

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 434 次會議紀錄

109 年 9 月 29 日府都新字第 1097000492 號

壹、時間：民國 109 年 9 月 11 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：方副召集人定安代

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、「擬訂臺北市松山區美仁段一小段 459 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫」  
涉及更新單元範圍調整討論案（承辦人：事業科 鄧伊菱 2781-5696#3079）

討論發言要點：

（一）財政局 戴幹事國正（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 吳幹事丹鈴（書面意見）

無涉本局協審事項，無意見。

（三）交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

本次討論內容為調整更新單元範圍，爰本局無意見。

（四）消防局 林幹事清文（書面意見）

本案係更新單元範圍調整案，未涉本局權管，爰本局無意見。

（五）都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿（書面意見）

1. 查本案係適用 104 年 1 月 20 日府都新字第 10332448100 號公告第三次修訂「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」，該計畫適用對象條件之一為「更新單元規模達一完整街廓或面積達 2,000 平方公尺以上」，經檢視本案調整更新單元後面積為 1,217 平方公尺，適法性請釐清。

2. 再查本案配合前開專案計畫，本府業以 109 年 3 月 6 日府都規字第 10930082391 號公告發布實施「變更臺北市松山區美仁段一小段 459 地號等第三種住宅區為第三種住宅區(特)暨修訂第三種商業區(特)土地使用分區管

制細部計畫案」，前開計畫案「第拾壹、其它」規定：「二、實施者應自都市更新事業計畫經核定之日起二年內申請建造執照。以權利變換計畫實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，申請建造執照時間應自擬定權利變換計畫經核定之日起 1 年內為之。未依前述時程辦理者，依本專案變更之都市計畫則復原都市計畫」，如經範圍調整非循前開專案辦理者，則需變更回復原都市計畫。

(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 甘幹事子楠

1. 經查報告書所載相關回函，建管處及都發局皆回復 470 地號不在執照範圍內，不是法定空地。
2. 464 地號基本從建築套繪圖來看，健康路三巷不在建築基地的範圍內，但為確認仍需調閱執照圖確認基地範圍，建議與 470 地號一樣作法發文詢問建管處，建管處再行發文回復是否為基地範圍的法定空地。

(八) 何委員芳子

請實施者釐清美仁段一小段 464 地號(健康路三巷)是否為陳情人的法定空地，倘是，實施者應要檢附相關圖說於計畫書中。

(九) 謝委員慧鶯

請問實施者原更新範圍之同意戶是否知悉本次調整範圍一事，請實施者說明與同意戶之溝通情況為何，是否有其意見或反對調整範圍等情事。

(十) 劉委員秀玲

在此提醒，原範圍適用臺北市老舊中低樓層建築區辦理都市更新擴大案，現在擬訂縮小範圍剔除健康路三巷北側後，不符合老公專獎勵條件，老舊公寓獎勵取消，後續要請都更處辦理回復原使用分區。

(十一) 陳副召集人信良

1. 本案調整完範圍後倘屬產權單純案件，請依過去幾次都市更新爭議處理審議會之決議，申請原容積大於法定容積者，請評估是否要捐贈千分之二都市更新基金，增加公益性。
2. 本案仍有住宅區及商業區土地共同更新之情事，在規劃設計請留意 30 公尺界線對於兩種使用分區之檢討。

### 3. 464地號若經建管單位確認為法定空地應予以剔除。

實施者說明及回應：

- (一) 本案於單元劃定階段已檢視相關建築套繪圖確認基地北側健康路三巷、五巷及七巷非屬法定空地，實施者後續將再行文予建管處確認。
- (二) 目前申請縮小更新單元後，健康路三巷仍維持現有通道供公眾通行。另三巷、五巷末端之圍籬，應係中華建築基金會申請重建之時所搭建，將請相關所有權人另行協調處理。
- (三) 與不同意戶之相關協調過程，原有4位不同意戶，經十年協調僅剩北側3戶尚未同意，考量利弊得失，本案選擇先開發衝擊較低的南側商業區，健康路三巷南側範圍，目前同意比例已達100%，後續將重新公展並採協議合建方式實施，用途規劃皆符合土地使用管制規定。基地北側住宅區未來另案處理，目前同意比約60%，後續將與所有權人持續溝通。
- (四) 另針對本次調整範圍皆有與原範圍之同意戶說明，倘原範圍之同意戶堅決反對被劃出範圍等異議，實施者將會持續協調溝通。

決議：本案經實施者說明溝通協調情形及調整後更新單元合理性，並經審議會討論後，原則同意將465、466、467、468、469、470地號等6筆土地劃出本次更新單元，惟464地號請實施者函詢本市建築管理工程處確認是否為法定空地，倘是則應一併劃出更新單元。

## 二、「擬訂臺北市文山區實踐段一小段298-4地號等5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 侯鈞鏹 2781-5696#3074)

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. 事業計畫P10-3三、(二)、(5)更新地區規劃設計獎勵所載「估計可爭取獎勵法定基準容積之6%」，與後列計畫容積獎勵面積以10%計算不符，請實施者確認。
  2. 「都市更新條例」及「都市更新權利變換實施辦法」業分別於108年1月30日及同年6月17日修正在案，權利變更計畫書不參與分配名冊P15-1頁所載適用條號應更正為都市更新條例第52條及都市更新權利變換實施辦法第9條，請實施者重新審視修正。
  3. 本案涉本署經管同段298-4地號國有土地，經本分署查估更新前土地產價為每平方公尺新臺幣(下同)44萬2,610元，惟案附權利變換計畫第11-1頁所載，實施者鑑價該筆土地更新前每平方公尺約33萬6,921元，國有土地價值

嚴重低估，請實施者修正並提高國有土地權利價值。

(二) 財政局 楊幹事蜀娟 (書面意見)

