

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府 函

10559

臺北市松山區八德路3段32號6樓

受文者：春風開發股份有限公司(討4)

發文日期：中華民國109年10月20日

發文字號：府都新字第1097021500號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄1份

地址：10488臺北市中山區南京東路
3段168號17樓

承辦人：黃映婷

電話：02-27815696轉3061

傳真：02-27810577

主旨：檢送本府109年9月21日召開「臺北市都市更新及爭議處理
審議會第436次會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府109年9月10日府都新字第1097020971號開會通知單
續辦（諒達）。
- 二、陳情人之書面資料及發言內容，不列入會議紀錄，由本市
都市更新處收錄備考，另請實施者詳為紀錄陳情人發言內
容，後續納入計畫書之陳情意見綜理回應表內載明。
- 三、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯
然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，於文到10
日內提出書面意見，送本府彙辦。

正本：臺北市政府都市發展局 黃召集人景茂、臺北市政府都市發展局 方副召集人定安、
臺北市都市更新處 陳副召集人信良、臺北市政府財政局 黃委員蕙庭、臺北市政府
地政局 黃委員嫩雲、臺北市政府交通局 楊委員欽文、臺北市建築管理工程處 虞委
員積學、臺北市都市計畫委員會 劉委員秀玲、臺北市政府法務局 宋委員慶珍、臺
北市政府消防局 畢委員幼明、林委員秋綿、蕭委員麗敏、遲委員維新、鄭委員淳
元、黃委員志弘、鄭委員凱文、何委員芳子、簡委員伯殷、林委員光彥、唐委員
惠群、謝委員慧鶯、簡委員裕榮、簡委員文彥、臺北市都市更新處 陳執行秘書建
華、臺北市都市更新處 簡執行秘書瑟芳、臺北市政府財政局 陳幹事進祥、臺北市
政府財政局 黃幹事于珊、臺北市政府財政局 戴幹事國正、臺北市政府財政局 楊幹
事蜀娟、臺北市政府地政局 鄭幹事益昌、臺北市政府地政局 洪幹事于佩、臺北市
政府地政局 吳幹事丹鈴、臺北市政府地政局 沈幹事冠佑、臺北市政府交通局 吳幹
事瑄俞、臺北市政府交通局 蔡幹事于婷、臺北市政府交通局 洪幹事瑜敏、臺北市
政府社會局 許幹事韶芹、臺北市政府文化局 黃幹事若津、臺北市政府文化局 蔡幹
事佩欣、臺北市建築管理工程處 王幹事光宇、臺北市建築管理工程處 甘幹事子楠

、臺北市政府工務局新建工程處 陳幹事家邦、臺北市政府工務局新建工程處 丁幹事仲仁、臺北市政府法務局 王編審品心、臺北市政府消防局 林幹事清文、臺北市政府消防局 蔡幹事長銘、臺北市政府都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠、臺北市政府都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿、臺北市政府都市發展局都市設計科 謝幹事旻成、臺北市政府都市發展局 江幹事中信、臺北市都市更新處 陳幹事品先、臺北市建築師公會、臺北市不動產估價師公會、臺北市不動產開發商業同業公會、社團法人臺北市都市更新學會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、臺北市政府政風處、社團法人中華民國建築技術學會、臺北市都市計畫技師公會、恆業法律事務所、內政部建築研究所(討3、討4)、財團法人台灣建築中心(討3、討4)、臺北市政府警察局(討4)、臺北市政府財政局(討4)、澎湖縣望安鄉公所(討4)、信義區吳興街二期整宅地區都市更新會(討1)、聖洪建築師事務所(討1)、里成都市更新股份有限公司(討1)、陳肇勳建築師事務所(討1)、遠見不動產估價師事務所(討1)、尚上不動產估價師聯合事務所(討1)、台住不動產估價師事務所(討1)、陳怡安(討1)、陳怡安(討1)*、立偕建設股份有限公司(討2)、合契建築師事務所(討2)、宏大不動產估價師聯合事務所(討2)、林志泰(討2)、孫珮玲(討2)、豪華工程股份有限公司(討2)、豪華工程股份有限公司*(討2)、沈賴阿鑾(討2)、沈賴阿鑾*(討2)、沈攸文(討2)、聯勤建設實業股份有限公司(討3)、財團法人都市更新研究發展基金會(討3)、廖澤民建築師事務所(討3)、丹下都市建築設計(討3)、展基不動產估價師聯合事務所(討3)、高源不動產估價師聯合事務所(討3)、正一不動產估價師事務所(討3)、呂吳阿會(討3)、呂吳阿會*(討3)、羅永宜(討3)、羅永宜*(討3)、春風開發股份有限公司(討4)、中興都更事業股份有限公司(討4)、陳廷杰建築師事務所(討4)、宏大不動產估價師聯合事務所(討4)、王武雄(討4)、王瑞陽(討4)、屈寶鈴(討4)、屈寶鈴*(討4)、林素鳳(討4)、林素鳳*(討4)、侯王查(討4)、曹校章(討4)、許應盛(討4)、陳世璋(討4)、陳淑夏(討4)、宏道法律事務所(討4)、陳喬潔(討4)、陳賴奈(討4)、陳賴奈*(討4)、辜鴻源(討4)、黃妙玟(討4)、楊麗珠(討4)、楊麗珠*(討4)、蔡金女(討4)、蕭楊彩香(討4)、賴正順(討4)、蘇馬來(討4)、蘇馬來*(討4)、蘇綉娥(討4)、鄧志勝(討4)、鄧志昌(討4)、黃林錦綢(討4)、向筱菁(討4)、向寶鳳(討4)

副本：臺北市都市更新處更新事業科



市長柯文哲

都市發展局局長 黃景茂 決行

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 436 次會議紀錄

109 年 10 月 20 日府都新字第 1097021500 號

壹、時間：民國 109 年 9 月 21 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：陳副召集人信良代

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、「變更(第二次)信義區吳興街二期整宅地區都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」所有權人異議審議核復案（承辦人：事業科 林均郁 2781-5696#3075）

討論發言要點：

（一）本案討論前，謝委員慧鶯已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第 8 條規定，自行離席迴避。

（二）財政局 黃幹事于珊（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 沈幹事冠佑（書面意見）

無意見。

（四）交通局 洪幹事瑜敏（簡璟竹代）（書面意見）

審查意見本案無涉交通，本局無意見。

（五）消防局 林幹事清文（書面意見）

本案未涉本局權管，爰本局無意見。

（六）都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿（書面意見）

案涉權利變換審議核復部分，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）

本科無意見。

（八）遲委員維新

1. 本案異議人持有建物所有權無土地所有權之狀況，報核時之估價與第二次幹事會後估價，係由土地面積估價修正為以建物面積估價，仍符合範本之規範，依實施者之說明可解釋為依審查意見進行修正，權值之調整以審議會決議為準，惟應詳細向陳情人說明。
2. 轉管的問題依實施者說明已先與異議人協議以增加天花板或加厚樓版等處理方式解決，惟涉及該戶更新後價格應予修正。

(九) 林光彥委員

1. 本案異議人為有建物所有權無土地所有權(有屋無地)之狀況，建物以土地持分表達易造成誤解，請實施者注意，有屋無地之狀況不會有土地持分。
2. 當土地、建物分別由不同所有權人持有，如本案建物所有權人並無土地持分，對於建物的權利價值，如原先以土地持分進行估價，確實不符合民法概念。
3. 異議人選配單元原位於二樓，依據實施者估價師說明原進行估價時未考慮轉管的價差，建議實施者與選配人協調處理方式或是換戶，或調整權利價值。
4. 本案建議就更新前權利價值異議無理由，第二項對於房屋轉管對於更新後價格影響，異議有理由。

(十) 簡委員裕榮

就本案而言異議人選配之單元，未納入轉管影響進行估價，建議應予以修正。另即使本案與異議人協調完成，該單元之售價也應進行調整，本戶估價師應修正後再辦理變更。

(十一) 都市更新處

有關異議有理由之部分，依照都市更新條例第53條第3項之規定，第一項異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金相互找補。

實施者說明及回應：

- (一) 本會配合106年3月1日第二次幹事會調整之內容，雖於107年5月25日檢送修正之書圖草案及相關附件申請複審，但經提108年8月18日本市都市更新及爭議處理審議會第387次會議修正通過，直至109年3月19日北市府方以都新字第 10830266591就函核定實施在案，109年3月19日核定實施前本案均屬審議中尚未確定狀態，本會實無從通知所有權人權利價值是否確定。
- (二) 至108年11月2日更新會會員大會會議資料係為議決案由二「重建融資申請方

