

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 326 次會議紀錄

107 年 6 月 13 日府都新字第 10731314200 號

壹、時間：民國 107 年 5 月 7 日（星期一）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：王副主任委員玉芬^代

紀錄彙整：蕭萱

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

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、「變更臺北市中山區中山段三小段325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 林鴻鈞 2781-5696#3072）

討論發言要點：

（一）財政局 黃幹事宏玲（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）地政局 鄭幹事益昌（書面意見）

已修正，無意見。

（三）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

有關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）

1. P. 幹事會會議回應綜理表-1本局就本案於106年12月8日舉行之幹事會議所提書面意見，不包括「P. 10-14，未標示2公尺緩衝車道於圖說，請修正。」等文字，建請刪除。

2. 餘本局無意見。

（五）建築管理工程處 徐幹事文強

1. 本次所提變更項目本處無意見。

2. 有關幹事會意見中所提之結構變更部分是否涉及裝飾柱變更，請實施者說明。

（六）新工處 丁幹事仲仁（書面意見）

本案更新單元北側及南側臨計畫道路(中山北路二段 65 巷及 65 巷 2 弄)之既有排水溝溝蓋版已屬老舊請以場鑄溝蓋版型式一併更新。

實施者回應：

- (一) 本次變更未調整裝飾柱範圍，僅於裝飾柱範圍內調整結構柱位置，且本案裝飾柱尺寸未超過120cm，並依委員及幹事建議加註裝飾柱尺寸標示。
- (二) 本次變更項目已經告知所有權人並於辦理聽證時，無人登記發言
- (三) 餘將依幹事意見配合修正。

決議：

- (一) 建築規劃設計部分
本案業已於 106 年 1 月 5 日取得 106 建字第 0003 號建造執照，經實施者說明本次變更項目及所有權人業已知悉並請建管處表示意見後，予以確認。另有關裝飾柱部分，請依建築管理工程處意見修正。
- (二) 估價部分
本案二樓以上均價 828,722 元/坪及估價報告書修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
- (三) 建築容積獎勵部分
本次變更內容未涉及建築容積獎勵，與 105 年 10 月 27 日府都新字第 10532079402 號函核定內容一致，予以確認。
- (四) 聽證紀錄
本案無人登記發言，予以確認。
- (五) 同意本案變更都市更新事業計畫修正後通過，後續請實施者於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。

柒、討論提案：

- 一、「臺北市中山區北安段三小段818地號等12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 林鴻鈞 2781-5696#3072)

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. 本案容積獎勵達50%，仍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。

2. 查本案納入共同負擔提列之管理費用總計仍高達新台幣1億8,894萬7,333元，且較前次幹事複審會議上修，因本案屬公辦都市更新案件且國有土地比例達100%，爰有關本案共同負擔各項提列項目之提列標準，建請以低於「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定之標準辦理；又，本案國有土地比例為100%，因國有地參與都市更新對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，查貴府前有辦理「臺北市萬華區福星段四小段371地號等4筆土地都市更新事業」國市有地佔89%多之公辦都更案，實施者具體承諾風險管理費率調降為0%之案例，秉於維護國產權益前提下，建請參酌上述案例及臺北市其他公辦都市更新案件，應充分調降相關管理費率(目標為0%)，以增益公產權益。
3. 本案共同負擔比例29.83%，請實施者再就財務計畫中各項共同負擔提列費用，並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。
4. 依權利變換計畫書第11-1頁表11-1所載，本案更新後二樓以上住宅平均建坪單價約為每坪94餘萬元，惟本分署所查價格為每坪110萬元/坪，仍請實施者再予檢討本案二樓以上住宅單元價格之合理性，以維國產權益。

(二) 國防部政治作戰局(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 案屬公辦都市更新，範圍內土地均屬國有土地且參與比例100%，其風險管理費請調降；另共同負擔提列項目，建請參酌國有財產署北區分署意見妥適調降。
2. 國有財產署北區分署查估更新後二樓以上價格為110萬元/坪，惟權利變換計畫書所載平均建坪價格為94萬元/坪，建請實施者參酌國有財產署北區分署查估結果，檢討本案價格之合理性。
3. 上述意見，國有財產署北區分署於107年4月26日聽證會提出，惟實施者均以切結共同負擔比例不得高於29.83%為由答復；仍請實施者就相關費用編列方式提出說明，並請審議會協助審查其合理性。

(三) 財政局 黃幹事宏玲(書面意見)

