

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 349 次會議紀錄

107 年 11 月 23 日府都新字第 1076009799 號

壹、時間：民國 107 年 11 月 5 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：林主任委員洲民

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：蕭萱

伍、實施者已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理

陸、報告提案：

一、「臺北市都市更新案提列有關特殊因素費用委託審查原則」審查意見書範本（承辦人：事業科 馮建穎2781-5696#3082）

討論發言要點：

（一）都發局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

（二）邱委員世仁

1. 審查意見書內有2個地方可以勾選項目，為施作的必要與不必要及費用的合理與不合理，施作的部分沒有問題，但費用不合理的部分，是否有欄位可以填寫多少費用才是合理的。
2. 有關減制震、隔震設備訂定費用的合理範圍是為避免實施者提列單價變成2倍，貼近市場行情。

（三）簡委員伯殷

1. 特殊因素審查包含特殊大地、減制震、隔震設備、逆打工法等，其中地質改良、逆打工法與基地的地質、開挖深度有關，因此要訂定價格比較困難，而減制震、隔震設備在市場上有合理的單價，但過去審查當中，有遇過實施者所提列的價格是市場價格的2倍，也經外審單位同意，所以應訂定提列減制震、隔震設備費用的範圍，供外審單位有所依循。
2. 另建議減制震、隔震設備數量由外審單位審查，價錢於市場單價應在40萬/組左右，或許可請專業單位提供相關單價費用，建立參考價格。
3. 另有關空調設備部分，因為工程造價、特殊工法未列空調設備，倘未來修正工程造價，應一併納入後續修訂工程造價考量。

(四) 謝委員慧鶯

近期減制震、隔震設備審查發現價格浮濫的情況，該設備其中一項功能為增加舒適度，但有兩件事必須考慮，第一、不可能設置減制震、隔震設備不反映在房價上。第二、如果減制震、隔震設備造價超過一個程度並反映在房價，可能透過權利變換計畫去審議。減制震、隔震設備來自於不同國家或者係數不同，可能會有價差，應該訂定價格範圍。

(五) 簡委員裕榮

本案有跟外審單位討論過，有關特殊因素造價，其中包含減制震、隔震設備單價問題，建議未來委託修訂工程造價時，再去做調查處理，並提會討論。

(六) 都市更新處

1. 審查意見書內有備註欄，可供審查單位加註有關費用合理與不合理。
2. 於審查意見書十、審查結論、註部分加註「4、倘費用不合理，請審查單位於備註欄加註合理的費用。」

決議：本案修正後通過，後續由都市更新處發文周知相關公會，並上網供民眾瀏覽下載。另減制震、隔震單價部分，未來透過修訂工程造價時，一併檢討修正。

二、「擬訂臺北市中正區南海段一小段687地號等12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 馮建穎 2781-5696#3082)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃幹事宏玲 (書面意見)

本次財務計畫誤植修正部分(拆遷安置費及其他土地改良物拆遷補償費)本局無意見，提請審議會確認。

(二) 都發局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

決議：

- (一) 有關實施者與張君更換選配內容、財務計畫誤植部分事宜，經實施者說明並經審議會確認後，予以同意。
- (二) 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。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市中山區長春段二小段688地號等12土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 林陵 2781-5696#3076）

討論發言要點：

（一）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。

（二）財政局 黃幹事宏玲（書面意見）

1. 本案額外提列綠建築維護費用 1,266,902 元，依本市工程造價要項規定申請容積獎勵項目不得列入所增加費用，本案已申請綠建築容積獎勵，是否同意綠建築費用之提列，提請審議會審議。

2. 本案檢附之更新前測量費合約金額僅 31,050 元，尚非提列之 45,000 元，請修正。

3. 其餘 168 專案會議所提意見已修正。

（三）地政局 鄭幹事益昌（書面意見）

已依前次會議意見修正，無意見。

（四）交通局 吳幹事宣俞（書面意見）

P.11-8 及 P.10-7

1. 車道出入口應於指定退縮人行空間後留設 4.5 公尺之緩衝空間為原則，請補充說明及標示，以利檢視。

2. 車道出入口應設置反射鏡及警示設施，以維行車安全。

（五）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

計畫書 P12-4 救災活動空間尺寸均誤植為 8 公尺*12 公尺，未修正。

（六）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

（七）都市發展局都市規劃科 鄭幹事宇涵（書面意見）

無意見。

（八）建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 本案有關礦區部分，倘已取得礦務局之未涉及礦區範圍公文，本處

無意見。

2. 經實施者說明本案屬高度土壤液化區，後續建築設計施工時將依相關規定辦理，本處無意見。
3. 本案航高限制及禁限建部分，已依相關法令檢討，本處無意見。

(九) 簡委員伯殷

1. 本案一樓夾層面積是否須計入容積，請再確認。
2. 是否因本案產權單純故於劃定單元時要求申請單位需設置公益設施，多功能空間未提出具體的使用，且設計上似有排他性。
3. 本案現況機車位已超過150位，更新後僅規劃75部，車道只有5.5公尺的混合雙車道使用，是否有考量使用者之安全性。
4. 本案是否考量提供規劃其他公益空間或酌減△F5-1容積獎勵額度。
5. 本案一樓公益空間應予以調整。

(十) 邱委員世仁

1. 本案是否因車道出入口淨高與樓板衝突，故淨高調成3.6公尺，以致一樓挑高為7.1公尺，是否有其必要性。
2. 本案基地左側種植樹木，其樹穴最小淨寬請標示。
3. 公益性要提高的話把部分一樓提供出來做戶外空間也可行，比起△F5-1降低5%的話，那個面積差異很大，價值上差很多，如若不更改設計，提供這個是否可行嗎，此案已討論許久，看能否依地主意見繼續審議。
4. 本案仍可透過設計方法解決，應強化戶外空間與室內空間的相關性，建議再行思考設計，使可及性提高。
5. 建議本案店面後方設置獨立出入口。

(十一) 詹委員勳敏

本案提供開放空間事宜，應設置告示牌。

(十二) 遲委員維新

本案於劃定單元即有要求需設置開放空間惟僅提供 10 坪之管委會空間，且開放時間限於上班時段，公益性明顯不足。

(十三) 蕭委員麗敏

1. 本案為產權單純之更新案，除都更本身精神之外，亦可以花較少整合成本，因此期許將該項成本轉化成公益回饋，後續重新提請審議會審議。
2. 本案豐富程度及公益性不足，實施者若仍續審，建議在△F5-1酌減，於扣除有計獎勵後之空間，相較其他案子並未較好。

(十四) 黃委員嫩雲

尺寸標示不清(第 10-7 頁至第 10-37 頁)。

(十五) 劉委員秀玲

1. 本案擬辦理廢現有巷事宜(建國北路二段19巷12弄)，惟該巷似為都市計畫道路，請說明本案擬廢巷之所在位置。
2. 計畫書圖面應加圖例，以利識別。

(十六) 王副主任委員玉芬

1. 本案公益空間不符實際，且後續管理也無具體內容，請考量調整設計或是在容積獎勵額度上進行酌減。
2. 要用其他方式提高公益性，請實施者積極提供。
3. 本案建築設計部分須加強公益性並調整設計，後續重提審議會審議。
4. 實施者強調基地很小，但其限制並非實施者表示完全無法達到，其他空間仍可做調整設計，但現在設計在最不合宜的地方，然後用基地限制的理由不妥，有關非實體空間之公益性，請實施者積極提出來，而非委員提出。
5. 本案於劃定更新單元時，已表示公益性為要項，故才通過該案，仍需回到最初的意旨，公益性的部分仍需調整，後續重新請審議會審議。

(十七) 方副主任委員定安

1. 本案設置開放空間供需求者使用惟後續管理及使用規範是否造成該空間僅有可及性(到達方便)卻不夠親近性。
2. 都更案主要希望能創造公益性，惟本案明顯不足，且本案原容大於法容 26.26%，當初在劃定更新單元時已要求公益性，起初並未針對設計提出具體意見，但並不表示因為多方因素，就可不必完善考量公益性的部分，此後在同意產權單純劃定更新單元時，需更加審慎地來看，希望都更案仍更加符合公共利益。
3. 本案公益性明顯不足，建議實施者多加考量並加強公益性回饋事宜，並建立都市更新之典範，未來使用單位對於周邊公益性部分，還有很多方向思

