

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 534 次會議紀錄

111 年 4 月 11 日 府都新字第 1116008594 號

壹、時間：民國 111 年 3 月 18 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：黃一平局長

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、「擬訂臺北市大同區雙連段三小段 98 地號等 25 筆（原 23 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 吳心筠 02 2781-5696 轉 3189）

討論發言要點：

（一）本案討論前，鐘少佑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）

1. 事業計畫頁 13-3 計算實施總成本應扣除現地安置應繳（領）價金，頁 13-7 計算開發收入應扣除現地安置戶實際安置面積價值，本案相關計算內容請依本市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則規定修正。
2. 頁附 7-1，有關預繳一定金額為管理周轉基金一節，住戶既已按月繳交經常管理費，應無預繳管理周轉基金之需要，故建議刪除該預繳管理周轉基金規定或修正為於管委會成立後再依區權人會議決議收取。
3. 本案人事行政管理、廣告銷售管理及風險管理等費率均以上限提列，請實施者說明合理性後，提請審議。
4. 上開各項費用若涉權利變換計畫者，請一併釐清修正。

（三）財政局 黃于珊幹事（書面意見）

1. 本案現地安置戶應繳價金及共同負擔比例，請依通案審議原則規定之計算方式修正。另本案供實施者及土地所有權人配回之房地價值總值，應以更新後房地總值扣除現地安置戶「實際」安置價值計之，請一併修正。
2. 現金流量表 13-9 諸多各項費用之各期支出金額加總後，與總計數不合。如

建築相關規費提列19萬8,501元，惟於第50-52月編列現金流出600萬元，合法建築物拆遷安置費提列1,953萬2,014元，惟僅於第23-25月編列現金流出75萬1,231元，地籍整理費提列160萬元，惟於第26-58月均有現金流出且金額超過，故請全面檢視編列時點合理性並修正。

3. 其餘110年3月30日幹事複審所提意見，實施者已修正或業經承辦科提請本次大會審議，無補充意見。

(四) 地政局 陳憶萍幹事（書面意見）

1. 前次複審意見第5點有關位置差異調整率一節，經檢視已補充於估價報告書P.102，惟請說明「棟距」一項同棟2樓優於1樓之原因。
2. 其餘複審意見已修正或說明，經檢視無意見。
3. 共同負擔比部分，請實施者說明後，逕提大會討論。

(五) 交通局 吳瑄俞幹事（吳泰宇技士代）（書面意見）

1. P.VI都更審議資料表有關裝卸車位數量（法定1席，實設0席）應有誤，P.19-11地下1層圖說亦設有裝卸車位，請釐清修正。
2. P.9-7反射鏡應設置於車道出入口與人行空間交會處，以利識別及人車安全，請調整設置位置；另請補充標示車道出入口車輛進離場動線，並以右進右出為原則。
3. P.附7-2，本案設置無障礙汽車位（法定車位1席）已設為不供選配之共用，有關本案所設無障礙車位管理事宜，依內政部110年7月14日內授營建管字第1100811552號函釋，內容敘及「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……」，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。
4. P.19-11本案充電規劃於無障礙車位及裝卸車位，考量無障礙車位係提供前揭行動不便者專用，為期充電車位充分發揮使用效益，建議檢討調整充電車位之設置位置。

(六) 消防局 廖家銘幹事（書面意見）

1. 規劃之救災活動空間距離替代開口水平距離超過11公尺，請確認修正。
2. 請確認規劃之救災活動空間範圍內應保持淨空，無突出固定設施、障礙物、交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術或植栽等，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。

(七) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

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)

本科無新增意見，尊重都更審議結果。

(九) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 本案擬廢止現有巷道位於更新單元南側，依實施者簡報表示鄰房側進出口有使用到現有巷，該鄰房為前後均有出入口之開放店面，故請實施者釐清鄰房側是否為通往二、三樓出入口或次要出入口？倘為通往二、三樓的主要出入口，則本案廢止現有巷過程中，實施者予鄰房二、三樓的必要通行權。
2. 有關建築規劃設計部分有4點意見提醒：
 - (1) 本案法令適用日為108年5月13日，適用107年版「建築技術規則」規定，無障礙車位需依各用途分別檢討，本案使用用途為一般零售業、一般事務所及集合住宅，惟目前僅規劃一席無障礙車位，設置數量請再檢討修正。
 - (2) 裝卸車位部分，經建築師檢討須留設之法定裝卸車位設於地下一層車道旁，依本市土地使用分區管制自治條例其裝卸車位汽車坡道及淨高不得少於2.7公尺。
 - (3) 法定車位檢討部分，依事業計畫書之面積計算表所列之細部計畫檢討依據為80年4月12日所發布第三次通盤檢討，應需符合本市土地使用分區管制自治條例規定。本案係以商業用途方式整體檢討，與土管自治條例規定依各用途分別檢討方式不同，其將影響自設停車空間數量，請實施者釐清修正。
 - (4) 畸零地檢討部分，建議實施者依107年本市畸零地使用自治條例規定，先行釐清倘鄰地屬三層樓以上加強磚造建物已經建築完成的部分，再就未建築完成的畸零地依該條例第8條規定辦理。依實施者表示，3筆畸零地中117及118-2地號有機會被認定為已建築完成，116地號若屬未建築完成土地，鄰地119及120地號有臨接建築線故均不會造成無法建築情形；但假設這3筆皆未建築完成，請按畸零地規定辦理讓售，涉及畸零地檢討情形恐影響更新範圍。
3. 有關地下層開挖的建築型態，地下開挖三層在地下室施作上需採地下連續壁，地下連續壁係以灌漿方式，故在構圖必須要是連續，所以地下一層恐

