

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 507 次會議紀錄

110 年 11 月 25 日府都新字第 1106024881 號

壹、時間：民國 110 年 11 月 5 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：陳信良副召集人

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：高俊銘

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、「擬訂臺北市松山區西松段一小段 17 地號等 43 筆土地都市更新事業計畫案」涉都市更新程序案(承辦人：事業科 宋蕙汝 02 2781-5696 轉 3082)

討論發言要點：

(一) 國防部政治作戰局(公有土地管理機關)(書面意見)

案內都市更新事業計畫涉有本局「藍天二村」坐落同小段 23 地號國有土地，於「國軍老舊眷村改建計畫」為處分標的，惟本局經管之「國軍老舊眷村改建計畫」已完成銀行融資清償，無再處分眷地之必要，故「國軍老舊眷村改建基金」廢止前，本局仍依「都市更新條例」被動參與本案都市更新程序；有關實施者逾時辦理權利變換計畫乙節，本局無附加意見，尊重主管機關審查結果。

(二) 財政局 黃怡潔幹事(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。

(三) 地政局 吳丹鈴幹事(書面意見)

未涉本局協審事項，無意見。

(四) 交通局 洪瑜敏幹事(李庭維代)(書面意見)

本案本次僅涉及都市更新程序議題，無涉本局權責，爰本局無意見。

(五) 消防局 蔡長銘幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新程序，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

本案無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(書面意見)

無意見。

(八) 文化局 江彩禎幹事(李婉玉代)(書面意見)

本次議題雖無涉實質內容，惟查本案範圍經空照圖研判有樹木，且未曾提送樹籍資料過文化局，後續仍請興辦單位依臺北市樹木保護自治條例規定，將更新案範圍內樹木逐一量測，並將樹籍資料(含樹種、樹胸徑、樹胸圍、樹高、全株遠、近現況照片、量測過程照片及樹木分佈位置圖)造冊函送文化局，以確認是否有已達「臺北市樹木保護自治條例」認定標準之樹木。

(九) 蕭麗敏委員

1. 本案所有權人數較多，實施者操作上較為困難，惟亦須符合都更精神顧及本案所有權人權益；有關實施者所提，預計同意比例達九成以上再辦理權利變換計畫，惟本案已達同意比例門檻，權利變換計畫自報核至核定仍有行政程序及審查過程，非送件即強制拆除，建議實施者先擬具擬訂權利變換計畫報核，審查過程中住戶將更清楚權利價值，為利權利變換計畫之進行，建議先辦理房屋選配事宜，倘所有權人與實施者簽私契約，將依私契約合意為主，倘無簽署私契約，則依權利變換計畫核定內容，覈實登記選配之建築物及差額價金找補部分。
2. 另有關實施者說明需達九成以上之同意比例事宜並無法源依據，亦無法確定完成之時程，對同意戶非最佳方案，建議先擬訂權利變換計畫向本府報核，不同意戶亦可參與房屋選配事宜。

(十) 簡文彥委員

有關擬訂權利變換計畫報核前應選任估價師並進行相關估價程序，請實施者說明目前辦理進度，另目前實施者溝通協調多以合建契約為主，建議先啟動權利變換計畫程序，並辦理估價師選任及相關估價事宜，將有更明確的依據及分配狀況可與未同意戶溝通協調，較易達到共識，且於後續審議將有互信互賴之基礎，非簽合建契約明確同意後才送件。

(十一) 何芳子委員

經實施者說明已有多戶經溝通協調後簽署同意書，目前已取得八成同意比例，後續進入權利變換後權值權益將獲有保障，建議不同意戶依權值選配房屋，並經實施者擬具權利變換計畫向本府報核，後續經審議程序予以審核，期間由實施者詳予溝通協調。

(十二) 陳玉霖委員

建議實施者將不同意戶的意見分類後予以溝通協調，另建議可同時提供合建及權變內容，供所有權人選擇，因權變計畫需清楚載明相關權益事宜，可讓不同意戶較清楚其權益，建議可將相關權益及意見公開、透明化，讓所有權人瞭解自身權益，將有助於本案進度。

(十三) 唐惠群委員

請實施者提出具體需要多久時間？

(十四) 臺北市都市更新處

有關實施者與不同意戶之溝通協調事宜，於都更權變階段可持續溝通，為保障本都更案所有權人之權益，建議於 1 年的時間內申請權利變換報核，並於明年 6 月底前向本處報告辦理情形，期間請實施者持續針對本案之所有權人詳予溝通協調。

