

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 399 次會議紀錄

108 年 12 月 10 日府都新字第 1083017078 號

壹、時間：民國 108 年 11 月 25 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

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：曾少宏

伍、實施者及申請單位已於會議中報告，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、討論提案：

- 一、「擬訂臺北市大同區市府段一小段 429-2 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案」涉及調整更新單元範圍審議案(承辦人：事業科 江柏緯 2781-5696#3062)

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）

本次會議涉及私地主納入更新單元調整範圍，係屬都市更新主管機關權責，原則尊重審議結果。

- (二) 臺北市工務局新建工程處（公有土地管理機關）

本案因與先前報核之都市更新單元範圍有異，故俟確認都市更新實施範圍後，依修改後之都市更新計畫書續辦相關審核事宜。

- (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 吳幹事瑄俞（書面意見）

本次為更新單元範圍調整，無涉交通議題，本局無意見。

- (五) 消防局 林幹事清文（書面意見）

無涉「消防車輛救災動線及救災活動空間規畫」相關內容，本局無意見。

- (六) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠（書面意見）

查該案為更新單元範圍調整，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）

無意見。

(八) 簡委員伯殷

1. 若統聯欲劃出更新單元範圍，其西側及南側皆有畸零地，建築線在 4 公尺承德路一段 41 巷，容積將受限，請統聯再考量是否劃出更新單元範圍。
2. 107 年公劃更新地區皆無納入道路用地，造成規劃處理上產生諸多困擾，請更新處後續修法時能納入考量。

(九) 謝委員慧鶯

若統聯劃出更新單元範圍，則其毗鄰之 453-1 地號土地應一併排除，屆時若要指定承德路一段側之建築線，則需合併 453-1 地號土地開發。

(十) 簡委員裕榮

建議將統聯劃出更新單元範圍，若事業計畫進審議會前欲參與，再提會確認。

(十一) 方副主任委員定安

1. 目前範圍是否已將分割後非道路之可建築用地全部納入更新單元範圍？請說明是否還有納入其他道路用地？
2. 統聯所有之範圍為何處？其今日所陳情不參與都市更新是否為董事會決議？

(十二) 都市更新處

1. 本案為 89 年之公劃更新地區，惟南側道路用地 453-3、454-2、455-2、456-2 地號等 4 筆土地非位於 107 年公告之更新地區範圍內，不得納入更新單元範圍。
2. 本次調整原因除逕為分割外，另因毗鄰之道路用地與原範圍內所有權人為同一人則一併納入，並非因分割所造成(分割前即為道路用地)，故不適用「臺北市政府受理民間建議變更公告劃定更新地區範圍作業程序」規定
3. 有關簡委員所述公劃地區未納入道路用地部分，本處修法草案已納入考量。

實施者說明及回應：

- (一) 非道路之可建築用地已全部納入更新範圍。

- (二) 逕為分割後，新增西側437-1及453-1等2筆地號市有建築用地，及新增南側453-2、454-1、455-1、456-1及460-2等5筆地號私有建築用地，擬納入更新範圍，另毗鄰更新單元範圍之道路屬原範圍內所有權人為同一人，亦一併納入提請審議。
- (三) 454-1及454-2地號等2筆土地為統聯所有，故其建築線在承德路一段41巷。
- (四) 本案已於108年協商會議中已說明若其欲劃出更新單元範圍單獨建築，容積將受限。
- (五) 統聯欲劃出更新單元範圍，現況為空地，提醒日後若要興建則無都更獎勵，亦無法以危老方式實施，敬請參考。

決議：

- (一) 本次會上已充分告知地主統聯客運其相關權利義務，統聯表示不參與都市更新，其所有之土地453、454、454-1、454-2及相鄰453-1、453-2、453-3等7筆土地不納入本案更新單元範圍。
- (二) 基地北側部分：另因逕為分割造成新增西側437-1、北側429-3、434-2、435-2、436-2、437-3等6筆土地，符合「臺北市受理民間建議變更公告劃定更新地區作業程序」規定；以及北側434-1、435-1、436-1、437-2等4筆道路用地屬範圍內土地所有權人所有，因位於107年公劃更新地區範圍內，故予以同意納入本案更新單元範圍。
- (三) 基地南側部分：申請納入之道路用地455-2、456-2地號等2筆地號非屬107年公劃更新地區範圍且非因分割造成，故不納入本案更新單元範圍；另因逕為分割造成新增南側455-1、456-1、457-1、460-2等4筆土地，符合「臺北市受理民間建議變更公告劃定更新地區作業程序」規定，以及460地號土地(非分割造成)因位於107年公劃更新地區範圍內，故同意納入本案更新單元範圍。

## 二、 「擬訂臺北市中山區中山段四小段479地號等7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 吳心筠 2781-5696#3067)

討論發言要點：

- (一) 財政局 黃幹事宏玲 (書面意見)  
本案財務計畫採公共建設工程興建方式標列相關費用，提請審議會審議。
- (二) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)  
已依前次會議意見修正，無其他意見。
- (三) 交通局 吳幹事瑄俞 (張珮甄代) (書面意見)

前次意見已修正，爰本局無意見。

(四) 消防局 蔡幹事長銘 (書面意見)

1. 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，請於圖面標示各棟建物臨路面各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口位置，並確認前述開口與救災活動空間水平距離於 11 公尺範圍內。
2. 請確認救災動線內保持 4 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高，並標示雲梯消防車順向進入及駛離各救災活動空間之動線。
3. 規劃之救災活動空間範圍內應保持平坦 (高程順平無落差) 坡度應在百分之五以下，且不可有障礙物、固定設施或植栽等。
4. 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)，規劃之各救災活動空間範圍內若有排水溝或開挖地下室，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證認可。

