

臺北市都市更新及爭議處理審議會第662次會議紀錄

114年10月3日 府都新字第1146040633號

壹、時間：民國114年9月22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

參、主持人：報告案、討論案1及討論案2簡瑟芳召集人、討論案2及討論案3陳建華副召集人

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、報告提案：

一、「擬訂臺北市大安區仁愛段三小段654地號等4筆土地都市更新事業計畫案」
都市更新一五〇報告案（承辦人：事業科 倪敬敏 02 2781-5696轉3201）

案經114年8月19日召開都市更新150專案小組會議，結論如下：

（一）建築規劃設計部分

1. 本案使用組別附條件允許使用、法定停車位、高度比及院落檢討、無障礙設施、裝飾構造物設置等，經實施者說明並經專案小組討論後，予以同意。另戶外安全梯、多戶住宅之樓地板面積數值、側院、陽台、共用坡道、高層建築物及廣告物等，請實施者依委員及幹事意見檢討修正。
2. 本案規劃住宅單元53戶，設置43席汽車位(含2席無障礙車位)及39席機車位，經實施者說明本案鄰近捷運信義安和站及符合法定汽車位數量，可於基地內自行滿足停車需求，並經專案小組討論後，予以同意。另請依委員意見於計畫書內加強說明合理性。
3. 基地臨鄰信義路四段265巷10弄側退縮之4公尺人行道涉及消防救災活動空間重疊區域應與道路順平，惟本案退縮2公尺再設置實體阻隔規劃方式，請實施者修正基地臨道路側全段應以順平方式處理。

（二）消防救災部分

1. 本案消防救災空間規劃及修正情形(含現況有路燈部分重疊)，請實施者微調消防救災空間，避免與車道出入口重疊，並於申請使用執照前向本府工務局公園路燈工程管理處申請路燈遷移作業。
2. 另本案未設置電動車位，經實施者說明僅預留供電動車輛充電相關設備及裝

置之裝設空間，並經專案小組討論後，予以同意。

(三)財務計畫部分

本案係採「協議合建」方式實施，財務計畫得依提列總表規定採簡化方式辦理，經實施者說明並經專案小組討論後，予以同意。

(四)其他

有關審查意見仍有未確實回應委員及幹事意見，請實施者依承辦科意見修正。

(五)建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1)#6（建築物結構安全條件獎勵）同意給予161.74平方公尺(法定容積7.93%)之獎勵容積。
- (2)#10（綠建築標章之建築設計獎勵），經實施者說明本案都市計畫細部計畫未針對綠建築最低等級予以規範，並經專案小組會議討論後，同意給予122.40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122.40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)#12（無障礙環境設計獎勵）同意給予81.60平方公尺(法定容積4%)之獎勵容積；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境設計「第一級」以上。
- (5)#13（建築物耐震設計獎勵）同意給予204.00平方公尺(法定容積10%)之獎勵容積；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」。
- (6)#14（時程獎勵）同意給予71.40平方公尺(法定容積3.50%)之獎勵容積。

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20.40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81.73平方公尺(法定容積4.01%)之獎勵容積，後續授權更新處覈實計算後給予；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61.20平方公尺(法定容積3%)之獎勵容積。另請實施者補充基地周邊人行道佈設情形及標註寬度、基地與周邊環境之動線規劃與原有地區發展情形及標示基地內植栽覆土深度。

(4)促進都市更新(二)，本案既有2棟四層樓建築物且無設置電梯設備，同意給予40.44平方公尺(法定容積1.98%)之獎勵容積。

(六)聽證紀錄

本案係採「協議合建」方式實施，經取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，得依都市更新條例第33條第1項第4款規定免辦理聽證。

(七)本案都市更新事業計畫業經都市更新150專案小組會議修正後通過，請本市都市更新處將專案小組會議紀錄提請本市都市更新及爭議處理審議會確認。

決議：本案都市更新150專案小組審查結果予以確認，請實施者收受審議會會議紀錄起3個月內應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。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市松山區敦化段一小段693地號等2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 黃婷筠 02 2781-5696轉3064)

討論發言要點：

(一) 財政局 許聖倫幹事(書面意見)

本局無意見。

(二) 地政局地價科 張家銘幹事(書面意見)

無意見。

(三) 地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

本案未涉地籍整理計畫協審事項，無意見。

(四) 交通局 郭獻文幹事(李庭維代)(書面意見)

1. P.3-15，基地周邊現有人行道寬度有誤，請釐清修正。
2. P.9-53，考量行人動線連續性及確保行人安全，並避免影響停車場出入口行車視距，路口範圍及車道出入口處應避免種植喬木及灌木或改採較矮樹種。請移除基地東南角植栽，以利與東側鄰地人行空間銜接（植穴應與鄰地間隔3公尺以上）並確保人車安全，另請重新檢視鄰近路口植栽位置並酌予調整。

(五) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

1. 本案涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，本局無修正建議，後續仍應以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。
2. 另為利救災，請建築管理工程處於建造執照注意事項列表註記「建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽等固定障礙設施，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 曾昭揚幹事（書面意見）

1. 前次幹事會已提供過的意見仍未修正：P.9-15表9-5請依表4-2修正，分別羅列第三種住宅區及第三種商業區(原住三)之土管規定法定值。
2. 餘已修正，故無意見。

(七) 都市發展局都市設計科（書面意見）

無新增意見。

(八) 簡文彥委員

本案屋頂層種植喬木建議增加覆土深度，另屋頂層覆土深度圖面標示與回應不一致，請釐清。

(九) 鄭凱文委員

通案審議原則僅規定大喬木覆土深度應達1.5公尺以上，未規定屋頂層小喬木之覆土深度，仍建議依建築基地綠化設計技術規範，小喬木覆土深度達70公分以上。

(十) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

本案申請防災型都更與都更容積獎勵部分，請於計畫書內分別載明檢討，及計算應繳交之保證金。

(十一) 張章得委員

防災型都更獎勵係為加速老舊房屋都更，建議申請本計畫之四面向、五條件等級應再斟酌。

(十二)王湮筑委員

路口範圍及車道出入口處應改採較矮樹種以兼顧綠覆率及確保人車安全。

實施者說明及回應：

(一) 建築規劃設計部分：

1. 本案於地下一層無障礙車位設置電動車充電設備，已函詢建築管理工程處並於114年9月15日取得回函表示於法並無不可，故維持原規劃。另後續將依都發局都市規劃科意見，使用分區分別羅列其土管規定。
2. 更新後地面層規劃住宅大廳，並包含住戶信件、包裹收發等物業管理櫃台及儲藏室等，已滿足社區管理及代收包裹服務，並經都市設計審議通過。現區權會召開亦有線上簽到及投標之案例，若有實體會議需求，亦可與周邊飯店或區民活動中心租借會議空間。
3. 依都市設計審議相關規定，非屬留設騎樓者，臨道路側留設之帶狀式開放空間喬木綠覆面積應達80%，扣除車道與人行出入口，並考量空間與樹距應設置5株喬木，並經都市設計審議同意種植直立型喬木，有關基地東南角植栽，後續將兼顧綠覆規定與人行及車行視線考量，調整種植為適當高度之喬木。
4. 現都市更新通案審議原則主要規範地面層喬木覆土深度，故本案屋頂層小喬木與灌木之植栽覆土深度係依建築基地綠化設計技術規範設計，覆土深度應為0.7公尺以上，本案規劃符合規定。

