

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 381 次會議紀錄

108 年 7 月 25 日府都新字第 1083006523 號

壹、時間：民國 108 年 7 月 12 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：何委員芳子代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：蕭萱

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。本次審議會案件皆為 108 年 1 月 30 日前報核之案件，所引用之都市更新條例係以 108 年 1 月 30 日修正公布前之條號為準

陸、臨時報告案：

一、修正本市都市更新及爭議處理審議會第 370 次會議討論提案(五)「擬訂臺北市中山區正義段三小段 630 地號等 13 筆土地都市更新權利變換計畫案」會議紀錄（承辦人：更新事業科 劉庭嘉 2781-5696#3069）

修正前：

決議：

（三）權利變換及估價部分

本案二樓以上均價（781,943 元/坪）及選配修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

修正後：

決議：

（三）權利變換及估價部分

本案二樓以上均價（782,231 元/坪）及選配修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

決議：確認係為誤植，經委員表示無意見後，同意予以修正。

陸、報告提案：

一、「『擬(修)訂臺北市萬華區大理街附近地區細部計畫案』(下稱細部計畫)所定原屬工業區變更特定專用區部分因實施都市更新應提供適當公益設施通案審議原則」報告案(承辦人：事業科 曾少宏 2781-5696#3063)

討論發言要點：

（一）交通局 梁幹事筠翎（書面意見）

本案係報告實施都市更新公益設施計算方案，無涉本局，爰無意見。

(二) 簡委員伯殷

1. 計算公式中的L(更新前合併前土地平均單價)是以公告地價或是公告現值計算或是市價?請於說明內載明清楚。
2. 方案一係針對樓地板面積(單價)，方案二是捐贈開放空間(土地)，如兩方案皆以方案一公式來計算，邏輯似不一，是否依程序中的都更案試算過?
3. 建議下次提會時，將併提出程序中都更個案擬捐贈公益設施之方案試算結果供參。

(三) 謝委員慧鶯

1. 倘更新案採協議合建，或是事權分送之實施方式，事業計畫階段與權利變換計畫階段估價基準日期不同，是否需重新調整?
2. 如個案基地因素，所提供公益設施樓地板面積過小或無法規劃開放空間，以致無受贈單位，是否有其他解決對策?

(四) 簡委員裕榮

1. 如確認本審議原則以事業計畫階段所載之估價報告書內容為準，請於上網公告時載明清楚。
2. 同意倘個案捐贈公益設施面積未符合受贈單位需求時，得以繳納代金的方式辦理，以符實際。
3. 請更新處確認細部計畫規範是否僅能提供公益設施，如因捐贈公益設施面積過小或無需求單位願意受贈時，以目前容獎辦法公告公益設施亦會涉及最小面積的問題，倘無法以上述方式捐贈是否有其他對策?如涉及細部計畫檢討，是否配合都計變更做調整?
4. 因現在容獎辦法已修法完成，公益設施規定要在一年內公告，如回歸舊法之捐贈公益設施只要有單位願意受贈即可，惟容獎辦法修法後，其公益設施定要係府內或相關單位提出之需求，故建議現行兩個更新案應先於府內討論。

(五) 詹委員勳敏

如為事權分送，因兩階段之估價報告書評價基準日不同，是要依事業計畫階段的估價日期為準，抑或以權利變換計畫階段的估價日期為準?請於說明內載明清楚。

(六) 蕭委員麗敏

1. 為避免捐贈之公益設施過小不符使用效益，建議於原則性規範訂定開放空間最小規模，其所留設之開放空間如超過應捐贈公益設施面積時亦可申請容積獎勵以達平衡。
2. 公式中L的定義為合併前各筆土地價值計算或是合併後整宗基地單價計算？另請更新處說明訂定本意；另F更新後捐贈公益設施所在樓層之平均單價，假設有個案捐贈不同樓層之公益設施時，如何計算？
3. 建議後續有個案涉及此審議原則，可提前於劃定更新單元時即需提出研議方案。

#### (七) 劉委員秀玲

1. 細部計畫確實規範提供適當公益設施，應回到都更條例內所載公益設施能否轉換成代金方式辦理，因是都更特殊規定，若無法轉換代金方式辦理，則確定要捐公益設施。
2. 依各委員所述，捐贈公益設施恐有面積太小、無需求單位受贈之問題，因萬華通檢涉及變更都市計畫，以下兩個方式建議：
  - (1) 併萬華通檢處理，現階段通檢主要計畫位於內政部，細部計畫亦尚未公告，請更新處評估是否需修正都市計畫於萬華通檢修訂。
  - (2) 依個案討論，倘個案基地面積小到無法捐公益設施，須以代金替代，則以個案方式提都市計畫變更。
3. 依法開闢公園綠地至少大於150平方公尺以上才具效益，故建議於方案二訂定留設開放空間或公共設施之最小規模

#### (八) 林委員光彥

建議方案三文字「捐贈公益設施需經需求單位確認符合最小使用單元，並經本市都市更新及爭議處理審議會審決。」也要適用於方案一與方案二，以符正確的審議規範。

都市更新處說明及回應：

- (一) 有關計算公式中的L係以更新前市價計算，依估價報告書所載更新前合併前土地平均單價計算，後續會於公式說明中載明清楚。
- (二) 因捐贈公益設施事項應於事業計畫階段確定，故依事業計畫階段時的估價報告書內容為準，事權分送更新案無須在權利變換計畫階段重新調整
- (三) 依細部計畫規範為提供適當的「公益設施」，以繳納代金方式辦理則不符細部計畫所訂規範。

- (四) L為更新前合併前的平均單價，前於研商會議討論過，係考量合併後的土地平均單價是實施者努力整合後的結果，所以以合併前的土地平均單價計算。
- (五) 業務科建議，因細部計畫內所載規範為捐贈公益設施，是否能以目前所提的三個方案為主，另授權業務科後續與都市發展局都市規劃科確認，如能以繳納代金的方式辦理，則後續會將此方案納入審議原則中。
- (六) 因本項通案審議原則僅限於大理街細部計畫範圍內，其範圍全是公告劃定更新地區，故無自劃更新單元階段。
- (七) 於下次提會報告時，會一併將兩現行都更案進行試算後供參。

決議：

- (一) 有關大理街捐贈公益設施通案審議原則之方案須使用到估價報告書內的數值及日期需明確載明，另估價報告書亦須經估價師簽證。
- (二) 請更新處再研析開放空間或公共設施最小規模，及個案捐贈公益設施面積未符合受贈單位需求或留設之開放空間過小不符使用效益，依細部計畫規範本旨是否能以繳納代金的方式辦理。
- (三) 萬華主要計畫通檢於內政部，如後續確認需變更都市計畫請納入通檢通案規範，在此之前程序中的更新案以個案來檢討。
- (四) 請依委員意見修正，併個案試算方案再提會討論。

