

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 514 次會議紀錄

111 年 1 月 10 日府都新字第 1106028115 號

壹、時間：民國 110 年 12 月 3 日（星期五）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：報 1 案及討 1 案陳信良副召集人、討 2 案及討 3 案黃一平召集人

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、報告提案：

一、有關「都市更新條例第 42 條公告禁止更新地區範圍內建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形辦理程序」報告案（承辦人：事業科 林均郁 02 2781-5696 轉 3075）

討論發言要點：

（一）都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(張書維正工代)（書面意見）

無意見。

（二）臺北市建築師公會

已申請建照未興建及未取得使照者如何辦理？

（三）張興邦委員

議程資料第 2 頁第 4 點提及「更新後已有申請建照者，請實施者協調不受理」，建議以都更案報核前後進行切割，如此實施者報核後之穩定性將增加，因實施者報核後已取得實施都市更新之資格，後續倘有申請建照之行為，在程序上可以由實施者提議禁建，以維持更新案穩定性。

（四）何芳子委員(另提供書面意見)

1. 同意依所提辦理程序辦理。

2. 俟執行情形再檢討修正。

（五）林光彥委員

有關送達之規定依行政程序法第 68 條第 3 項但書規定，文書內容對人民權利義務有重大影響者，應為掛號。

（六）鄭淳元委員

1. 所擬規定已完備，無意見。

2. 另請說明申請建照未核准者，有中央標準法法規適用問題，如何辦理？

(七) 洪德豪委員

1. 建議增列「危老重建計畫經核定之案件」不予受理。

2. 流程圖就「書面審查」結果納入「不符合、不予受理」。

(八) 劉秀玲委員

有關實施者提議禁建計畫書，建議制訂範本，以供實施者參考。

(九) 宋慶珍委員(另提供書面意見)

除流程圖註 1、註 3 所述比照都市更新條例施行細則第 8 條「規格及程序」建請修改為「規定」，其餘無意見。

(十) 都市更新處

本處辦理公展公聽會、聽證及核定皆以送達證書之掛號方式送達所有權人。

決議：

(一) 本案洽悉。

(二) 「臺北市政府受理實施者建議依都市更新條例第 42 條規定辦理禁建作業流程圖」請增列危老重建計畫核定後，或事業計畫報核前已有申請建照者，由實施者協調，不受理實施者建議機關辦理禁建之申請，流程圖請依各委員意見調整。

(三) 禁建計畫書請業務科與相關單位制訂範本供實施者參考。

(四) 「臺北市政府受理都市更新條例第 42 條規定辦理禁建作業流程圖」請依委員意見修正流程圖後依程序辦理公告，並函文相關公會周知。

柒、討論提案：

一、「變更臺北市中正區中正段一小段 44 地號 1 筆(原 5 筆)及臨沂段二小段 227 地號等 3 筆(原 224-1 地號等 18 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 戴光平 02 2781-5696 轉 3085)

討論發言要點：

(一) 本案討論前，陳玉霖委員及唐惠群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) 財政局 黃于珊幹事 (書面意見)

頁 15-28 有關實施者、土地所有權人投資寶酬率相關計算因子「實施總成本」之數值有誤，請釐清。

(三) 地政局 徐子偉幹事 (書面意見)

無意見

(四) 交通局 蔡于婷幹事(高偉誠代) (書面意見)

請補充說明法定留設無障礙汽車位數量檢討情形，另無障礙汽車位使用管理，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 條之 6 之立法意旨檢討納入住戶管理規約註明「無障礙車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用。」辦理，惟經查本案法定無障礙汽車位似已選配，建請實施者一併說明檢討該部分規約之修正方式及調整無障礙汽車位為大公之可行性。

(五) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

本案變更部分未涉及原核定之消防救災動線及活動空間，本局無修正意見，後續仍以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

前次意見經修正後，本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(孟明蓁股長代) (書面意見)

1. 查本案都市設計審議第一次變更設計前經本府 106 年 3 月 29 日府都設字第 10631701800 號函核定在案。
2. 倘經更新審議決議調整前述核定圖說，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第 8 條規定辦理變更設計或依同條正面列舉內容檢討面辦變更設計。

(八) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 本案領有 106 年 11 月 22 日建造執照，目前已辦理變更設計，詳細面積檢討部分由建築師檢討並簽核，本處無意見。
2. 另提醒實施者，變更內容涉及一樓陽台部分，依營建署的規定，一樓上方如有遮蓋物標示，一樓圖面上可不用寫空間名稱，惟一樓空間如標示空間名稱，則陽台或陽台法空須設置欄杆扶手。本案有兩處的陽台標示為法定空地部分，請實施者按照營建署規定設置欄杆扶手，或改為不標

示空間名稱。

(九) 鄭淳元委員

1. 有關無障礙車位之數量，請確實依報核時建築技術規則建築設計施工篇第167條之6規定檢討設置。
2. 無障礙車位，請提供為大樓之公共設施(大公)，並順修相關事項。

(十) 楊欽文委員

無障礙車位列為大公，一併修正財務計畫收入項。

(十一) 黃嫩雲委員(另提供書面意見)

請標示地下各層平面圖斜邊、轉折處尺寸，地上各層平面圖陽台寬度尺寸，屋凸各層平面層尺寸。(第 10-46 頁至第 10-78 頁)。

實施者說明及回應：

- (一) 針對建管意見會再檢討圖面標示內容。
- (二) 本案採協議合建方式，所以無障礙車位無選配，實施者同意列入大公，不對外公開銷售，並將相關無障礙車位使用管理意旨列入管理規約補充。
- (三) 本案103年12月26日事業計畫報核，針對無障礙車位設置，會後再行確認法令適用日檢討數量。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 有關本案除變更實施者外，因建造執照審查意見及自提修正辦理變更，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意，另有關 1 樓陽台空間名稱請依建管處意見修正。
2. 本次變更是否符合免辦理變更都市設計，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另無障礙車位部分，請實施者依建管法令檢討設置，並納入大公及住戶管理規約載明供社區公共使用，涉及財務計畫亦請依委員意見順修。

(二) 財務計畫部分

有關本案都市更新規劃費用，增加 1,020,000 元、估價費用增加 60,000 元、信託管理費原 3,600,000 元增加為 3,700,000 元，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意，另財務計畫誤植部分，請實施者依財政局幹事意

見修正。

### (三) 估價部分

有關本案估價報告書中，二樓以上均價由 1,597,103 元/坪異動為 1,597,026 元/坪(-77 元)，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

本次變更內容無涉容積獎勵，皆與原核定一致。

### (五) 聽證部分

本案為修正前都市更新條例第 19 條(即修正後第 22 條)規定申請都市更新事業計畫，報核迄今尚無陳情意見，得依都市更新條例第 33 條第 1 項第 1 款規定免辦理聽證，倘本案於核定前有爭議，應補辦聽證再次提請大會審議。

(六)同意本案變更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。

## 二、「擬訂臺北市中山區中山段一小段 930 地號等 18 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 梁紹芳 02 2781-5696 轉 3073)

討論發言要點：

#### (一) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

1. P.15-2及表15-2總樓地板面積為25,454.56m<sup>2</sup>，與表10-4建築面積檢討表之25,458.15m<sup>2</sup>不一致，請釐正。
2. 本案其他土地改良物(表14-4)屬第四層以上之增建，其拆遷補償未按合法建築物重建價格百分之五十計算，請實施者說明後，提請審議。

#### (二) 地政局 徐子偉幹事(書面意見)

估價報告書及事業計畫P.15-8開發收入表2樓為一般零售業及一般事務所，3~18樓為集合住宅，與事業計畫P10-8空間規劃2~3樓一般事務所、4~18樓集合住宅不符，請釐清。

