

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 390 次會議紀錄

108 年 10 月 5 日府都新字第 1083016959 號

壹、時間：民國 108 年 9 月 20 日（星期五）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：方副主任委員定安代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：曾少宏

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。本次審議會案件皆為 108 年 1 月 30 日前報核之案件，所引用之都市更新條例係以 108 年 1 月 30 日修正公布前之條號為準

陸、討論提案：

一、「擬訂臺北市大安區通化段五小段 416 地號等 13 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 鄭佳滿 2781-5696#3088)

討論發言要點：

(一) 國防部政治作戰局（公有土地管理機關）（書面意見）

無意見。

(二) 財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）（書面意見）

財團法人臺北市都市更新推動中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區通化段五小段 416 地號等 13 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：本分署原則尊重審議結果。

(三) 財政局 陳幹事進祥（書面意見）

本案專案審查會議所提意見已修正或說明，本局無意見。

(四) 地政局 洪幹事于佩（書面意見）

報告書已依前次幹事意見修正，估價部分無意見；至共同負擔比計算尚涉財務計畫等其他部分，該比例合理性請實施者說明後提大會討論。

(五) 交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

1. 事業計畫報告書

(1) 本案臨敦化南路二段 37 巷 3 弄(現況約 8 公尺寬南往北單行之既成巷道，路邊單側設置機車停車格位)規劃為 4 公尺車行及 4 公尺人行部分，無意見。

- (2) 裝卸車位、托育中心之臨停需求及未來開放公眾使用等，經實施者說明，本局無意見；惟交評報告內容未修正，請併同修正。

2. 交評報告書審查意見：

本次交評報告內文皆未修正或補充說明文字：

- (1) P. 43 請補充報告書「衍生停車需求分析」訪客運具分配比例引用來源之調查位置及時間等。(前次意見未修正)
- (2) 本案設有 19 商業單元，請說明基地內設置 3 席裝卸貨停車位是否滿足未來停車需求，並請釐清社會福利設施(托育中心)之臨停需求計算有無低估(如收托幼兒人數上限 60 人，非衍生進入 60 人)。(前次意見未修正)
- (3) P. 65 地下一層空間佈設示意圖，請補充機車(含無障礙)停車格位尺寸於圖說中。(前次意見未修正)

(六) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

有關規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(七) 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 5 月 3 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。

(八) 建築管理工程處 王幹事光宇

本次簡報內容，避難層出入口已依技術規則檢討修正完成，本處無意見。

(九) 鄭委員凱文

本案位於敦化南北特定專用區(B)，前次專案會議有檢討後院深度比，依臺北市都市更新自治條例第 18 規定，商業區內建築物自建築基地之後面基地線規定法定後院深度之二倍範圍內，其後院深度比不得小於零點二五，超過範圍部分，不受後院深度比之限制，本案是否比照商業區辦理？

(十) 遲委員維新

本案全棟公設比約 44.6%至 44.7%，惟三樓規劃三戶，中間留設大面積走道，卻維持相同公設比，似有些不合理，雖能理解實施者說明是做公共設施供公眾使用，但三樓梯廳或部分走道等仍應算大公，建議再補列計算式及圖說。

(十一) 詹委員勳敏

有關麗業估價報告書勘估標的部分，依實施者說明綜合考量土地開發潛力和

總價與單價關係修正率分別為 1%、3%、3%，估價報告書相關內容請確實修正。

實施者回應

- (一) 有關本案公辦更新承諾回饋事項(長期性部分)，未來由投資人每半年針對各項承諾事項提送管理紀錄供實施者備查。
- (二) 有關三層公設比之合理性將依委員意見補充公設檢討圖說及計算式。
- (三) 本案為敦化南北特定專用區(B)，後院深度檢討比照商業區辦理。
- (四) 有關交評報告書將配合交通局審查意見修正。
- (五) 有關估價報告書將配合委員意見修正。
- (六) 敦化南路二段37巷3弄現況為單車道及機車停車位，以4公尺車行及4公尺人行現有巷規劃，係依都市設計準則設置。

決議：

- (一) 人民陳情部分：本次會議無人登記發言，有關鄰地彭○美就實施者認養之平安公園所表達之意見，後續仍請實施者持續溝通協調。
- (二) 本案為公辦都更，公有土地占1,846平方公尺(97.11%)，經公有土地管理機關表示意見，並經審議會討論後，予以同意。
- (三) 有關本案公辦都更承諾回饋事項之控管機制，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
- (四) 建築規劃設計部分
 1. 本案都市設計審議辦理情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
 2. 本案開設二處以上不同方向避難出入口檢討及相關建築檢討修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。惟後續報告書1層平面圖請依簡報內容修正。
 3. 本案三樓分割為三戶，較其他樓層有更大的當層共用梯間，其公設比計算44.6%及44.7%之合理性，經實施者說明後，予以同意，惟計算式及圖說請依委員意見修正。
- (五) 交通規劃部分

本案敦化南路二段37巷3弄原約8公尺人車共行現有巷，現修正為4公尺車行4公尺人行現有巷，裝卸車位、社會福利設施(托育中心)之臨停需求，以及

未來開放公眾使用、交評等檢討修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，請依交通局幹事意見修正。