(五) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

(P.10-20)經檢視圖10-15，仍未檢討院落深度，請依本市土地使用分區管制自治條例第27條規定，檢討後院深度及最小淨深度。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

本案前於108年4月8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。

(七) 臺北市政府社會局

無意見。

(八) 臺北市中山區公所

現有民安與長安2處區民活動中心，里長希望本案納入活動中心，長安區民活動中心以舊換新處理，市政座談會中里長也有提出，後於更新處評估本案空間設置以公托與活動中心二擇一，另預算方面倘設置區民活動中心恐影響本案推動，確定以公托設置。

(九) 鄭委員凱文

通案原則應補足8公尺計畫道路，惟目前西側退縮僅1公尺，是否可行？

(十) 邱委員世仁

1. 本案北側退縮 4 公尺，且東北角亦有廣場，鋪面設計為硬鋪面，是否考慮增加綠化及植栽設計。

2. 本案△F5-3 內設置自行車位，請設置於△F5-3 獎勵範圍外。
3. 本案於 1 樓設置托嬰中心，社會公益性足夠，同意給予△F5-1 申請獎勵值 10%。
4. 本案自提修正地上層變更隔間，雖柱位未變更，是否涉及需重新公展？

(十一) 鄭委員淳元

西側退縮空間請與道路順平處理，另西側喬木設計建議移植至基地東側，並以不影響人行出入口。

(十二) 遲委員維新

本案估價報告書以成本推估法，因估價師認為本案全為公務機關，本人原則予以同意，惟應以個案通過，倘若其他案件所有權人非全部為公務機關，不得以成本法推估，提請大會確認。

(十三) 黃委員嫩雲

事業計畫：請標示陽台、牆壁斜邊之長寬等尺寸（第10-8頁~第10-17頁），例如④E斜邊其兩邊的長寬，⑦~長度，~A長度（第10-8頁）；DE陽台長度（第10-11頁）；CE長度（第10-12頁）；CE長度，⑦~寬度（第10-13頁），餘請自行檢視。

(十四) 簡委員裕榮

估價報告書以成本法推估，相關文字說明請於估價條件內載明。

實施者說明及回應：

- (一) 本案業依本市土地使用分區管制自治條例第91條規定，檢討後院深度及最小淨深度，並經本市都市設計及土地使用開發許可審議核定。
- (二) 本案依據內政部102年7月22日台內營字第1020807424號函修正劃設消防車輛救災活動空間指導原則檢討，符合相關規定，並經本市都市設計及土地使用開發許可審議核定。
- (三) 本案屬公共工程，依公共工程採購標準，相關工程採購適用政府採購法，並依臺北市政府工程經費估算原則相關規定辦理，據以執行更新事業。
- (四) 本案將調整基地西側植栽至基地東側，並調整自行車位位置至適當位置。
- (五) 本案業依聽證意見規劃設置托嬰中心，係因經檢討後基地所在里內已有兩處區民活動中心，而無托嬰中心，基於本案基地面積較小及相關法規規定限制，無法同時規劃設置托嬰中心及區民活動中心，故經本府政策裁示於本案基地設置托嬰中心。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案綠建築設施設備等建築規劃設計是否符合建管法令規定，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案因於西北側設置逃生梯衍生走道設計、採 L 型結構耐震設計及地下層水箱分層設置，以及地上 3 層以上之陽台設置喬木，經實施者說明陽台設置喬木改為灌木，並經審議會討論後，予以同意。另本案西側退縮空間及植栽喬木位置，請依委員意見修正。

(二) 消防救災部分

本案規劃消防救災活動空間是否符合消防法規規定，請依消防局意見修正。

(三) 財務計畫部分

本案採公共建設工程興建方式編列相關費用，經實施者說明並經審議會討論予以刪除「實際經費應以招標結果為準」之文字後，予以同意。

(四) 估價部份

1. 本案二樓以上均價 815,200 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。
2. 本案估價報告書選擇以成本法推估，造價依公共工程提列，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。相關文字請於估價條件內載明。

(五) 自提修正部分

本案配合本府社會局需求於地上 1 層增設托嬰中心，併同調整相關平面、立面、景觀配置、建築面積、車位變更等，經實施者說明及審議會討論後，予以同意。另里長反映增設區民活動中心一節，經實施者說明基地條件限制及經政策裁示設置托嬰中心後，同意本案僅設置托嬰中心。

(六) 建築容積獎勵部分

1.  $\triangle F5-1$  (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 437.4 平方公尺 (法定容積 10%) 之獎勵額度。
2.  $\triangle F5-3$  (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予 516.2 平方公尺 (法定容積 11.8%) 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。  
另請將獎勵範圍內設置自行車停車空間部分移於獎勵範圍外。

3. △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 262.44 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。

### (七) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>民安里羅里長孝英(林○珠代為發言)</p> <p>1. 本次會議因本里羅里長孝英今天早上出席「市長與里長市政座談會」無暇列席本次聽證會，特指派本人代表出席今天的聽證會。</p> <p>2. 有關座落民安里中山段4小段479地號等土地公辦都更案，本里羅里長已就該計畫案，建請依都市更新條例的立法意旨規劃增設公益設施，設置公共托育機構、日照機構及區民活動中心，以便里民擁有友善托育空間及日照設施與足夠活動空間，並列入今天早上市政座談會編號1080103案會議資料，合先敘明。</p> <p>3. 本案屬公辦都更，實施者為臺北市政府，查本更新單元基地土地全屬公有土地，並規劃全棟作為公有辦公大樓，該都市更新事業計畫案，並無提列公益設施，依都市更新條例及臺北市都</p>	<p>實施者受任人：臺北市都市更新處公辦都更辦公室</p> <p>本案將再評估增設公共托育機構、日照機構及區民活動中心之可行性。</p>	<p>經實施者說明及審議會討論，確認本案設置托嬰中心。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>市更新自治條例的立法意旨，全國都市更新案，為求地盡其利，造福民眾均積極推動增置公益設施，並給予適當獎勵值，此案係由市政府主導，理應更加投入公益設施設置規劃，並配合政府幼福政策，紓解家長對公托服務之需求。</p> <p>4. 本案本里羅里長已就相關訴求，提報「市長與里長市政座談會」討論，並期盼各位長官給予支持。</p>		

