

檔 號：

保存年限：

臺北市政府 開會通知單

10599

臺北西松郵政48-72信箱

受文者：臺北市都市計畫技師公會

已協調技師出席。

謝宜子

108/10/2

擬定

謝宜子 108.10.2

發文日期：中華民國108年10月15日

發文字號：府都新字第1083017000號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議資料1份

開會事由：臺北市都市更新及爭議處理審議會第394次會議

開會時間：中華民國108年10月25日(星期五)上午9時0分

開會地點：市政大樓北區2樓N206會議室專區

主持人：黃主任委員景茂

聯絡人及電話：林雯萱 專案人員 02-27815696轉3060

出席者：臺北市政府都市發展局 王副主任委員玉芬、臺北市政府都市更新處 方副主任委員定安、臺北市政府財政局 黃委員蕙庭、臺北市政府地政局 黃委員嫩雲、臺北市政府交通局 鄭委員淳元、臺北市政府建築管理工程處 虞委員積學、臺北市政府都市計畫委員會 劉委員秀玲、詹委員勳敏、逕委員維新、蕭委員麗敏、黃委員台生、黃委員志弘、邱委員世仁、何委員芳子、簡委員伯殷、林委員光彥、鄭委員凱文、謝委員慧鶯、簡委員裕榮、劉委員玉山

列席者：臺北市政府都市更新處 陳執行秘書建華、臺北市政府都市更新處 簡執行秘書瑟芳、臺北市政府財政局 陳幹事進祥、臺北市政府財政局 黃幹事宏玲、臺北市政府財政局 許幹事珍妮、臺北市政府財政局 戴幹事國正、臺北市政府財政局 楊幹事蜀娟、臺北市政府地政局 鄭幹事益昌、臺北市政府地政局 洪幹事于佩、臺北市政府地政局 吳幹事丹鈴、臺北市政府地政局 沈幹事冠佑、臺北市政府交通局 吳幹事瑄俞、臺北市政府交通局 蔡幹事于婷、臺北市政府交通局 洪幹事瑜敏、臺北市政府社會局 許幹事韶芹、臺北市政府文化局 黃幹事若津、臺北市政府文化局 蔡幹事佩欣、臺北市政府建築管理工程處 王幹事光宇、臺北市政府建築管理工程處 甘幹事子楠、臺北市政府工務局新建工程處 陳幹事家邦、臺北市政府工務局新建工程處 丁幹事仲仁、臺北市政府法務局 王編審品心、臺北市政府消防局 林幹事清文、臺北市政府都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠、臺北市政府都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿、臺北市政府都市發展局都市設計科 謝幹事旻成、臺北市政府都市更新處 袁幹事如瑩、臺北市政府都市更新處 江幹事中信、臺北市建築師公會、臺北市不動產估價師公會、台北市不動產開發商業同業公會、社團法人臺北市都市更新學會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、臺北市政府政風處、社團法人中華民國建築技術學會、臺北市都市計畫技師公會、恆業法律事務所、內政部建築研究所、財團法人台灣建築中心、財政部國有財產署(討4)、財政部國有財產署北區分署(討4)、臺北市政府都市發展局(討2)、士林開發股份有限公司(討1)、弘傑城市開發股份有限公司(討1)、郭旭原建築師事務所(討1)、宏大不動產估價師聯合事務所(討1)、德昀建設股份有限公司(討2)、里美都市開發股份有限公司(討2)、昌瑜建築師事務所(討2)、景瀚不動產估價師聯合事務所(討2)、東基開發建設股份有限公司(討3)、中華建築經理股份有限公司(討3)、孫德燿建築師事務所(討3)、宏大不動產估價師聯合事務所(討3)、巨秉不動產估價師聯合事務所(討3)、揚捷不動產估價師聯合事務所(討3)、魏世宗(討3)、魏世宗*(討3)、彭瓊慧(討3)、彭瓊慧*(討3)、林泉音(討3)、林泉音*(討3)、林素清(討3)、林菲(討3)、林菲菲*(討3)、郭楊代珍(討3)、郭楊代珍*(討3)、張育豪(討3)、羅鳳翔(討3)、鄭祥冰(討3)、立偕建設股份有限公司(討4)、合契建築師事務所(討4)。

宏大不動產估價師聯合事務所(討4)、巨秉不動產估價師聯合事務所(討4)、麗業不動產估價師聯合事務所(討4)、簡蔡琴(討4)、簡蔡琴*(討4)、張方榕*(討4)、沈賴阿鑾(討4)、沈攸文(討4)、何冠青(討4)、何冠青*(討4)、黃瑞松(討4)、楊世榮(討4)、楊世榮*(討4)、周明月(討4)、陳竹生地政士事務所(討4)、臺北市建築師公會(討4)

副本：

備註：

- 一、本市都市更新及爭議處理審議會設置要點第13條規定，審議會開會時，有利害關係之委員應自行迴避。
- 二、本次會議提案內容及承辦人詳如所附議程，請各提案申請人及陳情人等參考議程表所列時間出席會議。
- 三、請實施者會同規劃、建築設計、交通、鑑價等專業顧問機構與會，並於會議排定時間前10分鐘到場，俾利會議之進行；另針對各提案資料內各單位審查意見、提請審議事項、建築設計等相關事項於會中提出補充說明，簡報時間5分鐘（如含權利變換為10分鐘）。
- 四、列席本審議會欲陳述意見之陳情人（限於該案之相關權利關係人）須自行提供發言之書面資料25份，於會場旁聽席向專案會議工作人員登記發言之書面資料，並將書面資料交專案會議工作人員現場發送。委託他人發言者須檢附委託書，至會議發言議事，請依「臺北市政府都市發展局舉行會議注意事項辦理」。
- 五、陳情人之書面資料及發言內容，由各提案申請人記載回應並載明於計畫書，不列入會議紀錄，另由臺北市都市更新處收錄備考。
- 六、會議進行時，出席會議之人員應遵守會場秩序，以免影響議事進行。發言內容應就事實及法律上作陳述，不得謾罵、人身攻擊或涉及與專案會議無關之情事。陳情人結束後應即退席，不得逗留會場。其有妨害會議秩序或其他不當行為者，主席得依本市都市更新及爭議處理審議會設置要點第12條規定制止之。必要時，得中止其陳述之進行，並請其退席。
- 七、為配合紙杯及免洗筷減量環保政策，請盡量自行攜帶環保杯及環保筷與會。
- 八、為配合節能減碳環保政策，請列席單位及人員善用大眾捷運運輸工具與會。

臺北市政府

臺北市都市更新及爭議處理審議會

第394次審議會會議資料

108年10月25日

臺北市政府都市發展局

臺北市都市更新及爭議處理審議會394次審議會會議資料
議 程

議程	時間	提會資料頁碼
一、主席致詞	09：00~09：01	-
二、討論提案		
(一)「擬訂臺北市北投區文林段四小段176地號等13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 江柏緯 2781-5696#3062)	09：00~09：40	1
(二)「擬訂臺北市內湖區碧湖段三小段1-2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 陳韻仔 2781-5696#3078)	09：40~10：20	21
(三)「擬訂臺北市大安區學府段四小段125地號等4筆土地都市更新權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人:事業科 許雅婷 2781-5696#3081)	10：20~11：00	43
(四)「擬訂臺北市信義區吳興段三小段196地號等17筆土地都市更新權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人:事業科 柯鑑庭 2781-5696#3070)	11：00~11：50	53

備註：

- 1、依108年10月15日府都新字第1083017000號開會通知單辦理。
- 2、會議日期為108年10月25日，以上議程時間為預訂，實際時間視會議進行情形為準。
- 3、會議地點為市政大樓(北區)2樓N206會議室專區。
- 4、相關發言議事請依「臺北市政府都市發展局舉行會議注意事項」辦理。

臺北市政府都市發展局舉行會議注意事項

- 一、臺北市政府都市發展局（以下簡稱本局）為規範本局辦理相關會議程序事宜，訂定本注意事項。
- 二、本局各會議應按指定之期日，於指定場所進行。
- 三、本局舉辦之各會議得由首長指定人員為主持人。
- 四、本局所舉辦之各會議得設旁聽席，除會議性質不宜旁聽者外，均許旁聽。
- 五、本局為維持會議秩序，得於必要時斟酌旁聽席位限制旁聽人次。本局得規定各旁聽者應於開會前十分鐘進入旁聽席，依序就坐。
- 六、本局所舉辦之各會議依下列方式進行之：
 - （一）會議程序開始前，得由主持人介紹出席人員，說明案由，宣布會議進行議程及其他相關注意事項。
 - （二）承辦科室得摘要報告案件之案情及處理情形，並得視會議性質由相關單位進行簡報。
 - （三）出席者得經主持人同意後發言陳述意見，並由主持人安排進行討論。會議如有邀請案件當事人或其他利害關係人等列席時，其發言順序及時間依下列方式辦理。
 1. 發言順序：按會議議程順序或主持人依下列類組安排發言順序。
 - （1）當事人。
 - （2）利害關係人。
 - （3）其他經主持人同意之第三人。
 2. 發言時間：為利會議進行，發言時間以不超過 20 分鐘為原則。
 - （1）每人發言時間以 3 分鐘為限。發言者若為單位或團體，則僅得遴派 1 名代表，且每位代表發言時間以 3 分鐘為限。
 - （2）每位發言者所分配時間結束前 1 分鐘，以訊號提醒發言代表，發言時間結束時亦應以訊號提醒發言代表，發言代表應立即停止發言。
 - （3）每位發言者以發言 1 次為原則。
 - （4）發言時間長短得根據案情繁複及發言人數之多寡，由主持人加以斟酌分配調整。
- 七、主持人應本公正之立場，主持會議。

主持人於會議進行中，得行使下列職權：

 - （一）就事實或法律問題，詢問當事人、出席者或其他到場人，促其提出相關說明依據。
 - （二）許可當事人、出席者及其他到場之人發言。

- (三) 若遇特殊情形，必要時主持人得要求案件當事人或相關權利關係人等先行離席後，再進行討論
- (四) 為避免延滯程序之進行，禁止當事人或其他到場之人發言；有妨礙程序進行而情節重大者，並得命其退場。
- (五) 於案件當事人無故缺席時，逕行開始或終結程序。但當事人倘提出有關書面資料者，其所載內容得視為該當事人之陳述。
- (六) 認為有必要時，於會議結束前，得決定繼續會議之期日及處所。主持人依前開決定繼續會議期日及處所者，應通知未到場之當事人或已知之利害關係人。
- (七) 採取其他為順利進行會議程序必要之措施。(若遇性質特殊及爭議性案件，得請警察(駐衛警)派員協助維持秩序)

八、會議程序進行時，與會者應遵守下列規定：

- (一) 禁止吸煙，並將行動電話關閉或靜音。
- (二) 對於發言者之意見陳述應避免鼓掌或鼓譟。
- (三) 他人發言時不得干擾或提出質疑。
- (四) 發言時應針對案件相關事項陳述意見，不得為人身攻擊。
- (五) 除經主持人許可外，會議進行中不得錄音、錄影或照相。
- (六) 不得有其他妨礙會議秩序或其他不當之行為。

九、會議應由承辦人員作成紀錄，相關出席者之陳述意見得視案情狀況摘要納入，會議紀錄並得以錄音或錄影輔助之。

前項紀錄，應載明下列事項，並由主持人簽名：

- (一) 案由。
- (二) 出席簽名單。
- (三) 會議日期及場所。
- (四) 出席者所為之陳述意見及提出之相關書面資料。
- (五) 結論或決議。
- (六) 出席者對會議紀錄載記內容有異議者，應於收受會議紀錄10日內，以書面向本局提出。

十、主持人認為出席者意見業經充分陳述，而事件已達可為決定之程度者，應即終結會議

討論提案(一)：「擬訂臺北市北投區文林段四小段176地號等13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 江柏緯 2781-5696#3062）

一、更新案基本資料

實施者	士林開發股份有限公司				
基地位置	北投區致遠一路二段及西側綠地用地以東、東側綠地用地以西、致遠一路二段112巷以北、石牌路一段以南所圍範圍，屬非完整街廓。				
更新單元面積	1,613.00m ²				
土地使用分區	住三及商三(原屬住三)(建蔽率45%、容積率225%)				
實施方式	協議合建				
劃定方式	自劃				
公、私有土地比例	公有地	無			
	私有地	私有地：1,613.00m ² (100.00%)			
同意比例		私有土地		私有合法建築物	
		面積	人數	面積	人數
	計算總和	1613.00	8	1741.97	8
	同意數	1613.00	8	1741.97	8
	同意比例(%)	100%	100%	100.00%	100.00%

※本案為168專案。

二、相關辦理流程

- (一) 106年02月23日 核准「劃定臺北市北投區文林段四小段176地號等14筆土地為更新單元」。
- (二) 106年03月27日 事業計畫及權利變換報核。
- (三) 106年10月06日 提起本市都市更新及爭議處理審議會297次會議，決議：
 - 「(一) 同意將192地號土地劃出本案更新單元範圍。
 - (二) 本案將192地號土地劃出後，實施方式由「部分協議合建、部分權利變換」變更為「協議合建」...。」
- (四) 107年11月21日 大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉書面審查。
- (五) 108年01月28日至02月26日辦理公開展覽30日。
- (六) 108年02月13日 召開公辦公聽會。
- (七) 108年06月28日 召開168專案審查會議。

三、本案168專案會議意見、實施者說明暨修正情形及審查意見：

168專案會議意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
<p>(一)財政局陳幹事進祥(書面意見)</p> <p>1. 依附錄十一提供之估價摘要，本案估價基準日為105年12月15日，營建費用物價指數調整日及計算貸款利息之基準日請與上開估價基準日一致。</p> <p>2. 有關營建費用之計算，地下三層建物請依通案重要審議原則以加成後單層的標準單價進行物價指數調整。另物價指數調整請檢附佐證資料，以利檢核</p> <p>3. 都市更新規劃費及不動產估價費以實際合約金額認列，並檢具合約影本佐證，仍請依提列總表規定列式計算，以利審核。</p> <p>4. 本案容積移轉費用之買賣單價為公告現值之60%，請更新處協助確認其合理性。</p> <p>5. 本案人事行政管理費(5%)及銷售管理費(6%)均以上限提列，共同負擔比例32.56%，請實施者自行考慮酌降。</p> <p>6. 現金流量表： (1)「稅捐」項目，多為建物完工後始給付之營業稅，請依實際給付時點調整期程。 (2)本案建物完工出售後，除償還融資外，亦應收回自有資金，請增列該現金流出項目。</p> <p>7. 附錄四、建材設備等級表第七、八、十三項目請自評等級。</p> <p>8. 以上幹事意見僅供參，請法令機關更新處查核是否符合費用提列總表、工程造價及重要審議原則等規定，並請承辦單位詳予檢視各費用項目計算公式及結果之正確性及修正情形。</p>	<p>1. 已修正物價指數調整日及計算貸款利息之基準日，並修正相關影響數值。(P15-2-P15-3、P15-5-15-7)</p> <p>2. 已補充地下三層以加成後單層的標準單價進行物價指數調整之計算說明，並檢附物價指數調整說明於附錄十五。(P15-3、附錄38)</p> <p>3. 本案都市更新規劃費及不動產估價費均已補充提列總表規定之計算式。(P15-5)</p> <p>4. 本案確實係依市場行情價購大稻埕之容積移轉，並依提列總表規定以合約金額提列。</p> <p>5. 本案因涉及毗鄰土地畸零，劃定申請更新單元歷經兩年半方取得核准，原係屬100%同意之協議合建，因納入畸零地後改以事權方式申請實施，其後又因畸零地所有權人充分表示不願納入更新，故經審議會同意後變更範圍續審，前述時程又耗時一年半方能正式以168專案辦理公展，實施者確實投入相當之時間及人力成本，且相關費用係均與所有權人合意，故懇請同意准予上限提列。</p> <p>6. 已修正。(P15-8)</p> <p>7. 已修正。(P附錄-14-15)</p> <p>8. 敬悉。</p>	<p>1.-4.6.7. 實施者已依審查意見修正或已補充說明，請財政局協助檢視。</p> <p>5. 請實施者說明，後續提請大會討論。</p>

