

「變更臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 62 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」第二次退補正意見回應表

依據臺北市政府都市發展局 101 年 5 月 23 日北市都新字第 10031370240 號函辦理。

審查項目	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、事業計畫同意書	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.意願調查表之基本資料內容似有缺漏，請釐清。</li> <li>2.更新後分配位置申請書之基本資料內容似有缺漏，請釐清。</li> <li>3.私有土地所有權人清冊之基本資料內容似有缺漏，請釐清。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.遵照辦理，已補充基本資料內容缺漏部分。</li> <li>2.已補充說明更新後分配位置異動情形於權利變換計畫書。</li> <li>3.已重新檢視，修正持分面積皆為四捨五入計算至小數點第二位並重新計算同意比例。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.詳附件冊六(三)。</li> <li>2.詳權利變換計畫書 P12-2。</li> <li>3.詳附件冊二(一)。</li> </ol>
二、計畫地區範圍	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.本案為更新地區(更新單元)，請摘錄更新計畫書範圍圖，並詳予說明本案係公劃或自劃。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.遵照辦理，本案係屬自劃更新單元，已補充相關圖說。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.P2-2、P2-4。</li> </ol>
三、現況分析	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.表 5-1-1，請釐清「他項權利人」一欄之完整性。</li> <li>2.圖 5-1 是否為現況情形，請釐清。</li> <li>3.圖 5-4-1 請再提供現況照片供參。</li> <li>4.P5-46(三)占有他人土地之舊有違章建築戶乙節內容，請再次檢視對應資料之正確性。</li> <li>5.本案不同意財產權異動情形及其子嗣之權利關係為何?請釐清。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.遵照辦理，已修正「他項權利人」一欄，並重新計算同意比例。</li> <li>2.圖 5-1 係為原核定案申請報核時之測量圖說；本案於民國 99 年 9 月 27 日取得臺北市政府都市發展局核發之建造執照（與拆除執照併案辦理；執照號碼：99 建字第 0358 號）後，已辦理部分拆除作業；故現況除羅斯福路五段 72 號、72 號-1 及 74 號尚未拆除外，其餘皆已拆除完畢。另已補充圖 5-1-1 建築物現況測量圖(變更後)。</li> <li>3.遵照辦理，已更新空照圖及現況照片。</li> <li>4.原核定計畫內容誤植，原現況公館福德官係為編號 21 之建物，已修正。</li> <li>5.本案土地及合法建築物所有權人陳子文因病中風住院，於 100 年 6 月 22 日經臺灣臺北地方法院民事裁定，由陳子文親屬陳淑蘭、陳淑玲及陳淑韻等三人為陳子文之共同監護人，惟其持有之土地及建物騰本所載產權仍為陳子文，無產權異動之情形。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.P5-2、P5-4~P5-26、P5-32。</li> <li>2.P5-28。</li> <li>3.P5-36、P5-38~P5-44。</li> <li>4.P5-46。</li> <li>5.P5-24、P5-26。</li> </ol>
四、重建區段之土地使用計畫（含建築物配置及設計圖說）	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.P10-4，請再詳予說明△F5-1 容積獎勵由 6%變更為 10%之法令依據與申請理由。</li> <li>2.有關綠建築乙節，請再詳予說明申請理由，並請依「綠建築解說與評估手冊」訂定之分級評估方法所評定之綠建築標章等級(如鑽石級、黃金級、銀級等)進行規劃設計，並依候選綠</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.遵照辦理；本案擬依據民國 97 年 11 月 5 日臺北市政府(97)府法三字第 09732792000 號令修正之「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」規定，申請△F5-1 容積獎勵由 6%變更為 10%，相關申請說明請詳參 p11-2；並已補充說明建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和、無障礙環境及都市防災等相關計畫圖說(圖 11-0、圖 11-6-1、圖 11-11-1)。</li> <li>2.遵照辦理，已補充綠建築申請理由之說明，另相關圖說已檢附於計畫書內。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.P10-4、P11-2、P11-14、P11-24。</li> <li>2.P10-92~P10-128。</li> </ol>

變更「臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 62 筆土地都市更新事業計畫案」

審查項目	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>建築證書審查報告書製作「綠建築評估資料總表」、「分級評估表」、「基本圖說」(含面積計算表、配置圖、各層平面圖、各項立面圖、各項剖面圖)、「各項指標評估表」(依需要檢附圖面及說明)，檢附於計畫內。相關圖說請清晰表示。</p> <p>3.本案廢巷事宜，請再予詳細檢討說明，並補附現況照片，另針對陳情人質疑廢巷適法性相關事宜，請再予補充</p> <p>4.汀州路，社區活動廣場至羅斯福路，人行步道動線是否考量規劃並提供舒適之步行空間，請說明。</p>	<p>3.遵照辦理，已補充圖說及現況照片。</p> <p>4.關於社區廣場至羅斯福路間之現有巷通道(羅斯福路五段 60 巷)，因非屬本都市更新單元內之土地，僅維持其現有之通行狀態，但本基地臨接現有巷之部分，建築物採退縮 1.5 公尺以上建築，並於退縮處予以帶狀式綠化，有效改善原現有巷之通行品質，提供居民舒適之通行空間。(詳圖 11-4-1 開放空間配置說明、圖 11-10-1 人車動線設計說明)</p>	<p>3.P10-82、P10-86、P10-88。</p> <p>4.詳參 P11-10、P11-22。</p>
<p>五、都市設計或景觀計畫</p>	<p>1.請再詳予說明△F5-1 容積獎勵爭取 10%上限，請加強說明建物調和、無障礙環境及都市防災計畫。</p>	<p>1.遵照辦理；已補充圖說(詳參見圖 11-0)。有關建物調和、無障礙環境及都市防災計畫已於補充相關計畫圖說，詳參見圖 11-6-1、圖 11-11-1。</p>	<p>1.P11-2、P11-14、P11-24。</p>
<p>六、附錄</p>	<p>1.請補充網頁建置情形及網址，及載明更新服務處基本資料。</p> <p>2.請更新人民陳情意見回應說明綜理表，並請加強與所有權人間之溝通說明作業，另回應表請註明陳情文時間及回應時間及本處公文發文日期、文號供參。</p> <p>3.陳情意見請詳為回應說明，非前略帶過。</p> <p>4.申請更新案期間，陳情人陳情意見及陳情文似未收錄及回應，請補充溝通協調情形發文單位、日期、文號等資料。</p> <p>5.變更前後差異，請加註底線區別，俾供審核。</p> <p>6.本案屬變更案，且尚有不同意戶陳情，請考量本案更新單元範圍之可行性及排除於單元外之適用性。</p>	<p>1.本案更新網址已於貳拾、其他應加表明之事項第四點載明，並已補充更新服務處基本資料。</p> <p>2.遵照辦理，已補充陳情內容與回應。</p> <p>3.遵照辦理，已補充陳情內容與回應。</p> <p>4.遵照辦理，已補充陳情內容與回應。</p> <p>5.遵照辦理，已加註底線區別變更前後差異。</p> <p>6.本案仍維持原核定範圍辦理變更，於 99 年 9 月 27 日取得建造執照(與拆除執照併案辦理；執照號碼：99 建字第 0358 號)，並已拆除多數建物，惟至今已超過一年半仍未拆除不同意戶之建物，乃是實施者展現最大誠意，仍希望持續與不同意戶溝通與協調。</p>	<p>1.P20-2。</p> <p>2.綜-63~綜-66、綜-69~綜-83。</p> <p>3.綜-63~綜-66、綜-69~綜-83。</p> <p>4.綜-63~綜-66、綜-69~綜-83。</p> <p>5.綜-84~綜-101。</p> <p>6.--。</p>

備註：本計畫書除依臺北市府都市發展局 101 年 5 月 23 日北市都新字第 10031370240 號函審查意見修正外，其餘內容無異。

101 年 2 月 17 日內政部營建署「臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 62 筆土地」都市更新案個別輔導會議意見回應表

依據內政部營建署 101 年 2 月 22 日營署更字第 1012903756 號函、臺北市都市發展局 101 年 3 月 3 日北市都新字第 10110870600 號函辦理。

陳情單位	陳情理由及內容	決議事項	回應說明
<p>陳子文之監 護人陳淑蘭 1010217 內 政部營建署 個別輔導會 議陳情文</p>	<p>一、實施者權利變換計畫作假，針對原住戶採各個擊破、以利益挑撥離間：</p> <p>本案(原核定案)權利變換計畫之評價基準日係 96 年 6 月 1 日，但選配作業竟然為 95 年 11 月 6 日，顯然有違背事理之謬誤。因權利變換計畫之分配違法，以致陳情人擁有更新前 24 坪土地(以持分面積換算)和 1 樓店面合法建物，卻只分配到 2 樓與 5 樓房屋各 1 戶；但是鄰居(林家水果攤)只擁有更新前 9 坪土地、係無合法建物(僅 1 樓違章建物，但根據都更條例第 3 條與第 36 條規定自明)，卻分配到 2 間 1 樓店面。又此更新基地上只有 2 棟合法建物、其中一棟為陳情人所有，其餘建物均屬違章，不能分配更新後建物。然而更新後，14 間 1 樓店面，實施者奪走 7 間 1 樓店面，陳情人分不到任何一間，更令人難以甘服。</p> <p>二、都更造成的環境外部性：廢巷作業違反規定、危害老樹及地方文史資產：</p> <p>都市更新條例第 1 條明定「為促進都市土地計畫之開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，特制定本條例。」然而，現今都更計畫只侷限更新範圍內權利分配之財產權，而非真正考量更新範圍內外民眾通行便利、防災、日照、景觀、公共設施使用等環境權，更甚者罔顧公共利益，進行廢巷、拆遷老樹以及土地公廟等破壞。</p> <p>本都更案中，過去十年間實施者陸續購買既成巷道(臺北市汀州路 4 段 23 巷)，劃入更新基地範圍內。這是平常當地居民出入、通行的重要道路，因為都更而硬生生中間攔斷</p>	<p>一、有關計畫內之社區中心、廣場等之人行動線設計，建議實施者於變更計畫時，以社區居民之需求再做考量；另有關居民表達現有巷道不應廢巷之建議，請實施者及臺北市政府參考。</p> <p>二、建議實施者於施工階段架設之圍籬予以退縮並降低高度，以降低對周邊居民之影響；另建議計畫設置之廣場未來應不設置圍牆，以開放供周邊居民使用，並納入公寓大廈管理規約明確規範。</p> <p>三、有關本案權利變換計畫評價基準日係 96 年 6 月 1 日，但選配作業為 95 年 11 月 6 日乙節，請臺北市政府釐清相關疑義，妥予回復陳情人並副知本署。</p> <p>四、有關陳情人指羅斯福路五段 70 號建築物實際不存在、不應納入同意比例計算乙節，涉關個案事實認定，請臺北市政府妥予回復陳情人。</p> <p>五、有關權利變換範圍內占有他人土地之認定方式，本部 98 年 5 月 13 日台內營字第 0980804160 號函檢送會議紀錄業有具體結論，係以無權占有他人土地為前提，其對象包括公有、私有及其他共有人。</p>	<p>就陳情內容部分回應說明：</p> <p>一、本案權利變換計畫已依都市更新條例及相關法令規定辦理，並經臺北市政府於民國 99 年 3 月 18 日府都新字第 09831252702 號函核定在案。本案於 95 年 10 月 5 日至 95 年 11 月 4 日辦理權利變換選配作業，當時是以 95 年 9 月 4 日為評價基準日，事業計畫及權利變換計畫於 96 年 3 月 26 日申請報核；後因範圍須以重建方式辦理不得區分重建及整建維護區段，因此於 96 年 5 月 10 日重新召開事業計畫及權利變換公聽會，於 96 年 9 月 7 日報請都市更新處核定事業計畫暨權利變換計畫，並依都市更新權利變換實施辦法第 8 條規定：「第 6 條及第 7 條之評價基準日，應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前 6 個月內。」，故本案將評價基準日修正為 96 年 6 月 1 日，於法尚無不合，且所有權人之權利價值均有所提高，各權利變換關係人之權利價值應無受損害或不公平之情事。陳情人對於此部分之爭議，於 99 年 5 月 19 日向臺北市政府提出異議，經 99 年 8 月 2 日臺北市政府都市更新及爭議處理審議會第 45 次會議審議結果同意維持原核定之計畫內容，並經 100 年 11 月 21 日 100 年度判字第 2004 號最高行政法院判決書已詳為論述並判決在案。</p> <p>二、陳情人所稱之「鄰居林家水果攤」，分別為土地所有權人林素慧與占有他人土地之舊違建戶林清源所持有，由於非為同一所有人，故二者分別依其土地權利價值、現地安置舊違建戶可分配價值申請選配，其選配價值亦需依照都市更新法令規定差額找補。</p> <p>三、實施者亦為本案更新單元範圍內之土地所有權人，故得依其土地權利價值參與分配。實施者並未限制各權利變換關係人之選配意願，惟因陳情人未於申請分配期限內表達意見，故乃依都市更新權利變換實施</p>

變更「臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 62 筆土地都市更新事業計畫案」

陳情單位	陳情理由及內容	決議事項	回應說明
<p>陳子文之監護人陳淑蘭 1010217 內政部營建署個別輔導會議陳情文</p>	<p>變死巷。此既成巷道，是舊鐵道遺址，鐵道拆除後，成為人車通行的道路，至少數十年之久，是羅斯福路 4 段 236 號至 5 段 80 號住戶後門和公寓樓梯的出入口，也是汀州路 4 段住戶(含陳情人所有之汀州路 4 段 73 號、75 號房屋)後門出入口，近百棟建築物住戶每天進出所需的重要道路。</p> <p>該巷道不僅是當地立案兒童托育中心的小朋友消防逃生出口，也是巷內公司行號必要通道與上下卸貨的主要道路，甚至多年前當地曾發生失火，幸賴該巷道供逃生、疏散之管道，一旦廢巷，後果不堪設想。</p> <p>除此之外，更新單元範圍內之土地公廟(公館福德宮)及廟埕廣場，為早期居民共同捐款興建，乃當地信仰中心，並是地方聚落代表性之呈現，極具文化意義。又更新基地上之大王椰子樹與大葉雀榕，超過 50 年以上，對當地居住環境之綠化有很大的幫助。土地公廟經文化局邀請專家學者到現場會勘後決議：「公館福德宮正立面石雕精美，為公館地區地方信仰廟宇，周圍環境良好，據公共性，本案依文化資產保存法規規定予以列冊追中」。另老樹部分，亦經文化局見請將之納入都市更新規劃設計。顯見兩者具有文化保存與環境保護之價值。是故，都市更新計畫實施者或相關督導單位應重視其歷史文化價值，而非假借都更之名強迫拆遷破壞原地存在已久的土地公廟及老樹。</p> <p>實施者一意孤行逕自變更事業計畫以獲得更高獎勵容積，卻無顧基地內外居民反對現有規劃設計截斷既有巷道、產生環境外部性。</p>		<p>辦法第十一條規定，以公開抽籤方式分配之。</p> <p>四、本案更新範圍面積為 2,539 m<sup>2</sup>，實施者所持有之土地為 148 地號，現有巷道(臺北市汀州路四段 23 巷)產權並非實施者所有。即使未將現有巷道及北側範圍(計 24 筆地號，面積為 1,335 m<sup>2</sup>)納入更新範圍內，面積為 1,204 m<sup>2</sup>，仍可辦理都市更新，故非屬陳情人所指為湊足都市更新單元最小面積，而將現有巷納入。</p> <p>五、依據臺北市都市更新自治條例第 10 條第 2 款規定，略以：「...非屬都市計畫道路之現有巷道，經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢完成可供通行，且符合同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐步廢止情形，得併都市更新事業計畫送本市都市更新審議委員會審議通過後，予以廢止。」本更新單元範圍周邊之計畫道路均已開闢完成，範圍內之現有巷道(汀州路四段 23 巷)，非屬都市計畫道路，其尾端部分(約 99 公尺)位於本更新單元範圍內，道路寬度僅 1.5~2.0 公尺。本案僅廢止該現有巷道臨萬盛街部分(約 40 公尺)，並將剩餘部分予以保留至少 2.5 公尺寬之步道供鄰近居民通行使用，而此 2.5 公尺寬人行步道可經由基地內留設之社區活動廣場往北連接汀州路，並不會影響鄰近建築之消防救災安全，此方案亦於民國 98 年 6 月 15 日經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過。至於汀州路四段 73、75、77 號大樓住戶及萬碟兒童托育中心，可由萬盛街及汀州路四段之大門出入。而本大樓之規劃設計亦已考量保留其消防逃生空間，更新後將集中留設廣場、綠地等開放空間，並依據內政部訂定「劃設消防車輛救災動線指導原則」，規劃完善之消防救災系統，對於社區公共安全更有增進。陳情人對於此部分之爭議，經 100 年 11 月 21 日 100 年度判字第 2004 號最高行政法院判決書已詳為論述並判決在案。</p>

陳情單位	陳情理由及內容	決議事項	回應說明
<p>陳子文之監 護人陳淑蘭</p> <p>1010217 內 政部營建署 個別輔道會 議陳情文</p>			<p>六、座落於本更新單元範圍內之公館福德宮，屬文化局「列冊追蹤」之建物，非屬臺北市文化局公告之古蹟或歷史建築等文化資產，列冊追蹤為事實行為，對外並不發生法律效果，行政院文化建設委員會 95 年 6 月 23 日文中二字第 0952052990 號函釋亦同此意旨，故列冊追蹤尚難與古蹟或歷史建築同視。本案考量其具備當地代表性及歷史性，已與公館福德宮管理委員會達成協議予以拆除重建新的土地公廟，目前僅是暫時遷移至羅斯福路五段 42-1 號供民眾參拜，未來重建完成後將移回基地內，期能保存並延續當地居民生活信仰及活動空間。</p> <p>七、經實地勘察本更新單元範圍內，並無須列入保護之樹木；且依臺北市文化局民國 98 年 7 月 10 日北市文化四字第 09831390900 號函示，本更新單元範圍內之樹木皆未達「臺北市樹木保護自治條例」第 2 條第 1 項第 1 至第 3 款需受保護標準，僅建議將基地內樹木納入規劃設計。因此，本案乃依相關法令規定，檢討開挖覆土深度及保水設計，選擇適當之喬木、灌木花卉植栽，進行整體景觀規劃設計，以期提昇地區居民之生活環境品質。</p> <p>就決議事項部分回應說明：</p> <p>一、有關會議紀錄決議事項第一及第二項，實施者於 101 年 3 月 18 日以 (101)文山萬隆字第 031601 號函覆如下：</p> <p>(一)有關決議事項第一項：本更新單元範圍周邊之計畫道路均已開闢完成，範圍內之現有巷道（汀州路四段 23 巷），非屬都市計畫道路，其尾端部分（約 99 公尺）位於本更新單元範圍內，道路寬度僅 1.5~2.0 公尺。本案依據「臺北市都市更新自治條例」第 10 條規定辦理廢巷，僅廢止該現有巷道臨萬盛街部分（約 40 公尺），並將剩餘部分予以保留並規劃至少 2.5 公尺寬之步道供鄰近居民通行使用，而此 2.5 公尺寬人行步道可經由基地內留設之<b>社區活動廣場</b>往北連接汀州路，並未影響鄰近建築之消防救災安全；此</p>

變更「臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 62 筆土地都市更新事業計畫案」

			方案
陳情單位	陳情理由及內容	決議事項	回應說明
<p>陳子文之監 護人陳淑蘭</p> <p>1010217 內 政部營建署 個別輔道會 議陳情文</p>			<p>業於民國 98 年 6 月 15 日經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過。而本大樓之規劃設計亦已考量保留其消防逃生空間，更新後將集中留設廣場、綠地等開放空間，並依據內政部訂定「劃設消防車輛救災動線指導原則」，規劃完善之消防救災系統，對於社區公共安全更有增進。</p> <p>(二)有關決議事項第二項：本案於施工範圍鄰近鄰房部分設置 2.4 公尺高之安全圍籬，其餘部分設置 3 公尺高之安全圍籬，其圍籬高度與設置範圍均依照「臺北市建築物施工中妨礙交通及公共安全改善方案」之規定，以維護施工及行人安全。</p> <p>(三)本案計畫設置之廣場並無設置圍牆，現階段辦理之變更事業計畫暨權利變換計畫所規劃之廣場亦無設置圍牆，未來將開放供周邊社區居民使用，並納入公寓大廈管理規約中明確規範。</p> <p>二、有關決議事項第三及第四項，臺北市政府於 101 年 3 月 3 日以北市都新字第 10110870600 號函覆如下：有關會議紀錄決議事項三「有關本案權利變換計畫評價基準日...」、四「...羅斯福路五段 70 號建築物實際不存在、不應納入同意比計算乙節...」等疑義，100 年 11 月 21 日 100 年度判字第 2004 號最高行政法院判決書皆已詳為論述並判決在案，惟仍請實施者善盡溝通協調整合之責，俾利旨揭更新案順利推動。</p>