(八) 同意本案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。

### 三、「變更臺北市文山區萬慶段二小段6地號等45筆(原41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 吳秀娟 2781-5696#3075)

本案討論前，遲委員已依臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第13點規定，自行離席迴避。

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)

本案【東側區段】共同負擔比例達37.40%，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。

(二) 財政局 黃宏玲幹事(書面意見)

本局於168專案會議所提意見既經更新處檢視已修正或說明，無補充意見。

(三) 地政局 洪幹事于佩(書面意見)

無意見。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)



本局無意見。

(五) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

請依內政部(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，請於圖面標示各棟建物臨路面各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口位置，並確認前述開口與救災活動空間水平距離於11公尺範圍內。

(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)

報告書第10-146、10-148、10-150、10-152及11-42頁，東側區段各向立面圖之部分屋突框架高度超過8公尺，請調降至6公尺以下。

(八) 建築管理工程處 王幹事光宇

新增無障礙電梯部分請補標示迴轉半徑。

(九) 黃委員嫩雲

權變計畫

1. 拾柒、地整理計畫…第 7 行…土地「整理」，請更正為土地「地籍整理」(第 17-2 頁)。
2. 二、土地、建築物及他項權利登記…第 2 行…土地「合併」，請更正為土地「地籍整理」(第 17-6 頁)。

實施者說明及回應：

- (一) 屋突框架部分配合審查意見，調整至維持原核定高度。
- (二) 相關圖說配合委員及幹事意見補標示及修正文字用語。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案變更係依設計變更建照內容辦理，是否符合建照及本市土地使用分區管制規定，請依幹事意見修正。
2. 本案變更前後建築規劃設計及面積變動情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(二) 財務計畫部分

1. 本案財務計畫之變更情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案提列人事管理費(4.5%)、銷售管理費(6%)與風險管理費(12.75%)，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

本案變更後二樓以上均價東側區段587,103元/坪(原核定588,364元/坪)、西側區段552,174元/坪(原核定561,005元/坪)，估價權利價值變動原因及估價報告書修正情形，共同負擔比東側區段38.80%、西側區段34.93%，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 (更新時程之獎勵容積)，同意維持原核定額度給予東側區段 508.66 平方公尺 (法定容積 7%) 之獎勵額度、西側區段 138.61 平方公尺 (法定容積 7%) 之獎勵額度。
2. △F4-2(協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積)同意給予東側區段 473.51 平方公尺 (法定容積 6.52%) 之獎勵額度。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。
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)，同意維持原核定額度給予東側區段 726.65 平方公尺 (法定容積 10%) 之獎勵額度，西側區段 198.01 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) 原則同意給予東側區段 538.45 平方公尺 (法定容積 7.41%) 之獎勵額度，西側區段 88.32 平方公尺 (法定容積 4.46%) 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. △F5-5 (更新基地規模之獎勵容積) 同意維持原核定額度給予東側區段 247.06 平方公尺 (法定容積 3.40%) 之獎勵額度，西側區段同意給予 67.32 平方公尺 (法定容積 3.40%) 之獎勵額度。
6. △F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意維持原核定額度給予東側區段 435.99 平方公尺 (法定容積 6.00%) 之獎勵額度，西側區段 118.81 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

實施者後續於核定時重新簽署變更綠建築協議書，並依變更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。

7. △F6（處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積）同意給予東側區段 435.30 平方公尺（法定容積 5.99%）之獎勵額度，西側區段 192.00 平方公尺（法定容積 9.70%，提會資料誤植併於會中說明更正）之獎勵額度。

#### （五）聽證紀錄

本案報核迄今尚無陳情意見，得依都市更新條例第 33 條第 1 項規定免辦理聽證，倘本案於核定前有爭議，應補辦聽證並再次提請大會審議。

- （六）本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫經大會審議通過後 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。

#### 四、「變更臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 60 筆（原 62 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 吳秀娟 02-27815696 轉 3075）

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）

1. 本局前已於聽證期間提供意見，部分意見實施者表示將釐清修正，請實施者確實配合辦理，並請於報告書內補充聽證會議意見回應相關內容。
2. 舊有違章建築物拆遷補償費依提列總表規定，情況特殊者，應檢具相關證明文件並經審議會審議通過為準，請實施者說明並檢具相關文件提請審議會審議。
3. 請實施者說明交通影響評估費之提列合理性及必要性並提請審議會審議。
4. 本案採事業計畫與權利變換計畫分別申請報核，稅捐仍建議依提列總表規定，以重建費用、公共設施費用、權利變換費用及容積移轉費用加總之 1% 提列，請說明目前提列方式之合理性提請審議會審議。
5. 本案人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費皆依上限提列，請實施者調降。