柒、討論提案：

一、黃俊生君等擔任發起人申請籌組「臺北市松山區市民大道沿線軸帶(臺北機廠以北)更新地區西松段二小段 426 地號等 2 筆為都市更新會」涉及更新單元範圍審議案(承辦人：事業科 鄧伊菱 2781-5696 轉 3079)

討論發言要點：

- (一) 財政局 戴幹事國正 (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。
- (二) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)  
本案為劃定更新單位之確認及協調，爰無涉本局事項，無意見。
- (三) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)  
本案涉及更新單元範圍審議，未涉本局權管，無意見。
- (四) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

沒意見。

(五) 簡委員伯殷

1. 更新處有針對西側請自主更新會辦理鄰地協調，東側為四、五層樓住宅，是否有必要辦理鄰地協調，請說明。
2. 由於此區為公劃地區，北側有一巷道，目前為宮廟使用，想請問本案對於北側道路有何處理方式，請說明。
3. 根據劃定原則，東側是不需要鄰地協調，請更新處說明。
4. 車道由後方進出，車道開闢的相關規劃應納入後續計畫書中。
5. 以本案為例，雖東側巷子屬住三，未來要廢止是有難度的，因此該東側基地面積恐未達1000平方公尺，未來東側協調須請更新處多加注意。
6. 通案原則，針對公劃地區對於周邊都市計畫道路未納入公劃地區，未來針對計畫道路應怎麼納入，皆是更新處未來要注意的。

(六) 簡委員裕榮

簡報資料由於尚未取得建管處公告列管，建議請申請人更正海砂屋、氯離子用詞。

(七) 林委員光彥

1. 關於街廓定義，根據本市自治條例12條第2項規定，東側現有巷道非法規上所認定之計畫道路，若以現狀將現有道路當作是街廓之認定，有待進一步討論。
2. 另關於鄰地協調，是按照「臺北市自行劃定重建更新單元召開更新單元範圍內說明會及相鄰土地協調會須知」，鄰地協調如同更新處有提到，但鄰地協調有些限制，其中自劃更新單元所在街廓內相鄰土地面積未達500平方公尺，故左側鄰地面積已超過500平方公尺依法應不須辦理鄰地協調。
3. 針對更新處說明，表示贊同左側鄰地協調，然想請教更新處，依法是否有規定須請申請人辦理東側鄰地協調？

(八) 虞委員積學

1. 簡報資料上提到本案屬海砂屋，想請問申請人是否已為建管處公告列管案，還是僅自行鑑定高氯離子超標？請申請人說明。
2. 高氯離子案倘尚在審議階段，簡報資料應修正，以符合實際狀況說明。

### (九) 都市更新處

1. 因本案更新單元面積小於1000平方公尺，又東側343-1地號(現有巷)使用分區屬於住三，鄰房為四層樓建築物，屬已建築完成，且東側範圍面積大於1000平方公尺，因此東側依規定不須辦理鄰地協調，西側面積為536平方公尺，係依據本市自治條例第14條規定，不得造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元為原則，雖西側面積達500平方公尺以上，申請人來函希望提供鄰地協調資訊，但並無強制規定須完成鄰地協調程序，申請人完成協調後，本處即協助提審議會確認範圍。
2. 實務上，街廓認定應依法執行，委員所指與東側協調之部分，並無法律之依據，東側未來應與既成道路一併更新，本處僅能依法規規定要求。

#### 實施者說明及回應：

- (一) 東側的道路屬住三，屬於現有巷道，並無建築線，未來可與其東側土地作合併建築。另外更新會提出12筆鄰地協調，並依更新處函示進行西側4筆地號鄰地協調。
- (二) 北側道路公用設施已完備，只須拆除現有巷道頂棚加蓋。
- (三) 北側現況會加蓋頂棚是因本基地後面設置圍牆，由於道路水溝等公共設施都已開闢完妥，未來本案更新時會請其拆除違建設施。
- (四) 車道出入口428地號，為更新範圍427地號所有權人持有，故未來車道進出道路不受影響。
- (五) 本案委任「社團法人中華民國建築技術學會」鑑定結果為耐震能力不足及高氣離子超標，符合拆除重建標準，依法正進行鑑定報告送請建管處審議核准。
- (六) 針對資料中涉及海沙屋及氣離子等文字將會更正。

決議：本案位於公劃更新地區，更新單元土地總面積未達 1000 平方公尺，且西側同小段 430、431、432 地號等 3 筆土地面積合計為 536 平方公尺，依本市都市更新自治條例第 12 條第 4 款規定，經籌備小組說明鄰地協調情形，並經審議會討論後，予以同意。

### 二、「擬訂臺北市大安區復興段二小段 142 地號等 15 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 游捷安 2781-5696 #3080)

#### 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)

1. 本案提列特殊工法，含地中壁工程、扶壁工程-鄰房側等，共提列20,572,546

- 元,請依審議原則說明合理性及必要性,並依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理。
2. 本案所提列之合法建築物拆遷補償費並未扣除拆除費用,與都市更新條例第 57 條規定,代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回之規定未符,請實施者說明並修正。
  3. 本案容積獎勵(不含容積移轉)達 29.37%,請以適量且設計以地主需求為主要考量,並避免對原先週遭環境造成衝擊。
  4. 本案國有土地比例 46.26%,因國有地參與都更對實施者而言,風險及衍生人事行政成本確較私地為低,惟本案人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費均依上限提列,致共同負擔比例達 23.48%,請實施者調降相關管理費用。
  5. 本案共同負擔比例 23.34%,請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用,應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。
  6. 另事業計畫書第表 10-5 建築面積檢討表(第 10-12 頁),本署分回前述樓層、單元之容積樓地板面積與實施者所提辦公廳舍基本資料主建物與附屬建物面積似有不符,請實施者後續提供相關說明。
  7. 有關 1F-B2 配合停車動線提高 70 公分部分,事業計畫 P10-12 中一樓公務機關樓高為 4.2 公尺,請實施者說明本署分回一樓單元樓層淨高?是否會影響後續進駐單位使用?若配合實施者現行規劃設計,日後也不能做選配調整,後續實施者是否能協助進駐機關規劃使用?
  8. 實施者之前提供進駐機關辦公室規劃之面積,與目前事業計畫所載之單層及各戶面積有差異,請實施者再行說明,並協助後續進駐機關使用。
  9. 本署於 108 年 6 月 24 日有進行有關本案空間進駐機關調配,當日會議中有一中央部會機關表示願意進駐,待會議紀錄簽核完畢後,本署將再另行通知市府及實施者。
  10. 前次 168 會議時,曾要求實施者告知辦公廳舍載重,或是可以做機電空間的限制樓層等,但實施者並未告知,請實施者說明是否能配合進駐機關使用調整建築設計。
  11. 本案依 104 年審議會決議,請實施者與國產署溝通協調,本署於 105 年協調過程中皆表示尊重實施者後續住宅規劃,惟為配合政策導向,倘做住宅使用則需以社會住宅的形式,後續實施者表示願意配合做辦公廳舍,本署再表示希望分回的辦公室為獨棟空間,並同意放在 B 棟,惟實施者也僅取消隔間,並無其指稱之大幅調整建築設計,或是本署多次要求其修正等情事,本案從 105 年實施者提供圖面至今,皆大致為此格局,其餘變動係因實施者自行修