1. 本案人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(5.4%)、風險管理費(11.025%)係以上限90%提列，共同負擔比例達47.85%，其合宜性提請審議會審議。
2. 事業計畫第15-11頁現金流量表出售折價抵付共同負擔房地價值收入與第15-1頁表15-1更新總成本估算表提列共同負擔費用總額不一致，請實施者釐清修正；另表15-1更新總成本估算表未提列拆除工程費，現金流量表請配合刪除該項目。
3. 事業計畫第15-4頁，表15-3地下層樓地板面積分算表，地上1層鋼筋混凝土造建物樓上層樓地板面積佔全建物樓上層樓地板面積比例應為0.83%，請實施者釐清修正。
4. 事業計畫第15-9頁風險管理費計算因子人事行政管理費數額77,012,419元與第15-1頁表15-1更新總成本估算表列數額69,311,177元不一致，請實施者釐清修正。
5. 本案提列交通影響評估費50萬元佐證資料係附報價單，請實施者補附合約書影本。
6. 餘業依本局幹事前提意見修正。

(三) 地政局 洪幹事于佩 (書面意見)

估價部分無意見。共同負擔比 47.85%之合理性，請實施者說明後，提大會討論。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

審查意見:本次討論事項「本案身心障礙者停車位規劃與交通影響評估報告修正情形」部分，經實施者檢討說明，本局無意見；另交評報告書內容部分

1. P. 2-11，停車系統現況與供需分析一節，引用本市停管處106年度本市汽機車停車供需調查報告資料，請更新為近2年數據(108年調查)。
2. P. 4-2，本案推估基地開發後平常日尖峰小時進出衍生人旅次部分，其中文山區平均戶量係引用106年12月資料，請更新為近2年資料。
3. 以上交評修正部分，請併同事業計畫書修正。

(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，請於圖面標示建物臨路面(光輝路118巷1弄)各樓層各處之緊急進口、替代窗戶或開口位置，並確認前述開口皆與救災活動空間水平距離於11公尺範圍內。

2. 請確認規劃之救災活動空間範圍內突出固定設施、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，且救災活動空間上方均保持淨空，無高壓電線或其他纜線…等，不影響雲梯消防車停放及操作。
3. 計畫書第12-1頁內第二、(三)、3點，文字檢討內容誤植車體重量50噸x1.5倍=7.5噸，請再檢視修正；另規劃之2處救災活動空間範圍內皆有排水溝及人行道，應由專業技師簽證確認可承重本市現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量(即75噸)，並檢附簽證資料。
4. 有關基地西側(臨光輝路118巷)之救災活動空間，本案規劃雲梯消防車自光輝路118巷順向進入救災活動空間，駛離時經由汽機車出入口迴車後順向駛離，請至少以50公尺以上之雲梯消防車車身大小(車寬2.5公尺、車長12公尺)模擬行駛軌跡，並確認該動線符合雲梯消防車行駛需求，且救災動線內均保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。

#### (六) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

1. 有關p. 6-1 - 6-4相關都市計畫一節，建議刪除與本案較無相關之都市計畫，並請補充本府以107年3月21日府都規字第10730904600號公告實施「變更臺北市文山區實踐段一小段298-4地號等土地第三種住宅區為第三種住宅區(特)細部計畫案」，另請一併補充本案規劃設計等相關內容是否符合前開都市計畫規定。
2. 有關p. 10-3中使用組別(略以)：「……目前預計申請多戶住宅及一般零售業甲組……」一節，請釐清本案使用組別是否包含一般零售業甲組，倘有包含，請修正計畫書內容，並敘明位置及面積大小，並重新依相關法規檢討停車數量。
3. 有關p. 6-3之(四)變更內容，請詳述細部計畫名稱(臺北市文山區都市計畫細部計畫通盤檢討案)。
4. 有關p. 6-3獎勵都市更新地區之內容(略以)：「……於民國87年11月11日公告發布實施後，『本府』爰依……」，應為「臺北市政府」，請修正。
5. 有關p. 10-16與p. 10-24停車數量檢討中建築物總樓地板面積二者不一致，p. 10-15為13835.15平方公尺，p. 10-29為13840.08平方公尺，請確認正確數值並詳列計算過程。
6. 有關p. 10-28最寬面前道路檢討， $10*2=20m$ 『>』30m，應為「<」，請修正。

(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11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. 核備函列管事項如下：
  - (1) 退縮之無遮簷人行道，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。
  - (2) 老舊公寓更新專案：
    - A. 「提供高齡者住宅服務與居家照顧空間服務設施」項下「依『臺北市居住空間通用設計指南』檢討居住環境，符合基地內環境、建築內環境、居家安全與健康三類指標者」，給予法定容積2%。
    - B. 提供高齡者住宅服務與居家照顧空間服務設施」項下「住宅單元一定比例符合室內環境規劃之通用設計準則」，於全案各戶設置無障礙居住空間，共100戶，給予法定容積3%。
    - C. 「減少更新單元地表逕流量」之「相關雨水貯集設施可容受基地6小時降雨量」，給予法定容積1%。
    - D. 「減少更新單元地表逕流量」項下「基地可再分擔周邊鄰接街廓及道路之雨水逕流量者」，給予法定容積1.18%。
    - E. 「於更新單元基地內或筏基設計雨水貯集滲透槽」，給予法定容積2%。
  - (3) 屋頂平台、陽台及露台部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。

(八) 建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 本案係依臺北市都市更新自治條例廢巷，無意見。
2. 畸零地業經建築師檢討簽證負責，及高層建築符合建築法相關規定。另提醒實施者地面層陽台需依內政部函釋檢討，並標示屬計建築面積亦或是法定空地陽台。

(九) 黃委員嫩雲

權利變換計畫

1. 請標示地下室轉折處尺寸(第6-11頁至第6-13頁)以利地政登記程序檢覈。
2. 表17-3土地登記清冊請計算持分合(第17-4頁)。

(十) 林委員秋綿

1. 建管處意見有關陽台部分，是否計入建築面積，請再確認。
2. 本案造價為21萬多，2樓以上房價均價僅71萬左右，似乎無法反應造價，其價格是否偏低。

(十一) 謝委員慧鶯

1. 計入建築面積之陽台，是否計入產權面積？
2. 陳情人提到原先設計2棟低樓層建築，相對造價及共同負擔比較低。現規劃方案為超高樓層且採用鋼骨鋼筋混凝土(SRC)結構三級建材，若本區只能支撐60-70萬房價，是否可以調整建材為鋼骨鋼筋混凝土(SRC)結構二級，提供地主相對比較優惠折價抵付比例原則。
3. 提列標準中鋼骨鋼筋混凝土(SRC)結構二級與三級造價差20%，房價預估僅調13%恐無法反應。

