

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 493 次會議紀錄

110 年 10 月 12 日府都新字第 1106022524 號

壹、時間：民國 110 年 9 月 6 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：黃一平召集人

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：高俊銘

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、「擬訂臺北市信義區祥和段二小段101地號等10筆(原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 蘇雅婷 02-2781-5696轉3065)

討論發言要點：

（一）財政局 蘇振華幹事(書面意見)

1. 本案提列容積移轉費用及容積取得成本計182,937,435元，請實施者說明合理性及必要性後，提請審議。
2. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)以上限 9 折提列，請實施者說明合理性後，提請審議。

（二）地政局 沈冠佑幹事(書面意見)

無意見。

（三）交通局 洪瑜敏幹事(李庭維代)(書面意見)

1. 法定留設無障礙停車位之使用管理，請依身心障礙者權益保障法及建築技術規則建築設計施工編第167條之6之立法意旨檢討納入住戶管理規約，爰建議前開車位納入住戶共用，並於管理規約註明「無障礙車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，且不得約定專用。」
2. 請於管理規約增列「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成卸貨，不得要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通。」
3. 南側臨6公尺計畫道路應補足8公尺與道路順平(供人車通行)，再退縮2公尺供人行(建議設置緣石保障行人安全)。惟前開部分路段僅退3.09公尺，

未符通案原則，提請大會討論。

4. 簡報P.31地下4層平面圖，圖示車位數與該圖面之車位統計表數量不一致，請更正。

(四) 消防局 蔡長銘幹事 (書面意見)

1. 計畫書第12-3頁表格內，文字檢討說明本案於基地內規劃救災活動空間，與計畫書第12-4及12-5頁圖說規劃不一致；另救災活動空間規劃於松平路30巷，惟計畫書第12-4及12-5頁圖例說明救災活動空間位於地下室開挖範圍內，請再一併檢視修正。
2. 請確認規劃之救災活動空間範圍內應保持淨空，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，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無捷運高架站體及軌道、高架道路、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 顏邦睿幹事 (書面意見)

本次無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

1. 經查本案前經本府109年7月7日府都設字第1093064407號函核定在案，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條規定檢討是否須辦理都審變更設計，合先敘明。
2. 次查本案與都審核定報告書不一致部分說明如次：
 - (1)地面層開放空間減少1株喬木、綠覆率由都審核定之115.98% 調降為111.25%，建議維持都審核定之綠覆面積。
 - (2)剖面圖A-A' 公共設施容積移入之補償開放空間淨寬由5公尺變更為3.83公尺，圖說正確性及補償面積請再釐正。
 - (3)上開項目及各層平面及立面調整部分，請依前開審議規則第8條規定核實檢討。

(七) 何芳子委員

有關計畫書P.10-8建築面積檢討表之一層樓高之寫法，建議調整為一層樓高度為6.30公尺(外廊6公尺)，請實施者修正。

(八) 朱萬真委員

有關本案認養人行道相關事宜，請於計畫書之管理維護計畫章節補充說

明。

(九) 簡文彥委員

1. 有關申請△F5-1獎勵值之給予，請實施者先說明相關容積移轉回饋空間及退縮人行步道空間等，是否有重複計算面積之情形。
2. 本案於101年報核時未有退縮人行步道尺度之審議原則，屬於舊法之法令適用。另實施者亦說明建築物四周已留設開放空間提供民眾使用。未符現行通案審議原則部分，建議實施者扣除1%之△F5-1獎勵值或捐贈都市更新基金作公益性使用。

(十) 林光彥委員

有關消防局救災活動之通案意見，救災空間範圍內應保持淨空，惟簡報P. 46圖面上消防車停靠空間至建築物之間有一排植栽，是否會影響救災？請實施者說明。

(十一) 唐惠群委員

本案更新單元劃定時，是否有載明退縮留設之規劃構想，請釐清。若無，實施者於簡報說明，已多留設開放空間供公眾使用，建議可明確化載明於計畫書。

(十二) 楊欽文委員

1. 有關簡報P. 57△F5-1之檢討，提及本案四周退縮留設4公尺以上無遮簷人行步道，惟基地西南側部分路段不足4公尺，建議扣除部分△F5-1獎勵值。
2. 認養公有人行道部分，圖面目前看起來為標線型人行道，後續認養人行道之形式、鋪面、材質及與基地內人行道之設計，請實施者說明。
3. 通案上若因基地條件限制，無法符合審議原則，建議酌減△F5-1獎勵值。

(十三) 葉玉芬委員

本案實施方式為協議合建，請實施者估算總銷售金額時，須納入停車位價值，據以計算捐贈都市更新基金。

(十四) 鄭凱文委員

本案基地位置四面臨路，依規定須留設人行步道。考量本案未設置圍牆，車道位置已緊臨基地西南側邊界，明顯為設計上之困難，致基地西南側部分路段不足4公尺，而實施者展現誠意，在不足4公尺人行步道部分，於車道上方平台設置綠化設計。故建議大會考量退縮人行道在劃定與現行要求

不一樣及設計之穩定性。

(十五) 都市更新處

1. 本案容積移轉代金目前預估為64,322,150元，因尚未進行容積移轉代金審查程序，倘後續審查結果金額低於64,322,150元，建議大會同意以最低審查金額納入共同負擔提列。
2. 依本案更新單元劃定時之規劃構想圖，面臨計畫道路部分僅須留設2公尺以上無遮簷人行道。

實施者說明及回應：

- (一) 依都市發展局都市設計科幹事意見修正，將本案綠覆率調整回都審核定之115.98%，另剖面圖A-A'公共設施容積移入之補償開放空間淨寬3.83公尺係屬誤植，各層平面及立面依相關規定檢討。
- (二) 依交通局幹事意見修正，檢討無障礙停車位之使用管理，納入住戶共用，並配合於管理規約增列相關說明，另簡報P.31地下四層之停車位數量係屬誤植。
- (三) 有關交通局幹事意見提及基地西南側退縮之意見，因本案係於101年申請事業計畫報核，查106年10月25日公布之「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」始有明確規範退縮人行道之淨寬，建請委員同意維持原建築規劃設計方案。
- (四) 消防局幹事意見第1點為圖說誤植，配合修正。本案救災活動空間位於基地範圍外之計畫道路上，非位於地下室開挖範圍內，故修正計畫書P12-4~12-5圖例說明，另救災活動空間保持淨空消防車停靠至建築物間之植栽，不影響雲梯消防車之停放及操作相關事宜。
- (五) 有關容移代金部分，因代金成本過高，故自提修正調整容積代金及公設用地比例，不涉及總量體之變動，並經臺北市政府110年5月6日府都綜字第1103009929號函及110年5月28日府授都綜字第1103009928號函變更完竣。倘後續代金審查結果金額高於64,322,150元部分，由實施者自行吸收。
- (六) 容積移轉費用及容積取得成本，係以合約實際金額作為提列。另有關相關管理費用，因總樓地板面積上修，連動調整，實施者為維護所有權人權益，將人事行政管理費及銷售管理費金額乘以9折後作為提列。
- (七) 本案未來認養人行道之材質施作會與基地內相同，並採取界石設計，並調整相關燈具及交通號誌位置，後續依規定向新工處申請審查作業。
- (八) 有關△F5-1，本案將開放空間留設於建築基地之四周，並設置街道家具及

