

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 360 次會議紀錄

108 年 1 月 28 日府都新字第 1083000437 號

壹、時間：民國 108 年 1 月 21 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：方副主任委員定安代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：蕭瑩

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、變更臺北市大安區辛亥段四小段524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 游捷安 2781-5696#3080)

討論發言要點：

（一）臺北市建築師公會

1. 本案為一權利變換計畫案，歷時許久，本更新單元全區位於政府劃設之更新地區，惟此案會涉及山坡地問題，係為政府劃設更新地區時偏離住三與山坡地之地界線所釀的因。
2. 本案於計算容積時，亦有扣除山坡地部分，完全不計入容積，於建蔽率及容積率都不會異動，僅擋土牆可能會做微調，估價調整應不致本案有大影響，懇請各位委員讓此案修正後續行審議，勿讓本案不成立。

（二）財政局 陳幹事進祥（書面意見）

本案人事行政管理費(5%)、風險管理費(10%)及銷售管理費(6%)以上限提列，共同負擔比例 22.73%，提請審議會審議。

（三）地政局 洪幹事于佩（書面意見）

已依前次幹事意見說明或修正，無意見。

（四）交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

本案基地規劃戶數由 44 戶變更為 50 戶，惟實設汽機車位由 30 席變更為 28 席、機車位由 32 席變更為 34 席，經實施者說明實設車位尚可滿足內部需求(P. 變更說明表-6)，惟為免實施者低估基地停車需求，建議檢討並酌增停車空間。

（五）消防局 林幹事清文（書面意見）

消防車輛救災動線及活動空間部分，無修正意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(七) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 本案機車動線由後側進出，請於圖說標明機車動線。
2. 事業計畫報告書P11-14，整體夜間照明圖說與平面圖不符，請修正。
3. 本案基地範圍涉及山坡地及非山坡地，請依建築技術規則第264、265條規定檢討。
4. 建築法令函釋基本上沒有法令適用日的問題；舉例最近都更案常發生的爭議，也是內政部於前兩年才把地面層陽台解釋清楚，後續各更新案也都針對函釋後的解釋修正，所以目前執行上函釋並沒有法令適用期。
5. 本案範圍涉及坡度超過55度的法定山坡地，惟該範圍為不計入容積率及建蔽率，建議採用排除山坡地範圍之方案，107年8月21日函釋係針對基地裡面含法定山坡地與非法定山坡地之檢討，若基地內沒有山坡地範圍就不用適用函釋。但目前擋土牆設計靠著地界線，排除後擋土牆位置需稍微調整。

(八) 黃委員嫩雲

權利變換計畫案

地籍整理用語：(P17-1)

1. 拾柒、地籍整理計畫，一、地界整理計畫第2段第1行，--更新後「合併」為一宗土地，請更正為「地籍整理」。
2. 表17-1地籍整理計畫表之「更新後『合併』暫編地號」欄位，請更正為「地籍整理」。

(九) 劉委員玉山

本案範圍含山坡地(大於 55°)19.04 m²，涉及法令解釋的問題，建議先予釐清後再續審。

(十) 簡委員伯殷

1. 本案原設計臨路面為B1，現調整成1F，涉及山坡地整地原則，請教建管處該變更後設計檢討是否正確。
2. 本案機車位設置於1F，但B1僅做防空避難室使用，與一般設計不同，請實施

者說明原因，及是否造成日後登記時公共設施比例過高。

3. 請說明機械式升降機汽車停車的停等時間。
4. 機車停車位的人行動線需從後方繞至梯廳，建議機車停車空間與管委會空間之間，可另闢通道讓住戶直接通往梯廳，請實施者酌予考量。
5. 事業計畫報告書第11章的透視圖與平面圖不符，請修正。
6. 因變更為機械式升降機停車位，車位均價自215萬/輛降為155萬元/輛，應屬合理。

