

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 392 次會議紀錄

108 年 10 月 29 日府都新字第 1083017031 號

108 年 12 月 25 日府都新字第 1083015547 號修正討論提案一

壹、時間：民國 108 年 10 月 14 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：黃映婷

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、報告提案：

一、「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)

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

(二) 地政局 洪幹事于佩(書面意見)

無意見。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

本局無意見。

(四) 消防局 林幹事清文(書面意見)

有關規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(五) 建管處 甘幹事子楠

本意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿(書面意見)

本科無意見。

(七) 地政局 黃委員燉雲

權變計畫：

1. 請自行檢視標示尺寸(第6-10至第6-24頁)。

2. 拾柒、地籍整理計畫，表17-1：地籍整理計畫表第5欄更新後「合併」暫編地號，請更正為「地籍整理」(第17-1頁)。

3. 建物登記清冊，共「同」部分，請將「同」修正為「有」（第17-5至第17-9頁）。

實施者說明及回應：

本案唯一未同意所有權人為台灣電力股份有限公司，先前因一樓店鋪地板抬高及二樓以上平均單價有不同意見表示，此次依審查意見修正建築設計，降低一樓地板抬高高度，並請估價師依建築設計調整平均單價，現台灣電力股份有限公司已無其他意見表示。

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並妥予向所有權人說明建築及估價修正情形。

（二）建築規劃設計部分

1. 有關本案裝卸車位、電信室位置調整及一樓店面取消抬高修正情形，請實施者併同△F5-3修正及無障礙空間處理情形說明，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案實施者自提修正取消基地南側永康街7巷的消防救災空間，請實施者說明，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

本案建材設備以第三級鋼骨構造提列，實施者依審議原則已檢附相關證明文件實際產生費用，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

（四）權利變換及估價部分

1. 本案營建費用以鋼骨提列，且採用多種特殊工法(特殊工法費用高達106,989,661元)，實施者業已依地政局及估價委員意見修正於估價上反應，並經估價委員確認，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案依前次審議會意見修正裝卸車位位置、1樓商業單元取消抬高及轉管戶估價價格反映，二樓以上均價由1,156,247元/坪調整為1,230,134元/坪修正情形，共負比由34.79%調整為32.41%，實施者業已依地政局及估價委員意見修正，並經估價委員確認，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) 業經第364次審議會決議，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%，業經第364次審議會決議，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)業經第364次審議會同意給予219.38m²，惟因配合委員意見及審議會決議調整將位於B1裝卸車為調整至1樓，故本次獎勵面積由調整為210.65m²，經實施者說明並經審議會討論後，同意給予210.65平方公尺(法定容積2.89%)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，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)業經第364次審議會決議，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。
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，業經第364次審議會決議，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) 本案都市更新事業計畫及權利變換計畫經大會審議通過後3個月內應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。

二、「擬訂臺北市大同區雙連段三小段1地號等33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 江柏緯 2781-5696轉3062)

本案討論前，謝委員慧鶯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。

討論發言要點：

(一) 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。

(二) 地政局 洪幹事于佩(書面意見)

無意見。

(三) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

前次本局意見均已修正，爰本局本次無意見。

(四) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

有關規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成

1. 依第406次委員會都審決議，「更新單元內留設臨時避難場所」項目，應於規約、買賣合約、都審核定函及建築執照加註列管下列事項：

(1) 臨時避難場所之產權不得販售。

(2) 於出入口處標明臨時避難場所動線且註明為緊急避難空間，並與市政府消防系統銜接，如有消防救災需求應配合提供。

(3) 臨時避難場所進出動線應 24 小時對外開放使用。

(4) 臨時避難場所應與區公所配合整體運用。

2. 本案避難場所成立，亦須通報區公所，倘有災難發生時，可優先安排至本處所安置。另該場所應提供人員避難、物資儲存使用，並需提供臨時供水供電系統，請補充相關圖說。

3. 相關圖說請補充放置臨時避難物資及儲存室部分要加強標註，並請提供獨立供水供電系統，以供緊急避難使用。

(六) 臺北市都市更新處

1. 本案避難設施建議不須於都市更新核定函列管，相關事項已於都市設計核定函列管。

2. 聽證紀錄已於前次審議會確認，但第一次聽證部分發言實施者未回覆，依上次審議會決議，請實施者說明第一次聽證完整回應內容後，續提大會確認。

實施者說明及回應：

主要為發言次序 1 許○虎，其意見為贊成希望加速。實施者回覆將協助盡快完成。發言次序 8 白○敏，其意見已載明並已補充回應於回應表，該戶並已與實施者達成買賣協議，已無不同意情事。發言次序 13 林○能等，實施者補充於回應表載明回應，並提供地主作相關修復處理。發言序號 14 洪○富，該戶與

實施者已達成協議，以上說明。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案臨時避難所管理維護方式、空間規劃合理性，以及標示與產權歸屬部分經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關避難所部分請依幹事意見補充相關圖面。

(二) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正及2樓以上均價722,601元/坪，請實施者說明修正情形後，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意依第380次審議會決議給予694.56平方公尺(法定容積6%)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21.32平方公尺(法定容積0.18%)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) 同意依第380次審議會給予1,041.84平方公尺(法定容積9%)之獎勵額度，有關獎勵容積酌減1%部分，取消A棟二十四層之夾層。
4. $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 同意依第380次審議會決議給予691.17平方公尺(法定容積5.97%)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. $\triangle F5-5$ (更新基地規模之獎勵容積) 同意依第380次審議會決議給予382.01平方公尺(法定容積3.3%)之獎勵額度。
6. $\triangle F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意依第380次審議會決議給予926.08平方公尺(法定容積8%)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。

(四) 老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵部分

1. 公共設施補充原則：原則同意依第380次審議會決議給予東西兩側沿街留設6公尺以上無遮簷人行道385.17平方公尺（法定容積3.33%）之獎勵額度，惟仍須提出符合申請公共設施補充原則容積獎勵之項目，並依規定計算式計算其申請值，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。
2. 適當規模住宅誘導原則：同意依第380次審議會決議給予提供合適規模住宅578.80平方公尺（法定容積5%）之獎勵額度。另提供高齡者住宅服務與居家照護空間業經本市都市設計審議同意給予578.80平方公尺（法定容積5%）之獎勵額度。
3. 環境貢獻度原則：業經本市都市設計審議，同意依第380次審議會決議給予改善基地微氣候-增加更新單元綠覆率1,041.84平方公尺（法定容積9%）、防災機能加強獎勵926.08平方公尺（法定容積8%）之獎勵額度。
4. 既有容積保障原則：同意依第380次審議會決議給予四、五層樓參與都市更新359.85平方公尺（法定容積3.10%）之獎勵額度。
5. 迫切更新協助原則：同意依第380次審議會決議給予1,736.40平方公尺（法定容積15%）之獎勵額度。

(五) 聽證紀錄：業經380次審議會審議確認，另依前開決議補充第1次聽證紀錄完整回應，經實施者說明並經審議會討論後予以確認。

發言次序	答覆	實施者補充說明暨修正情形	業經 380 次審議會決議內容及理由
(七) 聽證紀錄： 1. 第一次聽證 1. 許○虎(代曹○○英)(當事人) (1)都市更新案為改善都住品質，希望大家能夠支持本案之推動。 (2)大家應以心平氣和方式能夠完成本案，現階段尚未同意者，不應為反對而反對，應多與實施者溝通協調。	---	感謝地主對欣偉傑的支持及肯定，希望能盡快完成本更新案。	(1)、(2)請相關單位依法儘速協助辦理相關程序，予以確認。
2. 謝○瑩(當事人) (1)大同區屋齡已老舊，本人希望日後能居住一個安全及耐震的環境下居	2-1 實施者受任人：欣偉傑建設股份有限公司 薛港平總經理 (1)感謝地主對欣偉傑的	2-1 實施者受任人：欣偉傑建設股份有限公司 薛港平總經理	(1)、(2)請相關單位依法儘速協助辦理相關程序，予以確認。