實施者說明及回應：

- (一) 108年5月21日核定至今約2年半，過程實施者持續與不同意戶溝通，依本案溝通協調會議紀錄，實施者與不同意戶皆有5至10次以上之接觸及協調，本次簡報僅呈現近兩年之紀錄，還有更早之前的溝通已無法於簡報上呈現；再者本案所有權人共110戶本就難度較高，經過數次溝通，不同意戶因認為實施者不夠坦承、互信基礎不夠，故期望可以改進後持續溝通，不要進行強制的手段，不同意戶每個人有不同的需求，如一樓有增建的問題，店面每月租金及樓上差異等問題，以同意戶立場希望不要再與不同意戶溝通，應直接執行相關都更程序，但關於強制執行對不同意戶是否為有效手段？亦或是應採較和緩的方式辦理，因各住戶狀況不同，不同意戶的態度皆已軟化，有持續溝通，溝通的方向都是善意的，所以希望現階段不要以強制方式辦理，請委員再給予時間，考量以都更案而言，同意比例九成以上再行權利變換之效益最好；本案為110位所有權人，共有100戶，惟目前未同意戶數不到20戶，實施者原定95戶同意後再辦理權利變換計畫報核，經與同意戶溝通折衷到9成上再進行權利變換的程序，程序上比較順利，現況為4層樓的公寓，沒有任何的違章建築或產權不清楚之爭議，為保障現有住戶的權益，懇請審議會委員們再給2年期限進行溝通。

決議：本市都市更新處業依都市更新條例第75條規定檢查實施者對該事業計畫之執行情形，惟實施者自108年5月21日事業計畫核定後尚未擬具都市更新權利變換計畫案向本府申請報核，且已逾事業計畫預訂實施進度，經實施者說明後續辦理程序及預計提送權利變換計畫案之時程，並經審議會討論後，請實施者於111年12月底前檢具權利變換計畫案向本府申請報核，期間請實施者妥為溝通協調，並於111年6月底前提審議會說明進度，後續本府

將依本市都市更新審議程序辦理。

二、「擬訂臺北市萬華區華江段三小段 568-8 地號等 3 筆土地及莒光段四小段 2-2 地號等 55 筆土地(共計 58 筆土地)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」
都市計畫原則性規定審議案(承辦人：事業科 曾少宏 02 2781-5696 轉 3062)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，陳玉霖委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第 8 點規定，自行離席迴避。
- (二) 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(書面意見)
提請討論事項有關建築規劃設計部分，本分署原則尊重貴府審議結果。
- (三) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)
本局無意見，尊重審議會決議。
- (四) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)
本次會議討論事項無涉財務協審，爰無意見。
- (五) 地政局 陳憶萍幹事(書面意見)
本次會議討論事項無涉本局協審事項，無意見。
- (六) 交通局 蔡于婷幹事(黃莉芸代)(書面意見)
 1. 案係為滿足法定停車數量申請放寬地下開挖率，爰原則無意見。
 2. 報告書 P. 33 表示車道鋪面採防滑處理且以坡道處理人行道高差問題，爰原則無意見。
- (七) 消防局 廖家銘幹事(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A區及B區(各棟)建物臨路面各樓層各處之緊急進口、替代窗戶或開口位置，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。另本案A及B區基地各有建築物，救災活動空間應分別檢討設置。
 2. 救災活動空間範圍內應能承受本市現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量(即75噸)，目前規劃之救災活動空間範圍內有排水溝，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。
 3. 請確認規劃之救災活動空間範圍內應保持淨空，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，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無捷運高架站體及軌道、高架道路、高壓電線或其他纜線…等，不影響雲梯消防車停放及操作。

4. 請補充規劃並標示雲梯消防車順向進入及駛離救災活動空間之動線，若無法順向駛離，請規劃迴車空間供雲梯消防車順向駛離，並確認救災動線內一律均保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。
5. 救災活動空間規劃於西園街2段50巷4弄，該道路現況未開闢完成，請說明是否於建築物興建完成時一併開闢完成。

(八) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事(林冠穎代) (書面意見)

1. 本案基地A棟四側臨路，B棟三側臨路，請依本市土地使用分區管制自治條例第26條規定，補充A棟另三側(艋舺大道336巷、西園路二段50巷、西園路二段50巷4弄)及B棟另二側(艋舺大道336巷、西園路二段52巷)高度比之檢討，並依前開規定補充削線於圖面。
2. 計畫書P. 23、24面積計算表，基地法定汽、機車停車位，請依前開自治條例第86-1條檢討，並補充計算式，俾利檢核。
3. 本案基地適用都市計畫為91年12月6日公告「擬(修)訂臺北市萬華區大理街附近地區細部計畫案」及110年1月12日公告「臺北市萬華區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案」，請修正p. 8引用計畫書名稱，並修正P. 85-87檢討內容。另查本案業依「變更臺北市萬華區華江段三小段568-8地號等特定專用區(一)及道路用地為特定專用區(一)、綠地用地及道路用地細部計畫」規定檢討，惟查第760次都委會紀錄，前開計畫將俟都市更新事業計畫發布實施後，再辦理都市計畫變更事宜，P. 17請補充前開說明。

