

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 618 次會議紀錄

113 年 5 月 3 日 府都新字第 1136011116 號

壹、時間：民國 113 年 3 月 22 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：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、「擬訂臺北市士林區三玉段四小段 449 地號等 16 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 王竹君 02 2781-5696 轉 3067)

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. 本案同小段 491-2 地號，使用分區為道路用地，面積 692 平方公尺，部分配合都市計畫變更，由道路用地變更為第三種住宅區，國有持分面積 6.36 平方公尺；部分屬更新範圍外南側 6m 寬未開闢計畫道路，國有持分面積 9.01 平方公尺，茲就更新範圍內用地取得分述如下，請實施者修正計畫書國有土地處理方式：

(1) 更新範圍內，國有持分面積 6.36 平方公尺，依都市更新事業範圍內國有土地處理原則第 12 點規定，以權利變換實施之都更條例第 51 條規定應共同負擔之七項公共設施用地，屬各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則第一項但書規定應辦理有償撥用者，領取現金補償，然 491-2 地號併同 459、491 地號土地領取權利金，無涉有償撥用，請修正表 8-4 國有土地取得方式。

(2) 更新範圍外南側 6m 寬未開闢計畫道路，國有持分面積 9.01 平方公尺，依臺北市都市更新自治條例第 26 條規定，實施者協助開闢都市計畫道路，而其道路土地為公有者，應由道路主管機關辦理土地撥用後，交予實施者開闢。

2. 本案本分署分回國有房地仍請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項：

(1) 本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯

費等相關費用由實施者負擔。

(2)實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體15年、防水保固2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。

(二) 農業部農田水利署(公有土地管理機關)(出席並提供書面意見)

本處轄管士林區三玉段四小段497地號土地未達最小分配面積，故領取更新後權利價值。

(三) 財政局 黃于珊幹事

本局無意見。

(四) 地政局地價科 徐子偉幹事(書面意見)

本案無意見。

(五) 地政局測繪科 陳光熙幹事(葉怡璇代)(書面意見)

本案無意見。

(六) 交通局 葉志韋幹事 (書面意見)

1. 事業計畫書

(1)P. 10-20，車道出入口(銜接道路處)請補充設置反射鏡；另車道與兩側人行道高程請以齊平無高差方式及不同色彩或材質鋪面處理，並以防滑處理，以維行人安全。

(2)P. 10-21，本案基地北側臨士東路2巷且與鄰地銜接處之北側圍牆請依6公尺計畫道路線退縮補足8公尺再退2公尺之範圍留設人行空間，以利後續鄰地開發時之退縮人行空間可銜接本案臨中山北路6段290巷之人行空間。

2. 交評報告書

(1)P. 88，請補充以圖面標示「車道與兩側人行道高程請以齊平無高差方式及不同色彩或材質鋪面處理，並以防滑處理」，以維行人安全。

(2)附錄二，P. 10-5~P. 10-8，停車場平面配置圖，請補充標示汽車及機車行車動線。

(七) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

1. 計畫書P. 12-3，規劃之救災動線(士東路及士東路2巷口)設有牌坊，請確認動線內均保持4公尺以上淨寬及4.5公尺以上淨高，請於圖例中說明。

2. 計畫書P. 12-3，規劃於基地西側之救災活動空間與公車站牌、招牌及路燈位置部分重疊，請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。
3. 計畫書P. 12-3，規劃於基地西側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)。
4. 請於平面圖中補充標示建物該面各層外牆緊急進口、其替代窗戶或開口均位於救災活動空間水平距離11公尺範圍內。

(八) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

1. 有關士林區中山北路6段312巷15號經本局112年9月12日邀集委員及相關單位召開現場勘查審查會議，經整體評估後，旨揭建物「不具文化資產價值潛力，且不予列冊追蹤」。
2. 無文資列管事項。

(九) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(陳朱廷代)(書面意見)

無意見。

(十) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附都市更新事業計畫報告書審議資料表、P. 10-1及P. 10-14所載開發條件，亦無涉都審程序，故本案無意見。

(十一) 工務局新建工程處 陳家邦幹事(書面意見)

1. 依財政部國有財產署第599次會議紀錄意見：「本案更新範圍外南側中山北路六段312巷6公尺計畫道路，涉財政部國有財產署經管士林區三玉段四小段491-2地號國有土地，屬抵稅土地，依『各級政府機關互相撥用公用不動產之有償與無償劃分原則』規定，應辦理有償撥用」。
2. 上開土地有償撥用費用，應由實施者全部負擔，請實施者於道路開闢前一年1月前告知本處編列預算納入收支並列辦理。若實施者以自費開闢方式辦理，則可以代收代付方式辦理，不受預算期程限制，惟恐影響實施者容積獎勵之計算，請實施者自行評估辦理方式。

(十二) 陳彥向委員(出席並提供書面意見)

實施者將停車場出入口設置在中山北路，前次審查意見表達未來安全隱憂，而實施者前次回應「士東路2巷：現況道路寬度6公尺之為消防通道，道路二側為已開發成熟之住宅區及托兒所，如未來本案規劃停車場出入口於此，車輛操作與會車不易，恐影響緊急事故進出救援，易影響周邊幼童與行人之步

行安全。」。倘實施者確定欲維持原設計將出入口設置在中山北路，則車速為50公里/小時而非次要道路，應按照《交通工程規範》「表6.3.1平面交叉視界距離表」與「圖6.3.2平面交叉之視界三角示意圖」確實檢驗三角視距。此項規範涉及道路安全，應提供精算過程，並於交評報告書§4.3停車場安全設施分析列出。

(十三) 蕭麗敏委員

1. 國產署所提第2點意見，應屬通案意見且類似實施者與所有權人之協議，若雙方合意，應以雙方合意內容為準，審議會對於私約應無審議之權責。
2. 陳情人賴先生所提建築設計過樑意見，對所選配單元(A2-6F、A3-6F)似無較大影響，若為他人選配之戶別，則應以他人之意見為主。
3. 陳情人賴先生所提489地號土地估值差異意見，因都市更新權利變換有其法令規範，估價基準日的法令規範為權利變換計畫報核日前六個月內，審議過程皆以同一價格日期進行審議，相對成本提列日期亦與估價價格日期同月份，故銷售收入部分和成本支出皆為同一基礎，故應回歸都市更新相關規範處理。

(十四) 林光彥委員

1. 國產署所提第2點意見，實施者所述「按照預售屋買賣定型化契約內容」是否與國產署所提意見相同?以及保固與防水之年限?請補充說明。
2. 陳情人賴先生所提489地號估值差異意見，主要在於時間點不同，本案估價基準日為99年5月3日，法院係112年拍賣案件，故為112年之估價價格，其土地價格差異十餘年應有所不同。

(十五) 吳智維委員

1. 權利變換計畫書P.12-1實施者計算之用地負擔，依都市更新條例第51條規定應針對權利變換範圍內公共設施用地之土地，惟其中有1筆土地位於權利變換範圍外，應扣除該筆土地面積25平方公尺部分。
2. 權利變換計畫書P.12-2所載「公共設施用地捐贈予臺北市政府，所以不計入用地負擔」該部分似與法令規定不一致，用地負擔應計入共同負擔。

(十六) 簡瑟芳副召集人

請實施者說明有關△F4-2容積獎勵，因未能取得部分地主同意書致無法辦理捐贈一節，是否影響其計算道路開闢與供其通行之狀況，又僅捐贈無開闢道路用地，是否符合申請容積獎勵之規定?