案」，參考108年8月18日本市都市更新及爭議處理審議會第387次會議修正通過之資料製作之「吳興街二期自力更新案-各土地權利人融資金額一覽表」，並非核定內容。

- (三) 異議人所持有4355建號建物位於三樓與二樓1349建號建物均屬僅持有房屋而土地所有權屬臺北市政府。原估價土地權利價值，參考各該戶的土地持分的差異估價。經106年3月1日第二次幹事及權利變換審查小組會議張助理教授杏端及楊所長長達建議，改依參照房屋面積及實際租金效益修改其權利價值。以致於陳情人持有的三樓該戶，價格修正幅度大於二樓類似戶的修正。
- (四) 本案依建築師提供之建築圖面顯示，本案大樓共同轉管位於1F及12F，更新後各單元均有考量轉管所在位置並修正其價值，本戶確實未因轉管修正其價值。

決議：

(一) 人民陳情部分：

有關異議人表示持有247地號土地上4355建號之建築物，更新會歷次會員大會資料未刊載異議人調整後之權利價值，使其未能即時提出異議；及至108年11月會員大會資料與市府核定計畫內容不一致部分，非屬與權利價值有關之審議核復範疇，請實施者依原核定計畫內容辦理，並妥與異議人溝通協調。

(二) 權利變換與估價部分：

1. 有關異議人表示更新前、後可分配價值減少，估價不合理部分，經實施者說明並經審議會討論後，決議維持原核定計畫內容，請實施者妥與異議人溝通協調。
2. 有關異議人表示所持建物更新前權利價值與同棟17-1號(1349建號)面積登記相當估價後之權利價值甚有差異，係因樓層及總面積等條件皆有差異，經實施者說明並經審議會討論後，決議維持原核定計畫內容，請實施者妥與異議人溝通協調。
3. 有關異議人表示所選配單元二層B2戶直上方戶之污水管於所選配戶室內上方造成權值損失部分，異議有理由，請就該單元進行估價調整，另請實施者協調換戶之可能性，或就設計進行改善，請實施者於1個月內與異議人協調，倘尚有疑慮再提審議會確認。

(三) 就異議有理由部分，請實施者依都市更新條例第53條第3項規定辦理。

二、「擬訂臺北市信義區吳興段三小段 196 地號等 17 筆土地都市更新權利變換計畫案」所有權人異議審議核復案 (承辦人：事業科 林均郁 2781-5696#3075)

(一) 財政局 黃幹事于珊(書面意見)

本次異議內容因涉提列特殊因素費用，然該費用係依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理後，提請審議會討論，爰本局無意見。

(二) 地政局 沈幹事冠佑(書面意見)

本局無意見。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏

審查意見本案無涉交通，本局無意見。

(四) 消防局 林幹事清文(書面意見)

本案未涉本局權管，爰本局無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿(書面意見)

案權利變換審議核復部分，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)

本科無意見。

(七) 都市更新處

就拆遷補償費新法第57條拆遷補償費如果受補償人對補償金額有異議時，準用審議核復的規定，主要是因為新法規定拆遷補償殘餘價值是由實施者委託估價者估價評定之，故核定後的權利適用準用審議核復的規定，惟本案適用舊法，是以適用公共工程補償費的方式去計列，所以是否決議的部分補充說明，本案適用公共工程補償費計列，未涉及審議核復事項。

(八) 遲委員維新

1. 就拆遷補償費部分：

(1) 就異議人所提增建部分漏予查估項目，違建均無提列在共同負擔，為實施者協議處理，請實施者依此原則進行協調辦理，另提醒本案異議人應讓實施者進屋測量，俾利實施者進行補償費核算。

(2) 承上，本案拆遷補償費非屬每坪拆遷單價之爭議，屬就增建部分未進行補償，因增建部分就本案原未列入拆補費計算，故非核復內容。

2. 就共同負擔編列過高部分：特殊工法部分編列達3億元部分。實施者表示曾找建築師公會說明必要性，是否就建築師公會相關內容可以對應異議人之陳情內容進行對照，倘相關內容無法進行對照，因牽扯至專業部分，可再請原公會進行補充，針對異議人意見進行說明。

3. 就估價部分，勘估標的區域因素差值8%部分：

- (1) 估價中區域因素為面之影響不應該去針對個別條件去量測，當進行就某個設施的實際距離，則為個別因素的修正範圍，實施者應就兩個區域的差異為何進行說明，本案因為比較標的它是比較靠信義計畫區外緣的高級住宅區，那標的已經在松仁路底，這兩個區域就有很大的差異，而非量那個單項設施的距離。
- (2) 整體而言信義計畫區外側這些豪宅區跟本案差8%，尚符估價原則。

(九) 林委員光彥

1. 就拆遷補償費部分：關於漏予查估部分非屬權利價值異議範圍，審議會不介入實體權利之判斷，請實施者依照主席裁示進行。

2. 就共同負擔編列過高部分：

- (1) 異議人對補充資料第5頁特殊工法部分之異議，尚未見實施者有詳細說明，如逆打基樁為基礎之基樁，基礎之基樁是否為逆打工法之一部分，費用項目是否有重複編列之可能，補充資料第7頁之部分所提擋土安全制震功能，異議人認為順打工法即包含該項目在內，並非逆打工法增加項目，該費用未予扣除後又重複增加，是否虛列兩倍？另實施者說明逆打工法係因該地與鄰房緊鄰，為避免對鄰房造成影響故而採行，惟就提會資料載明四周均為馬路，爰此，是否有採行逆打工法之必要性？
- (2) 關於地質改良之部分，就顧問公司分析之報告表示，分析報告倘採用一般工法即已符合安全係數，為何使用特殊工法？
- (3) 針對異議人前開意見，實施者未具體回覆，應加強說明。
- (4) 倘如簡報所示，開挖深度深至21.8公尺則影響範圍達42公尺，松仁路寬為15公尺，故需採行逆打工法，類此之說明需詳細對應。

3. 就選配原則部分：本案異議人表示原所擁有為臨松仁路之1樓房屋，依選配原則應優先選配臨松仁路一樓之，惟281巷之所有權人與異議人同時選到同戶，實施者以抽籤方式因應，至所有權人無法優先選擇松仁路房屋，似有違反選配原則。

(十) 謝委員慧鶯

1. 就共同負擔編列過高部分：

- (1) 異議人之陳述非常明確，惟實施者未針對異議人所提意見進行詳細說明，對於逆打工法及地質改良之必要性部分，異議人對中聯鑽探報告書提出反駁。

倘如結構技師說明，地質鑽探僅為參考，尚有整體考量，結構技師應說明整體考量為何？不採納地質鑽探之理由為何？就特殊工法部分共同部分多提列3億，倘無具體及必要性之數字，無法詳細對異議內容進行解釋。

(2)中聯之鑽探報告於109年施作完成，表示提出事業計畫特殊工法時，尚未無法確定開挖深度，就本案事業計畫時，特殊工法提列係就本案僅進行兩孔鑽探報告之評估，實施者應予以說明？

(3)就吳興街之建案案例，鄰近旨案，尚無進行逆打工法，故請實施者針對逆打工法部分之必要性再進行補充。

2.就選配原則部分：就異議人表示選配時尚有A20跟A22可選擇，依選配原則，281巷所有權人與異議人重複選同單元後，尚可選A20跟A22，應無抽籤之必要，因為異議人原房屋在松仁路上，本有優先選松仁路的權益，以選配原則而言A6應給沈女士選配，另外重複選配者，應協調去選A20跟A22。

(十一) 簡委員裕榮

就順打工法與逆打工法有無重複編列部分，實施者應詳予說明。

實施者說明及回應：

(一)就拆遷補償費部分：願意進行補測、補償，進屋測量，俾利實施者進行補償費核算。

(二)就選配部分：沈女士一樓部分因邱先生獲配，尚有二樓房屋，惟價值無法選配第二次，未出席故無表達是否願意超過20%選配。

(三)就特殊工法部分：

1.基地在山坡地之邊緣，本案於100年進行2孔鑽探，109年進行補充鑽探完成11孔鑽探，發現地質變異性大，約有一半工程在軟弱地質，施工時為增加土壤承载力，為了節省建設經費，避免差異沉陷之部分，評估就軟弱地層進行地質改良，而非進行全面性基樁設置。

