

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 425 次會議紀錄

109 年 7 月 13 日府都新字第 1097013114 號

壹、時間：民國 109 年 6 月 29 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：方副召集人定安^代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：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、討論提案：

一、「擬訂臺北市大安區通化段四小段339地號等22筆土地都市更新事業計畫案」
涉及更新單元範圍調整討論案（承辦人：事業科 鄧伊菱 2781-5696#3079）

討論發言要點：

（一）財政部國有財產署北區分署（公有地管理機關）（書面意見）

有關本案更新單元範圍調整，本分署無意見。

（二）財政局 許幹事珍妮（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）地政局 洪幹事于佩（書面意見）

本局無意見。

（四）消防局 林幹事清文（書面意見）

本案係更新單元範圍調整案，未涉本局權管，無意見。

（五）交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

本案基地北側臨接6公尺未開闢計畫道路部分（安和路二段45巷），於規劃設計時，請預為退縮至少2公尺，達8公尺以上，俾利未來與計畫道路順平（退縮2公尺部分不得植栽）。

（六）都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿（書面意見）

涉範圍調整部分，本科無意見

（七）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

(八) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 本案納入336、336-1、362地號等3筆土地，本處無意見。
2. 有關358地號是否為已建築完成之土地，請實施者再詳細檢討並說明。
3. 請釐清358地號是否領有建照？建築套繪圖沒有該棟房屋，請實施者說明。

(九) 遲委員維新

358地號部分建築物有座落於358-1地號之國有土地上，那實施者是否有測量其佔用面積，倘若358地號所有權人想加入此更新案，而實施者卻未納入，但358地號上之建物有部分座落於358-1地號，那後續要執行更新重建作業時，針對佔有部分要如何處置，請實施者說明。

(十) 虞委員積學

1. 由於336、336-1地號為建築完成之土地，將其納入本案，將致362地號成為畸零地，倘若不一併將362地號納入本案，未來於申請建照前還是需要執行畸零地調處。
2. 執行調處依本案報核時適用法規須拿到更新單元所有權人同意書才可進行。
3. 本案336地號南側有保留地係要留給南側建築使用，那若將362地號合併至本次更新單元，原則還係須把法定保留地保留下來，但以現況來看，362地號仍係畸零地，故建議還是要納入，但調整後的範圍未來恐使358地號無法與鄰地合併更新，即使是已建築完成之土地。
4. 如現階段不納入362地號，後續取得同意書申請調處，調處結果362地號地主仍會同意，就會合併進來，與現在的結果是相同的。

(十一) 黃委員志弘

第一，358地號係85年已建築完成之土地，倘將其併進來本次更新範圍，將會有幾個問題是須面對，一是容積貢獻度沒那麼高；二是頂樓加蓋，目前所蓋的樓地板面積可能在更新後無法達到一坪換一坪，在這種狀況下，就市場上而言，實施者與地主很難達成合議，故我贊成維持336、336-1、362地號等3筆土地納入本次更新範圍。358地號之土地則由實施者與地主協調來達成合議，倘若可以併進來最好，如果不行，針對一個目前已整合到百分之百的案子，審議會應協助推動，建議讓實施者有一些時間與358地號之所有權人溝通，如果併入就再提討論案，如果不進來的話就提報告案。

(十二) 簡委員裕榮

1. 建議實施者進入公展前要再跟358地號召開一次協調會，並檢附相關協調會議紀錄納入計畫書以利檢視，倘未來要將358地號納入，須再提審議會討論，不納入則提審議會報告說明。
2. 358地號上之建築物倘若為民國85年已建築完成，那應有執照，實施者所提出之資料應為合法建物證明而非建照使照，請實施者釐清。

(十三) 劉委員玉山

建議 358 地號協調的程序，可否由更新處來協助下，358 地號之地主透過更新處同仁的說明，會更了解個案將來的情形。

(十四) 劉委員秀玲

1. 倘若將362地號納入本次更新範圍，358地號未來有辦法自行更新嗎？假設如實施者所說可與東側鄰地一併更新，但該筆土地仍無法有效配置，可否將358、362地號參照何委員的辦法，本次先不將362地號納入，要不則是將362、358地號一併納入。
2. 剛實施者有說明已拿到基地範圍內百分百同意，未來要轉軌168專案，倘已拿到百分百同意，是否就可解套虞委員所講之畸零地調處須協得到更新單元所有權人的土地、所有權人的同意書。

(十五) 何委員芳子

1. 請問358地號目前協調狀況為何，請說明。
2. 針對同小段364地號上有兩棟(56年、60年)建物，勢必很快就會有改建意願，倘若將362地號這筆畸零地併到本次更新案，那卻將358地號排除，到時候358地號要併364地號一同更新，其更新範圍較不完整。我覺得假如此次將362地號這筆畸零地排除，未來362、358以及364地號共同更新，在基地的有效利用較完整，建議實施者考慮。

(十六) 鄭委員凱文

目前是討論 362 地號一旦納入，會影響到未來 358 地號有可能跟隔壁這兩塊建築基地來做開發的可能性，因為本案係是 100 年報核，在畸零地的調處上，如申請人已經取得 100%同意，是否可做調處？假設現在不納入 362 地號，未來基本上在做申請畸零地做調處時，因已 100%同意，還是可以調處要不要納入，那一旦 362 地號到時候願意納入那就納入，如果不要納入，到時跟旁邊也有做改建的可能性，這樣較有彈性。

(十七) 謝委員慧鶯

1. 本案同小段358地號土地上建物所有權人亦有陳情納入本更新案，惟本次卻尚未將其納入，請實施者說明。
2. 建議實施者將358地號溝通協調過程詳細說明，另有關實施者表示該地號上之建物係屬85年新建完工的建物，想請問建物套繪圖上358地號呈現為空地而無建物，請實施者說明。

(十八) 陳副召集人信良

362 地號建議實施者考慮是否將其變更為綠地，並捐給市政府，未來 358 地號與 362 地號一起開發，透過都市計畫係可以調整，倘實施者擔心 362 地號變為綠地或公園捐贈，當財產權利有價值減損時，於事業計畫報核併同都市計畫變更，就做容積調派，如此可保留 362、358 地號以及東側鄰地未來就有合併更新之可能性。

(十九) 都市更新處

1. 針對358地號係經議會召開協調會，其會議結論(略以)：「建議都更實施者同意將占用土地排除在外，由國產署辦理分割事宜，或請都更實施者將占用戶土地一併納入都更案…」，議會協調後僅請實施者與358地號之地主溝通協調，並無召開公辦協調會。
2. 建議由本處召開公辦說明會，邀請358地號土地所有權人參與，以利了解相關權利義務，倘若所有權人無意願納入本更新案，則本案直接辦理重行公展程序，惟358地號土地所有權人有意加入或有疑義，則再提大會討論。

實施者說明及回應：

- (一)358地號目前是85年就取得，已蓋好的建築物，目前是3樓RC造，加蓋到4樓，所以基本上3樓RC是已建築完成，而建築套繪圖一般是僅供參考，故仍係以現況為主。另外補充說明，經查358地號之登記簿謄本上有載明3層樓RC，係民國85年10月5號建築完成辦理登記完成。
- (二)本案東側現況係4層樓之建物(364地號)，且1樓店面都是商業使用，實施者曾與364地號之所有權人接洽過是否參與更新之意願，惟目前接觸起來是完全沒有意願。
- (三)目前362地號是畸零地，假設不納入358地號，亦不納入362地號，到時在開工前，還是需要辦理調處作業，萬一362地號地主仍要要納入，我怕在建管上會有些疑慮。另外，362地號之地主目前已取得他的同意，將其納入本次更新案裡面，倘若將其排除，怕對362地號之地主會有些失信。
- (四)假設後續執行鑑界調查後，倘若358地號真有侵界行為，針對本案之建築規劃

等配置，僅會將其建築面積扣掉，並未將侵界部分拆除。

- (五)若還要都市計畫變更，整個時程上會有一些影響，事實上358地號跟旁邊2個公寓是有連接的，假如說362地號完全把它堵住的話，就沒辦法去配置，將來假如說一起做一個改建的時候，還是可以配置，建物面對通安街其實也不錯，還是希望3筆地號能夠納進來，那實施者會跟358地號地主再去協調。
- (六)本案前開發方式係採權利變換，但因目前已整合至100%，未來會朝向改變實施方式為協議合建，這部分協議合建已100%所有地主同意的情況之下，358地號目前情況還有很大的變數，是有去接觸過幾次，但是還沒達到雙方的共識，本案自100年申請至109年相當長的一個時間，希望盡快完成這個更新案。
- (七)本次申請調整範圍係由於鄰地所有權人(336、336-1地號)向市政府這邊正式的發文陳情欲納入本案，362地號則是經過畸零地檢討後，避免362地號產生無法自主更新之狀況，在實施者努力與畸零地地主作溝通協商後納入。那至於358地號之地主係向議會陳情，他旁邊的358-1地號是國有土地，惟358地號上的建物可能經過測量，有涉及佔用358-1地號國有土地一部分，所以358地號之地主一直在跟國產署去釐清地界範圍，後依據議會協調結論，更新處這邊請實施者進行溝通，但因為358-1地號之國有土地與358地號是否涉及佔用係屬兩造的一個私權範圍，現階段實施者也沒有立場跟角度去涉入。實施者認為358地號的地上物與358-1地號的地界是否有侵佔一事，測量時無法執行穿透的測量，所以是否涉及侵佔部分，目前無法釐清，故後續在地上物的拆除完之後，能夠做一個透視的測量時候，地界的釐清會更清楚。
- (八)倘若358地號之地主願意納入本案，實施者方會朝向與該所有權人協商以利達成共識，如果最後的方向是這樣的話，我們會就最後的共識來確認基地範圍。惟目前實施者與陳情人及鄰地所有權人皆已達成一個共識，並與取得100%同意，然後未來將依規定轉軌為168方案來執行此更新案，所以還是希望委員能同意目前更新範圍，而358地號實施者會持續溝通。

決議：

- (一)有關 358 地號部分建築物有座落於 358-1 地號之國有土地上，請實施者釐清使用情形及後續處理方式。
- (二)原則同意將 336、336-1、362 地號等 3 筆土地納入本次更新單元，惟 358 地號仍請實施者持續與土地所有權人溝通協調，並請都更處協助召開公辦說明會，協助所有權人了解其相關權益，確認是否有意願納入更新單元，倘若所有權人無意願納入本更新案，則本案續行辦理公展，如 358 地號有意願納入或有疑義，再提大會討論。

二、「變更臺北市南港區玉成段三小段545地號等6筆(原8筆土地及南港段四小段474-1地號等12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 張文銓 2781-5696#3054)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

本次變更無涉本局協審事宜，本局無意見。

(二) 地政局 吳幹事丹鈴 (書面意見)

本局無意見。

(三) 交通局 蔡幹事于婷 (書面意見)

本案建築設計業經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會109年5月7日審議修正後通過，本局原則無意見。

(四) 消防局 蔡幹事長銘 (書面意見)

1. 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，請於圖面補充標示各棟建物標準層之緊急進口、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。
2. 請確認規劃之2處救災活動空間範圍內無突出固定設施、障礙物、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術或植栽等，且救災活動空間上方均保持淨空，無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 顏幹事邦睿 (書面意見)

1. 台電公司刻辦理地籍分割作業，本科無意見。
2. 查本府108年11月6日府都規字第10830934581號公告「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地(編號AR-1台電中心倉庫及編號CR-1台電電力修護處)案內編號AR-1-1細部計畫案」有關特定商業區(九)容積規定如下：

(1) 容積率係353%。

(2) 供住宅使用之容積樓地板面積(含其附屬相關設施)不得超過容積總樓地板面積之50%，但作社會住宅使用者，不在此限。

(3) 總容積樓地板面積不得超過該建築基地2倍之法定容積。

經檢視，本案實設容積率為352.53%，住宅使用部分皆係作社會住宅使用，與前開都市計畫規定尚無不符。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

本案前於108年12月11日都審核定在案。本案刻正辦理都審第一次變更設計核定程序中，於109年4月30日提第554次委員會暨1090430專案委員會審議，決議修正後通過。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。

(七) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 請依抽查案例彙編8408、臺北市土地使用管制自治條例第28條檢討5公尺之鄰幢間隔。
2. 有關私設通路檢討圖，請將私設通路文字統一改為基地內通路。

(八) 黃委員嫩雲

請標示尺寸(變第17-7頁至第17-26頁)B1~B3平面圖轉折處等尺寸，地面層尺寸及陽台尺寸，餘請自行檢視。

實施者說明及回應：

有關幹事及委員意見，同意配合修正。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案變更內容及 564 地號辦理分割情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案範圍內各分區容積計算及有無容積限制等情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案鄰幢間隔檢討、6 公尺基地內通路檢討及建築規劃設計是否符合建築相關法規，經實施者說明並經審議會討論後，請依建管處幹事意見修正。
4. 本案係都市設計審議修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(二) 消防救災部分

本案消防救災部分，經實施者說明並經審議會討論後，請依消防局幹事意見修正。

(三) 建築容積獎勵部分

本案建築容積獎勵與原核定一致，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

- (四) 本案報核迄今尚無陳情意見，得依都市更新條例第33條第1項規定免辦理聽證，倘本案於核定前有爭議，應補辦聽證並再次提請大會審議。
- (五) 同意本案變更都市更新事業計畫經大會審議通過，請實施者於收受審議會會議紀錄起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。

三、「擬訂臺北市內湖區碧湖段四小段410地號等8筆(原4筆)土地都市更新事業計畫案(承辦人：事業科 許雅婷 2781-5696#3081)」

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. 案涉本署經管同小段 416-1 及 423 地號 2 筆國有(持分)土地，均為抵稅土地，土地使用分區為第一種商業區(原屬第三種住宅區)，持分面積合計惟 18.45 平方公尺，占更新單元總面積 3,067 平方公尺之比例為 0.6%，依財政部國有財產署 108 年 6 月 20 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 8 點規定略以，更新單元範圍內之國有非公用土地，抵稅土地採分配更新後權利金，請實施者補充登載於事業計畫「國有土地處理原則」一節。
2. 本案合法建築物拆遷安置費提列以 45 個月計算，貸款利息以 58 個月提列，均與審議案例通案 36 個月有別，請實施者說明合理性及必要性。
3. 本案申請容積獎勵達 149.03%，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。
4. 本案人事行政、銷售及管理費率均以上限提列，且共同負擔比例高達 42.23%，請實施者修正並調整相關管理費用，以維參與者權益。
5. 本案事業計畫書漏列 109 年 5 月 12 日聽證會審查意見回應綜理表，請實施者予以補正。

(二) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 本局前以 109 年 4 月 27 日北市財開字第 1093002822 號函提供聽證會書面意見並未修正，第 15-4 頁，都市更新規劃費用一節「…，詳表 15-5 更新規劃費提列標準表」，請確實更正為「…，詳表 15-6 更新規劃費提列標準表」。另有關本案人事行政管理費銷售管理費及風險管理費以上限提列，且共同負擔比例偏高(42.23%)，請實施者說明其必要性及合理性後，提請審議會審議。

2. 會議資料第 20、21 頁，有關本局於海砂屋專案會議所提意見，業經實施者說明或修正，請本局協助檢視一節，案經本局檢視後無意見。

(三) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

1. 依 107 年版本「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」總表注意事項表 2 註 2 第 1 款規定，樓層、構造、等級、總樓地板面積不變，僅營建單價應採評價基準日當時最近公告之工程造價提列，並依「臺北市營造工程物價指數之總指數」調整至評價基準日。本案評價基準日為 104 年 6 月 10 日，本案工程造價是否應依 104 年 1 月公告之「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」規定提列工程造價，並辦理物價指數調整至評價基準日，而非以 107 年版「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」規定(評價基準日當時尚未公告)提列，請都更處協助釐清，並提請審議會討論。
2. 本案貸款期間依提列公式計算以 58 個月提列，高於合法建築物拆遷安置費用之安置期間 45 個月，考量本案實際興建時程應少於提列公式計算之 46 個月，又本案共同負擔費用達 42.23%，請實施者調降本案貸款期間，不高於安置期間之 45 個月。
3. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%及 4.5%)及風險管理費(16%)均以上限提列，共同負擔比例 42.23%，請實施者說明後，提請審議會審議。

(四) 地政局 沈幹事冠佑 (書面意見)

業依前次會議意見說明或修正，無意見。

(五) 交通局 蔡幹事于婷 (書面意見)

1. 前次意見未修正：交評報告書 P. 38~39，請更新捷運東環段進度，本案可行性報告書業奉行政院 109 年 2 月 14 日核定。
2. 本次新增意見：事業計畫書 P. 10~12，內湖路 1 段 691 巷退縮供車行空間斷面圖與本次會議簡報 P. 48、P. 50 不一致，請釐清確認後修正相關圖說。

(六) 消防局 蔡幹事長銘 (書面意見)

1. 本案申設單位說明為一幢一棟建物，計畫書第 12-4 頁圖面標示之部分開口與救災活動空間水平距離仍超過 11 公尺，依內政部(營建署)102 年修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二、(二)點規定，應確認建物臨路面各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口，與救災活動空間水平距離在 11 公尺以下，請再檢視修正。
2. 請確認規劃之救災活動空間範圍內無突出固定設施、障礙物、停車格、路燈、

變電箱、雨遮、裝置藝術或植栽等，且救災活動空間上方均保持淨空，無高壓電線或其他纜線…等，不影響雲梯消防車停放及操作。

(七) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

案址為商一特 (原屬住三、住三之一)，依本市全市性商業區都市更新案件商業使用規劃原則檢討，商業區建築物基至少一樓及二樓須作商業使用，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。查本案商業使用樓層僅1、2樓，樓地板面積為1,873.24平方公尺，尚不符前開商業使用原則，惟經評估市場條件確有窒礙難行時其商業使用比例得經審議會公決後酌予調整。

(八) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

1. 本案屋頂層透空遮牆高達7.5公尺，造成建築物量體膨脹，請調降造型至6公尺。
2. 報告書第10-12頁，有關發電機排氣墩之排氣方向仍請避免排向主要人行動線側為宜。

(九) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 依本案事業計畫報告書，請說明基地北側與東側是否有現有巷道，或者屬於更新前建物法定空地，請釐清。
2. 事業計畫書 P10-11，東側車道軌跡已橫跨至鄰地範圍內，請補充說明現有巷是否指定建築線，亦或是已取得鄰地所有權人同意。另 P10-12 未繪製車道軌跡線，請補充標示。
3. 北側計畫道路是否已開闢，請實施者釐清說明。現有巷應車道進出迴轉半徑圖說與退縮 5.5 公尺部分看起來無法重疊檢討，請實施者再考量。
4. 高層緩衝空間必須設置於出入口及建築線之間，北側計畫道路是否已開闢可供通行，調整高層緩衝空間位置並臨可供通行之建築線側為適宜方案，請實施者補充說明。
5. 請說明後續車輛進出是由北側計畫道路或是基地內退縮之人行步道。
6. 未規定限制不得於高層緩衝空間外設置圍牆，此部分提請審議會審議。
7. 地下一層一般事務所計入容積，連通直通樓梯部分請一併納入考量。
8. 相關規定並未強制要求無障礙車位一定要緊鄰梯廳位置，目前設計經實施者說明後，建管處無意見。