(十七) 都市更新處

1. 有關實施者與陳情人選配換戶一節，應以不影響其他所有權人權益，共同負擔比率維持或下修為原則。
2. 有關△F4-2容積獎勵，係以開闢或捐贈公共設施所需之經費計算容積獎勵，本案以捐贈無開闢之經費計算容積獎勵，尚符規定。

實施者回應及說明：

1. 陳情人賴先生部分，陳情人於今年3月18日取得原所有權人之產權，陳情人意見回應如下：
 - (1) △F4-2捐贈道路用地容積獎勵部分，本案獎勵值為覈實認列，陳情人並未參與捐贈。
 - (2) 489地號土地估價部分，該土地屬法院分割共有物判決之強制執行估價，評價基準日為去年(112年)，另本案事業與權變計畫是99年報核，評價基準日為99年，故評價基準日不同，比較兩者估價數字並非洽當。489地號位於對面鄰地，且共有狀況與本基地不相符，所有權人為讓資產活化，做共有物之分割，陳情人所提估值(270萬元/坪)為法院拍賣目前定出之價格，尚未經拍賣程序且並非實際成交價，估價基準日為民國112年，另陳情人所提本案估值(144萬元/坪)係因本案估價基準日為民國99年，故兩者有顯著之落差。
 - (3) 建築設計部分，本案其他地主對於建築設計無其他意見，公設比亦依相關規定依法登記辦理。本案原所有權人其選配代理人為今日陳情人，相關圖資實施者皆已提供。有關公設比，陳情人選配(原所有權人選配)戶別其樑都在室內，無額外再計算面積，公設比是依照建築設計進行分配，沒有特別灌面積。若依陳情人今日提供之圖面，附屬建物為橘色標示部分外加外面部分，外面部分亦是陽台。
 - (4) 共同負擔部分，經前次審議會審議後已修正為43.02%。陳情人倘擬換戶，實施者可與陳情人討論換戶一事。倘換戶後致共同負擔上升，則由實施者自行吸收，使共同負擔比率不高於43.02%。

2. 公有土地管理機關意見部分：

- (1) 財政部國有財產署北區分署所提修正表8-4國有土地取得方式後續配合修正。保固與交屋部分意見國產署亦於聽證時提出，實施者團隊已回應按照預售屋買賣定型化契約內容辦理。依照預售屋買賣定型化契約，跟消費者之約定為交屋前由實施者負擔，交屋後由各戶負擔，一般建築物保固為15年，固定設備1年，防水一般無特別約束，需視位置而定。
- (2) 農田水利署所提領取更新後價值一事，實施者同意配合辦理。

3. 交通局幹事審查意見部分，反射鏡部分因本案圖面已標設反射鏡，文字部分後續會補充以利清楚呈現。人行步道退縮部分，本案會做景觀微調，以符合交通局意見，因交通局考量未來北側鄰地做都更並留設人行步道，希望本案及北側鄰地可以留設通道以串聯本案與北側鄰地之人行步道，本案會在前述位置移開一棵樹木並做人行鋪面處理，以利串聯。
4. 消防局幹事審查意見部分，消防救災活動空間中山北路側部分會往外延伸，讓人行道無位於救災範圍內，以保持順平部分，有關公車站牌、招牌等部分重疊一事，後續施工時會配合協調相關單位做移除。平面圖中補充標示建物該面各層外牆緊急進口等，後續配合辦理於計畫書中補充。另牌坊所有權人為宮廟，為確保都更完成後消防車輛能順利由士東路2巷駛入，應保有持4公尺以上淨寬及4.5公尺以上淨高，後續實施者會與其所有權人溝通，並取得牌坊所有權人同意拆除之同意書。
5. 新工處審查意見部分，後續依照新工處意見依有償撥用相關規定辦理。
6. 有關交通視距，因本案中山北路側沿街為騎樓，已將景觀植栽退縮以打開視距，除了地界線退縮2公尺左右60度視距已留設，再依照交通工程規範檢討視距，包含列出清查停車格退縮，目前在車道出入口中心點兩邊60度視線已依建管及交通規定檢討，會再依交通工程規範將套圖放大，前後距離標示清楚，並依委員意見說明。
7. 有關△F4-2南側計畫道路，開闢部分需取得該土地全數所有權人之同意書，因兩位地主確實無法取得土地使用同意書與捐贈同意書，故取消開闢，另捐贈計畫道路部分則依規定將可取得捐贈同意書部分捐贈並申請獎勵值，並配合新工處歷次意見將地上物清空後捐贈。
8. 財務計畫會再檢視，實施者承諾修正後之共同負擔比率不高於本次43.02%，超出部分實施者自行吸收。

決議：

(一) 人民陳情部分

有關陳情人所提意見，經實施者表示擬配合所有權人協議換戶之需求，爰同意在核定前經實施者檢具選配換戶證明文件，並在不影響其他人權利及共同負擔比率維持或下降情形下，授權本市都市更新處檢視後逕予核定，並經審議會討論後，予以同意。另其餘意見，請實施者妥予溝通協調。

(二) 建築規劃設計部分

本案因涉及△F4-2獎勵下修及停獎部分配合消防動線調整等修正建築規劃設計，其獎勵面積減少部分(72.17m²)以逐層調整方式修正，共同負擔由43.41%

修正為43.02%，惟與實施者於前次審議會上承諾之調整方式不一致，經實施者說明建築設計修正調整情形且無影響所有權人權益，並經審議會討論後，予以同意。餘請實施者依交通局及消防局幹事意見檢討修正，並於核定前檢附基地北側士東路及士東路2巷口牌坊所有權人拆除牌坊同意書。

- (三) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，其餘同前次第599次審議會決議，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，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、「變更臺北市文山區萬隆段一小段 188 地號等 12 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 翁佳瑜 02 2781-5696 轉 3074)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，蕭麗敏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) 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(書面意見)

本案前經本分署以 112 年 12 月 29 日台財產北改字第 11200395270 號函復聽證意見，提請大會討論在案。

- (三) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 本局前以113年1月4日北市財開字第1123006475號函提供聽證意見，經實施者回應配合修正者，會後請確實修正。
2. 本案人事行政管理費(5%)廣告銷售管理費(6%)及風險管理費(11.25%)之費率均依上限提列，共同負擔比率達42.18%，請實施者說明合理性及必要性，提請審議。

- (四) 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)

經查本案更新單元內本處經管萬隆段一小段 231、236 地號等 2 筆市有「道路用地」土地，本處業經 110 年 12 月 17 日北市工新配字第 11031145231 號函請財政局一併選配，本次會議亦無新增意見。

- (五) 財政局 石皓文幹事(書面意見)

無意見。

- (六) 地政局地價科 陳憶萍幹事(書面意見)

本案無意見。

(七) 地政局測繪科 陳光熙幹事(葉怡璇代) (書面意見)

1. 表11-2土地登記清冊表記載，更新後所有權人陽信商銀(委託人:住欣建設)有抵押權轉載情形，與土地所有權名冊(P.4-1)不一致，請釐清。
2. 表11-4土地他項權利登記清冊表，更新後「債權額比例」欄應為全部1/1。另建請新增更新後「設定權利範圍」欄，並依更新後取得之土地權利範圍填寫，以利後續登記作業。

(八) 交通局 王少韡幹事 (書面意見)

