

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 345 次會議紀錄

107 年 11 月 8 日府都新字第 1076009733 號

壹、時間：民國 107 年 10 月 1 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：王副主任委員玉芬代

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

陸、討論提案：

一、「擬訂臺北市內湖區東湖段一小段14-2地號1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 毛胤儒 2781-5696#3086)

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 黃幹事宏玲(書面意見)

本案共同負擔比 39.09%，提請審議會審議。

(三) 地政局 李幹事汪穎(書面意見)

選配原則及估價報告書部分，地政局無意見。

(四) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

消防車輛救災動線及活動空間部分，無修正意見。

(五) 交通局 梁幹筠翎(書面意見)

本局無意見。

(六) 建築管理工程處 王幹事光宇

無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(八) 簡委員裕榮

計畫書 P.10-12 圖 10-8 北向日照圖，請釐清後修正。

(九) 詹委員勳敏

本案選配原則共同約定事項第 2 點「實分配權利價值」符合權利人之「應分配價值」上下差距 10%範圍內為原則，一般審查以-10%為原則，請實施者說明合理及必要性。

(十) 劉委員秀玲

請實施者說明本案計畫書 P13-1 選配原則所載原棟坐落區位，與通案所載原棟坐落位次的差異，因坐落區位較坐落位次無彈性，請釐清後修正。

(十一) 黃委員嫩雲

尺寸標示不清(p10-16~p10-38)，例如 p10-16 地下三層平面圖，其長度，(外)牆心到(外)牆心之尺寸，未標示。

實施者回應

- (一) 有關陳情人提出委託廠商招標疑義部分，廠商遴選過程皆透過召開理事會討論，且各專業單位皆是列舉三家廠商做遴選，相關會議記錄也公布於群組及網站；另更新會業已行文函復陳情內容，今陳情內容並無其他新事證，皆已回復。
- (二) 陳情事項係針對本會第一屆理事會，目前第二屆理事會業已改善，且本會同時邀請陳情人加入討論，惟迄今未獲參與意願。
- (三) 因本案屬自主更新，所有財務盈虧屬更新會公共財，故選配設定在10%上下，避免因超出實分配權利價值10%範圍，而造成更新會財務困難。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案前經第 289 次審議會決議「考量本案建築物 BC 棟採單跨設計之結構安全性，以及是否採停車塔設計以改善停車動線造價費用」，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(二) 財務計畫部分

本案屬自力更新案，共同負擔比 39.09%之合理性，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

本案選配原則修正情形及 2 樓以上均價(537,600 元/坪)等，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意；另選配原則請依委員意見修正為「原位次」

並同意本案選配設定為實分配權利價值正負 10%內。

(四) 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。

(五) 建築容積獎勵部分

1. △F1 (原建築容積高於法定容積之獎勵容積)，同意依本市建築管理工程處核發使用執照所核准之建築容積，給予780.70平方公尺(法定容積24.87%)之獎勵額度。
2. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予188.33平方公尺(法定容積6.00%)之獎勵額度。
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216.09平方公尺(法定容積6.88%)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348.88平方公尺(法定容積11.12%)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188.33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。
6. 海砂屋之獎勵額度，同意依本府建築管理工程處審查結果，給予1,175.84平方公尺(法定容積37.46%)之獎勵額度。

(六) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 所有權人徐○菁(陳○仁代) (1) 社區會員大會出席、投票及意見表達，是否完全記錄？還是避重就	1-1 實施者受任人：理事李昌蔭 (代理事長呂鴻輝) (1) 紀錄部分要讓強生公司說明。 (2) 公開透明的部分，三位理事辭職是因為帳務沒公開，但在去年12月已全面改選理事會，新的理事會都會在公正公開的情況下	請實施者後續持續與陳情人溝通協調，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>輕？</p> <p>(2) 市府委任的都新發展協會，是否有把全部問題帶回給市府都市更新處知道？「如附件」</p> <p>(3) 是否張三、李四來做社區都更？不管是誰？且不符合程序正義，又不公平、公正、公開，我們無辜老百姓都要配合？</p> <p>(4) 廠商遴選投標過，是否完全合法？合乎公平、公正、公開透明？程序是否正義？</p>	<p>執行。廠商遴選及投標會依政府的規定執行。我們會在開會通知時會告訴大家該次會議的議題及目的。</p> <p>(3) 現在的理事已經把帳務95%追出來，請各位不用擔心。每一筆單據都會對到。如果有任何問題我們會讓前任理事長負責。目前只缺前任理事會的會議紀錄，我們會繼續追。</p> <p>(4) 自組更新是經過當初大家投票的，經過多數人的決定。因為是公眾事，所以每個人都應有負責的部分。</p> <p>(5) 我們理事會每個月都會定期開會，可以在過程中提出任何疑問。我們也樂意替大家解答或者協調。</p> <p><b>1-2 都更處：邱股長于真</b></p> <p>針對派員的部分，目前都是委託都市更新整合發展協會代為出席，議事錄有規定要送回更新處做備查，且係由更新會詳實記載，如有其他陳情的部分可以以陳情信的方式送至更新處，更新處會回應並要求更新會納入計畫書綜理表。</p> <p><b>1-3 實施者受任人：陳金龍</b> (強生都更事業股份有限公司)</p> <p>關於紀錄的部分，我們每一次開會都有詳實記載並檢附在計畫書裡，目前大約還有 4 位有意見，也開了協調會。所有東西都有詳實紀錄並報備到更新處。可能詢問人並非每場都到場，所以對於資訊揭露有部分不清楚，我們確實每一場會議都有記載問題，如後續還有其他問題，都可再提出作討論。</p>	

(七) 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、「擬訂臺北市松山區寶清段一小段57-13地號等1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 陳韻仔 2781-5696轉3078)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，詹委員勳敏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) 臺北市政府都市發展局(住宅企劃科) (公有土地管理機關)  
都發局在本案有地下超市的產權持分，市有土地面積134.91平方公尺，為總土地的面積2.82%，地下超市在附近比較難有類似的標地作比較法分析，本局認為相對土地的持分面積蠻高，但是換算分回權值相對偏低，故建請各位委員再次檢視是否符合公平合理的估價。
- (三) 地政局 李幹事汪穎 (書面意見)  
估價報告書部分，地政局無意見，惟請實施者說明依前次審議會修正情形，提請審議。
- (四) 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。
- (五) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)  
本案討論事項未涉本局權管，無意見。
- (六) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)  
本案本次處理權利變換，無涉交通議題，爰本局無意見。
- (七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)  
無意見。
- (八) 黃委員嫩雲  
尺寸標示不清(p6-9~p6-40)，例如p6-9圖6-1一層全區平面圖，一般零售業甲組店面，牆心到牆心之尺寸，未標示。
- (九) 遲委員維新
  1. 本案估價師於簡報說明的很清楚，也已依照上次意見修正，一樓部分的價值已依照附近實際交易價格來評估，因為已用附近實際一樓來評估，分區都相同，自然也包含其他可能所謂的商業行為，所以目前這個估價結果基本上還算公平的評估，所以對一樓評估沒有意見。
  2. 地下一層超市的部分，因為估價師基本上是以現況做評估，因為估價有「最有效使用」估價原則，基本上這裡的地下室如果從房子蓋好到現在都沒有經營過超市的話，代表說這地方的需求有限，之前市政府招標也沒有找到合適