「變更臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 62 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」第一次退補正意見回應表

依據臺北市都市更新處 100 年 12 月 27 日北市都新事字第 10031370230 號函辦理。

審查項目	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、事業計畫申請書、委託書、切結書	1.事業計畫申請書因本次變更係事業及權變併送，故請修正案名及相關頁次，另法令依據乙節，亦請補充係依都市更新條例第 19、22、29 條等規定辦理。 2.事業計畫委託書建請補充聯絡電話。	1.遵照辦理；因本案係屬變更原核定之事業計畫案及權利變換計畫案(原核定計畫事業計畫及權利變換計畫案分開書寫)，為避免變更前後計畫書案名不同，故僅於申請書、委託書及切結書中修正案名為「變更臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 62 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」。另已補充依都市更新條例第 19、22、29 條等規定辦理。 2.遵照辦理，已補充。	1.PI、PII。 2.PIII。
二、回應綜理表	1.應加註「備註：本計畫書除依 OO 審查意見修正外，其餘內容無異。」	1.遵照辦理，已加註。	1.--。
三、公聽會紀錄	1.會議紀錄應請主持人、紀錄親自簽名。	1.依 100 年 7 月 18 日申請報核之變更計畫附件冊，公聽會會議紀錄業經主持人、紀錄親自簽名，請詳見會議紀錄第二頁(會議紀錄共二頁)。	1.附件冊三(五)。
四、事業計畫同意書	1.事業計畫同意書內容基本資料似有缺漏，請釐清。	1.遵照辦理，已補充缺漏部分。	1.詳附件冊二(二)。
五、土地權利證明文件	1.地籍圖謄本請標示更新單元範圍。 2.建物套繪圖請標示更新單元範圍。	1.遵照辦理，已標示更新單元範圍。 2.遵照辦理，已標示更新單元範圍。	1.詳附件冊一(一)。 2.詳附件冊一(四)。
六、辦理緣起與法令依據	1.P1-2 因本次變更係事業及權變併送，故請修正案名及相關頁次，另法令依據乙節，亦請補充係依都市更新條例第 19、22、29 條等規定辦理。 2.圖 2-1 請確實於圖示上標明更新單元範圍線。 3.請重新檢視事業計畫及權利變換計畫中，倘屬變更前後均未更動者免加繪底線，俾便閱讀。	1.遵照辦理；因本案係屬變更原核定之事業計畫案及權利變換計畫案(原核定計畫事業計畫及權利變換計畫案分開書寫)，為避免變更前後計畫書案名不同，故僅於申請書、委託書及切結書中修正案名為「變更臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 62 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」。另已補充依都市更新條例第 19、22、29 條等規定辦理。 2.更新單元範圍標示方式乃對照原核定計畫內容，已補充說明。另該圖名應為圖 1-1，亦一併辦理修正。 3.遵照辦理，已重新檢視修正。	1. P1-2。 2. P1-2。 3.--。
七、計畫地區範圍	1.P2-2 請載明坐落之更新地區或自行劃定之更新單元名稱。 2.P2-2 請載明公告更新單元範圍及時間。 3.P2-4 建請調整圖 2-2-1 都市更新單元地籍圖(變更後)之解析度。	1.遵照辦理，已補述。 2.遵照辦理，已補述。 3.遵照辦理，已調整圖面，增加解析度。	1. P2-2。 2. P2-2。 3. P2-6。
八、實施者	1.請補充實施者之聯絡電話。	1.遵照辦理，已補充。	1.P3-2。
九、現況分析	1.請釐清 P5-6 地號 152-1 之吳哲 君持分面積是否與謄本相符，並修改相關對應章節內容。 2.統計數據與比例請計算至小數點後二位。	1.遵照辦理，已修正。 2.遵照辦理，已修正。惟原核定計畫內容之更新單元合法建築物持分	1. P5-6。 2. P5-26。

變更「臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 62 筆土地都市更新事業計畫案」

審查項目	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>3.P5-30 建請調整圖面解析度。</p> <p>4.P5-34 圖 5-3-1 建請框出申請更新單元範圍。P5-36 基地範圍請確實圈選。</p> <p>5.P5-45 與 P5-46 占有他人土地之舊有違章建築戶係 19 戶或 20 戶，其差異請說明。</p> <p>6.P5-56 圖 5-10 建請補充圖框、圖例及比例尺，以俾利審查作業。P5-58、P5-60、P5-62、P5-64 補充基地範圍線。</p>	<p>面積即計算至小數點第三位，是為整除。</p> <p>3.遵照辦理，已調整圖面，增加解析度。</p> <p>4.遵照辦理，已標示更新單元範圍並調整圖面。</p> <p>5.原核定計畫內容誤植，占有他人土地之舊有違章建築戶應為 19 戶，已補充說明。</p> <p>6.原標示方式乃照原核定計畫內容，已補充說明。惟 P5-60、P5-62、P5-64 之圖面並未辦理變更，故係依照原核定計畫之標示方式。</p>	<p>3. P5-30。</p> <p>4.P5-34、P5-36。</p> <p>5.P5-46。</p> <p>6. P5-56、P5-58。</p>
十、細部計畫及其圖說	<p>1.請補附更新計畫書構想圖。</p> <p>2.P6-8、6-10 請標示單元範圍。</p>	<p>1.本更新單元係為 93.5.13 府都新字第 09309753501 號公告劃定，當時公告之更新計畫書內容並無構想圖。</p> <p>2.更新單元範圍標示方式乃對照原核定計畫內容；已補充說明。</p>	<p>1.--。</p> <p>2. P6-8、P6-10。</p>
十一、重建區段之土地使用計畫（含建築物配置及設計圖說）	<p>1.P10-4 請說明△F5-1 容積獎勵由 6%變更為 10%之法令依據。</p> <p>2.P10-88 圖 10-35-1 建請補充圖框、圖例及比例尺，以俾利審查作業。</p> <p>3.有關綠建築乙節，請依「綠建築解說與評估手冊」訂定之分級評估方法所評定之綠建築標章等級(如鑽石級、黃金級、銀級等)進行規劃設計，並依候選綠建築證書審查報告書製作「綠建築評估資料總表」、「分級評估表」、「基本圖說」(含面積計算表、配置圖、各層平面圖、各項立面圖、各項剖面圖)、「各項指標評估表」(依需要檢附圖面及說明)，檢附於計畫內。相關圖說請清晰表示。</p>	<p>1.遵照辦理；本案擬依據民國 97 年 11 月 5 日臺北市政府(97)府法三字第 09732792000 號令修正之「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」規定，申請△F5-1 容積獎勵由 6%變更為 10%；並已補充說明建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和、無障礙環境及都市防災等相關計畫圖說(詳參見圖 11-6-1、圖 11-11-1)。</p> <p>2.原標示方式乃依照原核定計畫內容對照之，已補充說明。</p> <p>3.遵照辦理，已補充綠建築相關說明及圖說。</p>	<p>1. P10-4。</p> <p>2. P10-88。</p> <p>3. P10-92~ P10-128。</p>
十二、都市設計或景觀計畫	<p>1.△F5-1 容積獎勵爭取 10%上限，請加強說明建物調和、無障礙環境及都市防災計畫。</p>	<p>1.遵照辦理；本案擬依據民國 97 年 11 月 5 日臺北市政府(97)府法三字第 09732792000 號令修正之「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」規定，申請△F5-1 容積獎勵由 6%變更為 10%；並已補充說明建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和、無障礙環境及都市防災等相關計畫圖說(詳參見圖 11-6-1、圖 11-11-1)。</p>	<p>1.P11-14、P11-24。</p>
十三、防災與逃生避難計畫	<p>1.P12-7 圖 12-1-1 建請調整圖面解析度，以俾利審查作業。</p>	<p>1.遵照辦理，已調整圖面。</p>	<p>1.P12-7。</p>
十四、財務計畫	<p>1.鄰房安全鑑定費請補繪地下開挖深度，4 倍半徑範圍圖，並於附錄詳列門牌地址及建築物戶數，俾供查核。</p> <p>2.銷售管理費請先說明實施者實際獲配單元及車位總價值為何再行依提列標準級距查核費率為 6%。</p>	<p>1.依 100 年 7 月 18 日申請報核之變更計畫內容，該部分已有附於附錄八。</p> <p>2.依 100 年 7 月 18 日申請報核之變更計畫內容，於計算式內已有敘明實施者實際獲配之房屋單元及車位總價值，已再補充敘明之。</p>	<p>1.事業計畫附錄八。</p> <p>2. P15-30。</p>
十五、附錄	<p>1.請補充檢附公有土地管理機關相關函覆意見。</p>	<p>1.遵照辦理，已補充檢附公有土地管理機關相關函覆意見。</p>	<p>1.詳事業計畫附錄九。</p>

備註：本計畫書除依臺北市都市更新處 100 年 12 月 27 日北市都新事字第 10031370230 號函審查意見修正外，其餘內容無異。

「變更臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 62 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」人民陳情意見回應表

序號	陳情單位	陳情理由及內容	回應說明
1	<p>陳子文之監護人陳淑蘭、陳淑玲、陳淑韻 100年7月7日陳情函</p>	<p>一、按陳子文君係旨揭都市更新案(變更臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 62 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案)之土地所有權人，因陳子文君經臺灣臺北地方法院 100 年度監宣字第 38 號民事裁定監護宣告，並指定陳淑蘭、陳淑玲、陳淑韻等 3 人為共同監護人。依民法第 15 條、第 76 條、及第 1113 條準用第 1098 條第 1 項規定：「受監護宣告之人，無行為能力。」「無行為能力人由法定代理人代為意思表示，並代受意思表示。」「監護人於監護權限內，為受監護人之法定代理人。」爰由陳淑蘭、陳淑玲、陳淑韻等 3 人共同代理陳子文君寄發本函主張權利，並代為、代受意思表示。</p> <p>二、查實施者大方建設股份有限公司為擬定旨揭都市更新案，前以 100 年 5 月 27 日(100)文山萬隆字第 05271 號函通知陳子文君，訂權利變換申請分配時間自 100 年(下同)5 月 28 日起至 7 月 1 日止。嗣陳子文君之監護人於 6 月 29 日代理陳子文君發函，檢送權利變換意願調查表及更新後分配位置申請書，副本併送 貴府(臺北市政府)都更處存查。詎實施者於 6 月 30 日收信後，竟以無陳子文君之親筆簽名為由，退回權利變換意願調查表及更新後分配位置申請書。茲因民法第 3 條第 2 項及第 103 條第 1 項明定：「如有用印章代簽名者，其蓋章與簽名生同等之效力。」「代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力。」足明監護人為維護父親陳子文君之權益，於 6 月 29 日以陳子文君之名義發函予實施者，並蓋用陳子文君之印章，檢送權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書，於法並無不合，且已生代理陳子文君為選配意思表示之法律效力。殊無容實施者於 6 月 30 日收信後，以退件方式阻礙、損害陳子文君之選配權利。故監護人再於 7 月 5 日去函實施者，表明代理人身份，再次檢送權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書，並附法院裁定為證。孰料監護人於實施者所訂 7 月 7 日抽籤當天上午到場，實施者竟稱監護人代理陳子文君於 7 月 5 日所發之信函，該公司係 7 月 6 日收到，已超過選配時間，罔指陳子文君選配無效云云，令人憤慨不平。監護人除當場表達異議外，為維護陳子文君之權益，爰再寄發本件信函，請 貴府存查。</p> <p>三、另 100 年 7 月 1 日選配最後一天下午 5 點截止時間前，監護人曾到實施者指定</p>	<p>實施者大方建設股份有限公司於 100 年 7 月 14 日以(100)文山萬隆字第 07014 號函覆。</p> <p>一、本案依據「都市更新權利變換實施辦法」第 11 條及「都市更新條例」第 31 條規定，於民國 100 年 7 月 7 日辦理權利變換公開抽籤選配會，會議全程皆拍照、錄影及錄音存證，並經明道聯合法律事務所吳嘉榮律師全程參與見證，其辦理程序均符合公開、公平、公正之原則。</p> <p>二、本公司於民國 100 年 6 月 30 日收到以陳子文名義擲還之權利變換意願調查表與更新後分配位置申請書(填具之申請日為民國 100 年 6 月 29 日)，惟經本公司法律顧問查對先前提供相關文件所簽署之筆跡，與前述權利變換意願調查表與更新後分配位置申請書簽署之字跡不符，為避免損害陳子文之權益，故於民國 100 年 7 月 1 日以(100)文山萬隆字第 07011 號函將該權利變換意願調查表與更新後分配位置申請書送還，並請陳子文檢視釐清。</p> <p>三、本公司後於民國 100 年 7 月 6 日收到由陳子文親屬陳淑蘭、陳淑玲及陳淑韻等三人來函表示，該三人已於民國 100 年 6 月 22 日經臺灣臺北地方法院民事裁定為陳子文之共同監護人，並隨文檢附補加三人簽章用印之意願調查表及分配位置申請書以表示參與意願。惟經本公司法律顧問審視，先前於民國 100 年 6 月 29 日出具之權利變換意願調查表與更新後分配位置申請書，陳子文君既經法院為監護宣告之後，已無行為能力，上開申請書並無三位共同監護人親筆簽章以代為意思表示，應當認定為無效；而後由三位共同監護人補加簽名用印出具之權利變換意願調查表與更新後分配位置申請書，因已超出本案申請分配期間，故乃依據「都市更新權利變換實施辦法」第 11 條規定，未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。</p> <p>四、三位共同監護人皆有參與本次權利變換公開抽籤選配會，因未於期間內表示意願，為維護其他相關權利人之權益，由主席裁示三位共同監護人可於會議現場代為選擇未與其他於期限內申請分配之相關權利人重覆之單元。</p>

變更「臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 62 筆土地都市更新事業計畫案」

序號	陳情單位	陳情理由及內容	回應說明
1	<p>陳子文之監護人陳淑蘭、陳淑玲、陳淑韻</p> <p>100年7月7日陳情函</p>	<p>之選配地點，欲了解所選位置有無與他人重覆，以免被黑箱作業，但實施者僅稱已受理陳子文君之選配，即轉移話題說要跟監護人協商，不肯出示其他人選配登記之資料，以致監護人無法查證所選位置有無與其他人重覆而需抽籤問題。實施者一而再、再而三，違反程序公平、公正、公開原則，監護人為維護陳子文君之權益，爰寄發本件信函，並檢送相關資料，陳請貴府主持公道，俟實施者報核本件都更計畫案時，糾正其違法問題，退回其都更計畫案，以維陳子文君之權益，確保都更案件之程序正義，至為感謝。</p>	<p>五、惟三位共同監護人於會議現場仍堅決表示應選擇原申請分配之單元，這些單元皆與在期限內已表達申請分配者選配重覆，而其他於期限內申請分配之相關權利人亦於現場堅決表示不願與該三位共同監護人辦理抽籤，故基於公平、公正、公開原則，並維護已於申請期限內申請分配之相關權利人之權益與公平性，於會議中由主席裁定，陳子文之分配單元應以公開代為抽籤方式辦理。</p> <p>六、綜上所述，本案會議皆依法辦理，全程皆由公正人士見證參與，為避免影響更新時程與其他相關權利人之權益，將繼續辦理變更本案都市更新事業計畫暨權利變換計畫作業。</p>
2	<p>陳子文之監護人陳淑蘭、陳淑玲、陳淑韻</p> <p>100年7月18日陳情函</p>	<p>一、監護人陳淑蘭、陳淑玲、陳淑韻等 3 人，前因實施者辦理旨揭都更案(變更臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 62 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案)違法，為維護父親陳子文君(受監護宣告人)之權益，曾於 100 年 7 月 7 日致函 貴府，諒達。今因收到實施者旨揭信函，為正視聽，爰再發函代父親主張權利。</p> <p>二、按代理人於代理權限內，以本人(被代理人)名義向第三人為意思表示或由第三人受意思表示，其效力直接歸屬於本人，此參民法第 103 條第 1 項規定自明：「代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力。」該條所謂以『本人』名義，在本案自係指『陳子文』君之名義，而非指『代理人』名義。又「如有用印章代簽名者，其蓋章與簽名生同等之效力。」同法第 3 條第 2 項定有明文。是監護人於 100 年 6 月 29 日以陳子文君之名義發函予實施者，並代理陳子文君蓋用印章，檢送權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書，於法並無不合，已生代理陳子文君為選配意思表示之法律效力。遑論簽名或印章之欠缺，並非不可補正之事項，如經事後補正，其法律行為亦可溯及生效，此不僅為法理所當然，並經司法院 86 年 8 月 22 日(86)秘台廳民三字第 12662 號函闡明甚詳。迺實施者以前開 6 月 29 日函無陳子文君之親筆親名為由而退件，嗣以監護人於該函僅表明陳子文名義、未表明代理人名義為由，阻礙、損害陳子文君選配之權利，殊屬違法不當。</p>	<p>依臺北市都市更新處 100 年 7 月 27 日北市都新事字第 10031372000 號函辦理；實施者大方建設股份有限公司於 100 年 8 月 3 日以(100)文山萬隆字第 080301 號函覆。</p> <p>一、本案都市更新權利變換申請分配期間自 100 年 5 月 28 日起至 100 年 7 月 1 日止，本公司於 100 年 6 月 30 日收到以陳子文君名義擲還之權利變換意願調查表與更新後分配位置申請書(填具之申請日為 100 年 6 月 29 日)，惟經本公司法律顧問查對先前提供相關文件所簽署之筆跡，與前述權利變換意願調查表與更新後分配位置申請書簽署之字跡不符，為求審慎，故於 100 年 7 月 1 日以(100)文山萬隆字第 07011 號函將該權利變換意願調查表與更新後分配位置申請書送還，請陳子文君釐清。復於 100 年 7 月 6 日收到由陳子文親屬陳淑蘭、陳淑玲及陳淑韻等三人來函表示，該三人已於 100 年 6 月 22 日經臺灣臺北地方法院民事裁定為陳子文君之共同監護人，本公司才得知陳子文君受監護宣告之情事，惟經本公司法律顧問審視，前揭於 100 年 6 月 29 日出具之權利變換意願調查表與更新後分配位置申請書，陳子文君既經法院為監護宣告，已無行為能力，證明原選配之筆跡確非由陳子文君親筆簽章，而上開原申請書亦無三位共同監護人之親筆簽章以代為意思表示，應當認定為無效，合先敘明。</p>

