

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 430 次會議紀錄

109 年 8 月 28 日府都新字第 1097018677 號

壹、時間：民國 109 年 8 月 14 日（星期五）上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市政府北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：方副召集人定安<sup>代</sup>、陳副召集人信良<sup>代</sup>（討論提案一至二由方副召集人定安主持、討論提案三由陳副召集人信良主持）

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）紀錄彙整：黃映婷

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、「臺北市中山區中山段一小段 782 地號等 32 筆土地都市更新試業計畫及擬訂權利變換計畫案」涉及更新單元範圍調整審議案（承辦人：事業科 曾于珊 2781-5696#3074）

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）

因提請大會討論事項內容為更新單元範圍及後續審議程序，屬都市更新主管機關權責，是本分署原則尊重審議結果。

（二）消防局 林幹事清文（書面意見）

本案係更新單元範圍調整案，未涉本局權管，無意見。

（三）財政局 陳幹事進祥（書面意見）

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

（四）交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

無涉交通議題，本局無意見。

（五）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

（六）地政局 黃委員嫩雲

請說明 806 地號是否劃入更新單元？

(七) 謝委員慧鶯

本案基地807-1地號於109年已取得建築執照，實施者應先行釐清地主意願再進審議會確定更新範圍。倘事業計畫要報核，建築執照的所有權範圍未協調成立定會被劃出本案更新範圍外，使804、805、806等3筆土地被807-1地號阻斷，無法與現有剩餘的土地同個建照申請範圍。

(八) 簡委員裕榮

請實施者釐清現行法令，同時兩個執照是不可行的。本案屬商三，惟807-1地號已領建築執照，建議實施者透過分析地主自行請照容積與共同請照容積差異供807-1地主參考，並提請更新處提供溝通平台，繼續協調。

(九) 簡委員伯殷

本案公聽會由我主持，當初連家有請律師明確表達不參與本更新案，建議持續溝通協調。

(十) 簡委員文彥

807-1已明確表達不參與本更新案，該土地很獨立也很完整，應尊重所有權人的意見，建議持續溝通協調。

(十一) 都市更新處 陳執行秘書建華

本案地主已於公聽會明確表達不參與本案並已請領建照，後續協調應屬私權範疇。是否需再介入，請各位委員再研商討論。

(十二) 陳召集人信良

倘該807-1地號確定從本更新範圍剔除，本案事業計畫應做大幅度修正，後續請實施者依土管條例第25條相關規定檢討修正。

實施者說明及回應：

(一) 惟 804 及 805 兩筆地號都是同意戶，並於本次會議還是堅持希望參與更新，委員可否再酌量考慮，806(公司行號)及 807-1(私人土地)兩筆地號為關係人。另外補充，實施者於今年 1 月及 4 月份與對方的律師協調，其表示不再做進一步的討論，目前 807-1 申請建照，但其中有一部分人居住在國外，是不是取得相關性的海外授權的手續，再做後續作業，也請大會這邊做一個明確上的指示。

(二) 805 地號有部分的產權，是屬於 807 地號跟後面的地主同時持份。因此他們很努力爭取納入更新範圍。可否請大會公開辦理一個協調，讓我們跟 807-1 地主進行協調會。他們請建照，但是並沒有後續動作，所以請大會

這邊召開一個公辦的協調會。

(三) 在 807-1 地主未送建照前，一直有持續協調，從 107 年迄今共協調兩次。

決議：本案請實施者針對持續與所有權人溝通協調，後續提請都市更新處召開公辦說明會，若 807-1 地號土地所有權人仍表達無參與意願，則剔除 807-1、804、805、806 地號土地後，依程序辦理重新公展。

## 二、「擬訂臺北市大同區市府段二小段 12 地號等 13 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 江柏緯 2781-5696#3062)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

1. 本案提列逆打工法特殊工程費用 37,539,455 元，請實施者說明其必要性及合理性後，提請審議會審議。
2. 其餘第 386 次審議會所提意見，實施者已修正或說明，本局無其他意見。

(二) 地政局 洪幹事于佩 (書面意見)

本局無意見。

(三) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

1. P10-22，基地西側機車停車空間鄰近汽車車道出入口，且為降低對行人動線之影響，請分別於汽車出入口及機車出入口設置反射鏡及警示設施，以維安全。
2. 文字勘誤：「實施者說明暨修正情形及審查意見表」交通局第 1 點意見回應「…動『顯』軌跡…」請修正為「…動線軌跡…」。

