

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 545 次會議紀錄

111 年 7 月 1 日 府都新字第 1116015276 號

壹、時間：民國 111 年 5 月 30 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區暨視訊會議

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、「擬訂臺北市中山區長安段二小段 625 地號等 7 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 廖翊君 02 2781-5696 轉 3083)

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署北區分署（書面意見）

請依本分署111年4月15日台財產北改字第11150004380號函辦理。

(二) 國防部政治作戰局（書面意見）

1. 案涉本局管有臺北市涉本局「劉詠堯散戶」坐落同小段627及628地號等2筆土地，於「國軍老舊眷村改建計畫」為處分標的，前依「都市更新條例」被動參與自辦都市更新，合先敘明。
2. 本案共同負擔比達35.19%，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，適當調降共同負擔費用，以維護公有土地權益。

(三) 財政局 黃于珊幹事（書面意見）

1. 本案財務計畫已採用107年版提列總表概估，故實施總經費成本明細表15-9之項目，請依該版本歸類編列。
2. 頁15-4貸款年利率及貸款期間，請以未進位數值計算（1.869%、33.9個月）。
3. 頁15-4讓受不動產契據印花稅，請補充實施者獲配土地及房屋面積暫估依據、平均土地公告現值及房屋現值(含標準單價、路段率)。
4. 表15-9信託管理費現暫依報價單提列2,773,500元，惟本案國有土地占比高且不辦理信託，另因報價內容包含預售價金信託，爰請實施者說明是否已扣除國有土地及預售價金信託部分。

## 5. 以下誤植或缺漏、計算錯誤，請修(補)正：

- (1) 審議資料表及不動產估價費估算表(頁15-4)更新後戶數(主建物筆數) 57 戶(筆)，應為74 戶。
- (2) 合法建築物拆遷安置費用修正原因說明(變更說明頁Ⅲ)「刪除租金補貼 20,000元」，應為「刪除搬遷補助每戶50,000元」。
- (3) 合法建築物拆遷補償費明細表14-3，編號6、7、9 補償總價及編號5至12 拆除費用計算有誤。
- (4) 合法建築物拆遷安置費明細表14-4，每戶安置費678,000元係以補貼 33.9個月計算，非34個月(頁14-2、表14-4、頁15-4)。
- (5) 本案營建費用因物價指數增減率絕對值在2.5%以內不予調整，請刪除調整工程造價標準單價表15-1。
- (6) 表15-2，A棟(7層)地上層及地下1-2層物調後單價41,000元，應為40,100 元。
- (7) 公寓大廈公共基金計算表15-5，逾1000 萬-1億元級距之金額2,740,000， 應為1,350,000。
- (8) 表15-9 提列銷售管理費、風險管理費計算有誤。
- (9) 事業計畫(審議版)缺漏頁15-5，請補正。

## 6. 其餘168專案小組所提意見，實施者已修正或說明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(書面意見)

估價部分無意見。

## (五) 交通局 吳瑄俞幹事(張珮甄代)(書面意見)

## 1. 提請大會討論事項

- (1) 住宅使用至少應滿足1戶1車位原則，單戶專有部分樓地板面積在50平方公尺以下(不含免計容積之陽台)之小坪數單元，以0.7倍計算汽車位需求量，本案設有74戶集合住宅，請補充說明所設置汽車位61席與機車位56席能否滿足基地衍生停車需求；另建築物附設停車位檢討設置仍應於基地內滿足自身需求為原則，避免停車需求外溢，爰意見回應及處理情形不宜以利用周邊停車場滿足之方式回應，請修正。
- (2) 另有關基地西北角植栽位置涉遮蔽視線之疑義，似已於前次會議討論，

本局前次意見略以「囿於係屬列管受保護樹木，爰本局無意見」。

## 2. 事業計畫

- (1) 至有關兩處車道匯流處之安全配套措施，意見回應及處理情形略以「以地坪跳色差異界定車道領域，並於車道出入口配合設置出車警示燈及車道紅綠燈，減少人車衝突」，惟似未見相關圖說將前述配套措施納入規劃，請補充。
- (2) P. 15-10、表15-10 本案設置無障礙汽車位（法定車位2席），均已列為選配銷售，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，…」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，另仍請檢討將該2車位改為大公，以免無障礙汽車位所有權人因相關使用限制影響其權益。
- (3) 基地北側臨6公尺道路，依通案審議原則，應退縮補足8公尺（與道路順平）再退縮2公尺以上之人行道，本案地面層建物雖已退縮4公尺以上，惟該退縮空間於鄰建物側設有帶狀綠帶，顯非可供行人行走，實際配置可供人之寬度僅約2—2.5公尺寬，建請再檢討該人行道獎勵值之合理性。

### （六）消防局 林清文幹事（書面意見）

1. 計畫書P. 6-9 與P. 12-2、12-3 規劃之救災活動空間不一致，請確認修正。
2. 規劃之救災活動空間內含人行道，救災活動空間範圍應與道路順平（高程順平無落差）。

### （七）文化局 江彩禎幹事（書面意見）

1. 經查本案本局前以110年6月9日北市文化資源字第1103019929號函，函復耕薪都市更新股份有限公司基地內有2株現地量測達標之受保護樹木，請興辦單位依規定提送受保護樹木保護計畫或移植與復育計畫至本局辦理審查事宜。目前尚未收到本案樹保計畫。
2. 本案經實施者回應表示將於申請建照及施工前提送計畫乙節，本局予以尊重，惟提送之時點涉及內容及期程對全案規劃及工期之影響，仍請實施者自行評估。

### （八）都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事（書面意見）

(P. 10-11)本案側院似設有窗戶，請釐清是否需依本市土地使用分區管制自治條例規定補充檢討側院留設。

(九) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

前次意見業經申設單位回應說明，本科無新增意見。

(十) 建築工程管理處 林正泰幹事

1. 有關屋頂構造物及裝飾性構造物係依據「建築技術規則」第1條第9款及第10款規定，另外牆裝飾性構造物則依臺北市案例彙編，提醒實施者確實依規定檢討，若涉及面積調整請自行調整修正。
2. 關於樓層高度，住宅用途之樓層高度係依照「建築技術規則」，非住宅用途方依照臺北市的樓層高度規定，本案一樓規劃為住宅用途部分，請實施者確認依照住宅用途樓層高度為4.2公尺的規定設置。
3. 有關文化局提及本案受保護樹木會辦意見部分，依建築執照規定，係屬執照規範項目，實施者應於建造執照核准前完成本案樹保計畫，倘後續涉及都更案變更，則請更新處依權責辦理。