168專案會議意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
<p>(二)地政局鄭幹事益昌(書面意見)</p> <p>宏大不動產估價報告書</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. P19新屋市場價格水準分析之價格區間與估價結果不符，請釐清。 2. P32比較標之一「總價單價關係」內容有誤，請修正。 3. P32比較標之一「面臨主要道路寬度」6M，相較勘估標的10M，是否無須調整，請再作確認。 4. P32、P38「嫌惡設施有無」欄，請註明嫌惡設施種類。 5. P40計算月租金收入之面積有誤，請更正並釐正相關計算數值。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 參酌幹事意見，調整新成屋市場價格水準分析之行情區間。(估價19) 2. 修正「總價單價關係」標示內容誤植部分。(估價32) 3. 參酌幹事意見，調整標的臨路6M與10M之調整率。(估價32) 4. 於報告書內容加註嫌惡設施項目。(估價32) 5. 修正收益法內比準戶面積調整，並釐正相關計算過程。(估價40) 	<ol style="list-style-type: none"> 1.-5. 實施者說明已依審查意見修正，請地政局協助檢視，提請大會討論。
<p>(三)交通局 吳幹事瑄俞(書面意見)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. P10-9,請補充各停車場進出口之寬度及警示設施；另請補充地下一層至三層(P10-14~P10-16)車道寬度及轉彎處或視線較差處之警示設施。 2. P11-10請補充停車場內機車採垂直停放者，其通道寬度應大於1.5公尺。 3. P11-16,請補充基地東側景觀剖面圖基地退縮人行道、樹穴之尺寸；另基地南、北、西側之景觀剖面圖及人行道、樹穴之尺寸亦請補充。 4. 本案於開發完成後之停車空間(含臨停、裝卸貨等)應滿足自身需求並基地內部化，未來將不得再向本市交通相關單位申請開放路邊停車，並納入買賣公約或管理公約內。 5. P10-5,為確保機車駕乘安全，機車車道坡度設計宜以小於1/8為原則，請評估檢討修正。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已補充(P10-15-P10-19) 2. 已補充檢討(P11-11) 3. 已補充(P11-20-P11-22) 4. 遵照辦理(P附錄-5) 5. (1)依北市都建照字第1083035450號函及北市交規字第1083003980號函，本案免都市設計審議，故無須檢討「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議參考範例」中汽、機車混合坡道坡度應以1/8之原則規定。 (2)本案因囿於基地條件，僅有一處臨6M計畫道路可做為車行動線出入道路，且基地條件侷限，只有目前車道位置勉能符合車道寬度5.5M及迴轉半徑之規定，又基地西側臨綠地用地，希望留設完整空地於此綠地用地旁，以維持整體都市景觀並串聯都市空間的視覺穿透開放性，故將車行斜坡道起始 	<ol style="list-style-type: none"> 1.-4.6. 實施者說明已依審查意見修正，請交通局協助檢視。 5. 實施者已說明，請交通局協助檢視後，提請大會討論。

168專案會議意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
6. P11-8, 致遠一路2段112巷為單行道, 請修正車行動線。	點退入建築物內。為使機車坡道儘量平緩, 目前已提高1F板高程至+115, 讓B1F高程提高, 使機車坡道能達到1/7, 尚屬安全坡度。(P附錄-39) 6. 已修正(P11-8)	
<p>(四)建築管理工程處 王幹事光宇 (書面意見)</p> <p>1. 請依99年11月29日北市都新字第09932198600號函檢討相關內容。</p> <p>2. 平面圖請標註空間名稱及尺寸, 並依相關規定檢討之。</p> <p>3. 請於圖面上檢討院落。</p> <p>4. 請補充檢討停車空間相關規定尺寸。</p> <p>5. 汽機車混合坡道, 坡度應達1/8, 請釐清。</p> <p>6. 請補充檢討無障礙設施圖說(所有項目、另坡道中央平台請檢討)。</p> <p>7. 停車空間似未完整檢討(一般事務所), 請釐清。</p> <p>8. 垃圾儲藏空間請依建築技術規則設計施工編第162條規定名稱修正。</p> <p>9. 請說明是否設置廣告招牌。</p> <p>10. 陽台深度未檢討, 另陽台外構造物似非露樑, 請檢討並標註尺寸。</p> <p>11. 補充檢討裝飾構造物設置規定。(裝飾柱、雨遮、外牆)</p> <p>12. 各部裝飾柱、結構柱區分不明, 請全</p>	<p>1. 已檢討(P10-8)</p> <p>2. 已標註並依相關規定檢討(P10-19-P10-23)</p> <p>3. 已檢討(P10-11-P10-12)</p> <p>4. 已補充檢討(P10-16-P10-18)</p> <p>5.</p> <p>(1)依北市都建照字第1083035450號函及北市交規字第1083003980號函, 本案免都市設計審議, 故無須檢討「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議參考範例」中汽、機車混合坡道坡度應以1/8之原則規定。</p> <p>(2)本案因囿於基地條件, 僅有一處臨6M計畫道路可做為車行動線出入道路, 且基地條件侷限, 只有目前車道位置勉能符合車道寬度5.5M及迴轉半徑之規定, 又基地西側臨綠地用地, 希望留設完整空地於此綠地用地旁, 以維持整體都市景觀並串聯都市空間的視覺穿透開放性, 故將車行斜坡道起始點退入建築物內。為使機車坡道儘量平緩, 目前已提高1F板高程至+115, 讓B1F高程提高, 使機車坡道能達到1/7, 尚屬安全坡度。(P附錄-39)</p> <p>6. 已補充檢討(P11-9-P11-13)</p> <p>7. 已補充檢討(P10-14)</p> <p>8. 已修正(P10-16)</p> <p>9. 本案無申請設置廣告招牌</p> <p>10. 已補充檢討(P10-19-P10-22)</p> <p>11. 已補充檢討(P10-19-P10-22)</p> <p>12. 已補充(P10-19-P10-22)</p>	<p>1.-23. 實施者已說明, 請建管處協助檢視後提請大會討論。</p>

168專案會議意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
<p>部依規定著色並標註尺寸</p> <p>13. 標準層請依相關規定檢討。</p> <p>14. 請依臺北市新建建築物綠化實施規則檢討。</p> <p>15. 請檢討人行空間留設喬木株距。</p> <p>16. 補充屋頂花台剖面圖。</p> <p>17. 請以CNS標準述明地磚止滑係數。</p> <p>18. 請補充燈光配置圖。</p> <p>19. 請檢討防火間隔。</p> <p>20. 請檢討最小居室面積(4m²)及寬深度(1.5m)(一般事務所)。</p> <p>21. 請檢討建物高度及後院深度比。</p> <p>22. 安全梯構造依建築技術規則建築設計施工編第97條檢討。</p> <p>23. 請補檢討畸零地。</p>	<p>13. 已補充檢討(P10-21-P10-23)</p> <p>14. 已補充檢討(P11-15、P11-17)</p> <p>15. 已補充檢討(P11-15)</p> <p>16. 已補充(P11-22)</p> <p>17. 已補充(P11-23)</p> <p>18. 已補充(P11-24)</p> <p>19. 已補充檢討(P10-19-P10-22)</p> <p>20. 已補充檢討(P10-19)</p> <p>21. 已補充檢討(P10-25-P10-28)</p> <p>22. 已補充檢討(P10-19-P10-22)</p> <p>23. 已補充(P附錄-30-P附錄-31)</p>	
<p>(五)都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿(書面意見)</p> <p>1. 第10-8頁,一般事務所請依本市土地使用分區管制自治條例第86條之1規定檢討法停,並列出計算式。</p> <p>2. 請依前揭本市土地使用分區管制自治條例第16條規定檢討側院院落。</p> <p>3. 高度比及後院深度比檢討,應標示綠地、道路之尺寸,俾利檢核正確性。</p>	<p>1. 已補充檢討(P10-14)</p> <p>2. 已補充檢討(P10-12)</p> <p>3. 已補充標示(P10-25-P10-28)</p>	<p>1.-3. 實施者說明已依審查意見修正,請都發局協助檢視。</p>
<p>(六)都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)</p> <p>1. 報告書第10-5頁,本案西南側臨綠地(未開闢)之人行道(有爭取△F5-3獎勵)及建築物出入口動線與本案停車場車道採相同鋪面,恐造成人車動線交織,仍請妥適規劃本案西南側開放空間鋪面,以維人車通行安全。</p> <p>2. 報告書第10-9及10-17頁,請釐清西南側人行道植栽是否直接設置到致遠一路二段112巷側建築線(10-9頁為植栽、10-17頁為鋪面),並請預留臨致遠一路二段112巷側未來連接綠地(未開闢)之人行道空間。</p> <p>3. 報告書第11-18頁,本案留設人行步道等開放空間避免使用景觀燈(投樹燈),以免產生炫光影響人行舒適性。</p>	<p>1. (1)已修正,本案停車場車道與人行步道及建築物出入口動線採不同鋪面。 (2)人行步道將採與建築物出入口動線同材質但不同表面處理的鋪面,以顏色區隔出人行步道範圍。人行步道鋪面將採用符合CNS3299-12(穿鞋C.S.R)防滑係數達0.55以上之材。(P11-23)</p> <p>2. 已修正並留設未來連接綠地(未開闢)之人行道空間。(P10-15、10-19)</p> <p>3. 已修正(P11-24)</p>	<p>1.-3. 實施者說明已依審查意見修正,請都發局協助檢視。</p>

168專案會議意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
<p>(六)消防局 林幹事清文(書面意見)</p> <p>1. 依本府都市發展局108年6月19日北市都新字第1083009486號開會通知單辦理</p> <p>2. 請依內政部(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,於圖面標示建物各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口位置,並於前述開口水平距離11公尺範圍內規劃雲梯消防車救災活動空間。另因雲梯消防車梯臂位於車後方,本案規劃之救災活動空間與前揭開口之水平距離似超過11公尺,請再檢視修正。</p> <p>3. 請標示雲梯消防車順向進入及駛離救災活動空間之動線,並標示雲梯消防車動線行駛軌跡。</p> <p>4. 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),規劃之救災活動空間有開挖地下室,應予以補強,並由專業技師簽證認可。</p>	<p>1. 敬悉。</p> <p>2. 已修正(P12-2-P12-3)</p> <p>3. 已補充標示(P12-2)</p> <p>4. 本案已檢附結構技師簽證消防車輛活動範圍地面結構安全證明書於附錄十七。(附錄-40)</p>	<p>1.-4. 實施者說明已依審查意見修正,請消防局協助檢視。</p>
<p>(八)新建工程處 丁幹事仲仁(書面意見)</p> <p>1. 本案更新單元毗鄰東南側計畫道路(致遠一路二段112巷)路段之既有排水溝溝蓋版已有老舊現象,建請實施者以場鑄溝蓋版型式將溝蓋版一併更新並依現況復舊(相關設計圖說請依據台北市政府工務局編印之「台北市政府工務局工程標準圖」辦理)。</p> <p>2. 本案有關更新單元毗鄰西南側計畫道路(致遠一路二段)若現況尚有部分地上物位於計畫道路範圍致既有水溝未貼齊建築線時,建請於地上物拆除後在土地產權無虞情況下協助將排水溝貼齊建築線重設並依現況復舊,另請將相關圖說提送本局水利處審查通過後再行施作(相關設計圖說請依據台北市政府工務局編印之「台北市政府工務局工程標準圖」辦理,溝蓋版請採用場鑄溝蓋版,AC路面請採用標準斷面)。</p> <p>3. 有關更新單元毗鄰西南側計畫道路(致遠一路二段)與基地間之使用分</p>	<p>1. 遵照辦理,將依臺北市建築管理自治條例第26條規定辦理。</p> <p>2. 因所述之計畫道路產權為公私共有,礙於無法取得土地使用同意書,故無法配合審查意見協助將排水溝貼齊建築線重設並依現況復舊。</p> <p>3. 本更新單元範圍外,西南側毗鄰綠地用地,後續將參酌相關主管機關意見辦理。</p>	<p>1.-3. 實施者已說明或已依審查意見修正,請新工處協助檢視。</p>

168專案會議意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
區為綠地部分，建請加會公園路燈管理工程處表示意見。		
<p>(九)法務局 王編審品心(書面意見)</p> <p>1. P. I 申請書中，請將「實施者」修正為「申請人」。</p> <p>2. P. 10-2有關綠建築保證金部分，請於適當處加註「保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章。」之文字，以符合都市更新建築容積獎勵辦法第8條規定。(108年5月15日修正前舊法)</p>	<p>1. 已修正。(P. I)</p> <p>2. 已補充。(P10-2)</p>	<p>1.-2. 實施者已依審查意見修正，請法務局協助檢視。</p>
<p>(十)黃委員嫩雲(書面意見)</p> <p>P10-14至10-21頁請補標示尺寸。</p>	<p>已補充(P10-25-P10-23)</p>	<p>實施者已依審查意見修正。</p>
<p>(十一)劉委員玉山</p> <p>1. 本案報核時原為14筆土地，請說明畸零地192地號土地之位置及排除後土地筆數減少所產生之差異。</p> <p>2. 本案公展後辦理自提修正，並辦理說明會，請說明公展期間及說明會會議上是否有所有權人提出意見，若有請補充回應說明。</p>	<p>1. 已於第貳章更新單元範圍中敘明排除畸零地192地號之歷程及排除後之筆數與實施方式等。(P2-1)</p> <p>2. 本案因經審議會同意排除192地號土地後，即撤銷權利變換並以100%協議合建方式續辦公開展覽事宜，故公展期間並無所有權人提出意見；另公展後，經所有權人與實施者充分溝通且合意修改建築設計，依規定召開自提修正說明會，說明會並無所有權人出席或表達意見，亦依規定檢附所有權人100%同意書。</p>	<p>1.2. 實施者說明已依審查意見修正。</p>
<p>(十二)謝委員慧鶯</p> <p>1. 本案車輛進入基地動線較奇怪，若本案為了車道動線而使建築物確實需要抬高，建議無障礙坡道評估是否能加寬，讓斜坡道寬度能提供兩人通行。</p> <p>2. 本案北側為現有巷道，車道又規劃在北側，基地東北側之法定空地是否考量開放供公眾使用。另若開放後，一樓住戶的私密性需一併考量，是否需調整設計請再評估。</p> <p>3. 本案東北側有部分法定空地屬一樓專用，請於住戶規約中載明，避免造成爭議。</p> <p>4. 本案有規劃許多出風口於基地北側現有巷道，若北側鄰地住戶皆從北側現有巷道進出，則地下室之出風口吹向</p>	<p>1. 本案無障礙斜坡道寬度已加寬高於法規值，並考量安全性與使用舒適性，設計上是以具有頂蓋的量體包護斜坡道，且在西側設置格柵阻擋西曬兼顧使用者視覺穿透性。(P10-17-P11-6-7)</p> <p>2.</p> <p>(1)此法定空地現況為合法建築物及其庭院，本案北側現有巷未連通東側現有巷。</p> <p>(2)原地主們希望保留此空地為社區庭園，並當作未來老地主們寒暄聚會的地方。(附錄-27)</p> <p>3. 已載明，並檢附約定專用圖於規約中。(P附錄-5、P附錄-13)</p> <p>4. 已補充說明，此通風口為緊急發電機緊急運作時才使用，平時不會使用，且於地面2.2M以上，不會影響通行行人。</p>	<p>1.-4. 實施者已說明或已配合修正。</p>