考，除了外部空間，室內空間亦可以在做調配以符合公益性，請實施者修正後，重新提審議會審議。

實施者回應：

- (一) 本案因車道與基地限制關係，以致需將樓板抬高，因此本案採行複層式設計，而非夾層設計，且為配合樓板，故1樓挑高到7.1公尺。
- (二) 為提升多功能空間的可及性，希望該空間與戶外開放空間相連，惟因車道淨高度不足，因此樓板必需抬高。
- (三) 本案未來服務對象主要為附近居民及穿越開放空間之使用者等，故未限定該空間之使用用途，目前是以短暫停留為主，後續可再配合實際使用需求調整。
- (四) 本案人行通道最小淨寬於扣除樹穴後仍超過2公尺，故對於行人通行無礙。
- (五) 本案擬申請廢巷位置，建國北路二段19巷12弄為誤植，因本更新單元內前領有97建字第265號建造執照，該執照已完成廢巷事宜，惟基地合併致該建照廢止，故廢巷作業程序未完備，擬併本次都市更新辦理。
- (六) 本案一樓管委會空間是納入管理範圍內，為避免不良及安全疑慮之使用行為，因此未來在物流管理上設定開放時間內皆可自由進出使用，未來亦將於告示牌上標示禁止事項。
- (七) 本案開放空間並非里鄰活動中心，公益回饋部分主要設定在戶外空間，分為空間上的穿越性及創造附近居民靜態交流之開放空間。
- (八) 更新後建物作為企業總部，並非外務承攬之性質，內勤人員佔80%，因此，機車位需求不高。
- (九) 本案更新單元區位良好，交通機能佳，企業內部亦有多項措施鼓勵員工搭乘大眾運輸，希望透過綠色交通策略降低對生態環境的衝擊，使機車使用率改為其他交通交工具。
- (十) 本案為內化車道對降低對周邊環境影響，故調整一樓室內範圍，更新後汽車及機車位皆符合規定，惟基地鄰近捷運站及Youbike車位，未來透通過公司宣導提倡綠色交通以降低機車位需求。
- (十一) 本案一樓管委會空間之高程是否可由1.9公尺酌降至1.7公尺再行檢討。
- (十二) 本案因基地限制，以致公益性不足，未來將會針對公益性及相關設施予以改善，並配合調整。
- (十三) 實施者對於△F5-1並未主張不刪減，△F5-1原意係建築設計及環境貢獻，請委員考量△F5-1之立法原意。

- (十四) 本案並未爭取公益設施之獎勵，公益設施是額外的，原意是希望對周邊環境有貢獻，△F5-1本身是建築設計之獎勵而非公益設施，△F5-1可以讓各委員參考，也希望能考量到本案的規劃設計，給予法律上應有的獎勵。
- (十五) 本案開放空間是有計入容積且亦影響銷售面積內，另開放時段係因配合大樓之管理維護，倘時段問題，後續可研商是否需延長，煩請委員予以指導。
- (十六) 本案係依據劃定時，主要提供戶外空間及室內空間，該室內空間由大樓管理，使安全性無疑，戶外亦可配合街道家具及植栽，管理時間可配合調整。
- (十七) 本案△F5-1尊重委員意見，△F5-1已盡了最大的努力，也配合新的規則，雖然我們這是在規則之前就送進來，也已就新的規則檢討過，也根據劃定時說好的做了，但是面積是不大，但我們也未縮小這個公益空間。
- (十八) 本案實施者與委員的立場為一致的，都是希望能夠達成公益性及開放性，基地條件限制下造成目前公益性不盡人意，但若有助於提高本案公益性之方案仍會盡力做調整。
- (十九) 本案受限於基地面積，希望能夠採用其他方式予以達成提升公益性之效果，舉凡捐款或是捐救護車等。
- (二十) 本案所有權人分別為新光產險及新光人壽兩位，所有權人將參酌各委員意見做討論，提高有關本案公益性部分，希望委員在未來審議時能體諒本案基地不大，後續也將盡最大之誠意調整公益性的部分。

決議：本案請實施者依幹事及委員意見修正公益性空間、未來使用方式及回饋方式後，再檢具修正後計畫書圖併同其餘未討論議題提請審議會審議。

二、「擬訂臺北市內湖區東湖段一小段16-11地號1筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 毛胤儒 2781-5696#3086)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃幹事宏玲 (書面意見)

本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費分別以 4.75%、5.7%及 11.5% 提列，共同負擔比達 42.86%，提請審議會審議。

(二) 地政局 李幹事汪穎 (書面意見)

估價報告書部分，地政局無意見。

(三) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

1. 計畫書P6-3及P11-1圖說上救災活動空間與第拾貳章防災與逃生避難計畫規

劃之救災活動空間並不一致，請檢視修正。

2. 計畫書P12-1文字敘述部分（救災活動空間位於計畫道路上）與P12-2圖12-1（救災活動空間部分位於基地留設無遮簷人行步道）不一致，請再檢視修正。
3. 另救災活動空間圖12-1（部分位於基地留設無遮簷人行步道）與圖12-2（位於計畫道路上）不一致，請一併修正。

（四）交通局 梁幹事筠翎（書面意見）

P.10-12，請標明汽車身障格位尺寸（長度不得小於6公尺、寬度不得小於5.5公尺，包括寬1.5公尺的下車區）。

（五）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

（六）都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠（書面意見）

本案無意見。

（七）建築管理工程處 甘幹事子楠

一、二樓不同使用組別，經實施者檢討分別區劃並可通達避難層，本處無意見。

（八）簡委員伯殷

1. 一樓廣告招牌及空調位置請再標示清楚。
2. 一、二樓轉管上方位置標示請修正。
3. 地下一層樓高3.3公尺，覆土深度請再檢討。
4. 本案目前地上仍有建物造成地質鑽探困難，建議可提供鄰近地區鑽探報告說明該地區地質狀況。
5. 目前事業計畫營業稅提列79萬餘元，經試算現行營業稅將高達3千萬左右，恐影響未來權變計畫之共同負擔，目前的共同負擔已達42.86%，加計現行營業稅估計增加至44%左右，權利變換是否可行請實施者再行考量。
6. 印花稅並未提列入共同負擔。
7. 本案是否有續建機制，請於報告書中述明。

（九）遲委員維新

1. 因該地區其他更新案曾表示地下為岩盤，如開挖至地下三層後，將導致工程

費用級距增加，故是否經地質調查確認本案基地可挖至地下五層。

2. 因為東湖房價不高，本案開挖地下五層樓且採RC三級建材，以往周邊更新案採用二級建材，本案共同負擔比例高，故與鄰近更新案有很大的差異性。
3. 本案更新後二樓以上以60多萬估算，惟現況應無此行情，重建後是否能分回原面積，請實施者說明；另若已與地主達成協議，請實施者說明後續權變計畫執行可行性。
4. 聽證紀錄地主提問與規劃設計有直接關係，也牽涉地主分回坪數問題，請問是否有與地主充分溝通說明。若事業計畫結果與未來權變計畫差異太大也不符合實際。

(十) 蕭委員麗敏

實施者自提修正表示是地主希望達到稅賦減免的考量，後續實施者又表示維持部分權變部分權利變換，請說明本案地主意願，若地主後續有陳情意見該如何處理。

(十一) 詹委員勳敏

本案已取得全體所有權人同意，建議實施者採協議合建方式實施。

(十二) 簡委員裕榮

1. 一樓平面B4及B6戶防火門緊急逃生空間與植栽槽位置，請實施者檢討修正。
2. 本案△F5-1獎勵，建議酌減2%容積獎勵。

(十三) 謝委員慧鶯

1. 一樓一般零售業B5戶後面廚房開出來一個通道並標示供管委會使用，此空間僅該戶零售業可以到達，請實施者說明為何標示供管委會使用。
2. 一樓無障礙廁所需經過門廳到管委會空間繞到後院才可以使用，請實施者檢討修正。

