

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 410 次會議紀錄

109 年 3 月 9 日府都新字第 1097000933 號

壹、時間：民國 109 年 2 月 21 日（星期五）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：方副主任委員定安^代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）紀錄彙整：葉珮儀

伍、實施者及申請單位已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理。本次審議會案件皆為 108 年 1 月 30 日前報核之案件，所引用之都市更新條例係以 108 年 1 月 30 日修正公布前之條次為準。

陸、討論提案：

一、「擬訂臺北市中正區福和段一小段 694 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 2781-5696#3082)

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. 案內本局經管市有土地參與都市更新分回房地業經都發局 106 年 7 月 18 日北市都企字第 10635591500 號函表示評估納作社會住宅，爰有關社會住宅之建築規劃設計及未來管理維護，本局尊重都發局意見。
2. 事業計畫第 5-9 頁，文字說明羅斯福路 3 段 244 巷 2 弄 3 號及 5 號為磚造建築物，但表 5-7 其他土地改良清冊及第 14-7 頁表 14-4 其他土地改良物拆遷補償費用明細表以 RC 造表示，請實施者釐清並連動修正表 14-4 拆遷補償費單價。
3. 事業計畫第 15-4 頁、第 15-6 頁，基礎擋土工程費用、制震系統費用、基地開挖對捷運影響評估費用，提請審議會審議。
4. 事業計畫第 15-7 頁，貸款利息金額誤植，請修正。
5. 人事行政管理費 4.48%、銷售管理費 5.98%及風險管理費 11.98%，提請審議會審議。

(二) 臺北市公共運輸處(公有土地管理機關)(書面意見)

有關建築規劃設計部分，本處原則無意見，惟為維市產權益，本處後續分回房地均比照本府財政局審查意見市府分回房地應加註事項(詳附件)辦理。

(三) 財政局 黃幹事宏玲(書面意見)

1. 本案建物加計基礎擋土工程費用58,374,112元及制震系統費用30,615,428元，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. 依提列總表規定提列其他費用需經審議會審議，本案提列捷運影響評估費用288,750元，提請審議會審議。
3. 其餘前次168專案會議所提意見已修正。

(四) 地政局 鄭幹事益昌(書面意見)

1. 事業計畫P10-5，計算銷售金額之2樓以上平均銷售單價與估價報告書不一致。
2. 實施者回應意見所述之調整率修正情形與報告書實際內容並不相符，請檢討說明。
3. 餘已依前次會議意見修正，無其他意見。

(五) 交通局 蔡幹事于婷(書面意見)

1. 交通影響評估(前次意見未修正完竣)

- (1)請補充108年5月14日168專案會議本局審查意見及辦理情形回覆表，俾利檢視。
- (2)P2-6~2-9請更新引用資料為TRTSIV，另羅斯福路公車專用道不提供一般小型車行駛，爰請檢討道路容量分析內容。
- (3)P4-13~4-16商業需求(含零售業及一般事務所)請研擬具體之鼓勵使用大眾運輸計畫因應措施，降低停車需求。
- (4)P4-18請補充標註臨停車位，另請說明管理機制如何與住戶區隔。

2. 事業計畫書(本次新增意見)

- (1)P10-23請於圖面標示自行車停車空間。
- (2)P11-11請確認出入口中心線上下任一點至道路中間線垂直左右60度以上範圍無礙視線。
- (3)P11-17花崗岩踏片不利於自行車進出，請檢討調整。

(六) 消防局 林幹事清文(書面意見)

救災活動空間與植栽位置部分重疊，請確認各處之緊急進口、替代窗戶或

開口所規劃之雲梯車操作空間範圍內應保持平坦，亦無突出固定設施，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作。

(七) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠(書面意見)

1. p. 10-22，有關本案1樓部分空間供管委會使用不符本市商業區都市更新案件商業使用規劃原則一節，提請審議會審議。
2. p. 10-33，停車空間檢討部分，一般事務所計算式有誤，雖未影響檢討結果，惟仍請釐正。
3. p. 10-39，依圖示本案臨羅斯福路三段244巷建築物高度比於檢討範圍內似有配置建築，請釐清。
4. p. 10-50，請依本市土地使用分區管制自治條例第27至29進行後院深度、基地寬深度等之圖面檢討，並以文字說明檢討內容。

(八) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

1. 本案後續仍請依107年11月8日都審1071108專案委員會審議決議及都更審議會決議辦理都審核定事宜。
2. 本案10-39至10-40頁，屋突層造型框架請確實調降至6公尺以下(圖說標示為6.2公尺)。

(九) 建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 有關廢巷改道，108年10月4日北市都建照字第1083040489號函示50年營0844號建造執照裡標註其為「現有私巷」，並非函示為現有巷，請建築師依大法官第400號解釋推論說其是否為現有巷，這個函釋為如是為現有巷需符三要件「第一要件為不做不特定的公眾通行；第二為在通行之初所有權人並沒有出面阻止、反對；第三則是年代久遠且中間未曾中斷」敬請建築師依據此函釋檢討。倘判斷為現有巷得依自治條例辦理廢巷，倘檢討非為現有巷，則無廢巷議題。
2. 依營建署函釋，高層緩衝空間沒有特定要設在哪裡，但是必須要配置在建築物的出入口與建築線之間，就目前平面圖上，並未符合位於建築物出入口與建築物之間，因出入口全部位於西側，如果在南側有開口，則符合函釋，以上說明。

(十) 黃委員志弘

建議於南側留個次入口，以符合高層緩衝空間檢討規定，以上建議。

(十一) 何委員芳子

1. 報告書頁 11-14 地上 3 層、頁 11-16 屋頂小喬木，覆土深度是 0.7 公尺，於頁 11-21 剖面圖則標示為 1 公尺，前後不一致請修正為 1 公尺。另灌木的覆土深度是 0.4 公尺，建議提高到為 0.6 公尺。

2. 各層平面圖標示陽台尺寸。

(十二) 簡委員裕榮

1. 本案建築套繪圖之現有巷，應為以前建管法令之私設巷道，請建築師查明。
2. 管委會空間後續如何管理使用，以及產權如何分配，請實施者說明。

(十三) 簡委員伯殷

1. 二樓平面圖請補充標示轉管位置。
2. 事業計畫第 15-1 頁似有漏列稅捐加總的總表，未列營業稅，建議釐清修正。
3. 本案是否有辦理預售，現金流量表之銷售管理費在施工過程當中有銷售管理費；另有出現負值，是否資金周轉不靈，請檢討修正。