(九) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

1. 查本案都審前於110年2月22日召開幹事會(預審)在案，先予敘明。
2. 按「擬(修)訂台北市萬華區大理街附近地區細部計畫案」規定(略以)：「本管制要點中原則性規定可因個案而定，如更新申請案經台北市都市更新審議委員會同意，可不受此原則限制，依委員會決議為準。」故本案擬突破都市設計管制要點中之原則性規定部分(包含開挖規模、建築物整體造型設計、圍牆及附圖六開放空間及其綠覆規定等)，非屬都審權責，尊重都更審議結果。
3. 另上開要點中非屬原則性規定部分(如附圖七-艋舺大道側開放空間及其綠覆規定、車道鋪面形式及地坪順平等)，仍請申設單位依規定檢討修正。

4. 餘規劃設計部分，涉及屋頂框架高度(建議調降6公尺以下)及其他事項，建議依都審幹事會(預審)結論修正。
5. 本案申請突破「大理街特定專用區都市設計管制要點」原則性規定事項，經都市更新及爭議處理審議會審議確認後，請申設單位於收受該會議紀錄之日起30日內檢送5份修正後報告書續提都審程序。

(十) 張剛維委員

1. 本案A、B基地圍牆線請於圖面上再補充說明其分布位置。
2. 有關大理街特定專用區都市設計管制要點第1項第4點所載建築物色彩部分，依設計準則應為中高明度，本案目前設計中低明度，且開口部部分業經本府文化局諮詢審查會議審議通過，請實施者補充詳細說明文化局審議通過的部分為何。
3. 另地面層臨主要道路牆面應設置至少30%以上之透光牆面之規定，經建築師說明業已檢討，惟既已檢討為何又提出來申請放寬，請實施者補充說明。
4. 本案之特殊性是部分都市設計準則擬申請放寬，並需經都市更新審議同意放寬，惟查大理街都市設計準則項目，部分項目並非於都市更新審議會決定後就無須都市設計審議。建議就本案所提項目，由都市更新審議會同意酌予放寬，實際放寬情形仍應尊重都市設計審議結果。
5. 本案在建築物規劃明度、彩度上較低，與原都市設計準則明度及彩度有所差距，建議建築師儘量以符合都市設計準則要求作修正。
6. 有關簡報P. 23，東側臨路退縮部分雖已符合相關規定，惟第1棵喬木位於開挖範圍內，建議移至未開挖範圍。

(十一) 朱萬真委員

1. 簡報P. 18有關A基地之東側臨6公尺寬道路，於都更審議應檢討退縮2公尺補足8公尺供人車通行，請實施者補充說明有無符合規定。
2. B基地規劃沿街帶狀式開放空間，是否於辦理都設審議時會併同都更審議原則規定檢討，請實施者說明。

(十二) 林光彥委員

簡報 P. 25 所載「本管制要點中原則性規定可因個案而定，如更新申請案經台北市都市更新審議委員會同意，可不受此原則限制，依委員會決議為準。」，依文字所述，屬於原則性規定才可經由審議會審議後放寬；非屬原則性部分，屬於強制規定，如放寬恐有疑慮。

(十三) 劉秀玲委員

1. 有關大理街都市設計準則部分規定為「應」而非「為原則」，其應非屬都市更新審議或都市設計審議可突破項目。
2. 屋頂框架高度建議調降6公尺以下。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情回應部分

本次陳情人已與實施者簽屬協議合建契約，有關協議合建契約內容及搬遷補助費用部分，後續實施者會再與陳情人持續溝通，另估價部分配合依後續審議結果修正。

(二) 有關都市發展局都市規劃科所提意見，實施者配合修正。

(三) 有關都市發展局都市設計科所提意見，將依本次會議決議配合於後續都市設計審議上做審查。

(四) 有關消防局所提意見，實施者配合修正。

(五) 建築規劃設計部分

1. 有關張委員意見回應如下：

- (1) 有關圍牆部分，本案於B區並未設計地界圍牆，A區於東側沿計畫道路邊及北側車道邊地界範圍設置，現有巷通行部分則皆未設置圍牆。
 - (2) 有關建築物彩度部分，本案於之前文化局召開文資審查時係針對仁濟療養院這棟歷史建物之正面觀賞角度來進行審查，本案係位於該棟歷史建物之側邊，並未阻礙到歷史建物之觀賞過程，爰並無特別要求本案須配合歷史建物做其他特殊規劃。
 - (3) 有關地面層臨主要道路牆面應設置至少30%以上之透光牆面部分，本案目前檢討符合相關規定，僅因都市設計審議希望本案於都更審議時能逐條討論，爰一併提請都更審議討論。
 - (4) 有關建築物規劃明度、彩度部分，實施者會再依委員意見調整修正。
 - (5) 東側喬木部分會再請建築師檢討移出開挖範圍外。
2. 有關朱委員所提臨道路退縮補足8公尺檢討，本案A基地西側為8公尺寬計畫道路，已有退縮留設兩公尺人行步道。東側為6公尺計畫道路已有補足8公尺，南側未來都市計畫變更後也同為8公尺寬計畫道路。B基地南側為6公尺計畫道路，但因本基地較為短淺，故僅於南側留設2公尺人行步道，這部分已於