(十一) 邱委員世仁

結構系統屬單跨系統，請說明結構系統安全性。

(十二) 簡委員裕榮

1. 建議釐清建管法令後再提會審議。
2. 事業計畫書P10-55，日照圖建議檢討修正。
3. 本案含權利變更涉及土地權值與事業計畫書財務計畫，建議劃出更新單元範圍的土地，比照部分協議合建與部分權利變更方式辦理。

(十三) 謝委員慧鶯

本案為權利變換，地號分割排除山坡地範圍可能調整估價，會影響持有山坡地地主的權益，排除範圍除了建築設計還有估價的問題，請規劃單位說明。

(十四) 詹委員勳敏

本案若涉及轉管問題，請說明並於報告書內標示，以利估價上減價調整。

(十五) 何委員芳子

事業計畫報告書 P11-20, 1F 大喬木覆土深度已修正為 >1.5 公尺，惟 P11-64 仍為 >1.0 公尺，請配合修正。

(十六) 陳委員建華

1. 變更後擋土牆高度達9公尺，且似看起來略顯單薄，請加強說明結構安全。
2. 若採排除山坡地範圍之方案，是否僅會調整擋土牆位置？

(十七) 鄭委員淳元

實施者說明實設車位數尚符合需求，但就基地及周邊來講，因變更有增加戶數，請評估可否再增設車位空間。

(十八) 都市更新處

原則允許實施者將欲簡易修正之內容以自提修正方式呈現在簡報中，經審議會同意即可修正。

實施者回應：

- (一) 配合委員意見於機車位及門廳間設置防火門，以便有停機車需求之住戶動線。
- (二) 夜間照明、透視圖誤植，配合修正。
- (三) 本案於第二次168專案會議前係採山坡地整地原則檢討建築設計，原設計為抬高一層樓，現行方案為取消整理原則的適用，但修改後對整體環境較為友善，擋土牆也因此相對變得看似較高，其實後方擋土牆高度是沒有變動；單垮結構與擋土牆都有請結構技師檢討，也請台灣頗負盛名的富國工程進行鑽探確定坡向為斜交坡，並非屬順向坡，相關結構安全都有納入考慮。
- (四) 建管處所提本案應依建築技術規則第264、265條檢討，該解釋函令係為107年8月21日內政部之解釋函令，惟本案法規適用日為101年12月26日，本案是否適用該解釋令，請主席及委員指教。
- (五) 本案為第三種住宅區，非屬法定山坡地，係因地界線誤差，才導致基地內部分土地座落在法定山坡地範圍內，本案於檢討時該法定山坡地範圍亦未計入基地使用面積，且山坡地目的事業主管機關大地工程處也會勘同意不碰到山坡地範圍就免水保，要套用107年8月21日函釋檢討設計確實有適用上的困難。
- (六) 山坡地範圍19.04m²本就未納入本案建蔽率、容積率、基準容積檢討，可否將該山坡地範圍排除於更新單元範圍外，就沒有法定山坡地的問題，不涉及設計變更，也不影響後院線檢討。

決議：

- (一) 本案經審議會討論後，建議排除山坡地部分，請實施者辦竣山坡地範圍地籍分割調整範圍後，並依委員、幹事及各單位意見修正相關建築圖說後，依規定程序辦理後續。
- (二) 自提修正事項增加排樁及相關建築法令檢討，請先與建築管理工程處討論確認後修正。

二、「變更臺北市中山區中山段四小段580地號等8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 林鴻鈞 2781-5696#3073)

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)

查本案原本署經管同小段 2963、2964、2966 及 2967 建號 4 幢國有合法建築物更新後應分配價值係依都市更新條例第 39 條規定參與分配坐落市有土地之權利價值，且依貴府財政局 107 年 5 月 14 日召開之研商貴府主導辦理本案更新前國有合法建築物依都市更新條例第 39 條規定分配坐落市有土地之權利價值疑義會議結論，本分署業表達本案國有合法建築物參與權利變換後，應領取更新後權利價值，爰請實施者修正權利變換計畫書第 15-1、16-3 頁，以維國產權益。