168專案會議意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
是否會對環境較不友善，請補充說明。	(P11-18)	
<p>(十三)何委員芳子</p> <p>1. 車道是否可以外移，人行進出動線加寬是否較合理，申請△F5-3人行步道獎勵之合理性，應該再補充說明。</p> <p>2. 機車道坡道1:7是否可行，另汽車與人行動線似應予分隔，以維安全，並清楚標示人行道淨寬。</p> <p>3. 本案△F5-1申請10%上限獎勵，應補充公益性。</p>	<p>1.</p> <p>(1)因依消防局檢討要求，雲梯消防車位置並須在車道前車道，故本案無法外移。(P12-2)</p> <p>(2)本案人行斜坡道寬度已加寬，並考量安全性與使用舒適性，設計上是以具有頂蓋的量體包護斜坡道，且在西側設置格柵阻擋西曬兼顧使用者視覺穿透性。</p> <p>(3)本案依法申請臨都市計畫道路及公共設施保留地留設人行步道，且考量延續性，留設的人行步道不但設計上可供公眾通行，未來也可連接都市計畫的石牌綠地系統。(P10-17、P11-6-7)</p> <p>2.</p> <p>(1)依北市都建照字第1083035450號函及北市交規字第1083003980號函，本案免都市設計審議，故無須檢討「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議參考範例」中汽、機車混合坡道坡度應以1/8之原則規定。另本案將車道起始點退入建築物內，留設完整空地以維持整體都市景觀並串聯都市空間的視覺穿透開放性，且為使機車坡道儘量平緩，目前已提高1F板高程至+115，讓B1F高程提高，使機車坡道能達到1/7，尚屬安全坡度。(P附錄-39)</p> <p>(2)人行步道將採與建築物出入口動線同材質但不同表面處理的鋪面，以顏色區隔出人行步道範圍，並已標示人行道寬度。(P10-15、P11-23)</p> <p>3. 本案業已依「臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審查原則」逐項檢討，其中本案對於環境友善公益性說明如下：(P10-1-P10-2)</p> <p>(1)基地西側綠地用地協助開闢前打通為臨時開放綠地，並不設置圍牆。</p> <p>(2)留設大部分法定空地於西側並不設置圍牆，串聯西側綠帶都市空間的視覺穿透開放性，以維持整體都市景觀。</p> <p>(3)本案無障礙斜坡道寬度已加寬高於法規值，並考量安全性與使用舒適性，設計上是以具有頂蓋的量體包護斜坡</p>	<p>1. 實施者已說明。</p> <p>2. 實施者已說明，請建管處及交通局協助檢視後，提請大會討論。</p> <p>3. 實施者已說明，後續提請大會討論。</p>

168專案會議意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
<p>4. 請補附圍牆範圍、型式圖說，並說明透空率。</p> <p>5. 屋頂10株小喬木之白水木覆土深度>60公分不足，請修正為>1公尺。</p>	<p>道，且在西側設置格柵阻擋西曬兼顧使用者視覺穿透性。</p> <p>(4) 西側法定空地設置能承載雲梯車之結構與空間，緊急時不但可供基地內使用，對於基地北側鄰房救災亦有助益。</p> <p>4. 已補充(P10-15及P11-20-P11-22)</p> <p>5. 已修正(P11-22)</p>	<p>4. 請實施者說明後，提請大會討論。</p> <p>5. 實施者已說明或已修正。</p>
<p>(十四)簡委員裕榮</p> <p>1. 請釐清北側現有巷範圍。</p> <p>2. 請考量車道降層處理，機車車道坡度請評估檢討修正，並與建管處及交通局溝通清楚。</p> <p>3. 請斟酌考量本案北側可開放供公眾使用之空間，及釐清後續相關管理維護事宜。</p> <p>4. 本案商三特土地僅只有一小部分，請依都市計畫規定敘明清楚，並無要求須設置一定的商業使用面積。</p>	<p>1. 已補充現有巷道認定及現況等相關資料，詳附錄十一。(P附錄27-29)</p> <p>2.</p> <p>(1) 因依消防局檢討要求，雲梯消防車位置並須在車道前車道，故本案無法外移。(P12-2)</p> <p>(2) 案因囿於基地條件，僅有一處臨6M計畫道路可做為車行動線出入道路，且基地條件侷限，只有目前車道位置勉能符合車道寬度5.5M及迴轉半徑之規定，又基地西側臨綠地用地，希望留設完整空地於此綠地用地旁，以維持整體都市景觀並串聯都市空間的視覺穿透開放性，故將車行斜坡道起始點退入建築物內。為使機車坡道儘量平緩，目前已提高1F板高程至+115，讓B1F高程提高，使機車坡道能達到1/7，尚屬安全坡度。</p> <p>(3) 依北市都建照字第1083035450號函及北市交規字第1083003980號函，本案免都市設計審議，故無須檢討「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議參考範例」中汽、機車混合坡道坡度應以1/8之原則規定。(P附錄-39)</p> <p>3. 此法定空地現況為合法建築物，原地主們希望保留此空地為社區公園，並當作未來老地主們寒暄聚會的地方，後續將由社區管理委員會負責管理維護。</p> <p>4. 本案土地使用分區為住三及、商三特(原屬住三)，其中屬商三特(原屬住三)之土地僅其中一筆地號之部分，面積僅約30平方公尺，且本案未申請使用組別及項</p>	<p>1. 實施者已說明，提請大會討論。</p> <p>2. 實施者已說明，請建管處及交通局協助檢視後，提請大會討論。</p> <p>3. 6. 7. 實施者已補充說明。</p> <p>4. 5. 實施者已說明。</p>

168專案會議意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
<p>5. △F5-1請充分說明環境友善貢獻，並考量是否將綠帶綠化。</p> <p>6. △F5-3人行步道南側範圍與鄰地是否沒有連續請再補充說明。</p> <p>7. 斜坡道寬度太窄，柱子是否可以轉向，請再評估。</p>	<p>目之放寬，故懇請同意維持住宅使用之設計。</p> <p>5. 本案業已依「臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審查原則」逐項檢討，其中本案對於環境友善公益性說明如下：(P10-1-P10-2)</p> <p>(1)基地西側綠地用地協助開闢前打通為臨時開放綠地，並不設置圍牆。</p> <p>(2)留設大部分法定空地於西側並不設置圍牆，串聯西側綠帶都市空間的視覺穿透開放性，以維持整體都市景觀。</p> <p>(3)本案無障礙斜坡道寬度已加寬高於法規值，並考量安全性與使用舒適性，設計上是以具有頂蓋的量體包護斜坡道，且在西側設置格柵阻擋西曬兼顧使用者視覺穿透性。</p> <p>(4)西側法定空地設置能承載雲梯車之結構與空間，緊急時不但可供基地內使用，對於基地北側鄰房救災亦有助益。</p> <p>6. 西南側人行步道為退2M補足路寬8M後，維持人行淨寬2.5M及1.5M綠化，未來可連接基地西側綠地用地及鄰地都更後所留設之人行步道，相關圖說已補充。(P10-4-P10-9)</p> <p>7. 本案無障礙斜坡道寬度已加寬，並考量安全性與使用舒適性，設計上是以具有頂蓋的量體包護斜坡道，且在西側設置格柵阻擋西曬兼顧使用者視覺穿透性。因會影響地下室車道檢討，故柱子無法轉向。(P10-17、P11-6-7)</p>	
<p>(十五)簡委員伯殷</p> <p>1. 請釐清本案現況既成道路位置，為指定建築線有案之現有巷道是否需視為都市計畫道路，是否需補足路寬，請確認。</p> <p>2. 本案東南側與鄰房有共同壁，檢討遮蔽率時要一併考量。</p> <p>3. 本案兩側之綠地用地產權是否為範圍</p>	<p>1.</p> <p>(1)已補充現有巷道認定及現況等相關資料，詳附錄十一。</p> <p>(2)本案北側係為認定建築線有案之現有巷道，並以對側圍牆起算四米為現有巷道之寬度，然該巷道實際通行僅三米多，本基地已配合退足四米寬供公眾通行，符合「臺北市面臨現有巷道申請建築原則」第六條及第七條規定。(P附錄-27-29)</p> <p>2. 遵照辦理，俟鑑界拆屋後，確認共同壁在地界範圍內的面積，於建照申請時一併檢討。</p> <p>3.</p>	<p>1.-3. 實施者已說明，提請大會討論。</p>

168專案會議意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
<p>內之所有權人所有，是否可能以協助開闢或捐贈方式辦理，或是取消圍牆並且將綠帶綠化，該部分與△F5-1相關，請再評估。</p>	<p>(1)基地外東側綠地用地(W=10M)僅部分為地主所有(171.172地號)，基地外西側綠地用地為地主所有。礙於本案適用法令，協助開闢或捐贈會影響地主權益。 (2)東側綠地用地將維持現況為現有巷使用，西側綠地用地協助開闢前整理打通為臨時開放綠地，且不設置圍牆。</p>	
<p>(十六)都市更新處袁幹事如瑩</p> <p>1. 本案申請△F5-3人行步道獎勵，請補充樹穴順平相關剖面圖。</p> <p>2. 請補充圍牆設置圖說，包含位置、尺寸、形式等。</p> <p>3. 請於各層平面圖上標示轉管位置。</p> <p>4. 請釐清本案是否有申請廢巷改道，並請與都市發展局確認範圍內是否有指定建築線有案之現有巷道，及該現有巷道之容積是否得計入。</p>	<p>1. 已補充(P11-20-P11-22)</p> <p>2. 已補充(P10-15及P11-20-P11-22)</p> <p>3. 已補充標示，衛生轉管位置在2F管委會使用空間及B1，並不會在住宅單元。(P10-20)</p> <p>4. (1)本案無申請廢巷改道計畫 (2)依北市都建照字第1083035450號函及「臺北市面臨現有巷道申請建築原則」，基地正面臨接計畫道路，側面或背面臨接現有巷道者，自地界線起算之全部私有現有巷道上及退讓部分土地均得計入空地，並依相關規定核算容積樓地板面積。(P附錄-39)</p>	<p>1. 實施者已修正或已補充說明。</p> <p>2. 請實施者說明後，提請大會討論。</p> <p>3. 實施者已修正。</p> <p>4. 請實施者說明，提請大會討論。</p>
<p>(十七)都市更新處(承辦科意見)</p> <p>1. 更新容積獎勵部分</p> <p>(1)△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)</p> <p>A. 本案依107年3月26日前規定申請△F5-1</p> <p>(A)請實施者依「臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審查原則」逐項檢討，並加強說明無障礙環境設計、都市防災措施等環境友善貢獻程度及公益性。</p>	<p>1. (1) A. (A)本案業已依「臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審查原則」逐項檢討，其中本案對於環境友善公益性說明如下：(P10-1-P10-2)</p> <p>a. 基地西側綠地用地協助開闢前打通為臨時開放綠地，並不設置圍牆。</p> <p>b. 留設大部分法定空地於西側並不設置圍牆，串聯西側綠帶都市空間的視覺穿透開放性，以維持整體都市景觀。</p> <p>c. 本案無障礙斜坡道寬度已加寬高於法規值，並考量安全性與使用舒適性，設計上是以具有頂蓋的量體包護斜坡道，且在西側設置格柵阻擋西曬兼顧使用者視覺穿透性。</p> <p>d. 西側法定空地設置能承載雲梯車之結</p>	<p>1. (1) 實施者已說明，提請大會討論。</p>

168專案會議意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
<p>(B)另本案土地使用分區為第三種住宅區及第三種商業特區(原為第三種住宅區),僅1樓部分(共3戶)作商業單元(一般事務所),其餘50戶皆為住宅,依前述原則之「更新案設計應依循都市計畫土地使用分區」檢討商業使用比例。</p> <p>(2)△F5-3(供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)</p> <p>A.計畫道路未達8公尺,請於計算獎勵值內文載明「補足8公尺且人行步道與道路順平」,並檢討人行步道是否確實可供公眾使用且符合審議原則之規定。</p> <p>B.人行步道應保留淨寬2.5公尺為原則,容許喬灌木及草坪及合理放置街道傢俱。倘設置明顯阻礙通行之灌木等植栽不得供人通行者應予以扣除。</p> <p>C.P10-5圖10-1人行步道請標示退縮2公尺補足8公尺之部分,以檢視是否符合圖6-2都市更新規劃構想圖。</p> <p>D.面積計算圖請套疊本案建築平面圖,以利檢視。</p> <p>(3)△F5-6(建築基地及建築物採綠建築設計)</p> <p>A.銷售淨利請依營建費用順修數值,並重新計算綠建築保證金。</p> <p>B.P10-27綠建築計畫說明依據版本有誤,應為2015年版。</p> <p>(4)其他</p> <p>A.容積移轉(大稻埕歷史風貌特定專用區)請於附錄19檢附容積移轉書審函等證明文件。</p> <p>B.請說明申請容積獎勵後平均容積率。</p> <p>2.建築規劃設計部分</p> <p>(1)請檢視屋頂是否種植大喬木,因有覆土深度不足(覆土深度0.6M)及颱風難以抵擋問題,請改成小喬木或灌木。</p> <p>(2)P8-1請敘明無整建或維護計畫,且範圍內無古蹟、歷史建築之整修計畫並檢附文化局函文於計畫書附錄21。</p>	<p>構與空間,緊急時不但可供基地內使用,對於基地北側鄰房救災亦有助益。</p> <p>(B)本案土地使用分區為住三及、商三特(原屬住三),其中屬商三特(原屬住三)之土地僅其中一筆地號之部分,面積僅約30平方公尺,且本案未申請使用組別及項目之放寬,故懇請同意維持住宅使用之設計。</p> <p>(2)</p> <p>A.已修正。(P10-4)</p> <p>B.已修正。(P10-4)</p> <p>C.已修正。(P10-4)</p> <p>D.已修正。(P10-19-P10-22)</p> <p>(3)</p> <p>A.已修正。(P10-2)</p> <p>B.已修正。(P10-29)</p> <p>(4)</p> <p>A.已檢附於附錄十四(P附錄-36)</p> <p>B.已說明。(P10-1)</p> <p>2.</p> <p>(1)已修正覆土深度為1M(P11-22)</p> <p>(2)已於P9-1敘明</p>	<p>(2)-(4) 實施者已說明或已配合修正。</p> <p>2. (1)-(2)、(4)-(12) 實施者已說明或已配合修正。</p>

168專案會議意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
(3)請說明本案圍牆(或圍籬)高度及透空方式，以利檢視。	(3)本案法定空地大多為沒圍牆系統，僅有部分位置涉及鄰房隱私及樓板高低差緣故，需要設置圍牆，設置範圍及方式如圖說。(P10-15及P11-20-P11-22)	(3)提請大會討論。
(4)請於地下層停車場各平面圖標註坡道坡度、出入口寬度、車道寬度、行車方向指示、行車安全警示標誌。	(4)已標示(P10-16-P10-18)	
(5)一樓平面圖請標示更新成果告示牌，另請於P10-17~P10-20各層平面圖標示各戶用途。	(5)已標示(P10-19-P10-22)	
(6)請於計畫書第10章載明無違背建築法第44條	(6)本案已於第貳章敘明確實有涉及畸零地，並依規定辦理調處。(P2-1)	
(7)請檢附夜間照明模擬圖。	(7)已補充(P11-25)	
(8)P11-2人行動線說明退縮2.5公尺人行步道與P10-6人行道留設寬度圖說與P6-8劃定規劃構想圖說(退縮2公尺再補足8公尺)是否相符請再檢視修正。	(8)已修正(P10-4)	
(9)P11-8出入口車道請標示鋪面與人行鋪面以不同顏色及材質區分及防滑處理，另機車道與汽車車道是否共道請說明。	(9) A. 人行步道將採與建築物出入口動線同材質但不同表面處理的鋪面，以顏色區隔出人行步道範圍。人行步道鋪面將採用符合CNS3299-12(穿鞋C. S. R)防滑係數達0.55以上之材料。 B. 本案因基地條件限制，目前確實係規劃汽機車共道。(P11-23)	
(10)P12-2防災與逃生避難計畫圖幅至少需涵蓋更新單元四周毗鄰街廓線，並載明四週毗鄰道路。	(10)已修正(P12-2)	
(11)P附錄12~14建築工程建材設備等級表請依「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」格式填寫，部分項目未載明自評等級或未符合，請重新檢視修正。	(11)已修正(P附錄-14-P附錄-31)	
(12)本案西北側鄰地是否涉及畸零地疑義，請釐清。	(12)已補充畸零地檢討(P附錄-30-P附錄-31)	
3. 財務計畫部分	3.	3.
(1)本案為協議合建未提列風險管理費，另人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)均以上限提列，請實施者自行考量酌降。	(1)本案因涉及毗鄰土地畸零，劃定申請更新單元歷經兩年半方取得核准，原係屬100%同意之協議合建，因納入畸零地後改以事權方式申請實施，其後又因畸零地所有權人充分表示不願納入更新，故經審議會同意後變更範圍續審，前述時程又耗時一年半方能正式以168專案辦理公展，實施者確實投入	(1)實施者已說明，提請大會討論。