都市計畫審議時討論。

3. 有關劉委員所提及規定「應」的部分，於都市設計管制要點最後又載明「本管制要點中原則性規定可因個案而定，…」所以於「開放空間及無遮簷人行道應設置木製或石製座椅」部分，考量改善都市環境，本案一併爭取本項放寬，惟如經後續審議須設置座椅，本案亦將配合修正。
4. 有關退縮人行步道寬度部分係屬都市更新審議範疇，而本次會議係針對都市設計是否放寬部分提至審議會進行確認，在此補充說明。

決議：

- (一) 本案陳情人陳情之意見，仍請實施者持續溝通協調整合。
- (二) 本案涉及本府91年12月6日府都四字第09108206700號「擬(修)訂臺北市萬華區大理街附近地區細部計畫案」之「土地使用強度管制」建築基地開挖規模應為70%以下，經實施者說明基地條件因素，原則同意本案B基地地下開挖率放寬。
- (三) 另「大理街特定專用區都市設計管制要點」之原則性規定同意酌予放寬，爰請實施者收受審議會會議紀錄起30日內提送都市設計審議，並依都市設計審議審決內容為準，於收受都審會議紀錄起45日內提送修正計畫書申請續審。

三、「擬訂臺北市萬華區華江段二小段 531 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 曾少宏 02 2781-56965 轉 3062)

討論發言要點：

- (一) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)
 1. 表14-4合法建築物拆遷安費用明細表，其中編號13建物之租金小計金額有誤，請實施者全面檢視後釐正。
 2. 本案提列制震設備特殊園素費用22,545,600元，請實施者說明外審結果及其必要性及合理性後，提請審議。
 3. 本案貸款期間以46個月提列，高於一般審議案例之36個月及本案安置期間之40個月，建請實施者調降貸款期間不超過本案安置期間之40個月，並提請審議。另頁15-7貸款利息計算式內之權利變換費用數值為123,740,816，與表15-1不一致，請實施者釐正。
 4. 依110年1月15日修正之「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通重要審議原則」，擬訂事業計畫報核日於109年12月31日以前且適用107年提列

總表之更新案件，實施者得依財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令公告公式提列營業稅。本案事業計於103年12月23日報核，於108年5月重行公展採用107年提列總表，請實施者說明本案營業稅費用是否採最有利土地所有權人方式提列後，提請審議。

5. 有關風險管理費加成率計算，貸款期間超過36個月部分，每超過1個月加計風險管理費率基數之2%，而非直接加2%，請實施者釐正。本案行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(6%)、風險管理費(16%)均以上限提列，共同負擔比達44.31%，請實施者說明後，提請審議。

(二) 地政局 陳憶萍幹事 (書面意見)

1. 估價部分已依前次會議意見修正，無意見。
2. 共同負擔比部分，請實施者說明後逕提大會討論。

(三) 交通局 蔡于婷幹事(黃莉芸代) (書面意見)

1. 前次意見已修正完成，爰無意見。
2. 本案無障礙汽車位(法定車位)，請依身心障礙者權益保障法及建築技術規則建築設計施工編第167之6之立法意旨檢討納入住戶管理規約辦理，爰建請於管理規約內註明「無障礙車位應提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用。」，惟經查前開車位已列入銷售收入項，建請改列為大公，請實施者說明後續管理方式。
3. 附錄7住戶管理規約第7條第2項第1款B2層配置汽車位之種類及數量似有誤植(依圖面應為自設1席，法定16席(含無障礙2席))，請釐正。

(四) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無修正建議，後續以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。

(五) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事(林冠穎代) (書面意見)

本案業經都審核定，本次提請大會討論事項，本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

1. 本案都市設計審議前經本府107年8月29日府都設字第 1076027853 號函核定在案。
2. 本次設計方案於長順街 46 巷側綠帶增加人行開口部分，無意見；另基地與南側公園之介面處理方案與都審核定方案相同。至本次地面層減少綠覆

率及喬木數量部分，建議仍儘量維持原都審核定綠覆面積，並補足喬木數量。

3. 後續倘依更新審議會決議調整原核定圖說，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定檢討是否需辦理都審變更設計事宜。

(七) 朱萬真委員

1. 目前計畫書未載明選配原則，請實施者補充說明，倘無選配原則亦請於相關章節載明供所有權人自由選配等說明。
2. 本案為事權分送案，事業計畫階段之估價目的係作綠建築保證金提列，後續於權利變換程序時，更新後各戶價值及總銷金額將隨價格日期異動及共同負擔比率會有變化，提醒實施者於權利變換階段應完整向所有權人說明。

