

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 621 次會議紀錄

113 年 5 月 16 日 府都新字第 1136011727 號

壹、時間：民國 113 年 4 月 29 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

參、主持人：王玉芬召集人

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、「擬訂臺北市內湖區東湖段五小段 13 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) 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 事業計畫書圖10-19及圖10-20(第10-27及10-28頁)，綠色圖示為安全梯，停車位B2-156、B2-157、B3-111及B3-112右側綠色長條圖示是否亦屬安全梯，倘是，請實施者考量該4席停車位之實用性。
2. 事業計畫書第16-2頁營業稅計算方式一及二所代入共同負擔值不同，請實施者確認。
3. 事業計畫書第16-1頁新建工程-營建費用-一般項目載明，數量7,009.27坪，單價198,093元，複價應為1,388,487,322元；惟查第16-3頁，計算明細複價為1,388,485,497元，與前述計算結果不符，請實施者確認。

(二) 財政局 陳鈺芳幹事(書面意見)

本局無意見。

(三) 地政局地價科 張家銘幹事(陳振惟代)(書面意見)

已依前次審查意見修正，無意見

(四) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

無修正意見。

(五) 交通局 紀韋廷幹事(書面意見)

本案設置6席無障礙汽車位(含自設2席),均請依身心障礙者權益保障法、建築技術規則建築設計施工編第167條之6暨內政部110年7月14日內授營建管字第1100811552號函釋,全數無障礙車位應於維護管理及保固事項及住戶管理規約載明「無障礙停車位(含車位編號)係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員使用。」以符立法意旨,並請檢討將該6席車位皆改為大公(設為大公之車位應於管理規約載明不得約定專用),以免無障礙汽車位所有權人因相關使用限制影響其權益。

(六) 消防局 鄭正奇幹事(書面意見)

1. 計畫書P.13-4及P.13-5,本案為同一基地有3棟建築物,應分別檢討設置救災活動空間,並確認所規劃之雲梯車操作空間範圍內應保持平坦,亦無突出固定設施,其上方均保持淨空,不影響雲梯消防車停放及操作。
2. 規劃於康樂街125巷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),並於示意圖中說明。

(七) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(溫靖儒代)(出席並提供書面意見)

1. 臺北市土地使用分區管制自治條例第19條原文為:「同幢建築物相對部分(如天井部分)之距離,不得小於該建築物平均高度之0.25倍,並不得小於3公尺。」,其中括弧內所指之天井部分為舉例說明,就同幢建築物相對部分皆應依上開規定檢討相對距離,請建築師依規定檢討。
2. 本案東側臨接之康樂街191巷土地,係於本府93年10月15日公告「變更臺北市內溝溪中游段保護區、道路用地、學校用地及公園用地為河川區計畫案」由「道路用地」變更為「河川區」迄今,非屬公共設施用地。至其現況作道路使用並設有路邊停車格,是否得認屬「審議原則所稱「公共設施」,應由都市更新處說明並提請委員會討論,本科敬表尊重。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(出席並提供書面意見)

本案曾辦理都審程序,本府112年7月3日府都設字第1123038955號函核定在案,本次所附更新事業計畫報告書與前開核定報告書一致,故本案無意見。

(九) 建築管理工程處 羅駐諒幹事

1. 本案既經都市設計審議核定在案,並經實施者確認與都市設計審議圖說一致,且檢討符合建築技術規則相關規定,本處無意見。
2. 有關免受同幢鄰棟間隔檢討,是以相對兩道實牆,或一面為實牆、另一面為牆面開口(如窗戶或陽台)為原則。本案目前A、B棟相對位置皆有牆面開口,故不適用免檢討之情形。另有關於同幢鄰棟間隔檢討之規定,係自本案報核前

就已明確規範於本市土地使用分區管制自治條例。

3. 依建築技術規則規範，倘地面層以上的建築物使用機能及結構體獨立者，視為一幢。就本案檢討A、B兩棟係屬一幢，C棟獨立一幢，爰本案屬2幢3棟之建築物。
4. 有關申請建造執照時之消防救災活動空間檢討情形，仍以消防局審查結果為準。