自行車停放區，開放予民眾使用，並於人行道種植樹木及車道上方規劃花台設計，以延續街道綠意。另本案更新後提升燈光照明設備，有助於行人安全。受限於本案基地面積不大，且四周臨路，已儘可能將6公尺計畫道路補足至8公尺再退縮2公尺人行步道，惟因建築設計及配置，致使車道一側(莊敬路289巷5弄)部分路段僅能退縮3.09公尺作為人行步道，實施者願意捐贈總銷金額千分之一予都更基金作為公益回饋。

- (九) 有關開放空間部分，簡報P. 32圖例紅色範圍為認養人行步道位置、黃色範圍為容積移轉回饋空間，另基地東側及西側(黃色虛線範圍)則是提供作開放使用空間，未計入回饋面積(42.83平方公尺)，因此無重複計算之情形。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

- (4) 本案已於109年7月7日取得都設核備，經實施者說明，並經審議會討論後，有關綠覆率及公共設施容積移入之補償開放空間淨寬，維持都審核定內容；各層平面及立面調整部分，請依幹事意見檢討。另有關計畫書P. 10-8建築面積檢討表一層樓高之寫法及實施者於簡報說明多留設開放空間供公眾使用部分，請依委員意見修正。

(二) 消防救災部分

本案消防救災活動空間檢討修正情形，經實施者說明，並經審議會討論後，請依消防局意見檢討修正。另排水溝蓋板之結構安全等請依相關規定檢討。

(三) 財務計畫部分

1. 本案容積移轉代金費用與容積取得成本共計182,937,435元，與檢附合約不一致；另提列之合理性與必要性及容積移轉前後地主效益分析，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案提列容積移轉代金64,322,150元，經實施者說明容移辦理進度，倘後續審查結果金額高於64,322,150元部分，由實施者自行吸收；倘低於64,322,150元，則以較低之審查金額納入共同負擔提列，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%)以上限9折提列，共同負擔比例28.68%，經實施者說明合理性及必要性並經審議會討論後，予以同意。

(四) 自提修正部分

有關自提修正容積代金及公設用地比例變更之核備情形(總量未變)，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. $\Delta F3$ (更新時程)，經實施者說明後，同意給予122.51平方公尺(法定容積5.00%)之獎勵額度。
2. $\Delta F4-2$ (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積)原則同意給予24.37平方公尺(法定容積0.99%)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. $\Delta F5-1$ (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)，因本案基地條件及車道位置規劃，基地西南側之部分路段(莊敬路289巷5弄)人行步道難以補足至8公尺再退縮2公尺人行步道，經實施者說明並經審議會討論後，考量實施者已於基地東側及西側留設開放空間42.83平方公尺供公眾使用(未計入回饋面積)，並捐贈總銷金額千分之一作為公益回饋，同意給予245.03平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度。
4. $\Delta F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)原則同意給予416.46平方公尺(法定容積17.00%)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. $\Delta F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)同意給予196.02平方公尺(法定容積8.00%)之獎勵額度，並請實施者後續依「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，給予公共設施保留地314.41平方公尺(法定容積12.83%)及大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉735.07平方公尺(法定容積30.00%)之獎勵額度。

(六) 聽證紀錄:本案為依修正前都市更新條例第19條(即修正後第32條)規定申請事業計畫案，以協議合建方式實施，因取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，得依都市更新條例第33條第1項第4款規定免辦理聽證。

(七) 同意本案擬訂都市更新事業計畫修正後通過，請實施者取得本府都市發展

局容積代金審議委員會審定金額或檢附容移代金預先繳納證明後1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、「擬訂臺北市北投區振興段三小段 707 地號等 57 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 曾少宏 02-2781-5696 轉 3062)

(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. 本案費用負擔營業稅項目暫以重建費用及權利變換費用之1%估列，請實施者於權利變換階段確實提列。
2. 本案人事行政、銷售及風險管理費率均以上限提列，且共同負擔比例高達36.72%，請實施者修正並調整相關管理費用，以維參與者權益。
3. 本署前以110年3月4日台財產北管字第11000053460號函復實施者本署經管同小段707-4地號綠地用地，面積31平方公尺，現況作巷道使用，尚不符國有非公用土地提供綠地美化案件處理原則等相關規定，爰本分署歉難同意實施者認養前述用地。

(二) 臺北市政府財政局 (公有土地管理機關) (書面意見)

事業計畫第14-8頁，表14-3其他改良物補償費用明細表，序號57之混凝土拆除單價為600元、磚造拆除單價為400元，請實施者修正誤植。

(三) 臺北市政府工務局公園路燈工程管理處

1. 有關未來實施者協助認養的綠地，要請實施者協助拆除地上物，另外要認養的綠地相關的圖說要先送本處審查，這塊綠地要請實施者不能圍作成私人的空間。
2. 有關未來實施者認養綠地25年，需請實施者於取得使用執照前先跟本處簽訂25年的認養契約，簽訂完成後才可核發使用執照。

(四) 財政局 黃于珊幹事 (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。

(五) 地政局 徐子偉幹事 (書面意見)

估價報告書已依前次會議意見修正，無意見。

(六) 交通局 吳瑄俞幹事 (周光彥技士代) (書面意見)

1. 事業計畫

- (1) P. 10-11、11-12，基地臨懷德街11巷1弄(6公尺計畫道路)路側，退縮補足8公尺路寬部分已與道路順平(供人車通行)，惟再退縮2公尺供人行空間(建議留設緣石保護行人安全)，有部分設有植栽，致未達2公尺淨寬，建議調整植栽位置，並完整標示2公尺人行空間範圍。
- (2) P. 11-5縱向剖面圖，北側臨6公尺計畫道路之喬木未移除，請釐正。
- (3) 法定留設無障礙停車位之使用管理，請依身心障礙者權益保障法及建築技術規則建築設計施工編第167條之6之立法意旨檢討納入住戶管理規約，爰建議前開車位納入住戶共用，並於管理規約註明「無障礙車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，且不得約定專用。」；另本案所設裝卸貨車位亦屬共用車位性質，其使用管理建議一併納入住戶管理規約規範。
- (4) 請於管理規約增列「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成卸貨，不得要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通。」

2. 交通影響評估P. 35，裝卸車位被使用時間需求似誤植，請釐清修正。

(七) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無修正建議，後續仍以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準