(二) 臺北市政府財政局 (公有土地管理機關)

1. 有關本局於聽證時提出之意見，依本次會議資料所載聽證紀錄，實施者已說明將於後續配合修正，爰請本市都市更新處審視實施者後續是否確實配合修正。
2. 權利變換計畫第 17-1 頁表 17-1 地籍整理計畫表之更新地號漏列 587 地號，請實施者釐正。
3. 請實施者依審議進度配合修正變更事業計畫及權利變換計畫第 18-1 頁之實施進度表。

(三) 地政局 鄭幹事益昌(書面意見)

1. 前次會議複審意見(13)，有關住宅租賃扣除裝修抵減是否合於一般市場多數交易情形乙節，查本市過往審議案例住宅產品多未扣除裝修抵減，考量本案空置率 5% 尚合於市場交易情形，爰建議修正計算說明文字，將裝修期間併入空置期間似較妥適。
2. P97 樓上層收益法價格誤植，與 P96 評估結果不一致，請修正。
3. 餘已依前次會議意見修正及說明，無其他意見。

(四) 交通局 吳幹事瑄俞(書面意見)

前次所提意見已修正，本局無意見。

(五) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

消防車輛救災動線及活動空間部分，無修正意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(七) 都市發展局都市規劃科 鄭幹事宇涵(書面意見)

本科無意見。

(八) 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。

(九) 建築管理工程處 王幹事光宇

本處無意見。

(十) 何委員芳子

有關 1F~B3 增加柱斷面部分，經實施者說明係為維持全棟結構強度且不影響地下停車位之配置，無意見。

(十一) 劉委員玉山

有關財政部國財產署北區分署來函之說明二，提及該分署表達國有合法建築物參與權利變換後，應領取更新後權利價值一節，宜依相關法令規定辦理。

(十二) 黃委員嫩雲

權利變換計畫案

1. 地籍整理用語：(第17-1頁)

拾柒、地籍整理計畫，一、地界整理計畫第 2 段第 3 行，擬於更新後「合併」整理為 1 筆土地，請更正為「地籍」整理。

2. 建物登記清冊

(1) 車位編號請與主建物對應，以利登記權屬關係。(第17-5頁至第17-17頁)，餘請自行檢視。

(2) 共「用」部分面積(大公)(小公)(停車空間)等3個欄位，請更正為共「有」部分面積。

(十三) 陳委員建華

1. 本案規劃投射燈之設計，請實施者考慮移除。

2. 有關涉及建築師簽證項目，由建築師自行簽證負責。

(十四) 謝委員慧鶯

現金流量表與事實不符部分，銷售管理費支出之時間點為第 25-30 個月，惟所有折價抵付收入均在交屋期認列，實務上應會有銷售收入在預售期，

故收入及自有資金投入會有一些調整，請實施者依照實際發生情況修正。

(十五) 簡委員伯殷

就實務上來講，先作登記較有困難，因為本案為權變，如有先註記，未來地政事務所就可以直接登記；而車位登記種類較多，其中一種係車位歸屬於主建物，實施者部分容易調整，而財政局部分要再確認清楚。惟在地政事務所並無登記車位之序號，只有持分比例，至於財政局車位所配屬之主建物，以後可以彈性去調整。

(十六) 簡委員裕榮

本案為公辦都市更新案，並無同意書取得問題，倘自行修正項目並無悖離都市更新條例19條之1規定，建議大會同意實施者說明本次自提修正項目，倘該修正項目幅度過大，應依規定補正程序。

(十七) 邱委員世仁

1. 有關柱位斷面增加部分是否有檢討車位停車空間？
2. 1樓變更部分，90公分*110公分增加方向是水平方向還是垂直方向？2樓以上柱斷面是否也為變更內容。

(十八) 都市更新處

依都市更新權利變換實施辦法第7-1條規定(略以):「本條例第三十一條第一項但書規定之現金補償數額，以依第六條評定之權利變換前權利價值...。」及內政部106年9月7日內授營更字第1060814051號函(略以):「...於取得實施者同意，並納入權利變換計畫...。」故有關北區分署表示擬領取更新後價值，應雙方合意。