(二) 消防救災部分：本案將於取得使照前，申請取消慶城街側之公有路邊停車位。另本案救災活動空間設置於慶城街一側，未來竣工後將確保救災活動空間上方保持淨空，並無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽等固定障礙設施，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。

(三) 自提修正部分

1. 本次自提修正主要係配合機電檢討、優化空間使用並增加環境效益及後續管理維護等考量，微調建築設計後致樓地板面積變動；共專有範圍依使用情形檢討調整後，於單價未變動之情況下致總銷售金額增加，且實施者吸收部分更新成本後，共同負擔費用維持審議會版本，共同負擔比率下修。
2. 本次自提修正涉及北側單元管道調整，部分管道調整為明管，故增設格柵遮飾，其色彩與型式以灰白色為主並與立面色調一致。本案業經都市設計審議

通過，後經檢討其變動幅度小於十分之一以下，符合臺北市都市設計及土地使用開發許可審議案件經核定後得免辦理變更設計之規定。

- (四) 建築容積獎勵部分：本案申請防災型都更專案，並依耐震設計、耐候減碳、都市減災及環境友善四大面向規劃。另針對無障礙環境設計，本案擬規劃新建住宅性能評估第四級，並比照中央容獎辦法規定之第二級繳交保證金；耐震設計，擬規劃新建住宅性能評估之結構安全性能達第四級，並比照第三級繳交保證金，後續將於領得使照前繳納保證金及取得標章或通過評估。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 有關容許使用組別、院落及高度比等及本案地下一層無障礙車位設置充電設備之合理性等，經實施者說明符合土管及建管相關法令規定，並經審議會討論後，予以同意。另表9-5不同土地使用分區之土管規定法定值、屋頂層喬木覆土深度及東南側植栽影響視距部分，請依都發局都市規劃科、交通局及建築基地綠化設計技術規範等規定辦理。
2. 本案依「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」申請建築規劃設計(四)容積獎勵，一、二層規劃為商業使用，另一樓管理員室經實施者說明係做物業管理櫃台及儲藏室使用，非供住戶休憩活動的管委會空間，經實施者說明未設置管委會空間之合理性，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 消防救災部分

本案消防救災活動空間修正情形(含救災範圍內機車停車格)，業經實施者說明將於取得使照前申請塗銷慶城街公有路邊停車位，業經168專案小組討論同意，並經審議會討論後，予以確認。

(三) 財務計畫部分

1. 本案提列「信託管理費」2,750,000元，業經168專案小組決議請實施者於核定前檢具信託合約並擇低提列，並經審議會討論後，予以確認。
2. 本案屬產權單純案件且申請原容積高於原法定容積獎勵(原則應捐贈總銷千分之二)，經實施者說明報核前整合情形及業經112年7月19日本市都市更新及爭議處理審議會第36次專案小組決議同意捐贈總銷金額千分之一予都市更新基金，業經168專案小組討論同意，經實施者說明更新後總銷售金額的查估依據，並經審議會討論後，予以確認。
3. 本案申請都市計畫容積移轉總計130.11平方公尺(法定容積4.00%)之容積，並暫估容積代金費用(34,740,452元)，業經168專案小組決議請實施者於核

定前依容積代金委員會審定結果或預繳代金金額擇低提列，並經審議會討論後，予以確認。

4. 本案人事行政管理費（5%）、廣告銷售管理費（6%）及風險管理費（11%），業經168專案小組會議討論原則予以同意，經實施者逐一說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以確認。

（四）自提修正部分

有關自提修正建築規劃設計之各層平面隔間、管道間配置、增設立面格柵及屋突層平面調整，經實施者說明無涉及樓層數、戶數及車位數變動，且共同負擔費用增加部分自行吸收，維持與審議會版金額一致，共同負擔比率下降，並經審議會討論後，予以同意。另請實施者釐清是否須辦理都審變更設計，後續提請審議會確認。

（五）建築容積獎勵及容積移轉部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法

- (1) #5(高於法定容積部分核計之獎勵)，同意依168專案小組決議，給予1,220.51平方公尺(法定容積37.57%)之獎勵額度。
- (2) #6(建築物結構安全條件獎勵)，同意依168專案小組決議，給予218.84平方公尺(法定容積6.74%)之獎勵額度。
- (3) #10(綠建築標章之建築設計獎勵)，同意依168專案小組決議，給予194.94平方公尺（法定容積6%）之獎勵額度；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。
- (4) #11(智慧建築標章之建築設計獎勵)，同意依168專案小組決議，給予194.94平方公尺（法定容積6%）之獎勵額度；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內取得「銀級」智慧建築標章。
- (5) #14(時程獎勵)，同意依168專案小組決議，給予227.43平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。

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，同意依168專案小組決議，給予32.49平方公尺(法定容積1%)之獎勵額度。
- (2) 建築規劃設計(三)，實施者業依168專案小組結論刪除基地南側車道與鄰地間人行步道獎勵面積，並經審議會討論後，原則同意給予286.8平方公

尺(法定容積8.83%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予；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)，經實施者說明未設置管委會空間之合理性，並經審議會討論後，同意給予97.47平方公尺(法定容積3%)之獎勵額度。

3. 本案都市更新建築容積獎勵合計2,473.42平方公尺(法定容積76.14%)已超過法定容積之1.5倍及原建築容積+0.3倍法定容積之上限2,297.91平方公尺(法定容積70.73%)，故以上限計列。

4. 本案申請都市計畫容積移轉總計130.11平方公尺(法定容積4%)之移入容積，請實施者於核定前取得本府都市發展局容積代金審議委員會審定金額或檢附容積代金預繳證明。

(六) 本案防災型都更獎勵額度暫予保留，請都市更新處於1個月內釐清確認四面向五條件申請等級之規範，後續再提請審議會討論。

二、「變更臺北市士林區海光段一小段248地號等20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 蔡斐如 02 2781-5696轉3068)

討論發言要點：

(一) 社會局(公益設施受贈單位)

有關本局受贈之4部汽車停車位調整為士林區公所，本局已辦理完成。

(二) 士林區公所(公益設施受贈單位)

本所無意見，並配合向里長說明區民活動中心事宜。

(三) 財政局 劉庭如幹事(黃于珊幹事代)(書面意見)

本局無意見。

(四) 地政局地價科 許加樺幹事(書面意見)

