

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 483 次會議紀錄

110 年 8 月 23 日府都新字第 1106020340 號

壹、時間：民國 110 年 8 月 2 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室暨視訊會議平台(Cisco Webex Meetings)

參、主持人：黃一平召集人

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）紀錄彙整：曾少宏

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、申請自行劃定「臺北市中正區臨沂段二小段 316 地號等 4 筆土地為更新單元」都市更新審議案(承辦人：企劃科 鄭萬羽 02-2781-5696 轉 3033)

討論發言要點：

(一) 行政院農業委員會林務局（公有土地管理機關）（書面意見）

本次會議無意見。

(二) 臺北市政府財政局（公有土地管理機關）（書面意見）

本次會議無意見。

(三) 財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本次會議討論事項無涉本局權管事項，本局無意見。

(四) 地政局 徐子偉幹事（書面意見）

未涉本局協審事項，無意見。

(五) 交通局 蔡于婷幹事（高偉誠代）（書面意見）

P. 20 頁消防救災空間規劃與現行公車候車站位位置重疊，請以保留原公車候車站位為原則說明。

(六) 消防局 廖家銘幹事（書面意見）

本案係申請自行劃定為更新單元，未涉本局權管，本局無意見。

(七) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事（書面意見）

本科無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

本案為自行劃定更新單元，無意見。

(九) 何芳子委員

更新後建築物2樓以下的規劃提供社區居民進行社區公眾活動使用，並供全時段使用，這部分如何提供使用，是否需申請涉及收費?可使用建築面積為何?請規劃單位具體說明。

(十) 林光彥委員

承接楊委員公車站設置問題，申請單位僅回答遷移費用由實施者負擔，請申請單位確認是否會維持公車站牌及候車亭於現行位置進行規劃。

(十一) 楊欽文委員

1. 考量本更新單元東側現有一鄰接之公車站候車亭，經檢視本案規劃構想，擬臨金山南路側退縮留設2公尺無遮簷人行道，併同更新單元範圍外既有2公尺公有人行道，合計為4公尺，空間尺度尚足以設置公車候車亭；倘僅以公有人行道供人行及設置候車亭等，空間尺度不佳，又考量周邊環境無更佳位置可供公車站遷移，故應妥善思考以符合都市更新公益性原則。
2. 承上，建議本案未來將更新單元範圍內無遮簷人行道及公有人行道併同規劃留設公車站，並於劃定單元階段確認規劃原則，以利納入事業計畫妥為處理。至於日後管理維護事宜後續再由實施者與主管機關協調。

申請人說明及回應：

- (一) 有關供社區公眾使用空間，考量本案未來將採自主更新會方式執行，將與地主及所有權人再行討論；使用部分會建議交由管委會管理，採登記制但不收費方向規劃。
- (二) 公車站候車亭位置一節，考量使用性及需求，目前朝維持原位置方向規劃，並請實施者納入事業計畫審慎規劃；倘後續規劃檢討須移設，亦須經市府主管機關同意，相關費用由實施者負擔。

決議：本案原則同意劃定為更新單元，請申請人收受會議紀錄起1個月內，依委員、幹事意見及相關檢討檢送修正後書圖至都發局辦理核准事宜。

二、申請自行劃定「臺北市內湖區康寧段二小段 238 地號等 5 筆土地為更新單元」都市更新審議案(承辦人:企劃科 李宜陽 02-2781-5696 轉 3027)

(一) 財政局 陳鈺芳幹事 (書面意見)

本次會議討論事項無涉本局權管事項，本局無意見。

(二) 地政局 沈冠佑幹事 (書面意見)

未涉本局協審事項，無意見。

(三) 交通局 蔡于婷幹事 (蔡知微代) (書面意見)

請補充建築配置構想圖，並標示人、車進出基地動線，以利檢視。

(四) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

本案係申請自行劃定為更新單元，未涉本局權管，本局無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

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)