本局無意見。

(九) 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。」

(十) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

無文資列管事項

(十一) 工務局新建工程處 丁仲仁幹事(王昭惠代)

本案協助開闢之道路屬都市更新範圍內，應於拆除後開闢道路完成後再行捐贈。

(十二) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(簡嘉伶代) (書面意見)

無意見。

(十三) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

本案曾辦理都審程序，本府 110 年 8 月 10 日府都設字第 1103052718 號函核定在案，本次所附計畫書與前開核定計畫書一致，故本案無意見。

(十四) 簡裕榮委員

1. 本次變更內容，是否有包含變更原核定之管理費率？

2. 本案涉及公有土地開闢計畫道路之地上物開闢費用，建議刪除；另協助開闢部分，請實施者儘量達成。

(十五) 謝慧鶯委員

本案僅以土地取得費用計算△F4-2之獎勵值，並未納入協助開闢公共設施用地地上物費用，故倘後續實施者不開闢公共設施用地，不影響本案△F4-2之獎勵值。

(十六) 林佑璘委員

權利變換計畫範圍內，前提就是重建、全部拆除，若納入權利變換範圍，不論是否有申請容積獎勵皆應就現況建物予以拆除，在執行上若有困難，是否將尚有爭議之土地部分排除至權利變換範圍外；權利變換範圍內倘有不同意見拆除之土地改良物，得依照都市更新條例第 57 條規定辦理。

(十七) 林光彥委員

1. 簡報第19頁有關三大費率提列之說明相當詳細，且有具體的數據事實及計算的方式，建議可將前述資料補充於事業計畫中，供後續檢核及審查。
2. 簡報第26頁更新範圍內(羅斯福路五段92巷5號)增建圖示斜線部分是否已取得全部權利變換範圍內私有土地捐贈同意書？另提列△F4-2獎勵，應協助開闢公共設施才符合制度原意。倘若不申請獎勵，單純捐贈道路用地是否可行？建議實施者以捐贈道路用地但不計算容積獎勵方式處理，且針對拆遷補償費用及公共設施開闢費用採皆不提列，較不影響建造執照申請。

(十八) 吳智維委員

依都市更新建築容積獎勵辦法第 8 條，協助取得開闢公共設施用地獎勵部分，可分為兩部分，權利變換地區範圍內及權利變換地區範圍外，本案屬權利變換範圍外南側道路用地，屬可捐贈權屬或開闢道路；但若在權利變換範圍內，則依都市更新條例第 51 條第 7 項的公共設施用地，係屬實施者必須開闢之義務，且依都市更新權利變換實施辦法第 29 條規定必須登記予主管機關所有。

(十九) 邵琇珮委員

位處於公共設施用地上之地上物，作為公共工程開闢前提必須拆除，並於使用執照上註記，或是以權利變換範圍調整方式處理，實施者仍必須符合相關法令規定。

(二十) 陳建華副召集人

請實施者說明本案是否有提列公共設施用地地上物拆遷補償費？

實施者說明及回應：

- (一) 針對人民陳情部分，在本案建築基地範圍內土地所有權人皆有進行選配，例如247地號部分所有權人雖為未同意戶但已有選配房屋，實施者仍持續溝通協調中。本案未同意戶多為計畫道路上之所有權人，惟持分人數較多且持有比例較低，歷經自辦、公辦及聽證等相關程序，道路用地之所有權人亦有出席且說明相關權利。本案因更新後價值未達到最小分配單元，未來採補償費方式辦理。倘所有權人願意合併選配則實施者同意以合併選配方式辦理。
- (二) 針對財務計畫部分，本次變更案與原核定之相關管理費率均無調整，主要是因應物價波動及工程費用上調，而採用新的提列總表進行調整，評價基準及售價還是以權利變換報核時之110年為基準，爰提列總表及售價是一致的，同時實施者也有取得所有權人約90%之地主的變更事業計畫同意書，主要沒有取得的只有剛剛提到道路的部分所有權人，以及部分基地內之所有權人，但最後皆有參與選配。
- (三) 地政局測繪科意見部分，將配合修正跟補充。
- (四) 針對實施者自提修正部分，本案整合至今，有關位於計畫道路之土地改良物，已拆除231及233地號之違章建築物，惟240地號上之部分土地改良物尚未達成拆除協議，另依據建管處申請建照時之注意事項附表之相關規定，若新建6樓以上建築物申請建照時，臨基地之計畫道路應至少淨寬需達4公尺部分需打通，並於竣工前完成鋪設柏油路面及公共排水溝，故本案當初報核時需將240地號納入更新範圍。實施者目前仍針對240地號上之土地改良物所有權人持續溝通協調相關拆遷事宜，若無法拆除該增建物，將影響未來建物使用執照取得，故建請同意不拆除該增建物，但仍捐贈該道路用地。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有土地所有權人未同意參與都市更新，請實施者持續溝通協調。

(二) 財務計畫部分

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(11.25%)同原核定比例，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 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由 739,230 元/坪修正為 746,368 元/坪；共負比由 43.22%修正至 42.18%，經實施者說明並經審議會

討論後，予以同意，另權利登記清冊部分，請依地政局幹事意見檢討修正。

(四) 自提修正部分

有關本案位於權利變換範圍內之計畫道路上(240 地號，羅斯福路五段 92 巷 5 號)增建之建物部分，經實施者說明並經審議會討論後，仍請予以拆除並完成公共設施之開闢，以符合都市更新條例相關規定；倘無法完成者，則請另行研議其他處理方式併辦理變更事業計畫事宜。

(五) 建築容積獎勵部分

本次變更內容無涉及容積獎勵，與原核定一致。惟本次變更涉及二樓以上均價調整，實施者申請△F5-6 綠建築容積獎勵，應於都市更新事業計畫核定前重新與本府簽訂協議書，並保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章分級評估「銀級」以上。

(六) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p>臺北市政府工務局新建工程處(當事人-書面意見)</p> <p>經查本案更新單元內本處經管萬隆段一小段 231、236 地號等 2 筆市有「道路用地」土地，本處業以 110 年 12 月 17 日北市工新配字第 11031145231 號函請財政局一併選配，本次會議亦無新增意見，爰本處不出席本次聽證。</p>	<p>實施者受任人：安邦工程顧問股份有限公司 郭建興董事長</p> <p>有關工務局新建工程處意見(一)，貴處所經管之 2 筆市有「道路用地」土地，已與財政局管有之土地一併選配。</p>	<p>有關臺北市政府工務局新建工程處經管之市有道路用地一併請財政局選配事宜，經實施者說明已配合意見辦理，無爭點。</p>
2	<p>財政部國有財產署北區分署(當事人-書面意見)</p> <p>1. 本案人事行政、廣告銷售及風險管理費用均以上限提列，共同負擔比率達 53.78%，仍請實施者再就財務計畫中各項共同負擔提列費用，檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維土地所有權人權益。</p>	<p>2-1 實施者受任人：安邦工程顧問股份有限公司 郭建興董事長</p> <p>1. 有關國有財產署北區分署意見 (一)本案實際之共同負擔 42.18% 其中已包含道路用地負擔用地取得成本。本案之共同負擔比率已從歷次之</p>	<p>1. 管理費率及共負比部分，依審議會決議辦理。</p>

