

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 328 次會議紀錄

107 年 6 月 13 日府都新字第 1076000386 號

壹、時間：民國 107 年 5 月 14 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：蕭萱

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、「擬訂臺北市士林區三玉段三小段140-7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 黃映婷 2781-5696#3065）

討論發言要點：

（一）本案討論前，遲委員維新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。

（二）財政局 王幹事月蕊（書面意見）

1. 附錄建材設備等級表，未列「臺北市都市更新事業(區段重建)建物工程造價要項」所訂「五、門窗設備」內容，請補正。



2. 本案已依168專案會議決議以標準八折提列人事行政管理費(4%)、銷售管理費(4.8%)、及風險管理費(8%)，(共同負擔比25.51%)，提請大會審議。

3. 餘168專案會議幹事意見已修正。

（三）地政局 鄭幹事益昌

已修正，無意見。

（四）交通局 謝幹事霖霆（書面意見）

1. P5-12(圖5-8)，請將圖例中「 YouBike租賃站」修改為「 YouBike租賃站」。

2. P10-16，地下一層所設置「無障礙機車停車位」距離電梯較遠，且停車後需通過車道，請再檢討適當位置，機車位編號9~11位置空間應足敷設置，且較接近梯廳，請酌予考量調整。

（五）消防局 林幹事清文（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。

(六) 都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧 (書面意見)

本案事業計畫書缺漏p. 10-21~p. 10-24，尚無法檢核高度比等修正情形，請補充。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成

無意見。

(八) 新建工程處 陳幹事家邦

1. 本案事業計畫書第8、10章有關捐贈都市計畫道路用地並申請 $\Delta F4-2$ 容積獎勵部分，若該道路用地上仍有地上物(含遮雨棚架)時，應請實施者先行將地上物(含遮雨棚架)清除，並將其地面與周圍路面順平，本處始同意受贈。
2. 本案依P10-8現況實測圖更新單元西側臨中山北路六段754巷之排水溝尚未貼齊建築線，因毗鄰更新單元之164地號道路用地已辦理捐贈爰請將排水溝貼齊建築線重設並以50公分標準鋪面修復道路路面(含排水坡度)，另請將相關圖說提送本局水利處審查通過後再行施作。
3. 有關本案涉及捐贈更新單元外道路用地部分，建請由都發局列管實施者需於使照取得前完成該部分道路用地之地上物清除、捐贈過戶本府及前述排水溝貼齊建築線重設作業。

(九) 建築管理工程處 徐幹事文強

1. 有關無障礙機車停車位未設置於電梯旁部分，雖於無障礙設計規範中未規定，惟考量使用上的合理性，仍請實施者依交通局幹事意見考量。
2. 有關涉及鄰棟為同一建物，有關補強部分請技師簽證負責、鄰損部分依程序辦理，另共同壁鄰房占用部分，則
3. 請依本市鄰房占用建蔽檢討規定辦理。
4. 無障礙設置規範中規定針對機車停車位出入口寬度及通達無障礙機車位置車道寬度均不得小於1.8公尺。

(十) 何委員芳子

1. 一樓喬木請補附剖面圖，並標示覆土深度 >1.5 公尺。
2. 綠建築的RS值41.14，僅超過低標0.14，請實施者檢視是否酌以增加。

(十一) 簡委員伯殷

1. 請標示一樓招牌空調位置。
2. 有關 $\Delta F5-3$ 獎勵部份，人行道與退縮的部份未順平及開放性不夠，有高差20公分，請實施者說明是否能順平？

3. 請實施者說明左下角開放空間，未來使用上飲食業桌椅可能占用到人行步道獎勵上的處理方式，若未申請獎勵無意見。

(十二) 黃委員台生

考量身心障礙者須穿越車道，建議調整無障礙機車位位置。

(十三) 蕭委員麗敏

請估價師說明估價條件中僅提到163地號土地係以素地評估，另更新前163地號土地原容大於法容，原容積率為260.43%，請補充說明是以法容還是原容評估。看比較法中容積率用的是249.33%，如果是用法容評估，建議在估價條件中敘明清楚。