(八) 鄭淳元委員

1. 本案無障礙汽車位經本次會議討論將留1部改列為大公，爰財務計畫部分再請配合做修正。
2. 實施進度請依現況及最新審議時程調整修正。

(九) 林光彥委員

1. 有關計畫書所載目錄建議於各章節再細分段落小節頁次，俾利檢視。
2. 事業計畫書第十三章所載「選屋原則」請更正為「選配原則」。

(十) 蕭麗敏委員

1. 本案估價部分依前次審議會意見已將社區河景調整率由1%調至2%，惟仍與市場行情略有差距，建議估價師覈實依市場實際反映做調整。
2. 本案為事權分送，目前估算之二樓以上均價係為計算綠建築保證金估算，惟仍建議如實反映價差。

(十一) 陳玉霖委員

1. 遠見估價報告書P. 38、42收益法部分，有關河景調整之合理性請再斟酌。
2. 遠見估價報告書P. 46各樓層依個別條件差異調整比率，仍請補充高架道路高度及車道部分等各個影響差異之文字說明。另河景部分調整率為2%，對照至P. 47之結果，臨河景單價小於不臨河景單價，此部分合理性請再說明。

(十二) 鐘少佑委員

本案估價報告書所載比較法之周邊環境條件，河景屬較特殊調整部分，另

生活機能作為條件之一進行調整，並非通案估價設定條件，請估價師補充說明及修正依據。

(十三) 楊欽文委員

有關所有權人陳情本案建築設計結構從 SRC 改為 RC 部分，且從財務計畫內容亦載明 RC 結構再加上制震設備，雖都符合相關法令規定，惟仍建議實施者要再與這部分有疑義之陳情人詳予溝通說明兩種結構上制震能力之差異。

(十四) 黃嫩雲委員

有關本案未辦理保存登記建物共計 4 戶，並以使照進行認定，其認定依據部分，說明如下：

1. 從地籍測量登記：宜請所有權人向地政所申辦保存登記。
 - (1) 保存登記(即建物所有權第一次登記)，係任意登記制非強制規定，由所有權人向地政機關申辦(土地、建物)所有權登記並核發所有權狀，確保既有建物權屬。
 - (2) 未辦保存登記，若是已取得建管單位的使用執照及竣工平面圖文件，所有權人得據予向地政事務所申辦保存登記，地政單位再依地籍測量實施規則和土地登記規則等相關規定辦理登記。
2. 從估價面：不動產估價技術規則§7前段，「依本規則辦理估價所稱之面積，已辦理登記者，以『登記』之面積為準；其未辦理登記或以部分面積為估價者，應調查註明之。」，現行係由實施者提供未辦保存登記建物面積，估價師帶入公式計算並註明。
3. 綜析，取得未辦保存登記建物面積資料：
 - (1) 從地籍資料：得請所有權人向地政事務所申辦保存登記。
 - (2) 非從地籍取得面積資料：實施者是採取已辦保存登記同棟不同層面積或是使用執照及竣工圖作為估價面積；兩者宜再確認建管與地政面積計算標準是否不同。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情回應部分

1. 有關合法建物之拆遷補償費，依規定係依騰本面積核算，另本案辦理全體房屋測量，依實測面積，扣除騰本之超出部分列為其他土地改良物，才會出現樓上層較一樓面積大的情形。

2. 本案為事權分送案，現階段估算之二樓以上均價係為計算綠建築保證金，更新前權利價值及更新後各戶價格將於權利變換階段進行，會後將與所有權人加強說明本階段辦理事項。
3. 本案於103年報核時採SRC結構規劃，經市場行情變動，實施者考量未來施工問題，與結構技師討論後確認變更為RC結構安全性無虞，因此於107年召開地主說明會，說明變更結構為RC，而後申請重新公開展覽，進行後續相關審議程序。本案為超高樓層建築物，耐震設計政府已頒布相關審查標準，建築設計皆依法規進行相關外審並提高耐震級數，結構安全應無虞。

(二) 建築規劃設計部分

1. 因本案有無障礙汽車位需求之地主，故提供1部無障礙汽車位供其選配，其餘供社區使用，並於規約中記載。
2. 綠覆面積部分，本案北側現況僅為公車站牌，係於都市設計審議階段依交通局意見留設公車亭並配合前次審議會意見修正公車亭尺寸，現因配合設置，減少植栽面積，請大會確認本案是否得將減少之大喬木綠覆率改至屋頂層增加2至3棵小喬木，以維綠覆率不減少。