(八) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

本案本科無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

本案非屬都審案，無意見。

(十) 何芳子委員

本案報核時點為100年5月，報核時同意比例為百分之七十幾，現在歷經十年了，請實施者說明在這十年期間有沒有取得更高的同意比例。

(十一) 賀士庶委員

財政部國有財產署所述北側綠地用地本案擬認養範圍土地係位於現有巷道上，所以不符合相關認養規定，惟於圖面上標示之現有巷道範圍模糊不清，且該現有巷道似未指定建築線，請實施者補充說明本案基地內有無涉及現有巷道範圍。

(十二) 林光彥委員

實施者目前規劃本案擬認養北側綠地用地範圍包含國有地及市有地，惟其地界範圍模糊有待釐清，且其中有一部分為退縮兩公尺並非規劃公園綠地使用，這部分公園處是否知悉且同意。另實施者承諾北側現有巷道部分不會變動，仍請實施者補充說明其地界確切範圍。

(十三) 朱萬真委員

1. 有關北側綠地用地及現有巷道部分圖示皆不清楚，請實施者補充標示。
2. 認養綠地用地部分，請實施者列入管理維護計畫中載明。

(十四) 鄭淳元委員

P.10-2所載3.△F5-3供人行走之地面道路或騎樓說明內容誤植，請將「詳如圖10-13」修正為「詳如圖10-14」。

(十五) 簡文彥委員

本案計畫書內容與前次審議會審查內容變動不大，因財政部國有財產署無法同意實施者認養，建議改以換算成延長認養本府工務局公園路燈工程管理處土地之年期辦理。

(十六) 楊欽文委員

1. 有關東側人行道植栽部分是否能夠再做調整，俾使供人行走部分得以放寬。
2. 無障礙車位部分，查財務計畫登載計有172個車位皆全數銷售，若實施者配合修正將無障礙車位納入大公供住戶共用，請納入住戶管理規約載明。另數量部分請於財務計畫一併修正。

(十七) 羅文明委員

1. 本案東側臨懷德街11巷1弄6公尺計畫道路旁規劃退縮2公尺並與道路順平，其供人行走部分似並不多，建議至少維持人行一定的寬度並調整植栽。
2. 南側植栽部分建議於中間位置可適度的增加植栽。
3. 北側綠地認養部分建議要明確標示其界線。
4. 實施者簡報P.23，本案高度比削線檢討是否有誤，請實施者釐清說明。

(十八) 劉秀玲委員

事業計畫P.11-6，本案認養公園處711地號土地，惟710地號是否亦為公園處權屬土地及後續辦理方式，請實施者釐清。

(十九) 陳信良副召集人

1. 本案前依第434次審議會決議△F5-1容積獎勵部分需取得西北側鄰地綠地用地公有土地管理機關同意認養，始得同意給予10%上限獎勵值，今因財政部國有財產署表示因現況為現有巷道故不同意認養一事再次提請大會討論，惟本案係屬被動無法認養，爰考量所有權人權益及維持案件穩定性等開發誘因，建議△F5-1仍同意給予10%容積獎勵，餘仍請依委員意見或要求做處理。
2. 同意簡委員之建議辦理後續，延長認養之年期部分，請實施者核定前與本府工務局公園路燈工程管理處協議確認。

(二十) 都市更新處

陳情人提及有關事業計畫報核前應即確定容積獎勵一事，經查本案於98年公告自行劃定為更新單元，但容積獎勵必須要依據實施者送件的建築規劃設計及相關的規定檢討，並經審議會決議後始得確認容積獎勵值，所以並無法如陳情人所述能在案件報核前即確定容積獎勵值。

實施者說明及回應：

(一) 財務計畫部分

1. 營業稅費用將於權利變換階段配合處理，核實計算。
2. 人事行政、銷售及風險管理費率均以上限提列，已於前次會議說明並經審議會討論後，予以同意。未來在權利變換計畫會再核實計算。
3. 有關△F5-3供人行走之地面道路或騎樓說明內容誤植部分，將配合修正。
4. 有關公園處所提相關意見，將遵照辦理。

(二) 這十幾年來，實施者有持續的溝通協調，目前已經取得84%左右地主同意，實施者也一直持續努力中，因為真正能達到多少容積的數字尚有疑義，所以等審議確定後會再加以說明。

(三) 建築規劃設計部分

1. 北側現有巷道在本案基地範圍外側，這部分係計入法定空地並保留現況，符合臺北市建管鄰接道路法令規定；針對地界部分可依據委員意見增加圍籬或是修飾，但目前實施者秉持著都市更新精神，進行整體開放而非一定要做一個地界，另外臨馬路側也保留可供人行走步道，也會配合委員意見在圖面上標示2公尺人行空間範圍。有關縱向剖面圖植栽的部分會再配合植栽位置。
2. 車位部分，本案依據相關法令規定檢討劃設4部無障礙車位，後續依交通局

及委員意見納入管理規約中。有關交通局意見之裝卸車位被使用時間需求也會配合釐清修正。

3. 現有道路測繪寬度標示、照片及相關資料會配合補充說明。
4. 有關認養土地管理維護計畫部分，在報告書P. 附錄十二-11頁實施者已與公園處簽切結書並經公證，其相關管理維護內容會再補充至本文管理維護計畫章節中。
5. 有關東側人行道路的植栽部分會再進行調整，而銷售車位部分會再依委員意見進行修正。
6. 有關地界部分，將依委員意見考量用綠化植栽方式做區隔。
7. 有關高度比問題，因本案鄰市民大道及捷運北淡線沿線，依據臺北市相關解釋函令，檢討道路寬度是以二側道路寬度相加，這部分會再補充相關說明。

(四) 容積獎勵部分

針對委員提到既成巷道部分，雖土地產權屬於財政部國有財產署，但實際上是供通行的現有道路，基於鄰地及環境友善，實施者可以承諾委管的部分，雖無納入認養部分，但為了整體環境考量，實施者願意將其委管納入計畫書中，來確保未來這條道路之使用及維護。

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

本案西北側開放空間規劃涉及鄰地綠地用地，依第434次審議會決議需取得財政部國有財產署及本府工務局公園路燈工程管理處同意認養一事，經財政部國有財產署表示其權管同小段707-4地號土地現況因屬現有巷道，依規定無法同意實施者認養，另經實施者說明同意再與本府工務局公園路燈工程管理處協議延長西北側同小段711地號土地認養年期之替代方案，並經審議會討論後，予以同意。另本案規劃4部無障礙車位請納入大公供住戶共用，並於住戶管理規約註明「無障礙車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，且不得約定專用。」。

(三) 消防救災部分

本案規劃2處救災活動空間是否影響雲梯消防車停放及操作，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 估價部分

