> <p>(2) 為什麼都市更新程序為何會這麼久。我們從 101 年 7 月簽約走到現在都已經 6 年半了。</p>	<p>1. 實施者受任人：邑相國際工程顧問有限公司 羅仕倫</p> <p>(1) 本案因為相關程序，因為走了劃定，另外還有容積移轉這部份檢討時間較長，因需要經過都市設計審議。</p> <p>(2) 本案已經轉軌 168 專案，本案屬於事業計劃及權利變換分送，事業計劃階段還會經過審議會，審議會通過後，事業計畫核定。再來本案會送權利變換計畫，審查時間應該可以在 1 年~1 年半內審查完成，1 年半內可以把都市更新程序走完，再來就會申請建照。</p>	<p>有關本案辦理時程，經實施者說明本案於劃定階段需耗費時間鄰地協調及溝通整合，且申請容積移轉及都市設計審議時實施者花費較長時間修正計畫書，經大會討論後，予以確認。</p>
<p>2. 羅○珍(當事人)</p> <p>(1) 想知道本案什麼時候要搬家，透過光碟看到是 109 年 8 月要搬家，想了解是不是這樣的時間點？</p> <p>(2) 希望以後是可以用紙本提供相關資料，光碟片我們閱讀不易。</p>	<p>2. 實施者受任人：璞慶建設股份有限公司 翁國欽</p> <p>(1) 理想狀態都市更新程序 1 年半可以完成，3 個月的時間申請建照，如果順利的話，的確可以在 109 年 8 月通知搬遷，這部份實施者會提前告知所有權人。</p> <p>(2) 關於紙本內容的提供，所有權人有需求可以向我們索取，我們會再另行提供給所有權人。</p>	<p>有關搬家時程及紙本資料提供，實施者已於聽證說明，經大會討論後，予以確認。</p>

(三) 同意本案擬訂都市更新事業計畫修正後通過，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。

二、「擬訂臺北市士林區三玉段四小段449地號等17筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及調整更新單元範圍審議案(承辦人：事業科 黃映婷 2781-5696#3065)

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)

有關同小段 457 地號土地是否排除本案更新單元範圍乙節，本分署原則尊重貴府審議結果。

(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) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

本案本次僅調整更新單元範圍，無涉交通議題，本局無意見。

(四) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

本案係調整更新單元範圍，未涉本局權管，無意見。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(六) 建築管理工程處 王幹事光宇

有關畸零地部分，無意見。

(七) 劉委員秀玲

簡報 P.3 都市計畫審議委員會審議通過日期為 101 年 12 月 19 日係屬誤植，應為 101 年 10 月 25 日，請修正。

決議：本案同意將 457 地號土地排除於本案更新單元，後續請實施者依法定程序辦理重行公開展覽。

**三、「擬訂臺北市中山區德惠段二小段687-3地號等39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 盧怡安 27815696#3076)**

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. 本案容積獎勵仍達46.08%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先周遭環境造成衝擊。
2. 本案共同負擔比例34.6%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，在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。
3. 本案更新單元外北側實施者擬捐贈之已開闢計畫道路所涉本署經管同小段

687-2、687-11地號2筆國有(持分)道路用地(財產來源為抵稅地)，請貴府道路主管機關應秉權責向本署辦理有償撥用，以符管用合一，並請實施者登載於事業計畫書第捌章節內文。

(二) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

本局無意見。

(三) 財政局 黃幹事宏玲 (書面意見)

1. 本案提列都市更新規劃費前次幹事複審版本檢附契約影本，並以合約金額提列，惟本次修正以都市更新規劃費用估算表金額提列，因本案未辦理概要，概要階段費用請刪除，並請說明每項費用提高 20%之必要性後，提請審議會審議。
2. 本案人事行政管理、銷售管理費及風險管理費皆以上限提列，共同負擔比 34.6%，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經更新處檢視已說明或修正，無補充意見。