本案為自行劃定更新單元，無意見。

(七) 蕭麗敏委員

1. 有關陳情人建議電線桿地下化一節，因涉及台電權責需再與台電協調確認，另因本案基地較小，地下化空間是否足夠亦尚待釐清。
2. 有關設置里民活動中心一節，考量里民活動中心面積有一定規範，請申請單位說明建築規劃情形，諸如一樓扣除車道梯廳等公設空間後之實際可用樓板面積，具體說明設置可行性，讓民眾及里長知悉。
3. 規劃構想第三點提及沿道路退縮2公尺無遮簷人行道部分，由於申請人在說明時有提及金龍路67巷5弄(現有巷道)亦會退縮，建議後續退縮規劃相關文件及圖面要載明有無包含金龍路67巷5弄(現有巷道部分)。
4. 至於陳情人意見或其他需進一步討論確認的部分，建議於自行劃定單元相關文件加註，以利事業計畫階段檢討確認。

(八) 賀士庶委員

1. 申請基地南側(金龍路67巷5弄)有無申請建築線?
2. 金龍路67巷未來會退縮2公尺補足8公尺，8公尺與現有巷道交界處是否會採截角設計?8公尺與基地北側轉角介面會如何處理?
3. 可否請申請單位指出南側建築線位置?有無再往東側延伸?

(九) 林光彥委員

請申請單位確認電桿範圍是在更新單元內或是在範圍外？

(十) 張剛維委員

請申請單位說明基地西側兩案更新單元目前建築狀況，是否為都更案，有無退縮及相關規定。

(十一) 楊欽文委員

1. 基地南側現有巷道(金龍路67巷5弄)退縮2公尺部分是補足8公尺作順平處理?或是留設緣石僅供行人通行使用?請申請單位說明清楚。
2. 因先前有案例是退縮足夠但未與既有車道作順平處理，這部分也應在劃定更新單元的內容要求，未來也比較不致發生爭論。

(十二) 羅文明委員

1. 南側現有巷道(金龍路67巷5弄)部分是這張建照當時併案認定之建築線，所以建議本案未來成為更新案後之車道出入是否仍從南側進出，須審慎考慮，這關係到未來貿三社區的都市更新案，如果設置的話，該現有巷道就永遠是巷道。
2. 另同地段237-10地號是第三種住宅區，請申請單位要檢討清楚。

(十三) 劉秀玲委員

南側金龍路67巷5弄部分，因為申請人表示為指定有案之現有巷道，因此會視同都市計畫道路，而且未來車道也會從本側進出，因此沿著現有道路部分也要需縮補足8公尺

申請人說明及回應：

- (一) 里辦公處部分，未來會與實施者充分討論；活動中心部分，由於基地面積較小，現住戶也有店面需求，會再與現住戶溝通協調，看有無機會做活動中心，或是將其設置在二樓，但需要考量個別樓梯設置；另亦會再檢視周邊活動中心實際需求，或是否其他方式或區位可提供相應服務。
- (二) 電桿的部分，未來若有機會地下化，將會併基地內開放空間留設，會與相關單位(台電、新工處等)確認是否可行，依照其要求做相應的整體設計。
- (三) 張委員提到西側兩案建築現況，目前南邊案件已經完工交屋，北邊案件目前仍在興建，將近完工。
- (四) 西側都更案退縮部分，退縮2公尺車行後又另退2公尺人行；本基地在金龍路67巷部分也會配合退縮2公尺車行後再退2公尺人行，故未來金龍路67巷的

車行空間至少有10公尺，若再加上兩側人行退縮將會有14公尺，以滿足消防動線需求。

- (五) 南側金龍路67巷5弄部分，目前已有申請建築線，西半段建築線沿著南側地界(藍線)延伸，東半段建築線沿著指定寬度6公尺現有巷道，連結至金龍路47巷，本案目前考量以金龍路67巷5弄側做為停車場出入口；南側會退縮2公尺後以順平方式處理，蕭委員的建議也會在相關內容表明，退縮部分除了留設消防救災空間以外，亦會考量植栽等相關需求。
- (六) 基地北側是精算家社區法定空地，有設置停車空間，故本案留設開放空間在北側，適度與鄰地結合，營造較寬敞的開放空間。

決議：

- (一) 本案原則同意劃定為更新單元，請申請單位收受會議紀錄起1個月內依委員、幹事意見及相關檢討檢送修正後書圖至都發局辦理核准事宜。
- (二) 有關委員意見請納入後續規劃設計考量，並評估公益性、設置活動中心的條件。
- (三) 至有關電桿地下化一節，因涉道路路型調整及台電權責，需再與新工處、台電討論，在基地上退縮或是採變電箱方式調整，未來請實施者後續納入事業計畫考量。

三、「擬訂臺北市中山區長安段一小段 468 地號 1 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 廖翊君 02-2781-5696 轉 3083)