發言次序	答覆	實施者補充說明暨修正情形	業經 380 次審議會決議內容及理由
<p>住。</p> <p>(2) 實施者在規劃設計上都有考慮到景觀、通風、避免蚊蟲孳生的規劃，感謝實施者的用心。</p>	<p>支持及肯定，希望能盡快完成本更新案。</p>	<p>(1) 感謝地主對欣偉傑的支持及肯定，希望能盡快完成本更新案。</p>	
<p>3. 呂○賢 (利害關係人)</p> <p>(1) 希望本更新案能加速完成。</p> <p>(2) 本案可預計多久拿到建照?</p>	<p>3-1 都更處：臺北市都市更新處 顏邦睿 代 股</p> <p>(1) 本案今日聽證會議結束後，下階段就是召開審議會，關於申請建照部分，將依後續程序辦理。</p> <p>3-2 實施者受任人：力冠 丰都市規劃有限公司 段玉屏協理</p> <p>(1) 本案為縮短流程係採事權併送，主要因為本案爭取老公專案獎勵，必須經過都市設計及都市計畫的審查，又因審查結果與原方案有差距，而辦理第二次公展，故審查時間較一般案件略長，請各位住戶體諒。</p> <p>3-3 實施者受任人：欣偉 傑建設股份有限公司 薛港平總經理</p> <p>(1) 無論前面的進度快</p>	<p>3-1 都更處：臺北市都市更新處 顏邦睿 代 股</p> <p>(1) 本案今日聽證會議結束後，下階段就是召開審議會，關於申請建照部分，將依後續程序辦理。</p> <p>3-2 實施者受任人：力 冠 丰都市規劃有限 公司 段玉屏協 理</p> <p>(1) 本案為縮短流程係採事權併送，主要因為本案爭取老公專案獎勵，必須經過都市設計及都市計畫的審查，又因審查結果與原方案有差距，而辦理第二次公展，故審查時間較一般案件略長，請各位住戶體諒。</p> <p>3-3 實施者受任人：欣 偉 傑建設股份有限 公司 薛港平總經 理</p> <p>(1) 無論前面的進度快</p>	<p>(1)、(2) 請相關單位依法儘速協助辦理相關程序，予以確認。</p>

發言次序	答覆	實施者補充說明暨修正情形	業經 380 次審議會決議內容及理由
	季能動工，請大家支持。	慢，後面要抓緊步伐往前走，大致上進度應該在明年 5.6 月實拿到建照，大概第四季能動工，請大家支持。	
<p>4. 林○君（當事人）</p> <p>(1) 本人之前陳情有關於住處下雨即遭逢漏水事宜（陳情字第 1040826 號），截至目前為止（自 104/05/28 至今 105/11/22），尚未處理妥善，還在漏水。在漏水問題尚未徹底解決前，本人不同意都更。</p> <p>(2) 經本人多次反應，欣偉傑公司曾於 105 年 10 月 7 日在 4 樓及 5 樓前陽台釘上木板後，原本期待可以改善，不料 10 月份大雨多日，分別於 10 月 8 日~13 日連續 6 日及 10 月 22~23 日合計共 8 日下雨，漏水問題依然存在，室外下大雨，屋內下小雨，雨水用水桶接都接不完。此依然漏水的情況，欣偉傑公司並未找出漏水源頭，徹底處理。</p> <p>(3) 此漏水已持續 1 年多（104/05/28 至今 105/11/22 仍在漏），導</p>	<p>4-1 實施者受任人：欣偉傑建設股份有限公司 薛港平總經理</p> <p>(1) 實施者未能及實解決問題，針對於漏水部分需要多花時間解決，實施者承諾不論是否簽約，都將全力解決問題。</p> <p>4-2 實施者受任人：欣偉傑建設股份有限公司 吳華權</p> <p>(1) 所有權人對於都更的條件有疑義，實施者皆非常樂意逐一答覆。</p> <p>(2) 實施者有義務對於已簽約戶作一交代，故許多住戶早已搬遷交屋，在實施者受限於人力情況下，已盡量達到保護舊屋的狀況，故有些漏水情況實非實施者故意放任，實施者對於漏水情況皆派員馬上處理。</p>	<p>4-1 實施者受任人：欣偉傑建設股份有限公司 薛港平總經理</p> <p>(1) 實施者未能及實解決問題，針對於漏水部分需要多花時間解決，實施者承諾不論是否簽約，都將全力解決問題。</p> <p>4-2 實施者受任人：欣偉傑建設股份有限公司 吳華權</p> <p>(1) 所有權人對於都更的條件有疑義，實施者皆非常樂意逐一答覆。</p> <p>(2) 實施者有義務對於已簽約戶作一交代，故許多住戶早已搬遷交屋，在實施者受限於人力情況下，已盡量達到保護舊屋的狀況，故有些漏水情況實非實施者故意放任，實施者對於漏</p>	<p>(1)-(5) 本次有委託陳情人至大會表達意見，相關訴求已在大會做討論，請實施者後續妥予溝通協調，予以確認。</p>

發言次序	答覆	實施者補充說明暨修正情形	業經 380 次審議會決議內容及理由
<p>致屋內裝潢受損。牆壁油漆因水漬突起泛黃發霉，天花板也是遇水發霉，甚至脫落。因發霉而造成居住者鼻子過敏，經常感冒及皮膚發癢。</p> <p>(4)因上開情況造成房屋損失及健康受損，欣偉傑公司應負起修繕，回復原狀，及賠償責任。</p> <p>(5)只是逼我們去談的一個不正派手段。</p>		<p>水情況皆派員馬上處理。</p>	
<p>5. 余○玉（當事人）</p> <p>(1)我是住在興城街上的住戶。</p> <p>我對欣偉傑建設的印象很好，他們態度很誠懇，而且在台北市同時整合許多都更案都相當成功。</p> <p>上個月，欣偉傑舉辦了一個餐會，邀請了本案全部的地主一起參加，向大家說明目前都更的進度。餐會後便帶我們去參觀欣偉傑的建案一個位在中山區的「中山隱」及另一個是木柵的「閱讀春樹」，這兩個案子已經完工交屋了，而原地主也陸陸續續搬進去住了。</p> <p>我們看到了這家公司營造的實力與品質，及老</p>	---	<p>5. 余○玉（當事人）</p> <p>(1)我是住在興城街上的住戶。</p> <p>我對欣偉傑建設的印象很好，他們態度很誠懇，而且在台北市同時整合許多都更案都相當成功。</p> <p>上個月，欣偉傑舉辦了一個餐會，邀請了本案全部的地主一起參加，向大家說明目前都更的進度。餐會後便帶我們去參觀欣偉傑的建案一個位在中山區的「中山隱」及另一個是木柵的「閱讀春樹」，這兩個案子已經完工交屋了，而原地主也</p>	<p>(1)請相關單位依法儘速協助辦理相關程序，予以確認。</p>

發言次序	答覆	實施者補充說明暨修正情形	業經 380 次審議會決議內容及理由
<p>闊的經營理念，讓身為地主的我，能很放心的把房子交給欣偉傑，更期待經過欣偉傑改建後把新的房子交還給我們。</p> <p>新聞常常在報導都更案因為一些釘子戶而停擺，但是看到欣偉傑已經完成了至少我親眼看到了 2 個成功的案例。希望本次聽證會主席能感受到實施者的用心以及大多數支持改建的地主們的心聲，讓本案都更大會一次就能順利通過。</p> <p>更希望地主們要團結一條心一起支持這個都更案，都更不再是遙不可及的，請讓我們早日搬回自己的家。</p>		<p>陸陸續續搬進去住了。</p> <p>我們看到了這家公司營造的實力與品質，及老闆的經營理念，讓身為地主的我，能很放心的把房子交給欣偉傑，更期待經過欣偉傑改建後把新的房子交還給我們。</p> <p>新聞常常在報導都更案因為一些釘子戶而停擺，但是看到欣偉傑已經完成了至少我親眼看到了 2 個成功的案例。希望本次聽證會主席能感受到實施者的用心以及大多數支持改建的地主們的心聲，讓本案都更大會一次就能順利通過。</p> <p>更希望地主們要團結一條心一起支持這個都更案，都更不再是遙不可及的，請讓我們早日搬回自己的家。</p>	
<p>6. 吳○雲 (當事人)</p> <p>(1) 近年常出國，無論是去近海或內蒙古、青島、西藏、黑龍江…看到每個城市都在做門面改</p>	<p>6-1 都更處：臺北市都市更新處 顏邦睿 代 股</p> <p>(1) 都市更新條例是採多數決，本案經過審議</p>	<p>6-1 都更處：臺北市都市更新處 顏邦睿 代 股</p> <p>(1) 都市更新條例是採多數決，本案經過</p>	<p>(1) 請相關單位依法儘速協助辦理相關程序，予以確認。</p>