## (二) 財政局 黃幹事宏玲 (書面意見)

1. 依提列總表規定，採事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，於事業計畫中稅捐得暫以[重建費用(A)+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)+容積移轉費用(G)\*1%]計列；另事業計畫之財務計畫中，「實施者實際獲配之單元及車位總價值」可暫以[重建費用(A)+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)+貸款利息(D)+稅捐(E)+容積移轉費用(G)]取代，本案採事業計畫與權利變換計畫分別申請報核，稅捐及「實施者實際獲配之單元及車位總價值」之提列方式，請實施者說明其合理性後，提請審議會審議。
2. 其餘幹事會議所提意見已說明或修正。

## (三) 地政局 洪幹事于佩 (書面意見)

本案前經預審，已依前次意見說明或修正，無其他意見。

## (四) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

交通影響評估審查意見：本案基地於地下一層設置1席裝卸車位供垃圾車及裝卸車輛使用，請補充地下一層淨高，檢討是否可供裝卸車輛通行；另前揭裝卸停車位數量與都市更新審議資料表(變更後)不符，請釐清修正。

## (五) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

1. 請依內政部(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，請於圖面標示各棟建物臨路面各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口位置，並確認前述開口與救災活動空間水平距離於11公尺範圍內。
2. 請確認救災動線內保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高，並標示雲梯消防車順向進入及駛離各救災活動空間之動線。
3. 規劃之救災活動空間範圍內應保持平坦(高程順平無落差)坡度應在百分之五以下，且不可有障礙物、固定設施或植栽等。
4. 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)，規劃之各救災活動空間範圍內若有排水溝或開挖地下室，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)

1. 依新修訂之全市性商業區都市更新案件商業使用規劃原則，商業區建築基地有申請增額容積、移入容積或各類獎勵容積之建築物，一樓至二樓不得作住宅、停車及管委會使用，且商業使用容積樓地板面積總

和須大於法定建築面積之 70%\*2 倍，本案商業使用樓層尚符前開規定，惟請檢視商業使用容積樓地板面積是否符合前開規定，如無法滿足上開規定，請實施者提委員會討論。

2. 次查本案最小後院淨深度尚符合本市土地使用分區管制相關規定，惟仍請補充檢討本案後院平均深度(3M)，並詳標示於圖面。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

皆依幹事會意見修正，無意見。

(八) 建築管理工程處 王幹事光宇

本次擬變更排除2筆地號，長形5公尺x18公尺排除地號請補標示尺寸確認是否符合土管最小基地規模及尺寸，另外排除53-21地號部分，需依更新案法令適用日之本市畸零地使用規則檢討。

(九) 鄭委員淳元

1. 提醒裝卸車位淨高要能讓車輛進出。
2. 請交通技師說明陳情人所提之交通問題。
3. 有關增設室內公用停車位空間，依 106 年度停管處停車調查，仍然是有需求，同意依原核定獎勵值辦理。

(十) 邱委員世仁

1. 本案是否仍有保留部分圍牆?請補充標示位置。
2. B棟住戶出入口位置，請補充說明及標示。
3. △F5-1 容積獎勵建議維持原核定 6%額度。

(十一) 簡委員伯殷

一樓招牌設置、空調位置、轉管位置請補充標示，轉管部分會影響估價請估價師配合調整估價。

(十二) 謝委員慧鶯

1. 圖面中C棟及B棟間之廣場下方，有標示鄰房占用部分，請問實施者會排除嗎？
2. A、B棟與鄰房相鄰開放空間通路應無明顯高差儘量順平，另提醒實施者有關通路承諾開放、不得設置圍牆及鄰房占用部分等內容，應於住戶規約及於房屋銷售時交待，避免銷售上產生爭議。

## (十三) 劉委員秀玲

1. 請問 C 棟圍牆是否為此次變更新設置？現有巷道廢止及改道計畫裡提到末端要規劃廣場及步道供人行使用，原核定變更前 C 棟旁是廣場，現變更改為圍牆，請實施者說明？
2.  $\Delta F5-1$  容積獎勵變更後申請獎勵額度增加 4%，請實施者說明變更後增加的開放空間或公益設施的地方。
3. 有關  $\Delta F5-1$  容積獎勵部分，變更前後差異度不大，就更新單元完整性而言變得更不完整，且 C 棟旁增加圍牆設計，建議維持原核定 6% 額度。

## (十四) 黃委員蕙庭

有關財政局公地主及幹事意見部分，均依提列總表注意事項第 4 點提到事業計畫與權利變換分別報核時，於事業計畫得暫以 [重建費用(A)+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)+貸款利息(D)+稅捐(E)+容積移轉費用(G)]\*1%計列，本案前以事權案併送，故已有相關金額，請問更新處類此案例，注意事項第 4 點中「得暫以…計列」是否是可選擇不用套用此公式計算？

## (十五) 都市更新處

1. 本案廢巷符合本市都市更新自治條例規定，另於本案訴訟過程中討論過，經高等行政法院 99 年訴字第 2552 號及最高行政法院 100 年判字第 2004 號皆肯認本案廢巷合法。
2. 稅捐依據提列總表注意事項第 4 點已明示「得暫以」，所以計算方式可有選擇性，後續於權變計畫進行詳細審議。

實施者說明及回應：

- (一) 車道出入口位置依原核定內容設置，基地現況東側羅斯福路五段為 36 公尺寬、南側萬盛街為 40 公尺寬，皆為主要道路，所以車道出入口設置在西側汀洲路四段(8公尺)之次要道路上是符合原則的，再加上萬盛街是師大學生步行往來的必經路，具有一定的行人通行量。另外，車道出入口鄰房側留設 3 到 4 公尺及汀洲路四段路緣開始到基地內部退縮將近 12 公尺平面緩衝空間，未來管委會亦會在交通尖峰時安排管制人員。
- (二) 汀洲路四段及萬盛街都有納入交通影響評估報告書中，目前萬盛街為雙向通行尖峰時有 800pcu，北側汀洲路四段為單行道有 400pcu，汀洲路是遠低於萬盛街的交通量，有關交通分析都有納入交通影響評估報告書中。