正，倘實施者今F5-1酌減部分，均調整於B棟，後續將會影響到進駐機關進駐意願，再加上大會上實施者強烈表達不願配合進駐機關調整建築設計，請實施者說明有關F5-1酌減2%部分，皆調整於B棟之合理性。

12. 請實施者再提供修正後圖面及增減面積，我們再請進駐機關表示意見。

(二) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

附錄四：交通影響說明報告:P. 21-16 表 5 資料缺漏(3 分區之需求 A 空白)，請補正。

(三) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

1. 報告書第11-32頁，西側喬木植穴寬度(至少1公尺以上)及覆土深度(至少1.5公尺以上)皆未標示相關尺寸，且無檢附相關景觀剖面圖，仍請釐清喬木生長環境。(此意見於228次審議會已提出)。
2. 報告書第11-57頁，本案留設人行步道等開放空間避免使用投樹燈，以免產生炫光影響人行舒適性。

(四) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

經檢視申請單位業依前次意見修正完竣，故本科無意見。

(五) 新工處 丁幹事仲仁 (書面意見)

本案更新單元毗鄰東、北、西側計劃道路路段之既有排水溝溝蓋版已有老舊現象，建請實施者以場鑄溝蓋版型式將溝蓋版一併更新並依現況復舊(相關設計圖說請依據台北市政府工務局編印之「台北市政府工務局工程標準圖」辦理)。

(六) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

有關規劃之消防車輛救災車輛及活動空間部分，本局無意見。

(七) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

1. 本案提列特殊工程項目費用，包含地中壁工程及扶壁工程 7,284,426元、地上層各戶樓板加厚603,820元及耐震構造12,684,300元，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。
2. 本案建築規劃設計費應以臺北市建築師公會建築師酬金標準計算(約13,633,261元)，惟查本案以實際合約金額19,942,650元提列；另本案提列基地南側受保護樹木保存維護費用321,160元，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。



3. 本案銷售管理費(6%)、風險管理費(11.25%)均以上限提列，請實施者說明後提請審議會審議。
4. 本案地籍整理費以每戶 25,000 元提列，高於一般審議案例之 20,000 元，依實施者表示係另加計地政機關行政規費 5,000 元/戶，應請實施者補充說明行政規費項目、金額並核實估算。

(八) 建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 本案一樓標示陽台需計入建築面積，及設置欄杆，從平面圖看來，很多門與陽台邊緣是重疊的，設置欄杆恐有困難，請實施者再檢討釐清。
2. 其他部分經實施者說明後，建管處無意見。

(九) 簡委員裕榮

1. 有關國產署提出之實施者是否能配合後續進駐機關調整建築設計一事，倘進駐機關僅為局部調整結構系統，將於後續審議會提會報告，應不致使重行都更程序，惟仍建議國產署，倘進駐機關需實施者配合調整建築設計，應於審議會後一個月內向實施者提出，才不會延誤本案核定時程。
2. 建議實施者仍要提供國產署各層辦公廳舍載重相關資料。
3. 一樓西南側車位旁的樹，雖符合技術規則，但會影響車道出入口視線，請規劃團隊再行檢視。
4. 本案法定車位 58 部，目前實設 59 部，建議檢討地下室挑高，將裝卸車位移至地下室設置。
5. 本案雖為配合公有土地所有權人修改相關建築圖說，致使建築設計費用提高，惟仍建議依中標提列。
6. 本案未依幹事意見就 A、B 棟間的空間做開放，考量整體環境依通案原則，建議酌減 2%。

(十) 劉委員秀玲

1. 一樓西南側車位是否為國產署或進駐單位要求?請實施者說明。
2. 東側有申請人行步道獎勵，圍牆是否應該取消?
3. 一樓原為一般零售業改為一般事務所，二樓為理髮美容，請實施者說明此配置的考量點。
4. 一樓車位若為裝卸車位，進出車道部分，△F5-3 需扣除人行步道獎勵。

## (十一) 蕭委員麗敏

1. 建築設計費部分若確實可歸因於配合公務機關調整，並不是自提修正，綜合考量實際情況是可以討論提列方式，建議實施者用高標計算檢視其差異。且想請問實施者是否能自行吸收此費用的可能？
2. 特殊工法委外審查金額較前次168會議版本高，這部分提高是因實施者自行更改，還是外審單位認為金額要再提高？請實施者具體說明增加項目及理由。
3. 本案報核時間為102年，係依99年版提列標準，若有檢附相關證明文件，我認為是有符合報核當時的法令規定，確實過去有一段時間審議會有討論SC及SRC的差異，但實際上還是涉及到建築造價成本，依其精神，若符合99年提列標準規定，應可依此提列。倘無通案規定未審竣之案件一定要以49,100元/m<sup>2</sup>提列，我認為本案可以依99年提列標準提列。
4. 請實施者明確說明有關F5-1酌減2%部分如何調整。

## (十二) 謝委員慧鶯

1. 請實施者說明變更設計所致之建築設計費增加300萬元的原因。
2. 所以實施者所謂的變更內容就是取消住宅隔間、廚房衛浴設備簡化僅這些項目就需花費300萬元，於實務上，建照尚未核准前，建築師及相關技師都是提供一些尺寸的參考，倘本案要以高標提列，建議不宜再提出。