發言次序	答覆	實施者補充說明暨修正情形	業經 380 次審議會決議內容及理由
<p>造，前天第一次去韓國回來，不是首爾，只是去富川市，看到到處大樓林立，到處都是銀杏樹、楓葉樹，馬路有 12 線道，兩邊人行道也有 8 米，九月去新加坡，有些朋友雖是住國宅，但他們都以新加坡居民為榮，別人政府做事都看到 30 年後，而且是一年一小變，三年一大變，國外走走還是我們台灣是最好，文化水準高，風景也不輸國外，交通便捷，消費又不高，生在台灣很幸運，可是反觀台灣，尤其台北市是首都，比起國外，有些汗顏，幾十萬間的老舊房子，靠政府都更真的是太慢，等都更不如等地震快，我很幸運合作對象不是遠雄、日勝生，而且時間上算快了，又有很多優惠容積率，今天如果不是欣偉傑，換別家，我也會參加都更，請大家退一千步、一萬步想，不單單只為了給自己換一個舒適安全的家，也希望在這個世紀留給子子孫孫好的生活環境，也為社會環境盡一點力，雖然</p>	<p>會後，仍有不同意戶，後續將透過協商會議，作後續處理。</p>	<p>審議會後，仍有不同意戶，後續將透過協商會議，作後續處理。</p>	

發言次序	答覆	實施者補充說明暨修正情形	業經 380 次審議會決議內容及理由
<p>現在有房地合一、漲地價稅…等不利的政策，不是只有我們這裡，全台灣都變，相信政府會聽到人民聲音會努力調整步伐，更希望市政府主管單位能有所為，為雙方做努力，化阻力為助力，共創雙贏。</p>			
<p>7. 張○安(代 賴○宮)(當事人)</p> <p>(1)本案更新案過於冗長，但不同意的住戶不應該因為實施者未把漏水事情修繕，而認為實施者服務不好，對於同意戶而言，希望能儘快回到日後的新家園。</p> <p>(2)請政府能夠保證同意戶，公權力能夠適時發揮效用。</p>	<p>7-1 實施者受任人：欣偉傑建設股份有限公司 薛港平總經理</p> <p>(1)感謝同意戶對欣偉傑支持，對於不同意戶，也希望可以給實施者在作溝通的機會，只要在合理的範圍內實施者做得到的，都盡量雙方協商達成。</p> <p>(2)本案係屬少數的四五樓專案，希望大家能夠掌握這個機會來共同完成。希望已同意戶可以多方協調未同意戶，加速本案進行</p>	<p>7-1 實施者受任人：欣偉傑建設股份有限公司 薛港平總經理</p> <p>(1)感謝同意戶對欣偉傑支持，對於不同意戶，也希望可以給實施者在作溝通的機會，只要在合理的範圍內實施者做得到的，都盡量雙方協商達成。</p> <p>(2)本案係屬少數的四五樓專案，希望大家能夠掌握這個機會來共同完成。希望已同意戶可以多方協調未同意戶，加速本案進行</p>	<p>(1)-(2)請相關單位依法儘速協助辦理相關程序，予以確認。</p>
<p>8. 白○敏 (當事人)</p> <p>(1)建築法 34 條 60 年、65 年、73 年修改建築法審查每況愈下。</p> <p>(2)60 年規定強制必須由主管建築機關派具有建築師或專業工程技師資料</p>	<p>8-1 實施者受任人：欣偉傑建設股份有限公司 薛港平總經理</p> <p>(1)混凝土強度目前均由市政府建管單位把關及建築師監造把關及結構技師及營造廠技</p>	<p>8-1 實施者受任人：欣偉傑建設股份有限公司 薛港平總經理</p> <p>1. (1)~(28) 混凝土強度目前均由市政府建管單位把關及建</p>	<p>(1)-(41)請實施者後續妥予溝通協調，予以確認。</p>

發言次序	答覆	實施者補充說明暨修正情形	業經 380 次審議會決議內容及理由
<p>的公務員審查。</p> <p>(3)65 年規定修改只須大專畢業或具 5 年工程經驗的公務員。</p> <p>(4)73 年逢房市飆漲，建築法竟在 I. 業界利益 II. 便民考量修改成由建築師及專業土地技師依建築法 34 條規定簽證負責。</p> <p>(5)偷（一）偷工（二）偷材料（三）偷鋼筋（四）偷水泥</p> <p>(6)建商蓋房子就是一種生意，房子又不是自己住，賭一下賺很多錢。</p> <p>(7)70 餘年前蓋的「古蹟」混凝土中性化比近 30 年蓋的還要少，好像是笑話，卻千真萬確，日據時代工程品質比現代好是有依據的。</p> <p>(8)混凝土內有高量氫氧根屬強鹼，PH 值高達 12。鋼筋包覆在混凝土內不生鏽就是因為這種強鹼性的環境，在鋼筋表面產生鈍化膜，隔絕了空氣中的酸，保護了鋼筋。</p> <p>(9)混凝土中性化程度，鋼筋就會生鏽，房屋耐用年限受影響。</p> <p>(10)現在許多公共工程的柱或柱墩，可看到大量不規則裂縫與修補痕</p>	<p>師把關，地主不用擔心混凝土強度問題。</p>	<p>築師監造把關及結構技師及營造廠技師把關，地主不用擔心混凝土強度問題。</p> <p>2. (29)-(32)本案依法合理提列共同負擔費用。租金於更新期間才列入共同負擔，並無陳情人所述(30)情事；另(31)鄰損鑑定遵循陳情人之專家學者友人建議辦理，係委由技師等公正第三人鑑定，具公信力，且該費用並未列共同負擔；本案為鋼骨鋼筋混凝土造第三級建材，188,860 元/坪。</p> <p>3. (33)本案於兩次公辦公聽會及聽證皆有提供計畫光碟內容與案內所有權人。</p> <p>4. (34)每戶皆設空調增加空氣對流效益。</p> <p>5. (35)~(37)都更新建房屋在設備、建築結構、居住管理、服空間等軟硬體設施均較原有居住品質大幅提昇。都更</p>	

發言次序	答覆	實施者補充說明暨修正情形	業經 380 次審議會決議內容及理由
<p>跡，只怕將來大地震搖垮，鼓吹用爐石飛灰粉的謊言，結構技師說但為時已晚。</p> <p>(11)有毒廢棄物、爐石飛灰粉，工程界盛行添加高比例。</p> <p>(12)921 大地震受災戶明顯看到其危害。</p> <p>(13)混凝土加爐石飛灰粉工程界盛行添加高比例。</p> <p>(14)有毒廢棄物，爐石飛灰粉會降低混凝土的鹼性，使混凝土老化、中性化。</p> <p>(15)爐石飛灰粉本身 I. 沒有鹼的成功 II. 在形成膠體過程反而會用掉鹼基氫氧根（鹼的來源），混凝土鹼性降低，空氣中的酸（氫離子）覆蓋於混凝土表面開始老化（中性化）鋼筋就會生鏽，混凝土強度降低，房屋耐用年限勢必受影響。</p> <p>(16)混凝土成分 1 水+2 砂+3 石頭+4 水泥。</p> <p>(17)混凝土拌和時是用重量做比例的。</p> <p>(18)爐石粉和飛灰比重比水泥輕，水泥比重 3.15，爐石粉 2.9，飛灰約 2.1。</p>		<p>案地價稅及房屋稅交屋給地主後有 2 年的減半徵收，且目前房屋稅已有打折及緩漲措施。都市更新權利變換以各宗素地地價作為分配並無疑義，而更新後土地持分雖有減少，惟其取得之產權總價值是增值的，且居住安全品質亦大幅提升。</p> <p>更新後房屋稅較更新前高係因取得房屋為新成屋，其房屋評定現值較高之故，惟所有權人得享有更新房屋稅減半徵收 2 年之優惠。</p> <p>6. (38)~(41)更新單元內現況除建築物老舊外，現況多為商業使用，留設之法定騎樓常遭機車、店家占用，不利行人通行，有妨礙公共通行與公共安全之虞。藉由都市更新重建方式整體規劃，以改善目前建築物老舊窳陋的情況，並於地下一層設置防空避難室，</p>	