(十) 簡委員裕榮

1. 車位選配限制 32 坪以上得優先選配平面車位不盡合理，建議應刪除。
2. 聽證後有看到實施者的努力，許多意見已收斂，但部分意見如高樓層公設比過高等意見，尚未說明解決，建議應以淺顯清楚的方式再向地主說明。
3. 本案工程造價費用對共同負擔比影響較大，請實施者補充說明造價成本，另請實施者具體說明建材設備選擇之考量。
4. 屋突與屋頂框架的規定不相同，請建築師補充說明屋頂框架超過 6 公尺的原因。
5. 大部分費用及費率應在事業計畫審定，權利變換計畫階段僅配合評價基準日調整，故本案應在事業計畫階段確認共同負擔費用下降額度。

(十一) 謝委員慧鶯

1. 陳情意見很多針對成本部分有意見，部分住戶表示共同負擔比過高，後續會有分不回室內坪的問題，請問實施者是否考慮將建材設備 SRC 三級降為二級？造價若不調降，地主很難分回原坪數。
2. 若個別地主對室內有三級建材設備等級之需求，實施者可考慮再以客變方式辦理。大多數住戶仍是認為分配居住面積較為重要。建議建材造價等級降至 2 級。
3. 因本案坐落於捷運站旁，未來實施者銷售風險相對低，建議銷售管理費以 5% 提列。
4. 若風險管理費及銷售管理費的費率能再微調，有助於本案後續整合及推動。

(十二) 遲委員維新

1. 本案為海砂屋更新案，建議實施者應降低共同負擔讓地主能分回接近原居住面積為目標。考量後續房屋銷售不應為本案考量基準，共負比過高對後續相關權利人分配相當不利。
2. 許多海砂屋實施方式係採權利變換方式進行，若以固定合建比例方式進行分回，日後執行會有許多風險，建議讓大部分住戶接近分回原居住面積為目標處理。
3. 請實施者說明為何與地主協商為 60%、40% 分配。
4. 本案為海砂屋，地主更新意願較高且容積獎勵較高，因此相較於一般案件應更容易整合，故建議下修風險管理費至 13.5%。
5. 風險管理費若僅下修 1%，實施者請補充說明必要性與合理性。

(十三) 詹委員勳敏

請實施者以降低共同負擔比為目標，讓地主分回比提升，是否依照委員所提之意見將 SRC 三級降為二級。

(十四) 黃委員台生

因本案鄰近捷運站且考量共同負擔比例，故認同實施者地下室停車位之規劃。也建議住戶後續分回可不侷限於一戶一車位，若不選配車位也可選配更多面積。

(十五) 劉委員秀玲

1. 實施者在聽證會後召開 109 年 06 月 11 日、12 日三場之地主說明會，請實施者補充說明溝通協調之情形。
2. 屋頂游泳池取消後之圖面調整請補充說明。
3. 請說明本案是否有規劃設計雨遮，請釐清。
4. 本案事業計畫 P10-2 有關 F1 獎勵值似有誤植，請實施者釐清修正。

(十六) 虞委員積學

1. 請確定本案退縮車道部分 5.5 公尺部分應在基地範圍內，目前檢視事業計畫報告書，車道軌跡線似涵蓋到鄰地範圍，不可涵蓋到基地範圍外，併請釐清檢討。
2. 請說明北側 8 公尺計畫道路是否已開闢完成，並請標示清楚。另高層緩衝空間是否得由計畫道路進出，請釐清說明並標示。
3. 實施者剛說明基地內無現有巷，計畫道路範圍內有多少範圍已鋪設柏油、排水溝並可實際連通外面計畫道路可供通行，圖面上要標示清楚，確保高層緩衝空間可供通行。
4. 後續車輛若由人行步道進出，應無法申請△F5-3 獎勵。

(十七) 邱委員世仁

請建築師再行檢討車道軌跡，若未來經檢討車道軌跡橫跨至鄰地請再行退縮車道寬度。

(十八) 黃委員嫩雲

1. 事業計畫請標示尺寸（第 10-12 頁至第 10-31 頁）斜邊、轉折處等尺寸，餘請自行檢視。

2. 因本案為 107 年送件，可登記雨遮，惟本案平面圖僅繪製至陽台，並未標示雨遮，請實施者說明。

(十九) 陳副召集人信良

1. 是否為 90% 住戶提出建材造價等級為 3 級，請實施者說明。
2. 建議實施者共同負擔比以 39.5% 為上限，除審議會決議事項外，如仍超過 39.5%，則授權實施者自行調降費用。

實施者回應：

(一) 陳情人意見回應

1. 公設比過高部分，除必要之梯廳及門廳外，未設計須計入容積之公共設施。本案公設比較高係因高樓層建築消防設備及防災中心之需求，整體而言公設比相對非高層建築較多。
2. 本案設置機械車位並藉由減少開挖地下層、禮讓地主優先選配車位等策略，以達到降低共同負擔比並維護地主車位選配之權益。
3. 本案未設置雨遮，並配合聽證地主意見調整，刪除游泳池並改為屋頂景觀花園；外觀立面部分，參考內湖區現有建築案件，部分中小坪建案多配合內湖科技園區以現代式建築設計，因此本案亦採取現代式建築以符合周邊環境發展。
4. 本案為事權分送，待允建容積確立及未來評價基準日訂定，數值估算完成後會再以書面提供每位地主的應分配價值試算表等選配資料。

(二) 有關聽證會後實施者於 6 月 11 日、12 日召開 3 場說明會，簡單說明會議結論：

1. 第一場說明會：公設比、雨遮等相關議題經解釋後，地主已充分理解。
2. 第二場說明會：外觀設計部分，建築師已做詳細簡報向地主說明建築立面設計，部分住戶尚未認同現階段規劃之立面樣式。亦已提供共專圖予欲了解公設比之地主，地主經檢視後了解本案公設規劃。
3. 第三場說明會：地主著重於未來分配結果之估算，因本案為事權分送，已承諾地主未來權利變換階段會舉行小型之說明會向地主說明，以利雙方溝通協調。
4. 經三場說明會協調溝通後，最多地主關心的公設比問題，大部分地主已理解公設比並不是影響地主分配面積的主要原因，故目前地主多著重於共同負擔比例之確認。

(三) 有關成本部分，目前實施者已與地主有初步共識為 6:4 做一個分配，除自住、出租或其他相關處分等因素，考量分回坪數及更新後實體販售價值，雙

方在共負比有共識前提下，對大多數住戶表示在建材設備等級越高越好，故後續共同負擔部分，實施者在權利變換計畫階段會做適當處理。

- (四) 針對需要大坪數住戶的部分，本案建築設計 32 樓層高，未來會在中低樓層住宅估價層會比較低，建築設計面積可以增加。針對需要坪數或是價值之住戶，在權利變換階段會做適當調整，滿足住戶需求。
- (五) 配合財務計畫修改意見，修正 2 個部分，一、貸款利息建議依照提列標準，以租金補貼 45 個月加 6 個月計算，自 58 個月調降至 51 個月。二、除扣除租金補貼部分外，不足部分從工程造價調降，未來仍依權利變換計畫共同負擔作為認列基礎。
- (六) 本案為海砂屋並採權利變換方式實施，因地主要求雙方訂定分配為 6:4 分配，以保障住戶最小需求分配。
- (七) 目前東側是現有巷，北側 8 公尺未開闢之計畫道路已鋪設柏油兩邊皆已設置水溝，但現況被鄰地占用作為停車場使用，故後續更新後車輛會暫由本案退縮之人行步道進出，後續待計畫道路開闢完成後，即會改為整段作為人行利用。高層緩衝空間經檢討，若要調整位置併配合修正。
- (八) 本案更新單元範圍內已退縮 5.5 公尺作為車道，未來若東側鄰地廢止現有巷道，仍有足夠空間給予車輛通行。計畫書 P10-11 車道軌跡誤植處，後續配合檢討修正；P10-12 後續也配合補繪車道軌跡。
- (九) 圍牆僅於高層緩衝空間與出入口之間設置，其餘皆未設置。
- (十) 排氣敦為 1.15 公尺，目前規劃未朝向鄰房且排氣敦上方及左右皆有植栽美化，故不影響人行動線，以上皆符合建築法規之規定。
- (十一) 配合降低屋頂造型框架至 6 公尺。
- (十二) 有關交評內容誤植處配合修正。
- (十三) 考量鄰近商業使用情形及地主需求後，本案更新後建議維持一、二樓為商業空間，三樓以上配合住戶分回維持住宅使用。另因本案已退縮大量開放空間，包括北側與東側都無申請獎勵但開放供公眾使用，故希望不酌減△5-1 之容積獎勵。
- (十四) 本案未設置雨遮，僅設計造型框架計入一次容積，請參考計畫書 P10-19。
- (十五) 配合聽證地主意見調整，刪除游泳池並改為屋頂景觀花園。
- (十六) 配合消防局意見修正，救災空間往基地側內移，後續將公有人行步道淨空並與道路順平。

- (十七) 本案為事權分送，若審議順利目前預計為今年或明年報核權變計畫，故評價基準日應為 107 年後，故建議採用 107 年提列標準。
- (十八) 明園大廈自民國 96 年即劃定更新單元，中間歷經更換實施者，本公司承接此案也承接很大的風險。人事行政管理費考量本案所有權人眾多，未來權變階段協商難度高，建議維持 5%；風險管理費因本案後續仍有許多整合與成本風險，建議酌降 1%至 15%；銷售管理費的部分，考量實施者後續權變階段優先禮讓地主選配車位，整體銷售難度較高，故建議銷售管理費酌降至 5.5%。
- (十九) 本案因未與地主協商降低建材等級，同時若降低等級亦會造成更新後價值及地主溝通協調等問題，惟實施者考量共同負擔比例，工程造價以 SRC 三級之標準每坪單價酌降 1 萬 2 千元。近年營建成本大幅提高，希望在維護地主權益時亦能保持實施者仍有能力讓此案持續推動，以此前提創造更高價值予地主。
- (二十) 後續將依據先前委員提出之意見進行修正，並以共同負擔比例不超過 39.5%為前提調整。
- (二十一) 本案容積獎勵下修部分，會微調牆面線且不改變樓層數。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人未同意參與更新，經實施者說明並經審議會討論後，請實施者持續溝通協調。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案北側為 8 公尺未開闢計畫道路及現有巷，目前規劃無開闢計畫道路並保持現有巷道通行，高層緩衝空間位置是否得設置圍牆及設於未開闢計畫道路側，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案△F5-3 人行步道獎勵面積是否與現有巷道重疊，及西北側人行空間是否達 2 公尺淨寬，北側人行空間與鄰房界面處理及排風口位置合理性，經實施者說明並經審議會討論後，人行空間淨寬、北側人行空間與鄰房界面處理及排風口、更新單元北側退縮空間進出，予以同意，惟供車行部分不得申請△F5-3 人行步道獎勵。
3. 本案屋頂框架高度設置 7.5 公尺(建議調降 6 公尺)，請實施者說明必要性，經實施者說明並經審議會討論後，請依委員及幹事意見修正調降 6 公尺。
4. 本案無障礙車位修正情形及無障礙設施檢討等是否符合建築物相關法規規

定，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

5. 本案既有公有人行步道及植栽處理情形，請補充相關尺寸、剖面及說明，與西側鄰房側植栽處理，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
6. 車道出入口請補繪車行軌跡，經實施者說明並經審議會討論後，若退縮後車道寬度未達 5.5 公尺請再檢討退縮補足 5.5 公尺。
7. 本案 30 層游泳池設計配合聽證意見調整改為屋頂景觀花園，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 消防救災部分

本案消防救災修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 財務計畫部分

本案人事管理費 5%，銷售管理費 5.96%，風險管理費 16%，請實施者說明合理性及必要性後，經實施者說明並經審議會討論後，惟風險管理費原以上限提列 16%，請下修至 15%；銷售管理費原以上限提列 5.96%，請下修至 5.5%。另營建費用請依 107 年提列標準 SRC 三級標準單價每坪下修 1 萬 2 千元後計算、貸款利息原提列 58 個月，請下修為 51 個月。

(五) 權利變換及估價部分

1. 本案 2 樓以上均價 881,741 元/坪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。另共同負擔比例原為 42.23%，經實施者說明並經審議會討論後，請實施者配合審議會決議調降相關費用，倘若超過 39.5% 時，以 39.5% 為上限調整財務計畫費用。
2. 有關選配原則，請依委員意見刪除「32 坪以上得優先選配平面車位」內容。

(六) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F1$ (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，給予地上層 5,745.09 m^2 (法定容積 68.76%)、地下層 14.99 m^2 (法定容積 0.18%) 之獎勵額度。
2. $\triangle F5-1$ (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩及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 835.50 m^2 (法定容積 10.00%) 之獎勵額度。
3. $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 請刪除北側供車行部分獎勵面積，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. △F5-5 (更新基地規模之獎勵容積) 同意給予 250.65 平方公尺 (法定容積 3.00%) 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 668.40 m² (法定容積 8.00%) 之獎勵額度, 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, 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「黃金級」以上。
6. 高氣離子混凝土建築物獎勵, 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 4,095.70 m² (法定容積 49.02%) 之獎勵額度。

(七) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 趙○暄 (委託人: 張○傑、沈○燕、何○凡、何○平、吳○涪、邱○瑛)</p> <p>(1) 本人從事建築業業已 20 年, 業界也很多建商朋友, 經查對本案之營造成本羅列 39 億之譜, 至感震驚, 業已就本案外觀設計之建築型式及建材等級請國美建設張執行副總暨金泓承營造負責人張振飛先生粗估本案預算(詳附件賴對話 1)</p> <p>(2) 本案設計未整體考量空調主機置放位置, 日後恐看到一堆空調主機有礙觀瞻, 且本案與原實施者設計大相逕庭, 棟距間本來是中庭, 現在收到都更處來的光碟細看才知兩棟相連且呈 L 型, 上次台南大地震後, 不是結構技師工會強烈質疑大樓不可設計 L 型, 地震來時會產生扭力互相牽扯, 為何本大樓還這樣設計, 實在令住戶不勝惶恐, 懇請諒察本社區居民為弱勢族群, 經不起一絲閃失, 懇請就外觀設計及連棟設計再三酌參為好, 前兩次審議因大多數住戶資訊不對等, 有被士開誤導之嫌, 故而未反駁提案, 現在住戶驚覺被騙, 懇請就外觀及地下室六樓改四樓重新提案檢討。</p> <p>(3) 應維持地下六樓而不是自行更改為地下四樓。</p> <p>(4) 共同負擔太高。</p> <p>(5) 針對本案外觀鋁框框架烤漆顏色跟</p>	<p>1-1 實施者受任人: 財團法人都市更新研究發展基金會 詹宛庭</p> <p>(1) 為合理反映實施成本, 故本案改以最新版本(107 年)「都市更新事業及權利變換計畫有關費用提列總表」標準提列, 合先敘明。107 年版本在稅務、管理費與貸款利息的規定皆有修正, 本案費用提列皆符合提列標準規定。營建成本係依「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」提列, 本案係 30F/B4 之 SRC 造建築物, 標準單價約 215,868 元/坪, 計算超建加成後每坪約 219,947 元/坪。後續共同負擔費用應以經台北市政府核定公告之權變報告書為準。</p> <p>(2) 本案若開挖 B5、B6, 整體共擔費用將增加約 5.6 億, 反觀總銷部分僅增加 1.4 億, 共同負擔比例將大幅上升。故本案考量地主意見與共擔比合理性後, 維持 B1~B3 規劃平面車位、B4 劃平面車位與部分機械車位之設計。</p> <p>(3) 開挖 B5、B6 整體共擔費用將增加約 5.6 億, 反觀總銷部分僅增加 1.4 億, 共同負擔比例將大幅上升, 故本案考量地主意見與共擔比合理性後, 採 B1~B3 規劃平面車位、B4 規劃平面車位與部分</p>	<p>(1) 有關財務計畫及建築設計包含兩棟相連且呈 L 型、外觀連動設計保養維管不易等意見, 實施者已有回應, 共同負擔請依審議會決議辦理, 另後續請實施者持續溝通協調說明, 予以確認。</p> <p>(2) 有關合建契約內容, 尚無涉審議權責, 請實施者加強溝通協調, 予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>周遭環境違和，且日後烤漆掉漆保養不易，因本案位處內湖山邊濕氣較重，恐五年後掉漆維養是一大問題，懇請建商考量整體後續管委會維養需耗費大量財力，懇請再研議外牆設計及建材，且為了造型框架，卻犧牲了住戶的視野住在裡面像鳥籠，看出去像監獄被框架住實非上選設計有檢討之必要。</p> <p>(6) 本案設計未整體考量空調主機置放位置，日後恐看到一堆空調主機有礙觀瞻，且本案與原實施者設計大相逕庭，棟距間本來是中庭，現在收到都更處來的光碟細看才知兩棟相連且呈 L 型，上次台南大地震後，不是結構技師工會強烈質疑大樓不可設計 L 型，地震來時會產生扭力互相牽扯，為何本大樓還這樣設計，實在令住戶不勝惶恐，懇請諒察本社區居民為弱勢族群，經不起一絲閃失，懇請就外觀設計及連棟設計再三酌參為好，前兩次審議因大多數住戶資訊不對等，有被士開誤導之嫌，故而未反駁提案，現在住戶驚覺被騙，懇請就外觀及地下室六樓改四樓重新提案檢討。</p> <p>(7) 雨遮太多一層 12 戶 2 棟連在一起太複雜。</p> <p>(8) 通風不好從不回應地主的問題，都更沒看過如此荒唐什麼都無法解決，李副總開會態度很差不解決問題。</p> <p>(9) 外觀像鴿子籠而且易吸熱。</p> <p>(10) 每層戶數太多。</p> <p>(11) 不要雨遮。</p> <p>(12) 另附一份賴群組對話，請貴司公評，士開的對口單位跳針式回答，實不適任懇請敦促該公司對該員工嚴懲，否則實非本案之福。</p> <p>(13) 外觀每 3 年可能都要花千萬保養費。</p> <p>(14) 簽約是地下 6 樓上面 28 樓。</p> <p>(15) 私自修改地下樓上面 30 層樓不經大家不同意。</p>	<p>機械車位之設計。</p> <p>(4) 本案屬事業計畫與權利變換計畫分送案件，目前事業計畫階段估價及部分成本均為暫估，共同負擔比例應以經臺北市政府核定公告之權利變換計畫為準。</p> <p>1-2 三門聯合建築師事務所 陳世堂</p> <p>(1) 本案外觀為金屬感造型框架。每層造型框架之水平部分設置於樑帶，最大化室內開窗面積，創造自然框景，延伸室內外之空間，在中國傳統庭園造景中，常常採用此手法，將普通的景色變成動態的畫作。</p> <p>為維護大樓價值，建物外觀不論材質為何，都應定期維護清潔。</p> <p>(2) 地震發生時，最怕的是建築物之質心與剛心不在同一點而產生扭矩，本案建築物為一幢一棟之線行對稱建築物(並非兩棟 L 型之建築物)，對稱之建築平面其地震力作用於建築物時較不易產生位移及扭曲作用。(原實施者之平面設計為一幢一棟之建物並無中庭設計。)</p> <p>冷氣室外機：本案住宅層之冷氣室外機皆規劃於後陽台，並配置於立面垂直格柵後方，可使冷氣室外機順利換氣，且不影響整體都市立面。</p> <p>(3) 本案並無規劃雨遮。立面金屬造型框架垂直部分可完全阻隔左右二戶。</p> <p>(4) 本案各居室皆有對外窗，每層立面金屬感造型框架之水平部分設置於樑帶，最大化室內開窗面積，達到通風、採光之效能，並創造自然框景，延伸室內外之空間，在中國傳統庭園造景中，常常採用此手法，將普通的景色變成動態的畫作。</p> <p>(5) 本案因應台灣之氣候提出了下面幾項設計元素：</p> <p>金屬感造型框架(本案無規劃雨遮)：利用造型框架從建築立面往外延伸 80 公分，以減少太陽光直接照射在牆面上，將會有效減少</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>熱輻射(ex:以手觸摸夏天傍晚的西曬牆面,將不會覺得熱。)。因地球昇溫的現象是全球性的,本案係反映國際之高級住宅趨勢,設計出本案之立面造型。外觀採用淺色系:大家都知道深色易吸熱,本案除了各層各戶皆有造型框架減少太陽熱傳導外,使用淺色系之立面,亦可降低輻射熱。</p> <p>且住戶們在乎的與周遭環境顏色衝突這點,除了本案原大樓(明園大廈)採用紅色磁磚之立面,其他鄰近之建築物大部分皆為淺黃、淺灰為主要色系,本案未來設計之立面主色調為淺色,亦是配合基地周邊之氛圍而設計的。</p> <p>(6)本案鄰近捷運站及內科園區,有大量上班族之購屋需求,因此小套房之產品定位應無問題,更新後建物升降梯採分層管制,統一管理,以提供住戶安全居住環境。套房的使用管理得透過社區規約予以適當約束。</p> <p>(7)本案無設計雨遮。</p> <p>1-3 士林開發股份有限公司 李協理 曉輝</p> <p>(1)針對歷次地主發函或地主說明會所提陳情意見,實施者皆已函覆、回應,實有部分問題須待審議會後或權利變換階段方可確定,請地主見諒。</p> <p>(2)建築物外觀建議每年應清洗一次,參考市場價格,每次費用約30萬~50萬。</p> <p>(3)本次係配合擴大範圍與獎勵值變動(原容)調整事業計畫,調整時綜合考量地主需求、實施成本、房地產市場等因素,以規劃滿足大多數地主需求之產品為目標。因修正幅度較大,業依規定於108/09/26~108/10/25重新辦理公開展覽,並於108/10/08舉辦公辦公聽會,向各位地主說明修正情形,符合法令規定。</p>	
2. 歐○○道 委託人:張○美、陳○珠	2-1 實施者受任人:財團法人都市更	(1)有關報告書