#### (三) 交通局 吳瑄俞幹事(張珮甄代)(書面意見)

##### 1. 提請大會討論事項：

- (1)有關基地東側及南側退縮一事，為提升人行及自行車環境，基地東

側臨4公尺寬之計畫道路及基地南側臨6公尺寬之計畫道路，請退縮補足8公尺供人車通行，再退縮淨寬2公尺以上人行空間，前揭補足8公尺之空間除順平外，亦不得有植栽，請檢討。另會議簡報平面層圖說與都更事業計畫(含景觀剖面圖)及交評均不符，請釐清修正。

- (2) 有關裝卸貨車位部分，請補充說明裝卸貨及臨停接運停車需求分析，俾利檢視。另一般零售業面積已達999.98平方公尺，爰建議再增設裝卸貨車位1席。

## 2. 事業計畫：

- (1) P. 6-4、10-10、11-2、11-3為提升人行及自行車環境，基地東側臨4公尺寬之計畫道路及基地南側臨6公尺寬之計畫道路，請退縮補足8公尺車道，再退縮淨寬2公尺以上人行空間，前揭退縮空間除順平外，亦不得有植栽，請檢討。另地面層圖說與會議簡報所示不符，請釐清修正。

- (2) P. 10-11 反射鏡應設置於車道出入口近道路處之適當位置，請修正

- (3) P. 10-39~10-45:

① 地下1層設有1席裝卸車位(編號157)，與都更審議資料表不符，請釐清修正。另本案規劃一般事務所及一般零售業計37戶，請補充說明裝卸貨及臨停接運需求如何於基地內滿足。

② 請依相關規定分別檢討無障礙汽、機車位應設置數量。

- (4) P. 13-2、16-3、附錄3-1 本案設置4席無障礙汽車位，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條之6之立法意旨檢討納入住戶管理規約辦理，爰請於管理規約內註明「無障礙車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，且不得約定專用」，另裝卸貨車位亦屬住戶共用性質。惟依P. 15-8 事業開發收入表，前開車位似已列入銷售，建請列入大公，並納入住戶規約管理。

- (5) 為鼓勵綠色運具發展，建議基地內平面層設置自行車停車空間，另本案一般事務所樓層之廁所已採集中設置，建請於前揭樓層設置淋浴設施，方便自行車通勤人員使用。

- (6) 附錄3-1、3-2請於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」。

## 3. 交評報告:

- (1) P. 2-8 依據《建築物交通影響評估準則》第6條第3項，路口流量及道路服務水準分析調查資料應以近2年內調查為準，請修正。
- (2) P. 2-14~2-15 停車供需調查資料似與本市停車管理工程處107年調查結果不符，請釐清確認。
- (3) P. 3-1 住宅衍生人旅次推估所採平均每戶人口數，請更新。
- (4) P. 3-2 一般事務所與一般零售業之旅次特性具差異性，請分別就其員工、顧客及訪客推估衍生人、車旅次。
- (5) P. 3-3~3-4 住宅衍生車旅次以調查同行政區類似使用型態之運具使用特性推估為原則，一般事務所與一般零售業亦同，請修正。
- (6) P. 3-5、3-6
  - ① 本案係一般住宅，與社會住宅之使用特性不同，故不宜以社會住宅作為推估依據；另住宅使用至少應滿足1戶1車位原則，單戶專有部分樓地板面積在50平方公尺以下之小坪數單元，以0.7倍計算需求，請檢討修正。
  - ② 一般零售業員工及一般事務所員工停車需求以一戶一車位推估似不合理，請釐清修正。
  - ③ 有關本案無劃設裝卸車位之敘述與都更事業計畫不符，請釐清修正，並補充說明裝卸貨及臨停接運停車需求分析，且須於基地內滿足。另裝卸貨車位設置應符合淨高之規定(請說明規劃設置之裝卸貨車位及進出通道之淨高是否符合規定，倘以零售業住戶分配之一般車位進行裝卸貨，恐與實際作業之需求不符。
- (7) P. 3-6~3-7 請補充說明顧客及訪客尖峰進入人數之推估方式。
- (8) P. 3-8、表3.3-1 道路交通自然成長率一節，相關數據及推估請更新。
- (9) P. 4-2、P. 4-8、附錄二地下一層配置圖與都更事業計畫P. 10-39不符，請釐清修正。
- (10) P. 5-2 反射鏡應設置於車道出入口近道路處之適當位置，請修正。
- (11) 未來基地開發建築施工前，請依規定程序提送施工交通維持計畫，相關措施請以實際提送審竣後之版本為準。
- (12) 為鼓勵綠色運具發展，建議基地內平面層設置自行車停車空間。

(13)請於相關規約等文件內註明：「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」。

4. 事業計畫及交評報告內容審查意見請併同相互參考修正，以維一致性。

(四) 消防局 蔡長銘幹事 (書面意見)

請申設單位完整規劃並標示雲梯消防車自救災活動空間轉入中山北路2段115巷3弄後順向駛離至8公尺以上道路之動線，並確認救災動線內均保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。另道路轉彎及交叉路口處應符合內政部(營建署)102年7月22日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第一、(三)點所附圖例規定。

(五) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

1. (P.10-9、10-53)法定汽車停車位、裝卸位檢討數量不一(143/145、0/1)，請檢討釐清。
2. (P.10-48、P.10-50、P.10-55)請依本市土地使用分區管制自治條例規定核實檢討臨中山北路二段115巷之高度比。

(六) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (孟明蓁股長代) (書面意見)

本案非屬都審案，有關本次提請大會討論涉本局都市設計科事項，業經申設單位說明回應，故無意見。

(七) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 本案廢巷改道部分，請建築師確實依現況調查並將圖面資訊納入計畫書。
2. 本案緊急升降機未通達2樓及3樓部分，依建築技術規則規定，倘以他棟建築物檢討，需以1小時以上防火時效之牆壁及樓地板完全區劃分隔，本案未符相關規定，請檢討修正。
3. 本案2、3層為設置一般事務所，走廊寬度及逃生方向，請檢討修正。
4. 緊急升降機數量及配置，請檢討修正。
5. 本案雨遮請降板，另開窗50公分內方得設置雨遮，請檢討修正。
6. 本案設置一般事務所樓層廁所已依幹事意見修正為集中設置，惟各戶仍維持管道間配置，請於圖面檢討修正。

(八) 林光彥委員

1. 依簡報內容P.16及附錄十四，本案的所有權人數部分約有30%尚未同意，更



新會召開的溝通協調會議，未能充分達到溝通的效果，亦未具體詳細說明溝通過程及結果，本案溝通協調方式及相關紀錄請更新會於計畫書補充說明。

2. 廢巷改道請依現況確認擬廢止範圍。
3. 討論事項(七)第2點選配原則部分，請增列第5點補充說明，本案16樓及17樓A6戶及B6戶未符合最小分配單元面積，由實施者分回。另選配原則有關停車位部分，建議修正文字為「更新後1戶單元至多得選配1車位為原則」。
4. 都市更新會設立管理及解散辦法第10條第4款規定，事業計畫應經會員大會議決，並達法定出席及同意比率。惟依實施者說明內容，似僅經更新會之理事會同意，是否符合法定程序尚待確認。
5. 本案聽證紀錄請實施者針對當事人發言內容逐項補充說明並具體答覆。

#### (九) 蕭麗敏委員

1. 考量更新會運作較為辛苦，建議建築設計仍應再與住戶充分協調溝通，務必考慮未來實際使用之需求，建議如有建築設計調整之需求，可於擬訂權利變換計畫時併同辦理事業計畫變更作業。
2. 估價報告：
  - (1) P. 58一般零售業甲組，現以自由職業事務所調整3%，再請釐清。另面積調整應亦與自由職業事務所不同，調整率-7%，請釐清。
  - (2) P. 59轉管建議依各戶實際狀況修正。
  - (3) P. 60請釐清3樓用途為住宅或一般事務所，另僅有3樓調整項目有「附屬建物」，請釐清。
  - (4) 各戶個別條件面臨公園景觀調整2%是否足夠，另部分戶別有涉及巷沖情況，是否需考量，請再檢視說明。
3. 人事、風險管理費率部分需於事業計畫確認，未來權利變換計畫階段僅能依相同費率編列，否則需辦理事業計畫變更。