(十四) 張委員鈺光

1. 本案於168專案會議時，委員有提出實施者不參與分配，但出資者有分配之情形，本案看起來藉由都更申請相關獎勵完成重建，請實施者說明出資者及地主的關係。
2. 南北向動線無法互通，請實施者說明公益性。
3. 英華建設股份公司登記表負責人就是地主李先生。符合實施者資格，就可以參與分配，建議實施者是否參與分配。
4. 請說明東亞建築經理股份有限公司是否可能擔任實施者。
5. 英華建設股份有限公司基本上應屬家族建設公司，本案看起來像是以都更方式作為家族不動產的自建或改建，建議實施者參與部分分配或是由東亞建築經理股份有限公司擔任實施者，才符合都市更新的精神，也避免後續案例。

(十五) 簡委員裕榮

法令上對出資者的規定內政部有函釋，請實施者說明為什麼實施者不參與分配。

(十六) 鄭委員淳元

跨越車道對行動不便人士來講會有所不便及危險性。

(十七) 潘委員玉女

1. 本案選配原則說明1樓由所有權人與出資者協議分配，是否有檢附協議書？
2. 權利變換計畫書中有附共專圖說(P6-10)，但是共專圖說上只有共同使用部份，但在建物登記清冊裡面，共同使用部份是兩個，兩者不符，請釐清。
3. 清冊所有權人姓名都只有姓沒有名字，後續辦理相關手續會有問題，請填

寫清楚。

4. 前次會議有提出實施者跟共同投資者協議書上載明投資成本各50%，卻僅分配給投資者，所以其實是有個協議書說英華建設股份有限公司跟投資人各出50%，有請實施者說明理由及是否符合規定，實施者回應本案由出資者支付全部總額，出資比例是李○義、李○真各50%，由此得知實施者不出錢，投資者只出錢，所以其實實施者就是代為執行。
5. 請教實施者可以分配什麼？建經公司分配什麼？
6. 實施者若要參與分配，那實施者就也要分回房地，所有文件都需要再做修正。

(十八) 都市更新處

1. 以往對於投資人及出資人身分並沒有作規範，地主或者更新案外的任何人都可以稱為投資人，以往也有案例是地主出資但用權利變換方式實施。
2. 本案為168專案，地主應知悉情況才會出具同意書給英華建設股份有限公司，也未提出其他意見，建議實施者在報告書中載明清楚所有權利義務關係，以保障地主權益。
3. 權利變換計畫書附錄三，確實是實施者與出資者出具協議書，但出資的部份只有李○義及李○真，沒說實施者要出資。實施者在審查意見回應有說明協議書並非實施者跟出資者的比例，而是李○義及李○真各50%。實施者跟這兩位各出資多少予以尊重，若協議好出資比例，則依此比例修正權利變換計畫書。
4. 本案為100%同意，不管是哪個方案都應該要取得100%的同意，倘若變更實施者後續程序則需重行公展程序。

實施者回應：

- (一) 無障礙機車位若要設置梯廳前面，無障礙機車車道寬度不足1.8M。無障礙機車位會移至不用跨車道的地方，改設置於編號21及22號車位。
- (二) 一樓是地主跟出資者分回，我們可以立個切結或是告示牌禁止擺設桌椅，本案一樓飲食業對於本棟大樓內部的人服務，左下方開放空間未申請獎勵。
- (三) 有關右上方會修正予以順平，左下方開放的部份，還是維持有一點高低差，只有跟道路的高差，另外委員所指教的招牌、空調、喬木、覆土深度及綠建築RS值部份都會一併修正檢討。
- (四) 本案為一個家族藉由都市更新來做改建，△F5-3部分我們也特別提供不爭取獎勵但開放供公眾使用展現整體公益性及開放性的部分。