(十四) 邱委員世仁

針對本案△F5-1獎勵，人行道留設僅臨路部分留設且已申請人行步道獎勵，本案開放空間一般民眾無法到達，故考量公益性不足，建議酌減4.2%，令本案獎勵值符合合法容上限30%。

(十五) 何委員芳子

本案△F5-1 獎勵，建議酌減 2%容積獎勵。

(十六) 黃委員嫩雲

1. 尺寸標示不清(第10-8頁至第10-16頁)。
2. 潘委員已於第328次會議提出，請配合修正。(第2頁)

(十七) 方副主任委員定安

有關本案△F5-1 獎勵，建議酌減 2%。

(十八) 都市更新處

1. 實施者於提請審議會之後申請由第25條之1變更為權利變換，牽涉到自行修正幅度過大，若是百分百同意，請實施者召開說明會向地主說明。
2. 程序上，另提供建議給實施者做考量，本案是事權分送，實施方式的變更，可在後續送權變計畫時，同時辦理變更事業計畫。

實施者回應：

- (一)因本案開挖至地下五層，後續可提供地質鑽探報告予委員參閱。
- (二)考量地主更新後續稅務減免，且經所有權人知悉並全體同意採權利變換實施，故本案後續擬採權利變換方式實施。
- (三)如本案自提修正採權利變換方式實施需先行檢討重行相關程序，因考量本案建物屬海砂屋，有迫切更新之必要性，故擬維持原案以部分協議部分權變方式實施，並會向地主妥予說明。
- (四)本案地質探勘報告結果如顯示無法開挖至地下五層，則後續將辦理變更事業計畫。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案規劃1樓一般零售業及2樓一般事務所修正，採用第3級建材及與地主溝通說明情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案法定汽車位63輛，實設汽車位117輛，法定機車位106輛，更新後戶數106戶，開挖地下5層，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。惟應於事業計畫核定前，應提出鑽探報告，確認開挖地下5層之可行性。

(二) 消防救災部分

本案救災空間修正內容，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

本案提列銷售管理費(5.7%)、人事行政管理費(4.75%)、風險管理費(11.5%)及共同負擔比 42.86%等修正內容，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意，惟後續權利變換計畫，共同負擔較其他案件高之情形，應與所有權人妥善溝通說明。

(四) 估價部分

本案二樓以上均價 629,885 元/坪及估價報告書等修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(五) 人民陳情部分：本案已取得全體所有權人同意，後續仍請實施者持續溝通協調。

(六) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程獎勵) 同意給予 220.97 平方公尺 (法定容積 7.00%) 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) 依原有的建築設計內容酌降2%法定容積，同意給予252.54平方公尺 (法定容積8%) 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353.42平方公尺 (法定容積11.20%) 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. △F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予189.41平方公尺 (法定容積6%) 之獎勵額度，並請實施者後續依103年11月10日公告之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，惟不得納入本案共同負擔費用提列；另請實施者依協議書約定取得綠建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「銀級」以上。
5. 海砂屋之獎勵額度，同意依本府建築管理工程處審查結果，給予1172.32平方公尺 (原建築容積30%，即法定容積37.14%) 之獎勵額度。

(七) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 尹○明(當事人) (1)唯一有前陽台「加外凸雨庇含底部」之擴建，卻未獲其他土地改良物拆遷補償之住戶。	1-1 實施者受任人：王佩模(奇模工程)： (1)有關加蓋陽台及雨遮的部分，當時已請測量技師測	有關陳情人所陳意見，經實施者說明已與陳情人達成協議，予以