序號	陳情單位	陳情理由及內容	回應說明
2	<p>陳子文之監護人陳淑蘭、陳淑玲、陳淑韻</p> <p>100年7月18日陳情函</p>	<p>三、查 100 年 7 月 7 日抽籤當天，監護人於會議現場堅決表示要依照前已檢送之申請書選擇分配單元，業經實施者於旨揭信函所自陳。對照實施者同年 7 月 1 日 (100)文山萬隆字第 07011 號函之說明三，尚稱陳子文君得於抽籤當天親自到場表達選配意願或委託代理人辦理，然抽籤當天擔任會議主席的實施者公司董事吳哲，無視監護人到場代理陳子文君表達選配意願，竟不讓陳子文君與其他人重複選配之單元以抽籤方式決定，明顯違反都市更新權利變換實施辦法第 11 條規定，此殊非實施者以一句會議主席裁示，即可漠視法令，損害陳子文君選配之權利。</p> <p>四、實施者一再設詞曲解、阻擾，容係因陳子文君所選之位置，與實施者私相授受予其他人的分配單元重複。然都市更新權利變換實施辦法第 11 條第 1 項但書既明定：「同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理」，實施者豈可藉主持會議之便，無視監護人代理父親表達選配之意願，強行剔除陳子文君所選之分配單元，改以其他無人選配之單元代陳子文抽籤決定？此亦違反同條第 1 項後段：「由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇」之規定。</p> <p>五、茲因實施者辦理旨揭都更案之選配、抽籤程序違法，有悖公平、公正原則，如此恣意妄為，將來都更大業，如何託付給實施者？監護人當人亦有攝影、拍照、錄音存證，必要時可提呈法院供參。為維護父親權益，監護人絕對力爭到底，敬請 貴府主持公道，指正實施者之違法行為，勸喻其懸崖勒馬，勿心存僥倖。</p>	<p>二、檢視上述以陳子文君名義申請選配之單元，皆與於申請分配期間內提出申請分配者之選配單元有重覆情形，且多數為需要分回原一樓店面位置以沿續更新前之店面生意者；又陳子文君之更新後應分配價值為 98,616,413 元，卻選配 223,678,339 元之價值，高出其應分配價值之 2.27 倍，影響已申請選配者之權益甚鉅。綜上，為維護已於申請分配期間內表示意願之其他相關權利人之權益，望陳子文君能與本公司協調其選配之單元，故本公司特於 100 年 7 月 1 日(100)文山萬隆字第 07011 號函通知陳子文君，請於公開抽籤日(100 年 7 月 7 日)前與本公司協調選配事宜，惟本公司於 100 年 7 月 6 日收到由三位共同監護人僅補加三人簽章用印而其選配單元不變之意願調查表及分配位置申請書，並未於前揭函示期限內與本公司協調選配。緣上，為維護已於期間內表示意願之其他相關權利人之權益，故乃依據「都市更新權利變換實施辦法」第 11 條規定，未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。</p> <p>三、本公司並未限制其選配之權利，並同意其三位監護人於補齊合法文件後，具選配資格可另外選配，惟冀盼其稟持公平、公正、公開原則，與其他土地所有權人協調分配位置。由於陳子文君之三位監護人非於法定期限內合法提出選配，若要求以補件方式即可享有與已依規定於期限內申請選配者同等之權利甚為不公，亦無法向其他所有權人交待，且其他於期限內申請分配之相關權利人亦於公開抽籤日會議現場堅決表示已依照規定提出申請分配在案，而不願與該三位共同監護人辦理抽籤；故基於公平、公正、公開原則，並維護已於申請期限內申請分配之相關權利人之權益與公平性，於會議中由主席裁定，陳子文君之分配單元應以公開代為抽籤方式辦理，並於 100 年 7 月 7 日公開代為抽籤，分配 2 樓 A03 房屋單元、10 樓 A03 房屋單元、地下三層編號 108 大車位、地下四層編號 43 大車位，總價值為 98,621,635 元。</p> <p>四、都市更新實施權利變換時，部分所有權人選配價值遠高於其應分配價值，並造成其他所有權人須參與抽籤之情事，依內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函示，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理。</p>

序號	陳情單位	陳情理由及內容	回應說明
3	<p>陳子文之監護人陳淑蘭、陳淑玲、陳淑韻</p> <p>100年8月8日陳情函</p>	<p>一、監護人於 100 年(下同)6 月 29 日以父親陳子文君之名義代為發函用印並檢送權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書，經 貴公司於 6 月 30 日收受，已生代理陳子文君為選配意思表示之法律效力，此參民法第 3 條第 2 項、第 15 條、第 76 條、第 103 條第 1 項、第 1113 條準用第 1098 條第 1 項等規定自明。貴公司諉稱監護人代父親所發之 6 月 29 日選配函無效而主張陳子文君未於 7 月 1 日分配截止期限前提出申請云云，顯非可採，法理灼然，實無庸再辯。</p> <p>二、陳子文君既經監護人代理而於分配截止期間前提出申請，縱所選位置與其他地主重覆，然依都市更新權利變換實施辦法第 11 條第 1 項但書規定，自應以公開抽籤方式決定。豈容 貴公司為免與其他人私相授受未能如願的違約責任，就罔稱陳子文君未於期限內提出選配申請的錯誤前提，假藉是為維護其他地主權益，而犧牲監護人父親的權益?假公濟私，豈有公平、公正可言?豈有別人能選他們想要的位置，監護人的父親就只能挑別人不要、剩下的位置之理?</p> <p>三、況 貴公司 100 年 7 月 1 日(100)文山萬隆字第 07011 號函之說明三既稱：「請台端於公開抽籤日(民國 100 年 7 月 7 日)前與本公司協調選配事宜，或於當日親自出席會議表示意願。若有不便之處可委由代理人辦理」、說明四稱：「若台端或持有台端親筆簽名委託書之代理人未於公開抽籤日前或當日表明意願，則將以公開代為抽籤方式辦理」，對照監護人已在 6 月 29 日代父親發函表明選配意願並檢送申請書、7 月 5 日再次發函並再次檢送申請書、7 月 7 日抽籤當天代理父親表明選配意願之事實，更印證 貴公司今罔稱監護人父親未於期限內表達選配意願而作為代抽選其他位置的藉口，乃言行不一，前後矛盾!</p> <p>四、 貴公司旨揭信函稱陳子文君選配超過權利價值云云，更是轉移焦點，混淆視聽之詞。蓋監護人代父親所發之 6 月 29 日函，已敘明土地權利價值遭低估、合法建物之權利價值未被估算、違章建物符合現地安置之獎勵規定、共同負擔費用高估等權益受損之情。是 貴公司所謂陳子文君之權利價值僅 98,616,413 元，既有低估，且尚未經市府核定，甚至連報核、審議的程序都還沒進行，豈可武斷說監護人父親的權利價值最終必定只有 98,616,413 元?何況 貴公司既稱陳子文君所選位置皆與其他地主重覆，則一旦抽籤，監護人父親未必會中</p>	<p>實施者大方建設股份有限公司業於 100 年 8 月 3 日以(100)文山萬隆字第 080301 號函覆。</p> <p>一、本案都市更新權利變換申請分配期間自 100 年 5 月 28 日起至 100 年 7 月 1 日止，本公司於 100 年 6 月 30 日收到以陳子文君名義擲還之權利變換意願調查表與更新後分配位置申請書(填具之申請日為 100 年 6 月 29 日)，惟經本公司法律顧問查對先前提供相關文件所簽署之筆跡，與前述權利變換意願調查表與更新後分配位置申請書簽署之字跡不符，為求審慎，故於 100 年 7 月 1 日以(100)文山萬隆字第 07011 號函將該權利變換意願調查表與更新後分配位置申請書送還，請陳子文君釐清。復於 100 年 7 月 6 日收到由陳子文親屬陳淑蘭、陳淑玲及陳淑韻等三人來函表示，該三人已於 100 年 6 月 22 日經臺灣臺北地方法院民事裁定為陳子文君之共同監護人，本公司才得知陳子文君受監護宣告之情事，惟經本公司法律顧問審視，前揭於 100 年 6 月 29 日出具之權利變換意願調查表與更新後分配位置申請書，陳子文君既經法院為監護宣告，已無行為能力，證明原選配之筆跡確非由陳子文君親筆簽章，而上開原申請書亦無三位共同監護人之親筆簽章以代為意思表示，應當認定為無效，合先敘明。</p> <p>二、檢視上述以陳子文君名義申請選配之單元，皆與於申請分配期間內提出申請分配者之選配單元有重覆情形，且多數為需要分回原一樓店面位置以沿續更新前之店面生意者；又陳子文君之更新後應分配價值為 98,616,413 元，卻選配 223,678,339 元之價值，高出其應分配價值之 2.27 倍，影響已申請選配者之權益甚鉅。綜上，為維護已於申請分配期間內表示意願之其他相關權利人之權益，望陳子文君能與本公司協調其選配之單元，故本公司特於 100 年 7 月 1 日(100)文山萬隆字第 07011 號函通知陳子文君，請於公開抽籤日(100 年 7 月 7 日)前與本公司協調選配事宜，惟本公司於 100 年 7 月 6 日收到由三位共同監護人僅補加三人簽章用印而其選配單元不變之意願調查表及分配位置申請書，並未於前揭函示期限內與本公司協調選配。緣上，為維護已於期間內表示意願之其他相關權利人之權益，故乃依據「都市更新權利變換實施辦法」第 11 條規定，未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。</p>

變更「臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 62 筆土地都市更新事業計畫案」

序號	陳情單位	陳情理由及內容	回應說明
3	<p>陳子文之監護人陳淑蘭、陳淑玲、陳淑韻</p> <p>100年8月8日陳情函</p>	<p>籤，最後結果尚不可知，豈能說監護人父親依抽籤結果所能分配到的位置，其權利價值就會超過可受分配的權利價值？遑論就算超過，補差額價金即可。貴公司無視都市更新權利變換實施辦法第 11 條第 1 項後段規定：「由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇」，擅自替監護人父親抽籤決定其他位置，顯有違法！</p> <p>五、綜上，貴公司旨揭信函所言，既不合法，且屬無理。即便監護人代父親所選位置與其他地主重覆，然法令既有明文規定應以抽籤方式決定，則貴公司就應遵守法令規定，不該捨此不為，設詞曲解、損害法律保障監護人父親陳子文君自由選配的權利。監護人自曾祖父起，世居更新基地五代，擁有 2 間 1 樓店面，貴公司阻礙陳子文君選配 1 樓店面，竟罔稱沒損害監護人父親的權益，令人不平，絕難甘服！針對貴公司辦理選配、抽籤程序之違法，監護人不會姑息，絕對力爭到底，以維護父親權益，請查照。</p>	<p>三、本公司並未限制其選配之權利，並同意其三位監護人於補齊合法文件後，具選配資格可另外選配，惟冀盼其稟持公平、公正、公開原則，與其他土地所有權人協調分配位置。由於陳子文君之三位監護人非於法定期限內合法提出選配，若要求以補件方式即可享有與已依規定於期限內申請選配者同等之權利甚為不公，亦無法向其他所有權人交待，且其他於期限內申請分配之相關權利人亦於公開抽籤日會議現場堅決表示已依照規定提出申請分配在案，而不願與該三位共同監護人辦理抽籤；故基於公平、公正、公開原則，並維護已於申請期限內申請分配之相關權利人之權益與公平性，於會議中由主席裁定，陳子文君之分配單元應以公開代為抽籤方式辦理，並於 100 年 7 月 7 日公開代為抽籤，分配 2 樓 A03 房屋單元、10 樓 A03 房屋單元、地下三層編號 108 大車位、地下四層編號 43 大車位，總價值為 98,621,635 元。</p> <p>四、都市更新實施權利變換時，部分所有權人選配價值遠高於其應分配價值，並造成其他所有權人須參與抽籤之情事，依內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函示，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理。</p>

變更「臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 62 筆土地都市更新事業計畫案」

序號	陳情單位	陳情理由及內容	回應說明
4	林素慧、周仲威 100年8月10日陳情函	<p>我們是「變更臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 62 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」之土地所有權人，在參與都市更新前，已經在羅斯福路五段旁一樓店面經營小本生意多年，承蒙師大分部師生、鄰近好厝邊，以及固定老顧客光臨消費，賴以勉強維持生計。為了可以讓大家生活品質提升、並享有更舒適的環境，於民國 94 年即積極配合參與此更新案，期待能與社會大眾共享都市更新所帶來之效益。為了能夠儘快促成，我們在參與都市更新期間，已與大方建設達成共識，希望未來於更新後分回原店面位置，以沿續更新前的店面生意。</p> <p>變更前之原更新案已於 99 年 3 月 18 日取得臺北市政府核准，之後因為大方建設考量我們住戶之需求，以及為將整體環境做的更好，因而辦理變更，也同時辦理重新申請選配單元。此次變更能帶給大家更優質的環境、創造更好的價值，我們非常樂見與期盼，仍依照與大方建設之約定，也符合規定於法定申請分配期間內，提出申請分配與原一樓店面相同位置之單元。</p> <p>但從大方建設來函得知(100年8月3日(100)文山萬隆字第 080301 號函)，我們依規定於法定期間內所申請選配之單元，卻因陳子文君之三位監護人曲解延誤而致全案未能塵埃落定，深感不解、無奈與不安!該三位監護人，明知我們於一樓店面經營生意多年，卻想到用都市更新抽籤規定，以公平之名義行搶奪別人權益之實。為何當初故意不與大家一起溝通協調，反而自行選配多數一樓店面之單元，又於公開抽籤選配會議上，執意不願選配其他尚未選配之單元，堅持要與我們抽籤決定!我們明明已依規定於法定期間內提出選配，為什麼需要與未於法定期間內提出選配者，以抽籤決定未來生計之存亡?!我們絕對不願意和陳子文君之三位監護人抽籤，絕對捍衛依規定辦理選配者之權益到底!該三位監護人根本無視其他所有權人之權益、更扭曲都市更新公平、公開、公正之原則與多數決協議之機制，利用其來滿足自身強佔所有店面之目的。</p> <p>我們只是腳踏實地、循規蹈矩的小本生意人，不是我們的我們不會貪圖多要!我們確實需要分回原店面位置，以沿續原有服務及傳承家業!都市更新是政府之美意，是能夠讓大家居住品質提升、改善環境的好事，我們從頭到尾都相當支持，且已配合搬空拆遷完畢，惟現在因為前述情事，導致我們早已合法完成選配之店面滋生變數，深感不解與憂心!冀望政府長官能為我們主持公道，儘快審議核准這個變更案，讓新房屋早日蓋好，能歡喜搬回繼續營業。小民們的小小心願，懇祈政府長官協助促成，實感德便!!</p>	<p>依臺北市都市更新處 100 年 8 月 23 日北市都新事字第 10031564800 號函辦理。</p> <p>感謝支持，實施者一向稟持公平、公正、公開原則，依法辦理都市更新程序，規劃單位與實施者將儘速推動本更新案，並全力維護各所有權人之權益與公平性。</p>

變更「臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 62 筆土地都市更新事業計畫案」

序號	陳情單位	陳情理由及內容	回應說明
5	<p>陳子文之監護人陳淑蘭、陳淑玲、陳淑韻</p> <p>100年9月13日陳情函</p>	<p>一、按臺北市羅斯福路 5 段 72 號與 72-1 號建物，乃家父陳子文君所有，不容任何人侵奪。憲法第 15 條明定，人民之財產權應予保障，大法官釋字第 400 號解釋更闡示：憲法第 15 條關於人民財產權應予保障之規定，旨在確保個人依財產之存續狀態，行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害。</p> <p>二、雖 貴公司以旨揭(擬定臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 62 筆土地權利變換計畫案)都市更新事件為由，要求家父自行拆遷，然查：</p> <p>(一)家父之土地權利價值遭低估，且所有臺北市羅斯福路 5 段 72 號之合法建物，未被估算權利價值計入權利變換之分配基礎， 貴公司竟要求家父自行拆遷，已違都市更新條例第 3 條第 5 款規定：「權利變換：係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。」</p> <p>(二)再者，家父所有臺北市羅斯福路 5 段 72-1 號違章建物，坐落臺北市文山區萬隆段一小段第 157-1 及 161 地號土地，其中第 157-1 地號土地，家父係與他人共有，依大法官會議釋字第 451 號解釋，占用共有土地亦屬占用他人土地，另占用之第 161 地號土地則完全係他人所有，家父並無任何持分，更屬符合占用他人土地之舊違章建物，而得適用現地安置之獎勵規定。</p> <p>(三)對照 貴公司旨揭都更案件提報之其他違章建物，除少數幾戶係原住戶外，其餘多數均屬人頭，從未居住在本案更新基地，更有一間建物被莫名區分為前棟、中棟、後棟、或被列為「○○號『旁』」，甚至無建物卻被登記門牌號碼，或根本無人居住，另經查詢有關單位網站資料， 貴公司所提報之違章建物，有諸多查無門牌碼或係 96 年以後始增編，但卻都被採現地安置方式獎勵，凡此，不僅違法，灌水浮報之結果，相關拆遷補償費還被列為共同負擔費用，加重家父等更新地主之負擔，更嚴重減損、稀釋家父更新後可受分配之權利價值。</p>	<p>依臺北市都市更新處 100 年 9 月 19 日北市都新事字第 10031792400 號函辦理。</p> <p>一、陳情人所稱旨揭案(擬定臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 62 筆土地權利變換計畫案，以下簡稱原核定案)經臺北市政府民國 99 年 3 月 18 日府都新字第 09831252702 號函核定在案，有關權利價值係經幹事會、委員會審查通過，其估價數據已經公斷，應具備相當之合理性與公平性。原核定案目前正辦理變更，未來變更後因爭取建築量體設計及綠建築之都更獎勵，加上以新的價格日期估定價值，其土地權利價值會再增加。</p> <p>二、陳情人父親陳子文為本更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人，非適用都市更新條例第 39 條之處理方式，實施者已依都市更新條例第 36 條規定從寬估算土地改良物拆遷補償及安置費補償之。</p> <p>三、原核定案於申請送件時，係將陳情人父親陳子文所有之羅斯福路五段 72-1 號以「現地安置」方式申請△F6 獎勵，惟經幹事會審查認定該建物非為占有他人土地之舊違建，故改以「其他土地改良物」方式提列拆遷補償費。本案於 101 年 2 月 17 日經內政部營建署召開個別輔導會議，依內政部營建署 101 年 2 月 22 日營署更字第 1012903756 號函會議紀錄決議事項五：有關權利變換範圍內占有他人土地之認定方式，本部 98 年 5 月 13 日台內營字第 0980804160 號函檢送會議紀錄業有具體結論，係以無權占有他人土地為前提，其對象包括公有、私有及其他共有人。陳情人父親陳子文所有之羅斯福路五段 72-1 號，座落於 157-1 地號(所有權人為陳子文、吳哲、陳忠亮)及 161 地號(所有權人為陳亞生)，係屬其他共有人，非為無權占有他人土地。</p> <p>四、原核定案所列未登記建築物計 22 戶，其中 19 戶屬於占有他人土地之舊有違章建築戶，依臺北市都市更新自治條例第 19 條規定，檢具相關證明文件申請容積獎勵△F6 項目，並經臺北市政府於民國 99 年 3 月 18 日府都新字第 09831252702 號函核定在案。另舊有違章建築拆遷補償費僅提列其他土地改良物部分於共同負擔，上述申請容積獎勵△F6 項目之拆遷補償費並未列入共同負擔。</p>

序號	陳情單位	陳情理由及內容	回應說明
5	<p>陳子文之監護人陳淑蘭、陳淑玲、陳淑韻</p> <p>100年9月13日陳情函</p>	<p>(四)反觀家父之合法建物(72 號)僅被估算為區區幾十萬元，真正符合現地安置獎勵之舊違章建物(72-1 號)，也未獲得應有之坪數，相較於 貴公司提報前開不符規定但卻獲取獎勵之違章，各戶都分到數十坪以上，顯違公平原則，難道合法建物還不如違章建物?家父所有真正符合現地安置獎勵規定的違章反而被排除，該得未得、不該損失的卻又損失，公理何在?</p> <p>(五)尤其， 貴公司以員工登記的臺北市羅斯福路 5 段 70 號建物，表面上雖似合法，但其中大有問題，有空照圖可證，該建物早在 貴公司拆除前、甚至提報為本案更新建物之前，已傾圮多年，廢墟一片，如何起死回生被當作是合法建物而列為本案都更的同意比例計算基礎?是否有人謀不臧?不能不查!</p> <p>三、茲因以上各節，不僅攸關本件都市更新計畫之合法性問題，更關乎家父之權益甚鉅，在未釐清、解決之前，監護人礙難代家父同意配合拆遷。否則，若一旦拆除，不僅會影響家父合法建物權利價值之估算，更將造成違章建物因遭拆除而難以適用現地安置獎勵規定，影響家父之權益既深且鉅，非同小可!何況 貴公司刻正進行旨揭都更計畫之變更案，依 100 年 5 月公聽會簡報資料，預定拆除時程為 101 年 7 月 12 日至 30 日，現階段根本無拆除之急迫性，遑論 貴公司辦理選配、抽籤之程序違法，迄今仍未改正。倘 貴公司有誠意解決相關爭議，平復家父應得之權益，則監護人願代父親出面進行協商。但 若貴公司所謂協調，只是敷衍虛應，徒有協調之名、而無協調之實，目的在進行強制拆除之程序者，則監護人為維護父親權益，必誓死捍衛家園，抗爭到底!請查照。</p>	<p>五、羅斯福路五段 70 號建築物係為依法登記之合法建築物，故得依都市更新條例第 22 條規定納入同意比計算之。陳情人對於此部分之爭議，經 100 年 11 月 21 日 100 年度判字第 2004 號最高行政法院判決書已詳為論述並判決在案。</p> <p>六、實施者業於民國 99 年 6 月 4 日起至民國 99 年 7 月 3 日止，公告民國 99 年 6 月 30 日為預定公告拆遷日；並於民國 99 年 9 月 27 日取得臺北市政府都市發展局核發之建造執照（與拆除執照併案辦理），執照號碼：99 建字第 0358 號。復於民國 100 年 6 月 14 日起至民國 100 年 7 月 13 日止，辦理實施權利變換範圍土地改良物自行拆除遷移公告，公告自行拆除遷移期限為民國 100 年 7 月 15 日。申請代拆範圍共二戶，所有人為李淑子、陳光偉、陳光隆、陳麗君、陳子文共計五人，其中李淑子、陳光偉、陳光隆、陳麗君等四人雖持分部分產權(各持分 1/8)但已無居住於該建物，該建物內亦無相關之物品或設備，所有人亦已切結同意實施者辦理拆除該建物。惟陳子文於自行拆除遷移期限屆滿後仍未辦理拆遷事宜，為維護都市更新範圍內所有權人及權利關係人之權益，特依據「臺北市政府受理都市更新權利變換實施者依都市更新條例第 36 條規定請求代為拆除或遷移土地改良物補充規定」，分別於民國 100 年 8 月 17 日、民國 100 年 9 月 14 日、民國 100 年 12 月 28 日、民國 101 年 1 月 19 日召開四次協調會議，於 100 年 10 月 7 日、100 年 11 月 16 日(依 100 年 11 月 2 日北市都新事字 10031985400 號函辦理補正)、101 年 2 月 21 日(依 100 年 11 月 25 日北市都新事字 10032266600 號函辦理補正)申請代為拆除或遷移土地改良物。</p> <p>七、實施者於 101 年 5 月 4 日與陳情人召開協調會議，經由充分溝通與協商，與陳情人漸有共識，為表示善意，故於 101 年 5 月 18 日擬先撤回代為拆除或遷移土地改良物之申請，以促使雙方能圓滿達成協議。</p>