(十四) 邱世仁委員

1. $\triangle F5-1$ 以上限值提列，希望能有一些開放空間給市民使用提供公益性，本案基地已有申請人行步道獎勵，但南側唯一的空地又做為高層緩衝空間，所提供之開放空間與高層緩衝空間重複，建議酌減 2%。
2. 開放空間設置植栽，居民可以適當停留，惟本案開放空間已經不夠，在給予獎勵時，都會考慮是否能夠提供市民空間，事實上在高層緩衝空間在必要的時候才會與開放空間功能重疊，故建議酌減 2%。
3. 請將特殊費用外審的審查報告書檢附在計畫書附錄內。。

(十五) 劉委員秀玲

1. 關於屋頂框架在報告書頁 10-39、10-40 標示 6.2 公尺，應低於 6 公尺，請確實修正。
2. 關於 $\triangle F5-1$ 因為本案為商二，如果一次減 2% 對本案為商業區來說太多，建議酌降獎勵為 5%。

(十六) 鄭凱文委員

有關本案鄰羅斯福路三段側，是否得由實施者來做認養，藉以增加 $\triangle F5-1$ 的公益性。

(十七) 鄭委員淳元

1. 交通影響評估引用資料為 TRTSIV，上次回應有說遵照辦理，請確實檢核查證。
2. 交通影響評估在幹事會有提到請研擬具體之鼓勵使用大眾運輸計畫因應措施，回應有說遵照辦理，請確實查核處理載明報告書內。

(十八) 遲委員維新

特殊費用外審之中，地質改良有許多不同的工法，在報告內並無看到用什麼樣的工法施作，一般地質改良有包含地中壁或扶壁，報告內地中壁未載明擋土位移變形，無法認定必要性和合理性，另是否地主同意就可以是必要性，且本案還有公地主，公地主是否有同意，是否就外審完整資料附在報告書內。

(十九) 黃委員嫩雲

事業計畫請標示尺寸(第 10-25 頁，第 10-38 頁)。

實施者說明及回應：

- (一) 有關本案廢巷改道部分，建築師經主關機關圖例來看，表示是有現有巷，套繪圖上標示是「現有私巷」，經主席提醒，建築師辨別後，修正認定本案不是現有巷道。
- (二) 有關公有土地的部分，公運處於105年1月4日北市運秘字第10432783600號函復未來會依發展局不動產處理及原則分回；有關財政局於106年7月24號北市財開字第10632957100號函復依都發局106年7月18日函辦理；都發局106年7月18日北市都企字第10635591500號函復「經實施者評估無法配合無障礙設計基準規劃，目前的規劃單元的房型面積上符合社宅設計基準的房型面積增減範疇，所以建地私有地參與都更分回5戶住宅單元，故就5%自用住宅空間以「下肢障輪椅使用者」設計部分，同意實施者免予規劃配置」。
- (三) 有關第5-9頁拆補費的部分，經規劃單位釐清，係面積上面欄位的誤植，我們在計算拆補費是用加強磚造計算，所以針對拆補費的部分是沒有異動的；貸款利息亦是文字上面的誤植，配合修正。
- (四) 有關屋突配合修正調降至6公尺。
- (五) 有關高層緩衝空間，本案因為北側及西側都是留設騎樓，都是屬於有遮簷的，所以我們在南側的部分檢討高層緩衝空間，要改檢討到西側是有點困難的，因為西側我們這邊是有出入口又有頂蓋的部分。
- (六) 針對商業樓地板的面積是檢討4,916.36平方公尺，已經大於法定建築面積70%*4倍4,010.63平方公尺，且設置於一至五樓。惟考量使用跟管理的便利

性，故將管委會空間設置於三樓臨羅斯福路三段側。

- (七) 另有關高度比跟後院深度比皆符合法令檢討，可能是在後院深度比跟高度比的檢討上，沒有在圖面上顯示出來，配合補充。
- (八) 關於高層緩衝空間，未來於南側補充一個出入口，使其符合相關規定。
- (九) 關於灌木的覆土深度及陽台尺寸會配合修正。
- (十) 轉管位置配合補充標示。另三樓管委會的空間因為未來會藉由公設使用，未來開放整棟大樓的住戶共同使用，它不是登記為私有的，並以公、私有比例分配使用。
- (十一) 針對鼓勵使用大眾運輸計畫因應措施，會補充大眾運輸計畫於計畫書內。
- (十二) 有關本案消防救災檢討在羅斯福路三段這邊，前面是公有人行道，在各層樓都已經有檢討開窗的出口、各層樓的位置，上方都是淨空無虞的，救災半徑都是在11公尺以內以上。
- (十三) 有關現金流量表的部分，這個案子未來會有預售，現金流量的內容再做檢討。另有關特殊因素費用合理性及必要性，把審查報告書附在計畫書附錄內，遵照辦理。
- (十四) 針對地政局的部位，會再檢視報告書跟事業計畫裡回應的內容，如果兩個不一致，會再檢討把他修正成一致。
- (十五) 回應△F5-1，這個案子位於商業區又緊鄰公館商圈，在基地配置上能留設出來的空間很有限，但是即便如此，在北側跟西側都還是有退縮出騎樓，南側也有無遮簷人行步道，另雖然南側檢討為高層緩衝空間，但平時也是開放式的、平面式的，對於鄰近周邊的居民也都可以行經的，而且對於周邊大樓在消防救災上也都可以提供暫時避難的空地使用，所以是希望這個部分請委員酌降部分就好，謝謝。
- (十六) 關於南側留個次入口，以符合高層緩衝空間檢討規定，遵照辦理。
- (十七) 羅斯福路三段人行道認養時程為3年。

決議：

- (一) 有關本案擬依本市都市更新自治條例第10條廢止更新單元內703地號部分土地之現有巷一節，經本處建管處表示為「非屬現有巷道」，現況是否為現有巷道及涉廢巷程序，經建築師確認本案不是現有巷道，本案無涉及現有巷廢巷議題；但倘確屬現有巷，委員會亦同意依照前開自治條例辦理廢巷。
- (二) 建築規劃設計部分

1. 本案公有土地面積占 26.8%，經本府財政局、本市公共運輸處表示意見及實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案依都市設計審議修正情形，經實施者說明，並經審議會討論後，屋頂造型框架請依委員、幹事意見修正為 6 公尺以下。
3. 有關本案高層緩衝空間出入口設置於羅斯福路三段 244 巷 2 弄，是否請考量留設於羅斯福路段 244 巷之可能性，請依委員及幹事意見修正，於南側增加一個出入口，使其符合相關規定。
4. 本案地面 1-5 層作為商業使用，惟部分空間供管委會使用，是否符合商業區商業使用規劃原則，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 交通規劃部分