## (十三) 林委員光彥

1. 贊成以中級提列建築設計費，若要考量變更設計，在原設計階段時，實施者是否有先去了解公地主辦公廳舍之需求？若無，基於可歸責性，可能不能額外追加費用，但若公地主原本表示要住宅，等設計出來之後才說要更改需求，是可歸責於公地主的情況，追加費用才有土地所有權人負擔的問題，所以還要看變更的原因。
2. 請實施者應本著審議原則，於本次大會上提出SC構造相關證明文件。
3. 請實施者說明有關F5-1酌減2%部分，大部分調整在主要由公地主分回B棟的合理性。

## (十四) 簡委員伯殷

1. 過去有段時間因難以判斷SC或SRC，而刪除工程造價標準SC項目，但實際上只要有樑柱剖面即可判斷SC或SRC，建議實施者於圖面補充樑柱結構剖面，就能確定本案構造。

2. △F5-1酌減2%部分，酌減面積約90m<sup>2</sup>，平均分攤於每一層樓約退7.5m<sup>2</sup>，目前A、B棟加起來容積面積約600m<sup>2</sup>，所以每一層僅少1.5%，對於規畫設計影響甚微，可能僅是牆心與外皮的計算差異，惟後續仍建請實施者與國產署及進駐單位說明調整後圖說。

#### (十五) 虞委員積學

裝卸車位若欲採路邊停車方式設置，應於計畫道路邊界設置，本案倘將裝卸車位設置於臨計畫道路側，將可能影響 60 度視線檢討，且會占到人行步道獎勵範圍內。

#### (十六) 都市更新處

1. 有關以鋼骨造提列，依審議原則規定，…應檢附會產生本費用相關證明文件，並提審議會審決。並無提及可以於會後補附。
2. 另補充104年SRC第三級提列單價為49,100元/m<sup>2</sup>供參。

實施者說明及回應：

- (一) 本案一樓樓高皆為4.2公尺，僅1F-B2抬高70公分，所以該戶淨高仍有3.5公尺，進出口皆有留設行動不便之規劃。
- (二) 有關面積不符部分，已於前次168會議說明，係因建築面積及產權面積計算基礎不同，待審議會後提供國產署完整資料。
- (三) 有關配合進駐機關調整建築設計，為避免因國產署無法確定進駐機關，而導致本案一再配合公地主意見修正建築設計，導致後續無法續行，於前次168會議已有決議，若國產署於審議會前未提出明確需求，則將配合現行設計媒合進駐單位，請國產署及委員考量。
- (四) 前次168會議皆已說明，載重部分皆按建築技術規則規定設計。國產署於會議上曾要求預先修正辦公廳舍載重，這些要求皆會影響整體建築設計，亦恐將導致都更程序重行之風險，耗費大量時間人力，請國產署及委員考量實施者的難處。
- (五) 有關A、B棟間一樓開放空間，有調整大門向內退縮，修正開放深度。
- (六) 有關一樓陽台計入建築面積檢討皆符合規定，圖面上門與欄杆的標示會再調整開口尺寸與欄杆的衝突。
- (七) 有關都設科意見，本案西側喬木植穴寬度及覆土深度已於事業計畫P11-56標示，皆符合規定。另投樹燈設置將依都設科意見修正。
- (八) 交通影響評估漏植部分將補充修正。

- (九) 一樓西南側車位為法定裝卸車位，本案因基地條件限制，於配置機車位時，已在一樓抬高70公分，倘將淨高要求2.7公尺的裝卸車位設置於地下室，實有困難，故才將裝卸車位設置於一樓西南處。且裝卸車位配置位置亦可供公家單位使用，周遭不受影響；其動線為採路邊停車方式由南側道路倒車進出，並不影響西側人行步道，裝卸車位下方的人行步道獎勵已扣除。有關建管處表示裝卸車位設置之意見，再配合檢討修正。
- (十) 現況東側後側為鄰地建物之圍牆，本案此設置是維持現況。
- (十一) 一樓原一般零售業，因公務機關設置，且在整體檢討上亦配合地主意願，調整為一般事務所設置，二樓配合相關規定需敘明業種，故於圖面上標示業種。
- (十二) 地籍整理費已依地政機關行政規費計算，已超過目前提列之25,000元/坪，後續將於報告書中補充說明並核實計算。
- (十三) 本案特殊工法費用於送交外審前，參照公會意見，並考量整體安全，調整在地中壁及扶壁之形式及勁度、方向與相關建議，重新估算進而與168專案會議版本產生些微差異。所增加的196元實施者將自行吸收，後續將依前次168會議提列總金額提列。
- (十四) 有關受保護樹木費用，因需進行保護、斷根並依文化局核定金額提列，請委員同意。
- (十五) 有關建築設計費依合約提列一事，由於本案於102年送件前後皆有寄發給公有地相關書面資料，惟當時國產署內部並無公有地參與都更的規劃參考依據，待104年審議會時，國產署才提出需依照此規定都更優先作辦公廳舍，公有地於前公聽會及公展期間並無針對住宅提出意見。本案原已進行至審議會程序，為配合公地主修改建築設計，整體結構、機電、景觀、室內配置皆有變動，幾乎是一套新的設計，致使變更設計費用增加300萬元，懇請委員同意以中標提列外，亦能將300萬元的變更設計費用納入共同負擔。實施者願以中標提列，其餘變更設計部分由實施者自行吸收。
- (十六) 本案於102年送件，係依99年提列標準以SC構造提列重建費用，後因SC構造被取消，故通案原則要求前未審竣之案件須提供檢附SC構造相關證明，實施者將依通案原則於核定前補附相關證明文件於報告書中。
- (十七) 實施者業依消防局意見檢討開口，消防局亦已於大會上表示無意見。
- (十八) 有關△F5-1酌減2%部分，將以AB棟平均酌減為原則，但B棟部分應會在6至9層做縮減，並非整個面積拿掉，會換成陽台，因部分陽台面積並未用完，另A棟也會在西側出挑部分酌減，故兩邊為平均酌減。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案國有土地比例為46.26%，目前規劃為B棟1FL~3FLB2戶及4FL~10FL整層為公務機關使用，且1FLB2戶提高70公分情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 經實施者說明本案A、B棟間留設開放空間修正情形，併同△F5-1說明，並經審議會討論後，予以同意。
3. 有關本案B棟標準層梯廳、雨遮、外版構造檢討修正情形及建管處意見修正情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 消防救災部分

有關補充標示各處之緊急進口、替代窗戶或開口位置，及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，並確認前述開口皆與救災活動空間水平距離於11公尺範圍內，不影響雲梯消防車停放及操作，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 財務計畫部分