(十二) 遲委員維新

本案共同負擔比高是因為樓層數高且採用鋼骨鋼筋混凝土(SRC)結構，若位於中正、信義、大安區造價為20多萬，對應房價超過100萬。但本案基地就算有捷運效應也無法反映在房價。

(十三) 簡委員文彥

老舊公寓專案獎勵多提4%，目前提列標準為26%跳了一個等級，若獎勵值調整後降為25%以下，請實施者說明這樣的提列標準共同負擔比是否可以調降。

(十四) 何委員芳子

管委會空間屋頂設計8株大小喬木，屋頂設計3株大喬木。建議屋頂改為小喬木或灌木，建議2樓及屋頂補充剖面圖，並提醒覆土深度應符合規定。

(十五) 劉委員秀玲

1. 老舊公寓專案獎勵是經都委會審議通過的上限值，不會再視個案增加獎勵。
2. 計畫書P10-17圍牆範圍標示已標到人行道，請修正。

(十六) 陳副主任委員信良

本案因權利關係人尚未全部同意，就算實施者將共同負擔比調降為45%，

委員會無法接受，建議實施者重新檢討後再提會討論。

(十七) 都市更新處

1. 本案廢巷符合臺北市都市更新自治條例第10條第1項規定。
2. 本案老舊公寓專案申請之獎勵額度確實超過規定，業務科有明確告知，惟規劃單位仍表示要提審議會。

實施者說明及回應：

- (一) 有關共同規劃費用及共同負擔比部分，是以核實認定計算。
- (二) 有關一坪換一坪的意見，總量計算最高獎勵上限不得超過一坪換一坪，且經過估價師依每戶所持土地條件估價後更新每戶權利價值比例，因此無法保證每位住戶都可一坪換一坪。
- (三) 陳情人陳情本案中提到選配部分，該住戶在公開抽籤後分配房屋居住，然抽籤後權值不足無法直接抽選車位，實施者與住戶溝通願讓住戶以補差額方式重新選配。
- (四) 本案基地臨10公尺道路，26樓建物為主要建築。1樓管委會最初設計為店舖，但無人選取，故更改為管委會實為社區公共設施空間。緩衝空間設計是符合高層建築須提供6公尺乘12公尺做為主要出入口與道路的緩衝，將來作為社區交誼空間使用，連結社區庭園。二樓屋頂層將會做綠化，使屋頂綠化空間與地面層綠化空間相互呼應。
- (五) 平面圖上標示陽台表示納入建築面積，後續將依內政部函釋修正標示方式。於平面圖上有標示陽台部分，計入產權面積。
- (六) 計畫書中圍牆標示配合修正。
- (七) 本案無一般零售業甲組，停車位配合修正。
- (八) 財務計畫中各項管理費以上限90%計算提列，共同負擔比是依房價、地價核實計算，現金流量表依財政局意見修正。
- (九) 鄰近區域房價均價為71.5萬，2樓至頂樓各戶單價為64-80萬，附近相似房型約65萬，10年左右華廈則為55-60萬。建材、建築結構及建築設計於比較法上調整13%用以反映造價。
- (十) 本案未有設計過2棟低樓層建築在此說明。本案建築規劃原意是希望提供地主好的生活品質，且使用鋼骨鋼筋混凝土(SRC)結構也比較能讓地主放心。

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。

(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範圍內現有巷道光輝路134巷12弄，免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

(三) 建築規劃設計部分

1. 有關都市設計審議情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案1樓皆規劃作為管委會空間及緩衝空間使用，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案基地是否涉及畸零地及高層建築檢討等是否符合建築法規相關規定，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關陽台標示請依幹事及委員意見修正。
4. 本案身心障礙者停車位規劃，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意，惟交通影響評估報告請依交通局幹事意見修正。
5. 本案申請老舊公寓專案獎勵，達1坪換1坪後仍超過262.17m<sup>2</sup>(4.02%)，後續請依專案計畫容積獎勵規定之上限值修正。

(四) 消防救災部分

本案消防救災部分，請依消防局書面意見修正。

(五) 財務計畫部分

本案人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(5.4%)、風險管理費(11.025%)以提列費率上限之90%提列，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(六) 權利變換及估價部分

1. 本案二樓以上均價715,683元/坪及估價報告書修正情形，共同負擔比為47.85%，請依委員意見修正後，再提會討論。
2. 本案實施者分回車位全數配於3F-D戶是否符合登記規定乙節，併提下次會議討論。

(七) 本案都市更新事業計畫涉及共同負擔比過高未反映房價等權利變換及估價部分、容積獎勵及聽證部分，請實施者依委員及幹事意見修正，並於收受會議紀錄後檢具修正後計畫書圖申請續審。

### 三、「擬訂臺北市中山區吉林段四小段 435-1 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 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）

##### 1. 有關建築規劃及最小分配單元檢討：

- (1) B棟5樓與所對應之樓上層格局規劃不同，請實施者於建築圖面標示汙廢水管轉管區域，並反映於估價。
- (2) 事業計畫第10-15頁說明本案更新後最小分配單元為3樓至19樓之A2、A3戶（樓地板面積 $96.42\text{m}^2$ ），惟查B棟4樓至15樓規劃各戶面積，扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後均不足 $46\text{m}^2$ ，小於前述最小分配單元面積，似未符最小分配單元面積之規定。
- (3) 續上，依實施者簡報說明本案更新前有54戶小套房，故倘更新後最小分配單元維持3樓至19樓之A2、A3戶，而B棟4樓至15樓小坪數住宅單元不開放選配，依選配原則將有多位原地主不能以參與權利變換方式分配更新後房地，影響地主權益甚鉅。爰請實施者就本案以3樓至19樓A2、A3戶為最小分配單元之合理性詳予說明後提請審議。

