

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 454 次會議紀錄

110 年 1 月 20 日府都新字第 1106000206 號

壹、時間：民國 109 年 12 月 28 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：陳副召集人信良代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：黃映婷

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、「擬訂臺北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 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) 內政部警政署保安警察第一總隊（公有土地管理機關）

因本總隊有宿舍需求，若參與都更後，將來是否仍保留宿舍使用權，以本總隊需求，都更後仍需分配保留一間職務宿舍使用。

(二) 財政部國有財產署（公有土地管理機關）（書面意見）

1. 本案涉內政部警政署保安警察第一總隊經管國有房地，應由該總隊本管理權責依規定妥處。

2. 本案更新範圍涉貴總隊經管臺北市大安區復興段三小段 599 地號國有持分土地及地上 278 建號國有建物，洽據貴總隊表示，該等房地現作職務宿舍使用，尚未同意參與都市更新。請本管理機關權責依財政部訂頒「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」規定辦理。

(三) 財政局 許幹事珍妮（書面意見）

1. 本案人事行政管理費率(5%)、銷售管理費率(6%)、風險管理費率(11.5%)均以上限提列，共同負擔比 29.9%，請實施者說明合理性後，提請審議會審議。

2. 其餘專案小組會議所提意見已修正或說明。

(四) 地政局 洪幹事于佩（書面意見）

估價部分無意見，共同負擔比部分，請實施者說明後逕提大會討論。

(五) 交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

本次審查意見：本局無意見。

(六) 消防局 廖幹事家銘 (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

(七) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

1. 查計畫書P.10-12一層平面圖載明作一般事務所使用，其與計畫書p.10-8面積計算表載明用途不一致；另有關作教堂使用之法定汽車停車輛數量計算是否應依本市土地使用分區管制自治條例第86條之1第七類檢討，請併同釐清說明。
2. 經檢視本案係涉及本市土地使用分區管制自治條例「第44組：宗祠及宗教建築」之既有合法認定，建築物須符合74年7月1日前之合法建築物，且教會登記有案，始得依既有合法者檢討。

(八) 都市發展局都市設計科 謝幹事佩珊 (書面意見)

1. 旨揭基地位屬本府80年9月25日府工二字第 80061449號公告之「修訂縱貫鐵路、敦化南路、和平東路、復興南路所圍地區細部計畫 (第三次通盤檢討) 案」範圍內，非屬都市計畫載明需經都審地區，且依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第3條規定檢討，亦未達應辦理都審程序之條件，先予敘明。
2. 有關車道鋪面請延續人行鋪面型式，以維空間之整體性，另請設置車道警示設施。(P.11~P.15)
3. 自行車停車空間建議與綠化範圍整併，另建請再增加綠化範圍，進排風口位置不影響開放空間人行。

(九) 謝委員慧鶯

1. 教會更新前持有土地面積15坪，更新後應無法分回其所訴求之200坪面積，教會是否願意接受現行實施者規劃？倘教會無法接受實施者方案，後續重行公展也沒有意義。
2. 教會是否願意以市價支付差額找補價金補足教會所需的200坪空間需求？且此舉將影響其他地主權益，除與實施者協商外，也要與一、二樓地主溝通協調，再請教會併同考量。

(十) 何委員芳子

請實施者說明本案係採都更或是危老重建，並應向所有權人說明清楚。

(十一) 簡委員裕榮

本案自108年9月召開專案小組至今，協調仍未有果，請實施者與所有權人加強溝通。

(十二) 林委員光彥

1. 今天實施者申請重行公展並表示主要是教會問題，今天教會管理階層皆有出席會議，並表示無達成共識一事，實施者又回應說在某次會議已有達成共識，請實施者說明設計內容是否有與教會達成共識？現行方案教會是否有做成董事會決議？
2. 如果沒有達成共識即辦理重行公展，屆時又開啟所有權人可撤銷同意書的機制，對本案推行是否有利，請實施者審慎考量。
3. 簡報上表示實施者同意給予教會方案3，教會不分回房屋與車位，更新後將出售給實施者，惟實施者現又申請更改設計重行公展，兩者意思表示有所矛盾，請實施者說明。

(十三) 簡委員伯殷

教會若有更新後分回大坪數需求，建議於一樓設置獨立出入口較為洽當，也建議教會需與案內其他地主溝通協調，避免影響其他地主選屋權利。

(十四) 黃委員嫩雲

1. 請標示尺寸，圖6-3 二層平面圖的陽台、雨遮尺寸（第6-5頁）；地下各層平面圖轉折、斜邊尺寸（第6-22頁至第6-25頁）
2. 表17-3建物登記清冊表
 - (1) 壹拾柒、地籍整理一、地界整理計畫（第17-1頁至第17-2頁）
 - A. 第1段第3行…辦理地籍測量及「建物分配清冊」，請檢視都市更新權利變換實施辦法§28，更正為「建築物測量」。
 - B. 第2段第3行…土地使用分區「合併」…；表17-1 地籍整理計畫表第5欄更新後「合併」暫編地號；圖17-1權利變換後更新單元地籍套繪圖/圖例□權變後預計「合併」為A地號，請將「合併」更正為「地籍整理」。
 - (2) 序號1的1F、2F請分列（第17-5頁）。
 - (3) 「共同使用」欄，請更正「共有部分面積（m²）」，其權利範圍請以「持分」表示（第17-5頁至第17-7頁），可參考本府更新處下載專區/「地籍整理計畫」章節相關表格格式範本，網址：

https://uro.gov.taipei/News_Content.aspx?n=9CAC69257CFAC70E&sms=1635F69C7777535B&s=1D966E3E49AFB4F3。