2.逆打工法有原則性問題，並非軟弱地層就不能進行逆打工法，本案開挖約二十多公尺深，就經驗而言臺北市開挖範圍之影響約為0.75，如超過二十多公尺，概估影響範圍為兩倍之開挖深度，本案開挖深度深採用逆打工法之安全性比順打工法安全。

3.本案在事業計畫報核時參考鄰近建案案例進行地質狀況評估，另於100年進行鑽探，109年完成11孔鑽探，本公司亦有施作鄰近之工程故對本案地質尚為了解。

4. 依106年審議會送審前要求本案要求本案特殊工法係經過臺北市建築師公會審查，故依相關法令進行。

(四) 就區域因素8%部分，距離固然為調整因素，惟整體而言仍應就居住之服務水準進行調整。

決議：

(一) 人民陳情部分

1. 有關異議人沈君、林君、豪華工程表示土地改良物拆遷補償費用漏予查估部分，非屬與權利價值有關之審議核復範疇，請實施者依原核定計畫內容辦理，並釋出善意與異議人進行協調。
2. 有關異議人沈君於109年8月18日提出本案特殊工法高達3億，共同負擔比例太高部分，請實施者再補充詳細資料及相關數據。

(二) 權利變換及估價部分

1. 本案異議人沈君就選配原則及選配過程提出疑慮：就重複選配部分，本案因松仁路281巷之所有權人選配臨松仁路之單元，與選配原則不符，請實施者就選配原則二的部分做前後分析對照表進行比對，並說明選配前後價值及找補之情形，並請實施者與目前選配A02單元之所有權人予以溝通協調。
2. 本案異議人沈君就估價書內容表示「區域因素調整百分率數值」失真，請實施者進行補充說明資料。

(三) 請實施者於收受審查會會議紀錄起3個月將前開決議辦理情形函文提送都市發展局申請再提會審議，並請業務科於下次提會時通知抽到A02單元之所有權人與會。

三、「擬訂臺北市南港區南港段二小段 652-1 地號等 19 筆(原 14 筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 羅盈盈 2781-5696#3053)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳幹事進祥(書面意見)

1. 依本府都市發展局106.10.25發布重要審議原則，建築設計費用按酬金標準表中級費率提列為原則，本案額外加計法定工程造價2%，提請審議會審議。
2. 本案安置期間以53.3個月計算，貸款期間以42個月計算，提請審議會審議。
3. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)以上限提列，風險管理費

(13.44%)，共同負擔比例43.04%，提請審議會審議。

4. 其餘168專案複審會議所提意見已修正或說明。

(二) 地政局 吳幹事丹鈴(書面意見)

已依前次會議意見修正或說明，無其他意見。

(三) 交通局 蔡幹事于婷(書面意見)

文字勘誤：交評報告書P. I 交通局「葉」幹事志宏；交通影「響」評估報告。

(四) 消防局 蔡幹事長銘(書面意見)

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、交通號誌、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) 都市發展局規劃科 顏幹事邦睿(書面意見)

前次意見已說明。

(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

1. 請補充標示高層緩衝空間上方樑下淨高，且簡報 P. 11 由高層緩衝空間進入室內門廳之開門方向與報告書不一致，請釐清修正。
2. 本案挑高及挑空部分若為共用，請依公寓大廈管理條例標示為共用，即符合樓層挑高之檢討原則。
3. 建議本案裝飾柱及結構柱應分別標示，以利檢討。如 2 樓陽台於圖面上似有 2 個獨立柱，依建築技術規則檢討，陽台有一部分應計入建築面積及樓地板面積。

(八) 遲委員維新

1. 調整因素有關捷運之便利性，與捷運站距離超過 1 公里與 165 公尺之案例，僅調整 2%，請實施者斟酌修正。
2. 住宅的部分建議針對室內格局、廁所或是設置在專有部分之因素作價格調整。
3. 本案土開分析法之銷坪比為 1.67 至 1.68，經試算後每個車位持分公設面積僅 8.03 坪，與該區域附近建案相比略低。

4. 本案透天建物地面層租金與區分建物一樓租金差異達 11%，建議除文字說明外應補充推估過程。
5. 本案比較標的已依採光情形調整，建議補充標示是幾面採光；另雖已依結構調整，但 SRC 與 RC 調整率僅 2%，請實施者斟酌修正。
6. 估價報告書 P. 73 辦公室之價格日期目前仍以臺北市地政局公布住宅價格指數為基準，建議改以全球資產或各大商仲每季公布辦公室平均價格換算之指數進行調整。

(九) 黃委員嫩雲

權利變換計畫：

1. 拾柒、地籍整理計畫，一、地界整理計畫第 1 段第 4 行…，「臺北市政府」應依…，請更正為「實施者」(第 17-1 頁)
2. 表 17-3 建物記清冊，共有部分面積究係 2 個公還是 3 個公，若是 2 個公，請將公 (1) 分為大公部分欄與車公欄，公 (2)；若是 3 個公，公 1：車公部分請更正為公 3；另於表格最後列出合計列並計算持分合(第 17-7 頁至第 17-20 頁)，以利地政登記程序檢覈，請參考臺北市政府都市更新處/便民服務/下載專區/都市更新權利變換案件涉「地籍整理計畫」章節相關表格格式範本，網址：
https://uro.gov.taipei/News_Content.aspx?n=9CAC69257CFAC70E&sms=1635F69C7777535B&s=1D966E3E49AFB4F3。
3. 權利變換計畫 P17-20 請補充合計欄位。

(十) 謝委員慧鶯

因本案規劃多種使用用途，於專案複審會議建議將辦公室與住宅之電梯及門廳加以區分管制，並於住戶管理規約中補充說明，但修正後住宅公設比反而增加，請實施者說明。

(十一) 林委員光彥

1. 信託費用建議以契約金額提列。
2. 本案選配原則，更新後選配商業單元者，得優先選配地下二、三層之停車位，請實施者說明為何做此規範。

(十二) 何委員芳子

本案於北側增設供公眾使用之廣場式小公園，請補充說明是否設置座椅等街道家具。

決議：因本案於會議上有陳情人意見，依 109 年 2 月 5 日都市更新 168 專案審查複審會議決議：「本案於核定前有爭議，應補辦行聽證並再次提請大會審議。」，爰續請實施者依委員及幹事意見覈實檢討修正，於收受會議紀錄起 3 個月內檢具修正後計畫書圖申請辦理聽證後，再提請大會審議。

四、「擬訂臺北市萬華區莒光段四小段 988-1 地號 59 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 曾少宏 2781-5696#3063)

討論發言要點：

(一) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 討論事項(二)有關實施者補充B棟(社會住宅棟)公設比過高之差異性及合理性說明一節，查本府後續分回社會住宅圖說既經權管機關本府都市發展局102年8月20日審查通過，本局予以尊重。
2. 討論事項(五)有關本府警察局及消防局經管其他土地改良物拆遷補償費提列，實施者已依本局意見修正完竣。
3. 第15-7頁：公有土地不辦信託，本案信託管理費雖由實施者自行吸收，惟仍請扣除市有土地部分。

(二) 財政局 陳幹事進祥(書面意見)

1. 表14-2合法建築物拆遷補償費用明細表，其中建物拆除面積未達66平方公尺者，請依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」第10條規定以66平方公尺計算拆遷補償費。
2. 有關其他改良物拆遷補償費之提列，既經實施者查明釐清建築年限並重新計算調整拆遷補償費，本局無意見。
3. 其餘第381次審議會所提意見已修正或說明。

(三) 地政局 洪幹事于佩(書面意見)

無意見。

(四) 交通局 蔡幹事于婷(書面意見)

1. 本案都設審已於105.09.02核定，另有關於停獎車位規劃無障礙車位、獨立升降機設置修正情形及停獎額度部分，本局無意見。
2. 有關交評P.2，都更及爭議處理第381次會議，會議時間應為「108年」7月12日，請修正。

(五) 消防局 林幹事清文(書面意見)

1. 請確認規劃於艋舺大道側供雲梯消防車順向進入及駛離救災活動空間之動線內亦保持平坦(高程順平無落差)，且無突出固定設施、障礙物及植栽。
2. 請申設單位應確認規劃之2處救災活動空間範圍內無突出固定設施、障礙物、交通號誌、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。
3. 本案規劃於雙園街60巷之救災動線，雲梯消防車自該巷順向進入及駛離救災活動空間，惟雙園街60巷現況雙側停車停放致空間狹窄且巷底有一處牌坊，請確認該救災動線內均保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。
4. 本案計畫書內標示雙園街60巷為8公尺計畫道路，似與現況道路寬度不符合，請再次確認道路寬度。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