##### 2. 有關拆遷安置費用：

事業計畫表14-3比較標的住宅（套房）租金介於1,071至1,158元（/坪/月）之間，惟民生東路一段86號2樓建物及88號（含民生東路116號）2樓以上各戶之拆遷安置費租金補貼以1,200元（/坪/月）提列，較查估價格為高，請實施者調降。

##### 3. 有關財務計畫：

- (1) 事業計畫P.15-3，24層建物地上1F單價（樓高加成）計算式有誤（最後一列計算式應為：「 $62,700\text{元}/\text{m}^2 \times 138\% = 86,500\text{元}/\text{m}^2$ 」），請實施者釐正。
  - (2) 本案共同負擔比例44.04%較近期中山區已核定案例偏高，請實施者調降各項管理費用率（包含廣告銷售管理費、人事行政管理費用、風險管理費等）。
4. 有關實施進度：請實施者依審議進度配合修正事業計畫第18-1頁之實施進度表。
5. 估價部分已於書面意見提供申請人參考。

#### （二）財政局 陳幹事進祥（書面意見）

1. 有關風險管理費之計算，本案貸款期間調降為36個月，依各級風險管理費率對照表計算，本案風險管理費率應為11.75%，應請實施者修正。
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，請實施者說明合理性後，提請審議會審議。
3. 其餘幹事會所提意見已修正或說明，本局無補充意見。

(三) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

1. 「總價與單價關係」及「面積適宜性」之綜效調整，回應意見為「大面積單價高、小面積單價低」，與報告書實際調整情形不符，請釐清。
2. P91比較標的16、17試算價格之間差距已達20.58%，與不動產估價技術規則第26條規定不符，請依規定辦理。
3. P110特殊情況調整，比準戶條件為「對橋」，更新單元條件為「無」及「汙廢水管線通過」，兩者條件並不對稱，請釐清。

(四) 交通局 吳幹事瑄俞(書面意見)

事業計畫審查意見：

1. P.10-19請補充標示自行車停車空間尺寸。
2. 請將意見回應綜理表7.有關基地高層緩衝空間之使用管理規定(可供臨時裝卸貨使用)納入住戶使用規約。

交評報告：

1. P.2-13 請補充基地周邊300 公尺機車停車供需及周邊100 公尺自行車停車供需。
2. P.4-13請補充說明裝卸貨需求分析及如何於基地內部自行滿足。
3. P.5-9 圖5-3 請補充標示自行車停車空間尺寸，以及車道出入口與上下游路口距離；另警示燈設置位置應鄰近車道出入口，以利行人察覺。
4. P.5-10~5-14 地下停車場
  - (1)身心障礙汽車停車位建議規劃於地下1 層空間且集中設置，並置於離電梯或管理室較近處。
  - (2)地下各樓層車行坡道建議適時加寬，以維車輛會車安全。
  - (3)地下1層汽機車之進出動線恐有交織情形，建議調整停車空間配置。
  - (4)請於停車場內部及各進出口獨立設置警示燈、蜂鳴器、反射鏡，且須設置

於穿越行人與車輛易察覺地方。

(5)請參照事業計畫P.10-27停車場配置圖補充標示充電車格設置位置。

5. 本案基地範圍尚無設置市區公車站位，後續倘因施工而有遷移基地周邊市區公車站位(含公車站牌相關設施)之需求，請開發單位提前辦理會勘邀集相關單位及本處共同研商遷移之可行性，並請開發單位屆時依據會勘決議辦理並全權負責遷移與復舊該公車站位(含公車站牌相關設施)工程之全部責任與費用。
6. 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」。

請一併修正事業計畫與交評報告書相關章節內容，以維一致性。

#### (五) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

1. 規劃於基地北側(臨民生東路一段)之救災活動空間範圍內與植栽重疊，請確認各處救災活動空間範圍內無突出固定設施、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，且救災活動空間上方均保持淨空，無高架道路、高壓電線或其他纜線…等，不影響雲梯消防車停放及操作。
2. 救災活動空間範圍內應能承受本市現有最重雲梯車之1.5倍總重量(即75噸)，規劃之2處救災活動空間範圍內有排水溝及人行道，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證認可，且檢附簽證資料。
3. 本案雲梯消防車順向進入及駛離各處救災活動空間之動線，請以50公尺以上雲梯消防車車身大小(車寬2.5公尺、車長12公尺)模擬行駛軌跡，且道路轉彎設計應儘量考量適合各區域防災特性之消防車行駛需求。

#### (六) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

本科無意見。

#### (七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

#### (八) 建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 本案依臺北市都市更新自治條例第10條第1項辦理廢巷，本處無意見。
2. 本案天井式鄰棟間隔檢討經檢視是符合規定。
3. 簡報P17高度比檢討載明依建築技術規則第16條檢討，應依臺北市土地使用

管制自治條例第13條及第26條檢討較為合適。

(九) 黃委員嫩雲

事業計畫：請標示陽臺長寬、屋凸轉折處、地下層斜邊等尺寸（第10-20頁至第10-31頁），以利地政登記程序檢覈。

(十) 劉委員秀玲

1. A棟設計挑空型開放空間，請說明規劃用途及目的？
2. 就P11-12透視圖來看，將來可能不太會有人去利用，若只作為穿廊、通道之用途，好像無法達到原來留設開放空間之效益，這部分是否能夠再加強？
3. A棟2樓規劃一般事務所，但配置與三樓住宅配置相同，未規劃廁所及茶水間，而本案△F5-1獎勵採用評定標準申請，未來也不會因設置商業面積不足，而減損獎勵△F5-1。建議如果未來沒有一般事務所需求，是不是就修正為符合規定之使用組別。

(十一) 遲維新委員

1. 更新後兩棟大樓皆未設有供管委會使用之空間及相關服務設施於一樓，未來住戶入住後，要如何使用？這部分於未來銷售時，必須說明清楚，避免違規使用情形發生。
2. 本案東向立面圖看似有設置門窗或是隔柵，如是規劃開放空間，這部分可能需要修正。