本案變更前、後造價與房價變動幅度的合理性(造價變動遠高於營造工程物價指數變動；造價等級由RC第二級提高為第三級並增加制震，房價變動卻低於內政部住宅價格指數變動幅度25.2%)，及變更後造價佔房價比例(約42%)的合理性，請實施者說明後提大會討論。

(五) 地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

1. 表11-1地籍整理計畫表，地籍整理後暫編地號、面積與備註欄位之A、B地號分隔線建議取消，避免誤解為更新前後地號對照。

2. 表11-3建物登記清冊表，建物坐落地號應修正為A地號。

3. 表11-4土地/建物他項權利登記清冊表，補列之更新後設定權利範圍欄，與設定義務人更新後取得之權利範圍不符。

(六) 交通局 葉志韋幹事(葉英斌代)(書面意見)

P. 附錄39，本案設置3席無障礙汽車位(其中法定無障礙汽車位2席)，標示1席無障礙汽車位(編號96車位)，2席(編號97及98)為捐贈公益設施(區民活動中心)之車位，對外開放供區民活動中心有無障礙停車位使用需求者使用，仍請於「住戶管理規約」標註編號97及98無障礙車位之使用對象，應依身心障礙車權益保障法及停車場法規定辦理。

(七) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

1. 本案涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，本局無修正建議，後續仍應以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。
2. 另為利救災，請建築管理工程處於建造執照注意事項列表註記「建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽等固定障礙設施，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。」。

(八) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(陳朱廷代)(出席並提供書面意見)

1. 第綜-9頁、第變17-39頁，本案報核日為107年6月8日，不適用110年12月30日修正本市土地使用分區管制自治條例第15條但書後院退縮超過5公尺不受後院深度比限制規定，爰仍請補充檢討後院深度比。
2. 案經實施者及更新處於會中確認，因本案於113年11月25日申請建造執照變更設計，應依新法規定檢討，爰得適用110年12月30日修正後本市土地使用分區管制自治條例第15條但書後院退縮規定，本科無意見。

(九) 都市發展局都市設計科(書面意見)

無新增意見。

(十) 建築管理工程處 羅駐諒幹事

有關本次實施者自提修正一樓大門由雙開門調整為自動門，請補充說明一樓防火區劃。另請補充說明本案屋頂裝飾性構造物透空率之檢討，並於計畫書圖載明。

(十一) 鄭凱文委員(出席並提供書面意見)

有關機車位設置數量，目前依土管檢討符合規定。若依家戶需求增設機車位超過土管規定留設者，非屬依「都市計畫法令」設置之機車停車空間，

不得免計容積總樓地板面積，故為維持案件審議之穩定性，機車位數建議依土管規定檢討。

(十二) 張勝雄委員(出席並提供書面意見)

依臺北市士林區汽車持有率為0.6輛/戶、機車持有率1.0輛/戶的標準計算，本基地至少應有96輛汽車位、160輛機車位，現有停車位的配置似有不足，尤其是機車停車位。

(十三) 蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

1. 中泰估價報告書

(1) 緊鄰葫蘆寺之比準戶調整率，再請檢視修正或說明。

(2) P.121、122：

A. 依事業計畫圖說無A4、B4之戶別，請修正。

B. 視野棟距，請檢視各級距樓層、戶別及調整率之合理性(樓層高度建議以使照高度為依據)。

C. 寺廟影響請補充戶別，並確認中高樓層受影響程度是否與低樓層相同。

(3) 會議資料P.38說明建材設備調整為2%，建議估價報告書P.111比照辦理。

2. 本案營建費用為覈實認列，現風險管理費以12.24%及人事管理費以3.5%提列，皆應具體說明合理性。另各項管理費率應依權利變換計畫審議結果為準，並非直接以承諾之共負比修正，請實施者於事業計畫中載明經審議通過之共負比與自行承諾之共負比，並說明以自行承諾共負比作為權利變換分配之依據。

(十四) 遲維新委員(出席並提供書面意見)

1. 宮廟影響對高樓層較不明顯，請估價師檢討修正。

2. 更新後住宅比準戶的比較價格與收益價格差異達7%，以臺北市住宅而言差異太大，二者加權使更新後房價降低，且若以市場萃取的還原利率推估的收益價格，理論上應與比較價格相當接近，請再檢視修正。

(十五) 林光彥委員

1. 有關陳情人針對本案汽機車車位不足恐造成附近交通動線混亂疑慮，請實施者具體說明交通影響評估報告內容、分析及計算方式，並載明於計畫書中以供陳情人及當地居民了解。

2. 無論民辦或公辦都更，風險管理費等皆應覈實合理認列，而非以契約承諾內容為認列標準，故本次實施者所提之風險管理費由12.24%配合契約承諾

調降至8.317%，又於會上說明擬配合估價內容再調整風險管理費至8.6%，經審議會討論後於法不符，故本案風險管理費之討論應回歸至原12.24%為比較基準。

(十六) 于俊明委員

共負比應依權利變換計畫實際審議狀況調整，而非以出資契約承諾比率為考量因素。另倘審議後之共負比超過出資者與實施者所承諾之共負比，因涉及履約事宜，建議文字修正補充實施者或出資者願意承擔風險而自行吸收相對之金額。

(十七) 張章得委員

為避免公辦都更案因低價搶標造成承諾之共負比低於一般審議之標準而造成公辦都更案窒礙難行之情形，建議審議會是否同意往後以風險管理費作調整，惟應說明原因投標商願意自行承擔風險，而非為符合承諾契約而自行以風險管理費進行調整。

(十八) 王湮筑委員

有關汽機車位計算以一戶一車位為原則，小坪數以0.6折減，本案依上開規定檢討後，尚符以最低門檻168席設置。

(十九) 周淑蕙委員

風險管理費於公辦專案會議時為12.24%，本次調整為8.317%，惟依本次委員意見應再修正估價內容，是否應以調整估價內容後再提會討論風險管理費之費率。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情部分

1. 本案車道出入口設置於延平北路五段257巷4弄，未來車行動線將順向往葫蘆街駛離。另本案東側計畫道路(延平北路五段257巷4弄)已由新工處辦理開闢作業中，徵收作業已完成及後續將辦理電桿遷移，預定今年底前完成開闢。
2. 有關汽機車停車問題，本案雖未達需辦理交通影響評估標準，但為避免影響附近交通，本案仍有委託辦理交評，說明如下：
 - (1) 本案住宅單元160戶，以民國114年3月士林區汽車家戶持有率每戶0.59席進行估算，計算可得住宅汽車停車需求為96席(資料來源：臺北市政府交通局當期交通統計月報及士林區戶政事務所)。另參考「臺北市不同土地使用停車產生率計算之調查研究」報告(資料來源：交通部運輸研究所)，採用與本案區位特性相似之住宅區類別，機車停車產生率0.83輛/100平方

公尺，本案住宅使用面積10,379.92平方公尺，計算可得住宅機車停車需求為87席。

- (2)本案基地停車需求為汽車96席及機車87席，本案實際設置供住宅使用汽車106席及機車106席，實設車位數可滿足基地自需性需求，並符合土管及臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則。