#### (十) 朱萬真委員

1. 更新會理事為少數人，規劃公司以理事會決定的設計圖，不能代表大多數所有權人的意見，未來權利變換階段可併同估價及設計一併考量，藉此機會整合，以提高同意比例。
2. 計畫書圖5-3建物套繪圖之現有巷與實施者所提之廢巷範圍不同，都是可以廢巷，但仍應確認實際併同廢巷之範圍。
3. 有關風險管理費率提供建議參考，自建案的風險管理費非實施者利潤，用於補充工程造價發包不足使用，建議可依上限12.50%提列，以利後續執

行。

4. 選配原則(一)第一句有關共同負擔比例不一定與未來權利變換計畫相同，建議刪除。另實際選配價值不超過「應分配價值之20%」為原則，建議修改為「應分配價值加計20%」為原則。
5. 選配原則(二)「原方位」現已改為「原位次」，另北側更新前8戶，更新後12戶，應足夠1樓住戶選配，但因本案尚有地主未同意，建議增加「更新後1樓位置由更新前原1樓位置優先選擇，並由更新前1樓全部選配後再開放2樓以上住戶選配」，以避免發生1樓住戶未自行選配由實施者代抽到2樓以上單元，原1樓單元已被2樓以上住戶選配後，經實施者溝通協調1樓未同意住戶更換1樓單元時，造成無1樓單元可供其更換，提供更新會參考。

#### (十一) 簡文彥委員

1. 請實施者補充，尚未同意戶的分布情形及樓層別。
2. 更新會提送事業計畫案應經會員大會決議，而非僅經理事會同意。

#### (十二) 鄭淳元委員

1. 本案屬商四，有關廣告招牌請補充設置地點及位置說明，並納入住戶規約管理。
2. P. 10-53土管自治條例之檢討表裝卸貨車位之檢討與P. 10-9建築面積表不一致，請釐清修正。
3. P. 18-1實施進度表與審議進程已有差異，請配合修正。
4. 無障礙車位請納為大公。

#### (十三) 唐惠群委員

本案共同負擔比例確實不高，地上18層地下4層SRC建物工程造價僅編列13萬多，且銷售管理費用亦未提列，財務計畫編列費用偏低，建議相關費用覈實提列，避免後續選配造成差額價金過大及債務清償問題。

#### (十四) 陳玉霖委員

1. 未考量銷售管理費，請斟酌。拆遷補償費建議以建物殘值提列，減少共同負擔。
2. 比較法「一般事務所」P. 37比較標的1~3、收益法「一般事務所」P. 43比較標的7~9、收益法「住宅」P. 51比較標的10~12，案例屋齡超過5年請補充說明。另P. 37比較法及P. 43比較標的是否為一般事務所？
3. P. 58之2樓一般零售業，請考量一至二層連通戶的連通效益。
4. 請檢附轉管位置圖，以利判讀。

(十五) 葉玉芬委員

1. P. 39、P. 47自由職業事務所(事業計畫為一般事務所)比較法，建議補充樓層別效用比修正的邏輯。
2. 更新後1樓A17與2樓A14是否為1、2樓連通戶的商業用產品?估價上應評估地面層商業用價格，再依樓層別效用比作修正。
3. P. 65表格修正率名稱是否為誤植，建議檢視並修正。
4. 依事業計畫圖面，3樓為一般事務所，報告書是依集合住宅評估，請檢視。另2樓應為一般事務所，非自由職業事務所，建議修正。
5. 報告書為聽證會版，是否與審議會版相同，請確認。

(十六) 何芳子委員 (另提供書面意見)

1. 本案實施者為更新會，惟依報核所載同意比例偏低，請補充目前比例及具體溝通協調情形並檢附相關文件。
2. 平面配置涉及走廊太長、寬度及防火區劃、緊急升降機等涉建管法令規定，似有相當大調整空間。
3. 後續權變計畫再報核時，事業計畫如須調整可併案辦理。
4. 所提財務、估價等共負比僅22.91%，請再依實際市場狀況進行檢視修正，以利後續順利執行。

(十七) 楊欽文委員

1. 本案簡報與事業計畫圖面未一致，請釐清修正。
2. 本案一般零售業面積已近1,000平方公尺，基於公益性考量請設置1席裝卸車位，淋浴設施亦可併同無障礙廁所一併配置。
3. 本案交通影響評估計畫，請依規定提送2年內調查資料。

(十八) 宋慶珍委員 (另提供書面意見)

1. 建議補充與不同意戶溝通協調之相關紀錄。
2. 現有巷廢巷部分請確認東西方向是否亦有廢巷問題，南北方向之廢巷圖面請確認位置及長度，核實標示於圖面。
3. 建請釐清本案是否業經會員大會決議通過都市更新事業計畫案。

(十九) 洪德豪委員 (另提供書面意見)

1. 一般事務所之各戶出入口防火門，應修正往避難方向開啟，且開啟後之門扇軌跡不能影響走廊寬度。

2. 本案2、3樓各戶一般事務所室內不宜設置管道間，請修正。
3. 雨遮之構造形式，請依內政部100.04.15台內營字第10008022591號令檢討修正。
4. 緊急用昇降機必須通達各樓層，請修正。

(二十) 黃嫩雲委員 (另提供書面意見)

P.10-25~P.10-39請補強地下各層平面圖斜邊尺寸。

(二十一) 陳信良副召集人

1. 更新會依照章程召開會議的資料，請檢附於事業計畫附錄。
2. 不同意戶的分布位置、比例及樓層請補充，整合過程、結果及不同意戶訴求也請一併補充，若後續進行到權利變換階段亦請補充說明後續溝通情形。

實施者回應

- (一) 本案105年4月報核時之同意比例，土地及建物面積部分接近8成，後續已努力達到9成的同意，尚未同意者據了解也並非持反對立場而是保持觀望的態度，本案召開協調會議時並未得到反對的意見，許多收到會議通知的所有權人也了解狀況，已同意者也不再出席本次會議。
- (二) 廢巷改道部分本案基地內東西方向無涉廢巷事宜，南北方向之廢巷依委員意見於計畫書圖修正載明現況調查資訊；建築規劃部分依委員意見修正；交通規劃部分本案地下一層已自設1席裝卸車位，另有1席垃圾車臨停車位亦可作臨時裝卸車位使用，淨高大於2.7公尺，無障礙車位配合作為公設範圍，另因本案具良好大眾運輸系統可及性，故建議以每戶0.8車位進行車位數檢討，基地周邊亦有UBike站，故有關於基地內設置自行車停放處及淋浴設施部分，將再檢討有無需求，其餘依委員及交通局幹事意見檢討修正。
- (三) 財務計畫部分後續權利變換階段，將依規定調整財務計畫內容，銷售管理費率因本案未來銷售時考量將銷售管理費反映於售價，故維持不編列，風險管理費率維持7%編列。

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，請實施者持續溝通協調整合，並將溝通協調及會員大會紀錄檢附於附錄。

(二) 廢巷改道部分

本案擬廢止更新單元範圍內位於932、933、944及945地號間之通路(未有巷

道名稱)，是否屬現有巷及是否符合本市都市更新自治條例第10條規定，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另請實施者於計畫書圖載明現況調查資訊。

### (三) 建築規劃設計部分

1. 本案東側及南側計畫道路人行道設置植栽槽未退縮補足8公尺，且東側、南側及西側人行道未與道路順平，是否符合更新單元檢討書時之規劃構想，經實施者說明修正景觀包含退縮植栽槽位置及退縮補足8公尺，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案建築高度超過60公尺，相對鄰近建物高及屋突造型框架超過6公尺，經實施者說明已依幹事意見修正調降框架為6公尺，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案高層燃氣設備、防災中心面積及設備是否符合高層建築專章、建築高度比、後院深度等檢討是否符合土管及建築相關規定，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另有關緊急昇降機未能連通2及3樓、雨遮降板、防火區劃、防火門設置及法定汽車位數量，請實施者依委員及建管處幹事意見檢討修正。
4. 本案設置一般事務所樓層廁所已依意見修正為集中設置，惟各戶仍維持管道間配置，恐有二次施工作浴廁之虞，經實施者於簡報說明管道間配合修正刪除，並經審議會討論後，予以同意。另有關自行車停放空間及淋浴設施設置，請實施者依委員及交通局幹事意見檢討修正或補充不設置理由。