- (三) 本案調查基地鄰近商業使用情形，東側雖為住宅區但受限坡度只有零星建物，而基地所在街廓沿街面商業使用都在一樓，以零售使用為主；加上本案因通檢規劃為商三特，但土地使用分區仍維持住三、住三之一及住三之二強度不變，商業使用面積已從368.7平方公尺增加至1256.13平方公尺。
- (四) 本案沒有法定裝卸車位的設置，法令上亦沒有要求設置法定裝卸車位，目前設置的裝卸車位是提供垃圾車使用，其標準高度為將近兩公尺左右，地面層下到地下一層淨高為2.2公尺，是能夠提供裝卸車位通行的。另外，裝卸停車位數量誤植會一併修正。
- (五) 有關後院深度都有依法規規定進行檢討、留設，平均後院深度亦有在圖面上標示計算式。
- (六) 有關53-21地號畸零地的問題，其地主有強烈表示排除於本案範圍外，會依相關畸零地規定進行處理。
- (七) 有關A、B棟進出管理仍會從A棟進出為主，之後會在B棟後側補充設置進出口；圍牆之設置僅在C棟，並於圖面有標示，其圍牆透空率在75%，高度2公尺。
- (八) 有關鄰房占用部分，未來不進行拆除，但在檢討建築面積時，將其納入遮蔽率計算。未來汀洲路四段23巷會採順平方式處理，以及此次變更在C棟右側設置圍牆，但不影響留設2.5公尺供公眾通行使用，皆會在規約、銷售契約、建築執照及使用執照上清楚記載。
- (九) 有關稅捐提列，本案原核定為事業加權變併送，因與未同意戶於法院協調後改為分送方式，原已有相關提列金額依據，未來依權利變換計畫審議結果進行調整。

#### 決議：

- (一) 本案尚有民眾陳情廢巷及建築設計疑義，請實施者持續溝通協調整合。
- (二) 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(汀洲路四段23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
  1. 本案後院深度及最小淨深度、A、B棟鄰幢間隔及基地寬、深度、退縮距離等土地使用分區管制檢討，以及停車位設計是否符合建管法令規定，請依幹事及委員意見修正；B棟出入口與自行車位置調整不影響人行可及性及人行道獎勵，後續授權更新處檢視確認；A、B棟與鄰房相鄰開放空間通路實施者承諾開放、不得設置圍牆及鄰房占用部分，應於建築執照、使用執照、住戶規約及銷售契約清楚記載。

2. 本案建築高度、造型框架高度規劃、圍牆透空率及修正情形，請依委員意見修正補標示圍牆位置、高度及透空率。
3. 本案位於商業區，規劃 1~2 樓作商業使用及商業使用樓地板面積為 1256.1 平方公尺(未達法定建築面積 70%x4)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

#### (四) 交通規劃部分

本案單元內之動線系統規劃及周邊鄰地現況人車行動線、人行步道、開放空間等整體規劃，以及交通影響評估修正情形，請依交通局意見修正，另實施者承諾於交通尖峰時間應派員指揮交通，納入住戶規約。

#### (五) 消防救災部分

本案消防救災部分，請依消防局意見修正。

#### (六) 財務計畫部分

1. 本案採事業計畫與權利變換計畫分別申請報核，稅捐及「實施者實際獲配之單元及車位總價值」提列計算方式是否符合提列總表規定，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案市有土地比例達 11.48%，提列人事行政管理費 5%、銷售管理費 6%、風險管理費 12%均以上限提列，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

#### (七) 權利變換及估價部分

本案 2 樓以上均價 (590,193 元/坪) 以及估價報告修正情形，共同負擔比 39.37%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

#### (八) 建築容積獎勵部分

1.  $\Delta F3$  (更新時程之獎勵容積) 同意維持原核定額度給予 561.12 平方公尺 (法定容積 7%) 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)，仍以原核定額度 給予 480.96 平方公尺 (法定容積 6%) 之獎勵額度，容積獎勵 4% 差異建築設計調整，依實施者說明建物平均縮小之修正方式確認。
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 592.37 平方公尺 (法定容積 7.39%) 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）同意給予法定容積 6%（480.96 平方公尺）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」以上。
5. △F6（為處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積），同意維持原核定值給予 1494.73 平方公尺（法定容積 18.65%）之獎勵額度，原核定違建戶採現地安置補償方式，變更後改採現金補償之部分，請實施者於核定前檢附現金補償協議書。
6. 增設室內公用停車空間之獎勵額度，依本府交通局及都市發展局審查結果辦理，同意維持原核定獎勵值 510.00 平方公尺（法定容積 6.36%）；另請實施者於事業計畫中載明未來使用及營運管理方式，並於住戶規約中載明。