實施者回應：

- (一) 有關財政局意見，第1.2點實施者會配合修正；實施進度表於大會審議後依實際進度修正。
- (二) 實施者還未決定是否進行預售，倘有進行預售將依委員意見，針對現金流量表有預售部分修正。
- (三) 控制率會納入，裝修抵減部分也會納入控制率，且所提之誤植部分會依幹事意見修正。
- (四) 一個做法為車位對應主建物，未來在銷售時相關契約中會註明清楚；另有關財政局分回部分，車位所配屬之主建物會再與財政局確認清楚。

- (五) 國有財產署已於107年5月14日會議時表達意見，而本案依照權利變換辦法第7-1條的規定，且於選配時原為內政部警政署，參與意願為領取更新前價值，一切依法規規定辦理。
- (六) 去年六月警政署將相關產權移交國產署，相關會議都清楚，且實施者均有表明；另外國產署在聽證會時也有提出，實施者也是回應依照相關法令規定辦理。本案於擬訂事業計畫時依審議會決議，希望實施者與其中一位私有建物所有權人協商，負擔2,550萬之金額，是無法回收的。另外於競標時市府行政作業費用原是可以提列，惟過程中經審議會決議，將相關費用納入人事管理費用，故本案人事管理費用由5%降至3%；且自本案競標時也同意吸收3,000萬傢俱裝潢費用。風險管理費目前只有5,736萬元，競標時密封所保證之共同負擔比為31%，本案目前僅為28.7%，故希望本案能順利進行，並能夠留給實施者能持續下去的報酬。
- (七) 本案因為公辦都更，實施者希望能盡快在核定後馬上請建照，並於聽證時開始畫施工圖，過程中尚有部分涉及自提修正，是否能在在此做進一步說明？
- (八) 本案戶外安全梯，原變更前是有劃設，因商業空間合併後，戶外安全梯漏列。
- (九) 本案全盤結構安全檢討後，將北側六支柱子，以柱斷面原90*90調整到90公分*110公分或90公分*100公分不等，使北側均勻分布。結構柱斷面增加後，在策略上盡量往建築物內部增加，無影響到原來審核通過之人行步道開放空間部分。
- (十) 原來樹穴為三個圓型，與連續壁有垂直向度上的重疊，考量施工界面及管理維護之安全性，樹木之數量未變，將樹穴形狀與連續壁做調整。
- (十一) 污物處理空間與機房對調，使污物處理空間與垃圾車位位置相近，並不會影響相關獎勵。
- (十二) 柱斷面變更部分均有考量到法定汽車寬度與機車位及機車通道之相關規定，故均無影響停車空間之範圍。北側柱子是垂直向度往南側增加柱斷面，南側兩隻柱子是往北側增加柱斷面，而不是往東西向增加，對停車位之寬度無影響。樓上2F至15F維持原方案不變，柱斷面增加部分是針對1F及B1F至B3F部分。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案變更項目(增加柱斷面、管道間及調整隔間牆等)，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

本案防災與逃生避難計畫是否符合內政部訂頒「消防車輛救災活動空間指導原則」，經實施者說明後，並經消防局表示意見後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

1. 本案二樓以上均價修正為(827,491元/坪)，及估價報告修正情形，經實施者說明後，並經地政局表示意見及審議會討論後，予以同意。
2. 本案公有土地國產署北區分署表示應領取更新後之權利變換價值，經實施者說明後，且宣讀國產署北區分署之意見後，經審議會討論該議題應依相關規定辦理。