- (五) 所有權人與出資者協議分配協議書會再補充於計畫書內，另有關共專部分、清冊所有權人姓名部分也會一併修正。
- (六) 有關估價條件部份，本案基本上一塊地是原容大於法容，三塊地是法容，所以混合容積率是249%，估價條件會再補充。
- (七) 本來英華建設股份有限公司應參與分配，但英華建設與地主有協議，考量到公司的組織較為複雜，所以才由英華建設用管銷的方式參與管理跟整合。本案權利關係會複雜主要也是因為家族財務規劃的關係。
- (八) 英華建設股份有限公司負責人是地主之一，但英華建設是比較大的家族所持有的公司，本案所有權人也非英華建設的同一批人，才會用這樣的模式用委託方式進行，僅有一部分的交集。
- (九) 實施者拿到的是管理費用的部分；東亞建築經理股份有限公司負責本案都更規劃，簽約的對象是實施者。
- (十) 本案一開始實施者不參與分配，出資者各負擔50%的費用，可能出具相關文件時，寫的方式使委員有所誤會，未來實施者跟出資者參與的比例會再出具較詳細的協議書供各位委員參考。
- (十一) 英華建設股份有限公司若要參與分配，須再與投資者協議。若英華建設股份有限公司出資10%，兩個出資者各45%，審議會是否可以同意？

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 有關本案無障礙機車停車位未設置於電梯旁，經實施者說明調整設置於編號21及22並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案南側人行動線須繞行才能到達北側美國學校，未設置開放連續的人行步道，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案鄰棟為同一建物，有關補強、鄰損、共同壁及是否扣掉建築面積等問題，予以同意，後續請依幹事意見辦理相關程序。

(二) 財務計畫部分

本案人事行政管理費(4%)、銷售管理費(4.8%)、風險管理費(8%)，共同負擔比25.51%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

- (三) 請實施者研析參與分配或是由東亞建築經理股份有限公司擔任實施者後，向更新處確認後續程序。

二、「擬訂臺北市中山區北安段一小段25地號等2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. 本案建物加計逆打工法及制震工程費用，請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。
2. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均提列至上限，且共同負擔比達46.58%，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。

（二）地政局 鄭幹事益昌

1. 第49頁租金推估之價格日期調整似與實際租金市場變動情形不符，例如比較標的5價格日期相距1年，調整率卻達12%，請檢視修正並補充價格日期調整依據。
2. 第44頁比較標的3屋齡調整邏輯正負向顛倒，比較標的1屋齡誤植為-0.5年，均請修正。
3. 第53頁一般零售業戶別之價格以住宅案例推估較不妥適（如店面用途上修15%是否合理？住宅比準戶修商效是否妥適？）因產品別差異過大，請改以店面案例進行推估。
4. 就建材、建築設計部分，本案建材設備等級以最高等級提列，且加列制震、綠建築等特殊工程費用，勘估標的與比較標的間之條件是否均無差異，請於報告書加強論述。

（三）交通局 謝幹事霖霆（書面意見）

本局無意見。

（四）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

規劃於北安路之救災活動空間旁有植栽（人行道樹）及捷運線經過，雲梯消防車進入該空間之轉角趨近於90度，且該區域空間狹小，請確認雲梯消防車順向進入及駛離之動線符合內政部訂定「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」所附圖例之規定。

（五）建築管理工程處 徐幹事文強

有關建築設計部份本案自提修正一樓樓高增加20公分，最後高度為4.2公尺，本處無意見。

（六）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成

1. 本案前於105年12月1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。
2. 報告書第10-60至10-62頁立面圖之建築高度有誤，請更正。
3. 如本案建築高度增加，後續請辦理都審變更設計。
4. 補充說明，本案臨西側開放空間已有留設淨寬2.5公尺以上人行道空間(淨寬2.95公尺)，尚符合都審對開放空間設置之要求。惟該側開放空間亦申請人行步道獎勵(△F5-3)，除不得與容移回饋空間重疊外，請依都更審議相關規定設置辦理。
5. 本案都審核定函列管容移回饋開放空間700.06平方公尺，依本市都設計及土地使用開發許可審議委員會審議參考範例規定，容移回饋開放空間之配置規劃須比照綜合設計開放空間獎勵規定為原則，如本案擬於容移回饋開放空間設置自行車停車空間，請依前揭相關規定檢討，並依本市都市設計及土地使用開發許可審議規則第8條檢討後續都審變更設計相關事宜。