#### （九）聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 吳○良(委託人陳○韻、陳○芬)</p> <p>茲就大方建設股份有限公司(下稱實施者)於 108 年 9 月擬具「變更臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 60 筆(原 62 筆)土地都市更新事業計畫案」審議會版，所涉之違法瑕疵問題，並就貴府於 108 年 10 月 9 日舉辦聽證會，陳述意見如下。</p> <p>(1)本件都市更新之建築設計，影響鄰地及鄰房之日照、進出通行、居住安全、逃生避難：</p> <p>1、按陳述意見人(下稱陳述人)不僅是本件更新單元範圍內之土地及合法建築物所有權人，亦係鄰地與鄰房(台北市汀州路四段○號、○號○樓)之土地及建物所有權人。參照大法官會議釋字第 709 號解釋意旨，主管機關核定都更事業計畫之行政處分，涉及建築物配置等規制措施，使土地或建築物所有</p>	<p>1-1 簡俊卿建築師事務所：李家麟</p> <p>(1)已取消景觀水瀑設計，亦未設置圍牆，若○號、○號○樓有後門之通行需求，可配合取消綠化草坪設置，南北二側方向留設 1.2 米以上淨寬之通路，可維持後門之通行需求。</p> <p>(2)本案已依建築技術規則及台北市土地使用分區</p>	<p>1. 建築規劃設計、交通規劃及消防救災部分，業於會上充分討論，依大會決議辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>權人，乃至更新單元以外之人權利受到不同程度影響，陳述人自得本於利害關係人之身分，依法陳述意見，以維己身權益。</p> <p>2、查本件都市更新之建築設計，影響陳述人依高院 104 年上易字第 1087 號和解筆錄所取得 5x18 公尺土地(下稱系爭 90 平方公尺土地)之日照、居住安全，及所有台北市汀州路四段○號、○號○樓建物之進出通行、居住安全、逃生避難，前 108 年 4 月 3 日陳述意見書已有詳述。</p> <p>3、有關日照問題，雖實施者於審議會版回應人民陳情意見綜理表，指稱「本案為商業區，無需檢討北向日照」(見審議會版綜 15 頁)，然經陳述人請教建築師，獲知訊息乃本區係商三特，建築規劃設計仍應按住宅區之規定，並非如實施者所稱無需檢討日照。而且，陳述人不僅在系爭 90 平方公尺土地上之合法建物居住中，將來即使改建，也可能作為住宅使用，日照對於陳述人，極為重要。實施者應確實檢討日照，陳述人在此併陳請主管機關審議及釋疑。</p> <p>4、有關實施者規劃之建築設計，A、B 棟建物包夾緊逼系爭土地，地下層連續壁之工程設計，幾乎貼近地界線，距離系爭土地上之現有合法建物太近，若貿然施工，恐致陳述人房屋嚴重受損，甚至坍塌。此攸關陳述人之居住安全及人身安危，不容輕忽，然實施者僅回應施工時會依規定做好鄰房之安全維護設施(見審議會版綜 15 頁)，無法解消安全疑慮。此部分亦請主管機關審議檢討實施者規劃之建築設計與施工方式，能否確保陳述人房屋的安全性無虞？</p> <p>5、另查實施者在更新基地南側規劃景觀水瀑，妨礙陳述人所有台北市汀州路四段○號、○號○樓房屋後門的進出通行與逃生安</p>	<p>管制自治條例第三種商業區，檢討高度比、深度比，日照陰影檢討及依規定留設騎樓或無遮簷人行道及後院。目前設計皆符合相關規定。</p> <p>(3)汽車出入口的設置，依更新案通案以設置在次要道路上為原則。基地東側羅斯福路(36 公尺寬)及基地南側萬盛街(40 公尺寬)皆為主要幹道，故本案車道出入設置於基地西側之汀州路四段(8 公尺寬)次要道路上，與原都更核定版位置相同，車道出入口設計有警示設施，並有人員協助車道出入口交通管控。</p> <p>(4)本案已檢討相關通風、採光之影響情形，作妥適的配置，且於施工時會依規定做好鄰房之安全維護設施。</p>	<p>2. 同意比例依法規以報核日時間為準，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>全。雖實施者回應，景觀水瀑係為美化原圍牆之設計，若○號與○號○樓有後門通行需求，可留設開口供其出入，南北二側方向留設 1.2 米以上淨寬之通路，可維持後門之通行需求(見審議會版綜 14 頁)。惟查：○號與○號○樓旁之圍牆，係該棟 8 層樓建物(師大麗園大廈)全體土地與區分建物所有權人共有，實施者依據何人同意而可在圍牆上施作景觀水瀑？而且圍牆中間，現有○號與○號○樓的後門，究竟實施者對該二道後門與景觀水瀑間關聯性之設計為何？如何維持後門通行進出？如何確保鄰房居住安全與逃生避難？未見實施者釐清說明。</p> <p>6、尤其，陳述人所有台北市汀州路四段○號○樓房屋，現有經政府合法立案之安親班，孩童出入安全應受重視。然實施者規劃的景觀水瀑，貼緊安親班後門，且景觀水瀑旁有堆疊石頭之設計，影響居民與孩童進出及通行安全，如何確保居民與孩童進出通行安全及逃生避難？陳請 貴府(會)重視此問題，令實施者調整設計。</p> <p>(2)本件都市更新事業計畫所列，土地與合法建物所有權人之人數及同意比例之計算方式，於法不合：</p> <p>1、按 108 年 1 月 30 日修正前都市更新條例(下稱都更條例)第 22 條第 1 項及第 3 項規定，實施者變更都市更新事業計畫報核時，應取得法定比例之土地及合法建物所有權人同意，且同意比例之審核，以事業計畫公開展覽期滿時為準。又「人之權利能力，始於出生，終於死亡。」「繼承，因被繼承人死亡而開始。」「繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。」民法第 6 條、第 1147 條及第</p>	<p>1-2 安邦工程顧問股份有限公司：郭建興</p> <p>(1)本案為變更事業計畫報核日為 100 年 7 月 18 日，故以當日謄本登載計算同意比例，合乎相關法律規定，在都更程序中，於相關會議均有通知其繼承人參與。