(十一) 蕭麗敏委員

1. 經實施者說明，本案共經三次更新單元劃定，於第二次劃定雖以全街廓申請，但因同意比例未達法定標準，無法於六個月內提送事業計畫，致該劃定失效。因各階段適用之法令規範不同，本案最後之劃定單元為106年5月24日之7筆土地，並於106年11月23日報核事業計畫，後續依相關程序續行，其中因建築設計規劃調整，亦辦理第二次之公展程序，都更相關程序之進行，係取決於地主共識、實施者設計規劃等，也希望範圍內及南側鄰地地主了解，以減少誤解。倘範圍擴大，範圍內所有權人之分配權值係有可能增加，亦有機會適用目前新的獎勵額度，請實施者再提供新的獎勵值模擬之試算供鄰地所有權人參考。
2. 估價報告書之建議
  - (1) 本案價格日期為106年9月30日，係評估二樓以上平均銷售價格供相關保證金計算之基礎，非權利變換計算之依據，亦請範圍內及南側鄰地地主了解。
  - (2) 報告書P. 27
    - A. 建材、建築設計項目，本案有提列特殊工程費用，請檢視調整率之合理性，另比較標的一未予調整，請檢視說明。
    - B. 請補充接近條件設施名稱(P. 32同)。
    - C. 本案將加油站納入嫌惡設施，惟加油站位置在市民大道南側之建國

南路，與本案尚隔美麗信飯店之街廓，是否確有影響，再請檢視(P. 32 同)。

3. 實施者應充分準備公辦協調會之會議資料內容，以利協調溝通之進行。有關擴大範圍可適用之新獎勵值應逐項列出，以供檢核其可行性與合理性，另擴大範圍後之權利價值，建議應包含原範圍內及鄰地各權利人之模擬結果。

#### (十二) 簡文彥委員

1. 本案於最初係以12筆土地劃定，惟因自劃更新單元因有送件時效性，實施者方才以新的範圍7筆土地申請，仍請實施者能再與地主充分說明依據及相關歷程；而今實施者也表達意願以權利變換的方式來實施，由於範圍內私地主同意比例為100%，若鄰地願意以權利變換的方式參與，請實施者說明願意擴大範圍是否需要鄰地達到同意比例100%，或達事業計畫送件同意比例門檻即可。
2. 建議實施者應於協調會時提供相關具體資料，使範圍內地主得充分了解倘本案擴大範圍，後續將有更優於現有規劃之建築條件或分配價值。

#### (十三) 唐惠群委員

現實施者已展現最大善意，願意以權利變換的方式考慮納入鄰地，建議由更新處針對632、633及636地號等私有地地主，儘速召開公辦鄰地協調會，並訂下回復之期限，以避免雙方互相耽誤。

#### (十四) 林光彥委員

1. 基地內之停車需求應不以周邊停車場來滿足，建議檢討相關說明，且後續應由交通局審核後方行核定。
2. 現基地西北角有兩株大型樹木，因街角若有障礙物因視線遮蔽較易產生交通事故，恐造成車行疑慮及人行穿越馬路上動線之阻礙，建議靠街角的部分取消，另一棵保留。
3. 經實施者說明因本案歷經13餘年，然就行事客觀上之考量，本案應自106年劃定更新單元核准時開始推動，故前案整合過程時間應不予列入考量，且本案國有土地比例較高近80%，建議人事行政及風險管理費皆應予以調降。
4. 超額選配部分提及倘超過「該戶」二分之一價值，該戶於文意上有兩種解釋，其一是為地主選配標的，其二係為土地所有權人更新後應分配之價值，請於文字敘述上清楚載明；另於簡報P. 58提及倘後續因超額選配而有重複選配之情事，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限等文字，然無

論是超額選配或非超額選配皆應不能影響優先選配權益，此段說明文字無法解決重複選配所造成之衝突，請實施者補充說明詳細處理方式。

5. 有關自提修正部分，各細項金額分別為專案會議版及聽證版，修正值及共同負擔比皆向上調整，是否得符合誤寫誤繕之標準，請實施者說明；經實施者說明，建議於比較項目中調整為聽證版及本次審議會版，以免混淆。
6. 有關陳情人提及與實施者洽談之分配條件為何有遞減之疑慮，依客觀角度分析，實施者皆考量儘量申請相關獎勵以爭取興建最大面積，然案件因受限各個法令限制，故興建面積及相關獎勵並非實施者或是建商可以控制，今實施者亦有說明倘後續鄰地參與本案將以權利變換方式實施，故分配條件並非與實施者協議合建，而是依照都更條例相關規定計算，最後結果恐與各位地主期望不符，倘無法簽訂同意書以致同意比未達門檻，未來恐朝向各自進行之情況，仍請鄰地地主一併考量。

#### (十五) 朱萬真委員

1. 本案北側6公尺計畫道路退縮2公尺以補足8公尺部分，其應保持淨空之主因應為供消防救災之需，而非僅為供人車通行。是故，為避免日後救災活動不利，退縮2公尺之範圍內應不宜設置植栽。
2. 有關選配原則部分，目前A棟社會住宅預計均由公有土地地主選配，請於選配原則載明；另私有土地地主原位置選配，依通案規範，更新前1樓地主於更新後1樓單元係有優先選配權，惟於B棟一樓並未設計單元，然因原位置原分配原則，是否有設限地主選配樓層數之疑慮，建議實施者調整選配原則；另有關超額選配內容似與內政部解釋函文之立法精神不符，請實施者一併說明。
3. 因本案地下室車位係列為大公，建議A棟部分車位應由公有地地主優先選配，以利使用。

#### (十六) 陳玉霖委員

1. 估價報告書P. 24，於比較法中之更新後住宅產品買賣比較標的二、華威八方為結構為6樓SC之結構，因鄰近高架橋，故於報告書內高架橋+2%、跟其他兩個案例價格差異大，是故於P. 28試算價格部分約為72.6萬/坪，與標的一及三價格差異較大，請再檢視比較標的二之相關參數合理性，或更換其他樓層的案例。
2. 估價報告書P. 39，更新後之臨棟間距請再補充說明。

