

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 527 次會議紀錄

111 年 3 月 14 日 府都新字第 1116007277 號

壹、時間：民國 111 年 2 月 11 日（星期五）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：黃一平召集人

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：高俊銘

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、「擬訂臺北市文山區興隆段三小段 555-6 地號等 10 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 梁育甄 02 2781-56965 轉 3069)

討論發言要點：

(一) 本案討論前，葉玉芬委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第 8 點規定，自行離席迴避。

(二) 臺北市政府財政局（公有土地管理機關）（書面意見）

本局前次審議會（第 463 次會議）所提意見皆已修正或說明。至本案財務計畫請本局表示意見部分，有關實施者承諾於權變階段再改採 100 年版以房屋現值為基準計算，本局無意見。

(三) 財政局 許珍妮幹事（書面意見）

有關營業稅之提列，實施者表示本案為事權分送案，營業稅之提列目前以暫估費用提列，承諾於權變階段再改採 100 年版以房屋現值為基準計算，本局無意見。

(四) 地政局 陳憶萍幹事（書面意見）

本次會議討論事項無涉本局協審事項，無意見。

(五) 交通局 洪瑜敏幹事(陳體峻代)（書面意見）

1. 本案法定留設 1 席無障礙汽車位之使用管理，依內政部 110 年 7 月 4 日內授營建管字第 1100811552 號函釋以略以「無障礙車位係通用概念，可讓身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，…」，爰請申請單位（實施者）於住戶管理規約規範該車位係供前揭行動不便者使用，以符立法意旨。另請檢討將該車位改為大公。

2. 臺北市都市更新審議資料表之法定汽機車停車位數量與附錄三住戶管理規約第 7 條停車位之管理所述法定及設置汽機車停車位不符，請釐清檔認相關內容。

(六) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

本案規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無修正意見，後續以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。

(七) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

本次提請大會討論事項，本科無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

本案非屬都審案，有關戶外昇降機規劃、開放空間及高程等部分，申請單位已補充說明及調整昇降機開口方向，尊重都更審議會審議結果，無意見。

(九) 建築管理工程處 林正泰幹事

有關無障礙設置經諮詢會議決議有案，並納入設計方案辦理，相關法令檢討已經建管處確認，建管處無補充意見。

(十) 鄭淳元委員

1. 本案有廣告招牌設置位置規劃，請納入大樓住戶管理規約管理；另住戶管理規約第二條第 6 項規範不得設置廣告招牌，與前述不符，請配合規劃修正。

2. 實施進度表已落後，請配合審議時程修正。

(十一) 何芳子委員(另提供書面意見)

針對△F5-1，配合都更計畫加蓋萬隆大排水溝，開放空間無設置圍牆及認養公有人行道等，已具公益性，擬同意給予 10%。

(十二) 黃嫩雲委員(另提供書面意見)

地下各層平面圖請標示轉折及斜邊尺寸；地上各層平面圖部分陽台寬深尺寸和部分轉折尺寸有漏標示(第 10-16 頁至第 10-23 頁)。

(十三) 都市更新處

水利處於前次審議會有表示請開發單位依據民國 104 年 9 月 4 日北市工水下字第 10462387300 號函辦理，如有變更請提送變更設計予水利處審查。

實施者說明及回應：

- (一) 交通局及鄭委員意見實施者配合修正。
- (二) 聽證陳述人內容部分，大部分意見已於第413次、第463次及本次審議會說明及修正，僅財政局意見第11點於審議會後於計畫書加註以下2點內容：
 1. 自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。
 2. 於取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途(如陽台外推等)。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通協調整合。

(二) 建築規劃設計部分

有關戶外升降機後續維護管理方式、費用處理方式、升降機面規劃部分，及提報本府無障礙環境推動委員會辦理情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。惟法定留設 1 席無障礙汽車位，請於住戶管理規約規範該車位係供行動不便者使用，並請檢討將該車位改為大公，及釐清計畫書內汽機停車位數量。另廣告招牌設置位置規劃，亦請納入大樓住戶管理規約管理。

(三) 消防救災部分

本案救災活動空間範圍內人行道是否與道路順平，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 財務計畫部分

本案為事權分送案，營業稅之提列目前以暫估費用提列，經實施者承諾於權變階段再改採 100 年版以房屋現值為基準計算，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積) 業經413次審議會同意給予155.06平方公尺(法定容積5%)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310.13平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度。