無法用地下連續壁施工。

(十) 朱萬真委員

1. 依通案審議原則計算地主之應分配價值與實施者提出之計算式結果比較，審議原則之應分配金額較低，則會變動到地主的應繳領差額價金，即應領金額減少，應繳金額增加，若實施者計算錯誤會造成紛爭。
2. 請釐清騎樓申請獎勵面積有扣除騎樓柱至建築線之面積，圖9-1之圖示看起來是沒有扣除。

(十一) 張剛維委員

本案一樓南側喬木設置位於陽台下方且介於鄰房與本案建物間，考量植栽生長條件，建議實施者予以調整植栽規劃位置，倘無法調整，則建議實施者調整陽台規劃。另建議實施者增加本案綠覆面積。

(十二) 鄭凱文委員

1. 請補充檢討本市土地使用分區管制自治條例第19條同幢建築物相對部分，如天井部分之距離，不得小於建物平均高度0.25倍，並不得小於3公尺，請檢討本案挑空處相關法令。
2. 簡報P.19地下一層平面圖的南側開挖範圍超過地下二至四層範圍，請依「臺北市建築工程基礎開挖安全措施管理作業要點」，地下開挖深度達8公尺以上，一律採用地下連續壁擋土工法。地下二至四層縮小開挖範圍部分，是否有基樁支撐，有助於減少結構體之沉陷或避免產生水浮力相關工法，請補充說明。

(十三) 何芳子委員

簡報 P. 25，1 樓東側種植 4 株小葉欖仁非屬臺灣原生種，建議調換。

(十四) 蕭麗敏委員

1. 宏大報告書，各比較法之區域因素建議再行檢視，適當調整。
 - (1) 估價師業已就承德路東西側之公寓實價登錄案例進行分析，經樓層別效用比與面積差調整後，得出承德路東側高於承德路西側之結論。惟承德路東側距捷運站較近，部分生活機能可及性亦較佳，其房價較高不必然皆為區域因素之影響，主要仍應受個別條件差異所影響，尤以個別因素中之道路條件、接近條件、周邊環境條件等，故估價師所說明之個案分析，倘僅就樓層別效用比與面積調整後之價差，應確實包含了區域因素與個別因素之差異，非全數為區域因素之價差。

(2) 另二家估價師對區域因素調整率之看法，亦與宏大報告書有明顯不同。

(3) 綜上，請估價師就各比較法之區域因素暨個別因素調整率再綜合考量，予以說明或修正。

(十五) 楊欽文委員

1. 地下一層開挖範圍緊鄰南側鄰地，請實施者說明施工期間是否影響鄰地出入口。並請實施者於施工階段，應就鄰房（包含鑑定及進出動線等）妥予溝通並取得共識。
2. 針對交通局意見所提本案充電車位建議調整設置位置部分，請實施者補充說明；另無障礙車位部分請實施者納入住戶管理規約載明。

(十六) 劉秀玲委員

本案係 108 年 5 月 13 日報核，當時大同區都市計畫通盤檢討雖已經市都委會審議通過，但尚未公告實施，故仍依 80 年 4 月 12 日公告之「修訂民族西路，北淡捷運線，民生西路，重慶北路所圍地區細部計劃（第三次通盤檢討）案」內所規定之停車空間設置規定檢討。

(十七) 黃嫩雲委員

1. 有關地政局意見所提一樓及二樓棟距調整率部分，請估價師再加強說明。
2. 權利變換計畫書內表 11-2 土地登記清冊部分，B 地號更新後為臺北市政府工務局新建工程處，產權合併為 1 即可，無需分為 3/4 及 1/4；另 A、B 地號持分請加總，以利檢視持分加總後是否等於 1。

(十八) 簡文彥委員（另提供書面意見）

本案財務計畫因涉及現地安置，針對現地安置之價值與成本，請依據審議通案原則調整，並重新計算共同負擔比例。

(十九) 宋慶珍委員（另提供書面意見）

1. 舊違章之安置相關計算方式，請依審議通案原則（實際分配價值）方式辦理。
2. 畸零地涉及公有地部分，請依「臺北市畸零地使用自治條例」相關規定辦理，避免嗣後更新範圍土地發生變動而再修正事業計畫及權利變換計畫。

(二十) 都市更新處

本案涉及占有他人土地之舊違章建築戶採現地安置戶部分，應依「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」以更新後房地總