(二)建築規劃設計部分

- 1.有關建管處意見，依據防火避難原則，本案一樓大門無須設置防火設備，故大門調整為自動門，符合規定。
- 2.有關都市規劃科意見，本案都更法令適用日為申請事業計畫報核日(107年6月8日)，建管法令適用日則因本次變更涉及總容積樓地板面積增加，依87年7月2日臺內營字第8773186號函規定，建管法令適用日應為申請建照第一次變更設計報核日(113年11月25日)，故得適用110年12月30日修正本市土地使用分區管制自治條例第15條但書後院退縮超過5公尺不受後院深度比限制規定。

(三)消防救災部分：有關消防局意見，後續配合補充及修正。

(四)財務計畫部分

- 1.有關人事行政管理費率，本次變更自民國112年啟動招商至今已2年，如至興建完成交屋共需至少6年，出資者需承擔不僅前期整合費用，尚包含後期營運成本，依目前提列費率3.5%計算，本案人事行政費用約5,230萬元，換算每年不到1,000萬元之人事成本預算，應無不合理之情形。
- 2.有關風險管理費率，本案原為配合公辦案承諾之共同負擔比率調整本案風險管理費率，經委員表示管理費率應以覈實、合理認列，而非以契約承諾為認列標準，故風險管理費率回歸原專案審查版所載之12.24%提列，惟考量委員綜合意見，風險管理費率配合由12.24%調降為10%，~~懇請委員同意。~~

(五)權利變換及估價部分

- 1.有關地政局意見說明如下：

- (3)本案基地北側緊鄰地方信仰中心葫蘆寺，占地約271坪，香火鼎盛(產生空污影響)，寺廟誦經團全年無休，另有各式慶典活動(寧適性差)。參考信義房屋網站房訊知識，傳統宮廟活動因有噪音、煙害等問題，讓周邊住宅房價比行情低1至2成。
- (4)本案1樓規劃為區民活動中心，雖性質上屬公益設施，頻繁使用場地也將間接影響社區寧適性。
- (5)基地東側臨路寬度6公尺、南側綠帶實際通行寬度4公尺，車輛出入動線差，

創價能力有限。同時，狹小的臨路條件，致工程車輛出入困難，連帶使得造價成本提高。

- (6) 本案房價已依照專案會議之委員意見將制震成本等反映調整，惟綜合上述基地條件等各項因素，造價提高但房價似無法單純以價格指數變動予以檢視成本佔比之合理性，為本案開發上之困境。

2. 有關委員意見說明如下：

- (1) 視野棟距部分，依周邊鄰地的建物使用狀況(包含五樓以下或六樓華廈等)、樓層數及鄰棟間關係，估價報告書內(P.122)已有考量)。另寺廟部分，噪音及粉塵對於中高樓層仍有間接影響，所以報告書內未再細分不同樓層之差異性，另本案在公辦都更專案審查會議時，委員有提出緊臨葫蘆寺對房價影響之建議，後考量大型宮廟係緊鄰基地之北側，依照過去通案，單一嫌惡設施調整幅度不宜過劇，故實施者將調整率由-6%為-5%。
- (2) 另租金部分，委員提及比較法及收益法確實約有7%左右價差，主要係蒐集周邊區域之租金案例調整後之結果。實施者將針對上開疑義，再做通盤的檢視及修正。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案針對建築規劃設計等陳情意見之溝通協調情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意，仍請實施者載明於計畫書及加強與全體所有權人溝通說明。

(二) 自提修正部分

1. 本案自提修正建築規劃設計(含分戶牆、一層區民活動中心前樓梯共專用登記方式、社區大門調整為電動門、社區梯廳隔間、二層建物外牆及管委會隔間配置、地下層機車停車位位置、取消進氣機房、大小停車位調整、結構補強等)，經實施者檢討未涉及都市更新案自提修正幅度過大處理方式，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案地面層設置2部之臨停車位，原住戶管理規約載明「供托嬰中心家長臨停接送使用」修正為「優先提供托嬰中心家長臨停接送使用」，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案捐贈公益設施配合受贈機關車位需求，原捐贈予社會局(托嬰中心)之地下一層4部汽車停車位調整為捐贈予士林區公所(區民活動中心)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 建築規劃設計部分

本案於114年1月9日經都市設計審議變更設計通過，有關建築規劃設計變動情形是否符合建管相關法令，請實施者依建管處幹事補充屋頂裝飾性構造物透空率檢討，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 消防救災部分

本案消防救災活動空間規劃內容，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(五) 財務計畫部分

1. 本案信託管理費暫依報價單金額計算，請實施者於核定前檢附實際合約並擇低提列，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案特殊因素費用提列制震系統12,810,000元，經實施者說明外審結果、合理性及必要性，並經審議會討論後，後續擇低依外審結果金額12,000,000元提列，予以同意。
3. 本案提列人事行政管理費3.5%(原核定2%)、廣告銷售管理費6%(原核定無提列)及風險管理費由前次專案小組版12.24%調整為10% (原核定2%)，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。

(六) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形、2樓以上均價由602,034元/坪修正為629,121元/坪(是否反映轉管)及共同負擔比由68.55%修正為63.96%，經實施者說明本案配合審議會決議調整財務計畫內容後，共同負擔比率約為64.70%，並經審議會討論後，估價部分請實施者依委員及幹事意見檢討修正，惟修正後共同負擔比率不得高於64.70%。倘逾實施者承諾契約部分，請自行吸收。

(七) 建築容積獎勵部分

1. △F3(更新時程獎勵)，同意給予549.50平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度。
2. △F4-1(捐贈公益設施之獎勵容積)，同意給予824.25平方公尺(法定容積15%)之獎勵額度；本案捐贈「區民活動中心」及「公辦民營托嬰中心」，業經本府士林區公所及社會局於112年3月22日簽府同意，後續請依「臺北市府受理都市計畫、都市設計及都市更新回饋、捐贈作業要點」辦理。
3. △F4-2(協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施)，本次變更配合銷售淨利換算獎勵面積，原則同意給予24.54平方公尺(法定容積0.45%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予；另本案已於110年7月12日完成毗鄰更新單元東側之計畫道路(270及271-1地號)產權移轉予本府。
4. △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)，同意給予494.55平方公尺(法定容積9

%)之獎勵額度。

5. △F5-3(供人行走之地面道路或騎樓)，原則同意給予421.89平方公尺(法定容積7.68%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予；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。
6. △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439.60平方公尺(法定容積8.00%)之獎勵額度；本次變更涉及保證金異動，實施者應依「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」規定，與本府重新簽訂協議書。
7. 本案申請容積獎勵合計2,754.33平方公尺(法定容積50.13%)，已超過法定容積之1.5倍上限，故以上限2,747.51平方公尺(法定容積50.00%)計列。