1. 本案提列地質改良、地中壁、扶壁工程及制震設備費用計77,272,791元，請實施者說明依「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，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皆以上限提列，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。
3. 其餘幹事複審所提意見已修正。

(四) 地政局 鄭幹事益昌(書面意見)

無意見。

(五) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

有關消防救災動線及活動空間部分本局無意見。

(六) 交通局 謝幹事霖霆(書面意見)

本局無意見。

(七) 建築管理工程處 徐幹事文強

1. 建物套繪圖上鄰地831地號有部分為未建築完成土地，本案是否有進行畸零地調處程序，請實施者說明。
2. 二樓以上梯間防火門未朝避難方向開啟請修正，走廊淨寬度請標示。

(八) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成

1. 本案已於107年4月3日都市設計審議核定在案，後續如有涉及變更設計事宜，請依更新審議會決議辦理後續。
2. 報告書無檢附都審會議紀錄及回應表，請補充。

(九) 簡委員伯殷

國產署北區分署每次意見都大同小異，國產署北區分署本身有那麼多都更案，每次都提這些意見，國產署應該要變更想法，不要再抄來抄去，每個案子提的意見都一樣。

(十) 簡委員裕榮

1. 國產署北區分署提的意見公辦都更風險管理費應該為0，都更中心是不是說明一下，難道都更中心所有的費用都是公務預算嗎，風險管理費全部歸零的話，就是所有費用都要用公務預算去貼補。
2. 建議本案估價部分會議紀錄須詳實記錄清楚，以避免後續衍生行政訴訟。

(十一) 游委員適銘

國產署所提意見表示福星段案風險管理費率0%，還是請都更中心說明一下，本案有鎖定共同負擔比例，風險管理費以上限提列對共同負擔比有沒有什麼影響。

(十二) 潘委員玉女

1. 國產署北區分署所提估價結果是110萬元/坪，不曉得國產署北區分署估價的依據是什麼，是不是請估價師回應說明，估價部分是否需要再開會議討論。
2. 權變計畫書第17-5頁內建物登記清冊表車公權利範圍有誤，請釐清修正。
3. 選配原則第14-1頁內應分配權利價值請以百分之10為上限，請刪除「下限」的規定。
4. 對於國產署北區分署提出的意見，請實施者在回應時說明清楚已於幹事會及權利變換小組時已經充分討論。

實施者回應：

- (一) 有關831地號畸零地，106年10月11日召開第二次畸零地調處會議，該所有權人已於會議表示，不與本案建築基地合併使用，保留自用。且業於107年1月3日經臺北市政府都市發展局北市都建字第10734820600號函同意本案範圍(12筆土地)合併建築。
- (二) 二樓以上梯間防火門開啟方向及走廊淨寬度配合修正及標示。
- (三) 本案屬權利變換案件在風險管理費的提列確實有其必要性，且為符合投標承諾已有調整下修；其餘兩項管理費為實際必須支出之費用，為穩定本案財務執行，懇請大會同意給予。
- (四) 人事行政管理費率已有參酌100%公有土地規定以3%提列，銷售管理費率6%為業界行情，為符合承諾共同負擔比例29.83%也已調降風險管理費率，提列皆符合提列標準。
- (五) 本案為臺北市政府同意由推動中心擔任實施者，由推動中心招得冠德建設為投資人，投資人因無法取得國有土地同意書，須由推動中心擔任起造人，冠德建設僅作為投資人，資金的風險已經有存在；人事行政管理費已降為3%；銷售管理費是業界通案也依提列標準提列，公辦都更承諾的共同負擔已經保障了地主的權益。
- (六) 有關國產署北區分署提出所查價格110萬元/坪的意見在幹事會及聽證時都有提出，本案團隊於幹事會及聽證皆有回應，本案位於大直重劃區豪宅區域內，區域內大樓規劃主要為豪宅型產品，戶數少坪數大，價格單價較高。本案由於更新後建物規劃單層戶數較多，且大多為一至二房之小面積(25坪至45坪)戶型，非屬上述豪宅產品，本案找的案例是屬於22坪至55坪的產品，故價格有所差異，這在兩次幹事會及權變小組上已有充分討論。

決議：

- (一) 建築規劃設計部分

本案建築規劃設計及相關建築相關法規檢討，請依幹事及委員意見修正。

(二) 財務計畫部分

1. 本案提列特殊因素費用 77,272,791 元，請說明並依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」規定辦理特殊因素外審結果，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案人事行政、銷售及風險等管理費均以費率上限提列(共同負擔比為 29.83%)，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