#### (十七) 鄭淳元委員

1. 本案設有空調主機與廣告招牌之規劃，然未於住戶管理規約載明後續將如何管理，請實施者補充相關規範。
2. 本案後續倘調整範圍，且經更新處說明可適用新版之容積獎勵項目，因本案目前申請容積獎勵額度為38.6%，若採新法計算應可增加至50%，建議實施者於後續公辦協調會上可提出相對之獎勵項目試算說明，以增加鄰地地主之參與意願。

(十八) 楊欽文委員

1. 查本案南側鄰地633及636地號現況係為4層樓之建物且有意願納入本案，另查同地段之634及635地號現係為空地，有關該等地號之所有權狀況及參與本案之意願等情形，請實施者再予說明。
2. 有關停車需求部分，請實施者將回復意見落於文字並載計於計畫書內；另請刪除基地內停車需求以周邊公有停車場滿足的文字說明，因基地內之停車需求應以基地內供給來滿足，且據悉進安公園地下停車場，幾乎為供不應求之狀態，故不應再將基地內停車需求外溢至周邊之既有停車場。
3. 因本案將於1個月內召開公辦協調會，建議實施者先予試算，後續倘以權利變換方式實施，鄰地與範圍內所有權人雙方可分配之權利價值，以利會議進行；另建議更新處應協助檢視實施者提出之方案是否具有相對之公正性。

(十九) 劉秀玲委員

1. 本案現場陳情人有表示更新後建築物非常緊鄰南側鄰地現有建物，查本案於更新單元劃定時之規劃構想（計畫書第6-9頁圖4），北側臨路僅規劃退縮補足8公尺，但目前規劃是補足8公尺後又退縮2公尺，造成建築物往南移，未來恐有施工安全疑慮，請實施者考慮建築配置是否要往北側移動。
2. 請實施者說明A棟與B棟中間綠化空間是否有開放供公眾使用。
3. 計畫書第11-17頁，圖11-7一樓喬木配置平面圖，A棟中間有部分圖面空白，造成樓梯只呈現一半等，請檢視修正。

(二十) 宋慶珍委員(另提供書面意見)

本案受保護樹木根系龐大，於原位置栽植，因緊臨通行巷道，爾後恐有竄根至路面造成通行安全疑慮，提醒實施者注意。

(二十一) 陳建華副召集人

依會上討論，本處將於1個月內召開公辦協調會，故建議今日到場之鄰地地主可於召開協調會前彙整相關意見並協助轉知本次會議內容，並於協調會後

再給予2個月時間表達參與意願及整合，以利後續提會討論。

## (二十二) 都市更新處

1. 本案前於104年係有劃定12筆土地之更新單元，因自劃更新單元有6個月之送件期限，查實施者因未能於期限內送件以致更新單元劃定失效且老舊公寓專案因於104年8月1日結束，故無法適用。實施者後於106年重新檢送7筆土地之單元申請劃定及事業計畫報核，因當時已無老舊公寓專案，更新處係以實施者申請之報核計畫及相關文件(同意比達100%)受理案件，續行更新168專案。
2. 依照107年提列標準規定，人事行政管理費提列上限為5%，惟可視更新單元範圍內之國有土地比例而予以酌減；查本案國有土地比例接近80%，依規定倘國有土地比例達75%以上，人事行政管理費係以3%為上限提列。
3. 後續倘實施者調整更新單元範圍，因涉及重行公展程序及適用最新都市更新條例法令規定，即可申請新版之容積獎勵。
4. 針對陳情人對本處於案件執行上提出質疑部分，特鄭重聲明本處於處理所有都市更新案件，皆採公平公正之原則及均依相關法規進行，並無陳情人所述之情事。

實施者說明及回應：

### (一) 人民陳情部分

1. 本案於97年開始整合，於99年係先以7筆土地進行劃定並經核准，惟針對基地規模審議會尚有疑慮，且就整合開發的角度，範圍擴大亦為實施者之期許，故於104年係以全街廓(12筆地號)為劃定更新單元亦有核准，惟依法令規定需於劃定後6個月內送件報核，然鄰地地主針對當年度推出之老舊公寓專案內一坪換一坪之分配條件不甚滿意，後經實施者持續與鄰地地主溝通協商仍無法達成共識，致全街廓(12筆地號)劃定單元失效。故後續於106年方再以7筆地號範圍作為本案更新基地範圍，且本案範圍內之私有地所有權人亦為100%同意參與；另回復委員意見，當時與地主洽談之相關資料，包含獎勵值、新版提列標準及更新後相關權值試算皆以變更範圍後之條件與地主協商；另有關陳情人提及說明會上提供之參考分回權利價值與104年提供有所落差的部分，因現今若以全街廓範圍試算爭取50%之容積獎勵，且以110年度之提列標準試算，因現今房屋售價及相關成本已與104年老舊公寓專案一坪換一坪之算法不同，相互有差異之部分，懇請委員及主管機關理解。
2. 實施者亦可協助鄰地額外劃定另一新的更新單元，或行危老重建程序，倘後續經審議會決議以納入鄰地範圍辦理，冀望鄰地地主能以權變方式參與本案，

因以現行成本及未來物價調整趨勢，提出合建條件實難配合，且若以權變方式執行係最為公平公正亦不損害現在範圍內所有權人之權益之方式。是故，若鄰地地主迫切加入，建議鄰地地主應依循法定程序確實表達意願並出具同意書，且同意比例需達90%以上及載明以權變方式參與，因本案已耗時10多餘年，實施者有義務對範圍內地主負責，也懇請更新處擔任公正第三方協助協調。另因同地段之634及635地號等2筆土地係為台灣電力公司所有，於公有土地之立場亦希望能達到一定同意比例後再與其洽談，且該2筆地號現況為空地，於都市更新法令上恐有不符之處。

3. 另有關更新程序部分，誠如委員所述，前因應欲做社宅規劃，本案於程序中配合調整建築設計並舉辦第二次公開展覽，於更新審查程序因應法令及為符合程序故相對冗長，範圍內地主亦有提出意見，希望本案能儘速執行，倘後續因應重新調整範圍需重行程序也為範圍內地主所擔憂的地方。