(四) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

本局無意見。

(五) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

報告書 P11-13 頁，開放空間避免使用投樹燈，以免產生眩光，影響人行舒適度。

(七) 建築管理工程處 王幹事光宇

前次建管處意見，本案原樓下規劃健身房，實施者已修正改為管委會空間，其他部分無意見。

(八) 陳委員建華

基地南側為考量人行動線及自行車進出，請調整南側兩側部分植栽。

(九) 謝委員慧鶯：

1. 本案樓上為住宅使用，考量未來住戶維護成本，建議夜間照明減量設計。
2. 計畫書 P15-8 頁，實施者損益部分請修正。

3. 現金流量表部分，自有資金及銀行貸款金額請修正；出售折價抵付收入認列在交屋期，而銷售管理費在收入進來前就先行支付；另信託管理費亦不會於準備期全額付清，請實施者依實際內容修正。
4. 若超選的所有權人不影響其他所有權人是否要跟實施者合意才能超選，請說明。
5. 本案△F5-1給予10%獎勵，請實施者補充說明圍牆位置、高度及透空率等型式。除了人行步道退縮外，希望其他部分亦能供公眾使用。

(十) 詹委員勳敏

選配原則(一)後半段，「…，實際選配價值超出應分配價值者，以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限並與實施者合意為之，且不納入公開抽籤處理。」此項規定不合理，請說明。

(十一) 蕭委員麗敏

分配原則請實施者將文字語意修正，避免讓所有權人誤會超選不能公開抽籤。

(十二) 劉委員秀玲

請刪除分配原則(一)第四行「…，敬請台端依據您更新後…」等文字。

(十三) 黃委員志弘

實施者有開闢北側計畫道路，且在吉林路德惠段更新案相對少需要更新，建議給予△F5-1 給予 10%獎勵。

(十四) 遲委員維新

請實施者提供圍牆位置、高度、型式等圖說，並依相關法規辦理。

(十五) 簡委員裕榮

1. 都市更新規劃費用，各項費用均增加20%，請說明理由並請依提列標準提列。
2. 本案提列信託管理費(P15-7)，請將續建機制納入計畫書與信託合約。
3. 開放空間規劃圍牆，建議除涉及住宅私人空間外，其餘宜全部開放。

實施者回應：

(一) 報告書P11-13頁，遵照辦理修正。

(二) 南側綠化植栽配合辦理取消兩側植栽。

- (三) 夜間照明，將減量設計。
- (四) 關於損益表及現金流量表將依委員意見修正。
- (五) 規劃費用將檢附合約並依提列標準提列。各項管理費依提列標準提列，本案為事業計畫及權利變換分送時間較長，建請委員同意管理費之提列；本案公有土地不到1%，其他皆為私有且多為4樓公寓，在整合上付出相當多心力，希望委員能支持本更新案。另概要費用依委員意見刪除。
- (六) 37.43%為幹事複審前共同負擔比例，現共同負擔比例依報告書內容34.6%。
- (七) 關於分配原則，是希望所有權人能在實際分配價值與應分配價值不超出10%（或差額最小）的情況下進行選配，若超選單元與未超選所有權人重複選配時，為不影響未超選所有權人選屋之權益，該超選單元不得納入公開抽籤處理。後續將依照委員意見修正相關文字及內容。
- (八) 後續將補充圍牆位置、高度及透空率之圖說。

決議：

#### (一) 建築規劃設計部分

本案涉及建築法規及土地使用組別，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另南側綠化植栽、夜間燈光照明及投樹燈設計，請依委員意見修正。

#### (二) 財務計畫部分

1. 本案財政部國有財產屬北區分署表示不得提列信託費用，經實施者說明，信託費用為更新案費用提列總表項目之一，且共同負擔依都市更新條例第 31 條規定，共同負擔屬土地及建築物所有權人應負擔之項目，仍應納入共同負擔。
2. 本案人事行政費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(13%)均以上限提列，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(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。

#### (四) 建築容積獎勵部分

1. △F3（更新時程之獎勵容積）同意給予525.26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）因部分同意書無法取得，故原

則同意給予665.32平方公尺（法定容積8.87%）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。後續並依新工處意見辦理。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）同意給予750.38平方公尺（法定容積10%）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803.05平方公尺（法定容積10.7%）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. △F5-5（更新基地規模之獎勵容積）同意給予247.62平方公尺（法定容積3.3%）之獎勵額度。
6. △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450.23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。