(十五) 羅委員文明

本案教會為69年既有合法登記有案之宗教建築，建管處後續將會同民政局及相關主管機關做個案審查，提醒教會及實施者，既有合法登記有案之宗教建築現行臨一樓馬路進出，建管處不會同意教會更新後從公共梯廳進出，建議教會設施要考量實際活動使用，並與居住環境有所區隔，請實施者及教會後續應配合相關規定修正建築設計。

實施者說明及回應：

- (一) 本案已取得達80%同意，本案將以都更執行。
- (二) 與教會曾協商過，尚可設置獨立出入口，對本案也是雙贏，這是之前協商的內容，如現階段有其他想法也是樂於討論的，並希望教會理解本案土地使用分區是住宅區，仍需顧及其他住戶之權利。
- (三) 不論採都更或危老皆須協商，首要目標係為儘速促成本案改建。
- (四) 有關陳情人所提及事項，先前建築師誤植6公尺巷道可做一般零售業，目前已依審議意見更正使用用途，並重新以一般事務所估價。
- (五) 曾與教會董事會開過會討論空間使用需求，教會多數人贊成一、二樓的設計及獨立出口，惟該結論教會並未做成董事會決議，後續會再與教會達到共識後再申請重行公展，故請大會同意本公司與教會溝通得以達成共識後再重行公展。
- (六) 簡報P.33頁為前董事原來與本案之協議，那時候教會期望方案為建議一樓100坪二樓100坪或二樓200坪且不設置柱，這部份本公司無法配合，因教會更新前土地坪數為15坪，還有其他地主尚須分配，因此才会有過往的方案三，但是方案三現階段已作廢，本公司清楚教會希望得到期望面積，本公司已務實的提出方案，教會保留原位置及二樓再加上一旁的空地，該方案已大於現階段的使用空間，與住戶出入口分開個別活動也較合適，再另與教會協調溝通以達共識。

決議：有關教會更新後分配之空間規劃方案，請實施者與教會及其他所有權人溝通協調並取得共識，於收受會議紀錄起1個月內再提請大會討論。

二、「擬訂臺北市中山區榮星段五小段 634-6 地號等 15 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 曾于珊 2781-5696#3074)

討論發言要點：

(一) 臺北市政府財政局 (公有土地管理機關) (書面意見)

1. 事業計畫第 14-4 頁表 14-2 及第 15-20 頁表 15-10，占有他人土地舊違章建築現地安置戶應負擔費用 (67,708,317 元) 是否應加計拆除費用，因涉共同負擔的減項，影響所有權人更新後應分配權利價值，請實施者釐清修正。
2. 本案提列制震阻尼器工程費用 (29,778,000 元) 及地中壁工程費用 (12,040,981 元) 等 2 項特殊工程費用，請實施者說明提列必要性及合理性後，提請審議會審議。
3. 本案人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(6%)、風險管理費(16%)及貸款期間(47.2 個月)均依提列總表上限提列，請實施者說明各項費率提列之必要性及合理性後提請審議會審議。
4. 附錄三住戶管理規約第 7 條第 2 項說明：「未來使用基地停車場之人員主要為本『集合住宅大樓』之住戶，…」，其中「集合住宅大樓」文字請實施者改為「大樓」，俾免未來更新後其他非屬住宅所有權人使用汽機車停車位爭議。
5. 事業計畫第 10-79、11-17 頁有關 5F-7F(社會住宅)之 A2、C1 戶等 2 戶所標示之空調主機位置是否有外掛於外牆之情形，請實施者釐清，倘有變更並請洽都發局確認。

(二) 臺北市政府都市發展局住宅企劃科 (書面意見)

1. 依本局 109 年 1 月 6 日公告之「臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅評估原則」規定，一房型坪數約 8~10 坪(大約為 26~33 平方公尺)，且社會住宅不受臺北市都市更新自治條例規定之最小分配面積單元限制，又本案規劃設計圖說亦經本局審查通過(109 年 2 月 13 日北市都企字第 1093006944 號函)，爰本案未達最小分配面積一事本科無意見。
2. 另針對市有土地可選配之住宅單元戶數將依本市都市更新及爭議處理審議會通過之內容為主，於後續選配階段將以垂直及水平集中、於權值範圍內選配最多戶數並不繳納差額價金為主，5-7 樓剩餘本府未選配之住宅單元處理方式本科無意見。
3. 為檢視本案市有土地參與都市更新分回之住宅單元權狀面積，惠請實施者提供社會住宅各房型加計大公及小公之坪數供本局參考。

(三) 臺北市政府社會局 (書面意見)

1. 托嬰機構之土地使用類組已由第 8 組調整至第 4 組：托兒教保服務設施。
2. 計畫書 P10-18、19：

- (1) 2 樓托嬰機構名稱誤植為「托兒所」，應為「社區公共托育家園」，請協助全面檢視及調整。
- (2) 家園內未使用明火，僅設配膳室，請修改廚房名稱及重新檢視防火區劃。
- (3) 依設計圖示，設有 2~4 樓專用電梯，為瞭解後續管理權責及使用管理經費，煩請提供委管計畫。