值扣除現地安置戶實際安置價值計算共同負擔。

實施者說明及回應

（一）有關財政局意見：

1. 本案共同負擔比例目前檢討與通案審議原則計算方式不同，因涉及現地安置舊違章戶，其共負比依目前計算方式及通案審議原則規定計算結果有差異，惟地主應分配價值用二種算法均無差異，依審議原則檢討共負比是以現地安置違章戶實際選屋價值做為分子及分母的檢討依據，故會產生因現地安置違章戶實際選屋價值多寡造成共負比變動的問題，但二種算法雖共負比不同，但並不影響地主所有權人應分配之權利價值。另因事業計畫同意書需載明共同負擔比率，故建議審議會是否將共負比的檢討方式修正為現地安置違章戶應分配價值與他應繳納成本作為檢討依據，避免因現地安置舊違章戶實際選屋價值造成共負比的異動，進而影響後續地主對於同意書認定之疑義。另回應朱委員的意見，這兩種公式對土地所有權人應選屋價值及找補計算結果均一致，僅影響共負比。惟實施者將依目前通案審議原則計算方式配合修正。
2. 針對預繳周轉基金部分，因本項非屬審議委員會審議範疇，實施者希望各位委員能同意比照通案，依市場上的操作方式執行。
3. 針對管理費率部分，實施者已吸收許多成本，目前共負比僅37.65%，針對管理費的部分希望各位委員能同意本案目前提列費率。

（二）有關廢巷部分：

1. 南側鄰房其主要出入口為興城街，承德路開闢後有違章搭出來，並跟市府承租土地開設店面於承德路二段，故承德路二段也有一處出入口，側面出入口為後來增設。本案擬廢止現有巷整段均位於範圍內，因基地東側承德路二段設有公有人行道，故現有巷無車輛進出，僅行人通行使用。所以實施者希望能廢除，且本案緊鄰現有巷範圍亦規劃開放空間，希望讓周邊行人有活動空間，故現有巷的廢止不影響南側鄰地，相較現行的通路亦有退縮更大空間，塑造出對鄰房較友善的狀態。
2. 針對施工圍籬的部分，在工程開挖或興建期間均可做工程圍籬調整，目前開挖線距離南側地界線約50公分，施工開挖期間影響鄰房的部分，實施者會與鄰房取得共識，留設安全的人行通道，確保於施工期間的出入安全，倘現實情況不許可時，實施者會再做適當協調，請鄰地先維持前後進出。

（三）有關建築規劃設計部分：

1. 本案停車數量係依「建築技術規則」之規定檢討，另本市土管於本區有較

特殊的規範，本案係依本市土管之特殊規範在數字有所調整，包含無障礙車位檢討及住戶規約註記等，後續將配合相關意見加強說明，並再重新檢視修正。

2. 本案充電車位、無障礙、裝卸車位均屬公用車位供不特定的人使用，因充電車位目前係規劃與無障礙車位共用，實施者將依交通局意見，將充電車位予以刪除，連同申請充電車位獎勵部分配合刪除本項獎勵值，涉及建築規劃調整，將再檢視建築容積免計部分是否足夠，倘足夠則無需調整規劃，倘不足時會從牆面線移動，儘量以不影響整體架構調整。
3. 植栽設計依委員意見配合檢討修正。
4. 有關地下室開挖擋土時還是使用連續壁，施工順序為連續壁施工完成，開始往上加，最後再把地下一樓敲除，車道坡道的使用是先進行連續壁工程再敲除，施工時會做補強及結構安全設計。連續壁要連續施工，地下二層至地下筏基的部分連續壁連續向上施作，施做於地面層時，地下一層會先做空打，並把往外延伸部分做安全支撐及安全措施，這部分於施工階段在施工計畫書會明確說明。
5. 畸零地檢討配合委員及幹事意見修正，有關116地號已函詢國產署是否有參與本案意願，倘本案範圍納入畸零地116地號，是否造成鄰地（119及121地號）無法鄰接承德路，惟時間截止前國產署無明確表示。另118-2地號有搭建，117地號及116地號為空地。本案報核後有依照本市畸零地自治條例通知及確認，在期限內均無表達意願。117地號所有權人為其他建設公司，雖無書面表達，但有口頭說明未來參與後面的改建會使範圍較完整。且該建設公司原所持範圍內之土地均已讓售予實施者。
6. 本案係住宅區，針對二樓係配合地主實際需求規劃，雖沒將廁所集中於梯間，但非零散各處，故希望維持地主需求，而非集中規劃。
7. 本案空調設備設置位置皆有標示在計畫書圖中。

（四）有關消防局意見及財政局幹事所提現金流量部分實施者配合檢視修正。

（五）有關估價部分：

1. 建物使用權評估過程中，宏大估價報告書P.102表示地面層比準戶為承德路94號1樓，與勘估標的同屬承德路一側，故未於棟距與寧適性項目調整，而樓上層比準戶則為興城街23號2樓，位於8公尺打鐵街側，故將位於承德路的勘估標的樓上層上修棟距與寧適性做調整項目。
2. 另住宅區域因素調整過程中，因應之前幹事意見進行市場分析，調查大同區承德路兩側之區域價差，為消除建物因素之影響，均以公寓成交案例作

