

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 233 次會議紀錄

105 年 4 月 19 日府都新字第 10530578200 號

壹、時間：民國 105 年 3 月 28 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市政府 8 樓都市計畫委員會會議室（西南區）

參、主持人：方副主任委員定安^代

紀錄彙整：計祐生

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、報告提案

一、「擬訂臺北市大安區金華段四小段 513-3 地號等 11 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 高郁婷 23215696#2811）

討論發言要點：

（一）財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）

有關更新單元範圍外本署經管同小段 519-3 地號國有持分道路用地後續由實施者開闢乙節，請道路主管機關於事業計畫核定後辦理撥用事宜完竣，再交由實施者協助開闢。

（二）建管處 莊幹事家維

1. 請實施者依規定檢討院落並明確標示。
2. 因本案設計許多裝飾性框架，請補充建築面積示意圖，以利檢視建築面積計算，並依附帶決議檢討裝飾性框架。
3. 因一般零售業每戶小於 300m²，用途應標示排除日常用品。
4. 屋突請參照建築技術規則之透空立體構架相關規定檢討。
5. 請檢討航高限制，並補充圖說標示。

（三）都發局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

1. 請補充圍牆透空不得小於 70% 為原則相關檢討圖說。
2. 本案建物屋突設計為 9 公尺，請補充實際需求檢討圖說。

（四）地政局 潘幹事依茹（蕭佑嘉代）

本案估價報告既經本市不動產估價師公會協助檢核，地政局無意見。

(五) 財政局 徐幹事淑麗

本案無涉本局協審事項，本局無意見。

(六) 新工處 陳幹事家邦

有關前次大會提醒本案北側 8M 計畫道路與潮州街 98 巷交口處之建物拆遷及巷口排水溝應改設暗溝以利車輛通行等事宜，請實施者應配合北側 8M 計畫道路開闢時程辦理。

(七) 交通局 洪幹事瑜敏

配合本府交通政策，住宅使用至少應滿則 1 戶 1 車位為原則，惟捷運站出入口為中心半徑 500 公尺範圍內之開發基地，除滿足法定停車位外，停車數量以 1 戶 1 車位為上限，本案實設汽車停車位為 110 席、實設機車停車位為 82 席，建請規劃單位說明停車需求及必要性。

(八) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間無修正意見。

(九) 黃委員舜銘

本案未附建築線指示圖，請實施者確認道路截角之建築線與基地地界線是否重合。

(十) 邱委員世仁

1. 有關北側人行步道部分，仍有 15 公分高低差未全部順平，請實施者說明。
2. 本案一樓未設置管委會空間，請實施者說明。

(十一) 台北市不動產估價師公會

相關案例已更換及調整率已依審查意見修正，無意見。

(十二) 都市更新處

1. 實施進度請依現況進度順推核定公告期程。
2. 回應綜理表修正頁碼有誤，請實施者自行檢視修正。
3. 請保持計畫書圖清晰可辨，圖 11-6、11-22、附錄十四等。
4. 請更新公司變更登記表。

決議：

(一) 建築設計部分

1. 本案高層建築物專章、院落深度比、北向日照檢討、一樓樓高等修正情形及雨遮檢討，請依建管處意見檢討修正。
2. 本案人行道之植栽配置(刪除南側植栽)、屋頂裝飾物及飾牆，請依都發局意見檢討圖說，並請依委員意見將人行道順平處理。

(二) 估價部分

本案房地產調查案例之選用及估價報告書等修正情形(二樓以上均價由 95.13 萬/坪修正為 100.62 萬/坪)，經實施者說明且經臺北市不動產估價師公會及地政局表示無意見後，予以同意。

(三) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意依第213次審議會決議給予290.22平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度。
2. △F4-2(協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積)原則同意給予725.55平方公尺(法定容積15%)之獎勵額度，請實施者於核定前取得捐贈同意書，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。並請實施者應切結於使照取得前，辦理完成捐贈臺北市政府之程序，並請依新工處意見辦理改設暗溝等事宜。
3. △F5-1(考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積)同意依第213次審議會決議給予386.96平方公尺(法定容積8%)之獎勵額度。
4. △F5-3(供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)原則同意給予438.69平方公尺(法定容積9.07%)之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。
5. △F5-6(建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)同意依第213次審議會決議給予290.22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；另請實施者於申請建造執照時繳交容積獎勵乘以本案銷售淨利之保證金，並承諾於建照申報開工前取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估「銀級」以上。

6. △F6（處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積）原則同意給予 967.41 平方公尺（法定容積 20%）之獎勵額度；請實施者於核定前檢附違章建築戶的證明文件及拆遷安置協議書，並授權更新處核實計算後給予。
7. 臺北好好看系列二（北市環境更新）之獎勵額度，依都市發展局確認核發獎勵 32.66 平方公尺（法定容積 0.68%）為上限，若獎勵值與計畫內容所載有變動，則須辦理變更事業計畫。

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

陸、討論提案

一、「擬訂臺北市內湖區石潭段三小段 482 地號等 8 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 葉堯 2321-5696#2993)