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(1)有關”北市內湖區碧湖四小段 410 地號等 8 筆(原 4 筆)土地都市更新事業計畫書—審議版”相關問題：依據附件電子檔(14/346 頁)”都更審議資料表”中的都更獎勵上限值為 8288.82 平方米與計畫書中(162/346 頁)都更總獎勵上限 8356.14?請問何者正確！。</p> <p>(2)請說明宏大不動產估價報告書摘要中(331/346 頁)的價格日期與勘查日期都與 104.07 送件版日期相同，但估價金額數據卻在變動修正？</p> <p>(3)印花稅法經行政院核定將予以廢除，目前已經立法院二讀完成，待排入三讀程序。若未來予以廢除後，其節省之稅費如何反饋為共同負擔的減少？是否還會影響權利變換的數據？</p> <p>(4)拾肆、二、(二)合法建物拆遷補償費(262/346 頁)：有關宏大不動產估價報告書所載的拆遷補償費，為何數值由之前”一次公展版本的 NT\$187,757,111”到”審議版的 NT\$186,000,860”？既然拆除成本沒有變動，為何拆遷補償會變動？日後執行前是否還會變動向下調降？</p> <p>(5)請建築師確實檢討：目前列入公設計算的面積項目中，有計入容積中的公設項目，有無調減機會？可以進而增加室內面積？以良性回應地主期待將公設比率降為 32-33%，讓建物面積可以實值增加！</p> <p>(6)請實施者士林開發再次確認並做成會議紀錄：與地主簽訂契約附件之承諾書，未來若審議會審定共同費用率大於 40%，將無異議同意將共同負擔的比例自行調降至 40%。</p> <p>(7)請實施者士林開發依據建築師平面圖逐層說明公設面積數據，以詳細解釋未來於地政單位登記時公設比將大於 35%？</p> <p>(8)利息費用，貸款年期列 58 個月，地主租金補貼只有 45 個月，希望貸款利息計算年期比照租金補貼年期，利息部分依照 104 年 5 月：2.17%，目前利率已經調降，是否應該調整？</p> <p>(9)表 10-2”更新後面積計算表”</p>	<p>新研究發展基金會 張主任志湧</p> <p>(1)第 1 點第 1 項，誤植部分會在審議會後修正。</p> <p>(2)第 1 點第 5 項，估價未來依權利變換計畫階段的評價基準日為基準。</p> <p>(3)第 2 點，在本案權利變換計畫階段，若印花稅已廢止，將不會列入該項費用。</p> <p>(4)第 3 點，拆遷補償費係依專案小組審查決議刪除搬家費用。</p> <p>(5)第 4、6 點，公設比率的變化時因規劃上考量法規及未來生活的必須性，故調整下列事項：增設貨梯一部，以因應未來三百多戶日常生活搬運所需。增設各層公共機房(設置當層各戶水電錶)，以利未來住戶便於使用。縮減原 3F 約 3/4 樓層的管委會使用空間約 1/2 樓層，並移至 30F 結合無須登記面積之戶外露天庭院及泳池，以較小的公設面積創造更高的公設品質。規劃四部客梯(各梯廳兩部)通達 B1-B4(原設計各梯廳只有一部電梯)以利未來住戶日常生活便利性。</p> <p>(6)第 5 點，涉及合約部分，將來依照雙方合約內容執行，計畫未納入契約內容。</p> <p>(7)規劃設計上已經盡量縮減公設面積，為本案為高層建築，法規規定必須設置之公共設施空間較多且尺寸較大(如電梯尺寸、樓梯尺寸、排煙室、防災中心…等)，整體而言公設比相對非高層建築較多。目前台北市新建案之公設比範圍約為 34~37%之間，本案建築量體為 30F/B4，公設比約為 35.2%應屬合理範圍。</p> <p>(8)第 7 點，租金補貼月份及貸款利息計算月份，計算基準不同；利率未來依權利變換評估基準日之利率基準為準。</p> <p>2-2 三門聯合建築師事務所 陳世堂</p> <p>(1)第 1 點第 2 項，更新後面積已經確認沒有問題。</p> <p>(2)第 1 點第 3 項，造型框架依照規</p>	<p>內容誤植部分，實施者已說明並配合修正。</p> <p>(2)有關估價報告書摘要日期，實施者業於聽證說明後續依照權利變換計畫評價基準日為準，予以確認。</p> <p>(3)有關印花稅目前在立院已有修法程序之意見，實施者於聽證說明若有廢止，將不提列該項費用，予以確認。</p> <p>(4)針對拆遷補償異動部分，實施者業依照專案小組會議結論修正。</p> <p>(5)有關共同負擔比例、貸款期間、車位選配配合修正及建築設計等意見已提會討論，請依審議會決議辦理，另後續請實施者持續溝通協調說明，予以確認。</p> <p>(6)有關合建契約內容，尚無涉審議權責，請實施者加強溝通協調，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(164/346 頁)有關一樓的面積數據中”一般零售業—902.20 平方米”>”計入容積之樓地板面積—882.36 平方米，是否正確無誤？</p> <p>(10)有關造型框計入一次容積的數據(164/346 頁)所載 108.55 平方米是否正確？若依據”造型框面積檢討”(186/346 頁)圖面數據是否僅為一層造型框的面積？</p> <p>(11)拾參、二、(二)優先選配原則(260/346 頁)：有關車位選配，請確認實施者已同意由原明園原住戶優先選配車位。並修正之</p>	<p>定檢討計入一次容積。</p> <p>(3)第 1 點第 4 項，車位選配目前未納入本項意見。</p>	
<p>3. 發言人：徐○惠 (委託人：林○梅)</p> <p>(1)外牆雨遮面積佔880坪，且外觀像商辦，未徵地主同意。</p> <p>(2)地下六樓改成四樓，車位不足，有363戶，車位僅有244汽車位，且合約第四條第(二)點：為地下6層</p> <p>(3)士開代刻印章以利代辦行政必需的用途，而非用於更改建築的內、外觀，重大變更未經地主同意下私自更改。</p> <p>(4)「32坪以上優先選擇平面車位」，那麼原始地主戶只能拱手讓出自己的土地權益？且車位嚴重不足。</p> <p>(5)地下少開挖2層，建築費用卻東挪西移，僅少0.29億，且超高於業界平均費用，且尚未使用高級建材，而是鋁包？</p> <p>(6)如果簽了合約，乙方還任意更改，何來合約效力？</p> <p>(7)為何107年開挖地下6樓及地上28樓改為108年地下4樓及地上30樓，如此重大變更建築設計未取得所有權人同意，而且費用較107年估值僅少0.36億。</p> <p>(8)更新後店舖由26戶降為20戶也未通知原一樓所有權人，如何分配？</p> <p>(9)為何107年稅捐由0.31億提高到1.16億？</p> <p>(10)管理費用以士開計算方式計算，管理費用應為1.3869億而非8.49億？</p> <p>(11)利率已下降，不應沿用104年標準，且士開以消費性貸款利率計</p>	<p>3-1 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會 張主任志湧</p> <p>(1)本案擴大範圍，已重新辦理公開展染及公辦公聽會。</p> <p>(2)稅捐部分營業稅係配合 107 年提列標準修正。</p> <p>(3)實施者規劃之平行。</p> <p>(4)利率部分依照權利變換評價基準日之利率基準為主。</p> <p>(5)車位部分經交通技師檢討，符合基地自需性需求。</p> <p>(6)32 坪以上優先選配平面車位，符合市場機制原則。</p> <p>3-2 三門聯合建築師事務所 陳世堂</p> <p>(1)天井部分設計依照建築技術規則及抽查案例彙編相關規定辦理，並符合住戶日照、採光、通風等基本物理環境需求。</p> <p>(其餘地主問題皆已於趙○暄回覆)</p>	<p>(1) 有關財務計畫、共同負擔比例、停車選配原則、及建築設計等意見已提會討論，請依審議會決議辦理，另後續請實施者持續溝通協調說明，予以確認。</p> <p>(2)有關合建契約內容，尚無涉審議權責，請實施者加強溝通協調，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>算？</p> <p>(12)107年總戶數299戶汽車位數為276輛，為何108年提高至363戶，汽車未竟然下降到237輛？(扣除5席無障礙及2席法定裝卸車位)位於港墘捷運站旁，車位明顯嚴重不足。</p> <p>(13)車位由坪數32坪優先選擇平面車位，明顯不公平。</p> <p>(14)天井式鄰棟間距，是如何設計，對居住環境有何用意？</p> <p>(15)士開擴大事業計畫書，與原本送件版本有差異且甚大影響地主權益，問題彙整如下：</p> <p>(16)原設計為地下6層/地上28層，現改成地下4層/地上30層。</p> <p>(17)車位由全平面，改成地下4層為全部機械。且車位減少近60個，住戶戶數卻增加近70戶。</p> <p>(18)開挖地下層減少2層的說明是為減低地主共同負擔支出。但修正前原計畫的共同負擔是38.79%(地主分回61.21%)；現在反而提高共同負擔比例到42.31%(地主分回降低至57.69%)</p> <p>(19)利息支出由原本的36個月，增加為58個月(原住戶租金補貼卻只能有45個月)，增加3.3仟萬。而風險管理費也比原先版本增加9仟萬。導致共同負擔就增加3%，也就是分回減少3%。</p> <p>(20)公設比例也由原先33%增加為超過35%，其中將最有價值最高樓層30樓及其閣樓規劃為游泳池健身房等公共設施。原本可出售的權利，轉為明園住戶必須分擔的公設支出，暫不論未來維護所需高成本。</p> <p>(21)外牆設計雨遮面積佔880坪，實在不合理，難怪導致士開自提之公設比為35.2%之譜，實難另地主戶接受。</p> <p>(22)外觀設計不像住宅像商辦大樓，商辦跟住宅價差約30%之譜，難道要地主戶承受交屋後房價下跌且賣不出去之窘境嗎？住戶們戲稱為鴿樓，且與周遭環境顏色衝突且違和。請 都更處高層體諒住戶為弱勢，士開想偷工減料之用心昭然若</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>揭。若要強行通過，住戶必用最激烈手段抗爭訴諸媒體〈為何這麼重大議案〉不必徵求地主戶同意，僅片面用當初簽給原實施者的同意書由士開代刻章以利代辦些行政必需的繁瑣程序。士開不該無限上綱，連外觀大改這種議題都用私刻章代行意旨，與強盜有何差別？且此事內情不單純，懇請協助函送政風處調查，以昭公信。</p> <p>(23)當初士開承諾一切沿用原實施者禾琿合約內容。為何地下六樓改地下四樓未經地主戶同意，又用相同手法強姦地主意識，手法之拙劣可惡至極！之前有地主戶去函控訴士開藐視地主戶，從不出面正式回答地主提問，謹言一切等聽證會由委員定奪。請問再辦兩場聽證會後就開始走審議流程，我們連說不的權利跟時間都沒有，這公理公義何在？</p> <p>(24)地主戶將來分回的是多大室內面積，士開永遠實問虛答？只知道因走權變要等之後走完程序經鑑價單位估算權值才知。我們是要可分回坪數試算表！連這都不會算，跟人家談什麼都更？哪家公司連這都不提供敢跟人談都更的？地主要怎麼相信你？光專業都是個問號，何來互信基礎？請問那更新之房屋坪數建築師又是如何規劃而來？</p> <p>(25)聽聞有些地主抗議士開竟同意有些擁地下室之地主可分回坪數跟樓上地主戶權益相同，請問地下室價值怎跟樓上地主戶相比？</p> <p>(26)且有一款項須權狀高於32坪之地主戶始可優先選擇平面車位，那意思是我們絕大多數人根本沒資格選平面車位。難怪士開堅持只開挖地下四層車位就夠分配，只提供給大坪數地主的優先選，我們其他地主有無他們沒差。這種公司誠信全無，貴處再不站出來主持正義，明園全體地主全力抗爭到底！</p> <p>(27)且至今提列的營業成本我們請專業人士評估每人都說營造成本過</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>高。我們合理懷疑士開為達成某些不為外人道之不法利益，故而含糊其詞永遠說不清楚？為何其它雜支預算竟與營建費預算相近，卻要全體住戶買單，而且我們還無法有平面車位選擇權？卻要大家均攤地下室車位公設，是把住戶當白癡嗎？</p> <p>(28)為何士開至今為提供更新前房屋預估鑑價？資訊全不對等，卻不見貴處強烈要求士開改善，明顯誣騙地主弱勢？</p> <p>(29)士開允諾地主戶每戶之搬遷費\$30000元，為何被刪除？</p> <p>(30)一層樓設計有多達12戶，居住環境複雜且不易管理格局真的很不好，除了後來改成3房A2那戶，其他都一進門就是一間衛浴設備。</p> <p>第3~20樓，每層12戶：</p> <p>34.38坪有2戶-</p> <p>A2-3房2衛2陽台開放廚房</p> <p>B2-2房2衛2陽台1間廚房</p> <p>33.96坪有2戶-A6.B6</p> <p>30.10坪有2戶-A1.B1</p> <p>-2房2衛2陽台1間廚房</p> <p>24.84坪有2戶-A3.B3</p> <p>25.25坪有2戶-A5.B5</p> <p>-2房1衛1陽台1間廚房</p> <p>15.51坪1戶-A7</p> <p>16.34坪1戶-B7</p> <p>-大套房(1衛1陽台開放式廚房)</p> <p>(31)原地主戶多要回搬新大樓，往後一住就是30年~50年，這樣的居住建築案要地主戶們如何接受？以上請貴處各官員審慎的為我們地主戶查實把關！感恩不盡！</p> <p>(32)每份報告書及今日(109.5.12)聽證會上地主戶們所呈提之問題，在此要求士開以正式書面(Q&A)逐條回覆處理改進解決之方案，並掛號郵寄給每位地主所有權人(&都更處)，若有不達地主之意，後續會再與貴處官員跟進。士開之正式書面回覆請於聽證會後二星期(即109.5.26)之內為之，謝謝。</p>		
4. 所有權人—財政部國有財產署北區	4-1 實施者受任人：財團法人都市更	(1) 有關報故書

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>分署</p> <p>(1)復貴府 109 年 4 月 16 日府都新字第 10970043793 號函。謹提供本分署意見如下：</p> <p>(2)案涉本署經管同小段 416-1 及 423 地號 2 筆國有(持分)土地，均為抵稅土地，土地使用分區為第一種商業區(原屬第三種住宅區)，持分面積合計為 18.45 平方公尺，占更新單元總面積 3,067 平方公尺之比例為 0.6%，依財政部國有財產署 108 年 6 月 20 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 8 點規定略以，更新單元範圍內之國有非公用土地，抵稅土地採分配更新後權利金，請實施者補充刊載於事業計畫「國有土地處理原則」一節。</p> <p>(3)事業計畫所附都市更新審議資料表「辦理過程」欄位漏未登載 107 年 6 月 8 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 330 次審議會議，請實施者補充。</p> <p>(4)事業計畫第 10-2 頁都市更新容積獎勵概算一節所載總容積獎勵面積、基準容積比率，及第 10-3 頁其他獎勵「高氣離子混凝土建築物獎勵」一節所載「...可爭取 4,075.51 平方公尺(48.78%)獎勵值，...」與表 10-1 不符，請實施者確認。</p> <p>(5)本案合法建築物拆遷安置費提列以 45 個月計算，貸款利率以 58 個月提列，均與審議案例通案 36 個月有別，請實施者說明其合理性及必要性。</p> <p>(6)本案申請容積獎勵達 149.03%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。</p> <p>(7)本案人事行政、銷售、風險管理費率均以上限提列，且共同負擔比例高達 42.23%，請實施者修正並調整相關管理費用，以維參與者權益。</p>	<p>新研究發展基金會 張主任志湧</p> <p>(1)敬悉，遵照辦理，配合載明於事業計畫報告書第十三章「國有土地處理原則」一節。</p> <p>(2)謝謝提醒，遵照辦理，配合補充於審議資料表。</p> <p>(3)謝謝指正，P10-3 的表 10-1 經檢視後無誤。P10-2 都市更新容積獎勵概算所載總容積獎勵面積為誤植，將修正為 8,356.14 m²及 100.01%。另 P10-3 誤植處已配合修正為「...可爭取 5,760.08 平方公尺(68.94%)獎勵值，...」。</p> <p>(4)本案財務計畫係依(107 年)「都市更新事業及權利變換計畫有關費用提列總表」提列。貸款利息費用為本案實施者實際支出，考量本案更新後為地上 30 層，地下 4 層樓建築物，尚須加計施工前準備期(申請建築執照、地上物騰空)及完工後申請使照、釐正圖冊及產權登記等作業期間，貸款期間以 58 個月提列，應屬合理。 另拆遷安置部分，屬實施者先協助墊付更新期間地主另覓居所之租金補貼，因考量興建期間及後續辦理釐正圖冊及產權登記，總時間需 52 個月，此部分提列越高將導致共同負擔比例越高，地主以更新後房地折價抵付予實施者部分也越多，將影響地主分回面積。故綜整本案地主意見與共同負擔比例合理性，安置期間以 45 個月提列。</p> <p>(5)有關本案所申請之都市更新容積獎勵乃是依「臺北市都市更新自治條例」及「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」申請提列，應屬合理，合先述明。本案建築物業經鑑定為高氣離子混凝土建築物，並於 99 年 7 月 30 日經臺北市政府公告應予拆除重建列管在案，具迫切更新之必要。另本案之建築設計乃是融和公私地主需求、建物結構及消防安全、都市環境相互協調、未來</p>	<p>誤植部分，實施者已說明並請配合修正。</p> <p>(2)有關容積獎勵、財務計畫及共同負擔等意見已提會討論，請依審議會決議辦理，予以確認。</p>