168專案會議意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
<p>(2)P15-3營建工程物價指數之日期與估價日期不一致,指數增減率及調整金額請修正。另營建費用、貸款利息、稅捐、管理費率相關數值一併順修,並請於附錄檢附營造工程物價指數表</p> <p>(3)P15-4公寓大廈管理基金法源依據請補充載明依第18條規定辦理。</p> <p>(4)P10-8地下3層高度共01.75公尺與P15-5鄰房鑑定範圍開挖深度9.6公尺不一致,請釐清後修正。</p> <p>(5)P14-1本案為協議合建,相關說明請依本案實施方式修正。</p> <p>(6)P15-1更新總成本估算表協助公共設施開闢。</p> <p>(7)合法建築物拆遷補償費法令依據引用有誤。</p> <p>4. 其他</p> <p>(1)計畫書部分內容多處誤植、格式缺漏請修正,詳表2-2。</p> <p>A. 申請書、切結書、委託書報核日期有誤。</p> <p>B. 審議資料表未蓋申請單位印鑑章及未填寫填表日期。</p> <p>C. 請於附錄八檢附受託銀行公司登記查詢資料。</p> <p>D. 圖5-2~圖5-8、圖6-1~圖6-3、圖11-6、圖12-5請檢附彩印之圖說。</p> <p>E. P10-1請列表或詳列計算式說明土地使用強度。</p> <p>F. 本案為協議合建,P15-6表15-6文字誤值請修正。</p> <p>G. P18-1實施進度表請依實際進度修正。</p> <p>H. P附錄2-4請遮蔽個資。</p> <p>I. P附錄11請檢附專有共有平面示意圖</p> <p>J. 請檢附A1大圖。</p> <p>(2)本案於108年1月28日至2月26日公展後,另於辦理108年4月8日自提修正並召開說明會,請於計畫書回應綜理部分補充修正原因、辦理程序依據及</p>	<p>相當之時間及人力成本,且相關費用係均與所有權人合意,故懇請同意准予上限提列。</p> <p>(2)</p> <p>A. 已修正物價指數調整日及計算貸款利息之基準日,並修正相關影響數值。(P15-2-P15-3、P15-5-P15-7)</p> <p>B. 已檢附物價指數表於附錄十五。(P附錄-38)</p> <p>(3)已補充(P15-1、P15-4)</p> <p>(4)鄰房鑑定範圍已依開挖深度12.20公尺修正,並重新核算鄰房鑑定戶數及相關數值。(P15-1、P15-5、P附錄-17-附錄-18)</p> <p>(5)已修正(P14-1)</p> <p>(6)已刪除原誤載之面積及單價。(P15-1)</p> <p>(7)已修正。(P14-1)</p> <p>4.</p> <p>(1)</p> <p>A. 已修正。(PI、PIV)</p> <p>B. 已修正。(PV)</p> <p>C. 已檢附。(P附錄-23)</p> <p>D. 遵照辦理。</p> <p>E. 已補充。(P10-1)</p> <p>F. 已刪除原備註之實際更新後總價值以事業計畫書為準。(P15-6)</p> <p>G. 已修正。(P18-1)</p> <p>H. 遵照辦理。(P附錄-2-P附錄-4)</p> <p>I. 已補充(P附錄-12)</p> <p>J. 已檢附</p> <p>(2)已補充。(P綜-11-P綜-12)</p>	<p>(2)-(7) 實施者已說明或已配合修正。</p> <p>4. 實施者已說明或已配合修正。</p>

168專案會議意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
<p>修正對照說明內容。</p> <p>(3)依大稻埕歷史風貌專用區細計規定申請容移之容積，未來市政府核發容積移轉許可時移入容積如有變更，應依市政府核發容積移轉許可證明為準。</p> <p>(4)公司變更登記表之董事任期於108年6月14屆期。</p> <p>(5)更新單元範圍檢討書章節請補充審議會之決議事項。</p>	<p>(3)敬悉。</p> <p>(4)已更新。(P附錄-2-P附錄-4)</p> <p>(5)已補充。(P6-6)</p>	
<p>會議結論：</p> <p>一、本案應於提請審議會審議前釐清並確認下列事項：</p> <p>(一)請釐清本案現況既成道路位置，並補充照片及說明。若為指定建築線有案之現有巷道是否視為都市計畫道路，需補足路寬，另其容積是否得計入，請再與建築管理科確認。</p> <p>(二)畸零地調處程序請於計畫書內載明清楚。</p> <p>(三)計畫書圖面請標示清楚。</p>	<p>一</p> <p>(一)</p> <p>1. 已補充現有巷道認定及現況等相關資料，詳附錄十一。(P附錄-27-P附錄-29)</p> <p>2. 本案北側係為認定建築線有案之現有巷道，並以對側圍牆起算四米為現有巷道之寬度，然該巷道實際通行僅三米多，本基地已配合退足四米寬供公眾通行，符合「臺北市面臨現有巷道申請建築原則」第六條及第七條規定。</p> <p>3. 依北市都建照字第1083035450號函及「臺北市面臨現有巷道申請建築原則」，基地正面臨接計畫道路，側面或背面臨接現有巷道者，自地界線起算之全部私有現有巷道上及退讓部分土地均得計入空地，並依相關規定核算容積樓地板面積。(P附錄-38)</p> <p>(二)</p> <p>1. 本案因涉及毗鄰土地畸零，劃定申請被要求納入，原係屬100%同意之協議合建，因納入畸零地後改以事權方式申請實施，其後又因畸零地所有權人充分表示不願納入更新，故經審議會同意後變更範圍續審。(P2-1)</p> <p>2. 建管程序已依規定辦理私調後申請公調，並於106.9.26舉行公調會，因畸零地所有權人表示不願納入更新，故會議結論再協調，並於108.6.21申請再公調，已檢附該次會議紀錄於附錄十三。</p> <p>3. 本案畸零地調處程序尚有一次公調未完成。</p> <p>(三)遵照辦理，已依審查意見補充標示完成</p>	<p>一</p> <p>(一)請實施者說明，提請大會討論。</p> <p>(二)-(三)實施者已說明或以配合修正。</p>

168專案會議意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
<p>(四) 汽機車車道坡度請與交通局及建管處釐清是否符合法令規定。另車道位置請再評估是否可再調整。</p> <p>二、建築容積獎勵部分：</p> <p>(一) 容獎△F5-1，請檢討說明建築物與周邊環境之調和性及對周邊友善環境貢獻(含公共空間通用設計)。北側現有巷範圍及東北側未開放之空間請再評估，環境貢獻度請再加強說明。</p> <p>(二) 容獎△F5-3，(1)基地東南側人行出入口東側涉及人行道獎勵部分請說明連續性。(2)人行步道圖請套繪植栽樹穴、1樓平面圖並標示人行寬度，以檢視人行步道淨寬是否大於2.5公尺。(3)人行步道範圍及車道範圍請於圖面標示清楚，並補充剖面圖、尺寸。</p> <p>三、建築設計部分</p> <p>(一) 圍牆請補充位置標示尺寸透空率檢討。</p> <p>(二) 衛生轉管請標示並納入估價做處</p>	<p>(四)</p> <p>1. 依北市都建照字第1083035450號函及北市交規字第1083003980號函，本案免都市設計審議，故無須檢討「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議參考範例」中汽、機車混合坡道坡度應以1/8之原則規定。(P附錄-39)</p> <p>2. 本案因囿於基地條件，僅有一處臨6M計畫道路可做為車行動線出入道路，且基地條件侷限，只有目前車道位置勉能符合車道寬度5.5M及迴轉半徑之規定，又因依消防局檢討要求，雲梯消防車位置並須在車道前，故車道位置無法再調整。(P12-2)</p> <p>二、</p> <p>(一) 本案業已依「臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審查原則」逐項檢討，其中本案對於環境友善公益性說明如下：(P10-1-P10-2)</p> <p>1. 基地西側綠地用地協助開闢前打通為臨時開放綠地，並不設置圍牆。</p> <p>2. 留設大部分法定空地於西側並不設置圍牆，串聯西側綠帶都市空間的視覺穿透開放性，以維持整體都市景觀。</p> <p>3. 本案無障礙斜坡道寬度已加寬高於法規值，並考量安全性與使用舒適性，設計上是以具有頂蓋的量體包護斜坡道，且在西側設置格柵阻擋西曬兼顧使用者視覺穿透性。</p> <p>4. 西側法定空地設置能承載雲梯車之結構與空間，緊急時不但可供基地內使用，對於基地北側鄰房救災亦有助益。</p> <p>(二) 西南側人行步道為退2M補足路寬8M後，維持人行淨寬2.5M及1.5M綠化，未來可連接基地西側綠地用地及鄰地都更後所留設之人行步道，相關圖說已補充。(P10-4、P10-19、P11-20-P11-22)</p> <p>三、</p> <p>(一) 已補充(P10-4、P10-19、P11-20-P11-22)</p> <p>(二) 已補充標示，衛生轉管位置在2F管委會使用空間及B1，並不會在住宅單元。</p>	<p>(四) 實施者已說明，提請大會討論。</p> <p>二</p> <p>(一) 實施者已說明，後續提請大會討論。</p> <p>(二) 實施者已補充說明。</p> <p>三</p> <p>(一) 請實施者說明後提</p>

168專案會議意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
<p>理。</p> <p>(三) 通風口位置請釐清是否影響人行舒適性。</p> <p>(四) 屋頂喬木覆土深度至少達一米。</p> <p>(五) 商三特商業使用比例部分，請補充說明並提審議會確認。</p> <p>(六) 斜坡道寬度請考量舒適性。</p> <p>(七) 周邊綠地狀況請於圖面標示清楚，另鄰地綠地與基地之關係請補充說明，包含基地通往綠地之出入口是否能多開放請再評估。</p> <p>(八) 地下室尺寸請再補標示，並補充剖面圖。</p> <p>四、財務計畫部分</p> <p>(一) 人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)均以上限提列，請實施者自行考量酌降。</p> <p>(二) 有關財政局提容積移轉費用之買賣單價為公告現值之60%，本案為100年報核之案件適用100年1月20日費用提列總表，有關容積移</p>	<p>(P10-20)</p> <p>(三) 已補充說明，此通風口為緊急發電機緊急運作時才使用，平時不會使用，且於地面2.2M以上，不會影響通行行人。(P11-18)</p> <p>(四) 已修正，覆土深度為1M(P11-22)</p> <p>(五) 本案土地使用分區為住三及、商三特(原屬住三)，其中屬商三特(原屬住三)之土地僅其中一筆地號之部分，面積僅約30平方公尺，且本案未申請使用組別及項目之放寬，故懇請同意維持住宅使用之設計。</p> <p>(六) 本案無障礙斜坡道寬度已加寬，並考量安全性與使用舒適性，設計上是以具有頂蓋的量體包護斜坡道，且在西側設置格柵阻擋西曬兼顧使用者視覺穿透性。(P10-17、P11-6-7)</p> <p>(七)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 臨基地東側綠地用地現況為現有巷，臨基地西側綠地用地現況為合法房屋及其庭院。(P5-7-P5-8及P6-11) 2. 本案規劃臨東側綠地用地留設人行步道可供公眾通行，未來也可連接都市計畫的石牌綠地系統；西側綠地用地將協助在開闢前整理打通為臨時開放綠地，且不設置圍牆。(P10-15) <p>(八) 已補充(P10-16-P10-18及P10-27-P10-28)</p> <p>四、</p> <p>(一) 本案因涉及毗鄰土地畸零，劃定申請更新單元歷經兩年半方取得核准，原係屬100%同意之協議合建，因納入畸零地後改以事權方式申請實施，其後又因畸零地所有權人充分表示不願納入更新，故經審議會同意後變更範圍續審，前述時程又耗時一年半方能正式以168專案辦理公展，實施者確實投入相當之時間及人力成本，且相關費用係均與所有權人合意，故懇請同意准予上限提列。</p> <p>(二) 敬悉。</p>	<p>請大會討論。</p> <p>(二)-(四) 實施者已修正或已補充說明。</p> <p>(五) 實施者說明，後續提請大會討論。</p> <p>(六)-(八) 實施者已修正或已補充說明。</p> <p>四、</p> <p>(一) 實施者已說明，提請大會討論。</p> <p>(二) 實施者已說明。</p>

168專案會議意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
<p>轉費用係依實際金額提列，本案已檢附相關證明文件。</p> <p>五、消防救災與避難計畫請依消防局意見檢討修正。</p> <p>六、其他</p> <p>(一) 有關協助開闢取得綠地用地適用中央容獎新法之後續程序，請再與承辦科釐清後再行評估考量。</p> <p>(二) 請補充說明自辦說明會之相關紀錄。</p> <p>七、委員、幹事及承辦科所提之相關意見，請覈實檢討修正，並於會議紀錄送達後 45 日內，修正報告書相關書圖內容，並檢附修正內容對照表，申請提審議會。</p>	<p>五、遵照辦理。(P12-1-P12-7)</p> <p>六、</p> <p>(一) 為使案件穩定，本案擬維持目前申請之獎勵項目及額度申請續行。</p> <p>(二) 已檢附於附錄十八。(P附錄-41、P附錄-42)</p> <p>七、敬悉。</p>	<p>五、六、實施者已說明或已配合修正。</p> <p>七-</p>

五、本案提請大會討論事項：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案基地北側指定建築線有案之現有巷是否視為都市計畫道路且須退縮達8米及該現有巷道是否得計入容積，請實施者說明，並請交通局及建管處表示意見後，提請大會討論。
2. 本案汽機車混合車道坡道1:7是否符合相關規定，請實施者說明，並請交通局及建管處表示意見後，提請大會討論。
3. 本案圍牆形式及透空率未符合圍牆設計通案審議原則，請實施者說明後，提請大會討論。
4. 有關本案畸零地調處處理情形及建築規劃設計相關檢討是否符合建築法相關規定，請實施者說明，並請建管處表示意見後，提請大會討論。

(二) 消防救災部分

有關消防救災活動空間及消防車輛救災動線之檢討，請實施者說明，並請消防局表示意見後，提請大會討論。

(三) 財務計畫部分

本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)均以上限提列，請實施者說明合理性及必要性，提請大會討論。

(四) 估價部分

本案估價報告書修正情形、更新後二樓以上均價(725,757元/坪)，共同

負擔比例(32.74%)，請實施者說明，並請地政局表示意見後，提請大會討論。

(五) 建築容積獎勵部分

建築容積獎勵項目		申請獎勵額度m ² (佔法定容積%)	建議獎勵額度 m ² (佔法定容 積%)	審查說明
△ F3	更新時程	254.05m ² (7%)	254.05m ² (7%)	1. 本更新單元106年2月23日核准劃定。 2. 106年3月27日實施者擬具都市更新事業計畫及權利變換計畫提出申請符合本項規定，擬同意給予。
△ 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	362.93m ² (10%)	—	本項獎勵以上限值提列之必要性，請實施者提出具體符合本項獎勵對環境之地域調和性及正面貢獻度後，提請大會審決。
	3. 供人行走之地面道路或騎樓	368.19m ² (10.15%)	—	1. 本項獎勵由實施者覈實計算後擬予同意。 2. 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。 3. 本案人行步道南側範圍與鄰地是否有連續性，另西北角申請範圍與現有通路範圍重疊請扣除。
	6. 建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積	217.76m ² (6%)	217.76m ² (6%)	1. 本案擬申請銀級綠建築。 2. 依「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」規定，本項獎勵經審議通過後實施者應與本府簽訂協議書。 3. 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，且不得納入本案共同負擔費用提列。 4. 本項獎勵請實施者說明後，提請大會審決。
△F	總更新獎勵額度	1,202.93m ² (33.15%)	—	未超過法定容積之1.5倍上限，符合規定，加計容積移轉部分合計48.15%，提請大會討論。
	容積移轉部分	544.38m ² (15.00%)	—	本案申請大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉部分，已於107年11月21日取得書審函。

建築容積獎勵項目	申請獎勵額度m ² (佔法定容積%)	建議獎勵額度 m ² (佔法定容 積%)	審查說明
總容積獎勵額度	1747.31m ² (48.15%)	---	提請大會討論。

(六) 聽證紀錄:本案依都市更新條例第33條規定(依第43條第一項但書後段以協議合建或其他方式實施，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意)，免辦理聽證。

(七) 本案都市更新事業計畫經大會審議通過後3個月內應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。

擬辦：本案審查結果，謹 提請審議會公決。

決議：

討論提案(二)：「擬訂臺北市內湖區碧湖段三小段1-2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 陳韻仔 2781-5696#3078）

一、更新案基本資料

實施者	德昀建設股份有限公司				
基地位置	內湖區內湖路二段179巷、內湖路二段179巷46弄及內湖路二段179巷48弄所圍街廓內，屬於非完整街廓。				
更新單元面積	1,253.00m ²				
土地使用分區	住三（建蔽率45%、容積率225%）				
實施方式	權利變換				
劃定方式	自劃				
公、私有土地比例	公有地	市有地：臺北市府都市發展局749.00m ² （59.78%） （依據臺北市府都市發展局107年7月13日北市都企字第1076006884號函復不主導更新，亦無其他開發使用計畫。）			
	私有地	私有地：504.00m ² （40.22%）			
同意比例 （報核時）		私有土地		私有合法建築物	
		面積	人數	面積	人數
	計算總和	504.00	11	-	-
	同意數	418.66	9	-	-
	同意比例(%)	83.07	81.82	-	-