本案將制震設備納入估價修正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。

(五) 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)經實施者說明同意再與本府工務局公園路燈工程管理處協議延長711地號土地認養年期之替代方案，並經審議會討論後，同意維持給予874.80平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度。另有關延長認養之年期，授權予本府工務局公園路燈工程管理處同意後認定。
2. 其餘容積獎勵額度維持第434次審議會決議。

(六) 聽證紀錄

本案聽證紀錄業經第434次審議會審議確認。

- (七) 同意本案都市更新事業計畫經大會審議修正通過，請實施者收受會議紀錄起3個月內與本府工務局公園路燈工程管理處確認延長北側綠地用地認養年期並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。

三、「擬訂臺北市松山區美仁段二小段501地號等9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 鄧伊菱 02-2781-5696轉3079)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃怡潔幹事 (書面意見)

1. 第14-6頁：表14-4合法建築物拆遷補償費用計算表，附屬建物之補償面積請以拆除面積(已進位)扣除主建物幹事補償面積計算。另序號59之主建物及附屬建物補償單價有誤，請修正。
2. 第14-13頁：表14-6 其他土地改良物拆遷補償費用明細表，倘本案其他土地改良物為53年後之既存違章建築，補償單價請依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例規定以合法建物重建價格70%計算，第4層樓並請按50%計算，另補償面積請以實際面積計算。
3. 本案特殊工程費用(特殊大地工程及基礎工程費用、結構加強及減震構造費用、制震費用與智慧建築費用)提列金額與附錄-8、9所附報價單金額不

一致，請釐清修正，並提請審議會審議。

4. 第15-5頁：表15-4建築設計監造費用計算表，總工程費超過6,000萬元以上部分之算式有誤，請釐清修正。另請修正該表項目「取上限」之文字。
5. 第15-6頁：不動產估價費用文字說明合約金額算式結果有誤，請釐清修正。
6. 第15-6頁：本案更新前測量費請檢附實際合約。
7. 第15-8頁：表15-7貸款利息計算表中，事業計畫實拖經費貸款利息小計金額有誤，請修正。
8. 第15-9頁：信託費用請依合約約定列示計算內容，以利核算。
9. 第15-9頁：容積移轉費用依合約金額及獎勵容積面積比例計算之數值與所載不符，請釐清，並請檢附完整合約佐證及說明合理性與必要性後提請審議。
10. 第15-10頁：表15-9共同負擔費用說明總表未刪除交通影響評估費用，請修正，併同調整相關連動數值。
11. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.5%)均以上限提列，提請審議會審議。

(二) 地政局 吳丹鈴幹事 (書面意見)

1. P. 56比較價格之推定表中比較標的2個別因素調整百分率與P55不同，仍請修正，其餘無意見。
2. 共同負擔比部分，請實施者說明後逕提大會討論。

(三) 交通局 洪瑜敏幹事 (書面意見)

1. 本案無障礙汽車位數量似有不足，請檢討說明。
2. 經查本案無障礙汽車停車位未列入銷售，爰建請依身心障礙者權益保障法及建築技術規則建築設計施工編第167條之6之立法意旨檢討納入住戶管理規約註明「無障礙車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，且不得約定專用。」。

(四) 消防局 蔡長銘幹事 (書面意見)

1. 本案申設單位並未標示建築物開口位置，仍請申設單位依內政部（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，於圖面標示（各棟）建物臨路面各樓層各處之緊急進口、

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。另本案如為同一基地有2棟以上建築物或建築物之同1樓層以無開口之牆壁分隔者，救災活動空間應分別檢討設置。

2. 救災活動空間規劃於八德路3段上，該空間範圍內有排水溝，應調整避開或予以補強，並請申設單位應檢附專業技師簽證認可，確認救災活動空間範圍內應能承受本市現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量(即75噸)。
3. 請確認規劃之救災活動空間範圍內應保持淨空，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，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無捷運高架站體及軌道、高架道路、高壓電線或其他纜線…等，不影響雲梯消防車停放及操作。
4. 有關計畫書第12-5頁內，申設單位文字敘述「消防指揮中心」為第三大隊松山中隊中崙分隊，因與本局現況不符，建議修正為「消防分隊據點」。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

前次意見已補充，本次無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

1. 本案前經本府107年9月10日府都設字第1076030590號函都審核定在案，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條規定檢討是否須辦理都審變更設計，合先敘明。
2. 有關基地東側是否應依更新單元劃定整體規劃構想退縮4公尺議題，尊重都更委員會決議。
3. 有關簡報PDF第53頁陳情意見涉及結構柱尺寸與設計不合理之議題，因結構安全非屬都審審議範疇，故陳情意見回應內容請申設單位修正，刪除都審通過等文字。

(七) 鄭淳元委員

1. 無障礙車位、裝卸車位等4部車位皆計入大公，不得作為產品銷售，亦不得選配，惟本案計畫書第13章選配原則說明文字(車位編號)有誤，請修正。
2. 本案實際規劃上僅1、2樓設置商業使用空間，請實施者補充說明本案是否符合商業使用空間比例之審議原則。
3. 請依本案進程修正實施進度。

(八) 賀士庶委員

1. 請實施者補充說明商業使用之無障礙空間，並請標示相關尺寸以利檢視。
2. 基地中間開放空間因有樓梯及頂蓋，明亮度恐不足，請實施者說明是否適合作為開放空間使用。
3. 本案2樓H單元配置較不合理，僅有一座樓梯由戶外空間進出，是否可修正從室內進入，請實施者說明其出入動線及規劃原因。

(九) 林光彥委員

1. 本案消防救災計畫請實施者說明如何具體檢討，並請標示尺寸以利檢視。
2. 本案規劃前後兩棟建築物，依據消防救災法規，救災空間應分棟檢討。
3. 本案雲梯消防車操作活動空間設置於八德路三段，請實施者說明排水溝能否乘載消防車，倘若未能承受消防車重量，請實施者說明調整具體方案。
4. 八德路三段199巷無遮簷人行道部分未依規劃構想圖退縮4公尺之原因，實施者於會上表示考量鄰地未來開發設計之可行性及人行動線順暢，倘若退縮4公尺，鄰地未來開發如無法配合退縮，恐造成人行及都市交通順暢度等問題及本案1樓商業空間之設計上皆有規劃內梯，店面寬度減少將導致使用效益縮減，影響所有權人權益，恐衍生與所有人之整合問題。上述兩項理由，尚不夠充裕，請實施者補充具體理由。
5. 本案消防救災之基地內逃生動線係由基地中間之開放空間向兩側避難，惟開放空間右側設置之小門是否會阻礙其逃生動線，請實施者說明。