1. 本案工程造價標準以舊版(99年)提列鋼骨造三級51600元/平方公尺，請依審議原則檢附相關證明文件，否則應下修提列單價，不得高於104年版單價之標準，經實施者說明，並經審議會討論後，同意實施者於核定前檢附相關證明文件，並授權予更新處協助檢視。
2. 本案提列特殊工程項目費用，包含地中壁工程及扶壁工程 7,284,426元、地上層各戶樓板加厚603,820元及耐震力提高12,684,300元，經實施者說明後並經審議會討論後，同意依108年1月9日168專案小組會議提列金額提列，增加費用部分，由實施者自行吸收。
3. 本案建築設計費依審議原則，應以臺北市建築師公會建築師酬金標準中級計算(約13,633,261元)，惟本案以實際合約金額19,942,650元提列，及提列基地南側受保護樹木保存維護費用(321,160元)，經實施者說明，並經審議會討論後，建築設計費準仍應以中級提列。基地南側受保護樹木保存維護費用，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
4. 本案人事管理費用(4.5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(11.25%)以上限提列，共同負擔比例23.34%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 權利變換及估價部分

2 樓以上建物平均單價暫估 1,249,584 元/坪，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

#### (五) 建築容積獎勵部分

1.  $\Delta F3$  (更新時程之獎勵容積) 同意給予 225.36 平方公尺 (法定容積 5.31%) 之獎勵額度。
2.  $\Delta F5-1$  (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)，考量本案開放性尚有不足，故予以酌減獎勵容積 2%，同意依通案給予 339.84 平方公尺 (法定容積 8.00%) 之獎勵額度。酌減部分由 A、B 棟部平均酌減為原則，並將於 B 棟 6 至 9 層南側部分用陽台面積做調整，A 棟西側出挑部分調整酌減。
3.  $\Delta F5-3$  (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予 342.45 平方公尺 (法定容積 8.06%) 之獎勵額度，一樓裝卸車位出入口之人行步道獎勵請扣除，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.  $\Delta F5-6$  (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予 254.88 平方公尺 (法定容積 6.00%) 之獎勵額度，並請實施者後續依 103 年 11 月 10 日公告之「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。

#### (六) 聽證紀錄：

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p><b>1. 財政部國有財產署(當事人)(書面意見)</b></p> <p>(1) 本案提列特殊工法，含地中壁工程、扶壁工程-鄰房側等，共提列 20,572,546 元，請依審議原則說明合理性及必要性，並依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理。</p> <p>(2) 本案所提列之合法建築物拆遷補償費並未扣除拆除費用，與都市更新條例第 57 條規定，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回之規定不符，請實施者說明並修正。</p>	<p><b>1-1 實施者受任人：台北再開發規劃股份有限公司 陳鵬元</b></p> <p>(1) 提列特殊工程項目部分已依幹事會決議，依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理委外審查中，後續將依審查結果辦理。</p> <p>(2) 依 107.7 審議會通案重要審議原則規定，拆遷補償費可以依未扣除拆除費用之額度提列共同負擔，實施者代為拆除費用在應領補償金額內扣回，符合規定。</p> <p>另本案於 102.6.28 申請報核，依 108.1.30 修正公布之都市更新條例第 86 條規定，於 107.12.28 修正之條文施行前已報核之都</p>	<p>有關所提特殊工法費用、財務計畫、容積獎勵、共同負擔比例等議題，今已於大會上討論，後續依審議會決議辦理，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(3) 本案容積獎勵(不含容積移轉)達 29.37%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。</p> <p>(4) 本案國有土地比例 46.26%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，惟本案人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費均依上限提列，致共同負擔比例達 23.48%，請實施者調降相關管理費用</p> <p>(5) 本案共同負擔比例 23.34%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，應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>(6) 另事業計畫書第表 10-5 建築面積檢討表(第 10-12 頁)，本署分回前述樓層、單元之容積樓地板面積與實施者所提辦公廳舍基本資料主建物與附屬建物面積似有不符，請實施者後續提供相關說明。</p>	<p>市更新事業計畫案，得適用修正前之規定，故有關合法建築物拆遷補償費，本案應依據 99.5.12 公布之都市更新條例第 36 條規定辦理，特此說明。</p> <p>(3) 本更新單元位於本市精華地段且未申請容積移轉，在政府允許的容載限制內，創造土地最大使用效益是區內所有權人的共同目標，而幫全體所有權人創造使用效益之最大化，是實施者的責任之一；依都市更新條例第 30 條規定所申請之容積獎勵效益由全體所有權人共享，實施者僅取回折價抵付之土地及建物，特此說明。</p> <p>(4) 本案經 168 專案小組審查會議後修正共同負擔下降為 23.34%，另修正歷經多年整合，並配合國產署政策重新調整產品規劃及私地主溝通說明整合衍生增加相關人事與規劃成本；今面臨房市景氣反轉變化，房屋銷售狀況均不如前，銷售期均較先前拉長造成銷售成本增加；且房市景氣反轉變化與成本變動之因素，可能引發銷售金額不足償付所支付成本之情形，且保固時間較一般案子長，承擔風險甚鉅，懇請准於同意相關所提費率。</p> <p>(5) 本案財務計畫中各項共同負擔提列費用均依 100.1「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定計算，且為事業計畫與權利變換計畫分別報核案件，未來實際金額及共同負擔比例以權利變換計畫所載數據與審議會核定為準。</p> <p>(6) 本案樓地板面積計算與主建物加計附屬建物之依循法令計算規則不同，後續實施者待審議後修正之數值再供國產署備查。</p>	

(七) 本案尚涉及公部門進駐單位辦公廳舍需求，經國產署與實施者說明後，同意實施者於檢送修正後圖說至國產署後起算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。

### 三、「擬訂臺北市萬華區莒光段四小段988-1地號59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 曾少宏 2781-5696#3063)

討論發言要點：

## (一) 臺北市政府財政局（公有土地管理機關）

1. 第5-2頁：查997地號市有土地已於108年5月16日辦理截角分割，分割後土地面積1,258平方公尺，請實施者更正表5-1登載該地號面積。
2. 第14-6頁：序號43、見號2285，雙園街60巷32弄3號合法建築物拆遷補償費請依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第9條規定，按重建單價之50%計算陽台部分補償金額。
3. 第14-12頁：依第5-20頁所示，未登記建物編號B1及B9應為1層建物，倘該未登記建物係磚造構造，請依提列總表規定以每平方公尺230元計算拆除費；另經查詢本市歷史圖資展示系統，依47年版地形圖顯示本府警察局經管宿舍當時已建築完成，按本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第3條規定應屬舊有違章建築，故拆除面積未達66平方公尺請一律以66平方公尺、未滿1平方公尺以1平方公尺計算，並按重建價格之85%計算警察局經管宿舍之拆遷補償費。
4. 第15-3頁：表15-2所載B棟地下1層建築高度4.05公尺與第10-29頁所載樓層高度（4.4公尺）不一致，請實施者依聽證回應內容，於審議會後確實修正。
5. 第15-7頁：本案實施者雖已自行調降人事行政管理費及風險管理費率，惟共同負擔比仍高達45.64%，仍請實施者酌予調降各項管理費率，並提請審議會審議。
6. 附錄四第4、5頁：管理規約草案條次不連續，請修正。
7. 請實施者於會後與財政局確認拆遷補償面積。