為分析標的，承德路西側案例共22個，承德路東側案例共27個，經樓層別效用比與面積差調整後，兩者之價格差異率為承德路東側高於承德路西側約18.02%，目前於區域因素中修正8%，其餘則於個別因素中考量，但考量餘二家之區域因素調整看法不同，後續配合委員意見於區域因素與個別因素中整體考量進行綜合調整。

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。

(二) 廢巷改道部分：

本案擬廢止更新單元範圍內之現有巷道，尚符合「臺北市都市更新自治條例」第10條第1款全部位於更新單元範圍內規定，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。惟現有巷緊鄰南側鄰地且南側鄰地設有空調主機，未來是否影響鄰地出入口及通行等，經審議會考量西側更新後留設更大空間且實施者承諾施工期間將與鄰房妥予溝通協調，並保留安全通道後，予以同意。

(三) 建築規劃設計部分

1. 本案挑空處、立體框架、裝飾柱等，建築規劃設計是否符合建管規定，經實施者說明，並經審議會討論後，惟同幢相對天井距離及停車位數量檢討，請依委員及幹事意見修正，餘予以同意。
2. 本案基地涉南側（116、117、118-2地號）畸零地檢討情形，請依委員及幹事意見修正，並依107年版「臺北市畸零地使用自治條例」規定辦理。
3. 本案2樓設置一般事務所，其廁所配置未集中設置，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 消防救災部分

消防救災活動空間檢討及設置範圍修正情形，請依消防局幹事意見檢討修正。

(五) 財務計畫部分

1. 信託管理費應依實際合約金額50%提列，本案提列費用為1,750,000元，目前僅檢具信託費用報價單，請於核定前取得信託合約並依提列總表規定辦理；倘未檢具合約則請刪除提列項目。
2. 人事行政管理費（5%）、廣告銷售管理費（6%）、風險管理費（12.15%）提

列，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(六) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形，更新後二樓以上均價（748,979 元/坪），共負比 37.65%，請實施者依委員及幹事意見檢討修正。另占有他人土地之舊違章建築戶採現地安置戶，應依「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」以更新後房地總值扣除現地安置戶實際安置價值計算，並請順修共負比。

(七) 自提修正部分

本案擬辦理全案信託、部分產權異動及案內所有權人涉及選配單元異動事宜，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另倘涉及選配單元異動事宜，請於核定前以不影響他人選配及共同負擔比維持或下降前提下，檢具相關資料並授權更新處檢視後逕予修正。

(八) 建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) (#8)協助取得及開闢公共設施用地獎勵，原則同意給予8.05平方公尺（法定容積0.2%）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。
- (2) (#10)取得候選綠建築證書之建築設計獎勵，同意給予246.24平方公尺(法定容積6%)之獎勵容積，並請實施者後續「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用；另請實施者依協議書約定取得綠建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「銀級」以上。
- (3) (#11)智慧建築標章之建築設計獎勵，同意給予246.24平方公尺(法定容積6%)之獎勵容積，另請實施者依協議書約定取得智慧建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過智慧建築分級評估「銀級」以上。
- (4) (#13)建築物耐震設計獎勵，同意給予410.4平方公尺(法定容積10%)之獎勵容積，並請實施者繳交耐震設計保證金；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內取得耐震設計標章。
- (5) (#17)處理占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵，同意給予42.44平方公尺(法定容積1.03%)之獎勵容積；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。

2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) 建築規劃設計(二)，本案基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上，同意給予41.04平方公尺(法定容積1%)之獎勵容積。
- (2) 建築規劃設計(三)，原則同意給予389.71平方公尺(法定容積9.5%)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。
- (3) 建築規劃設計(四)，本案經檢討尚符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之建築設計類別，同意給予123.12平方公尺(法定容積3%)之獎勵容積。
- (4) 新技術應用，本案規劃2部充電汽車位及3部充電機車位，申請41.04平方公尺(法定容積1%)，因無障礙車位兼作充電車位使用，經實施者說明刪除本項獎勵值，並經審議會討論後，予以同意。另同意實施者刪除部分優先以建築容積免計部分調整，倘不足部分從牆面線移動，儘量以不影響整體架構調整。