(十二) 鄭委員淳元

簡報P6剖面圖，剛說明做開放空間使用，旁邊標註大廳，請修正。。

(十三) 謝慧鶯委員

1. 本案最小分配單元依臺北市都市更新自治條例規定是供實施者選配，而非住戶選配。依實施者的簡報內容是供住戶選配，請再補充說明。
2. 小套房住戶於權利變換中，因權值未達最小分配，將無法選配，應規劃符合規定之46m<sup>2</sup>住宅單元，供小套房住戶選配，並於選配原則說明清楚。

(十四) 楊委員欽文

之前交通局書面意見有提及本案須辦理交評。交評部分已經過局裡初步審視，書面意見提供給規劃單位參考修正。

(十五) 都市更新處

1. 本案廢巷符合臺北市都市更新自治條例第10條第1項。
2. 本案未周知陳情人，為使程序完備，建議暫停討論，擇期再提起大會。

實施者說明及回應：

- (一) 本案位於新生北路及民生東路交叉口，民生東路往新生北路方向是屬於爬坡地勢，在民生東路上設有綠化空間與本案區隔，A棟位置是屬於地勢較低的位置，位於道路底下的空間。因本案申請台北市綜合設計放寬規定之開放空間獎勵。目前此空間是開放供公眾使用，亦有規劃街道傢俱，讓人可以停留在此空間。街角規劃挑高型開放空間，主要是讓周遭居民可以使用，並未設定做什麼樣的目的使用。因開放空間淨高必須達7公尺面積之0.8倍作為有效面積，一樓樓高是結構樑1.2公尺、裝修材0.1公尺、開放空間淨高7公尺，故合計高度為8.3公尺。
- (二) 臺北市綜合設計放寬規定已有規定須設開放空間面積5%之街道傢俱，目前本案已有規劃設置，未來將再增設街道傢俱，增加休憩的功能。
- (三) A棟一樓部分有設置空間，未來可作為管理室使用。因為符合挑空型開放空間規定，一樓只能設置必要梯廳，不允許設置大門廳。
- (四) 本案範圍內有一棟12層小套房建物，更新前建物面積皆小於46m<sup>2</sup>，若更新後建物不規劃小於46m<sup>2</sup>，小套房住戶將無法分回更新後房屋。如依臺北市都市更新自治條例規定僅能由實施者分回，未來也將由實施者先行分回，再與小套房住戶進行協商。
- (五) 本案如規劃符合46m<sup>2</sup>住宅單元，小套房住戶仍無法分回更新後46m<sup>2</sup>住宅單元，只能以雙方協議來進行，目前小套房住戶有45戶同意、5戶要出售。原先未規劃小坪數住宅單元，是因小套房住戶表達選配坪數需求後，才修改為目前小坪數之住宅單元。

決議：本案請實施者參考委員意見修正，並提請近期審議會重行討論。

#### 四、「擬訂臺北市北投區振興段三小段707地號等57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 曾少宏 2781-5696#3063）

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. 事業計畫第10-13及10-14頁地上3層至14層之平面配置圖圖面B棟B1至B7單元標示誤植為A1至A7，請實施者併同後列相關圖示修正。

2. 請實施者於建築規劃加註說明建物內影響空間使用之設備位置(如中繼水箱、公共汙廢水管線等)及標示轉管內容。
3. 事業計畫第15-1頁表15-1所載營建費用新臺幣(下同)10億6,595萬3,121元與第15-8頁表15-4所載10億6,595萬3,120元不符，請實施者確認。
4. 本案合法建築物拆遷安置費提列以42個月計算，與審議案例通案36個月有別，請實施者說明其合理性及必要性。
5. 本案費用負擔營業稅項目暫以重建費用及權利變換費用之1%估列，請實施者於權利變換階段確依貴府都市發展局107年7月發佈之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」說明十七方式提列。
6. 本案人事行政、銷售及風險管理費率均以上限提列，且共同負擔比例高達36.94%，請實施者修正並調整相關管理費用，以維參與者權益。

## (二) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)

1. 頁14-1及頁14-4合法建築物拆遷安置期間以42個月提列，後續提請審議會審議。
2. 頁14-8表14-3其他土地改良物補償費用明細表，序號57之拆除單價誤植為600元，請實施者釐清後修正
3. 頁15-11至15-12人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，提請審議會審議。

## (三) 財政局 楊幹事蜀娟(書面意見)

1. 本案提列特殊工程項目-制震設備費用2,940萬元，請實施者說明後提會審議。
2. 本案提列拆遷安置費以42個月計算，高於一般審議案例36個月，提請審議會審議。
3. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(13%)均以上限提列，共同負擔比例達36.94%，其合宜性提請審議會審議。
4. 計畫第14-2頁表14-1合法建築物拆遷補償明細表，建物面積尾數未滿1平方公尺者未進位以1平方公尺計算，另面積未達66平方公尺者雖補償總價業以66平方公尺計算，惟補償面積欄位未配合修正為66平方公尺，請實施者釐清修正。
5. 計畫第14-5頁敘明其他土地改良物之拆遷補償依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例有關既存違章建築(53年至77年8月1日前之違章建築)相關規定

計算，另回應本局幹事第二次複審意見(請實施者補附改良物之完工日期)，表示需待後續權利變換計畫階段取得土地所有權人納稅單後再行補充，惟依審議規定土地改良物拆遷補償之判定原則需於事業計畫中確定，因建物完工日期涉及其是否為既存違章建築，請更新處協助釐清實施者說明需待權利變換階段再補充建物完工日期資料是否符合規定。