3. △F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予177.73平方公尺 (法定容積5.73%) 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) 業經413次審議會同意給予186.08平方公尺 (法定容積6%) 之獎勵額度。

(六) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p>陳○○(案件當事人)</p> <p>(1)今天會議程序為何?未看到任何議程內容, 僅收到200頁的光碟, 不知道如何進行討論。</p>	<p>1-1 實施者受任人: 冠霖不動產顧問股份有限公司 林育全總經理</p> <p>(1)公辦公聽會方會針對計畫內容進行說明, 聽證程序僅針對爭點部分進行回應, 如對事業計畫書內容仍有疑問, 聽證後可以與實施者另約時間進行解說。</p> <p>(2)事業計畫內容不涉及權利變換分配。</p> <p>1-2 臺北市都市更新處</p> <p>(1)本案係屬事計畫變分送案, 法定公展、公聽會後進行幹事審議、幹事複審, 接下來為聽證程序, 如所有權人仍有疑問, 可以書面來函至都更處, 另可要求列席審議會提出意見。</p>	<p>第(1)點無爭點, 理由如下:</p> <p>第(1)點 所有權人詢及會議程序及議程, 無爭點。</p>
2	<p>臺北市政府財政局(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)</p> <p>(1)105年2月26日幹事複審紀錄回應綜理表, 誤植本局意見為財政局徐幹事淑</p>	<p>2-1 實施者受任人: 冠霖不動產顧問股份有限公司 莊凱雯專案經理</p> <p>(1)問題 1.3.5.6.8 文字誤植部分, 審議會後再行修正。</p>	<p>第(1)、(3)、(5)、(6)、(8)、(11)點意見, 採納, 第(2)、(4)、(7)、(9)、(10)點意見依審議會決議辦理, 無爭點。</p> <p>第(1)點屬誤植事項, 採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>麗意見，請修正。</p> <p>(2)第 14-2 頁：請說明租金標準參考依據並檢具相關證明文件，另案內加計提列每戶 3 萬元/次之搬遷費，請依審議案例刪除。</p> <p>(3)第 15-3 頁：營建費用 B3-RF3 造價金額及加總金額誤植，請修正。</p> <p>(4)本案提列興修排水溝加蓋工程之特殊工程費，是否依臺北市都市更新提列特殊因素費用委託審查原則規定委外審查，請貴處協助釐清。</p> <p>(5)第 15-4 頁：表 15-3 建築師設計監造費用計算表，總工程費超過 6,000 萬部分計算過程誤植，請修正。</p> <p>(6)第 15-4 頁：表 15-4 公寓大廈公共基金計算表，逾新臺幣 1,000 萬-1 億元部分計算過程誤植，請修正。</p> <p>(7)本案貸款期間仍請依一般審議案例以 36 個月提列。</p>	<p>(2)問題 2.9 相關證明文件，審議會後再行修正。</p> <p>(4)本案依據臺北市政府工務局水利工程處意見興建排水溝加蓋工程，於 107 年 10 月 18 日開放空間設計會議確認。依據臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則，本案特殊工程費除經審議會認有必要者。</p> <p>(7)本案施工涉及公共排水溝加蓋(萬隆大排)，於溝渠加蓋工程部分施工完成，必須通知本市水利工程處查勘相關事宜，故更新期間由原定 24 個月增加至 30 個月，故以 42 個月提列。</p>	<p>第(2)點 本案拆遷安置計畫業經第 413 次審議會審議予以同意，請依審議會決議辦理，無爭點。</p> <p>第(3)點屬誤植事項，採納。</p> <p>第(4)點 本案提列興修排水溝加蓋工程之特殊工程費業經第 413 次審議會審議予以同意，請依審議會決議辦理，無爭點。</p> <p>第(5)、(6)點屬誤植事項，採納。</p> <p>第(7)點 本案貸款期間以 42 個月提列，業經第 413 次審議會審議予以同意，請依審議會決議辦理，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	(8)第 15-7 頁：表 15-10 土地所有權人分配房屋之營業稅，更新後總價值誤植，請修正。		第(8)點屬誤植事項，採納。
	(9)土地所有權人分配房屋營業稅之提列，請以目前估算之共同負擔比率核算。另信託管理費用佐證資料請依規定檢具合約書影本。		第(9)點 本案財務計畫業經第 413 次審議會審議予以同意，請依審議會決議辦理，無爭點。
	(10) 本案共同負擔比達 39.23%，人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均依上限提列，仍請實施者檢視調降。	(10)本案實施方式採權利變換，目前共同負擔比例為參考數值，實際更新後總價值應以權利變換計劃為準，本案財務計畫內容皆依提列標準提列，僅涉及公共排水溝加蓋(萬隆大排)乙事須另行提列費用，其財務計畫應屬合理。	第(10)點 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均依上限提列及共同負擔比 39.23%，業經第 413 次審議會審議予以同意，請依審議會決議辦理，無爭點。
	(11)請實施者於計畫書內加註： A. 自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。 B. 於取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途(如陽台外推等)。	(11)問題 11，計畫書加註文字部分，審議會後再行加註。	第(11)點 涉及計畫書內容加註說明事項，採納。