(九) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	臺北市府財政局(當事人) (1)事業計畫頁13-2，有關本案貸款期間，建議比照合法建築物拆遷安置期間以34個月計算。	1-1 實施者受任人：園皓都市規劃有限公司林品芳專案經理 (1)本都市更新事業之相關辦理費用係依107年7月23日發布「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」(下稱提列總表)規定提列，本案貸款利息期間及合法建築物拆遷安置期間仍依提列總表規定計算，前者為權利變換核定後至開工(6個月)+更新期間(以開工之日起算至取得使用執照，本案興建地下4層、地上15層，共28個月)+取得使用執照後至產權登記完成(6個月)=40個月；至於後者則為更新期間(28個月)+取得使用執照後至產權登記完	第1、3、5、6點無爭點，第2、4點予以採納，理由如下： 第1點 貸款期間部分，依提列總表規定辦理，無爭點。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	(2)事業計畫頁13-3計算實施總成本應扣除現地安置應繳(領)價金，頁13-7計算開發收入應扣除現地安置戶實際安置面積價值，本案相關計算內容請依本市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則規定修正。 (3)事業計畫頁13-3，信託管理費請於簽訂信託契約後檢附合約並依實際合約金額50%提列。 (4)事業計畫頁16-1：實施進度表請依最新辦理進度修正。 (5)頁附7-1，有關預繳一	成(6個月)=34個月，故貸款期間較合法建築物拆遷安置期間多6個月。 (2)本案計算「安置占有他人土地之舊違章建築戶獎勵各現地安置戶之應繳(應領)之價金」計算方式如下，經檢視「所有權人應分配總價值」與現行審議通案原則計算結果一致，無影響所有權人權益： ※各現地安置戶應分配之價值=各現地安置戶之應安置面積之價值－各現地安置戶之應負擔費用 ※共同負擔比率=[都市更新實施總經費-各現地安置戶之應負擔費用]÷[全案更新後總銷-各現地安置戶之應安置面積之價值] 考量現行事業計畫同意書需載明共同負擔比率(即同意書之預估權利變換分配比率)，依現行審議通案原則計算現地安置戶應繳(或應領)價金，共同負擔比率會浮動(或為分送案無法確認實際選屋價值)，惟都更案之共同負擔比率不應受實際安置舊違章結果而有變動，故建議修正審議通案原則之計算方式，以穩定共同負擔比率，避免造成同意書共同負擔比率(即同意書之預估權利變換分配比率)認定疑義。 (3)遵照辦理。本公司刻正與銀行商討信託合約事宜，俟簽訂後將依實際合約金額修正財務計畫相關內容，並檢具合約佐證。 (4)遵照辦理，後續將依最新進度配合修正。 (5)本案住戶管理規約係依98年版「臺	第 2 點 計算內容請依本市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則規定計算，予以採納。請實施者配合修正。 第 3 點 信託合約部分依審議會決議辦理，無爭點。 第 4 點 實施者配合辦理，予以採納。 第 5 點 住戶管理規約部分，實施者已說明，惟本處

序號	發言次序	答覆	大會決議
	定金額為管理周轉基金一節，住戶既已按月繳交經常管理費，應無預繳管理周轉基金之需要，故建議刪除該預繳管理周轉基金規定或修正為於管委會成立後再依區權人會議決議收取。	北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」撰寫，除特別約定事項外，均依範本規定製作，先予敘明。 關於「經常管理費」及「管理周轉基金」，本案依範本原文為(節錄)：「第五條本大樓住戶應分擔之管理服務費用及收支基準：…二、經常管理費：住戶按月繳交經常管理費，…。並自通知交屋日起，不論遷入與否一律全額收取。汽車停車位所有權人依所購車位數按月繳交經常管理費。」及「五、管理委員會依本公約第三條聘僱之管理服務人員之薪津、事務用品費、公共水電費、公共設施設備之經常保養維修費等，於經常管理費用項下支出。為有效管理服務以及如期繳納公共水電費用等起見，每戶應預繳一定金額為管理周轉基金。」。 有關貴局前開審查意見：「建議刪除該預繳管理周轉基金規定或修正為於管委會成立後再依區權人會議決議收取。」，依實務經驗，一般都是交屋後始收取管理費，倘修改住戶管理規約，係影響全體社區住戶，若於管委會成立才收取管理費，考量交屋後住戶已開始使用社區大樓公共空間，將導致會有一段空窗期，是住戶有使用卻不必付費，此與實務執行有落差。 另參酌臺北市都市更新及爭議處理審議會第 418 次附帶決議(略以)：「…實際交屋日前管理、水電、瓦斯費用由實施者負擔及建築、防水保固、交屋後維修服務及不得二次施	「108 年度臺北市事業概要、都市更新事業及權利變換計畫書範本製作及注意事項」範本僅載得依個案情形及公寓大廈管理條例等規定製作，無爭點。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	(6) 本案人事行政管理費率、廣告銷售管理費率及風險管理費率均以上限提列，且共同負擔比達37.65%，請實施者調降。 (7) 上開各項費用若涉權利變換計畫者，請一併釐清修正。	工等意見，非事業計畫或權利變換計畫之審議範疇，爰爾後通案不列入計畫書中…」之精神，故本案維持原範本文字，不修正住戶管理規約文字，如後續主管機關修訂該範本，將配合依新範本修正。 (6) 本次配合審查意見修正，包含配合刪除取得結構耐震標章工作費用，由實施者自行吸收約1,346萬元(含稅捐、貸款利息及管理費)，及營業稅依財政部109年9月14日最新令釋等，本次共同負擔比率下修為37.65%。 本案依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列共同負擔各項費用，本更新地區早於民國 91 年 10 月 28 日經臺北市政府公告劃定之「承德路、錦西街口西南側更新地區」，基地內建物老舊窳陋，且有部分道路用地未開闢，實施者努力整合地主參與都市更新，其所需實際發生之人事行政及時間成本，以及完工交屋尚須數年，辦理更新事業期間時程長，近期營建成本持續飆漲及未來銷售市場之不確定性因素多致風險高，銷售管理費為未來出售房地實際發生需支付之代銷費用，即便係由地主自地自建，亦有其費用產生，均屬合理之費用提列，惠請同意本案管理費費率提列。 (7) 遵照辦理。	第 6 點 管理費及共同負擔比部分，依審議會決議辦理，無爭點。
2	吳○○(代吳○○)(當事人)	2-1 實施者受任人：廣宇建設實業股份有限公司高偉龍經理	第 1、2 點予以採納，理由如下：