6. 計畫第14-6頁表14-3其他土地改良物補償費用明細表建物面積未達1平方公尺者未以1平方公尺計算，請更新處協助釐清是否符合規定。
7. 計畫第15-2頁營建費用地下三層加成部分依審議規定應先計算地下室加成金額(40,600\*1.3=52,800)，再以地下室加成金額計算物調金額(52,800\*3.9915%=2,100)，據以計算該樓層標準單價(52,800+2,100=54,900)，請實施者釐清修正。
8. 計畫第15-3頁表15-2各樓層營建費用計算表營建費用數額與第15-8頁表15-4營建工程費用估算表中數額不一致，請實施者釐清修正。
9. 計畫第15-19頁表15-12現金流量表中「出售折價抵付共同負擔房地價值收入」與第15-1頁表15-1都更事業實施總經費成本明細表提列共同負擔費用總額不一致；現金流量表中「融資利息費用」亦與表16-1所列金額不一致；現金流量表中「償還自有資金及專案融資」現金流出欄位數額與「自有資金」及「專案融資」現金流入合計數不一致；現金流量表中「融資利息費用」與「償還自有資金及專案融資」現金流出小計之「總計」欄位數值有誤，請實施者釐清修正。
10. 餘業依本局幹事前提意見修正。

(四) 地政局 鄭幹事益昌(書面意見)

已修正，無意見。

(五) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

1. 交通影響評估前次意見未修正完竣：

- (1)P. 30，前次審查意見6，運具分配比例及乘載率請依使用類別及員工、顧客等分別表示。
- (2)P. 33，前次審查意見7，衍生停車需求分析，請補充說明商業單元衍生裝卸貨需求及臨停接運需求

2. 本次新增審查意見：請確認車道淨高足以供裝卸車輛通行。

(六) 消防局 林幹事清文(書面意見)



請確認規劃之2處救災活動空間範圍內無突出固定設施、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，且救災活動空間上方均保持淨空，無高架道路、高壓電線或其他纜線…等，不影響雲梯消防車停放及操作。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

(P.10-17)本案法定汽車停車位應為129輛；法定機車停車位應為148輛，餘配合一戶一車位所增設之停車空間請列為自設車位。

(八) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(九) 建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 有關廢巷改道部分，本處無意見。
2. 本案地面層設置陽台，請依內政部函釋檢討標示其為計入建築面積的陽台或是法定空地的陽台。

(十) 黃委員嫩雲

1. 事業計畫：請標示地下層轉折處、斜邊尺寸，平面層陽臺長寬、轉折處尺寸(第10-11頁至第10-19頁)，以利地政登記程序檢覈。
2. (第20-1頁)若所有權人可分配價值未達最小分配單元價值時，是否有提供合併選配，若有請再補充敘述。

(十一) 楊委員欽文

考量貨車比一般轎車車身高度較高，請確認車道淨高是否足以供裝卸車輛通行。

(十二) 鄭委員淳元

本案東北側鄰計畫道路懷德街11巷1弄寬度為6公尺，惟前面退縮2公尺人行步道部分應與道路順平且不能設置植栽，請移除植栽部分。

(十三) 簡委員文彥

1. 事業計畫書內所載西北側鄰地土地使用分區為「公園綠地用地」，請更正為「綠地用地」。
2. 本更新單元前經本市都市計畫委員會97年11月27日第588次委員會審議，其中會議決議之一係為配合基地北側東華街一段438巷既成巷道之留設，

沿地籍邊緣退縮留設2公尺無遮簷人行道及開放式廣場，與本案目前規劃設計不一致，請實施者補充說明。

3. 本案規劃開放空間及退縮人行步道部分，未載明後續維護管理計畫且未落在管委會規約內，請實施者再補充。

(十四) 唐委員惠群

本案規劃汽車停車位172部，無障礙停車位僅規劃1部，是否為相關法令版本檢討問題，請實施者補充說明。

(十五) 謝委員慧鶯

1. 事業計畫書所載選配原則第4點「更新後二樓以上所有權人依據個人經濟負擔情況填寫更新後分配位置申請書，所填具之單元以原位次優先選配…」部分，實際上恐難達成此要求，建議刪除。
2. 本案規劃地上15層鋼筋混凝土，其制震設備相關設施為何及設置位置，請實施者再補充說明及標示。

(十六) 遲委員維新

1. 本案制震費用外審結果請納入計畫書內詳細載明，並請實施者在必要性方面加強說明。
2. 本案估價報告書請再將制震設備等納入估價考量，於修正估價報告書時加入制震調整，其最低調整率一定要超過制震成本以上，再請依此原則修正。

(十七) 林委員光彥

依通案審議處理原則，請實施者將外審結果納入計畫書內載明，另外審報告書僅係供審議會參考，故審議會仍得實質審查提列特殊費用之合理性及必要性，再請實施者補充說明

(十八) 陳副主任委員信良

1. 目前實施者於建築規劃設計上將西北側鄰地作綠美化僅為示意圖，未來建議實施者以認養的方式處理，再請實施者與管理財政部國有財產署及公園路燈工程管理處於辦理事業計畫核定前確認，原則上建議認養25年；如未能確認認養則需再提審議會討論。
2. 本案規劃更新後1樓商業空間位置，是否與目前現況一樣？有關陳情人陳情部分，請實施者說明是否有讓所有權人原位置優先選配？

(十九) 都市更新處

1. 有關廢巷改道部分，查本案計畫書所載基地內東華街一段408巷、418巷及428巷等3條現有巷道皆全部位於都市更新事業計畫範圍內，符合臺北市都市更新自治條例第10條規定。
2. 本案西北側鄰地土地使用分區為綠地用地，依計畫書所載建築規劃設計圖，實施者目前逕為規劃作綠美化，惟後續若綠地用地開闢後，本案規劃設計是否需退縮或作其他調整，尚須請實施者函詢該綠地用地管理機關財政部國有財產署及公園路燈工程管理處協調，並於本案辦理核定前確認後續處理方式。
3. 承上，若綠地用地管理機關同意實施者認養，其認養年期要多久？另若綠地用地管理機關不同意實施者辦理認養，涉及容積獎勵額度之調整，本案應再提審議會討論。
4. 有關本案其他土地改良物之拆遷補償係依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例計算有關既存違章建築(53年至77年8月1日前之違章建築)之佐證文件，仍請實施者於本案核定前檢附。
5. 本案其他土地改良物補償費用明細表部分，請實施者依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例規定，建物面積未達1平方公尺者以1平方公尺計算