的承租方，即使最後找到承租方，租金也應該是相當的低，依照目前估價報告評估結果，實際上也能充分反應這個實際的狀況，對超市的估價也沒有其他的意見。

#### (十) 蕭委員麗敏

1. 一樓住戶部分，有爭執的係為面積差異的部分，在過去105~106年中，不斷的向相關局處陳情及提起訴願，此部分也經過建管、地政事務所，甚至到內政部營建署，都針對這個部分是沒有疑慮的，也就是認定實施者目前所提的情況；且訴願又被駁回，是屬於不受理的狀況，這個面積應該是沒有問題的，所以基於相關處理程序，依照目前面積來做估價評估的依據，是沒有疑慮的。另單價部分確實比樓上層來的高，只是總價確實因為面積的關係，但因為面積不是只有陳情人剛剛提到陽台問題，因為其實如果對照樓上層，還有一部分是屬於大門通道的公設，在一樓有公設，但到二樓以上是住戶室內的部分，故依現在面積及估價的結果也沒有問題。
2. 另地下一層的部分，最重要的關鍵，是在於對於地下一層評估的邏輯都是一樣的，第一個是附近的商效，第二個是本身個別條件出入口部分，依照片顯示，其實就是2.3公尺寬度的入口，基本上就只有樓梯，它要能夠去創造很高效益，就基本條件上來看不容易做到，過去辦理過四次標售都沒有標售成功，那在市場性也會有疑慮，綜合標的本身條件及過去發展歷程而言，估價評估屬於合理情況。

#### 實施者回應：

依會議簡報第19頁，主要係因陳情人面積與樓上面積差異4.6坪，惟陳情人認為其價值評估出來總價是2,300多萬與樓上2,200或2,300多萬差異不多，他認為這個部份低估，但依估價師評估作業，其一樓單價為每坪76.9萬，樓上平均為66.15萬，1樓單價為樓上層平均單價的1.16倍，就其價值部分並沒有低估，這部分已多次與陳女士溝通，惟其仍然堅持希望以店面的方式做評估，故此部分仍需提請審議作討論。

#### 決議：

##### (一) 權利變換及估價部分

1. 經實施者說明估價報告書補充一樓商業使用之估價內容及檢討修正情形，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案市有土地面積為134.91m<sup>2</sup>(2.82%)，有關規劃地下一層超級市場之權利價值評估之合理性，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(二) 人民陳情部分：本案尚有所有權人尚未同意參與更新及鄭○田等陳情意見之溝通協調情形，請實施者持續溝通協調整合。

(三) 本案自提修正部分所有權人鐘○霜選配位置變動，順修報告書所有權人之選配結果清冊、登記清冊及財務計畫內容，經實施者說明後，予以同意。

(四) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 李○琰(書面意見)</p> <p>詳書面意見 1-1。</p> <p>我曾參加權變小組的審查會，會議中聽到都發局專員說其認為分配價值應該更高，但是過去多年多次標售不出去，標售的金額也都不到 20 萬元/坪，後來即使改以標租，也都沒有標租出去。現在卻要求高估其價值，此是否合理?如果你們認為你的價值很高，那為什麼當初都標售不出去，且政府不是應該站在促成本案盡速重建，現在卻在與民爭利並耽擱重建時程，此合理嗎?是否是因為你們不住在這裡，所以無法感同身受住戶住在臺北市政府興建的海砂屋所受的害怕，請都發局將其辦公室搬來原屬資產的延壽 I 區 B1 空間，不要在另租空間辦公，這樣不是可以更有效利用市府資產而且不會花費市民繳稅的公帑。也能更加體會實際居住在這裡居民的心情。</p> <p>臺北市政府所持有的 B1 商業空間，從取得至今，已閒置 20 多年且一直無法招商或有效利用，所幸本案僅剩最後的一哩路，請臺北市政府承辦單位切勿再因為是公務員的本位立場，覺得應該要做這樣無理的要求才是做到應盡的責任，此影響延誤本案重建進度及其他所有向臺北市政府買海砂屋的人之權利，請市政府代表回答：超過 20 多年的海砂屋還能承受地震嗎?請市政府代表能以居民的生命安全為優先考量，難道年初花蓮地震的樓塌事件要再發生嗎?此將是市政</p>	<p>1-1 實施者受任人： 中華工程股份有限公司 林俊堯</p> <p>(1) 針對所有權人意見已與市政府討論，已委請估價師估更新前後權值。</p> <p>(2) 實施者會依照規定辦理，依審議會決議處理。</p>	<p>(1) 有關陳情人表示都發局分配價值過高一節，併討論事項(一)辦理，經實施者說明，並經大會討論後，予以確認。</p> <p>(2) 有關儘速辦理都市更新程序，建議請相關單位依法協助辦理相關程序。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>府甚或任何人都無法負責的。</p>		
<p><b>2. 陳○善(書面意見)</b>  詳書面意見 2-1。  本社區為台北市政府興建的國宅且都發局目前也是所有權人之一，柯市長也一再強調並積極推動海砂屋重建加速作業，但本案權變計畫迄今也審查 1 年多，仍然未核定，請問海砂屋都更案審查就需要超過一年，那一般的都更案不是要更久嗎？從本案的審查速度完全看不出來市府對本案的重視及積極作為，難不成臺北市政府重視的海砂屋重建進度竟是只有嘴上宣傳，尤其是也是所有權人之一的都發局，還要再耽擱審查進度嗎？實在真的不解。因為實施者已無法回答我的問題，請具有審議委員資格的聽證會議主持人回答：</p> <p>(1) 本社區是臺北市政府興建且賣給住戶的海砂屋。</p> <p>(2) 本社區是高達 203 戶的大型社區，住戶依照臺北市政府規定積極參與都更，且同意比例高達 98% 多。</p> <p>(3) 請問本都更案是否可要求市政府辦理本案執行強制都更作業？市政府後續將如何協助社區辦理強制都更？請不要再向鄰近 J 社區辦理的公辦協調會，那只是留於形式會議，以交代性質應付了事，並未做到真正的協調功能，這樣實在無法解決我們居住安全的困境，請審議委員以保障絕大多數同意住戶的生命安全為考量。</p>	<p><b>2-1 臺北市都市更新處董妍均股長</b></p> <p>(1) 本案採事權分送，程序較長，本日聽證後將提請審議會審議。</p> <p>(2) 目前本府對於海砂屋同意比例達 90% 以上同意可比照 168 專案辦理，因本案已經走到聽證程序，後續可以在核定函上加註，協助後續程序辦理。</p>	<p>有關儘速辦理都市更新程序，建議請相關單位依法協助辦理相關程序。</p>
<p><b>3. 簡○華(書面意見)</b>  詳書面意見 3-1。  本社區是市政府興建的國宅，竟是海砂屋，其工程瑕疵導致居民長期居住</p>	<p><b>3-1 臺北市都市更新處董妍均股長</b></p> <p>再次重申，本日聽證後將提請審議會審議，倘審議</p>	<p>有關儘速辦理都市更新程序，建議請相關單位</p>