有關交通影響評估報告書檢討修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，請依委員及幹事意見修正。

(四) 消防救災部分

有關消防救災活動空間檢討修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，請依幹事意見修正。

(五) 財務計畫部分

1. 本案已依 168 專案審查會議結論刪除防火避難綜合檢討費用、交通影響評估費用及環境影響評估費用，提列基礎擋土工程費用 (58,374,112 元)、制震系統費用 (30,615,428 元) 及基地開挖對捷運影響評估費用 (288,750 元)，經實施者說明合理性、必要性及外審結果，並經審議會討論後，予以同意。另請依委員意見檢附特殊費用外審報告書於計畫書內。
2. 本案酌減管理費用提列人事行政管理費 4.48%、銷售管理費 5.98% 及風險管理費 11.98%，經實施者說明，並經審議會討論後，請依委員、幹事意見修正。

(六) 估價部分

有關二樓以上均價 (1,067,532 元/坪) 及估價報告書檢討修正情形，共同負擔比為 32.08%，經實施者說明並經審議會討論後，請依委員、幹事意見修正。

(七) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予 695.52 平方公尺 (法定容積 6%) 之獎勵額度。

2. △F4-2 (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 原則同意給予132.10平方公尺 (法定容積1.14%) 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。
3. △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) 因人行步道的部分已經有獎勵, 且南側唯一的空地又做為高層緩衝空間, 故討論酌降獎勵給予579.60平方公尺 (法定容積5%) 之獎勵額度, 酌減部分實施者表示依建築物逐層調整, 另有關羅斯福路三段現有人行道部分實施者表示認養養護時間3年, 予以同意。
4. △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396.18平方公尺 (法定容積3.42%) 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。
5. △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695.52平方公尺 (法定容積6%) 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。
6. 臺北好好看系列二 (北市環境更新、減少廢棄建物) 之獎勵額度, 依都市設計審議確認核發獎勵133.77平方公尺 (法定容積1.17%) 為上限, 若獎勵值與計畫內容所載有變動, 則須辦理變更事業計畫。

(八) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 程○芳 (1)公共梯廳走道是否過長? (2)室內格局優化。	1-1 實施者受任人:里美都市開發股份有限公司/林芊谷總經理 (1)針對所有權人意見實施者會併同審議會意見併同修正, 格局優化及走道也會再作檢討。	請實施者加強溝通協調, 予以確認。
2. 臺北市政府財政局 (1)事業計畫第 5-9 頁, 文字說明羅斯福路 3 段 244 巷 2 弄 3 號及 5 號為磚造建築物, 但表 5-7 其他土地改良清冊及第 14-7 頁表 14-4 其他土地改良物拆遷補償費用明細表以 RC 造表示, 請實施者	2-1 實施者受任人:里美都市開發股份有限公司/林芊谷總經理 (1)針對財政局表示報告書中有誤植部份, 配合修正。 (2)其他意見依審議會檢討修正。 2-2 主持人:簡委員裕榮	今已提供書面意見, 並經大會討論, 有關財務計畫部分, 依審議會決議辦理, 予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>釐清並連動修正表 14-4 拆遷補償費單價。</p> <p>(2)事業計畫第 15-4 頁、第 15-6 頁，實施者雖已說明基礎擋土工程費用、制震系統費用、基地開挖對捷運影響評估費用，後續提請審議會審議。</p> <p>(3)事業計畫第 15-7 頁，貸款利息金額有誤。</p> <p>(4)人事行政管理費 4.48%、銷售管理費 5.98%及風險管理費 11.98%，後續提請審議會審議，另綜-4「意見回應及處理情形」費用比例誤植，請實施者修正。</p> <p>(5)事業計畫第 20-1 頁，依本局審查意見市府分回房地應加註事項，請修正為：有關臺北市政府財政局分回房地，實施者同意配合下列事項：</p> <p>a. 本案完成產權登記，經臺北市政府財政局完成驗屋並交屋前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。</p> <p>b. 實施者自房屋交付臺北市政府財政局之日起，保固建築物結構體 15 年、防水 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供臺北市政府財政局保固書，確實保證交屋後維修服務。</p> <p>c. 另請實施者於事業計畫加註說明建物內有無影響空間使用之設備（如中繼水箱、公共汙廢水管線等）及其未來規劃設置位置。</p>	<p>(1)本案財政局第五點 1、2 點意見，非審議會權責，實施者不需回應。</p>	

(九) 同意本案擬訂都市更新事業計畫案修正後通過，後續請實施者於 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、「變更(第 2 次)臺北市內湖區潭美段四小段 579-2 地號等 21 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 張晉嘉

2781-5696#3078)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃宏玲幹事 (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。

(二) 地政局 沈幹事冠佑 (書面意見)

無意見。

(三) 交通局 蔡幹事于婷 (書面意見)

未涉及交通議題，爰無意見。

(四) 消防局 蔡幹事長銘 (書面意見)

消防車輛救災動線及活動空間部分，無修正意見。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(六) 黃委員燉雲

權變計畫，表 11-3 建物登記清冊/標示部/共「用」部分面積 5,055.68m²，請更正為「有」(第 17-12 頁~第 17-15 頁)。

實施者說明及回應:建物登記清冊部分，遵照辦理

決議：

(一) 本案變更共專有圖說及依地政預審結果，修正地下一層至三層共有部分二(車公)致總產權面積增加及其他相關連動部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(二) 建築容積獎勵部分

1. 都市更新獎勵容積，同意維持原核定額度(原決議)給予977.73平方公尺(法定容積27.98%)之獎勵額度。
2. 增設室內公用停車空間之獎勵額度，依前次審議會本府交通局及都市發展局審查結果辦理，同意維持原核定額度(原決議)給予300平方公尺(法定容積8.59%)之獎勵額度。

(三) 聽證紀錄

依都市更新條例第 33 條第 3 款及第 49 條第 2 款規定免辦聽證。

- (四) 同意本案變更(第 2 次)都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於 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。

三、「擬訂臺北市中山區長安段二小段 239 地號等 5 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 陳穎慧 2781-5696#3073)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃宏玲幹事(書面意見)

1. 本案建物加計逆打工法、地質改良及制震工程費用計 60,417,700 元，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. 其餘前次幹事複審所提意見已說明。

(二) 地政局 鄭幹事益昌(書面意見)

無意見。

(三) 交通局 吳幹事瑄俞(書面意見)

本案設有 12 個一般事務所單元及 3 個一般零售業單元，請補充說明臨停接運及裝卸貨停車需求如何於基地內部自行滿足。

(四) 消防局 蔡幹事長銘(書面意見)

本案建物立面烤漆鋁柵設計，不可遮蔽建築物任一開口。

(五) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠(書面意見)