序號	發言次序	答覆	大會決議
	(1)大樓沖孔板設置高度不要超過法定女兒牆(十樓以下1.1M、以上1.2M)的高度，以免影響房屋對外視覺。	(1)原則上沖孔板會依法規設置，不會超過法定女兒牆高度。	第1點 實施者已說明，予以採納。
	(2)外牆或陽台上不要設置空調設備，避免影響觀瞻。空調最好集中後方陽台設置，不要擺在前側。	(2)都市更新事業計畫書都需載明空調設置位置，後續檢討是否有影響外觀部分，會儘量不影響立面造型的前提下配置。	第2點 空調設備設置位置，經實施者說明後，予以採納。

(十)同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正通過，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。

二、「擬訂臺北市中正區南海段五小段 231-1 地號等 38 筆(原 29 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 戴光平 02 2781-5696 轉 3085)

(一)財政部國有財產署(公有土地)(書面意見)

1. 本案更新單元北側重慶南路三段54巷道路，業經實施者說明並於計畫書載明由貴府管理維護，爰本分署無意見。
2. 請實施者於會後確依本分署聽證所提意見修正事業計畫書內容。
3. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達40.56%，仍請實施者再行評估其合理性及必要性，調降共同負擔費用，以維參與者權益。

(二)臺北市政府工務局新建工程處(公有土地管理機關)(書面意見)

涉本處經管本市中正區南海段五小段 253-2、253-3 地號土地，土地使用分區分別為「第三之一種住宅區(特)、第三種住宅區(特)」，後續本處將依國有財產法第33條及第35條規定變更為非公用財產移交財政部國有財產署接管；未完成管變前本處同意委託該署參與都市更新。

(三)財政局 黃于珊幹事(書面意見)

1. 實施總經費成本表15-1之合法建築物拆遷安置費用提列6,719萬5,362元，與合法建築物拆遷安置費明細表14-3之合計數6,702萬408元不一致，請釐

正。

2. 其餘110年6月10日幹事複審所提意見，實施者已修正或業經承辦科提請本次大會審議，無補充意見。

(四) 地政局 徐子偉幹事幹事（書面意見）

無意見。

(五) 交通局 蔡于婷幹事(洪郁冠代)（書面意見）

1. P. 16-2本案法定留設4席無障礙停車位（已留設為不供選配之大公）之使用管理，請依身心障礙者權益保障法及建築技術規則建築設計施工編第167條之6之立法意旨檢討納入住戶管理規約註明「無障礙車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用。」辦理，並請申請單位(實施者)一併說明該部分規約之修正方式。
2. P. 11-5本案臨重慶南路3段54巷16弄，退縮補足8公尺供人車通行空間範圍，請與鄰接道路順平且勿設置植栽。
3. P. 11-11請釐清重慶南路3段54巷側溝之溝蓋板設置情形。

(六) 消防局 廖家銘幹事（書面意見）

1. 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」第二點（二）規定，請補充標示建物臨路面各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口位置，並於前述開口水平距離於11公尺範圍內規劃救災活動空間。
2. 請確認規劃之救災活動空間垂直上方保持淨空，無植栽、高壓電線或其他纜線…等，不影響雲梯消防車停放及操作。。

(七) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事（書面意見）

業經都市設計及土地使用開發許可審議准予核定，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）

1. 查本案都市設計審議前經本府110年1月21日府都設字第1103000171號函核定在案，有關基地西側植栽部分，與都審核定方案相同，故無意見。
2. 倘經更新審議會決議調整原核定圖說，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定檢討是否須辦理都審變更設計事宜。

(九) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 廢巷改道部分，重慶南路三段54巷23弄仍有部分位於更新單元外(280-1及281-1地號)，故有關可否廢巷，建議先行取得協助開闢道路同意書。
2. 另提醒本案不只一條現有巷，另有259-1及259地號出入之現有巷，請依地籍套繪圖檢討。
3. 提醒有關本案車道之通行，似只有基地西北側重慶南路三段54巷16弄(6公尺)可單向通行，往東北端重慶南路似有違占戶無法通行，且北側重慶南路三段54巷亦無法通行，請實施者考量本案有100餘輛車通行之適宜性。
4. 有關特別安全梯與排煙室之位置，請實施者釐清。
5. 另有關無障礙樓梯及停車位之法令適用，請實施者確實檢討。

(十) 張剛維委員

請實施者說明有關 3 房型之住宅戶數及比例多少?所有權人是否可優先選配?