(四) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

1. 救災活動空間範圍內應能承受本市現有最重雲梯車之 1.5 倍總重量(即 75 噸)，規劃之 2 處救災活動空間範圍內有既有排水溝及開挖地下室，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證認可，且檢附簽證資料。
2. 規劃於基地南側(太原路 133 巷)之救災活動空間內含人行道，請確認人行道應與道路順平(高程順平無落差)，且為硬質鋪面，不影響雲梯消防車通行及停放操作。
3. 請於圖說補充規劃並標示雲梯消防車順向進入及駛離各處救災活動空間之動線，並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。

4. 計畫書第12-1頁表12-1內，抄錄之條文內容非內政部(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」版本，請再檢視修正。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

本科無意見。

(六) 簡委員裕榮

有關日新國小的鄰房鑑定費用，建議依土木技師公會之標準提列以100m<sup>2</sup>/單位來估算。

(七) 鄭委員淳元

地下六層編號8及地下五層編號28之車位，規劃在兩個柱子的中間是否適切，請繪製車行規跡。

(八) 黃委員嫩雲

1. 請陽台標示尺寸(第10-22, 10-23, 10-24, 10-25及10-26頁)及漏標尺寸(第10-28頁), 386次審查會議即有提醒檢視, 仍有疏漏。

2. 請說明選配原則, 原位次優先選配似乎有限縮由下往上選配? 2樓以上是否可自由選配?

(九) 都市更新處

鄰房鑑定費用提列總表係以門牌戶為單位, 但日新國小面積較大, 前次本案以樓地板100m<sup>2</sup>/單位計算, 惟提列總表無相關計算方式, 故建議以教室間數來提列學校鄰房鑑定費用, 倘本次審議依委員意見改以樓地板100m<sup>2</sup>/單位計算, 並無違反提列標準規定。

實施者說明及回應:

(一) 針對陳情人之意見, 實施者皆有與他們溝通協調, 但陳情人主要是分配條件問題, 實施者也提供相關試算說明給陳情人, 但陳情人暫無表示認同, 目前本案為事業計畫階段, 在本階段審決核定後, 進行到至權利變換階段, 陳情人所關心估價內容條件及更新後的房地車位價值也更明確, 再跟地主溝通協調說明。

(二) 本案於上一次會議386次審議會後, 經溝通協調已多增加1人同意, 目前(109年8月14日)土地人數部分同意為16人(約69.57%), 土地面積同意為933.50m<sup>2</sup>(約83.57%), 合法建築物人數部分同意為20人(約74.07%), 合法建築物面積部分同意為2,649.46m<sup>2</sup>(約85.34%), 其他尚在溝通協調的所有權人表示, 都願意參與本案重建, 惟分配條件仍須再討論。

- (三) 針對陳情人意見部分，實施者後續依然會持續做溝通協調，其中談到直接買賣或參與都更方式進行，惟條件仍未有共識，期待本案事業計畫核定後，在權利變換階段，透過估價師提供屆時的估價內容及經過各程序幹事及委員的把關審查機制，雙方的溝通內容相信就會更明朗化。
- (四) 本案前次(386次審議會)會議中，說明有關鄰房鑑定係以樓地板面積為計算基礎，並依臺北市土木技師公會標準是以每100m<sup>2</sup>為1單位，惟當時幹事及更新處提醒說明，提列總表示以門牌戶為單位，並無以面積做為計算基礎，故本次鄰房鑑定費用依照當時多數委員及更新處之建議以教室間數估算鄰房鑑定費用。
- (五) 關於地下六層編號8及地下五層編號28之車位，2個車位大小是2.5公尺x6公尺，合乎相關建築法令之規定，且目前車位前方距離柱邊約有60公分，後方距離柱邊約有40公分，較法規規定多100公分，停車應無疑慮。
- (六) 有關前次386次審議會△F5-1容積獎勵酌減2%部分，主要由3樓~17樓的主要樓層單元來縮減。
- (七) 有關選配原則，店面部分為尊重原住戶之權益，仍將保留由原住戶依原地、原位次優先選配，其餘部分修正為自由選配。