(四) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

1. 表 5-4 占有他人土地之舊違章建築戶清冊，序號 16 舊違章建築戶之拆除面積 89.4m^2 ，包含更新單元範圍外面積 11.66m^2 ，惟表 14-3 占有他人土地之舊違章建築戶之補償明細表以該戶全部拆除面積 (89.4m^2) 計算拆遷處理費，是否符合提列規定，請實施者釐清說明。
2. 本案提列制震阻尼器及地中壁等特殊工程費用合計 41,818,981 元，請實施者說明必要性、合理性後，提審議會審議。
3. 有關風險管理費之提列，依各級風險管理費率對照表，本案規模級別及人數級別均為 2，風險管理費率為 11.25%，貸款期間 47.2 個月，風險管理費率應為 13.77%【 $11.25\% [1+(47.2-36)\times 2\%] = 13.77\%$ 】，應請實施者檢視修正。
4. 其餘幹事會所提意見已修正或說明，本局無補充意見。

(五) 地政局 鄭幹事益昌 (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。

(六) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

1. 請再檢視本基地臨民生東路側之建築線外側人行道寬度尺寸為何?(會議資料實施者說明為 2.5 公尺，簡報資料說明為 2 公尺)，爰民生東路帶狀式開放空間檢討留設淨寬 5 公尺人行空間(含淨寬 3 公尺人行道及淨寬 2 公尺自行車道)，依 P.10-16 一層平面圖及 11-33、11-34 景觀剖面圖，倘公有人行道僅 2 公尺(含 10 公分緣石及 1.25 公尺樹穴)，所餘寬度僅 0.65 公尺，再加 4 公尺騎樓，似未達 5 公尺，請釐清說明。
2. 有關車道出入口緩衝空間，本局無意見，惟未來請依意見回應內容所述於車輛進出時加強管理，以維人車安全，並建議納入本案使用者規約。
3. 有關裝卸貨停車位，依意見回應內容所述已於地下一層留設，惟請補充說明車道限高是否足供裝卸貨車輛進出；另裝卸貨車位及臨停區係供更新單元內餐飲業、社區活動中心、托兒所使用，請列入住戶規約律定。至有關

自行車停車空間部分，為鼓勵綠色運具發展，仍建議評估設置。

(七) 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。

(八) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

(P.10-14、10-63) 法定停車位檢討面積不一 (1072.95/10783.4、164.68/120.8、8834.89/8866.3) 請申請單位釐清正確使用面積。

(九) 都市發展局都市設計科 謝幹事佩珊 (書面意見)

1. 本案位屬第三種商業區及第三種住宅區，商業區臨地界側圍牆建請改以綠籬規劃。
2. 基地臨民生東路三段及合江街側人行道規劃喬木綠化，喬木樹間距建議維持 5 至 8 公尺為原則。
3. 屋突框架高度建請酌降至 6 公尺為原則。
4. 基地轉角開放空間建請再開闢處理，並增加可視性。
5. 人行道空間坡度建請以 1/40 設計為原則，避免輪椅側翻。

(十) 建築管理工程處 甘幹事子楠

廢巷改道部分，請實施者逐段測量並補充標示現況實測圖及檢附現況照片，以確認是否能依都市更新條例廢除。

(十一) 林委員光彥

1. 請實施者說明簡報內所提保留地為何，另簡報第 10 及 12 頁標註巷弄底端位置似有誤差，請釐正。
2. 目前提供之照片難以判斷本巷後端能否供行人通行及是否確實為巷弄底端，請實施者補充現況照片說明。
3. 目前法律上已無「托兒所」之用語，請實施者配合社會局意見修正報告書。
4. 請實施者說明特殊工法提列之必要性及本案人事行政管理費、廣告銷售管理費、風險管理費均依上限提列原因及必要性。

(十二) 謝委員慧鶯

1. 查本案報告書無載明基地與鄰地高程關係，里長剛剛提及地勢及排水問題，本案北向部分設置 2 公尺圍牆，地勢又較鄰地高，請實施者說明本案基地排水應如何處理。

2. 本案景觀配置圖於合江街 69 巷規劃地下室排氣管道，請實施者說明排氣方向，排氣管道若突出貼著圍牆設置則違反 45 公分 75%通風原則，可能需調整位置。
3. 本案低樓層 A 戶及 D 戶標註為臥室，請實施者說明為何 14 樓以上標註為儲藏室。
4. 本案社會住宅將來係出租予市民，提列第三級建材之必要性，請實施者說明
5. 本案北向戶外空間不開放對外使用，圍牆亦不知未來修正為何種形式，目前看不出本案對周遭環境之貢獻及友善方案，建議△F5-1 酌減 2%。

(十三) 簡委員裕榮

1. 請實施者配合調降屋頂框架至 6 公尺。
2. 建議戶外空間開放並以緩坡順平與鄰地高低差。

(十四) 鄭委員凱文

本案 3 樓及 4 樓管委會空間挑高 7.2 公尺，請實施者說明合理性。

(十五) 唐委員惠群

若△F5-1 酌減 2%，請實施者配合修正選配原則第(九)點。

(十六) 簡委員文彥

請實施者說明本案是否配合認養人行道。

(十七) 簡委員伯殷

1. 本案基地形狀不易規劃，提醒標準層結構規劃及 8 樓以上過樑問題位置應標示以便讓估價師知悉。
2. 提醒都發局注意社會住宅 D1、C1、B2 三戶臥室為暗房及注意污水管轉管位置。
3. 提醒注意托兒服務設施及區民活動中心設置獨立出入，以後是否分擔三樓管委會空間產權分配。