討論發言要點：

（一）財政部國有財產署北區分署

1. 本案容積獎勵(不含容積移轉)達 49.01%(經臺北市都市更新及爭議處理審議會第 194 次會議決議同意給予上限為 44% 之獎勵額度，實際設計為 43.9%)，應以適量而非以最大化，且設計應以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。請考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積獎勵後之建築量體及土地所有人有實質受益，及實施者申請容積獎勵比例之必要性及合理性。
2. 本案共同負擔比例達 41.93%，應請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
3. 本案國有土地比例為 43.16%，故其銷售管理費與風險管理費應按國有土地權值比例調降並將調降價值換算屬於國有土地權值併入本署權利變換之應分配權利價值內，以符合理性與維護全民及公產權益。又調降上述費率已有例可參循，而事實上國有地參與都更對實施者言風險確較私地低，且本案國有房地亦不為銷售，請實施者依上述方式為調降，以符合理性與維護公產及全民權益。
4. 實施者訂定之選配原則略以，所載選配後（房屋加停車位）總價值不得超過其應分配總價值之 1.3 倍，若有建築物單元重複選配者，以協商方式調整選配，無法協商者則以公開抽籤方式決定之，將有私有土地所有權人嚴

重超額選配之情形影響土地所有權人權益，且有悖內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函意旨，請檢討其合理性並請實施者修正或倘實施者係考慮不足分配1戶的所有權人有選屋的權益，建請由實施者所分配房屋單元內提供選配。

5. 都市更新其建築規劃設計，應以參與土地所有權人需求為主，本案前於審議會第194次會議審議通過，惟尚未核定實施，現因變更實施者乙節，本案本署原選配之房屋單元部分屬中大坪數房型（54.48~68.22坪），考量該等單元更新後總價（含車位）已逾3,600萬元，不利後續活化及處分，又本分署需求為中、小型坪數房型，爰請實施者應作調整，並於後續洽本分署就土地所有權人折價抵付予實施者之分配清冊，協調改選配相關事宜。

（二）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

1. 計畫書P12-1、12-2頁內抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內容非內政部102年7月22日修正版本，請再檢視修正。
2. 基地北面臨路，依內政部(營建署)102年7月22日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二、(二)點規定，應於面臨道路或寬度4公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離11公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，請補充標示該處緊急進口、替代窗戶或開口位置，並於前述各處開口水平距離11公尺內規劃雲梯消防車救災活動空間。
3. 規劃於成功路2段115巷1弄之救災活動空間範圍內若有開挖地下室，應由專業技師簽證認可，確認能承受本市現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量（即75噸）以上。
4. 救災活動空間範圍內含人行道，應保持平坦(高程順平無落差)與道路順平，且不可有障礙物、固定設施或植栽等。

（三）交通局 洪幹事瑜敏

本案業經第 194 次都市更新及爭議處理審議修正通過在案，本次僅申請變更實施者，爰本案無意見。

（四）簡委員伯殷

1. 本案新任實施者登記資本額約2千5百萬元，但本案自有資金約兩億元，請問實施者要如何籌資。
2. 本案現金流量表內，很多金額均由預售資金來支付，依目前市場狀況是否會有影響。

3. 本案應採資金信託方式，避免未來可能因市場狀況而影響預售及興建資金籌資，並於計畫書內載明。
4. 國有財產署是本案所有權人之一，均有表達意見之權利，但近期審議案，國有財產署大多意見均為制式意見，故建請國有財產署後續依個案狀況給予意見。

(五) 脫委員宗華

1. 變更實施者僅於事業計畫中載明相關變更程序規定，但本案併送權利變換計畫，故權利變換計畫於都更條例第29條之1未載明變更實施者相關規定，提醒業務單位檢討此部分法規解釋。
2. 本都更案事業計畫報告書中「說明1、都市設計審議修正前後對照表」應為先前已確認部分，於計畫書編排應適當將其置後，請修正。
3. 建議將變更實施者之所有權人同意書檢送至業務單位，避免日後爭議。

(六) 張委員鈺光

建議新任實施者就原實施者煌達開發股份有限公司財務問題及是否清算解散情況進行瞭解，避免發生民法第 305 條併存債務承擔情事。

(七) 何委員芳子

本案業於第 194 次都更審議會審議通過，僅於核定前變更實施者，並未涉及事業計畫及權利變換計畫內容修正，故財政部國有財產署之意見應不需再行檢討。

(八) 詹委員勳敏

建議變更實施者程序中所需檢附報告書，如未涉及估價則不需再檢附估價報告書。

(九) 都市更新處

本案依內政部 103 年 5 月 20 日台內營字第 1030805075 號函釋向本府申請辦理變更實施者，由煌達開發股份有限公司變更實施者為敦福開發股份有限公司，並檢附公證書、所有權人 100%同意書等相關文件，尚符合內政部函釋規定。

決議：

- (一) 本案業經本市都市更新及爭議處理審議會第 194 次會議審議修正通過，惟原實施者煌達開發股份有限公司於 104 年 5 月 27 日依內政部 103 年 5 月

20 日台內營字第 1030805075 號函釋向本府申請變更實施者為敦福開發股份有限公司，經實施者說明後，予以同意，另請實施者依委員意見將資金信託方式等內容納入計畫書內載明。