</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1148 條第 1 項前段定有明文。</p> <p>2、查實施者前雖曾於 100 年 7 月 18 日申請變更事業計畫報核，並於 101 年 10 月 29 日至 11 月 27 日公開展覽，然嗣因變更更新單元範圍，並重新大幅調整建築設計等，故於 108 年 1 月 28 日重提變更事業計畫報核（見審議會版第 I 頁），且係全案完整變更（非僅部分變更），並於 108 年 3 月 6 日至 4 月 8 日重行公開展覽。是同意比例之審核，應以重行公開展覽期滿之日即 108 年 4 月 8 日為準，始符都更條例之規定。</p> <p>3、然實施者明知陳述人之被繼承人陳○文，已於 106 年 3 月 8 日辭世，繼承人有陳○慧、陳○芬、陳○蘭、陳○敏、陳○玲、陳○綺、陳○韻等共 7 人（下稱陳○慧等 7 人），在計算土地與合法建物所有權人之人數及同意比例時，卻仍舊以陳○文 1 人計算（見審議會版第 5-30 頁表 5-4-1），有違都更條例及民法規定。</p> <p>4、雖實施者於回應綜理表指稱，事業計畫同意比例之計算方式，以報核時之土地登記簿及建物登記簿為準，其 108 年 1 月 2 日重新調閱土地及建物謄本，陳述人繼承之土地及建物所有權人仍為陳○文，尚未辦理繼承登記，故僅計算陳○文 1 人（見審議會版綜 16 頁）。惟查：陳○文既辭世，已喪失權利能力，其生前權利均已由陳○慧等 7 人共同繼承，有無辦理繼承登記，對於陳○慧等 7 人已依法取得土地及建物所有權，不生影響。何況實施者開會通知，均係寄送予陳○慧等 7 人，高院和解筆錄亦係以該 7 人為對象簽立，尤見實施者明知上情，卻以未辦理繼承登記為由，在計算土地及合法建築物所有權人之人數時，僅列陳○文 1 人，於法不合。</p> <p>5、茲因更新單元土地與合法建築物所有權人</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>之人數及同意比例之計算方式，攸關實施者申請變更事業計畫之報核程序是否合法，且係不得補正之事項。本件實施者申請變更事業計畫報核，所計算之合法建築物所有權人數及同意比例，並不符合都更條例規定。敬請 貴府(會)審議究明。</p> <p>(3)此外，陳述人前次 108 年 4 月 3 日陳述意見書所提事項，實施者於回應綜理表，僅以符合規定模糊帶過，無法令人理解與接受。茲再重申相關意見如下，敬請 貴府(會)審議：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、本件都市更新之建築設計，過度緊逼鄰房與鄰地，造成環境景觀的壓迫感，且空調口朝向鄰地(系爭 90 平方公尺土地)排氣，沒讓鄰地與鄰房保留良好適足的採光、通風。而且實施者既申請△F5-1 容積獎勵，當應顧及鄰近建物與整體區域環境、景觀之相互調和。陳請主管機關審議，並令實施者檢討修正建築設計。</li> <li>2、有關更新後 A、B 棟建物之建築設計，理應往兩側退縮，留下與鄰地及鄰房之適當間距，並調整更新後建物之車道出入口與車行路線，以免影響鄰地與鄰房居民之居住品質、逃生、救災及通行安全。</li> <li>3、更新單元範圍內，現有台北市汀州路 4 段 23 巷之既成巷道，不應廢巷，以免影響鄰近 1 百多戶居民通行使用、逃生避難、救災及安全，致生公共安全問題。</li> <li>4、陳請主管機關令實施者承諾並確保施工安全，不得妨礙鄰地與鄰房之居住使用，並應避免影響週遭居民進出通行、逃生、救災及安全，且其都更不得妨礙系爭 90 平方公尺土地日後之獨立建築。若有疑慮，應立即停工，必要時應修正、補強。</li> </ol>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>綜上，敬請 貴府(會)審酌陳述人意見，並對本件事業計畫，嚴加把關，詳究計畫內容所涉之違法瑕疵問題，以維市民權益。</p>		
<p><b>2. 陳○蘭</b></p> <p>(1)本人的身分是鄰地地主，也是本案範圍內地主，就我個人及社區居民的立場，堅決反對廢巷，多年來社區居民一直在反對廢巷，但不被市府及實施者正視，此巷道為南北直通貫穿社區每戶人家，是居民的休閒空間也是重要的消防通道，新的建案欲廢止原巷道增加東西向之巷弄，卻對居民無實質意義，反危害社區居民之身家財產安全及居住品質。</p> <p>(2)本人未收到幹事會議的開會通知。</p>	<p><b>2-1 簡俊卿建築師事務所：李家麟</b></p> <p>(1)廢巷處理方式與本案原核定內容相同，另增加南側之 1.2 米通行道路，可以維持 73 號、75 號 1 樓後門之通行需求，另外東西側也有出入口可以進出。</p> <p><b>2-2 臺北市都市更新處</b></p> <p>(1)更新程序中，公開展覽階段之公辦公聽會及聽證會通知所有權人到場，幹事會則是針對市府各局處之幹事就各自所權管之法令，提出專業的意見，故是不會通知所有權人的，接下來本案會進入審議會，若有地主來函或來電要求參與，更新處也會通知地主列席。</p>	<p>廢巷改道部分，業於會上充分討論，依大會決議辦理。</p>
<p><b>3. 陳○玲</b></p> <p>(1)本案的車道出入口一直是個有爭議的問題，我嚴正反對目前的設計，因其設置在進入巷道的凹槽是個視線死角，且為單線道，車流量非常高，是個非常危險的出入通道，希望實施者能在照顧所有人的立場下，審慎評估是否能移設本案出入口，也希望臺北市政府能正視這個問題，是否能</p>	<p><b>3-1 簡俊卿建築師事務所：李家麟</b></p> <p>(1)車道出入口設置位置與原核定版本相同。</p> <p>(2)車道出入口之設置以次要道路為原則。</p> <p>(3)出入口設置有緩衝空間、警示燈及反光鏡，</p>	<p>車道出入口規劃部分，業於會上充分討論，依大會決議辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>請實施者提出交通流量影響評估報告，確保本案之車道出入口係安全及保障所有使用者之安全。</p>	<p>維護安全。</p> <p>(4)車道出入口之設計符合建築技術規則，沒有阻隔視線之植栽或構造物。</p> <p>(5)本案已提供交通影響評估報告。</p>	