1. 報告書第6-2頁之「使用分區與使用組別項目表」內部分使用組別名稱，請更正為最新之土管使用組別名稱。
2. 查依本市土地使用分區管制自治條例規定，「第三之二種住宅區」得附條件允許作「第19組；一般零售業甲組」使用，惟其部分使用項目允許使用條件規定(略以)：「……限於建築物第一層、第二層、第三層及地下一層使用。設於第二層、第三層者，其同層及以下地面各樓層須均為非住宅使用……」。請釐清本案二層使用組別及內容是否符合前開規定。

(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 甘幹事子楠

有關高層建築燃氣設備建築師已依技術規則檢討，故無意見。

(九) 黃委員嫩雲

事業計畫：請標示陽臺、轉折處等尺寸(第10-30頁至第10-44頁)，以利地政登記程序檢覈。

(十) 簡委員伯殷

1. 公宅部分提醒：

- (1) 本案B棟公設比偏高，除了大公部分，A棟屋頂突出物一部分跑到B棟，請估價師思考是否納入估價考量。

(2)公共設施交誼廳、管理委員會設在A棟，未來B棟住戶如何使用A棟的公共設施及其管理問題，請實施者再思考。

2. 停獎車位於法令並無訂定不得買賣，請於計畫書內明訂。

3. 本案約有100位左右的所有權人更新後權值在1000萬元以下，雖可合併分配，實施者是否考慮增加選配原則內之可選配權值比例，讓權值較少的人不需以合併的方式選配。

(十一) 謝委員慧鶯

1. B棟公設比較高，是否有公設用到容積的情況？當層之公設梯廳檢討與15%機房及逃生梯的檢討，在B棟部分是否有回計容積？若有，應告知公部門使其知悉。

2. 本市都市更新自治條例有規定最小分配單元面積，本案是否有規劃室內46平方公尺左右的住宅單元供所有權人選配？若本案所有權人更新後可分配權值達最小46平方公尺，卻無接近的坪數可供選配，恐致後續權利變換計畫階段選配時多有爭執，請實施者再詳加說明。

(十二) 鄭委員淳元

1. 停獎車位規劃無障礙車位及獨立升降機設置等修正情形，圖面標示不清，請實施者再說明，並請於交評報告及計畫書內標示清楚。

2. 前次意見未補正完全：

(1) 停獎車位開放供公眾使用部分，不得僅限月租，臨停亦應開放供公眾使用。

(2) 停獎車位收費部分不得高於鄰近公有公共停車場收費標準，建議計畫書內勿訂定收費金額，請比照本市停車管理工程處之處理方式，由權責機關訂立收費標準，並註明本收費標準不得高於周邊公有公共停車場，再於現場公告。請實施者補正事業計畫書內容及交評相關敘述。

3. 目前現況停車問題加上本案規劃設置汽車停車位(156部)及停獎車位(77部)並開放供公眾使用，可能對周遭環境造成衝擊及影響；另本案對環境貢獻僅退縮人行步道的部分，所以△F5-1建議比照以往通案給予8%獎勵。

(十三) 林委員光彥

基地現況停車問題嚴重，請實施者說明更新後實際可改善方式，並納入計畫書內載明。

(十四) 簡委員裕榮

1. 後續權變估價報告部分，因公宅部分有回計容積，須於估價條件做說明。
2. 因本案位於南萬華，在都更推動過程中及住戶整合性比較困難，加上公有地的部分可分回社宅，所以△F5-1建議給予10%獎勵。

實施者說明及回應：

(一) 陳○夏陳情(代理人蔡志揚律師)說明：

1. 依前次審議會決議，實施者擬請估價公司估價道路地價值再協商，並與陳情人會面當場徵求其意見，於徵求意見期間，陳情人未表示願意共同選任公正估價單位，卻提出市議會協調。且於協調會中堅持其價格，顯示沒有估價的餘地，以致無法達成協議，亦未辦理估價。實施者不論是私下見面或於市議會協調時，均表達：公司若他案有道路用地需求，可優先向陳情人洽購。據了解，陳情人地上物產權已移轉，姑且不論是否移轉，本案是現住戶及警察宿舍共同更新改建的機會，實施者與陳情人的協議，如果有涉及爭議或法律責任，將由實施者承擔，不要因為陳情人爭取個人利益而影響全案的進度，這是會影響到更多的住戶及更大的公益性。
2. 選屋時因新、舊建物相對位置無法百分百吻合，所以以”位次”說明，選配一樓時依「選配原則」原位次當然有優先權。
3. 有關道路地估價及議價過程，我們實際參與市議會協調是有錄音及做會議紀錄的，若有質疑，我們可提供相關資料。希望陳情人與實施者的爭議不要影響到本都更案的進度。
4. 實施者不考慮納入道路地申請△F4-2，將單純就道路地買賣做後續的協調處理。

(二) 建物三樓的公共設施，在裙樓屋頂露台有規劃完整的動線，在門禁上也會做相對的規劃，讓兩棟住戶都能方便的使用相關設施。

(三) 公宅標準層部分，確實是有兩個梯廳回計容積的部分，是在公宅通往小戶的走道位置。

(四) 本案依照都審及停獎的相關申請要設立獨立出入口，即右上方樓梯；停獎電梯及無障礙電梯是共用各棟梯廳裡的無障礙電梯。建議未來停車管理時，依使用原則由管理員做協助。故獨立出入口已依法提供，無相關疑義。

(五) 停獎車位共77部，前次審議決議：停獎車位產權統一及統一管理，應無開放供公私地主選配。由實施者做有效管理。

(六) 陳○奈家人一直有參與本案相關會議，並持續與本公司有溝通檢討，雖然未簽同意書，但明確是會參與權變的。所提出之意見，不論是會議上或是私下

溝通均有向地主說明：

1. 因現地違建戶非常多，拆遷補償費比一般案件來的高，共同負擔比已自行下修甚多。
2. 以現行法規，SRC或RC在耐震度上均有相當規範，建物安全不會有問題。而這也涉及成本負擔、分配比及工期的問題，大部分地主都是可以接受這樣的規劃。
3. 選配作業是採取公平、公正的原則，屆時應會聘請律師來監督執行。
4. 陳情人部分意見引用新法令，而本案係適用97年之權利變換實施辦法，部分內容與陳情人的認知有落差。會依法加註選配期限。
5. 因現住戶對公宅是有意見的，但在分棟並獨立出入的狀況下，A、B棟除了配合市府意見統一管理共組管委會外，特定的使用或獨立設備的管理維護會有分棟的規劃，應可解決住戶的疑慮。
6. 本次係依委員前次審議意見，依通案修正分配權值選屋限制為±10%，相信委員以實務經驗提出的建議，對權變選屋的推動、執行及保障多數地主權益是有幫助的。
7. 希望符合分配條件的住戶，盡量採房地分配的方式，直接參與選屋。除非是權利價值太低，可徵求地主意見是選擇執行完成後領取權利金或於本案核定後領取補償金。

(七) 消防局書面意見，前次審議會後曾與消防局辦過現場會勘：

1. 前兩項依規定說明及補充。
2. 雙園街60巷巷底牌坊係位於另一端(臨西藏路)，非位於本案這側出入口。
3. 計畫書標示雙園街60巷確實是8米，只是現況對側有些雨遮或違章致現場不足8米，這部分亦跟消防局確認，目前道路寬度停消防車及4米進出道路寬度是沒問題的。
4. 屆時現況若有臨時停車影響交通，擬循一般合理的程序，建請里長協助會勘、以畫紅線的方式處理。