(十) 鄭凱文委員

請檢視本案 22 樓有退縮的部分是否皆符合消防救災活動空間之 11 公尺半徑內。

(十一) 葉玉芬委員

1. 請實施者應與相關所有權人清楚說明，本案採事權分送，目前尚未進行權利變換階段，不動產估價報告書的估價目的係做為綠建築保證金之計算參考，事業計畫報告書所載之總銷及價格日期(105年5月17日)並不會做為權利變換基準，後續於權利變換階段時會有三家估價師事務所針對權利變換估價進行完整之評估。
2. 估價報告書
 - (1) 有關之前幹事會地政局意見有提到估價報告書P.51(現為P.52)，建議應補充不同車位形式車位單價差異。

- (2) 請釐清車位價格係由估價師鑑估結果還是由實施者自行推估。(事業計畫P.15-11)
- (3) 估價報告書P.52比較案例3，拆算後評估單價似有誤植，請修正，另屋齡計算有誤，亦請一併釐清修正。
- (4) 估價報告書P.23、P.56雖係參考臺北市物價指數，惟價格日期調整之住宅指數三個案例的調整率差異大，應係調整率或是估價日其中一者有誤，建議補充計算式以利釐清及修正。
- (5) 2樓之比較標的7、8、9，三個案例建物之法定用途為一般事務所，本案為1~2樓與地面層連通之一般零售業，請檢視產品適宜性及樓層別效用比之修正率是否足夠，請補充說明。另估價報告書P.68亦請補充說明選擇一般事務所做為比較標的之合理性及必要性。
- (6) 直接資本化法亦有上述狀況請一併檢視並修正。
- (7) 估價報告書請補充說明露台戶數、坪數、單價評估或調整方式。
- (8) 因應估價數據之修正，請一併調整相關數據及共同負擔比例。

(十二) 唐惠群委員

車位選配原則不宜限制選配編號，建議可以採協調或依比例分配方式處理。

(十三) 朱萬真委員

本案△F5-3騎樓是否有依審議原則退縮15公分部分應予扣除，請承辦科於核定前協助檢視。

(十四) 羅文明委員

1. 請釐清1樓中央之一般事務所B戶(未達最小面積6平方公尺)係坐落於住宅區還是商業區，請標示清楚，若係位於住宅區請檢討允許使用條件。
2. 另垂直檢視2樓平面圖至7樓平面圖上一般事務所B戶所在位置僅於圖面留設空間，卻未有相關配置圖面說明，請說明該空間為何，並詳實於平面圖上標示配置，以利檢視。
3. 1樓一般事務所B戶有垂直樓梯可直達地下1樓儲藏空間，建議取消，以利維護管理。
4. 地下1樓北側及南側皆有設置機車位，除了機汽車共道會有危險疑義外也不好維管，建議將南側自設機車位取消，並將北側之法定機車位與無障礙機

車位集中設置於南側，並確保留設適當的緩衝空間，以確保機車出入安全。

(十五) 楊欽文委員

1. 建議取消本案1樓開放空間右側小門供行人通行，增加人行步道串聯性，以符合△F5-1之公益性及開放性。另外開放空間右側小門是否會影響逃生動線，請實施者一併說明。
2. 本案東側人行步道未依規劃構想留設4公尺，惟僅留設2公尺，卻無其他配套，故才建議將1樓開放空間右側設置之小門移除，可以增加人行串聯到北側後方，可以增加東側留設2公尺人行步道的支持度。
3. 1樓開放空間右側F戶店鋪後方側陽台左邊之標示線是何用意，請實施者說明。
4. 部分1樓開放空間(基地中間)被2樓阻擋照明，建議增加該區域照明，以維行人及住戶安全。
5. 有關計畫書中P.10-6，圖10-3標示為基地內開放空間，是否為圖名誤植，請釐清並修正。

(十六) 劉秀玲委員

本案有申請容積移轉，惟計畫書卻未清楚標示容移回饋空間位置，請修正。

(十七) 陳信良副召集人

1. 有關△F5-1獎勵值，實施者提出將1樓開放空間右側設置之小門往內縮之方案，以建立較為完善之人行動線，故建議維持6.67%之獎勵。
2. 本案申請容積移轉部分，為考量公益性及案件穩定性，建議維持容移申請，並請於核定前檢附容積代金審議委員會審定金額或容移代金預繳證明。

(十八) 都市更新處

建議維持容積移轉申請，否則將涉及自提修正重新公展之程序問題，請實施者考量。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情部分：

1. 有關黃先生所陳事項，本案若於今天審議會通過並確定獎勵後，會依通過後的獎勵值試算權利變換試算表提供黃先生參考；另外有關稅務減免部分，不管未來執行方式為權利變換或是百分百同意改為協議合建都可以適用新法的稅賦減免相關規定辦理。
2. 有關孫女士所提意見，將於提會討論事項中說明東側八德路三段199巷未依劃定規劃構想退縮留設4公尺僅退縮2公尺之原因供委員審議參考。
3. 有關黃先生所提意見，相關說明已列入簡報中說明，說明如下：
 - (1) 有關實施者以信託方式用地主的土地去貸款部分，實施者澄清絕非事實，實施者絕對沒有用信託方式以地主的土地拿去借錢，信託是保障所有權人的權益，且本案也未進行至建照階段，陳情人所提清冊中部分所有權人之他項權利部分有他項登記，這部分為私人借貸，經過信託登記之後他項部分亦須轉移，可能因此導致陳情人誤會，這個部分無論於公聽會、聽證、回復陳情人之函文已多次說明，簡報中亦提供信託契約提供委員參酌。
 - (2) 有關結構部分，本案結構皆有建築師、結構技師計算檢討相關數據，未來申請建照階段也會有結構外審，簡報中亦有詳細說明結構規劃部分，這個部分實施者會再仔細向陳情人說明，實施者多次邀請陳情人見面詳述或發文說明提供陳情人參考，但陳情人拒絕見面溝通，故於公聽會、聽證以及陳情回文部分都有詳細回應提供陳情人參考。
 - (3) 有關管委會空間部分，「緩衝空間」、「防火」相關規劃皆依照高層建築相關規定留設並符合相關法規規定。
 - (4) 有關更新單元核准是否過期之情事，本案為都委會通過並於100年11月9日依都市更新條例經臺北市政府公告之更新單元，後於103年8月13日公告變更更新單元範圍，故屬舊劃定公告之更新單元範圍，非現行規定之核准更新單元故不適用6個月內未報核事業計畫即失效之規定。
 - (5) 有關提列不合理的成本部分，本案皆依照提列標準計算，目前平均營建費用單價每坪約20萬餘元，加上特殊工法後換算每坪約23萬餘元，另關於2樓以上平均單價，估價報告書都會經過相關審議。
 - (6) 有關選配原則找補金額可多選30%部分，為實施者給住戶選配之彈性，所有權人無須選足30%，也可以低選。
4. 有關莊先生之陳情意見，主要為協調黃先生，因實施者無論是用發文、電話、簡訊等等相關方式通知邀請黃先生見面溝通協調，儘力協調這位陳情人，始終無法獲得黃先生的回應，所以莊先生的意思是希望由政府單位無