討論發言要點：

- (一) 財政局 黃于珊幹事 (書面意見)
 1. 表14-1計算合法建築物拆遷補償費用，其中序號1、8-11等五戶因主建物面積未達66㎡而以66㎡及重建價格100%計算補償金額，惟圍就其騎樓(陽台)再以各該登記面積及重建價格50%計算補償金額，上開拆算方式是否符合提列規定，請更新處協助釐清。
 2. 有關數據部分，請實施者釐正及說明：
 - (1) P. 15-8建築設計費列表計算式內，其中6000萬以上級距之費用誤植為9%。
 - (2) P. 15-9鄰防鑑定費說明本案基礎底部開挖深度為6.4公尺，與計算鑑定範圍半徑之因子9.4公尺不一致。另附錄4委託技師公會出具之特殊因素審查報告內敘及本案開挖深度惟11.95公尺。
 3. 本案提列地質改良費用2,250,796元及制震設備(阻尼器)費用10,395,000

元，請實施者說明合理性及必要性後，提請審議。另附錄未見相關報價單等佐證資料，併請實施者說明。

4. 本案提列信託管理費1,542,947元，僅檢附估價單影本，請實施者說明後，提請審議。
5. 本案提列特殊因素外審費用150,000元，查附錄4未見合約影本，請實施者說明後，提請審議。
6. 本案人事管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(10.5%)皆以上限提列，請實施說明後，提請審議。

(二) 地政局 徐子偉幹事 (書面意見)

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

(三) 交通局 吳瑄俞幹事 (張珮甄代) (書面意見)

1. 前次意見未修正完竣：P.10-25，基地南側臨龍江路55巷已退縮2公尺補足8公尺道路寬度，併再退縮2.53公尺無遮簷人行道，惟無遮簷人行道建議以實體人行道方式設置(即人行道與車道間應實體分格，如採緣石設計高叉型式等方式)，以維行人安全。
2. 提請大會討論事項
 - (1) 有關本案車道出入口設置位置、車道出入口緩衝空間、無障礙車未規劃等部分，經實施者補充說明即標示，本局無意見。
 - (2) 有關未設置自行車停車空間，為鼓勵綠色運具發展，建議於基地萍面層評估設置自行車停車空間。
 - (3) 有關臨停接運及裝卸需求之處理方式，依據P.幹事會-2第7項有關垃圾車進出之規劃，實施者回應說明略以「採用垃圾子車收集垃圾後集中運至1樓清運，毋須垃圾車進出地下室」一事，基地開發衍生之各類停車需求應自行滿足並採內部化處理，避免影響外部交通。

(四) 消防局 蔡長銘幹事(書面意見)

1. 申設單位雖說明救災活動範圍內排水溝簽證將於未來檢附簽證資料，惟為利確認救災活動空間範圍內排水溝可承重75公噸，仍請申設單位於審查階段時檢附簽證資料。
2. 請確認規劃之2處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。

(五) 都發局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

(P.10-15、10-18)本案前次審查意見請申請單位補充檢討龍江路55巷高度比仍未檢討(非建築技術規則高度比1:3.6)，請補充檢討。

(六) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

1. 沿道路側建請增植沿街遮陰喬木，以提升開放空間人行品質，另覆土深度建議以 1.5公尺設置，倘仍有設置困難，建請評估以1.2公尺覆土搭配小喬木，以增加都市綠化景觀。
2. 建請於剖面圖套繪鄰地高程並標註圍牆高度，另地界線側之花台高度建議檢討高度，避免造成鄰房壓迫感，並於圖面標示花台高度。
3. 車道出入口鋪面應延續人行鋪面形式，以維都市景觀整體性。
4. 請於圖面標註圍牆設置位置。

(七) 鄭凱文委員

1. 因本案以全額10%申請△F5-1獎勵，查本案東側空地仍設有透空圍牆，惟開放空間應適度開放，建議取消圍牆設置，以增加使用者可及性及環境友善性。
2. 本案開挖率達85%以上，基地內一樓喬木多以土堆方式種植而非以降版處理，然對於龍江路55巷之人行開放空間實屬不友善，建議適度作降版處理；惟修改降版深度時，仍應檢討地下室淨高，以符建築法規規定。