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(18 弄 2 號 5 樓)</p> <p>(2)唯二五樓頂 T 遮雨棚重建 12 年後，於 104 年間「都更期間」被拆除補強之住戶。(2 號及 4 號 5 樓)</p> <p>A. 較規定之補償單價(8,585 元/M²)，增加(1)重建拆除、(2)屋頂全面防水、(3)室內混凝土補強、美化等工程費用。(減少頂空間3年使用效益及室內隔熱、防水功能)</p> <p>B. 家騰公司僅口頭同意採拆除面積(62M²)之情理補償(約 13,000 元/M²)考量，至今(同前陽台擴建)仍未獲明確回覆。</p> <p>(3)附件：東湖都更案提問單</p> <p>A. 103年3月貴公司開始住戶都更說明，同時亦是18弄2號及4號屋頂已復建十多年防水及居住之雨棚，被建管處通知拆除。</p> <p>B. 增建衛浴、圍籬平頂及雨棚二次拆除後，4號(鄧府)採1公尺高雨棚復建；另2號(尹府)採屋頂Expoxy三道防水塗料及室內平頂多處海砂敲除，並採鋼筋防腐蝕塗料、輕質高粘著水泥修補，於104年各增加二十多萬元拆除補修費用，於105年現室內仍到處漏水。</p> <p>C. 在其他土地改良物拆遷補償，共有七戶(含4號鄧府)大面積雨棚及十多戶RC；而2號(尹府)是同意都更及高氯離子檢測的都更籌備委員之</p>	<p>量，除了合法建築物是以騰本面積補償之外，其餘加蓋部分皆依據測量報告登載面積補償，所有權人所述的面積會後由實施者跟所有權人溝通是否再提列補償。</p> <p>(2)有關加蓋陽台及雨遮的部分，當時已請測量技師測量，除了合法建築物是以騰本面積補償之外，其餘加蓋部分皆依據測量報告登載面積補償，所有權人所訴的面積會後由實施者跟所有權人溝通是否再提列補償。</p> <p>(3)有關加蓋陽台及雨遮的部分，當時已請測量技師測量，除了合法建築物是以騰本面積補償之外，其餘加蓋部分皆依據測量報告登載面積補償，所有權人所訴的面積會後由實施者跟所有權人溝通是否再提列補償。</p>	<p>確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>一，則無其他改良物拆遷補償（含樓頂雨棚、衛浴及室內前陽台擴建）。</p>		
<p>2. 張○楊(委託人張○嘉)(當事人) (1)136 巷 18 弄 14 號 2 樓有補助陽臺突出物，但我們家沒有。 (2)海砂屋的補助到底是屬於所有權人的還是屬於建商的？有關拆遷補償的部分。</p>	<p>2-1 實施者受任人：王佩模(奇模工程) (1)陽台欄杆補助的部分是依測量報告實測面積計算，以平面的面積來補償。 (2)任何更新案基本上海砂屋的補償是屬於所有權人的，合建契約的內容則另行約定。</p>	<p>有關陳情人所陳意見，經實施者說明已與陳情人達成協議，予以確認。</p>
<p>3. 涂○佑(當事人) 依據建商所提供的計畫書內容並沒有提到權利變換的部分，以及獎勵的部分都沒有提到。</p>	<p>2-1 實施者受任人：王佩模(奇模工程) 本案是事業計畫及權利變換計畫分送，現階段尚未有權利變換的內容。另外獎勵的部分在事業計畫書的第十章已載明，包括更新獎勵及海砂屋獎勵。</p>	<p>有關陳情人所陳意見，經實施者說明已與陳情人達成協議，予以確認。</p>
<p>4. 游仕成律師(代表許○鴻)(當事人) (1)就目前的格局規劃而言，住戶分回房屋面積室內普遍均會有縮水情形，如果住戶覺得分配單元過小，實施者可否調整成大一些？ (2)實施者估算共同負擔費用高達 10 億 770 多萬元，顯屬偏高，且多項費用均以法定最上限提列，雖經幹事會指正，但實施者僅些微調整，應再予降低，以減輕居民負擔。 (3)實施者回應幹事指正的辯詞為：「…實施者在取得所有權人以房地折價抵付共同負擔之建物單元後，本案原計列共</p>	<p>2-1 實施者受任人：王佩模(奇模工程) (1)有關現在規劃建築格局面積與目前居住面積是否可以調整的部分，因為過去實施者已與地主協商很久，所以才有目前的規劃，目前還是依照現行申請的設計繼續審查。 (2)共同負擔費用未來依據審議會審決的內容做為依據。 (3)利息是依照臺北市審議會的通案提列，36 個月是從拆屋後到產登的期間，本案並沒有特別拉長期間。 (4)選配有 10%的限制是希望避免地主超選而造成負擔，而</p>	<p>有關陳情人所陳意見，經實施者說明已與陳情人達成協議，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>同負擔之利息即已停止計算，但實際上實施者在取得建物單元並進行銷售期間，仍須支付先前共同負擔之利息，風險甚多，故本案管理費用提列 11.5% 為合理。」云云(計畫書審議會版第 1 頁)；然查實施者就共同負擔費用之貸款利息編列，係包括營建工期自拆遷整地以迄完工後之請照前後期間共計高達 36 個月(計畫書審議會版第 15-5 頁)，何以未包括銷售期間？</p> <p>(4) 本案選配原則限制地主僅能在 10% 之權值內作選配，顯然偏低，懇請審議會依過去審議實例命實施者的予調高比例。</p> <p>(5) 本次因「海砂屋」而需更新重建，為確保施工品質，請實施者承諾未來更新後之大樓，能委請結構專業技師辦理「結構監造」或取得「耐震標章」，或委請「台灣建築安全履歷協會」認證施工品質，以確保結構安全，俾免本案地主又再經歷一次房屋品質不良的夢魘！</p>	<p>如果地主要超選的話，在沒有影響其他所有權人的前提下，是可以跟實施者協商。</p> <p>(5) 監造的部分皆完全依照法規的規定辦理。</p>	
<p>游仕成律師(代表陳○華)(當事人)</p> <p>(1) 本人原位置在事業計畫第 10-13 頁一層平面圖上的「B4」分配單元，但查其規劃欠佳，店面面寬中間有一根大柱子，嚴重影響該店面業務經營及店面價值。</p> <p>(2) 本人 1 樓店面使用面積於更新後大幅減少，實施者希望說服</p>	<p>2-1 實施者受任人：王佩模(奇模工程)</p> <p>(1) 因為本案實施者已與地主協商許久，如果移動柱子會影響全案配置，這部分實施者會再跟地主協商。</p> <p>(2) 在保障地主的權值的情況之下，選配更新後一樓後尚未滿足的情形之下，還是請加選 2 樓。</p>	<p>有關陳情人所陳意見，經實施者說明已與陳情人達成協議，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>本人能讓損失的面積移置到「1+2樓」的2樓，但1樓店面實最值錢，犧牲1樓換得的2樓面積難以相提並論。</p> <p>(3)兩遮的面積規劃過大，業已超出一般常見合理之大小規劃。</p> <p>(4)如果要都更重建，改建成大樓，為免921、0206台南、花蓮震災有多棟大樓均因人謀不臧、工地管理不嚴謹造成眾人命傷亡財產損失的慘劇再次發生，而且不希望未來像這次一樣，房子才使用30幾年就要拆除重建，請實施者提出能夠更加強確保更新後大樓施工品質的方法。</p>	<p>(3)有關雨遮的部分以審議會審決內容為準。</p> <p>(4)921地震後全國建築師對建築的品質都有要求，未來實施者也會依照法令規範做設計跟監造。</p>	
<p>游仕成律師(代表鄧○桂)(當事人)</p> <p>(1)為了防止漏水，本人在頂樓加蓋房屋，卻因本都更案未同意都更就遭人報拆，令本人再次面臨房屋漏水之苦，對於為了要都更而不擇手段之人，本人甚成憤慨!</p> <p>(2)許多住戶皆希望能夠維持原室內使用坪數，故本案選配原則限制地主僅能在10%之權值內作選配，顯然偏低，實施者辯稱其「...亦經本案所有權人認可」云云(事業計畫審議會版第6頁)，證明何在?</p> <p>(3)更新後建物內之浴室，應包含乾濕分離與單層排氣工法。</p> <p>(4)如與建商協議合建(不參與權利變換)，土地移轉予建商所生之土地增值稅約為多少(假</p>	<p>2-1 實施者受任人：王佩模(奇模工程)</p> <p>(1)有關被舉報強拆的部分，實施者無法介入。</p> <p>(2)選配原則10%限制是希望避免地主超選而造成負擔，而如果地主要超選的話，在沒有影響其他所有權人的前提下，是可以跟實施者協商。</p> <p>(4)土增稅的部分因為現行法規僅限於以權利變換方式實施的部分才有減免，所以協議合建的部分目前還是維持現行法規無減免，可與實施者另行協商。</p> <p>2-2 實施者受任人：孫淑琪(蕭家福建築師事務所)</p> <p>(1)有關於浴廁的乾溼分離是做單層排氣，不會有臭味的</p>	<p>有關陳情人所陳意見，經實施者說明已與陳情人達成協議，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>設以今年為移轉年期)?</p> <p>(5)本人長年飽受漏水之苦，希望這次實施者施作的房屋能真正具有符合法令之品質，而不是僅說「會依照現有法令辦理」而已。由於實施者並非已有口碑且存績已久之建商(民國 99 年始經核准設立)，故請實施者提出能夠更加確保建物施工品質的作法。</p>	<p>發生。</p> <p>(2)現行的施工品質都有要求防水工程，請地主不用擔心。</p>	
<p>張○禔(代表張吳○霞)(當事人)</p> <p>(1)因目前規劃坪數室內僅有 18~21 坪的空間，希望建商可以規劃約 25~28 坪數，讓地主可以選擇。</p> <p>(2)頂樓花園的設計可以美化市一件好事，但是我們還是覺得防水有許多疑慮，為了避免未來會有漏水疑慮，請建商在設計上多考慮地主意見。</p>	<p>2-2 實施者受任人：孫淑琪(蕭家福建築師事務所)</p> <p>(1)有關現行坪數的規劃未來實施者還是會與地主繼續溝通。</p> <p>(2)屋頂花園都是種植小喬木跟灌木及草地，覆土深度不深，會由專業景觀施工廠商施作，所以沒有漏水疑慮。</p>	<p>有關陳情人所陳意見，經實施者說明已與陳情人達成協議，予以確認。</p>
<p>郭○鳳(當事人)</p> <p>(1)關於補償的部分，由委員及大多數地主一再地討論跟確認後的結果，頂樓加蓋的部分，本來不能補償，現在也給予補償了。</p> <p>(2)我們在現場開會的時候，都一再問地主有問題請盡量提出，但都不願意當場發表，直到在市政府的場合才發表意見。</p> <p>(3)關於張先生的意見，請提出證據證明我們家有拿到補償。</p> <p>(4)今天我們海砂屋是危樓，有搬家的問題，跟建商要不要蓋是兩回事，我們只是想要一個安</p>	<p>2-1 實施者受任人：王佩模(奇模工程)</p> <p>(1)補償的部分已經提列的部分都是依照相關法規提列。</p> <p>(2)基本上海砂屋的補償都是歸地主的，合建契約的部分則另行約定。</p> <p>(3)海砂屋是不適宜居住的，實施者這邊也希望地主可以盡快有新的安全的房子居住。</p> <p>(4)權利變換的部分依權利變換相關規定辦理，合建的地主如果要更換實施方式的話，實施者這邊也尊重。</p> <p>(5)監造的部分都依法規執行。</p>	<p>有關陳情人所陳意見，請實施者後續持續溝通協調，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>全的房子，不是要靠房子致富。</p> <p>(5)有關權利變換等相關問題，是大家共同做主的，不是一個人決定的。</p> <p>(6)關於建照的問題，住戶們也有在討論，建商在蓋的時候，是否住戶自己出錢，請一個內行的人來監工。</p> <p>(7)我們社區有一個由地主推選的委員會，希望地主盡量來參加會議，可以取得本案相關資訊，我們住戶每兩個月都有開會，希望各位地主可以暢所欲言，直接表明是否想參與本案。</p> <p>(8)當初請很多建商來評估，但很多建商都不願意當實施者，要不是因為海砂屋獎勵，今天可能也無法送件。</p>	<p>(6)實施者的初衷還是希望可以跟全體地主合作改建海砂屋，也是為了全體地主的安全。</p> <p>(7)建商評估的部分，既然案件已經到達聽證，希望未來可以順利繼續進行。</p> <p>2-2 實施者受任人：塗義澤(家騰建設)</p> <p>(1)相信郭小姐跟張先生都是為了更新在努力，所有地主也是為了想要了解更多，今天才會暢所欲言，實施者團隊會再繼續努力。我們每兩個月都會召開一次地主座談會，本公司希望可以蓋出讓我們大家住的安心、住的放心的好房子，我們會再努力，期待以最快的時間給大家住到新的好房子。</p> <p>2-3 臺北市都市更新處：董副工程師妍均</p> <p>(1)有關郭小姐提出加速都更的程序，本處會依法協助辦理。本案是事權分送，本次辦理事業計畫的聽證結束後就會提審議會審議，如果審議會通過的話，即可辦理核定，後續實施者再依核定的事業計畫辦理權利變換計畫送審。</p>	