#### 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，請實施者持續溝通調整。
- (二) 財務計畫部分
  1. 本案提列特殊因素逆打工法並增設承載樁及逆打鋼柱計 37,539,455 元，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
  2. 本案提列日新國小鄰房鑑定費用計算，請依委員意見依土木技師公會標準以 100 平方公尺/單位來估算。
- (三) 建築容積獎勵部分
  1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 依第386次審議會決議同意給予437.86平方公尺 (法定容積7%) 之獎勵額度。
  2. △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) 依第386次審議會決議同意給予250.21平方公尺 (法定容積4%) 之獎勵額度。另依前開決議酌減2%部分，實施者說明由3樓至17樓主要樓層單元縮減。

3. △F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則依第386次審議會決議同意給予188.65平方公尺(法定容積3.016%)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。
4. △F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 依第386次審議會決議同意給予375.31平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度,並請實施者後續依103年11月10日公布之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用,惟不得納入本案共同負擔費用提列;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。

#### (四) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p><b>1. 張○遠(當事人)</b></p> <p>(1)實施者對於都更後,地主的權利變換和實務選配有何準則?請詳細說明。。</p> <p>(2)實施者對同意的地主(15/23)是否訂有書面契約,標準是否一致?請答覆。</p> <p>(3)不同意者主張劃出都更範圍的權利,實施者如何配合因應?如果變更設計,是否須與同意地主重訂契約。</p>	<p><b>1-1 實施者受任人:安邦工程顧問股份有限公司 郭建興總經理</b></p> <p>(1)權利變換跟實務選配的問題,在計畫書裡面選配原則在計畫書第十三章有說明,但因為本案有店舖,所以有將依原土地位置順序優先分配,載明在計畫書。</p> <p>(2)契約的部分,目前因為沒有達到100%同意,所以用權利變換方式執行,今天是聽證會之後進審議會,待審議通過獎勵值後,實施者這邊確認獎勵值,會再與所有權人溝通。</p> <p>(3)待審議會獎勵值確定後,會再跟不同意戶溝通協調商議。</p>	<p>經實施者說明並經審議會上討論後,予以確認。</p>
<p><b>2. 張○遠(當事人)</b></p> <p>(1)目前實施者說明的內容還是非常不清楚,請實施者可以先用試算的方式將地主的權益可以說明清楚。</p> <p>(2)對於書面意見的三個問題請實施者具體 1-1 書面答覆。</p>	<p><b>2-1 實施者受任人:安邦工程顧問股份有限公司 郭建興總經理</b></p> <p>(1)案子目前走到聽證之後會進大會審議,目前還是以原範圍去做更新,未來是否有相關範圍的變更目前是沒有這個問題,之後如果有相關議題,會再跟所有權人這邊做溝通協商。</p> <p>(2)針對問題一相關權利分配的部分,實施者都有做條件模擬,針對不同意戶的部分是以權利變換來做執行。所以不同意戶有不清楚的地方,實施者這邊依其個別條件來模擬做溝通協調。</p>	<p>經實施者說明並經審議會上討論後,予以確認。</p>
<p><b>3. 張○遠(當事人)</b></p> <p>(1)針對不同意戶不做更新,實施者是否考慮調整範圍,就同意戶做協議合建方式,不執行更新程序。</p>	<p><b>3-1 實施者受任人:潤泰創新國際股份有限公司 劉文潭協理</b></p> <p>(1)感謝張先生對都市更新抱持支持的態度,差異主要在條件的部分,主要在於獎勵值還沒有確定,待審議會後</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
(2)請實施者就張○遠先生於聽證意見具體一一答覆。	<p>等獎勵值確定後，整個案子的量體就可以確定，我們也可以確定整個售坪是多少。</p> <p>(2)等待下個階段權利變換階段，所有權人可以分配到多少權利價值就可以非常清楚，針對權值比較小的地主，實施者這邊也有規劃比較小的單元量體，高樓層就規劃比較大戶的量體，在設計上已經是跟所有權人溝通所做的設計。</p>	
<p><b>4. 張○遠(當事人)</b></p> <p>(1)假設實施者旅行社，實施者如何將行程，事先具體傳達給所有的旅客。</p>	<p><b>4-1 實施者受任人：潤泰創新國際股份有限公司 劉文潭協理</b></p> <p>(1)我們的共同方向，就是達到具體改建的目標。等待獎勵值確定後，就會有下一個階段都市更新程序(權利變換)的辦理，屆時所有所有權人的相關權利價值就會非常的明確。</p>	經實施者說明並經審議會上討論後，予以確認。
<p><b>5. 康○華(當事人)</b></p> <p>(1)實施者需與不同意戶「積極」溝通。 去年至今，潤泰劉經理來拜訪的次數為二 一為中求前夕，二為春節前夕，接放下禮盒後快速離去。 請問這是否為「積極」溝通，該如何改善？</p>	<p><b>5-1 實施者受任人：潤泰創新國際股份有限公司 劉文潭協理</b></p> <p>(1)基於跟地主的友好關係，實施者希望所有地主都可以來參與，所以我們一定會積極拜訪。有關分配的問題實施者會待獎勵值確定之後會再進一步說明。如果實施者有做不好的地方一定會再積極改善。</p>	請實施者持續予康○華陳情人持續溝通協調，予以確認。