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

二、「擬訂臺北市內湖區康寧段四小段 474 地號等 10 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 宋蕙汝 02 2781-5696 轉 3082)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳鈺芳幹事 (書面意見)

1. 本案原為 99 年提列總表版本，經第 2 次重行公展後修改為 107 年版提列總表，惟工程造價要項為 99 年版本，營建物價指數及評價基準日為 102 年 6 月。查都市更新權利變換實施辦法等相關規定略以，所定評價基準日，應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內。且營建費用於事業計畫定計算基準，以權變計畫核定內容為準，爰本案營建費用及評價基準日建請參依上開規定及類案審議情形辦理，並依承辦科審查意見提請大會討論。
2. 餘本局原幹事所提複審意見，實施者已修正或說明，以及依承辦科審查見部分提請本次大會討論。

(二) 地政局 沈冠佑幹事 (書面意見)

估價部分已依前次會議意見修正或說明，無意見。

(三) 交通局 蔡于婷幹事(蔡知微代) (書面意見)

1. P.10-11，基地西北側自行車停車格位為 5 席，與修正情形說明(6 席、尺寸 2*0.6 公尺)不一致，請釐清後修正。
2. P.10-17，本案設置 2 席無障礙汽車位，依內政部 110 年 7 月 14 日內授營建管字第 1100811552 號函釋略以「無障礙停車位係通用概念，可讓身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，…」爰請於管理規約規範該車位係供前揭行動不便人士使用，以符立法意旨，並請檢討將該 2 席車位改為大公。
3. 本案基地停車場出入口車道寬 3.5 公尺，僅單車道雙向通行，而基地實設車輛數汽車位 88 席、機車位 66 席，請依建築技術規則建築設計施工編第 60 條及 61 條規定辦理，且車輛於成功路彎道處停等，除影響視距，亦妨礙鄰棟建物停車場車輛出入，爰請再檢討停車場出入口車道規劃合宜性，以維車行順暢及安全。

(四) 消防局 蔡長銘幹事 (書面意見)

救災活動空間範圍內應能承受本市現有最重雲梯消防車之 1.5 倍總重量(即 75 噸)，規劃之救災活動空間範圍內內有排水溝，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證認可，且檢附簽證資料。

(五) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (陳奕真代) (書面意見)

前次意見有關本案商業使用樓地板面積不符「本市商業區都市設計及都市更新案件之商業使用比例規劃原則」部分，提請審議會討論。

(六) 都市發展局設計科 謝佩珊幹事 (陳光潔股長代) (書面意見)