本案二樓以上均價 942,290 元/坪，及本案修正結果與估價情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵) 同意給予 285.26 平方公尺 (法定容積 6%) 之獎勵額度。
2. △F4-1 (捐贈公益設施之獎勵容積) 原則同意給予 713.16 平方公尺 (法定容積 15%) 之獎勵額度，後續請實施者納入社區規約載明，並請受贈單位依管理維護計畫及捐贈契約規定辦理，發揮公益設施公共使用效益，避免違規及閒置使用，後續並納入建築執照列管事項加註。
3. △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) 經實施者說明並經審議會討論後，同意給予 475.44 平方公尺 (法定容積 10%) 之獎勵額度。
4. △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 650.53 平方公尺 (法定容積 13.68%) 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。
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 285.26 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 日公告之「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。

(五) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
財政部國有財產署北區分署(書面意見)都市更新處代為宣讀 一、本案容積獎勵達 50%，仍請以適量	實施者受任人：規劃單位 楊雅婷(弘傑不動產事業股份有限公司)	1-4 有關國產

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>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>二、查本案納入共同負擔提列之管理費用總計仍高達新台幣 1 億 8,894 萬 7,333 元，且較前次幹事複審會議上修，因本案屬公辦都市更新案件且國有土地比例達 100%，爰有關本案共同負擔各項提列項目之提列標準，建請以低於「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定之標準辦理；又，本案國有土地比例為 100%，因國有地參與都市更新對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，查貴府前有辦理「臺北市萬華區福星段四小段 371 地號等 4 筆土地都市更新事業」國市有地佔 89% 多之公辦都更案，實施者具體承諾風險管理費率調降為 0% 之案例，秉於維護國產權益前提下，建請參酌上述案例及臺北市其他公辦都市更新案件，應充分調降相關管理費率(目標為 0%)，以增益公產權益。</p> <p>三、本案共同負擔比例 29.83%，請實施者再就財務計畫中各項共同負擔提列費用，並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>四、依權利變換計畫書第 11-1 頁表 11-1 所載，本案更新後二樓以上住宅平均建坪單價約為每坪 94 餘萬元，惟本分署所查價格為每坪 110 萬元/坪，仍請實施者再予檢討本案二樓以上住宅單元價格之合理性，以維國產權益。</p>	<p>一、本案申請獎勵項目及額度皆符合相關法令規定。</p> <p>二、本案共同負擔提列項目及費用皆符合相關法令規定，且本案已有切結共同負擔比例不得高於 29.83%，已保障公有土地的權益。</p> <p>三、本案共同負擔提列項目及費用皆符合相關法令規定，且本案已有切結共同負擔比例不得高於 29.83%，已保障土地所有權人權益。</p> <p>四、本案位於大直重劃區豪宅區域內，區域內大樓規劃主要為豪宅型產品，價格單價較高。本案由於更新後建物規劃單層戶數較多，且大多為一至二房之小面積戶型，非屬上述豪宅</p>	<p>署北區分署所提聽證意見，經實施者說明並經審議會充分討論後，依會議決議辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
	產品，故價格有所差異。	

(六) 同意本案擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於 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。

二、「臺北市中山區中山段一小段639地號等12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 林鴻鈞 2781-5696#3072)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃幹事宏玲(書面意見)

1. 本案提列地質改良、地中壁費用計30,006,265元，請實施者說明依「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，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皆以上限提列，且共同負擔比35.72%，請實施者說明後，提請審議會審議。
3. 其餘幹事複審所提意見已修正。

(二) 地政局 鄭幹事益昌(書面意見)

無意見。

(三) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

計畫書P12-3 頁內二、(二)，抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內容非內政部(營建署)102年7月22日修正版本；另同頁二、(三)、1，救災活動空間尺寸文字部分誤植為6M*15M，請一併檢視修正。

(四) 交通局 謝幹事霖霆(書面意見)

1. P. 10-7~10-9地下1至3層平面圖及P. 10-10一層平面圖
 - (1)請於圖面明確標示各樓層坡道寬度、行車動線、反射鏡、警示器。
 - (2)請確實改善送審圖面解析度，以利檢視。
2. P. 16-2、附錄六-2 本案地下2層編號9汽車格規劃為裝卸、垃圾車位，請於P. 10-8圖面標示，另請確認車位與車道限高可滿足車輛進出。