(十) 簡裕榮委員（出席並提供書面意見）

有關於建築能效一級檢討部分，因檢討項目含建築物外殼節能，考量本案申請黃金級綠建築，故建議針對現行規劃之建築物外殼隔熱及提列標準之建材設備（含實施者提供部分）檢討說明。

(十一) 陳彥向委員（出席並提供書面意見）

1. 事業計畫書之圖5-9「更新單元周圍交通系統示意圖」，道路功能分類似尚未符合國土署2022年修正之《市區道路及附屬工程設計規範》第一篇「4. 道路功能分類」之定義—快速道路以外分為三級「主要道路」、「次要道路」、「服務道路」。
  - (1) 經查，康樂街72巷、85巷之性質似至多為「次要道路」，似非規範定義之主要道路，建議斟酌修正或提供其符合《市區道路及附屬工程設計規範》所定義之主要道路之立論。
  - (2) 經查康樂街125巷與至多似僅為「服務道路」之功能，與規範定義之「主要道路」似差距至少兩個等級，建議斟酌修正或提供其符合《市區道路及附屬工程設計規範》所定義之主要道路之立論。
  - (3) 建議「服務道路」亦應於該圖以底色標出並新增於圖例，以免未明確顯示兩棟建物之間之道路—因此圖之道路與廣場、公園…或是其他非道路之私有土地等其他用途同為空白，容易混淆。
2. 建議事業計畫書之圖5-9亦於交通影響評估報告列出，以免重要運輸系統之資訊，僅出現於事業計畫，但未見於交通專業報告之情事。

(十二) 鄭凱文委員

有關救災活動空間檢討，應以救災活動空間半徑11公尺救災之可及性（有開窗或逃生口）為主要檢討內容，非以幢或棟為檢討主體。另除一樓水平範圍檢討外，亦包含半徑11公尺範圍內就建築物樓上層部分是否可及為主要檢討原則。

### (十三) 林光彥委員

後續於擬具權變階段時，倘實施者認為將面臨人事整合執行困難之情事，應於對應之費用進行合理反映(如人事行政管理費或風險管理費)。因各管理費提列之因素及原則不同，請實施者就個案情況檢視並加強說明提列之合理性及必要性，以及於計畫書內載明。

### (十四) 遲維新委員

1. 有關提列標準之建築規劃設計費用以二擇一方式提列部分，係指實施者在特定情境下無法檢具合約時，得依「建築師酬金標準中級」提列，本案倘已簽訂合約，建請實施者仍應依實際合約金額提列。另公設、燈光設計、綠建築規劃等設計費用非屬提列標準得提列項目，原則應屬建築師規劃設計費範疇，不得額外提列。
2. 有關銷售管理費部分，經實施者說明因本案部分為機械車位，將影響後續銷售，故採上限提列。考量本案屬大基地之更新案，且僅有部分規劃機械車位，後續可透過適當策略進行銷售，應不影響，建議實施者就該部分說明再釐清。

### (十五) 謝慧鶯委員

1. 有關建築能效一級之陳情意見，能效評估除設備檢討外(如冷氣、爐具、熱水器等電器設備)，另有建築外殼節能檢討，本案申請黃金級綠建築，故外殼節能檢討應已達規範，建議實施者可就本案設計已達成建築能效一級部分，妥予向陳情人補充說明。
2. 本案係屬早期報核案件，未來擬具權利變換計畫時，造價或售價應有大幅變化，倘以現行提列標準計算，造價將增加40%，又考量本更新案位於東湖地區，屬台北市熱銷區之一，其銷售風險相對較小，目前共同負擔已超過50%，請實施者考慮酌降銷售管理費或風險管理費，以利地主分配條件。
3. 有關建築物防水保固年期，視產品定位及規模訂定，市場上有案例會為提高銷售誘因增加防水保固年期，目前常見產品係以2年為保固年限。

### (十六) 楊欽文委員

1. 有關將無障礙停車位納入大公一事，倘實施者有其他因素確有窒礙難行之情況，考量本案已滿足無障礙停車位之法定需求，建議是否將2席自設無障礙停車位改為一般車位。另無障礙停車位皆受無障礙使用需求規範，後續選配或更新後買賣(如一般買賣等)，皆須具備無障礙車位之使用資格，這部分請實施者提醒權利人並於住戶管理規約及選配原則中載明相關規範，以避免未來交易糾紛。