(八) 賀士庶委員

1. 本案8至10樓規劃為無障礙住宅，請實施者補充說明該等樓層之無障礙設施規劃。
2. 查本案申請△F5-6綠建築設計之容積獎勵(9大指標內本案申請7項)，然「室內環境指標」申請是否可納入本案來進行規劃，提請討論。

(九) 鄭淳元委員

1. 請實施者說明龍江路側上現有劃設停車位之權屬，釐清是為本市停車管理工程處劃設抑或私劃之停車位，若為公劃停車位，後續應依相關規定向停管處申請取消，不得擅自取消。
2. 本案停車場出入口之安全措施與警示裝置，現僅設置於建築物車道出入口位置，建議應移至龍江路口(即緩衝道位置前)，以更達裝置之警示作用。

(十) 何芳子委員

1. 本案東側應為開放空間供公眾使用，請實施者補充說明是否有設置座椅等休憩設施，另圍牆設置型式亦請一併說明。
2. 本案一樓喬木植栽種類為櫻花及苦楝，櫻花之覆土深度可以以1.2公尺栽種，惟苦楝為大喬木，若覆土深度無法達1.5公尺，建議取消改種小喬木。

(十一) 張剛維委員

於人行道植栽部分，仍應維持既有設計標準，人行道植栽穴應以無衝擊方式進行規劃；若實施者表示無法配合降板，則無法達到相關設計標準，後續須於容積獎勵討論，以上說明。

(十二) 林光彥委員

1. 針對財政局書面意見，計畫書附錄內未見特殊費用報價單等佐證資料，請實施者再補充說明。
2. 因一般所有權人原則上不具備都更相關知識，故實施者於說明時，應儘量使用較為淺白之方式與陳情人做說明。雖查聽證紀錄第1至4點內容略有重複，建議仍應逐點答復，而非僅敘述專業都更權利變換學理，倘若陳情人仍無法理解，應舉出簡單範例以利陳情人理解，才為有效溝通，以上建議說明。
3. 本案同意比例因有變更，現僅餘1位所有權人尚未出具同意書，查會議資料為李00，然聽證紀錄為葉00，這部分請實施者釐清；若陳情人原為不同意戶現轉為同意戶，實施者應於大會上聽證回復階段時告知，因縱使原為同意戶，所有權人仍有權利針對事業計畫及權變計畫提出聽證意見，本案是否為陳情人於聽證後，對所述意見皆表示知悉，方簽署同意書，以上請實施者再為補充說明。

(十三) 唐惠群委員

有關信託管理費費率部分，於通案作法上須於核定前取得與銀行間之信託契約，請實施者說明是否可以於核定前取得。

(十四) 蕭麗敏委員

估價報告書P. 41，收益法合理房價水準的區間，建議可參照P. 32比較法試算價格的區間，做一個適當的調整。

(十五) 陳玉霖委員

1. 財務計畫有提列制震費用10,395,000元，於估價報告書內比較法、收益法

部分是否有做考量？若假設有做考量，文字部分是否可再做較清楚之補充。

2. 本案有設置雨遮，亦有做雨遮的調整，請實施者補充說明是如何調整。

(十六) 黃嫩雲委員

1. 陽臺寬度請標示尺寸。
2. 地下層外牆轉折處及斜邊處，請補註尺寸。

(十七) 楊欽文委員

1. 查龍江路側公有人行道上應有種植行道樹，請於圖面上一併標示位置，以及行道樹與基地內既有規劃草坪、樹穴間位置之距離關係，若公有人行道及基地內樹穴間淨空距離不足時，建議調整基地內留設綠化植栽位置，以利維持環境友善及可供公有人行道通行之空間。
2. 本案車道出入口進出是否會影響既有人行道植栽，請實施者檢討；若會影響公有人行道上之樹穴，應一併調整處理。
3. 有關交通局書面意見(報告書P.10-25)，本案臨龍江路55巷已退縮2公尺補足8公尺道路寬度，並再退縮2.53公尺無遮簷人行道，是否能設置實體人行道，請實施者再補充說明，應與原有補足8公尺寬度區隔，以保障行人通行，應非皆做順平處理。

(十八) 羅文明委員

1. 經實施者表示欲取消透空圍籬部分，請考量開放範圍之安全性，包含開放範圍是否有至後側及與涉及車道位置，相關安全措施請一併考量。
2. 有關車道緩衝空間部分，因本案退縮後緩衝空間與騎樓空間上較為侷促，建議於坡度符合之情況下較現有車道坡道端點再往後，儘量擴大2公尺緩衝空間範圍。
3. 屋頂框架於11樓似有結構性過樑疑義，請取消。