(五) 建築管理工程處 徐幹事文強

1. 有關建築設計已依照幹事會議意見修正，有關商業使用比例部分非屬建管處業管範疇。
2. 實施者6至9樓平面圖分戶牆疑有漏植，請補充修正。

(六) 黃委員台生

商業使用比例部分無意見，惟有關車道出入部分想請教實施者，機車車道最小寬度規定應為 1.5 公尺，本案雖規劃為 2 公尺，惟其他個案多有會車空間，本案是否有相關警示設施或號誌控制等方式可確保安全。另汽機車出入口相近，是否有相關標示或標線供汽機車出入時遵行，其未來運作方式是否可請實施者說明，請交通局協助檢視。

(七) 邱委員世仁

本案近雙城街及林森北路，有一定商業行為，經調查周邊僅 1、2 樓做商業使用係因周邊多為老舊建物，本身條件不允許太高樓層做商用，本案為一新建建築，可考量 1 至 3 層樓規劃為商業使用。

(八) 簡委員伯殷

1. 有關商業區做都更，很多案件都提到商業使用原則部分，但經多次審議經驗後，設置4樓以上做商業使用為都設之規定，都更並無相關規定。
2. 都設審議多為大基地，其要求商用設置至4樓應為合理，惟都更部分，另有產權問題須考量，未來多由地主分回，現場附近多為舊房子且沒看到2樓有做商用，甚至很多1樓鐵門都拉下來，實際上我們要思考都更的難易度，若我們要規定4樓做商用，實施者或地主現在可能勉強同意，但未來是否衍生違規使用情形，本案是否能做至2樓我認為都有其困難，故目前已設置2樓商用空間是可以接受的。
3. 車道部分坡度有1/8及1/6，未來連接處之高差問題如何解決，另機車道右側樓板未來是否也有高差問題，請實施者說明。
4. 本案店面上層及樓上轉折處有多處轉管，請標示清楚或向地主取得同意書，另請補充空調及招牌設置位置。

(九) 詹委員勳敏

請配合將原樓層修正為原位次。

(十) 鄭委員淳元

有關地面汽機車路線部分，應該要妥為設置號誌做處理。

(十一) 劉委員秀玲

1. 有關商業使用比例部分，因都更實際執行有其困難，可尊重實施者設置商業使用之樓層，本案可循往例，併△F5-1處理。
2. 建議△F5-1酌減2%，因本案除人行步道外並無其他公益設施，另商業區設置不符原則。

(十二) 游委員適銘

本案管理費率均以上限提列，有關人事行政管理費部分，於幹事會議業已說明預估費用約 2,435 萬超出提列金額，另請說明客戶服務及庶務行政部分各 5%之依據為何，請實施者再補充說明本案共負比仍偏高原因。

(十三) 潘委員玉女

選配原則第一項改建前原樓層住戶有優先選取改建後原樓層單元之權利，請說明內容。

(十四) 臺北市都市更新處

因搬遷費用與租金補貼為重複計列，故該項目請實施者刪除。

實施者回應：

- (一) 交通局意見第一點有關圖面解析度及相關圖面標示部分之意見，實施者將檢視後補充修正。另第二點意見，實施者將於垃圾車位再補充標示為裝卸車位；另車位及車道限高是否可滿足車輛進出部分，本案目前車道淨高約 2.1 公尺，垃圾車部分經洽垃圾車廠商，車輛高度約 1.6 公尺，應可滿足車輛進出，這部分建築師會再補繪剖面於平面圖上說明。
- (二) 有關消防局表示計畫書內有關文字及引用條例或圖面標示有誤部分，實施者會再檢視修正。
- (三) 本案使用分區為商四特(原屬商三)，面前道路均為 6 米寬巷道，故實際容積率僅 300%。另本案位於巷內，更新單元周邊做商業使用現況分析，可從圖面得知周邊商業使用強度多為 1、2 樓有商用情形，商效不盡理想，懇請委員讓本案維持 1、2 樓作商業使用，3 樓以上作住宅使用之規劃。
- (四) 本案採汽機車分流方式規劃，汽機車道大於 3.5 公尺，因車道規劃受跨距及退縮影響，未來會裝設相關警示設施、圓凸鏡等確保行車安全亦會做好相關管制措施。
- (五) 有關車道高差及樓板設計，會請建築師再補充剖面及平面等圖面說明。
- (六) 轉管標示部分將清楚標示於圖面讓地主知悉。另 6 至 9 樓平面圖分戶牆疑有漏植，後續將補充修正。