發言次序	答覆	實施者補充說明暨修正情形	業經 380 次審議會決議內容及理由
(19) 混凝土凝固過程中 I. 過多水會蒸發 II. 砂和石頭完全不會收縮 III. 只有水泥具備膠體作用收縮，若使用水泥量體積較多，收縮量自然就越多。		<p>以提升消防、救災之機能與耐震能力，創造健康、安全、舒適的居住環境。</p> <p>本案建築設計依規定設有緊急升降梯、排煙室及特別安全梯，災難發生時的逃生動線。建築結構、地質狀況及載重由專業技師簽證，另增設制震壁減緩地震時的搖晃不適。</p>	
(20) 假設 1 公斤水泥用 1 公斤爐石飛灰粉取代體積會比水泥大很多，不僅膠體量大幅增加，乾縮量也會隨之變大許多。			
(21) 這代表什麼意義。 I. 建物會因此產生裂縫孔隙而且會很快出現 II. 最容易看到的是梁的裂縫、牆的裂縫 III 如果柱子也出現裂縫表示問題相當嚴重。			
(22) 聯合國海洋公約禁止工業廢棄物爐石粉、飛灰海拋必須用大量金錢處理變成「營造材料寵兒」			
(23) 爐石粉、飛灰有毒。			
(24) 如果 100 公斤的水泥用量質中 5% 重量用飛灰，20% 資爐石粉，取代的就可以省下 1/4 的水泥用量。			
(25) 據了解，目前水泥取代量經常是 2/3 (1/3 水泥 + 2/3 爐石粉飛灰 (這樣好的利潤落到誰的口袋 I. 預拌水泥凝土場(2)			

發言次序	答覆	實施者補充說明暨修正情形	業經 380 次審議會決議內容及理由
<p>建商(3)或營造包商，誰不想賺更多，這是人性大考驗。</p> <p>(26)結構技師說：台灣水泥工廠的添加比例是水泥 1/3, 爐石粉 1/3 飛灰 1/3 或是水泥占 55% 爐石粉占 45%。</p> <p>(27)混凝土添加太多爐石粉和飛灰，可預見的壞處 I. 建築物裂縫與孔隙變多 II. 鋼筋容易生鏽 III. 混凝土強度不足。</p> <p>(28)欣偉傑拆掉民國 50 幾年所建房屋連棟房子，經歷 921 地震仍無損建築物，拆掉共同柱子 1/2，再用爐石粉飛灰水泥有毒廢棄物重新灌柱子 1/2，這種建商你能信任？共同梁柱不可拆，多此一舉，而且柱子沒有深入地基，這種建商所建房子你能安心？</p> <p>(29)所有費用都列在共同負擔（全體地主分擔），都更後價值 70 幾億，欣偉傑拿走 30 幾億，各位地主你手上有權利變換或事業計畫，你了解都更你所分配的房子價值多少，建築物結構，將你一生心血家當交在他手上？你能安心？</p> <p>(30)都更未通過，先拆被其</p>			

發言次序	答覆	實施者補充說明暨修正情形	業經 380 次審議會決議內容及理由
<p>騙到手的房子，拿地主的土地建物說是信託還是融資，用高於房東承租租金補貼（這也是在共同負擔內）。</p> <p>(31)鄰損鑑定（也是共同負擔內）是對建商有利，還是對鑑定戶有利，向建商跟土木結構公會要鑑定報告不給。重要部分沒鑑定，專挑對建商有利處拍照還欺騙你在每一張結構技師所寫記錄簽名，表示承辦他所做鑑定。</p> <p>(32)鋼筋混凝土(RC)1 坪 5 至 8 萬(五層以下)，鋼骨鋼筋混凝土(SRC)1 坪 8 至 10 萬(五層以下)，鋼骨構造(SS)1 坪 6 至 9 萬(五層以下)。</p> <p>(33)各位地主你手上有權利變換或事業計畫內容？你有建築設計圖施工圖？</p> <p>(34)首善一樓店面面積小，無後門，空氣如何對流？</p> <p>(35)都更後房屋稅增倍，還要每月繳交大樓管理費。</p> <p>(36)都更後房屋土地持分減少，權利變換用土地價格做分配，房屋折舊毫無價值，真正價值在</p>			

發言次序	答覆	實施者補充說明暨修正情形	業經 380 次審議會決議內容及理由
<p>土地。</p> <p>(37)房屋會折舊，都更後新房子房屋稅增倍，房子舊了只剩下土地價值，現住五層公寓房屋稅低，土地持分價值高。</p> <p>(38)火災地震不能用電梯，24 層往那裏逃，五層公寓前後有陽台，低可跳，有樓梯，使用人單純，都更後 162 戶人如何疏散。</p> <p>(39)深挖地下五層如同地層下陷，埔里靈巖山寺 921 大地震，整棟建物垂直下陷至地下一層至地下二層（整棟大樓減少一至二層高）</p> <p>(40)地下淘空地基上面不知其數的冷氣噸數冷氣空調管，欣偉傑 162 戶總重量，地下淘空，上層 25 層壓頂，地震來了，怎麼逃。</p> <p>(41)地下五層淘空的危機，你現住五層公寓頂多地下一層 I. 250 輛外來機車 250 輛外來汽車停車場的重量負荷與居家安全 II. 汽油鉛污染隨電梯上下污染 III. 電塔重量與爆炸危險，汽油能量的蓄積爆炸危機，電磁波致癌。</p>			
9. 劉○燕(代 簡○弘)(當	---	感謝地主對欣偉傑的	(1)-(3)請相關單位依法

發言次序	答覆	實施者補充說明暨修正情形	業經 380 次審議會決議內容及理由
<p>事人)</p> <p>(1)大家好，我與婆婆是住在興城街 75 號 1、2 樓，家裏是做馬達買賣生意。我婆婆平日的作息很固定，除了上菜市場買菜或去爬山運動之外，就是顧店做生意。這兩間房子就是公公婆婆兩人年輕至今辛苦打拚得來的，所以對這裡的一點一滴都有著深厚的感情，但為了下一代有更好的居住環境著想，而決定參與都更把一切傳承給兒女、傳兒孫。</p> <p>(2)原本老房子天花板漏水壁癌等問題已經不是新聞了。要是漏水嚴重一點，房間就寧可黑漆漆也不敢開燈，因為燈泡或電源開關會有漏電或要經常換燈泡。就我所知，這排的老房子都常聽到有這些類似的情形。我從事保險行業，更想了解，但房子老舊了，龜裂了，除了住起來不舒適是問題之外，但房子結構安全也需要重視及重建。</p> <p>(3)今年中旬我們提早辦理交屋，目前搬到新北市的重劃區，住的是新的</p>		<p>支持及肯定，希望能盡快完成本更新案。</p>	<p>儘速協助辦理相關程序，予以確認。</p>

發言次序	答覆	實施者補充說明暨修正情形	業經 380 次審議會決議內容及理由
<p>社區大樓。新大樓有管理委員會，人員進出有人把關，我婆婆上下樓有電梯變得輕鬆許多又安全。上個月參觀欣偉傑所完工交屋的建案之後，我們更期待更渴望能儘快搬回來，因為我們對欣偉傑建設有信心，請大家支持這個案子在都更大會順利通過。</p>			
<p>10. 陳○明 (當事人)</p> <p>(1)本人重申不同意加入此都市更新計劃案，有關理由早已書面呈報，不再贅述。(分別已於 102 年 4 月 25 日、102 年 9 月 3 日、102 年 9 月 18 日、102 年 12 月 11 日、104 年 10 月 20 日計五次向台北市都市更新處聲明表示不同意加入都市更新事業計劃並申請劃出本事業計畫劃定區，合先述明。</p> <p>(2)今日召開聽證會，本人等三位地主一如初衷再重申不願參加都市更新計劃案，有關理由已在上述書面敘述，茲不再重複。</p> <p>(3)有關實施者表示正持續與陳情人溝通、協調等，完全與事實違背，</p>	<p>10-1 實施者受任人：欣偉傑建設股份有限公司 吳華權</p> <p>(1)本棟的一樓及四樓所有權人皆表同意參加都更，並不同意排除在範圍之外。</p> <p>(2)實施者本於開發精神，仍持續與未同意戶進行溝通。</p>	<p>10-1 實施者受任人：欣偉傑建設股份有限公司 吳華權</p> <p>(1)本棟的一樓及四樓所有權人皆表同意參加都更，並不同意排除在範圍之外。</p> <p>(2)實施者本於開發精神，仍持續與未同意戶進行溝通。</p>	<p>(1)-(3)請實施者後續妥予溝通協調，予以確認。</p>