(七) 蕭委員麗敏(書面意見)

1. 比較標的請檢視合理性

(1) 第 42 頁比較標的 1 屋齡 0.5 年，比較標的 3 為內湖案例，第 46 頁比較標的 4、6 為內湖案例，請說明為何使用內湖案例。大直區實價登錄是否已確認無適用的住宅案例

(2) 比較標的 5 的面積 13.7 坪應屬於套房產品，請檢視合適性。

2. 各項調整率也請再檢視合理性，例：第44頁樓層高度3.5公尺，比較標的1為3.58公尺，比較標的2為3.55公尺，皆調整0.5%，其他項目請綜合檢視。

3. 更新後各單元權利價值

(1) 第 55 頁各戶資料，2 樓部份與建築圖說不一致，請釐清。

(2) 2 樓為一般零售業，請補充以住宅比準戶推估價格之合理性。公設比 20% 與住宅比準戶公設比 30% 調整率為 0.8% 的合理性、商效調整之依據為何，請說明。

(八) 簡委員伯殷

1. 有關2位陳情人對於容移的問題，實施者剛剛已說明清楚。道路地作容積移轉確實是有代價的，並非市府無償提供。
2. 最後一位陳情人應該花了很多時間將工程造價、市價等分析清楚，但本案容移成本5億餘元是實施者的成本，應列入計算，與一般合建條件有所不同。
3. 人行步道上自行車位是否需扣除？

(九) 張委員鈺光

1. 容積移轉確實會造成成本增加，實施者回應每戶可多分得13坪；但反過來說因基地面積不變，也會稀釋土地。未來請實施者及規劃團隊補充說明容積移轉前後的效益分析。
2. 有關容移後所造成的地下層超挖、樓層增加而造成營建成本的增加等，後續再請補充說明。
3. 本案現行法規應規劃幾處消防救災空間？
4. 因本案東西兩側植栽會配合修正，未來回應上應是針對消防車於基地東西側之進出角度回應。
5. 提列總表規定為上限，實際討論時還是要考量合理性，本案建議銷售管理費率以5%計算。
6. 選配原則第2點，『「實分配價值」與「應分配價值」相差互不超過5%為限。』建議改為10%。
7. 第3點的「原位置」建議改為「原位次」。
8. 第4點有關地下車位以立體分配較有爭議，例如地下1層有14席優先選8席等，建議由地主與實施者一併選配，重複者抽籤，取消優先選配相關敘述。
9. 建議「更新前每戶應於更新後選配2個車位單元」改為「更新前每戶得於更新後選配2個車位單元」。

(十) 黃委員志弘

1. 簡報第27頁橘色部分，有關車道至退縮的人行步道範圍距離多少？
2. 有關工程對捷運之影響，捷運沿線部分路段在施工時，需經捷運局審查。若本案也需經捷運局審查，也可將對捷運的影響等相關內容作為補充說明。

(十一) 何委員芳子

臨北安路811巷部分，雖然有退縮5.8公尺，但植栽為錯落式的。本案人行動線的寬度只有1.5公尺是否足夠？請實施者說明。

(十二) 簡委員裕榮

消防局意見應為消防車在北安路上要轉90度至巷弄內是否會轉不進去。

(十三) 遲委員維新

1. 外審單位應是依照實施者送的工程項目審查其合理金額，由實施者提的工程報價單來看，所列的項目應該就是公會審的項目。現在所提的逆打工程費用，並無扣除原本興建大樓時順打的費用，應該要扣除後才是逆打增加的費用。
2. 有關地政局所述，標的與比較標的間有無建材上之差異，三個比較標的均

無制震設備，這一點應就有所差異，還是需如實反映。

3. 比較標的3位於東湖，不能理解為何大直地區要用東湖案例，區域調整率只有4%，東湖與大直地區之區域是否只差4%？
4. 公設比未調整，比較標的1的公設比為36%，但標的只有30%，以臺北市來說，30%的公設比具有一定優勢存在，請再修正。