#### （五）聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<b>1. 曾○勳</b> (1) 拆除是否有法定比例？ (2) 樓下要換樓上的比例是多少？是以市價來換還是以鄉林提供的條件來交換？	<b>1-1 實施者受任人：吳聖中</b> (1) 代為拆除的部分依更新處回答為準。 (2) 本案是權利變換，目前為事業計畫階段，待權利變換時會委託三家估價師來估價，權利變換會送市政府審查，到時才會決定各位的價值如何轉換。	民眾所述代為拆除之意見，請依都市更新條例及相關法令辦理。
<b>2. 闕○鳳(鄭○賢代)(當事人)</b> 依目前的財務計畫內容，本戶能分配多少，權利有多少完全看不出來，本戶特別表達不願意參與更新改建，希望維持現況。	<b>2-1 實施者受任人：吳聖中</b> (1) 都更案對地主來講最關心的是可以分到多少，獎勵值及公益性對於大多數地主並不是關心的重點。但是本階段為事業計畫階段，現階段重點在申請獎勵值有多少、建築設計如何、周邊環境公益性等等議題，很多地主擔心現在不知道分配沒辦法決定，但下一階段權利變換階段時，會有三家估價師來為各位估定價值，建商擬定權利變換也會送市政府審核通過，才算是確認各位的分配價值。 (2) 本案已超過法定事業計畫門檻，基本	民眾所述分配價值之意見，請實施者加強說明，持續溝通。

發言次序	答覆	決議內容及理由
	上實施者與地主已經坐在同一條船上啟動本案，若地主對於權利價值目前尚不了解，在權利變換階段會很清楚地讓各位了解。	
<p><b>3. 曾○勳</b></p> <p>(1) 請問本案要都更的話是要 80% 以上同意還是要全體都同意才能拆？是各棟分開算還是一起算？</p> <p>(2) 樓下換樓上的價值，照鄉林來講根本不成比例，因為樓下的價值比樓上的價值高很多。</p>	<p><b>3-1 實施者受任人：吳聖中</b></p> <p>(1) 都更的同意比例，目前事業計畫的門檻是面積達 75% 以上，人數達 66.67% 以上就可送市政府審查。至於剛才提到的代為拆除依更新處回答為準。</p> <p>(2) 我們提供過試算的價值給您參考，如果您認為不滿意的話，待權利變換階段會有公正第三方估價師的估價供您參考。</p> <p><b>臺北市政府都市更新處：</b></p> <p>(1) 如果申請單位要申請代為拆除，必須經過兩次實施者與地主的協調會，後再經過兩次公部門舉辦的協調會，最後經由審議會決議是否可辦理代為拆除。早期實有比例規定，現階段比例的部分已刪除。</p>	<p>民眾所述代為拆除之意見，請依都市更新條例及相關法令辦理。</p>
<p><b>4. 林○能(曾○幸代)(當事人)</b></p> <p>我們現在建物的面積因為有裝修過，但跟光碟片拿到的資料不符，請問原因為何？</p>	<p><b>4-1 實施者受任人：吳聖中</b></p> <p>光碟片的內容是依權狀內容為準，事業計畫內載明的是權狀的面積數字，跟地主如果有裝修或外推的話，面積的確會不太一致。</p>	<p>民眾所述建物面積之意見，請實施者加強說明。</p>

(六) 同意本案擬訂都市更新事業計畫修正後通過，後續請實施者於 3 個月內檢具修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、「擬訂臺北市大安區金華段一小段 110-2 地號等 14 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) 財政局 陳幹事進祥(書面意見)

1. 本案營建費用係以鋼骨造第三級標準提列，請依重要審議原則檢附相關文件證明實際產生費用，或以不得高於 104 年新版單價之標準計算。請實施者說明，並提請審議會審議。
2. 本案提列特殊項目費用包含特殊基礎工程及特殊工法費用 85,670,671 元、制震設備費用 21,318,990 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。