(六) 消防救災部分

本案消防救災活動空間各處之緊急進口、替代窗戶或開口所規劃之雲梯車操作空間範圍等檢討修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(七) 權利變換及估價部分

本案二樓以上均價130萬6,440元、估價報告書檢討修正情形及共同負擔比例(20.6%)，估價報告書勘估標的部分，請依委員意見修正。

(八) 建築容積獎勵部分

1. △F3(更新時程之獎勵容積)同意給予 658.55 平方公尺(法定容積 10%)之獎勵額度。
2. △F4-2(協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積)原則同意給予 987.83 平方公尺(法定容積 15%)之獎勵額度，請實施者於核定前取得捐贈同意書，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。
3. △F5-1(考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積)同意給予 658.88 平方公尺(法定容積 10%)之獎勵額度。
4. △F5-3(供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)，原則同意給予 329.70 平方公尺(法定容積 5.01%)之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。
5. △F5-6(建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)同意給予 658.55 平方公尺(法定容積 10%)之獎勵額度，並請實施者後續依 103 年 11 月 10 日公布之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，惟不得納入本案共同負擔費用提列；另請實施者依協議書約定取得綠建築候選證書及於使用執照核發後 2 年內通過綠建築分級評估「鑽石級」以上。

(九) 聽證紀錄：本案無人登記發言。

(十) 實施者自提修正部分

1. 有關拆遷安置計畫及財務計畫刪除原提列占有他人土地之違章建築戶處理方案費用及相關內容，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

2. 有關 3F 公益會議室回饋計畫使用時數及對象，修正為每年無償提供 300 小時供市民使用，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(十一) 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。

二、「擬訂臺北市北投區文林段三小段397地號等8筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 江柏緯 2781-5696#3062)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

1. 本案部分建築物屬實施者所有，並提列拆遷安置費 2,117,160 元，倘實施者無居住或營業事實，應請實施者刪除本項費用之提列。
2. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.25%)均以上限提列，請實施者說明合理性後提請大會審議。

(二) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

估價部分已修正，無其他意見；共同負擔比之合理性，請實施者說明後提請大會討論。

(三) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

本局無意見。

(四) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

有關規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

1. 本案前於 106 年 10 月 26 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。
2. 本案自建築線退縮之無遮簷人行道、容積移轉環境補償措施之北側退縮 150.08 平方公尺開放空間(其中含 107.21 平方公尺頂蓋型開放空間)等，應 24 小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。

(六) 建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 有關陽台外露樑設置裝飾性格柵，是否已依 94 年 9 月 13 日北市都建字第 09453980600 號會議紀錄附帶決議辦理(超過 60 公分者，應計入建築面積

及容積檢討)，請補充說明。

2. 一層平面陽台請依規定標示計入建築面積或為法定空地之陽台，並依建築技術規則第 38 條設置欄杆。

(七) 劉委員秀玲

基地東南側現有圍牆似有侵佔基地，請問後續如何處理？

(八) 黃委員嫩雲

依照提列總表規定，拆遷安置費應為確實有安置的事實，不排除實施者領取拆遷安置費，建議提出居住或出租而需安置的事實。

(九) 簡委員伯殷

地主所有之建物也可能為空置，過去都市更新案都同意提列拆遷安置費；無論實施者因都更整合需求而購置或自用、長期出租，應公平一律都給予拆遷安置費。

(十) 詹委員勳敏

1. 有關鄰房圍牆侵佔部分，針對估價部分對本案所有權人及基地範圍是否有影響，請說明。
2. 請加註與鄰房協調結果於後續權變計畫書內。

實施者回應：

(一) 建築規劃設計部分

1. 有關本案退縮之無遮簷人行道、容積移轉環境補償措施空間，應24小時開放供不特定公眾無償使用，均已於本案事業計畫之住戶規約及附錄載明。
2. 陽台外露樑設置裝飾性格柵，無需計入容積，已依94年9月13日北市都建字第09453980600號會議紀錄附帶決議檢討符合規定。
3. 有關鄰房圍牆侵佔部分已於建蔽率計算扣除（詳P10-24建築面積表）。

(二) 財務計畫部分

1. 拆遷安置費之提列於審議原則及提列標準並無排除實施者部分，請審議會同意費用提列；實施者所有之合法建物，遵照主席及委員意見提出租約等證明文件予更新處查核。
2. 實施者考量降低共同負擔成本已刪除特殊因素費用，調整後共同負擔比例由44.07%下修為41.86%，另風管費已依據第一次168專案會議意見刪除容移成本納入計算，綜上提請大會同意目前共同負擔之提列。

(三) 估價部分

本案為事權分送案件，係因綠建築保證金計算需要委任估價師評估二樓以上更新後價格；有關鄰房侵佔將於未來權變估價時作適當反應。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計審議決議修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案陽台外露樑設置裝飾性格柵建築相關規定及一樓陽台標示，請依委員及幹事意見修正。

(二) 財務計畫部分

1. 本案部分建築物屬實施者所有，並提列拆遷安置費2,117,160元，經實施者說明並經審議會討論後，請依委員及幹事意見提出租約等證明文件予更新處查核。
2. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.25%)均以上限提列，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 估價部分