無意見 (本案非屬都審案)。

(七) 建築管理工程處 林正泰幹事

設計內容既經建築師檢討並簽證負責，建管處無補充意見。

(八) 鄭淳元委員

1. P.綜-1，第二次幹事會議，建管處幹事意見(七)停車空間檢討及車位數等請依建築法令適用日之建築技術規則及其相關規定逐條檢討，另有關進出大樓車道寬度部分未予檢討，請補正。
2. 實施進度已落後，請配合審議時程修正。

(九) 鄭凱文委員

本案案址臨成功路係為 30 公尺計畫道路，屬內湖主要幹道，其延續公有人行道上均種植喬木，且位於街角轉彎處。未延續整體景觀綠軸，建議請認養公有人行道並增植喬木。

(十) 賀士庶委員

1. 就目前一樓建築規劃，本案住戶進出之門廳入口的寬度偏小，位於建築物後方，自行車設計位置壓縮本案建築物住戶進出口之通行寬度，以下有幾點建議修正：
 - (1) 右側自行車位置調整至基地左側汽車車道旁。
 - (2) 住戶進出之門廳入口設置裝飾柱建議調整位置，並加寬住戶進出口之通行寬度。
 - (3) 電梯應通達二樓管委會空間，原通往二樓的管委會空間之樓梯，致原有出入口更顯狹窄，建議取消施作。
 - (4) 請將無障礙廁所調整至二樓。
 - (5) 綠廊建議延長大門管制口。
2. 如考慮商業面積計算之規定等，倘管委會無障礙可及性將以緩降梯這類的方式通達，惟緩降梯等係屬舊有建築物的整建手法，本案為新建建築物，應就設計層面納入考量。另就本案使用者來說，樓上住戶比例占大多數，應以樓上住戶之需求為主體，考量空間及環境規劃與設計。

(十一) 林光彥委員

1. 原建築規劃設計一樓 10 戶，後續變更規劃為 6 戶，影響原住戶權益，經實施者說明，該建築規劃變更是與住戶開會結果，非擅自變更設計，請實施者就該決議於相關回應綜理表中，詳載該次會議議事錄(應包括出席人員、會議日期、決議等)，並說明是否為全體住戶討論的結果，而非實施者與少數住戶私下協議。
2. 請補充說明原一樓住戶選配不到一樓店面的疑慮。
3. 有關特殊工程費用雖有新規定，惟本案係適用舊法。經檢視特殊工程費用審查報告，本案設置兩項特殊工法，地改鄰房保護及減制震設備，其中減制震設備僅載明費用合理，非屬必要性設施，對此是否設置尚存疑議。
4. 本案修改僅適用 107 年版提列總表，工程造價要項為 99 年版本，評價基準日為 102 年 6 月，是否有不一致情形？
5. 有關選配原則所載：「…受配人選擇房屋及車位權值不得超過可分配權值百分之十…」文字尚有解釋上之疑義，建議修正為「…受配人選擇房屋及車位權值不得超過可分配權值 110%」或「超額部分不得逾可分配權值 10%」。

(十二) 唐惠群委員

人行步道是否可配置自行車(人行步道獎勵範圍內)及設置綠化。

(十三) 張剛維委員

經前次審議通過之一層平面圖，臨成功路之公有人行道上規劃一排喬木，是屬退縮較寬的無遮簷人行道。本次建築規劃取消喬木，變更為騎樓通行，為確保市容觀瞻，請考量於變動較小情況下，維持原綠化設計，例如認養公有的人行道，並協調種植喬木植栽等。

(十四) 何芳子委員(另提供書面意見)

本案容積獎勵申請增加高氣離子混凝土獎勵，降低△F5-3 及綠建築獎勵，比較前次與本次所提規劃設計，取消沿成功路的植栽，似有不宜，贊同張委員所提認養人行道及增植喬木植栽，請協調相關單位辦理。

(十五) 簡文彥委員(另提供書面意見)

1. △F5-3 請依通案原則檢討，未連續部分及車道出入口等應予以扣除。
2. 店面設計請妥予向一樓現有住戶說明，以符合住戶需求。

(十六) 楊欽文委員

1. 本案地下停車車輛數逾 50 輛，惟僅設計單車道進出，車道出入口相鄰臨棟

車道出入口，恐有妨礙交通之疑慮，為維護公益性請檢討本案車道設計之適宜性。倘經檢討本案免設雙車道進出，請於地面層進到地下層的部分請維持雙車道，其餘得設置單車道，以維護外部交通連結的公益性。

2. 經實施者說明本案停車緩衝區域有 8 公尺，惟扣除公有人行道及騎樓寬度後約莫 4 公尺。為維護交通安全，至少應留設 2 部車輛可以同時出入的空間，另請使用基地內的空間處理停車緩衝，並應扣除供人行道獎勵部分。
3. 請於計畫書圖中載明基地周圍環境，如行穿線、交通號誌、實施者承諾將認養之行道樹、汽車警示燈、號誌等，以利檢視其配置合理性。

(十七) 黃嫩雲委員(另提供書面意見)