序號	陳情單位	陳情理由及內容	回應說明
6	<p>陳子文之監護人陳淑蘭</p> <p>101年3月29日陳情函</p>	<p>一、首先感謝 貴署召開旨揭會議，提供都更個案的對話溝通平台。吾人相信唯有公務員勇於任事，體恤人民，始能增進人民對政府的信賴。以下謹就會議當日所陳事項，補充意見，敬請 長官惠查。</p> <p>二、有關本案權利變換程序之重大違失</p> <p>(一)查旨揭都市更新案，選配時間(95年10月5日)竟然在評價基準日(96年6月1日)之前，顯有悖離事理之重大謬誤。蓋：沒有評價基準日，不能核算各土地所有權人更新前之權利價值，亦無法計算更新後所有土地建物之總權利價值(都市更新權利變換實施辦法第6條及第10條規定參照)，如何決定各土地所有權人更新後可受分配之權利價值？甚而進行選配作業？分配更新後建物之面積、戶數？</p> <p>(二)如此重大違失，本件都更案之權利變換，已無程序正義可言，雖 貴署旨揭會議決議事項三曾指示市府應釐清相關疑義，都發局復稱最高法院100年度判字第2004號判決已詳為論述，惟查：該案因家父陳子文君臥病在床，又不諳法律，未於法定期間循都市更新條例第32條規定對審議核復處分提起行政訴訟，以致遭敗訴判決，然該案最高法院判決亦清楚指明本件都更案之程序於法未合。</p> <p>(三)猶記會議當天，長官曾提到都更案各個程序必須完備，並嚴守程序正義，否則人民不會信服，不能進行強制拆除程序，即便行政救濟時間超過，錯的事還是應該要改正。今人民想知道，錯的事是不是應該改正？亡羊應不應該補牢？</p> <p>三、羅斯福路5段70號建物不存在，本件都更案不符合法定同意比例</p> <p>(一)陳情人世居更新基地五代，超過50年以上，對周圍有無建物存在，知之甚詳。查：原「臺北市羅斯福路5段70號」建物已頃圯坍塌多年，早就是廢墟一片，無法遮風避雨，顯非法律所稱之建築物，有94年空照圖可證。如何在95年間起死回生，搖身一變，登記為合法建物？登記前與核定前，主管機關有沒有去現場查看？</p>	<p>依臺北市府都市發展局101年4月10日北市都新字第10132413500號函辦理。</p> <p>一、有關陳情內容之「權利變換程序問題」方面：本案權利變換計畫已依都市更新條例及相關法令規定辦理，並經臺北市府於民國99年3月18日府都新字第09831252702號函核定在案。本案於95年10月5日至95年11月4日辦理權利變換選配作業，當時是以95年9月4日為評價基準日，事業計畫及權利變換計畫於96年3月26日申請報核；後因範圍須以重建方式辦理不得區分重建及整建維護區段，因此於96年5月10日重新召開事業計畫及權利變換公聽會，於96年9月7日報請都市更新處核定事業計畫暨權利變換計畫，並依都市更新權利變換實施辦法第8條規定：「第6條及第7條之評價基準日，應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前6個月內。」，故本案將評價基準日修正為96年6月1日，於法尚無不合，且所有權人之權利價值均有所提高，各權利變換關係人之權利價值應無受損害或不公平之情事。陳情人對於此部分之爭議，於99年5月19日向臺北市府提出異議，經99年8月2日臺北市府都市更新及爭議處理審議會第45次會議審議結果同意維持原核定之計畫內容，並經100年11月21日100年度判字第2004號最高法院判決書已詳為論述並判決在案。</p> <p>二、有關「羅斯福路五段70號建築物實際不存在，不應納入同意比計算問題」方面：羅斯福路五段70號建築物係為依法登記之合法建築物，故得依都市更新條例第22條規定納入同意比計算之。陳情人對於此部分之爭議，經100年11月21日100年度判字第2004號最高法院判決書已詳為論述並判決在案。</p> <p>三、有關「都更案違章浮報問題」方面：本案所列未登記建築物計22戶，其中19戶屬於占有他人土地之舊有違章建築戶，依臺北市都市更新自治條例第19條規定，檢具相關證明文件申請容積獎勵△F6項目，並經臺北市府於民國99年3月18日府都新字第09831252702號函核定在案。另舊有違章建築拆遷補償費僅提列其他土地改良物部分於共同負擔，上述申請容積獎勵△F6項目之拆遷補償費並未列入共同負擔。</p> <p>四、有關「違章建築物符合現地安置問題」方面：本案原申請送件時，係將陳情人父親陳子文所有之羅斯福路五段72-1號以「現地安置」方式申請△F6獎勵，惟經幹事會審查認定該建物非為占有他人土地之舊違建，故改以「其他土地改良物」方式提列拆遷補償費。本案於101年2月17日經內政部營建署召開個別輔導會</p>

序號	陳情單位	陳情理由及內容	回應說明
6	<p>陳子文之監護人陳淑蘭 101年3月29日陳情函</p>	<p>(二)更新基地上真正的合法建物，只有家父所有「臺北市羅斯福路5段72號」房屋一棟而已。因家父不同意更新，本案都市更新事業計畫，未達都市更新條例第22條第1項規定私有合法建物所有權人超過2/3及總樓地面積超過3/4的同意比例門檻。</p> <p>(三)此乃本件都更案是否合法的重要關鍵，不能不查，且非如都發局函稱業經最高行政法院判決論述。真的假不了，假的也真不了，事實怎怕被檢驗、調查？真相又豈能因遭違法登記而被掩蓋粉飾？</p> <p>四、旨揭都更案違章浮報問題</p> <p>(一)查本件都更計畫書所列的違章建物，除少數幾戶是原住戶外，其餘多數均屬人頭，從未居住在更新基地，更有同一間建物被莫名區分為前棟、中棟、後棟、或被列為「○○號『旁』」，或查無門牌，或係96年以後使增編，甚至只是外面一個鐵皮拉下來、後面都是空的、只有大樹、而無建物，但卻都被採現地安置方式獎勵。</p> <p>(二)凡此，不僅違法，灌水浮報結果，相關拆遷補償費還被列為共同負擔費用，加重家父等更新地主之負擔，嚴重減損、稀釋家父更新後可受分配之權利價值。</p> <p>(三)陳情人非不知公務員日理萬機之辛勞，然核定前，有無該管公務員到現場查看比對？若僅採書面審核，並由實施者附具切結書擔保文件資料內容之真實性者，今發現不實，是否即應撤銷原核定之都更計畫？否則，僅採書面審查，豈不有漏洞？要求實施者切結，又有何用？</p> <p>五、家父所有羅斯福路5段72之1號違章建物符合現地安置獎勵規定</p> <p>(一)依都更計畫書核定版記載，家父所有「臺北市羅斯福路5段72之1號」違章建物，座落台北市萬隆段一小段第157-1及161地號土地，其中第157-1地號係共有土地，第161地號則完全係他人土地，家父並無持分(見事業計畫書核定版第5-23頁)。又占有共有土地，亦屬占有他人土地，大法官會議釋字第451號解釋甚明，旨揭會議記錄亦附具 大部98年5月13日台內營字第0980804160號函可憑。</p>	<p>議，依內政部營建署101年2月22日營署更字第1012903756號函會議紀錄決議事項五：有關權利變換範圍內占有他人土地之認定方式，本部98年5月13日台內營字第0980804160號函檢送會議紀錄業有具體結論，係以無權占有他人土地為前提，其對象包括公有、私有及其他共有人。陳情人父親陳子文所有之羅斯福路五段72-1號，座落於157-1地號(所有權人為陳子文、吳哲、陳忠亮)及161地號(所有權人為陳亞生)，係屬其他共有人，非為無權占有他人土地。</p> <p>五、有關「合法建物權利價值未獲估算問題」方面：陳情人父親陳子文為本更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人，非適用都市更新條例第39條之處理方式，實施者已依都市更新條例第36條規定從寬估算土地改良物拆遷補償及安置費補償之。</p> <p>六、有關「廢巷問題」方面：依據臺北市都市更新自治條例第10條第2款規定，略以：「...非屬都市計畫道路之現有巷道，經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢完成可供通行，且符合同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐步廢止情形，得併都市更新事業計畫送本市都市更新審議委員會審議通過後，予以廢止。」本更新單元範圍周邊之計畫道路均已開闢完成，範圍內之現有巷道(汀州路四段23巷)，非屬都市計畫道路，其尾端部分(約99公尺)位於本更新單元範圍內，道路寬度僅1.5~2.0公尺。本案僅廢止該現有巷道臨萬盛街部分(約40公尺)，並將剩餘部分予以保留至少2.5公尺寬之步道供鄰近居民通行使用，而此2.5公尺寬人行步道可經由基地內留設之社區活動廣場往北連接汀州路，並不會影響鄰近建築之消防救災安全，此方案亦於民國98年6月15日經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過。至於汀州路四段73、75、77號大樓住戶及萬碟兒童托育中心，可由萬盛街及汀州路四段之大門出入。而本大樓之規劃設計亦已考量保留其消防逃生空間，更新後將集中留設廣場、綠地等開放空間，並依據內政部訂定「劃設消防車輛救災動線指導原則」，規劃完善之消防救災系統，對於社區公共安全更有增進。陳情人對於此部分之爭議，經100年11月21日100年度判字第2004號最高行政法院判決書已詳為論述並判決在案。</p>

序號	陳情單位	陳情理由及內容	回應說明
6	<p>陳子文之監護人陳淑蘭 101年3月29日陳情函</p>	<p>(二)然本件都更案審議時，市府卻以家父所有之違章座落在共有土地上，非屬占有他人土地，而予剔除(見權利變換計畫書核定版綜 8 頁及綜 14 頁)，以致真正符合規定的家父所有違章未獲現地安置獎勵，反而其他多數不符合規定的違章卻獲安置獎勵，殊有不公!家父該得未得、不該損失的卻又損失，公理何在?</p> <p>六、家父所有羅斯福路 5 段 72 號合法建物之權利價值未獲估算</p> <p>(一)按合法建物之權利價值應予估算、分配更新後之建物及土地，此參都市更新條例第 3 條第 5 款、第 39 條、都市更新權利變換實施辦法第 3 條第 2 項第 2 款、第 7 條等規定自明。</p> <p>(二)查家父所有「臺北市羅斯福路 5 段 72 號」之合法建物，僅被以重建價格估算殘餘價值，至於使用、收益等權利價值則未被估算，亦未因此獲配更新後之土地建物。補償金額(僅區區幾十萬元)顯然過低，甚至不如他人違章建物獲配之更新後建物(每戶樓地板面積最高 93.9m<sup>2</sup>，若加上不計容積之坪數，實際權狀面積遠高於此)，如此都更，怎能謂公平?</p> <p>(三)尤其，本件都更計畫書核定版記載，前開「臺北市羅斯福路 5 段 72 號」合法建物登記面積 64.33m<sup>2</sup>，增建面積 42.59m<sup>2</sup>，座落第 157-1 地號土地。另「臺北市羅斯福路 5 段 72 之 1 號」違章建物實測面積 38.85m<sup>2</sup>，座落第 157-1 地號及第 161 地號土地。然查：第 157-1 地號土地面積僅 64m<sup>2</sup>，其上如何同時坐落「72 號」(登記面積 64.33m<sup>2</sup>、增建面積 42.59m<sup>2</sup>)與「72 之 1 號」(實測面積 38.85m<sup>2</sup>)等 2 間 1 樓建物?即便加計 161 地號土地面積 14m<sup>2</sup>，前開 2 間建物之面積(若不加計增建部分，總面積為 103.18m<sup>2</sup>；若加計增建部分，總面積更高達 145.77m<sup>2</sup>)，亦遠遠超過座落土地之面積(第 157-1 與 161 地號土地面積合計不過 78m<sup>2</sup>而已)，甚為荒謬(以上見事業計畫書核定版第 14-2、14-3、5-23 頁及權變計畫書核定版第 5-11 頁)，更足證本件都更案之錯誤與不實!</p> <p>七、有關拆遷問題</p> <p>(一)憲法第 10 條、第 15 條明文保障：人民居住及遷徙之自由、生存權與財產權。人民的血汗財產，應該由人民自己決定，不容他人侵奪。強制拆遷，違背人民意願，更違反人性尊嚴。難道人民連居住何處?安身立命的自由都沒有嗎?</p>	

序號	陳情單位	陳情理由及內容	回應說明
6	<p>陳子文之監護人陳淑蘭</p> <p>101年3月29日陳情函</p>	<p>(二)本件都更案之程序有嚴重瑕疵，計畫內容錯誤不實，且家父之合法建物權利價值未被估算、違章建築未獲現地安置獎勵，怎能要人拆遷？況拆遷問題，不只是利益問題，更係是非問題。人性尊嚴的維護，乃普世價值。</p> <p>(三)爾來，學者與媒體社論均指出，都更條例強制拆遷條款違憲，怎能視而不見？公器豈能私用？怎能淪為表面上標舉公共利益大旗、實際上卻是炒作都更發財大夢的建商財團打手？</p> <p>八、有關廢巷問題</p> <p>(一)查臺北市汀州路4段23巷，原為舊鐵道遺址，數十年來長期供人車通行，已有公用地役關係存在，竟被從中間硬生生截斷，影響當地百戶居民與家父所有汀州路4段73號、75號1樓房屋之出入通行權。改制前行政法院44年判字第11號、45年判字第8號、61年判字第435號判例亦明示：「既成為公眾通行之道路，其土地之所有權，縱未為移轉登記，而仍為私人所保留，亦不容私人在該道路上起造任何建築物，妨礙交通」原告所有土地，在二十餘年前，即已成為農路，供公眾通行，自應認為已因時效完成而有公用地役關係之存在，則該農路之土地，即已成為他有公物中之公共用物。原告雖有其所有權，但其所有權之行使，應受限制，不得違反供公眾通行之目的。」</p> <p>(二)實施者依臺北市更新自治條例第10條第1款聲請廢巷，並不符合規定(見系爭都更事業計畫書核定版第10-37頁及新北市有關廢巷法規示意圖參照)。廢巷計畫，涉及消防救災、公共安全、更不容輕忽。</p> <p>九、以上各節，不僅攸關家父權益，相關程序違失與都更計畫書之謬誤不實，更事涉本件都更案之合法性與公平性！在未釐清、解決之前，陳情人(即家父之監護人)無法代家父同意都更或配合拆遷，否則，不僅有違家父意願，更影響家父合法建物權利價值之估算，並將造成家父所有違章建物因遭拆除而難以適用現地安置獎勵規定，影響家父權益甚鉅。</p> <p>十、尤其，實施者刻正進行旨揭都更計畫之變更案，家父權益之維護與相關問題之導正，並非不能處理解決。畢竟法條是死的，人是活的，不探究法規範目的，只機械式的適用法條，以法條壓人，只是徒增民怨。突有審議之名，而無審議之實，更絕對無法令人甘服。在此，陳情 貴署為民主主持公道，並祈請市府正視人民心聲，調查究明釐清，以維人民權益。</p>	

序號	陳情單位	陳情理由及內容	回應說明
7	<p>陳子文之監護人陳淑蘭</p> <p>100 年 12 月 12 日陳情書</p>	<p>一、事實經過：</p> <p>(一)權變部分建商一一擊破</p> <p>本案(原核定案)權利變換計畫之評價基準日係 96 年 6 月 1 日，但選配作業竟然為 95 年 11 月 6 日，顯然有違背事理之謬誤。因權利變換計畫之分配違法，以致陳情人擁有更新前 24 坪土地(以持分面積換算)和 1 樓店面合法建物，卻只分配到 2 樓與 5 樓房屋各 1 戶；但是鄰居(林家水果攤)只擁有更新前 9 坪土地、係無合法建物(僅 1 樓違章建物，但根據都更條例第 3 條與第 36 條規定自明)，卻分配到 2 間 1 樓店面。又！此更新基地上只有 2 棟合法建物、其中一棟為陳情人所有，其餘建物均屬違章，不能分配更新後建物。然而更新後，14 間 1 樓店面，實施者奪走 7 間 1 樓店面，陳情人分不到任何一間，更令人難以甘服。</p> <p>(二)都更造成的環境外部性：廢巷、老樹、地方文史資產</p> <p>都市更新條例第一條明定「為促進都市土地計畫之開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，特制定本條例。」然而，現今都更計畫只侷限更新範圍內權利分配之財產權，而非真正考量更新範圍內外民眾通行便利、防災、日照、景觀、公共設施使用等環境權，更甚者罔顧公共利益，進行廢巷、拆遷老樹以及土地公廟等破壞。</p> <p>本都更案中，過去十年間實施者陸續購買既成巷道(臺北市汀州路 4 段 23 巷)，劃入更新基地範圍內。這是平常當地居民出入、通行的重要道路，因為都更而硬生生中間攔斷變死巷。此既成巷道，是舊鐵道遺址，鐵道拆除後，成為人車通行的道路，至少數十年之久，是羅斯福路 4 段 236 號至 5 段 80 號住戶後門和公寓樓梯的出入口，也是汀州路 4 段住戶(含陳情人所有之汀州路 4 段 73 號、75 號房屋)後門出入口，近百棟建築物住戶每天進出所需的重要道路。</p> <p>該巷道不僅是當地立案兒童托育中心的小朋友消防逃生出口，也是巷內公司行號必要通道與上下卸貨的主要道路，甚至多年前當地曾發生失火，幸賴該巷道供逃生、疏散之管道，一旦廢巷，後果不堪設想。</p>	<p>依臺北市府 101 年 5 月 15 日府都新字第 10132769600 號函辦理。</p> <p>一、本案權利變換計畫已依都市更新條例及相關法令規定辦理，並經臺北市府於民國 99 年 3 月 18 日府都新字第 09831252702 號函核定在案。本案於 95 年 10 月 5 日至 95 年 11 月 4 日辦理權利變換選配作業，當時是以 95 年 9 月 4 日為評價基準日，事業計畫及權利變換計畫於 96 年 3 月 26 日申請報核；後因範圍須以重建方式辦理不得區分重建及整建維護區段，因此於 96 年 5 月 10 日重新召開事業計畫及權利變換公聽會，於 96 年 9 月 7 日報請都市更新處核定事業計畫暨權利變換計畫，並依都市更新權利變換實施辦法第 8 條規定：「第 6 條及第 7 條之評價基準日，應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前 6 個月內。」，故本案將評價基準日修正為 96 年 6 月 1 日，於法尚無不合，且所有權人之權利價值均有所提高，各權利變換關係人之權利價值應無受損害或不公平之情事。陳情人對於此部分之爭議，於 99 年 5 月 19 日向臺北市府提出異議，經 99 年 8 月 2 日臺北市府都市更新及爭議處理審議會第 45 次會議審議結果同意維持原核定之計畫內容，並經 100 年 11 月 21 日 100 年度判字第 2004 號最高行政法院判決書已詳為論述並判決在案。</p> <p>二、陳情人所稱之「鄰居林家水果攤」，分別為土地所有權人林素慧與占有他人土地之舊違建戶林清源所持有，由於非為同一所有人，故二者分別依其土地權利價值、現地安置舊違建戶可分配價值申請選配，其選配價值亦需依照都市更新法令規定差額找補。</p> <p>三、實施者亦為本案更新單元範圍內之土地所有權人，故得依其土地權利價值參與分配。實施者並未限制各權利變換關係人之選配意願，惟因陳情人未於申請分配期限內表達意見，故乃依都市更新權利變換實施辦法第十一條規定，以公開抽籤方式分配之。</p>