(八) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p>陳○○(當事人)</p> <p>(1) 公設比 31.04 % 變 34.99%。</p> <p>(2) 室內設計是否有其他選擇。</p> <p>(3) 客廳外是否增加花台。</p> <p>(4) 客廳大柱是不是無法變動？簡委員也有提過是不是可以調整一下。</p>	<p>1-1實施者受任人：弘傑不動產事業股份有限公司 楊雅婷協理</p> <p>(1) 本案建築規劃設計及相關公設均依法規檢討後設置，共、專有圖說檢附於報告書附錄，相關建築規劃內容最終以審議會審議結果為準。</p> <p>1-2實施者受任人：漢皇開發股份有限公司 蔡孟言副總經理</p> <p>(2) 有關室內設計未來均可辦理客變，如有設計方面問題可提供諮詢。</p> <p>(3) 本案無花台設計，主要以設置工作陽台，如有植栽綠化種植需求，可設置於陽台。</p> <p>(4) 本案承諾將耐震五級提升為六級，考量柱位方整性有較高要求，盡可能在不影響室內空間下規劃，樑柱多規劃於在走廊範圍，不至於影響室內使用。</p> <p>1-1實施者受任人：弘傑不動產事業股份有限公司 楊雅婷協理</p>	<p>(1) 無爭點：公設比應依建築及地政法令檢討。</p> <p>(2) - (4)不予採納：有關建築規劃部分，業提會討論，同意本案規劃內容。</p>

序 號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(5) 之前市政府有說會保障原本住戶的權利，但是負擔比率好像有增加處理補償市政府更新事業計畫及權利變換計畫。</p> <p>(6) 這次南部水災不通達，這大樓四周有沒有做防水閘門？</p>	<p>(5) 原核定版的共同負擔比率為36.15%，惟近年來原物料成本、營建費用高漲，更新成本提高致本次變更共負比增加，惟本案出資者有承諾共同負擔比率不高於63.96%，並保障地主原核定分回之找補金額、房屋坪數、車位數量及權利金金額不變，故未減損各位地主原核定之權益。</p> <p>(6) 本案於進出口及車道均有設置防水閘門。</p>	<p>(5) 不予採納：有關共同負擔比率部分，業提會討論，同意本案共同負擔比率修正後不得高於64.70%。</p> <p>(6) 無爭點：有關防水閘門部分，業經實施者說明，無爭點。</p>
2	<p>士林區公所(利害關係人)</p> <p>(1) 公益設施請符合新設置區民活動中心內部格局規劃及各空間面積規範原則。</p>	<p>2-1實施者受任人：弘傑不動產事業股份有限公司 楊雅婷協理</p> <p>(1) 遵照辦理。</p>	<p>(1) 予以採納：有關公益設施細部規劃部分，經實施者說明依受贈單位意見檢討辦理。</p>
3	<p>許○○里長(利害關係人)</p> <p>(1) 本案基地因為物價上漲等因素，造成工程至去年才發包出去，這邊請更新處能儘快協助完成本案審議。</p> <p>(2) 區民活動中心未來供里辦公室託管使用，</p>	<p>3-1實施者受任人：臺北市府江中信副總工程司</p> <p>(1) 本案今日召開聽證，後續更新處將召開都更審議會審議。</p> <p>3-2實施者受任人：弘傑不動產事業股份有限公司 陳玉璟副總經理</p> <p>本案核定後，預計今年底前開工，目前均依照預定計畫進行。</p> <p>3-3臺北市都市更新處-梁紹芳股長</p> <p>本案今日召開聽證，後續將提審議會審議，審議通過後將核定發布實施。</p> <p>3-1實施者受任人：臺北市府江中信副總工程司</p> <p>(2) 區民活動中心部分會再請區公所與里辦公室確認。</p>	<p>(1) 無爭點：有關都更進度部分，依都市更新條例相關規定辦理。</p> <p>(2) 予以採納：有關公益設施部分，業經</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>裡面規劃設計請提供里辦公室知曉。</p> <p>(3)112年5月發包時，有日照需求，在112年9月發包時取消，請說明為何取消。</p> <p>(4)未來基地施工時施工機具動線如何進出，希望實施團隊提供讓我們知道；本案規劃汽、機車位嚴重不足，未來會造成停到外部空間，使周邊交通動線混亂，希望汽、機車進出動線能再規劃檢討。</p> <p>(5)257巷目前為公園綠地，請更新處向公園處建議開放257巷給民眾停放機車。</p> <p>(6)2樓有區民活動中心及住宅單元，未來區民活動中心辦理活動時有聲響，是否會造成生活品質干擾，如何處理。</p>	<p>3-2實施者受任人：弘傑不動產事業股份有限公司 陳玉璟副總經理</p> <p>有關區民活動中心設置，區公所已來文表示本案應依區民活動中心設置管理要點規範辦理，後續待相關圖面完成，會提供予里長及區公所。</p> <p>3-1實施者受任人：臺北市政府江中信副總工程師</p> <p>(3)日照部分因發包可行性有所調整，已由社會局與財政局討論相關設置地點事宜。</p> <p>3-2實施者受任人：弘傑不動產事業股份有限公司 陳玉璟副總經理</p> <p>(4)有關汽機車停車問題，雖本案未達交評標準，但為避免影響交通，本案仍有辦理交通影響評估，經檢核後本案規劃機車120部、汽車116部，基地內停車需求均會內化處理，不會外溢到外面巷道。另有關本案出入動線均於報告書內載明。</p> <p>實施者書面補充回覆內容：</p> <p>(5)惟257巷非屬本案範圍內，相關地方需求將由府內相關單位秉於權責妥處。</p> <p>3-3實施者受任人：漢皇開發股份有限公司 蔡孟言副總經理</p> <p>(6)感謝里長提醒，本案設計上已有做調整，區民活動中心以管委會及梯廳空間與住宅單元隔開，不至於影響住戶使用。</p>	<p>實施者說明配合辦理。</p> <p>(3) 無爭點：有關公益設施部分，業經實施者說明。</p> <p>(4) 不予採納：有關本案停車需求及汽、機車進出動線等建築規劃內容業經提會討論，同意本案規劃內容。</p> <p>(5) 無爭點：有關257巷公園綠地非位於本更新案範圍，且非屬更新審議權責。</p> <p>(6) 無爭點：有關公共設施部分，業經實施者說明。</p>

- (九) 同意變更都市更新事業及權利變換計畫修正後通過，請實施者於收受會議紀錄起3個月內應檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，倘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。

三、「擬訂臺北市松山區西松段二小段54地號等9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 葉冠承 02 2781-5696轉3082)

討論發言要點：

- (一) 財政局 許聖倫幹事(書面意見)

本局無意見。

- (二) 地政局地價科 張家銘幹事(書面意見)

無意見。

- (三) 地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

本案未涉及地籍整理計畫協審事項，無意見。

- (四) 交通局 郭獻文幹事(李庭維代)(書面意見)

本次提案討論事項無涉交通議題，本局原則無意見。

- (五) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

計畫書P.13-2，請補充規劃並標示雲梯消防車順向進入救災活動空間之動線，現況有停車請確認救災動線內均保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高，並於圖示上說明。