2. 有關選配原則中載明「無障礙停車位供有使用需求者(具身心障礙者、老人、兒童、孕婦等身分)優先選配。」，其中「優先選配」部分，尚未說明應具有無障礙身分方得選配之情事，建議實施者將相關規範及選配資格補充說明，以維所有權人權益。

(十七) 吳智維委員

有關事業計畫書P.5-30，房地產市場調查章節比較標的之交易單價地面層約為93萬元/坪~115萬元/坪，樓上層住家約51萬元/坪~72萬元/坪。估價報告書之土開法部分，2樓以上為97.4萬元/坪與調查結果一致，惟地面層目前估價約為80萬元/坪，與調查結果不符，請實施者與估價師針對實價登錄資料釐清修正。

(十八) 邵琇珮委員

有關事業計畫書P.8-2，所載案名及實施者名稱有誤，請實施者釐正並加強計畫書圖品質。

(十九) 簡瑟芳副召集人

1. 依消防局幹事意見，有關消防救災活動空間應分棟檢討，惟目前實施者規劃之消防救災活動空間僅有檢討2處，是否符合規定，請實施者補充說明。
2. 經實施者說明委託之建築師合約內容不含燈光、公設等設計費用，且該筆費用屬後續實際支出金額，故認有提列之必要性。惟事業計畫設計圖說就該部分既已設計完成，現階段應能提出相關合約佐證；倘實際情形非實施者所述，考量合約係屬實際發生之情形且為維護所有權人權益，應以較低之合約金額提列。
3. 有關本案△F5-3(供人行走之地面道路或騎樓)實施者擬申請319.47平方公尺及公共設施補充原則(設計高於法定評定基準)實施者擬申請343.41平方公尺部分，現實施者擬調整方案是否符合規定，請承辦科說明。

(二十) 陳建華副召集人

有關建造執照審查之消防救災活動空間檢討規定，請建管處表示意見。

(二十一) 臺北市建築師公會

有關同幢鄰棟間隔檢討如同建管處說明，倘間隔不足情形下之實務做法，得將開口轉向避免開窗位置相對亦是檢討方式之一。

(二十二) 都市更新處

有關本案幹事會複審版申請△F5-3獎勵額度323.47平方公尺，後依幹事會複

審結論檢討調整為319.47平方公尺並辦理聽證，惟因提請審議會前，經檢視部分人行步道獎勵範圍係臨河川區，未符本項獎勵申請要件，故提請大會討論。後經實施者檢討調整△F5-3(供人行走之地面道路或騎樓)及老舊公專案公共設施補充原則(設計高於法定評定基準)獎勵面積範圍，且經檢討不涉及建築規劃設計及獎勵額度之調整，經更新處初步查核後尚符獎勵申請規定，惟仍以大會審議通過結果為準。

實施者回應及說明：

(一) 有關財政部國有財產署北區分署意見：

1. 有關所提第2點及第3點意見係屬誤植，誤植部分後續配合修正。
2. 本案規劃車道寬度皆符合法令要求，另事業計畫書圖10-19及圖10-20(P.10-27、P.10-28)，深綠色圖示為安全梯，停車位B2-156、B2-157、B3-111及B3-112右側淺綠色長條圖示為人行道，後續配合調整圖例顏色。

(二) 人民陳情部分

依報核時適用之規定，尚無規範申請黃金級綠建築標章時，須同時滿建築能效一級之要求，再經綠建築顧問初步檢討後，建築能效一級非僅有電器設備檢討規範，倘本案須完全符合建築能效一級並取得建築效能證書，確有難度。後續將就黃金級之綠建築設計且已符合建築能效一級部分，加強說明；另有關於地主約定提供之設備，將以有效能標章之設備提供（如公共設備、室內設備等），並於計畫書內載明。

(三) 建築規劃設計部分

本案1樓裙樓規劃共同出入口，2樓以上視為他棟，包含日照皆分棟檢討，不應認定為天井類，故本案鄰棟間隔皆大於2公尺以上，符合相關規定。後續將配合審議會決議，調整同幢建築物相對部分的開窗情形，以符合鄰棟間隔檢討之情形。