註：107年7月19日北市都新事字第1076003316號函同意本案轉軌為都市更新168專案。

二、相關辦理流程

- (一) 106年11月21日 更新單元核准。
- (二) 107年05月02日 事業計畫自辦公聽會。
- (三) 107年05月18日 申請事業計畫報核。
- (四) 107年07月19日 同意本案轉軌為都市更新168專案。
- (五) 107年09月11日至107年10月10日 辦理公開展覽30日。
- (六) 107年10月04日 舉辦公辦公聽會。
- (七) 107年11月21日至107年12月20日 重行公開展覽30日。
- (八) 107年12月06日 重行公辦公聽會。
- (九) 107年01月08日 召開168專案審查會議。
- (十) 108年02月25日 召開廢巷疑義協調會。
- (十一) 108年05月31日 本府都發局確認公共住宅圖說尚符合本市公共住宅規劃設計基準需求。

三、本案168專案會議意見、實施者說明暨修正情形及審查意見：

168專案會議意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
<p>(一) 財政局 黃幹事宏玲 (書面意見)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依本府都市發展局106.10.25發布重要審議原則，更新範圍內無主屋、廢棄屋等建物及土地改良物皆可提列拆除費用，本案非屬前開情形，拆除費用請刪除。另實施者代為拆除費用在應領補償金額內扣回，其拆遷補償費可以依未扣除拆除費用之額度提列共同負擔，請實施者依審議原則修正。 2. 表9-2佔有他人土地舊違章建築戶現地安置明細表內應安置價值與事業計畫P11-6所列應安置價值不一致，請釐清修正，另請於表9-2備註敘明應安置價值之計算式。 3. 表11-1營建工程標準造價計算表內所列總樓地板面積、部分樓層面積與事業計畫P17-2面積計算表內所載資料不一致，請釐清修正。 4. 表11-1營建工程標準造價計算表合計金額與表11-2營造工程費用估算表總計金額不一致，請釐清修正。 5. 事業計畫P11-5所載鄰近山坡地之排水工程報價金額與表11-3特殊因素費用估算表內金額不一致，請釐清修正。另本案建物加計地質改良工法、流出抑制排水計畫、廢溝改道排水計畫、鄰接山坡地之排水計畫費用合計2,368,000元，請詳予說明其必要性、合宜性，並請依本府公告之「臺北市都更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，後續並提審議會審議。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 遵照辦理，拆除費用予以刪除，其他土地改良物拆遷補償費可以依未扣除拆除費用之額度(2,162,846元)提列共同負擔。 2. 遵照辦理，已釐清並修正表9-2佔有他人土地舊違章建築戶現地安置明細表內應安置價值(10,400,411元+17,787,275元)與事業計畫P11-7所列應安置價值(28,187,686元)為一致，另於表9-2備註敘明應安置價值之計算式。 3. 遵照辦理，已釐清並修正表11-2都市更新事業營造費用成本表內所列總樓地板面積(6,896.43 m²)、部分樓層面積與事業計畫P17-2面積計算表內所載資料為一致。 4. 遵照辦理，已釐清並修正表11-2都市更新事業營造費用成本表合計金額(311,628,672元)與表11-3營造工程費用估算表總計金額為一致。 5. 敬悉，本案營建費用加計之地質改良工法、流出抑制排水計畫、廢溝改道排水計畫、鄰接山坡地之排水計畫費用合計2,368,000元，確為實際工程支出，為使本案推行加速且穩定，實施者願自行吸收本項費用，故於共同負擔中予以刪除。 	<p>1~4. 實施者說明已修正，請財政局協助檢視。</p> <p>5~6. 實施者已說明，請財政局協助檢視。</p>

168專案會議意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
<p>6. 本案建物加計地質改良工法、流出抑制排水計畫、廢溝改道排水計畫、鄰接山坡地之排水計畫費用，若屬特殊因素工程費用，請納入營建費用項下，並請一併修正事業計畫P11-1成本說明。另所附報價單甲方皆非實施者，請實施者說明。</p>	<p>6. 敬悉，本案營建費用加計之地質改良工法、流出抑制排水計畫、廢溝改道排水計畫、鄰接山坡地之排水計畫費用合計2,368,000元，確為實際工程支出，為使本案推行加速且穩定，實施者願自行吸收本項費用，故於共同負擔中予以刪除；另本案所附報價之甲方為本案建築設計單位，為協助甲方處理報價事宜。</p>	
<p>7. 以法定工程造價為計算因子之建築設計費、建築相關規費及公寓大廈管理基金其所列法定工程造價與事業計畫P17-2面積計畫表內所載法定工程造價不一致，請釐清修正。</p>	<p>7. 遵照辦理，已釐清並修正建築設計費、建築相關規費及公寓大廈管理基金其所列法定工程造價(84,567,232元)與事業計畫P17-2面積計畫表內所載法定工程造價為一致。</p>	<p>7-16. 實施者說明已修正，請財政局協助檢視。</p>
<p>8. 更新前測量費用所附合約金額僅10萬元，尚非12萬元，請修正。</p>	<p>8. 遵照辦理，已釐清並修正更新前測量費用為所附合約金額10萬元。</p>	
<p>9. 貸款利息中之貸款利率請載明計算式。另貸款利息中所載計算式與結算結果不一致，請釐清修正。</p>	<p>9. 遵照辦理，已修正並補充說明貸款利息中之貸款利率並載明計算式。</p>	
<p>10. 稅捐請依提列總表規定，事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，於事業計畫中得暫以〔重建費用(A)+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)+容積移轉費用(G)〕*1%計列。</p>	<p>10. 遵照辦理，本案於107年5月18日事業計畫報核，適用100年1月20日修正公布之提列標準，故本項費用釐清並修正暫以〔重建費用(A)+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)+容積移轉費用(G)〕*1%計列，計算為3,346,396元。</p>	
<p>11. 本案事業計畫與權利變換計畫分別申請報核，於事業計畫之財務計畫中，「實施者實際獲配之單元及車位總價值」可暫以〔重建費用(A)+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)+貸款利息(D)+稅捐(E)+容積移轉費用(G)+都市計畫變更負擔費用(H)〕取代，請實施者就銷售管理費依前皆規定修正，並請載明計算式。</p>	<p>11. 遵照辦理，本案於107年5月18日事業計畫報核，於事業計畫之財務計畫中，「實施者實際獲配之單元及車位總價值」可暫以〔重建費用(A)+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)+貸款利息(D)+稅捐(E)+容積移轉費用(G)+都市計畫變更負擔費用(H)〕取代，故釐清並修正銷售管理費為20,854,045元，並配合載明計算式。</p>	

168專案會議意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
<p>12. 事業計畫P11-6現地安置戶應負擔費用及實施成本平均單價，請載明計算式，另應安置面積價值所述內容與計算結果不一致，請釐清修正。</p> <p>13. 財務計畫內請載明本案之共同負擔及計算式。</p> <p>14. 表11-8現金流量表內第13-15個月即出現銷售管理費，惟交屋期才產生出售折價抵付共同負擔房地，其合理性，請實施者說明；另表內「出售折價抵付共同負擔房地」項目，請修正為「出售折價抵付共同負擔房地價值收入」。</p> <p>15. 建材設備等級表請依104年修正後之臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項提列，計有15項建材設備；另請逐項檢視確認各項設備自評等級是否符合第三級之建材規範。</p> <p>16. 本案財務計畫請實施者確實依提列總表及工程造價等相關規定提列，另計畫內容多處前後不一致且計算式與計算結果不相符，後續請確實檢視修正。</p> <p>17. 以上幹事意見僅供參，請法令機關更新處查核是否符合費用提列總表及工程造價等規定，並請承辦單位詳予檢視各費用項目計算公式及結果之正確性及修正情形。</p>	<p>12. 遵照辦理，已補充載明現地安置戶應負擔費用(9,349,459元)及實施成本平均單價之計算式，並釐清應安置面積價值(28,187,686元)所述內容與計算結果。</p> <p>13. 遵照辦理，本案依據幹事會意見修正後之共同負擔為36.45%，並已補充載明於計畫書中。</p> <p>14. 遵照辦理，現金流量表已配合修正出售折價抵付共同負擔房地價值收入於第13-15個月開始攤算。</p> <p>15. 遵照辦理，已逐項檢視確認各項設備自評等級是符合第三級之建材規範。</p> <p>16. 遵照辦理，已釐清並修正計畫內容前後不一致且計算式與計算結果不相符處。</p> <p>17. 敬悉。</p>	
<p>(二)地政局 李幹事汪穎(書面意見)</p> <p>估價報告書</p> <p>1. 提送審議估價報告書，比較標的請檢附完整門牌。</p> <p>2. 本案規劃室內樓高3.6m，建議考量納入勘估標的與比較標的個別因素差異比較。</p> <p>3. P35、P42：本案近鄰碧湖公園優勢，是否於個別因素條件反映，請釐清。</p>	<p>1. 遵照辦理。</p> <p>2. 本案樓上層建築高度為3.3M，已列入勘估標的與比較標的個別因素中進行比較。</p> <p>3. 勘估標的近鄰碧湖公園之優勢已於個別因素中「接近公園程度」進行調整。</p>	<p>1-6. 實施者說明已修正，請地政局協助檢視，提請大會討論。</p>

168專案會議意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
<p>4. P35、P42：本案採RC三級提列建築成本，並規劃智慧建築及綠建築設計，建材調整率僅2%，建築設計調整率0%是否充分反映本案建築規劃優勢，請釐清。</p> <p>5. P35：比較標的三，面臨道路條件寬度較差，且似位於無尾巷、近鄰警察公墓等，個案條件明顯較差，似未於個別條件逐一檢視修正，請釐清。</p> <p>6. P49：10樓以上規劃雙併產品，寧適性較四併產品為佳，建議於水平效用反映。</p>	<p>4. 本次已針對智慧建築之差異，於個別條件「建築設計(智慧建築)」中進行調整。</p> <p>5. 本次已針對比較標的三位於無尾巷，及鄰近警察公墓等條件，分別於個別條件「是否為無尾巷」、「有無嫌惡設施」中進行調整。</p> <p>6. 遵照辦理。</p>	
<p>三、交通局 梁幹事筠翎(書面意見)</p> <p>1. 都更審議資料表無實設機車位數量，請補充；另本次會議資料，計算充電車位係用法定汽車位42席，惟都更審議資料表為40席，請釐清。</p> <p>2. P. 8-3，本案擬廢止之巷道，請補充周邊社區後續進出動線。</p> <p>3. P. 8-16，請檢討本案汽機車出入口整併設計之可行性。</p> <p>4. P. 8-16，停車場出入口請補充反光鏡，以維安全；另請確認出入口中心線上下任一點至道路中間線垂直左右各60度以上範圍無礙視線。</p> <p>5. P. 8-17、P. 8-19，請補充地下層車道寬度、車行動線及相關警示設施(反光鏡、警示燈等)。</p> <p>6. P. 8-17，機車身障格位，請調整至鄰近梯廳位置，以利身障人士進出。</p>	<p>1. 遵照辦理，釐清並修正補充誤植處。</p> <p>2. 遵照辦理，已配合補充說明相關動線。</p> <p>3. 敬悉，本案基地高程地形屬山坡地地形，高程差大，且基地縱深淺，考慮基地開發停車效益及降低地下開挖深度之原則下，檢討設計調整於地下一層整併服務5輛汽車席(地主陳情意見)及62輛機車席，由內湖路二段179巷48弄(6m)做車行動線進出；另設計一座汽車升降機服務地下二、三層共36輛汽車席，由內湖路二段179巷(12m)做進出。</p> <p>4. 遵照辦理，已於補充載明停車場出入口設置反光鏡；且確認出入口中心線上下任一點至道路中間線垂直左右各60度以上範圍無礙視線。</p> <p>5. 遵照辦理，已於地下層補充載明車道寬度、車行動線及相關警示設施(反光鏡、警示燈等)。</p> <p>6. 遵照辦理，機車身障格位已調整至鄰近梯廳位置，以利身障人士進出。</p>	<p>1. 實施者說明已修正，請交通局協助檢視。</p> <p>2. 請實施者說明，請交通局表示意見後，提請大會討論。</p> <p>3-14. 實施者說明已修正，請交通局協助檢視。</p>

168專案會議意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
<p>7. 地下一層設有垃圾集中區，請說明清運動線及垃圾車停放位置(需於基地內自行滿足)；裝卸貨車或垃圾車所需淨高度(不含天花板管線)，請依土地使用分區管制自治條例第86-2條規範規劃，並確保機械式升降設備能夠容納裝卸貨車或垃圾車。</p>	<p>7. 敬悉，本案店鋪(一般零售業甲組)設計面積為107.99m²，依台北市土地用分區管制自治條例第86-2條規定，檢討免設置裝卸車位；但考量實際需求及基地許可條件下，已於內湖路二段179巷48弄(6m)側設置地下一層之汽車出入口(3.5m寬)，做為店鋪(一般零售業甲組)小型貨車(高度1.975m)及民間垃圾服務車輛進出，而非採機械式升降設備服務車輛。</p>	
<p>8. 公共住宅規劃，配套應設置法停10%之充電車位。</p>	<p>8. 遵照辦理，本案於地下一層設置法停10%(5輛)之充電汽機車位。</p>	
<p>9. P. 8-51，本案基地臨內湖路2段179巷(12公尺)側，應留設淨寬4公尺人行道(其中應包含淨寬2公尺人行道及淨寬2公尺自行車道)(得併公有人行道設置)；另請補充臨內湖路2段179巷48弄側之景觀剖面圖，以利檢視。</p>	<p>9. 敬悉，本案北側臨內湖路二段179巷(12m)之道路坡度約為4.4%~5.7%不等之斜率，西側臨內湖路二段179巷48弄(6m)，東側臨人行大階梯，加上基地屬扁長形地形，基地平均寬深約66m×19m之特殊條件下，本案已自建築線退縮2.5m之人行步道供通行，其現公有人行步道現況約1.2~1.5m不等，合併計算僅局部無法滿足4m寬，且因地形坡度較陡，建請免予全段留設淨寬4m人行道(得併公有人行道設置之量淨寬2m人行道及淨寬2m自行車道)之要求。</p>	
<p>10. P. 8-62，機車出入口設置牆面恐影響機車進出動線及安全，請檢討。</p>	<p>10. 遵照辦理，已檢討修正刪除機車出入口設置之牆面。</p>	
<p>11. 本案設有2戶一般零售業，請檢討其裝卸貨及臨停需求，並於基地內自行滿足。</p>	<p>11. 敬悉，本案店鋪(一般零售業甲組)設計面積為107.99m²，依台北市土地用分區管制自治條例第86-2條規定，檢討免設置裝卸車位；但考量實際需求及基地許可條件下，已於內湖路二段179巷48弄(6m)側設置地下一層之汽車出入口(3.5m寬)，做為店鋪(一般零售業甲組)小型貨車(高度1.975m)及民間垃圾服務車輛進出，而非採機械式升降設備服務車輛。</p>	