本案估價報告書修正情形、更新後二樓以上均價(768,958元/坪)(是否反映轉管)，共同負擔比例(41.86%)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予157.51平方公尺 (法定容積7%) 之獎勵額度。
2. △F4-2 (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 原則同意給予270.79平方公尺 (法定容積12.03%) 之獎勵額度，請實施者於核定前取得捐贈同意書，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。並請實施者應切結於使照取得前，辦理完成捐贈臺北市政府之程序。
3. △F5-1 (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積) 同意給予180.01平方公尺 (法定容積8%) 之獎勵額度。
4. △F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予255.86平方公尺 (法定容積11.37%) 之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。
5. △F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予180.01平

方公尺(法定容積8%)之獎勵額度，並請實施者後續依103年11月10日公布之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，惟不得納入本案共同負擔費用提列；另請實施者依協議書約定取得綠建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「黃金級」以上。

(五) 聽證紀錄：本案無人登記發言

(六) 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、「變更臺北市大安區金華段三小段383-16地號等36筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 游捷安 2781-5696#3080)

本案討論前，簡委員伯殷已依臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第13點規定，自行離席迴避。

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 貴府都市更新處(下稱都更處)於108年3月21日召開本案168專案審查會議提出審查意見略以，人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(9.45%)均以上限提列，請實施者自行考量酌降。又貴府財政局幹事亦於會上請實施者考量調降各項管理費比率。
2. 經審視案附事業計畫書財務計畫內容，實施者並未依都更處及幹事意見調降各項管理費費率，且本變更案另增列圍牆工程造價，並增加變更都市更新規劃費及不動產規劃費。爰請實施者詳細說明各項管理費用以上限提列之合理性，又倘不調整各項管理費用，是否應自行吸收新增加之實施費用，並請貴府秉權審議。
3. 本案原事業計畫及權利變換計畫前經貴府以105年1月7日府都新字第10432356102號函准予核定實施，實施者於本次變更事業計畫案內依財政部106年6月7日台財稅字第10600558700號令核釋之營業稅課稅規定變更營業稅提列方式，請貴府說明類此已核定都更案，倘後續辦理變更提列標準及法令適用於通案處理方式。

(二) 財政局 陳幹事進祥(書面意見)

1. 本案事業計畫及權變計畫於105年1月7日核定實施，得否再依財政部106年6月7日令核釋之營業稅課稅規定變更營業稅提列方式，請都更處協助釐清說明。

2. 本案於105年核定事業計畫及權變計畫之貸款利息，一年期郵政儲金定存利率係以一般存款利率計算自有資金成本，經請實施者改以大額存款(500萬元以上)利率計算，實施者建議維持原核定利率提列。基於一致性原則，倘本案營業稅同意實施者變更營業稅提列方式，依一年期郵政儲金定存利率計算自有資金成本之利率得否維持原核定利率，或改依大額存款(500萬元以上)利率計算，請都更處協助釐清說明。
3. 本案人事管理費(4.5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(9.45%)，共同負擔比率由原核定之37.93%變更為39.24%，請實施者說明後提請審議會審議。
4. 其餘168專案審查會議所提意見已修正。

(三) 地政局 洪幹事于佩 (書面意見)

報告書已依前次幹事意見修正，估價部分，無意見；至共同負擔比例涉及財務計畫等其他部分，請實施者說明後提大會討論。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

本局無意見。

(五) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

有關規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

本科無意見。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

本科無意見。

(八) 建築管理工程處 甘幹事子楠

本案建築設計圍牆高度超過2公尺部分，實施者已依圍牆設計原則檢討70%之透空和退縮，本處無其他意見。

(九) 邱委員世仁

1. 各樓層平面圖請於圖面資料中補充隔間之標示。
2. 本次變更室內隔間之調整，若涉及轉管問題，應於相關圖面標示。

(十) 詹委員勳敏

本案所有權人差額價金找補皆有異動，但簡報未詳細描述說明，雖今日未有陳情人，但仍無法詳細了解相關之變動情形，請實施者說明。

(十一) 劉委員秀玲

請說明圍牆係屬本案原有之規劃，亦或為本次變更新增之設計？另西側圍

牆高度 2.4 公尺，請說明是否一定需要超過 2 公尺？

(十二) 黃委員蕙庭

本案為變更案，請更新處協助釐清說明是否可依財政部 106 年 6 月 7 日令核釋之營業稅課稅規定，變更營業稅提列方式。另貸款利息是否亦需依新的提列計算方式調整？