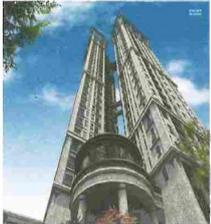
發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>銷售市場需求等因素考量後之綜合結果，有關本案之建築量體亦將依市府所審定之都市更新容積獎勵加以調整，後續實際容積獎勵仍依都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。</p> <p>(6)有關本案風險管理費、人事行政管理費、風險管理費皆依「都市更新事業及權利變換計畫有關費用提列總表」提列，說明如下：</p> <p>A. 人事行政管理費：本項費用包含人事、行政管理費用等。本案公有土地比例占全案 0.62%，依規定本案得提列人事行政管理費率 5%，考量本案權屬複雜且基地內所有權人數眾多(達 240 人以上)，實施者投入甚多時間及人事成本，因此提列人事行政管理費以上限提列，應屬合理。。</p> <p>B. 銷售管理費：係為實施者為銷售更新後取得之折價抵付房地之費用(變現成本)，包括廣告、企劃、及銷售等成本費用。本案尚未進行選配，故實施者分回部分暫以「重建費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐」取代，本案計算後，銷售管理費以 5.96%提列。</p> <p>C. 風險管理費：為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬，本案後續推動仍充滿許多不確定因素，如實際發包之營建成本物價波動、未來銷售房地市場景氣影響等，本案依規定可提列費率 13.5%，另本案更新後興建地下 4 層地上 30 層之建築物，整體興建期間較長，故依規定本案可再提列 2.5%之風險管理費。考量本案所有權人超過 240 位，實施者相對投入之風險較高、歷經相當時間協調仍須繼續溝通，風險管理費率提列 16%應屬合理且必要。</p> <p>本案目前僅事業計畫階段，相關實施成本與共同負擔比例應以經臺北市政府核定公告之權利變換計畫為準。</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>5. 所有權人—臺北市政府財政局</p> <p>(1) 第 15-4 頁，都市更新規劃費用一節「…，詳表 15-5 更新規劃費提列標準表」，請更正為「…，詳表 15-6 更新規劃費提列標準表」。</p> <p>(2) 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費仍以上限提列，且共同負擔比例偏高 (42.23%)，建議實施者再檢討並調降相關費用，後續提請審議會審議。</p>	<p>5-1 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會 張主任志湧</p> <p>(1) 遵照辦理，已修正財務計畫誤植處。</p> <p>(2) 有關本案風險管理費、人事行政管理費、風險管理費皆依「都市更新事業及權利變換計畫有關費用提列總表」提列，說明如下：</p> <p>A. 人事行政管理費：本項費用包含人事、行政管理費用等。本案公有土地比例占全案 0.62%，依規定本案得提列人事行政管理費率 5%，考量本案權屬複雜且基地內所有權人數眾多(達 240 人以上)，實施者投入甚多時間及人事成本，因此提列人事行政管理費以上限提列，應屬合理。</p> <p>B. 銷售管理費：係為實施者為銷售更新後取得之折價抵付房地之費用(變現成本)，包括廣告、企劃、及銷售等成本費用。本案尚未進行選配，故實施者分回部分暫以「重建費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐」取代，本案計算後，銷售管理費以 5.96% 提列。</p> <p>C. 風險管理費：為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬，本案後續推動仍充滿許多不確定因素，如實際發包之營建成本物價波動、未來銷售房地市場景氣影響等，本案依規定可提列費率 13.5%，另本案更新後興建地下 4 層地上 30 層之建築物，整體興建期間較長，故依規定本案可再提列 2.5% 之風險管理費。考量本案所有權人超過 240 位，實施者相對投入之風險較高、歷經相當時間協調仍須繼續溝通，風險管理費率提列 16% 應屬合理且必要。</p> <p>本案目前僅事業計畫階段，相關實施成本與共同負擔比例應以經臺北市政府核定公告之權利變換計畫為準。</p>	<p>(1) 有關財務計畫已提會討論，請依審議會決議辦理，予以確認。</p>
<p>6. 所有權人—盧○權 臺北市都市更新處承辦人代為宣讀</p>	<p>6-1 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會 張主任志湧</p>	<p>(1) 有關歷次會</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(1)本案實施者過去所召開之說明會及協調會缺乏實質正當性 本案實施者過去召開多次說明會及協調會，並未踐行正當行政程序，依行政程序法之規定進行合法送達及通知，甚至相關會議超過半數以上住戶未出席。諸多地主要求本案實施者公布歷次相關會議錄影檔案供瀏覽，實施者亦遲遲不願提供，實施者歷來所舉行之相關說明暨協調會多為徒具形式且缺乏實質正當性之會議。地主曾函請鈞府依行政程序法第 46 條資訊公開相關規定，責令實施者提供過去召開之相關會議錄影檔案供住戶閱覽，本案實施者亦置之不理。</p> <p>(2)事業計畫內容涉及多項變更，應重行辦理公開展覽 查本案實施者於 109 年 3 月 7 日協調會上公告之事業計畫內容有多處變更及修改。事業計畫內容多處變更，無異於事業計畫重新擬具，其變更仍對私權多所影響及干涉，其變更之作成，必須有「實質正當性」為其基礎，自應再次踐行正當程序，重行辦理公聽及公展。若不問是否實質影響參與都市更新者權利，一律採用簡化作業程序，以致若干變更後之權利分配結果，與參與都市更新之際所期待者有實質差異，形同藉都市更新之名再次對私權為剝奪。主管機關應實質審核以確保正確性，非得任主管機關以「尊重所屬各該權責機關依業務種類分工辦理」，而怠於審查。(參見台北高等行政法院判決 100 年度訴字第 1776 號判決)</p> <p>(3)資訊未充分揭露，嚴重侵害地主程序參與權 依司法院大法官釋字第 709 號解釋意旨，都市更新應確保利害關係人充分知悉相關資訊之可能性及保障地主住戶的程序參與權。然本案實施者於提列事業計畫前，並未充分揭露相關資訊，不僅未試算公佈分戶表，亦未就建築設計(外觀、採光、格局…等)重要事項與地主們充份協調溝通，相關說明會及協調會亦未提供影音檔</p>	<p>(1)都市更新案皆需依都市更新條例等相關規定踐行相關程序，若台端有未出席之公聽會，請洽實施者，實施者將提供會議紀錄供參考。</p> <p>(2)本案變更實施者已於 107.08.17~107.09.15 公開展覽、擴大更新單元範圍 108.09.26~108.10.25 公開展覽，在擴大更新單元範圍之公開展覽後，相關圖面修正係配合專案小組審查意見與地主所提意見(3 房)，並無自行自提修正項目。</p> <p>(3)都市更新案皆需依都市更新條例等相關規定踐行相關程序，若台端有未出席之公聽會，請洽實施者，實施者將提供會議紀錄供參考。</p> <p>(4)有關地主分配問題，因本案屬事業計畫與權利變換計畫分送案件，目前事業計畫階段估價及部分成本均為暫估，共同負擔比例應以經臺北市政府核定公告之權利變換計畫為準。 實施者在規劃建築單元時，已考量所有權人分配權益，故規劃與最小分配面積 46m² 相近之單元，以維護所有權人選配權益。如 3F 至 20F 之 A3，主建物面積為 49.97m² (15.12 坪)，總面積約 82.13m² (24.84 坪)若後續權利變換階段若有部分所有權人無法參與選配之情況，會儘量協助所有權人合併選配，以維護其選配權益。地主如想增加更新後使用面積，也歡迎地主增選。增選後若實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積部分並依都市更新條例規定繳納差額價金。</p> <p>(5)本次係配合擴大範圍與獎勵值變動(原容)調整事業計畫，調整時綜合考量地主需求、實施成本、房地產市場等因素，以規劃滿足大多數地主需求之產品為目標。因修正幅度較大，業依規定於 108/09/26~108/10/25 重新辦理公開展覽，並於 108/10/08 舉辦公辦</p>	<p>議徒具形式之意見，實施者於聽證已說明，將提供相關紀錄供參考，請實施者配合辦理。</p> <p>(2)有關規劃小坪數設計合理性，實施者業已說明就實施者分回部分，依規定由實施者分回，故不受最小單元面積限制。</p> <p>(3)有關刪除游泳池設計，財務計畫及建築設計等意見已提會討論，依審議會決議辦理，另後續請實施者持續溝通協調說明，予以確認。</p> <p>(4)有關合建契約內容，尚無涉審議權責，請實施者加強溝通協調，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>案供地主們閱覽瞭解，實施者逕以自身最大銷售利潤做考量，在未與地主們充分溝通情形下，意圖將事業計畫逕送審議會闖關，不僅手段粗暴，程序亦充滿瑕疵，罔顧程序正義及保障地主財產權</p> <p>(4)未保障都更住戶的適足居住權 依士林開發於事業計畫表 15-8 所載「更新後總銷售金額估算表」以及表 15-1 所載之「更新總成本估算表」，實施者所提列之共同負擔高達 42% 以上，全體地主之分配比例僅約 57%，地主分配比例過低，將來勢必得額外支付數百萬元始能分回接近原本使用之坪數，若無足夠財力之地主，僅能被迫居住於坪數狹小之套房亦或被迫搬離。且都更重建後，地主所持有之地坪將嚴重被稀釋，若干年後建物殘值將趨近於零。地主若無法換回接近原本室內使用坪數亦或尚需支付建商數百萬元金額始能換回接近更新前的使用坪數，地主們的適足居住權將蕩然無存！</p> <p>(5)建築設計重大變更未符合正當行政程序 本案因毗鄰之同小段 4 筆地號土地屬未建築完成之畸零地，於 107 年 11 月 30 日提請台北市第 353 次審議會調整更新單元範圍，於 108 年 9 月 26 日重行第二次公開展覽。第二次公展主要係針對合併畸零地事項，然實施者卻以夾帶偷渡方式進行建築設計重大變更，將原本地下 6 層之建築變更為地下 4 層。實施者事先未與地主協調溝通，以夾帶偷渡方式逕送公展，對本案利害關係人造成重大突襲。未符合正當行政程序所為之行政處分，建請審議會依行政程序法規定，重開行政程序“</p> <p>(6)地下層減少 2 層，共同負擔卻不減反增 實施者將原本地下 6 層之建築設計變更為地下 4 層，所減少之開挖費用高達新台幣數億元，然而實施者所提列之共同負擔不僅未成等比例減少，反而大幅增加，實有悖於常理。</p> <p>(7)共同負擔過度灌水，合理共同負擔</p>	<p>公聽會，向各位地主說明修正情形，符合法令規定。</p> <p>(6)為合理反映實施成本，故本案改以最新版本(107 年)「都市更新事業及權利變換計畫有關費用提列總表」標準提列，營建費用也改以最新版本(107 年)「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造价價要項」提列，標準單價略提高。但本案考量營建成本，減少地下室開挖層次，故平均營建單價由 67,575 元/m² 下修至 66,534 元/m²。</p> <p>本案目前僅事業計畫階段，部分實施成本與共同負擔比例應以經臺北市政府核定公告之權利變換計畫為準。</p> <p>(7)為合理反映實施成本，故本案改以最新版本(107 年)「都市更新事業及權利變換計畫有關費用提列總表」標準提列，營建費用也改以最新版本(107 年)「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造价價要項」提列，標準單價略提高。但本案考量營建成本，減少地下室開挖層次，故平均營建單價由 67,575 元/m² 下修至 66,534 元/m²。</p> <p>A. 人事行政管理費:本項費用包含人事、行政管理費用等。本案公有土地比例占全案 0.62%，依規定本案得提列人事行政管理費率 5%，考量本案權屬複雜且基地內所有權人數眾多(達 240 人以上)，實施者投入甚多時間及人事成本，因此提列人事行政管理費以上限提列，應屬合理。</p> <p>B. 銷售管理費:銷售管理費係為實施者為銷售更新後取得之折價抵付房地之費用(變現成本)，包括廣告、企劃、及銷售等成本費用。計算依據為實施者實際獲配之單元及車位總價值，無包含土地所有權人應分配之權利價值。另因目前為事業計畫階段，實施者分回部分暫以「重建費用(A)+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)+貸款利息</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>每坪至少應低於 26 萬。</p> <p>本案實施者所提列之共同負擔，高達 37 萬/坪，其中營造費用約 22 萬/坪。經從事建築營造業之地主查證，22 萬/坪約當等同日商中鹿營造、華熊營造之價格。倘若本案實施者所發包之營造廠非日商中鹿、華熊等營造廠，營造費用顯然有大幅刪減空間存在。另本案人事行政管理費、銷售管理費以及風險管理費均以最高上限提列，亦有大幅刪減空間。北市延壽國宅都更案，該案原本 7 樓，更新 14 樓，原地主分回原室內坪且附一平面車位；反觀本案原本 10 樓，更新後 30 樓，實施者共同負擔過度灌水，原地主之分配比例僅 57%，分回室內使用坪數比更新前大幅減少，顯不合理。</p> <p>(8)室內格局應符合下列原則，方能維持原地主住戶生活品質 本案原地主住戶多為 2~3 房之格局，為維持原本居住品質，設計規劃應不低於下列標準：</p> <p>A. 室內挑高 3.4m 以上，方便地板架高或製作櫃子收納。</p> <p>B. 格局方正。</p> <p>C. 雨遮不計坪且不計入公設。</p> <p>D. 主臥不含廁所要 2.6 坪以上、次臥要 2.4 坪以上。</p> <p>E. 梁柱要外推，儘量屋內無梁柱。</p> <p>F. 公設 26% 以內。</p> <p>G. 小坪數通常單面採光居多，要能裝全熱交換機，方能降低空氣無法對流的問題。</p> <p>建築設計缺失</p> <p>(9)車位數量嚴重不足，應保障地主每戶至少分回一平面車位，並取消機械車位。</p> <p>本案住宅共 342 戶，實施者評估住戶自需性停車需求僅汽車 196 席，機車 240 席。且實施者所提之停車需求交通評估報告係參考內湖陽光街 92 巷 25 弄 19 號之「捷韻 LAVIE」，該案位於內湖陽光街巷弄，然本案位於鄰近內湖科學園區之交通熱點，兩者區位地段明顯不同，實施者的評估報告明顯缺乏信度及效度。事實上本案位於</p>	<p>(D)」取代，後續實際提列銷售管理費率以權利變換計畫為準。</p> <p>C. 風險管理費：為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬，本案後續推動仍充滿許多不確定因素，如實際發包之營建成本物價波動、未來銷售房地市場景氣影響等，本案依規定可提列費率 13.5%，另本案更新後興建地下 4 層地上 30 層之建築物，整體興建期間較長，故依規定本案可再提列 2.5% 之風險管理費（倘以提列標準公式計算，可增加 5.94%）。考量本案所有權人超過 200 位，實施者相對投入之風險較高、歷經相當時間協調仍須繼續溝通，風險管理費率提列 16% 應屬合理且必要。</p> <p>本案目前僅事業計畫階段，部分實施成本與共同負擔比例應以經臺北市政府核定公告之權利變換計畫為準。</p> <p>(8)</p> <p>A. 本案 3~30 層，樓高皆為 3.4M。</p> <p>B. 室內格局方正。</p> <p>C. 本案無規劃雨遮。</p> <p>D. 本案目前規劃之主臥不含廁所皆大於 2.6 坪，次臥亦大於 2.4 坪。</p> <p>E. 本例外牆規劃梁柱外推，室內儘量無梁柱。</p> <p>F. 為維持一棟有 363 戶單元的住宅大樓住戶的生活品質，是應考量法規及未來生活的必須性而留設適當的客梯、貨梯，梯廳尺寸、走廊尺寸、相關機電空間及管委會使用空間等，目前台北市新建案之公設比範圍約為 34~37% 之間，本案建築量體 30F/B4，公設比約為 35.2% 應屬合理範圍。</p> <p>(9)經交評技師評估，本案基地自需性停車需求為汽車 196 席及機車 240 席。實設車位為汽車 244 席及機車 249 席，可滿足自需性需求，另剩餘車位可提供住宅訪客車輛臨停使用。</p> <p>另有關地下室開挖，倘本案開挖</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>鄰近內湖科學園區之交通要衝，尖峰時刻停車位一位難求。且本案更新前多為 2~3 房之格局，住戶多為中產家庭，車位需求甚殷，應保障原地主每戶至少分回一平面車位。實施者若過於低估本案停車位需求，將來周遭巷道將湧入大量違規停車，造成交通環境負擔。</p> <p>位於雙北生活圈邊陲之基隆市，早在數年前，基隆市府即欲利用都審手段（都市計畫定期通盤檢討），在核發新建照時要求新建案必須先符合至少「一戶一車位」之規定。本案位於台北市，亦緊鄰內湖科學園區等交通熱點，本案停車位規劃如此稀少，顯然不符所需。縱然附近有港富立體停車場，但尖峰時段仍是一位難求。建請審議委員會對本案停車位規劃詳加審查，可參酌基隆市以都市計畫定期通盤檢討方式要求新建案須符合原地主住戶停車位需求數量始予核發建照。</p> <p>機械車位將來龐大維修保養負擔勢必由全體住戶所繳納之公積金支出，危險性亦高於平面車位甚多，絕非實施者所謂「禮讓地主優先選配車位」所能解決。</p> <p>(10)公設過度灌水，公設比應在 26% 以下</p> <p>本案公設比高達 35%，本案事業計畫疑似將數百坪之雨遮計入公設當中，且地下室車道面積亦劃入公設，</p> <p>圖 1- 本案之前外觀設計圖 圖 2- 士林開發送審版本</p>   <p>未選配車位之地主亦須分擔車道公設，顯失公平。此外，實施者將來分配單元以 20 樓以上居多，20 樓以下之公設面積卻明顯高於 20 樓以上，罔顧原地主權益。</p> <p>(11)本案應廢除連棟及一層多戶設計</p> <p>上圖 1 為本案之前外觀設計，採分棟崗石建材，通風、採光、造型、建材</p>	<p>B5、B6，整體共擔費用將增加約 5.6 億，反觀總銷部分僅增加 1.4 億，共同負擔比例將大幅上升，故本案考量地主意見與共擔比合理性後，採 B1~B3 規劃平面車位、B4 規劃平面車位與部分機械車位之設計。</p> <p>後續權利變換階段，實施者也會優先禮讓地主選配車位，本案共規劃設計 244 部車位，本案更新前僅 190 戶，可滿足明園大廈元住戶每戶至少分回 1 部車位之需求。</p> <p>(10)公設比率的變化實因規劃上考量法規及未來生活的必須性，故調整下列事項：</p> <p>增設貨梯一部，以因應未來三百多戶日常生活搬運所需。</p> <p>增設各層公共機房(設置當層各戶水電錶)，以利未來住戶便於使用。</p> <p>縮減原 3F 約 3/4 樓層的管委會使用空間至約 1/2 樓層，並移至 30F 結合無須登記面積之戶外露天庭院及泳池，以較小的公設面積創造更高的公設品質。</p> <p>規劃四部客梯(各梯廳兩部)通達 B1~B4(原設計各梯廳只有一部電梯)，以利未來住戶日常生活便利性。</p> <p>規劃設計上已經盡量縮減公設面積，惟本案為高層建築，法規規定必須設置之公共設施空間較多且尺寸也較大(如電梯尺寸、樓梯尺寸、排煙室、防災中心…等)，整體而言公設比相對非高層建築較多。目前台北市新建案之公設比範圍約為 34~37%之間，本案建築量體為 30F/B4，公設比約為 35.2% 應屬合理範圍。另本案更新後登記面積符合土地登記規則相關規定。</p> <p>左圖 1 並非本案原實施者之外觀設計。</p> <p>本案各居室皆有對外窗，每層立面金屬感造型框架之水平部分設置於樑帶，最大化室內開窗面積，達到通風、採光之效能，並創造自然框景，延伸室內外之空間，在中國傳統庭園造景中，常常採用此手</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>均遠遠勝過目前士林開發送審版本。目前本案實施者為自身利潤考量，為求勉強符合建築法規，遂以奇技淫巧方式設計多達 6 個天井之連棟建築設計，不僅通風採光奇差無比，且平均一層高達 12 戶以上，嚴重減損原地主將來居住生活品質。建請審議會廢除目前此等低劣建築設計，責令實施者與全體地主充分協調溝通，徹底進行檢討與修正。</p>	<p>法，將普通的景色變成動態的畫作。 本案利用退縮天井式鄰棟間距，調整建築微氣候，可將低樓層之氣流引導至高樓層，帶動空氣流通。 原明園大廈一層共 19 戶，本案新規劃方案為一層 12 戶，未來統一由中間兩個服務核管控進出人員，降低居住環境複雜之狀況並提昇生活品質。</p>	
<p>(12) 本案外觀應採崗石或貼磚建材 實施者於本案外觀似採金屬鋁包板材質，台灣屬潮溼炎熱海島型氣候，鋁包板材質不僅有鏽蝕問題，且本案屬高樓層建築，鋁包板外觀將來維修必須花費上千萬資金搭設超大型鷹架方能進行維修更換，不僅材質不佳且維修困難。建請審議會廢除本案鋁包板外觀設計，責令實施者改採崗石或貼磚材質</p>	<p>(12) 本案外觀為金屬感造型框架，且金屬感造型框架內之樑柱皆貼淺色面磚。 (13) 泳池屬無須登記面積之戶外公共設施，故不會增加公設比。考量有部分住戶仍希望規劃游泳池，除可享受景觀良好、設備乾淨的運動環境外，若家中有小孩，也可就近安排相關課外活動，並減少孩童的在外活動的安全隱憂，整體生活品質及房屋價值相較無公設空間的房子提升許多。</p>	
<p>(13) 應刪除泳池等不必要公設，並大幅縮減小坪數套房數量 本案實者將最高樓層 30 樓規劃為游泳池及健身房等公共設施，依教育部訂立之游泳池管理規範，游泳池需聘用救生員及設置相關安全設施，且頂樓設置游泳池，日後有漏水維修問題存在，未來維護需高額費用，徒增住戶無謂開銷。本案周遭即有內湖運動中心提供相關完善健身及游泳設施，建請審議會刪除頂樓游泳池及其他無謂之公設，減輕住戶日後負擔。另本案小坪數套房數量比例過高，目前市場上 2 房以上之中型坪數建案去化不易，小坪數套房產品遂成為建商「低總價、高單價（每坪）」銷售方式之利器。小坪數套房產品數量過多，容易形成藏汙納垢之治安死角，將來容易造成管理負擔及困擾。媒體周刊曾報導，台北市區某知名大樓因內部套房產品數量過多，形成一樓一鳳、暗藏春色之治安顧慮場所。此種情況絕非實施者所謂「加強電梯分層管理」即可輕描淡寫一筆帶過。</p>	<p>本案鄰近捷運站及內科園區，有大量上班族之購屋需求，因此小套房之產品定位應無問題，更新後建物升降梯採分層管制，統一管理，以提供住戶安全居住環境。套房的使用管理得透過社區規約予以適當約束。 有關最小分配面積單元的規定主要用於保障地主居住權益，本案地主分配單元均受此規範保障，並無權利受損問題。實施者分配部分，仍建議回歸市場機制及相關審議原則規範辦理。 考量電動車實際使用比例及電力負荷合理程度，本案目前於地下一層公用車位區集中預留部分充電車位(公電)，未來由管委會制定使用及收費標準，以利更新後統一管制。其他各層另有規劃配電動線，各戶私人車位未來若有設置充電設備需求，可找適合個人車型形式的充電裝備廠商於各戶電表箱處拉線配置於各戶私人車位旁，兼顧未來使用需求及整潔美觀。</p>	