(五) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，後續請實施者於收受審議會紀錄起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、「擬訂臺北市內湖區碧湖段三小段 542-2 地號等 50 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 李曉萍 2781-5696#3078)

討論發言要點：

#### (一) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)

本局所提意見均已修正，另有關本案共同負擔費用仍偏高(39.83%)，請實施者再檢討並調降共同負擔比例。

#### (二) 都市發展局建築管理科

1. 有關廢巷改道事宜請實施者依臺北市現有巷道廢止或改道自治條例規定辦

理，並向本局提出申請。

2. 另外北側巷道建築線涉及建管處業務，請實施者依建管處意見辦理。

(三) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

1. 本案提列地質改良工程、逆打鋼柱及地中壁工程等特殊工程費用合計 77,592,389 元，請實施者說明提列之必要性及合理性後，提請審議會審議。
2. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費分別調降以 4.5%、5.5%及 12.5%提列，共同負擔比 39.83%，請實施者說明合理性後，提請審議會審議。
3. 其餘第 400 次審議會所提意見已修正，本局無其他意見。

(四) 交通局 蔡幹事于婷(書面意見)

無意見

(五) 消防局 蔡幹事長銘 (書面意見)

1. 救災活動空間範圍內應能承受本市現有最重雲梯車之1.5倍總重量(即75噸)，規劃之3處救災活動空間範圍內均含既有排水溝，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證認可，且檢附簽證資料。
2. 本案圖說仍未標示雲梯消防車順向進入及駛離規劃於基地內救災活動空間之動線，本次仍請申設單位補充規劃並於圖說標示救災動線，並確認救災動線內均保持平坦(高程順平無落差)，及不可有突出固定設施、障礙物及植栽…等，且地面均為硬質鋪面。
3. 請確認規劃之3處救災活動空間範圍內無突出固定設施、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，且救災活動空間上方均保持淨空，無捷運高架站體及軌道、高架道路、高壓電線或其他纜線及植栽…等，不影響雲梯消防車停放及操作。

(六) 都發局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

1. 本案前於106年6月22日都審核定在案。後續如涉相關都審變更設計事宜，依更新審議會決議辦理後續。
2. 有關下列事項，應納入建築執照列管，並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交代：
  - (1) 本案自建築線及地界線退縮之無遮簷人行道，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。
  - (2) 地面層北倒頂蓋型空間及申請老舊公寓更新專案獎勵之東側廣場式開放

空間262.68平方公尺，應24小時開放供不特定公眾使用，後續不得增設牆面或窗戶等圍蔽設施，倘經查獲有這類情形，應無條件拆除，並由申請人負責相關費用。

(3)屋頂及兩遮部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。

3.有關老舊公寓更新專案獎勵列管不得擅自變更事項如下：

(1)「公共使用之廣場、綠地等開放空間」於基地東北側留設262.68平方公尺廣場式開放空間，給予2.77%。

(2)依「臺北市居住空間通用設計指南」檢討居住環境，符合基地內環境、建築內環境、居家安全與健康三類指標，給予2%。

(3)「住宅單元一定比例符合室內環境規劃之通用設計準則」於12、13、15及16層之A1、A2、B1、B2共規劃16戶通用設計住宅單元，給予3%。

(4)「減少更新單元地表逕流量」項下「相關雨水貯集設施可容受基地降雨量」給予2%。

(5)「減少更新單元地表逕流量」項下「基地分擔周邊鄰接街廓及道路之雨水逕流量」，給予0.93%。

4.報告書10-33，本次提會一層平面圖東北側開放空間與都審核定圖說不一致，請再釐清。

(七)都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠(書面意見)