	<p>2. 權利變換計畫書表7-1三家鑑價機構鑑價結果比較表所載與第附錄三-7、附錄三21頁估價報告書摘要之更新前後權利價值分析表數額不符，請說明，並請於會後提供三家估價報告書供參</p>	<p>44.16%(幹事會版)、43.22%(幹事複審)配合各階段審查意見調降至目前42.18%。</p> <p>2-2 實施者受任人：安邦工程顧問股份有限公司 郭建興董事長</p> <p>2. 有關國有財產署北區分署意見(二)，權利變換計畫書表7-1與附錄三-7、附錄三-21頁相關數額不符部分，經確認後為附錄三-7及附錄三-21之友宏不動產估價師聯合事務所與名成國際不動產估價師聯合事務所摘要誤植，將予以修正。</p>	<p>2. 經實施者說明誤植處配合修正，無爭點。</p>
<p>3</p>	<p>臺北市府財政局(當事人-書面意見)</p> <p>1. 公共設施用地地上物拆遷補償費用係屬公共設施費用，爰僅適用貸款利息公式(2)之計算，而貸款利息公式(1)拆遷補償費應不含公共設施用地地上物拆遷補償費用，請實施者修正後，並調整相關連動金額。</p> <p>2. 本案人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(6%)及風險管理費(11.25%)費率均以上限提列，共同負擔比例達 42.18%，請實施者說明合理性並酌予調降，後續提請審議會討論。</p>	<p>3-1 實施者受任人：安邦工程顧問股份有限公司 郭建興董事長</p> <p>1. 公共設施用地地上物拆遷補償費用於貸款利息中之計算方式，將配合財政局意見修正，並調整連動相關金額。</p> <p>3-2 實施者受任人：安邦工程顧問股份有限公司 郭建興董事長</p> <p>2. 本案原共同負擔 44.16%(幹事會版)，並配合幹事會承辦科意見，說明平均公共用地擔比例 11.5979%，實際所有</p>	<p>1. 經實施者說明配合修正，無爭點。</p> <p>2. 管理費率及共負比部分，依審議會決議辦理。</p>

	<p>3.權利變換計畫表 7-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表中，友宏不動產估價師聯合事務所估價結果與權利變換計畫附錄 3-7 頁報告書節錄數值有不一致，請實施者全面檢視並修正。</p> <p>4.有關印花稅計算，更新後實施者實際獲配土地公告現值及房屋現值不含車位編號 25(事業計畫附錄 5-53 頁，顯示為地主分配)，與權利變換計畫表 10-3 實施者</p>	<p>權人之費用負擔為 43.22%(幹事複審版)，已較前次(幹事會版)減少約 0.94%，審議會版再依據幹事及委員意見修正後，費用負擔為 42.18%，再調降約 1.04%，本案依歷次審查意見，並說明各項費用之合理性及必要性後，已調降共同負擔比例已近 2%。本案相關提列費用均依據「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，有關人事行政、廣告銷售及風險管理費率已逐一檢討各項管理費用之費率，其提列各有其合理性及必要性。</p> <p>3-3 實施者受任人：安邦工程顧問股份有限公司 郭建興董事長</p> <p>3.權利變換計畫書表 7-1 與附錄三-7、相關數額不符部分，經確認後為附錄三-7 之友宏不動產估價師聯合事務所摘要誤植，將予以修正。</p> <p>3-4 實施者受任人：安邦工程顧問股份有限公司 郭建興董事長</p>	<p>3.經實施者說明誤植處配合修正，無爭點。</p> <p>4.經實施者說明誤</p>
--	---	--	--

	<p>分配清冊中分配車位編號 B3-25 有不一致情形，請實施者重新檢視，倘涉數值調整亦請一併修正。</p> <p>5. 事業計畫附錄 5-10 頁，提列總表適用年度誤植為 99 年 12 月，請修正。</p>	<p>4. 權利變換計畫表 10-3 實施者分配清冊之車位編號「B3-25」確認為誤植，正確為「B3-26」，不影響該車位價值。</p> <p>3-5 實施者受任人：安邦工程顧問股份有限公司 郭建興董事長</p> <p>5. 有關鄰房鑑定費用之提列總表適用年度將修改為 110 年 1 月。</p>	<p>植處配合修正，無爭點。</p> <p>5. 經實施者說明誤植處配合修正，無爭點。</p>
4	<p>楊○○(案件當事人)</p> <p>1. 三家不動產估價師事務所是如何遴選的？</p> <p>2. 本案 188 地號以權利變換方式，可以分配到幾坪？</p> <p>3. 道路用地前後估價，是否有請估價師再做原則評估，請說明。</p>	<p>4-1 實施者受任人：安邦工程顧問股份有限公司 郭建興董事長</p> <p>本案屬 108 年 1 月修法前之舊案，三家估價師事由實施者遴選。</p> <p>4-2 實施者受任人：安邦工程顧問股份有限公司 郭建興董事長</p> <p>本案共同負擔比例 42.18%，依據估價師估算更新前權利價值比例計算更新後應分配權利價值來進行分配。</p> <p>4-3 實施者受任人：安邦工程顧問股份有限公司 郭建興董事長</p> <p>有關道路用地估價，依本案申請協助開闢道路獎勵值及貢獻程度評估其道路用地價值。</p>	<p>1. 本案係依 108 年 6 月 17 日修正發布前都市更新權利變換實施辦法第 6 條規定辦理，無爭點。</p> <p>2. 估價部分，依審議會決議辦理。另權利變換分配方式業經實施者說明，無爭點。</p> <p>3. 估價部分，依審議會決議辦理。</p>

(七) 同意本案變更都市更新事業計畫及擬訂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，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、「擬訂臺北市中正區臨沂段三小段 412 地號等 12 筆(原 11 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 張逸民 02 2781-5696 轉 3078)

討論發言要點：

(一) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(出席並提供書面意見)

1. 本局前以112年12月21日北市財開字第1123006075號函提供聽證意見，經實施者回應後續併審議會意見修正者，會後請確實配合修正。
2. 本案提列結構工程、扶壁工程及逆打工程等特殊工程費用計1億5,055萬6,549元，請實施者說明外審結果後，提請審議。
3. 本案更新後興建1幢3棟，其中C棟12層樓不符「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」之逆打工法提列標準，請實施者說明3棟建物皆提列且負擔逆打費用之合理性後，提請審議。
4. 實施者於台北市土木技師公會外審時回復本案逆採逆打工法初步估算可減少約6個月工期，爰仍請實施者確實按一般工法及逆打工法之工期差異，配合調降貸款期間及安置期間，提請審議。
5. 本案廣告銷售管理費(5.46%)、人事行政管理費(4.5%)、風險管理費(16%)均以上限提列，請實施者說明合理性及必要性，提請審議。

(二) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

1. 有關本案貸款期間及安置期間提列一事，查本次審議會版計畫書附錄-44檢具之特殊因素費用審查意見書，其中實施者於第一次審議會議回應略以：「…初步估算採逆打工法可減少約6個月工期，故採用逆打施作」。又查提列總表規定，若有採特殊工法(雙順打、逆打)者，更新期間應提出差異檢討並增減工期。然本案採逆打工法而實施者僅酌減2個月工期，與外審回應內容有所出入；另本次會議資料頁59所載實施者回應本案尚有舊地下室基礎破碎、深導溝、連續壁、內扶壁、基樁、逆打鋼柱等施作以及目前施工缺料等因素，實際施作工期遠比提列標準計算更多。惟查提列總表規定，倘因「施工困難、特殊構造設計或其他」而造成實際工期較長時，實施者應提出說明及相關佐證資料後經審議會同意方可提列。因此，本案採逆打工法應縮短多少工期，以及本案是否確有特殊困難而造成實際工期較長之因素，建請依提列總表規定，分別檢討。另本案以16%上限費率提列風險管理費，再納入該等工期增加因素之必要性及合理性，建請實施者說明並提出相關佐證資料，提請審議。