(二) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 財政部國有財產署北區分署(殷于涵)書面意見(當事人)</p> <p>(1)本案容積獎勵(不含容積移轉)達 49.01%，應以適量而非以最大化。</p> <p>(2)本案本署原選配之房屋單元部分屬中大坪數房型，考量該等單元更新後總價不利後續活化及處分，爰請實施者應作調整。</p>	<p>1-1 簡俊卿建築師事務所受任人：黃朝威</p> <p>於民國 104 年 3 月 9 日本案依據第 194 次審查意見做決議並做討論，經由大會決議修正辦理。</p>	<p>(1)有關國有財產署表示容積獎勵之意見，已於 194 次審議會討論，仍維持原決議。</p> <p>(2)有關國有財產署表示中大坪數房型及相關內容調整等意見，本案業經 194 次審議會審議，考量計畫之穩定性仍維持原決議。</p>
<p>2. 李振華(代李郭水銀)(當事人)</p> <p>(1)本案處理似乎處理過於繁雜，是否有較簡單的處理方式，請回覆。</p> <p>(2)請敦福開發公司確認預定完成時間。</p> <p>(3)本案國產署於一般會議中均未出席表達意見，但於大會中提出之意見，往往影響本案之進行，是否應於平時與實施者溝通，以免影響本案之進行。</p>	<p>2-1 實施者受任人：吳厚毅</p> <p>(1)本案因煌達開發公司財務問題，以致本案過程中變更實施者，期間也數次與所有權人說明預計完成時間，只是均未以書面說明，後續會請建築師檢討加快請照作業，並提出書面期程表供地主參閱。</p>	<p>(1)~(3)陳情人表示之意見，經實施者說明已與陳情人溝通說明，予以確認。</p>
<p>3. 顏清標(當事人)</p> <p>(1)本人配合原實施者煌達開發股份有限公司開發本案前後</p>	<p>3-1 都更處：葉堯</p> <p>(1)本處針對 100%同意之案件，均會加速審查速度，前經 194</p>	<p>有關盡速辦理本案之事宜，請相關單位依規定辦</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>歷經十餘年歲月，今再遇原實施者無力續辦而需變更實施者的景況，令本人十分感歎，深覺無助，產權如此單純的都更案竟要耗費這麼多時間還沒辦法完成。</p> <p>懇請台北市都市更新處諸位長官與審議會各位委員體察本人年事已高，祈望本案及早興建完成之心願，加速相關程序之進行，儘速核定本案。</p>	<p>次審議會通過，後續提請審議會報告。</p>	<p>理，予以確認。</p>

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

二、「變更臺北市松山區延吉段一小段 585 地號等 7 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 葉堯 23215696#2993)

討論發言要點：

(一) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

1. 規劃於光復南路46巷及58巷之救災活動空間與植栽位置部分重疊，請確認雲梯車之操作空間上方均保持淨空，不影響雲梯消防車操作。
2. 規劃於光復南路46巷及58巷之救災活動空間範圍內有排水溝，應避開或補強，並由專業技師簽證確認可承受本市現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量(即75噸)。

(二) 新工處 陳幹事家邦(書面意見)

本案更新單元西側毗鄰計劃道路之既有排水溝溝蓋版已有老舊現象，建請實施者以場鑄溝蓋版型式一併更新，以利改善當地環境。

(三) 都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧(書面意見)

經檢視本案法定汽機車停車位仍僅檢討住宅使用，請將一般事務所分列檢討(p.10-7)。

(四) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成

1. 本案變更後南側部分雙排喬木，請再予考量。另西北及西南街角廣場之喬木與花台設置供民眾通行及停留的空間，較原核定的少，請再予考量。
2. 本案變更西北、西南街角廣場及東南側設置進排風設施，皆直接面對人行道的空間，應該避開主要開放空間及人行動線，並儘量與建築物主體整併，予遮蔽美化。
3. 部分檢附原核定版本圖說不清晰，如P10-20頁至10-25頁各向立面及剖面圖。

(五) 建築管理工程處 莊幹事家維

有關建築設計部分，針對討論事項(一)及(三)補充說明如下：

1. 天井式之鄰幢間隔，請補充標示。
2. 1樓平面圖有很多梯廳、門廳的部分，請實施者詳細說明空間用途，並於圖面標示。
3. 5樓以上挑空有結構過樑，是否需要計入建築面積，請建築師檢討。
4. 有關停獎法規適用日期，本案係98年12月31日申請報核，於102年7月8日申請變更報核，故本案法規適用日期應該以98年12月31日，依舊停獎規定辦理，另基於後端使用，審議會可以討論相關規約內容之訂定。

(六) 交通局 洪幹事瑜敏

1. 請實施者說明本案變更是否涉及住宅單元(含商業、其他)、汽機車停車位修正，倘有變更請依本府99年12月15日府交字第09930746401號令略以：「本市新建或改建之建築物，其設置可供150以上小型汽車停放使用之停車空間者，均應實施建築物交通影響評估。」，本案基地總汽車停車空間達150輛以上，應提送交通影響評估報告。
2. 事業計畫第10-48頁圖10-42，請補充停車場出入口與交叉路口距離，並依「臺北市建築執照有關汽機車出入口面臨道路開口設計審議原則」檢討出入口位置。
3. 本案規劃商業單元1戶單元，請估算裝卸貨停車位需求，並請於基地內自我滿足。
4. 事業計畫書第5-17至5-19頁引用停管處101年及102年汽機車停車供需調查，請更新103年度資料。

5. 事業計畫書第10-11頁至10-14頁，請於地下一層至地下四層平面圖標示各汽機車停車空間尺寸。
6. 事業計畫書圖10-5請檢討無障礙汽機車停車位之需求，並依身心障礙者權益保障法規定，按2%比例設置身心障礙者專用停車位。
7. 事業計畫書第10-15頁圖10-9，圖說內容警示燈及反射鏡位置難以辨識，請設計單位於車道出入口近路口處標明反射鏡及警示號誌等安全設施，用以提升車輛進出視距。
8. 請標示基地周邊500公尺範圍內之人行穿越道標線、人行天橋及人行地下道，並請繪製基地周邊500公尺範圍內的人行穿越動線圖。
9. 事業計畫書第11-16頁圖11-14的C-C' 向剖面圖，基地西側計畫道路退縮6米人行步道與剖面圖標示尺寸不符，請釐清修正。
10. 請補充停獎車位實施里民優惠的費率(含月租及臨停)及地下一層停獎車輛進出動線圖，並另評估於地下一層及地下二層增設停獎使用者專用電梯或停獎人員可使用住戶專用電梯之可行性。