(十三) 都市更新處

營業稅依通案審議重要原則，得以新提列標準變更提列之計算方式。

實施者回應：

- (一) 本案部分樓層係因應地主要求，故未設置隔間，尚請考量地主實際之需求；另本案格局調整未涉及轉管問題。
- (二) 圍牆為原核定版即有之規劃設計，非為本次新增之內容，但因配合建照執造審查，故本次將圍牆計入法定工程造价；另西側圍牆高度 2.4 公尺之部分，配合審查意見調降為 2 公尺。
- (三) 人事行政管理費本案原提列上限 5%，依第 214 次審議會決議以不超過 90%，即 4.5% 提列；銷售管理費依第 214 次審議會決議 6% 提列；風險管理費原提列上限 10.50%，依第 214 次審議會決議以不超過 90%，即 9.45% 提列，並依審查意見計算基數刪除容積移轉費用。故相關上限提列之項目皆已依之前審議會決議下修，並已核定實施在案，懇請維持原核定之內容。
- (四) 舊版營業稅提列標準係以房屋評定現值計算，但實際課稅確實是以房屋價值列計，兩種提列方式之費用落差過大，故本次因應實際營業稅課稅規定變更其提列方式，懇請同意本項之變更。
- (五) 共同負擔比例主要係因營業稅變更之影響增加 1.3%，相關內容皆已於公聽會中說明，且實施者亦已拜訪所有權人說明，故所有權人皆已知悉並同意。
- (六) 本案面積因應內容調整，各戶面積或有增減，相關連動之影響皆已向所有權人說明；至於差額價金之變動結果，皆載明於權利變換計畫中之第 16 章之分配清冊中，並彙整原核定版與本次變更版之變動對照，內容皆清楚載明變動狀況與差額價金之繳領金額。
- (七) 貸款利息之部分，配合委員及財政局意見修正，依提列標準規定以報核時之一年期郵政儲金定存利率，以大額存款(500 萬元以上)計算自有資金成本之利率。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案增設圍牆高度超過2公尺、室內隔間、雨遮標示尺寸、屋頂平台及綠化範圍、立面格柵等變更內容，經實施者回應配合審查意見調降為2公尺並說明變更內容對照，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 財務計畫部分

本案增列圍牆工程造價，致各項費用順修，都市更新規劃費及不動產規劃費增加變更費用、營業稅以新制提列，人事管理費（4.5%）、銷售管理費（6%）及風險管理費（9.45%），經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

本案二樓以上平均單價由 1,173,916 元/坪變更為 1,173,873 元/坪，估價報告修正情形以及共同負擔比率由原核定 37.93%變更為 39.24%，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 建築容積獎勵部分

1. △F3（更新時程之獎勵容積）同意維持原核定額度（原決議）給予155.77平方公尺（法定容積7%）之獎勵額度。
2. △F5-1（考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積）同意維持原核定額度（原決議）給予178.02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）同意維持原核定額度（原決議）給予273.51平方公尺（法定容積12.29%）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）同意維持原核定額度133.52平方公尺（法定容積6%）之獎勵額度。
5. △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（原決議）給予445.05平方公尺（法定容積20%）之獎勵額度。
6. 本案申請容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果，維持原核定（原決議）給予667.58平方公尺（法定容積30%）之獎勵額度。

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

自行設置，以推廣都市更新成效。

四、「擬訂臺北市中山區北安段一小段165地號等3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 蘇雅婷 2781-5696#3074)

討論發言要點：

(一) 財政局 許幹事珍妮 (書面意見)

1. 本案建物加計地中壁、扶壁工程、地質改良工法及制震設施費用計 94,212,930元，請實施者說明依本府公告之「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理情形後，提請審議會審議。
2. 其餘第359次審議會所提意見已修正。

(二) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

前次會議意見「總價與單價關係」及「面積適宜性」調整邏輯不一致的問題仍未完全修正，例如 P160、P165 比較標的面積 24.32~25.99 坪調整 2%~3%，P179~P183 更新後單元面積 25.51~26.78 坪調整 1%，請再檢視修正。

(三) 交通局 吳幹事瑄俞(張珮甄代) (書面意見)

本局無意見。

(四) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

1. 請標示雲梯消防車動線行駛軌跡，並確認動線及活動空間範圍內保持平坦(高程順平無落差)，且不可有障礙物、固定設施或植栽等。
2. 請於計畫書圖12-2、圖12-3及圖12-4標示救災活動空間水平距離11公尺範圍，以確認建築物各處緊急進口、替代窗戶或開口與救災活動空間水平距離在11公尺以下。

(五) 新建工程處 陳幹事家邦 (書面意見)

本案更新單元毗鄰計畫道路(大直街 94 巷、84 巷)之既有排水溝溝蓋版已有老舊現象請一併以場鑄溝蓋版型式更新並將標線依現況復舊；另若前述路段排水溝(包含四周道路截角外側)有缺漏或未貼齊建築線時，建請於土地產權無虞情況下協助將排水溝貼齊建築線重設，排水溝重設相關圖說請提送本局水利處審查通過後再行施作(相關設計圖說請依據台北市政府工務局編印之「台北市政府工務局工程標準圖」辦理，溝蓋版請採用場鑄溝蓋版，AC 路面請採用標準斷面)。

(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 甘幹事子楠

本處無意見。

(八) 遲委員維新

1. 本案超選部分是否屬於與實施者簽私契約之合建戶，其選配結果是否影響其他人之權益，請實施者說明。
2. 本案價格日期為105年5月，所提列之共同負擔亦依據本案報核日估算。經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過後，其審定結果與私契約分配比率之差異，實施者應讓未同意戶有所知悉。
3. 經本案實施者說明，合建契約條件明顯較優，建議未同意戶審慎考慮。另請實施者說明後續是否願與目前未同意戶簽訂私契約。

(九) 劉委員秀玲

1. 一樓小花臺綠籬部分，設計各種不同的高度，是否能再增加其開放性，另圍籬部分建議再退縮，提供更為友善之開放空間。
2. 本案屋頂框降請降至6公尺以下。

(十) 黃委員嫩雲(書面意見)