## (二) 財政局 陳幹事進祥（書面意見）

1. 有關拆除費用計算，表14-2合法建築物拆遷補償費用明細表中建物面積未達66平方公尺者，拆除面積均以66平方公尺，請改依一般審議案例以謄本面積計算拆除面積。
2. 有關其他土地改良物拆遷補償費之計算：
  - (1) 查臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第3條規定，舊有違章建築指民國五十二年以前之違章建築；次查前開自治條例第7條規定，舊有違章建築按合法建築物重建價格85%計算拆遷補償費；另依前開自治條例第10條規定，合法建築物或舊有違章建築全部拆除者，其拆除面積未達66平方公尺，一律以66平方公尺計算拆遷補償或拆遷處理費。既存違章建築以實際面積計算。前項面積計算，未滿1平方公尺，以1平方公尺計算。
  - (2) 依事業計畫P5-18土地使用及建築物現況說明資料，本案其他土地改良物門



牌編訂於民國50年間，另查臺北市歷史圖資展示系統資料，本案基地依47年地形圖已存在建築物，應請實施者查明釐清本案其他土地改良物實際建築完成日期，倘屬舊有違章建築者，應依上開自治條例規定重新核算補償面積及拆除單價後，修正表14-5及表14-5之其他土地改良物拆遷補償費。

3. 本案人事管理費4%、銷售管理費6%、風險管理費12.5%，共同負擔比例45.64%，請實施者說明其合理性後，提請審議會審議。

(三) 地政局 洪幹事于佩 (書面意見)

已依前次幹事意見修正及說明，無意見。

(四) 交通局 梁幹事筠翎 (書面意見)

本案都設審已於105.09.02核定，前所提意見均已修正完竣。另經檢視簡報P.46、47停車場開放供公眾使用之維護管理辦法，本局無意見。

(五) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

1. 請標示雲梯消防車進入及駛離基地內救災活動空間之動線行駛軌跡，並確認均保持平坦(高程順平無落差)，不可有障礙物、固定設施或植栽等。
2. 依內政部(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」第二、(二)點規定，應於面臨道路或寬度4公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離11公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，本案規劃於雙園街之救災活動空間與建物垂直，因雲梯消防車梯臂位於車後方，本案採垂直規劃，致雲梯消防車載籃與緊急進口之距離已逾前述規定。
3. 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)，規劃之救災活動空間若有排水溝範圍或開挖地下室，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證認可。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

「停獎車位請維持產權統一，未來不分开銷售。」係105年9月2日都審核定函列管事項，後續納入建築執照列管，並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交代，仍請依都審核定函辦理。

(八) 都市發展局住宅企劃科 (書面意見)

本案公共住宅圖說前經本局 102 年 8 月 20 日北市都企字第 10235731300 號函復圖審通過在案，請實施者後續配合相關規定於施工階段放樣勘驗前依「臺北市公共住宅規劃設計基準需求」及「無障礙設計基準」提交細部設計圖說過局核備。

#### (九) 建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 有關本案範圍內現有巷道皆係依都市更新自治條例辦理廢巷及改道，本處無意見。
2. 一樓平面圖 6\*12 公尺高層緩衝空間之進出通路，依圖面所示需經過斜坡，請補充標示斜坡之斜率或高低差。
3. 請依建築技術規則檢討車道出口兩邊 60 度的視覺範圍，依圖所示車道出口左、右邊 60 度延伸線皆有障礙物，請檢討釐清是否符合兩側 60 度視覺無障礙。
4. 本案建築法令適用係依 101 年 12 月 10 日報核日，惟依內政部 101 年 9 月 28 日高層建築物需全棟檢討之解釋函，無法確定廚房若使用燃氣設備則其獨立區劃能否完整成立，請補充標示檢討。

#### (十) 簡委員伯殷

1. 本案自行劃定更新單元時未納入計畫道路用地，於第 321 次審議會上自提修正要求計畫道路用地納入更新單元範圍內，爰此決議重行公展，惟今再次提請審議會刪除原自提修正並維持原更新單元範圍續行辦理，請更新處釐清確認是否符合相關法令規定。
2. 本案後續如涉及協助開闢計畫道路時，須檢附其土地所有權人捐贈同意書。
3. 本案 A、B 兩棟建築物之一樓門廳大小及 B 棟屋頂突出物偏大致影響公設比分配不均，請於下次提會時說明或調整。
4. 本案於 B1 及 B2 層設有 77 部停獎車位，其規劃 2 部無障礙車位於 B1 層停獎車位且無設置獨立升降梯，僅規劃 1 部無障礙車位於法定停車位，請實施者說明釐清其合理性。
5. 本案停獎車位達 77 部係經交通局確認可提供給附近居民停車位之需求，請說明是否有另外設置獨立出入口供公眾使用。
6. 依審議原則本案停獎車位係歸實施者所有，後續分配選屋時請注意。
7. 停獎車位係要對外收費，故請妥善規劃設計其收費系統及柵欄機位置。
8. 本案 B1 設置停獎車位附屬之機車位設置於大樓公共設施位置，請釐清是否合理。

9. 本案B1層設置一戶一般事務所，請說明其設置目的及出入方式。
10. 本案產權小地主較多，惟目前規劃設計小坪數戶數不多，是否有辦法調整讓小地主有選擇的機會。另本案規劃一層裡只有1戶是小坪數，請試算規劃是否足夠所有權人選配，以避免造成部分所有權人無法選配分屋之情形。
11. 本案現金流量表及續建機制請再補充說明。