<p><b>4. 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>本府訂於108年10月9日舉辦旨揭更新案之聽證，有關本次事業計畫書內容，本局意見如下，請貴處納入聽證意見：</p> <p>(1)第拾肆章拆遷安置計畫：</p> <p>1、有關本局前所提合法建築物安置費租金補貼之依據及建請刪除每戶補貼20萬之搬遷費之意見，經實施者表示係按原事業計畫核定版之計算方式提列，惟本案變更適用99年版提列總表，前開提列方式是否符合提列總表規定請更新處協助釐清。</p> <p>2、舊有違章建築物拆遷補償費依提列總表規定，應以計算合法建築物拆遷補償費相同方式提列，情況特殊者，檢具相關證明文件並經審議會審議通過為準，請實施者說明並檢具相關文件提請審議會審議。</p>	<p><b>4-1 安邦工程顧問股份有限公司：郭建興</b></p> <p>(1)</p> <p>1、本案原核定公告實施日期為99年3月18日其合法建築物拆遷安置費(含租金補貼)以實際合約金額認列，應檢具合約影本佐證，並於99年6月30日更新範圍內建物皆拆除且已依核定內容發放拆遷補償費用，故有關拆遷補償費用提列以原核定內容為準，以符實際。</p> <p>2、本案為完整變更，財務計畫依提列總表；有關舊有違章建築物拆遷補償費部分，依說明十四提列說明第1項規定，情形特殊者，由實施者核實提列，金額以雙方協議合約內容為準。本案因與不同意戶官司多年時間過久，部分現地安置戶改領取現金補償，屬情形特殊者，依實施者與違章建築戶</p>	<p>合法建築物拆遷安置費、舊有違章建築物拆遷補償費、稅捐提列方式、人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費業於會上充分討論，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>3、依事業計畫第 5-44 頁說明，本次變更更新範圍內排除羅斯福路 74 號建物坐落之土地，是否仍可提列該建物所有權人之違章建築物拆遷費用，請更新處協助釐清。</p> <p>4、事業計畫第 14-2 頁，拆遷計畫內所載更新單元內違章建築物數量與事業計畫第 5-44 頁資料不一致，請釐清修正。</p> <p>(2)第拾伍章財務計畫：</p> <p>1、事業計畫第 15-8 頁，請補充說明營建費用物價調整之計算式。</p> <p>2、事業計畫第 15-24 頁，交通影響評估費，請說明提列之合理性及必要性並提請審議會審議。</p> <p>3、本案採事業計畫與權利變換計畫分別申請報核，稅捐仍建議依提列總表規定，以重建費用、公共設施費用、權利變換費用及容積移轉費用加總之 1%提列，請說明目前提列</p>	<p>簽訂之協議書，其可申請分配價值以(應安置面積×二樓以上更新後平均單價)-應負擔費用-拆除費之方式計算，若改為領取現金補償則金額相同，故非以合法建築物拆遷補償費方式提列，並已於本變更案報核時提供協議書為報告書附件。</p> <p>3、羅斯福路 74 號建物位於變更後之更新單元範圍內，本案仍依原核定事業計畫書以現地安置方式處理；至於事業計畫 5-44 頁之說明係為誤植，將配合修正。</p> <p>4、遵照辦理，經檢視將配合修改事業計畫第 14-2 頁，拆遷計畫內所載更新單元內違章建築物數量。</p> <p>(2)</p> <p>1、遵照辦理，配合補充。</p> <p>2、本案開發規模已達須辦理交通影響評估，故提列交通影響評估費。</p> <p>3、本案原核定為事業加權變併送，但與未同意戶於法院協調後，希望能儘早劃出更新單元範圍外之要求，故此次變更改為分送方式。為貼近未來實際金額，本案印花稅之提列採提列總表說明十八提列說明第 1 至 2 項規定計</p>	



發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>方式之合理性提請審議會審議。</p> <p>4、本案人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費皆依上限提列，請實施者調降。</p>	<p>算，其中讓受不動產契據之印花稅計算式中更新後實施者實際獲配土地公告現值以更新範圍土地現值×共同負擔計算，更新後實施者獲配房屋現值以全部房屋現值×共同負擔計算。另外，本案營業稅之提列，以(更新後總價值×共同負擔比)×(1-共同負擔比)×5%計算。</p> <p>4、本次變更之相關管理費用，均依原核定之比率提列，其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，經檢討皆具必要性與合理性。人事行政管理費：實施者整合至今已達 20 年，期間所進行之土地整合、人事、庶務、法律及會計等相關支出相當可觀，故依規定提列 5%；銷售管理費：為實施者銷售更新後取得折價抵付房地之變現成本(如廣告、企劃及銷售成本)，此部分僅針對實施者分回之房地提列 6%；風險管理費：為實施者投入人力、資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬；實施者需承擔本案營</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
	建工程成本波動、不動產市場景氣不確定因素以及分回房地去化等相關風險，依規定提列 12%。	

- (十) 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。