權變計畫：

1. 請自行檢視標示尺寸(第6-26至第6-43頁)。
2. 拾柒、地籍整理計畫一、地界整理計畫第1段第4行請刪除「台北市政府」(第17-1頁)。
3. 建物登記清冊表共「同」部分面積、建物共「同」部分權利範圍、車位共「同」部分權利範圍，請將「同」修正為「有」(第17-7至第17-12頁)。

(十一) 詹委員勳敏

1. 請問實施者與未同意戶的溝通過程中，是否有特別說明不同意亦可參與選配？
2. 提醒估價師，轉管部份需標示清楚。

(十二) 簡委員伯殷

1. 倘本案為協議合建，實施者表示與地主分配比率72%、28%，與今天權利變換計畫審議之結果有蠻大差距，請實施者一定要讓陳情人瞭解緣由。
2. 有關本案續建機制，是否與銀行合作信託，請實施者補充說明。

(十三) 劉委員玉山

請實施者考量與銀行洽談以信託方式之續建機制。

(十四) 邱委員世仁

本案建議提高開放空間設計之開放性，並請補充開放空間之透視圖，標示鋪面及高程。

實施者說明及回應：

- (一) 針對陳情人張先生所提建築技術規則第162條法令，免計機房之部份，108年4月23日確定是依免計機房進行設計，故本案設計無問題。另關於選配部份，張先生為未同意戶，當時未前往選屋，依程序由律師依其分配權值代為抽籤，需補繳90幾萬，惟協調會時張先生提出換屋，需補繳900多萬，已超出其權值10%，尚未與實施者達成協議，故目前實施者沒辦法同意。
- (二) 實施者確實在聽證時，陳述本案有合建與權變之型態，屋主可以擇優選擇，目前有些所有權人選擇與實施者合建，條件較好，實施者對此仍保持開放態度，於本案審議通過後一個月內願意再與更新範圍之未同意戶進行私契洽談，若未同意戶仍不願接受及簽約，即依據審定的權利變換計畫辦理。
- (三) 建材部份，外牆之建材，屬於公共整體部分是統一的建材，當實施者承諾不管是合建契約的住戶還是權變的住戶，都是用ykk鋁窗。
- (四) 本案各項費用提列之共同負擔，均依照相關法規或規定辦理，本案為SRC造即依臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項內所訂之工程造價基準之SRC第三級提列。另有關特殊工程部分之費用，亦經過審查，公會核定的是一億兩千多萬，惟本案核報時提列九千多萬，故以九千多萬來計列，實施者一直秉持誠信立場上逐一與地主溝通，希望大會儘速通過審查。
- (五) 目前同意比例超過86%，是合建戶，得依照私契約超選，不影響未同意戶之權益，亦有向所有權人表示不同意也可以參與選配。另選配的過程中，也有不同意戶是自行選配出具選配單。
- (六) 本案先前有其他建設公司進行整合，因雙方衝突退場，海砂屋獎勵由30%降為25%。後來實者與住戶溝通，簽訂私約後，決議由本公司來執行，實施者趕在105年7月掛件，免於海砂獎勵再被折減為20%之情況，後續仍持續與未同意戶溝通協調。
- (七) 本案召開協調會時張先生提出換屋要求，交換作業當天有與張先生的老婆及小孩溝通，老婆跟小孩針對合建契約書及同意書都同意，但是張先生尚不願意出具任何資料，故剛剛會議上有提到協議合建跟權利變換數據的差異，若走協議合建，找補價金較少，若選權利變換，找補價金也許較大，協調會時已與張先生的家人說明。
- (八) 有關轉管部份已修正(估價報告書177頁)，另外針對前後修正不一致之處，

亦以併同修正。

- (九) 實施者會跟銀行洽談有關續建機制的問題，合約內已經有提及續建機制之部分。
- (十) 邱委員提醒的地方，是一個鋪面上的差異，靠花臺邊的就是一個讓大家休憩的地方，建材部份平面不會產生高低差，後續會將圖面補充標註。另花臺高度部份，除了植栽深度外，考量住戶隱密性問題，目前北側廣場是有一個路徑可以穿越的。圖面上，我們配合修正成兩個部分，靠近住戶部分規劃90公分花台植栽，靠近廣場跟人行步道部份降低至30公分灌木花卉植栽以友善環境，以及屋頂框架部分修正為6米高。

決議：

- (一) 人民陳情部分：本案尚有所有權人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通協調整合。

(二) 建築規劃設計部分

1. 有關本案海砂屋容積獎勵是否適用建築技術規則第162條第2款免計機電容積15%檢討，實施者說明表示已依相關函釋檢討，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 有關屋頂框架高度及補充開放空間鋪面及高程等，請依委員意見修正，另有關花臺高度修正部分，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

本案基地東側規劃之救災活動空間，與部分替代窗口水平距離是否在11公尺範圍內，請依消防局意見修正。

(四) 財務計畫部分：

本案提列特殊工程項目地中壁、扶壁工程、地質改良工法及制震設施費用計94,212,930元，請實施者說明依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」之外審結果，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(五) 權利變換及估價部分