1.依土管自治條例規定，「第三種住宅區」二樓僅附條件允許作「一般零售業甲組」(部分)使用，本案建築物二樓之使用請再妥予考量；另P10-11樓層用途及圖10-5仍敘明作一般零售業乙組，請修正。

2.本案基地臨接內湖路一段737巷19弄側，請依規定檢討高度比，並請補充臺北市都市更新條例第18條規定檢討高度比之削線，另臨接內湖路二段側，建築物高度似有不符高度比之規定，請說明。

(八)建築管理工程處 甘幹事子楠

1.廢巷若依照臺北市現有巷道廢止或改道自治條例規定向本局建築管理科提出申請走公告程序，本處無意見。至於併案指建築線部分，後續申請建照時再跟實施者討論處理即可。

2.有關建築物高度比部分請實施者與建築師補充於平面圖上，並標示高度檢討結果。

3. 一、二樓規劃為一般零售業甲組，三樓規劃為住宅，但在報告書內面積計算簡圖二樓為住宅，圖面應一致，請釐清修正。
4. 另外一般零售業甲組細項之日用百貨規定面積需在300平方公尺以上、500平方公尺以下，若不符合規定請排除該細項。
5. 一、二樓一般零售業及三樓住宅之間應有獨立的防火區劃。

(九) 謝委員慧鶯

1. 本案規劃三樓以上只有85戶，A棟只有三種坪數是否會有住戶權值無法分配的情形，請實施者說明。
2. 本案申請老舊公寓專案且共負比約39%左右，目前報告書未看到一坪換一坪之公式，請實施者說明。
3. 信託費用目前為初估，後續進行權利變換計畫時應提供合約報價做參考。

(十) 簡委員文彥

1. 基地南側單元外圖面上有種植行道樹但現況沒有，是否為都設審議時或其他過程有要求，請實施者釐清。
2. 基地南側種植約20顆樟樹屬大型喬木，每顆間距約4公尺，都設審議時是否有討論？
3. 基地北側退縮人行步道是否納入 $\Delta F5-3$ 獎勵計算，如納入是否符合規定，請實施者說明。

(十一) 黃委員嫩雲

請標示陽台、雨遮尺寸(第10-33頁至第10-43頁)及轉折處、斜邊尺寸(第10-47頁至第10-50頁)，餘請自行檢視。

(十二) 楊委員欽文

消防救災部分，人行道種植兩排行道樹，是否會影響救災動線，請實施者說明。

實施者說明及回應：

- (一) 有關陳情人想知道一坪換一坪是否有包括陽台，這部分已經有向陳情人說明陽台有計入更新前的室內面積，另外29巷車行問題也會妥善規劃。
- (二) 本案一、二樓規劃為一般零售業甲組(日用百貨除外)，剖面圖二樓誤植為一般零售業乙組，會配合修正。另外一、二樓一般零售業及三樓住宅之間