(四) 交通規劃部分

1. 本案地主確有無障礙停車位需求，故後續提供3席無障礙停車位供選配，另原自設2席之無障礙停車位，配合審議會建議調整為一般車位。有關無障礙停車位之使用限制及規範皆會向選配者告知，並於住戶管理規約及選配原則內載明。
2. 有關本案交通影響評估報告及事業計畫報告書所載相關名詞部分，後續配合委員及幹事意見修正並與建築技術規則建築設計施工編一致。

(五) 消防救災部分

本案規劃2幢3棟，A棟消防救災空間規劃於康樂街；B、C棟消防救災空間規劃於康樂街125巷。另救災活動空間後續將依規定做順平處理。

#### (六) 財務計畫部分

1. 本案建築規劃設計合約僅就建築規劃設計費用提列，故合約金額低於建築師酬金標準中級金額，惟考量後續仍有公設、燈光設計、綠建築規劃設計等費用之實際支出，且提列標準規範為二擇一提列，故實施者希望維持以「建築師酬金標準中級」提列。另因目前公設及燈光設計屬後續細部設計部分，爰尚未實質簽約。
2. 有關銷售管理費用部分，屬實施者為銷售折價抵付共同負擔成本房地，需委託代銷業者之實際委託費用，經參考市場行情，本案依提列標規定提列6%應屬合理。另有關機械車位說明部分，配合委員建議刪除。
3. 有關人事行政管理費部分，考量本案自104年劃定報核起至今113年歷經數年之久，實施者累積負擔多年人事成本（辦理變更實施者時，前實施者也會轉嫁成本予新實施者），且考量本案所有權人眾多，未來權變階段協商難度高，綜上所述以5%提列，應屬合理。
4. 有關風險管理費部分，目前事業計畫階段於104年報核，採用當時的房價進行試算，故致共同負擔比例逾50%。後續預計今年底或明年初啟動權利變換，經詢問估價師與調查案例，住宅單價將比事業計畫審議會版均價上漲近3成，其共同負擔比例應將大幅下修。另相較於104年度之物價條件，目前營建成本工料上漲、房地產市場變化等多項風險，故建請同意事業計畫階段提列風險管理費13.23%。另有關共同負擔比例討論，本案屬事業計畫及權利變換計畫分送案，目前為事業計畫階段，後續將以權利變換階段訂定之評價基準日調整相關費用。

#### (七) 權變及估價部分

有關事業計畫書P.5-30房地產市場調查部分，配合委員意見與估價師針對實價登錄結果釐清修正。

#### (八) 容積獎勵部分

本案基地東側鄰康樂街191巷，係面臨河川區，因河川區非屬公共設施用地，基於獎勵適法性關係，後續以等面積交換且總獎勵額度維持之方式，調整△F5-3(供人行走之地面道路或騎樓)及公共設施補充原則(設計高於法定評定基準)獎勵面積範圍，不涉及建築規劃設計及獎勵項目之調整。另有關綠化植栽設計部分亦維持原有設計。

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，另聽證時所有權人提出有關建築能效等級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，請實施者以本案申請黃金級綠建築標章之相關規劃設計及設備符合建築能效一級標章部分，向所有權人加強說明，並就約定提供之公共設施或室內設備以能效標章之設備提供，且於建材設備等級表內補充載明。

### (二) 建築規劃設計部分

本案都市設計及土地使用開發許可審議案業經本府 112 年 7 月 3 日核定，經實施者說明建築規劃設計修正情形(院落檢討、鄰棟檢討等)，並經審議會討論後，予以同意；另有關同幢鄰棟間隔部分，請實施者依本市土地使用管制自治條例第 19 條規定覈實檢討修正。

### (三) 交通規劃部分

本案設置 6 席無障礙汽車位(法定 4 席、自設 2 席)僅 1 部做為大公使用，經實施者說明並經審議會討論後，請實施者將原自設 2 部無障礙停車位調整為一般汽車位；另有關無障礙停車位之規範及使用限制，應於住戶管理規約中載明，予以同意。