### (四) 交通規劃部分

1. 本案規劃多處商業使用空間，惟後續裝卸貨使用如何自行滿足、車道與車位限高是否足供裝卸貨及垃圾車輛進出，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另交評報告請實施者依交通局幹事意見修正，交通調查時間點請更新至2年內。
2. 本案無障礙車位設置、簡報與計畫書內容不一致部分，請實施者依委員及交通局幹事意見釐清修正，並納為大公於住戶管理規約載明供社區公共使用。

### (五) 消防救災部分

本案消防車輛救災動線及活動空間修正情形，請實施者依消防局幹事意見修正。

### (六) 財務計畫部分

本案提列人事行政管理費(2%)、風險管理費(7%)，經實施者說明提列費率係依本案報核時內容提列，並經審議會討論後，予以同意。另本案總樓地板面積誤植及拆遷補償費計算部分，請實施者依財政局幹事意見檢討修正。

## (七) 估價部分

1. 本案二樓以上均價(971,546元/坪)及估價報告修正情形(包含是否反映鄰避設計、鄰避設施及轉管),共同負擔比22.91%,請實施者依委員及幹事意見檢討修正,另於核定前請估價委員協助書面審查。
2. 本案16樓及17樓A6戶及B6戶未符合最小分配單元面積,實施者回應由實施者分回,惟未於選配原則說明,選配原則以更新後1戶1車位為原則,惟本案更新後共195戶車位僅158部車位,爰選配原則請依委員意見修正「更新後1戶單元至多得選配1車位為原則」。另其餘選配原則部分,請實施者依委員意見檢討修正。

## (八) 建築容積獎勵部分

1.  $\triangle F3$ (更新時程之獎勵容積)同意給予576.03平方公尺(法定容積6.00%)之獎勵額度。
2.  $\triangle F5-1$ (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)因本案屬商四,惟僅於1至3樓作商業使用,另所留設之人行步道已給予獎勵,本案亦無提供公益設施,爰酌降1%,同意給予法定容積9.00%之獎勵額度。另酌減部份經實施者說明微調及配合委員、幹事意見檢討修正,並經審議會討論後,予以同意。
3.  $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)原則同意給予826.62平方公尺(法定容積8.61%)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.  $\triangle F5-5$ (更新基地規模之獎勵容積)同意給予480.03平方公尺(法定容積5.00%)之獎勵額度。
5.  $\triangle F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)原則同意給予768.05平方公尺(法定容積8.00%)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,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「黃金級」以上。

## (九) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	羅○○(當事人) (1)我認為建築設計很有問題,六至十八樓平面很有意見,我第一次看到這個	1-1 實施者受任人:康丞開發股份有限公司 周慶康總經理 (1)設計之初都有提出來,經	第 1-3 點意見不予採納,理由如下: 第 1 點 有關建築設計所涉通風、採

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>圖面就有跟理事反應過，但至今仍無改善，圖面上有三處戶外挑空處，會產生通風不良(包括廚房排煙及味道的問題)、採光不佳、結構不良等問題。</p> <p>(2)另外走道太長、有些空間隔在管道間內不能使用。</p> <p>(3)廚房要做防火門、不能做開放式廚房。</p>	<p>理事會討論後，採本次圖面的版本送公展。</p> <p><b>1-2 實施者受任人:陳鴻志(吳非士建築師事務所 經理)</b></p> <p>(1)受到航高限制，無法再往上蓋，另享有都市更新獎勵容積。</p> <p>(2)通風採光，各房間都有採光。</p> <p>(3)本案耐震設計為六級，法規五級，未來須經結構外審單位審查核可。</p>	<p>光、耐震等課題，經實施者說明「本案因受航高限制導致建築密度較高，設置戶外挑空處係為了改善採光，惟通風條件確實有所限制，另本案耐震設計未來會經結構外審單位審查。」，並經審議會討論後，不予採納，惟核定前請實施者依當事人發言次序於計畫書逐一補充說明。</p> <p><b>第 2 點</b></p> <p>本案走道及管道間規劃情形，經實施者說明管道間變更將影響本案建築容積及住戶權益，並經審議會討論後，不予採納。</p> <p><b>第 3 點</b></p> <p>本案廚房防火門設計經實施者說明符合高層建築規範，並經審議會討論後，不予採納。</p>
2	<p><b>羅○○(委託人劉○○)</b></p> <p>無意願。無參與都市更新事業計畫案之意願。</p>	<p><b>實施者受任人:康丞開發股份有限公司 周慶康總經理</b></p> <p>劉小姐從一開始我們推動的時候就表示沒有意願參與都更，經溝通協調後仍無有意願參與。</p>	<p>有關發言人表示無參與都更意願，經實施者說明溝通協調情形，並經審議會討論後，非本次討論範疇，無爭點。惟仍請實施者持續善盡溝通協調之責，另更新會提送事業計畫應符合章程之規定，請於核定前檢附召開會員大會之紀錄，以確認符合程序規定。</p>
3	<p><b>陳○○(當事人)(由更新處代為宣讀)</b></p> <p>您好，房子已經超過五十年，台灣常常地震，若都更後，</p>	<p><b>3-1 實施者受任人:康丞開發股份有限公司 周慶康總經理</b></p> <p>規劃團隊將積極單位參與的</p>	<p>有關聽證紀錄實施者答覆部分是否誤繕，經實施者說明原意為「規劃團隊會將積極參與的住戶意願轉給更新</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>市容更加好看，希望能早日完成。</p>	<p>住戶轉給更新會，後續將取得全街廓住戶的支持。</p> <p><b>3-2 都更處:蔡欣沛股長</b></p> <p>今天這場聽證是法定程序，相關的意見將會提送到審議會上審議。俟事業計畫核定後，實施者將擬具權利變換計畫提送至市府報核，後續有公開展覽、公聽會、幹事會、聽證及審議會程序。</p>	<p>會，後續將取得全街廓住戶的支持。」，並經審議會討論後，當事人係陳述對都更之期待，故無爭點。</p>
4	<p><b>王○○(委託人邱○○)(當事人)</b></p> <p>(1)違反危險分散:台灣每年地震頻繁或火災風險,上次建議都更建 2 棟以上卻以重建費用較經濟及 2 個垂直動線規劃答覆。請問人命安全與節省建築成本孰重?</p> <p>(2)改為住商大樓(混合)1-3 樓商業 4 樓以上純住宅,下場如變成錦州街中山園中園,1 樓日式料理 2 樓酒吧及 KTV,以後住戶能安心嗎?為何不建 2 棟以上?</p> <p>(3)請提供委建合建選項:住戶願意支付建築成本,可以分得較多坪數,請告知計算公式。</p>	<p><b>4-1 實施者受任人:吳非士建築師事務所 陳鴻志經理</b></p> <p>(1)本案逃生樓梯分為兩處,逃生的部分有經過消防技師檢討,也設有警報器及逃生方向指標。</p> <p>(2)本案耐震設計是六級,依結構行為設計地震來時本建築物只會龜裂,並不會倒。</p> <p><b>4-2 實施者受任人:周慶康(康丞開發股份有限公司 總經理)</b></p> <p>(1)本基地是商業區,依照規定要設置商業使用,目前 1~3 樓設置一般事務所,住宅和商業使用的出入動線皆有區隔。</p> <p>(2)委建是自行負擔工程費用,都市更新也有相關機制,我們會在權利變換的時候做相關說明。</p>	<p>第 1-2 點意見不予採納,第 3 點意見無爭點,理由如下:</p> <p>第 1 點 本案消防及耐震設計經實施者說明已依法規檢討,並經審議會討論後,不予採納。</p> <p>第 2 點 本案土地使用經實施者說明符合相關土管規定,並經審議會討論後,不予採納。</p> <p>第 3 點 本案為事權分送案,住戶在選擇是否自行出資或由更新後房地折價抵付係後續權利變換計畫案審議範圍,非事業計畫案審議範圍;另住戶選擇委建或合建非本更新審議會權責,無爭點,惟仍請實施者妥予說明。</p>
5	<p><b>張○○(當事人)</b></p>	<p><b>實施者受任人:康丞開發股</b></p>	<p>本案邊間坪數規劃是否符合</p>