(七) 財政局 徐幹事淑麗

1. 本案提列2項特殊工程項目費用:地中壁及扶壁工程62,541,654元、制震構造18,060,000元，請實施者說明必要性及合理性後提請審議。
2. 本案都市更新規劃費中擬定事業計劃階段費用加計20%約30萬元，請實施者說明後提請審議。
3. 本案財務計劃貸款期間係經103年10月22日幹事及權變小組會議決議由48個月調降為42個月，因仍高於一般審議案例36個月，故請實施者說明後提請審議。
4. 事業計畫表10-4建築面積檢討表中計算法定工程造價之單價應為16740元誤植13270元(未變更前)，請修正。
5. 貸款利息自有資金貸款利息之計算，請依郵政儲金一年期定儲利率達1,000萬元以上利率計算，請釐清後修正。
6. 事業計畫頁15-1 99年工程造價要項標準單價表基準日應為98年7月當月之物價指數112.3誤植116.59(99年6月);地下層超建營建費用單價計算方式應先以標準單價計算加成後再加上標準單價之物調金額，以上請併同相關項目修正。

7. 事業計畫表15-3營建費用估算表中特殊項目費用，請依建築物工程造价要項規定，因特殊因素部分之價格已含稅、利潤、管理費及相關規費等費用，不得再重複計算管理費、稅費等，爰該項目費用請單獨列示。
8. 表15-1都市更新事業實施總經費成本明細表說明欄，人事行政管理費率應為3.5%誤植5%、風險管理費率應為10%誤植12%，請修正。
9. 表15-10現金流量表中銷售管理費總計應為65,693,262誤植6,569,326，請併同相關項目修正。

(八) 地政局 蕭幹事佑嘉

有關本次審議會簡報 P25 實施者自提修正部分，因 13 樓以上擬由雙拼改為四拼，請估價師就「單價與總價關係」與「面積適宜性」分析更新後房價是否有所異動，另不動產估價報告書與權變計畫書請一併配合修正。

(九) 王委員重平

1. 停獎有專用樓梯，但是沒有專用電梯，殘障人士是否能方便使用電梯？請實施者說明如何解決此問題。
2. 有關排風設施，應兩個一進一出，可是本案設計剛好相反，變成對流現象，且有一個往人行道排風，請實施者檢討。

(十) 詹委員勳敏

1. 有關殘障人士使用之電梯是否可加註在事業計畫內。
2. 建議切結書中應該要載明繼受的相關規定，包括買賣雙方及繼承人。
3. 有關停獎部份，實施者說明後續交由管理委員會管理，但如果不交給管委會要怎麼辦？且未於規約內載明。
4. 如所有權人拒絕交由管理委員會管理，規約是否能清楚載明相關規定，另是否有罰則問題？
5. 如本案之隔間及其它部分有變動調整，那估價應當據實估價，而不是維持原本的選配，這是違反估價精神。變動之後無論價格是高或低，再去計算找補結果，估價不應去背負是否影響選配責任，據實估價才是正確方式。

(十一) 黃委員台生

計畫書第 19 頁上次交通局所提的意見，實施者未說明清楚。例如：停獎跟法停中間的柵欄，地下二層圖面未看到。即時車位顯示系統需依規定格式上傳至停管處等也未看到，但計畫書都標示遵照辦理或配合修正，請實施

者與交通局確認。

(十二) 黃委員舜銘

1. 本案結構系統有做過調整，地下二層大車位(編號32)變更後有大柱子，變更前結構系統沒有柱子，這類型的車位領到使用執照後，容易會有糾紛產生。建議有兩種方式，第一種是取消2部地下二、地下三層同位置車位，地下四層可以調整，因增設12部車，應該有調整空間，第二種是將大車位改成小車位，也可同意。檢視所有車位好像沒有辦法調整，都設計的很剛好，沒有彈性，未來領使用執照或買賣會有風險。
2. 有關地下停車位部分，地下二層請建築師能夠改成小車位，地下三層也是同樣這個問題，地下四層可以移出來，所以地下四層可以修正，地下二層跟三層則建議改成小車位或刪除。

(十三) 彭委員建文

1. 本案停獎部分規劃40部汽車位、20部機車位未來產權是登記給誰？
2. 增設公用車位的停車管理辦法裡，未載明未來誰負責營運管理，可能是開發單位或社區管理中心，請載明清楚。在規約裡也請說明機車位要如何收費。另外停車場衍生出來的問題，例如：停獎車位是否要對外開放，需有個柵欄去隔開車子，住戶與外人規劃走專用樓梯，雖然住戶有門禁管制，但外人也可以跟住戶一起進到社區內，可能會影響社區安全。
3. 關於估價的部分，13樓以上有做變更，因為實施者認為目前大坪數在市場上接受度不高，所以雙拼改成四拼，建議估價部分不要調整，調整後可能會往下降。一般估價師就大坪數會考量單價和總價之關係，會把單價往下調，因為大坪數總價較重，把坪數變小，單價比較有可能提高，這部分再請估價師再釐清。另社區裡有停獎部分，在估價上是否影響社區的價值，請實施者說明。
4. 有關增設公用停車位管理維護計畫之規約，後續可考量修正，因維護社區公共安全是住戶較為關注之議題。
5. 估價師有說明102年豪宅市場銷售較好，主要是針對銷售率，那單價是否比較高，還是尊重專業，不過實價登錄的資料很豐富，剛剛地政局幹事也特別說明，產品改了但估價沒改，要有一個充分的理由支持，可否找實際客觀的數據支持。因為之前看到其它個案，確實大坪數的單價會較低，本案是大坪數的單價會較高，但可否清楚說明，並找成交案例來支持。當然所謂成交案例必須是在同品質的狀況才能做單價的比較，若找豪宅跟一般公寓的單價來比當然差距會很大，如果估價報告書在調整了產品後無修