### (四) 消防救災部分

康樂街側規劃之消防救災活動空間因現況上方有電纜線，經實施者說明將於使照核發前完成電纜線遷移或廢除及消防救災活動空間檢討及修正情形，並經審議會討論後，予以同意。

### (五) 財務計畫部分

1. 信託管理費依信託約定書全額提列金錢信託，費用為 2,050,000 元整，本案係採事、權分送，請實施者於權利變換計畫核定前檢具合約並擇低者；另建築規劃設計費依「建築師酬金標準中級」提列 24,347,405 元，經實施者說明並經審議會討論後，請實施者檢具合約並擇低提列。
2. 人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費提列(13.23%)(與同仁確認為上限)均以上限提列，經實施者逐一說明合理性及必要性後並經審議會討論後，予以同意。另請實施者於計畫書內加強補充說明。

### (六) 權變及估價部分

1. 有關估價報告修正情形及更新後二樓以上均價本次下修為 587,938 元/坪(幹事會複審版 588,089 元/坪)及轉管是否反映估價、共同負擔比例本次



上修為53.24%(幹事會複審版53.23%)，經實施者說明逐一說明修正情形並經審議會討論後，並請實施者依委員、幹事意見修正後，予以同意。

2. 有關選配原則之修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另請實施者就無障礙停車位之相關使用限制，於選配原則中載明。

#### (七) 建築容積獎勵部分

1. △F1(原建築容積高於法定容積之獎勵容積)，同意給予1,221.76平方公尺(法定容積20.21%)之獎勵額度。
2. △F3(更新時程)，同意給予423.20平方公尺(法定容積7.00%)之獎勵額度。
3. △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604.57平方公尺(法定容積10.00%)之獎勵額度。
4. △F5-3(供人行走之地面道路或騎樓)，本案基地東側(臨康樂街191巷)係面臨「河川區」(非屬公共設施用地)，未符通案審議原則本項獎勵之申請要件，經實施者說明以調整△F5-3(供人行走之地面道路或騎樓)及老舊公寓更新專案之共設施補充原則(設計高於法定評定基準)獎勵面積範圍，不涉及建築規劃設計及各項獎勵額度之調整，並經審議會討論後，原則同意給予319.47平方公尺(法定容積5.28%)之獎勵額度，後續授權由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. △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483.66平方公尺(法定容積8.00%)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，並依「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用。

#### (八) 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)，經實施者說明本項獎勵與△F5-3(供人行走之地面道路或騎樓)部分調整獎勵面積範圍，不涉及建築規劃設計及獎勵額度之調整，並經審議會討論後，原則同意給予343.41平方公尺(法定容積5.68%)，後續授權由更新處覈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，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57.05%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302.29平方公尺(法定容積5.00%)之獎勵額度。

3. 適當規模住宅誘導原則(提供市府公營住宅，供市府經營使用)，本案經實施者捐贈10戶(C棟3~7樓之C2、C3戶)社會住宅，並業經本府都市發展局審核通過及同意受贈後，於113年3月26日與實施者簽訂本項公益設施捐贈契約，同意給予906.86平方公尺(法定容積15.00%)之獎勵額度，後續請實施者依契約內容辦理。
4. 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112年7月3日都市設計審議核定給予302.29平方公尺(法定容積5.00%)之獎勵額度，予以確認。
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112年7月3日都市設計審議核定給予308.32平方公尺(法定容積5.10%)之獎勵額度，予以確認。
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112年7月3日都市設計審議核定給予75.87平方公尺(法定容積1.25%)之獎勵額度，予以確認。
7. 既有容積保障原則(四、五層樓參與都市更新)，本案有4棟5層樓建築物，同意給予653.40平方公尺(法定容積10.81%)之獎勵額度。