(十八) 遲委員維新

1. 本案 14 樓以上 A 戶及 D 戶為何有大空間標註儲藏室，請實施者說明是否為誤植。
2. 本案同時設置阻尼器及制震器，請實施者說明其必要性，並請於報告書內詳載相關位置圖說。

3. 請實施者說明估價報告書 P. 43 更新後各單元建築物之權利價值表，是否有將 3 樓管委會空間納入銷售金額，若有請修正。

(十九) 鄭委員淳元

1. 目前3樓規劃管委會空間相當大，又本案已設置托兒服務設施及區民活動中心，請實施者說明3樓空間留設之合理及必要性。
2. 本案綠化完整，惟對外無可及性，若對外動線可以修正，可增加對外可及性。

(二十) 黃委員嫩雲

請補強標示陽台（部分）、轉折、斜邊、雨遮的尺寸（第10-16頁至第10-66頁）。

(二十一) 林委員昆華

財政局書面意見有提到占有他人土地舊違章建築現地安置戶應負擔費用是否應加計拆除費用，請實施者說明。

(二十二) 劉委員秀玲

1. 報告書 P. 11-37，雖就基地內來看圍牆高度為 2 公尺，惟就鄰地來看總高為 3 公尺，與實施者提供簡報不同，是否為實施者自提修正。
2. 報告書 P. 11-22 所載自行車道為 2 公尺、人行道為 3 公尺，簡報所載民生東路為 2 公尺人行道及退縮 4 公尺騎樓，報告書與簡報標註尺寸不一致，請實施者說明。

(二十三) 楊委員欽文

目前交通局係要求自行車道設置淨寬須達2公尺，人行步道淨寬須達3公尺，故若扣除樹穴淨寬未達5公尺則不符民生東路帶狀式開放空間檢討留設之規定，請實施者確認建築線外之公有人行道寬度為何，並於圖面標示清楚。

(二十四) 都市更新處

有關實施者提列占有他人土地之舊違章建築拆遷補償部分，請補充說明更新單元範圍內及範圍外面積，另範圍外部分面積實施者擬依提列總表說明七提列，請依照測量報告所訂之分界線分別計算「公共設施開闢地上物補償費用」與「舊違章補償費用」方式提列。

實施者說明及回應：

- (一) 本案基地落差大，土地不規則處做花園植栽及綠化，覆層高度提高利於植物

生長並設置排水設施，與鄰地地坪高差1公尺，1公尺為RC牆，基地內做1公尺金屬圍籬，故總高3公尺，今自提修正將金屬圍籬取消，總高為2公尺，並做爬藤植物做綠化及美化。

- (二) 共同負擔內並無提列現地安置違章戶的拆除費，其拆除費用由現地安置違章戶應安置面積價值中扣除，由實施者進行拆除，所以並沒有應加計現地安置拆除費應負擔之費用，等同現地安置違章戶已自行負擔其費用，費用載於報告書表14-1。
- (三) 本案共有19戶違章戶，其中16戶違章戶申請現地安置、3戶申請拆遷補償。其中1戶為民生東路三段臨41之1號其門牌初編日期為87年2月16日，非屬「舊違章建築戶」，該戶提供水電證明門牌為民生東路臨39號後段之證明。惟經查閱臺北市歷史圖資展示系統69年版之地形圖，發現該建物應已存在，故本案仍將其歸類為占有他人土地之舊違章建築戶以拆遷補償費核算補償安置之。
- (四) 廢巷部分依委員意見補充現況照片及實側圖並逐段標示。保留地為臨側建物之保留地。簡報標示部分為巷弄底端，因鄰地高低差，該處無法供通行。
- (五) 因本案面民生東路，周圍亦有其他都更計畫，就樓層數來看本案高度並不特別突兀，希望屋頂框架納入整體設計考量，故設計9公尺，同意依委員意見修正調降屋頂框架高度為6公尺。
- (六) 本案南側臨民生東路帶狀式開放空間，檢討留設淨寬5公尺人行空間（含淨寬3公尺人行道及淨寬2公尺自行車道）景觀規劃現況公有人行步道為3公尺寬，另本案退縮4公尺人行步道；扣除樹穴1.25公尺後尚有5.75公尺寬，符合要求，相關圖面誤植部分，配合意見釐清修正。
- (七) 本案1樓、2樓為店面，2樓右邊是托兒所，有獨立動線專門給托兒所及4樓活動中心，係經18個月由財政局協助與另外兩個單位溝通協調，挑空部分係擬在店商及住宅之間做一個空中花園，與1樓的行道樹梢及3樓樹長出來變成綠色，同時利用此空間做轉管。另本案3樓(管委會空間)公共空間規劃半室內及半戶外空間，並餘深度約2.5公尺陽光可照射處做植栽綠化，係希望留設空間可增加本案美觀及舒適性。
- (八) 本案規劃2樓社區公共托育家園、4樓區民活動中心及5至7樓社會住宅使用，區民活動中心已發文確認目前方案，並同意配合社會局意見修正。另針對社會住宅建材規格等級，係依社會住宅審查意見辦理，相關建材等級須同等於分回戶之建材規格。
- (九) 有關本案地下室排氣管道排氣方向係向基地庭院，另將依委員意見補充相關