本案高度比、法定停車、院落檢討均符合規定，本局無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(七) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 一層緩衝空間請標示淨高，獎勵人行步道面積須扣除緩衝空間進出車道 3.5 公尺寬度。
2. 請檢討無障礙之室外通路。
3. 陽台(法定空地)請依內政部函示檢討，並皆須設置欄杆。

4. 本案為104年報核，自102年後若規劃設計燃氣設備則應有防火區劃。

(八) 工務局新建工程處 丁幹事仲仁(書面意見)

本案更新單元東(龍江街)、北側(長安東路二段) 基地(建築線)以外至既有排水溝間之公有人行道區域，若實施者考量與基地範圍內人行道之整體美觀及一致性，擬更新基地外公有人行道為高壓磚以外之材質時，應檢附相關圖說以書面向新工處提出人行道認養申請，認養申請方式及應備證件可至「臺北市民 e 點通」網站輸入【人行道認養】進行查詢，並俟新工處審核同意後始能施作。

(九) 黃委員燉雲

事業計畫請標示尺寸(第 10-7 頁，第 10-23 頁)，例如一層平面圖 2 個斜邊尺寸(第 10-7 頁)，三層平面圖斜邊尺寸、陽台長尺寸(第 10-9 頁)，地下一樓平面圖斜邊尺寸(第 10-18 頁)，餘請自行檢視。

(十) 鄭委員淳元

有關交通局幹事意見提及本案臨停需求如何滿足，實施者不應限於法規需求數量，請實施者考量如何於管理上發揮其最大效用。

(十一) 簡委員伯殷

1. 本案原規劃為四個店面，目前配置為三個店面，選配原則亦載明更新前持有一樓者優先選配更新後一樓。陳情人之土地位於本案目前規劃之高層緩衝空間位置，倘若本案四戶一樓地主未來皆欲選配店面，則目前配置須重新考量，若有一戶無店面需求，本案才有機會繼續順利進行。
2. 依陳情人所述係有意願放棄選配店面或出售權利予實施者，建議透過本次審議會進一步協調。
3. 請補充標示鄰房共同壁位置、一層店鋪之空調位置及一層、四層、十四層之轉管位置。
4. 地下層動線請再考量，另平面圖之柱位標示不清楚，請考量結構安全並釐清。
5. 本案立面造型較為特殊，請補充說明。

(十二) 遲委員維新

1. 本案基地面積較小，亦依規定設置高層緩衝空間，惟計畫書P10-28高層緩衝空間似有裝設窗戶或玻璃門，請實施者補充說明。

2. 建議實施者先與陳情人溝通確認店面需求後，併同修正建築規劃內容，再提會討論。

(十三) 邱委員世仁

1. 屋頂層規劃大喬木，請修正為小喬木。
2. 一層高度為6公尺，其他樓層皆約3公尺，請實施者考量是否將一層高度調降至4至5公尺。若一樓門廳為6公尺尚屬合理，若店鋪高度亦為6公尺，請說明是否有其必要性。

(十四) 謝委員慧鶯

1. 本案為商業區，故有汽機車位之設置需求，惟本案地下層會有三種車流，故仍請實施者再考量地下層規劃設計之友善性，以減少將來可能會產生之衝突點。
2. 本案為高層建築物，請建築師依開挖率規定檢討，並再思考對交通之影響。

(十五) 簡委員裕榮

有關耐震規劃，請檢討 15 層以上樑上柱之結構安全性。

實施者說明及回應：

- (一) 有關本案店面規劃大小係依基地範圍內土地臨路寬度做適當的配置規劃，原239地號之土地面積及面寬較大，故更新後規劃較店面亦屬合理，且因本案基地面積較小，扣除車道及高層緩衝空間後，所能規劃之面積有限，故目前設計結果為3個店面。未來陳情人若欲選擇店面，得就目前規劃之3個店面進行選配，若與他人重複選配則以抽籤方式決定，或可以選配樓上層單元；另陳情人所提之權值及估值計算係屬私約範疇。目前陳情人有出售意願，故實施者將盡最大努力與誠意持續與陳情人協商溝通。
- (二) 本案配合補充標示陽台等尺寸，並修正鋁柵設計及修正屋頂植栽為小喬木；另交通局所提臨時停車位部分，未來將配置管理人員，亦載明於住戶管理規約，並將依規定向交通局申請臨長安東路或龍江路側劃設臨時停車位，若申請通過後會配合補充標示於圖面。另有關高層緩衝空間依規定不得設置玻璃門，配合修正計畫書相關圖面，亦載明於管理規約。
- (三) 本案一層店面規劃高度係依所有權人需求規劃6公尺，且因目前店面規劃面積較大、須留設轉管空間位置，一層高度扣除樑高及下部轉管空間後，淨高約僅4公尺餘，應尚屬合理，且若門廳與店鋪高度不一致，設計上有實質之困難性，故提請大會同意一層高度維持一致。

- (四) 本案立面採木格柵設計，建築物以大樹之風格為主，並以交錯線條呈現於立面造型，以強調建築物於長安東路及龍江路交叉口之獨特性，並呼應對側中山女高及日式官舍，另有關建築外立面整體造型及風格已於計畫書內載明，請委員參照。
- (五) 本案為鋼骨鋼筋混凝土構造，結構安全部分已有初步和結構技師討論，未來尚須經結構外審，有關地下層配置部分，本案將重新檢討規劃以達友善停車，並修正及補充柱位及結構標示。

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。而目前陳情人有出售意願，故請實施者持續與陳情人溝通協調店面之需求進行整合。

(二) 建築設計部分

本案建築規劃設計(轉管位置等)、車道出入口鋪面設計、植栽樹木位置、圍牆設置位置、高度及透空方式，以及樓層使用組別不一致等修正處，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關一層緩衝空間、獎勵人行道面積、無障礙之室外通路、陽台(法定空地)、設置欄杆、防火區劃設、建築設計、地下層規劃設計之友善性、結構安全性檢討、高層開挖率檢討等意見，請依委員、幹事意見修正。

- (三) 請實施者於收到會議紀錄 6 個月內檢具溝通協調紀錄，以及依委員及幹事意見修正後之計畫書圖，申請續審。

四、「擬訂臺北市信義區雅祥段二小段 469 地號等 5 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 邱于真 2781-5696#3084)

本案討論前，謝委員慧鶯已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8條規定，自行離席迴避。

討論發言要點：

(一) 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. 據財政部108年6月20日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第8點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：