## (一) 聽證紀錄

| 序號 | 發言次序  | 答覆   | 議決內容及理由                |
|----|---|--|------------------------|
| 1  | 臺北市府都市發展局(書面意見)<br>(1)為配合本市住宅政策，業經評估本案國有土地參與都市更新分回房地符合「臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅評估原則」，並於111年3月25日依「臺北市社會住宅規劃設計基準需求」審竣規劃設計圖說，將社會住宅集中於C棟3-12層樓，預計規劃40戶住宅單元。 | 1-1 實施者受任人：丹棠開發股份有限公司 黃耀儀經理<br>(1)配合都發局意見辦理。                               | 第(1)點經實施者已說明配合辦理，予以採納。 |
| 2  | 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(書面意見)<br>(1)本案國有土地比例23.86%，本案人事行政管理費、風險管理費及廣告銷售管理費均以上限提  | 2-1 實施者受任人：丹棠開發股份有限公司 黃耀儀經理<br>(1)有關管理費率提列之合理性及必要性說明如下：<br>A. 本案人事行政管理費依提列 | 第(1)點有關管理費率及共          |

| 序號 | 發言次序  | 答覆  | 議決內容及理由  |
|----|---|---|--|
|    | <p>列，且共同負擔比例達53.28%，仍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。</p> | <p>標準本案可提列5%，考量本案自劃定發起104年至今113年歷經數年之久，基本工資自115元調漲至183元(依勞動部公告)，可知人事成本有逐年上升的趨勢，實施者所負擔之人事成本逐年加重，累積負擔多年人事成本(辦理變更實施者時，前實施者也會轉嫁成本予新實施者)，且考量本案所有權人眾多，未來權變階段協商難度高，綜上所述人事行政管理費以5%提列，應屬合理。</p> <p>B. 本案銷售管理費率屬實際發包成本之一，並依「臺北市都市更新事業及權利變換計畫案有關費用提列總表」提列，銷售管理費為「實施者實際分配單元X銷售管理費費率」，近期政府政策以抑制房市過熱為主，故代銷業務趨向保守，目前市場上代銷費用約總銷6~7%，且本案為避免深開挖影響共同負擔比例，規劃部分機械車位，後續銷售難度較高，故本案提列6%銷售管理費，應屬合理。</p> <p>C. 本案風險管理費為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬，且依現行「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列，並配合財政部國有財產署意見，</p> | <p>同負擔比例部分，業經實施者說明合理性及必要性，並經審議會討論後，依審議會決議辦理。</p> |

| 序號 | 發言次序  | 答覆   | 議決內容及理由  |
|----|---|--|--|
|    | <p>(2)查事業計畫書第附錄-38頁信託管理單位合約影本未將國有土地排除信託標的之外，請實施者修正。</p> <p>(3)請實施者標示機械車位位置，以利辨認。</p> <p>(4)倘同一分配單元、汽車停車位有二位(含)以上選配人申請分配時，請實施者依臺北市都市更新權利變換選配作業須知第4點規定辦理。</p> | <p>協助規劃社會住宅，過程中實施者努力突破各種課題，截至110年12月方重新取得地主信任與支持，且考量後續仍有營建成本工料上漲、房地產市場變化等多項風險，故建請同意本項風險管理費提列13.23%。</p> <p>D. 本案係依110年版都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表提列。另本案事業計畫案係於民國104年7月31日申請報核，屬事業權變計畫分送案，目前估價及部分與成本均為暫估，共同負擔比例須待評價基準日確定後方能確認。</p> <p>(2)本案信託標的未包含國有土地，並已於事業計畫書財務計畫章節內文中載明。</p> <p>(3)配合辦理，後續機車位將以不同顏色標示。</p> <p>(4)本案已於報告書中載明公開抽籤原則，有關應辦理公開抽籤之情形符合臺北市都市更新權利變換選配作業須知第4點規定，後續相關文件寄發與抽籤規則將依該規定內容辦理。</p> | <p>第(2)點經實施者說明配合辦理，予以採納。</p> <p>第(3)點經實施者說明配合辦理，予以採納。</p> <p>第(4)點業經實施者已說明，故無爭點。</p> |