(八)實施者自提修正部分

本案事業計畫報核當時依都市更新條例第 25 條之 1 規定採部分協議合建部分權利變換為實施方式，事業計畫審查過程中，地主曾向實施者表示希望以權利變換方式進行以達到節稅之目的，故本案實施方式擬變更為權利變換，經審議會討論及與實施者確認，本次實施方式不予變更，請實施者應向所有權人妥予

說明。

- (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，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

三、「變更臺北市士林區光華段四小段508-6地號等29筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 李惠閔 2781-5696#3066)

討論發言要點：

(一)財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 本案容積獎勵達42.93%，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。
2. 國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另行自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。
3. 本案依都市更新條例第25條之1規定辦理，採部分協議合建，部分權利變換，依權利變換計畫書【審議會版】所載，權利變換計4人(公有土地2人、私有土地2人)，更新前價值比例為4.7059%。其中公有土地占參與權利變換比例近85%，惟風險管理費提列約831萬2,450元，因公有土地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請實施者就公有土地所占權利變換價值比例調降風險管理費。至參與權利變換者僅4人，面積非更新單元全筆，請實施者依臺北市「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列公式修正並調降風險管理費率。
4. 本案權利變換者共同負擔比例27.3%，請實施者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，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
5. 本案建築規劃取得綠建築標章，惟本案建材設備表均以臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項之建材設備等級表第三級提列(除電梯、浴室及廚具設備外)，是否符合該綠建築標章所規範相關節能指標，請實施者說明並與修正。

(二)財政局 王幹事月蕊(書面意見)

本案實施者已依前次幹事會意見修正，本局無意見。

(三)地政局 鄭幹事益昌(書面意見)

無意見。

(四) 消防局 林幹事清文(書面意見)

消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 鄭幹事宇涵(書面意見)

無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

本案前於 104 年 5 月 28 日都審核定在案。後續如涉相關都審變更設計事宜，依更新審議會決議辦理後續。

(七) 建築管理工程處 甘幹事子楠

有關高層建築物檢討部分，實施者說明已依據建築技術規則於高層建築專章檢討，原則無意見，細節部分於後續辦理建造執照時進行審查。

(八) 交通局 吳幹事瑄俞(書面意見)

「變更事業計畫書都更審議資料表及 P10-40(汽車法停 111 輛、機車法停 120 輛、裝卸法停 1 輛)」與「交評報告書 P4-10(小汽車停車位 170 席(含 2 席裝卸停車位)、機車停車位 139 席(法停 120 席)及 P5-1(表 5-1)(汽車法定車位 112 席、機車法定車位 121 席、裝卸停車位 2 席)」規劃設計不一致，請釐清並更正。

(九) 工務局新建工程處 陳幹事家邦

1. 本案有關 P8-1 一、(一)2.、P8-1 之表 8-1、P8-3 三、(二)2. 及 P8-3 三、(四)之註：等等文中涉及 514-2 地號將洽請本處辦理無償撥用 1 節，若該地號土地上仍有地上物時，本處將無法辦理撥用事宜，故請修正相關文字內容。
2. 本案有關圖 8-1 完工順平整修範圍因其中僅有 514-2 地號土地暫無法辦理撥用外，其餘土地產權均將完整取得，故建議除 514-2 地號以順平方式處理以免造成公共安全疑慮外，其餘範圍仍請實施者協助開闢，並請將相關圖說循建管程序提送本局新工處及水利處審查通過後再行施作，另請一併修正 P8-4、P8-5 等開闢道路範圍示意圖說。

(十) 工務局水利工程處(書面意見)

本次意見與 107 年 8 月 27 日本處北市工水下字第 1076021508 號函一致，並無新增意見。

(十一) 謝委員慧鶯

1. 當實施者與占有他人土地之舊違章建築戶之信賴基礎不足時，只能由實施

者將預安置之建築單元等內容詳細記載於信託契約中，至更新完成後要移轉給違占戶之指示書亦一併開出交予受託人保管，坊間一般是這樣處理，因為係屬違占戶無法列明於計畫書內。倘若未來實施者確實跟信託銀行將協議書及信託契約指示書交付公證，應是目前市場上較為可行之保障措施。

2. 有關國有土地管理機關不同意信託費用納入共同負擔項目一節，倘若交付信託使本案安全性提高，則公有土地分回之房地亦能獲得相同保障，此類對綜效提升有益之費用，應有公平一致之原則，建議不應以土地之公、私有之分而有不同提列標準。
3. 若地主有參與分配，應該檢視的是土地估價相較更新單元內之相對價格是否在合理範圍內。也許地主誤會估價師將其土地價值估低而導致折價抵付後仍須繳納較高之差額價金，但邏輯應該是該筆土地面積較小，因此權值在更新範圍內是低的，請實施者及估價師再與地主說明，以免產生誤會。

(十二) 簡委員伯殷

建議邀請公有土地機關針對審議過程之公有土地所提意見進行討論，應可有助於審議流程。

(十三) 簡委員裕榮

1. 實施者提出希望將514-2地號國有土地辦理分割撥用以實際開闢一節，倘後續無法撥用，建議施作兩個陰井，排水溝部分分別往兩個方向排水。
2. 實施者將△F5-3人行步道獎勵面積範圍扣除與現有巷重疊部分，但未來該現有巷位置仍開放供公眾通行，故建議不影響獎勵值之核算。

(十四) 蕭委員麗敏

1. 雖然實價登錄之交易資訊係屬公開，但仍可能會有例如是否為土地持分之情形未被揭露，而大部分之持分交易需要透過各種方式判斷，包含購買該筆土地是否為共有人之間的交易或一開始的收購，亦或是最後一個持分的收購，這些都對價格造成很大的影響，因此估價技術規則有針對此類特殊情形規範估價師應予檢視，對於該案例實際情形有把握時才予以採用，故倘若陳情人所提案例確實屬於土地持分之情形，那麼該案例將不必然正是正常交易價格，亦即任何人都可以該價格進行購買，以上市場交易實際狀況提供予地主了解。
2. 本案提審議會審議前已召開過兩次幹事及權變小組會議，會議中均有對估價議題充分討論並經估價師說明及修正，未有不重視之情形。

(十五) 黃委員嫩雲

權利變換計畫案

1. 地籍整理用語

- (1)一、地界整理計畫第 3 段第 2 行「保留不與基地內其他土地『合併』」，請更正為「地籍整理」。(第 17-1 頁)
- (2)表 17-1 地籍整理計畫表「更新後『合併』暫編地號」欄位，請更正為「地籍整理」。(第 17-1 頁)

2. 標示部/共用部分面積(m²)/權利範圍，應用持分(百分比)，非面積值。民法799條區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。(第17-4頁)

(十六) 游委員適銘

1. 國有土地管理機關基於把關全民財產提出相關意見自可以理解，惟部分議題已於事業計畫討論過，且目前提列總表針對諸如人事行政管理費及銷售管理費均已考量公有土地比例，或是不合時宜之意見恐造成審議負擔等，支持邀請國有土地管理機關開會討論。
2. 簡報第13頁表示施工順平修築工程費用954,720元非屬更新單元基地內之施工項目，卻仍是本案重建工程所必須，請實施者詳予說明其內容。
3. 實價登錄之資訊無法直接利用，惟請估價師就實價登錄案例因持分導致偏高而不用之說法釐清說明。