發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>生活在恐懼之中，我們為改善我們的居住環境也積極加入都更改建作業，在高達 200 多戶的都更社區中，我們的同意比例已高達 98%，此過程也相當不易，但就因我們不屬於市府所說的 168 專案，是百分百都更案，所以重建之路一再因繁瑣的審議流程延誤，好不容易目前本案重建之路僅剩最後的一哩路，請市政府承辦及相關人員，可以本著人溺己溺的同理心，不要再因少數零星的個人意見拖延本案審議進度且凌駕在居民及社區公共安全之上。</p> <p>近期臺灣甚或全球地震頻傳且越來越嚴重，請大家不要忘記我們的房屋是海砂屋，屋齡越來越老，屋況及耐震力只會越來越差，我們居住的風險已經逐年增加，我真的不知道我們的房屋還可以撐幾年？請以我們的居住及生命安全為考量，也請仍有堅持自己意見的住戶要回歸原本大家一起參與改建的初衷，我們不是要以都更來獲取大利益，而是要一個讓大家都有安全的居住環境。</p> <p>真的再次強調台灣屬於環太平洋地震帶，所以花再多的錢來維修，也無法消除我們心中的憂慮，難不成近期新聞地震的損傷教訓還不足以我們警惕嗎？</p>	<p>通過後，即可辦理核定，後續本處將依法協助辦理。</p>	<p>依法協助辦理相關程序。</p>
<p><b>4. 蔡○泰</b></p> <p>(1)海砂屋泥塊掉落的照片大家都很清楚，砸到人就不好了。</p> <p>(2)市府鑑定後為可修復，後續會派人來安全檢查，但從未進行實際檢查也沒有提出正式的建物安全鑑定報告，本人要求市政府須儘快進行建物安全鑑定程序並提供報告予全體住戶，讓住戶能了解建物目前的危險性，是僅</p>	<p><b>4-1. 實施者受任人：</b> <b>中華工程股份有限公司</b> <b>林俊堯</b></p> <p>(1)都更審議程序階段完成就要開始搬遷，如果沒有 100%同意，依目前都更程序有協調機制，有私調和公調。在審議結束前和</p>	<p>(1)有關儘速辦理都市更新程序，建議請相關單位依法協助辦理相關程序。</p> <p>(2)有關陳情人表示應</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>止於落下的水泥塊會砸傷死人，或是建物有遇到災害時可能倒塌的危機。</p> <p>(3)更新案核定後對於不同意戶之遷出協調會，其起始時間點為何?可否儘早於核定後立刻進行?如協調不成政府將會進行怎樣的斷然措施?</p> <p>(4)提醒管委會和市政府，若有傷亡，各方須負管理責任。</p>	<p>住戶討論如何協調。</p> <p><b>4-2. 臺北市都市更新處董妍均股長</b></p> <p>(1)有關每年要做安全檢查部分，要先查公文是由何單位核發的，因非本處核發，了解後協助辦理。</p> <p>(2)對於不同意戶代拆部分，依都更條例第 36 條規定，有自行拆除、實施者代為拆除及政府代拆，倘採政府代拆須先經過 2 次私調和 2 次公調，藉由公調了解不同意戶的訴求，再依協調結論辦理。</p>	<p>儘速提供建物安全鑑定報告一節，業經本處於聽證說明及澄清，鑑定報告為公會專業技師簽證，且每年安全檢查係屬公會建議非屬機關承諾事項，予以確認。</p> <p>(3)有關陳情人表示代拆之意見，後續將依相關規定辦理，予以確認。</p>
<p><b>5. 吳○凱(書面意見)</b> 詳書面意見 5-1。</p> <p>(1)基於誠信原則，對於地下室權利價值，市政府為何在住戶表達完意見才有意見。</p> <p>(2)本案 88 年列為海砂屋，頂板耐震鑑定報告有問題，84、89 年鑑定報告詳附件 5-1。</p> <p>(3)鑑定報告很多若…則…但若情況反面大部分未寫當如何處理，只報喜不報憂，很離譜，請市政府協助檢測或找狀況最嚴重者重點檢測。</p>	<p><b>5-1. 實施者受任人：中華工程股份有限公司林俊堯</b></p> <p>(1)地下室估值問題，都更處會蒐集意見，在審議會討論，一定會給我們合理的結果。</p> <p>(2)雖然海砂屋都更已經走到這階段，但因為前面幾位住戶的發言與建議，管委會可以考慮再做一次鑑定。</p>	<p>(1)有關陳情人表示都發局為何在住戶之後才表達權利價值意見部分，相關估價之合理性併討事項(一)辦理，經大會討論後，予以確認。</p> <p>(2)有關陳</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
		<p>情人表示對建物鑑定報告有疑慮一節，業經實施者於聽證說明管委會可再進行鑑定，予以確認。</p>
<p><b>6. 唐○</b>  (1)感謝中華工程一路帶我們走都更程序，及政府關於協助。  (2)房子市政府蓋的為加害人，吾為購買受害人，今受害人領取被害人補償金，加害人確要求分配補償金，實為可笑。  (3)希望了解公調及強制拆除程序時程。</p>	<p><b>6-1. 實施者受任人：</b>  <b>中華工程股份有限公司</b>  <b>林俊堯</b>  地下室估價之議題，實施者會依政府法令做正確估價提送委員會。  <b>6-2. 臺北市都市更新處</b>  <b>董妍均 股長</b>  (1)重申對於不同意戶代拆部分，依都更條例第 36 條規定，有自行拆除、實施者代為拆除及政府代拆，倘採政府代拆須先經過 2 次私調和 2 次公調，都更處網站下載有相關程序請自行參閱，先經過 2 次私調完成後，由實施者向本府申請公調，後續我們會儘速辦理。  (2)鑑定報告為公會做的，屬於專業技師簽證，本府予以尊重專業。另查每年安全檢查係屬公會建議，非</p>	<p>(1)有關陳情人表示都發局分配表示疑慮之意見，併討事項(二)辦理，經大會討論後，予以確認。  (2)有關陳情人希望了解代拆程序一節，後續將依相關規定辦理，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
	屬機關承諾事項，予以澄清。	
<p><b>7. 鄭○田(陳○妙代)(書面意見)</b>  <b>(1)詳書面意見 7-1。</b></p> <p>我們附上 20 張文件來說明跟舉證，我三民路 80 巷 15 號 1F 是商舖、建商在都市更新事業計畫案的核定版中土地使用、及建物現況中說僅臨延壽街之一 F 建築物及三民路 80 巷之部份一 F 建築物為商業店舖使用，在詳表 5-5、5-6，建築物現況表中錯寫三民路 80 巷 15 號 1F 是住宅，希望在這一次就更正，如不更正，或執意壓低我家價值，我們願把相關文件跟資料，送給台北市政府政風處跟監察院來調查事業計畫核定版中是否觸犯刑法 214 條使公務人員登載不實跟刑法 215 條業務登載不實之偽造文書。</p> <p>附件資料：敏達不動產估價師聯合事務所估價摘要、中華民國總統府廢止國民住宅條例、公寓大廈管理組織報備證明、監察院中華民國 107 年 2 月 13 日院台業貳字第 1070700990 號函、內政部營建署中華民國 107 年 2 月 9 日營署都字第 10700111555 號函、臺北市政府都市發展局 107 年 2 月 23 日北市都規字第 10710763600 號函、臺北市稅捐稽徵處 106 年 8 月 4 日北市稽松山乙字第 10648297300 號函、臺北市政府都市發展局 104 年 11 月 13 日北市都規字第 10439771100 號函、臺北市商業處 104 年 8 月 4 日北市商二字第 1046012318 號函、附表一一定規模以下建築物變更使用類組免辦理變更使用執照表、附表一建築物</p>	<p><b>7. 實施者受任人：</b>  <b>中華工程股份有限公司</b>  <b>林俊堯</b></p> <p>(1) 更新前一樓面積 30.16 坪，樓上層 34.84 坪，且樓上單價估值比一樓低，但是因為面積差異所以一樓總價才會比樓上低。</p> <p>(2) 面積差異是因為陽臺及一樓門廳，過程間我們也協調住戶申請是否有補辦登記可能，因為估價是要以所有權狀所登記面積為依據。</p> <p>(3) 使用分區方面，主要是店面價值估算，這部分由估價師進行專業估價，送市政府審議會審議。</p>	<p>有關陳情人表示權利價值被低估一節，併討論事項(一)辦理，經大會討論後，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>使用類組使用項目表、事業計畫 P5-45、事業計畫 P5-55~57、事業計畫切結書、事業計畫 P6-5~6、P6-2~3、現況照片 1 張、營業稅稅籍證明(核發日其 105 年 12 月 26 日)、事業計畫 P6-1~2、臺北市松山地政事務所 107 年 3 月 12 日北市松地行字第 10730512800 號函、內政部 106 年 11 月 24 日台內訴字第 1060080436 號訴願決定書、臺北市政府 106 年 11 月 7 日府都企字第 10603361500 號函及訴願答辯書、臺北市松山地政事務所 107 年 2 月 23 日松山駁字第 000013 號駁回通知書、臺北市政府都市發展局 107 年 2 月 12 日北市都建字第 10736001500 號函、建物測量申請書及所有權人身份證、建號 2378 之建物所有權狀、臺北市建築管理工程處 105 年 12 月 30 日北市都建照字第 10586141100 號函及內政篇行政規則(台內營字第 1000806661 號)、臺北市松山地政事務所 105 年 4 月 28 日北市松地測字第 10530723900 號函、臺北市建築管理工程處 105 年 4 月 15 日北市都建照字第 10578247400 號函、台灣省土木技師公會 89 年 8 月 28 日(89)省土技字第 3828 號鑑定報告、臺北市松山地政事務所 107 年 3 月 12 日北市松地行字第 10730512800 號函、EBC 新聞報導、權利變換報告書表 11-3 摘錄、敏達估價摘要、延壽國宅總資料表。</p> <p>(2)詳監察院中華民國 107 年 2 月 13 日院台業貳字第 1070700990 號函。</p> <p>(3)詳內政部營建署中華民國 107 年 2 月</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>9 日營署都字第 10700111555 號函。</p> <p>(4)請問實施者，你適用土地使用分區，我不適用嗎？</p> <p>(5)1 樓價值低於 6.7 樓合理嗎，我們爭的是我們的價值低估有錯嗎？不然把我分割出去好了。</p>		
<p><b>8. 黃○世(書面意見)</b></p> <p>(1)詳書面意見 8-1。</p> <p>本案原由前市府國宅處興建，當初未能本於權責監督興建之營造商，以致於蓋了一個海砂屋國宅，要追責市府相關單位要負相當責任，如今住戶只有一個小小要求，就是市府要發揮公權力，勿因少數不同意之住戶影響多數人同意之都更，維護多數住戶之生命財產，畢竟這是一棟海砂屋，請市府拿出魄力，勿再讓小市民失望。</p> <p>(2)都市更新條例希望中央能夠修改，海砂屋或危樓只要達到 51%以上就應該強制拆除。一般正常房子要都更修正為 90%以上。</p>	<p><b>8-1. 實施者受任人：</b> <b>中華工程股份有限公司</b> <b>林俊堯</b></p> <p>一切依法令辦理。</p>	<p>有關儘速辦理都市更新程序，建議請相關單位依法協助辦理相關程序。</p>
<p><b>9. 臺北市政府文化局(書面意見)</b></p> <p>(1)經查，本案都更範圍內無本市公告之文化資產、列冊追蹤建物，亦無涉文化資產保存法第 15 條規定，本案無特殊列管事項。</p> <p>(2)另未來進行營建工程或其他開發行為時，如發見具文化資產價值之建造物、疑似遺址或具古物價值者時，仍需依據文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。</p>	<p><b>9-1. 實施者受任人：</b> <b>中華工程股份有限公司</b> <b>林俊堯</b></p> <p>遵照辦理。</p>	<p>有關文化局表示本案無涉文化資產保存法之特殊列管事項，並表示如發現具文化資產相關建造物等，應依相關規定辦理，業經實施者於聽證說明遵照辦理，予</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
		以確認。
<p><b>10. 蔡○泰</b></p> <p>(1) 市政府常要求實施者了解不同意戶的意見，但了解後市政府有什麼措施協助不同意戶與實施者解除爭議？</p> <p>(2) 當不同意戶之要求無法達成時，有什麼樣的退場機制可以讓她們離開這次都更？</p>	<p><b>10-1. 實施者受任人：</b> <b>中華工程股份有限公司</b> <b>林俊堯</b></p> <p>市政府會將住戶意見都要求實施者載入都更報告書，這方面的資訊是公開的。</p> <p><b>10-2. 臺北市都市更新處</b> <b>董妍均股長</b></p> <p>(1) 有關公聽會、聽證係屬法定程序，非屬不同意戶增加的會議，對於不同意戶的訴求，市府建立溝通平台，讓實施者了解責成回應，並皆載於報告書供審議會委員及住戶參考。</p> <p>(2) 都市更新條例係達法定門檻即接受辦理，不會因為不同意戶而停滯，核定後對於不同意戶再依相關法定程序辦理。</p>	<p>(1) 有關陳情人就不同意戶陳情意見之協助問題，業經本處於聽證說明皆載於報告書提供審議會參考，予以確認。</p> <p>(2) 有關陳情人表示無法達成不同意戶要求之退場機制問題，後續依相關法定程序辦理，予以確認。</p>
<p><b>11. 李○琰(書面意見)</b></p> <p>(1) 詳附件 11-1。</p> <p>延壽國宅 I 區所有權人聯名陳情書 各位市府代表及審議委員，您們好： 延壽國宅 I 區(臺北市松山區寶清段一小段 57-13 地號)是臺北市政府所興建的海砂屋國宅，因臺北市房價飛漲，住戶多無能力另購它屋，無奈的繼續住在天花板會隨時掉下來的國宅，長期居住的恐懼及公共安全疑</p>	<p><b>11-1. 臺北市都市更新處</b> <b>董妍均 股長</b></p> <p>倘要採政府代為拆除，本案核定後，實施者即可辦 2 次私調，再向本府申請公調，公調相關程序請參照本處網站下載專區，會後本處亦提供相關流程給實施者轉知各住戶。</p>	<p>(1) 有關儘速辦理都市更新程序，建議請相關單位依法協助辦理相關程序。</p> <p>(2) 有關陳情人表示代拆之意見，</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>慮，本社區於 101 年依循臺北市政府的都市更新重建制度執行迄今，目前本社區的同意比例已高達 98% 以上，且已到都市更新最後的“權利變換”階段，待審議會程序完成後，即可實質進入重建工程，懇請市府承辦、各級長官及柯市長，能夠本著視民如子與人溺己溺的同理心，加速本案的執行作業。</p> <p>A. 98% 的同意比例就是必須改建的強力舉證：</p> <p>本案高達 203 戶的重建整合作業，從執行初期到目前的同意比例已高達 98%，此過程相當不易，本案重建之路僅剩最後的一哩路，請不要因少數零星的個人貪婪的要求拖延本案審議進度甚或造成無法重建之可能性，私權並不能凌駕在居民及社區公共安全之上。</p> <p>B. 市府於本案的房屋是否造成審議延宕的原因：</p> <p>臺北市政府都發局所持有的地下一層商業空間，已閒置 20 多年且一直無法標售、標租、招商或有效利用，所幸本案僅剩重建的最後一哩路，請臺北市政府都發局切勿再要求提高其自有價值，此舉不僅與民爭利，更嚴重延誤本案重建進度，建議都發局的辦公室應搬來原屬閒置空間，讓都發局能一起感同身受我們海砂屋的恐懼，請市政府代表能以居民的生命安全為優先考量，年初花蓮地震的樓塌事件難道不夠警醒我們嗎？市民生命 safety 是市政府甚或任何人都無法負責的。</p>		<p>予以確認。</p>