- (六) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(書面意見)

無意見。

- (七) 都市發展局都市設計科(書面意見)

無新增意見。

- (八) 蕭麗敏委員

本案採逆打工法施作，將減少施工期間，就貸款期間及安置期間計算部分，是否配合減少，以降低共同負擔額度，請實施者說明。

實施者說明及回應：

- (一) 有關消防救災動線部分，本案規劃消防車由西側吉祥路進入八德路四段245巷52弄至基地東側可由南向或北向駛離，後續配合依消防局意見於計畫書P.13-2再補充街廓大範圍圖說，並補充說明本案消防車進出動線。

- (二) 有關財務計畫部分，本案依提列總表規定計算安置期間為32.7個月、貸款期間38.7個月，惟因本案採逆打工法施作，將減少施工期間3.5個月，故貸款期間及合法建物安置期間皆配合減少3.5個月，經扣除後拆遷安置費期間修正為29.2個月提列、貸款利息期間修正為35.2個月提列。
- (三) 估價部分，本次修正比較案例之「接近鄰近商圈之程度」與勘估標的差異之調整率；另因原價格日期為111年6月29日評估之二樓以上均價為1,126,495元/坪，本次前依幹事複審會議審查意見調整價格日期為104年7月30日，並考量因樓層轉換之轉管因素做合理修正，修正後之二樓以上均價為989,855元/坪。
- (四) 本案申請△F5-1容積獎勵，皆以考量環境調和性為前提，規劃人行步道（含無障礙通路動線串聯）、車行動線、綠帶規劃及開放空間設計說明，並針對建築物天際線及周邊建築物相互協調呼應。
- (五) 有關本案臨八德路四段245巷52弄（6公尺計畫道路），車道出入口左側之人行步道因與鄰地未具延續性，將予以扣除，後續配合修正△F5-3及老舊公寓專案人行步道獎勵值。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人未同意參與更新及陳情或聽證意見之溝通協調情形（如建築規劃設計建材設備、選配原則及風險控管機制等），請實施者持續加溝通協調。

(二) 消防救災部分

本案消防救災活動空間檢討修正情形，請實施者依消防局幹事意見檢討修正，並補充消防救災動線於計畫書。

(三) 財務計畫部分

1. 本案採逆打工法施作，經實施者說明減少整體施工期間為3.5個月並順修提列貸款期間及合法建物安置期間後，貸款期間修正為35.2個月及合法建物安置期間修正為29.2個月，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案提列人事行政管理費（5%）、廣告銷售管理費（6%）及風險管理費（12.74%），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。

(四) 估價部分

本案估價報告書之「接近鄰近商圈之程度」等修正情形，是否反映轉管及更新後二樓以上均價為989,855元/坪(同第641次審議會版)，共同負擔為38.29%(第641次審議會版共同負擔為38.38%)，經實施者說明修正情形，並經審議討論後，予以同意。

(五) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F1$ (原建築容積高於法定容積)，同意給予584.78平方公尺(法定容積9.04%)之獎勵額度。
2. $\triangle F3$ (更新時程)，同意給予452.66平方公尺(法定容積7.00%)之獎勵額度。
3. $\triangle F5-1$ (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)，同意給予646.65平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度。
4. $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓)，因本案臨八德路四段245巷52弄(6公尺計畫道路)車道出入口左側之人行步道與鄰地未具延續性，請實施者扣除該人行步道獎勵面積，後續授權更新處覈實計算後給予。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，且於住戶規約中載明。
5. $\triangle F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計)，同意給予517.32平方公尺(法定容積8%)之獎勵額度；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。

(六) 老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵部分

1. 公共設施補充原則(設計高於法定評定基準)，人行步道面積計算請實施者併同 $\triangle F5-3$ 修正，後續授權更新處覈實計算後給予。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，且於住戶規約中載明。
2. 適當規模住宅誘導原則(提供合適規模住宅)，經實施者說明後續分回房地規劃有62.5%作為合適規模住宅單元(室內坪為18-30坪)，尚符本項獎勵規定，同意給予323.33平方公尺(法定容積5%)之獎勵額度。
3. 適當規模住宅誘導原則(提供高齡者住宅服務與居家照顧空間服務設施)，本項獎勵額度業經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決，並於109年10月26日都市設計審議核定給予323.33平方公尺(法定容積5%)之獎勵額度。

4. 環境貢獻度原則（改善基地與周鄰地區微氣候），本項獎勵額度業經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決，並於109年10月26日都市設計審議核定給予129.33平方公尺（法定容積2%）之獎勵額度。
5. 環境貢獻度原則（防災機能加強），本項獎勵額度業經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決，並於109年10月26日都市設計審議核定給予360.83平方公尺（法定容積5.58%）之獎勵額度。
6. 環境貢獻度原則（社區活動延續），本項獎勵額度業經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決，並於109年10月26日都市設計審議核定給予13平方公尺（法定容積0.2%）之獎勵額度。
7. 既有容積保障原則（四、五層樓參與都市更新），本案有2棟4層樓建築物，同意給予622.17平方公尺（法定容積9.62%）之獎勵額度。

（七）聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p>蘇○○(顏○○代)(當事人)</p> <p>(1) 請市府對老舊公寓參與都更專案者案件盡速審查。說明：該社區於民國97年即與順天簽定辦理都更，目前進度已過12年且本社區人口老化已等不到改建先後往生超過10人，請委員們想想本來好意參與改建，如今不知要再多久才可看到新房，我想這是參與都更者的心聲。</p> <p>(2) 選配房屋可否請不要限定樓層。</p> <p>(3) 請在地下二層設有男女各一套洗手間。</p>	<p>1-1實施者受任人：巫文傑(開發部經理)</p> <p>(1)實施者會配合辦理。</p> <p>(2)本案申請老舊公寓專案獎勵，該專案規範實施者分配之房舍至少須配有20%室內面積18至30坪合適規模住宅單元，並登記在實施者名下，若有堅持需求，得經實施者同意於全案成果報核後，雙方以買賣方式交易。</p> <p>(3)目前1樓已設有兩套洗手間，地下車道入口設有寬闊的臨時停車區，完全可應對返家內急使用，若地下室再增設洗手間會增加公</p>	<p>(1)無爭點：有關都市更新進度，依都市更新條例相關規定辦理。</p> <p>(2)予以採納：有關選配原則部分經實施者說明配合刪除限定樓層選配規定並經審議會討論後，同意修正。</p> <p>(3)不予採納：有關建築規劃設計部分業經實施者說明於1樓設置洗手</p>