(十七) 劉委員秀玲

1. 請實施者詳予說明本案南側計畫道路可協助開闢之程度為何?另514-2地號如何順平。
2. 本案申請△F5-3人行步道獎勵面積範圍與現有巷重疊部分，經實施者扣除後，剩餘核計人行步道獎勵之寬度似不足2公尺，請釐清。

(十八) 方副主任委員定安

針對國有財產署過去所提通案意見，建議邀請全體委員召開會議討論，並納入後續審議原則。

(十九) 都市更新處

有關全案信託費用得否列入全案共同負擔費用，依據權利變換實施辦法第13條規定可列入，亦曾函詢營建署表示可計入，故目前通案作法可將信

託費用計入全案共同負擔費用內。

實施者回應

- (一) 有關占有他人土地之舊違章建築戶潘○之安置方式與違建應繳成本費用均依照協議書及其附件-信託指示書內容執行，協議書(含信託指示書)並經法院公證，以昭公信。
- (二) 因本案辦理變更時發現臨小西街側之計畫道路受到二側違建戶占用而無法完全開闢，故施工費用不計入獎勵，但仍納入共同負擔，若委員有疑義，願自行吸收該施工費用954,720元。
- (三) 希望可向國產署申請514-2地號土地分割並辦理撥用，以實際開闢道路，倘若無法執行，後續將留設陰井以利未來排水之順接。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案依高層建物相關規定檢討、東側大南路排水溝遷移及東南角現有巷之處埋情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(二) 財務計畫部分

1. 本案實施者表示無須協助開闢計畫道路，惟仍於計畫道路工程開闢費用項下提列施工順平修築工程費用(954,720元)，請依委員、幹事意見修正，並請實施者依承諾自行吸收該項費用後，予以同意。
2. 本案共同負擔比為27.37%，人事行政管理費(5%)、風險管理費(13.25%)、銷售管理費(6%)，以及國有土地之信託費用等，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

1. 本案權利變換戶何○○忞及潘○宏未達最小分配單元，實施者暫以其得現金繳納共同負擔參與選配，請實施者於計畫核定前與該兩位所有權人達成協議，若協議不成則改回不能參與分配之名單，另部分占有他人土地之舊違章建築戶未載明處理方式等溝通協調情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案國有土地更新前權利價值、宏大不動產估價報告書修正情形，以及更新後二樓以上均價(783,158元/坪)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 人民陳情部分：本案部分所有權人及占有他人土地之舊違章建築戶之溝通

協調情形，請實施者持續溝通協調整合。

(五) 建築容積獎勵部分

1. △F1(原建築容積高於法定容積之獎勵容積)同意維持原核定額度給予72.04 平方公尺(法定容積0.97%)之獎勵額度。
2. △F3(更新時程之獎勵容積)同意維持原核定額度給予443.82平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度。
3. △F4-2(協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積)原則同意給予46.92平方公尺(法定容積0.63%)之獎勵額度，請實施者依委員及幹事意見修正，並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。
4. △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)同意維持原核定額度給予739.7平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度。
5. △F5-3(供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)原則同意給予529.01平方公尺(法定容積7.15%)之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。
6. △F5-4(保存維護具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物之獎勵容積)同意維持原核定額度給予114.7平方公尺(法定容積1.55%)之獎勵額度。
7. △F5-5(更新基地規模之獎勵容積)同意維持原核定額度給予236.7平方公尺(法定容積3.2%)之獎勵額度。
8. △F5-6(建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)同意維持原核定額度給予443.82平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度；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。
9. △F6(處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積)同意維持原核定額度給予549.17平方公尺(法定容積7.42%)之獎勵額度。

(六) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 何○芯(何○齡代)(當事人) (1)有關這次權利變換，對土地估價	1-1 實施者受任人：緯城土地規劃工程顧問有限公司 張尚志	陳情人所述意見，