(十九) 劉秀玲委員

1. 龍江路側路邊既有停車位應包含機車停車格格位，請實施者說明是否會影響本案車道出入口進出。
2. 本案開放空間未來之開放性，圍牆將施作於何處及哪些部分可作開放，請實施者再明確說明。

(二十) 林昆華委員

依財政局意見，表14-1內序號1、8-11等5戶，算法為主建物未達66㎡係以66㎡做補償，另再做騎樓及陽台部分的補償，這部分是否符合規定，請更新處協助釐清是否有重複提列之疑義。

(二十一) 都市更新處

依審議原則，合法建築物拆遷補償面積原則係以騰本面積計算，陽台單價參照公共工程拆遷補償自治條例以重建單價50%計算，查計畫書有部分誤植，請實施者一併修正，以上說明。

實施者說明及回應：

(一) 建築規劃設計部分

1. 針對都發局意見，有關未檢討龍江路55巷高度比之意見，本案建築物係以19公尺龍江路兩倍路寬30公尺的範圍內作為面前道路檢討，正向立面圖左側為龍江路，惟右側才為須檢討之範圍，因本案建築物未超過龍江路淨深30公尺範圍，係龍江路55巷的高度比不需檢討，範圍內亦無設置任何地上物，後續會於圖面補充說明。
2. 有關植栽覆土深度回應說明：
 - (1) 臨龍江路側降版為95公分，尚有25公分才達1.2公尺覆土深度，可增加地面上之覆土量，若不做收邊則以斜面方式處理，以補足臨龍江路側之植栽綠化，提出以上作法提請討論；然因本案地下室開挖深度限制，植栽覆土深度恐無法達到1.2公尺，故現有處理手法為於法定空地綠化上以花台處理，以滿足覆土深度標準。
 - (2) 經討論，後續將與結構技師檢討地下室高度及開挖基礎，以達到委員要求降板深度。
3. 有關圍牆部分回應說明：
 - (1) 因圖說比例問題，後續將於圖面補充說明圍牆高度及地界線側之花台高度。
 - (2) 另補充說明設置位置及開放性部分，本案實體圍牆位置為沿地界線並臨鄰房既有建築物設置，另其中一段設置為透空圍牆，透空圍牆部分可依委員意見修正取消並以口袋公園概念作為法定空地規劃，對於本案公益性應可更有幫助；另有關於取消圍牆是否涉及安全性影響，因車道旁有側牆，基本上相關安全性應可確保。
4. 有關車道出入口及人行步道鋪面不一致之意見，因需與人行步道鋪面做出區隔，本案目前規劃採車道與其餘鋪面不相同之設計，然依幹事意見，希望

鋪面能有延續性及維持都市景觀整體性，後續可配合修正。

5. 依交通局意見，有關路緣石設計高差型式，以區隔龍江路55巷退縮8公尺後與2.53公尺人行步道部分，後續將遵照辦理。
6. 有關車道出入口安全措施與警示裝置建議調整位置，後續將依委員意見進行更詳細的評估及配合調整，使車輛進出時之警示更為顯而易見。
7. 查本案臨龍江路側設置之路邊停車位，依現況調查結果為本市停管處劃設，非屬自設，需配合停車場出入口調整，後續將會依規定與相關權責單位申請取消。
8. 公有人行道上2株行道樹係位於臨龍江路側矩形植栽槽內及道路轉角口，依圖面所示中間長方形空格為告示牌位置，兩側則為機車停車位；另委員提醒行道樹位置需調整，後續將配合意見修正。
9. 因本案基地面積僅812平方公尺，屬小型之都更案件，若規劃設置自行車停車位恐與綠化部分產生衝突，另查鄰近本案之中正國小前已有YouBike停車站點，建議同意能以該站點及附近公設自行車停車位來滿足自行車停車需求，提請討論。
10. 本案8至10樓為設置無障礙雙拼住宅，係依無障礙住宅設計基準規劃，經檢討皆符合相關無障礙設置規定。
11. 有關申請△F5-6建築物採綠建築設計之獎勵容積部分，經檢討9項指標內本案可達成7項，計算後本案分數可取得銀級綠建築標章。
12. 因本案1樓店鋪屬社區型商業空間，對於外部停車需求相對較低，目前案內地下一樓規劃設置1部裝卸停車位，有關臨停接運及裝卸需求應能自行滿足。
13. 屋頂框架是否有結構性過樑之疑義，後續將配合委員意見比照相關規定再作詳細檢討。