- (七) 有關公司內控成本之管理時，多以 5% 為成本估算依據，實際上支出多超出 5%，懇請委員同意本案管理費以上限提列。
- (八) 本案配合特殊工法費用審查後，已刪減 1 千多萬元特殊工法費用，故共負比已下修至 34.95%，惟共負比應為多少才是合理，應依據個案狀況判斷，現本案均依提列標準提列，且個案執行自整合、人事到後段客服、庶務等項目都是成本，實施者業已列舉計算如簡報，懇請委員會同意本案管理費用提列。
- (九) 有關搬家費用部分，實施者同意刪除。
- (十) 有關選配原則，主要係保障 1 樓住戶可優先選配 1 樓單元，2 樓以上部分均為開放選配。將配合修正為原 1 樓住戶優先選配 1 樓，並以原位次分配為原則；2 樓以上開放選配，亦以原位次選配為原則。
- (十一) 未來容積折減部分為各戶陽台逐層縮減，10 樓內面積微調，11 樓露臺取消。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案土地使用分區為商四特，僅於 1-2 樓規劃 11 戶商業單元，以及汽機車路線部分，應設置號誌已為安全，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另轉管標示部分，請清楚標示於圖面讓地主知悉。

(二) 財務計畫部分

1. 本案提列建物加計地中壁、地質改良工法計 30,006,265 元，依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」之審議結果為 19,930,217 元，經實施者說明外審結果後，予以同意。
2. 本案提列拆遷安置費 18,621,188 元中，包含搬遷補助費用，經實施者表示刪除該費用內有關拆遷補助費之部分
3. 後，予以同意。
4. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.25%)皆以上限提列，且共同負擔比達 35.72%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 估價部分

本案二樓以上均價(753,827 元/坪)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予 228.48 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) 本案除人行步道外並無其他公益設施，經審議會討論酌降獎勵值2%，同意給予261.12平方公尺(法定容積8%)之獎勵額度，經實施者說明容積折減部分為各戶陽台逐層縮減，10樓內面積微調，11樓露臺取消。
3. △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260.55平方公尺(法定容積7.98%)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) 同意給予195.84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。

(五) 聽證記錄：

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 當事人：潘○惠(委託人：李○)</p> <p>(1) 詳書面意見1-1。釘子戶問題，政府除了依照法令規定來做更新以外，還有怎樣方法可以建議？</p> <p>(2) 對於還沒有同意的住戶有什麼溝通的方式？</p>	<p>1-1 實施者受任人：李雅雯(耕薪都市更新股份有限公司經理)</p> <p>(1) 實施者針對不同意戶都一直有持續再溝通，只能持續釋出善意來做溝通，目前沒有一個強制性的方式，但實施者會不斷的持續來做溝通。</p> <p>1-2 機關單位：陳德禾(臺北市都市更新處股長)</p> <p>(1) 目前階段在事業計畫階段，之後還有事業計畫的審議程序，後續還有權利變換的程序，如果整個案子到完成終結，還是有都市更新條例36條規定，先取得建造執照及拆除執照，如果真的還是協調不成，是可以申請由市府代為協調溝通，屆時市府就</p>	<p>有關尚未同意之住戶，仍請實施者妥予溝通協調，以利都市更新順利推動，並經審議會討論，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
	會介入溝通協調。	
<p>2. 當事人：陳○育</p> <p>(1) 本案為何程序為何會跟原本預期的落後這麼多，有聽說之前排聽證是在去年的時間，是因為我們的案子沒有100%所以才會有所拖延及延遲。</p>	<p>2-1 機關單位：陳德禾(臺北市都市更新處股長)</p> <p>(1) 目前市府的確有推行168政策，如果是事業計畫是六個月內完成，事業計畫及權利變換併送的話是八個月內完成，但並沒有因為不是100%就對其他非100%案子就有所拖延，主要還是希望實施者能做好完善的溝通協調。</p>	<p>有關儘速辦理都市更新程序，建議請相關單位依法協助辦理相關程序，並經審議會討論，予以確認。</p>
<p>3. 當事人：李○霖</p> <p>(1) 之前有寄過存證信函給市府單位及實施者等，本人是做抓漏行業，是要求露臺及陽臺做防水，鋼筋需要做防鏽處理，有些照片佐證(如果外牆沒有做防水，鋼筋會脫落)，住房子做怕就是鋼筋外露及外牆剝落問題。希望我們的浴室就是做濕式施工，不要做乾式，希望本案做SRC結構。</p> <p>(2) 希望鄰地的範圍也納入我們的範圍內，整個地基會比較完整。L型及U型的建築結構，地震會較易倒塌，本人是義消人員有20年多的救災經驗。</p>	<p>3-1 實施者受任人：李雅雯(耕薪都市更新股份有限公司經理)</p> <p>(1) 實施者這邊針對未來興建工程我們一定會嚴謹把關，營造廠我們也一定會加強遴選，不會讓這邊的所有權人失望。</p> <p>(2) 當初劃定單元時已經偶跟林地加強溝通協調，鄰地確實沒有意願要納入本更新範圍，因此我們還是會依據本更新範圍去執行。</p>	<p>經實施者允諾未來興建工程我們一定會嚴謹把關，並經審議會討論，予以確認。</p>