論是更新處或是審議會審議委員協助辦理公辦協調會，看黃先生是否願意出席由政府單位舉辦第三方的協調會，實施者也會儘力說明清楚黃先生所述之疑義，希望可以爭取黃先生的認同。

5. 有關黃先生陳情將其建物及土地排除於更新單元外，請看本案地籍圖，黃先生所屬產權為509地號土地，位於更新單元中間之土地，排除後本案將無法興建故無法排除。

(二) 有關建築設計部分，說明如下：

1. 消防與交通部分實施者會依幹事及委員意見修正，都設部分依都設科第三點意見修正，另外本案倘涉及建築圖面修正後續也會向都市設計科辦理變更設計，另針對樓梯規劃部分，因本案已辦理預選分配，樓梯配置皆依所有權人意見設置，並皆可通行至計畫道路。
2. 有關1樓一般事務所會在2樓圖面修正標示頂蓋，另外針對楊委員所詢之標示線，那係地下室開挖範圍之標線。
3. 坡道部分由於本案基地比較畸零，機車進出空間比較狹窄，於都審時也有討論，結論為實施者利用警示號誌來做安全上的管控，而車道部分因為連續壁之故無法再加寬，另外自設機車位會配合委員意見修正，無障礙車位放置於大功，並未開方選配及銷售、無障礙機車位數會再檢討修正，並將其設置於離電梯較近之地方，裝卸車位之編號亦會一併檢討修正。
4. 容移回饋空間設置於1樓右上角車道右邊的空間，未來會在計畫書上標示清楚，另外如果有需要實施者願意刪除容積移轉獎勵併保留容移回饋空間，請委員可以同意本案△F5-1以上限申請，設計調整以瘦身及合併戶方式處理。
5. 有關無障礙相關規定，2樓無須檢討無障礙空間，1樓部分則有規劃無障礙空間。
6. 有關商業空間部分業經都市設計審議通過，本案符合「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。」之通案原則。
7. 針對東側八德路三段199巷未依劃定規劃構想退縮留設4公尺僅退縮2公尺，前於都市設計審議上並未針對此議題做討論，且依據都設科第2點意見說明主要為審議會之審議權責，本案規劃未能依原規劃構想之原因有2個部分，其一為考量鄰地未來開發如配合退縮4公尺恐影響其開發設計之彈性以及鄰地如無法配合退縮；其二，為滿足所有權人分回店面之需求及維持其使用現況面積，若退縮4公尺導致店面寬度縮減將使用效益縮減，後續與一樓地

主溝通整合上恐成問題，以上是實施者規劃退縮2公尺之原因，且本案都市設計審議已完成核准報備，核准之圖面與現在審議之圖面相同，請委員同意本案維持退縮2公尺。

8. 在通道部分設置小門單純係考量本案住戶出入動線的安全做出入口的管制，當發生火災時會自動開啟不影響逃生動線，另外實施者願意開放基地內車道邊沿著建物外側部分空間供通行，並將門禁管制移置車道牆切齊位置，以不影響基地內通行之位置設置，讓行人可以從東側2公尺人行步道接到後側人行步道，而樓梯位置會一併做調整會與門禁有緩衝空間，通道部分將依委員意見補充照明設施。
9. 有關消防部分，八德路側消防救災活動空間會設置於道路上，故道路承載重量是沒問題的不會影響排水溝，八德路部分會設置2個消防救災空間將大樓每個空間都覆蓋到，另北側亦會再增設消防救災活動空間，而樓上層部分亦會合併綜合檢討，後排2樓有獨立店鋪故標示其救災動線。

(三) 有關財務計畫部分，說明如下：

有關財政局意見，拆遷補償費計算部分將依財政局意見修正，另誤植部分將釐清後修正，特殊工法部分為經過國立台灣大學工學院地震工程研究中心審議通過有其必要性及合理性，相關審議結果檢附於報告書附錄提供委員參考，有關報價單部分會修正為審議通過後之報價單，測量、信託、交通影響評估費用部分會再依財政局意見修正，容移代金後續會按照代金實際審查額度修正。相關管理費部分皆按照提列標準計算，且本案亦經過10年以上，相關人事成本費用相當高，以上回覆請委員參酌。

(四) 有關估價部分，說明如下：

估價部分會再依委員意見檢討修正與補充說明，有關選配原則部分，因為車位數小於戶數，以滿足地主需求為原則，但還是希望每層樓可以留下比例約一半的車位供實施者未來搭配住宅做銷售，另會按照委員意見將車位選配原則修正為依照比例分配的方式處理。

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黃○○君等多次陳情意見之溝通協調情形，經實施者說明，並經審議會討論後，請實施者持續溝通協調整合，倘有必要可請都市更新處協助辦理公辦協調會。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計前於107年09月10日核備在案，經實施者說明，並經審議會討論後，惟有關建築設計及消防救災部分，請依委員、幹事意見修正。
2. 基地東側未依更新單元劃定整體規劃構想退縮4公尺，經實施者說明，並經審議會討論後，請將1樓開放空間右側設置之小門往左移至中間樓梯，以利東側及北側人行步道之通行，並於建築圖面、管理規約以及現場標示清楚，並增設照明設備。
3. 有關建築設計修正情形及是否符合建管法令規定，經實施者說明，並經審議會討論後，請依委員、幹事意見修正1樓一般事務所B戶座落使用分區位置、2至7樓B戶配置圖以及取消地下1樓南側自設機車位。

(三) 財務計畫部分

1. 本案提列特殊工程費用（地質改良及逆打工法83,030,256元、結構加強Y向挫屈束制斜撐(BRB)費用84,983,220元、制震器費用14,191,800元）合計182,205,276元，經實施者說明，並經審議會討論後予以同意，另交通影響評估費用請依幹事意見刪除。
2. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.5%)，均以上限提列，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 估價部分

本案二樓以上均價 1,021,626 元/坪，共同負擔比 36.79%，請依委員、幹事意見修正。另核定前請估價委員協助書面審查。

(五) 建築容積獎勵部分

1. △F3（更新時程之獎勵容積）同意給予405.97平方公尺（法定容積5%）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）同意給予541.79平方公尺（法定容積6.67%）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329.40平方公尺（法定容積4.06%）之獎勵額度，請扣除騎樓柱與建築線之距離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）同意給予649.55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。

5. 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96.96平方公尺（法定容積1.19%）之獎勵額度，惟本案容積移轉費用現提金額為19,230,515元，後續倘容積代金審議委員會審查結果金額高於19,230,515元部分，將由實施者自行吸收；低於19,230,515元，則以較低之審查金額納入共同負擔提列，並經審議會討論後，予以同意。另請實施者於核定前檢附容積代金審議委員會審定金額或容移代金預繳證明。