(二) 消防救災部分

有關檢附救災活動範圍內排水溝之簽證，將遵照辦理；另救災活動空間內應保持淨空部分，依本案規劃設計，於龍江路55巷側，因已退縮2公尺補足8公尺且未設置地上固定設施，經檢討符合規定，另於龍江路側，爰圖面上未標示公有人行道，後續救災空間將會外移2.4公尺，修正後亦符合規定。

(三) 財務計畫部分

1. 本案合法建築物拆遷補償費用的部分係依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」計算，符合規定。

2. 有關P. 15-8建築設計費列表及P. 15-9鄰房鑑定說明文字，誤植處將遵照辦理修正；鄰房鑑定的部分，本案開挖深度應為特殊因素費用審查報告內所載11.95公尺，報告書內鄰房鑑定範圍為9.4公尺係無包含機坑、筏基及PC層之深度，後續將修改事業計畫內鄰房鑑定範圍，增加之費用將由實施者自行吸收，共同負擔將不會更動。
3. 地質改良及制震費用部分，本案開挖深度11.95公尺，周邊鄰房多屬老舊建築，且地質軟弱，基於安全考量，須採全基地地質改良工法施作，可減少壁體變形量，減少開挖階段鄰房之沉陷量；制震設備為確保重建後建築物有更佳的耐震能力，減少地震發生時之層間變位，並增進建物使用之舒適性及更高之安全性要求，故有其合理性及必要性，另本案採用減制震系統，制震設備提列單價亦較現行提列標準低，後續將再補充費用報價單於附錄，以上說明。
4. 信託管理費的部分有於附錄檢附估價單，而估價單即為報價單。因本案後續尚有權變程序，若以現行行情價格提列恐與之後市場價格有所落差，故現以報價單之金額提列，屆時將俟未來市場狀況確定最後費用；另依委員意見，本案可於核定前檢附與銀行之信託契約。
5. 提列特殊因素外審15萬元費用部分，後續將於附錄補充繳交至土木技師公會費用收據；另人事、銷售、風險管理費的部分，本案依提列總表標準提列相關管理費用，故係屬合理。

(四) 本案依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第9條第1項第3款建築物拆除面積部分依照建物登記面積計算，陽台及騎樓按實際拆除面積以建築物重建單價50%計算，補償面積亦依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第10條規定拆除面積未達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，未滿1平方公尺以1平方公尺計算，另報告書誤植部分，將於後續一併修正，以上說明。

(五) 權利變換及估價部分

1. 估價報告書將參照委員意見配合檢討修正。
2. 針對陳玉霖委員意見，特殊工法的制震費用在個別因素建材部分共反映3%的調整率，比照法及收益法會做同樣的修正，後續將於報告書裡補充；另雨遮的部分係依照比準戶約1%，與比較案例所有的雨遮比皆有進行修正，約為每3%進行1%的調整率，不管是比較法還是收益法都有進行同樣的修正，以上說明。

(六) 針對聽證部分

有關陳情人第1至4點意見，內容皆針對可分配之權利價值提出疑問，因本案為事權分送案件，相關權利價值須俟權利變換階段方能確認，若後續陳情人有任何意見將再予溝通說明；另該陳情人係為原同意戶，後須將再以更易理解之說明方式妥為溝通。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人尚未同意參與更新及陳情意見，後續請實施者妥予溝通協調。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案建築設置之圍牆、屋頂框架設計及無障礙設施等檢討，是否符合建築相關法規規定，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意；另有關透空圍牆設置部分，請依委員意見取消設置。
2. 本案車道主要道路(龍江路)進出且車道出入口未預留2公尺緩衝車道及未設置自行車停車空間，另無障礙停車位規劃修正情形、商業單元衍生之臨停接運及裝卸貨需求如何於基地內部滿足及是否造成安全上之衝突點等議題，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案依降板方式配合植栽穴覆土深度修正，請依委員意見調整降板尺寸；另為因應案內社區公益性，配合整體開放空間及串聯人行動線考量，請依照委員意見順平人行道。