(八) 本案因所有權人異動頻繁，屆時以核定版私有所有權人人數計算信託費用，不計入公有土地。

(九) 依財政局幹事意見修正，拆除面積未達66㎡補足66㎡計算。

(十) 選配原則：

1. 因現地私有住戶均為2、3樓透天建築，故扣除AB棟一樓大廳出入口及車道後，可規劃之一樓店面確實不足以供現住戶全數分配。惟現有沿街具店面價值的位置，多有保留規劃店面，故希望以原位次住戶能優先選配，滿足店面需求。
2. 前次審議會經簡委員提醒”剩餘金額加選到50%，戶數是否可供全體住戶選屋”。經實施者評估，設計戶數的確可能無法滿足供全體住戶選屋，故配合通案修正為”以應分配權值±10%為限”。
3. 本案原有建物為透天建築，合法地主都有一樓的房子，都有選配一樓店面(共23戶)的權利，惟現況實際上有經營店面的只有雙園街及雙園街轉角口的部分(約9戶)。之前有調查過地主選配店面的需求，也只是部分比例，並非全部都要選店面。加上選配有原位次的優先權與權利價值限制，屆時會再跟地主作詳細的溝通協調。
4. 實施者一直持續與地主溝通，以了解他們的選配意願。設計上戶型配比，多以原有戶別為單位，如果地主有其他意願，實施者將盡力溝通，將在合理情況下，儘量配合大家的需求。希望在公司能力範圍內，順利推動執行。
5. 實施者開發本案期間，現地的調查、協調及溝通持續進行多次。部分畸零土地，產權持份小到非常細碎的，實在沒辦法兼顧，就算有最小分配單元，亦只能合併選配。其他產權較分散的，多半是因為繼承的關係，造成所有權人增加，但原有狀態還是以家庭為單位。現有戶型規劃是依實施者開發初期相關的意願調查，以原住戶的需求為主。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人未同意參與更新，請實施者持續溝通協調整合。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案兩棟公設比不均，針對A、B棟個別公設比數據及造成B棟公設比過高差異性及合理性之補充情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以確認。惟B棟公設容積回計情形及於估價條件說明，並使公地主及社宅主管機關知悉等節，請依委員意見修正。
2. 本案針對高層建築物燃氣設備檢討修正情形及建築規則設計是否符合建管相關法令檢討，經實施者說明並經審議會討論後，予以確認。另有關使用組別檢討請依幹事意見修正。

(三) 交通規劃部分

本案停獎車位規劃無障礙車位及獨立升降機設置等修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以確認。另停獎車位經實施者說明不外賣，及有關停獎收費、管理維護計畫、交評報告請依委員意見修正。

(四) 消防救災部分

本案消防救災活動空間及規劃，請依幹事意見修正。

(五) 財務計畫部分

本案合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費認列情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以確認。另有關合法建築物拆遷面積計算，請依幹事意見修正。

(六) 估價部分

1. 本案依估價報告書修正情形(三樓以上均價為601,996元/坪)及共同負擔比達45.71%，經實施者說明並經審議會討論後，予以確認。
2. 本案決議選配原則修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。惟仍請斟酌小面積地主之選配需求，必要時請於擬訂權變時做調整。

(七) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積)，同意給予605.12平方公尺(法定容積7.00%)之獎勵額度。
2. $\Delta F5-1$ (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864.45平方公尺(法定容積10.00%)之獎勵額度。
3. $\Delta F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)原則同意給予1,143.79平方公尺(法定容積13.23%)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. $\Delta F5-5$ (更新基地規模之獎勵容積)同意給予328.49平方公尺(法定容積3.80%)之獎勵額度。
5. $\Delta F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)同意給予518.67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，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「銀級」以上。

6. 本案申請停車獎勵部分，依本府交通局及都市發展局審查結果辦理，同意給予1,155.00平方公尺(法定容積13.36%)之獎勵額度，並依本府交通局幹事所提意見，將獎勵停車位集中設置於接近地面之地下層，其營運管理方式須納入銷售及住戶規約並約定開放供不特定公眾使用。