(十一) 蕭委員麗敏

1. 本案事業概要於101年3月14日核准，事業計畫於101年12月10日申請報核，陳情人988地號所有權人亦為本案範圍內土地所有權人，應於都市更新前期階段提出討論，惟其於104年5月5日始提出陳情，雖屬所有權人權利，惟應整體考量本案是否能順利推動，故建議依原劃定範圍續行審議其他議題，並請實施者持續與陳情人溝通協調。
2. 建議實施者具體回覆有關B棟公設比過高之情形。依估價報告書所載，公設比最高41%，請實施者說明B棟當層小公、大公比例及大公所攤算的公共設施面積包含項目，並用數據具體說明。
3. 請本案領銜估價師說明：
  - (1) 估價報告P. 61樓層別效用比所載，4樓效用比96%比一般通案略低，請補充說明4樓與5樓效用比差距4%的原因。
  - (2) B棟2樓僅規劃單獨1戶，故2樓B1戶公設比為57.06%，其公設比修正率僅12%，是否能夠反映實際合理的價格？另其他戶數公設比位於40-45%其修正率為5%，請再檢視考慮市場接受性及調整率是否合適。

(十二) 詹委員勳敏

1. 建議實施者與陳情人如土地價購協商無法達成共識時，可委託不動產估價師公會協助鑑價，以供參考。
2. 本案B棟公設比最高逾50%，此估價價格造成共負比高達45.64%，未來買賣時將偏離市場價況，請實施者釐清為何造成高公設比的問題。
3. 本案事業計畫內共同負擔表請於表末載明「本案為事權分送，共同負擔依權利變換計畫內容為準」。
4. 選配原則部分，建議載明清楚倘所有權人選配前未達最小分配單元價值時亦可選屋的比例原則，另三樓以上住戶是否有原位置的保障，亦請清楚載明。
5. 請於選配原則中補充可合併選配之原則。

## (十三) 林委員光彥

1. 本案兩棟建物公設比不平均，請實施者提供A、B棟個別之公設比數據，另說明造成B棟公營住宅公設比過高之差異性及合理性。
2. 本案因規劃高層建築需仰賴雲梯車救災，雙園街60巷之現有巷道出入不易，雲梯車進入後之迴轉作業半徑倘不足，仍舊無法靠近大樓，請實施者再與消防局確認救災活動範圍。

## (十四) 簡委員裕隆

1. 請實施者檢討本案A、B棟大公、小公比例後，提請下次審議會討論。
2. 選配原則可以加選到50%，請再考慮是否有那麼大的戶數可以分配。

## (十五) 鄭委員淳元

有關本案停獎車位前經交通局評估周遭地區確有停車需求，並業經都審核備通過，故尊重其都審審查結果。

## (十六) 都市更新處

1. 回復簡委員所提出的疑義，目前暫無不能刪除審議會自提修正之機制，故本次提請審議會討論刪除自提修正事項尚查無不法。
2. 本案範圍內現有巷道雙園街72巷及艋舺大道410巷符合臺北市都市更新自治條例第10條第1款全部位於都市更新事業計畫範圍內，故得予以廢巷。

## 實施者說明及回應：

- (一) 本案陳情爭議點在於陳女士主張實施者應購買道路用地，惟本案申請劃定時不包含道路用地，今實施者亦遵循前次審議會意見與相鄰道路地協調，惟前次321次審議會決議確實係誤解實施者之意見，依前次審議會會議記錄P13，實施者於道路捐贈部分明確提到「本公司無法在重行程序的情形下辦理△F4-2獎勵。」，且於其他會議時公司董事長亦表示尚有保留意見。本案範圍內所有權人均希望案子續行審議，故實施者考量全體所有權人利益之下，考慮私下購買但不納入申請△F4-2道路捐贈獎勵，雖已表現出誠意依實價登錄價格提出合理價格，惟陳女士仍不接受。希望本案不要受到是否購買道路用地，而遲延審議；因周遭道路土地所有權人非常多，就單一道路地購買，會產生差別待遇問題，請委員參酌。
- (二) 警察宿舍屬其他土地改良物均以測量面積計算拆遷補償費，釐清後再與財政局商討確認補償面積問題。
- (三) 本案公宅規劃係經多次與都發局相關單位研商，亦遵照市府單位提出的需求

規劃設計，如：服務空間、公宅配比(1房佔70%、2房佔20%、3房佔10%)。小面積的產品，走道各方面之公共空間比例確實會比較大一點，加上當時所提出之服務空間需求，故門廳等空間留設之後，致B棟公宅之公設比分配增加。檢討建築平面圖規劃配置是合理的，進一步檢討公設比例之分攤，並無偏頗或刻意調整。大、小公面積係代書依圖面計算，審議會後可提出具體數字說明，以供審核。

(四) 有關建築規劃設計部分：

1. 一樓平面圖6\*12公尺高層緩衝空間之進出通路，後續將補充斜坡之斜率或高層數字確認可通行。
2. 車道出口兩邊60度視覺範圍應無誤，會再補充、標示清楚。
3. 高層建築物需全棟檢討部分，補充廚房一小時防火時效；開放式廚房之燃氣設備，會再補充標示檢討。
4. 停獎車位設置2部無障礙車位，係於都審時，依交通局要求設置。法定停車空間亦設有1部無障礙車位。
5. 停獎車位之獨立出入口設置於停獎車道上方(一樓平面圖右上方)，係為一獨立出入口的樓梯，連接整個B1及B2層停獎車位。從一樓後側直接通到雙園街60巷。
6. 停獎車位歸實施者所有，會依照相關規定辦理。
7. 收費系統及柵欄機後續會補充初步的管制位置。
8. 紅色停獎機車位係屬誤解圖面標示，實際為自行車停車格，屬大樓部分之檢討。
9. B1層設置獨立一般事務所，係考慮未來供停獎車位之管理辦公室，亦停獎產權登記配套。遵照委員指示，依照都審決議「停獎車位維持產權統一」辦理。

(五) 因與地主承諾申請停獎與分配的約定，為了促成地主積極配合都更事業意願，希望可以保留停獎，讓容積可以維持規劃符合承諾給住戶的標準。

(六) 有關財政局意見回復：

1. 合法建築物之拆遷補償面積，依通案原則，以騰本面積計算。
2. 擬併同依財政局(公有土地管理機關)意見釐清後辦理。惟依財政局財產卡所示，警察宿舍原為44戶門牌，後經現住戶自行增編至49戶門牌，各戶面積計算上變成非常瑣碎，實施者已盡最大能力做補償。待與財政局商討確認補償面積。