- (1) 評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積達2,000平方公尺。
 - (2) 函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達2,000平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。
 - (3) 經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：1. 原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。2. 其餘權利價值選擇分配更新後房、地。
2. 查更新單元範圍內涉本署經管同小段469、469-2地號2筆國有土地，土地使用分區為「第三種住宅區」，國有土地面積合計71.09公尺，占更新單元總面積4,507.75平方公尺之比例為1.58%，本案採權利變換方式實施，依處理原則第5點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達500平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例第46條第3項第3款、第4款規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。
 3. 經審視事業計畫書(審議會版)附錄三所置本分署104年6月2日台財產北改字第10400144750號函已非本署經管國有土地參與旨案之意見，爰請貴府責成實施者將前述說明(一)、(二)國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。
 4. 旨述都市更新事業計畫案(審議會版)，茲提供意見如下：
 - (1) 本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)達32%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。
 - (2) 本案銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達38.02%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。
 - (3) 關於提列營業稅一節，實施者於第15-7頁說明略以，稅捐包括印花稅及營業稅，因本案為事業計畫與權利變換計畫分送，依據「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」暫提列相關費用。因本案實施者為都市更新會，爰請說明提列理由。
 - (4) 表15-1都市更新事業計畫內有關費用提列項目總表所載，建築物拆遷補償費提列新臺幣(下同)2億3,284萬1,683元，較幹事會版所提列2,833萬9,703元，增加2億0,450萬1,980元、其他土地改良物拆遷補償費用2,916萬1,150元，較幹事會複審版所提列291萬6,115元，增加2,624萬5,035元，爰請說

明該費用提列之依據及合理性。

- (5) 本案共同負擔比例達38.02%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
- (6) 事業計畫書第13-1頁所載之分配方式，更新後住戶依更新前樓層高低選屋，1樓住戶由更新後1樓往上分、頂樓住戶由更新後樓層往下分、原方位住戶優先選擇更新後該方位等原則。該分配方式有損本署及相關權利人參與分配之權益，本分署無法同意。爰請實施者修正事業計畫所載選配原則，以維國產權益。

(二) 財政局 許珍妮幹事(書面意見)

1. 本案更新會運作費(人事行政管理費)及營建工程管理費合計3%、銷售管理費6%、風險管理費12%均以上限提列，請實施者說明必要性及合理性後提請審議會審議。
2. 其於前次幹事複審所提意見經更新處檢視已修正。

(三) 地政局 沈幹事冠佑(書面意見)

宏大估價報告書P49勘估標的殘價率仍為5%，與P64殘價率10%不一致，請修正。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

本局無意見。

(五) 消防局 林幹事清文(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，請於圖面標示各棟建物臨路面各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口位置，並確認前述開口與救災活動空間水平距離於11公尺範圍內。
2. 規劃於各處救災活動空間與植栽位置部分重疊，請確認各處之緊急進口、替代窗戶或開口所規劃之雲梯車操作空間範圍內應保持平坦，亦無突出之障礙物(含植栽)，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作。
3. 規劃於永吉路120巷43弄之2處救災活動空間範圍內含人行道，請確認地面載重符合消防車輛行駛需求，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)。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿(書面意見)

1. 查本案係依本府108年1月17日府都規字第10760636821號公告「變更臺北市

信義區雅祥段二小段469地號等土地第三種住宅區為第三種住宅區(特)細部計畫案」辦理，經檢視土地使用強度、使用項目及總容積上限尚符都市計畫規定，另請於p. 6-1補充前揭計畫案。

2. P. 6-2請修正本案建築面積為2028.49平方公尺，法定容積為10142.44平方公尺。

3. P. 10-6請修正表10-6面積為4507.75平方公尺。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

1. 本案前於108年6月14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. 本案自建築線退縮之無遮簷人行道及東側5公尺南北向帶狀開放空間(通學步道)，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。

3. 老舊公寓更新專案：

(1) 「提供高齡者住宅服務與居家照顧空間服務設施」5%。

(2) 「改善基地與周圍鄰近地區微氣候」項下「增加更新單元綠覆率」2%。

(3) 防災機能加強之「相關雨水貯集設施可容受基地6小時降雨量」1%、「基地可再分擔周邊鄰接街廓及道路之雨水逕流量者」1.41%。

(4) 「於更新單元基地內或筏基設計雨水貯集滲透槽」2%，共計4.41%。

(八) 建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 本案基地右側南北巷似乎為現有巷，請實施者標示清楚現有巷寬度及其範圍與本案基地禁建限之關係，另如其範圍涉及本案基地則再評估是否需要保留。

2. 建築設計1樓平面圖左下角規劃自行車停車位，應有計建築面積及樓地板面積，但是否需計容積，則須回歸都市計畫細部計畫內是否明確載明設置法定機車位以自行車車位作為替換，如是則可以法定機車位檢討扣抵免計容積。

3. 1樓使用用途為一般零售業、2樓以上使用用途為集合住宅，爰兩種使用用途不同則防火區塊應個別進行檢討且實質區劃出來。

(九) 黃委員燉雲

無意見。

(十) 簡委員裕榮

△F5-1容積獎勵部分，應本案為海砂屋，性質特殊建議酌減1%。

(十一) 邱委員世仁

1. 本案建築設計3樓露臺設置20棵大喬木，請實施者補充。
2. △F5-1容積獎勵需提出適當公益性，但本案未真正提供開放空間，建議折減2%，但亦尊重其餘委員意見，可同意折減1%。

(十二) 簡委員伯殷

1. 本案原住戶分回應有房地後，可銷售建物較少，請實施者予以評估及說明。
2. 本案應無預售，其與現金流量表無一致，請實施者說明。
3. 本案產品定位應予以明確，設計坪數應不行大於需求，請實施者注意。

(十三) 遲委員維新

1. 本案簡報與計畫書選配原則不一致，簡報內載明1戶1車位，但計畫書未載明，請釐清。
2. 本案選配原則原1樓住戶優先往上選、頂樓住戶則可優先往下選，其是否說明兩者皆可優先選擇1樓或頂樓、不選中間樓層，請實施者說明。另選配上限為10%，本案已無1坪換1坪，5樓如選擇頂樓則價差超過10%，是否代表其不能選擇。另如容積獎勵減少則於頂樓進行修正，住戶是否會影響。以上與住戶權益息息相關，且本案屬自主更新會應讓住戶有更完整資訊，請實施者說明。

(十四) 劉委員秀玲

針對實施者提及1樓自行車位於都市計畫書內載明及計容積一事，查並未於都市計畫委員會紀錄及都市計畫書內亦未載明。

實施者說明及回應：

- (一) 針對陳情人請實施者說明原1樓住戶是否可優先選配，本案已於選配原則註記說明原1樓住戶以選配1樓為原則。另針對「僅供參考」等字眼，已於歷次說明會上表示本案須經審議會通過。
- (二) 現有巷南北側有一圍牆作區隔，將標示清楚現有巷道寬度等。
- (三) 有關都發局都市規劃科意見，會再予以修正。另都發局都市設計科意見會再補充說明。
- (四) 針對1樓自行車車位，係希開放予社區無償使用及作公益，並由管委員出資管理維護一事，且本案已與都市設計科及本市都市計畫委員會說明。另是否於都市計畫書內載明及須計容積，實施者會再檢討及修正標準層面積。