序號	發言次序	答覆	大會決議
	原計畫書為原住戶可選擇原位置，現行設計圖邊間大小似乎不符合原住戶可選擇之大小，造成原住戶不能選擇原位置，設計圖應多一點彈性，以供選擇。	份有限公司 周慶康總經理 張先生大約可以分 70 坪左右，現在原位置是設計 50 坪，原位置沒有一大一小可以選，將來在選配的時候我們將協助進一步的協調。	原住戶可選擇之大小及本案選配原則，經實施者說明本案已規劃不同坪數房型，並經審議會討論後，不予採納。惟仍請實施者持續善盡溝通協調之責。

(十)請實施者依委員及幹事意見檢討修正，並於收受會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局，後續授權業務科檢視更新會相關行政程序及估價委員書面審查後，始辦理核定。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、「擬訂臺北市中正區中正段一小段 68 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 戴光平 02 2781-5696 轉 3085)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，簡文彥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）
  1. 本案財政部國有財產署分回房地，請實施者後續確依聽證同意配合辦理事項於事業計畫書適當章節載明。
  2. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，請實施者再行檢討其合理性及必要性，酌降共同負擔費用，以維參與者權益。
  3. 本案提列特殊工程費用，建議實施者於計畫書內詳載提列之工程項目、必要性及費用。
- (三) 臺北市政府財政局（公有土地管理機關）（書面意見）
  1. 本局110年8月17日北市財開字第1103004770號函聽證意見，經實施者回應配合修正者，請實施者確實修正。
  2. 本案提列扶壁、地中壁工程等特殊工程費用5,012萬9,096元，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。
  3. P.16-5本案提列交通影響評估費52萬元及變更細部計畫費用79萬8,000元屬其他費用，提請審議會審議。

4. P.16-7貸款期間提列至47個月，請依審議案例以36個月提列，並提請審議會審議。
5. P.16-9人事行政、風險及銷售管理費率皆提列至上限，請實施者調降，並提請審議會審議。

(四) 國防部政治作戰局(公有土地管理機關)(書面意見)

涉及本局管有項克恭散戶，本局無附加意見，尊重審議會公決結果。

(五) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

1. 本案貸款期間以47個月提列，高於一般審議案例之36個月及本案安置期間之41個月，建議調降貸款期間，請實施者說明後，提請審議。
2. 本案鄰房鑑定費264.52萬元係依報價單金額提列(657戶)，惟依提列總表規定以每戶4,000元計算應為262.8萬元，請實施者修正。
3. 其餘110年1月19日幹事複審會議所提意見，實施者已修正或說明或業經承辦科提請本次大會審議，無補充意見。

(六) 地政局 徐子偉幹事(書面意見)

無意見

(七) 交通局 蔡于婷幹事(書面意見)

本案法定留設無障礙汽車位 4 席，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 條之 6 之立法意旨檢討納入住戶管理規約註明「無障礙車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用。」辦理，惟經查本案法定無障礙汽車位似已列入銷售，建請實施者說明該部分規約之修正方式及調整無障礙汽車位為大公。

(八) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

規劃之消防車輛救災動線及活動空間既經申設單位模擬並確認可供雲梯消防車通行與停放，本局無修正意見，後續以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。

(九) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事(書面意見)

P.10-8 表 10-4 使用分區應為第三種住宅區(特)，已電洽規劃單位請求修改並順修，再請協助確認。

(十) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(孟明蓁股長代)(書面意見)

無意見。

(十一) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 本案為高層建築物，依建築技術規則之規定，應需設置兩座特別安全梯，本案在裙樓以上分為兩棟，總共應設置四座特別安全梯，安全梯之排煙室不可共用，通達地面上與地面下亦不可互通，請於第一層樓轉梯部分，確實依規定檢討修正。
2. 關於斜坡道停車部分，依目前建築技術規則對於停車空間無坡度限制，本案圖面呈現為自設車位，代表日後可能有獨立產權登記，請實施者考量日後使用上之合理性。
3. 針對建築物外部裝飾性構造物，後續建造執照申請時需計算面積。
4. 關於大樓圍牆部分，按照臺北市的建築基地圍牆設置原則規定，超過2公尺有退縮與透空率之限制，惟經都市更新審議會審議通過，得不受上述限制。

(十二) 鄭淳元委員

1. 依都市計畫規定所留設南北向之通學巷道，開放性及通視性不足，建請於南北端臨道路點酌予設置告示牌。
2. P.19-1實施進度已落後，請配合審議時程修正。

(十三) 何芳子委員

本案申請綠建築黃金級容積獎勵，惟系統總分僅為48.86略大於黃金級低標，建議酌予提高系統總分。

(十四) 林光彥委員

1. 有關特殊工程費用，事業計畫書附錄已清楚交代合理性及必要性，及方案之比較，故尚屬合理。
2. 以更新處過去審議案例，針對計畫變更的費用是否依合約予以認定？倘過去審議慣例有合約核實提列即可認定，則此案應比照辦理即可。
3. 為保障原住戶基本權益，更新後以選配 1 戶 +1 車位為原則，並以選擇之房屋及車位權值不得超過可分配權值 10 %為上限，若超過應與實施者協商後為之，可分配權值應修正為「超選部分不得逾應分配價值 10%」或「原應分配價值 110%」。

(十五) 朱萬真委員(另提供書面意見)

選配原則修改後第 2 點，「選擇之房屋及車位權值不得超過可分配權值 10%

為上限」，關於「可分配權值10%」文字應改為「可分配權值加計10%」。

(十六) 洪德豪委員(另提供書面意見)

1. 本案大門及圍牆之構造形式依「臺北市建築基地圍牆設置原則」第4點第6款可經都市計畫審議，不受限制。
2. 高層建築物之特別安全梯，於一層往上及往下樓梯間應錯位(不得直通)，且不得共用排煙室，請修正。

(十七) 劉秀玲委員

1. 本案因適用老舊公寓專案，依108年5月30日都委會第748次會議審議決議，部分涉及都市更新審議參考，建請將該決議納入事業計畫書-陸之四-變更都市計畫相關內容中。
2. 本案中正段一小段70地號屬國防部政治作戰局管有之土地，其上有超過60年之公有建物，依文資法規定，主管機關應進行文資價值評估，都委會決議於都市更新審議時應提供相關文件補充說明，請予以補充。
3. 通學巷道部分，都委會時設計比目前設計更狹窄，目前方案經幹事會或都市設計審議調整擴大。

(十八) 黃嫩雲委員(另提供書面意見)

請標示地下各層平面圖轉折處尺寸，地上各層平面圖陽台寬度、轉折處尺寸。  
(第10-10頁至第10-24頁)

(十九) 陳信良副召集人

通學巷道的部分應有申請獎勵，屬全部開放，故兩邊皆夠穿透，開放通視性足夠，建議不用設告示牌。

實施者說明及回應：

- (一) 人民陳情部分：針對陳情人意見及討論議題一併說明。本案自98年開始推動時，歷經六次劃定，左上角三位尚未同意戶原屬於靠杭州南路側之劃定範圍，本案範圍係由實施者透過更新處協商後，且部分尚未同意戶在原劃定時也表達同意參與更新，於103年才確認目前之劃定範圍，本案於104年6月30日劃定核准，在老舊公寓專案最後一天截止日報核事業計畫。早期從民國98年到104年時，實施者曾與部分所有權人協商條件，但因老舊公寓專案截止，故當時所有權人認為既然專案是一坪換一坪的總量管制原則，倘仍繼續談條件，本案會走不下去，故今轉變成權利變換之機制實施，也無任何私權之約定。陳情人所提隔壁鄰居，他最早確實與實施者有簽協議，過程中因為有