發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>C. 加速核定本案都更審議才是積極協助承諾：</p> <p>本社區是市政府興建的國宅，整體工程瑕疵無與倫比，導致居民長期居住生活在恐懼之中，請市府承辦及相關人員，能夠本著人溺己溺的同理心辦理，近期地震頻仍，市府每年編列修復預算，也無法消除我們心中的憂慮，市長曾受訪表示：「臺北市海砂屋重建刻不容緩」，請盡速核定都更作業。</p> <p>以上是我們延壽國宅居民卑微的請求，為免造成不幸或遺憾，請盡速核定都更作業，讓我們早日免於居住在恐懼之中，即早重建家園，是所至盼。延壽國宅 I 區同意之所有權人【聯名簽署名單詳後】</p> <p>(2) 請市政府核定以後公調私調何時起動，每次間隔多久，有甚麼與會人士，時程希望越快越好，告訴我們何時可以拆屋。</p>		
<p>12. 李○珠</p> <p>我的房子是百萬裝潢及百萬家具，原本不同意都更，但看到地震所以我同意了，盼望希望有新的安全的房子可以住，我希望官員體諒我們的心，儘快都更，未同意戶也是被凌遲。</p>	<p>12-1. 臺北市都市更新處董妍均股長</p> <p>本案採事權分送，程序較長，本日聽證後將提請審議會審議，倘通過後本案即辦理核定。</p>	<p>有關儘速辦理都市更新程序，建議請相關單位依法協助辦理相關程序。</p>
<p>13. 鄭○田(陳○妙代)(書面意見)</p> <p>詳書面意見 13-1。</p> <p>(1) 實施者妳在報告書中 13-1 寫延壽街、三民路部分為商鋪使用，如果覺得報告書有讓公務人員登載不實偽造文書之疑慮，請實施者退回來更正嗎？</p>	<p>13-1. 臺北市都市更新處董妍均股長</p> <p>有關何時打行政訴訟部分，可於核定後 2 個月內提出。</p>	<p>有關陳情人表示何時可提出行政訴訟，業經本處於聽證說明核定後 2 個月內提出</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
(2)我們有政府買賣國宅的資料，一F 賣出來的價都比樓上高，我們願意打行政訴訟，何時就可以打行政訴訟？		並依相關規定辦理，予以確認。
<p><b>14. 何○煌</b></p> <p>(1)我們的住宅是市政府蓋的，市政府有責任，台南維冠大樓建商被判刑，花蓮雲粹大樓建商被收押，我們的房子能否撐過下個大地震來不知道，市政府絕對有責任。</p> <p>(2)民間公司潤泰建設發現 20 幾年前蓋的房子是海砂屋，負責任承擔重蓋責任，住戶完全不用付費用，在 3 年內改建完成。市政府應該用更積極的態度處理。</p> <p>(3)我們承受那麼多年損失，到目前為止沒聽到政府官員跟我們道歉。本人在此譴責政府機構的無能，相關負責人員的官官相護極其厚顏無恥。</p>	<p><b>14-1. 實施者受任人：</b> <b>中華工程股份有限公司</b> <b>林俊堯</b></p> <p>市政府會要求將意見載入，我們將詳實載入。</p>	有關儘速辦理都市更新程序，建議請相關單位依法協助辦理相關程序。