<p>(14) 本案實施者在其擬訂之事業計畫案所規劃之最小分配面積過低，甚至低於台北市都市更新自治條例第 11</p>	<p>(14) 本案目前屬事業計畫階段，到實</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>條規定之面積，實施者以行政函釋為由，做為其違反台北市都市更新自治條例第 11 條之抗辯理由。然行政函釋僅係行政機關所做之行政裁量，其法規位階屬行政規則層級，中央法規標準法第 2 條、第 11 條訂有明文。建請審議會保障原地主居住生活品質，提高審查密度及標準，對實施者之小坪數套房規劃嚴加審查並予刪除。</p> <p>(15) 每戶停車位應預留油電車輛之充電設備管線套管及跳線空間 因應京都議定書及政府節能減碳政策，油電混合車及電動車為今後不可避免之趨勢。實施者應在地下室預留電表箱到每個車位的充電線路套管並保留跳線空間，屆時有充電需求的住戶可自行尋找合格機電廠商扛線及安裝充電座。實施者若無事先預留停車位的充電管路，待完工交屋後才施做，不僅須向建管單位層層報核，且施作廠商亦須穿樑佈線，工程浩大，實乃勞民傷財。若於事業計畫內容事先規劃完善，日後可減少許多困擾。寧願多做也不能少做，因下次都更重建可能百年之後。</p> <p>(16) 公共設施重要機電設備應清楚明示列舉，禁用「同級品」替代 A. 實施者應於計畫書中明示列舉使用知名廠牌產品，不可使用貼牌產品，並以列舉方式，不可做含糊不清之例示記載。例如：日立、三菱。而非日立、三菱…等同級品。何謂「同級品」？「同級品」之定義不清，易生爭端。 B. 不可使用特規品（特殊規格）。特殊規格產品日復保養維修易被特定廠商束縛綁死，日復故障維修保養僅能任由特定廠商漫天開價。 C. 電價緩步調漲已成趨勢，電梯屬大量耗電設備，應載明採用大型知名廠牌變頻電梯，可較傳統電梯省電 20% 以上。</p> <p>(17) 建議辦法： 本案實施者所擬具之事業計畫不僅有違司法院大法官釋字第 709 號解釋應保障人民對都市更新相關資訊之</p>	<p>際興建完工尚有一段時間，因無法保證施工階段建材品牌之供應情形，故建材設備等級表保留彈性，承諾使用之建材不低於列舉品牌。為保障地主權益，本案皆不使用特規品，亦不在規劃階段指定品牌，避免標示廠商未來就地起價。 已於建材設備表等級表列舉本案將採台灣三菱、永大、崇友等大型知名廠牌電梯。</p> <p>(15) 本案屬海砂屋，實有急迫更新之需求。且本案原有戶數眾多，協商不易，實施者與住戶雙方都應更有耐心面對彼此之問題。</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>充分知悉以及應保障人民之適足居住權及程序參與權等意旨，且在擴大更新單元範圍及變更重大建築設計等重要事項亦未事先與地主溝通協商並踐行正當行政程序以合法送達方式通知利害關係人。實施者於本案建築設計未詳加考量住戶實際需求，均以實施者未來銷售利潤作優先考量，未與全體地主充分協商溝通即逕送公展、審議，嚴重突襲地主。以上諸多問題及疑慮，懇請審議委員會將本案實施者所擬具之事業計畫案發回，責令實施者以真誠磋商精神，與地主們協調溝通，並確實踐行正當行政程序，方可避免日復諸多無謂之訟累，達成復甦都市機能及改善生活環境等都市更新之實質目的。</p>		
<p>7. 所有權人—陳○珠(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)</p> <p>(1) 租補助金士開付45個月給地主，若工期延宕無法如期交屋，延宕期間房租請士開支付，以示負責。</p> <p>(2) 有關公設部分，士開在麗山國中開說明會時，李曉輝副總經理承諾會壓縮在32%以內，今更新計畫書記載卻高達35.4%，本人極度不滿請履行承諾。</p> <p>(3) 士開就建築設計，如外觀、採光、格局……等，從未與地主協調溝通，程序充滿瑕疵，罔顧程序正義。</p> <p>(4) 本年3月7日於士開公司召開說明會時，本人取室內設計圖請教陳建築師，陳回一切聽從李曉輝副總指令，態度如此傲慢，孰可忍，孰不可忍！(有錄影為証)</p>	<p>7-1 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會 詹宛庭</p> <p>(1) 拆遷安置部分，屬實施者先協助墊付更新期間地主另覓居所之租金補貼，因考量興建期間及後續辦理釐正圖冊及產權登記，總時間需52個月(更新期間+6個月)，此部分提列越高將導致共同負擔比例越高，地主以更新後房地折價抵付予實施者部分也越多，將影響地主分回面積。故綜整本案地主意見與共同負擔比例合理性，安置期間以45個月提列。</p> <p>公設比率的變化實因規劃上考量法規及未來生活的必須性，故調整下列事項：</p> <p>A. 增設貨梯一部，以因應未來三百多戶日常生活搬運所需。</p> <p>B. 增設各層公共機房(設置當層各戶水電錶)，以利未來住戶便於使用。</p> <p>C. 縮減原3F約3/4樓層的管委會使用空間至約1/2樓層，並移至30F結合無須登記面積之戶外露天庭院及泳池，以較小的公設面積創造更高的公設品質。</p> <p>D. 規劃四部客梯(各梯廳兩部)通達B1~B4(原設計各梯廳只有一部電梯)，以利未來住戶日常生活</p>	<p>有關財務計畫及建築設計等意見已提會討論，請依審議會決議辦理，另後續請實施者持續溝通協調說明，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>便利性。</p> <p>規劃設計上已經盡量縮減公設面積，惟本案為高層建築，法規規定必須設置之公共設施空間較多且尺寸也較大〈如電梯尺寸、樓梯尺寸、排煙室、防災中心…等〉，整體而言公設比相對非高層建築較多。目前台北市新建案之公設比範圍約為34~37%之間，本案建築量體為30F/B4，公設比約為35.2%應屬合理範圍。</p> <p>(2) 本次係配合擴大範圍與獎勵值變動（原容）調整事業計畫，調整時綜合考量地主需求、實施成本、房地產市場等因素，以規劃滿足最大多數地主需求之產品為目標。因修正幅度較大，業依規定於108/09/26~108/10/25重新辦理公開展覽，並於108/10/08舉辦公辦公聽會，向各位地主說明修正情形，符合法令規定。</p> <p>(3) 當天會議因出席人數眾多，恐有些誤會，請地主見諒。後續地主若有任何問題，歡迎與實施者團隊聯繫，必竭誠回應。</p>	
<p>8. 所有權人—黃○對 (臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)</p> <p>(1) 更新前鑑價未列出？如何在價值方面達成共識，未來交屋會有爭執。</p> <p>(2) 合約書上的同意代刻印章一事，士開是有口頭答應，不隨意代為蓋章同意執行任何更改的情事，但是外牆設計一事的爭執，我們不得不請士開於書面表示每次的合約更改，一定要經由開會通知住戶，並取得住戶大多數的同意才能執行。</p> <p>(3) 原實施者之合約並未重簽，只是便宜行事因當初士開承諾一切延用原實施者合約，請一切按照原合約執行。</p> <p>(4) 提列的營建成本過高，影響到我們換回房子的坪數，請貴司謹慎審議其提列的所有數字，是否與事實差距太高。</p>	<p>8-1 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會 詹宛庭</p> <p>(1) 考量本案目前尚屬事業計畫階段，相關圖面、財務計畫都尚未確定，故尚無法提供更新前、後價值。待本案事業計畫核定公告後，實施者將訂定評價基準日，並委託估價師試算更新前後價值，依權利變換階段試算之共同負擔比例計算地主分配價值並於申請分配階段提供予各位地主選屋參考。</p> <p>(2) 本次係配合擴大範圍與獎勵值變動（原容）調整事業計畫，調整時綜合考量地主需求、實施成本、房地產市場等因素，以規劃滿足最大多數地主需求之產品為目標，過程中無須請所有權人用印，此部分合先敘明。因修正幅度較大，業依規定於108/09/26~108/10/25重新辦理公開展覽，並於108/10/08舉辦公</p>	<p>(1) 有關財務計畫及建築設計等意見已提會討論，請依審議會決議辦理，另後續請實施者持續溝通協調說明，予以確認。</p> <p>(2) 有關合約書上的同意代刻印章一事，實施者已說明無代刻之事，合建契約內容，尚無涉審議權責，請實施者加強溝通協調，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>辦公聽會，向各位地主說明修正情形，符合法令規定。</p> <p>(3) 為合理反映實施成本，故本案改以最新版本(107年)「都市更新事業及權利變換計畫有關費用提列總表」標準提列，合先敘明。107年版本在稅務、管理費與貸款利息的規定皆有修正，本案費用提列皆符合提列標準規定。營建成本係依「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」提列，本案係30F/B4之SRC造建築物，標準單價約215,868元/坪，計算超建加成後每坪約219,947元/坪。後續共同負擔費用應以經臺北市政府核定公告之權變報告書為準。</p>	
<p>9. 所有權人—劉○蘭、蔡○女、嚴○義、李○彥、劉○文 (臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)</p> <p>(1) 本案自擴大版第二次公聽會之後，地主呈請意見仍然很多？希望聽證會結束前能將之前地主與實施者各說各話未解意見及最新意見列入協調，並且確實協調完成後才可進入下一個階段審議會，以保障弱勢的地主權益。聽證會相關意見如下：</p> <p>(2) 本事業計畫共同負擔費用比率過高共同負擔過高除了是地主的意見外，包括財政部國有財產局、台北市政府財政局、詹勳敏委員等均提出修正調降，可是士開的回應仍是依 107 年新規定申報。 營建坪共 10587 坪共同負擔成本共 39.237 億，而本案的容積獎勵是全台北市最高。營建費居然可以高達 →37 萬/坪=57.77%/42.23%(台北市笑話)，刪成 35 萬/坪=60%/40%，33 萬/坪=62.4%需刪減 4.3 億 31 萬/坪=64.6%需刪減 6.4 億等。 實施者士開說一切交給審議會依審議會決議結果為準？審議會會幫地主把關，所以地主只能相信審議委員了嗎？實施者士開說已簽同意書地主保證 60%/40%，未簽同意書地主</p>	<p>9-1 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會 詹宛庭</p> <p>(1) 針對歷次地主發函或地主說明會所提陳情意見，實施者皆已函覆、回應，實有部分問題須待審議會後或權利變換階段方可確定，請地主見諒。</p> <p>(2) 為合理反映實施成本，故本案以最新版本(107年)「都市更新事業及權利變換計畫有關費用提列總表」標準提列，相關費用皆符合規定。另本案屬事業計畫與權利變換計畫分送案件，本案目前僅事業計畫階段，部分實施成本與共同負擔比例應以經臺北市政府核定公告之權利變換計畫為準。</p> <p>(3) 為合理反映實施成本，本案改以最新版本(107年)「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」提列，雖標準單價略提高，但本案考量營建成本，主動減少地下室開挖層次，故平均營建單價由67,575元/m²下修至66,534元/m²。另營建坪減少會造成總費用與營建面積同時下降，故不是直接造成平均單價下修之原因。</p> <p>(4) 貸款利息費用為本案實施者實際</p>	<p>有關刪除游泳池設計，財務計畫及建築設計等意見已提會討論，請依審議會決議辦理，另後續請實施者持續溝通協調說明，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>不保證。</p> <p>(3)擴大版的事業計畫書與之前差異，無法接受實施者的說法： 營建費用單價調高(聽證陳請一)-減少地下室開挖，所以營建平均單價由 67,575 元/m² 下調 66,534 元/m² 的說法是錯誤的，是少了營建坪 1,040 坪，且調高了營建費由 63,600 元/m² 上調至 65,300 元/m²，所以平均營建單價才會下修一些些。</p> <p>(4)貸款利息增加-利息計算由36個月增加為58個月，之前36個月可以完成的工作，增加了22個月的時間是否符合需要或讓實施者慢慢拖延營建時間？最終利息地主吸收地主悲哀。</p> <p>(5)為了節省利息應該縮短營建時間，立場不同時間長短雙方各異，如實施者為都更更新會或建商時就完全不同。政府應該全面採用自辦都更或公辦都更，以都更會或委託代理實施方式都更，就不會發生地主之間的矛盾，有人要自建、委建、合建等先吵個幾年，外行內行亂成一套。</p> <p>(6)營業稅增加-營業稅增加了5%，請解釋並符合以下哪一種？</p> <p>A. 權利變換範圍內之土地所有權人依都市更新條例第30條第1項規定，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付共同負擔部分，尚非消費土地及建築物行為，無營業稅課徵問題。</p> <p>B. 土地所有權人或權利變換關係人為營業人者，依都市更新條例第39條第1項或第2項規定，取得參與權利變換之權利、土地、建築物或現金為代價，為銷售貨物或勞務行為，應依法徵免營業稅；土地所有權人或權利變換關係人為個人者，其銷售參與權利變換之建築物，應依財政部106年6月7日台財稅字第10604591190號令有關個人銷售房屋規定徵免營業稅。</p> <p>C. 土地及合法建築物所有權人自行</p>	<p>支出，考量本案更新後為地上30層，地下4層樓建築物，尚須加計施工前準備期(申請建築執照、地上物騰空)及完工後申請使照、釐正圖冊及產權登記等作業期間，貸款期間以58個月提列，應屬合理。</p> <p>(5)本案採權利變換方式實施，依都市更新條例(民國99年版)第30條規定辦理，由實施者協助代墊共同負擔費用，並以權利變換後應分配之土地以建築物折價抵付。</p> <p>(6)本案營業稅課徵係依民國106年6月7日台財稅字第10600558700號令規定，其中第三點，略以： 「三、…土地所有權人或權利變換關係人為個人者，其銷售參與權利變換之建築物，應依本部106年6月7日台財稅字第10604591190號令辦理。 另依民國106年06月07日台財稅字第10604591190號函規定，說明三：「個人將所持有之土地以權利變換方式參與都市更新，嗣後銷售分得之房屋者，其營業稅之課徵應依前二點規定辦理。」 本案營業稅計算係依以最新版本(107年)「都市更新事業及權利變換計畫有關費用提列總表」標準提列，按更新後土地所有權人應分配房屋之權利變換計畫核定價值×5%計算之。</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>組織更新團體實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按所有權人獲配比例分配更新後房地之應有部分或現金，參照財政部76年8月7日台財稅第760071994號函規定，得免辦稅籍登記及免課徵營業稅。</p> <p>以上應該事先告知！原來自組更新會自建是免課徵營業稅5%。</p> <p>前實施者禾琺是104年7月送件，現任實施者士開是107年接任。</p> <p>(7)風險費提高 - 由13%調高到16%，風險費為實施者的實質利潤，人事、銷售、營建等管理合理成本已經另行申報，風險費應視為強迫性質的小費。小費理應可刪減才對。</p> <p>(8)資訊未充分揭露，地主無法接受。總樓地板面積由11,627坪變成10,587坪整整少了1,040坪。更新後總價值由102億變成92.91億少了9億，而共同負擔成本由39.59億變成39.24億只少了0.35億。結果61%變成57.7%+高公設35.2%，車位沒了、室內坪少了一間房或一陽台一衛浴間，地主的悲哀只能賣房搬家或付現金買回，真是乞丐趕廟公，都更精神住者有其屋公道在哪？</p> <p>對於如此巨大變化的數字實施者未能事先告知，包括原本所承諾之條件未達，實施者卻未能互相共體時艱分擔，均以107年變更來改變申報內容為回答。地主無法接受！</p> <p>(9)多位地主提出公設比過高高達35.2%的問題，希望實施者可以確實檢討調整，以接近海砂屋受災戶原室內面積。</p> <p>(10)實施者以下回答過高原因我們無法認同(聽證陳情一)。</p> <p>縮減了3樓原管委會空間，移至30樓結合室外游泳池露天庭院。地主因考量游泳池往後維護困難漏水及安全問題，變成蚊子館而遇下驟雨成積水區域，實施者已答應刪除游泳池後為何又提起？</p> <p>30樓共606m²(183.32坪)可以將此</p>	<p>(7)風險管理費：為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬，本案後續推動仍充滿許多不確定因素，如實際發包之營建成本物價波動、未來銷售房地市場景氣影響等，本案依規定可提列費率13.5%，另本案更新後興建地下4層地上30層之建築物，整體興建期間較長，故依規定本案可再提列2.5%之風險管理費(倘以提列標準公式計算，可增加5.94%)。考量本案所有權人超過200位，實施者相對投入之風險較高、歷經相當時間協調仍須繼續溝通，風險管理費率提列16%應屬合理且必要。</p> <p>(8)本次係配合擴大範圍與獎勵值變動(原容)調整事業計畫，調整時綜合考量地主需求、實施成本、房地產市場等因素，以規劃滿足最大多數地主需求之產品為目標。因修正幅度較大，業依規定於108/09/26~108/10/25重新辦理公開展覽，並於108/10/08舉辦公辦公聽會，向各位地主說明修正情形，符合法令規定。</p> <p>有關地主分配問題，因本案屬事業計畫與權利變換計畫分送案件，目前事業計畫階段估價及部分成本均為暫估，共同負擔比例應以經臺北市政府核定公告之權利變換計畫為準。</p> <p>實施者在規劃建築單元時，已考量所有權人分配權益，故規劃與最小分配面積46m²相近之單元，以維護所有權人選配權益。如3F至20F之A3，主建物面積為49.97m²(15.12坪)，總面積約82.13m²(24.84坪)若後續權利變換階段若有部分所有權人無法參與選配之情況，會儘量協助所有權人合併選配，以維護其選配權益。地主如想增加更新後使</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>大公設減少而轉成室內坪數會更符合地主的需求。</p> <p>也無法接受實施者的回答，說減少公設會降低地主分配的坪數。如公設為 35% 可分配 30 坪，公設如減少為 33% 變成只能分配 29 坪。</p> <p>規劃了四部客梯(各梯廳兩部，其中一部是緊急昇降梯)，原設計各梯廳只有一部電梯是錯誤的，原設計另有兩部緊急昇降梯，所以一樣是四部電梯才對。</p> <p>這次審議版本才出現 - (10-27)(10-19)</p> <p>兩遮陽台外置造型版每層 108.54m²(32.83 坪)</p> <p>從第 3 層~第 29 層共 27 層，32.83 坪*27=886.5 坪。</p> <p>886.5 坪需計入一次容積樓地板面積及建築面積。</p> <p>這是否又是公設？強烈反對此種設計造型像鴿樓又浪費公設。</p> <p>(11)優先選配原則2.更新後汽車位 - 單元坪數32坪以上得優先選配平面車位(13-1)。強烈抗議這有失公平分配原則。</p> <p>(12)本都更案從第一次第二次公聽會總幹事會等至今聽證會，無論是地主或審委員或公部門所提意見書，有很多意見仍處於各說各話階段。不是地主書面提問而實施者書面回覆，就已完成協調，這叫做各說各話並沒有交集。</p> <p>而且實施者常常未將書面回覆公開通知地主，須等公聽會聽證會才能看到事業計畫書內各地主陳情內容的回覆明園地主雖然參與都更，卻時常像個孤兒被放生，尤其對未簽同意書的地主從未見實施者找我們溝通。說剩餘未簽同意書的地主，直接將分配於法院提存。</p> <p>士開說有召開說明會協調會已事先告知溝通，那請士開提供每次開會的雙掛號郵件證明？</p> <p>兩次說明會均排除通知未簽同意書的地主。</p> <p>協調會也只有 3/6 最後一次才雙掛號通知未簽地主，剛好遇上疫情緊</p>	<p>用面積，也歡迎地主增選。增選後若實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積部分並依都市更新條例規定繳納差額價金。</p> <p>(9)公設比率的變化實因規劃上考量法規及未來生活的必須性，故調整下列事項：</p> <p>增設貨梯一部，以因應未來三百多戶日常生活搬運所需。</p> <p>增設各層公共機房(設置當層各戶水電錶)，以利未來住戶便於使用。</p> <p>縮減原 3F 約 3/4 樓層的管委會使用空間至約 1/2 樓層，並移至 30F 結合無須登記面積之戶外露天庭院及泳池，以較小的公設面積創造更高的公設品質。</p> <p>規劃四部客梯(各梯廳兩部)通達 B1~B4(原設計各梯廳只有一部電梯)，以利未來住戶日常生活便利性。</p> <p>規劃設計上已經盡量縮減公設面積，惟本案為高層建築，法規規定必須設置之公共設施空間較多且尺寸也較大(如電梯尺寸、樓梯尺寸、排煙室、防災中心…等)，整體而言公設比相對非高層建築較多。目前台北市新建案之公設比範圍約為 34~37% 之間，本案建築量體為 30F/B4，公設比約為 35.2% 應屬合理範圍。</p> <p>(10)泳池屬無須登記面積之戶外公共設施，故不會增加公設比。考量有部分住戶仍希望規劃游泳池，除可享受景觀良好、設備乾淨的運動環境外，若家中有小孩，也可就近安排相關課外活動，並減少孩童的在外活動的安全隱憂，整體生活品質及房屋價值相較無公設空間的房子提升許多。</p> <p>另先前禾琿版圖面，共規劃 2 部客梯、2 部貨梯，僅 2 部客梯通達地下室。本案規劃 4 部客梯、1 部貨梯，4 台客梯可通達地下室。依據「台北市政府建築執照抽查審核附帶決議暨建築管理案例彙</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>繃並遠在士林地區召開，實際去的地主不多。</p> <p>地主希望實施者提供每次說明會協調會錄影錄音檔，至今仍未提供？</p> <p>(13)請問委員們事業計畫書審核階段是核實制還是預算制？問了很多建商才知道是核實制(除了自建是預算制)，所以事業計畫階段地主必須看緊成本，否則權變時價值才確定也改變不了共同負擔成本，對於若是地主來說已經來不及了。</p> <p>全台北市到底有多少棟房屋須要都更？根據內政部不動產資訊平台 2018 年統計，台北市屋齡超過 30 年住宅高達 59 萬 7500 宅，已占全市約 66.9%，數量極為龐大，儘管「都市危險及老舊建築物加速重建條例」已於 2017 年上路，但從台北市都更處統計數據來看，每年平均准實施都更案僅 26 件、安置都更現住戶約千戶的速度來看，老宅全都更化恐怕要等上 600 年。本案地主沒有釘子戶實屬慶幸，希望明園可以成為台北市的典範，已經有其他要都更的社區要來見習、取經、吸取教訓。</p> <p>士林開發簽都更同意書前與之後，兩種態度的實施者請慎選之！</p>	<p>編」序號 22：</p> <p>建築物雨遮、陽台等外設置框架式透空造型板，其圍塑範圍計入建築面積(即計入建蔽率)，並計一次容積樓地板面積〈得不包括建築技術規則免計建築面積及容積樓地板面積之陽台、雨遮及 1/2 透空遮陽板等部分〉，同時應受建築物高度比與後院深度比之限制。</p> <p>本案並無規劃雨遮。</p> <p>立面金屬感造型框架 3~29 樓僅計入一次容積樓地板面積 =108.54 m²(32.83 坪)。</p> <p>此部分並無登記面積，故也不屬公設面積。