## (二) 建築規劃設計部分

1. 有關側院部分，經檢討本案設計皆符合平均側院及最小側院規定，後續將再補充檢討圖說；另有關一樓樓高，係依內政部營建署99.07.16.營署建管字第0992913574號函解釋「…公共服務空間，係指基地位於住宅區之公寓大廈留設於地面層之共用部分，供住戶作集會、休閒、文教及交誼等服務性之公共空間，尚非居住使用，爰無同編第164條之1之適用。」，一樓大廳管委會空間非為住宅使用，故無4.2公尺樓層高度限制。本案並非刻意塑造樓高過高大廳，主要係因車道淨高限制需抬高，為符法令規定故將B棟一樓樓層高度挑高為5公尺。
2. 有關本案其一棟為較緊臨基地南側部分，係因退縮距離及相關建築法令限制，如北向日照、車道及梁柱位置等規定皆須一併考量，另經檢討本案目前配置均可符合現行法令規定；另與南側鄰地於未來施工階段協調部分，是否會造成影響，後續將再做出更為詳細之規劃及施工上之檢討。
3. 另A棟及B棟中間現為景觀圍塑之空間，因對外開放性不夠充足且本處亦為A棟臥室及客廳之主要開窗位置，為避免有安全上之疑慮，建議仍維持現有規劃僅於視覺上呈現開放空間，而非供外部人員使用。
4. 後續配合委員意見，針對空調主機及廣告招牌設置之管理規範新增說明文字並於住戶管理規約內載明。

## (三) 交通規劃部分

1. 有關住宅使用應滿足1戶1車位部分，因本案規劃之74戶內，其中23戶係規劃為社宅，依照社宅單位之需求，其中15戶為一房型之單元，因住宅單元面積

小，於停車上之使用需求亦符小坪數之規劃；另B棟各層亦有規劃3戶小坪數單元(2房以下)，經檢討本案需規劃之停車位數量約為60.5部(以61部計算)，故現有汽車位設置係可滿足本案基地衍生之停車需求。

2. 另有關車道出口與人行道之地坪跳色部分，已於景觀設置圖面表達，另車道出入口配合設置出車警示燈及車道紅綠燈等配套措施，將配合委員意見辦理，於後續圖面上予以標示並納入規劃。
3. 本案退縮人行道係為確保行人可通行寬度達2.5公尺，餘下才設計綠化空間，目前退縮空間已符合審議原則鄰6公尺計畫道路退縮補足8公尺，亦有留設2.5公尺淨寬供人行走，後續將再於計畫書補充淨寬尺寸，懇請同意給予人行步道獎勵。
4. 有關無障礙車位調整為大公部分，將遵照通案原則調整，並於住戶管理規約中載明；另配合委員意見刪除停車需求由周邊停車場供給等文字，並將停車位檢討相關說明文字補充於計畫書。

#### (四) 消防救災部分

有關計畫書P.6-9係為劃定階段之圖面，因劃定當時並無社宅設計，故僅劃設一處消防救災空間，惟後續因配合社宅配置故再新增，以符法令；另有關消防局幹事第2點意見，因本案救災活動空間範圍已與道路順平，後續將再新增文字備註說明。

#### (五) 財務計畫部分

1. 有關財政局第1至3點及第5點意見，將配合幹事意見修正；另本案目前提列之報價單內容係不包含預售價金信託，針對國有土地是否已扣除，後續將再請信託單位重新報價，再予提列。
2. 有關人事行政管理費，本案業已酌減；另風險管利費及銷售管理費部分，皆依提列總表規定提列且為案件執行之必要成本，故依實施者之立場，本案實際報核日雖為106年，然前期之整合階段仍為實施者必要之承擔風險，故懇請同意以目前比率提列。

#### (六) 選配原則及估價部分

1. 有關案例比較標的之樓層數、調整率及合理性部分，後續將配合委員意見檢討修正；另有關各戶之臨棟間距調整說明，亦依委員意見辦理。
2. 另針對選配原則，公有土地選配原則部分，因A棟係為公有土地單獨配置，將依委員意見修正；另B棟私有土地選配原則部分，有關超選部分依實施者目前辦理，私地主係先以應分配價值為原則選配，倘超過應分配價值或

欲超選單元，其最少剩餘可超選部分價值應超過欲選單元價值之二分之一以上，為實施者與私地主洽談之通案辦理原則，且可供地主有較大之選配空間，後續將再依委員意見，於計畫書內補充說明及摘錄內政部解釋函文。

### (七) 自提修正部分

同委員意見，本次係因財務金額誤繕所致，應可算誤寫誤繕範圍，因聽證版本是於專案會議後依審查意見修正，各項金額皆與計畫書內一致，僅於金額加總部分因作業疏失導致誤植，懇請同意本次修正。

決議：

### (一) 人民陳情部分

本案涉及鄰地範圍陳情納入，經實施者說明溝通協調情形，後續請本市都市更新處召開鄰地協調會，以瞭解鄰地所有權人意見及溝通協調。

### (二) 建築規劃設計部分

1. 本案雨遮標示、過樑部分計算、圍牆透空率檢討、型式及高度、各層陽台面積尺寸標示、立面裝飾性構造物、屋頂框架、本次與公展版之綠化量變動及規劃設置社會住宅關配置圖面、停車位檢討等修正情形及 B 棟 1F 樓層高度是否符合建築法令規定部分，經實施者說明，並經 168 專案小組書面審查及審議會討論後，予以確認；另建築圖面調修部分，請實施者依委員意見調整，後續授權更新處協助檢視；建築立面色彩及東、南側人行步道與周邊環境說明部分，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 有關本案基地範圍內達受保護之樹木(計 2 株)，後續請實施者依規定於申請建照前辦理移植復育計畫，並於建照核發前取得樹保計畫核定。另有關空調主機及廣告招牌設置規範，請依委員意見補充說明文字並於住戶規約內載明。

### (三) 交通規劃部分

1. 本案設有 74 戶集合住宅，惟僅設置汽車位 61 席與機車位 56 席，衍生停車需求如何於基地內自行滿足，經實施者說明因本案社宅單元之部分規劃為小坪數，故停車需求應可自行滿足，並經審議會討論後，予以同意，惟仍請實施者依委員及幹事意見修正，將文字載於計畫書內及刪除基地內停車需求以周邊公有停車場滿足等文字，後續請交通局協助檢視。
2. 另基地西北角人行空間植栽是否有遮蔽視線之疑慮，因涉及受保護樹木，請實施者後續於申請樹木保育計畫時，對於樹木修剪等措施提出相對應之計畫，並交於文化局審查。