(八) 聽證紀錄

106年10月03日聽證

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 王○陽(當事人)</p> <p>(1) 本大樓結構我希望採用鋼骨結構，防止地震危害。</p> <p>(2) 本大樓外觀希望採古典建築的造型設計，請勿採用抽象外觀，日久受到空氣汙染，破壞整棟大樓外觀。</p> <p>(3) 1-2樓沒有天井可以排氣，希望可以加入天井設計。</p>	<p>實施者受任人：陳廷杰(陳廷杰建築師事務所)</p> <p>(1) 本案是按照結構規範設計，無論是 SRC 或 RC 都是依照前開規定檢討。</p> <p>(2) 有關外觀設計部分涉及到美學，古典的外觀也不見得好維護，本案採簡潔外觀設計希望在艋舺大道上可以凸顯建築物的地標性。</p> <p>(3) 考量地主多需店面，目前的設計會採用垂直管道的方式，處理廚房排氣的問題。</p>	<p>經實施者說明，並經審議會討論後，予以確認。惟仍請實施者持續善盡溝通協調之責。</p>
<p>2. 陳○夏(委託蔡○揚、游○成律師)(當事人)</p> <p>(1) 本人為本案案名「988-1地號」土地所有權人，本人另持有毗鄰於988-1地號之988地號土地，更新案規劃之一樓店舖約有1/2皆經由該筆土地進出，前經本人要求實施者納入為本更新案開發範圍，並依△F4-2申請協助開闢道路之獎勵容積，實施者則函覆以：「因其為已開闢計畫道路，且本人持有權利範圍為1/2，故現階段尚無法將該筆地號土地納入開發範圍，屆時如獲主管機關及審議會同意以捐贈方式申請容積獎勵，實施者必當全力配合辦理道路地捐贈及相關權利變換事宜」等語。惟查內政部104年8月27日台內營字第1040062063號函釋，明確揭明：「更新單元內或其周邊已開闢但產權屬分別共有之私有土地，實施者擬依本辦法第5條第1項規定納入都市更新事業計畫申請建築容積獎勵，倘經該主管機關依都市更新條例第16條及第19條第1項規</p>	<p>2-1 實施者受任人：中興都更事業股份有限公司 曾喬珍</p> <p>(1) 陳小姐是本案事業計畫報核後之後購入，劃定時並無將已開闢計畫道路納入更新單元範圍內，先予說明。</p> <p>(2) 有關道路地捐贈需要經過審議會同意才能納入獎勵值申請，並須與取得共識及出其捐贈同意書，核定獎勵值才會確認。</p> <p>2-2 臺北市都更處：陳品先股長</p> <p>(1) 本案目前未申請道路地捐贈獎勵，如欲納入屬自提修正項目，應重新程序；若經審議會通過核定後，再依都市更新相關規定辦理變更事業計畫。</p>	<p>有關毗鄰988地號道路用地業於第381次審議會決議同意不納入本案更新單元範圍內，本次經實施者說明並經審議會討論後，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>定審議通過者，尚無不可。」，因此，<u>實施者前所持不納入本人土地考量之理由，顯不能成立。</u>實施者則於 105 年 3 月 9 日函覆本人承諾將於本案審議會審議時協助提案，台北市都市更新處亦於 105 年 3 月 11 日函覆本人將於本案後續召開審議會提請討論。</p> <p>(2) 查土問 988 地號土地，經都市計畫指定為道路用地，並經道路主管機關於其上鋪設柏油，供公眾通行，司法院大法官釋字第 400 號解釋雖飭令有關機關應儘速訂定期限籌措財源逐年辦理徵收補償，然主管機關卻推諉預算資源有限，長年任令土地所有權人使用收益土地之權利受損。本次因緣由此鄰土地辦理都市更新事業，<u>正可藉此彌補土地所有權人長期以來所受之不公平對待，對於主管機關而言亦可免於尋求預算來源之苦，而對於實施者而言，也得藉以申請容積獎勵，可謂多贏。</u>倘若台北市政府不藉由本次都市更新興辦解決此項沈疴問題，實難免於行政怠惰之非議。次依最高法院 102 年度台上字第 701 號判決意旨：「查公用地役關係為公法關係，私有土地具有供公眾通行使用之公有地役關係者，土地所有權人之權利行使，固不得違反供公眾通行使用之目的，惟特定之人倘違背公用地役關係，無權占用有上開關係之私有土地，受有不當利得時，土地所有人非不得行使物上請求權，及請求該特定之人返還不當得利。」。查本案規劃之一樓店鋪約有 1/2 皆經由本人 988 地號土地進出，倘本案如未能將該筆土地納入規劃，則未來都市更新事業工程之工地人員進出、機具停放、管線埋設等，乃至更新後該等店面門口之出入，因非屬「供公眾通行使用」，本人為維權益，恐亦未便同意，或將依法主張不當得利，<u>因而衍生無盡之紛擾。</u></p> <p>(3) 再者，本人於更新單元範圍內仍有 1 筆土地，惟因面積不足，更新後應</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>分配價值恐未能達最小分配單元，如此鄰之 988 地號土地能納入捐贈計畫考量，則本人更新後即有可能以此繳納差額價金選配一間房屋，而不致於僅以更新前之土地權利價值為代價，就強迫使本人喪失土地所有權。</p> <p>(4) 實施者雖以 105 年 9 月 5 日來函，善意表示於後續召開審議會時將協助提案提請討論，屆時若獲主管機關及審議會決議以捐贈方式申請容積獎勵，必當「全力配合」辦理道路地捐贈及相關權利變換事宜等語；然而本案已經幹事會複審及都審完竣，就本人 988 地號土地是否納入本案事業計畫處理，迄今仍未可知，本人甚感不安。在此要請教實施者：問 1：何以不先將捐贈方案納入計畫書送審，而要俟審議會決議同意後，始予變更獎勵申請，屆時又需進行法定修正計畫之程序，豈不繁複？」問 2：屆時如審議會同意以捐贈方式申請容積獎勵，實施者有可能藉故稱因其他獎勵申請已達上限，故捨棄此部分即△F4-2 之獎勵申請？」另要請教主管機關代表：「問：內政部函釋既已如此明確，審議會還有可能會不同意實施者以捐贈方式申請容積獎勵？有何理由會不同意？」</p> <p>(5) 綜上，請實施者及主管機關積極正視本人合法權益，勿讓先前之承諾及善意回應，成為「史上最大騙局」！另實施者上問函文稱不論本人更新後應分配價值是否達最小分配單元，屆時本人如有意願參與選配，依都市更新相關條例計算找補差額價金後參與選配，實施者必當全力配合辦理等語，亦請實施者確實堅守承諾。</p> <p>備註：陳述人上開所陳事實之證據，均已明揭於本案事業計畫【審議會版】附錄十一，茲不再贅附。</p>		
<p>3. 蕭○○香(委託蕭○禮)(當事人)</p> <p>(1) 我們一戶住了好幾個人，目前補助僅 1 萬多元，這個補助不符合我們實</p>	<p>3-1 實施者受任人：中興都更事業股份有限公司 曾喬珍</p> <p>(1) 有關拆遷補償給付及租金安置</p>	<p>經實施者說明，並經審議會討論後，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>際的需求。</p> <p>(2)我們希望趕快改建,但是如果程序上有問題時,應找誰負責?</p>	<p>部分是依照公共工程的規定上限提列,如果地主有個別問題可以會後洽實施者。</p> <p>(2)本案後續將辦理信託,其續建機制將納入信託合約內。</p>	
<p>4. 陳○奈(委託董○隆)(當事人)</p> <p>*選配原則</p> <p>1. 幹事會官員已正式要求開放地主自由選配樓層,為何仍限定選配 3-12 層?</p> <p>2. 公開抽籤原則中,有諸多不公平條款,是否須修正。(例如:)</p> <p>▲第五項中:[領取更新前權利價值]似乎佔土地面積小之便宜,請更正。</p> <p>*財務計畫</p> <p>1. 共同負擔比太高,明顯比其他都更高。</p> <p>2. 多項提列以上限,請修正。</p> <p>3. [附錄十-3],103 年 06 月 22 日協調會議紀錄中,實施者回應共同負擔比問題:[用共同負擔和各位地主無較大關聯性]…,請實施者不要將此重大問題,誤導為無關緊要。</p> <p>*住戶規約</p> <p>1. 有關約定專用部分,請建商直接列表,並刪除關於[起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書已有約定時,從其約定]</p> <p>2. 請實施者說明,交屋日後建商未售出之房屋是否繳交管理費,及金額多少?</p> <p>*建物結構</p> <p>1. 26 層建物電梯是否為兩部?</p> <p>2. 26 層建物為何不用 SRC?約有多少比例是用 RC? 如發生浮洲合宜住宅事項,建商如何處置?都更處如何處置?</p> <p>3. 鋼骨鋼筋混凝土 2 級造價未較高,是否可採用?</p> <p>4. 時空已變,能否請實施者問卷取得住戶意願。</p>	<p>4-1 實施者受任人:中興都更事業股份有限公司 曾喬珍</p> <p>(1)有關住戶管理規約,係依照內政部的範本填寫,後續將由住戶的管委會自行訂定。</p> <p>(2)有關財務計畫雖依提列標準的上限提列,其實很多實際發生的金額也無法提列。另本案採事權分送,其價格日期及更新後價格將依照權變計畫核定內容為準。</p> <p>(3)有關附錄 10-3 的措詞讓住戶不舒服的部分,將與實施者討論後修正。</p> <p>(4)有關選配原則後續有選配期間至少 30 天,如有重複選屋將由律師見證下公開抽籤。但建議選配的事宜,可先予實施者溝通。</p> <p>4-2 實施者受任人:陳廷杰建築師事務所 陳廷杰</p> <p>(1)本案 26 層是採 2 部高速電梯設置。</p> <p>(2)有關建築結構是採用 SRC 或 RC 系統做設計,我們都會符合相關的設計規範,至於是否變更 SRC 的結構將由實施者與各位地主討論後,並依相關規定辦理。</p> <p>(3)有關 26 層的 RC 建案比例的數值,俟會後調查後再提供予董先生。</p> <p>(4)有關浮洲合宜住宅的問題在本案不會存在。</p>	<p>1. 經實施者說明,並經審議會討論提醒實施者爾後注意下列事項後,予以確認。</p> <p>(1)請實施者辦理權變時善盡溝通協調之責。</p> <p>(2)住戶管理規約係由區權會訂定,是住戶大會之權利。</p> <p>(3)共同負擔即影響分配比例及所有權人權益,請實施者爾後注意措辭,避免造成所有權人誤解。</p>