(四) 建築容積獎勵部分

與原核定內容一致，其綠建築保證金差額配合修正，經實施者說明後，予以確認。

(五) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 臺北市政府財政局 (更新處代為宣讀)</p> <p>(1)合法建築物拆遷補償明細表(事業計畫表 14-2、權利變換計畫表 8-2)序號 3 之拆除費用有誤，請實施者釐正。</p> <p>(2)權利變換計畫第 13-1 頁，文字說明本案主建物面積(5,103.68 m²)及共同使用部分面積(2,444.39 m²)與表 13-1(更新後土地及建築物分配面積表)及表 17-7 頁表 17-3(建物登記清冊)之面積合計數不一致，請實施者釐清修正。</p> <p>(3)權利變換計畫第 16-1 頁，本案財政部國有財產署及保強建設開發股份有限公司依都市更新條例第 39 條規定參與分配坐落市有土地之權利價值，係「都市更新權利變換實施辦法」第 2 條</p>	<p>1-1 實施者受任人：安邦工程顧問股份有限公司 郭建興</p> <p>實施者將於後續配合修正。</p>	<p>經實施者說明配合修正後，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>所定義之「權利變換關係人」，而非「土地所有權人」，請實施者釐正相關文字說明。</p> <p>(4)權利變換計畫第 16-2 頁，表 16-1(土地及建物分配清冊)有關更新後本局分配之汽車停車位價值(車位編號 33 至 40)與第 13-2 頁表 13-2 之車位價格不一致，請實施者釐清修正。</p>		
<p>2. 財政部國有財產署北區分署 (更新處代為宣讀)</p> <p>查本案原本署經管同小段 2964、2965、2966 及 2967 建號 4 幢國有合法建築物更新後應分配價值係依都市更新條例第 39 條規定參與分配坐落市有土地之權利價值，且依貴府財政局 107 年 5 月 14 日召開之研商貴府主導辦理本案更新前國有合法建築物依都市更新條例第 39 條規定分配坐落市有土地之權利價值疑義會議結論，本分署業表達本案國有合法建築物參與權利變換後，應領取更新後權利價值，爰請實施者修正權利變換計畫書第 15-1、16-3 頁，以維護國產權益。</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</p> <p>(1)本案報核時部分土地建物管理機關原為內政部警政署，於 107 年 6 月 15 日變更非公用財產，管理機關由內政部警政署變更為財政部國有財產署。</p> <p>本案於選配期間徵詢原管理機關警政署參與意願，其回函表示將領取更新前之價值(詳附錄四)；且依照都市更新權利變換實施辦法第 7-1 條相關規定，現金補償數額以權利變換前權利價值計算。</p>	<p>經審議會決議應依相關規定辦理，予以確認。</p>
<p>3. 臺北市政府文化局 (更新處代為宣讀)</p> <p>(1)查本案範圍內無本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，先予敘明。</p> <p>(2)另查本局乘以 107 年 3 月 5 日北市文化文資字第 10730222700 號函告旨揭地號範圍內建物經評估不具文化資產價值潛力在案，爰本案本局無特殊列管事</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</p> <p>(1)依規定程序辦理。</p>	<p>經實施者說明配合辦理，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>項。</p> <p>(3)另未來進行營建工程或其他開發行為時，如發見具文化資產價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者時，仍須依據文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。</p>		

(六) 實施者自提修正部分

本案自提修正特別安全梯、結構柱斷面增加、樹穴形狀與連續壁，污物處理空間與機房對調等，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

- (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，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、「擬訂臺北市萬華區雙園段三小段741-3地號等23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 林雯萱 2781-5696#3060)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費已依幹事會決議以 90%提列，惟共同負擔比達 44.45%，與幹事會決議共同負擔上限以不超過 42%提審議會審議不符，提請審議會審議。

(二) 地政局 洪幹事于佩 (書面意見)

已依前次幹事意見說明或修正，無意見。

(三) 交通局 梁幹事筠翎 (書面意見)

1. P. 5-27，鄰近已劃定之更新地區一覽表劃定日期應為101年，請釐清修正。
2. P. 10-8，請補充人行道淨寬尺寸，並酌予調整植栽位置，以利通行順暢。
3. P. 11-2，自行車格位請標示數量與尺寸，另請標示自行車行車動線，以利檢視。
4. 基地開發衍生之停車、臨停需求及裝卸貨應自行滿足並採內部化處理。請於相關管理維護計畫及附錄住戶管理規約等文件內註明：「本案所有權人及相