許多之內容實際上有變動，故協議目前是作廢，本案仍然回到權利變換的精神處理。因本案建築師也是此社區住戶，整合前期也有調查過所有權人之需求，故在一樓北側留下一戶，南側留下兩戶。目前南側有兩戶地主會來選，也是陳情人及隔壁鄰居，在整個規劃設計上，也是在南側留兩戶讓未來的所有權人可以選配。庭院部分並不屬於產權面積，是屬整體規劃之下的配置，亦符合目前一樓庭院是比較大之需求。至於老舊公寓專案所謂的一坪換一坪，是指主建物加附屬建物一併設計，且在法規的精神下進行規劃設計調整。

- (二) 有關交通局意見，無障礙車位會計入大公，並且順修相關的財務計畫。斜坡車位的部分，本案是房屋與車位一併選配，所以不會有獨立登記車位外售的情形。
- (三) 本案設計一開始是花了一些心力把本來北側71巷與南側77巷完全不溝通的情況聚合在一起，導致採取蓋成兩棟的方式，確實會對設計單位造成難題，當初因有些住戶希望南向，有些希望北向，所以實施者儘量提供可滿足此需求方向的設計。
- (四) 關於坡道停車的問題，礙於本案在圖面左下角有一個非常大的通學巷道，提供北側71巷與南側77巷可以穿越，等於是住戶犧牲掉權益，導致樹木種植到非常裡面，所以地下開挖率是嚴格受到管制，儘量做到非常小的地下開挖率，加上不可能坡道繞一大圈又符合停車效益又某些坡道不停車，而且坡道做到1:20，也沒有幾部車停在上面。而本案是權利變換，所以到權利變換的階段絕對有機會讓大家選擇喜歡的停車位。有些人喜歡停坡道是因為前面會是一個完全空的停車空間，前後的距離非常好，所以實施者在取捨之間，已做到最理想的解法。
- (五) 有關圍牆的部分，當時在設計的時候，幾乎全段已完全符合2公尺、透空率70%的設計，因為本案大門面對的丁字路口是個大路沖，所以在整個考量上有特別去做6公尺比較實體的設計，這部分也已通過都設委員會同意，也懇請都更審議會同意因為路沖所以做這樣的設計。
- (六) 中正段一小段70地號屬國防部政治作戰局管有之土地的部分，已辦理會勘，會勘結果是不具文資的價值，有明確的函文紀錄資料補充，是否能容於會後再補充說明。
- (七) 通學巷道的設置當時經過都更幹事會及都設委員會的確認，曾花費許多時間討論設置的面積及細節，故實施者就是依照目前規定去設置，不過之後會遵照委員意見再增加告示牌。
- (八) 本案104年報核時未有外審規定，當時技師單位較無經驗，只提工程的部分沒有提到材料及相關內容，後來送外審時，才認為審查要把材料費一併納進，

才會從2,500萬提高至5,000萬，實際上是依核實的工程款項提列，如果以目前的工程成本，此費用是會再提高的。

- (九) 有關貸款期間，按照目前的工程狀況，地上21層地下4層的建築物，以工期來講如果只比照慣例36個月是不太可能興建完成，所以還是提請審議會同意以目前提列的47個月辦理。
- (十) 本案為老舊公寓專案，有請顧問公司辦理變更細部計畫，也有辦理交通影響評估，費用皆按照合約核實提列，提請審議會同意核實提列。
- (十一) 綠建築分數後續請建築師及綠建築顧問做強度檢討。
- (十二) 有關營業稅，按照臺北市提列標準的計算方式，事權分送案在事業計畫階段以簡單的計算公式概算，惟本案涉及老舊公寓專案一坪換一坪檢核，提請審議會同意本案在事業計畫階段得比照權利變換階段的公式計算營業稅。
- (十三) 有關選配原則，也回應陳情人意見，倘經審議會同意，修正成更新前原一樓住戶優先選配原面向、原位次更新後一樓為原則，並減少權利人在選配的變數，倘更新前一樓地主未來選配更新後一樓時，得不受選配原則不過超10%的限制。
- (十四) 本案為老公專案，也考慮公益性，提供大面積通學巷道、自行車位及人行步道，提供與鄰近地區串聯，老舊公寓專案的精神，是事權分送案，在未來權利變換階段時，如果有超過一坪換一坪的現象，還是得回來變更事業計畫的原則，剛才簡報也提及，目前粗算仍少約200多平方公尺面積，故提請審議會同意給予△F5-1容積獎勵10%。

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，請實施者持續溝通調整合。
- (二) 建築規劃設計部分
  1. 本案業經本府 109 年 8 月 18 日都市設計核定，有關基地北側大門圍牆高度為 6.02 公尺，臨巷道內恐對人行步道有壓迫感，建議再予酌降，另地下層汽車斜坡道旁設置停車位之妥適性情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意維持目前設計。
  2. 有關本案規劃設計是否符合建管法令規定，請實施者依委員及建管處幹事意見檢討修正。
  3. 有關植栽覆土深度方式 P.10-34 與 P.11-10 不一致，請實施者修正。

4. 有關本案無障礙車位部分，請實施者依交通局幹事及建管法令檢討設置修正，並納入大公及於住戶管理規約載明供社區公共使用，另財務計畫亦請配合順修。

### (三) 消防救災部分

本案消防救災修正情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

### (四) 財務計畫部分

1. 有關提列扶壁及地中壁特殊因素費用由 25,421,130 元調整為 50,129,096 元，經實施者說明非屬自提修正，依覈實工程款項提列，外審結果費用合理性及工程必要性，並經審議會討論後，予以同意。
2. 有關本案提列變更細部計畫費用 798,000 元及交通影響評估費用 520,000 元，經實施者說明合理性，並經審議會討論後，予以同意。
3. 有關人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(13%)均以上限提列，共同負擔 33.46%，經實施者逐一說明合理性及必要性，，並經審議會討論後，予以同意。
4. 本案營業稅部分，以 107 年版營業稅方式預估，財政部 109 年 9 月 14 日已有最新令釋，為維護地主權益，是否已依 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案重要審議原則」辦理，經實施者說明修正營業稅以 100 年總表規定計算，並經審議會討論後，予以同意。
5. 有關拆遷補償之面積誤植及缺漏，致拆遷補償費及安置費用誤算，經實施者說明係因部分所有權人做陽台及地下室防空避難室產權補登，後續會修正計畫書內容，並經審議會討論後，予以同意。
6. 本案貸款期間提列 47 個月，經實施者說明依工程進度，原通案貸款提列 36 個，工期無法興建完成，故提列維持原 47 個月，並經審議會討論後，予以同意。另鄰房鑑定費部分，請實施者依財務局幹事意見修正。

### (五) 選配原則部分

選配原則「以應分配價值選配最接近定價戶別者優先選配」，請實施者依委員意見修正為「為保障原住戶基本權益，更新後以選配 1 戶 +1 車位為原則，並以選擇之房屋及車位權值超選部分『不得逾應分配價值 10%』或『原應分配價值 110%』，若超過應與實施者協商後為之。」。

### (六) 估價部分

本案更新後二樓以上均價為 1,136,322 元/坪，經實施者說明，並經審議會

討論後，予以同意。

(七) 建築容積獎勵部分

1.  $\Delta F3$  (更新時程之獎勵容積) 同意給予557.87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) 同意給予796.95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) 原則同意給予732.53平方公尺 (法定容積9.19%) 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.  $\Delta F5-5$  (更新基地規模之獎勵容積) 同意給予278.93平方公尺 (法定容積3.5%) 之獎勵額度。
5.  $\Delta F5-6$  (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予637.56平方公尺 (法定容積8%) 之獎勵額度，並請實施者後續「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「黃金級」以上。