發言次序	答覆	實施者補充說明暨修正情形	業經 380 次審議會決議內容及理由
<p>說明事實如下：</p> <p>I. 陳○冬突然控告本人偽造文書案，破壞兄弟感情，造成兄弟鬩牆，是為都更所造成。</p> <p>II. 其次陳○冬遷出錦西街○號○樓時依法應保持室內原有之隔局，然卻惡意破壞室內之設備，如門窗、衛浴設備並拆除瓦斯錶、電錶等。至今不能居住。</p> <p>III. 變本加厲向建築處檢舉，要拆除 120 號頂樓加蓋建築，處處使用不太正派之作法，令人不恥、唾棄。</p> <p>基於上述數點證據，可顯示實施者裡外不一，心懷鬼胎，為達成都更端出這種破壞合偕之方法，令人痛心不已。</p>			
<p>11. 白○敏（當事人）</p> <p>(1)關於我大姊談論委建，並非我們大家都同意，我們共有 6 人持分，我們都表示不同意，而且委建這兩個字是欣偉傑告訴我姊姊的，我們不是貪，我們是一開始就不同意都更，是欣偉傑一直找我姊姊談。</p>	---	<p>11-1 實施者受任人：</p> <p>(1)實施者與所有權人大姊同意之情況下歷經 20 多次訪談，且大姊一再表示可為其他所有權人之代表表示意見，每次訪談皆有些微進展，並非陳情人所表示為實施者單方面意願。</p>	<p>(1)請實施者後續妥予溝通協調，予以確認。</p>
<p>12. 白○琴、白○敏、白○</p>	---	<p>(1)實施者能同理陳情</p>	<p>(1)請實施者補充相關回</p>

發言次序	答覆	實施者補充說明暨修正情形	業經 380 次審議會決議內容及理由
<p>鈴、白○成、白○峯(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀) (當事人)</p> <p>(1)陳述意見人等為坐落臺北市大同區雙連段三小段 4 地號土地暨其上門牌號碼臺北市大同區雙連里 17 鄰錦西街 ○ 號 ○ 至 ○ 樓房屋之共有所有人，且於上開房屋經營白勝行衛生器材有限公司迄今已逾六十年。茲因無法認同系爭都市計劃之實施者欣偉傑建設股份有限公司之都更計劃案及後述對陳述意見人極不友善之作為，故礙難同意參加系爭都更計劃：</p> <p>I. 實施者欣偉傑公司從未正視陳述意見人已在地經營事業六十餘年，若參與都更，勢必有無法營業的損失之事實，亦未給予相對合理之保障，致陳述意見人參與都更立即產生之損害顯大於可得之利益，於情事未變更前，陳述意見人礙難參與此件都更案。</p> <p>II. 又實施者欣偉傑公司近幾年來與陳述意見人協商之都更條件，</p>		<p>人對於該房屋長年所經營事業有特殊情感，然而為了與本案住戶共同追求更好生活品質，對於現有商(工)業經營，也提出過許多解決方案供參考，亦願意提供人力物力協助搬遷、異地經營，種種作為、設想之用心，應不可抹滅。</p> <p>(2)經歷 20 多次訪談中，實施者亦表示善意願協助其尋找附近適合店面，剛好於其房屋正對面有整棟透天厝待售，實施者便主動洽談並下斡旋，並提供陳情人之大姊可以考慮遷址繼續營業、並協助搬遷及裝潢整修店面之想法，大姊則婉拒實施者並透露為配合都更有意結束經營。</p> <p>(3)至於陳情人住家(承德路二段○巷○號，白○琴、白○鈴、白○敏共有之建物)無權占用我方土地，業經</p>	<p>應，納入答覆內容，予以確認。</p>

法

發言次序	答覆	實施者補充說明暨修正情形	業經 380 次審議會決議內容及理由
<p>可謂一變再變，原有之口頭承諾，日後概予否認，毫無誠信可言，陳述意見人豈敢冒然參與都更。</p> <p>Ⅲ. 尤有甚者，實施者欣偉傑公司嗣後為逼迫陳述意見人參與都更，竟向第三人買受無用之水利地及相關權利，持向臺灣士林地方法院民事執行處聲請對陳述意見人等所有，但位處袋地，依法對騎樓土地有法定通行地役權之坐落臺北市承德路二段○巷○號之部分房屋進行拆屋還地之強制執序，藉此恫嚇陳述意見人屈服而參與都更，違背身為一都更實施者應有之企業倫理與敦親睦鄰之原則殊甚！實施者上開不擇手段，除難令陳述意見人理解認同外，更難獲陳述意見人信賴，故陳述意見人礙難參與系</p>		<p>院判命拆除，並返還土地及本案範圍錦西街○號建物後方自2樓以上至頂加增建違章建物皆有越界至我方土地，且佔用我方(承德路二段○號)牆面做為支撐之情形，還請派員與實施者協商溝通，共同解決。產權占用疑義恐非陳情人所言即可抹煞。</p>	
<p>13. 林○龍更○雄、盧○潔(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)(當事人)</p> <p>(1)欣偉傑建設公司於 105</p>	---	<p>(1)所有權人所指出該外牆裸露與滲水之現象，經實施者至所有權人住家會勘</p>	<p>(1)請實施者補充相關回應，納入答覆內容，予以確認。</p>

發言次序	答覆	實施者補充說明暨修正情形	業經 380 次審議會決議內容及理由
<p>年度拆除錦西街 116 號建築物時，造成我們外牆裸露與滲水，並故意造成我們頂樓外牆鐵皮屋鐵支架脫落，我們多前聯絡欣偉傑相關人員，皆未出面處理。</p>		<p>並請其指出滲水之位置時，所有權人表示並無滲水，而是內心擔心未來會有滲水的可能；而其鐵皮屋鐵架脫落，亦是因颱風來襲所致，並非與實施者拆除鄰房時所造成。然而實施者仍秉持敦親睦鄰及期盼與所有權人達成都更的共識，已於 105 年 12 月 7 日依所有權人意思協助其修復牆面、防水措施及修整鐵皮屋之鐵架，並達成和解。</p> <p>(2) 實施者並已於所有權人林○雄、盧○潔於 106 年 1 月 11 日雙方達成共識，完成簽署都更同意書等都更文</p>	
<p>14. 洪○富(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)(當事人)</p> <p>(1) 經查，欣偉傑公司於民國(下同) 104 年 10 月 2 日第二次公開展覽時之一層平面圖已大幅變更第一次公開展覽時一層平面圖之設計，其中包括中康位置從原本座</p>	---	<p>所鄰權人所陳情事宜，實施者已多次說明釐清後，雙方已達成共識，所有權人並已於 105 年 11 月 21 日出具撤銷「解除合建契約及撤銷都更同意」聲明書並提供台北市都市更新處。</p>	<p>(1)-(3) 請實施者補充相關回應，納入答覆內容，予以確認。</p>

發言次序	答覆	實施者補充說明暨修正情形	業經 380 次審議會決議內容及理由
<p>落於本件都市更新基地右下方（接臨承德路）移至基地左下方（接臨錦西街），新建之大樓則往前時屬至臨承德路並於基地臨承德路側，增加大量店面設計作商業空間使用。</p> <p>(2)本人先前係依欣偉傑公司向本人說明之第一次公開展覽時設計條件，評估、考量後，始簽訂原合建契約書。本人所有之系爭土地與系爭建物在都市更新前，係臨承德路側之店面，具有極高的商業價值，倘非第一次公開展覽時設計無臨承德路側商業空間之規劃，本人絕不選擇依原相對位置分配店面，而選擇臨承德路側高樓層一般住家之道路。是以，既然欣偉傑公司第二次公展展覽時之設計，臨承德路側已有店面，則欣偉傑公司即應本著「分配於原位址」之分配原則，就原承德路的一樓店家有優先選擇都市更新後位置承德路一樓店面的權利，且本人行使該優先權利，要求分配都市更新後臨承德路之店面 1</p>			

發言次序	答覆	實施者補充說明暨修正情形	業經 380 次審議會決議內容及理由
<p>戶；此外，因新建大樓往前移至臨承德路的位置，於第二次公開展覽時，欣偉傑公司亦承諾，因新建大樓往前移，影響各選配戶的生活品質及權利，選配戶得更換樓層，故本人於欣偉傑公司派人前來協商時，即明確表示，本人選擇店面 1 戶、22 樓 2 戶，另因分配之坪數減少，故停車位增加為 5 席，但欣偉傑公司卻未依此辦理，只是推託係因臺北市政府要求他們變更設計，而非是他們要變更設計並表示將此方案帶回公司討論，卻從此音訊全無！故欣偉傑公司於第二次公開展覽設計所作之變更即已改變本人簽訂原合建契約書及本件都市更新事業計劃同意書時所約定之條件。本人已依原合建契約書第 15 條及都市更新條例第 22 條第 3 項規定以 104 年 10 月 27 日存證信函通知欣偉傑公司，本人解除原合建契約書及撤銷參與本件都市更新之同意，並副知此書面撤銷通知予臺北市政府。</p>			

發言次序	答覆	實施者補充說明暨修正情形	業經 380 次審議會決議內容及理由
(3) 請欣偉傑公司就本件都市更新儘速與本人協調，而在本人未同意欣偉傑公司所提條件及方案前，本人不同意參與本件都市更新。			