3. 本案人事行政(5%)、銷售(6%)及風險等管理費(11.25%)，共同負擔比 34.79%，請實施者說明其必要性及合理性後，提請審議會審議。

(二) 地政局 洪幹事于佩

本案的估價過程和內容雖符合法令規定及區域一般房價行情，但更新後建物另採用制震等多項特殊工法，經委託建築師公會審查特殊工程造價高達 106,989,661 元，其建材使用、建築設計等條件應已超越市場一般產品，房價似仍有反應不足的情形，請檢視說明。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

事業計畫審查意見:附錄P.四-1，住戶管理規約第7條機車停車位100部與「臺北市都市更新審議資料表」機車實設車位數(99部)不符，請全面檢視報告內容及相關圖說(如圖10-15，P.10-23)釐清修正；餘無意見。

(四) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

1. 計畫書P12 -4頁內之消防車操作救災空間規劃檢討表第二項(三)點檢討說明，本案於路及重陽路504巷設計8公尺\*20公尺救災活動空間與本案規劃不一致，請再檢討修正。
2. 計畫書P12 -6頁內抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內容仍非內政部(營建署)102年7月22日修正版本，請再檢視。
3. 請補充標示雲梯消防車自信義路2段進入及駛離永康街7巷(5.45公尺)之消防救災空間內之動線，道路(或通路)至少應保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高，並依前揭指導原則第一、(三)點所附圖例之規定，於道路轉彎及交叉口設計應儘量考量適合各區域防災特性之消車行駛需求(順向進入及駛離)，並於道路留設轉彎截角並於計畫書內標示其尺寸。

(五) 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12月3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。
2. 本案「臺北好好看系列二計畫」綠美化基地容積獎勵為107.77平方公尺，有關基地綠化管理維護應持續至申報開工前，倘經考評程序認定有容積點數增減之狀況，則重新核計獎勵值。

(六) 黃委員嫩雲

本案地下室開挖地下5層，設置汽車位93部、機車位106部係因土地使用分區第86條法規檢討，對應報告書P17-7，本案住戶選配41個單元，惟實施者有

一戶樓中樓(序號52)留設40個車位，扣除實施者尚未分配的12個車位，此戶號樓中樓戶別即劃設28個車位，請實施者說明此劃設，是否有其特殊原因。

(七) 劉委員秀玲

本案因基地限制，除騎樓及無遮簷人行道並無提供其他公益設施，建議本案△F5-1建議予以酌減至5%。

(八) 陳委員建華

有關台電陳情一樓店面，於此處抬高將影響店面使用效益及無障礙空間使用，請實施者說明抬高原因及無障礙處理情形。

(九) 簡委員裕榮

1. 建議建築師仍須考量將裝卸車位移至地面層，並將現一樓商業單元抬高100公分部分調降，以提升商業單元有效使用。
2. 營建費用相關證明文件請於核定前依審議原則補附。

(十) 簡委員伯殷

本案部分樓層涉及轉管，應標示於該層，而不是樓上轉管戶，並應讓選配戶充分知曉以減少交屋糾紛，並於估價上作價格反映。

(十一) 蕭委員麗敏

1. 請估價師補充說明本案建材使用及建築設計是否已充分反應到產品的特殊性。
2. 比較法中有幾項較不合邏輯的部分，例如面臨主要道路寬度部分，勘估標的僅標示40公尺，惟本案為兩面臨路，調整率卻考量面寬及臨路面數，例如P115比較標的28，調整率下修3%，類似此類整理邏輯性部分建議估價師重新檢視。
3. 倘本案建築設計調整，建議估價師配合建築設計修正作店面估價調整。
4. 以目前規劃有以下兩點請估價師重新檢視：
  - (1) 捷運站距離遠近，角間下修1%是否有需要，請估價師重新檢視。
  - (2) 針對高低落差，D5戶樓梯下方仍有部分抬高，建議建築師提供估價師剖面圖、抬高高度及具體位置，並請估價師重新檢視是否有需針對高低落差做價格調整。
5. 針對轉管戶，也請估價師重新檢視。