- 也會依規定作防火區劃，高度比將再依照建管處意見補充圖說標示。
- (三) 本案規劃約五種房型，並未限制住戶選配，權值較小的住戶可以選配A棟室內18~30坪較小的房型，有的權值較大的住戶(例如1~4樓都是同一人)可以選配較大的房型，住戶都可以分配到。另外在報告書P10-7頁，實施者有做是否滿足一坪換一坪整體性的評估比較。
- (四) 都設審議時基地南側希望留設腳踏車道及雙排樹，另因考慮綠建築部分此除了在基地內留設一排樹，在公有人行道也有規劃認養一排樹，並與都設審議時的圖面相同。
- (五) 消防救災空間內並沒有障礙物，將再依消防局相關意見修正並在圖面上標示。北側消防救災空間將再補充消防雲梯車進出動線，南側行道樹會定期修剪以利消防救災。
- (六) 本案特殊工程提列項目及費用已於107年2月提送第三公正單位臺北市土木技師公會審查，並於107年7月通過。審查說明5.『...增加費用最少為新台幣90,649,612元，確有其安全上之必要』。審查結論『本案所提出之基礎工程工法確有其安全上之必要性，費用尚屬合宜，建議予以通過』。本案於幹事會複審時特殊工程費用提列77,592,389元，低於外審結果總金額90,649,612元，為顧及權利人權益，實施者仍以77,592,389元提列，多出部分由實施者吸收，不計入共同負擔。
- (七) 本案公有土地比例0.38%，人事行政管理費依規定提列上限5%，本案提列4.5%。本案共同負擔約19億元，銷售管理費依規定提列上限6%，本案提列5.5%。本案人數級別為3、規模級別為4，風險管理費依規定提列上限13%，本案提列12.5%。提列管理費皆低於上限，且本案事業計畫於民國100年報核，更新後之不動產房地總價後續在進行權利變換計畫時會重新查估，併同調整共同負擔比例。
- (八) 本案原出具價格日期為100年9月30日之二樓以上均價715,210元/坪之估價報告書。後經107年10月23日幹事會決議調整修正為二樓以上均價為721,491元/坪，並依台北市都市更新估價報告書範本製作估價報告書。本案採事業計畫與權利變換計畫分送，更新後之不動產房地總價尚需以後續權利變換計畫進行時之價格日期出具之都市更新權利變換不動產估價報告書為準，故共同負擔比達39.83%會再調整。
- (九) 本案南側沿內湖路一、二段退縮六公尺人行步道，北側沿現有巷退縮人行步道因該現有巷有指定建築線，依規定可以計算獎勵。西側及東側退縮部分並未申請獎勵，△F5-3退縮人行步道獎勵皆依規定核實計算。

- (十) 有關謝陳情人不同意之情形，是因不清楚選配及權利變換價值概念，後續送權利變換時會依估價結果持續溝通，另本案現況為4-5層樓，在解釋一坪換一坪之概念花費時間就較長，也會依所有權人之情形，使他們能夠換回適宜坪數之房屋，也因目前為事業計畫階段尚無法得知分回之情形，導致所有權人心中疑慮也較高。
- (十一) 安置費是以通案審議原則提列，會盡量縮短施工期於36個月內完成。
- (十二) 有關林陳情人為同意戶，因本案有申請老舊公寓專案，權利變換需概估每戶權值及每戶獎勵貢獻值，更新後是依每戶權值做分配。實施者擬分回A棟部分，依據規定實施者應分回18-30坪房屋才能爭取獎勵，後續依住戶的意願進行協商調整。另有關開放空間△F5-2之獎勵因僅限商業區，本案為住宅區無法申請，於老舊公寓專案申請之2.77%獎勵，會回歸給住戶，公設比之計算等本案皆在聽證時有與林先生溝通說明，並已了解。

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整合。

(二) 廢巷改道部分

本案北側延續內湖路二段29巷11弄為指定建築線現有巷，另內湖路二段29巷擬於建造執照核發前依本市現有巷道廢止或改道自治條例規定辦理廢巷並應經現有巷廢止或改道審議委員會審議通過，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

1. 本案都市設計審議情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另請承辦科於核定前確認圖面與都市設計審議擬定內容一致。
2. 本案建物高度比、地上1樓~3樓為同一戶，分別為一般零售業甲組及住宅使用檢討、院落檢討及無障礙車位位置適當性等，高度比檢討及使用項目部分，請實施者依建管處意見修正。
3. 本案圍牆設置、形式及透空率、地面層植栽覆土深度、各樓層轉管標示，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意，倘有轉管之情形，請實施者標示清楚並使所有權人知悉。

(四) 消防救災部分

本案消防救災活動空間之相關內容，請依消防局意見修正。

### (五) 財務計畫部分

1. 本案共同負擔提列特殊工法(地質改良工程、逆打鋼柱及地中壁)費用 77,592,389元(外審結果為90,649,612元)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案人事管理費4.5%，銷售管理費5.5%，風險管理費12.5%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意，後續請實施者於權利變換階段重行審視費用合理性。

### (六) 權利變換及估價部分

本案2樓以上均價721,491元/坪、估價報告書修正情形及選配原則合理性，共同負擔比達39.83%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