(十四) 陳委員建華

1. 本案北側臨6公尺現有巷道，一般會要求退縮補足8公尺，為何本案無退縮？
2. 本案東側有爭取獎勵，理論上車道進來應還要退縮1個車道寬度的距離，為何當初沒有退縮？

(十五) 鄭委員淳元

有關消防局意見，需逕洽消防局確認，因為是方便消防車進出，故應符合相關規定。

(十六) 游委員適銘

1. 特殊費用最早想法是合理性、必要性都要看，但實施結果發現大部分公會都不講必要性，合理性也只是說費用合不合理。潤泰的建築實績相當豐富，也有很多跟公部門開始合作的案子，想請問若非都更案，就一般在興建房屋時，是否也會像本案一樣花費一億餘元去施做逆打及制震？
2. 銷售管理費率5.73%是如何計算？實施者更新後獲配之住宅及車位單元為何是36.59億，而非以96億×46%計算實施者分回價值？
3. 本案共負比太高，甚至比市地重劃還高，以中山區若查實價登錄，住宅之均價可以排到第二位，甚至信義區還比不上。當然房價還是要以權變為準。說明提到的因容移提高共同負擔，因本案確實有容移，因此說明無容移共負比39%其實沒什麼幫助。本案總銷90幾億，若共負比用40幾%來算，是落在30億至50億的區塊間，我認為費率就用4.5%計算。
4. 提列總表超過50億是3%，30至50億是4.5%，若用96億×46%計算，很接近50億的區塊。因此不知道5.73%怎麼算出？應回到通案計算。
5. 因本案共負比46.58%確實太高，雖然其他風險管理費、人事行政管理費率都是對照提標準規定計算，但共負比較市地重劃高，還是需適度反映。

(十七) 潘委員玉女

1. 請實施者依幹事及委員意見修正，共同負擔比例太高，請再檢討。
2. 同意張委員建議5%改為10%、原位置改原位次。車位部分為何強制更新前每戶應於更新後選配2個車位單元？建議全部自由選配，不要限制。

(十八) 都市更新處

1. 依審議原則人行步道應保留淨寬2.5公尺為原則，容許喬灌木及草坪及合理放置街道傢俱，自行車位若設置於人行步道上，應依審議原則扣除容積獎勵。
2. 外審單位審查結果為工程技術尚屬可行、金額尚屬合理。
3. 本案銷售管理費之計算確實採級距計算，30億以下部分用6%計算，超過30億至50億的部分用4.5%計算。實施者之計算方式與提列總表規定一致。
4. 依「都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」規定，有關供人行走之道路或騎樓須留設於臨都市計畫道路側，給予容積獎勵，本案基地北側係私設巷道，若設於該側留設人行道，應不給予計入△F5-3之獎勵。