(五)同意本案擬訂都市更新權利變換計畫修正後通過，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。

### 三、「擬訂臺北市大安區學府段一小段509-1地號等26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 許雅婷 2781-5696#3081)

討論發言要點：

#### (一) 臺北市公園路燈工程管理處 (公有土地管理機關) (書面意見)

1. 請修正討論提案(三)事業計畫拾玖、相關單位配合辦理事項(P19-1)，因本案綠地用地係屬新工處經管之國有土地，位於更新單元範圍內(同權利變換地區範圍詳計畫地區範圍圖P2-2)由實施者處理地上物並協助開闢，另查事業計畫貳拾、其他應加表明之事項(略以)「故大安區學府段510-1、510-4、510-5、510-6地號等4筆土地，亦擬依都市更新條例第30條及都市更新權利變換實施辦法第13條之規定以抵充方式處理之」，本案請依都市更新權利變換實施辦法第24條「依本條例第三十條規定，權利變換範圍內列為抵充或共同負擔之各項公共設施用地，應登記為直轄市、縣(市)所有，其管理

機關為各該公共設施主管機關」辦理，故無涉國有土地撥用事宜。

2. 有關討論提案(三)事業計畫柒、各項公共設施設計施工基準及權屬(P7-3)，規劃設計圖說部份須依本處「都市更新及土地重劃等捐贈公園綠地設計審查標準作業流程圖」辦理。

(二) 財政局 王幹事月蕊 (書面意見)

1. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(10.5%)等提列費用，目前共同負擔比為 23.9%，提請大會審議。
2. 其餘項目，實施者已依前次財政局幹事意見修正。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

1. P. 11-6，本案規劃車道出入口位置為北側臥龍街 60 巷(既成巷道)，惟本案規劃設置警示設施之位置是否合宜，請補充說明；另請標註車道出入口與鄰近路口之距離、中心線上下任一點至道路中間線垂直左右各 60 度以上範圍無礙視線等資訊。
2. P. 11-6，本案北側臥龍街 60 巷，並開放公眾通行使用，請檢討本案規劃道路鋪面材質應與現況大眾通行道路一致；另車道出入口應採順平處理，並採不同色彩或材質區隔及防滑處理，以維行人安全。
3. P. 10-30，請檢討編號 8 機車停車位，其車道通行淨寬應大於 150 公分。
4. 基地車道出入口斜坡道應自臨道路之指定退縮人行空間後留設 4.5 公尺之緩衝空間為原則，倘基地狹小仍應至少留設 2 公尺緩衝空間，請於圖面中補充標示。
5. P. 10-32，基地於地下三層規劃裝卸貨停車位 1 席，應考量裝卸車輛進出基地限高，請補充說明自出入口至裝卸貨車位行經之各層車道淨高(應扣除相關管線)。

(四) 地政局 洪幹事于佩 (書面意見)

估價部分已依前次幹事意見修正，無意見。

(五) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

規劃之 2 處救災活動空間範圍內若有排水溝，應調整避開或予以補強，並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)。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(七) 新建工程處 丁幹事仲仁