關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，未來不得再向本市交通相關單位要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。

(四) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

請確認建物北側(西園路 2 段 281 巷 6 弄)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。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

本案前於 106 年 4 月 25 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。

(六) 建築管理工程處 王幹事光宇

本案依臺北市都市更新自治條例第 10 條廢巷，請都更處表示意見。

(七) 何委員芳子

1. 本案共規劃 99 個停車位，事業計畫 P. 10-7 標註法定 79 個停車位與自設 20 個停車位與 P. 10-27 標註法定 83 個停車位與自設 16 個停車位表示不符，請檢視修正數值。
2. 事業計畫中 P. 11-17 一樓喬木植栽數量，配置圖與表所載不符，一個為 29 株一個為 30 株，請檢視修正。

(八) 簡委員伯殷

1. 建築規畫上平面層每層變化較多，有過多不合理的設計，請實施者與建築師討論如何符合地主需求及兼顧規劃之合理性。比如衛浴的位置在客廳或餐廳上面，請檢視合理性。如不修正位置，請明確標示轉管位置。(1樓、2樓、7樓、8樓、18樓這部分都須進行檢討。)
2. 近年都更觀念較成熟，目前事業計畫不會明訂共同負擔比上限，且目前時空背景改變了，工程造價大幅提升，房屋售價也上升後又下降。建議共同負擔比上限當參考，俟權變後才能落實共同負擔的真正數值。
3. 因實施者資本額不易確認，建議本案補充續建機制。

(九) 簡委員裕榮

1. 本案緣 103 年幹事會原提建議共負比，因時空且房屋市場變化宜併同後續權利變換審查。
2. 本案後續信託內容建議要納入「續建機制」。

3. 事業計畫書P.10-9太陽方位圖建議釐清修正。

(十) 詹委員勳敏

1. 本案事業計畫於103年的估價價格與現在應有所不同；目前事業計畫內二樓以上均價，在未來權利變換送件時所計算之二樓以上均價應有所調動及落差，此階段的共同負擔比應該只是參考。唯有事業計畫與權利變換計畫併送，共同負擔比才會與二樓以上均價間相互吻合。
2. 權利變換中選配原則是很重要，本案事業計畫書內的選配原則為內正負30%，請檢視是否刪除負的部分。

(十一) 謝委員慧鶯

1. 事業計畫中實施者訂定選配原則「各權利人以應分配價值之合理範圍（上下差距30%內）進行選配。」，較少選配原則訂定之應分配價值可以波動到30%。目前還有10%的地主沒有同意，營業稅也只提列1%，故現在預估的共同負擔比將來應該會更高，請說明是否有不能分配的所有權人與其未同意原因。
2. 現金流量表收入的基期與銷售管理費的基期不一致，現金流量表準備期跟融資期程不易達成，請實施者修正和依據實際情況來調整。
3. 本案事業計畫與權利變換計畫分送，導致事業計畫使用為舊提列方式，但權利變換計畫為新修法後送件，因應新法的權利變換計畫將會進行權利分配調整，這建議實施者能與地主進行合理的說明。

(十二) 劉委員玉山

本案報核至今過久，報告書內容及書圖有待加強，請規劃單位改善。

(十三) 陳委員建華

本案報告書內容及書圖有待加強不易閱讀，請規劃單位改善修正。

(十四) 黃委員蕙庭

本案於103年10月20日幹事會針對財務計畫提出兩項提議。針對人事管理費、銷售管理費及風險管理費，請以90%提列。目前已修正，但是總共同負擔的上限是建議說不要超過42%。另106年幹事會複審下修共同負擔為44.45%，依然沒有符合103年幹事會決議會議紀錄，請實施者說明。