#### (四) 消防救災部分

本案各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口位置與救災活動空間水平距離、排水溝載重、救災活動空間的實際道路淨寬，以及救災動線之淨寬及淨高等修正情形經實施者說明，請實施者依消防局幹事意見檢討修正。

#### (五) 財務計畫部分

1. 本案特殊因素提列地質改良工法及地中壁 31,205,208 元，經實施者說明外審結果及工程必要性與合理性，並經 168 專案小組書面審查及審議會討論後，予以確認。
2. 本案因屬「部分協議合建、部分權利變換」，營業稅及更新規劃費應折算提列，再請補充本案營業稅適用年度及是否為最有利土地所有權人之提列方式，經實施者說明因後續亦需辦理權利變換計畫送審，故該費用係為實際所需之成本，且營業稅依 110 年提列總表提列，係為最有利土地所有權人之提列方式，並經審議會討論後，予以同意；另有關都市更新規劃費、估價費用合約影本等佐證資料，經實施者說明後續於權利變換階段時再予檢附資料，並經 168 專案小組書面審查及審議會討論後，予以確認。
3. 本案提列信託管理費 2,773,500 元，僅檢附與信託銀行之草約，經實施者說明後續於權利變換階段時，再予提出正式合約佐證，並經審議會討論後，予以同意。
4. 本案國有土地上尚有未登記產權之地上物，實施者未提列拆除費用及補償費用，經實施者說明拆除費用將自行吸收，並經審議會討論後，予以同意。
5. 本案人事行政管理費(3%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.25%)，經實施者說明合理性及必要性，並經審議會討論後，風險管理費率請下修至 11%。

#### (六) 選配原則及估價部分

1. 本案設置 2 部無障礙車位，未依 168 專案小組委員意見計入公設車位並於住戶規約內載明，經實施者說明，並經審議會討論後，請實施者依委員意見將 2 部無障礙車位調整為大公，並於住戶管理規約中載明。
2. 本案選配原則訂定超額選配部分以不超過「該戶」二分之一價值為限，是否影響其他所有權人選配，經實施者說明，並經審議會討論，請實施者依委員意見修正有關優先選配、重複選配及超額選配等文字說明。
3. 本案估價報告書修正情形及更新後二樓以上均價為 822,169 元/坪，共同負擔比例為 33.56%，因管理費率調整，請實施者連動修正相關數值，併同下次提會討論。

## (七) 自提修正部分

本案於舉行聽證時，經實施者自行檢視，因財務計畫金額誤繕，總金額自 621,644,052 元修正至 642,264,985 元(增加 20,620,933 元)，共同負擔自 33.58%修正至 34.71%，因管理費率調整，請實施者連動修正相關數值，併同下次提會討論。

## (八) 建築容積獎勵部分

1.  $\Delta F1$  (原容積高於法定容積) 同意給予 136.4 平方公尺(法定容積 4.28%)之獎勵額度。
2.  $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積)同意給予 223.34 平方公尺(法定容積 7.00%)之獎勵額度。
3.  $\Delta F5-1$ (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩及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)，因本案涉及鄰地欲納入本案更新範圍議題，俟更新處召開鄰地協調會，後續再依協調會結論及取得一定比例之同意後，併同下次提會討論。
4.  $\Delta F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)原則同意給予 361.35 平方公尺(法定容積 11.33%)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；另請於計畫書內明確標示各段人行步道扣除植栽後之淨寬應均在 2.5 公尺以上規定。
5.  $\Delta F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)，同意給予 191.43 平方公尺(法定容積 6.00%)之獎勵額度，並請實施者後續依「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。

(九) 本案因涉及鄰地範圍陳情欲納入本案更新單元範圍議題，請實施者儘速提供擴大範圍後之建築規劃配置、相關獎勵及分配權值試算等資料予本市都市更新處，並由更新處於收受會議紀錄起 1 個月內，邀集原範圍內及鄰地所有權人召開公辦協調會，以瞭解所有權人意願與後續審議時程，並確認雙方是否可達成共識。另為維護本案更新單元內所有權人權益及案件之穩定，後續依公辦協調會決議併聽證紀錄再提會討論。

二、「變更臺北市中山區正義段三小段 114 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 吳思寰 02-2781-5696 轉 3191)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，唐惠群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) 財政局 黃于珊幹事（書面意見）  
110年7月21日幹事複審所提意見，業經承辦科提請本次大會審議，無補充意見。
- (三) 地政局 徐子偉幹事（書面意見）  
估價部分業依前次意見修正，無意見。
- (四) 交通局 吳瑄俞幹事(張珮甄代)（書面意見）
1. 本案設置無障礙汽車位 1 席，已變更為不供選配之大公，爰請於住戶管理規約載明「無障礙車位係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用。」
  2. 附錄五，住戶管理規約第 9 條第 7 款，請修正為：…，不得要求”交通主管機關”開放基地路邊停車或裝卸貨，以免影響外部交通。
- (五) 消防局 林清文幹事（書面意見）  
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、停車格、路燈、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。
- (六) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事（書面意見）  
本案無意見。
- (七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事（書面意見）  
前次意見業經實施者回應說明，無新增意見。
- (八) 建築管理工程處 林正泰幹事
1. 一樓管委會之非住宅使用空間出入口開門方向，請實施者依緊急避難方向，調整為向外開啟。
  2. 在一樓平面圖部分，緊急昇降機排煙室依照建築技術規則第107條規定，除開向特別安全梯外，僅限一處開口，本次變更，新增一座安全梯其開口開向排煙室與建築技術規則不符，請實施者再檢討確認。
  3. 有關無障礙車位設置數量，提醒實施者仍依照建築技術規則、本市土地使用分區管制自治條例檢討，倘後續涉及都市更新案變更，建請依照都市更新相

關規定辦理。

(九) 鄭淳元委員

1. 無障礙車位應需再補充一部，另在權變計畫書中，選配原則應說明清楚是否不供選配，目前的選配表應該補充說明，以避免爭議。
2. 實施進度已有落後，應配合審議時程進行修正。
3. 無障礙車位原核定只有一部，如果經核算之後要增加，提醒實施者要併同變更案方式處理。並依建管處相關規定辦理。