序 號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(4) 建材第三級提列是何種規格、廠牌、材料。</p> <p>(5) 植栽可否考慮淺根植栽，如真柏、羅漢松等。</p>	<p>共設施面積及設備管理。且地下室如設廁所免計容積有4平方公尺的限制，是不足以設計一男一女兩套洗手間的。</p> <p>(4) 本案是採第三級建材，實施者分回戶別的建材和地主會是相同的，一定是符合市場潮流且未來實施者會對外銷售。</p> <p>(5) 本案採用樹種植栽完全依都市設計審議委員會綠化率審議核定。真柏、羅漢松分支點低，會影響人行空間故較不適合。本案採楓香、楊梅是考量1. 原生種2. 不會破壞鋪面。</p>	<p>間，且建築規劃設計部分業提會討論及本市都市設計審議及本市第641次審議會議決通過。</p> <p>(4) 無爭點：有關建材設備等級部分，業經實施者說明並於計畫書內載明建材設備等級表。</p> <p>(5) 不予採納：有關植栽部分，業提會討論及本市都市設計審議及本市第641次審議會議決通過。</p>
2	<p>江○○(夏○○)(當事人) T0: 都更實施者(順天建設)</p> <p>(1) P. 16，地上三至十二層，每層設置12組50噸速度型制震器 Q1：觀察台灣多次地震所造成的大樓倒塌案件，多由低樓層的樑柱斷裂所造成，為什麼本案的一、二樓未設置制震器。</p> <p>(2) P. 448、64(樂居網)： Q2：都更是一種權利交換的概念，我們原住戶出土地，建商出建物，雙方以各自的土地及建物價值去計算交換比例。 113/04中信不動產估價師估價報告，本案更新完成後，地面層960,048元/坪，二樓以上989,855元/坪，車位285萬/車。</p>	<p>2-1實施者受任人：巫文傑 (開發部經理)</p> <p>(1) 第1點，制震器部分是經過結構技師檢討，要設置2/3樓層才會產生做用，與設置在1樓、2樓無關。</p> <p>2-2中信不動產估價師聯合事務所： 游孟燕</p> <p>(2) 第2點，有關估價部分，所提的案例是新建案或預售案，本案價格日期為104年7月30日，故採1年內之案例調查，故與發言人的陳述案例日期有差異。</p> <p>2-4臺北市都市更新處-事業科宋蕙汝 (副工程司)</p> <p>(2) 本案採權利變換方式實施，事、權分送辦理，後續於權變計畫階段辦理相關估價審議事宜。目</p>	<p>(1) 無爭點：有關制震器設置樓層之合理性，業經實施者說明。</p> <p>(2) 依審議會決議辦理：有關估價部分業提會討論，依審議會決議辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>根據P. 41都更處意見，房地產市場調查，成交日期應距價格日期一年內，請修正。</p> <p>樂居網實價登錄統計(搜尋條件:五年以下、大樓、一年成交價)</p> <p>詠綸湛:2025/Q3，9F，基地:84坪，RC，115.57萬/坪</p> <p>將捷行書:2028/Q4，13F，基地:304坪，RC，133.26萬/坪</p> <p>鐫萃:2025/H1，23F、24F，基地:603坪，SC，163萬/坪</p> <p>揚昇君隆:2026/Q3，22F，基地:864坪，SC，125.26萬/坪(無一年內，採平均價)</p> <p>建物的價值，取決於地段、基地大小、產品定位、興建公司品牌、結構、建材等。</p> <p>以本案的性質屬於住宅，住宅有人喜歡靜巷、有人愛大馬路邊的便利。我們是一巷住宅兼具兩者優點，再加上基地大小，使用的結構與建材，還有在全台灣競爭最激烈的台中市，能有一席之地的順天建設公司品牌。</p> <p>綜合以上條件，在上述相鄰本案的幾個建案中，本案的合理價格，就算不排第一，也應該與第一相去不遠。</p>	<p>前事業計畫階段主要審查建築容積獎勵及建築設計等內容。</p> <p>2-1實施者受任人：巫文傑(開發部經理)</p> <p>(3)第3點，本案一開始與地主討論時，即採SC結構，結構部分請建築師補充說明。</p> <p>2-3吳非士建築師事務所-吳非士建築師</p> <p>(3)第3點，本案構造採SC構造，住戶所提的結構問題，在結構上SS為</p>	<p>(3)無爭點：有關結構設計及建物隔音等部分，業經實施者說明。</p>
(3)	<p>P. 54、64：Q3. 之前在我與順天及正宇的會議或溝通中，多次提到希望本案採SRC結構，主因除了SRC的安全性外，還有居住的舒適性。在此本事業計畫中，也多次提到SRC結構，後來不知是否因為財政局的發言意</p>	<p>(3)第3點，本案一開始與地主討論時，即採SC結構，結構部分請建築師補充說明。</p> <p>2-3吳非士建築師事務所-吳非士建築師</p> <p>(3)第3點，本案構造採SC構造，住戶所提的結構問題，在結構上SS為</p>	<p>(3)無爭點：有關結構設計及建物隔音等部分，業經實施者說明。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>見，本案改為SC結構。</p> <p>本案已進行到此階段，我也不想再堅持採SRC結構，但要求順天在施工前，能對現住戶做施工計畫簡報，尤其針對SC結構，如何將建物的隔音、氣密、水密做到完善，及延長保固。</p>	<p>純鋼構，RC為鋼筋混凝土構造，SRC為鋼骨、鋼筋混凝土構造，SC為SS改良構造，各種構造施工上方式有所不同，至於住戶所提隔音等等問題，在施工行為上，因為SC和SRC相同，故SC已經屏除掉隔音...等等問題。</p>	
	<p>(4) P. 184、185：Q4. 南北向立面圖大樓外觀增加的格柵，建議移除。</p>	<p>2-1實施者受任人：巫文傑（開發部經理）</p> <p>(4)第4點，立面格柵部分已經過都市設計委員會審查確認。</p>	<p>(4)不予採納：有關建築規劃設計部分，業提會討論及經本市都市設計審議及本市第641次審議會議議決通過。</p>
	<p>(5) Q5. 順天公司在本案分回樓地板面積超過40%，尤其多為11樓以上的高樓層，本案的投資報酬率遠優於台北市市中心區的其他建設公司合建案，建議能在建材或給原屋主的補償，能考慮優化。</p>	<p>(5)第5點，本案與住戶簽訂的合建契約有擇優條款，倘市府核定的權利變換計畫結果比私約好，可選擇較優的分配結果。</p>	<p>(5)無爭點：有關建議實施者給予所有權人其餘補償部分，非屬更新審議權責。</p>