實施者回應：

- (一) 林老先生提到遭到建商的怒吼狂飆，也許較為誇大，但對於帶給他這樣的感受，仍致上十二萬分歉意。實施者與陳情人已溝通十年，希望未來能找到方式誠意的來協商。
- (二) 有關陳情人所述之簽約、未簽約戶數、個資法、公聽會通知把往生者列入地主名單等，本案都是依照規定辦理。報核時產權上有登載，不管是否死亡都會寄通知；報核後辦理繼承或移轉的新地主，實施者也會寄通知，林老先生也曾經委託議員來溝通，更新處也透過好幾封信函詳細回應說明。林老先生的問題很簡單，要求三個先決條件。第一是要求鋼骨，實施者答應；第二是信託問題，實施者也答應；唯一無法答應的是他要求 70/30 的分配條件。陳情人在法令觀念上有很大誤解，陳情人認為容積移轉是獎勵面積，於陳情信函中提到「是因我們地處捷運劍南路站 40 公尺內，面臨 80 公尺寬的大馬路，可得政府提供的 40%獎勵面積」，陳情人認為這 40%獎勵面積是政府給予的，非建商購買的。
- (三) 本案於 102 年中有跟地主組成的 3 人小組達成協議，當時達成協議的合建條件為 65/35；容積移轉 20/80，但後來又反悔。這 5 年來溝通仍無結論，但未來仍將繼續溝通協調。
- (四) 有關工程造價部分，本案均依提列標準計算；估價部分因本案為事業計畫與權利變換計畫分送，目前估價僅做為綠建築保證金計算。對於住戶的估價，未來在送權利變換計畫前 6 個月，會請估價師重新估價，屆時估價會依權變階段經審議會審議通過結果為準。
- (五) 有關陳情人質疑容積移轉對地主有害，當時答應地主之坪數因種種限制而減少，因此實施者花了很多成本購買容積移轉，主要就是為了滿足當時的坪數。有容移的共同負擔雖然是 46.58%；無容移的共同負擔比例為 39.44%。雖然有容移共同負擔較高，但地主可分的總坪數增加 839 坪，平均每戶增加 13 坪，對地主是有利。未來權變時，地主所分到的房屋會反映其土地持分。因增加面積未來就須持分一部分土地，未來每個單元的土地持分狀況都會跟

地主說明清楚。

- (六) 基地北側為臨地界的現有巷道，當時並無要求退足 8 公尺。基地東側的車道部份，是從都更人行步道獎勵範圍之後再退縮。都審當時審查時也有經過討論，因本案有專案計畫，有要求人行步道的寬度，當時都有充分回應。
- (七) 簡報第 27 頁人行道橘黃色部分寬度約 5.5 公尺。另綠色及淺黃色部分為認養現有人行道及未來規劃自行車道的範圍，粉紅色為沒有申請任何獎勵的開放空間範圍。額外增加的開放空間可符合老舊公寓專案計畫的規定，可申請獎勵，但本案無申請。自行車位會配合修正至容移回饋空間。
- (八) 建築線臨樹穴之人行淨寬為 1.5 公尺，靠內側部分之人行淨寬為 2.95 公尺，東側臨車道之人行淨寬為 3 公尺，另一邊淨寬為 2.5 公尺，本案設計為整條為人行道，不足規定部分，將修正樹穴寬度，以符合規定。另涉及綠化部分也一併檢視，並會符合規定。
- (九) 本案消防救災檢討皆符合規定，道路皆達 8 公尺，截角部分不需檢討，均符合規定，另依現行法規一棟至少須規劃一處消防救災空間，故本案至少須規劃兩處，目前規劃為四處。後續由建築師與消防局討論，若基地東西側消防救災活動空間無法依消防局意見修正，將取消兩處消防救災活動空間。
- (十) 有關特殊工法費用之報價，雖然潤弘是潤泰關係企業，但報價經臺北市建築師公會審查後，結果較原金額減少約 1790 萬元，會依審查結果修正。實施者將再請公會補充特殊費用必要性說明。
- (十一) 依提列標準規定，銷售管理費率有級距，可參考計畫書第 15-9 頁，實施者分回之單元及車位總價值在 30 億以下部分，以 6% 計算；超過 30 億至 50 億部分，以 4.5% 計算。本案計算後為 5.73%。外審審查的是一個增加的工法，在提列標準內逆打也本來就是一個增加的工法，在算費用時工程單位已考量增加逆打會衍生的費用，亦即已跟順打做比較會增加多少費用，否則一個案子的地下室工程費用不可能只有 1 億。
- (十二) 有關銷售管理費，因近來景氣不好，銷售難度增加，銷售費用不斷增加。一般市場行情約在 5.5% 至 6% 間，委員所提 4.5% 很難接受。
- (十三) 本案尚未送捷運局審查，未來將於送建照前送審。有關逆打部分，主要考量開挖階段對於捷運站及高架軌道及基地周邊老舊鄰房之影響，且當地為截彎取直附近地區，地質軟弱，故經結構評估後採用安全性高之逆打工法，可減少開挖引起之鄰房沉陷、建物傾斜等鄰損公安問題。
- (十四) 有關制震部分，若採 SRC 就較不需要制震；若採鋼骨系統，考慮到居住的舒適性，一定都會做制震。
- (十五) 計算實施者分回之單元及車位總價值，依提列標準規定，分送案件於事業計畫階段時可暫以重建費用(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)計算，計算後約為 36.59 億，30 億以 6% 計算、6.59 億以 4.5% 計算。未來權利變換階段時會依照實施者實際獲配之總價值計算。