168專案會議意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
<p>12. 請於本案基地平面層設置自行車停放空間，並標示自行車進出動線。</p> <p>13. 請補充地下層之汽機車車行動線。</p> <p>14. 本案基地實設汽機車位部分，商業單元請依實際衍生需求設置。</p>	<p>12. 遵照辦理，已於內湖路二179巷48弄(6m)補充設置自行車停車空間。</p> <p>13. 遵照辦理，已補充說明機車車行動線。</p> <p>14. 敬悉，本案店鋪(一般零售業甲組)設計面積為107.99m²，依台北市土地用分區管制自治條例第86-2條規定「一般零售業甲組總樓地板面積1,000m²以下免設置裝卸車位」，檢討免設置裝卸車位；惟考量實際需求及基地許可條件下，已於內湖路二段179巷48弄(6m)側設置地下一層之汽車出入口(3.5m寬)，做為店鋪(一般零售業甲組)之小型貨車(高度1.975m)及民間垃圾服務車輛進出，且車位非採機械式昇降設備。</p>	
<p>15. 請補充本案一般住宅及公共住宅分別之戶數，一般住宅應以1戶1車位為原則，倘有小坪數部分(樓地板面積在50平方公尺以下(不含免計容積之陽台))，請標註戶數及坪數，並得以0.7倍計算車位需求；另公共住宅單元部分，可依實際使用需求酌予減設停車位數。(以上請附停車位需求之推論過程)</p>	<p>15. 敬悉，經檢討本案一般住宅戶數為36戶、公共住宅戶數為26戶，以一戶一車位及小坪數得以0.7倍為原則計算之汽車位需求應為55輛；惟經交通技師考量區域條件特性，推估自需性需求為汽車40輛、機車51輛，本案實設車位汽車41輛、機車62輛業已滿足自需性需求且非都審案；故惠請不以都審原則檢討車位設置；另已配合補充說明停車位需求之推論過程。</p>	<p>15. 請實施者說明，提請大會討論。</p>
<p>16. 基地未來開發衍生之停車需求及裝卸貨應自行滿足並採內部化處理；並請於相關規約文件內註明：「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，未來不得要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。</p>	<p>16. 遵照辦理，本案店鋪(一般零售業甲組)設計面積為107.99m²，依台北市土地用分區管制自治條例第86-2條規定「一般零售業甲組總樓地板面積1,000m²以下免設置裝卸車位」，檢討免設置裝卸車位；惟考量實際需求及基地許可條件下，已於內湖路二段179巷48弄(6m)側設置地下一層之汽車出入口(3.5m寬)，做為店鋪(一般零售業甲組)之小型貨車(高度1.975m)及民間垃圾服務車輛進出，且車位非採機械式昇降設備。另於相關規約文件內註明：</p>	<p>16. 實施者說明已修正，請交通局協助檢視。</p>

168專案會議意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
	<p>「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，未來不得要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。</p>	
<p>(四)消防局 吳幹事尚欣(書面意見)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案基地有2棟建築物，應分別檢討設置救災活動空間。 2. 請標示B棟建物臨內湖路2段179巷之各處緊急進口、替代窗戶或開口位置，並於前述各處開口水平距離11公尺範圍內規劃救災活動空間。 3. 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)，規劃之救災活動空間有排水溝，應予以補強，並由專業技師簽證認可 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 遵照辦理，已配合檢討修正2棟建築物分別設置救災活動空間。 2. 遵照辦理，已依相關法令檢討。 3. 遵照辦理，本案救災活動空間範圍內確能承受本市現有最重雲梯車之1.5倍總重量(即75噸)，規劃之救災活動空間有排水溝，確實予以補強，並配合檢附專業技師簽證。 	<p>1~3. 實施者已修正，請消防局協助檢視。</p>
<p>(五)工務局新建工程處 陳幹事家邦(書面意見)</p> <p>本案更新單元臨內湖路二段179巷46弄、48弄6公尺計畫道路，建請於土地產權無虞情況下協助將排水溝貼齊建築線設置，排水溝相關圖說請提送本局水利處審查通過後再行施作(相關設計圖說請依據台北市政府工務局編印之「台北市政府工務局工程標準圖」辦理，溝蓋版請採用場鑄溝蓋版，AC路面請採用標準斷面)。</p>	<p>遵照辦理。</p>	<p>--</p>
<p>(六)都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠(呂書華代)(書面意見)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 頁8-34(四)涉及臺北市土地使用分區管制自治條例相關規定檢討表「法定建蔽率」法定值297.99，應為225，請釐清。另本案使用組別未有「第28組：一般事務所」使用，表8-2使用組別說明部分請刪除上開組別，避免混淆。 2. 頁17-2面積計算表「一般零售業」法定汽車位計算似有疑義，依本市土地使用分區管制自治條例第86-1條規定，建築物總樓地板面積2000平方公尺以下部分，應附設小汽車位數每滿100平方公尺設置一輛，請釐清。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 遵照辦理，誤植處已配合修正說明。 2. 遵照辦理，誤植處已釐清後修正。 	<p>1-2. 實施者說明已修正，請都市發展局都市規劃科協助檢視。</p>

168專案會議意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
<p>(七)簡委員裕榮</p> <p>1. 基地東南側與周邊環境超過6公尺之邊坡處，請補充相關法規檢討說明。</p> <p>2. 有關現有巷問題，部分未在基地範圍內，廢巷疑義建議與建管處釐清。</p> <p>3. 建議聽證前完成公宅圖審會議，公宅之住戶管理規約亦請主管單位依實際狀況修改。</p>	<p>1. 遵照辦理，基地東南側與周邊環境超過6公尺之邊坡處已依臺北市山坡地地形申請建築之整地原則補充檢討。</p> <p>2. 遵照辦理，本案土地所有權人於108/2/20陳情召開協調會，與建管處釐清之結論依據108年2月27日議秘服字第10819069120號函「本案符合並建照申請時辦理廢巷依台北市現有巷道廢止或改道自治條例第11條第1項第1款之規定，請申請人屆時依此規定提出申請。」</p> <p>3. 遵照辦理，本案依據108年5月31日北市都企字第1083046136號函「經查貴事務所檢送來局之公共住宅圖說，尚符本市公共住宅規劃設計基準需求」公宅圖審核准在案。</p>	<p>1~2. 請實施者說明，提請大會討論。</p> <p>--</p>
<p>(八)蕭委員麗敏</p> <p>1. 有關一層A2戶是否可供私地主選配，如若不開放予私地主，則建議說明清楚。</p> <p>2. 因本案為事權分送方式進行，建議相關數量需詳細檢討，以避免未來公、私地主分配產生疑義。</p> <p>3. 事業計畫第十章分配原則第三點之前後語意不一致，請釐清後修正，第八點誤植處，請釐清後修正，及第九點建議文字調整為「...予以分配為原則」，請釐清後修正。</p>	<p>1. 遵照辦理，已釐清並確認本案一層A2戶可供私地主選配。</p> <p>2. 遵照辦理，已詳實檢討本案相關數據。</p> <p>3. 遵照辦理，分配原則(三)地下車位應以搭配店鋪或住宅單元選配為原則、(八)參照第七點已修正、(九)誤植處已釐清後修正。</p>	<p>1~3. 實施者已說明或修正。</p>
<p>(九)簡委員伯殷</p> <p>1. 建議未來相關圖面資料應完整提供。</p> <p>2. 因本案基地高程差較大，建議提前申請建築線指示以整體考量未來建築設計。</p> <p>3. 因本案基地高程較大，建議各戶高程差距標示清楚，請釐清後修正。</p>	<p>1. 遵照辦理，圖面資料已完整提供，本案採市府新版範本製作，章節排序配合調整。</p> <p>2. 遵照辦理，本案建築線已於106年7月24日(收件編號1060754)申請核准，以整體考量未來建築設計。</p> <p>3. 遵照辦理，本案僅一層樓地板有高程差，地上二層以上及地下各層高程皆一致，已補充標示高程差距於圖面。</p>	<p>1. 實施者說明已修正。</p> <p>2~4. 請實施者說明，提請大會討論。</p>
<p>4. 店鋪高度5.4公尺是否符合規定，</p>	<p>4. 遵照辦理，本案於1F設置2戶一般</p>	

168專案會議意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
<p>請檢討並釐清相關建管法令後，補充說明於計畫書中。</p> <p>5. 覆土深度請詳細檢討並說明於計畫書中。</p> <p>6. 一層店舖上方有轉管，請標示於圖面。</p> <p>7. 建議與新工處釐清是否得認養基地東南側之階梯，整體規劃設計，有利市容之改善。</p> <p>8. 建議公宅主管機關檢討分回坪型，應符合市場需求，以利未來出租。</p> <p>9. 10樓公宅3房平面圖房間寬度請標示，並應建討公宅各房型之家具配置可行性，且併同樑、柱配置圖供都發局審查。</p>	<p>零售業甲組，單層各戶樓地板面積在80m²以下，其樓層高度設計為5.4公尺，依「台北市建築物樓層高度及夾層挑空設計管理規則」第七條「建築物非住宅用途之樓層，因用途、構造特殊，適用本規則確有困難，並經本府核可者，得不適用本規則之一部或全部。」之規定准予放寬，不受第三條第一項第一款之規定，另已詳細說明並載於圖中。</p> <p>5. 遵照辦理，已補充景觀剖面圖檢討。</p> <p>6. 遵照辦理，已於圖面標示轉管位置。</p> <p>7. 敬悉，因基地東南側樓梯屬於計畫道路(內湖路二段179巷46弄6m)之屬性，因涉及都市計畫道路及公共安全等層面較廣，實施者恐無法涵蓋並承擔此認養之情事；但擬於移交管委會時協商管委會管理此處樓梯之整潔維護，以利市容之美觀。</p> <p>8. 遵照辦理，本案實施者持續與公宅主管機關檢討分回坪型以符合市場需求，且依據108年5月31日北市都企字第1083046136號函「經查貴事務所檢送來局之公共住宅圖說，尚符本市公共住宅規劃設計基準需求」公宅圖審核准在案。</p> <p>9. 遵照辦理，已於圖面標示寬度及與公宅主管機關建討個房型之家具配置可行性，且依據108年5月31日北市都企字第1083046136號函「經查貴事務所檢送來局之公共住宅圖說，尚符本市公共住宅規劃設計基準需求」公宅圖審核准在案。</p>	<p>5~6. 實施者說明已修正。</p> <p>7. 請實施者說明，提請大會討論。</p> <p>8. 實施者已說明。</p> <p>9. 請實施者說明，提請大會討論。</p>
<p>(十)謝委員慧鶯</p> <p>1. 建議建物背側留設之圍牆設計以舒適、通透為主，以改善基地後側留設供人行通道環境。</p>	<p>1. 遵照辦理，已於背側通路圍牆邊加強綠美化設計，以舒適、通透為主，目標改善基地後側留設供人行通道環境。</p>	<p>1. 請實施者說明，提請大會討論。</p>
<p>2. 財務計畫之實施者效益請釐清後</p>	<p>2. 遵照辦理，已釐清並修正財務計</p>	<p>2~4. 實施者說明已修</p>

168專案會議意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
<p>修正。</p> <p>3. 本案之現金流量不合理處請釐清後修正。</p> <p>4. 人行道已與道路順平，建議補充無障礙通行動線與標示；另有關自提修正放寬3.5公尺車行入口之設計良善。</p>	<p>畫之實施者效益。</p> <p>3. 遵照辦理，已釐清並修正於現金流量表中考量出售折價抵付共同負擔房地之現金流入。</p> <p>4. 遵照辦理，人行道順平並以配合已補充標示無障礙通行動線。</p>	<p>正。</p>
<p>(十一)何委員芳子</p> <p>1. 請確認基地後側留設供人行通道寬度，建議與建管處釐清未來併建照申請時是否需為改道，如若改道需留設至少3公尺寬，請檢討後補充於計畫書。</p> <p>2. 有關人行道獎勵申請之編號A及E不連續部分建議刪除。</p> <p>3. 建議本次幹事會意見併同公宅圖審會議意見修正後，如未涉及大幅度變動，得免除召開第二次都市更新168專案會議</p>	<p>1. 敬悉，後側留設人行通道寬度1.8m~2.4不等，本案土地所有權人於108/2/20陳情召開協調會，並於會上與建管處釐清「本案符合並於建照申請時辦理廢巷，依台北市現有巷道廢止或改道自治條例第11條第1項第1款之規定，請申請人屆時依此規定提出申請。」(108年2月27日議秘服字第10819069120號函)</p> <p>2. 遵照辦理，已檢討並刪除編號A及E不連續部分，修正後人行道獎勵申請面積為238.58m²。</p> <p>3. 遵照辦理。</p>	<p>1. 請實施者說明，提請大會討論。</p> <p>2. 實施者已修正。</p> <p>---</p>
<p>(十二)劉委員玉山</p> <p>報告書P. 18及P. 76共同負擔數值不一致，誤植處請釐清後修正。</p>	<p>遵照辦理，數值不一致處已配合釐正，本案依據幹事會意見修正後共同負擔比例為36.45%，實際值已市政府審查及核定為準。</p>	<p>請實施者說明，提請大會討論。</p>
<p>(十三)邱委員世仁</p> <p>1. 建議於相關平面圖補充標示高程點，以利檢視道路與建築關係。</p> <p>2. 建議透過相關設計改善基地後側留設供人行走通道之壓迫感。</p> <p>3. 建議於地下一層車道出入口處增設警示設備。</p> <p>4. 建議實施者與相關主管單位溝通有關認養基地東南側樓梯之可能性，並納入本案整體開放空間設計。</p>	<p>1. 遵照辦理，已於一樓平面圖補充標示高程點，以利檢視道路與建築關係。</p> <p>2. 遵照辦理，已於背側通路圍牆邊加強綠美化設計。</p> <p>3. 遵照辦理，B1層車道出入口處已配合增設警示設備。</p> <p>4. 敬悉，因基地東南側樓梯屬於都市計畫道路(6m)之屬性，為內湖路二段179巷46弄，因涉及都市計畫道路及公共安全等，層面較廣，實施者恐無法涵蓋並承擔此認養之情事；但擬於移交管委會</p>	<p>1~2. 請實施者說明，提請大會討論。</p> <p>3. 實施者已修正。</p> <p>4. 請實施者說明，提請大會討論。</p>

168專案會議意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
	時協商管委會管理此處樓梯之整潔維護，以利市容之美觀。	
<p>(十四)詹委員勳敏</p> <p>1. 估價報告書</p> <p>(1)P31、38比較案例之價格日期請載明到「日」。</p> <p>(2)P35比較案例附屬建物之雨遮部分，請補充雨遮比例，以利後續審查。</p> <p>(3)P35建築設計部分，一層高度未納入調整項目及勘估標的為智慧建築等內容，建議釐清並修正。</p> <p>2. 事業計畫書</p> <p>(1)分配原則第八點之誤植處請修正。</p> <p>(2)建築設計衛生轉管處請標註於建築設計平面圖中，並告知住戶，轉管處樓下層之估價需適當減價修正，並說明修正之過程。</p> <p>(3)補充說明修正後地下一層車道出入口服務幾輛汽車、機車及汽車升降設備服務效能是否能因應高峰時間。</p> <p>(4)現行設計汽車位數明顯不足1戶1車位，請說明後續分配方式、地主是否有修先選配權。</p> <p>(5)建議於聽證前完成公宅圖審之修正內容。</p> <p>(6)建議於基地後側留設之人行通道設置夜間照明，並加註於住戶規約。</p> <p>(7)留設人行通道之坡度是否符合無障礙設施之規定，請檢討並補充說</p>	<p>(1)遵照辦理，文字部分已配合載明。</p> <p>(2)遵照辦理，已配合補充。</p> <p>(3)本次已於個別條件中新增「樓高」、「建築設計(智慧建築)」進行調整。</p> <p>(1)遵照辦理，已釐清並修正分配原則誤植處。</p> <p>(2)遵照辦理，已將衛生轉管標示於平面圖中，並週知予住戶；估價已配合建築設計平面圖，針對受到轉管影響之戶別進行調整。</p> <p>(3)遵照辦理，本案於地下一層規劃5席汽車及62席機車，均透過基地北側停車場出入口進出；本案估算尖峰小時衍生車輛數，可知晨峰小時共18席汽車進出，昏峰小時共22席汽車進出，另依據停車設備廠商提供汽車升降設備之平均出車時間為160秒/車，平均每小時可服務22.5席汽車，已可滿足本案尖峰小時汽車進出之服務，詳細說明已載於報告書中。</p> <p>(4)遵照辦理，地下各層停車位不可單獨申請分配，停車位應搭配店鋪或住宅單元，且所有權人優先分配為原則。</p> <p>(5)遵照辦理，本案依據108年5月31日北市都企字第1083046136號函「經查貴事務所檢送來局之公共住宅圖說，尚符本市公共住宅規劃設計基準需求」公宅圖審核准在案。</p> <p>(6)遵照辦理，本案已加強後側人行通道夜間照明。</p> <p>(7)遵照辦理，本案留設之人行通道配合公有人行道及計畫道路順平</p>	<p>1.</p> <p>(1)~(3)請實施者說明，提請大會討論。</p> <p>2.</p> <p>(1)實施者已修正。</p> <p>(2)請實施者說明，提請大會討論。</p> <p>(3)實施者已說明。</p> <p>(4)~(5)請實施者說明，提請大會討論。</p> <p>(6)實施者已修正。</p> <p>(7)請實施者說明，提請大會討論。</p>