（六）聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
1	<p>陳○○陳○○代)(當事人)</p> <p>(1) 我媽媽已經往生，這都更也走很久了，有些過程我不是很清楚，都更是為大家著想，非為個人利益，主要是希望大家能支持此都更案，我們應該要相信政府單位，他們會有嚴格的審核機制，專業分工。</p> <p>(2) 政府應該主動積極介入本都更案，才能盡快達成改建。</p> <p>房子也老舊了，安全是第一考量因素，唯有放個人成見，才能成就本都更案，請大家都能用正面的態度來看待這案件。</p>	<p>1-1 實施者受任人：邑相更新規劃股份有限公司/楊閔妃</p> <p>(1) 實施者跟規劃團隊會盡量配合政府提供相關報告書及程序協助，讓程序能快完成。</p> <p>(2) 未來建築設計會有結構技師及安全結構審查，也會經由市府審議，請大家放心。</p> <p>1-2 都更處：邱于真股長</p> <p>(1) 市政府一定會依法協助地主推動都更案，也會有審查機制審查報告書中相關獎勵內容，以保障地主權益。</p>	<p>第 1、2 點，係屬程序加速問題，無爭點。</p>
2	<p>黃○○ (當事人)</p> <p>(1) 詳書面意見2-1。</p> <p>請詳投影片，本案為10年的都更，我本人</p>	<p>2-1 實施者受任人：邑相更新規劃股份有限公司/楊閔妃</p> <p>(1) 本案報告書中載明為</p>	<p>(1) 第 1 點，依都市更新條例相關規定辦理，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>是危老推動師目前從事危老推動整合的業務，投影片上的是我目前整合的工地，我有營造廠 40 年的經驗(以上為投影片第 2~4 頁)，現在事業計畫是審議會版還沒核准(投影片第 5 頁)，事業計畫流程只走到事業計畫審議，必須到審議會通過才能核定下來，之後才能做權利變換，大概還要 2~2 年半左右才能到權利變換計畫(投影片第 7 頁)，權利變換才會有相關稅務優惠，我與建設公司交換過意見，都市更新到現在有 2 個抉擇，住戶要決定權變或是協議合建，權變可以省稅，協議合建及危老重建則要繳稅金(投影片 9~10 頁)，合約 100 年 3 月 23 號簽約至今 10 年(投影片 7~8 頁)，所以要談 2 個議題如下：</p> <p>(2) 實施方式是權利變換或是協議合建？請業主提供權利變換試算表讓地主選一。</p> <p>合約裡面保證營造廠是大陸工程，希望建</p>	<p>權利變換，同意比例需達 100% 才能進行協議合建，若本案同意比例達 100%，未來可辦理變更實施方式為協議合建，這是實施者最終目標，可以縮短時程。</p> <p>(2) 稅賦減免舊法部分以權利變換較有優勢，若為新法的話協議合建土增稅及契稅、房屋稅皆有減免，只要市政府同意。</p> <p>2-2 實施者受任人：阿曼開發股份有限公司/曾澤民協理</p> <p>(1) 若合約中僅載明一家營造廠對大家較不利，若大家較屬意大陸工程，是不會變更的，請大家安心。</p>	<p>(2) 第 2 點意見涉及權利變換計畫，因本案為事權分送案件，俟權利變換階段再予討論，不予</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	設公司遵循合約精神。		採納。
3	<p>黃○○(當事人)</p> <p>(1) 臺北市政府都更處及幹事會的審查只是依程序進行的假審查，根本沒有實質審查，只是以程序掩飾非法召開幹事會都更處的長官皆以“請假”為由，規避出席幹事會，避開簽名藉以規避。而幹事則以書面意見遞交都更處承辦，對於黃○○的陳情內容皆隻字未提，僅提出一些不重要的微細問題，幹事僅由一名都發局幹事代為主持，第一次與第二次會議情況皆同，已淪為虛假的形式審查，本案沒有官員必須承擔職責，因各級長官皆以”分層負責”批示公文106/6/30台北市政府舉辦本案第1次公辦公聽會，黃○○針對實施者所擬訂的不符合法規不合理的事業計畫規劃內容以存證信函000785提出，都更處並沒有處理，只要求實施者隨便寫個公聽會會議紀錄回應綜理表，在召</p>	<p>3-1 實施者受任人：邑相更新規劃股份有限公司/楊閔妃</p> <p>(1) 有關信託、貸款部分：本案有辦理信託並完成登記，尚未信託登記者共有 10 位。</p> <p>(2) 他項權利是所有權人在辦理信託前就已辦理貸款登記，信託是為保障所有權人及實施者，也對所有權人是有幫助的，信託銀行資料已載明於報告書 P3-1。</p> <p>(3) 陳情人所述未於更新單元核定後 6 個月內辦理公聽會，本案單元屬都市計畫公告劃定是永久有效。</p> <p>(4) 找補分配原則，是限定以不超過應分配價值 30% 為上限，是讓所有權人更有空間選配，也非要所有權人選足 30%。</p> <p>(5) 本案是依提列標準列舉營建成本，非情人所述每坪高達 35 萬，且費用包含特殊工法，也經過特殊工法審查通過，後續仍需經過審議會審議。</p> <p>(6) 銷售管理費屬實施者</p>	<p>第 1 點、第 2 點依審議會決議辦理，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>開本案第一次幹事會前，敝人分送即由寄陳情書給市府財政局地政局建管處新建工程處本案審查幹事，皆不理不睬，在 107/11 第 2 次公辦公廳會問題依然如舊，黃○○針對實施者所擬訂的事業計畫不合理的規劃再次已存證信函 001566 提出，但都更處依然沒有處理，只要求實施者再隨便寫個公聽會會議紀錄回應綜理表，幹事會之審查只是虛假形式審查，即便進入 109/12/25 的聽證會，廳證內容已涉及刑法公訴罪之偽造文書及詐欺罪，拿地主土地藉信託之名向銀行貸款融資，違反臺北市都市更新條例第 15 條，私自更改前郝市長所核准之更新單元內容，儘管有如此多的弊端，都更處依然持續進行聽證會，聽證內容為造假無審查，公權力以為少數官員濫用，市政府好像是建商在當家，不論敝人怎麼陳情，儘管證據明確，政府官</p>	<p>成本，且依提列標準提列。</p> <p>3-2 實施者受任人：向度建築師事務所/謝孟樂</p> <p>(1)管委會空間依政府法令檢討屬免計容積。</p> <p>(2)依建築技術規則設計公共空間，提昇所有權人更新後生活品質。</p> <p>(3)高層緩衝空間也是依法設置。</p> <p>(4)前、後棟之間是設置小中庭，非室內大廳。</p> <p>(5)基地右側六公尺巷，目前向更新處爭取僅要退縮 2M，以保障能維持原店面面積，後續仍需經過審為準。</p> <p>(6)結構設計依國立台灣大學工學院地震工程研究中心外審結果辦理。</p> <p>(7)連續壁內外都有柱子，依法是可行的，陳情人應有所誤解。</p> <p>(8)有關柱子尺寸及梁柱皆依國立台灣大學工學院地震工程研究中心外審結果辦理。</p> <p>(9)設計實務上，結構柱無法整齊排列，設計也會經過專業技師審查。</p> <p>2-3 都更處：邱于真股長</p>	