(三) 財務計畫部分

1. 有關本案基地東側長順街46巷設置3公尺綠帶與南側公園連通性業依前次審議會修正，另地下四層NO.1汽車停車位之留設，將於住戶規約加註「車位應於機房維修時配合出入維修」。
2. 拆遷安置費用編號13小計為994,760元，誤植為838,000元，俟審議會後修正。
3. 特殊因素相關費用之合理性及必要性依臺北市政府105年4月21日府都新字第10530014800號發布之「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」提送審查，並於106年12月7日及109年11月19日審查在案，制震費用為22,545,600元。
4. 本案財務計畫係依107年版本提列總表規定，計算貸款期間為46個月。
5. 風險管理費率為誤算，原提列16%，依提列總表規定，將修正為13.8%，俟審議會後修正。
6. 有關營業稅部分，依主管稽徵機關認定計算原則公式計算後，將依最有利於土地所有權人方式提列，實際金額以權利變換計畫所載數額為準。
7. 查本案4戶未辦理保存登記建物皆有使用執照並分屬兩棟，面積以同棟不同樓層之謄本面積計算，後續於權利變換階段將比照目前面積認列方式視為合法建築物。

(四) 估價部分

1. 選配原則於事業計畫第13章已載明，一樓住戶優先選配一樓、二樓以上住戶以相對位次選配並以不得超過應分配價值10%為原則，若有重複選配則辦理公開抽籤。
2. 估價報告書P. 42周邊環境之生活機能條件修正，本案靠環河快速道路，周邊小型零售商店及服務商店較為稀少，因此生活方便性較不周全，另調整率部分，包括河景、車道、高架等條件影響，再做檢討及補充說明。

(五) 實施進度將於審議會後一併修正。

決議：

(一) 人民陳情部分

1. 有關合法建物之拆遷補償費，經實施者說明係依騰本面積核算，另本案辦理全體房屋測量，依實測面積扣除騰本之超出部分列為其他土地改良物，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案為事權分送案，現階段估算之二樓以上均價係為計算綠建築保證金，有關更新前權利價值及更新後各戶價格，請實施者與所有權人加強說明將於權利變換階段進行及本階段辦理事項。
3. 有關本案建築規劃原採SRC結構，經實施者說明係考量未來施工問題，變更為RC結構並採用制震設備提高耐震級數，結構安全性無虞，並業於107年召開地主說明會說明，並經審議會討論後，予以同意，後續仍請實施者持續與所有權人溝通說明。
4. 本案尚有所有權人尚未同意參與更新，仍請實施者持續溝通協調整合。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案業經都市設計審決，基地東側長順街46巷設置3公尺綠帶與南側公園連通性及地下四層NO. 1汽車停車位之合理性(軌跡線須經過他車且未留機房75公分通過)，經實施者說明業依前次審議會修正，及地下四層NO. 1汽車停車位之留設，已於住戶規約加註「車位應於機房維修時配合出入維修」，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案未來公車候車亭設置空間檢討修正情形，經實施者說明業依前次審議會修正，另將減少之大喬木綠覆率改至屋頂層增加2至3棵小喬木，並經審議會討論後，予以同意。另請留設1部無障礙汽車位納入大公，並於住戶管理規約註明供社區公眾使用。

(三) 消防救災部分

本案消防救災活動空間是否符合消防相關規定，經實施者說明業已配合檢討修正，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 財務計畫部分

1. 本案提列結構制震設備費用22,545,600元，經實施者說明依臺北市政府105年4月21日府都新字第10530014800號發布之「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」提送台北市土木技師公會審查並於109年11月19日審定，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案人事行政管理費(5%)、(廣告)銷售管理費(6%)、風險管理費(16%)以上限提列，經實施者說明風險管理費檢討修正為13.8%，另貸款期間46個月係依「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，並經審議會討論後，予以同意。
3. 營業稅部分，本案係依107年公式提列，惟仍請實施者依財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令公告公式採最有利於土地所有權人方式提列費用。

(五) 估價部分

1. 有關實施者說明估價報告書業依第441次審議會意見修正情形及二樓以上均價706,097元/坪，共同負擔比率由原44.31%下修為43.51%，請依照委員、幹事意見檢討修正，並請於核定前請估價委員協助書審。
2. 有關本案未辦理保存登記建物共計4戶，並以使照進行認定，其認定面積依據部分，經實施者說明以同棟不同樓層之謄本面積計算，並經審議會討論後，予以同意。另後續於權利變換計畫階段時，仍請實施者保障該4戶所有權人相關權益。

(六) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積) 業經第441次審議會同意給予288.38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)，經實施者說明對環境之地域調和性及正面貢獻度，及符合更新單元檢討書內容，並經審議會討論後，同意給予411.98平方公尺 (法定容積10%) 之獎勵額度。
3. $\Delta F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 業經第441次審議會原則同意給予353.99平方公尺 (法定容積8.59%) 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. △F5-5（更新單元規模之獎勵容積）業經第441次審議會同意給予205.99平方公尺（法定容積5%）之獎勵額度。
5. △F5-6（建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積）業經第441次審議會同意給予329.58平方公尺（法定容積8%）之獎勵額度，並請實施者後續依「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用；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「黃金級」以上。