(六) 實施者自提修正地下一層微調部分空間(緊急發電室與消防中繼機房對調及增加管道間資源回收車位上移)經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(七) 同意本案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。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市內湖區東湖段六小段240地號等22筆土地都市更新事業計畫案」涉及調整更新單元範圍審議案(承辦人：事業科 陳信嘉 02-27815696轉3087)

本案討論前，謝委員慧鶯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。

討論發言要點：

(一) 財政局 黃幹事宏玲 (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。

(二) 交通局 蔡幹事于婷 (書面意見)

本局無意見。

(三) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

本案未涉本局權管，無意見。

(四) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

有關更新單元調整部分本科無意見。

(五) 建築管理工程處 甘幹事子楠

本案前於第292次審議會已表示347及352地號倘無法併入更新單元，仍需與349、350、351、353地號等4筆土地合併才可達最小基地規模開發。

(六) 簡委員伯殷

實施者係希望以原劃定單元辦理都市更新，以通案討論都市更新範圍，不僅需考量陳情人意見，亦須考量整體利益以及未來拆遷上的問題，本案不同之處是建物部分已達100%同意，陳情人僅持有土地，另本案是採權利變換方式實施，陳情人需信賴權利變換，於審議會審查會幫地主把關權益。

(七) 邱委員世仁

1. 依照通盤檢討精神應是整體開發，未來倘若談不成將面臨撤案；實施者說明事業計畫核定後於權變再磋商，倘磋商不成，案子將無法繼續進行，實施者需納入考量。
2. 本案排除347、352地號2筆土地後，提醒實施者仍需要整體規劃。

(八) 虞委員積學

1. 畸零地大會係針對建築法調處，決議應不違反細部計畫規定，仍需回歸都市計畫規定辦理。
2. 本案106年7月27日畸零地調處大會決議業已逾期失效。
3. 依照108年7月公告實施通盤檢討，提醒實施者後續於畸零地協調大會時需提出未來整體規劃及分期開發的概念。

(九) 劉委員秀玲

本案原細部計畫規定需整體開發，於106年畸零地調處時係表示347、349、350、351、352、353地號等6筆土地可單獨建築，於107年審議會時討論因都市計畫規定需整體開發，亦討論畸零地調處大會決議是否有效，並決議仍需要依照都市計畫規定辦理；108年7月內湖通盤檢討業已公告，並解除整體開發之規定，但仍須整體規劃並得分期開發。倘347、352地號排除更新範圍，在整體規劃上以留設通路的方式納入考量，供347、352地號土地未來可單獨建築。

(十) 鄭委員淳元

本案排除347、352地號2筆土地後，進出車道設計請實施者需要仔細評估，以利車輛順利進出。

實施者說明及回應：

- (一) 本案於劃定時，陳情人並未表示不願意納入更新範圍，本案係完整範圍且鄰地皆已建築完成；起初與陳情人溝通其表示是希望賣地，但因價錢差異過大無法達成協議，後來陳情人就主張不願加入本案更新單元。

- (二) 本案倘排除347、352地號，更新單元將變得非常奇怪，所以還是希以完整範圍辦理更新，待事業計畫核定後，將權利變換價值計算後再與陳情人磋商。
- (三) 本案更新範圍同意排除347、352地號2筆土地後整體規劃，後續倘陳情人願意納入本案更新單元，將再併入347、352地號2筆土地。

決議：同意本案都市更新範圍排除 347、352 地號 2 筆土地，並依內湖區通盤檢討整體規劃並得分期開發；另涉及畸零地部分，後續請依畸零地調處規定辦理。

二、「擬訂臺北市中山區長春段一小段35地號等35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 宋姿穎 02-27815696轉3068）

討論發言要點：

（一）國防部政治作戰局（公有土地管理機關）

1. 本基地為國防部列管眷改總冊內之龍江一村，85年軍方就一直依眷改條例從事眷村遷建。本眷村在90年已遷建崇德隆盛眷村，原眷戶大多數均已妥善安置，現況大多數在現場看到的做商業使用，都是後面的違占建戶，或部分不法的原眷戶做違法轉讓權利的行為。軍方是眷改條例的主管機關，所以必須用眷改條例排占，並以拆屋還地訴訟為主；剛實施者有說和解，其條件是當事人要拆屋還地。軍方會同意和解是為避免累訟，也有退一步，讓原本土地使用補償金，從10%一路降到20~40%或40~60%；並不是和解了，就同意他在現場有參與都更的權利，這必須先說明。
2. 另軍方有和解但部分還沒拆房子，是因為陸軍司令部在依政府採購法申購預算拆除的動作，這部分都有持續在辦理。此外，尚有部分戶數還沒有訴法排占，是因為使用人持續做轉讓，核對資料上實有困難。

（二）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. 本案容積獎勵達42.9%，仍請實施者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. 本案營業稅應依都市更新條例第30條第1項規定，實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者乙節，業經實施者於事業計畫書第380審議-1頁回應說明後續將依規定辦理，請實施者後續應將營業稅納入共同負擔項目提列。
3. 本案國有土地比例達82.53%（含國防部政治作戰局經管國有土地），市有土地比例達6.39%，公有土地比例合計達88.92%，銷售管理費、風險管理費均以上限提列，仍請實施者詳述理由並審酌合理性予以調降，以維相關參與者權益。

4. 本案共同負擔比例28.43%，請實施者再就財務計畫中各項共同負擔提列費用，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。
5. 查貴府都市發展局於聽證時表示，有關本案公有土地參與都市更新分回房地部分，後續將配合市府政策作為公共住宅使用，其中國有土地將循程序向本署辦理撥用，爰請貴府於本案事業計畫核定前，辦竣國有土地撥用。

(三) 臺北市政府財政局 (公有土地管理機關)

事業計畫P15-32成本收入分析土地所有權人更新後應分配權利價值計算式，更新後土地及房屋總價值與表15-5及文字說明不一致，請實施者釐正。

(四) 財政局 黃幹事宏玲 (書面意見)

1. 本案提列都市計畫變更費用9,415,805元，請說明必要性及合理性後，提請審議會審議。
2. 依本府都市發展局106.10.25發布審議原則建築設計費用按酬金標準表中級費率提列為原則，本案建築設計費目前以本市建築師公會酬金標準高級費率計算，高於審議原則以中級費率計算，提請審議會審議。
3. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費皆以上限提列，共同負擔比28.43%，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。

(五) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

無意見。

(六) 交通局 吳幹事瑄俞(張珮甄代) (書面意見)

前次所提意見已修正，本局無意見。

(七) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

民生東路三段現況無雙排喬木之林蔭道，建議本案於建物臨民生東路三段側規劃雲梯消防車救災活動空間，並確認符合救災需求。另龍江路229巷巷道較窄且有植栽、路燈等，若於該巷規劃救災活動空間應確認寬度8公尺，長度20公尺，且救災動線均保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。

(八) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

(P10-49) (P10-55)臨龍江路 229 巷之高度比檢討似有部分構造物在 12M 範圍內，請釐清是否屬本市土地使用分區管制自治條例第二條第 24 項不計入建築面積之設施。

(九) 建築管理工程處 甘幹事子楠

無意見。

(十) 蕭委員麗敏

1. 估價報告書P64在住宅收益法中，平均租期以3年預估，還有1年的裝修期，通案在不考慮住宅裝修抵減下，有不一致之情形，請估價師再檢視修正。
2. 一樓部分有誤植，控制率的文字是寫平均租期2年，後面說明是3年，請估價師再做確認。
3. 本案係事權分送，所以係作為綠建築保證金計算而估價，依近年通案應該採二樓以上均價，建議估價師把相關數字作調整。

(十一) 遲委員維新

1. 權變計畫的選配值開放到3%，聽證也有人提出意見，依據通案是10%，請實施者依通案原則辦理。
2. 估價報告，車道正上方只有A11的3樓，但6-7樓均有修正，甚至非車道上方A11、A12、A1也有修正，請估價師再調整。
3. 後面很多水平位置調整，面民生東路去下修的。以我的理解，是寧適性的影響，但是因為面民生東路下修、面龍江路也下修，看起來就非常奇怪，估價師在整體文字說明上要讓人易於判斷。再來以後走權變時，到底是面民生東路的房子貴，還是後面巷子的房子貴，因為更前的土地面民生東路的房子貴，但更後要把面民生東路的前側之區分建物要估低，在權利變換會是個課題，但目前是談二樓以上均價，請估價師一併考慮。