正，那就需要再說明清楚。

(十四) 脫委員宗華

1. 會議簡報第21頁，實施者未來不開放給社區以外的人做停獎使用，並說明依營建署84年的解釋函令辦理。
2. 財政部國有財產署有被分到停獎車位，未來供不特定人士使用，國有財產署的意見是什麼？理論上自用跟不特定公眾使用應該是有區別的，國有財產署接受此條件嗎？
3. 分配到停獎的人都應簽署切結書，表示分配到的停獎車位供不特定人使用等，避免日後產生糾紛。

(十五) 何委員芳子

1. 事業計畫報告書，住戶管理公約是在附錄四，但附錄六是增設公用停車位的管理維護計畫，在管理公約的附錄四、第九條、第六點、第三項提到『營運方式應依「增設公用停車位管理維護計畫」辦理(詳住戶管理規約草案附錄)』，附錄裡又附錄，建議應放在住戶公約裡，另就第九條特定約定之前，應清楚載明「增設公用停車位的管理維護計畫」。
2. 經營管理方式，附錄六裡提到營運型態將採自營方式，請實施者說明如何自營？亦由開發單位或社區管理中心自聘停車收費管理員管理，這樣可能會有自用的疑慮。
3. 經實施者說明由未來社區管委會管理，請將計畫書內文字中的“或”刪除，確切載明由管委會負責。
4. 既然有變更分戶，就照變更後的結果去估價，實施者若不想影響權利人的權益，一旦權利人的找補結果有增加的部份，可以承諾自行吸收，這樣較為合理。

(十六) 鄭委員淳元

建築高度部分是建築法規的規定，另有關營運管理的部分，想了解切結書該如何切結，因營運管理是由開發單位或社區管理委員會自聘收費管理員，可是所有權都屬於住戶，未來如何管理？請實施者說明。

(十七) 張委員鈺光

1. 事業計畫附錄四住戶管理規約第7條第2項載明：「未來使用基地停車場之人員主要為本集合住宅大樓之住戶或持有增設公用停車位之附近住戶等不特定持有人使用。」假設這樣不叫不特定多數，未來可能會有爭議。

2. 有關於產權登記的方式，這些停獎車位會跟著建築物的專用部分登記，但其實是用迂迴的登記方式來處理，若都不要賣，集中管理，這樣比較符合當初給予停獎目的。
3. 就40個停獎車位部分，實施者分得25個車位，未來銷售時還是希望單純處理，以利管理。

(十八) 簡委員伯殷

1. 停獎車位最好是單一產權，尤其最好是實施者持有，後續爭議會較少。另一個產權登記問題也是目前停獎車位的登記方式，也都是可以的。但本案屬舊案，有時空背景在，當初也都同意，現在只是變更事業計畫問題，剛也提到因為地主深刻了解到這個問題，所以有地主調整選配到法定車位。
2. 剛剛有委員提到分到獎停車位的地主一定要切結，並附在報告書中，第二是何委員剛剛提醒的管理規約的問題，因為以後限制使用是在管理章程裡面，所以管理章程一定要寫得很清楚，我想可以比較解除大家的疑惑，因為這個案子是以前准過的案子，如果是新的案子就會要求實施者自己持有。
3. 停獎產權登記規則是無法限制，未來還是依住戶規約規定，若開放停車引起住戶的反彈，管理的不好，住戶還是會限制很多東西在裡面，因此若住戶規約寫得比較清楚的話，以後要改也沒那麼簡單，所以建議實施者住戶規約需載明清楚。
4. 有關提列地中壁跟扶壁的部分，請將圖面檢附在計畫書內。
5. 本案權利變換沒有問題，但有關自提修正部分，因平面有改變，會影響12樓A1、A2樓上有糞管之情形，此部分依照大會慣例必須取得分配該單元所有權人的同意書。

(十九) 游委員適銘

1. 依附錄四規定，獎停車位將由管委會聘專業廠商負責，想了解實施者分回25部獎停車位，未來如何交給管委會管理？
2. 會議簡報中提到本案土質鬆軟，提列地中壁、扶壁、制震的費用將近大概8,000餘萬元，經實施者說明後，予以尊重。
3. 財務計畫期間，上次幹事及權利變換小組會議已將48個月調至42個月。
4. 本案規劃費用再增加30萬的部分，可能涉及估價，13樓以上雙拼改成四戶是去年聽證會住戶的意見，會不會當初在公聽會時沒有跟住戶講清楚，變多了這個部分，是不是規劃沒有到位。譬如包括共同負擔，從36%降到32%，

但是這邊房價是高的(90幾萬)，共同負擔比例還是重，調整的過程中也代表規劃當時沒有很到位，30萬的部分要不要考慮自行吸收？

5. 會議簡報第25頁，若如估價師所述102年當時豪宅價格是較高的情形，為何變更為四拼之後，呈現出來的估價結果反而是變高的？

(二十) 簡執行秘書裕榮

1. 消防救災部分應考量消防雲梯車操作空間，另植栽部分應就法規規定配置，請建築師檢討。
2. 建議估價配合調整，大小車估價是不同的。
3. 本案財務計畫有提列地中壁、扶壁跟制震系統共8000餘萬元，此部分應併同檢討估價。