請標示地下各層平面圖轉折及斜邊尺寸；地上各層平面圖部分陽台寬深、轉折尺寸和屋凸層的轉折尺寸(第 10-11 頁至第 10-21 頁)。

(十八) 都市更新處

1. 本案原採 99 年版提列總表提列，後續經第 2 次重行公展後修改為 107 年版提列總表提列，依 107 年提列總表規定：「營建工程費用：樓層、構造、等級、總樓地板面積不變，僅營建單價應採評價基準日當時最近公告之工程造價提列，並依『臺北市營造工程物價指數之總指數』調整至評價基準日」，請實施者說明本案營建工程費用之工程造價欲適用日期。
2. 經實施者說明本案後續權利變換計畫之營建工程費用將依評價基準日當時最近公告之提列工程造價，權利變換計畫尚未報核，惟財務計畫部分綠保金之提列應於都市更新事業計畫中確認，因涉及二層以上均價，故綠保金係採較低金額提列，提請大會確認。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情部分

1. 有關估價事宜目前本案尚於事業計畫階段，就估價部分住戶有點誤解，包括一樓的價格被低估，事實上目前尚未估算更新前的權利價值，後續將與住戶說明。另拆遷安置費用，目前一樓一坪是以 1,300 元估算，惟本案採權利變換方式實施，如提高安置費將致共同負擔費用提高，其共負比也將提高，實施者將持續與社區進行溝通說明。
2. 有關店面戶數之陳情意見原建築規劃設計 10 戶，因店面過小，後續與住戶溝通後改以 6 戶方式規劃，其餘未選配之原一樓住戶將以權利變換的價格予以分配。後續關於本案權利變換事宜等，將持續與住戶溝通說明併妥予協調。

3. 實施者從 109 年 7 月多次召開相關的會議跟民眾說明，詳細資料將檢附於報告書裡面做個說明。

(二) 建築規劃設計部分

1. 有關於電梯無法通達二樓管委會的部分，目前主要以階梯為主，後續實施者將補足樓板確定電梯可及性，經建築師檢討說明，為符合符合緊急升降機、排煙室等規定，本案須設置連通安全梯，這部分將與住戶們協調後調整。
2. 有關本案址係屬商三特(原屬住三之一)，依「本市商業區都市設計及都市更新案件之商業使用比例規劃原則」檢討，商業區建築物之商業使用容積樓地板面積總和須大於法定建築面積之 70%乘以 2 倍，經檢討後本案應設置 704.34 平方公尺。惟本案周邊係地區型商業帶多為 1 樓店面使用型態，本案擬規劃 1~2 樓作為商業空間使用，其使用面積為 592.62 平方公尺，並留設騎樓空間延續本區空間紋理，懇請審議會同意。
3. 本案車道寬度檢討係依用 102 年 7 月 1 日建築法令，基地面積 1,500 平方公尺以下、車位數輛 50 部以上皆可以使用單車道，另目前車位數與住戶數相同，所以目前設計規劃較符合實際面的需求。
4. 有關委員提及認養人行道事宜，遵照辦理，將認養前端的人行道，並配合種植喬木事宜做整體的規劃。
5. 行動不便車位之配置，參考委員意見檢討調整為 2 席無障礙車位皆納入大公，並於管理規約中載明。
6. 本次立面及其他變更內容，已於報核前召開說明會，地主皆已知悉；另 C 棟 2 樓分回所有權人為國防部亦函詢公有土地管理機關取得同意函，並已檢附於計畫書附錄。
7. 有關本案車道進出緩衝空間，從騎樓線至坡道起點約 8 公尺，併公有人行道部分計算約 10 公尺。有關車道出入口緩衝區加寬事宜將考慮調整。

(三) 財物計畫部分

1. 有關財務計畫部分，將依照規定辦理。
2. 有關於特殊工程之減制震設備部分，係為提升本案建築物遇到地震時的舒適度，雖特殊工程審查報告書結果，減制震設備非屬必要性設置，惟考量到對於本案建築物價值有正面提升，所以希望委員能夠同意准予提列制震費用。
3. 有關人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費提列(12.72%)，後續共負比將酌予調降，請審議會同意准予提列。

(四) 估價部分

本案經第 2 次重行公展後自提修改為 107 年版提列總表提列，後續權利變換計畫報核時，營建工程費用之工程造價，將依 107 年提列總表規定採評價基準日當時最近公告之工程造價提列；另有關綠保金事宜，二層以上均價將依權利變換計算為主，惟因本案權利變換計畫尚未報核，懇請審議會同意先以事業計畫所載之二層以上均價計算綠保金。