（七）聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p>紀○○(代陳○○)(當事人)</p> <p>收到光碟內容，其中每戶10萬元之搬拆補償費刪除，又因成本較高結構由SRC調整為RC，降低費用後，對於地主的條件保障為何？</p>	<p>實施者受任人:冠霖不動產顧問(股)公司 林育全 總經理</p> <p>財政局於第二次幹事會中所提意見，拆遷補償費用非屬一般可提列項目，依照審查意見刪除。</p> <p>實施者:聖得福建設開發(股)公司 郭宇宗副總</p> <p>所提問題為私契問題，因房屋市場價格在本區域均為下滑，且施工相關成本為提高，所以於第二次公展公聽會中有特別提出說明，將SRC結構調整為RC結構，並加強耐震結構設計。有關於地主權益並不會受此影響，尤其本案是以權利變換實施方式辦理，相關審查均經各單位審查以確保地主之權益。</p>	<p>拆遷補償費部分符合提列總表規定，無爭點。另有關建築設計結構變動差異部分，經實施者說明，並經審議會討論後，予以採納，惟仍請實施者持續與所有權人溝通說明。</p>
2	<p>楊○○（書面意見）（臺北市都市更新處承辦人代為宣讀）</p> <p>1.108.5.28 第二次公聽會中有提出：「都更事業計畫書中，」其他土地09改良物拆遷補償費用明</p>	<p>實施者受任人:冠霖不動產顧問(股)公司 林育全 總經理</p> <p>1. 本案於103年12月23日報核，後於108年6月補行測量頂樓加蓋部分，其他土地改良物之補償係依臺北市都</p>	<p>第1點無爭點，第2點~第3點意見予以採納，理由如下：</p> <p>第1點</p> <p>有關拆遷補償費部分經實施者說明係依「臺北市舉辦公共工</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>細表",我家部分,為何金額為零」,建商於 108 年 5 月 28 日有派人來住家中測量,但 109.5 審議會版一都更事業計畫書中依然為零無變更,請更正好給我一個正確數字的文件。</p> <p>2. 建商表示此建案建物一樓出口不能有二個,原因是建地規模小及會影響週圍車流因素。不解法令難道不用考量住戶的消防逃生安全問題? 期望審議委員能替我們嚴謹審核把關。</p> <p>3. 依下表(審議會版一都更事業計畫書中一附錄十四)中陳述本人的部分並非我的想法在此說明,因聖得福建設在更新事業計畫同意比例已達法定門檻後(104 年)就不曾主動與本人協調,本人為自身權益向聖得福就更新事業計畫書提出詢問及意見(如建案室內設計及以消防安全為重,要求一樓應有二個出口),該建設公司姜先生都以「只有我一人提出」為由不接受,深覺不受尊重。法令並不保障少數地主的權</p>	<p>市更新自治條例第 4 條規定,拆遷補償金額得比照臺北市舉辦公共工程拆遷補償費自治條例規定之標準,俟審議會後依測量成果報告書修正。</p> <p>實施者受任人:十方聯合建築師事務所 劉栩杰 建築師</p> <p>2. 關於建案建物 1 樓出口不能有二個,應是誤解,係指本案因有辦理都市設計審議,依委員意見,考量社區環境人車安全,本案僅得集中設置一處地下室車道進出口,1 樓人行出入口本案有規劃兩處。</p> <p>3. 本案興建 20 樓,依建築技術規則屬 16 樓以上之高層建築物,相關逃生安全規劃依據建築技術規則”第十二章高層建築物”檢討設置: 垂直動線部分規劃兩座特別安全梯、1 座緊急升降機和排煙室直通 1 樓到 20 樓。 標準層水平動線各戶最遠逃生路徑步行距離<40 公尺,重複逃生步行距離<20 公尺。 地面層水平動線規劃兩處出入口,一處向北開向長順街,另一處向西開向長順街 60 巷(環河快速道路側)。</p> <p>實施者:聖得福建設開發(股)公司 郭宇宗副總</p> <p>4. 若是雙方溝通產生之語詞誤</p>	<p>程拆遷補償自治條例」標準提列,並依測量成果報告書內容修正,無爭點;另有關實施者說明搬家費 10 萬元非屬共同負擔費用可提列規定,爰已於計畫書內刪除,惟實施者承諾仍依雙方私契辦理,因涉私契部分非屬審議會權責,仍請雙方溝通協調。</p> <p>第 2 點、第 3 點 有關陳情人有誤解本案一樓不得設置 2 處出入口部分,經實施者說明業依都市設計審議審決且符合相關逃生規範,及建物一樓確實實際規劃為 2 處出入口,已消彌陳情人誤解之處,並經審議會討論後,予以採納實施者之回應。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>益，使本人無法對建案提出想法、建議，似乎在協調後只能接受，這是對我們人民的保障嗎？ ～請更正下表我的部分</p>	<p>會，特別向楊女士道歉，針對於計畫書內容，相關性修正需要經過審議會同意始能進行修正。</p>	
3	<p>黃○○ (書面意見) (臺北市都市更新處承辦人代為宣讀) 希望加速流程審，本物件(都更)已經送件多年，本棟 8 戶，實際住戶僅 2 戶(3F)，其它接失修等待都更，每逢大雨，4F 一定漏水。樓下則一戶為市場 G(雞)商，工作時間經常擾臨近住安寧，另有貓咪到處流竄，敬請催審。</p>	<p>實施者:聖得福建設開發(股)公司 郭宇宗副總</p> <p>針對於更新完後房屋居住品質一定會改善，但所有地主應該會居在這這裡，其職業我們無法改變，所以有些情況是無法協助。另有關於貓狗的流竄，還請與當地里長洽詢協助。 臺北市都市更新處 李怡伶 股長</p> <p>本案為事權分送，今日辦理聽證後，續提請更新審議會審議，通過後據辦理核定，事業計畫核定後，始辦理權利變換計畫程序。</p>	<p>第 1 點意見無爭點，理由如下：</p> <p>第 1 點 本案係加速更新程序，無爭點。</p>