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>表達意見。查閱國有財產局網站國防部委託標售，北投文林段一小段在 106 年 06 月 27 日土地招標，底標平均每坪 237 萬又查閱內政部實價登錄，於民國壹百零四年十月該地的實價登錄，每坪約參佰零伍萬圓。估價師估價士林區精華區每坪約壹佰伍拾陸萬圓。土地估價過於偏低，對這次的權利變換表示意見。</p> <p>(2)建商回應，沒詳細說明，估價師是怎估價，讓建商認為尚屬合宜，太籠統帶過。反而排除實價登錄交易記錄。有這樣交易記錄，表示財產有這樣價值。怎可建商一句綜合考量否定。買賣是雙方認同價格，時價登錄應有參考價值才是。</p> <p>(3)買賣是個人價值判斷。買賣價格應是雙方當事人取得同意才成</p>	<p>(1)政府公告之實價登錄個案，都有其獨特之成交背景，陳情人所提實價登錄登載 104 年 10 月於光華段四小段 511~540 地號等 3 筆土地成交 305 萬/坪，該成交案例面積合計為 3.11 坪。經估價師詳盡調查後，顯示該成交案例為持分產權交易，非整筆土地移轉個案，考量持分土地交易與本次評估內容（完整產權土地）相異，且持分土地於市場交易時買賣雙方考量因素甚多（如共有人優先購買權等），將造成該案例買賣價格與整筆土地所有權全部一次交易之價格差異甚大，故該案例經綜合考量後不予採用。前述說明並已於 106 年 9 月 15 日之回覆函中答覆。</p> <p>(2)按都市更新權利變換實施辦法第六條規定：「…，由實施這委託三家以上專業估價者查估後評定之。」又都市更新條例第三十條第三項規定：「前巷權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比例，由各級主管機關考量實際情形定之。」因此，估價師由實施者委託是依法執行；評斷權利變換計畫之共同負擔比例是否恰當，則是審議會之權責，而估價是共同負擔比例計算之基礎，固為審議會必須審查的項目之一。</p> <p>(3)權利變換方式，市政府制定用來解決傳統無法達成協議改建</p>	<p>已於權利變換及估價議題討論，後續依審議會決議辦理，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>立。權利變換的買賣價格是政府跟建商決定。沒有地主意見，如何是公平審議。希望政府在執行權利變換時，能取得地主同意。不要不經地主同意，就把地主土地權利變換，徵收給建商。</p> <p>(4)買賣成交是需雙方認同。地主不順從實施者提出的條件，就歸罪地主阻礙更新計畫進行。</p> <p>(5)最後，感謝台北市都市更新處為台北都更努力。</p>	<p>的替代方式，透過審查，相對公平、公開、公正。本案參與權利變換分配者除台端外尚有公單位及另一位私地主，大家都採同一標準進行分配。</p> <p>(4)市場價格，取決於供需雙方的合意，陳情人一再提出許多個人的想法，無所謂對錯，但與權利變換機制是有一些不同。如果陳情人仍堅持個人主張，適用採權利變換方式似有點困難，歡迎陳情人與實施者朝協議的方向達成共識。</p> <p>(5)-</p>	
<p>2. 江○水(當事人)</p> <p>(1)本物件都更已 15 年以上，為整體市容及士林夜市、馬祖廟、慈誠宮一體改善環境。</p> <p>(2)都更時間太長久，以至很多年長者沒看到成果，請問都更者東馬建設何時可以改建完成核准，應該請問都更更新處給所有參與都更者有確定時間。</p> <p>(3)現居住小西街 2-2 號 4F 獨棟單併 5 層，現已成危樓，請市府更新處會後可以去看看，造成住戶困擾，希望能有確定時間核准。</p>	<p>2-1 實施者受任人：緯城土地規劃工程顧問有限公司 張尚志</p> <p>(1)陳情人的意見也是我們的痛處，在審議過程也發生一些問題，實施者也盡力處理，期望本案能盡快完成，也會更努力推動後續作業。</p> <p>2-2 臺北市都市更新處 陳正工程師 司德禾</p> <p>(1)今日為聽證，後續及進入審議會，實施者將需要修改之處修改好，以利更新處審核，核定後即可申請建照，為本案屬部分協議、部分權利變換，協議部分需要所有權人檢附土地同意書，合併申請建照。</p>	<p>有關儘速辦理都市更新程序，建議請相關單位依法協助辦理相關程序。</p>
<p>3. 潘○(蔡○月代)(當事人)</p> <p>(1)本人潘謨再次重申，依臺北市都市更新自治條例第十九條第一項</p>	<p>3-1 實施者受任人：緯城土地規劃工程顧問有限公司 張尚志</p> <p>(1)實施者和發言人協調已久，政</p>	<p>陳情人所述意見，實施者已</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>第二款第六目規定實施者可向政府申請容積獎勵，本人具備舊違章建築戶獎勵申請之資格，再次重申本人應合理有資格限地安置 96 平方米的容積獎勵。</p> <p>(2) 從上次公聽會到這次聽證會期間，實施者已經和本人協商過一次，其中實施者提出現金補償與現地安置的實方案，但本人對於兩種補償方式仍有許多疑問需要釐清，尚無法認同實施者所提出來的方案，以下為本人所提出的疑問：</p> <p>(A) 實施者欲提供的現金補償金額並不足以彌補本人房屋拆除的損失，所補償的價值不等同於市面上房屋的行情，這使本人即使拿到補償金無法也不足以購置實施者所建的新屋，請問此方案將如何保障本人權力？</p> <p>(B) 實施者另也有提出要補償本人現地安置一戶的方案，實施者承諾透過銀行信託，我們就能在都更後得到房子，不過因本人的房子在法律上屬於舊違章建築，請問都市更新處我們的房子可以信託嗎？在談妥協議後，房子如果拆除了，銀行在我們沒有地上物或任何情況下，如：實施者公司整併或被整併，還會認定我們的信託契約嗎？這個方式對我們來說是很沒保障的，還請都更處明確的說明這個方案的可行性及適法性。</p> <p>(C) 請問都更處，實施者上述信託方</p>	<p>府給予△F6 容積獎勵需要取得安置同意書，仍無法取得該所有權人之同意，在計畫書中有載明將來由實施者自行妥為安置該所有權人，且未申請△F6 容積獎勵。</p> <p>(2) 今日陳情內容部分屬私契約，不屬於政府審查範圍，但實施者已預留一個單元安置該所有權人。</p> <p>3-2 臺北市都市更新處：陳正工程師 德禾</p> <p>(1) 向各所有權人說明，私契約仍為所有權人與實施者雙方合議簽定之，行政機關並無權力可介入查核該契約之內容，若所有權人針對契約內容有疑義，可向律師或專業人士諮詢，亦可雙方公證。</p>	<p>於聽證說明並於審議會討論，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>案，是否有法律依據的保障？都市更新處是否能體實施者背書？如此本人才敢接受提議，倘若實施者的方案沒有有效的法律保障依據，將如何保障本人權益？</p>		
<p>4. 潘○仁(當事人)</p> <p>(1)地主潘文仁陳述意見：重點要請貴府瞭解東馬建設股份有限公司擔任實施者，真的士林區光華四小段 508-6 地號等 29 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案，保證確定在甚麼時間可拿到建築執照可施工。</p> <p>(2)如果不能為什麼？</p> <p>(3)何時再會有開公聽會、聽證會、如果沒有建築執照可發下來嗎？</p> <p>(4)欲颱風來期間或大風吹，在大南路 71 號至大南路 81 號，屋頂拆除剩有鐵皮部分欲大風吹霹靂拍拉！飛到天上再飛下來像刀片會殺掉人，請速改進。(這種情形政府建照未下來)</p> <p>(5)已經 10 幾年建築用地內榕樹和雜樹長得快要變森林，請速改進。(這種情形也是政府未發建照下來)</p> <p>(6)晚上 12 點，一般民眾都在睡覺，攤販把廢棄攤車或不用，大小廢棄物放進停車場，請貴公司盡速改進(就是趕快建築開工)以防登革熱。(連帶情形，一開工全部解決)</p>	<p>4-1 實施者受任人：緯城土地規劃工程顧問有限公司 張尚志</p> <p>(1)程序已說明，目前無法確定實際日期。</p> <p>(2)現況若有髒亂，實施者會協助處理完善。</p> <p>4-2 臺北市都市更新處：陳正工程師 德禾</p> <p>(1)今日為聽證，後續及進入審議會，不會再有公聽會或聽證程序。</p> <p>(2)日為聽證，後續及進入審議會，實施者將需要修改之處修改好，以利更新處審核，核定後即可申請建照。</p>	<p>有關儘速辦理都市更新程序，建議請相關單位依法協助辦理相關程序。</p>
<p>5. 許○霖(許○謀代)(當事人)</p> <p>(1)本案已歷經 15 年，更新處與國產署要負最大的責任，且國產署提</p>	<p>5-1 實施者：東馬建設股份有限公司 徐源宏</p> <p>(1)不是完全某個單位的責任，今</p>	<p>有關儘速辦理都市更新程</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>出申購的價格為天價，造成實施者的負擔。</p> <p>(2)更新處已經更換多個承辦，每更換一個承辦就必須重新再了解程序，也對案子有不同的看法，又會提出新的意見，導致案件審查程序又要重新走流程，提出的要求是我們未知的。</p>	<p>天最主要往後看，希望後面的程序都是更新處能幫忙盡快處理。</p> <p>5-2 臺北市都市更新處：陳正工程師 德禾</p> <p>(1)一個都市更新案所有耗費的人力及時間的確很久，更新案的成功主要在於人的整合，本案花了三年半核定原事業計畫，實施者也努力再協調溝通，本次變更事業計畫及擬定權利變換，行政機關也努力在一年內審查作業到今日聽證程序，實施者也必須將計畫書完整修改，加上今日地主能有共識，即能加速後續審議時程。</p>	<p>序，建議請相關單位依法協助辦理相關程序。</p>
<p>6. 潘○（蔡○月代）（當事人）</p> <p>(1)方才實施者回應為私契約內容，對我實在無保障，且又提出因為我沒有提出同意書，故沒有申請獎勵，我對實施者實在感覺沒有保障。</p> <p>(2)我問銀行信託問題，得到回應若房子拆除就無法信託，實施者回覆我會有補償金，但金額買不起市區，只能買偏遠的地區。</p> <p>(3)我對私約沒有信心，被人家告 10 年，我的青春有多少年？若你們不了解又怎麼能告我呢？誰能賠償我？更新處若無法幫我背書私約，又不照程序走，我能拿到房子嗎？一個車位 250 萬，實施者說賣我 300 萬可以打 9 折，合理嗎？</p>	<p>6-1 實施者：東馬建設股份有限公司 徐源宏</p> <p>(1)目前情況只能走私契約，因為事業計畫已核定△F6 容積獎勵，若獎勵直要再調整要再補程序，本案又必須重頭開始，會影響到大部分地主權益，為彌補陳情人權益，實施者願意自行依政府的安置規定補償陳情人。</p> <p>(2)信託也能以公證方式、也能三方共同到信託銀行簽訂契約以保障陳情人。</p>	<p>陳情人所述意見已於審議會討論，予以確認。</p>