6. 通案上住宅應比較重視建材，辦公室建材及建築設計調整率高於住宅，似沒有作充分反應，請估價師說明。
7. 有關本案裝卸車位位置調整至一樓修正部分，建議於此次審議會修正後提報告案確認。

#### (十二) 詹委員勳敏

1. 一樓D戶除需於估價上做修正外，請於報告書上備註讓所有權人充分了解。
2. 建議修正後提報告案確認。

#### (十三) 遲委員維新

1. 於選配時是否有明確告知一樓店面有抬高情形？
2. 有關陳情人台電公司表示辦公與住宅更新後權值價差太小，反應的是住宅估值太低，因101年3月時價登錄資料尚不完善，目前有蒐集基地近200公尺內的比較標的案例，成交價最低為每坪120萬元，高樓層有到每坪130、140萬元，建議以現有的比較標的做修正，屋齡調整目前都是1年調1%，請估價師酌予斟酌。
3. 近學校程度調整不一定只是距離，本案位於金華國小學區，此價格比其他路段高，建材制震也應做調整。比較標的29因位於巷子內，可針對這些差異去做調整。建議收益法亦需配合修正。
4. 本案若將裝卸車位移至一樓，出車口處則需扣除人行道獎勵值，將影響△F5-3，請實施者說明後續處理方式。

#### (十四) 謝委員慧鶯

1. 一樓抬高是否可用反樑處理？
2. 建築師是否考量將管委會空間縮減，裝卸車位移至一樓緩衝空間旁邊？或將電信室移至地下室，裝卸車位設置於現電信室部分，否則因此犧牲信義路上的店面商效，造成估價問題及使用人有爭議，是否因小失大？

#### (十五) 都市更新處

1. 本案建材設備以第三級鋼骨構造提列，請實施者依審議原則檢附相關證明文件，提審議會審決。
2. 有關消防局針對本案消防救災平台相關意見，建議於核定前請消防局確認。

實施者回應：

- (一) 本案因基地條件，車道設置本就為建築設計一大困難，一樓抬高係因本案需設置裝卸車位，依法規檢討車道淨高須達2.7公尺，無障礙設施並未考量周全。一樓即使以反樑處理，高度仍然不夠。車道斜率已經設置為1:6，機車使用升降機協助。並於選配時，皆已與所有權人充分告知一樓抬高情形。
- (二) 地下室將考量委員建議方案，將電信室及裝卸車位交換位置，並將影響F5-3獎勵值修正。
- (三) 本案涉及轉管事宜，配合委員意見修正，估價部分再交由估價師調整。
- (四) 本案有請營造廠做工料分析，惟因本案尚未審議通過，建築量體尚未確定，故提供確定數量的工料分析相關證明文件恐有困難。且本案於101年申請報核，依當時法令以99年臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價鋼骨造第三級提列，倘依審議原則以104年工程造價要項提列，104年並無鋼骨構造恐有困難，若使用107年發布的工程造價要項提列，每坪造價又將比99年高出1.8萬元左右，請委員酌予考量本案是否能以99年提列。
- (五) 特殊工法已依規定請建築師公會做結構外審，並已核備在案，亦針對施作必要性及費用合理性皆有做說明。
- (六) 針對本案建材及特殊工法修正，特殊工法主要是因本案近捷運站需做地質改良，故對價格影響較不直接，但對於鋼骨三級及剩餘特殊工法有做建物結構修正，以RC來比一坪修正6萬，已有做充分反應。捷運站距離遠近主要是修正捷運出口人潮流動，會再修改修正因素名稱，其餘意見(轉管、一樓高低差調整)配合委員意見修正。另財務計畫搬遷費配合刪除，選配原則將配合修正。
- (七) 本案車位集中掛設於一戶，係因考量將來外賣時產權登記不致造成過大的變更，故將未被選取車位平均分配至其他戶別。
- (八) 本案自提修正部分，因台電於當初選配期間未出具選配申請書，故以抽籤處理，中選較多機械車位，台電提出要求換平面車位，故本次財務計畫配合順修。
- (九) 本案於信義路上設置消防救災平台已滿足規定，消防局所指永康街的消防救災平台應屬無需設置，取消後消防局意見即無問題。
- (十) 本案容積獎勵值僅22.1%，且本案耗時已久，本案也有針對都市紋理及天際線，並延續沿街騎樓，也有跟環境去做調和，申請上限也不高，是否能給予較高的△F5-1獎勵值。另酌減部分，後續將於10F~23F出挑部分，於