- (五) 針對防火問題，本案2樓樓梯出口處規劃防火區塊，並已依建管處相關規定辦理。
- (六) 3樓露臺喬木植拆部分，本案規劃1.5公尺覆土深度，會再予以補充說明。
- (七) 針對消防局意見，緊急進口、載重部分，實施者會再補充說明；消防救災空間已補充由相關技師簽證負責；植栽部分，因道路皆有退縮，與救災活動空間水平距離11公尺重疊範圍不大，將再予以標示尺寸。
- (八) 針對國產署意見已與該署說明，社宅部分於報告書內載明無需求；讓售部分應予住戶大會決議是否需購置國產署產權；公展部分則依國產署要求辦理；營業稅部分將依可能報稅部分先行提列，若國產署不願負擔則提至會員大會討論；拆遷補償費經整合幹事會意見後，建議實支回饋予現有住戶，爰增加約5億餘元；另按選配原則，本案應不損及國產署總值，但仍須保障現有住戶之權益，報告書內已載明仍可自由選配。
- (九) 針對銷售管理費，係以共同負擔實施者分回進行計算。另現金流量表以更新會辦理進度確認相關估價師費用等，至銀行部分刻正接洽中，現金流量表將再予以修正及於住戶大會說明。
- (十) 本案扣除所有權人分回部分，應有1/3進行銷售，爰本案無法以戶數面積概算銷售管理費，目前僅能以共同負擔進行計算。另針對銷售部分，後續將再計算詳細所有權人權值後，修正設計平面圖及變更事業計畫。
- (十一) 有關估價部分，本案殘價率應為10%，將予以修正。
- (十二) 有關車位部分，按法定要求原則1戶1車位進行選配。且關於選配原則、選配上限等皆於每月監事會及每半年住戶大會詳細說明。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人未同意更新，請實施者持續加強溝通及協調整合。

(二) 廢巷改道部分

本案同意依臺北市都市更新自治條例第10條規定廢止更新單元內永吉路120巷57弄現有巷，免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理，請實施者依建管處意見明確標示現有巷道寬度等。

(三) 建築規劃設計部分

1. 本案都市計畫變更及都市設計審議之修正情形，請依幹事意見修正並補充說明。

2. 本案建築設計是否符合建管相關法令規定部分，請依建管處幹事及委員意見修正。

(四) 消防救災部分

本案依內政部劃設消防車輛救災活動空間指導原則檢討之消防救災空間修正情形，請依消防局幹事意見修正。

(五) 財務計畫部分

1. 有關本案實施者為都市更新會提列營業稅部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案更新會運作費(人事行政管理費)及營建工程管理費合計3%、信託管理費(1%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(12%)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(六) 估價及選配原則部分

1. 本案估價報告書二樓以上均價952,572元/坪、估價報告書修正情形是否反映轉管及露臺約定專用，及共同負擔比為37.63%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關宏大估價報告書P49勘估標的殘價率仍為5%，與P64殘價率10%不一致，請依地政局幹事意見修正。
2. 選配原則是否有損財政部國有財產署及相關權利人參與分配之權益，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. △F5-1(考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩及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)因本案申請容積獎勵面積外，無增加留設開施空間，但考量本案更新會整合多年同意，故酌減1%容積獎勵，同意給予912.82平方公尺(法定容積9%)之獎勵額度。酌減部分，實施者表示將各層退縮。
2. △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963.89平方公尺(法定容積9.5%)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。
3. △F5-5(更新基地規模之獎勵容積)同意給予456.41平方公尺(法定容積4.5%)之獎勵額度。
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811.4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「銀級」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，原則同意給予更新單元規劃設計高於法定評定基準者(沿街留設6公尺以上)386.43平方公尺(法定容積3.81%)之獎勵額度，後續授權更處覈實計算後給予獎勵額度。
2. 適當規模住宅誘導原則，同意給予提供合適規模住宅507.12平方公尺(法定容積5%)之獎勵額度；另業經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會同意給予提供高齡者住宅服務與居家照護空間等507.12平方公尺(法定容積5%)之獎勵額度。
3. 環境貢獻度原則，業經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會同意給予改善基地微氣候(黃金級)202.85平方公尺(法定容積2%)之獎勵額度，及同意給予防災機能加強447.28平方公尺(法定容積4.41%)之獎勵額度。
4. 既有容積保障原則，同意給予四層樓法容225%以下者69.30平方公尺(法定容積0.68%)之獎勵額度，及同意給予五層樓法容225%以下者1,361.73平方公尺(法定容積13.43%)之獎勵額度。
5. 迫切更新協助原則(海砂屋獎勵)，同意給予507.12平方公尺(法定容積5%)之獎勵額度。