(二十一) 都市更新處

因為本案高層緩衝空間緊鄰車道，請實施者檢討緩衝空間可以從車道進出的軌跡，若無法檢討，依通案原則要扣除緩衝空間連通到計畫道路3.5公尺寬的人行步道範圍，若能檢討則不必扣除。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案高層建築物檢討，停獎相關設施及外框架式造型板計入建築面積等內容，請依建管處意見修正。
2. 本案法定汽車位及機車停車位檢討情形，請依都發局規劃科意見修正，另請委員意見檢討停車位設置位置合理性。
3. 本案停獎梯廳、喬木植栽空間、廣場進風口及車道出入口退縮緩衝空間修正情形，請依委員及都發局設計科意見檢討修正。

(二) 財務計畫部分

1. 本案較原核定事業計畫增加提列地中壁及扶壁工程費6254萬餘元、制震構造費1806萬餘元，經實施者說明後，予以同意。
2. 本案財務計畫貸款期間以42個月計算，經實施者說明後，予以同意。另都市更新規劃費部分事業計畫費用加計20%，請實施者予以刪除，並併同修正共同負擔費用。

(三) 交通停獎部分

本案停獎基地高度調整及停車場營運管理計畫，請依交通局意見修正事業計畫內容，另請依委員意見修正住戶管理規約內容。

(四) 消防救災部分

本案消防救災空間內容，請依消防局意見修正。

(五) 權利變換及估價部分

1. 本案二樓以上均價930,622元/坪及估價報告書內容，請依委員及幹事意見修正。

2. 本案部分所有權人需繳交高差額價金，經實施者說明後，予以同意。

(六) 人民陳情部分：本案尚有5位所有權人未表達意願，經實施者說明已取得100%同意，予以同意。

(七) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F3$ (更新時程之獎勵容積)同意維持原核定額度給予378.63平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。

2. $\triangle F5-1$ (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積)同意維持原核定額度給予540.90平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度。

3. $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)原則同意維持原核定額度給予823.99平方公尺(法定容積15.23%)之獎勵額度，請檢討緩衝空間車輛出入軌跡是否得由車道出入口進出，倘無法檢討，則應扣除3.5公尺通道面積，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。

4. $\triangle F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)同意維持原核定額度給予324.54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；(另請實施者於申請建造執照時繳交容積獎勵乘以本案銷售淨利之保證金，並承諾於建照申報開工前取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估「銀級」以上。)

5. 增設室內公用停車空間之獎勵額度，同意維持原核定額度給予600平方公尺(法定容積11.09%)之獎勵額度為上限；另請實施者於事業計畫中載明未來使用及營運管理方式，並於住戶規約中載明。

(八) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 宋子明(宋天立代表)(利害關係人-父子)</p> <p>本案基地三面臨路，分別面臨光復南路跟八德路，但因為建築設計將大門入口配置在八德路三段 106 巷，所以未來更新後的建物門牌會編定為八德路。</p> <p>但之前地主之間就討論過，光復南路的門牌在市場上應該會比八德路好，地主們也都希望未來能編定為光復南路的門牌，請實施者考量如何在不影響建築設計的情況下，爭取到光復南路的門牌。</p>	<p>1-1 實施者受任人：耕磊規劃股份有限公司董事長黃張維</p> <p>針對地主之意見，會後會再與建築師研討，是否有調整方案，未來提請審議會時再行確認。</p>	<p>有關陳情人表示建築設計將大門入口配置在八德路三段 106 巷，但光復南路門牌在市場上比八德路較好，經實施者說明自提修正於北側光復南路 46 巷增設一處入口，予以確認。</p>
<p>2. 耕薪都市更新股份有限公司(林永財代)</p> <p>因應近來市場變化及稅務結構大幅調整，且呼應政府住宅政策，建議實施者修正高樓層建築設計規劃，將原有 80 坪以上雙拼設計調整為 40 坪及 30 坪左右大小的 4 拼單元產品，除減輕未來所有權人長期持有之稅務負擔，亦可符合小家庭居住之適當性住宅原則。</p>	<p>2-1 實施者受任人：耕磊規劃股份有限公司董事長黃張維</p> <p>避免豪宅稅，13 樓以上高樓層，由雙拼變更四拼，提送審議會審議。</p>	<p>有關建議實施者修正建築設計，將原 80 坪以上雙拼設計調整為 40 坪及 30 坪左右的 4 拼單元，經實施者說明自提修正修改單元坪數，予以確認。</p>
<p>3. 王瑞真(周兆鈞代表)(利害關係人)</p> <p>(1)此次調整，請提供變更前後房屋稅務差異資訊。</p> <p>(2)針對建築圖面變更，請提供衛浴廚房詳細尺寸及配置圖面。</p> <p>(3)此次屬第 3 次變更，針對約定專用及公共使用項目，請實施者詳細說明。</p>	<p>3-1 實施者受任人：耕磊規劃股份有限公司董事長黃張維</p> <p>(1)稅務部分，公告地價每年都在變動，部分稅務仍未確定，會請地政士預估未來行情會產生之稅率，盡量避免豪宅稅產生。</p> <p>(2)針對衛浴廚房詳細尺寸及配置圖面，實施者會於審議會前提供給地主參閱。</p>	<p>(1)~(3)陳情人表示之意見，經實施者說明已與陳情人溝通協調，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
	(3)針對約定專用及公共使用項目與建築師討論後，於圖面上詳細標示，再由實施者向地主說明。	

(九) 實施者自提修正部分，包括13樓以上變更為四拼、增加北側人行出入口一處、部分所有權移轉、調整選配及建築設計等，經實施者說明後，予以同意。

(十) 本案財務計畫及估價部分，請實施者依幹事及委員意見檢討修正後，再提請大會報告。

三、「擬訂臺北市大安區仁愛段六小段 139-4 地號等 5 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 董妍均 23215696#3028)

討論發言要點：

(一) 本案討論前，詹委員勳敏已依臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第13點規定，自行離席迴避。