外牆作為略縮減調整。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案都市設計審議修正情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以確認。另依委員意見，修正1樓電信室及地下室裝卸車位交換位置，減少1樓商業空間樓板抬高之高程，解決無障礙空間設計。

(二) 財務計畫部分

1. 建材設備以第三級鋼骨構造提列，依審議原則，請檢附相關證明文件實際產生費用，或以不得高於 104 年新版單價之標準計算，請於核定前檢附相關證明文件，再予以確認。
2. 本案提列特殊項目費用 106,989,661 元(逆打工法費用及地質改良費用 85,670,671 元、制震設備費用 21,318,990 元)及辦理情形，經實施者說明後，並經審議會討論後，予以同意。
3. 有關 110-2 及 115 地號以停車場收入(租金 25 萬/月)提列拆遷安置費之合理性及提列搬遷費(3,000 元/坪)之合理性，經實施者說明後，並經審議會討論後，請實施者刪除搬遷費用。
4. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險等管理費(11.25%)，共同負擔比為 34.79%，經實施者說明後，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

1. 本案提列鋼骨三級及特殊工法，平均造價近 22.3 萬/坪，二樓以上均價為 1,156,247 元/坪，是否於估價上作適當反應，經實施者說明，並審議會討論後，請依委員意見修正後，請更新處轉估價委員確認併修正之建築規劃設計提報告案確認。
2. 本案選配原則除「原位置」應修正為「原位次」，餘其他修正情形，經實施者說明後，並經審議會討論後，予以同意。

(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予向所有權人說明建築及估價修正情形。

(四) 自提修正部分

本案因配合部分所有權人變動原選配車位單元，據以修正相關分配清冊及順

修財務計畫，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

#### (五) 建築容積獎勵部分

1. △F3(更新時程之獎勵容積)同意給予510.52平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。
2. △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1.12%，同意給予364.66平方公尺(法定容積5%)之獎勵額度。酌減部分實施者表示將於10樓至23樓出挑部分，於外牆面作調整修正。
3. △F5-3(供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)同意給予219.38平方公尺(法定容積3.01%)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。
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437.59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。
5. 臺北好好看系列二(北市環境更新、減少廢棄建物)之獎勵額度，依都市設計審議確認核發獎勵107.77平方公尺(法定容積1.48%)為上限，若獎勵值與計畫內容所載有變動，則須辦理變更事業計畫。