1. 本案依前次審議會(359次)意見修正，二樓以上平均單價原為917,193(元/坪)修正為919,514(元/坪)及估價報告修正情形，請依地政局意見修正。
2. 本案提列人事行政管理費提列(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(12.50%)並皆以9折計列，共同負擔比為38.01%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(六) 自提修正部分

本案實施者擬調整建築物地下室外壁與整體結構、制震系統檢討及增設無障礙廁所等建築設計內容，經實施者說明共負比及二樓以上平均單價及外審報告內容後並經審議會討論後，予以同意。

(七) 建築容積獎勵部分

1. △F1 (原建築容積高於法定容積之獎勵容積)，同意依本市建築管理工程處核發使用執照所核准之建築容積，給予2,126.37平方公尺(法定容積37.45%)之獎勵額度。
2. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予397.37平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。
3. △F5-1 (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積) 同意給予567.67平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度。
4. △F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予640.34平方公尺(法定容積11.28%)之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。
5. △F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予340.60平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度，並請實施者後續依103年11月10日公布之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，惟不得納入本案共同負擔費用提列；另請實施者依協議書約定取得綠建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「銀級」以上。
6. 海砂(或輻射)屋之獎勵額度，同意依本府建築管理處審查結果，給予1,950.78平方公尺(法定容積34.36%)之獎勵額度。

(八) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(一)李○章</p> <p>我們這些未同意戶先作四點表明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 我們並不堅持一定要自主更新或協議合建，我們要的是能誠實保障住戶權益的建商。 2. 我們目前住的是列管的海砂屋，深切了解安全是最優先要考慮的事，絕不容許做出爛尾樓或不安全的建 	<p>聖得福建設開發股份有限公司 副總經理 郭宇宗</p> <p>(1)實施者會與住戶洽談，以合建契約判斷未來可分回之權值，仍然依權變原則，合建契約係保障大家的權益，未來會以合建契約或權變權值擇優選擇，若委員會權變權值大於合建契約，住戶可以</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 民眾所述財務計畫及估價等意見，已於會上討論，後續請依審議會決議辦理，予以確認。 2. 另有關民眾提及合建部分，後續仍請實施者妥與溝通