</p> <p>本案考量大坪數單元配置平面車位屬標配，故優先開放選配平面車位，惟本案選配原則將經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議，應以審議通過版本為準。</p> <p>(11)都市更新案皆需依都市更新條例等相關規定踐行相關程序，若台端有未出席之公聽會，請洽實施者，實施者將提供會議紀錄供參考。</p> <p>針對歷次地主發函或地主說明會所提陳情意見，實施者皆已函覆、回應，實有部分問題須待審議會後或權利變換階段方可確定，請地主見諒。</p> <p>(12)本案共同負擔費用係依最新版本(107年)「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」提列，依總表注意事項第五點規定：「當事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，應依都市更新權利變換實施辦法第13條第二項規定：「工程費用、權利變換費用、貸款利息以經直轄市、縣(市)主管機關核定之權利變換計畫所載數額為準，管理費用之計算基準並應於都市更新事業計畫中載明」。故除工程費用、權利變換費用、貸款利息應依評價基準日調整、管理費用配合上述費用順修外，其餘費用皆於事業計</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>10. 所有權人—姚○易、張○文、周○動、趙○嫻、蕭○宗、盧○○桃、邱○瑛</p> <p>臺北市都市更新處承辦人代為宣讀</p> <p>(1) 士開擴大事業計畫書，與原本送件版本有差異且甚大影響地主權益，問題彙整如下：</p> <p>(2) 原設計為地下6層/地上28層，現改成地下4層/地上30層。</p> <p>(3) 車位由全平面，改成地下4層為全部機械。且車位減少近60個，住戶戶數卻增加近70戶。</p> <p>(4) 開挖地下層減少2層的說明是為減低地主共同負擔支出。但修正前原計畫的共同負擔是38.79%(地主分回61.21%)；現在反而提高共同分擔比例到42.31%(地主分回降低至57.69%)</p> <p>(5) 利息支出由原本的36個月，增加為58個月(原住戶租金補貼卻只能有45個月)，增加3.3仟萬。而風險管理費也比原先版本增加9仟萬。導致共同負擔就增加3%，也就是分回減少3%。</p> <p>(6) 公設比例也由原先33%增加為超過35%，其中將最有價值最高樓層30樓及其閣樓規劃為游泳池健身房等公共設施。原本可出售的權利，轉為明園住戶必須分擔的公設支出，暫不論未來維護所需高成本。</p> <p>(7) 外牆設計兩遮面積佔880坪，實在不合理，難怪導致士開自提之公設比為35.2%之譜，實難另地主戶接受。</p> <p>(8) 外觀設計不像住宅像商辦大樓，商辦跟住宅價差約30%之譜，難道要地主戶承受交屋後房價下跌且賣不出去之窘境嗎？住戶們戲稱為鴿樓，且與周遭環境顏色衝突且違和。</p> <p>(9) 請 都更處高層體諒住戶為弱勢，士開想偷工減料之用心昭然若揭。若要強行通過，住戶必用最激烈手段抗爭訴諸媒體〈為何這麼重大議案〉不必徵求地主戶同意，僅片面用當初簽給原實施者的同意書由士開代刻章以利代辦些行政必需的繁瑣程</p>	<p>畫階段皆已審定。</p> <p>10-1 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會 詹宛庭</p> <p>(1) 本次係配合擴大範圍與獎勵值變動(原容)調整事業計畫，調整時綜合考量地主需求、實施成本、房地產市場等因素，以規劃滿足最大多數地主需求之產品為目標。因修正幅度較大，業依規定於108/09/26~108/10/25重新辦理公開展覽，並於108/10/08舉辦公辦公聽會，向各位地主說明修正情形，符合法令規定。</p> <p>(2) 本案營建成本係依最新版本(107年)「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」提列，其中26-30層皆屬同一級距，故本案樓層增加未額外增加費用，此部分合先敘明。本案考量地主需求，本案因平面重新規劃後，雖全案建築總面積變小，但規劃設計相對妥適。</p> <p>另有關地下室開挖，倘本案開挖B5、B6，整體共擔費用將增加約5.6億，反觀總銷部分僅增加1.4億，共同負擔比例將大幅上升，故本案考量地主意見與共擔比合理性後，採B1~B3規劃平面車位、B4規劃平面車位與部分機械車位之設計。</p> <p>後續權利變換階段，實施者將優先禮讓地主選配車位，本案更新前僅190戶，可滿足明園大廈元住戶每戶至少分回1部車位之需求。</p> <p>(3) 為合理反映實施成本，故本案改以最新版本(107年)「都市更新事業及權利變換計畫有關費用提列總表」標準提列。相較99年版本提列標準，107年版本在稅務、管理費與貸款利息的規定皆有修正，本案費用提列皆符合提列標準規定。合先敘明。</p> <p>另營建成本係依107年版「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」提列，標</p>	<p>(1) 有關財務計畫及建築設計、停車車位選配原則等意見已提會討論，請依審議會決議辦理，另後續請實施者持續溝通協調說明，予以確認。</p> <p>(2) 有關合建契約內容，尚無涉審議權責，請實施者加強溝通協調，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>序。士開不該無限上綱，連外觀大改這種議題都用私刻章代行意旨，與強盜有何差別？且此事內情不單純，懇請協助函送政風處調查，以昭公信。</p> <p>(10)當初士開承諾一切沿用原實施者禾琿合約內容。為何地下六樓改地下四樓未經地主戶同意，又用相同手法強姦地主意識，手法之拙劣可惡至極！之前有地主戶去函控訴士開藐視地主戶，從不出面正式回答地主提問，謹言一切等聽證會由委員定奪。請問再辦兩場聽證會後就開始走審議流程，我們連說不的權利跟時間都沒有，這公理公義何在？</p> <p>(11)地主戶將來分回的是多大室內面積，士開永遠實問虛答？只知道因走權變要等之後走完程序經鑑價單位估算權值才知。我們是要可分回坪數試算表！連這都不會算，跟人家談什麼都更？哪家公司連這都不提供敢跟人談都更的？地主要怎麼相信你？光專業都是個問號，何來互信基礎？請問那更新之房屋坪數建築師又是如何規劃而來？</p> <p>(12)聽聞有些地主抗議士開竟同意有些擁地下室之地主可分回坪數跟樓上地主戶權益相同，請問地下室價值怎跟樓上地主戶相比？</p> <p>(13)且有一款項須權狀高於32坪之地主戶始可優先選擇平面車位，那意思是我們絕大多數人根本沒資格選平面車位。難怪士開堅持只開挖地下四層車位就夠分配，只提供給大坪數地主的優先選，我們其他地主有無他們沒差。這種公司誠信全無，貴處再不站出來主持正義，明園全體地主全力抗爭到底！</p> <p>(14)且至今提列的營業成本我們請專業人士評估每人都說營造成本過高。我們合理懷疑士開為達成某些不為外人道之不法利益，故而含糊其詞永遠說不清楚？為何其它雜支預算竟與營建費預算相近，卻要全體住戶買單，而且我們還無法有平面車位選擇權？卻要大家均攤地下</p>	<p>準單價略提高。但本案考量營建成本，減少地下室開挖層次，故平均營建單價由 67,575 元/m² 下修至 66,534 元/m²。</p> <p>本案屬事業計畫與權利變換計畫分送案件，目前事業計畫階段估價及部分成本均為暫估，共同負擔比例應以經臺北市政府核定公告之權利變換計畫為準。</p> <p>為合理反映實施成本，故本案改以最新版本(107 年)「都市更新事業及權利變換計畫有關費用提列總表」標準提列。相較 99 年版本提列標準，107 年版本在稅務、管理費與貸款利息的規定皆有修正，本案費用提列皆符合提列標準規定。合先敘明。</p> <p>貸款利息費用為本案實施者實際支出，考量本案更新後為地上 30 層，地下 4 層樓建築物，加計施工前準備期(申請建築執照、地上物騰空)完工後申請使照、釐正圖冊及產權登記等作業時間，貸款期間以 58 個月提列，應屬合理。另拆遷安置部分，屬實施者先協助墊付更新期間地主另覓居所之租金補貼，此部分提列越高將導致共同負擔比例越高，各位地主以更新後房地折價抵付予實施者部分也越多，將影響地主分回面積。故綜整本案地主意見與共同負擔比例合理性，安置期間以 45 個月提列。</p> <p>風險管理費：為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬，本案後續推動仍充滿許多不確定因素，如實際發包之營建成本物價波動、未來銷售房地產市場景氣影響等，本案依規定可提列費率 13.5%，另本案更新後興建地下 4 層地上 30 層之建築物，整體興建期間較長，故依規定本案可再提列 2.5% 之風險管理費(倘以提列標準公式計算，可增加 5.94%)。考量本案所有權人超過 200 位，實施者相對投入之風險較高、歷經相當</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>室車位公設，是把住戶當白癡嗎？</p> <p>(15)為何士開至今為提供更新前房屋預估鑑價？資訊全不對等，卻不見貴處強烈要求士開改善，明顯誣騙地主弱勢？</p> <p>(16)士開允諾地主戶每戶之搬遷費\$30000元，為何被刪除？</p> <p>(17)一層樓設計有多達12戶，居住環境複雜且不易管理。格局真的很不好，除了後來改成3房A2那戶，其他都一進門就是一間衛浴設備。 第3~20樓，每層12戶： 34.38坪有2戶- A2-3房2衛2陽台開放廚房 B2-2房2衛2陽台1間廚房 33.96坪有2戶-A6. B6 30.10坪有2戶-A1. B1 -2房2衛2陽台1間廚房 24.84坪有2戶-A3. B3 25.25坪有2戶-A5. B5 -2房1衛1陽台1間廚房 15.51坪1戶-A7 16.34坪1戶-B7 -大套房(1衛1陽台開放式廚房)</p> <p>(18)原地主戶多要回搬新大樓，往後一住就是30年~50年，這樣的居住建案要地主戶們如何接受？以上請貴處各官員審慎的為我們地主戶查實把關！感恩不盡</p>	<p>時間協調仍須繼續溝通，風險管理費率提列16%應屬合理且必要。</p> <p>本案屬事業計畫與權利變換計畫分送案件，目前事業計畫階段估價及部分成本均為暫估，共同負擔比例應以經臺北市政府核定公告之權利變換計畫為準。</p> <p>(4)泳池屬無須登記面積之戶外公共設施，故不會增加公設比。考量有部分住戶仍希望規劃游泳池，除可享受景觀良好、設備乾淨的運動環境外，若家中有小孩，也可就近安排相關課外活動，並減少孩童的在外活動的安全隱憂，整體生活品質及房屋價值相較無公設空間的房子提升許多。</p> <p>(5)本案未設計雨遮，此部分合先敘明，另住戶所提係本案造型框架面積，約計入容積108.55m²(32.84坪)。此部分後續不會登記，不影響公設比。</p> <p>(6)本案因應台灣之氣候提出了下面幾項設計元素： 金屬感造型框架(本案無規劃雨遮)：利用造型框架從建築立面往外延伸80公分，以減少太陽光直接照射在牆面上，將會有效減少熱輻射(ex：以手觸摸夏天傍晚的西曬牆面，將不會覺得熱。)。因地球昇溫的現象是全球性的，本案係反映國際之高級住宅趨勢，設計出本案之立面造型。 外觀採用淺色系：大家都知道深色易吸熱，本案除了各層各戶皆有造型框架減少太陽熱傳導外，使用淺色系之立面，亦可降低輻射熱。 且住戶們在乎的與周遭環境顏色衝突這點，除了本案原大樓(明園大廈)採用紅色磁磚之立面，其他鄰近之建築物大部分皆為淺黃、淺灰為主要色系，本案未來設計之立面主色調為淺色，亦是配合基地周邊之氛圍而設計的。</p> <p>(7)本案係配合擴大範圍與獎勵值變動(原容)調整事業計畫，調整</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>時綜合考量地主需求、實施成本、房地產市場等因素，以規劃滿足最大多數地主需求之產品為目標，過程中無須請所有權人用印，此部分合先敘明。另因修正幅度較大，故本案於108/09/26~108/10/25重新辦理公開展覽，並於108/10/08舉辦公辦公聽會，向各位地主說明修正情形，符合法令規定。</p> <p>都市更新案皆需依都市更新條例等相關規定踐行相關程序，後續聽證會辦理完成後，也會將各位地主的意見送臺北市都市更新及爭議處理審議會審議。</p> <p>有關地下室開挖，倘本案開挖B5、B6，整體共擔費用將增加約5.6億，反觀總銷部分僅增加1.4億，共同負擔比例將大幅上升。故本案考量地主意見與共擔比合理性後，本案採B1~B3規劃平面車位、B4規劃平面車位與部分機械車位之設計。</p> <p>(8) 本案將採利變換方式進行分配，實施者不另外於地主簽訂合建坪數，此部分合先敘明。考量本案目前尚屬事業計畫階段，相關圖面、財務計畫都尚未確定，故尚無法提供更新前、後價值。待本案事業計畫核定公告後，實施者將訂定評價基準日，並委託估價師試算更新前後價值，依權利變換階段試算之共同負擔比例計算地主分配價值，並於申請分配階段提供予各位地主選屋參考。</p> <p>(9) 本案屬事業計畫與權利變換計畫分送案件，目前尚屬事業計畫階段，尚未請估價師試算更新前價值，後續估價師會依不動產估價技術規則規定，參考建物更新前用途進行試算。</p> <p>(10) 經交評技師評估，本案基地自需性停車需求為汽車196席及機車240席。實設車位為汽車244席及機車249席，可滿足自需性需求，另剩餘車位可提供住宅訪客車輛</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>臨停使用。</p> <p>依本案選配原則：係規定單元坪數 32 坪以上得優先選配平面車位(並沒有限制其他人不能選配)。實施者也承諾優先禮讓地主選配車位，本案共規劃設計 244 部車位，本案更新前僅 190 戶，可滿足明園大廈元住戶每戶至少分回 1 部車位之需求。</p> <p>(11)為合理反映實施成本，故本案改以最新版本(107年)「都市更新事業及權利變換計畫有關費用提列總表」標準提列，營建費用也改以最新版本(107年)「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」提列，標準單價略提高。但本案考量營建成本，減少地下室開挖層次，故平均營建單價由 67,575 元/m² 下修至 66,534 元/m²。</p> <p>依本案選配原則：係規定單元坪數 32 坪以上得優先選配平面車位(並沒有限制其他人不能選配)，機械車位部分則無規定。實施者也承諾優先禮讓地主選配車位，本案共規劃設計 244 部車位，本案更新前僅 190 戶，可滿足明園大廈元住戶每戶至少分回 1 部之需求。</p> <p>(12)考量本案目前尚屬事業計畫階段，相關圖面、財務計畫都尚未確定，故尚無法提供更新前、後價值。待本案事業計畫核定公告後，實施者將訂定評價基準日，並委託估價師試算更新前後價值，依權利變換階段試算之共同負擔比例計算地主分配價值並於申請分配階段提供予各位地主選屋參考。</p> <p>(13)本案搬遷費用配合109年01月16日專案審查小組會議審查決議予以刪除。</p> <p>(14)原明園大廈一層共19戶，樓梯共6座且分散各處，無法妥善管理所有進出大樓之人員，本案新規劃方案為一層12戶，未來統一由一樓大廳管控進出人員，降低居住</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>環境複雜之狀況。</p> <p>本案之衛浴設備，儘量集中設置，以減少管線路徑，並將最大的開窗面保留給居室，故衛浴設備皆配置於建物內側。除因坪數受限之 A3、A5、B3 及 B5 這四戶外，其他戶之入口大門打開時皆不會看到廁所門。</p> <p>(15) 本案擬訂事業及權利變換計畫送審時，皆須符合臺北市政府相關法令規定，送件後計畫須經臺北市政府相關局處審查，並經都市更新爭議處理審議會審議。過程中有公部門為各位地主的權利把關，地主不需過度擔憂。</p>	
<p>11. 所有權人一丘○強 臺北市都市更新處承辦人代為宣讀</p> <p>(1) 士開必須照合約表施工，如要更改合約內容，必須要地主同意，蓋章、簽名避免紛爭。</p> <p>(2) 請士開做一等比例的立體建築設計圖，於聽證會時向地主說明，是不是有很多天井。</p> <p>(3) 部分明園地主的土地所有權狀，同一門號房屋所有權狀的持份，是和樓上樓下一樣的，但土地所有權狀的持份就比樓上樓下少，當時地主要簽同意書時，士開有口頭承諾(開說明會時，也有口頭承諾)少的部分，公司會自行吸收，單純的屋主也沒想得太多就簽了同意書，現士開已是明園的實施者，不知當時對那些地主的承諾，是否還有數？有無反悔？若當時的承諾有效且無反悔，是否對那十多戶的地主，補充在契約書上。</p> <p>(4) 開重要會議時，士開高層是否偶爾蒞臨，以示對明園的誠意與尊重。</p> <p>(5) 停車位太少了，沒停車位，以後房子要出租或賣都不易</p>	<p>11-1 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會 詹宛庭</p> <p>(1) 若雙方有簽訂契約時，雙方均應依契約內容辦理。</p> <p>(2) 本案此次聽證會通知已檢附事業計畫光碟供各位所有權人查閱。另本案利用退縮天井式鄰棟間距，調整建築微氣候，可將低樓層之氣流引導至高樓層，帶動空氣流通。</p> <p>(3) 有關土地持分不均等問題，後續權利變換階段，估價師將依不動產技術規則相關規定做適當調整。</p> <p>(4) 本案實施者出席相關法定會議，皆已出具公司委託書，會議上可直接代表實施者發言。</p> <p>(5) 經交評技師評估，本案基地自需性停車需求為汽車196席及機車240席。實設車位為汽車244席及機車249席，可滿足自需性需求，另剩餘車位可提供住宅訪客車輛臨停使用。</p> <p>後續權利變換階段，實施者也會優先禮讓地主選配車位，本案共規劃設計 244 部車位，本案更新前僅 190 戶，可滿足明園大廈元住戶每戶至少分回 1 部車位之需求。</p>	<p>(1) 土地持分不均等問題，實施者業已說明於後續權利變換階段以估價方式處理。</p> <p>(2) 有關財務計畫及建築設計等意見已提請討論，請依審議會決議辦理，另後續請實施者持續溝通協調說明，予以確認。</p> <p>(3) 有關合建契約內容，尚無涉審議權責，請實施者加強溝通協調，予以確認。</p>
<p>12. 所有權人-廖○華 臺北市都市更新處承辦人代為宣讀</p>	<p>12-1 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會 詹宛庭</p>	<p>(1) 有關雨遮部分，實施者業已</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(1) 外牆設計雨遮面積佔880坪左右，實在不合理難怪導致士開自提之公設比為35.2%之譜，實難令地主戶接受。</p> <p>(2) 外觀設計不像住宅像商辦大樓，商辦跟住宅價差約30%之譜，難道要我們承受交屋後房價下跌且賣不出去之窘境嗎？住戶們戲稱為鴿樓，且與周遭環境顏色衝突且違和。</p> <p>(3) 請都更處高層體諒住戶為弱勢，士開想偷工減料之用心昭然若揭。若要強行通過，住戶必用最激烈手段抗爭訴諸媒體〈為何這麼重大議案〉不必徵求地主戶同意，僅片面用當初簽給原實施者的同意書由士開代刻章以利代辦些行政必需的繁瑣程序。 士開不該無限上綱，連外觀大改這種議題都用私刻章代行意旨，與強盜有何差別？且此事內情恐不單純，一定有內應有人謀不臧，懇請協助函送政風處協助調查〈政風處調查〉，以昭公信。</p> <p>(4) 實施者士開原先之合約並未重簽，只是便宜行事。因當初士開承諾一切延用原實施者禾琺合約內容。為何地下六樓改地下四樓未經地主戶同意？又用相同手法強姦地主意識，手法之拙劣可惡至極！一如我之前去函控訴士開藐視地主戶，從不出面回答地主提問，謹言一切等聽證會由審議委員定奪。 請問再辦兩場聽證會後就開始走審議流程，我們連說不的權利跟時間都沒有，這不是強姦什麼是強姦？公理公義何在？</p> <p>(5) 住戶將來分回的是多大室內面積，士開永遠實問虛答？只知道因走權變要等之後走完程序經鑑價單位估算權值才知。拜託！我們是要可分回坪數試算表！連這都不會算，跟人家談什麼都更？哪家公司連這都不提供敢跟人談都更的？地主主要怎麼相信你？光專業都是個問號，何來互信基礎？請問那更新之房屋坪數建築師又是如何規劃而來？</p> <p>(6) 聽有些地主戶抗議士開竟同意有些</p>	<p>(1) 本案未設計雨遮，此部分合先敘明，另住戶所提係本案造型框架面積，約計入容積108.55m²(32.84坪)。此部分後續不會登記，不影響公設比。</p> <p>(2) 本案因應台灣之氣候提出了下面幾項設計元素： 金屬感造型框架(本案無規劃雨遮):利用造型框架從建築立面往外延伸80公分，以減少太陽光直接照射在牆面上，將會有效減少熱輻射(ex:以手觸摸夏天傍晚的西曬牆面，將不會覺得熱。)。因地球昇溫的現象是全球性的，本案係反映國際之高級住宅趨勢，設計出本案之立面造型。 外觀採用淺色系：大家都知道深色易吸熱，本案除了各層各戶皆有造型框架減少太陽熱傳導外，使用淺色系之立面，亦可降低輻射熱。 且住戶們在乎的與周遭環境顏色衝突這點，除了本案原大樓(明園大廈)採用紅色磁磚之立面，其他鄰近之建築物大部分皆為淺黃、淺灰為主要色系，本案未來設計之立面主色調為淺色，亦是配合基地周邊之氛圍而設計的。</p> <p>(3) 本案係配合擴大範圍與獎勵值變動(原容)調整事業計畫，調整時綜合考量地主需求、實施成本、房地產市場等因素，以規劃滿足最大多數地主需求之產品為目標，過程中無須請所有權人用印，此部分合先敘明。另因修正幅度較大，故本案於108/09/26~108/10/25重新辦理公開展覽，並於108/10/08舉辦公辦公聽會，向各位地主說明修正情形，符合法令規定。 都市更新案皆需依都市更新條例等相關規定踐行相關程序，後續聽證會辦理完成後，也會將各位地主的意見送臺北市都市更新及爭議處理審議會審議。 有關地下室開挖，倘本案開挖B5、B6，整體共擔費用將增加約</p>	<p>說明無設計，予以確認。</p> <p>(2) 有關財務計畫及建築設計、營建成本過高等意見已提請討論，請依審議會決議辦理，另後續請實施者持續溝通協調說明，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>擁地下室之地主可分回坪數跟樓上地主戶權益相同，請問地下室價值怎跟樓上地主戶相比？</p> <p>(7) 且合約夾帶有一條須權狀高於32坪地主始可優先選擇平面車位，那意思是我們絕大多數人根本沒資格選平面車位。難怪士開堅持只開挖地下四層車位就夠分配，只提供給大坪數的優先選，死我們其他地主有無他們沒差。這種公司誠信全無，貴處再不站出來主持正義，明園全體地主全力誓死抗爭到底。</p> <p>(8) 且至今提列的營業成本我們請專業人士評估每人都說營造成本過高。我們合理懷疑士開為達成某些不為外人道之不法利益，故而含糊其詞永遠說不清楚？為何其它雜支預算竟與營建費預算相近，卻要全體住戶買單，且我們既無法有平面車位選擇權？卻要大家均攤地下室車位公設，是把住戶當白癡嗎？</p> <p>(9) 為何士開至今未提供更新前房屋預估鑑價？資訊全不對等，卻不見貴處強列要求士開改善，明顯誣騙地主弱勢？這不是人謀不臧什麼才算？</p> <p>以上請 貴處各官員審慎的為我們地主戶查實把關！感恩不盡！</p>	<p>5.6 億，反觀總銷部分僅增加 1.4 億，共同負擔比例將大幅上升。故本案考量地主意見與共擔比合理性後，本案採 B1~B3 規劃平面車位、B4 規劃平面車位與部分機械車位之設計。</p> <p>(4) 本案將採利變換方式進行分配，實施者不另外於地主簽訂合建坪數，此部分合先敘明。考量本案目前尚屬事業計畫階段，相關圖面、財務計畫都尚未確定，故尚無法提供更新前、後價值。待本案事業計畫核定公告後，實施者將訂定評價基準日，並委託估價師試算更新前後價值，依權利變換階段試算之共同負擔比例計算地主分配價值，並於申請分配階段提供予各位地主選屋參考。</p> <p>(5) 本案屬事業計畫與權利變換計畫分送案件，目前尚屬事業計畫階段，尚未請估價師試算更新前價值，後續估價師會依不動產估價技術規則規定，參考建物更新前用途進行試算。</p> <p>(6) 經交評技師評估，本案基地自需性停車需求為汽車196席及機車240席。實設車位為汽車244席及機車249席，可滿足自需性需求，另剩餘車位可提供住宅訪客車輛臨停使用。</p> <p>依本案選配原則：係規定單元坪數 32 坪以上得優先選配平面車位(並沒有限制其他人不能選配)。實施者也承諾優先禮讓地主選配車位，本案共規劃設計 244 部車位，本案更新前僅 190 戶，可滿足明園大廈元住戶每戶至少分回 1 部車位之需求。</p> <p>(7) 為合理反映實施成本，故本案改以最新版本(107年)「都市更新事業及權利變換計畫有關費用提列總表」標準提列，營建費用也改以最新版本(107年)「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」提列，標準單價略提高。但本案考量營建成本，</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>減少地下室開挖層次，故平均營建單價由 67,575 元/m² 下修至 66,534 元/m²。</p> <p>依本案選配原則：係規定單元坪數 32 坪以上得優先選配平面車位（並沒有限制其他人不能選配），機械車位部分則無規定。實施者也承諾優先禮讓地主選配車位，本案共規劃設計 244 部車位，本案更新前僅 190 戶，可滿足明園大廈元住戶每戶至少分回 1 部之需求。</p> <p>(8) 考量本案目前尚屬事業計畫階段，相關圖面、財務計畫都尚未確定，故尚無法提供更新前、後價值。待本案事業計畫核定公告後，實施者將訂定評價基準日，並委託估價師試算更新前後價值，依權利變換階段試算之共同負擔比例計算地主分配價值並於申請分配階段提供予各位地主選屋參考。</p>	