<p>7. 財政部國有財產署北區分署（當</p>	<p>7-1 實施者受任人：緯城土地規劃</p>	<p>公有土地</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>事人)</p> <p>(1) 本案容積獎勵 (不含其他容積獎勵) 達 42.93%，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>(2) 國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。</p> <p>(3) 本案依都市更新條例第 25 條之 1 規定辦理，採部份協議合建，部分權利變換，依權利變換計畫書【審議會版】所載，權利變換計 4 人 (公有土地 2 人、私有土地 2 人)，更新前價值比例為 4.7059%。其中公有土地占參與權利變換比例近 83%，惟風險管理費提列達 830 萬 6,430 元，因公有土地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請實施者就公有土地所占權利變換權值比例調降風險管理</p>	<p>工程顧問有限公司 張尚志</p> <p>(1) 本案為變更事業計畫及擬訂權利變換計畫，原事業計畫於 104 年 12 月 29 日即已經臺北市政府府都新字第 10430886002 號函核定在案，相關核定資料貴署諒已知悉。本次計畫修正乃依照幹事意見修正調整，容積獎勵已從原先 43.47% 下修為 42.93%。</p> <p>(2) 惟信託費用，係屬共同負擔，依規定應依照更新前價值比例分攤。而私人土地信託的目的，主要是為防範私人債務影響興建工程進行，同時，信託還內含實施經費之信託，確保更新案可依計畫進行，此為提列總表所明定。信託費用關係全案之推動安全，公有土地是共同之受惠者，分擔費用責任不應例外。</p> <p>(3) 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，此為提列總表所明定，與產權是否為公有、私有無必然之關係。公有土地長期缺乏管理被私人占用，透過實施者的努力，以更新方式活用或收取利益，是更新案之受益者，支付相當之酬勞給實施者，應屬合理。又本案採條例第 25 條之 1 之方式實施，共同負擔已經依照權利變換戶及協議合建戶之比例拆分，故貴署負擔之各項共同負</p>	<p>管理機關意見已於審議會討論，後續依審議會決議辦理，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>費。至參與權利變換者僅 4 人，面積非更新單元全筆，請實施者依臺北市「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列公式修正並調降風險管理費率。</p> <p>(4) 本案權利變換者共同負擔比例 27.30%，請實施者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，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。</p> <p>(5) 本案建築規劃取得綠建築標章，惟本案建材設備表均以臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項之建材設備等級表第三級提列（除電梯、浴室及廚具設備外），是否符合該綠建築標章所規範相關節能指標，請實施者說明並予修正。</p>	<p>擔費用（含風險管理費）僅權利變換一包所應負擔部分，非全案之總費用。又本案為變更案，原核定事業計畫已核准風險管理費之提列費率，依照提列總表之規定，不應再變動。</p> <p>(4) 本次變更事業計畫內容，主要依照新工處幹事審查意見修正協助毗鄰基地道路捐贈，並未調整其他共同負擔各項費用僅依相關費用合約及物價指數，其必要性及提列之原則均已在原事業計畫審議過程中審議通過。</p> <p>(5) 建築物工程造價要項之建材設備等級表第三級提列係針對營建費用提列之應備項目；為綠建築標章之申請，各項建築設計與建材選用，須符合其各級標章所定之指標計分規範。實施者檢討綠建築各項指標得分時，已先將未來第三級採用之建材設備納入檢討，未來應能在此基礎上符合申請綠建築標章之標準。</p>	
<p>8. 臺北市政府文化局（當事人）</p> <p>(1) 查，「士林潘宅」古蹟修復事項已納入旨揭更新計畫執行，有關古蹟修復及再利用計畫、因應計畫業經本局審查同意核准在案，請依計畫及文化資產保存法相關規定執行。</p> <p>(2) 另依文化資產保存法第 24 條第 5 項規定「古蹟辦理整體性修復及再利用過程中，應分階段舉辦說</p>	<p>8-1 實施者受任人：緯城土地規劃工程顧問有限公司 張尚志</p> <p>(1) 潘宅為市定古蹟，依文化局意見辦理。</p>	<p>請實施者依文化局意見辦理，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>明會、公聽會，相關資訊應公開，並應通知當地居民參與。」請依上開規定辦理。</p> <p>(3) 未來開發行為時，若有發現具古蹟、歷史建物、紀念建築、聚落建築群之建造物，疑似考古遺址或具鼓舞價值者，請依文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。</p>		
<p>9. 郭○、郭○榮、郭○沅(當事人)</p> <p>(1) 都更實施者東馬建設公司於偉見契約書簽訂每坪建築工程費用為 15 萬元，但依據更新事業計畫每坪建築工程費用高達 25 萬元以上，非本三人所能負擔，為能不被迫變賣祖產，惠請聽證會針對建築工程費用之合理性加強審查。</p> <p>(2) 都更實施者東馬建設公司先前告知一樓店面與樓上住宅之價差約三倍，但目前經估價結果為近六倍，影響全部都更戶權益甚大，會請聽證會針對土地及房屋估價之合理性加強審查。</p> <p>(3) 目前建築設計地上樓層為二十一層，其中三樓為隔震層，本人為專業技師，協助諸多建商開發申請，甚少有二十一層之建築物需要設置一整層之隔震層，不合一一般建築工程之常理，尤其本都更基地位置地勢較高，地質條件優於周邊住宅，應可用較為節省之方式加強結構安全即可，無須徒增建築工程費用，本三人強烈要求都更實施者東馬建設公司取消</p>	<p>9-1 實施者受任人：緯城土地規劃工程顧問有限公司 張尚志</p> <p>(1) 本案事業計畫於 104.12.29 即已核定，本次變更，財務計畫部分係依規定配合實施方式改變及估價基準日微調部分項目。</p> <p>(2) 本案係依照都市更新條例第 25 條之 1 部分採權利變換部分採協議合建方式實施，財務計畫之共同負擔及更新後價值（估價）為權利變換權益分配之基礎，但採協議合建者，仍以協議合約之約定為分配之依據。</p> <p>(3) 估價有一個重要基礎，就是估價價格日期，本次計畫之估價價格日期是 105.12.1，陳情人係採委建方式重建，委建合約訂定日期是在 97.4.27，期間有時間之落差，估價結果會有所不同。再者，協議委建是以簽約當時之時空環境下，整體考量各方條件所定之權利與義務，經雙方合意簽訂，雖然因申請核准的時間推遲，但雙方仍應依合約約定執行，這才符</p>	<p>陳情人所述估價及財務計畫之意見，實施者已於聽證說明並於審議會討論；設計隔震層之意見，實施者已於聽證說明；法規適用之意見應依中央法規標準法第 18 條及都市更新條例第 61 條之 1 等規定辦理，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>三樓隔震層之設計。</p> <p>(4)若近期都更相關法規修正或市長選舉之政見對地主有利者，應請實施者東馬建設公司評估利比得失並告知都更戶，由都更戶再次評估自身利弊，以確保都更戶之權益。</p>	<p>合訂定合約的精神與意義。目前估價並不影響合約執行。</p> <p>(4)本案高樓層棟，是採鋼筋混凝土造(RC)。RC 構造物係賴本身結構的剛性抵抗地震力，如果地震作用力超過其降伏強度，則可能造成混凝土龜裂，梁柱崩壞，甚至建物傾倒。本案隔震層含結構樑和錨錠座合計高度 2.9m，分隔上層的構造物與震源，可隔絕地震力直接作用在主結構體上，減少上層建物受地震力作用時搖擺的幅度，是降低地震力之損害有效防震設備。單純加強結構安全的做法，即便能節省成本，但建物搖擺引起的不舒適及物品墜落的傷害仍是無法降低。至於陳情人指地質條件優於周邊住宅乙節，與現地鑽探結果實有出入，這部分會在基礎設計時會特別留意，但與是否做隔震層並無必然之關係。台端著眼在精簡工程經費，無可厚非，但實施者則認為建造一棟安全舒適的建築，是對自己與對地主託付負責的表現，隔震層的規劃與設置，對本棟建築物有很大的助益。</p> <p>(5)前述結構採用隔震設備在事業計畫階段時，業經核定，日後將以權利變換計畫核定為準。</p> <p>(6)都市更新案依都市更新條例第 61 條之 1 規定，有法律適用日之限制，亦即本案事業計畫已</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
	核定在前，且權利變換計畫業已進入最後審查階段，即便有新的法規或做法，在適用上也有困難。本案已進行十多年，即將可以通過審查，殊不容易，希望能在最短時間能完成改建。	
<p>10. 潘○立(當事人)</p> <p>(1)茲因建物地上物 1、2F 樓板將來拆除補償費用必需給所有權潘光榜，因而附建物所有權建物平面圖與建物所有權證明申請書以茲證明。</p>	<p>10-1 實施者受任人：緯城土地規劃工程顧問有限公司 張尚志</p> <p>(1)大南路 95 號 1、2 樓，屬違占戶，依規定須以水、電收據或稅籍確認所有權歸屬，經檢視該戶水電單據名單，並無潘光榜。至於實際使用狀況，另有合建協議合約，相關補償費都已納入，可依照合約約定方式處理。</p>	<p>陳情人所述意見，實施者已於聽證說明，予以確認。</p>

(七) 同意本案變更都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

四、「擬訂臺北市大同區雙連段二小段517地號等31筆(原30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 計祐生 2781-5696#3053)

決議：因委員人數於會議中未達法定門檻，考量作業時間，將順延至第351次審議會討論。