168專案會議意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
明。	處理。	
<p>(十五)都市更新處(承辦科意見)</p> <p>1.更新容積獎勵部分</p> <p>(1)興建成本(工程造價)應以產權面積計算,請詳列總產權面積計算式。</p> <p>(2)管理費用費率、銷售費用費率與財務計畫費費率不一致,請釐清。</p> <p>(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),本案依107年3月26日施行之規定申請△F5-1,請實施者依「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準△F5-1檢核表」逐項檢討申請獎勵項目及內容、檢附相關檢討圖說,並請釐清參照頁碼,另表8-1建築師簽證負責。</p> <p>a.建築設計(四)四、裝卸位設置於地下何層,未說明。六、未說明周邊紋理、規劃及發展情形。未檢討第八項,幹事會時確認建築圖面及尺寸應標示清楚,以利大會審議。</p> <p>b.都市防災(二)相關尺寸請於圖說上標示檢討。</p> <p>(4)△F5-3(供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)請將人行步道與道路順平,並檢討部份人行步道是否確實可供眾使用且符合審議原則之規定,其中配合消防救災通行部分請補足8公尺。另檢討圖A、E不連續部分建議不予獎勵。</p> <p>(5)△F5-6(綠建築保證金)之計算請配合前述銷售、淨利等相關內容修正。</p> <p>(6)△F6(處理占有他人土地之舊違</p>	<p>(1)敬悉,本案依據100年1月20日都市更新事業及權利變換內有關費用提列總表,有關營建費用應以總樓地板面積(m²)x工程造價計列(元)。</p> <p>(2)遵照辦理,已釐清人事行政管理費率為3.5%、銷售管理費率為6.0%,並補充詳細計算式於計畫書中。</p> <p>(3)遵照辦理,已補充檢討</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.本案裝卸車位設置於B1F。 2.已補說明周邊紋理、規劃及發展情形。 3.已將建築圖面尺寸標示清楚。 4.臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準△F5-1檢核表已由建築師簽證負責。 5.遵照辦理,已補充標示相關尺寸於圖說上。 <p>(4)遵照辦理,已補充標示</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.人行道與道路順平處理。 2.本案人行步道確實可供眾使用且符合審議原則之規定檢討符合審議原則。 3.配合消防救災通行部分已補足8公尺。 4.已檢討並刪除編號A及E不連續部分,修正後人行道獎勵申請面積為238.58m²。 <p>(5)遵照辦理,△F5-6(綠建築保證金)之計算已配合前述銷售、淨利等相關內容修正。</p> <p>(6)遵照辦理,本案占有他人土地之</p>	<p>1.</p> <p>(1)~(3)實施者已修正。</p> <p>(4)請實施者說明,提請大會討論。</p> <p>(5)實施者已修正。</p> <p>(6)請實施者說明,提</p>

168專案會議意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
<p>章建築戶之獎勵容積)請釐清現地安置戶數、詳列申請獎勵及補償單價之計算式,另請說明協議書取得狀況,並應於核定前檢齊始得申請獎勵值(第8-7、9-2、9-3頁)。</p> <p>2. 建築規劃設計部分</p> <p>(1)擬廢之內湖路二段179巷48弄似未全段位於更新單元內,請再釐清。</p> <p>(2)建築設計涉鄰避設計與鄰避設施(包含變電箱、發電機室、排風口、中繼水箱、汙水管線、垃圾儲藏室及車道等)之位置,請於圖面用符號或標誌載明清楚,並檢附清晰圖面。</p> <p>(3)請補充所有權人後最小分配單元檢討。</p> <p>(4)圖8-31無障礙空間規劃,請補充公有人行道高程剖面(+32→+100→-110),及基地法空高程剖面(+115→-100)與原始地形關係。另請檢討是否符合臺北市山坡地形申請建築之整地原則。</p> <p>(5)本案道路高程相差甚大,基地內廢巷於交通上是否有重大影響,請交通局協助檢視。</p> <p>(6)第8-40頁樓層高度補充說明,1F一般零售業高度5.4公尺及管委會空間高度7.5公尺,後續提大會討論。</p>	<p>舊違章建築戶共計2戶,並補充載明申請獎勵及補償單價之計算式;另實施者陸續與違章戶溝通協調,預計於核定前檢齊協議書始得申請獎勵值。</p> <p>2.</p> <p>(1)遵照辦理,本案擬廢之內湖路二段179巷48弄似未全段位於更新單元內,土地所有權人於108/2/20陳情召開協調會,與建管處釐清之會議結論依據108年2月27日議秘服字第10819069120號函「本案符合併建照申請時辦理廢巷依台北市現有巷道廢止或改道自治條例第11條第1項第1款之規定,請申請人屆時依此規定提出申請。」</p> <p>(2)遵照辦理,已配合補充標示並檢附清晰圖面。</p> <p>(3)遵照辦理,本案3F-A4戶為最小分配單元,已補充標示於面積檢討圖中。</p> <p>(4)遵照辦理,已補充檢討公有人行道高程剖面(+32→+100→-110),及基地法空高程剖面(+115→-100)與原始地形關係;且依臺北市山坡地形申請建築之整地原則檢討。</p> <p>(5)敬悉,建請交通局協助檢視。</p> <p>(6)敬悉,本案樓層高度已補充相關說明,1F一般零售業高度5.4公尺及管委會空間高度7.5公尺,後續提大會討論。</p>	<p>請大會討論。</p> <p>2.</p> <p>(1)請實施者說明,提請大會討論。</p> <p>(2)-(3)實施者已修正。</p> <p>(4)請實施者說明,請建築管理工程處表示意見後,提請大會討論。</p> <p>(5)請實施者說明,請交通局表示意見後,提請大會討論。</p> <p>(6)請實施者說明,提請大會討論。</p>
3. 財務計畫部分	3.	3.

168專案會議意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
<p>(1)本案提列地質改良費用(1,800,000元)、流出抑制之排水計畫費用(186,000元)、鄰近(接)山坡地之排水計畫費用(186,000元)、廢溝改道之排水計畫費用(186,000元)等特殊工程費用，請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，並應於提送本市審議會前辦理完成，並請委託審查單位確認工程之必要性、費用之合理性。</p> <p>(2)人事行政管理費(3.5%)、(廣告)銷售管理費(6%)、風險管理費(11.25%)均以上限提列，請實施者自行考量酌降。</p> <p>(3)稅捐部分請確認依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」，事業計畫與權利變換計畫分別申請報核之方法辦理。</p> <p>(4)貸款利息請補充計算式。</p> <p>(5)請加註財務計畫以權利變換計畫為準。</p> <p>(6)第11-5頁排水工程報價金額文字與表格不符、法定工程造價與第17-2頁不符，請釐清，建築相關規費、公寓大廈管理基金請配合順修。</p> <p>(7)第11-5頁公寓大廈管理基金部分請補充法源條號，並檢附公寓大廈管理基金明細表。</p> <p>(8)更新前測量費與合約內容不符，請釐清。</p>	<p>(1)敬悉，本案營建費用加計之地質改良工法、流出抑制排水計畫、廢溝改道排水計畫、鄰接山坡地之排水計畫費用合計2,368,000元，確為實際工程支出，為使本案推行加速且穩定，實施者願自行吸收本項費用，故於共同負擔中予以刪除。</p> <p>(2)敬悉，人事行政管理費為實施者從更新案的啟動至更新完成期間，所進行土地整合，人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用；(廣告)銷售管理費為銷售更新後取得之折價抵付房地之費用(變現成本)，包括廣告、企劃、及銷售等成本費用；風險管理費為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬，皆會請予以提列，未來提送臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。</p> <p>(3)遵照辦理，稅捐部分已依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」，事業計畫與權利變換計畫分別申請報核之方法辦理。</p> <p>(4)遵照辦理，已補充載明貸款利息之計算式。</p> <p>(5)遵照辦理，已加註財務計畫以權利變換計畫為準。</p> <p>(6)遵照辦理，排水工程造價已修正為報價單金額186,000元；法定工程造價已修正為一致84,567,232元，建築相關規費、公寓大廈管理基金業已配合順修。</p> <p>(7)遵照辦理，已補充公寓大廈管理基金之法源條號，並檢附公寓大廈管理基金明細表。</p> <p>(8)遵照辦理，已釐清並修正更新前測量費為100,000元。</p>	<p>(1)實施者已說明。</p> <p>(2)請實施者說明，提請大會討論。</p> <p>(3)~(10)實施者已修正。</p>
<p>(9)表9-1其他土地改良物補償單</p>	<p>(9)遵照辦理，表9-1其他土地改良</p>	

168專案會議意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
<p>價，請敘明計算式，另P.11-6占有他人舊違章戶之應負擔費用，請詳列實施成本平均單價計算式，另應安置面積價值數額有誤，且實際安置面積應以最小單位為假設計算。</p> <p>(10)實施更新總成本，應扣除現地安置戶之應繳價金總和，都市更新後之房地總值應減去現地安置戶實際安置面積之價值後計算，並補列共負比。</p> <p>4. 人民陳情部分：歷次陳情人陳情意見，請實施者於計畫書陳情意見綜理回應表內依時間順序載明並妥予回應，說明相關溝通協調處理情形。</p> <p>5. 其他</p> <p>(1)審議資料表請註記為「幹事會版/168專案會議版」，表內實設容積率、總產權面積、總樓地板面積等數值與後續章節內容不符，請釐清，另實設機車位數未填寫，請修正。</p> <p>(2)法令依據部分請修正為依都市更新條例第10、11、19、22條辦理。</p> <p>(3)第1-1頁最適宜之規畫利用、第8-16~8-18頁汽機車坡道、兩人行道區隔…、機車位數48輛>400輛等文字內容有誤，請修正。</p> <p>(4)第2-3頁圖2-3及第3-11頁圖3-7請標示更新單元周邊道路名稱，第3-9頁圖3-5請補充完整圖例及公共設施現況使用名稱，第5-2頁圖5-1請補充比例尺。</p> <p>(5)第3-1頁基地內受保護樹木檢討、古蹟及歷史建築物保存檢討檢附相關機關函文至此節或置於附錄。</p> <p>(6)第12-1頁留設人行步道附錄參照</p>	<p>實施者說明暨修正情形</p> <p>物補償單價已補充載明計算式；占有他人舊違章戶之應負擔費用已載明計算式；應安置面積價值數額已釐清為28,187,686元；本案為分送，實際安置面積暫以應安置面積價值計算，未來以權利變換分配結果為準。</p> <p>(10)敬悉，本案實施更新總成本(扣除現地安置戶之應繳價金總和)為416,796,443元，都市更新後之房地總值(扣除現地安置戶實際安置面積價值)為1,143,497,395元，共同負擔比例經計算後為36.45%。</p> <p>4. 敬悉，本案無人民陳情部分。</p> <p>(1)遵照辦理，誤植處已釐清修正。</p> <p>(2)遵照辦理，法令依據部分請修正為依都市更新條例第10、11、19、22條辦理。</p> <p>(3)遵照辦理，誤植處已釐清修正。</p> <p>(4)遵照辦理，誤植處已釐清修正。</p> <p>(5)遵照辦理，補充載明相關函文。</p> <p>(6)遵照辦理，已釐清修正相關參照</p>	<p>審查意見</p> <p>--</p> <p>5. 實施者已修正。</p>
<p>(6)第12-1頁留設人行步道附錄參照</p>	<p>(6)遵照辦理，已釐清修正相關參照</p>	

168專案會議意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
<p>路徑，請釐清。</p> <p>(7)告示牌位置相關說明請另闢一節詳述。</p> <p>(8)請補充綠建築維護一節，並請說明綠建築管理維護約定事項。</p> <p>(9)實施進度請依現況調整。</p> <p>(10)建築設計圖說建築師簽章部分未標示日期，請修正。</p> <p>(11)請補充消防救災空間檢討圖。</p> <p>(12)實施者證明文件請做個資遮罩。</p> <p>(13)第17-41頁與附錄-9頁喬木株樹不一致，請釐清。</p> <p>(14)請檢附鄰地協調相關文件、基準日與調整日之物價指數文件、信託銀行公司登記查詢網站資料。</p> <p>(15)計畫書內，倘圖例是以顏色表示，請彩印，俾便檢視查核(如圖4-1，4-2、17-31~17-34、17-39、17-40)，另各層平面圖、剖面圖、四向立面圖模糊不清，亦請一併修正。</p> <p>(16)第17-2頁面積計算表之工程造价加列72.85X4020之費用，倘為擋土牆，請於圖面加標尺寸及說明。</p> <p>(17)人行步道及告示牌示意圖及區分所有權圖應置於住戶規約後。</p> <p>(18)第3-1頁請補充報核後，同意比例達100%之表格，並加註何時同意轉軌168專案。</p>	<p>路徑。</p> <p>(7)遵照辦理，已補充載明告示牌位置相關說明。</p> <p>(8)遵照辦理，已補充綠建築維護一節，並說明綠建築管理維護約定事項。</p> <p>(9)遵照辦理，實施進度修正依現況調整。</p> <p>(10)遵照辦理，建築設計圖說建築師簽章部分修正標示日期。</p> <p>(11)敬悉，已載明檢附消防救災空間檢討圖。</p> <p>(12)遵照辦理，實施者證明文件已做個資遮罩。</p> <p>(13)遵照辦理，已釐清修正附錄-9頁喬木株樹不一致處。</p> <p>(14)遵照辦理，已補充檢附鄰地協調會議紀錄、基準日與調整日之物價指數文件、信託銀行公司登記查詢網站資料。</p> <p>(15)遵照辦理。</p> <p>(16)遵照辦理，已於圖面標示尺寸及說明。</p> <p>(17)遵照辦理，已於住戶規約補充載明人行步道及告示牌示意圖及區分所有權圖。</p> <p>(18)遵照辦理，已補充說明報核後同意比例達100%之表格，並加註107年7月19日北市都新字第1076003316號函同意轉軌168專案。</p>	

168專案會議意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
<p>(十六)會議結論</p> <p>1. 容積獎勵部分</p> <p>(1)△F5-1請考量公益性，加強研議邊坡認養及圍牆設計處理方式。</p> <p>(2)△F5-3請扣除基地南側不連續部分。</p> <p>2. 建築設計部分</p> <p>(1)因應基地地形特性，高程標示、建築線指示、邊坡處理、無障礙設計等部分請納入建築設計妥於整體考量並修正。</p> <p>(2)涉及轉管、圍牆問題應妥善處理，請圖面應清楚標示圍牆尺寸與高度。</p> <p>(3)針對公宅部分，請配合公宅圖審會議修正。</p> <p>3. 廢巷部分</p> <p>本案經討論無法依臺北市都市更新自治條例規定予以廢巷，必須依臺北市現有巷道廢止或改道自治條例辦理，請洽建管處確認後續辦理程序，如需經由本市現有巷道廢止或改道審議委員會審議，則建議於該委員會有具體決議後續行聽證程序。</p> <p>4. 財務部分</p> <p>請外審單位在報告書務必載明施工費用合理性及工程必要性，以供審議之參考。</p>	<p>實施者說明暨修正情形</p> <p>(1)因基地東南側緊鄰之人行樓梯屬於都市計畫道路(6m)之屬性，為內湖路二段179巷46弄。於基地東南側處刻意留設街角休憩廣場銜接，並搭配現況樓梯高程，採階梯式景觀設計，避免設置過高之牆體，產生視覺屏障。另於基地地界側之牆處採由上向下懸垂及由下向上攀爬之綠化植栽，擬形成整面綠牆，達到良好之視覺景觀。</p> <p>(2)遵照辦理，已檢討並刪除編號A及E不連續部分，修正後人行道獎勵申請面積為238.58㎡。</p> <p>2.</p> <p>(1)遵照辦理，因應基地地形特性，高程標示、建築線指示、邊坡處理、無障礙設計等部分已納入建築設計妥於整體考量並修正。</p> <p>(2)遵照辦理，已補充轉管標示；本案無圍牆設計；另補充擋土牆相關說明及標示。</p> <p>(3)遵照辦理，本案依據108年5月31日北市都企字第1083046136號函「經查貴事務所檢送來局之公共住宅圖說，尚符本市公共住宅規劃設計基準需求」公宅圖審核准在案。</p> <p>3. 遵照辦理，本案土地所有權人於108/2/20陳情召開協調會，並於會上與建管處釐清「本案符合並於建照申請時辦理廢巷，依台北市現有巷道廢止或改道自治條例第11條第1項第1款之規定，請申請人屆時依此規定提出申請。」(108年2月27日議秘服字第10819069120號函)</p> <p>4. 敬悉，本案營建費用加計之地質改良工法、流出抑制排水計畫、廢溝改道排水計畫、鄰接山坡地之排水計畫費用合計2,368,000元，確為實際工程支出，為使本案推行加速且穩定，實施者願自行吸收本項費用，故於共同負擔中予以刪除。</p>	<p>審查意見</p> <p>1~6.請實施者說明，提請大會討論。</p>