(六) 同意本案都市更新事業計畫審議通過，後續請實施者於3個月內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、「擬訂臺北市信義區犁和段三小段89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 宋姿穎 2781-5696#3068）

討論發言要點：

（一）財政局 許幹事珍妮（書面意見）

1. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費皆以上限提列，請實施者說明各項費率提列之必要性及合理性後，提請審議。
2. 餘168專案審查會議幹事意見已修正。

（二）地政局 李幹事汪穎（書面意見）

本案估價報告書業經臺北市估價師公會協審意見及前次幹事會意見修正或補充說明，本局無意見。

（三）消防局 林幹事清文（書面意見）

計畫書P12-3及12-4頁內2-(2)，救災活動空間數量仍誤植為3處，請再檢視修正。

（四）交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

1F平面車道出入口西側喬木設置，業經實施者檢討出入口中心線60度無礙視線(P10-7，圖10-5)且前次意見已回復，本局無意見。

（五）建築管理工程處 徐幹事文強

1. 有關更新單元範圍外東北側同地段之77地號土地上之3樓建築物構造是否為加強磚造，請釐清。
2. 在報告書相關圖面崇德街60巷皆標示為已開闢計畫道路，但以現況來看現場仍有部分建築物，請確認崇德街60巷是否為已開闢之計畫道路，並請清楚標示拆除建物後之路寬，以利後續道路列管範圍事宜。
3. 請實施者說明本案擬廢止巷道之位置位於基地何處，是否有服務鄰地？
4. 有關更新單元內之現有巷崇德街60巷11弄，後續請實施者檢附相關書圖，併案申請廢巷。

（六）新建工程處 陳幹事家邦

1. 關於事業計畫書第10章及第11章相關圖說，關於左側崇德街60巷誤植為「已開闢6M計畫道路」，請予以修正為「未開闢6M計畫道路」。
2. 另本案事業計畫P8-4協助開闢計畫道路用地範圍圖部分，所涉及土地範圍如98地號等，未來道路開闢設計圖說送審時應一併檢附所有地主之土地使用同意書，以利後續維管。

（七）黃委員台生

經檢視計畫書P10-16，有關設置在地面層車道出入口半徑轉彎處的警示燈，為維護行人之安全，建議將警示燈調整放置於人行道與車道出入口處，以利人車安全通行。

(八) 何委員芳子

1. 本案協助開闢西側崇德街60巷之6公尺計畫道路，惟本案僅開闢及拆除該道路上之右側部分地號與建築物，道路上之左側現況仍有部分雨棚及違建，在拆除道路上右側之建物後，該道路最小寬度部分是否會阻礙通行？
2. 屋頂框架高度7.5公尺，是否能調降，請說明。
3. 有關崇德街60巷退縮2公尺補足8公尺且專供車行部分，建議不申請容積獎勵。

(九) 簡委員伯殷

1. 有關西側崇德街60巷對側有雨棚及違章佔據，現況似乎未供通行，雖實施者表示已自願退縮2公尺補足8公尺並與道路順平，2公尺是否得做為車道使用？
2. 本案車道出入口設置崇德街60巷，車輛通行是否無虞？
3. 有關範圍外東北側同地段之77地號上之3樓建築物構造，建管處所提是否涉及畸零地認定之問題，提醒實施者，磚造與加強磚造不同，建築師簽證必需負責。

(十) 簡委員裕榮

1. 有關計畫書P5-9、5-10崇德街60巷道路寬度，請標示清楚。
2. 有關西側鄰崇德街60巷範圍內退縮4公尺人行步道其中2公尺與道路順平之部分，因崇德街60巷計畫道路並未完整開闢，將影響未來計畫道路通行使用，建議2公尺與計畫道路順平之部分不予計算獎勵。