(十) 何芳子委員

有關 114 地號屋地不同人建物價值權屬，請用信託方式解決。

(十一) 朱萬真委員

1. 請問要求增設內梯是否只有一戶？
2. 權利變換計畫表 10-1 編號 38、39 發補償金實施者取得產權，更新後受配人應該是實施者，且更新後應領差額價金的欄位，應載入應分配之權利價值。
3. 編號 35 是領更新後的權利金，因沒有選配單元，所以應分配的權利價值是應該載在依更新後的應領差價金的欄位，而不是實際分配權利價值的欄位，因此在表 10-1，地主的分配清冊應領與應繳合計之後跟實施者的應領差額價金是不平衡的，請實施者說明，倘有誤植請修正。

(十二) 林光彥委員

1. 建議同意陳情人的意見，請實施者按其意見增設內梯。但相關費用應由陳情人負擔，不得影響其他土地所有權人權利義務。請問剛才會上提到於幹事會階段增設內梯，當時如果同意似要重新公展，是因為共負比或分配會影響嗎？若實施者不反對，建議可幫陳情人增設內梯，但其他的因素均不可變動。
2. 有關一般事務所廁所集中設置，實施者已說明，不過與審議原則何時制訂無關，是需符合商業區規範，一般希望集中設置是為避免一般事務所內有廁所，銷售時當作住宅銷售，致違規使用，故仍建議本案基於商業區的考量，將 2、3、4 樓一般事務所廁所集中設置。
3. 聽證紀錄文書作業問題，P. 49 答覆(1)，一般冒號之後應還有文字，請實施者補充。另 P. 49 估價師回覆的估價(2)，應該是少一個字，與住宅價格相「當」。
4. 有關 114 地號屋地不同人建物價值權屬已有結論，審議會是贊同不用在核定

之前完成處理，實施者願意積極處理若能協商解決是最好的，如果不能處理完成，則請相關權利人進行調解、仲裁或訴訟，並依相關結果認定建物價值歸屬，後面請再補充相關金額以信託方式辦理，並沒有反對實施者核定後再處理。

5. 實施者釋放再與相關權利人協調的善意非常肯定，建議折衷的方式為通案是收受會議紀錄 3 個月內之修正書圖期間，就以這 3 個月的時間，請實施者妥為協商，倘協商不成，就請補充以信託方式辦理後續核定事宜。

### (十三) 張剛維委員

有關聽證紀錄文書作業部分，與林光彥委員意見相同。

### (十四) 葉玉芬委員

1. 領銜估價報告書P. 67、P. 91土開法各樓層單價的設定，4樓與5樓的樓層別效用比為99%與100%，但是建坪單價的欄位是相同金額的理由，建議釐清或補充說明？
2. 領銜估價報告書P. 140更新前公寓地面層因比較法及收益法兩法價格差異較大，其中收益法，於萃取收益資本化率，其中當地合理房價水準推估為75~95萬元/坪，跟P. 107三個交易的比較案例價格有點差距，若將低限價格向上做調整，兩法差異或許會較為收斂，建議檢視近鄰地區巷弄內稍具商業效益的地面層市場行情再做檢視。
3. P. 194更新後事務所比準戶亦同，比較法結論為77萬元/坪，收益法結論為69.8萬元/坪，同樣是收益法在萃取收益資本化率時，所採用的產品空置率較不符合區域市場及估價師對本案收益法空置及裝修抵減時間的設定(6.78%)，產品空置率低限與高限均作微調，收益法的結論與比較法或較可收斂其差異，建議估價師檢視或說明。
4. 本案比準地的地形，估價報告書中 useful 略長方形及略L形，建議統一。

### (十五) 陳玉霖委員

1. 估價條件7，3F陽台面積1.41坪，與其他樓層1.14坪之差異性為何？
2. P. 49、P. 73比較標的二內湖區康寧段三小段771-2地號狹長形，形狀+2%，調整率是否不足？
3. P. 62、P. 86及P. 174土開法樓上層(第五層)交易案例比較標的七：B2升降平面車位，基地面積是否較小？基地面積是否列為價格調整因子？
4. P. 70補充更新前各宗地圖。

5. P.140 更新前天津街店面樓層別為 $130/53=245\%$ ，巷道內店面樓層別為 $84.8/42.9=198\%$ ，P.209 更新後店面樓層別為 $200/78=256\%$ ，巷道內店面樓層別為 $132/78=178\%$ ，請檢視更新前後樓層別之說明。
6. P.152 請補充說明，更新前B1F：30%。
7. P.208 更新後店面普通商效為-25%，請補充說明。

#### (十六) 蕭麗敏委員

1. 實施者簡報第10頁，所提二戶未登記合法建物之權利人未明，致未能歸屬應分配價值之權利人，相關建議事項如下：
  - (1) 因與本更新案其他權利人無涉，建議應另行處理，不因此而影響其他地主之權益。
  - (2) 若採一般通案以提存方式辦理，因權利人不明，實務上恐有執行難處，故不建議採提存方式辦理；茲考量倘以訴訟方式進行，所需時程恐較長，倘若申請核定前無法協調完成，建議此部分價金請實施者於計畫書內載明以「專案信託」方式辦理，並註記權利人未定，始得辦理核定，以保障相關權利人之權益。
  - (3) 「專案信託」僅針對涉及之權利金辦理信託，即與本案原有之信託分開處理，「專案信託」依最後協調或訴訟定讞結果做為價金給付之依據，所需支付之相關信託費用，亦可由該「專案信託」專屬帳戶支付，以加速爭議人間之協調期程。
2. 宏大估價報告書建議：
  - (1) P.49，臺北市土地成交案例確實較不易尋找，但估價師選用比較標的皆為不同行政區、價格日期超過三年之商業區土地案例，故建議估價師可考慮同行政區之住宅區土地成交案例。另請說明價格日期調整之參考依據，並檢視合理性。
  - (2) P.51，比較標的二位內湖區，區域因素調整率為-2%、比較標的三位中正區，區域因素調整率為-8%，請檢視調整率之合理性。
  - (3) P.70
    - A. 開發適宜性，30~50 坪與 30 坪以下，調整率皆為-3%，請釐清。
    - B. 商效差異達-8%，請檢視說明。
  - (4) P.152