圖說。若本案未來配合認養人行道，會一併檢討鋪面、綠化及樹距寬度，並樹種會延續民生東路路樹。

- (十) 本案14樓以上規劃儲藏室，係因建築物屬長型，檢討步行距離不足。
- (十一) 本案社會住宅之A2、C1戶等2戶所標示空調主機位置於陽臺內，後續依委員意見補充說明。
- (十二) 本案雖依土管規定檢討免設置法定裝卸貨，為符合實際使用需求實施者仍規劃3位裝卸臨停車位，相關停車區域及車道皆高於2.7公尺，皆符合裝卸車位高度規定。
- (十三) 本案提列結構制震阻尼器工程費用及地中壁工程費用等2項特殊工法費用依本市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則辦理，實施者應於都市更新事業計畫提請幹事會或專案會議審查後，自行委託第三點所列機關、團體之一審查特殊因素費用，審查其費用及合理性。本案因基地形狀特殊，故規劃”一字型”之量體。為避免建築量體成為單跨的結構系統，除承重牆外我們亦有設置小柱，於5-21F部分設置制震器；並於1-21樓電梯核處加設制震壁，以加強結構強度。另同時針對基地之特殊形狀，地下室開挖需增設地中壁。相關特殊工法設置位置詳附錄五之結構說明。
- (十四) 若△F5-1酌減2%各戶設計將配合酌減微調，惟本案建築物皆為違章建築物，雖有申請獎勵，但實施者花費許多心力，亦協助公家機關調整分回空間及溝通協調，故懇請大會可否僅酌減1%獎勵或不要酌減。

決議：

(一) 人民陳情部分

1. 本案尚有所有權人尚未同意參與更新及歷次陳情情況，經實施者說明，並經審議會討論後，請實施者持續溝通協調。
2. 依陳情意見對於本案舊違章建築部分未納入△F6容積獎勵，提列為其他改良物之拆遷補償費，經實施者說明，並經審議會討論後，請實施者依委員意見補充其他改良物範圍內及範圍外測量結果及算式修正。

(二) 廢巷改道部分

本案申請廢除部分現有巷道（合江街69巷），是否符合「臺北市都市更新自治條例」第10條規定及是否影響其他人通行，經實施者說明，並經審議會討論後，請實施者補充現況照片及實測圖並逐段標示，再提審議會報告。

(三) 建築規劃設計部分

1. 本案建築高度超過 74.8 公尺且屋頂框架高度 9 公尺高，相對周鄰較突兀，經實施者說明並經審議會討論後，請依委員意見調降至 6 公尺。
2. 本案北側臨鄰地圍牆高度達 3 公尺其圍牆形式、透空率是否造成鄰地壓迫感及對環境不友善，另建築規劃設計是否符合建管相關法令，經實施者說明取消基地北側圍牆並以緩坡順平與鄰地之高低差開放供公眾使用，並經審議會討論後，予以同意。另相關通氣墩及排水設施，依委員意見修正，再提審議會報告。
3. 本案規劃 2 樓社區公共托育家園、4 樓區民活動中心及 5 至 7 樓社會住宅使用(未達 46 平方公尺)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另請都市更新處轉知委員意見予都市發展局住宅企劃科參考。

(四) 交通規劃設計部分

1. 本案南側臨民生東路帶狀式開放空間，應檢討留設淨寬 5 公尺人行空間(含淨寬 3 公尺人行道及淨寬 2 公尺自行車道)景觀規劃情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意，惟請依委員意見修正尺寸標註誤植處。
2. 本案車道出入口緊鄰合江街 69 巷，且與合江街 100 巷相對，應否於指定退縮人行空間後留設 4.5 公尺緩衝空間，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。惟請依幹事意見增加警示設施。
3. 本案依土管規定檢討免設置法定裝卸貨，惟後續裝卸貨使用如何自行滿足及相關因應措施，及應否設置自行車停車空間，經實施者說明已設置裝卸車位，並經審議會討論後，予以同意。另是否設置自行車停車空間，請實施者依委員檢討後，再提審議會報告。

(五) 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。

(六) 財務計畫部分

1. 本案提列結構制震阻尼器工程費用(29,778,000 元)及地中壁工程費用(12,040,981 元)等 2 項特殊工法費用，經實施者說明必要性及合理性，並經審議會討論後，予以同意。惟請實施者補充標示制震壁及阻尼器位置。
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%)及貸款期間(47.2 個月)均依上限提列，經實施者說明並經審議會討論後，請依幹事意見修正風險管理費(13.77%)餘，予以同意。

(七) 權利變換及估價部分

本案2樓以上均價 (1,053,204元/坪)及估價報告書修正情形，共同負擔比34.98%，請依委員意見修正後，再提審議會報告。

(八) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予 418.95 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) 因本案對周遭環境之正面貢獻度不足，故酌減法定容積 2% 獎勵，本案原則同意給予 478.80 平方公尺 (法定容積 8%) 之獎勵額度，實施者說明將各戶酌減微調，請實施者依委員意見修正後，再提報告案，並再予確認是否仍扣除法定容積 2% 獎勵。
3. △F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 同意核實額度給予 300.21 平方公尺 (法定容積 5.02%) 之獎勵額度，後續授權都市更新處覆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，亦於住戶規約中載明。
4. △F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予 359.10 平方公尺 (法定容積 6%) 之獎勵額度。
5. △F6 (處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積) 原則同意核實計算後給予 872.21 平方公尺 (法定容積 14.57%) 之獎勵額度；請實施者於核定前檢附違章建築戶的證明文件及拆遷安置協議書，並授權都市更新處核實計算後給予。