2. 查目前承辦科提供本次審議會實施者簡報所附之委外審查結論，與審議會版事業計畫書附錄-45所附資料內容有差異，另事業計畫表13-2之逆打工法399,439,392元，亦與計畫書附錄-45審查結論及附錄-43報價單之339,439,392元不一致，併請實施者說明後，提請審議。

(三) 地政局地價科 徐子偉幹事(書面意見)

本案無意見。

(四) 地政局測繪科 陳光熙幹事(葉怡璇代) (書面意見)

本案無意見。

(五) 交通局 紀韋廷幹事(書面意見)

1. P. 19-8、P. 19-134、P. 19-135，基地北側新生南路一段170巷(6公尺)請檢討補足8公尺路寬(與道路順平銜接)後，再退縮留設2公尺無遮簷人行道。另考量本案實設汽車格位達317席、機車格位達255席，臨信義路二段243巷出口自指定退縮人行空間後建議至少留設4.5公尺之車道出入口緩衝空間。
2. P. 19-8，查基地南側臨信義路二段之人行道現況設有YouBike「信義連雲街口」站(39柱)，爰本案基地內設置柱數應維持39柱(每柱留設空間為長200公分、寬70公分)，惟依本案規劃設置位置似未達30柱，請檢討修正。

(六) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

1. 計畫書P. 19-92、P. 19-94及P. 19-95規劃之救災活動空間與停車格及纜線位置部分重疊，請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. 計畫書P. 19-93，B棟建物南面自第11層以上逐漸退縮，請補充標示建物該面各層外牆緊急進口、其替代窗戶或開口均位於救災活動空間水平距離11公尺範圍內。

(七) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

1. 基地鄰近歷史建築「新生南路1段170巷19號日式宿舍」及「新生南 1段160巷16號日式宿舍」，符合文化資產保存法第34條及同法施行細則第22條指涉之範圍。
2. 本局迄今尚未接獲上開設計書圖及監測保護計畫，請申設單位儘速提送本局審查。

(八) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(李宛儒代) (書面意見)

無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附都市更新事業計畫報告書審議資料表、P.9-1 及 P.19-4 所載開發資料，亦無涉都審程序，故本案無意見。

(十) 建築管理工程處 朱芳毅幹事(吳欣潞代)

建築規劃設計部分，本處無意見。

(十一) 簡裕榮委員(出席並提供書面意見)

本案採鋼骨造，惟因工期因素規劃採逆打工法，但順打與逆打費用差異較大，且工期說明僅縮短 2 個月，與公會審查所述節省 6 個月有所差異，建請實施者再檢討工期與工法之差異合理性。

(十二) 林光彥委員

1. 考量双日公司聽證所提的調整意見，實施者與其尚未完全達成協議，建議倘本案無私地主調整意見以外之議題，先就本案目前設計進行審查及決議。其餘地主之圖面調整意見，於未來溝通協調後辦理變更事業計畫方式調整；倘本案仍有私地主調整意見以外之議題，仍建議以自提修正方式辦理相關程序後，再提請審議會審議。另有關双日於聽證時建議修正圖面，實施者亦於聽證上表示願意配合修正，但聽證至審議會間不能修正圖說，依據目前討論結果需於變更事業計畫階段辦理，双日是否同意？
2. 有關逆打工法可節省工期，於本案特殊因素費用審查報告書中有載列得減少 6 個月之工期，建請考量以此為據下修相關提列費用之工期計算。
3. 請實施者補充說明風險管理費中提及之公、私有產權複雜之具體事實，以及銷售管理費率以上限提列的必要性。

(十三) 謝慧鶯委員

1. 依双日公司之代理律師蔡律師之訴求，今日討論之圖面可能會有大幅變動，亦可能涉及財務連動，是否仍需繼續本次審議？
2. 實施者說明屋頂框架設置 9 公尺高之理由尚不具說服力，建請考量調降住宅 A 棟之屋頂框架為 6 公尺。
3. 本案因工程經費龐大，且施工風險已因特殊因素費用額外提列而減少，故建議應下修風險管理費。
4. 耐震係數住宅 A 棟(I=1.17)、辦公 B 棟社宅 C 棟(I=1.11)，兩棟之鋼筋配置會差很多嗎？

(十四) 賀士庶委員

請實施者說明有關C棟社宅之配置及設計？並建請考量本案3棟之屋頂框架皆調降為6公尺。

(十五) 蕭麗敏委員

請說明耐震係數 I 值部分，住宅 A 棟(I=1.17)與辦公 B 棟社宅 C 棟(I=1.11)不同之原因。

(十六) 遲維新委員

1. 本案銷售管理費提列5.46%，計算方式請實施者說明。
2. 有關耐震係數I值部分，住宅A棟(I=1.17)、辦公B棟社宅C棟(I=1.11)，應考量全案公平性調整為一致。

實施者回應及說明：

1. 有關陳情人雙日實業股份有限公司的情形補充說明，本案原實施者同發建設由於歷經多年努力，仍不敵重重困難進而整合不下去。在經本案所有權人100%同意後，由新實施者璞永建設續行都更程序。於此之後雙日公司才調整了內部負責人，由後代接班。本案原實施者與雙日前負責人多年下來持續溝通並保持意見一致性，直至本次聽證上由雙日新負責人提出相關圖面調整意見，對現任實施者而言，時間也是相當短促。即便時間短促，現任實施者仍在聽證後加速檢討圖面方案，並積極安排面對面溝通的時間，並非陳情人所述到前天才釋出誠意。惟針對現任實施者所提A棟微調方案(未影響其他地主之權益)，雙日新負責人亦未表達意向，故考量其他地主對本案進程的期待，懇請先予以持續審定本案目前設計，後續與雙日取得圖面共識後，在不影響其他地主的權益下，於擬訂權變階段，同步辦理變更事業計畫書圖。
2. 有關社宅C棟之1樓樓高設置為6公尺部分，由於辦公B棟1樓考量地主設置合法夾層之需求，依相關法令檢討後將其設計為6公尺高。然而辦公B棟及社宅C棟之2樓為同一高程，且相連同一使用空間不同樓高時，需於銜接處設置折板，其1樓恐產生較大的應力；另考量社宅C棟之1樓面積較小，挑高設計可以給門廳帶來更大器的感受，故設計6公尺高度尚屬合理。惟考量減輕地主負擔，實施者同意社宅C棟的1樓以圖審核定的5公尺計算營建加成，產生的共同負擔差額願意自行吸收，懇請審議會予以同意設置。
3. 有關逆打工法對工期的影響補充說明，本案住宅A棟29樓、辦公B棟22樓與社宅C棟12樓雖然規模及樓層數不同，但就地基結構而言仍屬同一棟建物，若採不同構造及工法，一方面在施工時無法部分採順打、部分採逆打施作，需以同一種工法進行施作；一方面考量臺灣每年地震頻繁，結構主體以鋼骨梁柱所蓋出