4	<p>高○(當事人)</p> <p>1. 更新後一樓店鋪前後都要有出入口，水管不能在我店鋪的旁邊，前後也都要有門。我是要開店用的，前門要大一點，後門為一般住家後門。</p> <p>2. (1)在審議會版光碟內，表 14-4 合法建築物拆遷安置費用明細表，序號 14 編號 13 所有權人高純建物門牌長順街 52 號樓層別一的租金補償 B(元/坪/月)錯寫為</p>	<p>實施者:聖得福建設開發(股)公司 郭宇宗副總</p> <p>前面出入口，門確認為尺寸較大的，但因現為事業計畫程序尚未進行選屋程序，待確定選屋後會針對地主需求調整。</p> <p>實施者受任人:冠霖不動產顧問(股)公司 林育全 總經理</p> <p>事業計畫表 14-4 合法建築物拆遷安置費用明細表序號 10、14 應為一樓補償單價 1,300(元/坪/月)(原誤植為二樓補償單價)，序號 11 應為二樓補償單價 1,000(元/坪/月)(原誤植為一樓補償單價)，俟審議會後修</p>	<p>第 1 點意見無爭點，第 2 點意見部分予以採納、部分無爭點，理由如下：</p> <p>第 1 點 建築規劃設計依審議會決議辦理，無爭點。</p> <p>第 2 點 (1)拆遷補償費經實施者說明依提列總表規定修正，並經審議會討論後，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議																				
	<p>1,000，一樓應改正為 1,300，所以租金小計 AXBXC(元)應改為 994,760 元，實領拆遷安置費也應改為 994,760 元，請更正。</p> <p>(2) 審議會光碟內表 15-8 管理費用認列計算表之廣告銷售管理費，因廣告是建商的銷費非都更住戶所需，不該由都更住戶承擔，應刪除。</p>	<p>正。</p> <p>銷售管理費係依 107 年 7 月 23</p> <table border="1" data-bbox="635 322 1128 456"> <thead> <tr> <th>序號</th> <th>建物門牌</th> <th>原拆遷安置費用(元)</th> <th>修正後租金補償單價(元/坪/月)</th> <th>修正後拆遷安置費用(元)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10</td> <td>長順街 50 號</td> <td>838,000</td> <td>1,300</td> <td>1,089,400</td> </tr> <tr> <td>14</td> <td>長順街 52 號</td> <td>765,200</td> <td>1,300</td> <td>994,760</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>長順街 50 號二樓</td> <td>1,319,760</td> <td>1,000</td> <td>1,015,200</td> </tr> </tbody> </table> <p>日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」說明二十、「都市更新條例」第 51 條、「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條第 1 項第 7 款。實施者為銷售更新後取得之折價抵付房地之費用(變現成本)，採「包銷方式」，即包括廣告、企劃、及銷售等成本費用提列，後續依審議會審查通過為準。</p>	序號	建物門牌	原拆遷安置費用(元)	修正後租金補償單價(元/坪/月)	修正後拆遷安置費用(元)	10	長順街 50 號	838,000	1,300	1,089,400	14	長順街 52 號	765,200	1,300	994,760	11	長順街 50 號二樓	1,319,760	1,000	1,015,200	<p>(2) 銷售管理費符合提列總表規定，無爭點。</p>
序號	建物門牌	原拆遷安置費用(元)	修正後租金補償單價(元/坪/月)	修正後拆遷安置費用(元)																			
10	長順街 50 號	838,000	1,300	1,089,400																			
14	長順街 52 號	765,200	1,300	994,760																			
11	長順街 50 號二樓	1,319,760	1,000	1,015,200																			

- (八) 同意本案都市更新事業計畫修正通過，請實施者收受會議紀錄起 3 個月內檢具修正並，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。另估價報告書修正部分，請於核定前請估價委員協助書面審查。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。