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>物。</p> <p>3. 我們並不反對建商合作，也願意合理支付建商重建成本。</p> <p>4. 合理客觀的成本分析是建商展現誠信的基礎，這些與聖得福這間公司上看不到。</p> <p>跟期待相反的是，我們發現聖得福不可信賴。聖得福是不理解都市更新權利變換程序？還是蓄意隱瞞誤導？刻意多次在法定程序內夾雜協議合建訊息，以兩面手法與政府及地主溝通；而且在選屋過程中，竟然託辭文件未完備，讓所有權人在選配過程中一波三折，倍受困擾。甚至有好幾位住戶，在不堪其擾下勉強交出選屋單，但是都在其上註明”迫於無奈”。至於財務方面的不合常理，更讓我們無法接受，為何以高估的建材等級的成本(SRC 三級)，但更新後二樓以上的均價只值一般行情價(91萬元/坪)，形同拉高成本，低估售價，使住戶無法分回真正權變應分回的價值。</p> <p>基於前述，聖得福顯然不值得信任，我們有四點公開聲明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 多數的住戶認同聖得福，我們尊重。 2. 除了經政府審議的權利變換結果之外，我們不會在選擇其他合作模式請聖得福不要再提什麼委建或其他合作方案。問題不在方案，關鍵在公司是否值得信賴。 3. 我們嚴正要求政府確實盡則把關的責任，用制度及程序保障住戶的權利，讓住戶分回應得的，而不是任建商一手遮天。 4. 若是都市更新處失職，我們會透過法律途徑，積極確保自己的權益。 	<p>擇優選擇。</p> <p>(2)公司財務狀況並無問題，公司會用最大誠意與用心與地主合作溝通。</p>	<p>協調，並將溝通情形，納入答覆內容，予以確。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(二)嚴○慈</p> <p>聖得福建設公司多次以權利變換時，住戶僅可分回約 62%，而協議合建時，住戶則可分回高達 72%，來誘導住戶簽署合建契約；但是請問主管機關：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 是否政府的都市更新成本提列標準與市場嚴重脫節？或是聖得福刻意操弄數據、哄騙住戶？否則，兩個版本的建商利潤，怎麼會差距近 35%。 2. 請問，為何事業計畫未核定，建商可以公然多次誇口主張，合建一定優於權變？是否建商可以操縱審議結果？ 3. 依權變計畫書，住戶要補繳的總金額原本是 5 億，最近又變成 6 億，甚至超過風險管理費的 2.2 倍，這樣的財務計畫合理嗎？是常態嗎？因此而衍生的稅金，是否全部由建商吸收？還是住戶未來要自己繳？ 4. 既然權變的結果反而這麼差，我們為何還要花冗長時間及補繳 6 億去做權變？意義何在？ 5. 甚至上次重新公展，建商說只有改變一樓的設計圖，其他都沒改；可是實際上，在重新公展的權利變換計畫書中，全體住戶必須找補的差額價金有做了變更；而且最近收到的審議會版的權利變換計畫書中，找補的差額價金又改變而且提高。但在上次的公聽會上及最近的說明會上，聖得福完全沒有說明變更的理由。這種找補差額價金的變更直接影響住戶權益，建商卻隻字未提！難道是企圖隱瞞什麼嗎？我們如何能信得過這個建商的專業與誠信？ 	<p>建福都更股份有限公司 總經理謝金棠</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 更新成本提列係依更新處範本之計算公式提列，提列數字之後會依審議會決議。 (2) 事業計畫未核定前，合建條件 72% 係依實施者預估值，本案係為權變與合建契約擇優。 (3) 差額找補係配合幹事會審查修正。 (4) 權變有稅賦之優惠，且本案未達 100% 同意，因此希望透過政府公開合理審查讓住戶了解實際的權利價值。 (5) 重辦公展係因一樓平面修正，估價亦配合調整，因此總銷金額亦配合估價結果修正。 <p>臺北市都市更新處 正工程司 陳德禾</p> <p>現為聽證，下階段進入審議會，會就計畫書內容進行審查。</p>	<p>陳情人有出席本次大會表達意見，相關訴求已在大會做討論，後續仍請實施者妥予溝通協調，予以確認。</p>
<p>(三)馮○珍</p>	<p>聖得福建設開發股份有限公司 副</p>	<p>民眾所述實施者對</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>聖得福負責人曾於第一次公辦公聽會政府人員離席後繼續對在場住戶做過幾點承諾，因事關建商對建材設備的承諾，及整體財務安全性，為昭公信，請聖得福將下面幾點公司負責人親口在公開場合做過的承諾，在事業計畫及權利變換計畫書內詳細載明，並確實執行。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 聖得福承諾：「將採用 TOTO 頂級系列馬桶、YKK 頂級系列鋁門窗」請具體說明等級，及系列名稱，並載明於計畫書內。 2. 聖得福承諾：「將保留不賣自住 3 戶絕不出售」請具體確認是哪三戶，並說明不出售之時限(亦或亦不出售)並載明於計畫書內。 3. 聖得福承諾：「資本額將增資補足財務缺口，以確保財務安全，請具體提出增資作業時間表，並於計畫書內載明「公司資本額於本案完工交屋前，不得低於新台幣 5 億元。」此外，聖得福於公聽會當天會後，多次向出席表示，將申請政府公調，但經我們去函市府詢問，卻得到市府「現階段並無實施者所提之公調」(106.2.6 北市都新事字第 10630228500 號函)之回覆。 4. 請聖得福現在講清楚，公聽會所講之「公調是什麼?到底什麼時候要辦公調?」 	<p>總經理 郭宇宗</p> <ol style="list-style-type: none"> (1)本案係私下召開會議，有關設備等級問題，均於合建契約中載入，未簽合建契約者，YKK 銘門窗都是相同的。 (2)有關是否保留三戶不出售，係為私人問題，不便答覆。 (3)本案會作信託並有續建機制。 (4)對於未同意戶實施者仍會持續協調，本案未來核定後，進行拆屋時，若無法協調完成，才會向市府申請公辦協調。 	<p>住戶承諾事項，後續仍請實施者再加強溝通協調，並將溝通情形，納入答覆內容，予以確認。</p>
<p>(四)張○雲</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 事業計畫審議會版幹事會議綜理表 P5 地政局鄭幹事益昌意見 2，及 P7 林韋宏估價師(一)說明，之意見回應、跟處理情形，均回應遵照辦理，但未登記之權利價值超過原來權利 	<p>建福都更股份有限公司 總經理 謝金棠</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.1 樓法定空地及地下室之估價，已依照幹事意見修正。 2. 本案停車位開放給住戶自由選配，有重複及未選配則依權利變 	<p>陳情人有出席本次大會表達意見，相關訴求已在大會做討論，後續仍請實施者妥予溝通協調，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>價值的 2-3 倍後續實施者要如何處理？</p> <p>2. 實施者與都更程序作業不符，例如停車位在未抽籤前，竟可以先選好幾個，選完後才抽籤，應該要通過後才能跟建商多買，係違反程序。</p> <p>3. 事業計畫實施者答應給住戶 72%。實際只有 60.54%，找補後為 60.499%，建商為 39.50%，88 戶有 77 戶要繳補，至少需繳補給建商少則幾佰萬多則 6 仟多萬。</p>	<p>換實施辦法第 11 條規定辦理抽籤，住戶對選配內容不滿意者，在不影響他人權利下，可與實施者交換。</p> <p>3. 實施者答應的 72%係於合建契約中約定，目前權變所有權人可分配為 60.54%，未來依審議結果為準。</p> <p>4. 至於找補情形，係配合更新前後估價及所有權人選配內容計算，未來依審議結果為準。</p>	