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>員皆不理不睬，互推職責，敝人3年多來數十次向柯市長、前方處長、法務局及府內幹事陳情皆無效，人人皆不願多事，市府無正義！</p> <p>(2) 針對臺北市政府於109年12月25日舉行臺北市松山區美仁段2小段501地號等9筆土地更新案聽證會：存證下列申明及違法證據。</p> <p>舉證1: 本案共同負擔費用是拿地主土地向銀行融資貸款，非建商宣稱的由建商先行支付共同負擔費用應該由實施者先行支付，但此案之共同負擔費用實際是建商拿地主土地向銀行融資貸款。但都更處承辦未經查證胡亂回復信託不等於設定抵押的假訊息。</p> <p>舉證2: 本案建築設計圖為虛擬無法建構的假建築設計(如計劃書地下室平面圖，開挖範圍左下方沒有連續壁規劃，已違反臺北市建無安全法規13-12-3009 建築工程基礎開挖安全措施管</p>	<p>(1) 本處依相關規定召開幹事會、幹事複審等會議，由府內各局處幹事包含建管處、財政局、地政局等針對計畫書內建築設計估價等內容進行實質審查，因幹事公務繁忙不一定能親自出席，會改以書面意見提供，實施者應依這些審查意見修正，並提到後續審議會做審議，相關審議程序皆為實質審查，非陳情人所提假審查，特予澄明。</p>	

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>理作業要點。</p> <p>舉證 3：</p> <p>A. 3F 管委會空間屬公共設施將來都會分配到住戶的產權且面積廳大佔 3F 之 5/6 住戶負荷不起不合理之規劃 謝孟樂建築師說的免空的說法是錯誤的是住戶的負很重！</p> <p>B. 容積移轉與費用編列應全數刪除，因規劃如此大面積做沒要之用途，代表建築總坪數已足夠分配。</p> <p>C. 大廳位置，大廳正門，大廳後門應清楚文字標示出，因其為消防逃生路徑最重要點不可使用“緩衝空間”之模糊名詞，有聽過火災時往“緩衝空間”逃生的荒謬說詞嗎？</p> <p>D. 承上前後棟之空間應保持為開放空間，不得變更為大廳室內空間。</p> <p>E. 199 巷應按照前任郝市長批核的退縮 4 公尺，無人有更改，若要改成退縮 2 公尺應重新照程序重新申請更新單元。</p>		

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>F. 本案已違反更新條例第 15 公聽未於更新元變更核准後 6 個月召開公聽會。</p> <p>G. 分配價值之找補金額定為應分配價值之 30 明顯過高與住戶之財力不符有假買賣私下多分配欺偽造文書之嫌疑應取消都更之目地在安居樂業，無須犯法！</p> <p>H. 本案預售屋的價格應距本棟“35 公尺的松菸墨鄉”及隔壁社區的“勤耕延吉”兩建案之價格為參考，實施者所列的 5 個建案距本案 1800~2300 公尺，不適合建商刻意捨近求遠，壓低核報的收入是詐欺的做法！</p> <p>I. 實施者編列不合理的營建成本，每坪總價高達 35 萬都發局的 SRC 成本約 16 萬每坪實施者如此編列高成本是要在權力變換中獲取較高的坪數，為何實施者說多少錢就是多少錢，豈有此種歪理！</p> <p>J. 銷售費用之編列應全數取消因地主土地實施者出資日後其分得之房屋屬於</p>		

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	其私人財產與住戶無關，應全數刪除		
4	<p>林○○(當事人)</p> <p>(1)懇請都更處嚴格審核實施者設計圖面上之每戶雨遮坪數，務求合理配置。雖設計圖再次更新送審，然與本人106年9月行文後，圖面雨遮減少之坪數，極為微少。懇請都更處建築專家，協助實施者修改圖面，給予所有權人，合理之總產權面積。</p>	<p>4-1 實施者受任人：邑相更新規劃股份有限公司/楊閔妃</p> <p>(1)有關雨遮是必要設施，本案雨遮比例符合一般市場案例。</p> <p>(2)雨遮計算皆符合法規檢討，未來交由審議會審查。</p>	有關雨遮規劃及計價，依審議會決議辦理。
5	<p>黃○○(當事人)</p> <p>(2)有地主的土地已被設定抵押，地主出土地又出錢是不合理的，請阿曼開發董事長嚴德溥以存證信函回答我的問題，並請華泰銀行保證沒有拿地主的土地去設定抵押權。</p> <p>(3)請謝孟樂建築師以存證信函確認其所畫出的圖面可行的，並符合台北市建築法規，而且保證不能再變更，應直接送結構審查。</p>	<p>5-1 實施者受任人：阿曼開發股份有限公司/曾澤民協理</p> <p>(1)針對陳情人要求每次都要董事長以存證信函回覆，恐有困擾，會盡量以最圓滿的方式回覆陳情人。</p> <p>(2)確定本公司並無拿地主土地去作設定抵押權，是因信托要求將原本舊有設定的抵押權銀行轉貸至信託銀行。</p> <p>5-2 實施者受任人：向度建築師事務所/謝孟樂</p> <p>(1)所有的建築規劃皆有市政府最嚴格審查機制，故無需以存證信函方式回覆。</p>	第1點、第2點非本更新審議會權責。

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
6	<p>孫○○(當事人)</p> <p>(1)經過了十年還在審議中，每當天氣不好，就會擔心漏水問題，建築師也很辛苦，一直在修改圖面，請政府能主持公道，拿出公權力，否則本案無法完成。</p>	<p>6-1 都更處：邱于真股長</p> <p>(1)更新單元內會有不同意戶，第一個方式是請實施者評估是否可以將堅決不同意的地主排除在更新單元範圍外。</p> <p>(2)如果經施者整體規劃評估，無法將不同意戶排除做更新單元範圍調整，因都更條例係建立在改善建物老舊、增進公共利益的精神下，在審議程序完成須拆除重建時，也有公權力介入拆除之相關條款，屆時實施者得依法申請辦理。</p>	<p>本意見係加速審議程序，無爭點。</p>

- (七) 同意本案擬訂都市更新事業計畫修正通過，請實施者取得容積代金審議委員會審定金額或容移代金預先繳納證明後1個月內後，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。另估價部份請依委員意見修正後，請本市都市更新處轉請估價委員協助書面審查後始辦理核定作業。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。