(十一) 何芳子委員

1. 本案於104年辦理第一次公展，109年辦理第二次公展，其同意比例不增反減，且多數所有權人不認同規劃設計，並表達實施者並無良好溝通，實施者與陳情人顯見仍無達成共識，建議本案應由實施者再妥與權利人積極溝通協調後再召開專案會議。
2. 本案因基地形狀較曲折店面難規劃，且車道出入口規劃於重慶南路三段54巷16弄，涉需取得計畫道路之捐贈同意書，且所有權人仍表達不同意捐贈，後續很難繼續審查，建議實施者與陳情人先就相關議題做溝通，再行續審。

(另提供書面意見)

3. 西南側行穿線交叉入口，建議一樓G戶(一般營業)牆面略往內移，讓行人步道更利通行。
4. P. 11-11，喬木植栽剖面F、H圖，雖覆土深度達 ≥ 150 公分，但樹穴均不足，建請增加樹穴可達150公分，以利樹木健康成長，另依D剖面，顯見該喬木將受到二樓陽台的影響，而礙得生長。
5. 依附錄九-1綠建築申請黃金級，惟系統總得分僅48.37，建請酌予增加。

(十二) 林光彥委員

1. 本案同意比例實為較低，且爭議較多，實施者仍須與未同意戶及陳情人持續溝通協調，同時仍有法令需釋疑，今日應不宜再續審或決定重大的決議，建議另召開專案會議討論。

2. 請補充說明原為一樓店鋪10戶更新後僅規劃為9戶之緣由，另門廳面積占2戶店鋪大小，請評估符合相關建築法規之情況，是否得減少門廳面積，再規劃1戶店鋪，可滿足10戶原位次之選配。
3. 今日道路地主已有明確表示不同意捐贈計畫道路，故應無法先行審議通過後再由實施者於核定發布前取得捐贈同意書。
4. 廢巷改道請載名依何條款項辦理，另依計畫書所示，擬依現有巷道「全部位」於更新事業計畫範圍內之規定辦理廢巷，惟該巷道仍有部分位於更新單元外之擬協助開闢計畫道路上，且該計畫道路又無法取得捐贈同意書，故有關可否廢巷，法令上仍需再考量。
5. 依陳情人所提本次計畫書圖內容與第二次公展內容差異甚大，請實施者回應是否有需重新辦理公開展覽的必要。

（十三）簡文彥委員

1. 有關一樓店鋪戶數、建築設計及規劃大小不符一樓多數所有權人需求，建議實施者仍應考量地主的想法實際落實於規劃中，以利雙方達成共識；倘仍無法共識，建議依所有權人需求變更建築設計。
2. 道路捐贈之議題，建議實施者應與道路地主先達成共識取得同意書後，再申請召開專案會議審議。
3. 有關拆遷補償費以上限提列，惟陳情人所陳實施者似與所有權人有簽訂私契約，與計畫書提列相差甚多，既已雙方協議，建議可依協議內容為主，酌降共同負擔；惟若採用公共工程的計算方式，就應如實發放。

（十四）蕭麗敏委員

1. 有關一樓店鋪戶數不足之問題，經實施者說明已有一樓店鋪所有權人地主願意選樓上住宅單元戶，建議應要先行簽訂相關協議，以確保未來選配進行。
2. 本案主要爭議是因第二次公展後修改建築圖面，且地主似乎不清楚變更內容，建議在後續專案會議時，實施者應詳細說明變動緣由及項目。
3. 有關地主與實施者之私契部分，雖然無涉審議會審議，惟仍希望實施者要依照私契內容來履行，否則未來地主仍會持續陳情。

（十五）朱萬真委員

協助開闢計畫道路部分，除 280-1 及 281-1 地號等 2 筆道路地須取得捐贈外，尚有 283-2 地號未出具同意書，亦需釐清是否影響汽車車道出入及設

置位置。

(十六) 鄭凱文委員

1. 不同意戶的陳情意見尚未清楚回復。
2. 有關一樓店鋪不足問題，防災中心依法規得設計在直上層或直下層，倘經調整，似有機會讓1樓店鋪多一點分配面積。
3. 本案梯廳過大，雖建築技術規則有10%之免計容積，倘實施者願意再犧牲一些，將門廳再做一些調整，一樓店鋪似有機會再多1戶。

(十七) 楊欽文委員

有一植栽位於北側重慶南路三段 54 巷 16 弄人行步道，依通案審議原則應退縮補足 8 公尺，故植栽不得設置於此，且該植栽載於都市設計審議版時無，核定則新增，提醒實施者後續需調整設計。