(十一) 詹委員勳敏

1. 實施者說明是由戶政事務所協助確認基地位置，門牌為戶政事務所權管單位，基地號勘查為地政單位，請實施者說明。
2. 請實施者說明，選配原則是如何分配？1樓部分有無優先選擇1樓？選配原則說明是否有選配之上限？

(十二) 邱委員世仁

本案另有申請容積移轉50%，與都市更新獎勵容積申請後總容積達98.59%，對於該地區都市環境、居住強度及都市防災會造成一定的負荷，建議△F5-1獎勵容積酌減2%。

(十三) 陳委員建華

提醒實施者，該拿到土地同意書就要拿到，相關建築圖說該標示清楚就標示清楚。

(十四) 劉委員秀玲

簡報P24與計畫書P11-6圖11-5斷面圖標示不一致，請實施者釐清修正。

(十五) 臺北市都市更新處

1. 通案上若人行步道退縮供人車使用則可申請容積獎勵，除非審議中要求專供車行，則不予給予獎勵。
2. 有關鋪面材質部分，並無明文規定。
3. 以往似乎無案例如本案，基地對側有障礙物無法完全開闢計畫道路，使得申請人行步道獎勵部分需做扣減。

實施者回應：

- (一) 本案更新單元範圍外東北側同地段之77地號上的3樓建築物構造，經至現場確認為加強磚造。
- (二) 關於車道出入警示燈設置位置，將依委員意見調整修正。
- (三) 本案於西側鄰接之崇德街60巷更新範圍內退縮留設4公尺人行步道，其中2公尺部分與崇德街之計畫道路順平可兼做道路使用，最大寬度可達6公尺左右，雙向會車沒有問題。
- (四) 目前基地西側退縮4公尺，其中退縮2公尺補足8公尺與道路順平處理，右側佔用部分皆可拆除，另有關左側雨棚及違章部分經多次協調，還是無法拆除。
- (五) 計畫書相關圖面標示崇德街60巷為「已開闢6M計畫道路」，因為該計畫道路現況雖可供公眾通行，但其產權仍為私有土地，故計畫書中有關崇德街60巷之圖面將修正標示為「未開闢6M計畫道路」，並將標示拆除可拆除建物後之路寬。
- (六) 屋頂框架高度於都市設計審議時，配合屋突結構高度及屋突比例，已由原8.3公尺調降至7.5公尺，並經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會105年9月26日第445次會議審決同意。
- (七) 有關範圍外75、76、77地號土地之建物，出入口位於崇德街側進出，未通至本案基地範圍內。
- (八) 有關本案崇德街60巷11弄廢巷事宜，原先要依臺北市都市更新自治條例廢止巷道，惟崇德街60巷計畫道路無法實質開通，所以必須依循建管程續辦理廢巷，另依據建築物套繪圖顯示是位於更新範圍外，並經與戶政單位現勘釐清後，已確認該門牌係位於更新單元範圍內，請審議會同意該現有巷依據「臺

北市現有巷道廢止或改道自治條例」第十一條第三款規定併建照辦理廢止。

- (九) 有關消防救災圖說文字誤植部分，將依照幹事意見修正。
- (十) 因本案主要是處理地上違章戶，而更新範圍內只有2位地主，故選配原則基本上是讓地主自由選配。
- (十一) 有關容積獎勵值 $\Delta F5-1$ 酌減2%及 $\Delta F5-3$ 臨崇德街60巷側退縮2公尺範圍之人行步道不予容積獎勵後，建築量體將以各層樓微調方式處理。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案 1F 平面車道出入口西側種植喬木是否影響汽機車進出視距，請實施者依委員意見修正；另有關畸零地檢討、屋頂框架設置，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(二) 廢巷改道部分

本案同意依臺北市現有巷道廢止或改道自治條例第 11 條規定於辦理建築執照時廢止更新單元範圍內現有巷道（崇德街 60 巷 11 弄）。

(三) 消防救災部分

本案崇德街 60 巷供消防車出入，其消防救災動線部分及救災活動空間數量，請依消防局意見修正。

(四) 財務計畫部分

1. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)風險管理費(11.25%)，共同負擔比27.99%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案容積移轉費用之興建成本納入共同負擔，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(五) 權利變換及估價部分