A. 請再檢視華廈2樓使用用途為商業使用與住宅之價差合理性。

B. 請補充說明使用效益項目之考量點為何？

(5) 更新後比較法，建議能量化之項目，仍應以數字呈現，如：樓層高度、通風採光、公設比等。

(十七) 宋慶珍委員(另提供書面意見)

如因個別住戶要求變更設計且僅涉及其選配建物加裝室內樓梯部分，就此所增加之費用，不應列入共同負擔之費用。

(十八) 洪德豪委員

1. 無障礙車位目前僅規劃一部汽車、一部機車，可能要依照土管自治條例規定，分組別檢討數量，數量可能不足。
2. 目前機車停車位有部分在地下二樓，與通案審議原則規定機車停車位設置在地下一樓的規定不符，因本案有部分自設汽車停車位設置於地下一樓，建議實施者能夠再修正。

實施者說明及回應：

- (一) 目前僅陳情人這戶提出增設內梯需求。因樓地板面積沒有增加，故不會因此而增加費用。若增設內梯單價會不同，與審議原則不太一樣所以要重行公展，如果審議會可以同意，應可不用重行公展。
- (二) 配合交通局意見修正規約部分。有關消防局意見，目前天津街消防規劃皆符合規定，不影響雲梯消防車停放及操作。另建管處意見配合修正。
- (三) 無障礙車位不提供選配之說明會於權利變換計畫書內補充。實施進度也會配合更新，而有關2、3、4樓廁所集中設置，補充說明因本案規劃符合相關法規規定，且為原核定之事業計畫內容，非這次變更部分，希望委員能夠同意維持原核定的設置。
- (四) 因本案基地面積不大，設計上將機車停車位設在B2是因為停車效益的問題，希望能增加汽車停車空間，B1往B2的汽車坡道設置為1/8，車道斜率也符合汽車停車使用，所以因為基地的條件及停車需求問題也請諒解。
- (五) 有關無障礙停車位數量檢討錯誤部分，將修正到符合法規標準，且在不影響到所有權人的選配，若影響到選配則徵詢所有權人同意，以此前提做修正。
- (六) 估價部分先針對三位委員的意見作回覆：
  1. 土開法部分，樓層效用別0.5%的誤植會再檢視修正。資本化率部分，比較法

與收益法價格，兩者差異較大，會針對空置率跟相關係數再做調整，讓兩者間較為收斂。

2. 估價條件七，已陽台補登的戶別是補登1.41坪，可是補登它戶是1.14坪，因為是同一標準層，故讓各戶補登完後的面積的總面積一樣。主要依據是建築執照竣工圖上各層平面圖的規劃設計及面積皆一樣，故讓各戶補登完後的總面積一樣，故計算後其他陽台補登的面積應只有1.14坪。
3. 土地案例比較二，形狀敘述是狹長，但其實沒有到完全無法建築，這部分會再做檢討。
4. 更新前後價格調整比例，住宅比較在意品質，故新舊相比漲幅較大，相對的店面則會小一點。
5. 關於地下室調整30%部分，經調查附近天津街地下室店面案例，租金大約700~800元/坪/月，而天津街地面層店面租金約3,000元/坪/月，回算地下室價值大概占一樓的30%。另外巷內店面有向下修正25%，係因本案華廈的兩戶店面皆是面臨天津街一側，其他公寓的一樓是在天津街的巷內，天津街的商效會比巷內好，巷內主要因為交通，所以一樓都是商業效應比較低的餐廳，查到天津街的租金大約是3,000元/坪/月左右，成交行情大概在130萬/坪左右，巷內公寓租金大概在1,500~1,700元坪/月左右，成交行情大約是75萬到95萬元之間，最主要是業種使用所致。
6. 部分土地案例成交時間比較久，如同委員所講因近年土地成交案例較少，其次希望採取用使用管制相近容積率亦接近商業區的土地案例，因商業區土地容積較高，若採取住宅區案例，例如找住三土地，容積率一項之調整率就會超過100%，故希望委員同意使用目前商業區的土地來進行比較。
7. 比準地推估它筆土地中有商業效益8%的調整，主要是天津街及天津街巷子的價差，建物的商業效益調整就25%，如果用土開將一樓用25%差異調整後，得到地價差異是8%。委員提到華廈二樓做餐飲使用應該有更高的價格，天津街一樓大部分建物做餐飲業使用，二樓單獨做餐飲業則是稀少，委員提到二樓的餐飲業的確有，但大部分是透天一二樓連通使用，或者是臨南京東路、長安東路上的天津街二樓，才有單獨做餐飲使用的效益，故天津街二樓單獨做為餐飲使用的相對較少，基地斜對面有間咖啡廳有提供餐飲使用，租金行情僅在每坪每月1,000元餘元，代表這邊的二樓其實沒有那麼強的效益提供二樓全部作為餐飲業或是做為商業使用，才沒有特別拉到跟一樓比較接近，不過在評估時二樓的價格還是比三樓、四樓來的貴。最後住宅的比較調整是面積比較大比較好這部分，會再一併檢討。

(七) 有關委員建議產權無法歸屬的納入信託，後續配合會議結論，再持續與相關

權利人溝通，另權利變換計畫書表10-1部分，主要是因為有人是領更新前價值，有人則是領更新後的價值，造成與實施者的找補金額不一致，會在計畫書內補充說明。

- (八) 有關114地號3、4樓建物未確認產權歸屬議題，後續實施者將依審議會決議與相關權利人繼續溝通。後續執行方案將請相關權利人進行調解、仲裁或訴訟，並依相關結果認定建物價值歸屬，恐無法於3個月內檢附計畫書圖報府核定，希望審議會能給實施者一段時間進行溝通，以避免案件核定後產權歸屬仍未明確導致影響後續都更程序、甚至無法完成更新後建物總登之情形。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人未同意參與更新，請實施者持續溝通協調整合。另有關陳情人提出增設內梯需求，經審議會討論後，予以同意，惟相關費用不得調整避免影響其他土地所有權人權利。