- (十六) 建物結構差異部分，分為幾個不同項目調整，包含總樓層數、建材、建築設計。若把這幾項加總，修正率已達 5% 多至 6%。
- (十七) 有關案例適合性及調整率部分會再配合檢討修正，惟本案案例內並無東湖案例，標的 3 位於內湖路。本案雖然位於中山區，但與內湖區僅一線之隔，兩區相連。本案相較於中山大直區，更接近內湖區，因此使用較多內湖案例，但也有使用中山區的案例，如位於本案附近的力麒麗麒，因此本案案例選擇應屬合理。
- (十八) 幹事會所提案例樓層數較低、調整率偏高，委員有意見，因此更換高樓層案例。目前比較標的 5 為位於本案附近大直地區之案例，但樓層數只有 14 層，附近超過 15 層之案例確實不多。本案最高樓層的價格已超過 95 萬，應屬合理。
- (十九) 更新前每戶應於更新後選配 2 個車位單元是配合地主之要求載列。
- (二十) 選配原則相關敘述均配合委員意見修正，有關選配位置，為維持住戶穩定性，有簽合建契約的希望優先在其樓層分配。若未來希望換到高樓層，本案也無限制，但權利變換每個樓層價值不同，若未來選擇與現在的價值不同，就要進行找補。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案自提修正 1 樓樓高增加 20 公分部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案都市設計前於 105 年 12 月 1 日核定，經實施者說明都市設計部分僅調整 1 樓樓高增加 20 公分部分，請依都市設計科意見修正。

(二) 消防救災部分

本案救災空間修正內容，請實施者補充說明並洽消防局確認後，暫予保留，再提會討論。

(三) 財務計畫部分

1. 本案提列逆打工程費用(105,673,345 元)及制震工程費用(60,609,080 元)，請實施者洽外審單位補充說明其合理性及必要性，暫予保留，再提會討論。
2. 本案人事行政管理費(5%)、風險管理費(13%)，另銷售管理費(5.73%)經審議會討論調降至 5%，並請實施者就建築規劃設計採鋼骨造之緣由說明，且大量容移，致共同負擔比高達(46.58%)補充說明合理性及必要性後，暫予保留，再提會討論。

(四) 估價部分

有關本案選配原則及估價案例更換部分，請實施者補充說明及修正後，暫予保留，再提會討論。

- (五) 請實施者依委員及幹事意見修正後，併同容積獎勵、聽證紀錄及老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵部分，再申請提會討論。

三、「擬訂臺北市內湖區東湖段一小段16-11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 葉堯 2781-5696#3079)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃幹事宏玲(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分別以4.75%、5.7%及11.5%提列，共同負擔比達42.84%，提請審議會審議。
2. 餘幹事複審所提意見已說明。

(二) 地政局 李幹事汪穎(書面意見)

估價報告部分，請依估價範本規範，於附件檢附估價師相關證明文件及開業證書，餘無意見。

(三) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

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，並由專業技師簽證確認可承受本市現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量(即75噸)。

(四) 交通局 梁幹事筠翎(書面意見)

1. 本次意見：無障礙機車位請依建築技術規則第一百六十七條之六規定設置。
2. 提請大會討論事項：「本案地下4樓車位編號29、30，地下3樓車位編號56、57，地下2樓編號83、84車位及地下1樓車位編號110、111之行車軌跡規劃合理性，請實施者說明，並請交通局及建管處表示意見後，提請大會討論。」，實施者回應「已於車位前方留設500cm*600cm之空間，符合規定」，本局建議於車位對向加裝反光鏡供駕駛查看，以維車行安全。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成