本案二樓以上均價 915,110 元/坪及估價報告書修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(六) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F4-2$ （協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積）原則同意給予83.74平方公尺（法定容積3.60%）之獎勵額度，請實施者於核定前取得捐贈同意書，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。並請實施者應切結於使照取得前，辦理完成捐贈臺北市政府之程序。另關於同地段98地號，請實施者在後續申請程序時，取得該地號之土地使用同意書。

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)，考量本案加計容積移轉，總申請容積已達98.59%，對於該地區都市環境、居住強度及都市防災會造成一定之負荷，故予以酌減獎勵容積2%，同意給予186.30平方公尺(法定容積8%)之獎勵額度。實施者表示酌減部分由各層樓微調方式縮減。
3. △F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)，考量未能完整開闢崇德街60巷之計畫道路，故予以酌減西側鄰崇德街60巷範圍內退縮4m人行步道，其中退縮2公尺補足8公尺與道路順平部分獎勵容積，後續授權更新處覈實計算；另請實施者設置標示牌，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) 同意給予139.73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。
5. △F6 (處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積) 原則同意給予355.59平方公尺(法定容積15.27%)之獎勵額度；請實施者於核定前檢附違章建築戶的證明文件及拆遷安置協議書，並授權更新處核實計算後給予。
6. 本案申請容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果，給予1,164.37平方公尺(法定容積50.00%)之獎勵額度。

(七) 自提修正部分

有關於計畫書相關圖面標示崇德街 60 巷為「已開闢 6M 計畫道路」，同意修正標示為「未開闢 6M 計畫道路」。

- (八) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於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。

四、「擬訂臺北市大安區仁愛段六小段244地號等10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 董妍均 2781-5696#3089)

討論發言要點：

(一) 財政局 王幹事月蕊(書面意見)

前次審議會財務計畫決議已修正，本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

(二) 地政局 洪幹事于佩 (書面意見)

1. 修正後估價報告書摘要表10及第140頁所列更新後總權利價值為 6,276,545,820元，與事業計畫15-7頁及權利變換計畫第11-1頁所列 6,276,645,820元不一致，似有誤植，請釐清。
2. 其餘估價部分無意見。

(三) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

有關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)

本局無意見。

(五) 簡委員裕榮

更新處請釐清本案建築修正是否屬於都市更新條例第 19 條之 1 第 2 項「第 21 條第 7 款至第 10 款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之都市更新事業計畫者，免舉辦公開展覽、公聽會及依第 22 條規定徵求同意。」

(七) 張委員鈺光

本案是事業計畫及權利變換計畫併送，所以本案幹事會應是幹事及權利變換計畫審查小組，修正影響的部分說明清楚後，如果順利的話召開一次即可，而且基本上變化幅度不是很大。

(六) 方副主任委員定安

1. 首先要釐清本案報核日行為時的法規是不是新的規定？建築技術規則於102年7月1日修正施行，102年11月28日本案報核，所以報核當時應該就要以新法規設計。大家都希望儘快進行，但應該以正常程序為前提，建議儘快幫助本案完備程序，重新公展。若是報核後法令才修正，那還可以討論，可是報核時就已經適用新法令。
2. 透過本次機會告訴陳情人，上次審議會通過是相信規劃單位及實施者關於法令適用的問題，但今天確認報核時的法令適用確實有問題，所以最快的方式就是儘快重來。
3. 更新處是否可以確認本案公展之後的程序？
4. 幹事會目的是協助審議會可以更快決議，建議仍應開幹事會，請更新處更緊密地協助本案排會，幹事會完也要重新聽證，程序應全部完備，不要少走

了那些程序，最後全部回到原點，對同意戶很不公平，要儘快審慎地幫同意戶完成所有程序。

(七) 臺北市都市更新處

1. 如果是屬於實施者自行修正幅度過大的話，需要重新公展。本案的修正原因，應該要釐清這樣的修正是不是屬於自提修正？
2. 有關簡委員裕榮所提本案修正是否屬都市更新條例第十九條之一部分，本次簡報P24、P25已有提到財務計畫有變動，故應不在第十九條之一得簡化作業程序的範圍。
3. 正常程序下，公開展覽後還須召開幹事會、幹事複審及聽證程序。

決議：本次會議重點是程序問題，前次審議會時，建管處和實施者有討論法令的適用，經實施者說明適用營建署函釋方通過本案。後經營建署確認，該引用法令錯誤致建築設計修正，本案請依規定重行公展，請更新處儘速協助辦理，儘快協助本案完備程序。