1. 本案前次專案小組書面意見已修正。

2. 本案臥龍街 64 巷道上違占戶建物接鄰兩案都更案(鄰案實施者為亞昕國際開發股份有限公司)，請實施者說明後續如何與鄰案協調並處理違占戶。
3. 補充說明委員意見，本府於民國 98 年已決議，計畫道路上之地上物的拆遷由實施者去處理。

(八) 建築管理工程處 徐幹事文強

1. 有關臥龍街 64 巷廢巷改道部分，實施者擬依臺北市都市更新自治條例第 10 條第 1 項第 1 款的規定辦理，是否可請臺北市都市更新處表示意見，其餘部分沒意見。
2. 一樓平面圖更新單元東北側沿 8 公尺計畫道路部分是女兒牆的實牆嗎？地下一樓平面圖部分，東北側地下室外壁的走法是內凹再向北側延伸，這部分會變成懸空的實牆，其結構是如何從地下室延續上來，這部分的結構提醒建築師再注意一下。
3. 二樓平面圖露臺的部分，有種了幾棵樹，結構行為看起來有點特別，此部分也提醒建築師注意並說明。

(九) 何委員芳子

1. 本案實施者有申請占有他人土地之舊違章容積獎勵 15.18%，是屬計畫道路違占兩戶嗎？
2. 事業計畫 P11-13，一樓之喬木圖示與表列數量不符，請再檢視修正。
3. 有兩位所有權人領的差額價金約有三億多，後續是否不再選屋？

(十) 簡委員裕榮

1. 本案原本兩個更新單元協調開闢範圍，在更新處召開之專案小組會議原則同意，主要原因係因東側鄰案目前已無法進行。當初召開專案小組會議時已說明市政府 92、93 年已有決議不再協助開闢。建議審議會將時間延長至放樣勘驗前，讓實施者去協調完成，而實施者不要再冀望新工處協助開闢，否則會變成臥龍街 64 巷無法辦理廢止。
2. 本案一樓無障礙停車位旁有一根柱子，車輛必須以倒車方式進入，地下室尚有自設車位，檢討是否可將無障礙車位設置於地下室，1 樓無障礙廁所維持。
3. 本案基地西側現有巷無法廢止整段保留下來，且辦理時間也很長，所以建議△F5-1 還是維持給予 10%。

(十一) 陳委員建華

1. 請問實施者若無法於放樣勘驗前取得計畫道路上拆除同意書該如何執行後續計畫？
2. 如果東北側沿 8 公尺計畫道路部分是實牆的話，因為設於人行道旁，是否

部分可作透空圍牆，對行人不要那麼有壓迫感，此部分建議建築師再做整體考量。

3. 事業計畫報告書 P11-11 有一個三角公園，現在的做法是把它當作一個滲水的草地，在夜間或行車可能安全上會有一些狀況，此部分為了行車的安全，建議要有一些植栽或指示的設計，這部份請再作調整。
4. 地面層做一個無障礙的停車，是否有機會可設置於地下室，其原因為不希望無障礙車位影響到人行安全及車道的進出。
5. 1 樓戶外花台的高度為 85 公分，建議是否可調至 45 公分以下。
6. 地下 1 樓有一個機車停車位位在斜坡道上面，這部分建議再作調整。

#### (十二) 簡委員伯殷

本案基地較小，有關無障礙車位重點在於下車後如何與無障礙空間搭配，本案設計內容無障礙車位看起來可與電梯、廁所等作平順的搭配，所以無障礙車位設置於一樓應該是沒有問題。

#### (十三) 邱委員世仁

1. 本案臥龍街 60 巷是現有巷，供公眾通行，同時也兼具地下室停車場的出入口，但其寬度僅有 3.5 公尺，要做雙向來通車，在此設置一個無障礙停車位，會多增加一個破口，後續會增加人行與車行動線交叉的問題，此部分的設計還要請實施者再予以考量。
2. 如果臥龍街 60 巷無法廢巷，但是地下室車道僅維持 3.5 公尺又做雙向通行，會造成人行、車行動線交叉問題。地下室出入口是否可從另一方向進出，有無辦法從上方單行道直接進入，其交通量亦可符合 3.5 公尺的寬度，不需要拉這麼長，請建築師再作考量。
3. 本案現有巷如供公眾通行，有其公益性，但容積獎勵申請已達 50%，另還有 10% 的容積移轉，總獎勵額度已相當高，對於△F5-1 建議還是要予以考量。

#### (十四) 蕭委員麗敏

1. 建議原來於 1 樓管委會的空間設置自行車，是否就把自行車移出來，放置於目前無障礙車位之空間。
2. 估價報告有個小意見，在地下室停車位部分，請估價師補充說明每個樓層價差的部分。
3. 這邊提醒實施者，廢止和變更雖然都是重來，但是法令適用日不同，廢止後雨遮就無法登記。

#### (十五) 黃委員嫩雲

1. 尺寸標示不清(p6-5~p6-14)，例如 p6-5 圖 6-1 壹層平面圖，近敦南街，牆心到牆心之尺寸，未標示。
2. 拾柒、地籍整理計畫(p17-1)，line11「合併」請改為「地籍整理」、line12「509-1 地號」請改為「A 地號」、line14「更新」請改為「地籍整理」、line15「510-1 地號」請改為「B 地號」、line16-17「更新」請改為「地籍整理」、line17「510-3 地號」請改為「C 地號」以及表 17-1「更新後合併暫編地號」欄請改為「更新後地籍整理暫編地號」；「509-1」請改為「A」；「510-1」請改為「B」；「510-3」請改為「C」。
3. 表 17-2 土地登記清冊表(p17-4)，「土地更新後變動情形/標示部/地號」欄，「509-1」請改為「A」，「510-1」請改為「B」，「510-3」請改為「C」。
4. 表 17-3 建物登記清冊表(p17-7)，請增列「車位編號」欄辦理產權登記。

#### (十六) 劉委員秀玲

1. 本案部分的違章建築戶，部分係位於更新單元範圍內，因為其要求比較高，無法協調，請問實施者後續要如何處理？
2. 無障礙停車位下車後，其動線是如何走到室內，另其停車空間的北側空間為何？
3. 本案車道規劃以 3.5 公尺雙向進出、又留設人行步道，建築師可否再檢討一下，車道是否一定要拉這麼長。
4. 本案基地較小，協助開闢很多道路，給 10%原則上沒有意見，但是考慮到萬一道路無法協助開闢，更新處有提到兩種方法，一個是廢止：另一則為變更範圍，是否可明確的決議只有廢止，因實施者將倘變更範圍，會涉及實施者承諾開闢計畫道路，倘若給予容獎值，但最後卻無法開闢，這部分亦應一併討論。

#### (十七) 鄭委員淳元

這個基地有實質上的困難，由其他側車道進出會有距交叉入口較近的問題，雖然本案車輛不多亦無達需設置的標準，但因實質上的限制，還是建議維持目前方案，另設置警示燈或反射鏡，讓車輛的進出能夠看到，加強管制的視野。

#### (十八) 臺北市都市更新處

1. 有關本案擬廢巷範圍皆全部位於更新單元內，另依 106 年 10 月 25 日審議原則，廢巷臨接未開闢計畫道路應協助開闢至已開闢完成之計畫道路，本案尚符合上開規定。
2. 本案廢巷部分之計畫道路上拆除同意書，於通案上是在計畫核定前取得，