<p>5. 陳○奈(委託陳○聆)(當事人)</p> <p>1. 都市更新計劃案 106 年 08 月審議會版,資料非常龐大,此次若未提列問題,是否可再審議會提列?</p> <p>2. 聽證會後的後續流程及時程為何?</p>	<p>5-1 實施者受任人:中興都更事業股份有限公司 曾喬珍</p> <p>(1)有關租金安置費用是依照審議原則提列 36 個月。實際租金補償至通知交屋日止。</p>	<p>經實施者說明,並經審議會討論後,予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>3. 106年8月審議會版光碟中資料，〔綜1~綜46〕的回應紀錄表…等，實施者遺漏了，請以書面補寄給地主。(請在期限內完成)</p> <p>4. 在103年05月06日幹事會議結論：已表示共同負擔比過高；且本案國有土地參與都更，對實施者而言，風險及衍生人事成本卻較私地為低，請調降相關管理費，也請官員務必為地主審核把關。</p> <p>5. 106年08月審議中，營建成本單價有調高，那更新後的建物估價是否也有調高？另地主的更新前土地價值估價也會變動？</p> <p>6. 此次〔審議版〕的資料中沒有地主土地更新前的估價資料，是…？</p> <p>7. 地主可領取的拆遷補償費及安置費…等，是何時可以領取？領取方式為何？</p> <p>8. 地主可領取的拆遷安置費(租金補償)為何在〔101年12月10日〕版是3.75年，此次變更為3年？另若建商施工期間大於3年，那租金補償是繼續發放？</p>	<p>(2)共同負擔內的各項費用均依照提列標準提列。</p> <p>(3)本案是採事權分送，有關各位所想要了解的更新前後價值相關內容將於權利變換計畫內容載明。</p> <p>5-2 臺北市都更處：陳品先股長</p> <p>(1)審議會將會再通知本案歷次有陳情過的陳情人出席會議，有意見可於審議會上發言。</p>	
<p>6. 林○鳳(當事人)</p> <p>(1)當時簽約是配合建設公司，向市政府申請什麼補助。當初說要蓋18樓，但後來說要蓋20多樓，不知要分多少給我，也都不清楚。請市政告訴我們，謝謝。</p> <p>(2)延宕多時可否解約？</p>	<p>6-1 實施者受任人：中興都更事業股份有限公司 曾喬珍</p> <p>(1)本案公有土地比例相對較高，其目前規劃公營住宅。</p> <p>(2)本案原先規劃18層，現規劃11及26層的規劃，其總容積都沒有變。</p> <p>(3)本案已進行至聽證，後續審查時間將加快，請地主再給實施者一點時間。</p>	<p>經實施者說明，並經審議會討論後，予以確認。</p>
<p>7. 賴○順(委託賴○真)(當事人)</p> <p>(1)本案審查時間較長，我們有進行漏水修繕，其相關費用是否可以補償，如果無法補償我們希望可以解約，不要參與都更。</p>	<p>7-1 實施者受任人：中興都更事業股份有限公司 曾喬珍</p> <p>(1)有關漏水的問題，可以於會後與實施者溝通。</p> <p>(2)希望各位可以再給實施者團隊一些時間</p>	<p>經實施者說明，並經審議會討論後，予以確認。</p>
<p>8. 屈○鈴(委託黃○良)(當事人)</p> <p>(1)本案更新事業計畫案辦理時程與進度，應以書面方式，函知相關地主及關係人。</p> <p>(2)希望資訊及本案進度可以完全揭露。</p> <p>(3)目前成功的都更案件數有多少？</p>	<p>8-1 實施者受任人：中興都更事業股份有限公司 曾喬珍</p> <p>(1)實施者皆有定期拜訪，也有電話聯絡。另有關本案資訊也可以洽春風公司的網站，現地也有設置服務處。</p>	<p>經實施者說明，並經審議會討論後，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>9. 楊○珠(當事人)</p> <p>(1)有關選配原則,13樓以上我們不能選配嗎?</p> <p>(2)本案26層那棟是否設置2部電梯?剛剛實施者都沒有回答我們。</p> <p>(3)我覺得建商的誠意不夠,我從同到尾都堅持不參與都更。</p>	<p>9-1 實施者負責人:春風開發股份有限公司 姜建仲</p> <p>(1)如有地主有問題都可予我們實施者這邊聯繫,無論是任何時間皆可以聯繫,倘我們的承辦人都無法讓地主滿意,也可以與我聯繫。</p> <p>(2)請各位地主再給我們一點時間,有關漏水等問題,我們也盡量可協助住戶。</p> <p>(3)有關RC及SRC的分配比例及分配方式不盡相同,經與多數地主討論後採RC作為本案結構。</p>	<p>經實施者說明,並經審議會討論後,予以確認。請實施者辦理權變時善盡溝通協調之責。</p>
<p>10. 陳○潔(當事人)</p> <p>(1)之前未收到任何通知,也沒有機會選屋/選配,請問我的權益該如何維護?</p>	<p>10-1 實施者受任人:中興都更事業股份有限公司 曾喬珍</p> <p>(1)本案係採事權分送,會收到通知僅公聽會、聽證及核定。</p>	<p>1. 經實施者說明陳情人非報核時之所有權人,審查中經申請謄本時始發現產權已異動為陳○潔。後已補寄相關資訊告知,並持續聯繫溝通。經審議會討論後,予以確認。請實施者辦理權變時善盡溝通協調之責。</p>
<p>11. 黃○玟(當事人)</p> <p>(1)本住戶極力支持都市更新計畫。但此都更案已延宕多時,仍未有新的進展。可否請市府相關業務單位加緊腳步,亟力促成此都更案快速進行!</p>	<p>11-1 臺北市都更處:陳品先股長</p> <p>(1)行政單位後續將依法加速審議。</p>	<p>經實施者說明,並經審議會討論後,予以確認。</p>
<p>12. 王○雄(當事人)</p> <p>(1)都更請確定執行之最後期限何時可行。</p> <p>(2)如逾時則契約自動取消。</p>	<p>12-1 實施者負責人:春風開發股份有限公司 姜建仲</p> <p>(1)本案將配合市府盡最快速度辦理。</p> <p>(2)有關契約解約部分將依約依法辦理。</p>	<p>經實施者說明,並經審議會討論後,予以確認。</p>
<p>13. 蘇○娥(當事人)</p> <p>因事不克參加聽證會,煩請都更處官員代為表達意見。</p> <p>我想都更戶參與都更,最重視的是建商(春風)該給多少的坪數,及道路用地該給的容積坪數,到目前為止說得太含糊,我還不知道會分有多少坪數,為避免日後的糾紛,請建商精算後,給明</p>	<p>13-1 實施者受任人:中興都更事業股份有限公司 曾喬珍</p> <p>(1)本案採事權分送,有關更新前後價值選配,待權變選配時提供。</p>	<p>經實施者說明,並經審議會討論後,予以確認。請實施者辦理權變時善盡溝通協調之責。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
確的坪數。		
14. 曹○章(當事人) (1)從 99 年劃定都更至今快 8 年，什麼時候才能夠辦完?什麼時候才能蓋好房子? (2)是不是現在房地產價格降下來，所以春風開發放慢都更辦理的速度?	14-1 實施者受任人：中興都更事業股份有限公司 曾喬珍 (1)本案將配合市府盡最快速度辦理。 (2)本案不會因房價下跌就放慢速度，實施者也希望能夠盡速審核通過。	經實施者說明，並經審議會討論後，予以確認。
15. 陳○璋(當事人) (1)如果有住戶沒有配合選屋，會不會影響都更案的進度? (2)所謂釘子戶，可以完成拆屋嗎?新聞說市政府會協助都更拆屋，是在什麼情況下會協助拆屋呢?	15-1 實施者受任人：中興都更事業股份有限公司 曾喬珍 (1)有關未選屋者於選配期滿後依法將由律師代為抽籤。 15-2 臺北市都更處：陳品先股長 (1)實施者申請代為拆除前須依照規定召開 2 次協調會，送申請後再由市府召開公辦協調會及審議會專案小組會議，並依協調結果，出具評估報告辦理。	經實施者說明，並經審議會討論後，予以確認。
16. 陳○夏(當事人) (1)有關剛剛實施者及都更處的回答，本人覺得實問虛答，顯然喪失聽證程序的意義。 (2)針對實施者的部分，再重申剛剛提問得四個問題重複： A. 為何不將捐贈方案納入計畫書送審?而要等審議會同意後始變更獎勵申請? B. 實施者有無可能捨棄此部分獎勵之申請? C. 實施者能否承諾將當事人「要求劃入更新案開發範圍，並協助申請獎勵容積」之請求?保證納入審議會提案? D. 能否先行提出提案的相關方案供當事人參考? (3)針對更新處的部分，審議會有無可能不同意實施者以捐贈方式申請容積獎勵，有何理由會不同意嗎?	16-1 實施者受任人：中興都更事業股份有限公司 曾喬珍 (1)如果陳小姐可以先出具道路捐贈同意書，價金並與實施者取得共識，實施者將與地主進行意見調查，多數地主同意後才考慮納入。 16-2 臺北市都更處：陳品先股長 (1)本案申請當時並無申請 F4-2，如果有需要實施者自提修正，後續將提請審議會審議;另審議會係屬合議制，實施者所提內容須經委員審議。	民眾所述之意見，因實施者無意願申請△F4-2，依照本次審議會決議予以確認。
17. 陳○聆(當事人) (1)詳書面意見 5-1 之第 5、7 點。 ■書面意見 5-1 之第 5 點：106 年 08 月審議中，營建成本單價有調高，那更新後的建物估價是否也有調高?另地主的更新前土地價值估價也會變動? ■書面意見 5-1 之第 7 點：地主可領取的	17-1 實施者受任人：中興都更事業股份有限公司 曾喬珍 (1)依照審查意見去修正，本次未檢附相關回應綜理表，下次提供資料時請各位檢視。 (2)有關信託費用未提列，後續將於會後查證之。 (3)有關拆遷補償事宜，載入在第	經實施者說明，並經審議會討論後，予以確認。請實施者辦理權變時善盡溝通協調之責。