## (七) 有關共同負擔費用回復：

1. 因公有土地持有比例很高，故人事行政管理費率依照規定為4.5%，下修至4%；因本案事權分送，自劃定至今以十年，尚須送審權變，請同意以4%計算。
2. 因本案事權分送，更新後價值須依權變為準，現銷售管理費依提列標準計算，請同意。
3. 風險管依規定可提列13.25%，實施者自行下修至12.5%，及不提列信託管理377萬元，均由實施者自行吸收；本案拆遷補償費甚鉅，建物現況容積率高達210%，拆遷補償費用佔共同負擔費用6.63%，佔共同負擔比3%，試算扣除後，共負比可下修至42.62%；懇請屆送權變計畫確定更新後價值時，再予以確認；請同意以12.5%計算。

(八) 由於本案基準戶之樓層為五樓，與一般案基準戶為四樓，略有差異，又因萬華區南側居民對四樓之諧音忌諱較大，四樓價格低於二三樓，二三樓又低於五樓，故導致四樓低於五樓4%。另公設比之調整，主要以A棟比準戶30%左右之公設比為準，計算各戶高於此公設比之公設面積，該超額之公設面積並非不計價，而是將該超額公設面積折減其單價，依此調整出各公設比區間之調整率，特此說明。

(九) 選配原則參考委員意見，加強補足說明。

(十) 因大部分小地主持分真的太小，不容易選配；平面規劃係以現住戶之條件規劃，至於有多少地主權利價值高到有機會可以選配房地，我們將再試算檢討。

## 決議：

## (一) 人民陳情部分

原實施者依陳情人陳 O 夏君意見自提修正申請納入毗鄰道路用地 988 地號道路用地捐贈容積獎勵，經評估後刪除自提修正依原計畫範圍申請續行審議，經實施者說明，並經審議會討論，予以同意；另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

本案同意依臺北市都市更新自治條例第 10 條規定廢止更新單元範圍內現有巷道（雙園街 72 巷及艋舺大道 410 巷），免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

## (三) 建築規劃設計部分

本案部分住宅單元規劃公設比過高，且均分佈於本府分回之 B 棟公營住宅

單元，請依委員及幹事意見修正後，再提會討論。

(四) 交通規劃部分

本案增設室內公用停車空間獎勵車位規劃事宜，請依委員及幹事意見修正後，再提會討論。

(五) 消防救災部分

A、B 棟建物北向及南向有無設置緊急進口，其替代窗戶或開口，及是否已確實規劃雲梯消防車救災動線，請依幹事及委員意見修正後，再提會討論。

(六) 財務計畫部分

1. 本案人事管理費4%、銷售管理費6%、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。
2. 本案合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費，請依幹事意見修正並洽財政局確認後，再提會討論。

(七) 權利變換及估價部分

本案估價報告書及選配原則部分，請依委員及幹事意見修正後，再提會討論。

(八) 本案請依幹事及委員意見修正，續併同容積獎勵項目及聽證紀錄再提會討論。

**四、「擬訂臺北市信義區永春段一小段180地號等18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 蘇雅婷 2781-5696轉3074)**

討論發言要點：

(一) 財政局 許幹事珍妮 (書面意見)

1. 表16-5建築設計費計算表，法定工程造價誤植為223,091,459元，請實施者釐清修正。
2. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.5%)仍均以上限提列(共同負擔比36.15%)，請實施者說明後提請大會討論。

(二) 地政局 李幹事汪穎 (書面意見)

估價報告書本局無意見。

(三) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

有關規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

本案前次意見已修正完成，爰無意見。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(六) 劉委員秀玲

實施者應針對地主陳情內容詳予回應及釐清。另就地主陳情內容看來，顯然有地主不清楚計畫內容，實施者應充分與地主溝通說明。

(七) 蕭委員麗敏

1. 關於地主陳先生所提意見，都更程序會議次數與實施者提案內容及地主意見有其關聯性，原則上都更程序中，地主隨時得以書面表示其意見，由委員依其書面意見檢視，非必然親自出席會議說明。
2. 建議實施者與地主建立雙向溝通基礎，彼此互相體諒，實施者亦應秉持耐心與地主溝通，並使相關資訊公開透明，以利都更推動。
3. 一坪換一坪政策有其計算方式，該專案係以全案之總量來看，並非每一戶皆能滿足一坪換一坪。
4. 私契約非屬審議會權責，審議會無法就地主與實施者之合約作檢核，僅能就事業計畫及權利變換計畫內容作審核。
5. 本案為事業計畫及權利變換計畫分送案件，目前估價主要係作為綠建築保證金計算使用，並非後續權利變換階段地主分配之依據。針對各位所有權人更新後可分配之權利價值，須於後續權利變換階段進行估算。

(八) 詹委員勳敏

實施者與地主召開說明會時，應提供較為彈性之時間供地主選擇。

(九) 林委員光彥

1. 請實施者彙整協調結果時，增列地主可出席之時間、地點欄位，以利檢視。
2. 請實施者將地主所提陳情意見，詳予回應說明並作成綜理表。

實施者說明及回應：

- (一) 有關與未同意戶溝通協調部分，針對前次審議會(108.1.14)之後有依決議陸續辦理協調會，分別是2月22日、2月25日及3月13日，會議紀錄於計畫書附錄十九，此外，各未同意戶意見摘要亦有整理於意見綜理表頁4，請委員參閱。
- (二) 本案未同意戶所提意見其實前後並無太大差異，其中有高姓住戶表示車道規劃想要改變，但目前規劃方案係由交通影響評估公司就當地整體動線，建議



車道規劃之位置，且本案自申請報核至今，經過各階段審查，要再改變車道及相關配置實有難度，也容易影響全案穩定性。

- (三) 本案辦理說明會前亦有事先詢問每位地主可以出席的時間，惟並未所有地主皆能於同一時間出席，故後改由實施者親自拜訪或約在特定地點，但也常碰到有些地主避不見面等情形，所以並無陳情人所言只是發通知單卻沒有積極溝通等情事，實施者也非常期望陳情人能明確表達自己所想要的條件，這樣才能達到確實的雙向溝通，而本公司也絕對秉持最大誠意與地主協商，期能讓每位地主都符合期待。
- (四) 有關本案申請的容積獎勵項目及本案範圍皆於每次說明會有向各所有權人報告，本案並無陳情人所提本案申請「危老條例」及「道路範圍納入本案範圍」等情形，應是陳情人有所誤解，後續實施者仍會再清楚與各位所有權人詳加說明。
- (五) 本公司於今日會後收到會議紀錄後2個月內還會再與未同意戶繼續溝通協調，並清楚綜整紀錄再提會供委員參考。

決議：本案請實施者於會議記錄文到後2個月內再與未同意戶進行協調，並將協調結果(含協調過程、未同意戶可出席之時間及地點)詳為紀錄，提送下次審議會。