(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，請依委員、幹事意見檢討修正。

(四) 財務計畫部分

1. 有關本案提列地質改良費用(2,250,796元)、制震設備(阻尼器)費用10,395,000元，經實施者說明其合理性及必要性，並經審議會討論，予以同意。
2. 有關信託管理費、估價單影本佐證及本案續建機制，經實施者說明將依委員意見修正報告書內容並檢附相關文件，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案提列人事管理費(5%)、銷售管理費(6%)與風險管理費(10.50%)皆以上限提列，經實施者說明後，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 估價部分

本案二樓以上均價(981,576元/坪)及估價報告修正情形(含露台及是否反映轉管)，共同負擔比為35.41%，請依委員、幹事意見檢討修正。

(六) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積)，本更新單元於105年11月2日公告劃定，實施者於106年4月21日擬具都市更新事業計畫提出符合本項規定，同意給予127.89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)，經實施者說明具體符合本項獎勵對環境之地域調和性及正面貢獻度，請實施者依委員意見檢討修正及針對取消透空圍牆及公益性再予補充說明，並經審議會討論後，同意給予182.70平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度。
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153.77平方公尺(法定容積8.42%)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)經實施者說明，並經審議會討論同意給予109.62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

序號	發言次序	答覆	採納與不採納理由
1	<p>葉○○(當事人)</p> <p>日前有電話詢問過代表，代表表示「我戶都更後權力轉為13.2坪多」於此不解</p> <p>(1)政府都更時，有提供都更容積獎勵(2.25%)，請問是如何具體呈現在住戶的權力上?請簡單舉例。</p>	<p>1. 實施者受任人：蕭惠珠</p> <p>(1)~(4)本案法定容積為225%，法定建蔽率為45%，容積獎勵值為31.42%，獎勵後設計容積為294.39%，依法定建蔽率粗算本案更新前可興建5樓建物，更新後可興建6.5層，目前設計建蔽率38.25%，規劃興建地上11層地下3層建物；目前為事業計畫階段，未來於權</p>	<p>第1-4點，有關所有權人詢及更新前後權利價值部分，經實施說明，並經審議會討論，予以確認。另後續仍請實施者應以更為淺白之方式向所有權人說明，以利所有權人理解。</p> <p>第3、6點，有關權利價值估算意見，因本案為事權分送案件，</p>

序號	發言次序	答覆	採納與不採納理由
	<p>(2)都更前後分別是以何種方式計算價值，前後如何轉換？</p> <p>(3)請問如何估計一樓價值？估計範圍為何？目前預估的範圍落在哪裡？</p> <p>(4)分配原則中：依照「應分配價值」參酌「更新後各單元價值估算表」選擇樓層及位置；請問「應分配價值」是如何計算？請簡單舉例如何計算及如何參酌價值估算表？</p> <p>(5)有關更新後建築內部的中繼水箱及配電室將安排於地下室中的何處？請提供較詳細位置</p> <p>(6)我方前房屋權狀 17.05 坪，都更後權利將轉為 13.2 坪多，若無適當溝通及合意，不接受此項計畫。</p>	<p>利變換計畫階段時，會訂一估價基準日，由三家估價師估算，基地內各所有權人更新前權利價值比例，及更新後房屋及車位總價值，總價值扣除共同負擔費用後，由全體所有權人按更新前權利價值比例計算其應分配價值。</p> <p>2. 實施者受任人：集禾聯合建築師事務所 陳建宏</p> <p>(5)有關中繼水箱及配電室部分，配電室規劃設置於地下一層，本案不是超高層建物，所以沒有設置中繼水箱。</p> <p>3. 實施者受任人：羊恩達</p> <p>(6)有關發言人陳述之意見，係為溝通上之誤解，當初說明係指 1 樓 B 戶坪數為 13.2 坪，不代表所有權人更新後分配 13.2 坪，所有權人實際分配仍依權利變換估價計算結果為準。</p>	<p>俟權利變換階段再予討論，經實施者說明並，經審議會討論，不予採納。</p> <p>第 5 點，非屬更新更新審議會審議權責，不予採納，仍請實施者向所有權人妥為說明。</p>

- (八) 同意本案擬訂都市更新事業計畫修正後通過，請實施者收受會議紀錄起 3 個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局由更新處轉請估價委員確認後始辦理核定作業，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。