(二) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間無修正意見。

(三) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

本案造型框架約超過 7 公尺，建請調降造型框高度。

(四) 都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧 (書面意見)

本案基地三面臨路，均應分別檢討高度比，經檢視北側道路仍未檢討 (P.10-9)，請補充。

(五) 建築管理工程處 莊幹事家維

1. A棟都更高度比及範圍請建築師予以標示。

2. 二樓南側有露臺，露臺裝飾性框架，請依臺北市附帶決議予以檢討。

3. 10~14樓雨遮，雖已說明有降板，但陽臺2公尺外還設有雨遮，請檢討是否符合臺北市附帶決議。

4. 本案現有巷予以保留，因南側鄰地尚有一個68年建照，請協助釐清該現有巷是否為68建照之私設道路或防火巷，其性質為何?請協助查明南側鄰地建號之竣工圖，圖面請再補附現有巷尺寸。

5. 本案現有巷並無申請廢止，但更新後車道從南側下到地下室各層，又南側鄰地68年建照建物檢視其現況照片，係依現有巷進出使用，基於安全考

量，請建築師考量加強車道地下室到一樓的安全維護措施。

(六) 財政局 徐幹事淑麗

1. 本案提列2項特殊工程項目費用：制震費用12,852,000元、地質改良費9,017,400元，請實施者說明必要性及合理性後提請審議。
2. 經檢視本案人事管理費率由5%下修為4.0%、風險管理費率由10.5%下修為9.5%，銷售管理費仍以上限6%提列，至拆遷安置費提列42個月高於一般審議案例，請實施者補充說明後，提請審議。
3. 地下層超建營建費用單價計算方式應先以標準單價計算加成後再加上標準單價之物調金額，以上請併同相關項目修正。
4. 本案拆遷補償費之提列請依都市更新條例第36條規定以扣除實施者代為拆除費用後應領之拆遷補償金額提列，請修正。
5. 計算都市更新規劃費因子權利人人數，請更新處協助釐清土地所有權人及建物所有權人為同1人時得否重複計算？
6. 貸款利息自有資金貸款利息之計算，請依郵政儲金一年期定儲利率達1,000萬元以上利率計算，請釐清後修正。
7. 表15-9印花稅計算因子中不包含銷售管理費，請修正。

(七) 交通局 洪幹事瑜敏

1. 請釐清裝卸車位數量，事業計畫審議資料表與幹事審查意見回應表中數量不同。
2. 周邊人行道鋪設情形請修正套繪，並扣除植栽並標示人行道淨寬。

(八) 地政局 鄭幹事益昌（蕭佑嘉代）

1. 本案估價報告書均已修正或回應，地政局無意見。
2. 地政局澄清列冊疑義，未辦繼承才列冊，若所有權人不確定是否死亡，地政局不會主動辦理列冊。

(九) 黃委員舜銘

1. 地下2~4層北側三部車位停車困難，北側2部車位緊鄰兩根柱子，雖然不方便但若車位長度夠的話勉強可以停，但是右上角車位形狀近乎直角，根本沒辦法停，且本案地下室車道寬度為3.5公尺單車道，後續停車很困難且有危險，建議移除或調整配置。
2. 本案行動不便汽車位設置於地下四層，請檢討修正。

3. 自行車位建議調整或取消，考量本案基地小，若交通局同意的話，不設似乎比較順暢。

(十) 鄭委員淳元

1. 北側二部車位緊鄰兩根柱子，倒車入庫也無法停車。
2. 依實施者回覆右上角車位修正為小車位，並非不是正當的理由及回應，建議不應限縮車位使用權利。
3. 建築設計層面的修正，由建築師考量，委員會則就不合理地方提出來審議，修正方案不適合直接由委員會建議規劃單位如何修改，權責也才能劃分清楚。

(十一) 何委員芳子

1. 若規劃僅能停小車位，圖面標示為何標示為大車位，請修正。
2. 假設要有較好停的車位，本案開挖率約為67%，因為本案基地很小，假如右上角拉出去，車位會比較好停，但停車位適宜性及地上層容積的取捨，請實施者考量。
3. 建議參考簡委員建議方式來協尋趙姓地主的相關權利人或繼承人。
4. 容積獎勵△F5-1部分，因為本案基地面積很小，申請量是相對少的，故同意給予8%，但各位委員的建議，請規劃團隊都仔細檢討修正。

(十二) 邱委員世仁

實施者說明地下 2~4 層北側三部車位採倒車入庫，但本案規劃 3.5 公尺單車道，停車困難度很高。

(十三) 簡委員伯殷

1. 本案基地小，設計困難，本案法定停車位數為33部，實設停車位數為40部，才會那麼擠，所以有沒有其他方式，讓法定汽車有比較好停的方式？例如：下修自設車位數量等。
2. 為了多一些地上層容積，地下層就多了一些不能停的車位，這就是問題所在。並非開挖率問題，是地下室免計容積檢討的問題，擴大開挖要算地上層的容積。
3. 本案實施者登記資本額為1億5千2百萬，本案執行所需金額約3億，當然超過資本額部分是可以貸款，從現金流量表可知收入來自預售，請實施者說明若預售不順利時，如何處理？另外，本案執行所需金額與資本額間雖無絕對相關，但還請補充說明。