(九) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>一、施○東(委託人：蔡○如)</p> <p>本案在傳家團隊努力協助及住戶團結下於104年8月老舊公寓專案截止日前送件，至今經核准獎勵值71.33%，大家非常感謝市政府官員、審議委員及傳家團隊之協助與幫忙。就有關事業計畫書內容意見陳述：</p> <p>一、仍有不足一坪換一坪疑慮：</p> <p>陳述理由如后：</p> <p>1. 本案申請專案獎勵後可分配面積10,770.29平方公尺-原建物室內面積</p>	<p>1-1 實施者受任人：傳家都更開發股份有限公司/黃芳利建築師</p> <p>1. 原申請一坪換一坪獎勵，已經依都委會通過以上限申請，並非無申請一坪換一坪之計算，於報告書有載明。</p> <p>2. 估價師費用係依事業計畫報核時點計算。</p> <p>3. 房價變動係依事業計畫報核時點計算，未來若有變動以變更時點計</p>	<p>所陳述意見經實施者說明，依審議會決議辦理，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>12,285.98 平方公尺=-1,515.69 平方公尺 (不足原有), 因此申請既有容積保障 1,431.03 平方公尺-1515.69 平方公尺=-84.66 平方公尺, (仍不足 84.66 平方公尺)。</p> <p>2. 該計劃書費用短估列部分: 估價師費用計算係數標準已調升 1 倍, 本案預算約 345 萬元, 惟目前本案遴選估價師報價, 含領銜費用約 650 多萬, 短估約 300 萬元。地籍整理費事業計畫書敘明更新後 181 筆建物, 每戶 2 萬元, 共估列 362 萬元, 惟考慮市場需求及消費能力, 按每戶面積 34 坪試算, 對外銷售 3,127 坪÷34 坪=92 (戶), 更新後建物可能有 245 筆, 短估約 128 萬元, < (153+92-181) ×20,000 元 =1,280,000 元>, 另會計師簽證費用未估列。以上費用會造成住戶共同費用負擔增加, 增加不足一坪換一坪疑慮。(另不動產估價費、地籍整理費及更新會費運作費等支出變動, 均影響到現金流量表之編製, 仍請傳家公司妥善處理)</p> <p>3. 本案估價師依 103 年 1 至 12 月市場查估價, (永吉路 30 巷 101 弄 1-30 號, 4 樓每坪 119.84 萬元, 11 樓每坪 131.98 萬元), 惟因房地合一稅制實施等因素, 近五年房價已向下調整, 又危老方案實施, 未來房屋供給量增加, 房價宜保守估價, 本案 2 樓以上平均價估計約 95.2 萬元, 似乎較樂觀。108 年 4 月實價登錄永吉路 30 巷 101 弄 1-30 號, 7 樓每坪 114.9 萬元, 微幅下跌 4.12%$(119.84-114.9) \div 119.84=4.12\%$) 如本案以下跌 4.12% 估算, 對外銷售減少約 $[(952,572 \text{ 元}-952,572 \text{ 元} \times (1-0.0412)) \times 3,127=122,722,242 \text{ 元}]$, 造成不足一坪換一坪疑慮。</p>	<p>算。</p> <p>4. 老公專案審查經市府都審審查部份需達 1/2 以上, 故海砂屋獎勵無法再增加, 自行車位已向都發局爭取獎勵, 但通案不予申請。</p> <p>5. 綠建築保證金以通案辦理計算, 並且不列入共同負擔成本。</p> <p>6. 目前為一戶一機車位為審議原則, 未來變更時仍以一戶一機車位為原則。</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>基於以上因素，仍有不足一坪換一坪之虞慮，擬請審議委員及市府官員在海砂屋-列管需拆除重建高氣離子建物之獎勵，能再增加 2%，(原申請核准獎勵 5%)，及延續社區活動具體增益都市活動多樣性，及在城市風貌維護-設置戶外公供自行車停車位，數量 138 輛(停車空間留設面積 102.86 平方公尺)，給予獎勵 1%(原無申請核准獎勵)，以補不足一坪換一坪疑慮。</p> <p>二、綠建築保證金估算意見之陳述 綠建築保證金，依計畫書(10-3)綠建築容積獎勵面積×2 樓以上銷售淨利=811.4×202,252 元=164,107,273 元(預估所需繳納之綠建築保證金)，是否土地成本宜包括在內？如未包含在內，該筆保證金以 153 戶計算，每戶未來需準備該筆保證金約 107 萬餘元，(分別於取得建照及使用執照前各繳二分之一)，於取得標章後 2 年內返還，該筆衍生費用是否須列入共同負擔費用？</p> <p>三、機車位設置每戶一個車位，恐有不足意見陳述 目前機車位設置 218 個，未來因房屋對外銷售數約 3,127 坪÷34=92 (個)，尚需設 153+92-218=27 (個)，因此有關機車位置是否宜考慮再增加設置？</p> <p>四、與傳家公司簽訂專案合約履行爭議之意見陳述： 本人 108 年 9 月 22 日於都市更新會會員大會提出有關專案合約履行爭議，請問目前更新會處理情形如何？</p> <p>1. 本案因更新會與傳家都更開發股份有限公司，簽訂專任委託合約，(服務金額二億一千萬元或核定總銷 2.5%) 受託辦理都市更新全案專業管理。依據信託法將本案土地及建物產權、起造人名義、共同負擔成本、</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>財務管理信託予金融機構或金融機構指定專業受託人，受託人不得為乙方（傳家公司），因此傳家公司服務項目，係信託付款相關項目以外都包括。</p> <p>2. 換句話說本案係統包報價，施作都更相關業務及衍生之相關服務項目。該合約內容敘明包括營建工程管理、財務規劃及管理服務等大項。更新會即將遴選建經公司施作財務規劃管理服務（五大項 31 小項）及營建工程管理服務：（發包項目 4 大項 14 小項、施工階段項目 13 大項 8 小項、驗收階段項目 3 大項 9 小項）合計報價約五千萬元至六千萬元。</p> <p>從以上專案簽約內容，住戶認為傳家公司已經統包所有都更相關業務，包括營造建工程及財務管理等服務，如將該等工作再委託建經公司辦理，由更新會付款，顯然不合理，因本人 108 年 9 月 22 日於都市更新會會員大會提出至今，仍未處理，因涉及未來增加住戶共同費用負擔，並影響都更順利運作，懇請委員及市府長官協助處理，並感謝委員及台北市府官員。</p>		
<p>二、卓○美</p> <p>1. 本社區是危險建築物，我是本更新會理事長，常有鄰居來按門鈴問我什麼時候才能改建，今天希望審議會能加速審議流程，讓我們能趕快改建，讓住戶們能安心。</p> <p>2. 呼籲住戶們要同心協力。</p>	<p>2-1 實施者受任人：傳家都更開發股份有限公司/黃芳利建築師</p> <p>今日聽證完約一個月後進入審議會，通過後確定容積，之後進行分配房屋，待住戶們有一定共識，會進行變更事業計畫及擬訂權利變換，通過後即會申請建照、拆照等程序，時程若快一點約五年完成拿到使用執照，實際時程應由更新會住戶協調時程有所增減。</p> <p>2-2 臺北市都市更新處-宋姿穎</p> <p>因本案有申請老舊公寓專案，前期乃為確定都市設計老舊公寓獎勵值及</p>	<p>本案後續將依法協助辦理後續相關程序，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
	變更細部計畫，時程較為冗長，於今日聽證後，將進入審議會審議通過後，即可辦理核定作業。	
<p>三、曾○芯(委託人：曾○群)</p> <p>一個街廓上的大面積重建，除了改變原住戶私領域的居住空間，也會大幅影響區域的環境，例如我們基地對面的建案國美信義商隱就是產生外部利益很好的例子。我們重建後的社區面臨的永吉路 120 巷是上市民大道的必經之路，除了直接影響了東西往來的市民對此都市景觀印象以外，整個區域的品質、外觀、房價都有重大影響。基於安全性和便利性考量我贊同都市更新，但我衷心希望我們的更新案的規劃設計可以更考量到上述所提，在造型上更柔美以降低大量體產生的壓迫感，在材質的選擇上能更考量色彩與質感。謝謝！</p>	<p>3-1 實施者受任人：傳家都更開發股份有限公司/黃芳利建築師</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案環境退縮充足，對於周邊環境有重大貢獻，並經都委會審議通過。 2. 有關建築物色彩質感，未來辦理變更時會一併考量。 	<p>所陳述意見經實施者說明，依審議會決議辦理，予以確認。</p>