(十八) 宋慶珍委員(另提供書面意見)

1. 協助開闢道路範圍捐贈事宜，請實施者積極與不同意戶之所有權人協調取得同意書，如無法協調，請修正事業計畫。
2. 店鋪戶日後選配爭議，請實施者詳實與所有權人溝通，並取得共識，以利事業計畫之修正及推動
3. 建議先以專案會議方式處理。

(十九) 陳建華副召集人

建議先行取得道路用地之同意捐贈後，再行召開專案會議討論。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情部分：

1. 共有7位陳情人所提到，主要是一樓店鋪規劃問題，本案在第一次公展時規劃為10個店鋪，後因都市設計審議時被要求延續騎樓紋理而設置騎樓，相關陳情人也到場表示反對，但決議仍要求設置，故一樓店面由10戶店鋪修正為9戶，而減少的1戶店鋪，實施者也協調後續未來能選擇樓上層，現在規劃配置以儘量符合原店面地主之需求，基於騎樓及現行法令的因素，實難讓每位店鋪所有權人皆能配置原店面的樓地板大小。
2. 重新第二次公展之原因，主要係因本案是配合老舊公寓專案審決後，獎勵值及圖面有做調整，按照規定需要重新辦理公展，而公展內容也是依據都市設計審決內容進行調整，倘本次再次大幅修改，未來仍需再次回到都審，

實施者會再進行通盤的考量。另有關公展的合法而言，是合乎相關規定的。另第二次公展時獎勵值之調整，爭取獎勵值對於地主亦會有一定程度的邊際效應，故重新爭取獎勵值而辦理第二次公展。

3. 實施者皆會與陳情人積極協調，惟主要仍是條件的問題，故想徵詢審議會的同意，如果相關陳情人仍是不願意，其陳情人的土地範圍就不納入本案更新範圍內，再來調整相關的設計，畢竟這地區仍是有更新的需求，萬一在協調的過程當中實施者被迫接受無法負擔的要求，以致於讓本案無法繼續下去。

（二）建築設計部分：

1. 有關建築設計規劃，不僅要兼顧店面規劃的考量，應也要考慮樓上層住戶之需求，故門廳原規劃亦配合上述想法去設計，同意鄭委員所建議，將門廳做適度調整，但會受限於建蔽率及基地限制條件；目前店面設計不一致大小，是因為要配合原店面地主的使用大小以等比例的方式來做規劃，故倘調整門廳而增加1戶店面，從規劃經驗來看，仍無法滿足原店面的使用需求，但實施者會儘量規劃設計，但也請委員及主席了解，本案並非僅有店面地主的殷殷期盼，樓上的地主同樣盼望，門廳及店面一經調整，不僅會影響樓上層住家的規劃，地下層停車的規劃亦會受到影響，其修改配置同時要迎合大家的期待有一定的難處，請審議會考量目前已同意之所有權人的居住品質。
2. 有關一樓店鋪規劃設計部分，針對部分所有權人對於店鋪規劃太多柱子的意見，倘委員同意，實施者也可配合將B戶店鋪之部分柱子修改為外柱，以利未來地主使用。
3. 針對老舊專案一坪換一坪意見部分，本案皆因應所有權人需求設置大小之房型，部分地主如想要大坪數房型，實施者有規劃大坪數房型供所有權人可優先選擇，而權值較小的所有權人亦能選擇較小房型。
4. 實施者會依照委員所建議，如調整門廳、防災中心等方式與陳情人溝通協調，倘如仍無共識，也有可能改方案將車道作適度的調整，改由其他位置進出。

（三）捐贈道路及地主協調部分：

實施者皆有與道路地主積極溝通協調，依通案審議原則，須於核定發布實施前須取得捐贈計畫道路同意書，實施者也將本於善意及考量道路地主所提之條件，積極溝通協調，期望能於核定發布前取得捐贈計畫道路同意書。

（四）共同負擔費用部分：

1. 共同負擔及估價等數額，實際數字應以權利變換階段為準，目前事業計畫相關財務數字，為依報核時之情境估算，未來仍應以權利變換的評價基準日為依據重新試算更新前後價值。
2. 選擇權利變換之所有權人基本上都會受到保障，惟本案多數所有權人皆與實施者簽訂私契，更新後分回之坪數都高於更新前的坪數，倘所有權人覺得權利變換後之權益對自己比較有利，實施者也尊重所有權人之選擇，對於目前尚未同意的所有權人，都是以權利變換方式來執行，剛提到的拆遷補償費用皆會提列，按規定核定後皆會發放補償費。
3. 私約條件部分實施者一定信守，而不願協議的所有權人，仍會透過權利變換方式提列相關費用，以合乎規定。

決議：

- (一) 考量本案同意比例實為較低，且爭議較多，請實施者與尚未同意戶持續溝通協調。
- (二) 請實施者於收受會議紀錄起3個月內，取得280-1及281-1地號等2筆道路捐贈同意書及提出調整之建築規劃設計方案後，再行申請召開專案會議討論，必要時得展延一次3個月。