序號	陳情單位	陳情理由及內容	回應說明
7	陳子文之監護人陳淑蘭 100 年 12 月 12 日陳情書	<p>除此之外，更新單位範圍內之土地公廟(公館福德宮)及廟埕廣場，為早期居民共同捐款興建，乃當地信仰中心，並是地方聚落代表性之呈現，極具文化意義。又更新基地上之大王椰子樹與大葉雀榕，超過 50 年以上，對當地居住環境之綠化有很大的幫助。土地公廟經文化局邀請專家學者到現場會勘後決議：「公館福德宮正立面石雕精美，為公館地區地方信仰廟宇，周圍環境良好，據公共性，本案依文化資產保存法規規定予以列冊追中」。另老樹部分，亦經文化局見請將之納入都市更新規劃設計。顯見兩者具有文化保存與環境保護之價值。是故，都市更新計畫實施者或相關督導單位應重視其歷史文化價值，而非假借都更之名強迫拆遷破壞原地存在已久的土地公廟及老樹。</p> <p>二、違法失職情事：</p> <p>(一)臺北市府違反廢巷作業相關辦法</p> <p>臺北市府針對上述廢巷作業有明顯違法失職情事。按臺北市更新自治條例第 10 條第 2 款明定「同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐步廢止」，該條所稱『單向出口』，顯然指『死巷』，也就是只有一個方向的出口。然查本案既成巷道，暨有南北向之雙向出口並非死巷，有計畫書及地圖可證，臺北市府廢止本巷道顯然違反更新自治條例甚明。</p> <p>另外，臺北市府訂定發布之：「臺北市府現有巷道廢止或改道申請辦法」第 11 條第 4 款明文規定：「左列地區內之現有巷道，除政府機關為興辦公共工程外，不得申請廢止或改道...四、辦理都市更新地區。」本案都更為自辦非公辦，自不得廢止現有之既成巷道。</p> <p>(二)臺北市府僅為最大化建商利益：無事主的協調會也算數</p> <p>本案召開第二次協調會議，陳情人已事先聲明無法出席，人未到情況下，竟然也算一次協調紀錄，未來實施者可依「都市更新條例」第 36 條規定，請求臺北市府代為拆簽。建商所謂協商，只是敷衍虛應，目的在進行強制拆除之程序，而臺北市府不察，一味袒護建商，僅為建商利益最大化。</p> <p>三、具體訴求：</p> <p>1.茲因上述以上各節，不僅攸關本都更案之合法性問題，更關乎陳情人權益甚鉅，在未釐清、解決之前，礙難同意配合拆遷。</p> <p>2.陳情 大院徹底檢討本都更案違建容積取得之過程、台北市府違反廢巷作業、圖利建商之職責。</p>	<p>四、本案更新範圍面積為 2,539 m<sup>2</sup>，實施者所持有之土地為 148 地號，現有巷道(臺北市汀州路四段 23 巷)產權並非實施者所有。即使未將現有巷道及北側範圍(計 24 筆地號，面積為 1,335 m<sup>2</sup>)納入更新範圍內，面積為 1,204 m<sup>2</sup>，仍可辦理都市更新，故非屬陳情人所指為湊足都市更新單元最小面積，而將現有巷納入。</p> <p>五、依據臺北市都市更新自治條例第 10 條第 2 款規定，略以：「...非屬都市計畫道路之現有巷道，經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢完成可供通行，且符合同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐步廢止情形，得併都市更新事業計畫送本市都市更新審議委員會審議通過後，予以廢止。」本更新單元範圍周邊之計畫道路均已開闢完成，範圍內之現有巷道(汀州路四段 23 巷)，非屬都市計畫道路，其尾端部分(約 99 公尺)位於本更新單元範圍內，道路寬度僅 1.5~2.0 公尺。本案僅廢止該現有巷道臨萬盛街部分(約 40 公尺)，並將剩餘部分予以保留至少 2.5 公尺寬之步道供鄰近居民通行使用，而此 2.5 公尺寬人行步道可經由基地內留設之社區活動廣場往北連接汀州路，並不會影響鄰近建築之消防救災安全，此方案亦於民國 98 年 6 月 15 日經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過。至於汀州路四段 73、75、77 號大樓住戶及萬碟兒童托育中心，可由萬盛街及汀州路四段之大門出入。而本大樓之規劃設計亦已考量保留其消防逃生空間，更新後將集中留設廣場、綠地等開放空間，並依據內政部訂定「劃設消防車輛救災動線指導原則」，規劃完善之消防救災系統，對於社區公共安全更有增進。陳情人對於此部分之爭議，經 100 年 11 月 21 日 100 年度判字第 2004 號最高行政法院判決書已詳為論述並判決在案。</p> <p>六、座落於本更新單元範圍內之公館福德宮，屬文化局「列冊追蹤」之建物，非屬臺北市府文化局公告之古蹟或歷史建築等文化資產，列冊追蹤為事實行為，對外並不發生法律效果，行政院文化建設委員會 95 年 6 月 23 日文中二字第 0952052990 號函釋亦同此意旨，故列冊追蹤尚難與古蹟或歷史建築同視。本案考量其具備當地代表性及歷史性，已與公館福德宮管理委員會達成協議予以拆除重建新的土地公廟，目前僅是暫時遷移至羅斯福路五段 42-1 號供民眾參拜，未來重建完成後將移回基地內，期能保存並延續當地居民生活信仰及活動空間。</p>

變更「臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 62 筆土地都市更新事業計畫案」

序號	陳情單位	陳情理由及內容	回應說明
7	<p>陳子文之監護人陳淑蘭</p> <p>100 年 12 月 12 日陳情書</p>		<p>七、經實地勘察本更新單元範圍內，並無須列入保護之樹木；且依臺北市政府文化局民國 98 年 7 月 10 日北市文化四字第 09831390900 號函示，本更新單元範圍內之樹木皆未達「臺北市樹木保護自治條例」第 2 條第 1 項第 1 至第 3 款需受保護標準，僅建議將基地內樹木納入規劃設計。因此，本案乃依相關法令規定，檢討開挖覆土深度及保水設計，選擇適當之喬木、灌木花卉植栽，進行整體景觀規劃設計，以期提昇地區居民之生活環境品質。</p> <p>八、經實地訪察更新單元範圍內之現有巷道尾端部分(約 99 公尺)位於本更新單元基地範圍內，巷道尾端出口即緊臨人行步道，汽車並無法經由此出入，故擬依據臺北市都市更新自治條例第 10 條第 2 款規定；「...非屬都市計畫道路之現有巷道，經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢完成可供通行，且符合同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐步廢止情形，得併都市更新事業計畫送本市都市更新審議委員會審議通過後，予以廢止。」申請廢止該現有巷道末端部。</p> <p>九、實施者依據「臺北市政府受理都市更新權利變換實施者依都市更新條例第 36 條規定請求代為拆除或遷移土地改良物補充規定」，皆於協調會議召開前三週以雙掛號郵寄予陳情人周知會議時間、地點，並有回執表示陳情人已收訖，該協調會議係屬法定程序，應當製作協調紀錄。</p> <p>十、實施者於 101 年 5 月 4 日與陳情人召開協調會議，經由充分溝通與協商，與陳情人漸有共識，為表示善意，故於 101 年 5 月 18 日擬先撤回代為拆除或遷移土地改良物之申請，以促使雙方能圓滿達成協議。</p>

變更臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 62 筆土地都市更新事業計畫章節內容對照表

章節	委員會原核定內容	變更後頁數	變更內容	變更對照說明
壹 辦理緣起與法令依據	1.原核定版無此內容。  2.依據「都市更新條例」第 19 條規定，由實施者擬定都市更新事業計畫申請實施都市更新事業。	1.P.1-2	1.原「臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 62 筆土地都市更新事業計畫」案(以下簡稱原核定案)，業經 貴府民國 99 年 3 月 18 日府都新字第 09831252702 號函核定實施在案。由於原核定案之產品設計不符所有權人需求，且為促進環境保護、建構資源永續並考量節能減碳之目標，擬變更原核定建築設計，納入綠建築理念；另現行所屬都市計畫案為民國 99 年 8 月 31 日府都規字第 09934139700 號函公告之「臺北市文山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」。本更新單元位於景美生活圈範圍內，其使用分區為第三種商業區(特)，建築設計量體因改由商業區檢討，本次變更亦降低原 B 棟 12 樓量體之高度，對整體都市環境以及相關權利人有利。因涉及都市更新事業計畫內容變更，爰提本變更都市更新事業計畫案，併同辦理變更都市更新權利變換計畫。 <a href="#">99.03.18 取得臺北市政府之都市更新事業計畫及權利變換計畫核准，發文字號：府都新字第 09831252702 號。(詳事業計畫附錄二：原核定案都市更新事業計畫及權利變換計畫核准函)</a> <a href="#">100.05.31 召開變更事業計畫暨權利變換計畫公聽會。(詳附件：公聽會記錄)</a> 2.依據「都市更新條例」第 19 條、第 22 條、第 29 條規定，由實施者擬訂變更都市更新事業計畫暨權利變換計畫申請實施都市更新事業。	1.新增本次變更都市更新事業計畫暨都市更新權利變換計畫緣起。  2.新增法令依據。
貳 計畫地區範圍	1.原核定版無此內容。	1.P.2-2	1.為 93 年 5 月 13 日府都新字第 09309753501 號公告自行劃定「臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 49 筆地號土地為更新地區(更新單元)案」之計畫範圍，範圍內之地號為臺北市文山區萬隆段一小段 53-20、53-21、53-26、132-2、133-14、148、149、150、151、152、152-1、153、154、155、156、157、157-1、158、158-1、158-2、158-3、159、160、161、162、162-1、162-2、162-7、162-8、162-9、162-10、162-11、163、	1.依審查意見新增坐落之更新地區或自行劃定之更新單元名稱、公告更新單元範圍及時間。

變更「臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 62 筆土地都市更新事業計畫案」

章節	委員會原核定內容	變更後頁數	變更內容	變更對照說明
	<p>2.原核定版無此圖面。</p> <p>3.圖 2-2：都市更新單元地籍圖。</p>	<p>2.P.2-4</p> <p>3.P.2-6</p>	<p>164、165、166、171、172、173、174、174-1、174-2、174-5、174-6、174-7、174-8、174-9、174-10、181 地號等共 49 筆土地，面積為 2,539 m<sup>2</sup>。</p> <p>2.圖 2-1-1：更新計畫書範圍示意圖。</p> <p>3.圖 2-2-1：都市更新單元地籍圖(變更後)。</p>	<p>2.依審查意見新增更新計畫書範圍示意圖。</p> <p>3.依辦理使用分區分割完竣之地號資料，更新圖面。</p>
參	<p>1.原核定版無此內容。</p> <p>2.原核定版無此內容。</p>	<p>1.P.3-2</p> <p>2.P.3-2</p>	<p>1.聯絡電話：(02)2932-6988。</p> <p>2.本案土地於審議期間業已辦理信託，信託機構基本資料如下所述：  <u>公司名稱：臺灣土地銀行股份有限公司</u>  <u>代表人：王耀興</u>  <u>統一編號：03700301</u>  <u>營業所在地：臺北市中正區館前路 46 號</u>  <u>聯絡電話：(02)2348-3456</u></p>	<p>1.依審查意見新增實施者聯絡電話。</p> <p>2.依審查意見新增信託單位基本設立資料。</p>
肆	<p>一、改善居住品質</p> <p>整體重新規劃與建設，創造健康、舒適、安全的居住生活品質。</p> <p>留設足夠空間綠地，增加居民生活休閒空間，除了提供足夠的採光，也能改善消防安全。</p> <p>採用新的建築結構系統，提供較佳之耐震度，以嚴格的品管標準，掌控未來之建築施工，確保未來之建築品質。</p> <p>二、改善都市景觀</p> <p>整體規劃建設，引入新式建築理念，考量地域環境，結合科技與人文，重新塑造都市景觀。</p>	<p>P. 4-2</p>	<p>一、提升居住環境及生活品質</p> <p>(一)整體重新規劃與建設，降低建築物量體之壓迫感，並加強植栽綠化，增進空間視覺美感，創造健康、舒適、安全的居住生活品質。</p> <p>(二)留設足夠空間綠地、規劃優質人行空間，藉以提升居住與生活環境品質，並可增加更新單元內災害防救之機能。</p> <p>(三)採用新的建築結構系統，提供較佳之耐震度，以嚴格的品管標準，掌控未來之建築施工，確保未來之建築品質。</p> <p>(四)針對基地綠建築指標進行整體規劃，並儘可能達到綠建築規定之相關標準，以期成為綠色、環保之新建築。</p> <p>二、改善市容景觀及增進公共利益</p> <p>(一)整體規劃建設，引入新式建築理念，考量地域環境，結合科技與人文，重新塑造都市景觀。</p> <p>(二)提供公共停車空間，改善更新單元周邊巷道狹小及停車不足之問題。</p> <p>(三)沿街(巷)面留設人行步道，提供大眾便利之徒步環境，增加休憩之開放空間，成為社區活動交流之地點，強化社區公共網絡關係。</p> <p>(四)留設適度之緩衝空間，消除都市防救災死角，</p>	<p>依審查意見補充說明。</p>

變更「臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 62 筆土地都市更新事業計畫案」

章節	委員會原核定內容	變更後頁數	變更內容	變更對照說明
	<p>三、增加土地利用</p> <p>整體規劃設計的方法，將本案基地作合理與充份的利用，提供商業與住宅用途不同使用空間。</p>		<p>增進社區居住環境安全。</p> <p>三、<u>促進土地有效且合理利用</u></p> <p>(一)<u>運用都市更新機制，提升土地利用價值及效率，以整體規劃設計方式，將本案基地作合理與充份的利用，提供商業與住宅用途不同使用空間。</u></p> <p>(二)<u>拆除舊有建築物，配合更新住戶之空間需求進行規劃重建，以符合現代居住需要，並透過建築景觀設計，提昇區域整體景觀品質。</u></p>	
伍	現況分析			
	1.土地權屬：土地所有權人計 32 人。	1.P.5-2	1.土地權屬：土地所有權人計 <u>31</u> 人。	1.於辦理本變更案時，經查 148 地號之原土地所有權人高德隆產權變動，將持有土地移轉給同地號之持分者大方建設股份有限公司，且其於本更新單元內無其他土地，故變更後土地所有權人計 31 位。
	2.表 5-1 更新單元土地權屬清冊。	2.P.5-4~ P.5-24	2.表 5-1-1 更新單元土地權屬清冊(變更後)。	2.(1)148 地號之原土地所有權人高德隆產權變動，將持有土地移轉給同地號之持分者大方建設股份有限公司。 (2)所有權人周銘峯更改姓名為周庭毅。 (3)地號 150、152、152-2、153、154、154-1、155、155-1、156、156-1、157、157-1、157-2、158、158-1、158-2、158-3、158-4、158-5、159、160、162-2、162-7、162-8、162-9、166、173、174、174-1、174-2、174-5、174-8、174-10 等 33 筆他項權利債務人異動。 (4)土地所有權人陳坤田未辦理繼承登記，列冊管理，依審查意見將他項權利人以全名表示。
	3.更新前建築物所有權人名冊： (1)所有權人共 4 位。 (2)表 5-2 更新單元內合法建物權屬清冊。	3.P.5-26	3.更新前建築物所有權人名冊： (1)本次變更後所有權人共 <u>7</u> 位。 (2)表 5-2-1 更新單元內合法建物權屬清冊(變更後)。	3.原 332 建號合法建築物所有權人陳子章之持有產權已由李淑子、陳光偉、陳光隆、陳麗君等 4 人繼承，故變更後合法建築物所有權人計 7 位，並依審查意見調整計算至小數點第二位。
	4.土地權屬公私有狀況統計表，私有土地人數 32 人，合計 33 人；臺北市有地人數比例 3.13%，私有土地人數比例 96.88%。	4.P.5-26	4.土地權屬公私有狀況統計表，私有土地人數 <u>30</u> 人，合計 <u>31</u> 人；臺北市有地人數比例 <u>3%</u> ，私有土地人數比例 <u>97%</u> 。	4.私有土地部分因產權變更，故總人數減少，調整人數與比例。
	5.圖 5-1：建築物現況測量圖。	5.P.5-28	5.圖 5-1-1：建築物現況測量圖(變更後)。	5.依審查意見更新圖面。
	6.圖 5-2：公私有地分佈圖。	6.P.5-30	6.圖 5-2-1：公私有地分佈圖(變更後)。	6.依辦理使用分區分割完竣之地號資料，更新圖面。
	7.同意比例： (1)祭祀公業未曾有派下人員表示反對意見。 (2)原核定版無此內容。	7.P.5-31	7.同意比例： (1)於辦理變更期間，祭祀公業未曾有派下人員表示反對意見。 (2)另土地所有權人陳坤田(持有 150、153、155、155-1、157、157-2、158、158-4、160、162-7、	7.(1)於變更都市更新事業計畫與權利變換計畫期間，公聽會與公開抽籤選配會均依法通知該祭祀公業，未曾有派下人員表示反對意見。 (2)依謄本內容補充不計入同意比例計算之說明。