(九) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 發言人:王○○(代王○○)</p> <p>本之於前次聽證會上遞交的陳情書，有附台電用電及電表分之證明，這個電表分戶的日期雖為 82.9.28，但依台電申請用電第四條的電表分之規定「既有用電劃出其一部分用電場所申請另外單獨說之供電」所以本之接電日期，應以電表分之前之裝表日期 74.8.1 作為依據。</p>	<p>1-1 實施者受任人：富樂群建設股份有限公司 楊開發經理意平</p> <p>該陳情戶非屬民國 77 年 8 月 1 日前認定之舊違章建築戶，故僅能發放房屋殘餘價值之拆遷補償費。</p> <p>(有關台北市中山區民生東路三段○○○之○號建物經查其門牌初編日期為民國八十七年二月十六日，且該戶因無法提出民國七十七年八月一日以前房屋稅籍之繳費資料、自來水費收據、電費收據或相關接水、接電等證明文件，該戶提供水電證明門牌為民生東路臨 39 號後段之證明，實不符臺北市都市更新自治條例第 19 條有關舊違章建築戶認定之規定，故實施者僅能爭取以發放舊違章建築戶拆遷補償費方式處理之。</p>	<p>經實施者說明，並經審議會討論後，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>2. 臺北市政府財政局(書面意見)</p> <p>一、依本府 109 年 9 月 3 日府都新字第 10970088673 號函辦理。</p> <p>二、旨揭事業計畫書圖內容本局意見如下，請實施者配合修正：</p> <p>(1) 第 10-95 頁水資源設計概要 4.，開發總樓地板面積 (15,653.60 m²) 與第 10-15 頁表 10-5 建築面積檢討及審議資料表樓地板總面積 (15,669.60 m²) 不一致，請實施者釐正。</p> <p>(2) 第 15-10 頁，貸款年利率依計算結果為 1.904%，惟貸款利息以 1.9046% 計算是否誤植，請實施者查明釐正。另貸款期間以提列總表上限提列 47.2 個月偏長，請實施者依近期審議案例以 36 個月提列。</p> <p>(3) 第 15-20 頁表 15-10，現地安置部分價值 (277,880,960 元) 與第 14-4 頁表 14-2 現地安置戶應安置價值合計數 (279,487,601 元) 不一致；另現地安置戶應負擔更新成本 (67,708,317 元) 與本頁成本收入分析 (二) 現地安置戶需支付金額 (69,046,003 元) 亦不一致，請實施者釐正。</p> <p>(4) 本案人事行政管理費、廣告銷售管理費、風險管理費均依提列總表上限提列，請實施者調降。</p>	<p>2-1. 實施者受任人：當代都更事業股份有限公司 黃經理朝威</p> <p>(1) 文字誤植，樓地板總面積為 15,669.60 m²，一併修正。</p> <p>(2) 文字誤植，貸款利率為 1.9046%，一併修正及說明。依據 107 年 7 月 25 日發布都市更新及權利變換計畫內有關費用提列總表提列。(本案擬興建地上 21 層地下 4 層之鋼骨造建築物)，以 47.2 個月計算之說明權利變換計畫核定至開工 6 個月+依規定地上層每層 1.2 個月、地下層每層 2.5 個月計，施工期間 35.2 個月+取得使用執照後置產權登記完成 6 個月貸款期間為 47.2 個月)</p> <p>(3) 文字不一致為誤植，部分現地安置部分價值為 277,880,960 元，現地安置戶應負擔更新成本 67,708,317 元，一併修正。</p> <p>(4) 依據 107 年 7 月 25 日發布都市更新及權利變換計畫內有關費用提列總表</p> <p>1. 人事行政管理費 本案更新單元權利變換範圍內公有土地面積為 284.00 m²，未滿 25%(284 m²/1568 m² = 18.11% < 25%) 故人事行政管理費率以 5% 提列計算之</p> <p>2. 廣告銷售管理費 本案共同負擔金額為 1,562,840,259 元(30 億以下，費率為 6%) 提列之</p> <p>3. 風險管理費 (本案更新單元面積 1,568.00 m²，人數 32 人，貸款期限為 48 個月，依據都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表之規定：各級風險管理費率對照表 36 個月貸款期限為風險管理費率為 11.25%，本案貸</p>	<p>(1) 經實施者說明修正情形，並經審議會討論後，予以確認。</p> <p>(2) 誤植部分實施者說明已修正，貸款期限經實施者說明並經審議會討論後，予以確認。</p> <p>(3) 經實施者說明修正情形，並經審議會討論後，予以確認。</p> <p>(4) 本案人事行政管理費、廣告銷售管理費、風險管理費，經實施者說明並經審議會討論，續依本次會議決議辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(5) 依建築圖面，案內社會住宅未於本大樓設置單獨出入口。事業計畫第 16-2 頁，管理維護計畫四、特別約定事項（五）及附-4 頁住戶管理規約第五條第五項：「…社會住宅於本大樓設置單獨出入口…」似誤植，請實施者釐正。另住戶管理規約第七條，汽車法定停車位數（86 部）與審議資料表法定汽車停車位數（87 輛）不一致，請實施者查明釐正。</p> <p>(6) 請實施者依審議進度配合修正事業計畫第 18-1 頁實施進度表。</p>	<p>款期限為 47.2 個月貸款期間超過 36 個月部分，每超過 1 個月加計風險管理費率基數 2%，並以 16% 為上限，本案貸款期限為 47.2 個月超過 12 個月故風險管理費率以 16% 上限提列計算之</p> <p>(5) 文字誤植，法定汽車停車位數為 87 輛，一併修正。文字誤植，本大樓社會住宅並無設置單獨出入口，一併修正。</p> <p>(6) 遵照辦理，已配合修正實施進度表。</p>	<p>(5) 誤植部分經實施者說明修正情形，並經審議會討論後，予以確認。</p> <p>(6) 經實施者說明並經審議會討論，予以確認。</p>