實施者說明及回應：

- (一) 有關第一位陳情人地主之陳情意見，實施者從本案於 105 年第 241 次審議會審議後至今召開 9 場協調會，前 8 場該地主都沒出席，僅在上個月的第 9 次協調會有出席並明確表達不同意，另根據實施者了解，該地主並無住在當地，現況為出租使用。
- (二) 第二位陳情人陳情本案請加速辦理的部分，實施者會再繼續努力。
- (三) 地面層設置陽台部分，將於會後依建管處意見檢討標示。
- (四) 有關交通影響評估報告書所載運具分配比例及乘載率部分，後續配合交通局意見依使用類別及員工、顧客等分別表示。
- (五) 本案於地下一層已有設置裝卸車位。
- (六) 有關消防局意見，實施者配合辦理。
- (七) 本案西北側鄰地土地使用分區為綠地用地，前經電洽其公有土地管理機關財政部國有財產署北區分署與公園路燈工程管理處，皆表示目前現況為既成巷道，擬維持現況尚無開闢計畫。
- (八) 後續實施者將再與財政部國有財產署北區分署與公園路燈工程管理處協

調，若管理機關同意協助清除地上物的話，實施者則願意協助作綠美化。

- (九) 本案規劃開放空間及退縮人行步道部分，會再補充維護管理計畫及納入管委會規約內載明。
- (十) 本案更新後 1 層商業空間係以現況使用及地主需求為考量而規劃，未來分配時會以所有權人原位置優先選配。
- (十一) 同意依委員意見刪除選配原則第 4 點。
- (十二) 財務計畫誤植部分將依幹事意見修正。
- (十三) 制震設備部分，已於平面圖說之建築物外側及梁柱部分標示，後續會另專章作詳細說明，另外審結果係於本案聽證後才取得，故尚未納入計畫書內載明，有關納入制震設備之合理性及必要性，皆已於外審報告書內說明，後續會納入計畫書內載明供參。
- (十四) 本案於建築規劃設計階段，都有考量各住戶的需求作調整，所以不會有所有權人未達最小分配價值以至於要合併選配的情形。

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。

(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範圍內現有巷道(東華街一段 408 巷、東華街一段 418 巷及東華街一段 428 巷)，免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

(三) 建築規劃設計部分

1. 本案建築規劃設計是否符合建築法相關規定，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關地面層陽台標示請依建管處意見修正。
2. 本案北側開放空間規劃涉及鄰地綠地用地，請實施者於本案事業計畫核定前徵得該綠地用地管理機關同意並辦理認養 25 年，倘無法認養則再提請審議會討論。

(四) 財務計畫部分

1. 本案拆遷安置費用以 42 個月提列，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案提列特殊工程項目費用制震設備費用依外審結果金額提列26,922,000元，另請實施者將制震設備相關設施位置圖說、外審結果之合理性於計畫書內專章載明並附外審報告書。
3. 本案人事行政管理費（5%）、銷售管理費（6%）及風險管理費（13%）均以上限提列，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

#### （五）估價部分

本案三樓以上均價為 711,452 元/坪及估價報告書修正情形，請依委員意見將制震設備納入估價修正。

#### （六）建築容積獎勵部分

1. △F3（更新時程之獎勵容積）同意給予612.36平方公尺（法定容積7.00%）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），考量實施者同意認養西北側相鄰綠地用地25年，符合本項獎勵對環境之地域調和性及正面貢獻度，原則同意給予874.80平方公尺(法定容積10%)，惟北側開放空間如無法辦理認養鄰地綠地用地部分，則再次提請審議會討論。
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987.50平方公尺（法定容積11.29%）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. △F5-5(更新基地規模)原則同意給予332.42平方公尺(法定容積3.80%)
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524.88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

| 發言次序  | 答覆  | 決議內容及理由                    |
|---|---|----------------------------|
| 1. 何○○ <b>恣</b> (何○齡代為發言)<br>我們本來有生活空間三十多坪房子，獨門獨棟。都更後，結果只有壹樓 10 坪。結果比都更前生活空間還糟糕。我們騎 | 1-1. 台大興業股份有限公司 王宇宏<br>針對何先生的意見，我予以尊重，針對何先生所說明的分配值，不只這樣的分配值，實施者非常有誠意處理本案，因為本案還沒有確定獎勵值，待事業計畫核定後，後續還有權利變換 | 經實施者說明粗估該所有權人更新後可分配坪數約為 50 |

| 發言次序  | 答覆   | 決議內容及理由  |
|---|--|--|
| <p>樓、空地，不能參予都更分配，只能依公告現值便宜賣給建商。花大筆錢都更後，只換來一樓十坪生活空間，參予都更沒有意義，這樣都更結果無法接受。我們喜歡獨門獨棟透天房子。我們多次存證函表達，不參與台大興業都更。</p> <p>是否被建商劃入範圍，就一定參與都更。應尊重住戶意願，應給住戶許多選擇。不能為都更而都更。要說老屋就該重建，總統府 1919 年 3 月完工，雖然 1946 修建，距今也一百多年，應算危老，總統府是否應優先都更。我們房子也經歷許多地震無恙。要說環境，我們可整建拉皮一樣環境美觀。</p> <p>各位鄰居，都不是都更專業，會誤會對都更美麗憧憬，忽略自己應有權益。簽同意書前是否談好條件，清楚該負擔費用權力義務。應清楚參與都更背後錢坑是否能負擔。與建商約定就是約定，即使情事變更，上了法院對簿公堂，法官也是依照雙方白紙黑字的約定做成判決，不會輕易接受一方違約的理由，因此於簽約前當然應該審慎評估，並充分了解相關的資訊。房地合約動輒牽涉上百、上千萬元的金額，千萬不要隨隨便便的就簽下名字，合約一旦成立，就不容輕易反悔。</p> | <p>計畫，待獎勵值確定後，很多事情就可以很明確，實施者尊重臺北市政府核定的內容，針對還沒有同意的地主，實施者很有誠意跟各位溝通。</p>  | <p>坪，並經審議會討論後，予以確認，另請實施者本於真誠磋商原則，持續與所有權人溝通協調，俾利後續程序推動。</p> |
| <p>2. 陳○茜(都市更新處代為宣讀)都更</p> <p>(1)本人不同意。</p> <p>(2)本人也不參加。</p>   | <p>2-1. 台大興興業股份有限公司 王宇宏</p> <p>針對未同意戶，實施者這邊仍會持續溝通協調。</p>   | <p>經實施者說明仍持續與所有權人協調，並經審議會討論後，予以確認</p>                      |
| <p>3. 臺北市府財政局(都市更新處代為宣讀)</p> <p>(1) 第二次幹事會複審回應綜理表，本局部分意見及會議結論之財務計畫部分，與 108 年 4 月 16 日之複審會議紀錄不符，請實施者檢視修正。</p>  | <p>3-1. 台大興興業股份有限公司 王宇宏</p> <p>(1) 針對第一個問題配合管理機關意見修正。</p> <p>(2) 針對制震的部分，實施者會委託外審單位做審查，預計 6 月底會出來。</p> <p>(3) 財務計畫拆除安置費用，實施者怕編列不足，所以有多提列六個月。</p> | <p>所提誤植實施者說明配合修正，另有關所提拆遷期間、特殊工程費用、管理費等，逕依本</p>             |