變更「臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 62 筆土地都市更新事業計畫案」

章節	委員會原核定內容	變更後頁數	變更內容	變更對照說明
			162-8、166、173、174 地號，持有面積共計 80.54 m <sup>2</sup> 因未辦繼承登記，列冊管理，依「都市更新條例」第 12 條第三款規定(經政府代管或依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理者。)依法不計入比例之計算。	
	8.同意比例： (1)全區土地所有權人數為 36 人（依報核日），建物所有權人為 4 人。 (2)表 5-4：同意參與都市更新事業計畫統計表。	8.P.5-32	8.同意比例： (1)全區土地所有權人數為 31 人，建物所有權人為 7 人。 (2)表 5-4-1：同意參與都市更新事業計畫統計表(變更後)。	8.因產權異動，所有權人人數有所更動，重新計算同意比例。
	9.土地使用現況：本都市更新單元周邊地區大部份屬於住宅用地，鄰羅斯福路為住三之一用地，鄰萬盛街(羅斯福路至師大分部門口)為住三之二用地，其餘為住三用地。西側隔汀州路與師大分部相鄰(為大專學校用地)，東側隔羅斯福路除鄰路為住宅用地，後方為保護區。基本上土地使用型態以住宅區使用比例最高，商業使用次之，大部分都是 4、5 層結構之公寓，夾雜少數近期改建完成之大樓建築物，整體社區景觀大體上由於樓層不高，街道空間尚維持著親切、幽靜之意象。	9.P.5-34	9.土地使用現況：本更新單元使用分區為 <u>第三種商業區(特)</u> ，分別原屬 <u>第三之一住宅區(臨羅斯福路五段)</u> 、 <u>第三種住宅區(臨汀州路四段)</u> 、 <u>第三之二住宅區(臨萬盛街)</u> ；更新單元地籍與都市計畫使用分區之套繪示意，詳參圖 6-2-1 土地使用分區圖(變更後)。依民國 98 年 1 月 23 日府都規字第 09830046400 號函公告實施之「 <u>臺北市文山區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案</u> 」，更新單元東北側臨羅斯福路五段之鄰地，使用分區為商三特(原屬住三之一)；更新單元西北側臨汀州路四段之鄰地，使用分區為商三特(原屬住三)；更新單元西南側臨萬盛街之鄰地，使用分區為商三特(原屬住三之二)。更新單元周邊地區，西側隔汀州路與師大分部相鄰(為大專學校用地)，東側隔羅斯福路之區域，鄰路為住宅用地，後方為保護區；除沿羅斯福路路段之使用分區大部分為商三特，其餘周邊使用分區多為住宅用地。基本上土地使用型態以住宅區使用比例最高，商業使用次之，大部分都是 4、5 層結構之公寓，夾雜少數近期改建完成之大樓建築物，整體社區景觀大體上由於樓層不高，街道空間尚維持著親切、幽靜之意象。	9.本次變更時更新單元內土地使用分區已於民國 99 年 8 月 31 日府都規字第 09934139700 號函公告之「 <u>臺北市文山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案</u> 」中變更為商三特，故配合調整都市計畫使用分區，並依審查意見補充敘明。
	10.圖 5-3：建築物電腦套繪圖。	10.P.5-34	10.圖 5-3-1：建築物電腦套繪圖(變更後)。	10.重新申請建築物電腦套繪圖，更新圖面。
	11.圖 5-1：建築物現況測量圖、基地現況照片。	11.P.5-28、P.5-36~P.5-44	11.圖 5-1-1：建築物現況測量圖(變更後)、更新現況照片。	11.變更前於民國 99 年 9 月 27 日取得臺北市政府核發之建造執照(與拆除執照併案辦理)，執照號碼：99 建字第 0358 號，因目前基地現況多已拆除完畢，故調整現況測量圖及更新現況照片。
	12.(1)本更新單元地上現有 22 戶建築物屬於占有他人土地之舊有違章建築戶，其中 20 戶符	12.P.5-46	12.(1)本更新單元地上現有 22 戶為未登記建築物，其中 19 戶屬於占有他人土地之舊有違章建築	12.(1)更新單元內現有未登記建築物計 22 戶，非全屬於占有他人土地之舊有違章建築戶，為避免混淆故更改敘明，並依審查意見

變更「臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 62 筆土地都市更新事業計畫案」

章節	委員會原核定內容	變更後頁數	變更內容	變更對照說明
	合臺北市都市更新自治條例第 19 條「舊違章建築戶之認定，以民國 77 年 8 月 1 日以前興建完成者為限」之規定。 (2)其中編號 17 之建物目前係作公館福德宮使用。		戶，符合臺北市都市更新自治條例第 19 條「舊違章建築戶之認定，以民國 77 年 8 月 1 日以前興建完成者為限」之規定。 (2)其中編號 21 之建物目前係作公館福德宮使用。	增述備註。  (2)原核定計畫內容誤植，公館福德宮係為編號 21 之建物，並增述備註。
	13.表 5-6:占有他人土地之舊有違章建築物坐落土地地號明細表。	13.P.5-46~P.5-52	13.表 5-6-1:占有他人土地之舊有違章建築物坐落土地地號明細表(變更後)。	13.除 148 地號為本次辦理變更經查產權變動外，其餘異動皆為變更前誤植，故一併修正。
	14.附近地區土地使用現況說明：本都市更新單元周邊地區大部分屬於住宅用地。	14.P.5-56	14.附近地區土地使用現況說明：本都市更新單元周邊地區大部分屬於商三特。	14.都市計畫使用分區調整，故變更說明。
	15.圖 5-11：地區公共設施分佈圖。	15.P.5-58	15.圖 5-11-1：地區公共設施分佈圖(變更後)。	15.因都市計畫使用分區調整，故變更圖面。
	16.房地產市場調查：主要是中小坪數為大宗，其中以「台大經典」及「法縵」為代表。至於辛亥路以東的舊木柵，就是大小兩極化坪數之規劃，如「遠雄日光」和「清新美景」。另外，政大二期重劃區開始慢慢甦醒；從該區目前幾個個案去化不錯的反應來看，本重劃區在歷經過去的慘澹後，有機會重拾過往榮景。至於現階段，顯然是秀明路一帶最為熱鬧，多個新案都進入籌備狀態。目前本區指標案當屬遠雄的「遠雄日光」，正對文山區公所，訴求 SRC 結構與制震系統，每坪開價 50 萬，創下本區新高價。	16.P.5-66~P.5-70	16.本次更新單元所在區域，主要以中小坪數為大宗；本區域於民國 100 年第一季預售屋，二樓以上之平均建坪單價約為 600,000 元/坪~650,000 元/坪；位於巷弄間之建案則在 550,000 元/坪~600,000 元/坪左右；屋齡五年內新建成屋，二層樓以上之平均建坪單價約 550,000 元/坪~600,000 元/坪、坡道平面車位單價約為 2,100,000 元/個~2,500,000 元/個，惟影響價格因素視樓層、面積、採光、格局、臨路...等條件而有所差異。	16.因評價基準日更動，故一併變更房地產說明、地區預售屋個案一覽表及地區房屋銷售個案分布圖。
陸	細部計劃及其圖說	1. P.6-2~P.6-4 P.6-8~P.6-10  2.P.6-2	1.細部計畫名稱：本案基地現行都市計畫案為民國 99 年 8 月 31 日府都規字第 09934139700 號函公告之「 <u>臺北市文山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案</u> 」。本更新單元位於景美生活圈範圍內，其使用分區現為第參種商業區(商三特)，分別原屬第參之壹住宅區、第參種住宅區、第參之貳住宅區。前述原屬使用分區，係 76 年 3 月 12 日府工二字第 150313 號公告「 <u>修訂福和橋引道以南、羅斯福路、萬盛街附近，興隆路、景興路、風景區界線，景美溪、新店溪以東所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案</u> 」劃定。  2.土地使用分區管制自治條例	1.本次變更時更新單元內土地使用分區已於民國 99 年 8 月 31 日府都規字第 09934139700 號函公告之「 <u>臺北市文山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案</u> 」中變更為商三特，故配合調整都市計畫使用分區、使用分區面積及其圖說。  2.依現行法令修正名稱。
拾	重建區段之土地使用計劃	1.P.10-2	1.本都市更新單元範圍內之土地為商三特(原屬第三種住宅區)、商三特(原屬第三之一種住宅區)及商	1.都市計畫使用分區調整，故變更說明。

變更「臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 62 筆土地都市更新事業計畫案」

章節	委員會原核定內容	變更後頁數	變更內容	變更對照說明
			<u>三特(原屬第三之二種住宅區)</u> 。	
	2.新建築物地上層樓地板面積為 14,689.62 平方公尺，規劃住宅使用 112 戶，店舖使用 13 戶，活動中心 1 戶，合計 126 戶。	2.P.10-2	2.新建築物地上層樓地板面積為 <u>15,679.86</u> 平方公尺，規劃住宅使用 <u>92</u> 戶，一般零售業 9 戶，一般事務所 4 戶，合計 <u>105</u> 戶。	2.依據所有權人需求，變更建築設計，調整地上層樓地板面積及戶數。
	3.基地配置計畫：計畫興建地上 1 層、12 層、24 層、地下 5 層鋼骨鋼筋混凝土與鋼筋混凝土構造之集合住宅大樓。	3.P.10-2	3.基地配置計畫：計畫興建興建地上 <u>2 層(C 棟)、3 層(B 棟)、23 層(A 棟)</u> 、地下 5 層鋼骨鋼筋混凝土與鋼筋混凝土構造之集合住宅大樓。	3.配合所有權人需求，變更各棟樓層及高度。
	4.△F5-1：量體、造型、色彩、座落方位與環境調和獎勵容積 502.45 m <sup>2</sup> ，佔法定容積 6%。	4.P.10-4	4.△F5-1： <u>考量所有權人之需求、鄰近地區建物相互調和，遂辦理變更建築量體之樓層、造型、色彩與都市防災計畫。依據民國 97 年 11 月 5 日臺北市府(97)府法三字第 09732792000 號令修正之「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」申請 10%之容積獎勵，詳參圖 11-6-1、圖 11-11-1。量體、造型、色彩、座落方位與環境調和獎勵容積修正為 837.41 m<sup>2</sup>，佔法定容積 10%。</u>	4.配合本次變更設計，依據最新法令規定，重新計算△F5-1 獎勵容積，並依審查意見補充圖說。
	5.△F5-3：退縮人行步道獎勵 631.16 m <sup>2</sup> ，佔法定容積 7.54%。	5.P.10-4	5.△F5-3：退縮人行步道之獎勵修正為 <u>592.37 m<sup>2</sup></u> ，佔法定容積 <u>7.07%</u> 。	5.配合本次變更建築設計，重新檢討留設人行步道面積。
	6.原核定版無此內容。	6.P.10-4	6.△F5-6：建築基地及建築物採綠建築設計獎勵 <u>502.45 m<sup>2</sup></u> ，佔法定容積 6%。	6.配合本次變更建築設計，爭取綠建築設計之獎勵。
	7.原核定版無此內容。	7.P.10-4	7.綠建築應繳交保證金 = 獎勵容積 × 銷售淨利 = <u>502.45 m<sup>2</sup> × 121,967 元/m<sup>2</sup> = 61,282,319 元。</u>	7.配合爭取綠建築獎勵，計算綠建築保證金金額。
	8.△F1+△F2+△F3+△F4+△F5+△F6=3,214.53 m <sup>2</sup> 。	8.P.10-6	8.△F1+△F2+△F3+△F4+△F5+△F6= <u>4,013.14 m<sup>2</sup></u> 。	8.配合本次變更建築設計及爭取綠建築設計獎勵，調整都市更新總獎勵容積值。
	9.本更新單元增設大車位 18 部、小車位 16 部，共 34 部平面停車位，機車位 17 部，預估其獎勵面積為 15 m <sup>2</sup> ×34=510.00 m <sup>2</sup> 。	9.P.10-6	9.本更新單元變更後增設大車位 <u>30</u> 部、小車位 <u>4</u> 部，共 34 部平面停車位，機車位 17 部，預估其獎勵面積為 15 m <sup>2</sup> ×34=510.00 m <sup>2</sup> 。	9.配合本次變更建築設計，重新調整地下層大小車位數配置。
	10.本更新單元申請之建築相關容積獎勵容積 = 都市更新容積獎勵 + 增設停車位容積獎勵 = 3,214.53 + 510.00 = 3,724.53 m <sup>2</sup> 。	10.P.10-6	10.本更新單元申請之建築相關容積獎勵容積 = 都市更新容積獎勵 + 增設停車位容積獎勵 = <u>4,013.14 + 510.00 = 4,523.14 m<sup>2</sup></u> 。	10.配合本次變更建築設計，重新計算都市更新容積獎勵及增設停車位容積獎勵之總數值。
	11.退縮人行步道獎勵 631.16 m <sup>2</sup> 。	11.P.10-8	11.退縮人行步道之獎勵修正為 <u>592.37 m<sup>2</sup></u> 。	11.配合本次變更建築設計，重新檢討繪製留設人行步道圖面。
	12. A 棟位於萬盛街與羅斯福路交叉路口，該棟建築物設計為地上 24 層、地下 5 層 SRC 結構之住商集合大樓，規劃一般零售業使用 11 戶，住宅 90 戶。	12.P.10-10	12. A 棟位於萬盛街與羅斯福路交叉路口， <u>變更後該棟建築物設計為地上 23 層、地下 5 層 SRC 結構之住商集合大樓，規劃一般零售業使用 8 戶，一般事務所使用 4 戶，住宅 89 戶。</u>	12.配合本次變更建築設計，調整各棟樓層數及部分商業、住宅使用戶數，併同重新規劃各地下層汽機車位數。

變更「臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 62 筆土地都市更新事業計畫案」

章節	委員會原核定內容	變更後 頁數	變更內容	變更對照說明
	<p>B 棟鄰接汀州路，該棟建築物設計為地上 12 層、地下 5 層 RC 結構之住商集合大樓，規劃一般零售業使用 2 戶，住宅 22 戶。</p> <p>C 棟社區活動中心為獨立之 1 層樓建築物。</p> <p>總計 112 戶住宅、13 戶店舖，1 戶社區活動中心，合計 126 戶，地下層規劃 154 個平面車位及 293 個機車位，總樓地板面積 23,862.81 m<sup>2</sup>，含陽台為 25,211.53 m<sup>2</sup>。</p>		<p>B 棟鄰接汀州路，變更後為獨立之 3 層樓 RC 結構建築物，規劃住宅 2 戶。</p> <p>C 棟變更後為獨立之 2 層樓 RC 結構建築物，規劃一般零售業使用 1 戶，住宅 1 戶。</p> <p>變更後總計 92 戶住宅、9 戶一般零售業，4 戶一般事務所，合計 105 戶，地下層規劃 168 個平面車位及 171 個機車位，總樓地板面積 25,426.55 m<sup>2</sup>，含陽台為 26,898.66 m<sup>2</sup>。</p>	
	13.建築設計面積表。	13.P.10-12	13.建築設計面積表(變更後)。	13.配合本次變更建築設計，重新計算檢討騰製各棟樓層單元、公共空間等樓地板面積及各法定、獎勵車位數。
	14.建築圖說。	14.P.10-14~ P.10-72	14.建築圖說(變更前後對照)。	14.配合變更建築設計、容積調整、面積變動、各樓層單元配置變更、單元使用項目用途調整、各棟樓層數變更、樓層高度變更、退縮人行步道面積調整、立面造型屋突改變、變更陽台雨遮設計、汽車及機車位數變動...等。
	15.環境模擬圖。	15.P.10-74~ P.10-80	15.環境模擬圖說(變更前後對照)。	15.配合本次變更建築設計，重新模擬日間與夜間建築透視表現。
	16.更新前、後樓地板面積統計： 更新前 2,053.41 m <sup>2</sup> 實測面積。 更新後 12,098.57 容積樓地板面積。	16.P.10-82	16.更新前、後樓地板面積統計(變更後)： 更新前 2,053.41 m <sup>2</sup> 實測面積。 更新後 12,880.34 容積樓地板面積。	16.配合本次變更建築設計，調整建築設計容積樓地板面積。
	<p>17.現有巷道廢止及改道計畫：</p> <p>該既有巷道擬依據臺北市都市更新自治條例第 10 條第 1 款規定；「...非屬都市計畫道路之現有巷道，經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢完成可供通行，且符合現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內情形，得併都市更新事業計畫送本市都市更新審議委員會審議通過後，予以廢止。」</p>	17.P.10-82	<p>17.現有巷道廢止及改道計畫：</p> <p>該既有巷道擬依據臺北市都市更新自治條例第 10 條第 2 款規定；「...非屬都市計畫道路之現有巷道，經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢完成可供通行，且符合同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐步廢止情形，得併都市更新事業計畫送本市都市更新審議委員會審議通過後，予以廢止。」</p> <p>本案僅廢止該現有巷道臨萬盛街部分(約 40 公尺)，並將剩餘部分予以保留至少 2.5 公尺寬之步道供鄰近居民通行使用，而此 2.5 公尺寬人行步道可經由基地內留設之社區活動廣場往北連接汀州路，並不會影響鄰近建築之消防救災安全，此方案亦於民國 98 年 6 月 15 日經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過。至於汀州路四段 73、75、77 號大樓住戶及萬碟兒童托育中</p>	17.本更新單元範圍周邊之計畫道路均已開闢完成，範圍內之現有巷道(汀州路四段 23 巷)，非屬都市計畫道路，其尾端部分(約 99 公尺)位於本更新單元範圍內，故修正其法令，並依審查意見補充敘明廢巷規劃。

變更「臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 62 筆土地都市更新事業計畫案」

章節	委員會原核定內容	變更後頁數	變更內容	變更對照說明
			心，可由萬盛街及汀州路四段之大門出入。而本大樓之規劃設計亦已考量保留其消防逃生空間，更新後將集中留設廣場、綠地等開放空間，並依據內政部訂定「劃設消防車輛救災動線指導原則」，規劃完善之消防救災系統，對於社區公共安全更有增進。	
	18.圖 10-34：現有巷道位置及寬度標示圖。	18.P.10-86	18.圖 10-34-1：現有巷道位置及寬度標示圖(變更後)。	18.依審查意見補充圖說。
	19.圖 10-35：現有巷道位置現況照片。	19.P.10-88	19.圖 10-35-1：現有巷道位置現況照片(變更後)。	19.比較變更前後現有巷道之差異。
	20.圖 10-36：現有巷道廢止及改道計畫。	20.P.10-90	20.圖 10-36-1：現有巷道廢止及改道計畫(變更後)。	20.配合本次變更建築設計、調整現有巷道廢改道路線。
	21.原核定版無此內容。	21.P.10-91~ P.10-128	21.綠建築計畫。	21.新增綠建築計畫圖說。
拾壹	<p>都市設計與景觀計畫</p> <p>1.設計目標及構想</p> <p>(1)都市設計部分：</p> <p>A.臨接計畫道路部份，沿街設置 3.5 米以上寬廣平順之人行步道，統一設置街道傢俱與店舖招牌，使都市景觀及都市紋理具有整體性。</p> <p>B.認養鄰接羅斯福路與萬盛街部分之現有公設人行步道，並與更新單元內留設之人行步道結合起來，除提供地區民眾休閒活動之空間，亦有助都市景觀之改善。</p> <p>C.提供植栽景觀變化適宜的照明，形成明亮乾淨細緻的意象，以塑造具親切性的鄰里空間。</p> <p>D.本基地之開發將現有基地內低矮之老舊與違章建築加以更新，以落實都市設計之有效實施。</p> <p>E.退縮建築並以綠化植栽，以調和新舊建築之衝突。</p>	1.P.11-2	<p>1.設計目標及構想</p> <p>(1)都市設計部分：</p> <p>A.臨接計畫道路部份，沿街設置 3.5~6 米以上寬廣平順之人行步道，統一設置街道傢俱與店舖招牌，使都市景觀及都市紋理具有整體性。</p> <p>B.認養鄰接羅斯福路與萬盛街部分之現有公設人行步道，統一鋪面植栽予以整體規畫設計，塑造嶄新的都市人行徒步空間。除南側廢除之現有巷外，本案所增設之人行步道及廣場空間皆與基地內外舊有步道相結合，彼此串連，盡可能維持原有居民之生活路徑，並予以美綠化，改善整體外部環境。</p> <p>C.提供植栽景觀變化適宜的照明，形成明亮乾淨細緻的意象，以塑造具親切性的鄰里空間。</p> <p>D.本基地之開發將現有基地內低矮之老舊與違章建築加以更新，以落實都市設計之有效實施。</p> <p>E.退縮建築並加強綠化植栽，以調和新舊建築之衝突，並降低交通噪音之影響。</p> <p>F.另於基地內設置 a.都市結點廣場、b.入口迎賓廣場、c.及社區活動廣場，提供休憩交誼等外部空間，無條件提供公眾使用。</p> <p>G.本案除臨汀州路側之透天住宅設有庭院圍籬外，其餘人行步道、廣場等開放空間，皆完全開放供公眾通行使用通行，且採無障礙設計，</p>	1.配合本次變更建築設計，調整設計建蔽率，並依審查意見補充圖說。