<p>四、財政部國有財產署北區分署</p> <p>(一)依貴府 108 年 12 月 10 日府都新字第 10830230563 號函辦理。</p> <p>(二)據財政部 108 年 6 月 20 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 8 點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積達 2,000 平方公尺。 2. 函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達 2,000 平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。 	<p>4-1 實施者受任人：傳家都更開發股份有限公司/黃芳利建築師</p> <p>註：國產署意見已逐項回應並載明報告書，聽證會以摘要式回應。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 辦公廳舍已經都發局確認無作社會住宅使用。 2. 辦理讓售由更新會未來大會決議。 3. 容積屬全體會員權益，故盡量申請到最大值(一坪換一坪)，對環境衝擊也經都委員說明通過，並經都委會審議通過。 4. 共同負擔提列依照相關規定提列，並無其他費用提列。 5. 印花稅及營業稅未來依合約為準。 6. 因更新會非一般都更案，拆遷補償費依實際補償並實際發放予住戶，且依幹事會委員意見提列。 	<p>所陳述意見經實施者說明，依審議會決議辦理，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>3. 經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：</p> <p>(1) 原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。</p> <p>(2) 其餘權利價值選擇分配更新後房、地。</p> <p>(三) 查更新單元範圍內涉本署經管同小段 469、469-2 地號 2 筆國有土地，土地使用分區為「第三種住宅區」，國有土地面積合計 71.09 公尺，占更新單元總面積 4,507.75 平方公尺之比例為 1.58%，本案採權利變換方式實施，依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例第 46 條第 3 項第 3 款、第 4 款規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。</p> <p>(四) 經審視事業計畫書（聽證版）附錄三所置本分署 104 年 6 月 2 日台財產北改字第 10400144750 號函非本署經管國有土地參與旨案之意見，爰請貴府責成實施者將前述說明二、三國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。</p> <p>(五) 旨述都市更新事業計畫案（聽證會版），茲提供意見如下：</p> <p>1. 本案容積獎勵（不含容積移轉及其他容積獎勵）達 32%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。</p>	<p>7. 選屋方式，已於報告書載明選屋原則僅供參考，住戶仍可自由選配。</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>2. 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，且共同負擔比例高達 38.02%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。</p> <p>3. 關於提列營業稅一節，實施者於第 15-7 頁說明略以，稅捐包括印花稅及營業稅，因本案為事業計畫與權利變換計畫分送，依據「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」暫提列相關費用。因本案實施者為都市更新會，爰請說明提列理由。</p> <p>4. 表 15-1 都市更新事業計畫內有關費用提列項目總表所載，建築物拆遷補償費提列新臺幣（下同）2 億 3,284 萬 1,683 元，較幹事會版所提列 2,833 萬 9,703 元，增加 2 億 0,450 萬 1,980 元、其他土地改良物拆遷補償費用 2,916 萬 1,150 元，較幹事會複審版所提列 291 萬 6,115 元，增加 2,624 萬 5,035 元，爰請說明該費用提列之依據及合理性。</p> <p>5. 本案共同負擔比例達 38.02%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。</p> <p>6. 事業計畫書第 13-1 頁所載之分配方式，更新後住戶依更新前樓層高低選屋，1 樓住戶由更新後 1 樓往上分、頂樓住戶由更新後樓層往下分、原方位住戶優先選擇更新後該方位等原則。該分配方式有損本署及相關權利人參與分配之權益，本分署無法同意。爰請實施者修正事業計畫所載選配原則，以維國產權益。</p>		
<p>五、施○東(委託人：蔡○如)</p> <p>1. 續書面意見 1-1。</p> <p>2. 綠建築保證金是要詢問都更處是否包含土</p>	<p>5-1 實施者受任人：傳家都更開發股份有限公司/黃芳利建築師</p> <p>1. 海砂屋獎勵皆已上限申請，都委會</p>	<p>所陳述意見經實施者說明，依審議會決議</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
地成本。	<p>有上限規定，將來若有其他獎勵酌減，仍可依其他獎勵彌補。</p> <p>2. 協辦事項皆於合約中有載明，單純個人意見仍需要住戶大會決定。</p> <p>5-2 受詢人：臺北市信義區雅祥段二小段 469 地號等 5 筆土地都市更新會/卓麗美理事長</p> <p>於 108 年 9 月 22 日施先生提出意見後，每次大會皆有討論此問題，19 位理監事持同意合約，僅有施先生有不同意見，也有邀請專家說明內容，且經由本社區住戶結構技師了解合約後，也已與 19 位理監事持相同意見。</p> <p>5-3 臺北市都市更新處-宋姿穎</p> <p>綠建築保證金計算方式為爭取綠建築獎勵面積*銷售淨利，銷售淨利為更新後二樓以上均價-更新後成本，本案計畫書所載之銷售淨利為一坪 66.8 萬，綠建築保證金約為 1.64 億左右。</p>	辦理，予以確認。
<p>六、吳○政（臺北市都市更新處代為宣讀）</p> <p>(1) 拆遷補償費是政府直接發放予各住戶？ （直接匯入住戶帳戶）</p> <p>(2) 請再說明 1 坪換 1 坪(扣掉公設之後)</p>	<p>6-1 實施者受任人：傳家都更開發股份有限公司/黃芳利建築師</p> <p>(1) 拆遷補償為共同負擔成本，未來由更新會融資專戶撥予房屋所有權住戶。</p> <p>(2) 一坪換一坪，政府的法令規定核定後室內面積盡量滿足住戶原室內面積，且該面積為使用執照面積。</p> <p>(3) 公設比目前約 33%。</p>	所陳述意見經實施者說明，後續仍請實施者洽所有權人妥為溝通說明。
<p>七、林○輝(委託人：林○嬌)</p> <p>原位分配方式黃建築師說僅供參考請問是否會影響到現有一樓住戶的權益。</p>	<p>7-1 實施者受任人：傳家都更開發股份有限公司/黃芳利建築師</p> <p>1. 選屋原則及內容皆需經過審議通</p>	所陳述意見經實施者說明，依審議會決議

發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>過，目前僅供參考，通常一樓權值較大，樓上不會選擇一樓。</p> <p>2. 選屋權值比例有限制不得高於 10%~20%，於報告書已有載明，並需經審議審議通過。</p>	<p>辦理，予以確認。</p>

- (十) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，後續請實施者於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。