| 發言次序   | 答覆  | 決議內容及理由   |
|--|---|---|
| <p>(2) 頁 14-1 及頁 14-4 合法建築物拆遷安置期間以 42 個月提列，後續提請審議會審議。</p> <p>(3) 頁 14-7 表 14-3 其他土地改良物補償費用明細表，序號 37 雨棚之補償單價誤植為 11,522 元，序號 41 至 45 混凝土之重建單價誤植為 16,460 元，請實施者釐清後修正。</p> <p>(4) 頁 15-9 營建費用之特殊因素費用制震設備 29,400,000 元，請實施者說明其必要性及合理性，並說明依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，提請審議會審議。</p> <p>(5) 頁 15-11 至 15-12 人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，仍請實施者考量予以調降，並提請審議會審議。頁</p> <p>(6) 15-12 有關信託費用後續請檢具合約影本證明。</p> | <p>(4) 共同負擔比，是依據當時報核相關規定做計算，所以沒有偏高情形。</p> <p>(5) 本案事權分送，因此還沒有信託合約，待權利變換時再予以補充。</p>  | <p>次會議決議辦理。</p>   |
| <p><b>4. 財政部國有財產署北區分署(都市更新處代為宣讀)</b></p> <p>(1) 事業計畫第 10-13 及 10-14 頁地上 3 層至 14 層之平面配置圖圖面 B 棟 B1 至 B7 單元標示誤植為 A1 至 A7，請實施者併同後列相關圖示修正。</p> <p>(2) 請實施者於建築規劃加註說明建物內影響空間使用之設備位置(如中繼水箱、公共汙廢水管線等)及標示轉管內容。</p> <p>(3) 事業計畫第 15-1 頁表 15-1 所載營建費用新臺幣(下同)10 億 6,595 萬 3,121 元與第 15-8 頁表 15-4 所載 10 億 6,595 萬 3,120 元不符，請實施者確認。</p> <p>(4) 本案合法建築物拆遷安置費提列以</p>   | <p><b>4-1. 台大興興業股份有限公司 王宇宏</b></p> <p>(1) 針對文字及數字誤植部分實施者這邊會再修正。</p> <p>(2) 營業稅的提列，本案 100 年 5 月就報核，是依據當時的提列標準提列。</p> <p>(3) 針對人事管理費、銷售管理費等都以上限做提列，主要因為本案為 100 年 5 月就報核，相關費用提列尚屬合理，待審議會大會確認。</p> <p>(4) 針對第七點，相關文字部分會予以加註於計畫書內。</p> | <p>所提誤植部分實施者說明會再修正，另有關所提營建費用、拆遷補償費、營業稅及管理費等訴求，業經審議會討論，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>42 個月計算，與審議案例通案 36 個月有別，請實施者說明其合理性及必要性。</p> <p>(5) 本案費用負擔營業稅項目暫以重建費用及權利變換費用之 1% 估列，請實施者依貴府都市發展局 107 年 7 月發佈之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」說明十七方式提列。</p> <p>(6) 本案人事行政、銷售及風險管理費率均以上限提列，且共同負擔比例高達 36.94%，請實施者修正並調整相關管理費用，以維參與者權益。</p> <p>(7) 依財政部 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，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。又依處理原則第 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」第 13 點規定，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。請實施者配合修正事業計畫書第 20-1 頁所載國有土地處理方式。</p> |  |                            |
| <p>5. 何○○恣(何○齡代)</p> <p>依據一些相關的經驗，很多案子建商都喜歡把土地估價估得很低，房價估價估得很高，所以我還是強烈表示我不願意</p>   | <p>5-1. 台大興業股份有限公司 王宇宏</p> <p>實施者都還是尊重每一位地主的權利，針對房價或是土地估價偏高偏低，這部分都是會由估價師估算，還會有政府替各位把關，針對各位</p> | <p>經實施者說明，並經審議會討論後，請實施</p> |



| 發言次序  | 答覆   | 決議內容及理由                            |
|---|--|------------------------------------|
| 參與都市更新。   | 的疑義，實施者這邊還是會持續做溝通。   | 者持續溝通協調。                           |
| <p>6. 陳○吉(陳○慧代)</p> <p>本案是 100 年舊案,所擬定容積經過近 9 年的時間,開發實施者如何申請更新追加核定新的容獎值讓原住戶可以多分回一些坪數?</p> | <p>6-1. 台大興興業股份有限公司 王宇宏</p> <p>實施者冀望本案也希望能越快越好,實施者也有跟私地主協議有保障坪數,當然如果市府核定獎勵值更高的話,當然是我們更期待的。</p> | <p>經實施者說明,並經審議會討論後,請實施者持續溝通協調。</p> |

(八) 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,有關停車位規劃(汽車停車位 172 部,無障礙停車位 1 部)請更新處轉請交通局確認後,始辦理核定,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。