(十五) 黃委員嫩雲

請標示尺寸(陽台、雨遮的長寬)(第10-12頁至第10-29頁)，餘請自行檢

視。

(十六) 都市更新處

實施者原於都市更新事業計畫未提及廢巷議題，今實施者依據幹事會上意見自提修正說明，其廢巷內容符合都市更新條例第 10 條第 2 款之規定進行廢巷。

實施者回應：

- (一) 有關交通局意見將依意見修正，另臨停車位與裝卸車位已納入地下室停車位空間，不會產生額外立體停車的問題
- (二) 消防局的部分，已依照劃設消防車輛救災活動空間指導原則進行檢討，均有符合規定。
- (三) 本案戶數變化大，建築設計會儘量將公共管道間留置於相同位置，除非必要免轉管也會依委員意見於圖說上標示清楚
- (四) 針對本實施者資本額的疑慮，本案通過後將會進行續建機制的啟動。
- (五) 103年召開幹事會時有委員認為共同負擔比例應可調降至42%，近期不動產景氣翻轉，實施者確實無法承擔共同負擔比以42%計算。目前住戶也對現行萬華地區這樣的估價價格保留態度。
- (六) 目前本案只有741-3地號所有權人無法參與分配，未來權變計畫將朝承購為原則進行。另不同意戶的部分，目前有8戶未簽屬同意書但均無明確表示不參與都更，實施者會繼續與未同意戶溝通協調。
- (七) 報告書內容將依各委員、幹事意見修正。

決議：

(一) 建築規劃設計部份

本案建築規劃設計部分，請依委員與幹事意見修正。

(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，免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

(三) 財務計畫部分

本案人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(5.4%)及風險管理費(10.35%)均以上限 90%提列，共同負擔比達 44.45%，請依委員、幹事意見修正。

(四) 人民陳情部分

有關本案尚有所有權人未同意參與更新，請實施者持續溝通協調整合，並請實施者於下次提會說明溝通協調情形。

(五) 本案現金流量表、續建機制、選配原則及書圖製作等，請實施者依照委員及幹事意見檢討修正後提會討論。

四、「擬訂臺北市內湖區文德段二小段232地號等4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 毛胤儒 2781-5696#3086)

討論發言要點：

(一) 臺北市政府都市發展局 (公有土地管理機關)

1. 有關本案本局管有市有土地參與更新分回住宅單元供本府興辦公共住宅，業經本局於105年8月12日北市都企字第10536213800號函復貴公司105年7月12日宜新字第105071201號函。經查有關B3戶住宅單元室內隔間調整事宜，經本局檢視後相關意見說明如下：

(1) 請詳予考量陽臺、露臺之使用機能，其深度不小於150公分，建請標示實際寬度，並自行檢視無障礙通用戶之陽臺及廚房是否符合本市通用設計指南及無障礙住宅設計基準及獎勵辦法之規定，俾利縮短後續審視之時程。

(2) 考量廚房排煙管道及浴廁排風管道室內設置問題(如穿樑，座樑，抵觸柱位)，建請規劃設計單位研議將臥室空間增設天花板與上方樑齊平。

2. 請貴公司仍請依前開意見修正建築圖說後逕提交予本局，俾憑辦後續。

(二) 財政局 黃幹事宏玲 (書面意見)

1. 貸款利息、人事行政管理費及風險管理費計算式中工程費用金額與表15-1都市更新事業實施總經費成本明細表內金額不一致，請釐清修正。

2. 本案建物加計地質改良特殊工程費用30,099,300元，實施者說明依本府公告之「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。

3. 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，共同負擔比例達37.82%，提請審議會審議。

4. 其餘幹事複審本局所提意見已修正。

(三) 地政局 李幹事汪穎 (書面意見)

估價報告書本局無意見。

(四) 交通局 梁幹事筠翎 (書面意見)

1. 前次意見未修正(106.03.15都更幹事複審)