發言次序	答覆	決議內容及理由
拆遷補償費及安置費…等，是何時可以領取?領取方式為何? (2)信託費用為何? (3)希望可以加速聽證進行的程序	14章內容內，各位可以參閱。	

106年12月29日續行聽證

發言次序	答覆	建議
1. 王○陽(當事人) (1)本新建大樓結構應採用鋼骨結構(S.R.C)，預防大地震安全。 (2)本新建大樓外觀，應採用古典式設計，比較耐觀，如以抽象設計，日久受到空氣汙染影響，破壞美觀。 (3)一、二樓無天井設計，其排煙受到影響，故應加強排煙設備。 (4)選屋應採公正、公平比例，更換房屋。	1-1 實施者受任人：陳廷杰建築師 (1)上次聽證已提過，無論採用 RC 或 SRC 皆符合耐震需求。 (2)抽象設計比較耐看，每個人看法不一，依過去經驗古典設計的污染的問題應該會比較多。 (3)一二樓以店面規劃為主，排煙會以垂直方式解決。 1-2 實施者受任人：春風開發(股)公司劉欣欣 (1)建築設計的部份，現在在都會區比較常以簡潔的方式做造型，相信可以帶動此區域的新氣象，也已跟大多數住戶爭取認同。 (2)分配的部份會在權利變換階段精算、處理，有與實施者達成協議的部份會依照契約執行。	經實施者說明，並經審議會討論後，予以確認。
2. 陳○夏(委託蔡○揚律師)(當事人) 一、本人於聽證程序之陳述，前已陳明如前次聽證意見書。 二、本次聽證會召開前，就本人所有之988地號土地乙事，經實施者再三與本人聯繫確認，承諾將於審議會審議時協助提案提請討論以捐贈方式申請容積獎勵，且如獲審議會決議准允，實施者必當全力配合辦理道路地捐贈及相關權利變換事宜，此並經本人查閱本次實施者所提事業計畫書，其確有將本項承諾明載於事業計畫書中(第綜-48頁)，故本人於本次聽證不另多作贅言。 三、後續仍請實施者堅守承諾，切勿讓先前之承諾及善意回應，成為「史上最大騙局」。	2-1 實施者受任人：春風開發(股)公司劉欣欣 (1)針對道路地部份，當初無論是自行劃定階段或報核事業計畫階段時，依法規限制未達納入的條件。目前實施者團隊正在做詳實精算，對於本案產生的影響或效益，後續將會再與地主協商，希望能將道路地發揮最大效益，但也不要影響本案順利推動。	經實施者說明，並經審議會討論後，予以確認。
3. 陳○奈(委託董○隆)(當事人) (1)從過去很多次協調會，大家不斷地強調，希望本案設計可以改成鋼骨。 (2)大家的同意書是否還有效，因本案不斷地提高建築的高度，還堅持用鋼筋，而不改成鋼骨。 (3)變成社會住宅竟然沒有經過原先住戶的同意，這樣的同意書還有效果嗎?	3-1 實施者受任人：春風開發(股)公司劉欣欣 (1)董先生的意見我們之前也曾經解釋過。本案開發最初是依地主分配需求為前提，在成本和分配比的平衡上，建築設計採 RC 結構，以住宅來說 RC 建築使用的舒適度比鋼骨還好，在耐震度上依法規也可以達到絕對的安全性。法規未變動情況下量體是不會變動的，因財政局持有土地比例很大，	經實施者說明，並經審議會討論後，予以確認。

發言次序	答覆	建議																				
	提出公營住宅的需求，需要獨立管理、經營，因此另一棟建築樓層需要拉高，都有經過幾次會議的說明。																					
<p>4. 臺北市政府財政局(書面意見)(當事人)</p> <p>一、依本府 106 年 11 月 27 日府都新字第 10632329402 號函辦理。</p> <p>二、本案本局意見如下，請貴處納入聽證意見：</p> <p>(一) 本案本府分回樓地板面積既已簽奉本府核准全部納入公共住宅，於本案辦理權利變換選配時，將由都市發展局依本局 106 年 10 月 5 日召開「市有土地參與更新分回房地作為公共住宅之驗屋、點交、接管及更新過程辦理管理機關變更相關事宜研商會議」會議結論及該局 106 年 10 月 25 日北市都企字第 10639236000 號函復辦理選配內容報府核定事宜。</p> <p>(二) 第 10-30 頁：表 10-18 總工程造價欄位所載 A、B 棟樓地板面積與第 15-4 頁表 15-2 所載數字不一致，請釐清修正。</p> <p>(三) 第 14-8 頁：請補充說明提列較一般案例為高每戶 16 萬元合法建築物遷移費之合理性及必要性。</p> <p>(四) 第 14-11 頁：合法建築物增建部份之拆遷補償費係以協議方式，查與費用提列標準規定以權利變換方式實施時，應同本案合法建築物提列標準以重建單價折價計算，請釐清後修正。</p> <p>(五) 第 15-4 頁：表 15-2 所載 B 棟地下 1 層建築高度 4.05 公尺與第 10-29 頁所載樓層高度(4.4 公尺)不一致，請釐清修正。</p> <p>(六) 第 15-5 頁：表 15-5 建築規劃費計算表費率誤植，請修正。</p> <p>(七) 第 15-6 頁：不動產估價費，依檢附之合約影本，領銜估價師之加計費用為 25 萬元，與費用提列標準不符，請釐清修正。</p> <p>(八) 第 15-7 頁：自有資金貸款利息請依審議案例以郵政儲金一年期大額定存固定利率計算。另本案管理費率均以上限提列，且共同負擔比高達 47.06%，仍請實施者酌降並提請審議會討論。</p> <p>(九) 第 16-2 頁：請於管理維護計畫內加註本案於取得使用執照後，不得</p>	<p>4-1 實施者受任人：中興都更事業股份有限公司 曾喬珍</p> <p>(一)及(九)：遵照辦理。將於計畫書內加註，擬於審議會後併同審議會審查意見修正。</p> <p>(二)、(五)誤植部分釐清後擬於審議會後併同審議會審查意見修正。</p> <p>(三)合法建築物遷移費係以 99.06.28 「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」人口搬遷計算標準建物全部拆除之每戶三人計算，係屬合理範圍。</p> <p>(四)為提升本案參與都更之共識及凝聚力，合法建物增建部份之拆遷補償費用以協議金額方式補償予合法建物增建所有人，鑑請提大會討論以協議金額提列。</p> <p>(六)表 15-5 建築規劃費計算表費率誤植部分修正如下：(詳事業計畫第 15-5 頁)</p> <table border="1" data-bbox="703 987 1241 1155"> <tbody> <tr> <td>建築</td> <td>0 - 300 萬</td> <td>300 × 7.5%</td> <td>= 225,000 元</td> </tr> <tr> <td>設計</td> <td>300 - 1,500 萬</td> <td>1,200 × 7.0%</td> <td>= 840,000 元</td> </tr> <tr> <td>監造費</td> <td>1,500 - 6,000 萬</td> <td>4,500 × 6.5%</td> <td>= 2,925,000 元</td> </tr> <tr> <td></td> <td>6,000 萬 以上</td> <td>36,628 萬 × 6.0%</td> <td>= 21,976,935 元</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td colspan="3">225,000 + 840,000 + 2,925,000 + 21,976,935 = 25,966,935 元</td> </tr> </tbody> </table> <p>(七)依 99.12 「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」說明十一、不動產估價費用(含技師簽證費用)之(三)注意事項，載明得「以實際合約金額認列」。</p> <p>(八)1. 自有資金貸款利息爰依審議案例以郵政儲金一年期大額定存固定利率計算，擬於審議會後併同審議會審查意見修正。</p> <p>2. 管理費率均已上限提列說明如下：</p> <p>(1) 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費等項目皆依 99.12 「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，係屬合理之法定費用提列，亦為實際需支付之成本，且本案為事權分送，後續尚有權利變換審查、核定等程序，以及完工交屋尚須數年等因素，物價調整及未來銷售市場之不確定性因素多致風險高，故前述費用等依前開規定提列，係屬合理亦有其必要性。</p> <p>(2) 另本案拆遷安置戶合法建築物 44 戶、未保存登記建築 57 戶(私有 8 戶及警察宿舍 49 戶)，共 101 戶，拆遷費用高達 1 億 5 仟 386 萬元(占共同負</p>	建築	0 - 300 萬	300 × 7.5%	= 225,000 元	設計	300 - 1,500 萬	1,200 × 7.0%	= 840,000 元	監造費	1,500 - 6,000 萬	4,500 × 6.5%	= 2,925,000 元		6,000 萬 以上	36,628 萬 × 6.0%	= 21,976,935 元	合計	225,000 + 840,000 + 2,925,000 + 21,976,935 = 25,966,935 元			<p>經實施者說明，並經審議會討論後，予以確認。</p>
建築	0 - 300 萬	300 × 7.5%	= 225,000 元																			
設計	300 - 1,500 萬	1,200 × 7.0%	= 840,000 元																			
監造費	1,500 - 6,000 萬	4,500 × 6.5%	= 2,925,000 元																			
	6,000 萬 以上	36,628 萬 × 6.0%	= 21,976,935 元																			
合計	225,000 + 840,000 + 2,925,000 + 21,976,935 = 25,966,935 元																					

發言次序	答覆	建議
二次施工將部分面積修改用途(如陽台外推等)。	擔金額 7.19%，共同負擔比 3.38%)。 (3)共同負擔費用依幹事意見修正後，調整為 47.06%。	

- (九) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，後續請實施者於收受審議會會議紀錄3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局，有關交通規劃與消防救災部分請本市都市更新處請交通局及消防局確認後，始辦理核定，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。