章節	委員會原核定內容	變更後 頁數	變更內容	變更對照說明
	<p>(2)景觀計畫：</p> <p>A.基地中央留設空地，各棟建築物出入口能以最短之動線連接並在動線之外空間設置景觀花園草皮與散步道，提供本案建築物充足之通風採光與消防安全。</p> <p>B.各棟建築物側面與後側之剩餘空地部分規劃休閒步道、戶外活動區、景觀花園、景觀水池、戶外交誼區等，提供居民動態與靜態之休閒空間。</p> <p>C.考慮建築物外在的物理環境，基地左右兩側退縮適度距離，並作植栽綠化，除提供本案建築物充足之通風採光與消防安全，並且能夠緩和本案建築物對週周邊鄰棟建築物之新舊、高低視覺壓力，以獲得和諧都市環境關係。</p> <p>D.社區入口迎賓車道與景觀花園設計，退縮營造出空間入口意象及都市風格。</p> <p>E.本基地未來更新建築設計之設計建蔽率為 40.86%，實設空地面積為 1,501.57 m<sup>2</sup>。</p>		<p><u>不設置圍牆，所有綠色資源也與基地外環境相融合，增添都市綠意。</u></p> <p>(2)景觀計畫：</p> <p>A.基地中央留設空地，各棟建築物出入口能以最短之動線連接並在動線之外空間設置景觀花園草皮與散步道，提供本案建築物充足之通風採光與消防安全。</p> <p>B.各棟建築物側面與後側之剩餘空地部分規劃休閒步道、戶外活動區、景觀花園、景觀水池、戶外交誼區等，提供居民動態與靜態之休閒空間。</p> <p>C.考慮建築物外在的物理環境，基地左右兩側退縮適度距離，並作植栽綠化，除提供本案建築物充足之通風採光與消防安全，並且能夠緩和本案建築物對週周邊鄰棟建築物之新舊、高低視覺壓力，以獲得和諧都市環境關係。</p> <p>D.社區入口迎賓車道與景觀花園設計，退縮營造出空間入口意象及都市風格。</p> <p>E.<u>建築主量體之安排，以集中設置於寬闊之羅斯福路及在萬盛街交叉口處，旨在形成地標建築意向，並有利於鄰房建築之景觀視野及通風採光。</u></p> <p>F.<u>在沿汀州路側，僅配置供原地主分配之 1~3 樓不等之透天住宅，此低矮量體之安排，旨在減少對狹窄汀州路及社區活動廣場之壓迫感，有利及鄰方視野的維持及整體都市景觀品質。</u></p> <p>G.<u>變更後本基地未來更新建築設計之設計建蔽率為 44.81%，實設空地面積為 1,436.15 m<sup>2</sup>。</u></p>	
	2.原核定版無此圖面。	2.P.11-2	2. <u>圖 11-0：公有人行道認養及複層式植栽設計。</u>	2.依審查意見補充圖說。
	<p>3.開發內容說明：</p> <p>(1)建築物空間規劃：</p> <p>A.規劃地下五層、地上 24 層(夾)及地下 5 層、地上 12 層(夾)及地上 1 層之建築群。</p> <p>B.規劃棟數：共規劃為三棟之建築開發。</p> <p>C.使用規劃：其使用地下 1 至 5 層為地下停車場，1 層規劃為入口大廳、一般零售業、</p>	3.P.11-4	<p>3.開發內容說明</p> <p>(1)建築物空間規劃：</p> <p>A.規劃地下五層、地上 23 層(A 棟)、地上 3 層(B 棟)及地上 2 層(C 棟)之建築群。</p> <p>B.規劃棟數：共規劃為三棟之建築開發。</p> <p>C.使用規劃：其使用地下 1 至 5 層為地下停車場，A 棟 1 層規劃為入口大廳、一般零售業、</p>	3.配合本次變更建築設計，調整各樓層單元配置、更動部分單元使用項目用途、各棟樓層數變更、樓層高度變更、規劃戶數減少、汽車及機車位數變動...等。

章節	委員會原核定內容	變更後 頁數	變更內容	變更對照說明
	<p>社區中心；地上 2 樓一般零售業與集合住宅混合；地上 3 至 24 層(夾)皆規劃為集合住宅。</p> <p>D.規劃戶數：共 126 戶。 E.規劃高度：83.35 公尺及 42.45 公尺。</p> <p>(2)停車位設置： A.汽車停車位檢討設置： (a)法定汽車停車位： 120 輛 (b)獎勵增設汽車停車位： 34 輛 (c)自行增設汽車停車位： 0 輛 合計 汽車停車位： 154 輛 B.機車停車位檢討設置： (a)法定機車停車位： 276 輛 (b)獎勵增設機車位： 17 輛 (c)自行增設機車位： 0 輛 合計 機車停車位： 293 輛</p>		<p><u>集合住宅、一般事務所，地上 2 層規劃一般事務所，地上 3 至 23 層皆規劃為集合住宅。B、C 棟 1 樓一般零售業與集合住宅混合，2 層以上皆規劃為住宅。</u></p> <p>D.規劃戶數：共 <u>105</u> 戶。 E.規劃高度：<u>A 棟 83.65 公尺，B 棟 11.8 公尺，C 棟 6.42 公尺。</u></p> <p>(2)停車位設置： A.汽車停車位檢討設置： (a)法定汽車停車位： <u>134</u> 輛 (b)獎勵增設汽車停車位： 34 輛 (c)自行增設汽車停車位： 0 輛 合計 汽車停車位： <u>168</u> 輛 B.機車停車位檢討設置： (a)法定機車停車位： <u>154</u> 輛 (b)獎勵增設機車位： 17 輛 (c)自行增設機車位： 0 輛 合計 機車停車位： <u>171</u> 輛</p>	
	4.規劃配置說明。	4.P.11-6	4. <u>規劃配置說明(變更後)。</u>	4.配合本次變更建築設計，調整留設人行步道空間告示牌位置。
	<p>5.建築量體及配置計畫 規劃配置說明：</p> <p>(1)公共開放空間系統配置計畫 A.為顧及生活的便利性與地區的發展性，一樓規劃連續性之一般零售業空間，並規劃社區中心及留設大面積完整平面式的社區活動廣場，提供社區居民集會、活動之戶外空間，平日供作住戶休憩及兒童遊戲使用，以增加該空間使用的多元性與公益性，以及塑造社區向心力。 B.沿街退縮 4-6m 人行步道，並種植單排行道樹，以創造行人舒適健康的徒步環境。另規劃一街角廣場、社區中心社區活動廣場，增加外部公益性。</p> <p>(2)景觀綠化規劃概念 基地為狹長型腹地較扁淺，故在景觀規劃上，配合沿街步道空間的規劃，種植單排行道樹，增加都市的綠，帶來活絡的氣氛。</p>	5.P.11-8	<p>5.<u>建築量體及配置計畫(變更後) 規劃配置說明：</u></p> <p>(1)<u>考量外部公益性的公共開放空間計畫</u> A.<u>將法定空地之開放空間留設帶狀式開放空間並與都市綠帶人行步道及行道樹整體集中規劃留設。</u> B.<u>設置三處廣場作為舒緩都市空間、景觀的綠帶，讓附近居民能獲有健康休閒安全的步道系統。</u></p> <p>(2)<u>考量人車安全性的車行動線系統配置</u> <u>在車行動線的規劃上集中於基地後方，在汽機車道前端留設充足之緩衝空間，提高行車與行人交通之安全性與舒適性。</u></p> <p>(3)<u>獨立使用利於管理的社區入口配置</u> <u>本更新單元以住商使用為定位，獨立共用之社區主入口位於萬盛街上，以展現社區門面之寬闊氣度，並考量將來使用及管理上的便利性。</u></p> <p>(4)<u>尊重自然環境與都市紋理的建築量體配置</u></p>	5.配合本次變更建築設計，並考量與周邊環境之適宜性、公益性、及人性化之設計，重新規劃開放空間計畫、建築量體配置及行車動線系統。

章節	委員會原核定內容	變更後 頁數	變更內容	變更對照說明
	<p>(3)人車動線計畫。</p> <p>A.商業空間人潮動線與住宅出入口動線分開，以維持住宅出入口的管理性。</p> <p>B.人車動線分離，維持安全性及便於管理的社區系統。</p>		<p><u>因基地形狀為東西狹長形，面對校園汀州路側配置低矮建築以避免對汀州路造成量體衝擊，主量體配置在羅斯福路及萬盛街上，以考量整體都市景觀以及與相鄰街廓建築物之座落方位相互協調性等問題。</u></p> <p>(5)考量物理環境的節能平面計畫</p> <p>A.一樓及二樓之平面規劃作為一般零售業、一般事務所，社區入口門廳、社區交誼空間使用，讓空間的管理與使用上功能單純化。</p> <p>B.三樓至二十三樓標準層規劃集合住宅，為讓內部空間使用方整性與彈性，柱樑結構系統規劃上以方正與柱梁外露方式設計並可增加遮陽面積，內部動線規劃上，精簡動線規劃，節省走道，提高建築空間之使用效率，減少單層公共設施的負擔。</p> <p>C.考量住宅居住環境之物理環境與景觀視野等因素，各棟間留設適當棟距並配錯落配置的社區庭園，讓戶戶各房間皆能有自然通風採光設計。</p>	
	<p>6.開放空間配置說明。</p>	<p>6.P.11-10</p>	<p>6.開放空間配置說明(變更後) 開放空間規劃說明：<u>修改社區禮賓大廳、住戶入口意象、公共街角廣場、停車場出入車道...等設計。</u></p>	<p>6.配合本次變更建築設計，重新規劃開放空間配置。</p>
	<p>7.室內空間規劃說明：</p> <p>(1)適當的鄰棟間隔，維持良好通風，提供優質的生活環境。</p> <p>(2)戶戶無遮掩的視覺景觀，創造頂級的住宅品質。</p> <p>(3)平面方整，創造室內最大的使用性。</p> <p>(4)精簡動線規劃，節省走道，提高建築空間之使用效率。</p> <p>(5)棋盤式雙跨的柱列耐震性強。</p> <p>(6)精簡的公共設施空間，並考慮該空間的彩光通風問題。</p>	<p>7.P.11-12</p>	<p>7.室內空間規劃說明(變更後) 室內空間規劃說明：</p> <p>(1)<u>各戶空間配置，朝向自然景觀面，綠意及水景盡收眼底，創造頂級的住宅品質。</u></p> <p>(2)<u>結構柱樑的位置，及隔戶、隔間牆的配置，使室內樑柱空間減少，創造方整之室內格局及富彈性的空間機能。</u></p> <p>(3)<u>精簡之室內動線規劃，節省不必要之走道空間，提高建築空間之使用效率。維持各單元三面之採光通風面。</u></p> <p>(4)<u>舒適之公共設施空間，維持梯廳的自然採光及通風。</u></p> <p>(5)<u>結構設計力求簡單方正，並設置制震器以提高建築結構之耐震性，有效抵抗地震力，增加建物之安全性。</u></p>	<p>7.配合本次變更建築設計，重新規劃室內空間。</p>

章節	委員會原核定內容	變更後 頁數	變更內容	變更對照說明
	<p>8.建築量體配置說明</p> <p>(1)配置關係：創造豐富天際線 本案主要考量與周邊環境的關係，利用屋突及女兒牆創造豐富的天際線。</p> <p>(2)量體關係：</p> <p>A.保留社區的歷史記憶 將廣場綠地集中留設，維持社區原有的歷史記憶和當地的生活互動。</p> <p>B.適宜的配置規劃 基地本身為狹長型基地，考量棟距、物理環境適宜的量體關係等因素，創造一融合於環境的建築，規劃為 24 層樓之建物。</p>	8.P.11-14	<p>8 <u>建築量體配置說明(變更後)</u></p> <p>(1)配置關係：<u>良好之量體配置</u> <u>考量與周邊環境的關係，以金屬格柵及百葉為屋突之主要材質，並以金屬版包覆結構框架搭配玻璃設計以豐富多樣性之天際線，並與鄰棟建築保持良好之棟距，共享都市景觀資源，減少高層建築的量體面寬，有助整體都市空氣對流，有利都市之通風採光。</u></p> <p>(2)量體關係：</p> <p>A.<u>留設開放式的廣場</u> <u>原有基地內空地予以保留，設置開放式廣場，成為文康設施之戶外活動空間，並開放供公眾活動使用，串連原現有巷，形成新的生活路徑，維持社區原有的歷史記憶和當地的生活互動。</u></p> <p>B.<u>都市地標 節點建築</u> <u>原有基地內空地予以保留，設置開放式廣場，成為文康設施之戶外活動空間，並開放供公眾活動使用，串連原現有巷，形成新的生活路徑，維持社區原有的歷史記憶和當地的生活互動。</u></p> <p>C.<u>尊重鄰地建築之景觀面</u> <u>考量建築物視野的舒適性，量體之集中配置有利於基地內外之整體景觀面協調，減少高層建築的量體面寬，有助整體都市空氣對流，有利都市之通風採光。</u></p> <p>D.<u>人行步道的退縮與庭園綠意的共享</u> <u>建築物配置退縮，於鄰接計畫道路側，留設 3.5~6 米寬之人行步道供公眾通行使用，並結合建築物庭園景觀及人行道植栽綠意，共享綠色資源。</u></p>	8.配合本次變更建築設計，重新規劃建築量體配置。
	<p>9.建築造型色彩設計說明</p> <p>(1)造型設計：</p> <p>A.開窗的秩序 規則的開窗秩序，呼應該地區環境的建築。</p>	9.P.11-16	<p>9.<u>建築造型色彩設計說明(變更後)</u></p> <p>(1)造型設計：</p> <p>A.<u>地標建築</u> <u>本基地主量體配置在羅斯福路及萬盛街交叉路口，屬都市之景觀節點位置，擬塑造地</u></p>	9.配合本次變更建築設計，調整建築造型色彩設計。

章節	委員會原核定內容	變更後 頁數	變更內容	變更對照說明
	<p>B.精緻的細部設計強調建築的細部設計，提升該地區建築及環境品質，達到都市更新的目標。</p> <p>(2)色彩說明： 配合周圍環境現況，建築物主體色彩選擇以大地色彩為主，以穩重之褐色系為主軸調，融合基地周圍環境。</p> <p>(3)建材說明： 選擇低彩度、高明度的建材，配合簡約古典的立面造型與基地週遭自然環境及現有建築融合帶來整體協調感。</p>		<p><u>標建築物意象。</u></p> <p><u>B.人文環境之學院建築風貌</u> <u>本基地鄰近師大分部，為強化整體區域之人文風貌，建立本地區之人文特色，採兼具古典及樸實之現代典雅風貌之造型，塑造大方、素雅之精緻建築意象。</u></p> <p>(2)色彩說明： <u>與自然環境融合之淺褐色系配合周圍環境現況，建築物主體色彩選擇以大地色系為主，以具穩重、溫暖之淺褐色系為主要基調，兼具古典及現代感，降低都市空間可能的壓迫感，並在湛藍天空下，反映出素雅之的視覺感受，並與基地鄰近建築調合。</u></p> <p>(3)建材說明： <u>選擇低彩度、高明度的建材，配合簡約古典的立面造型與基地週遭自然環境及現有建築融合帶來整體協調感。</u></p>	
	<p>10.立面造型說明</p> <p>(1)建築量體造型設計原則： 建築語彙：新古典+ART DECO</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●新古典建築的精神，現代建築的表情</li> <li>●韻律的開窗方式</li> <li>●鍛造欄杆、頂層的拱形樓空造型</li> </ul> <p>A.整體外觀以抽象式新古典精緻簡約的語彙，又富涵著現代風格，並注重室內空間與立面造型的呼應原則。</p> <p>B.利用基座、深窗、陽台、聳立垂直量體、量體退縮及屋頂層鮮明的拱形樓空屋簷等手法，呈現出不同的深淺度與多層次的立面設計，以營造多層次的視覺效果營造多層次的視覺效果。</p> <p>C.為讓量體比例達到協調，塑造地區更新案的指標，所以在頂層部分配合量體的退縮手法，讓視覺隨著拱形樓空圓形屋頂進入天際中，以達塑造都市景觀意象的目的。</p> <p>(2)街道尺度：量體的秩序—</p>	10.P.11-18	<p>10.<u>立面造型說明(變更後)</u></p> <p>(1)建築量體造型設計原則： 建築語彙：新古典+ART DECO</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●新古典建築的精神，現代建築的表情</li> <li>●<u>出挑貝殼景觀陽台</u></li> <li>●<u>金屬鑲版、頂層的巴洛克風格橢圓形桂冠圓頂</u></li> </ul> <p>A.整體外觀以抽象式新古典精緻簡約的語彙，又富涵著現代風格，<u>造型表現上以建築的量體分割比例為設計重點。</u></p> <p>B.<u>利用大型基座、兩側聳立的垂直深窗量體、中央虛體及出挑之貝殼陽台、及屋頂出挑弧形圓頂及金屬柵格，呈現出不同的深淺度與多層次的立面設計，以營造多層次的視覺效果。</u></p> <p>C.為讓量體比例達到協調，<u>及考量屋突在地標建築之重要性，設計成圓弧型屋突，考量360度的視覺效應，設計桂冠出挑圓頂，並兼具方帽意象。</u></p>	10.配合本次變更建築設計，重塑本案之立面造型。

章節	委員會原核定內容	變更後 頁數	變更內容	變更對照說明
	<p>以石材、鍛造欄杆、玻璃窗表達厚實與輕巧的平衡感，並以量體虛與實的手法處理立面的比例關係，讓建物主體外觀得具有新古典精緻的語彙，又富涵著現代簡約風格。</p> <p>(3)都市尺度： 以抽象式古典的立面形式，讓視覺隨著新古典的拱形樓空圓形屋頂進入天際中，創造立面造型的表情與焦點，並考慮配合屋突造型及夜間燈光投射效果，塑造光與影的韻律感。</p> <p>(4)人行尺度： 考慮人們於街道活動時空間的舒適尺度，設計大面窗與垂直式構架形式，來形塑親切、舒適與具延伸性與使用性的空間意象。</p>		<p>(2)街道尺度：量體的秩序— <u>從羅斯福路觀看本建築物，立面上主要強調的是造型上的虛實分割，中央虛體採帶狀長條窗，外懸出戲劇性的貝殼形陽台，形成立面上的視覺焦點，立面左右量體則四個樓層一組的分割方式、具有古典精緻深窗的語彙，又富涵著現代簡約風格。</u></p> <p>(3)都市尺度： <u>考量從都市及河岸遠處觀看本建築物，屋突採圓弧形造型，方帽意向，給予建築物 360 度之造型表現，頂版以懸挑出簷搭配金屬格柵，表現出輕巧及活潑之效果，夜間透過燈光投影照明，形成都市地標光點。</u></p> <p>(4)人行尺度： <u>一樓供一般零售業使用，整體建築物基座採三層樓高設計，考量人行尺度的視覺效應，減緩高樓對行人之壓迫感並配合開放式之無遮簷人行道，形成商店街的形象，簡潔的石材細部收頭，精緻化建築基座之元素，運用大片玻璃窗與橫式整體廣告招牌設計。</u></p>	
	<p>11.材質計畫</p> <p>基座 部份採花崗石，1 至 2 樓以深褐色及淺褐色石材的搭配，強調穩固的基礎。</p> <p>主體 牆身的部份，由淺褐色山型磚搭配橫豎磚疊砌收頭，及淺灰色抵石子混搭出一種柔美，又富層次的立面紋理。</p> <p>陽台前，設置鍛造欄杆，塑造新古典建築優雅的效果。</p> <p>屋頂 層與女兒牆部份，則以抵石子及深色磁磚豎貼處理為主，屋頂造型部份則以金屬烤漆包版方式處理。</p>	11.P.11-20	<p>11.材質計畫(變更後)</p> <p>(1)材料計畫： <u>建築物外牆採全石材設計，以期表現出整體明亮、尊貴、潔淨的建築意象，另搭配咖啡色之金屬飾版、窗框及格柵，塑造整體風格。</u></p> <p>(2)材質計畫： <b>A.基座</b> <u>採全石材基座，以褐色系花崗石，採表面處理採光面及水沖面，搭配石材線版及垂直溝縫。</u></p> <p><b>B.主體</b> <u>主體牆面除水平樑帶採金屬版外，其餘採全石材外牆包覆，另以石材溝縫分割形成層間線版，塑造立面層次紋理。</u></p> <p><b>C.屋頂</b> <u>以金屬格柵及百葉為屋突之主要材質，並以</u></p>	11.配合本次變更建築設計，檢討本案之材質計畫。