#### (六) 聽證部分

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p><b>1. 台灣電力股份有限公司(許碧燕)(受託人)</b></p> <p>(1)實施者限縮所有權人選配房屋、車位權利</p> <p>1. 依幹事及權利變換計畫審查小組複審意見回應綜理表，承辦科意見有關「權利變換部分選配原則載明所有權人由下往上分配，限縮所有權人選配權利，請說明」一節，實施者回應「已修正選配原則，所有權人得自由選配單元」，然實際上本公司在與實施者協商過程，曾提出分配16樓以上住宅單元及地下3樓以上車位之訴求，實施者仍回復僅能依選配原則及公開抽籤結果辦理，並未提供16樓以上單元供</p>	<p><b>1-1實施者受任人：許新德</b></p> <p>(1)有關限縮地主選配，目前持續與台電協商，會針對未選配部分，儘量做到圓滿。</p> <p>(2)有關權變分配比例，會經過三家估價及審議會審議，會後仍會與台電公司協商，儘量做到彼此都能滿意。</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>所有權人自由選配。</p> <p>2. 本公司為國營事業，當配合政府推動都市更新政策，爰自本案實施者提出更新事業計畫以來，本公司即委外鑑定參與土地價值並與實施者協商，惟實施者所提權益分配條件與本公司鑑價結果落差太大，致無法與實施者達成共識而未提出申請分配，乃由實施者於101年8月17日辦理公開抽籤，然公開抽籤時，實施者亦僅提供其他所有權人及實施者未選配部分供抽籤，亦即本公司目前獲配之1、2樓D3店鋪、3、4樓住宅及地下4、5樓車位，實已限縮本公司選配較佳樓層、車位位置之權利。</p> <p>(2) 本公司獲配店鋪臨路寬比例顯不相當，且店鋪使用效益受限。</p> <p>本案更新單元中，臨信義路二段土地共10筆，其中本公司所有110-2及115地號等2筆土地臨路面寬約占更新單元三分之一，惟依權利變換結果，本公司獲配之1樓D3店鋪面寬約6.8公尺，僅占更新後建築物面臨信義路面寬之17%，更新後分配店鋪面寬與更新前土地面寬比例顯不相當，其他同臨信義二段原1樓所有權人則無此情形。又本公司獲配之1樓D3店鋪門面有主結構柱遮擋(其餘店鋪均無此情形)，已嚴重影響該店鋪使用效益。</p> <p>(3) 實施者未能配合本公司需求變更使用組別</p> <p>本案更新單元內92%土地使用分區為商三特(原商二)，依臺北市土地使用分區管制自治條例第4條所揭示劃定第三種商業區之目的係「為供地區性之零售業、服務業、娛樂業、批發業及其有關商業活動之使用」，故本公司前曾請實施者評估就本公司獲配3、4樓共5戶單元規劃作一般事務所或其他商業使用，以符合本公司務業經營需求，然實施者仍以其效益考量將3、4樓規劃作住宅使用。</p> <p>基於上述意見，本公司實無法同意參與本案都市更新事業及權利變換計畫。</p>	<p>(3) 有關3、4樓部份台電希望做為住辦使用，也許與住戶希望做為住宅使用不同，既然台電要求3、4樓做住辦使用，會後會持續與台電協商，希望能有圓滿解決方案。</p>	
<p><b>2. 施○溪(代尤○玲)(受託人)</b></p> <p>(1) 都更案進行過程繁複時間太久，建議對100%住戶同意都更案，縮短審核時間早日核准</p> <p>說明：本都更案自98年7月開始進行，到今天開公聽會，已經滿七年之久，期間經市府101年核准都市更新事業概要，101年7月由實施者</p>	<p><b>2-1 實施者受任人：許新德</b></p> <p>(1) 有關都更效率的部分，會後會配合主管機關，加速完成。</p> <p>(2) 有關房屋稅的部分，柯市長已發現都更後擁有</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>德運建設辦理「都更事業計畫暨權利變換計畫案」公聽會，102年10月由市府召開德運建設擬具之「都更事業計畫暨權利變換計畫案」公聽會，103年4月由市府召開都更案幹事及權利變換計畫審查小組會議，真是一條漫長的路，我們都更戶希望相關單位能加快腳步進行，尤其像本案原住戶100%同意的都更案，應該可以早日核准，展現市府的效率。</p> <p>(2)原住戶參加都更改建仍為自住者，其房屋稅等稅賦應給予特別減稅優惠</p> <p>說明：原住戶為自住退休老人，參加都更改建後仍為自住者，但因房屋構造標準單價大幅提高加上路段率倍數增加，房屋稅暴增十幾倍之多，對自住退休老人根本無法負擔；因此懇請德運建設林董事長透過營建公會向市府反映，市府也應體恤原住戶負擔考慮特別減免稅額，讓台北市民參加都更誘因提高，加速台北幾十萬戶進行都更，使市容更美觀，居住更安心。</p>	<p>一戶的住戶，若要課以重稅，對於都更的推動確實會造成影響，也已進行研究修訂。</p>	