(十) 有關開放空間調整及估價部分等請依委員、幹事意見修正，並於收受會議紀錄起 2 週內檢具修正後計畫書圖再提會報告。

三、「擬訂臺北市大安區龍泉段二小段 745 地號等 6 筆都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 許雅婷 2781-5696#3081)

討論發言要點：

(一) 財政局 許幹事珍妮 (書面意見)

1. 本案不動產估價師之價格日期為 106 年 7 月，計畫第 15-3 頁有關營建費用之計算係以 106 年 10 月之物價指數為基準日，計畫第 15-6 頁貸款利息則以 106 年 8 月為基準日，三者均不一致，請釐清修正。
2. 本案 1 樓 F 戶一般事務所係登記車位使用，依費用提列總表規定，外接水、電、瓦斯管線工程費用，其計算費用之戶數不包含供停車位登記使用之單元，請釐清修正相關費用。
3. 本案人事行政管理費率(5%)、銷售管理費率(6%)、風險管理費率(10.5%)均以上限提列，共同負擔比 27.22%，請實施者說明合理性後，提請審議會審議。
4. 其餘 168 專案小組審查會議所提意見已修正或說明。

(二) 地政局 洪幹事于佩 (書面意見)

轉管影響似未納入更新後各單元權利價值評估，請併同共同負擔比說明後逕

提大會討論。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

1. 本案停車場出入口位置及停等空間部分，經實施者簡報說明 (交通量分散並留設2部汽車停車空間)，本局無意見。
2. 無障礙車位兼作裝卸貨車位使用合理性部分，本案如屬依法留設之無障礙停車位，則不得兼做裝卸貨停車使用，爰請補充說明裝卸貨停車需求規劃；另本基地設置無障礙汽車停車位1席，其數量是否符合建築技術規則規定，請補充說明。
3. P. 10-30圖10-26縱向剖面圖臨泰順街62巷 (6公尺計畫道路) 退縮2公尺之人行道與道路似有高低差未予順平處理，與簡報第19頁圖面標示「補足8公尺路寬且人行步道與道路順平」說明不一致，請補正。

(四) 消防局 廖幹事家銘 (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。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

前次意見已補充說明，本次無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事佩珊 (書面意見)

1. 旨揭基地位屬本府76年6月23日府工二字第149141號公告之「修訂和平東路、新生南路、羅斯福路所圍地區細部計畫 (第二次通盤檢討) 暨配合修訂主要計畫案」範圍內，非屬都市計畫載明需經都審地區，另依旨案開發條件檢討「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第3條規定，亦未達應辦都審程序之條件，先予敘明。
2. 開放空間及建築設計之相關建議如下：
 - (1) 開放空間花臺高度以不超過45公分為原則，請修正。(P. 10-37)
 - (2) 地面層車道出入口地坪與相鄰之人行空間應順平處理，鋪面系統應延續人行道鋪面之型式，並考量車輛防滑及相關警示設施，以維人行安全。(P. 11-14)
 - (3) 臨辛亥路側開放空間之喬木間距宜維持5至8公尺。(P. 10-35)
 - (4) 汽、機車進出動線建議整併。(P. 11-11)

(七) 建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 有關屋突裝飾性構架調降為5.2公尺及其他建築規劃設計修正情形無意見。
2. 依建築技術規則無障礙車位須設置2格。

(八) 謝委員慧鶯

1. 本案在劃定階段審議會業已討論並同意目前劃定範圍，劃定更新單元行政處分仍應具有效力，請實施者具體說明與鄰地的協調過程與結果，並協助本案討論出一個結果。若範圍外鄰地地主陳情仍都要談到滿意才同意，會讓這案遙遙無期。
2. 14次協調會，今日來陳情的鄰地地主是否有出席，請實施者說明。

(九) 鄭委員淳元

1. 請實施者於計畫書圖面清楚標示汽、機車進出車道及警示燈等，避免機車騎入汽車道內。
2. 按照過去所了解法定車位是否設置2格無障礙停車位，如是則須由法定車位再調整出來，不是則以外加的形式，再請建管處確認是否以過去方式實行；另裝卸貨管理方式應納入並計載於大樓管理規約內。

(十) 唐委員惠群

有關一樓一般事務所掛車位一事，針對使用用途請實施者於計畫書中說明。

(十一) 林委員光彥

交通局已清楚表達無障礙車位不得兼作任何用途使用，臨時裝卸車位也不可行，請另尋他途解決裝卸之需求；另無障礙車位數量是否符合建築技術規則規定？依建築技術規則第167-6條規定，60位車位需設置2位且應該用實設而非法定車位進行檢討。

(十二) 劉委員秀玲

1. 臨泰順街之人行道留設寬度於計畫書P.10-6圖面尺寸標示不清晰，請釐清修正，並請補充人行步道獎勵計算公式。
2. 簡報P.20及事業計畫書P.10-15內容提及東北角留設街角廣場範圍是否有圍籬設置，請釐清並修正。