(八) 老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵部分

1. 公共設施補充原則(1.設計高於法定評定標準:(1)供人行走之地面道路)同意給予23.58平方公尺 (法定容積0.3%) 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。
2. 公共設施補充原則(1.設計高於法定評定標準:(3)通勤巷道)同意給予374.9平方公尺 (法定容積4.7%) 之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度；另請實施者於住戶規約中載明相關管理維護計畫。
3. 適當規模住宅誘導原則:(1.供合適規模住宅)同意給予398.48平方公尺 (法定容積5%) 之獎勵額度。
4. 適當規模住宅誘導原則:(3.高齡者住宅服務與居家照護空間等)依109年8月19日府都設字第1093080489號臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會決議，同意給予159.39平方公尺 (法定容積2%) 之獎勵額度。



5. 環境貢獻度原則:(1.改善基地微氣候:(1)增加更新單元綠覆率)依109年8月19日府都設字第1093080489號臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會決議，同意給予159.39平方公尺(法定容積2%)之獎勵額度，惟喬木樹冠下淨高以高於2.5公尺為原則。
6. 環境貢獻度原則:(2.防災機能加強(1)減少地表逕流量)，依109年8月19日府都設字第1093080489號臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會決議，同意給予238.29平方公尺(法定容積2.99%)之獎勵額度。
7. 環境貢獻度原則:(3.社區活動延續:(3)戶外自行車空間)依109年8月19日府都設字第1093080489號臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會決議，同意給予63.18平方公尺(法定容積0.79%)之獎勵額度。
8. 既有容積保障原則:同意給予433.58平方公尺(法定容積5.44%)之獎勵額度。