	<p>(6) T0:本都更案的同社區住戶還沒有簽署參與都更同意書的住戶，我在此呼籲各位，請盡速簽署同意書。</p> <p>原因如下：</p> <p>1. 本社區建物已經超過50年的屋齡，我住在52弄11號，算是我們社區在地震時，搖晃較小的戶別，經歷幾次地震後，尤其今年的403花蓮地震，觀察家中梁柱狀況，在應力集中處的梁柱有較明顯的損傷。可能再有大地震時，我們社區對地震搖晃的承受能力會堪憂。若這天真的發生，除了生命的安危外，我們辛苦一輩子的這間房</p>		<p>(6)無爭點：本點意見為呼籲其他所有權人簽署都更同意書意見，非屬都市更新審議事項。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>屋，價值絕對會大大減損。</p> <p>2. 順天的合約中有擇優條款，也就是同社區的住戶和順天簽的合約，如有優於您和順天簽的合約時，您可比照較優條件。</p> <p>(7) T0:各局處長官：1. 本都更事業計畫已進行到這階段，懇請各位長官能再加把勁，盡速通過事業計畫。社區住戶絕對不勝感激。</p>		<p>(7)無爭點：有關都市更新加速意見，依都市更新條例相關規定辦理。</p>
3	<p>郭○○(許○○)(當事人)</p> <p>(1)我們地下室，當時購買時就與房屋同價，每坪約房價的3分之2價，因是自家專用，由自家屋內的樓梯下去（不是停車場，也不是防空避難所），我備有當時太平洋建設的價目表及平面圖為証（附件釘於後面）。敬請有關長官、審核委員、估價師，於權利變換時給予從優核定鑑價，不勝感激！</p> <p>(2)契約書樣本都沒有寫大約房屋幾坪、公設幾坪、車位。</p>	<p>3-1實施者受任人：巫文傑(開發部經理)</p> <p>(1)所提問題係屬權利變換階段估價條件，目前本案為事業計畫階段，待權利變換階段啟動時估價師自然會將其納入考量，且本公司同意估價師由地主投票選出，一定是公平公正公開，地主的權利一定會受到保障。</p> <p>(2)本次聽證屬法定程序，故私契約不在本次聽證討論內容。</p>	<p>(1)依審議會決議辦理：有關估價部分，業提會討論，依審議會決議辦理。</p> <p>(2)無爭點：有關合建契約部分，非屬更新審議權責。</p>
4	<p>王○○(當事人)</p> <p>(1)五十八年的老屋，每兩號的八位住戶（例如18號與20號）共用的水管(鐵製)早已生鏽、破損、搖搖欲墜，以致多年來漏水問題嚴重，浴室及其他房間內潮濕長蟲，多次找師傅處理，仍無法杜絕根本問題，不堪其擾！尤其必須打掉部分住戶原有的浴室裝潢等，才能勉強處理一部分，且舊鐵管隨時</p>	<p>4-1實施者受任人：巫文傑(開發部經理)</p> <p>(1)-(4)本案報核時，剛好過法定同意比例門檻比例，目前有簽約者已達82%，並沒有地主不同意都更，多數地主還是同意都更，只是部份地主想等本案容積獎勵值明確後再確認。</p> <p>4-2臺北市都市更新處-事業科吳子瑜(股長)</p> <p>(1)-(4)本案因申請老公專案，涉及都市設計、都市計畫變更審議，須</p>	<p>(1)-(4)無爭點：有關反映建築物現況老舊及程序加速意見，依都市更新條例相關規定辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>可能斷裂，危害住戶的生存便利與安全等！</p> <p>(2)邊間的住戶，其外圍牆壁的防水功能雖多年來不斷自費請人來做，但屋況太過老舊，牆壁滲水仍嚴重，只要大雨連下，無論屋內或樓梯間又滲水，又得自費修理屋裡屋外，實在不堪其擾！</p> <p>(3)國外針對居民住宅更新皆有確實的每年進度，強力執行政策，對於住在首都台北的我們，懇切盼望政府能全力積極促使老舊屋宅的都更盡速完成，讓市容與居民住宅符合國際的美觀與安全水準！謝謝！</p> <p>(4)目前還有部分住戶尚未同意，不知順天建設與住戶溝通情形如何，希望順天能再讓利些，住戶趕快同意完成本案都更。</p>	<p>等相關審議確認後，方能進行都更審議，又因程序中實施者自提修正，導致時程較長，本案今日召開聽證，後續進入審議會審查，倘住戶能取得全部共識達100%同意，可申請轉軌168專案，更新處將會協助優先排會審查，加速審議。</p>	
5	<p>郭○○(劉○○代)(當事人)</p> <p>(1)安全性要求：要求耐震係數之用途係數提高到1.1以上。</p> <p>(2)取得綠建築標章。</p> <p>(3)每一戶一個坡道式平面標準停車位及機車停車位且由地主優先選擇。</p>	<p>5-1實施者受任人：巫文傑(開發部經理)</p> <p>(1)實施者同意耐震係數之用途係數提高至1.1。</p> <p>(2)案會取得黃金級綠建築標章。</p> <p>(3)車停車位由地主優先選擇，機車停車位是大公由管委會管理。</p>	<p>(1)予以採納：實施者已說明配合辦理。</p> <p>(2)無爭點：有關綠建築標章部分，業經實施者說明本案取得黃金級綠建築標章。</p> <p>(3)予以採納：有關本案汽機車位選配原則，業經實施者說明汽車位由所有權人優先選配，機車位納入大公。</p>
6	楊○○(當事人)	6-1實施者受任人：巫文傑(開發部經理)	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>本事業計劃聽證會版，第14條第二項更新後選屋分配原則在權變方式下，不應限制B棟12-16樓不得選配。本案在104年5月28日公聽會紀錄回應中，經內政部都更組林科長佑璘及北市都更爭議審議會郭委員國任提出異議，除協議合建外，權變配屋不能限縮幾樓不能選配。</p> <p>如硬引規定請說明法條、法源。</p>	<p>(1)本案計畫書內所載選屋原則是經審查修正後的內容，其中B棟12~16樓部分，係針對老公專案檢討中適當誘導規模獎勵檢討，實施者就分回之樓地板20%做合適住宅部分，故不予選配。</p> <p>(2)補充，如果地主有分配需求，可等本案完成後，再來跟實施者以買賣方式來處理。</p> <p>(3)本案為滿足地主1坪換1坪需求，11樓以下係依照住戶目前居住面積規劃，才會將面積較小之合適規模住宅設置在12樓以上。</p>	<p>(1)予以採納：有關選配原則部分，經實施者說明配合刪除限定樓層選配規定並經審議會討論後，同意修正。</p>
7	<p>李○○(林○○代)(當事人)</p> <p>(1)順天建設如無法施工時，原住戶如何保證權利。</p> <p>(2)順天在實施變更設計時，與原條件變動太大時，住戶應該如何保障權利。</p>	<p>7-1實施者受任人：巫文傑(開發部經理)</p> <p>(1)順天建設是上市公司，相關財報內容大家都能查到，本案會以信託機制辦理，資金專款專用，也承諾地主不會用地主的土地辦理融資。</p> <p>(2)建材品質部分，地主與順天分回的建材一致，建材選用也會符合市場需求。</p>	<p>(1)-(2)無爭點：有關施工進度及建材品質變更之風險管理部分，經實施者說明風險管理以信託機制辦理及建材選用符合市場行情，且業提會討論，依審議會決議辦理。</p>

(八) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，請實施者於收受會議紀錄起3個月內應檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，倘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。