(二) 建築規劃設計部分

有關本案 2、3、4 樓一般事務所廁所未集中設置，經實施者說明且非本次變更內容，並經審議會討論後，予以同意。另有關一樓非住宅使用空間出入口開門方向、安全梯開口方向與無障礙車位數量請依建管法規檢討，併請於住戶管理規約載明無障礙車位係為大公，及實施進度請依實際時程修正。

(三) 財務計畫部分

1. 本案信託管理費以「報價單」金額50%提列3,300,000元(未檢附合約)，經實施者說明於計畫核定前檢附合約並擇低提列，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案人事行政管理費5%、銷售管理費6%、風險管理費11.5%均以上限提列，經實施者逐一說明其合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 權利變換及估價部分

1. 本案估價報告修正情形(轉管是否反映於估價)，二樓以上均價854,495元/坪及共同負擔36.50%，請實施者依委員意見檢討修正，並請估價委員於核定前協助書面審查。
2. 本案114地號土地上3、4層樓建物以合法建築物估價，並視其為土建不同人狀況進行評估，但目前尚未確認產權歸屬，經實施者說明，並經審議會討論後，請相關權利人進行調解、仲裁或訴訟，並依相關結果認定建物價值歸屬，倘申請核定前協調未果，則請以專案信託方式辦理後續。

## (五) 建築容積獎勵部分

1.  $\Delta F3$  (更新時程之獎勵容積) 維持與原核定相同, 同意給予464.91平方公尺 (法定容積7%) 之獎勵額度。
2.  $\Delta F4-2$  (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 原核定34.58平方公尺 (法定容積0.52%), 受銷售淨利調降之影響, 本次變更後為37.35平方公尺 (法定容積0.56%), 請實施者依委員意見修正後, 授權更新處核實計算後給予獎勵額度。請實施者於核定前取得捐贈同意書, 並請實施者應切結於使照取得前, 辦理完成捐贈本府之程序。
3.  $\Delta F5-1$  (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), 維持與原核定相同, 同意給予265.66平方公尺 (法定容積4%) 之獎勵額度。
4.  $\Delta F5-3$  (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 維持原核定相同, 同意給予267.88平方公尺 (法定容積4.03%) 之獎勵額度。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.  $\Delta F5-6$  (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 維持與原核定相同, 同意給予398.50平方公尺 (法定容積6%) 之獎勵額度。並請實施者後續依「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用, 且不得納入本案共同負擔費用提列; 另請實施者依協議書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。

## (六) 聽證紀錄

| 序號 | 發言次序   | 答覆  | 大會決議   |
|----|--|---|--|
| 1  | <p>王○○、蔡○○(臺北市都市更新處代為宣讀)</p> <p>(1)本戶為 2F 以上唯一在使照為餐廳, 可合法經營餐廳, 一直以來也都作為餐廳使用。詳附件一。</p> <p>(2)依事業計劃合法建築現況, 本戶亦標示為店面。詳附件二。</p> <p>(3)宏大林估價師意見</p> <p>A. 依土地使用分區原則, 一樓店面有的當店面, 有的做住宅, 不會因住</p> | <p>1-1 實施者受任人: 福隆建設股份有限公司趙恩廣董事長</p> <p>(1)我上星期五(111 年 4 月 15 日)也跟這位蔡先生在辦公室談過相關的事情, 針對都更案並沒有申請餐廳的用途, 本案子有徵求過全部地主的意見, 大家都不願意設置餐廳。</p> | <p>第(1)~(4)點無爭點, 理由如下:</p> <p>第(1)點<br/>有關該戶為合法餐廳, 無爭點。</p> <p>第(2)點<br/>有關現況為合法建築, 無爭點。</p> <p>第(3)點<br/>有關估價師所提有關住宅與店面之估價說明, 請實施</p> |

| 序號 | 發言次序  | 答覆  | 大會決議   |
|----|---|---|--|
|    | <p>宅使用而減低價格。</p> <p>B. 同樣一樓住宅有的開店，有的做住宅，不會因開店使用而增加價值。</p> <p>C. ○號○F 原使照為餐廳，3F 以上為住宅，不會因餐廳增加價值。</p> <p>(4)本戶訴求</p> <p>A. 本都更案建築未設計申請餐廳用途，剝奪本戶原餐廳的選擇權。</p> <p>B. 爾後若要變更為餐廳，要增加消防設備、排油煙管道、衛生下水道增設截油槽系統。</p> <p>C. 上述增加設備若增加餐廳用途，理應納入公共設施併入設計，有建議未被接受，(以原大樓住戶相處經驗，大部份住戶想以住宅大樓為主)。</p> <p>D. 為此本戶權益受損，剝奪合法權益，理應有合理補償。</p> | <p>(2)本案規劃至今皆持續與住戶溝通，發言人希望增設餐廳從未提出過。</p> <p><b>1-2 宏大不動產估價師聯合事務所林韋宏估價師</b></p> <p>(1)土地使用分區為商業區，目前建築物做為餐廳使用是合法沒有問題。</p> <p>(2)二樓單獨做餐廳使用，我們調查了天津街二樓單獨做為商業使用的戶別，其租金行情大約 1000 元/坪左右，與住宅價格相當。</p> | <p>者依委員意見修正，無爭點。</p> <p>第(4)點<br/>有關本案建築設計是否做餐廳使用，實施者已說明，無爭點。惟仍請實施者妥與溝通協調。</p> |
| 2  | <p>王○○(委任人：宓○○)</p> <p>(1)電動車是未來的趨勢，是否可以依據住戶實際需求，增設電動車充電樁的電路設備。</p>   | <p><b>1-1 邱重睿建築師事務所<br/>黃文麓建築師</b></p> <p>(1)每個車位上方預留充電線槽，充電線槽會連接至地下一樓電錶箱，日後由管委會集中管理實施，未來可連接至各戶地下一樓的電錶箱。</p>  | <p>第 1 點意見無爭點，理由如下：</p> <p>第 1 點<br/>有關是否增設電動車充電樁的電路設備，實施者已說明，無爭點。</p>         |

(七) 同意變更都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫修正通過，因114地號土地地上層建物尚未確認產權歸屬，實施者表示尚需辦理調解等程序，以確認建物價值歸屬，爰請實施者收受會議紀錄起5個月內妥為溝通協調，若協調不成考量案內所有權人權益，請於計畫書載明以專案信託方式辦理，並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。另有關估價修正部分，後續請估價委員協助書面審查後始得辦理核定。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。