(十三) 楊委員欽文

請實施者說明一樓無障礙汽機車位是否有設置圍牆，使車輛由泰順街進入，請釐清。

實施者說明及回應：

- (一) 本案是百分之百同意之協議合建案，本來屬於168專案，因鄰地陳情被撤銷168專案。鄰地目前分為兩組，一組為靠近辛亥路的王家不斷地陳情要納入本基地，在劃定階段也知悉，審議會提供多次機會，請所有權人出具必要證明參與意願之文件，包括事業計畫同意書、權利變換意願書，願意以權利變換方式參與，在劃定階段實施者已請求鄰地出具相關書件，但均未出具，因此本案仍以100%協議合建方式繼續進行。截至今日鄰地僅有出具參與更新意願書，並未出具事業計畫同意書。另一組臨泰順街62巷之鄰地，僅四樓所有權人依據第265次審議會會議結論要求提供相關文件，其餘所有權人均未出具同意書。
- (二) 本案協調過程歷時2年，前後會議不下14次，協調會皆有錄影錄音。在協調過程中，實施者已將委建、合建、買賣及權利變換等條件提出；因本案為協議合建，亦特別委請估價師進行權利變換估價試算，並於最後一次第265次審議會進行報告，審議會請鄰地地主在106年1月10日前出具事業計畫同意書、權利變換意願書等相關資料，最終鄰地無法出具。前後14次協調會議中，鄰地所有權人有時候有出席會議，有時候沒有出席，而今日前來的陳情人皆有出席很多次協調會。
- (三) 有關前述意見配合修正，花台將調降為45公分修正並補充標示於計畫書圖；有關人行道鋪面系統採順平處理，將依審議委員意見修正辦理並補充剖面圖；汽、機車進出動線將依審查意見重新考量並整併規劃。
- (四) 有關留設人行步道獎勵圖說及計算式將配合補充說明。
- (五) 有關計畫書圖10-26，退縮2公尺達8公尺及道路順平部分標示修正，遵照辦理。
- (六) 一樓臨泰順街之無障礙汽機車位，臨泰順街街角廣場採透空圍牆設計，且無申請容積獎勵，並保持開放空間，有效攔阻車輛從泰順街進入。
- (七) 屋突裝飾性構架均已調降為5.2公尺，空調主機及管道間均已補充標示。
- (八) 依幹事及委員意見裝卸貨停車位以6公尺x6公尺、6公尺x4公尺空間運用不佔用無障礙車位，並與住戶溝通並在管理規約載明。另有關無障礙停車位數及計算，後續再確認留設數量並依相關規定檢討。
- (九) 有關價格日期部分106年8月係為誤植，係以事業計畫報核日106年10月利率做計算，後續配合審查意見修正。另有關外接水、電、瓦斯管線工程費用，將扣除一樓供車位登記使用之戶數後進行計算，一併釐清修正財務計畫內容。

- (十) 本案從劃定更新單元至事業計畫審議，歷時相當久，亦歷經100%同意168列管及因鄰地陳情解除168列管，另近日營建成本上升中，實施者承諾地主100%協議合建辦理都市更新事業，以利地主能儘速回到新的家園，且本案共同負擔比例為27.22%，應符合鄰近地區共同負擔比例水準，再次懇請委員同意提列之管理費率。

決議：

- (一) 人民陳情部分：有關本案西側鄰地(753、754、754-1地號)陳情納入更新範圍等陳情意見之溝通協調情形，經實施者說明業經多次與鄰地溝通，鄰地仍不願出具同意書，故經審議會討論後，範圍外鄰地不納入本次更新單元範圍。

(二) 建築規劃設計部分

1. 有關屋突裝飾性構架調降為5.2公尺、1FL之C、D、E戶空調主機位置管道路徑標示是否影響公共空間及其他建築規劃設計修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關汽、機車進出動線整併請依委員及幹事意見修正。
2. 有關一樓喬木間距未標示、東南側花台設置高度(150公分)，以及圍牆出入口形式修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，請依委員、幹事意見修正。有關人行道鋪面系統採順平處理，請依委員意見修正並補充剖面圖。

(三) 消防救災部分

本案消防救災空間修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 交通規劃部分

本案法定汽車位41部、實設60部(自設19部)，僅設置1台汽車升降機，且位於交叉路口10公尺範圍內，對於環境交通是否造成衝擊，及無障礙車位不得兼作裝卸貨車位使用，請依規定及依委員、幹事意見修正檢討。

(五) 財務計畫部分

本案採協議合建方式實施，人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(10.5%)均以上限提列，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關物價指數為基準日、扣除一樓供車位登記使用之戶數外接水、電、瓦斯管線工程費用等，請依財政局幹事意見修正。

(六) 權利變換及估價部分

本案各樓層涉及轉管是否反應其估價價值，請依地政局意見修正；有關本案估價報告書修正情形及2樓以上平均單價984,300元/坪，共同負擔比

27.22%，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. $\triangle F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予174.90平方公尺 (法定容積7%) 之獎勵額度。
2. $\triangle F4-2$ (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 原則同意給予353.59平方公尺 (法定容積14.15%) 之獎勵額度，請實施者於核定前取得捐贈同意書，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。並請實施者應切結於使照取得前，辦理完成捐贈臺北市政府之程序。
3. $\triangle F5-1$ (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) 同意給予249.85平方公尺 (法定容積10%) 之獎勵額度。
4. $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予171.85平方公尺 (法定容積6.88%) 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。
5. $\triangle F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予199.88平方公尺 (法定容積8%) 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「黃金級」以上。

(八) 聽證紀錄:本案無登記發言。

(九) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，後續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。