(五) 自提修正部分

有關本案建築設計樓層高度部分，本案 3 至 13 樓的部分從原 3.6 公尺降為 3.5 公尺，2 樓的部分是 3.2 公尺提高為 3.6 公尺，經估價師確認，係屬小幅度調整，不影響二樓以上均價。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人尚未同意參與更新之溝通協調情形，請實施者持續溝通協調整合。另有關原建築規劃設計一樓 10 戶變更為 6 戶及建築物樓層高度調整事宜，請實施者補充說明與住戶討論及溝通歷程。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案址係屬商三特(原屬住三之一)，依「本市商業區都市設計及都市更新案件之商業使用比例規劃原則」檢討，商業區建築物之商業使用容積樓地板面積總和須大於法定建築面積之 70% 乘以 2 倍。查本案商業使用樓地板面積為 592.62 平方公尺，未達前開商業使用面積且 2 樓設置管委會空間，經實施者說明，本案將規劃 1~2 樓作為商業空間使用，其使用面積為 592.62 平方公尺，留設騎樓空間延續本區空間紋理，並經審議會討論後，予以同意。
2. 有關本案臨地界側圍牆改以綠籬規劃修正情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案建築規劃設計相關檢討是否符合建築相關法規規定，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
4. 有關車道部分，請將自行車位置與車道出入口之景觀位置對調設置，並請依委員意見修正以車道進出妨礙相關車行動線為原則。另認養人行道及種植喬木植栽部分，請向新工處等相關單位申請。

(三) 消防救災部分

本案消防救災規劃是否符合相關規定，請實施者依消防局意見修正。

(四) 財務計畫部分

1. 本案提列特殊工程費用為 27,545,070 元，與特殊因素費用審查報告書之地質改良及制震等特殊工程費用（地工與制震器總報價 32,516,458~36,200,430 元）不符，經實施者說明合理性及必要性，並經審議會討論後，同意予以提列。另有關特殊工程之減制震設備部分，使用及設置的妥適性，請實施者妥予向所有權人溝通說明。
2. 人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費提列(12.72%)，經實施者逐一說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。
3. 有關本案原依 99 年版提列總表提列營業稅，經第 2 次重行公展後修改為 107 年版提列總表提列事宜，經實施者表示已向所有權人說明並確認知悉，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 估價部分

1. 本案原為 99 年提列總表版本，經第 2 次重行公展後修改為 107 年版提列總表，惟工程造價要項為 99 年版本，營建物價指數及評價基準日為 102 年 6 月，是否反映其價值，經實施者說明後續權變計畫階段營建工程費用之工程造價，依 107 年提列總表規定採評價基準日當時最近公告之工程造價提列，目前僅為計算綠保金，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案估價報告書修正情形及更新後二樓以上均價為 731,373 元/坪是否反映轉管估價，共同負擔比例為 36.36%，經實施者說明後續二層以上均價將依權利變換計算為主，惟因本案權利變換計畫尚未報核，事業計畫所載之二層以上均價目前僅計算綠保金，並經審議會討論後，予以同意。
3. 有關選配原則所載：「…受配人選擇房屋及車位權值不得超過可分配權值百分之十…」，文字請調整明確。

(六) 自提修正部分

有關實施者自提修正 3 至 13 樓的部分從原 3.6 公尺降為 3.5 公尺，2 樓的部分是 3.2 公尺提高為 3.6 公尺，經實施者說明並洽本案估價師確認，不調整二樓以上之均價，並經審議會討論後，予以同意。

(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 234.78 平方公尺（法定容積 7%）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 301.86 平方公

尺（法定容積 9%）之獎勵額度。

3. △F5-3（供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積）本案建築物之主要出入口淨寬度 2 公尺部分、基地內通路、車道及其出入口、迴車道與迎賓車道等穿越人行步道、僅提供車行使用部分及自行車停車空間應予以扣除，並同意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 268.32 平方公尺（法定容積 8%）之獎勵額度，並請實施者後續依 103 年 11 月 10 日公布之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，惟不得納入本案共同負擔費用提列；另請實施者依協議書約定取得綠建築候選證書及於使用執照核發後 2 年內通過綠建築分級評估「黃金級」以上。