但本案實施者訴求延後至放樣勘驗前取得，此部分請實施者充分論述無法於核定前取得同意書之困難。

實施者回應：

- (一) 本案計畫道路上違章建築戶已經多次協調，土地管理單位為臺北市新建工程處，上星期有透過新工處與計畫道路上之違建戶進行協調，希望能夠儘量協商完成，本案僅要求延長時間於放樣勘驗前取得拆除同意書，並同意未於放樣勘驗前取得拆除同意書時，廢止該核定處分。
- (二) 本案更新單元範圍內之舊違章建築戶是申請△F6之異地安置，在計畫道路上則是以計算拆遷補償費方式申請△F4容積獎勵。
- (三) 實牆部分有機會可再做一些鏤空的設計，一方面對車道的空氣做一調節，另一方面也可對行人不會有那麼大的壓迫感。另露臺部分的結構建築師會再加強考量。
- (四) 1樓戶外花台高度調降45公分，另有關屋頂景觀平面植栽修正為小喬木配置，覆土深度修正為1.5公尺，擬遵照委員意見辦理，三角形綠帶部分會再增設灌木，以增加行車安全。
- (五) 地下室機車停車位位於斜坡部分，建築師會再做檢視修正。
- (六) 無障礙停車部分，希望設置於一樓，不要下斜坡之原因，為讓它出入能夠更方便，增加其便利性，且旁邊為管理員室，管理員可就近協助。無障礙停車位下車後，往下走既可到達大廳或電梯，目前規劃的區域完全沒有車子，可讓使用者更方便的使用，另北側的停車空間是讓使用者有更寬闊的停車空間。
- (七) 有關消防意見，實施者配合修正，及有關估價部分，估價師後續會再檢視補充修正。
- (八) 有關兩位所有權人領取差額價金約有三億多部分，所有權人後續已不再選屋，另有關陳情部分，實施者後續會再積極溝通協調。

決議：

- (一) 涉及與鄰案共同協助開闢計畫道路範圍調整部分
  1. 本案實施者提出之調整後協助開闢範圍，經實施者說明並經審議會討論後予以同意。
  2. 另建議核定前取得計畫道路上建築物拆除同意書，經實施者說明同意於放樣勘驗前取得拆除同意書，倘未取得實施者應無條件辦理事業計畫及權利變換計畫的廢止或辦理變更。

## (二) 建築規劃設計部分

1. 有關屋頂景觀平面植栽採用大喬木(錫蘭橄欖、刺桐)配置，經實施者說明屋頂景觀平面植栽修正為小喬木配置，覆土深度修正為1.5公尺，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案無障礙車位經討論後，請修正於地下室設置，機車位設置於坡道上、北側人行道旁圍牆透空建議、花台高度降低，請依委員意見修正。

## (三) 廢巷改道部分

本案同意依臺北市都市更新自治條例第 10 條規定廢止更新單元範圍內現有巷道(臥龍街 64 巷)，免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

## (四) 交通規劃部分

本案東南側之植栽是否會影響車輛及人之視線，經實施者說明並經審議會討論後予以同意。另自行車設置於管委會空間，請依委員意見修正至戶外。

## (五) 消防救災部分

消防救災部分，請依幹事意見修正。

## (六) 財務計畫部分

本案共同負擔提列 23.90%，本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(10.5%)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

## (七) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形部分，請依委員及幹事意見修正。

## (八) 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。

## (九) 建築容積獎勵部分

1. 本案於放樣勘驗前如未取得道路用地上全部拆除同意書，本案後續將辦理變更或廢止，如辦理變更，容積獎勵屆時將重新審議。
2.  $\triangle F3$  (更新時程之獎勵容積) 同意給予132.46平方公尺 (法定容積7.00%) 之獎勵額度。
3.  $\triangle F4-2$  (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 原則同意給予16.79平方公尺 (法定容積0.89%) 之獎勵額度，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。
4.  $\triangle F5-1$  (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)同意給予189.23平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度。

5. △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156.45平方公尺(法定容積8.27%)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。
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189.23方公尺(法定容積10.00%)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,且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「鑽石級」以上。
7. △F6(處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積)原則同意給予287.29平方公尺(法定容積15.18%)之獎勵額度;請實施者於核定前檢附違章建築戶的證明文件及拆遷安置協議書,並授權更新處核實計算後給予。
8. 容積移轉部分,本案申請容積移轉部分189.99平方公尺(法定容積10.04%),依本府都市發展局審查結果辦理。

(十) 聽證紀錄:本案聽證無人發言

(十一) 同意本案擬訂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、「變更(第三次)臺北市大同區雙連段一小段197地號等72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 計祐生 2781-5696#3053)

討論發言要點:

(一) 交通局 吳幹事瑄俞(書面意見)

本次會議為權利變換,無涉交通議題,爰本局無意見。

(二) 地政局 洪幹事于佩(書面意見)

討論事項無涉估價議題,無意見。

(三) 消防局 林幹事清文(書面意見)

本案討論事項未涉本局權管,無意見。

(四) 財政局 王幹事月蕊(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) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(六) 王副主任委員玉芬

請實施者如實說明清楚有關本次變更原因及責任歸屬，並確實與所有權人溝通協調。

實施者回應：

本案變更原因是向地政事務所辦理產權登記時，產權清冊所有權資料內容誤植，是實施者的作業疏失，所以需辦理本次變更(第三次)，非相關政府相關單位之錯誤。

決議：

(一) 本案變更修訂計畫書內清冊誤植部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。請實施者確實查證相關資料及修正計畫書，避免再次辦理變更。