(十二) 邱委員世仁

本案在開放空間部分，人行步道獎勵扣除外還有退縮，同意給予△F5-1獎勵額度10%。

(十三) 劉委員秀玲

本案係都市計畫變更後涉及交通用地相關設施費用，非辦理都市計畫變更費用項目，建議費用項目之名稱有所調整。

(十四) 黃委員嫩雲

事業計畫請自行檢視標示尺寸(第10-17至第10-43頁)。

實施者說明及回應：

本案較為特別，係二樓以上為住家，本案係1~2樓採樓中樓店鋪設計，三樓以上才是住家，所以綠建築保證金用三樓以上均價，但事業計畫報告書是採二樓以上均

價。針對委員們提供估價之意見，後續再配合檢討修正。

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審議期間之陳情意見，請實施者持續溝通協調整合。

(二) 消防救災部分

本案消防局於第 380 次都更審議會建議雲梯車救災活動空間應儘量規劃於主要道路，並於民生東路三段規劃救災活動空間，然前於都市設計審議通過，請實施者依都市設計審議決議辦理；惟消防局於本次都更審議仍有意見，請更新處會後提醒消防局內部先行橫向整合。

(三) 有關本次都市規劃科所提之書面意見，本案臨龍江路229巷之高度比檢討，請實施者依都發局規劃科意見再檢視修正。

(四) 財務計畫部分

1. 本案占有他人土地之舊違章建築物之訴訟與和解，因屬於私權範疇，國防部業已說明依眷改條例規定辦理，並非本審議會職權，惟拆遷補償費提列情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案提列建築設計費採高標核計及都市計畫變更費用(9,415,805元)之合理性與必要性，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意；另有關都市計畫變更費用名稱，請依委員意見修正。

3. 本案人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(5.57%)、風險管理費(14%)以上限提列，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(五) 估價部分

本案估價報告書二樓以上均價1,064,266元/坪之合理性，共同負擔比為28.43%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另委員針對估價提供之意見，請實施者再檢視修正。

(六) 本案申請使用執照6個月前通知是否維持分配房地或改採領取權利金事宜，經實施者說明仍維持分配房地，國防部政治作戰局無表示反對意見，予以確認。

(七) 建築容積獎勵部分

1. △F3(更新時程之獎勵容積)同意給予1,358.87平方公尺(法定容積6%)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 2,264.78 平方公尺 (法定容積 10%) 之獎勵額度。
3. △F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予 1,880.40 平方公尺 (法定容積 8.30%) 之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。
4. △F5-5 (更新基地規模之獎勵容積) 同意給予 2,853.62 平方公尺 (法定容積 12.60%) 之獎勵額度。
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 1,358.87 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。

(八) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 林○月(當事人)</p> <p>(1)目前民生東路三段○號劉○福房屋還在，主因是前面土地非軍方所有。而 40 號~52 號這幾間房屋都是同樣條件，因此我們應該與其他 42 戶違建戶一樣，享有同樣待遇理由：臺北市政府與巧洋公司都市更新案行之多年，我們也曾參加多次說明會。多年後突然軍方因都更案來與民爭利，提告拆屋還地，軍告民定輸，百般折磨後，除了賠償二百多萬元給軍方外，又要因房屋全拆，未保留非軍方土地上的房屋，而喪失參與權，有失公平。敬請體恤小市民辛苦，准予採納。</p>	<p>1-1 實施者受任人：蕭惠珠(巧洋實業股份有限公司)</p> <p>(1)42 戶違章建築提列拆遷補償中 40 戶已由國防部或臺北市政府財政局提告拆屋還地，其中 9 戶以判決確立(完成判決)，原本實施者在都市計畫的補償金受領對象都是寫給占用人；因 106 年 3 月 2 日幹事會國防部表示已完成判決的補償金要給付國防部政治作戰局，然後貴處也認為這樣，所以實施者就把以完成判決的 9 戶補償金受領人改為國防部政治作戰局。</p>	<p>有關拆遷補償費部分，於討論事項(三)第 1 點已充分討論完畢，依審議會決議辦理。</p>
<p>2. 朱○雄(當事人)</p>	<p>2-1 實施者受任人：蕭惠珠(巧洋實業股份有限公司)</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(1)地租太貴希望打 6 折計價。</p> <p>(2)愈快拆愈好。</p>	<p>業股份有限公司)</p> <p>(1)有關地租的部分是財政局及國防部向違章戶收取的地租太貴，請向相關單位洽辦。</p> <p>(2)有關都更程序加速部分，實施者將配合主管機關審查進度全力辦理，核定後將盡快拆除實施。</p> <p>3-2 都更處：蔡欣沛</p> <p>(1)本案聽證結束後將進入臺北市都市更新及爭議處理審議會。</p>	<p>(1)有關地租部分，非審議會審議權責，仍請地主與財政局及國防部妥為溝通協調。</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>
<p>3. 林○梅(代呂○淵、林○勳、林○璋)(當事人)</p> <p>(1)我屬民生東路三段 ○、○、○ 號屋主(互為親屬關係)，關於拆遷補償費歸國防部合理嗎?房屋從頭到尾都不是他的(國防部)所有一切稅款都是屋主繳納的，所有拆遷費用都是屋主自付的。訴訟時國防部追回我們歷年的不當所得還加利息，及所有律師費用等等…我們共繳了五百多萬元，把我們的權益全部掃除殆盡!現在地也還了，最後連拆遷補償費還要歸國防部，這樣與法不合，什麼都是他說了算嗎?真是投訴無門。懇請官、府、議會;有關部門能聽到一個小小市民的訴求，於情於理都該把拆遷補償費還規於屋主。祈願各位長官能苦民所苦，給予協助與救助為盼。補充說明在 104 年的協調紀錄裡是把我們納入更新計畫案中的詳細說明如附件十一。</p> <p>因該戶房屋位於本公司擔任實施</p>	<p>3-1 實施者受任人：葉文德(巧洋實業股份有限公司)</p> <p>(1)軍方認為其拆遷補償費應屬於軍方所有，後續有關拆遷補償費等到審議大會決定該費用應補予軍方或現住戶，其費用發予對象實施者無意見。</p>	<p>有關拆遷補償費部分，於討論事項(三)第 1 點已充分討論完畢，依審議會決議辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>者之「中山區長春段一小段 35 地號等 35 筆土地都市更新事業計畫案」更新單元範圍內，本公司仍依法將台端房屋納入都市更新事業計畫之舊違章建築戶處理方案中，並編列拆遷補償費用維護台端權益，此事件屋主才是真正的受害者，希望有關當局明鑑還屋主一個合理的拆遷補償，謝謝，拜託。</p> <p>(2) 第一批判決就要接受犧牲嗎？這是不公平的。</p>		
<p>4. 蕭○綾(代台北市瑠公農田水利會)(當事人)</p> <p>(1) 有關選屋分配原則「所有權人應分配價值與實際分配價值之價差不得超過 3%，若有超過需與實施者達成協議後使得選配」等語，其中 3% 嚴重限縮選配權益，且較一般通案甚低，請實施者參考通案提高至 10%。</p>	<p>4-1 實施者受任人：蕭惠珠(巧洋實業股份有限公司)</p> <p>(1) 有關其分配價值價差不得超過 3%，目前無法修正。後續審議會針對這部分做審決，實施者屆時會配合修改。</p>	<p>經審議會充分討論後，同意所有權人應分配價值與實際分配價值之價差不得超過 10%。</p>
<p>5. 王○人(代莊○○妹)(當事人)</p> <p>(1) 本案委託人是「莊劉嬌妹」。</p> <p>(2) 本案實施都更最早是 93 年，其經國防部同意實施者。其中有 20 地號，其共有人計有 11 人，其中有 2 個人自 59 年就離開台灣，是否有確實委託實施者，請查證。</p> <p>(3) 土地管理機關是國防部政治作戰局、眷舍管理機關是陸軍司令部，該單位未盡管理之責，以致莊劉嬌妹 83 年購買，經法院判決拆屋還地確定；其政治作戰局應告陸軍司令部，建議拆遷補償費應予保留，由法院來確認。</p>	<p>5-1 實施者受任人：陳德勝(巧洋實業股份有限公司)</p> <p>(1) 本案是都市更新案，實施者係依照法定同意比例規定提送同意書。</p>	<p>(1)~(2) 委託部分經實施者說明依法令規定辦理，予以確認。</p> <p>(3) 有關拆遷補償費部分，於討論事項(三)第 1 點已充分討論完畢，依審議會決議辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>6. 劉○福(當事人)</p> <p>(1) 國防部未盡管理而眷村已撤銷，希望不要把錢交國防部先保留，請把錢撥起國防部的規定拿出來。</p>	<p>6-1 實施者受任人：陳德勝(巧洋實業股份有限公司)</p> <p>(1) 補充說明私有地的部分，法院有判決確認。</p>	<p>有關拆遷補償費部分，於討論事項(三)第 1 點已充分討論完畢，依審議會決議辦理。</p>
<p>7. 羅○明(代財團法人台北市基督教台灣神的教會佳美堂(當事人))</p> <p>(1) 請市府相關單位(都發局)或實施者發文給民政局，並請民政局回復教會應如何參與辦理都更，依照教會須單獨建築，以免日後造成擾民的情事。</p>	<p>7-1 實施者受任人：李家麟(簡俊卿建築師事務所)</p> <p>(1) 更新後是否維持教會使用將依照民政局規定辦理。</p> <p>(2) 土管部分需要獨立建築才可供教會聚會使用，目前規劃為大樓，無法留設透天給予教會使用。</p>	<p>經實施者及都發局說明，並經審議會充分討論後，仍請實施者依相關法令規定辦理，後續與佳美堂妥為溝通協調。</p>
<p>8. 張○智(當事人)(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)</p> <p>(1) 請實施者依照都更條例及眷改條例 23 條規定辦理。</p> <p>(2) 本案有申請違章建築物處理獎勵及拆遷補償費。</p> <p>(3) 相關同意書有涉及時間及程序的問題，倘扣除該比例計算，本案應無法取得該獎勵值。</p>	<p>8-1 實施者受任人：葉文德(巧洋實業股份有限公司)</p> <p>(1) 更新案申請門檻無須違章戶同意書。</p> <p>(2) 軍方訴訟有關拆屋還地後已無安置問題，另拆遷補償費屬軍方或私人，後續交由審議會大會決議辦理。</p>	<p>(1)~(2) 有關拆遷補償費部分，於討論事項(三)第 1 點已充分討論完畢，依審議會決議辦理。</p> <p>(3) 本案無同意書扣除無法取得該獎勵值之問題。</p>
<p>9. 梁○豐(當事人)</p> <p>(1) 之前巧洋辦理的聽證會已經有好幾場，今由市政府辦理，其兩任市長說要簡化程序，請教其本次聽證的流程為何？</p>	<p>9-1 實施者受任人：蕭惠珠(巧洋實業股份有限公司)</p> <p>(1) 本案 97 年已召開過審議會，會議中捷運局表示本案將有捷運經過，請實施者已留設法定空地方式留設所需用地，故本案建築設計配合修改留設捷運設施用地。之後於 103 年再召開審議會時，卻有委員表示留設捷運用地應以變更都市計畫方式變更土</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>