<p>13. 所有權人一朱○滿 臺北市都市更新處承辦人代為宣讀</p> <p>(1) 公設比太高了。 (2) 開挖地下六樓改四樓嚴重影響住戶權益。 (3) 一層 12 戶的設計，前所未聞，形同宿舍。 (4) 外觀設計形同商辦，毫無美感。 (5) 車位過少。 (6) 瑕疵之處，不勝枚舉，嚴重影響房價。</p>	<p>13-1 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會 詹宛庭</p> <p>(1) 公設比率的變化實因規劃上考量法規及未來生活的必須性，故調整下列事項：</p> <p>A. 增設貨梯一部，以因應未來三百多戶日常生活搬運所需。 B. 增設各層公共機房（設置當層各戶水電錶），以利未來住戶便於使用。 C. 縮減原 3F 約 3/4 樓層的管委會使用空間至約 1/2 樓層，並移至 30F 結合無須登記面積之戶外露天庭院及泳池，以較小的公設面積創造更高的公設品質。 D. 規劃四部客梯（各梯廳兩部）通達 B1~B4（原設計各梯廳只有一部電梯），以利未來住戶日常生活便利性。</p> <p>規劃設計上已經盡量縮減公設面積，惟本案為高層建築，法規規定必須設置之公共設施空間較多且尺寸也較大（如電梯尺寸、樓梯尺寸、排煙室、防災中心…等），整體而言公</p>	<p>(1) 有關財務計畫及建築設計等意見已提請討論，依審議會決議辦理，另後續請實施者持續溝通協調說明，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>設比相對非高層建築較多。目前台北市新建案之公設比範圍約為34~37%之間，本案建築量體為30F/B4，公設比約為35.2%應屬合理範圍。另本案更新後登記面積符合土地登記規則相關規定。</p> <p>(2)有關地下室開挖，倘本案開挖B5、B6，整體共擔費用將增加約5.6億，反觀總銷部分僅增加1.4億，共同負擔比例將大幅上升，故本案考量地主意見與共擔比合理性後，採B1~B3規劃平面車位、B4規劃平面車位與部分機械車位之設計。</p> <p>(3)本案鄰近捷運站及內科園區，有大量上班族之購屋需求，因此小坪數產品定位應無問題，更新後建物升降梯採分層管制，統一管理，以提供住戶安全居住環境。</p> <p>(4)本案因應台灣之氣候提出了下面幾項設計元素： 金屬感造型框架(本案無規劃雨遮):利用造型框架從建築立面往外延伸80公分，以減少太陽光直接照射在牆面上，將會有效減少熱輻射(ex:以手觸摸夏天傍晚的西曬牆面，將不會覺得熱。)。因地球昇溫的現象是全球性的，本案係反映國際之高級住宅趨勢，設計出本案之立面造型。 外觀採用淺色系：大家都知道深色易吸熱，本案除了各層各戶皆有造型框架減少太陽熱傳導外，使用淺色系之立面，亦可降低輻射熱。 且住戶們在乎的與周遭環境顏色衝突這點，除了本案原大樓(明園大廈)採用紅色磁磚之立面，其他鄰近之建築物大部分皆為淺黃、淺灰為主要色系，本案未來設計之立面主色調為淺色，亦是配合基地周邊之氛圍而設計的。</p> <p>(5)經交評技師評估，本案基地自需性停車需求為汽車196席及機車240席。實設車位為汽車244席及機車249席，可滿足自需性需求，另剩餘車位可提供住宅訪客車輛</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>臨停使用。</p> <p>另有關地下室開挖，倘本案開挖B5、B6，整體共擔費用將增加約5.6億，反觀總銷部分僅增加1.4億，共同負擔比例將大幅上升，故本案考量地主意見與共擔比合理性後，採B1~B3規劃平面車位、B4規劃平面車位與部分機械車位之設計。</p> <p>後續權利變換階段，實施者也會優先禮讓地主選配車位，本案共規劃設計244部車位，本案更新前僅190戶，可滿足明園大廈元住戶每戶至少分回1部車位之需求。</p> <p>(6)針對地主提出疑義，實施者皆已回應說明。</p>	
<p>14. 所有權人一張○維 臺北市都市更新處承辦人代為宣讀</p> <p>(1)外觀每3年可能都要花千萬保養費。 (2)雨遮太多一層12戶2棟連在一起太複雜。 (3)簽約是地下6樓上面28樓。 (4)私自修改地下樓上面30層樓大家不同意。 (5)套房太多應該2房居多3房加一些。 (6)士開每次開會都沒解決地主的問題。 (7)走流程該處理不滿意的修改每次都推。 (8)委員處理改什麼都等審議會都更哪有這麼不負責任的建商。</p>	<p>14-1 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會 詹宛庭</p> <p>(1)建築物外觀建議每年應清洗一次，參考市場價格，每次費用約30萬~50萬。 (2)本案並無規劃雨遮。立面金屬造型框架垂直部分可完全阻隔左右二戶。 (3)本次係配合擴大範圍與獎勵值變動(原容)調整事業計畫，調整時綜合考量地主需求、實施成本、房地產市場等因素，以規劃滿足最大多數地主需求之產品為目標。因修正幅度較大，業依規定於108/09/26~108/10/25重新辦理公開展覽，並於108/10/08舉辦公辦公聽會，向各位地主說明修正情形，符合法令規定。 (4)本案住宅產品共規劃180戶兩房、54戶三房、108戶套房，考量本案鄰近捷運站及內科園區，有大量上班族之購屋需求，因此小套房之產品定位應無問題，更新後建物升降梯採分層管制，統一管理，以提供住戶安全居住環境。套房的使用管理得透過社區規約予以適當約束。 (5)針對歷次地主發函或地主說明</p>	<p>(1)有關雨遮部分，實施者業已說明無設計，予以確認。</p> <p>(2)有關財務計畫及建築設計等意見已提請討論，請依審議會決議辦理，另後續請實施者持續溝通協調說明，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>會所提陳情意見，實施者皆已函覆、回應，實有部分問題須待審議會後或權利變換階段方可確定，請地主見諒。</p>	
<p>15. 所有權人—王○美 臺北市都市更新處承辦人代為宣讀 (1) 降低公設，室內面積不能縮水。 (2) 外觀修正，採光要佳。</p>	<p>15-1 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會 詹宛庭 (1) 公設比率的變化實因規劃上考量法規及未來生活的必須性，故調整下列事項： A. 增設貨梯一部，以因應未來三百多戶日常生活搬運所需。 B. 增設各層公共機房(設置當層各戶水電錶)，以利未來住戶便於使用。 C. 縮減原3F約3/4樓層的管委會使用空間至約1/2樓層，並移至30F結合無須登記面積之戶外露天庭院及泳池，以較小的公設面積創造更高的公設品質。 D. 規劃四部客梯(各梯廳兩部)通達B1~B4(原設計各梯廳只有一部電梯)，以利未來住戶日常生活便利性。 規劃設計上已經盡量縮減公設面積，惟本案為高層建築，法規規定必須設置之公共設施空間較多且尺寸也較大(如電梯尺寸、樓梯尺寸、排煙室、防災中心…等)，整體而言公設比相對非高層建築較多。目前台北市新建案之公設比範圍約為34~37%之間，本案建築量體為30F/B4，公設比約為35.2%應屬合理範圍。另本案更新後登記面積符合土地登記規則相關規定。 (2) 本案各居室皆有對外窗，每層立面金屬感造型框架之水平部分設置於樑帶，最大化室內開窗面積，達到通風、採光之效能，並創造自然框景，延伸室內外之空間，在中國傳統庭園造景中，常常採用此手法，將普通的景色變成動態的畫作。</p>	<p>(1) 有關建築設計等意見已提請討論，請依審議會決議辦理，另後續請實施者持續溝通協調說明，予以確認。</p>
<p>16. 所有權人—王○翔 臺北市都市更新處承辦人代為宣讀 (1) 關於游泳池，上次士開召開會議時，多數地主均反對設置游泳池，</p>	<p>16-1 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會 詹宛庭 (1) 考量有部分住戶仍希望規劃游泳池，除可享受景觀良好、設備乾</p>	<p>(1) 有關游泳池刪除及建築設計等意見已提請討論，請依審議會</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>為何剛才還有提到游泳池的設置。我們不需要游泳池</p> <p>(2) 士開與我們地主溝通不良，有很多問題。如：地下室改為4層，屋高28層改為30層，游泳池之建設.....等。</p>	<p>淨的運動環境外，若家中有小孩，也可就近安排相關課外活動，並減少孩童的在外活動的安全隱憂，整體生活品質及房屋價值相較無公設空間的房子提升許多。</p> <p>(2) 針對歷次地主發函或地主說明會所提陳情意見，實施者皆已函覆、回應，實有部分問題須待審議會後或權利變換階段方可確定，請地主見諒。</p>	<p>決議辦理，另後續請實施者持續溝通協調說明，予以確認。</p>
<p>17. 所有權人—陳○玲 臺北市都市更新處承辦人代為宣讀</p> <p>(1) 原設計為地下6層/地上28層，現改成地下4層/地上30層。</p> <p>(2) 車位由全平面停車位改成全機械位，車位減少約60個，而住戶戶數卻增70戶！</p> <p>(3) 開挖地下層減少2層的說明，是為了減低共同負擔支出，但修正前原計畫的共同負擔是38.79%(地主分回61.21%)，現在反而提高共同分擔比例到42.31%(地主分回降低至57.69%)</p> <p>(4) 利息支出由原來36個月，增加為58個月(租金補貼卻只能有45個月)，增加3.3仟萬！而風險管理費也比原先版本增加9仟萬！導致共同負擔增加3%，也就是分回減少3%！</p> <p>(5) 公設比也由原先33%增加到超過35%，明園大廈不是豪宅，不需要這樣高的公設比！</p> <p>(6) 外牆設計兩遮面積佔880坪之多，不合理！難怪士開自提之公設比為35.2%，地主無法接受！</p> <p>(7) 外觀設計不像住宅，卻像商辦大樓！商辦大樓售價低於住宅30%，對士開或地主戶不但損失大，而且面臨賣不出去的窘境！請都更處高層體諒地主任戶為弱勢，若強行通過，住戶必用最激烈手段抗爭訴諸於媒體——為何這麼重大的議案不必徵求地主戶同意，任由士開自行更改？</p> <p>(8) 地主將來分回多大室內面積？士開永遠實問虛答！只說要走權變後經</p>	<p>17-1 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會 張主任志湧</p> <p>(1) 室內坪數部分，本案涉及原容及海砂屋獎勵，獎勵值最終還是需經審議會審議確認，確認後才能知道住戶可分配的面積。</p> <p>(2) 資訊不對等部分，本次聽證前已將事業計畫光碟寄給大家，今天大家表達的意見，我們會適當處理及回應</p> <p>17-2 實施者受任人：三門聯合建築師事務所 陳世堂</p> <p>(1) 游泳池之設置為提升社區整體價值考量，故公共設施服務水準依整體設計及需求考量設置。 (地主以下問題皆已於姚○易、張○文、周○動、趙○嫻、蕭○宗、盧○○桃、邱○瑛回覆)</p>	<p>(1) 有關財務計畫及建築設計等意見已提請討論，請依審議會決議辦理，另後續請實施者持續溝通協調說明，予以確認。</p> <p>(2) 有關合建契約內容，尚無涉審議權責，請實施者加強溝通協調，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>鑑價估算權值才知道！若是這樣，請問建築師又是如何規劃出圖？</p> <p>(9)擁有地下室戶可分回坪數竟然跟樓上地主權益相同！請問地下室價值怎麼能跟樓上相比？</p> <p>(10)合約中有一條款，需權狀高於32坪以上之地主戶始可優先選擇平面車位，照這樣，地主戶絕大部分沒資格選平面停車位！地主戶無法有平面停車位，卻要均攤地下室車位公設，實在不合理！</p> <p>(11)士開至今未提供更新前房屋預估鑑價！</p> <p>(12)士開合約中允諾地主戶每戶之搬遷費\$30000元，為何被刪除？</p> <p>(13)格局不好！一層樓設計12戶，居住環境複雜且不易管理！且多數一進門就是一間衛浴設備！</p> <p>(14)原地主戶多數要搬回搬新大樓，往後一住至少50年，懇請貴處各官員審慎為我們地主戶查實把關！感恩不盡！</p>		
<p>18. 發言人一蔡○女 委託人：吳○儂、吳○晉</p> <p>(1)退場條款：請委員幫住戶與建商間擬訂此條款，因建商取得實施者後，並無確定時間表，以保障住戶及雙方權益。</p> <p>(2)雙案(即委建及權變)並行，可供選擇，本案進行已十多年，但無法達成100%權變，目前委建戶至少10%，雙案如並行即100%同意。</p> <p>(3)坪數分配表及車位：全棟坪數分配表，住戶了解所有權人，包括畸鄰地及各戶及有土地無建物、有建物無土地等的分配情形，權變或委建成案，再依分配及所需選配、車位亦同。</p> <p>(4)委建每坪費用，包括營建費、拆屋費、搬遷費、租金、建築師(都更)、銀行利息、鑑經費、代書費、大樓基金至交屋保固。</p> <p>(5)政府補助拆遷費，直接撥入住戶戶頭。</p> <p>(6)銷售等銷售時另訂合約，目前爭議大。</p>	<p>18-1 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會 詹宛庭</p> <p>(1)依都市更新條例第76條規定，當本案有業務廢弛之情形，直轄市、縣(市)主管機關應限期令其改善或勒令其停止營運並限期清理；必要時，並得派員監管、代管或為其他必要之處理；且實施者不遵從前項命令時，直轄市、縣(市)主管機關得撤銷其更新核准，並得強制接管；其接管辦法由中央主管機關定之。</p> <p>(2)本案採權利變換方式實施，依都市更新條例(民國99年版)第30條規定辦理，由實施者協助代墊共同負擔費用，並以權利變換後應分配之土地以建築物折價抵付。</p> <p>(3)本案將採利變換方式進行分配，實施者不另外於地主簽訂合建坪數，此部分合先敘明。考量本案目前尚屬事業計畫階段，相關圖面、財務計畫都尚未確定，故尚無法提供更新前、後價值。待</p>	<p>(1)有關合建契約內容，尚無涉審議權責，請實施者加強溝通協調，予以確認。</p> <p>(2)有關財務計畫及建築設計等意見已提請討論，請依審議會決議辦理，另後續請實施者持續溝通協調說明，並提供相關資料，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(7)權變，直接告知住戶分配成數，35/65、38/62等。權變所產生費用，風險費、管理費、稅金等爭議大，委員也難掌控，請委員輔助，住戶決定。</p> <p>(8)公約成案，私約才有效，故符合以下兩項，再簽約、信託(銀行、鑑經)建材、利率確定。委建每坪費用及權變成數確定。</p> <p>(9)建照申請時，建商依所準容積與住戶確定後，行之。</p> <p>A. 包括，外型、大小、公設、地下室、車位等。</p> <p>B. 依建照及爾後登記坪數，重新檢討住戶權利及分配。</p> <p>以上九條為明園都更案能成要件，也是集所有住戶們共識，盼委員們循此督促及士電配合。</p> <p>(10)希望本案權變與委建並行。我們在明園共有2戶，歷經十多年一直未能完成都更，因為廠商都是協議合建，地主從開始至今都是要委建，現在實施者說是要走《權利變換》，我們也向實施者表示我們仍然要以委建參與都更，卻都被當作釘子戶看待。至於我們特此陳情《不參與共同負擔折價抵付》自行出資參與本案都更。</p> <p>(11)希望獲得更新後的《坪數分配與車位分配的模擬試算》實施者對於我們這項請求一概置之不理。</p> <p>(12)希望《召開建築設計書圖說明會》，本案都已經快要進入審議階段了，關於本案的建築設計(從未與地主說明溝通協調)，希望審議前向地主召開《建築設計書圖說明會》好讓地主有機會向實施者充分表達更新需求。</p> <p>(13)本案實施者只是想當實施者嗎？還是因為承接來的實施者騎馬難下？還是穩做實施者位置了態度傲慢！實施者唯一的窗口對於地主發表意見不正面回應，還視為《磁場不合》為由，把地主踢出群組。</p> <p>(14)希望實施者有一個不要耽誤時間的退場機制，因為漠視且不處理接近10%的人所提意見，只是耽誤彼</p>	<p>本案事業計畫核定公告後，實施者將訂定評價基準日，並委託估價師試算更新前後價值，依權利變換階段試算之共同負擔比例計算地主分配價值，並於申請分配階段提供予各位地主選屋參考。</p> <p>(4)本案採權利變換方式實施，共同負擔費用提列係依最新版本(107年)「都市更新事業及權利變換計畫有關費用提列總表」規定提列，故並無委建費用等相關數字。</p> <p>(5)實施者已於共同負擔提列拆遷補償費，扣除實施者代為拆除費用後，共預計發放168,504,759元，將於權利變換計畫核定發布日起10日內，以書面方式通知地上物之所有權人、管理人或使用人，有關其應領之補償金額。</p> <p>(6)本案以權利變換方式實施，不涉及銷售行為。</p> <p>(7)本案採權利變換方式實施，事業及權變計畫由實施者擬訂，送由臺北市政府審議通過後核定發布實施。另本案財務計畫係依臺北市政府都市發展局107年7月23日公告之「都市更新事業及權利變換計畫有關費用提列總表」規定提列，惟本案目前僅事業計畫階段，部分實施成本與共同負擔比例應以經臺北市政府核定公告之權利變換計畫為準。</p> <p>(8)本案後續將依核定之事業計畫及權利變換計畫辦理，惟本案採權利變換方式實施，依都市更新條例(民國99年版)第30條規定，由實施者將協助代墊共同負擔費用，並以權利變換後應分配之土地以建築物折價抵付，故並無委建費用等相關數字。</p> <p>(9)本案計畫核定前會召開公聽會、聽證會等法定程序讓各位地主表達意見，但最終仍應以經臺北市政府核定計畫內容申請建築執照。</p> <p>(10)本案後續將依核定之事業計畫</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>此寶貴的時間。</p> <p>(15)把未簽約10%的人當作釘子戶，沒有實施者的擔當。請與未簽約戶溝通協調。</p>	<p>及權利變換計畫辦理，惟本案採權利變換方式實施，依都市更新條例(民國99年版)第30條規定，由實施者將協助代墊共同負擔費用，並以權利變換後應分配之土地以建築物折價抵付，故並無委建費用等相關數字。</p> <p>(11)本案將採利變換方式進行分配，實施者不另外於地主簽訂合建坪數，此部分合先敘明。考量本案目前尚屬事業計畫階段，相關圖面、財務計畫都尚未確定，故尚無法提供更新前、後價值。待本案事業計畫核定公告後，實施者將訂定評價基準日，並委託估價師試算更新前後價值，依權利變換階段試算之共同負擔比例計算地主分配價值，並於申請分配階段提供予各位地主選屋參考。</p> <p>(12)本案已依規定於108/09/26~108/10/25重新辦理公開展覽，並於108/10/08舉辦公辦公聽會，向各位地主說明修正情形，符合法令規定，後續程序仍會依相關法規規定辦理。</p> <p>(13)涉及合約部分，將來依照雙方合約內容執行，計畫未納入契約內容。</p> <p>(14)針對歷次地主發函或地主說明會所提陳情意見，實施者皆已函覆、回應，實有部分問題須待審議會後或權利變換階段方可確定，請地主見諒。</p>	
<p>19. 發言人：陳○敏 委託人：中華民國基督教信義會內湖教會</p> <p>(1)本社區消防設備不足，故希望促進本案推動更新重建。</p> <p>(2)法務部行政執行署士林分署通知單。</p>	<p>19-1 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會 張主任志湧</p> <p>(1)有關管理委員會非都市更新所有權人，因此事業計畫無法處理管委會內部權利問題。</p> <p>(2)有關本更新案的推動，大家比較在意的問題是可分回的面積、估價內容、補償金額及費用負擔金額等事項，這部分在未來權利變換計畫階段會持續跟大家溝通，並提供明確資料給大家。</p>	<p>本案已簽報比照168專案，以快軌程序辦法，儘速辦理相關程序，後續請實施者持續溝通協調說明，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>19-2 受詢人：臺北市都市更新處事業科董股長妍均</p> <p>發言人反映消防設備無法改善，且本案為海砂屋，確實有公共安全疑慮，本府為了協助本大樓儘速重建，之前簽報了比照 168 專案，以快軌程序辦法，期望儘速通過後，帮助大家儘速重建家園，但今日聽證意見很多，後續程序會請實施者先溝通協調，確認後才能協助下一個程序。</p>	
<p>20. 所有權人-趙○暄</p> <p>(1) 原先實施者有提供圖面，後來沒有經過大家討論改為現在的圖面，希望實施者考量住戶的需求，將目前設計像鴿子籠的方案，再跟地主討論，或回復原本設計。</p> <p>(2) 游泳池的設計，我目前居住頂樓，頂樓也有設置游泳池，之前因地震導致梯廳故障，這部分可能造成的問題，建築師是否有考慮到。</p>	<p>20-1 實施者受任人：士林開發股份有限公司 李協理曉輝</p> <p>(1) 建築物的外觀，因為圖面顯示看起來較小，請大家還是多看看國外興建完成的案例及潮流。</p> <p>(2) line 群組是為了有相關訊息可以直接討論，因為部分地主不希望群組成為人身攻擊的地方，故另外開啟群組。</p>	<p>(1) 有關游泳池設計配合刪除、建築設計等意見已提請討論，請依審議會決議辦理，另後續請實施者持續溝通協調說明，予以確認。</p>