<p>(五)牟○雪</p> <p>我就是選屋過程被刁難的受害者，現在有幾個問題請教市府官員。</p> <p>1. 為何選同一間房子，協議合建只需補繳 100 多萬，但權利變換卻須補繳 900 多萬？為何一間房子補繳金額竟然相差 800 多萬？我是不是遇到騙子？這樣為何還要搞權變？合建不就好了，難不成都是建商說了算！</p> <p>2. 依法如果建商拿權利變換計畫書要找補繳 900 多萬，不論我有沒有簽合建契約，我是不是一定要繳？</p> <p>3. 請問我們要補繳的時間點是什麼時候？繳不出來會如何？請市府長官明確的說清楚。</p> <p>4. 另外請說明權利變換計畫書與建商私約的法律效力哪個優先？如果權利變換的權利大於私約，那當房價下跌時，建商不會用權利變換的結果來跟我要錢？於法那樣合理嗎？</p> <p>5. 選配原則裡寫的很清楚，受配人選配權僅不提超過選配價值 10%，但是權利變換表 16-1 上竟然有高達 70 多位住戶超額選配，皆要補繳差額，而且每戶需要補繳的平均金額</p>	<p>建福都更股份有限公司 總經理 謝金棠</p> <p>1. 對於分配給地主 72%，係合建契約有關權變內容每戶需找補 900 多萬，是因為超過應分配價值，實際找補金額依審查結果。</p> <p>2. 依都市更新條例規定，若權變差額未補繳，未來於膳本上會有註記，而無法買賣。</p> <p>3. 差額補繳時間，會於更新後建物登記前通知補繳。</p> <p>4. 本案為權變，未簽合建契約之住戶，未來以權變價值實施。</p> <p>5. 差額找補不超過 10%之選配原則，為尊重住戶選配內容，若超過可與實施者協商，經實施者同意後仍可超過 10%。</p> <p>臺北市都市更新處 正工程司 陳德禾</p> <p>1. 本案就市府而言就是權利變換，未來找補金額還是要視各位選定的物件及未來審議結果決定是否補繳或領回。</p> <p>2. 本案實施方式，係採權利變換實施，相關權利義務均以審定之計</p>	<p>陳情人委託代理人出席本次大會表達意見，相關訴求已在大會做討論，後續仍請實施者妥予溝通協調，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>甚至超過可選配價值的 20%，請問這是怎麼回事？這樣的選配原則功能何在？所以權利變換的結果都是這樣嗎？要地主補繳天價才能搬回原來的房子嗎？</p>	<p>畫書為主。</p> <p>3. 另外，若地主與實施者簽有合建契約，如有爭議，應循民事法庭處理。</p>	
<p>(六)彭○玉</p> <p>依法令規定，都市更新的營造成本是依照建材設備等級表提列，我要慎重的請教市府長官：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 政府會在蓋好後，依建材設備等級表替我們驗收嗎？ 2. 政府如何確定建商有依核定的建材等級來蓋房子？政府目前的驗收機制是甚麼？ 3. 如果政府沒有幫我們驗收，請告訴我們，我們自己又要怎麼來確定？ 4. 建商後來如果沒有照建材等級表蓋房子，我們又應該怎麼辦？政府能幫我們這些小老百姓把關嗎？ 5. 請市府長官充分說明，若建商未依建材表蓋房子時，住戶的求償機制為何？我要強調，身處於海砂屋長達 30 餘年的受害者，我們絕對不想再被騙第二次了。 	<p>聖得福建設開發股份有限公司 副總經理 郭宇宗</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案執行階段一定會依建材等級表。 2. 各戶建物部分，與分配戶進行驗收，公設部分則交由與管委會辦理驗收。 3. 實施階段，每半年實施者均需向更新處提送施工進度相關資料。 4. 於建案完成時，需向更新處辦理成果備查。 <p>臺北市都市更新處 正工程司 陳德禾</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 彭女士所提問題均為後續施工階段管理問題。 2. 施工管理分為監造建築師及行政機關管理兩部分，行政機關管理係檢查施工品質及公共安全管理，至於施工材料係由監造建築師負責。 3. 實施者交屋時，會再請各位確認，若未來發現等級與計畫書不符，可向更新處反應，都更處會要求實施者說明與改善。 	<p>有關民眾所述驗收意見，係屬施工階段管理問題，後續請實施者妥予溝通協調，予以確認。</p>
<p>(七)汪○雲</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案缺乏溝通，雖然實施者每次均有將會議紀錄知會里長、本人，未來是否能再更加強溝通。 2. 若本案沒有 100%同意，擔心本案會淪為文林苑第二，在此請市府拿出最大魄力，依法執行。 	<p>聖得福建設開發股份有限公司 副總經理 郭宇宗</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案執行不只三次私調，針對不同意戶也進行多次拜訪，我們會一直努力持續溝通。 2. 本案下階段會進大會審議，符審議核定後才會進行申請拆照及 	<p>陳情人有出席本次大會表達意見，相關訴求已在大會做討論，後續仍請實施者溝通協調，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
	建造作業。	
<p>(八)張○雲</p> <p>1. 所有住戶都同意都更，為何遲遲無法完成，大都是誤會，若有人不同意，就被認定為反對戶。</p> <p>2. 我們希望能與實施者爭取到全住戶更好的條件，我們為海砂屋，應該能爭取更多權益，是否能有個折衷，讓雙方充分溝通，不要惡言相向。</p>	<p>聖得福建設開發股份有限公司 協理 黃仲志</p> <p>1. 聽證後我們仍會持續與未同意之住戶溝通。</p> <p>2. 針對協議合建之分配，地主分配 72%之條件，會再跟大家說明報告。</p> <p>3. 針對之前未來作選配之所有權人，在不影響其他人權益下，實施者願意跟尚未同意戶進行交換。</p>	<p>陳情人有出席本次大會表達意見，相關訴求已在大會做討論，後續仍請實施者溝通協調，予以確認。</p>

- (九) 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。