(二) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 楊○興(代原所有權人顏○卿)書面意見 1-1:</p> <p>(1) 已取得使用執照，遲不交屋，地主外地租屋，房租誰負擔與補貼。</p> <p>(2) 逃生梯及階梯太高，逃生時容易跌倒，如何補救?</p> <p>(3) 13 樓露臺</p> <p>①景觀燈改成洗窗機架台。</p> <p>②圖面沒有圖例說明。</p> <p>③數量 5 支變 4 支，位置也改變，誰是審核?如何確定是正確?</p>	<p>1-1 實施者受任人：林美雲</p> <p>(1) 本案本次無釐正圖冊，本次變更配合地政機關意見修正。</p> <p>(2) 書面意見 1-2:</p> <p>①事業計畫附錄住戶規約已載記使用約定。</p> <p>②露臺乃為社區建築之一部屬全體社區所共有。</p> <p>③露臺產權無法登記，因為只有臨露臺的戶別可以進出，因此會以「約定專用」為規範，即僅給該戶別使用權。</p> <p>(3) 租金補貼於前二次變更已說明，公司額外補貼住戶至本案申請使照(106 年 3 月)。</p>	<p>(1) 有關租金補貼補償，請實施者妥予溝通協調。</p> <p>(2)、(3) 有關逃生梯及露臺洗窗機架台，因本案已於 106 年 7 月 26 日領得使用執照，請實施者妥予溝通協調。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p><b>2. 張○儀 (當事人)</b></p> <p>(1) 書面意見2-1:</p> <p>① 房地互易營業稅</p> <p>② 交屋時間</p> <p>(2) 實施者無說明房地互易稅如何計算?當時也沒有特別說要繳交,依合建契約書第三項第五條所載明…(略),若最終不具合約精神,訂合約之意義為何?請實施者回應。</p> <p>(3) 每次變更都說是地主及更新處的問題、及臺北市地政機關登記程序延誤,都不是公司的問題,請解釋到底從開始申請建照到使照完成日期,是否有涉及拖延時間問題,若依合約內容有載明若延滯時間是有罰款情事。</p> <p>(4) 請針對B棟有疑義部分,實施者需保障與A、C棟無關。</p>	<p><b>2-1 實施者受任人:林美雲</b></p> <p>(1) 本案營業稅無列入共同負擔,土地所有權人更新後應分配之權利價值為其銷售額,依營業稅法規定實施者(建商)必須按銷售額加計5%營業稅額開立統一發票與地主,營業稅及應由土地所有權人負擔。</p> <p>(2) 本案屬權利變換非協議合建,產權登記採囑託方式辦理,希望本案能盡速完成變更、完成登記,早日交屋進住。</p>	<p>(1)、(2)有關稅賦問題,請實施者妥予溝通協調並依相關規定辦理。</p> <p>(3)變更原因請實施者向所有權人如實清楚說明責任歸屬,並妥予溝通協調。</p> <p>(4)實施者說明及不涉及本次變更權變內容,後續仍請實施者妥予溝通協調。</p>
<p><b>3. 陳○美 (當事人)</b></p> <p>(1) 我仍要表達 B 棟公設比較高,實施者表示與政府文件程序合法,但是與地主卻從沒有說明 B 棟公設比較高,已有欺騙行為?每次召開會議東家建設與都更處都說明 B 棟公設比 30%左右?從沒有說 B 棟公設比較高。</p> <p>(2) 實施者東家建設把公設比較高,用鑑價公司以每坪便宜 2 萬元擺平此問題,但地主不同意。</p> <p>(3) 地主已有釋出誠意,希望東家建設能用金額補償,但一直沒有看到東家建設誠意。</p>	<p><b>3-1 實施者受任人:林美雲</b></p> <p>(1) 前二次變更已說明 B 棟公設比較高,此次變更無涉及。</p> <p>(2) 權利變換價金領回部份也已完成。</p>	<p>(1)~(3)有關公設比偏高部分,經實施者說明及不涉及本次變更權變內容,後續仍請實施者溝通協調。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p><b>4. 張○華(代原所有權人何○真)</b></p> <p>(1) 營業稅不應由住戶負擔。</p> <p>(2) 交屋時間拖延，實施者說明是身份證字號有誤，應為推拖，請說明到底是那一戶有問題，我們可以協助幫忙協調該戶。</p> <p>(3) 房租補貼實施者表示補貼時間至申請使照 106 年 2 月，應為使用執照取得為止，若其中有問題，不應歸責於住戶。</p>	<p><b>4-1 實施者受任人：林美雲</b></p> <p>(1) 營業稅非為此次變更事項中，於會議後再與地主說明。</p> <p>(2) 本案變更不只涉及身份證有誤，因涉及個資不便說明，其他變更內容配合地政機關審查意見修正。</p> <p>(3) 房租補貼於前二次變更已說明，不在此次變更內容中。</p>	<p>(1)~(3) 有關租金補貼補償及稅賦問題，請實施者妥予溝通協調並依相關規定辦理。</p>
<p><b>5. 張○儀(當事人)(第二輪發言)</b></p> <p>(1) 請實施者明確說明營業稅如何處理，並訂出要與住戶開會的日期？</p> <p>(2) 請實施者說明申請建照、使照的時間，向住戶證明是否有拖延？</p> <p>(3) 請明確回應不要再說不涉及此次變更。</p>	<p><b>5-1 實施者受任人：林美雲</b></p> <p>(1) 目前營業稅說明無法訂日期，現階段以產登為主，後續還會訂時間向住戶說明。</p> <p>(2) 申請建照、使照的時間並無拖延。</p> <p>(3) 發言人所提出之問題無涉及此次變更事項。</p>	<p>(1) 有關稅賦問題，請實施者妥予溝通協調並依相關規定辦理。</p> <p>(2)、(3) 請實施者向所有權人如實清楚說明本案辦理時程，並妥予溝通協調。</p>
<p><b>6. 陳○(當事人)</b></p> <p>(1) 針對前面幾位所有權人之發言，實施者都沒有正面回應。</p> <p>(2) 營業稅的部份我們要明確的回應，請說明每戶到底要繳多少？</p> <p>(3) 房子什麼時候才能交屋？合約上也無肯定日期。</p> <p>(4) 請實施者能明確說明與住戶討論的會議時間。</p>	<p><b>6-1 實施者受任人：林美雲</b></p> <p>(1) 針對開會時間，實施者確定時間後，會發文通知住戶。</p> <p>(2) 營業稅金額於產登後會以書面提供各住戶。</p> <p>(3) 本案屬權利變換非協議合建，產權登記採囑託方式辦理，希望本案能盡速完成變更、完成登記，早日交屋進住。</p>	<p>(1)、(2) 有關稅賦問題，請實施者妥予溝通協調並依相關規定辦理。</p> <p>(3)、(4) 請實施者向所有權人如實清楚說明本案辦理時程，並妥予溝通協調。</p>
<p><b>7. 顏○卿(當事人)</b></p> <p>(1) 洗窗機為什麼在我家陽台外？</p> <p>(2) 書面意見 2-4</p> <p>① 請問監造人？</p> <p>② 請問建築規劃是否有瑕疵？</p>	<p><b>7-1 實施者受任人：林美雲</b></p> <p>(1) 洗窗機設置於露台。</p> <p><b>7-2 實施者受任人：張家源</b></p> <p>(1) 洗窗機設置為建設公司好意，可以不用設置，目前可</p>	<p>(1)~(4) 有關逃生梯及露臺洗窗機架台，因本案已於 106 年 7 月 26 日領得使用執</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
(3) 逃生梯樓梯間隔過小。 (4) 同時也會提出陳情申訴都發局建管處來幫我們。	先將吊版架收起，若要使用時再至 RF 樓層垂降到露台架設，絕不進入住戶室內，影響住戶出入安全。	照，請實施者妥予溝通協調。
<b>8. 周○德（當事人）</b> (1) 本案於 106 年 7 月就取得使用執照，本次為某住戶身份證字號誤植，希望本案能盡快順利通過，也希望實施者與住戶稅金問題，能盡快開會與住戶說明，因為在審議會時也無法解決稅金問題。 (2) 建物內縮就會有產生露台，如果要清潔外牆，洗窗機設置在露台是必要的。 (3) 希望本案能盡速通過，大部份已驗屋，實施者也有配合改善，亦希望都更流程、實施者與住戶私契約部份分開進行。	<b>8-1 實施者受任人：林美雲</b> (1) 實施者尊重發言人意見會盡速辦理。	(1)~(3) 有關儘速辦理都市更新程序建請相關單位依法協助辦理相關程序。
<b>9. 臺北市都市更新處（代臺北市政府文化局）</b> (1) 依據本府 107 年 8 月 9 日府都新字第 10760029603 號函辦理。 (2) 經查旨案範圍內之建物非本市已公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，亦無涉及文化資產保存法第 15 條規定，本案本局無特殊列管事項。 (3) 惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值	<b>9-1 實施者受任人：林美雲</b> (1) 遵照辦理。	(1)~(3) 本案已於 106 年 7 月 26 日領得使用執照，未來如涉文資法，請依相關規定辦理。

發言次序	答覆	決議內容及理由
者，請依文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。		

- (三) 同意本案變更(第三次)都市更新權利變換計畫修正後通過，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。