變更「臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 62 筆土地都市更新事業計畫案」

章節	委員會原核定內容	變更後頁數	變更內容	變更對照說明
			金屬版包覆結構框架搭配玻璃設計。	
	12.人車動線設計說明。	12.P.11-22	12.調整人行與車行動線及出入口。	12.配合本次變更建築設計，調整人行與車行動線及出入口。
	13.景觀設計說明。	13.P.11-24	13.景觀設計說明(變更後)。 (1)本案於道路交叉口設置街角廣場。建築物採退縮配合，並結合現有之人行道，採整體之景觀及鋪面規劃設計，形成供行人活動之節點廣場及緩衝空間，整體動線採無障礙設計，提昇整體都市景觀與外部空間品質。 (2)本案於沿汀州路側設置 20mx12m 社區廣場，開放供公眾使用，提供鄰近社區居民一個戶外之休憩空間，與原有居民之生活路徑相結合，鼓勵活動發生。緊急時並可提供作為都市防災及避難廣場之使用。	13.配合本次變更建築設計，重新考慮本案之景觀設計。
	14.景觀植栽說明圖(變更後)。	14.P.11-26	14.景觀植栽說明圖(變更後)。	14.配合本次變更建築設計，調整植栽配置及種類。
拾貳	防災與逃生避難計畫	1.P.12-7	1.防災空間及救災路線規劃(變更後)。	1.配合本次變更建築設計，調整消防救災計畫。
拾參	實施方式或有關費用分擔	P.13-2	1.變更費用分擔項目及金額，新增列信託管理費。	1.因評價基準日變動，依照民國 99 年 12 月版之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」重新計算提列。
拾肆	拆遷安置計畫	1. P.14-2、P.14-4、P.14-10	1.依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」與「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則」。	1.配合評價基準日變動，修正法令依據。
	2.合法建築物拆遷補償費： (1)建物殘餘價值單價 12,630 元/㎡。 (2)拆除費單價 450 元/㎡。 (3)實領拆遷補償費 1,626,274 元。	2.P.14-4	2.合法建築物拆遷補償費： (1)建物殘餘價值單價 16,460 元/㎡。 (2)拆除費單價 230 元/㎡。 (3)實領拆遷補償費 2,207,850 元。	2.配合評價基準日變動，依據最新法令規定重新計算。
	3.合法建築物土地改良物拆遷補償費： (1)建物殘餘價值單價 12,630 元/㎡。 (2)拆除費單價 450 元/㎡。 (3)實領拆遷補償費 556,017 元。	3.P.14-4	3.合法建築物土地改良物拆遷補償費： (1)建物殘餘價值單價 8,230 元/㎡。 (2)拆除費單價 230 元/㎡。 (3)實領拆遷補償費 365,200 元	3.配合評價基準日變動，依據最新法令規定重新計算。
	4.建號 332 所有權人為陳子文、陳子章。	4.P.14-4	4.建號 332 所有權人為陳子文、李淑子、陳光偉、陳光隆、陳麗君。	4.原 332 建號合法建築物所有權人陳子章之持有產權由李淑子、陳光偉、陳光隆、陳麗君等 4 人繼承，變更所有權人及其權利範圍，並依審查意見調整計算至小數點第二位。
	5.建號 2061 建築等級為磚造 2 層比照加強磚造下級。	5.P.14-4	5.建號 2061 建築等級為磚造 1 層比照加強磚造下級。	5.修正變更前誤植。
	6.更新費用單價 133,120 元。	6.P.14-6	6.更新費用單價 189,479 元。	6.變更後更新費用與總產權面積變動，更新費用單價隨之調整。

變更「臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 62 筆土地都市更新事業計畫案」

章節	委員會原核定內容	變更後頁數	變更內容	變更對照說明
	7.違章建築戶拆遷費用計算表： (1)二樓以上平均單價 454,995 元/坪。 (2)現地應安置面積之價值 205,728,795 元。 (3)都市更新實施成本平均單價 133,120 元/坪。 (4)現地安置應負擔費用 60,190,979 元。 (5)拆除費 761,406 元。 (6)實際安置面積之價值 211,455,785 元。 (7)現地安置戶應繳(領)之價金 66,679,375 元。 (8)占有他人土地舊違章建築戶現地安置分配價值 144,776,410 元。	7.P.14-8	7.違章建築戶拆遷費用計算表： (1)二樓以上平均單價 <u>639,764</u> 元/坪。 (2)現地應安置面積之價值 <u>289,273,146</u> 元。 (3)都市更新實施成本平均單價 <u>189,485</u> 元/坪。 (4)現地安置應負擔費用 <u>85,676,747</u> 元。 (5)拆除費 <u>551,549</u> 元。 (6)實際安置面積之價值 <u>291,072,501</u> 元。 (7)現地安置戶應繳(領)之價金 <u>88,027,651</u> 元。 (8)占有他人土地舊違章建築戶現地安置分配價值 <u>203,044,850</u> 元。	7.(1)配合法令修改及評價基準日變動，重新計算拆遷費用。 (2)部分變更前選擇現地安置者改領現金補償。
	8.違章建築戶現地安置改領取現金計算表： (1)現地安置可分配價值 61,896,132 元。 (2)應領補償金 61,896,132 元。	8.P.14-10	8.違章建築戶現地安置改領取現金計算表： (1)現地安置可分配價值 <u>117,137,083</u> 元。 (2)應領補償金 <u>117,137,083</u> 元。	8.(1)配合法令修改及評價基準日變動，重新計算拆遷費用。 (2)部分變更前選擇現地安置者改領現金補償。
	9.違章建築戶之土地改良物拆遷費用計算表： (1)重建單價 12,630 元/m <sup>2</sup> 。 (2)拆遷補償費 319,736 元。 (3)拆除費單價 450 元/m <sup>2</sup> 。 (4)拆除費 102,551 元。 (5)實領拆遷補償費 2,755,700 元	9.P.14-10	9.違章建築戶之土地改良物拆遷費用計算表： (1)重建單價 <u>11,522</u> 元/m <sup>2</sup> 。 (2)拆遷補償費 <u>2,625,749</u> 元。 (3)拆除費單價 <u>230</u> 元/m <sup>2</sup> 、 <u>100</u> 元/m <sup>2</sup> 。 (4)拆除費 <u>38,806</u> 元。 (5)實領拆遷補償費 <u>2,586,942</u> 元。	9.配合法令修改及評價基準日變動，重新計算拆遷費用。
	10.預估本案事業計畫及權利變換計畫於民國 99 年 3 月 30 日取得臺北市政府核定，民國 99 年 4 月 30 日公告期滿發佈實施，民國 99 年 6 月 30 日為預定公告拆遷日。	10.P.14-10	10.預估本案事業計畫及權利變換計畫於民國 <u>102</u> 年 <u>4 月 10</u> 日取得臺北市政府核定，民國 <u>102</u> 年 <u>5 月 10</u> 日公告期滿發佈實施，民國 <u>102</u> 年 <u>7 月 10</u> 日為預定公告拆遷日。	10.調整更新時程。
拾伍	財務計畫			
	1.土地成本： (1)土地使用分區為住 3-2、住 3-1、住 3。 (2)價格日期為 96 年 6 月 1 日。 (3)更新前土地平均價格每坪約為 1,497,000 元，合計更新前之土地價值為 1,149,767,108 元。	1. P.15-2、 P.15-4	1.土地成本： (1)土地使用分區為商三特(原屬住 3-2、住 3-1、住 3)。 (2)價格日期為 <u>100</u> 年 4 月 30 日。 (3)更新前土地平均價格每坪約為 <u>1,910,000</u> 元，合計更新前之土地價值為 <u>1,466,970,725</u> 元。	1. (1)都市計畫使用分區調整。 (2)由於本次變更計畫內容將影響相關權利關係人之權益，故擬以新的評價基準日重新估算。 (3)依新的評價基準條件，重新估算更新前、後價值。
	2.表 15-2 都市更新事業實施總經費成本明細表。	2. P.15-4、 P.15-6	2.表 <u>15-2-1</u> 都市更新事業實施總經費成本明細表(變更後)。	2.因評價基準日變動，依據民國 99 年 12 月版之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」重新計算提列。
	3.更新事業實施經費 (1)拆除工程費=975,222 元。 (2)營建費用=995,197,524 元。 (3)建築設計監造費=20,777,867 元。	3. P.15-4~ P.15-32	3.更新事業實施經費 (1)拆除工程費= <u>638,374</u> 元。 (2)營建費用= <u>1,454,234,732</u> 元。 (3)建築設計監造費= <u>25,717,894</u> 元。	3.(1)因評價基準日變動，依照民國 99 年 12 月版之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」重新計算提列。 (2)依建築變更設計後之構造、樓層、樓高總樓地板面積、規劃戶數，調整各項重建成本值與計算內容，及各項費用計算表。

變更「臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 62 筆土地都市更新事業計畫案」

章節	委員會原核定內容	變更後 頁數	變更內容	變更對照說明
	(4)鑑界費=248,000 元。 (5)鑽探費=250,000 元。 (6)建築相關規費=316,659 元。 (7)公寓大廈管理基金=2,638,297 元。 (8)空氣污染防治費=78,796 元。 (9)外接水、電、瓦斯管線工程費=6,285,500 元。 (10)鄰房安全鑑定費=350,000 元。 (11)交通影響評估費用=330,000 元。 (12)重建費用=1,027,442,865 元。 (13)都市更新規劃費=6,200,000 元。 (14)不動產估價費=1,580,000 元。 (15)更新前測量費=146,000 元。 (16)合法建築物拆遷補償費=1,626,274 元。 (17)合法建築物其他土地改良物拆遷補償費=556,017 元。 (18)合法建築物拆遷安置費(含租金補貼)=1,480,000 元。 (19)舊有違章建築物拆遷補償費=144,776,410 元(不計入共同負擔)。 (20)舊有違章建築物其他土地改良物拆遷補償費=2,775,700 元。 (21)地籍整理費=1,512,000 元。 (22)權利變換費用=15,875,991 元。 (23)利息=43,864,896 元。 (24)稅捐=1,025,807 元。 (25)人事行政管理費= 54,359,188 元。 (26)銷售管理費=65,292,574 元。 (27)風險管理費=137,108,250 元。 (28)管理費總計=256,760,012 元。 (29)更新收入=61,135,562 元。 (30)費用負擔計算=1,283,834,008 元。		(4)鑑界費=248,000 元。 (5)鑽探費= <u>375,000</u> 元。 (6)建築相關規費= <u>363,982</u> 元。 (7)公寓大廈管理基金= <u>2,869,911</u> 元。 (8)空氣污染防制費= <u>0</u> 元。 (9)外接水、電、瓦斯管線工程費= <u>7,800,000</u> 元。 (10)鄰房安全鑑定費= <u>993,200</u> 元。 (11)交通影響評估費用= <u>730,000</u> 元。 (12)重建費用= <u>1,493,971,093</u> 元。 (13)都市更新規劃費= <u>11,200,000</u> 元。 (14)不動產估價費= <u>2,530,000</u> 元。 (15)更新前測量費=146,000 元。 (16)合法建築物拆遷補償費= <u>2,207,850</u> 元。 (17)合法建築物拆遷安置費(含租金補貼)=1,480,000 元。 (18)舊有違章建築物拆遷補償費= <u>203,044,850</u> 元(不計入共同負擔)。 (19)其他土地改良物拆遷補償費= <u>2,952,142</u> 元。 (20)地籍整理費= <u>2,080,000</u> 元。 (21)權利變換費用= <u>22,595,993</u> 元。 (22)利息= <u>51,288,574</u> 元。 (23)稅捐= <u>10,230,256</u> 元。 (24)人事行政管理費= <u>78,392,783</u> 元。 (25)銷售管理費= <u>90,964,018</u> 元。 (26)風險管理費= <u>198,777,444</u> 元。 (27)信託管理費= <u>2,100,000</u> 元。 (28)管理費總計= <u>370,234,245</u> 元。 (29)更新收入= <u>86,228,295</u> 元。 (30)費用負擔計算= <u>1,862,091,866</u> 元。	(3)交通影響評估費用、都市更新規劃費、不動產估價費含變更前、後之費用。 (4)新增列信託管理費。
	4.表 15-4 建材設備等級表。	4. P.15-8、 P.15-10、 P.15-12	4.表 15-4-1 建材設備等級表(變更後)。	4.變更後之使用建材及設備採第三級，並依 99 年 2 月 11 日本市都市更新及爭議處理審議會第 32 次委員會審議通過之建材設備等級表修訂各項目內容。
	5.收益分析：	5.P.15-32	5.收益分析：	5.依新的評價基準條件，重新估算更新前、後價值。

變更「臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 62 筆土地都市更新事業計畫案」

章節	委員會原核定內容	變更後頁數	變更內容	變更對照說明
	(1)房屋之總價值 3,127,956,833 元。 (2)停車位之總價值 234,000,000 元。 (3)占有他人違章建築戶現地安置應分配價值 144,776,410 元。 (4)更新後之總價值 3,217,180,423 元。		(1)房屋之總價值 <u>4,510,959,521</u> 元。 (2)停車位之總價值 <u>383,550,000</u> 元。 (3)占有他人違章建築戶現地安置應分配價值 <u>203,044,850</u> 元。 (4)更新後之總價值 <u>4,691,464,671</u> 元。	
	6.所有權人可分配之權利價值 1,933,346,417 元。	6.P.15-32	6.所有權人可分配之權利價值 <u>2,829,372,805</u> 元。	6.依新的評價基準條件，重新估算更新前、後價值。
	7.表 15-26 現金流量表。	5.P.15-34、 P.15-36	7.表 15-26-1 現金流量表(變更後)。	7.依變更後數值調整各項費用。
	8.依據公寓大廈管理辦法提撥管理基金。	8.P.15-22	8.依據公寓大廈管理條例提撥管理基金。	8.依現行法令修正名稱。
拾柒	效益評估	1.P.17-2	1.表 17-1-1 更新後前效益評估比較表(變更後)。	1.依建築變更設計後之配置規劃調整內容。
拾捌	實施進度	1.P.18-2	1.表 18-1-1 預定都市更新進度流程表(變更後)。	1.調整更新時程。
貳拾	其他應加表明之事項	1.P.20-2	1.實施者同意於交屋同時配合臺北市府財政局進行驗收作業並出具維修保固書給臺北市府財政局(裝修及設備保固 2 年，樑柱結構體保固 15 年)。	1.依臺北市府財政局於民國 100 年 6 月 24 日北市財開字第 10031696600 號函補充說明。
	2.原核定版無此內容。	2.P.20-2	2.(1)本案計畫內容與最新動態可至 <a href="http://www.friendshipgroup.com.tw">www.friendshipgroup.com.tw</a> 參閱。 (2)本案更新服務處設置於臺北市文山區羅斯福路五段 125 號 3 樓，聯絡電話為：(02)2932-6988。 (3)權利變換選配原則說明： A.依「都市更新權利變換實施辦法」第 11 條及「都市更新條例」第 31 條規定辦理。 B.除 C 棟建物為實施者與公館福德宮協議分配之單元、地下 1 層與地下 2 層之獎勵車位部分，依法需對外開放供公眾使用外，更新後房屋單元與車位單元由全體所有權人依其權利價值選配。 C.同一位置有兩人以上挑選分配時，原則由實施者進行協調，協調不成時，則以公開抽籤方式辦理。	2.補充載明本更新案之專屬網站及更新服務處資料、權利變換選配原則。

「變更臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 62 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」公聽會會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國一百年五月三十一日（星期二）上午十時正。

開會地點：臺北市文山區萬隆街 47-12 號地下室(萬福區民活動中心)。

發言單位	公聽會發言及意見內容	發言及意見回應與說明	參考頁次
專家學者	1.更新事業要從成案到推動完成，需要經過一段冗長的時間；本案於民國 94 年辦理更新至今已約 6 年，最重要的就是各位地主鄉親能夠信賴實施團隊，彼此之間也要有共識，目前尚有部分住戶仍未與實施者達成共識，因而造成更新時程上的延宕，希望雙方能夠盡早取得共識，才得以加快本案都市更新事業之進行。	敬悉。	—
	2.本基地鄰近師大分部及交通繁忙之羅斯福路，且一樓將規劃為零售業使用，故建議建築師在建築設計上應多加強噪音防制設計，以減少對住戶之干擾。	遵照辦理；本案已退縮建築並加強綠化植栽，以調和新舊建築之衝突，並降低交通噪音之影響。	P.11-2
	3.建議盡量於沒有開挖地下室的部分能多種植一些喬木，因為喬木較能夠吸收二氧化碳。	遵照辦理；本案將於基地四周開放空間多種植喬木及灌木等原生種植物，以減少二氧化碳排放。	P.10-94
	4.善用雨水回收系統，讓雨水做有效率的使用；例如做為清洗公共區域或馬桶沖洗的水，能為各位節省很多水費。	遵照辦理；本案已設置雨水回收系統，將雨水回收至地下室筏基，經處理後再利用。	P.10-106
	5.由於垃圾處理設置在地下室，應注意通風與衛生之問題。	遵照辦理；本案將於地下室設置專用垃圾集中場及密閉式垃圾箱，並注意通風與衛生之問題。	P.10-108
	6.因台灣位屬地震帶，希望建築師在建築物防震與制震方面能多加考量。	遵照辦理；本案已加強建築物之防震與制震設計。	P.15-14~P.15-20
李總經理立夫	1.一個更新案的成功，需要由地主、實施者及政府三方面，經過很長的時間來達成共識，方能進行下去。在參與都市更新的過程中，看到一塊更新單元已進行拆除的時候，我心裡由衷的非常恭喜這些地主；但也注意到仍有幾戶還沒有拆除，是需要由雙方再努力達成共識的。	敬悉。	—
	2.希望地主跟實施者之間能盡快達成共識，因為我覺得這次變更後，由於多爭取綠建築 6%之容積獎勵，所增加的總效益將近 13 億元；雖然共同負擔相對增加，但分回給地主的也增加約 7 億元，覺得大家應盡量把握這個機會。	共同負擔所有的造價都是按照臺北市最新的提列標準計算，原核定計畫之評價基準日為 96 年 6 月 1 日，當時的售價比較低，現在因為變更設計要多爭取容積獎勵，所有權人的權利價值將會有所變動，故需重新評價；基本上在整個變更設計來說，除了在坪數計算上合理化(原核定案之陽台雨遮坪效過高)，爭取綠建築讓建築物更好，制震繼續保留，因為這些因素讓各位的權利價值增加了 7 億多，可獲得更多的分配價值。	—
	3.本次會議的簡報內容非常詳細，主要時間還是留給各位地主，若有什麼疑問，請盡量提出來共同解決，由規劃團隊與政府單位為各位說明，預祝本案能盡快圓滿成功。	敬悉。	—

發言單位		公聽會發言及意見內容	發言及意見回應與說明	參考頁次
都市更新處	黃先生金河	1.本次變更主要因細部計畫使用分區住宅區變商業區、爭取綠建築獎勵、容積增加及共同負擔增加等，變更案需重新送審，相信大家參與公聽會也有多次的經驗，不再贅述。	敬悉。	—
		2.本案是事業計畫暨權利變換計畫一同辦理變更，故要重新辦理選配，希望大家要注意自己的權益，注意申請分配的期限與公開抽籤的日期，有意見都可以提出，未來送請主管機關審查時，政府會參考大家的意見，為大家把關。	1.有關各位的權利價值與分配方面，若有任何問題都可以於申請分配期間(民國 100 年 05 月 28 日至 100 年 07 月 01 日)至大方建設股份有限公司(臺北市羅斯福路五段 125 號 3 樓)洽詢。 2.未來申請分配一個月的時間內，需請各位提出參與選配的意願書與分配位置申請書，於簡報資料最後一頁與選配通知書上皆有聯絡方式，歡迎各位地主鄉親若有問題都能與我們聯絡。	—
土地所有權人	臺北市政府財政局	1.變更前後之 B 棟樓層差異大，造成變更後二棟高底落差很大，對本社區及鄰近建築物之調和是否會有影響？	建築物量體變更前 A 棟是 24 樓，變更後為 23 層，總樓層高度與變更前差距不大，而考量整體都市景觀及與相鄰街廓建築物之相互協調性與視野的舒適性，故於面對校園之汀州路側配置低矮建築，把 B 棟的容積移到 A 棟來，以避免對汀州路造成量體衝擊，變更後 A 棟之面寬較變更前寬，對經濟效益也會有所增加。	P.10-64~P.10-80
		2.本次因 B 棟降低很多，對於變更後總樓地板面積是不是因此有減少，但是簡報內容變更差額卻是增加，是否因為變更後容積獎勵增加，總樓地板面積亦隨之增加？	簡報中變更後樓地板面積誤植，實際上為 25,426.55 平方公尺，故變更後總樓地板面積是增加的，增加 1,563.74 平方公尺。	P.10-12
	陳子文先生之女兒	1.請問更新單元西南側之 8 樓鄰房為何沒有一起納入更新？	有關西南側 8 樓鄰房方面，實施者曾與他們協調，但因為本案於劃定時並未將其納入更新單元範圍內，且 8 樓屋齡較新(78 年使照)，未達 30 年之使用年限，再加上樓層數較高容積已用滿，參與更新後分回的坪數並不理想，故經協調後，鄰地所有權人之參與意願不高，故未將納入更新單元範圍內。	—