4. 就實施者補充說明登記資本額有增資一事，實際增資金額為何？請併入下次提會時補充說明。
5. 有關長期通知不到的趙姓地主，請教實施者他在更新單元內有房子嗎？請說明房子使用狀況，後續拆屋將如何執行？
6. 趙姓地主更新前為一樓，請說明更新後受配單元。
7. 請問趙姓地主房屋之地價稅、房屋稅是否有繳納？若沒繳，房屋早就被法拍或查封了，如果沒被查封，代表地價稅及房屋稅還是有繳，表示有人在維護管理。不過經戶政事務所提供資料，趙姓地主為民國25年生，算起來現在也80歲了。
8. 容積獎勵△F5-1部分，本案基地規模辦理更新確有其難度，又是事權併送、牽一髮動全身，少了獎勵值可能尚須跟地主溝通，財務、估價等等可能必須一併修正，故我個人建議是同意8%，但之前各位委員提的問題建請修正，包括地下室車位停車困難部分，本案目前開挖率約為67%，同意本案開挖率可以提高一些。
9. 本案面前道路側店面，更新後商業氣息一定會非常重，請補附轉角B棟更新後相關廣告招牌、空調主機位置等規劃圖說。
10. 本案10樓A1~A4及9樓A1~A2及1F商店上面都有糞管，請提供分配單元之所有權人確已知悉設計內容之同意書件。

(十四) 張委員鈺光

1. 本案實施者受配11樓~14樓，請補充說明本案選配原則是否有限制選配。
2. 趙姓地主部分，建議實施者找律師討論，如果是失蹤，那可能考量辦理死亡宣告，還沒達到死亡宣告之前，依民法第10條相關家事事件處理。這部分不影響本案進行，影響的是權變核定後的執行。
3. 假設趙姓地主現況是失蹤，管理人又無法確定，建議實施者洽詢律師辦理死亡宣告，死亡宣告雖名義為死亡，實際是一種失蹤宣告，相關權利義務可能須這樣處理，但在這之前，還請實施者加強協尋趙姓地主。
4. 另外，趙姓地主更新後分配4樓及5樓，而更新前趙姓地主持有1樓店面，分配上其實是有更好的可能性，請實施者考量。
5. 地下2~4層3個車位，因為本案是單車道，以目前停車位配置，後續停車難度較高，建議取消或增加開挖率，請實施者酌予考量，並於下次大會一併說明。
6. 容積獎勵△F5-1部分，建議本次同意以8%為原則修正，重要的是設計結果。

(十五) 游委員適銘

經實施者提出車公移到大公，請補充說明。又坡道平面車位的面積是否會因為公設調整異動，請補充說明。

(十六) 遲委員維新

估價報告 P72、138、48 比較標的二內容誤植，請修正。

(十七) 劉委員秀玲

容積獎勵 $\Delta F5-1$ 部分，因本案基地規模為 700 多平方公尺，可以提供的又只有人行步道，而人行步道也已經給獎勵容積了，按照之前的審議案例是不會給上限 10% 的獎勵值，因為本案設計須重新檢視修正，故建議實施者考量自行下修 $\Delta F5-1$ 獎勵值。

(十八) 簡執行秘書裕榮

1. 趙姓地主部分，補充說明為公示送達，本處已函詢戶政，一般而言死亡才能請實施者調閱繼承系統表。
2. 除非等地政局列冊管理後才會到法院處理，趙○無人辦理列冊，故法院亦無清查到。建請實施者徵詢地政系統的意見，因為地政系統每年都有列冊管理的調查資料可以參考。
3. 建議審議會不要直接決議 8%，因為審議會在 $\Delta F5-1$ 必須考量公益性及貢獻度，有可能會下修成 5%，或者全數刪除。這必須實施者及規劃團隊一起來努力，必須把公益性的部分努力創造出來。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案道路陰影、院落、建物高度、裝飾外牆及一般零售業面積等檢討修正情形，請依委員及建管處意見修正，另地下 2~4 層北側車位請依委員意見移除或調整位置，再提會討論。
2. 本案建物高度比(北側)、建築基地留設後院深度及法定車位等檢討修正情形，請依都發局意見修正。

(二) 交通規劃部分

本案裝卸貨停車空間設置與動線、車道出入口、人行道配置及自行車停放空間等修正情形，請依交通局意見修正。

(三) 消防救災部分

本案依內政部劃設消防車輛救災活動空間指導原則檢討之消防救災空間修正情形，經實施者說明後，予以同意。

(四) 財務計畫部分

本案提列制震設備及地質改良費用合計 2 仟 1 佰萬餘元、人事行政管理費 4%、銷售管理費 6%、風險管理費 9.5%、拆遷安置費提列 42 個月及現金流量表等財務計畫修正情形，請依委員及財政局意見檢討修正，再提會討論。

(五) 權利變換及估價部分

本案 2 樓以上均價 106.26 萬/坪餘元及估價報告書修正情形，經實施者說明後，予以同意。

(六) 人民陳情部分：本案尚有 1 位所有權人尚未同意參與更新，且採公示送達方式辦理，請依委員意見，查明現狀後，俾利辦理後續程序。

(七) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予 118.50 平方公尺 (法定容積 5%) 之獎勵額度。
2. △F5-1 (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積)，原則同意暫以 189.6 平方公尺 (法定容積 8%) 修正建築圖面，並請實施者依委員及幹事意見檢討修正相關內容後，再提會討論確定獎勵額度。
3. △F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)，原則同意給予 180.94 平方公尺 (法定容積 7.63%) 之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。
4. △F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予 142.20 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；另請實施者於申請建造執照時繳交容積獎勵乘以本案銷售淨利之保證金，並承諾於建照申報開工前取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估「銀級」以上。

(八) 實施者自提修正部分

有關實施者調整 1 樓高度及 11~14 樓高度部分 (總高度不變)，同意實施者併同修正。

(九) 聽證紀錄：本案無登記發言。

(十) 本案請依幹事及委員意見修正後再提會討論。

柒、散會(下午 1 點 30 分)