(八) 實施者自提修正部分：刪除游泳池並調整改為屋頂景觀花園，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(九) 同意本案擬訂都市更新事業計畫經大會審議通過，請實施者於收受審議會會議紀錄起 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。

四、申請自行劃定「臺北市北投區大業段四小段574地號1筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 王俊彥 2781-5696#3019）

討論發言要點：

(一) 交通局 吳幹事瑄俞（書面意見）

本局無意見。

(二) 地政局 鄭幹事益昌（書面意見）

本局無意見。

(三) 財政局 楊幹事蜀娟（書面意見）

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

(四) 消防局 林幹事清文（書面意見）

本案係申請劃定為更新單元，未涉本局權管，惟日後建物涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，仍請申設單位依內政部(營建署)102年7月22日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

本科無意見。

(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

有關於本案鄰地是否涉及畸零地，建築師業依相關規定檢討，應以建築師檢討內容為準。

(八) 劉委員秀玲

本案土地使用分區係為第參種工業區，未來使用構想仍應符合土地使用分區管制規定，倘需規劃住宅時仍需辦理都市計畫變更。

(九) 陳副召集人信良

有關本案公益回饋部分，建議優先以提供公益及產業升級設施方式辦理。

決議：

(一) 合法建築物所有權部分：確認本案申請人為更新單元內合法建築物所有權人。

(二) 畸零地檢討：依建管處意見以建築師檢討內容為準。

(三) 劃定更新單元公益性回饋：

1. 同意申請人更新單元範圍內留設廣場及防災人行通道等構想。

2. 另本案公益回饋內容建議以優先提供公益及產業升級設施為原則，倘無法捐贈時再提供經費予本市都市更新基金，相關回饋事項或提供都市更新基金金額納入事業計畫階段討論。

(四) 本案劃定更新單元依委員意見及決議事項修正後通過。