### (七) 建築容積獎勵部分

1.  $\triangle F3$  (更新時程之獎勵容積) 同意給予544.31平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。
2.  $\triangle F5-1$  (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) 同意給予777.58平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度。
3.  $\triangle F5-3$  (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予734.36平方公尺(法定容積9.44%)之獎勵額度，後續授權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，並於住戶規約中載明。
4.  $\triangle F5-5$  (更新基地規模之獎勵容積) 同意給予241.05平方公尺(法定容積3.10%)之獎勵額度。
5.  $\triangle F5-6$  (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 原則同意給予466.55平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度，並請實施者後續依103年11月10日公布之「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。

### (八) 老舊公寓更新專案獎勵

1. 公共設施補充原則，原則同意給予公共使用之廣場、綠地等開放空間215.39平方公尺(法定容積2.77%)之獎勵額度。
2. 適當規模住宅誘導原則，同意給予提供合適規模住宅388.79平方公尺(法

定容積5%)之獎勵額度。另提供高齡者住宅服務與居家照護空間業經本市都市設計審議同意給予388.79平方公尺(法定容積5%)之獎勵額度。

3. 環境貢獻度原則，業經本市都市設計審議，同意給予防災機能加強 227.83 平方公尺(法定容積2.93%)之獎勵額度。
4. 既有容積保障原則，同意給予四、五層樓參與都市更新265.75平方公尺(法定容積3.42%)之獎勵額度。
5. 本案老舊公寓更新專案本府核予獎勵1486.55平方公尺(法定容積19.12%)。本案申請權利變換計畫時，實施者應依權利變換報核時之估價基準日修正相關權值，倘已滿足更新前後室內面積達一坪換一坪，超過部分將不再額外給予獎勵，並依相關規定辦理變更事業計畫。