來的房子較不會發生倒塌的情況，若全案地上層使用不同建材及工法顯失公平。惟實施者考量地主負擔，願於貸款期間及安置期間再扣除4個月計算。

4. 有關停車場出入口設置，將調整北側為汽機車入口、東側為汽機車出口，並於東側設置4.5公尺之緩衝空間。有關交通局意見均配合修正。
5. 本案消防救災空間位置部分為路邊停車格位，後續將於建照階段依程序邀集相關單位會勘及塗銷。
6. 有關風險管理費補充說明，以上限提列係考量本案公有土地不只一個管理單位，其審查及表達意見的行政程序皆有不同，故本案相較於一般個案須花費更多的審查成本及人力在整合上；另由於市場缺工缺料情形尚未緩解，未來實際施工時恐衍生不少不可控的成本，風險管理費則是實施者面對變因最重要的籌碼，惟考量地主負擔，實施者願調降15%作為提列。
7. 有關銷售管理費補充說明，一般市場行情上的銷售成本約為總銷金額之6%，雖本案皆以上限，卻僅以5.46%低於市場行情作為共同負擔提列，仍不符未來實際發包時所支付之成本，惟考量地主負擔，實施者願調降為5.2%作為提列。
8. 本案建築師費用依實際合約提列7,319萬2,000元，高於本市建築師公會建築師酬金標準，承諾將以本市建築師公會建築師酬金標準(中標6,749萬1,142元)金額提列，並自行吸收相關差額。
9. 有關耐震設計補充說明，住宅A棟I值為1.17(採用0.28g)，辦公B棟、社宅C棟I值為1.11(採用0.266g)其中兩者均都對應抗震六級，且皆高法定值10%，惟考量公私地主分回產品兼具公平，實施者願調升辦公B棟、社宅C棟I值為1.17，並自行吸收相關差額。

決議：

(一) 人民陳情部分

1. 有關公有土地管理機關所提意見，經實施者說明並承諾社宅C棟之1樓高維持採6公尺設計，營建費用採5公尺計算樓高加成(額外之共同負擔實施者承諾自行吸收)及貸款利息、安置期間皆再調降4個月，並經審議會討論後，予以同意。
2. 有關所有權人聽證時，所提建築規劃設計、選配原則、商業使用規劃等陳情意見之溝通協調情形，經實施者承諾將再與其溝通協調並達成共識，並經審議會討論後，同意本案以目前提送圖說續行辦理核定，倘有變更需求後續請再辦理變更都市更新事業計畫。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案建築規劃設計是否符合建築相關法規，經實施者說明並經審議會討論後，

予以同意。另有關辦公棟及社宅棟耐震力數值，經實施者承諾兩棟I值將均以1.17設計。

2. 本案住宅A棟及社宅C棟屋頂框架高度9公尺，請實施者將本案三棟屋頂框架高度調降為6公尺。
3. 本案交評報告及修正情形及車道設置兩處，未符通案審議原則車道出入口以集中設置於一處為原則，東側車道出入口未自指定退縮人行空間留設4.5公尺緩衝空間，以及規劃法車219輛、自設95輛及開挖至地下6層之交通衝擊等，經實施者說明合理性、必要性及調整方案，並經審議會討論後，同意本案車道設置兩處、車道進出口動線調整及東側退縮4.5公尺緩衝空間。

(三) 消防救災部分

有關本案消防救災活動空間修正情形，經實施者說明消防救災活動空間位置部分為停車格位，後續將依程序邀集相關單位會勘及塗銷，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 財務計畫部分

1. 本案建築師費用依實際合約提列7,319萬2,000元，高於本市建築師公會建築師酬金標準，經實施者承諾將以本市建築師公會建築師酬金標準(中標6,749萬1,142元)金額提列，並經審議會討論後，予以同意。
2. 有關提列結構耐震、鄰房保護微型樁、扶壁工程及地下層逆打工程等特殊工程費用，提列1億5,055萬6,549元，經實施者說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案於其他規劃簽證費用項下提列交通影響評估費用55萬元及捷運影響評估費用40萬元，經實施者承諾願自行吸收不予提列，並經審議會討論後，予以同意。
4. 本案人事行政(4.5%)、風險管理費用(16%)及廣告銷售管理費(5.46%)均以上限提列，經實施者說明並承諾本案風險管理費調降為15%、廣告銷售管理費調降為5.2%，餘人事行政管理費維持4.5%，並經審議會討論後，予以同意。惟仍請實施者依委員意見於計畫書內分別補充說明各項費用之合理性及必要性。

(五) 建築容積獎勵部分

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，同意給予 1,706.55 平方公尺(法定容積 11.01%)之獎勵容積。
- (2)#6 建築物結構安全條件獎勵，同意給予 839.74 平方公尺(法定容積 5.42%)之

獎勵容積。

- (3)#10 綠建築標章之建築設計獎勵，同意給予 1,240.42 平方公尺(法定容積 8.00%)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「黃金級」以上。
- (4)#11 智慧建築標章之建築設計獎勵，同意給予 930.31 平方公尺(法定容積 6.00%)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。
- (5)#12 無障礙環境設計獎勵，同意給予 465.16 平方公尺(法定容積 3.00%)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 年內達到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「第二級」。
- (6)#13 採建築物耐震設計獎勵，同意給予 1,550.52 平方公尺(法定容積 10.00%)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」。

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 155.05 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 437.09 平方公尺(法定容積 2.82%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算。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 465.16 平方公尺(法定容積 3.00%)之獎勵容積。
- (4) 促進都市更新(二)，同意給予 47.80 平方公尺(法定容積 0.31%)之獎勵額度。

(六) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	決議內容及理由
1	臺北市政府財政局(當事人) (1)特殊因素費用 A. 本案提列結構工程、扶壁工程及逆打工程等特殊工程費用計新臺幣(下同)1億5,055萬6,549元，請實施者	1-1里美都市開發股份有限公司-林芊谷(總經理) (1) A. 財政局(1)之A點本案特殊工程費用依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」業於111年11月	(1) A. 有關特殊工程費用業提請大會討論，依審議會決議辦理。

<p>說明依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理情形，後續提請審議會審議。</p> <p>B. P13-4表13-2特殊因素費用表，逆打工法價差金額與附錄43頁工程估價單、附錄45頁審查結論所載數值不一致，請修正誤植。</p> <p>C. 附錄45頁本案結構提高I值，惟公宅棟I值1.11，與住宅棟I值1.17有別，請說明2棟之耐震力是否無差異；另P9-4特殊因素表之預期效益說明欄，公宅棟之結構耐震力提高數值與附錄45頁所載不一致，請釐清本案公宅棟耐震容受力為何。</p> <p>(2) 本案更新後興建1幢3棟(12、22、29樓層)建物，C棟12層樓非高層建築，不符逆打工法提列標準，惟須一併負擔逆打工法與一般工程價差費用7,385萬餘元，經實施者於112年1月5日幹事複審回應綜理表說明，地基結構仍屬1棟建物，需以同1種工法施作等，後續提請審議會審議。</p> <p>(3) 本案建築師規劃設計費依合約提列7,319萬2,000元，高於本市建築師公會建築師酬金標準中級費率計算金額570萬餘元，仍請實施者依通案審議原則擇低提列；倘依合約金額提</p>	<p>29日經台北市土木技師公會審查完畢，並以審查結果調整至共同負擔。</p> <p>B. 財政局(1)之B點表13-2之逆打工法價差金額為誤植，正確為339,439,392元，後續併審議會意見修正。</p> <p>1-2大碩建築師事務所-盧奕竹</p> <p>(1) 財政局(1)之C點本案P9-4特殊因素表內容筆誤，將修正誤植部分，正確數字如下說明：住宅棟I值為1.17(採用0.28g)，辦公、公宅棟I值為1.11(採用0.266g)，其中兩者均都對應抗震六級，只是對應的設計地震力有些微不同。</p> <p>1-1里美都市開發股份有限公司-林芊谷(總經理)</p> <p>(2) 財政局(二)本案更新後興建1幢3棟之地面層樓高雖不一致，惟地下室確屬同一結構須以同種工法施作，後續提請審議會審議。</p> <p>(3) 財政局(三)有關建築師規劃設計費，配合依通案審議原則擇低值提列，後續併審議會意見修正。</p>	<p>B. 有關表13-2，實施者已說明誤植將配合修正，予以採納。</p> <p>C. 有關社宅棟及住宅棟耐震力數值不一，經實施者於審議會承諾兩棟I值將均以1.17設計，依審議會決議辦理。</p> <p>(2) 有關C棟非高層建築仍採逆打工法施作一節業提請大會討論，依審議會決議辦理。</p> <p>(3) 有關建築師規劃設計費業提請大會討論，依審議會決議辦理。</p>
--	--	---