| 序號 | 發言次序   | 答覆  | 議決內容及理由                                    |
|----|--|---|--|
| 3  | <p><b>李○○(當事人)</b></p> <p>各位市政府的長官好我們是在東湖老舊公寓的台北市民<br/>房屋已經又老又舊且超過 50 年了十多年來除了住在壁癌、漏水、磁磚掉落的房屋也要不斷擔心哪天地震來了，我們的家會不會就因此一震不起天天都過著心驚膽跳的日子。</p> <p>最近聽我們實施者順天建設表示我們案件從今年 9 月送件排聽證到現在已經在更新處超過 5 個月了。基泰案我們都歷歷在目，深怕哪天成為下一個在電視新聞上的案例。過去我們花了三個月不到的時間達到全社區 95%的同意剩下來的 5%也有共識不提陳情整個社區都一心一意要讓都更趕快完成。</p> <p>我們不敢要求太多只希望市政府協助加速讓我們的案子加快審查速度，加速更新進程並且早日完成重建搬回新家。</p> | <p><b>3-1 實施者受任人：丹棠開發股份有限公司 黃耀儀經理</b></p> <p>(1)本案同意比例已達90%，目前尚未同意的地主，主要是在等待權利變換的試算結果，實施者會再持續與地主溝通協調。本公司秉持積極態度持續配合相關主管單位之作業進度辦理，以利盡快讓地主住進新房子。</p> <p><b>3-2 臺北市都市更新處- 吳子瑜 股長</b></p> <p>(1)本案因涉及變更實施者及自提修正幅度過大等因素，故歷經多次重行公展及實施者申請展延，故審議時程較長。</p> <p>(2)本次聽證會後依程序提送審議會審議，後續事業計畫核定後仍有權利變換計畫階段審議，會針對各位權值作審查，針對住戶希望能加速審議，更新處也會依程序辦理相關審議，並透過審議會公平公正審議保障各位地主權益。</p> | <p>第(1)點有關都市更新進度，依都市更新條例相關規定辦理，故無爭點。</p>   |
| 4  | <p><b>楊○○(當事人)</b></p> <p>(1)依照幹7/老舊公寓獎勵部分(6):請說明本案申請之容積獎勵數值並解釋內文中提及之一坪換一坪部分。</p>  | <p><b>4-1 實施者受任人：丹棠開發股份有限公司 黃耀儀經理</b></p> <p>(1)有關老舊公寓專案的獎勵是47.84%，全案申請的獎勵是97.84%，最終獎勵值應以都更審議會通過結果為準。另有關一坪換一坪檢討，已檢討於報告書P.12-1，本案目前無法符合一坪換一坪，惟實際檢討結果仍應以權利變換階段都更審議會通過之共</p>   | <p>第(1)點有關老舊公寓專案獎勵部分，經實施者說明並經審議會討論後，依審</p> |

| 序號 | 發言次序   | 答覆  | 議決內容及理由   |
|----|--|---|---|
|    | <p>(2) 幹8(三)-5人事/行政/銷售/風險管理皆提高，成本皆以目前現況增加，是否也需要考量調整開發收入項目(表16-7整體開發收入表P.16-8)，請說明為何只提高成本卻未調開發收入而使住戶可分擔之權益減少。</p> <p>(3) 都審4: 本案申請都市更新容積獎勵且綠建築標章檢討達黃金級但建築效能卻未達一級，此案含有政府社宅，且綠能環保及現行之主流及鼓吹意識，無法理解建築效能無法做到一級之因素。</p> <p>(4) 此案地下停車場在上一次公聽會時有委員建議應多開挖一層設置平面停車位，現有規劃為機</p> | <p>同負擔比例試算結果為準。</p> <p>(2) 相關管理費都依提列標準提列，本案後續尚有許多風險，實施者會於審議會說明相關費用提列合理性，實際費用應以都市更新審議會審議結果為準。有關更新後房價，會以權利變換送件前六個月內選定之評價基準日為準。目前事業計畫報告書所載之更新後房價主要是做為社會住宅捐贈面積計算及保證金計算利用。</p> <p>(3) 本案目前已符合黃金級綠建築標章，依本案適用當時之規定，不需檢討一級能效。</p> <p>(4) 考量本案地形因素，若要規劃全案平面車位，需多開挖一到兩層，整體共同負擔費</p> | <p>議會決議辦理。</p> <p>第(2)點 有關有關管理費率部分，經實施者說明並經審議會討論後，依審議會決議辦理。</p> <p>第(3)點 有關本案是否適用建築能效一級之設備等部分，經實施者說明並經審議會討論後，依審議會決議辦理。另請實施者就所有權人所陳意見加強說明。</p> <p>第(4)點 本案選配原則係依</p> |