發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>地使用，若以留設法定空地方式將造成未來土地徵收取得的困難，且建議留設之用地應集中，因此本案建築設計又再度配合修改，並配合辦理都更都市計畫。修改完之事業計畫因變動過大，故重新公展、召開幹事會，在幹事會時，地主(台北市財政局)表示分回之價值，要規劃為公共住宅，本案又配合修改建築設計，且公共住宅的規劃並經過都發局的審查，所以本案的程序才會拖比較久，目前已至聽證，接下來是審議會，若審議會順利通過，本案就可辦理核定。</p>	
<p>10. 財政部國有財產署北區分署(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)</p> <p>(1) 本案容積獎勵達 42.9%，仍請實施者以適量且設計以地主需求為考量，並避免對原先周遭環境造成衝擊。</p> <p>(2) 本案營業稅應依都市更新條例第 30 條第 1 項規定，實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者乙節，業經實施者於事業計畫書第 107 幹事複審-2 頁回應說明後續將依規定辦理，請實施者後續應將營業稅納入共同負擔項目提列。</p> <p>(3) 本案提列特殊工程費用(地質改良、制震設備、逆打工法)新臺幣 3 億 3,048 萬 7,150 元，依通</p>	<p>10-1 實施者受任人:蕭惠珠(巧洋實業股份有限公司)</p> <p>(1) 本案設計規則以地主需求為考量，亦已避免對原先周遭環境造成衝擊。</p> <p>(2) 遵照辦理，實施者後續將依規定辦理。</p> <p>(3) 本案提列特殊因素費用已經臺北市土木技師公會 106 年 3 月 31 日審查通過，相關函文審查意見</p>	<p>(1) 容積獎勵部分，於討論事項(六)已充分討論完畢，依審議會決議辦理。</p> <p>(2) 營業稅部分，請實施者依提列總表規定辦理。</p> <p>(3) 特殊費用部分，業於第 380 次審議會審定，依該次審議</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>案重要審議原則更新案提列特殊費用，尚未經審議會審議之案件，請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，將合理性及提列費用之內容於審查意見載明。</p> <p>(4) 本案國有土地比例達 82.53%(含國防部政治作戰局經管國有土地)，市有土地比例達 6.39%，公有土地比例達 88.92%，惟人事行政成本費率提列 5%，未依提列總表規定提列，且銷售管理費、風險管理費均以上限提列，請實施者修正並調降相關管理費用。</p> <p>(5) 本案共同負擔比例 28.43%，請實施者再就財務計畫中各項共同負擔提列費用，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。</p> <p>(6) 查貴府都市發展局前以 105 年 11 月 17 日北市都企字第 10539372100 號函表示，經評估更新單元範圍內國有土地參與都市更新分回之房地，尚符合興辦公共住宅之選取原則；復以 106 年 1 月 16 日北市都企字第 10540866500 號函表示，將就國有土地評估納入興辦本府公共住宅通案處理原則研議確認後，再另案回復。爰請貴府於確認評估結果，倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用。</p>	<p>書及 107 年 5 月 16 日之補充說明詳事業計畫附錄七。</p> <p>(4) 本案人事行政管理費率以 4.5% 提列，係依提列總表規定提列，銷售管理費依提列總表費率採累加之方式提列，風險管理費亦依提列總表規定提列。</p> <p>(5) 本案共同負擔比例 28.43% 應屬合理，實施者已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。</p> <p>(6) 敬悉。</p>	<p>會決議辦理。</p> <p>(4) 管理費用部分，於討論事項(三)第 3 點已充分討論完畢，依審議會決議辦理。</p> <p>(5) 共同負擔比，於討論事項(四)已充分討論完畢，依審議會決議辦理。</p> <p>(6) 請都發局後續循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用。</p>
11. 臺北市府財政局(當事人)	11-1 實施者受任人:蕭惠珠(巧洋實	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)</p> <p>(1)依事業計畫 P.13-3 所載，市有土地及財政部國有財產署經管國有土地參與更新後應分配價值應優先選配公共住宅及不低於法定停車位之停車位數量。爰請實施者於本案後續權利變換計畫選屋階段，依估價結果提供預估之公共住宅應選配法定停車位數量予本府都市發展局並副知本局，以利選配作業。</p> <p>(2)本案建築設計費依本市建築師酬金標準表高級費率 9%計算，及提列大樹保護及遷移費用新臺幣(以下同)96 萬 2,150 元、捷運預定地植栽工程費用 181 萬 9,039 元之合理性，請實施者於審議會詳予說明後，提請審議。</p> <p>(3)事業計畫 P.15-32 成本收入分析有關土地所有權人更新後應分配權利價值計算式，更新後土地及房屋總價植 18,362,381,838 元與表 15-5 及文字說明不一致，請實施者釐正。</p> <p>(4)請實施者提供案內坐落於本局經管土地上建物/土地改良物之測量書圖，俾利檢核。</p>	<p>業股份有限公司)</p> <p>(1)遵照辦理。</p> <p>(2)遵照辦理。</p> <p>(3)遵照辦理。</p> <p>(4)本案事業計畫 94 年即已報核，測量報告正本當時已提送更新處，因距今已超過 10 年，公司也經歷重新裝潢，已找不到完整的測量報告，目前可提供全區的測量圖以及找到的部分建物 1/100 測量圖，會後會再提供給財政局參考。</p>	<p>(1)請實施者配合辦理。</p> <p>(2)相關財務計畫請依審議會決議辦理。</p> <p>(3)不一致部分再請實施者釐正。</p> <p>(4)實施者說明會配合辦理。</p>
<p>12. 鄭○涵(臺北市府都市發展局)(當事人)</p> <p>(1)有關本案公有土地參與都市更</p>	<p>主持人裁示，請實施者納入計畫書</p>	<p>(1)請都發局後續循</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
新分回房地部分，後續將配合市府政策作為公共住宅使用。其中國有土地將循程序向國產署辦理撥用。	內。	撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用。

- (九) 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。