<p><b>3. 張○鳳 (當事人)</b></p> <p>(1)都市更新事業計畫同意書，內容是否可以空白？建商請地主先簽名，建商之後再行填寫，這樣，可以嗎？我們只是小老百姓，對都更完全不懂，並不了解實質的狀況，建商怎麼說，我們就怎麼照做，現在回想起來問題很大，現在問題出現了，誰能幫助地主？地主的權益在那裡？誰能給地主保障？</p> <p>六年前地主沒拿一毛錢簽了沒有日期的空白同意書，沒想到同意書竟是建商的護身符，而地主永無翻身機會，其中有地主沒有簽拆除同意書，請問主管機關可以不顧地主權益，使用公權力強行拆除嗎？地主與建商權利義務沒有協調好，建商可以主張強拆房子嗎？</p> <p>(2)地主在簽同意書時，建商並未提供詳細圖面說明，地主完全不瞭解狀況，這樣，可以嗎？</p> <p>(3)權利變換的價值核心是什麼？為什麼16F以上都是建商挑選？地主不能挑選，這樣，合理嗎？在都更前，212號位於信義路靠馬路邊，面寬48尺，建商將靠馬路與位於後面巷子的價差，一坪只有一萬多元，這樣，合理嗎？</p> <p>(4)當初簽同意書時，建商言明都更後可以設立音</p>	<p><b>3-1實施者受任人：許新德</b></p> <p>(1)絕無空白同意書請地主先行簽章事宜。</p> <p>(2)有關委託代拆部分，為台北市政府職責，本公司所作的所有都更案件，都會做到100%地主同意。</p> <p>(3)戶別選配部分，本公司同意會後持續與地主協商。</p> <p>(4)有關權變部分，由現行政府估價機制辦理。</p> <p>(5)本案樓層使用，三樓以上用途為住宅，均事先經地主同意，應無地主所言，可做商業使用之問題。</p> <p>(6)本案結構係採SRC，與地主所主張的相同。</p> <p><b>3-2都更處：邱股長于真</b></p> <p>(1)有關此更新計畫同意書，地主需要清楚其內容才簽署同意書。其格式為內政部訂定之統一格式，地主應知悉事業計畫</p>	<p>有關簽署空白同意書、限縮所有權人選配樓層及是否能設置補習班等相關問題，經實施者說明溝通協調情形，並已取得同意，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>樂補習班，105年7月公開的都市更新事業計畫案[審議會版]註明&lt;3樓以上規劃住宅使用&gt;請問，都更後3樓以上真的可以設立補習班嗎？</p> <p>(5)建商提供的&lt;都市更新合作契約書&gt;其中結構，建材，設備之等級不甚理想，經過不斷協調，建商答應本案結構採用SRC，建材及設備完全依照德運京鼎的廠牌及等級，這跟計畫書寫的不同，之後，主管機關可以允許變更結構，建材及設備嗎？</p>	<p>內容才簽屬。</p> <p>(2)大家應該有收到光碟，後續將以此計畫內容提請審議會討論，有問題先洽實施者釐清解決，或再以書面意見寄到更新處，將意見提到審議會審議。核定後若仍有疑義，本府仍會則請實施者溝通協調，必要時由市府協助溝通，讓案件和平圓滿。</p> <p>(3)選配原則部分，不能限縮地主選配權利，仍有問題可先直接與實施者溝通，或再以書面意見寄到更新處，將意見提到審議會審議。</p>	
<p><b>4. 黃○章(代黃○榮) (受託人)</b></p> <p>(1)如果3樓以上可做商業使用，我希望能選2樓仍做商業使用。</p> <p>(2)2樓原來權利價值應該要比3樓以上高一點，是否2樓權利價值可提高一點。</p>	<p><b>4-1 實施者受任人：許新德</b></p> <p>(1)有關3樓、4樓商辦用途時，會一併與台電及黃先生協商，儘量做到彼此都能滿意。</p> <p><b>4-2 中華徵信聯合不動產估價師事務所：黃景昇</b></p> <p>(1)有關1、2樓為店面使用，評估方式以1樓為基準，評估出1樓價格後，再修正為2樓的價格，所以2樓價格確實比樓上住戶價格高。</p>	<p>有關估價部分後續依大會決議辦理，予以確認。</p>

(七) 本案一樓裝卸車位位置調整及相關估價修正，請依委員意見修正後，再提會報告。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續審。