（八）其他獎勵項目

高氣離子混凝土建築物重建之獎勵額度，同意依本市建築管理工程處列管高氣離子混凝土建築物處分函，給予 911.05 平方公尺（法定容積 27.16%）之獎勵額度。

（九）聽證部分

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p>曾○○(當事人)(由都更處代為宣讀)</p> <p>(1)社區為了改建，成立了管委會，大多數住戶均參加討論，就是為了加速大家的共識，109 年鑑定為海砂屋也被列管通知限期改建，但本都市更新重建案目前尚有未同意住戶，建請臺北市政府應協助本社區加速未同意住戶及說明海砂屋重建的急迫性及危險、法規等規定。使本社區能盡快重建，保障市民的安</p>	<p>1-1 都更處：臺北市都市更新處陳信嘉副工程司</p> <p>(1)市府針對海砂屋有列管也會盡速排會審查，協助住戶盡快都更完成。</p> <p>1-2 實施者受任人：弘傑開發事業股份有限</p>	<p>第(1)~(2)點無爭點，第(3)點不予採納，理由如下：</p> <p>第(1)點海砂屋都市更新案件具公共安全疑慮，本處均優先辦理審查，後續將儘速協助案件辦理審議程序，依審議會討論後，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>危。謝謝。</p> <p>(2)一樓店面的數量經過多年來數次更改及說明，最後一樓6間店面，但會有4戶原一樓店面選不到一樓店面。建設公司說明沒選配到一樓店面的4戶能分到的金額不變，可選至樓上的住宅。至於分得金額有沒有損失、分配金額公不公平、分配金額正不正確等問題，也都是原一樓10戶的疑問，希望台北市政府能站在公正立場協助本社區一樓10戶了解，及能為社區住戶把關加速本社區重建速度。謝謝。</p> <p>(3)建議建商及建築師在規劃重建後的建築物外牆時，應可慮是否有適當位置可供大樓出租的廣告牆面或位置，供未來全體住戶成立之管委會收租使用。若可放在正面2樓外牆或適當的位置，也請麻煩依法規合理規劃或建議位置在建築設計裡面或報告書中，也應該在牆面位置預留電線，讓日後大樓可出租牆面位置，由未來全體住戶及管委會大樓收取出租費用，以利日後大</p>	<p>公司-辜永奇</p> <p>(2)未來依權利變換執行，若一樓住戶換置樓上也不影響價值。</p> <p>1-3 實施者受任人：三門聯合建築師事務所 李式斌</p> <p>(3)屋脊及二樓立面隔柵不適合再放置廣告物。</p>	<p>第(2)點有關本案建築規劃設計事宜，依審議會決議辦理，無爭點。</p> <p>第(3)點屋脊及二樓立面隔柵不適合再放置廣告物，非屬本次審議討論範疇，不予採納。惟仍請實施者妥與溝通協調。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	樓的管委會的收入。謝謝。		
2	<p>吳○○(當事人)</p> <p>(1)本人及多數1樓住戶支持6間店面的設計，覺得面積使用才稍為合理。但建商說明未來對於原10戶1樓住戶有4戶無法選到6間店面的住戶可分到的金額沒損失，沒選到1樓店面的4戶可選樓上的房子。但是金額是否有損失等問題建議市政府能站在原1樓住戶立場嚴格對建商審查。</p> <p>(2)本社區已經確定是海砂屋，也要限期改建，建議市政府應站在保護大多數已經同意都更改建住戶的立場，協助扶導本社區尚未同意的住戶能了解都市更新，以加速本社區重建共識。</p> <p>(3)從資料裡看到市政府審查意見，商業面積不符合原則的問題應調整。詢問建商了解後，覺得若商業空間又多設計到樓上3樓或4樓或更高樓層，那社區大</p>	<p>2-1 實施者受任人：弘傑開發事業股份有限公司-辜永奇</p> <p>(1)未來依權利變換執行，若一樓住戶換置樓上也不影響價值。</p> <p>2-2 都更處：臺北市都市更新處陳信嘉副工程司</p> <p>(2)市府針對海砂屋有列管也會盡速排會審查，協助住戶盡快都更完成。</p> <p>2-3 實施者受任人：弘傑開發事業股份有限公司-辜永奇</p> <p>(3)本單元屬商三特(原屬住三之一)，目前已規劃一加二樓商業使用，未來仍依市府審議結果為準。</p>	<p>第(1)~(9)無爭點，理由如下：</p> <p>第(1)點有關本案建築規劃設計事宜，依審議會決議辦理，無爭點。後續仍請實施者持續溝通協調。