- (1) 請於管理維護計畫一章及附錄住戶管理規約等文件內註明：「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，未來不得再向本市交通相關單位要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。
- (2) 圖5-5、5-6，請補充說明基地周邊500公尺範圍之人行道及自行車道寬度。
- (3) P11-33景觀剖面圖各項設施範圍及尺寸請分別標示清楚(例：剖面圖C-C'，2.5公尺人行道標示範圍包含植栽，應分別標示)，以利檢視。另請補充基地東側鄰文德路90巷之景觀剖面圖(應包含人行、植栽及相關設施物尺寸)。

2. 本次新增意見：請補充說明1F至B1F斜坡道之高度，以利檢視裝卸車輛進出是否無礙。

(五) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

1. 經檢視圖12-1及12-2均未標示建物臨路面各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口位置，請補充標示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。
2. B棟建物規劃之救災活動空間仍與植栽部分重疊，請再檢視修正。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

業依本科意見修正，故無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(八) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 請實施者再依法規小組決議內容補充比較差異影響。
2. 簡報P.9針對後院深度比檢討抬高位置有誤，請修正。
3. 地下一層垃圾儲存空間，如要計容積需計至樓梯口，建議修改機電設備空間名稱。

(九) 黃委員嫩雲

權利變換計畫案

1. 請標示尺寸(第6-3頁至第6-16頁)，餘請自行檢視。

2. 建物登記清冊

(1) 共「用」部分面積(1)(2)等2個欄位，請更正為共「有」部分面積(第17-5頁)。

(2) 共「用」部分面積(1)權利範圍合計未符100000/100000，請檢視更正(第17-6頁)。

(十) 劉委員玉山

本案私有土地與建築物部分，還有 2 人未簽同意，請申請單位加強與不同意地主溝通協調。

(十一) 謝委員慧鶯

1. 本案一樓規劃住宅單元開窗位置鄰接人行步道，其隱私問題如何處理。

2. 公宅分回B3戶之空間分配、臥室淨寬似不合理，因涉及公宅分回單元，請建築師再檢討說明。

(十二) 邱委員世仁

本案事業計畫書 P.10-27 橫向剖面圖中東側車道出口淨高部分，請檢討是否有達 2.1 公尺。

(十三) 簡委員伯殷

1. 本案室內是否有轉管問題，請於建築平面圖補充說明。

2. 事業計畫P.11-19關於公宅分回B3通用戶部分，請詳細檢討空調管線配置是否合理；另Bb戶客廳可能有過樑情形，財政局是否了解符合相關需求，請實施者說明。

3. 財務計畫營業稅係以土地所有權人實際分配房屋之房屋現值計算，可能與財政局意見衝突，請釐清修正。

4. 關於現金流量表採預售方式計現金流入部分，請依實際情形修正。

5. 本案1樓住宅單元其樓高為4.2公尺，請檢討是否符合規定。

6. 請於報告書中補充續建機制內容。

(十四) 劉委員秀玲

本案北側地界是否有設置圍牆，若有設置請標示其位置。

(十五) 簡委員裕榮

公宅分回部分面積較小，建議併家具與管線配置納入檢討。

(十六) 詹委員勳敏

本案室內如涉轉管問題，請於建築平面圖補充說明。

實施者回應：

- (一) 關於B3單元住宅空間格局修正事宜，將依委員所提意見修正並與住宅企劃科確認方向，另針對穿管及天花板位置已作檢討，後續將再詳細說明。
- (二) 本案臨地北側設有部分圍牆，不影響開放空間部分，將補充圖說。
- (三) 有關一樓住戶隱私處理部分，後續補充以遮蔽性透空格柵方式處理。
- (四) 本案車道淨高有誤部分，將調整修正。
- (五) 關於建管處建議機房空間與垃圾儲存空間調整部分，將遵照辦理修正。
- (六) 經檢視本案目前住宅室內無轉管問題，將補充圖說說明。
- (七) 再補充公宅空調管的配置，涉及管路穿越客廳、廚房主要空間等，將沿牆邊設計或遮蔽方式處理。

決議：本案建築規劃設計部分，請依公有土地管理機關、委員及幹事意見修正後，後續再提請大會討論。