報告書第11-8頁，本案景觀剖面圖B(喬木植穴臨接建築線)與平面圖(喬木植穴未臨接建築線)不符，請釐清更正。

(六) 建築管理工程處 徐幹事文強

1. 本案規劃1樓一般零售業及2樓一般事務所，因本案屬第三種住宅區，附條件允許使用的一般零售業只限於1樓及地下1樓，2樓要視同一般零售業，兩種使用用途應合併檢討。
2. 目前規劃有室內梯，所以1、2樓空間有連續性，故屬同一使用，倘規劃1小

時防火時效門作他棟檢討，則室內梯需通達戶外。

3. 設置無障礙樓梯、戶外安全梯構造、側院1.5公尺淨寬留設情形及地下室停車位設置，經實施者說明後無意見。

(七) 蕭委員麗敏 (書面意見)

1. 回應表第2頁第8點述明收益法住宅及店面空置率已考量後修正，惟查報告書P40、P48空置率仍相同，請說明並檢視修正。
2. 2F以1F店面樓效比推估予以尊重，惟請估價師仍應檢視2F為一般事務所，使用用途與1F店面不同及其他個別條件之差異(如面積)綜合考量。

(八) 邱委員世仁

1. 實施者說明將把室內梯取消，從2樓進出一般事務所，但2樓已有規劃住宅，邊間一般事務所編號3及4戶是無法直接從2層樓電梯間直接進出，請說明檢討。
2. A5戶角落是和室，倘從A5戶進出是否會影響該戶面積，請說明檢討。

(九) 簡委員伯殷

1. 原1樓及2樓互通，倘為了符合法規，導致1樓至2樓不通，地主是否接受此規劃，請確認。
2. 本案開挖地下五層雖符合建築法規但是否適當，請說明檢討，倘於規劃設計提升停車效益，或許不用開挖至地下五層，如果能讓工程造價降低，停車效益提高，減低地主負擔，本案成功機率會很高。
3. 本案1樓規劃店鋪，2樓以上規劃住宅，請標示糞管位置，倘1樓為一般零售業，沒有2樓的話，冷氣機應設置何處，請說明並標示。

(十) 遲委員維新

1. 本案是海砂改建，現在還有一些不同意戶，似因分不回原面積，因為東湖房價不高，是否適用第三級建材，請檢討，另過往東湖更新案，尤其是自主更新會，都沒用到第三級建材，他們分回坪數就較沒有問題。
2. 本案挖到地下五層，因為本案地質屬岩盤，超過地下二層費用就非常巨大，綜合這些原因，本案開發成本是否過高，而太高的情形，地主會無法負擔，因為是海砂改建，所以實施者應考量地主的需求，而不是蓋出一個非常高級的建築物，這樣對同意比例或財務計畫，可能都會是一個挑戰。

(十一) 簡委員裕榮

1. 陳情意見請併同下一次審議會說明，這次先調整圖面。
2. 建議建築設計及財務計畫再跟地主說明清楚。

(十二) 陳委員建華

簡報第22頁景觀剖面圖部分，請釐清樹穴及人行道距離的關係，另圖面上的8公尺是否為人行道，請釐清，另請說明植栽位置外推情形，建議一致規劃。

(十三) 潘委員玉女

1. 選配原則部分，請將原位置改為原位次，另分配單元權值正負10%請改為10%。
2. 計畫書第10-8頁至第10-16頁，圖面尺寸標示不清楚，請修正。

實施者回應：

- (一) 配合建管處意見檢討兩種使用用途及室內梯，並修正圖面，倘取消室內梯將周知地主。
- (二) 遵照交通局意見增設反光鏡。
- (三) 景觀植栽部分，依委員意見配合調整樹穴位置。

決議：有關建築規劃設計部分，請實施者依建築相關法令規定檢討，並配合更新單元之住戶需求檢視修正。另其餘部分請依幹事及委員所提之相關意見，覈實檢討修正後，併同消防救災、財務計畫、估價、容積獎勵及聽證紀錄等，再申請提會討論。