<p>列，後續提請審議會審議。</p> <p>(4)本案提列結構耐震標章審查作業費60萬、住宅性能評估(無障礙環境)顧問費37萬8,000元，依通案審議原則，申請容積獎勵所支付之顧問費、評估費及作業費等相關費用不得提列，建請刪除。</p> <p>(5)貸款利息</p> <p>A. 本案採逆打工法，目前貸款期間經實施者酌減2個月，提列59.8個月，惟實施者於回應綜理表補充，逆打工法與一般施作工期差異15個月，爰請實施者說明本案貸款期間僅減少2個月之合理性，後續提審議會審議。</p> <p>B. P13-7表13-10貸款利息計算表，貸款利息(B)之拆遷補償費數值有誤，請修正。</p> <p>(6)稅捐：P13-8表13-11稅捐計算表，本案巷內房屋之街路調整率，請依「臺北市房屋街路等級調整率評定表」規定減2級並列示計算式，以利檢核，請修正。</p> <p>(7)管理費</p> <p>A. 本案公有土地比例達35.49%，惟廣告銷售管理費(5.46%)、人事行政管理費(4.5%)、風險管理費(16%)皆以上限提列，請實施者酌降，後續提審議會審議。</p> <p>B. P13-9表13-14人事行政管理費計算表之小計、合計</p>	<p>(4)財政局(四)有關結構耐震標章審查作業費60萬、住宅性能評估(無障礙環境)顧問費37萬8,000元，配合通案審議原則予以刪除，後續併審議會意見修正。</p> <p>(5)</p> <p>A. 財政局(五)之1點，本案未來實際施作，無逆打工法時預估工期為86.8個月、有逆打工法時預估工期為71.8個月，無論有無逆打工法皆需一定時長。惟提列標準計算得提列之工期僅61.8個月，已與實際工期相差甚遠，故懇請予以減少2個月做提列，後續提請審議會審議。</p> <p>B. 財政局(五)之2點表13-10之拆遷補償費數值為誤植，後續併審議會意見修正。</p> <p>(6)財政局(六)本案稅捐計算之巷內房屋街路調整率依「臺北市房屋街路等級調整率評定表」規定減2級，後續併審議會意見修正。</p> <p>(7)</p> <p>A. 財政局(七)之1點本案廣告銷售管理費、人事行政管理費、風險管理費，後續提請審議會審議。</p> <p>B. 財政局(七)之2點人事行政管理費小計為誤植，後續併</p>	<p>(4)經實施者說明有關結構耐震標章審查作業費60萬、住宅性能評估(無障礙環境)顧問費37萬8,000元，配合刪除，予以採納。</p> <p>(5)有關本案採逆打工法之貸款期間業提請大會討論，依審議會決議辦理。</p> <p>(6)經實施者說明有關房屋街路調整率依規定減2級，予以採納。</p> <p>(7)</p> <p>A. 有關廣告銷售管理費、人事行政管理費、風險管理費業提請大會討論，依審議會決議辦理。</p> <p>B. 有關人事行政管理費小計、合計</p>
--	---	--

	<p>數值與計算結果不一致，請修正。</p> <p>(8)其他：P13-10表13-17、表13-20成本收入分析相關表格之更新前土地價值，請加註目前暫以事業計畫報核日（103年度）之土地公告現值預估，未來於權變階段將修正為估價師查估之更新前土地價值。</p>	<p>審議會意見修正。</p> <p>(8)財政局(八)表13-17、13-20之更新前土地價值備註配合加註，後續併審議會意見修正。</p>	<p>等誤植部分請實施者配合修正，予以採納。</p> <p>(8)有關表13-17、13-20之更新前土地價值經實施者說明配合加註相關備註，予以採納。</p>
2	<p>莊○○(代廖○○)(代理人)</p> <p>(1)建議住宅樓與辦公樓的梯廳尺寸再放大一些，讓空間更舒適好用。</p> <p>(2)希望住宅棟立面設計上可以再溫潤一些，建議增加石材範圍。提醒建築師考慮辦公棟及住宅棟整體立面互相搭配。</p>	<p>2-1大硯建築師事務所-盧奕竹</p> <p>(1)相關建築設計意見配合調整。</p>	<p>(1)因本項建築設計調整涉及樓地板面積變棟，經審議會討論後，請實施者與地主溝通協調並取得其同意書後，以目前設計方案續行辦理核定。</p> <p>(2)立面增加石材範圍經實施者表示配合調整，予以採納。</p>
3	<p>蔡○○(代雙日實業股份有限公司)(代理人)</p> <p>(1)本案原先之實施者為同發建設股份有限公司，現變更實施者為璞永建設股份有限公司，且完全由該公司主導，另本公司十分錯愕。按公司簽訂「都市更新暨合建契約書」之對象為同發建設股份有限公司，且合作方式明文約定係由同發建設股份有限公司擔</p>	<p>3-1里美都市開發股份有限公司-林芊谷(總經理)</p> <p>(1)地主與前實施者有合建契約，103年6月3日事業計畫報核、105幹事會結束便因基地範圍過小而停滯，爾後109年7月31日經審議會擴大範圍後經相關法定程序並取得100%同意且調整為新實施者，就都更程序而言屬依法辦理。</p>	<p>(1)有關地主與前實施者合建契約內容屬私契約，非本更新審議會審議權責，無爭點。</p>

<p>任本案之實施者及起造人，以及委由同發建設股份有限公司向臺北市都市更新處申請辦理本案更新事業及權利變換計畫(契約書第二條第一項及第三項、第十七條第二項)；就此，同發建設股份有限公司及本案辦理方式已經違反契約約定，本公司保留此部分之爭議權。</p> <p>(2)本案房地選配原則第1點「原一樓店鋪之所有權人，更新後依原建物座落區位優先選配分回該區位之店鋪單元為原則，若剩餘應分配價值仍足以分配其他店鋪或住宅單元時，再選配其他店鋪或住宅單元。」(事業計畫書第11-1頁)；按本公司為420地號地主(單一所有權人)，土地面積達420平方公尺，占更新單元範圍計14.3%，其上雖無建物，但應有分配地面層之權利(合建契約亦明載可優先分配原位次之1樓及2樓店面)。因此，請實施者將該點原則修改為「原一樓店鋪之所有權人及原南側地主(420地號)，更新後依原座落區位優先選配分回該區位之店鋪單元為原則，…」，否則本公司依原座落區位得優先選配之店鋪單元，恐有被「原一樓店鋪」之所有權人即黎明文化事業股份有限公司主張優先選配之</p>	<p>(2)有關選配原則內容，業經公展公聽會及相關審查程序確認，自始無異動。</p>	<p>(2)~(4)有關選配原則內容業提請大會討論，依審議會決議辦理。</p>
---	--	---