### (九) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p><b>1. 臺北市政府財政局(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)</b></p> <p>(1)第 15-2 頁表 15-1,特殊工程項目費用包括制震壁工程與第 15-10 頁內容不符,請釐清。</p> <p>(2)建築相關規費所列法定工程造價與表 10-5 建築面積檢討表不一致,請釐清修正。</p> <p>(3)第 15-16~15-18,重建費用(A)數值有誤,請釐清。</p> <p>(4)本案共同負擔比例仍偏高(39.8%),請實施者再檢討並調降共同負擔比例。</p>	<p><b>1-1 實施者受任人:廣德開發股份有限公司紀鴻政</b></p> <p>(1)第 1 點,特殊工程費用報核時提列 7 千多萬,經外審單位審查後為 9 千多萬,顧及權利人權益,仍以 7 千多萬提列。</p> <p>(2)第 2 點,法定工程造價因小數點進位誤差,後續配合修正。</p> <p>(3)第 3 點,誤植部分配合修正。</p> <p>(4)第 4 點,本案 100 年報核,更新後價值於權利變換計畫階段時會重新檢討,屆時共同負擔比例會併同調整。</p>	<p>有關計畫書誤植部分,實施者業已說明或配合修正,另共同負擔依大會決議辦理,予以確認。</p>
<p><b>2. 謝○章(當事人)(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)</b></p> <p>(1)不願意都更。</p>	<p><b>2-1 實施者受任人:基泰建設股份有限公司蕭嘉洋</b></p> <p>(1)後續會持續溝通協調。</p>	<p>溝通協調情形業經實施者說明,請實施者持續溝通協調,予以確認。</p>
<p><b>3. 張○銖(當事人)</b></p> <p>(1)施工期間 44 個月,但發放的安置費為 36 個月,請問這個改變的原因。</p>	<p><b>3-1 實施者受任人:廣德開發股份有限公司紀鴻政</b></p> <p>(1)拆遷安置費是依照審議原則提列,若大家希望以 44 個月提列,後續審議時會提出,爭取委員同意。</p>	<p>溝通協調情形業經實施者說明,請實施者持續溝通協調,予以確認。</p>
<p><b>4. 林○墩(當事人)</b></p> <p>(1)分配原則:100 年 7 月第一次公聽會上說明本案係以權利變換方式辦理,以住戶更新前的權利價值作比例區分,再依更新後的權利價值比例來作分配(第綜 37</p>	<p><b>4-1 實施者受任人:廣德開發股份有限公司紀鴻政</b></p> <p>(1)第 1、2 點,分配原則及方式,本案以權利變換辦理實施,後續委由估價師辦理權利人更新前權利比例,再依此比例進行更新後價</p>	<p>分配原則及分配方式、公設比過高及搬遷事宜,業經實施者說明,另實施者業已說明老舊公寓容積獎勵回歸全</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>頁)。所以依此分配原則係包含房屋及汽車停車位。</p> <p>(2)分配方式:住戶可分配的房屋面積及車位數量,各戶面積不一,計算式是否如下:</p> <p>A.可分配之房屋產權登記面積=持有之土地面積×法定容積×(1+獎勵容積)×(1+銷坪係數)×分配比例。</p> <p>B.可分配之汽車停車位數量=(個人持有土地面積/本案土地面積)×更新後停車位總個數×分配比例。</p> <p>(3)本次聽證會版第 10-62 頁載明實施者擬分回 A 棟住宅:</p> <p>A.就「都市更新權利變換實施辦法」第 11 條規定,依都市更新事業計畫表明分配方式辦理;其未表明分配方式者,得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。(第 13-1 頁)</p> <p>B.本案既以都更權利變換方式實施,依住戶所佔權值比例來作分配,應以安頓現有住戶為優先目的,因此住戶應擁有優先選配之權利,怎能限制分配區域?因為本案看似有 A、B 棟共五種坪數選擇,扣除相近坪數,實為三種,其中 A 棟就佔了兩種坪數,住戶僅剩 B 棟 1 種坪數可選,豈不造成分配上的爭議,實有違反都更精神,本人在此表明此項須刪除。</p> <p>(4)有關申請容積獎勵部分:依「都市更新建築容積獎勵項目/△F5-2 開放空間廣場」,實施者可申請容積獎勵(聽證會版第 10-4 頁),惟在本案中實施者係依「老舊中低建築更新專案計畫容積獎勵/原則一、公共設施補充原則(公共使用之廣場、綠地等開放空間)」,獲核准容積獎勵 2.77%(聽證會版第 10-6 頁),第一、就社區整體而言,所申請的容積獎勵是開放本社區之空間廣場供大眾來使用,卻由社區全體住戶承受此結果,第二、因專案計畫容積增加,勢必稀釋其他住戶原有土地持分,這正所謂「貢</p>	<p>值分配,而非以所說分配方式計算。</p> <p>(2)第 3 點,實施者擬分回 A 棟部分,依據規定實施者應分回 18-30 坪房屋才能爭取獎勵,後續依住戶的意願進行協商調整,目前並非定案。</p> <p>(3)第 4 點,都市更新 △F5-2 開放空間獎勵僅限商業區,本案為住宅區無法申請,故於老舊公寓申請 2.77%獎勵,獎勵非實施者獨拿,而會回歸給住戶,後續依權利變換方式辦理。</p> <p><b>4-2 實施者受任人:基泰建設股份有限公司蕭嘉洋</b></p> <p>(1)第 5 點,公設比依目前規劃計算,公設比取決於市場接受程度,且公設為權狀面積,會增加價值。</p> <p>(2)第 6 點,本案目前同意比例為 82%,實施者後續會持續溝通協調,若真無法取得 100%同意,則依法辦理。</p>	<p>住戶,請實施者持續溝通協調,予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>獻所造成之負擔」。基於以上兩點本人要求此容積獎勵應回歸全體住戶。</p> <p>(5)公設比是否合理：100年7月公聽會紀錄說明公設比約為31.37%。但依現行規劃5至21樓室內坪數分別為：18.03坪、27.75坪、27.80坪、39.74坪，總坪數分別為32.27坪、53.94坪、54.85坪、71.73坪，並以此計算各建坪單價，若依此計算公設比則分為44.12%、48.55%、49.31%、44.59%，這公設比是否過高？還是已將地下室車位坪數以建坪價格計算？</p> <p>(6)鑒於文林苑事件，本案希望能取得全部地上物所有權人的拆除同意書後，才能通知住戶騰空點交房屋，以免遇到類似情事發生。</p>		

- (十) 同意本案擬訂都市更新事業計畫修正後通過，後續請實施者與住戶妥為溝通協調，並於收受審議會會議記錄起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。