| 序號 | 發言次序  | 答覆   | 議決內容及理由  |
|----|---|--|--|
|    | <p>械及平面停車位，望說明若實行權利變換時會依照何法條或規則解釋選配規則。</p> <p>(5)目前北市大部分建築防水保固多為5年，且東湖因地理位置關係全年偏潮濕，請教此案防水保固為何2年。</p>    | <p>用會上升許多，對於地主分配來說也會減損，故綜合考量過後，目前的規劃較符合多數地主需求。後續權利變換階段地主也能再依自身需求選配車位。</p> <p>(5)本案已於報告書載明國有地分回部分防水保固兩年，後續全案地主將比照辦理。</p> <p><b>4-2 臺北市都市更新處-吳子瑜股長</b></p> <p>(1)更新處每日上午9:00~下午5:30有提供法令諮詢服務，民眾可電話或是親自到更新處詢問。</p> <p>(2)如地主有15人以上聯署，本處即會派員至社區辦理法令說明會，歡迎民眾多加利用。</p> | <p>擬訂事業計畫核定內容及都市更新條例及權利變換實施辦法辦理，並經實施者說明，無爭點。請實施者就無障礙停車位之使用限制補充說明。</p> <p>第(5)點有關本案建築防水保固年限，非屬更新審議權責，故不予採納。</p> |
| 5  | <p><b>楊○○(當事人)</b></p> <p>(1)現在風險管理費、銷售管理費、人事行政管理費成本增加是以112年的基礎計算，方才解釋更新事業開發收入的房價每坪單價是以110年為基礎，我不了解</p> | <p><b>5-1 實施者受任人：丹棠開發股份有限公司 黃耀儀經理</b></p> <p>(1) 本案事業計畫相關財務計算係適用110年之提列標準規定，因為在事業計畫階段，需要計算公益設施的捐贈及保證金，所以委託估價</p>   | <p>第(1)點有關管理費率及事業計畫涉及估價內</p>   |

| 序號 | 發言次序   | 答覆   | 議決內容及理由   |
|----|--|--|---|
|    | <p>為何有這樣的差異?</p> <p>(2)法令規定雖以權利變換階段為準，但民眾不大了解，大部份都說真協議假權變，可以說明原因嗎?</p> | <p>師就二樓以上房屋進行更新後估價。本案權利變換階段會依評價基準日進行財務計畫及更新前後估價的試算，並以經都更審議會審議結果為準。另有管理費費率本案皆依110年提列標準進行試算，並非依112年之物價為基礎進行檢討。</p> <p>本案為了爭取老公專案獎勵在 104 申請報核，惟因投資考量原實施者無續行本案意願，故本案後續由順天建設擔任實施者，並於 111 年辦理變更實施者程序並一併辦更提列標準適用為 110 年版本，這部分並業已重新公展。</p> <p>工程造價因應物價波動，二至三年會作適當調整，近期更新處會公告新版本，本案為 104 年報核，故工程造價即依報核當時之版本作提列，若要變更提列依據則需辦理重新公展。</p> <p>(2) 本案係以權利變換方式實施，計畫書相關內容均依都市更新相關法令規定辦理，至於地主是否有另外與實施者簽訂協議，不影響本案都市更新審查程序。</p> | <p>容之計算基礎，係依 110 年列總表計算，故無爭點。建議實施者後續妥予向所有權人說明。</p> <p>第(2)點有關本案實施方式，係採權利變換實施，且業經實施者說明，故無爭點。</p> |



| 序號 | 發言次序                            | 答覆  | 議決內容及理由                           |
|----|---------------------------------|---|-----------------------------------|
|    | (3) 臺北市大部份建案防水保固都有五年，本案是否也能比照呢？ | (3) 本案實施者提供防水保固兩年。<br><b>5-2 臺北市都市更新處-吳子瑜股長</b><br>本案實施方式為權利變換，市府後續即以實施者檢送權利變換計畫進行審查，至於實施者與地主簽署之私契約部份非屬更新審議會審議範疇。 | 第(3)點有關本案防水保固年限，非屬更新審議權責，故建議不予採納。 |

- (二) 同意本案都市更新事業計畫經大會審議修正後通過，請實施者收受會議紀錄起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。