<p>虞。</p> <p>(3)經查，本公司原座落之區位現設計有更新後一樓店鋪單元A1、A2、A3三戶，本公司按原區位及原位次得優先分配部分應為A1、A2及A3三戶1樓店鋪單元，請實施者確認。</p> <p>(4)承上，苟若實施者稱本公司僅可優先分配1樓之A1及A2兩戶；然查，本公司所有之420地號，原本面臨信義路二段之面寬有17.1公尺，現A2戶面臨信義路二段之面寬僅有11.6公尺，顯然縮水甚多。而設若A3戶得由黎明文化事業股份有限公司選配，則421地號面寬原為45.6公尺，與本公司420地號土地兩者面寬之比值為2.67:1；惟黎明文化事業股份有限公司若分配1樓之B1戶及A3戶，則其兩間店面臨信義路二段之面寬共計35.05公尺，與本公司分配A2戶面寬11.6公尺兩者之比值為3.02:1，更新前、後顯然不成比例，殊非合理公平。因此，若實施者無法令本公司分配1樓A3戶及A1、A2戶，則請實施者修正設計，調整門廳出入口之面寬及位置，俾使420及421地號就1樓店面之分配符合合理公平。</p> <p>(5)按本案東側A棟3樓為管委會空間及住宅單元，4層樓以上即均為住宅單元。然</p>	<p>(3)地主擬調整選配原則內容不符公平原則，尚無法配修正。</p> <p>(4)本案現階段為事業計畫階段，以都更程序而言尚未達選配作業。目前實施者與之協議分回為1F-A1、1F-A2及A棟2樓整層，後續仍依權變階段選配結果為準。</p> <p>3-2大硯建築師事務所-盧奕竹</p> <p>(1)面寬係因考量A棟2層尚有2戶店面，為顧及樓上店面也有獨立於信義路上之出入口，故仍維持現有規劃設計。</p> <p>3-1里美都市開發股份有限公司-林芊谷（總經理）</p> <p>(5)本案商業樓地板面積符合審議原則之規定，後續以審議結果為準。</p>	<p>(5)有關本案商業使用規劃業提請大會討論，無爭點。</p>
--	---	----------------------------------

<p>查，該東側A棟建物所座落之土地，均係位於土地使用分區為原屬第二種商業區之第三種商業區(特)，區域環境屬捷運東門站永康商圈周邊(事業計畫書第3-7頁參照)，臨信義路二段側之商業氣息濃厚，商效甚為發達，依「修訂忠孝東路、新生南路、信義路、杭州南路所圍地區細部計畫(通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案」所載，「作商業使用之容積樓地板面積總和應超過建築基地面積乘以建蔽率乘以百分之七十乘以二」、「非住宅使用之樓層應立體連續使用，且同層及以下諸樓層均應供非住宅使用為原則」(事業計畫書第4-1至4-2頁參照)，可知該土地有關都市計畫及都市設計之理念，原則上約係三至四層以下應作為商業使用。本公司亦秉承此等理念，希望分配到的建物能由一層往上均能作商業使用，因此請實施者能修改東側A棟建物之設計，將4層樓以下均改為商業使用，俾能符合都市計畫原意，且令本公司能選配連續樓層之商用分配單元，俾能落實且有利於未來商業用途之使用與收益。</p> <p>(6)本案採用逆打工法，但工期卻未為相應之調整，以致合法建物安置期間過</p>	<p>(6)有關逆打及安置費用同發言次序1答覆。</p>	<p>因本項建築設計調整涉及樓地板面積變棟，經審議會討論後，請實施者與地主溝通協調並取得其同意書後，以目前設計方案續行辦理核定。</p> <p>(6)有關安置費用期間及貸款利息計算期間業提請大</p>
---	------------------------------	--

	<p>長，以及貸款利息計算之期間並不合理。</p> <p>(7)本案人事行政管理、廣告銷售管理、風險管理等費率皆以上限提列，事業計畫書中實施者所回應之內容，似與本案目前更新單元範圍內公私有產權狀況及目前營建工料供應實際情況有所不合。</p>		<p>會討論，依審議會決議辦理。</p> <p>(7)有關廣告銷售管理費、人事行政管理費、風險管理費業提請大會討論，依審議會決議辦理。</p>
4	<p>李○○(代致和證券股份有限公司)(代理人)</p> <p>(1)按照選配原則預定由致和分配之B2戶-1F、2F出入口希望實施者配合調整：因原電梯數量較為不足，希望可設置兩組電梯。</p>	<p>4-1大硯建築師事務所-盧奕竹</p> <p>(1)配合意見修正。</p> <p>4-2里美都市開發股份有限公司-林芊谷(總經理)</p> <p>(1)僅就陳情人預計分配之單元進行調整。</p>	<p>(1)有關分配單元內增設電梯經實施者說明配合調整且不影響其他所有權人，予以採納。</p>
5	<p>蔡○○(代雙日實業股份有限公司)</p> <p>(1)本案屬於事權分送案，因尚未進行選配，故選配原則之意義確認，在本階段非常重要。</p> <p>(2)依實施者回應，擔心本公司建議之選配原則涉及圖利原南側地主，但本案原店鋪一樓所有權人就只有1人，因此實施者的選配原則難道不是圖利該1人嗎，而且實施者提及店面分配私下協議，A1、A2由雙日分配，A3、B1由黎明分配，雙日並未參與協議，因此實施者豈不是自證圖利，希望審議會能秉公審議此原則，如文字避免記載特定對象，可以改為「原有地面層使用權之地主」，如此也</p>	<p>5-1璞永建設股份有限公司-楊家榮(特助)</p> <p>(1)陳情人所述分配不公及圖利非為事實，原實施者整合時因產權複雜，而換新實施者續行都更。我們接手後相關建築設計亦以全部地主使用現況及習慣媒合後所調整而成，其中考量雙日後續管理使用方便，初步將其可能分配回之戶別集中配置，亦經公展公聽會及相關審查程序做圖面確認，微幅調整可以配合，惟大方向調整配合尚有難度，現聽證圖面後續經審議會審議結果為準。</p>	<p>(1)~(3)因本項建築設計調整涉及樓地板面積變動，經審議會討論後，請實施者與地主溝通協調並取得其同意書後，以目前設計方案續行辦理核定。</p>

<p>才可以避免圖利特定1位1樓店鋪所有權人。</p> <p>(3)就分配1樓A3之部分，本公司並非權值不夠，若要兼顧其他地主，應要顧及地主間的公平，若分配結果會造成某地主的面寬過大或過小，這樣不公平是設計造成的不公平。</p>		
--	--	--

- (七) 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，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。另陳情人所提建築規劃設計、選配原則、商業使用規劃等陳情意見，請實施者持續溝通協調，倘涉及相關書圖調整時，後續應變更事業計畫方式辦理之。