</p> <p>第(2)點海砂屋都市更新案件具公共安全疑慮，本處均優先辦理審查，後續將儘速協助案件辦理審議程序，無爭點。</p> <p>第(3)點有關商業使用面積業，經實施者說明本案周邊係地區型商業帶多為1樓店面使用型態，本案建築設計擬規劃1~2樓作為商業空間使用，其使用面積為 592.62 平方公</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>樓出入勢必會比較複雜，會比較亂，所以本人不建議除了1樓2樓店面外再多設計商業空間在住宅樓層，建議市政府若要本都更多增加商業面積應該是在1樓，應該要讓1樓店面的面積更大，也更能符合原1樓店面現況。況且原樓上大多數住戶均為自住，商業使用僅1樓店面，建議市政府應了解改建前本社區現況及住戶需求。</p> <p>(4)建議建商一樓店面要高一點，一樓社區門廳也要高一點，挑高社區門面才会有價值。</p> <p>(5)建議建商應在設計時考量樓板厚度問題、隔音問題，樓上樓下噪音問題。</p> <p>(6)建議建商在設計時應考慮地下室停車位電動車充電的問題。</p> <p>(7)建議建商在設計管道間時要考量樓上樓下管道間排風問題，臭味、菸味、煮飯的管道間問題。</p> <p>(8)建議建商蓋房子時建材要好一點，外觀要好一點，要有口碑的品牌，社區長久才会有價</p>	<p>(4)高度部份一樓為3米6係屬合理。</p> <p>(5)未來施工會注意樓板厚度隔音問題。</p> <p>(6)電動車充電會設置線槽，機電空間會再行檢視。</p> <p>(7)設置當層排氣，解決樓上、樓下排風問題。</p> <p>(8)目前以三級建材為最高等級，請住戶安心。</p>	<p>尺，並留設騎樓空間延續本區空間紋理，經審議會討論後，請依審議會決議辦理，無爭點</p> <p>第(4)點~第(9)點有關本案建築規劃設計事宜，依審議會決議辦理，無爭點。後續仍請實施者持續溝通協調。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>值。</p> <p>(9)建議市政府應該加速協助本社區海砂屋重建，讓住戶能快點換到新房子。</p>	<p>(9)除市府協助，規劃團隊也會盡力協助完成本案都更。</p>	
3	<p>劉○○(當事人)</p> <p>(1)車位應規劃未來電動車需求之充電基礎設備，計畫書內容未有發現。</p> <p>(2)樓頂板綠化工程是否有將節能(太陽能)納入規劃。</p> <p>(3)計畫書內容許多的費用估算(如營造成本，租金補貼)是否需因應通膨做修正，如租金補助尚停留在一樓1,300元，二樓以上600元的補貼，以最近3個月附近500公尺的1-2樓租金2,236元，3樓以上1,206元，離市場行情過大。</p> <p>(4)若未來通膨過大導致建商營建成本居高不下造成無利可圖，是否將面臨本案無疾而終，都更處如何因應？</p>	<p>3-1 實施者受任人：弘傑開發事業股份有限公司-辜永奇</p> <p>(1)電動車充電會設置線槽，機電空間會再行檢視</p> <p>(2)屋頂不會放置太陽能板，在北部太陽能板效率不高。</p> <p>(3)本案純權利變換若租金愈高，共同負擔就會愈高，仍建議維持現行提列金額。</p> <p>3-2 都更處：臺北市都市更新處陳信嘉副工程司</p> <p>(4)本案採事業計畫及權利變換計畫分送，未來權利變換計畫執行時，會依物價調整指數調整相關營建費用，另提列總表內有風險管理費，即為避免市場行情變動因素所設計之費用，請各位地主放</p>	<p>第(1)~(4)無爭點，理由如下：</p> <p>第(1)點~第(2)點有關本案建築規劃設計事宜，依審議會決議辦理，無爭點。後續仍請實施者持續溝通協調。</p> <p>第(3)點有關租金補貼金額，因本案屬事權分送，後續請依都市更新條例規定於權變報核前6個月內為評價基準日規定辦理，無爭點。</p> <p>第(4)點就本案都更程序提出疑義，後續依相關規定辦理，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
		心。	

- (十) 同意本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫審議修正通過，請實施者於收受會議紀錄起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。