## (九) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	羅○○(代梁○)(當事人)  (1)與實施者詢問有關權利變換議題，但是已經經過五年了，實施者尚未回覆，未回應答覆之前暫不參與。	1-1 實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司 林育全總經理  1. 本案是市府老舊公寓專案，是在室內一坪換一坪的總量管制下進行推動。 2. 本案是採事業計畫及權利變換計畫分送，故有關權利變換議題，俟事業計畫核定後，將委請估價師進行權值試算。 3. 本案涉及都更、都計、都設審議，耗費時程較長，實施者會在事業計畫核定後，與地主說明權利變換相關內容。	第(1)點無爭點，理由如下：  第1點意見 陳情人所陳意見經實施者說明溝通協調情形，並經審議會討論後，無爭點。惟仍請實施者持續溝通協調整合。
2	黃○○(當事人)  (1)實施者任重道遠。綺華身為實施者，絕對是本都更	2-1 實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司 林育全總經理  1. 本案民國98年開始啟動，實施者不認為尚未簽署同	第1~3點無爭點，理由如下：  第1~3點 實施者已說明，無爭點。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>案成敗的關鍵，請實施者綺華公司務必耐心、細心；不厭其煩以最大的誠意與尚未同意戶溝通、說明，真誠溝通才是王道，拜託！</p> <p>(2)呼籲尚未同意戶從大局著想。都更修法後，更新計畫內容的透明度、審議程序的嚴謹度都大大提高，尤其本案是經過非常透明的權利變換機制，大家的權益都攤在陽光下，並經公部門、各主管機關、個個審議會層層的嚴格把關，請勿有再多懸念，早日同意加入；讓本更新案早日實現，您功德無量拜託！</p> <p>(3)請公權力務必彰顯。本案已耗時十幾年，經歷公部門、各主管機關層層的嚴格把關審議，如本計劃內容已符合都市更新的公益性且程序完備無瑕疵狀況下，未來請市政府務必強力貫徹公權力，讓本都更案早日實現，達成絕大多數對住宅更新的期盼，才是都市更新真正的公益、正義，拜託！</p>	<p>意書者，是為不同意戶，係因本案採事業計畫及權利變換計畫分送，故相關容積獎勵及權值分配，待權利變換計畫階段即可再與地主進行相關的說明。</p>	
3	<p>林○○(當事人)</p> <p>1. 綺華建設曾與本戶接觸，要求簽訂都更事業計劃同意書，並說明已與隔壁住</p>	<p>3-1 實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司 林婞綺 經理</p> <p>1. --</p>	<p>第 1 點不予採納，第 2 點予以採納，第 3 點無爭點，理由如下：</p> <p>第 1 點意見屬協議合建範疇，非本更新審議會審議權責，</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>戶(杭州南路一段77巷15號)簽妥合建協議。由於隔壁15號與本戶為同棟之左右戶，條件相若。本戶要求與隔壁15號合建協議補償方案相同，綺華建設以協議書保密為由不可出示，僅口頭敘述條件且口頭承諾為相同補償方案，不願書面具結與隔壁15號相同。</p> <p>2. 本戶要求都更後依一樓住戶有一樓優先選擇權分回一樓，並在房屋規劃上盡量與權值相當，避免過多地找補，綺華建設回應可能性很高，但不予保證。</p> <p>3. 依上述，實難與綺華建設在互信的基礎上合作進行都更。</p>	<p>2. 本案選配原則載明於事業計畫書P14-1，更新前原一樓住戶優先選配更新後一樓，符合陳述意見人之要求；另房屋坪數規劃亦儘量與原使用坪數相當，惟權值價金需透過權利變換機制辦理找補作業。</p> <p>3. 本案自民國 98 年開始整合，期間經歷重複劃定，耗時 6 年方完成事業計畫報核，又本案為老舊公寓專案，須符合「一坪換一坪的總量管制」原則下，須經都市更新及都市設計等審議結果，方能確認最終容積獎勵值與共同負擔比例。爰此，經過多年的協調整合，最終依「權利變換審議結果」進行選配找補，所以實施者沒有保障坪數的約定，有關所有權人分配結果，須待本事業計畫案經都市更新審議會通過後，於權利變換階段始能明</p>	<p>不予採納。</p> <p>第 2 點意見 選配原則已依當事人意見修正，予以採納。</p> <p>第 3 點意見 涉不同意戶事宜，經實施者說明及審議會討論後，無爭點。惟仍請實施者持續溝通協調整合。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
		確，後續實施者仍會持續與陳述意見人溝通說明理由，以期本案圓滿完成。	
4	<p data-bbox="236 353 643 443"><b>財政部國有財產署北區分署(書面意見)</b></p> <p data-bbox="236 517 643 808">1. 本案總務及人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，請實施者說明合理性及必要性，並酌予調降，以維參與者權益。</p> <p data-bbox="236 1630 643 1821">2. 本案財政部國有財產署分回房地，請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項：</p> <p data-bbox="236 1843 643 2087">(1) 本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。</p>	<p data-bbox="675 353 1082 499"><b>4-1 實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司 林婍綺 經理</b></p> <p data-bbox="675 517 1082 1608">1. 本案自民國 98 年開始整合，期間經歷重複劃定，耗時 6 年方完成計畫報核，且報核時尚未達 100% 同意，實施者仍需耗費心力與未同意戶協商以求全案圓滿。又本案屬老舊公寓專案審議程序，目前僅為事業計畫階段，未來尚須辦理權利變換計畫報核及審查，初估本案從整合至更新完工交屋將耗費 20 年，另考量房地產景氣變化，近年工程造價大幅上漲，營建業缺工的工期變數，實施者墊資實施之風險亦與日俱增，故人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費皆已考量其合理性與必要性，惟最後仍審議會通過內容為準。</p> <p data-bbox="675 1630 1082 1877">2. 有關財政部國有財產署所述分回房地之相關配合辦理事項，實施者同意將載明於事業計畫第貳拾壹章、其他應加表明事項。</p>	<p data-bbox="1114 353 1441 499">第 1、3 點意見，不予採納，第 2 點意見予以採納，理由如下：</p> <p data-bbox="1114 517 1441 707">第 1 點意見 經實施者說明及審議會討論後，維持原費率提列，不予採納。</p> <p data-bbox="1114 1630 1441 1776">第 2 點意見 實施者已說明配合辦理，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(2)實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構 15 年、防水保固 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。</p> <p>3. 依內政部 103 年 6 月 24 日台內營字第 1030806742 號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先做為公營出租住宅或社會住宅作業程序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案國有土地比例 0.42%，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用。</p>	<p>3. 本案另有公有土地管理機關臺北市政府財政局，經管土地比例約 3.42%，依臺北市政府都市發展局 109 年 6 月 12 日北市都企字第 1093057087 號說明二略以：「查本案前經本局評估不符『本市捷運聯開宅及都市更新分回住宅轉作社會住宅出租選取原則』，爰不納為社會住宅選取標的。…」辦理。查財政部國有財產署土地比例約 0.42%，建請得比照前開臺北市政府都市發展局函文辦理。</p>	<p>第 3 點意見 實施者已說明，不予採納。</p>
5	<p>何○○(當事人)</p> <p>1. 綺華建設從未與我們一戶溝通相關都更事項，所以暫不參加。</p>	<p>5-1 實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司 林婁綺 經理</p> <p>1. 本案是市府老舊公寓專案，是在室內一坪換一坪的總量管制下進行推動。</p> <p>2. 本案是採事業計畫及權利</p>	<p>涉不同意戶事宜，經實施者說明溝通協調情形並經審議會討論後，無爭點。惟仍請實施者持</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
		<p>變換計畫分送，故有關權利變換議題，俟事業計畫核定後，將委請估價師進行權值試算。</p> <p>3. 本案涉及都更、都計、都設審議，耗費時程較長，實施者會在事業計畫核定後，與地主說明權利變換相關內容。</p>	續溝通協調整合。
6	<p>羅○○(代梁○)(當事人)</p> <p>1. 公聽會時間均為一般上班時間，因公聽會有法律效率，地主如因工作等原因無法參加將會產生問題，且現雖為二級防疫，但防疫應高規格，之後的公聽會請在疫情降到一級以下再實施。</p> <p>2. 上次文件裡「權利變換範圍地內所有權人合法建築物所有者權利變換未受土地建築物分配者，則領取更新前補償金」的意思是強制徵收僅給補償金？</p> <p>3. 新建物有預先網路光纖？</p>	<p>6-1 實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司 林育全 總經理</p> <p>1. 本案公寓房屋都可以分配更新後的房屋，如未達最小分配單元且未與實施者協商超額選配者，則領取補償金。</p> <p>2. 本案有設計網路光纖。</p> <p>6-2 都更處：宋旻駿股長</p> <p>今天是聽證，依內政部函釋採實體辦理，後續權利變換公聽會如疫情尚未趨緩，將採實體加視訊辦理。</p>	<p>第 1~3 點無爭點，理由如下：</p> <p>第 1 點 更新處已於聽證上說明，無爭點。</p> <p>第 2 點 補償金部分依更新相關規定辦理，無爭點。</p> <p>第 3 點，非本更新審議權責，無爭點。</p>
7	<p>臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)</p> <p>1. 本案提列扶壁、地中壁工程等特殊工程費用5,012萬9,096元，後續提請審議會審議。</p>	<p>7-1 實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司 林婍綺 經理</p> <p>1. 本案提列特殊工程費用後續以審議會審議通過為準。</p>	<p>第 1、4、8 點無爭點，第 2、3、6 點予以採納，第 5、7 點不予採納，理由如下：</p> <p>第 1 點意見 特殊費用依審議會決議辦理，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>2. P15-3表15-2建物拆除面積及費用表之竹木造及棚架面積與表15-1面積不符，且備註所載合法建築物拆除費用與表15-3合法建築物拆遷補償費用明細表之拆除費用合計數不一致，請實施者一併釐清修正。另(三)殘餘價值補償說明，其中合法建築物拆遷補償費金額亦有誤植，請修正。</p> <p>3. P16-5鄰房鑑定費請實施者依提列總表提列標準提列。</p> <p>4. P16-5本案提列交通影響評估費52萬元及變更細部計畫費用79萬8,000元屬其他費用，後續提請審議會審議。</p> <p>5. P16-7貸款利息請按年利率除以12個月再乘以貸款月數計算，勿直接進位，另貸款期間提列至47個月，請依審議案例以36個月提列，並提請審議會審議。</p> <p>6. P16-8計算讓受不動產契據之印花稅及營業稅之房</p>	<p>2. 有關拆遷補償費用誤植部分於後續審議階段一併修正。</p> <p>3. 鄰房鑑定費將依提列總表規定，501戶以上以每戶4,000元提列，相關數值於後續審議階段一併修正。</p> <p>4. 本案提列交通影響評估費用及變更細部計畫費用，後續以審議會審議通過為準。</p> <p>5. 貸款利息計算方式，後續配合修正先乘上貸款期間月數再除以12個月計算，相關數值於後續審議階段一併修正。另本案為地上21層、地下4層之鋼骨鋼筋混凝土造建物，量體規模大，更新期間預估為35個月，加上計畫核定至開工(6個月)及取得使照至登記產權(6個月)，故貸款期間以47個月提列，後續以審議會審議通過為準。</p> <p>6. 本案房屋評定現值路段調整率後續審議階段時一併</p>	<p>第2~3點意見 實施者配合修正，予以採納。</p> <p>第4點意見 交通影響評估費用及細部計畫費用依審議會決議辦理，無爭點。</p> <p>第5點意見 貸款利息依審議會決議維持，不予採納。</p> <p>第6點意見 實施者配合修正，予以</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>屋評定現值路段調整率有誤，請實施者釐清修正，相關連動數值併請修正。</p> <p>7. P16-9人事行政、風險及銷售管理費率皆提列至上限，請實施者調降，後續提請審議會審議。</p> <p>8. 經檢視相關圖資，本局經管同小段73-3地號市有土地上疑仍有占用情形，請實施者協助釐清目前所清查之其他土地改良物是否有占建於市地之情形。</p>	<p>修正。</p> <p>7. 本案自民國 98 年開始整合，期間經歷重複劃定，耗時 6 年方完成計畫報核，且報核時尚未達 100%同意，實施者仍需耗費心力與未同意戶協商以求全案圓滿。又本案屬老舊公寓專案審議程序，目前僅為事業計畫階段，未來尚須辦理權利變換計畫報核及審查，初估本案從整合至更新完工交屋將耗費 20 年，另考量房地產景氣變化，近年工程造價大幅上漲，營建業缺工的工期變數，實施者墊資實施之風險亦與日俱增，故人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費皆已考量其合理性與必要性，惟最後仍審議會通過內容為準。</p> <p>8. 市有土地 73-3 地號坐落於臨路二側房屋之裏地且為狹長的地形，鄰房門牌杭州南路一段 71 巷 10 號（管理單位為國有財產署）增建部分業於 109 年 7 月 27 日拆除完竣，經檢視現場照片，目前現場仍有部分鐵架存在。</p>	<p>採納。</p> <p>第 7 點意見 經實施者說明及大會討論後，維持原費率提列，不予採納。</p> <p>第 8 點意見 實施者已說明，無爭點。</p>
8	<p>臺北市政府文化局(書面意見)</p> <p>1. 查旨案基地範圍內無本市</p>	<p>本案將依文化局函說明規定辦理。</p>	<p>第 1.2 點予以採納意見，理由如下： 第 1.2 點意見</p>



序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物。</p> <p>2. 另查旨案基地鄰近歷史建築「國立臺灣大學日式宿舍—銅山街 4 號」及「杭州南路一段 75 號日式宿舍」，依文化資產保存法第 34 條規定，營建工程或其他開發行為，不得破壞歷史建築之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道；有前項列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開審議會審議通過後，始得為之。請申設單位提送新建工程之建築規劃設計書圖及以前揭歷史建築為景觀視覺點之模擬圖說，說明歷史建築與新建工程之關係，及歷史建築保護監測計畫等資料一式 6 份過局。</p>		<p>實施者配合修正，予以採納。</p>

- (十) 同意本案都市更新事業計畫修正通過，請實施者於收受會議紀錄起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。