168專案會議意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
<p>5. 有關選配與估價部分，請依委員意見修正。</p> <p>6. 本案自提修正部分有關車道改道內容，經委員討論予以同意，另請配合加強車道與人行通道警示，並說明車位數調整狀況。</p> <p>7. 公有地管理機關、承辦科、幹事所提之意見，請覈實檢討修正，考量實施者表示修正內容尚需考量公宅圖審及廢巷處理事宜，爰請於第二次公宅圖審會議紀錄送達後45日內，檢附修正內容對照表後，申請聽證；如本案廢巷部分須提請本市現有巷道廢止或改道審議委員會審議，則應於該委員會之會議紀錄送達後45日內，申請聽證。</p>	<p>5. 遵照辦理，有關選配與估價部分，已依委員意見修正。</p> <p>6. 遵照辦理，本案改道後，法定停車位數檢討並修正為41位。</p> <p>7. 遵照辦理，本案於108年3月29日昌(108)字第1080329001號函申請辦理第二次公宅圖審，後以書審方式於108年5月31日北市都企字第1083046136號函示「……經查貴事務所檢送來局之公共住宅圖說，尚符本市公共住宅規劃設計基準需求。請貴事務所逕循都市更新相關規定辦理後續事項，並以本市都市更新及爭議處理審議會通過版本為準。」且釐清本案無須提請市現有巷道廢止或改道審議委員會審議，故以公宅圖審核准函於108年6月5日文到45日內，檢附修正內容對照表後，申請聽證。</p>	

四、本案提請大會討論事項：

(一) 廢巷改道部分

1. 本案廢止基地內現有巷道(內湖路二段179巷48弄)未全段位於更新單元內，擬依臺北市現有巷道廢止或改道自治條例第11條第1項第1款之規定於建照申請時辦理廢巷，請實施者說明並請建管處表示意見後，提請大會討論。
2. 本案道路高程相差甚大，基地廢巷後於交通上是否影響，請交通局表示意見後，提請大會討論。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案公有地占59.78%，請實施者說明公宅圖審情形，並請都市發展局住宅企劃科表示意見後，提請大會討論。
2. 本案因基地地形特性，有關各戶高程差距標示、建築線指示情形、邊坡處理、基地東南側之階梯認養內容、留設人行通道之坡度是否符合無障礙設施之規定、臺北市山坡地形申請建築整地原則之檢討內容，請實施者說明並請新工處及建管處表示意見後，提請大會討論。

3. 1F一般零售業高度5.4公尺及管委會空間高度7.5公尺及擋土牆設計等內容，請實施者說明並請建管處表示意見後，提請大會討論。

(三) 交通規劃部分

本案一般住戶36戶、公共住宅26戶，實設汽車位41輛，是否滿足一戶一車位需求，及是否影響分配之原則，請實施者說明並請交通局表示意見後，提請大會討論。

(三) 消防救災部分

本案救災活動空間調整情形，請實施者說明並請消防局表示意見後，提請大會討論。

(四) 估價部分

1. 本案2樓以上均價61.25萬元/坪及估價報告修正情形，請實施者說明並請地政局表示意見後，提請大會討論。
2. 本案人事行政管理費3.5%、銷售管理費6%、風險管理費11.25%，共同負擔為36.45%，請實施者說明其合理性後，提請大會討論。

(五) 建築容積獎勵部分

建築容積獎勵項目		申請獎勵額度m ² (佔法定容積%)	建議獎勵額度 m ² (佔法定容積 %)	審查說明
△F3	更新時程	197.35m ² (7.00%)	197.35m ² (7.00%)	3. 本更新單元106年11月21日公告劃定。 4. 實施者於107年5月18日擬具都市更新事業計畫提出申請符合本項規定，擬同意給予。
△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	197.35m ² (7.00%)	--	本項獎勵額度上限10%，已逐項查核申請項目符合臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準之規定，計算結果共申請7%，提起審議會確認。
	3. 供人行走之地面道路或騎樓	238.58m ² (8.46%)	--	1. 本項獎勵由更新處覈實計算後擬予同意。 2. 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。
	6. 建築基地及建築物採綠建築設計	169.16m ² (6.00%)	169.16m ² (6.00%)	1. 本案擬申請銀級綠建築。 2. 依「臺北市都市更新單元規劃設

建築容積獎勵項目		申請獎勵額度m ² (估法定容積%)	建議獎勵額度 m ² (估法定容積 %)	審查說明
	之獎勵容積			計獎勵容積評定標準」規定，本項獎勵經審議通過後實施者應與本府簽訂協議書。 3. 請實施者後續依103年11月10日公布「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，且不得納入本案共同負擔費用提列。 4. 本項獎勵請實施者說明後，提請大會審決。
△F6	處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積	152.14m ² (5.40%)		請實施者於核定前檢附違章建築戶證明文件及拆遷安置協議書。
△F	總獎勵額度	945.58m ² (33.86%)	945.58m ² (33.86%)	未超過法定容積之1.5倍上限，符合規定。

(六) 聽證紀錄

本案報核迄今尚無陳情意見，得依都市更新條例第33條第1項規定免辦理聽證，倘本案於核定前有爭議，應補辦聽證並再次提大會審議。

(七) 本案都市更新事業計畫經大會審議通過後3個月內應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。

擬辦：本案審查結果，謹提請審議會公決。

決議：

討論提案(三)：「擬訂臺北市大安區學府段四小段125地號等4筆土地都市更新權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 許雅婷 2781-5696#3081)

一、更新案基本資料

實施者	東基開發建設股份有限公司				
基地位置	大安區和平東路二段18巷以東、建國南路二段308巷10弄以西、和平東路二段18巷以南及建國南路二段322巷以北所圍街廓內，非屬完整街廓。				
更新單元面積	675.00m ²				
土地使用分區	住三/(建蔽率45%、容積率225%)				
實施方式	權利變換				
劃定方式	自劃				
公、私有土地比例	公有地	無			
	私有地	私有地：675.00m ² (100%)			
同意比例 (事業計畫報核時)		私有土地		私有合法建築物	
		面積	人數	面積	人數
	計算總和	675.00	15	1529.36	15
	同意數	558.00	13	1285.73	13
	同意比例(%)	82.67%	86.67%	84.07%	86.67%

二、相關辦理流程

- (一)102年10月29日 核准自行劃定更新單元
- (二)103年04月25日 事業計畫報核
- (三)106年08月08日 事業計畫核定
- (四)106年11月12日 權利變換計畫自辦公聽會
- (五)106年11月12日至106年12月12日 選配期間31日
- (六)106年12月17日 選配會及公開抽籤
- (七)106年12月28日 權利變換計畫報核
- (八)107年04月25日至107年05月24日 權利變換計畫公開展覽30日
- (九)107年05月17日 權利變換計畫公辦公聽會
- (十)107年09月04日 召開幹事及權利變換計畫審查小組會議
- (十一)108年01月29日 召開幹事及權利變換計畫審查小組複審會議
- (十二)108年08月07日 舉行聽證

三、 幹事及權變小組複審會議後建築管理工程處書面審查意見建築管理工程處幹事意見：

幹事複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
<p>(一)建築管理工程處</p> <p>1. 車道坡道頂板請標示高程，若超過1.2公尺應計入建築面積。</p> <p>2. 剖面圖請加繪一張Y向中間陽台、挑空處剖面。</p>	<p>1. 車道坡道頂板補標示高程至Y'-Y'剖面圖與一層平面圖，高程未超過1.2M，無計入。</p> <p>2. 補Y'-Y'表現Y向中間陽台與挑空處。</p>	<p>1~2. 實施者說明已依審查意見修正，請建管處協助檢視後。</p>

四、 本案幹事及權變小組複審意見、實施者說明暨修正情形及審查意見：

幹事及權變小組複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
<p>(一)財政局 陳幹事進祥</p> <p>1. 本案信託管理費係以報價單金額提列，請改以合約金額提列，並提供合約影本。</p> <p>2. 現金流量表中稅捐金額有誤，請檢視修正。</p>	<p>1. 本案為自建案，預計於聽證會通過後，辦理貸款申請作業，信託銀行俟該銀行核准貸款後，將依貸款核貸相關內容製作信託契約，並與所有權人簽約。故本案目前尚無實際合約，現依報價單金額提列共同負擔費用。</p> <p>2. 遵照辦理，現金流量表中稅捐金額修正為4,811,822元。(權變計畫書P10-14)</p>	<p>1. 請實施者說明後，提請大會討論。</p> <p>2. 實施者已修正。</p>
<p>(二)交通局 洪幹事瑜敏</p> <p>本次會議僅涉財務計畫及權利變換等部分，本局無意見。</p>	<p>敬悉。</p>	<p>-</p>
<p>(三)地政局 洪幹事于佩</p> <p>針對宏大不動產估價師事務所報告書</p> <p>1. 前次幹事意見(一)，有關估價條件5陽台補登面積不予評估是否符合法令規定部分，依估價範本規定，係應就更新前「合法建物」個別條件整體評估，考量陽台有無登記與其是否為合法建物係屬二</p>	<p>1. 經查原合法建物竣工圖後確認各層建物皆屬同一標準層，故本次參酌幹事會委員意見，依實施者提供估價條件，以該棟(和平東路2段18巷3弄20之2號)補登最大面積30.7平方公尺納入二至四樓陽台及地面層平台產權面積進行評估。(宏大估價報告書頁碼P4)</p>	<p>1~2. 請實施者說明，請地政局表示意見後，提請大會討論。</p>

幹事及權變小組複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
<p>為價格評估之依據。</p> <p>2. P44、76、82面積適宜性比較項之調整原則，似與P90水平效用比修正之面積項目(以60坪為基準，以上或以下各調整正負1%)之調整邏輯不一致，請檢視。</p>	<p>2. 本案更新後面積約為55~75坪，相差約20坪。而比較案例皆為25~35坪左右坪數較小之產品，故進行修正1~2%。(宏大估價報告書頁碼P44、76、82)</p>	
<p>(四)消防局 林幹事清文 本案未涉及本局權管事項，本局無意見。</p>	<p>敬悉。</p>	<p>-。</p>
<p>(五)工務局新建工程處 本案更新單元毗鄰東側(和平東路二段18巷)道路之既有排水溝溝蓋版已有老舊現象請一併以場鑄溝蓋版型式更新並將標線依現況復舊；另若前述路段排水溝(包含四周道路截角外側)有缺漏或未貼齊建築線時，建請於土地產權無虞情況下協助將排水溝貼齊建築線(或人行道)重設，排水溝重設相關圖說請提送本局水利處審查通過後再行施作(相關設計圖說請依據台北市政府工務局編印之「台北市政府工務局工程標準圖」辦理，溝蓋版請採用場鑄溝蓋版，AC路面請採用標準斷面)。</p>	<p>本案更新單元東側(和平東路二段18巷)道路為同地段119-5地號，經查屬中華民國所有，將依規定提送相關設計圖說予貴局水利處審查。</p>	<p>實施者已說明。</p>
<p>(六)權變小組 張委員杏端 有關權變計畫、宏大估價報告書及其他兩家估價報告書有需一併配合修正之處，皆已說明及修正。</p>	<p>敬悉。</p>	<p>-</p>
<p>(七)權變小組 楊委員長達 1. 依上次的問題，其中一、二、三、四、五、七這些都已經做了修正或是說明，就第六個問題，學校景觀的部分，往下修了8%，請估價師再考量差別是不是這麼大，畢竟地主真的有提到這方面的問題。可以理解是利用土地開發分析法，以房價上的差異去決定把10%修成8%，只是說現在3筆土地，大概都為60幾坪，最大的是78坪，今天這個效益要出來，龍安國小現在為4層樓，沒有蓋到6樓以上，景觀效益也是出不來的，這麼小的土地是不太可能會蓋</p>	<p>1. 參酌委員意見，雖本案面臨學校棟距較佳，但酌予考量學校未來有可能興建校舍，並非永久性空地，故縮小調整率由-8%至-6%。(宏大估價報告書頁碼P51)。</p>	<p>1~2. 請實施者說明，請地政局表示意見後，提請大會討論。</p>

幹事及權變小組複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
<p>到6樓以上，我相信62坪的土地也好，78坪的也好，應該是沒有這樣的效益，把他蓋的瘦瘦的，然後拉到7、8、9樓以上可能才有一個景觀的效益在，這個8%在整個估價的調整中，相對地是屬於估價裡較佳到較差的修正幅度，我覺得會比較大。另外一點，學校是不是可以認定為永久性空地？政大現在的社科院系館就是以前的排球場去改的，學校的排球場都可以變成社會科學學院了，操場一定永遠是操場嗎？學校可以算作是永久性空地嗎？所以這個部分還要請估價師再考量一下。我會覺得8%就一個三塊地都不大的土地來講，光就景觀的部分，應該是不會有這麼大的差距。10%修到8%可能還不夠，就土地開發分析法，把這個房價做出來，可能在6樓以上有一個很明顯的價差，才有可能使平均起來的房價差異比較大，導致有景觀跟沒景觀可以差到8%。</p> <p>2. 部分補登及部分沒有補登陽台之所有權人列在估價條地的時候，沒有補登的是不是也算在有補登的基礎，請實施者確認這樣的估價條件，所有人權是否皆有和議。</p>	<p>2. 經查原合法建物竣工圖後確認各層建物皆屬同一標準層，故本次參酌幹事會委員意見，依實施者提供估價條件，以該棟(和平東路2段18巷3弄20之2號)補登最大面積30.7平方公尺納入二至四樓陽台及地面層平台產權面積進行評估。(宏大估價報告書頁碼P4)。</p>	
<p>(八)權變小組 劉委員明滄</p> <p>1. 上次所提醒，本案許多樓層涉及挑空及夾層，實施者已說明檢討符合法令規定。</p> <p>2. 請考量陽台種植之樹種。</p>	<p>1. 本案依臺北市建築物樓層高度及夾層挑空設計管理規則檢討，符合規定。</p> <p>2. 本案將選用耐乾旱、抗風力之青楓種植於陽台。</p>	<p>1~2. 實施者已說明。</p>
<p>(九)權變小組 徐委員國城</p> <p>上一次會議提出的三個意見，宏大都有調整，相關的意見都有考量，所以這次沒有意見。</p>	<p>敬悉。</p>	<p>-</p>
<p>(十)權變小組 詹委員勳敏</p> <p>1. 估價條件部分，未補登陽台及補登</p>	<p>1. 經查原合法建物竣工圖後確認各</p>	<p>1. 實施者說明已依</p>

幹事及權變小組複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
<p>者宜均列入估價範圍較適宜及合理；1樓部分應為平台，請修正。</p> <p>2. 權變計畫書p19-2(三)-1更新後，當樓層之文字後增「原位次」單元。</p> <p>3. 信託費用先以報價單提列，送審議會前請修正為實際金融機構合約金額書報核。</p>	<p>層建物皆屬同一標準層，故本次參酌幹事會委員意見，依實施者提供估價條件，以該棟(和平東路2段18巷3弄20之2號)補登最大面積30.7平方公尺納入二至四樓陽台及地面層平台產權面積進行評估。(宏大估價報告書頁碼P4)</p> <p>2. 遵照辦理，新增「原位次」字句，修正為「更新前各樓層所有權人，優先選配更新後當樓層原位次單元」。(權變計畫書P19-2)</p> <p>3. 本案為自建案，預計於聽證會通過後，辦理貸款申請作業，信託銀行俟該銀行核准貸款後，將依貸款核貸相關內容製作信託契約，並與所有權人簽約。故本案目前尚無實際合約，現依報價單金額提列共同負擔費用。</p>	<p>審查意見修正，請地政局協助檢視後，提請大會討論。</p> <p>2. 實施者已修正。</p> <p>3. 請實施者說明，提請大會討論。</p>
<p>(十一)主席結論</p> <p>1. 本案尚有所有權人未同意，請實施者加強溝通協調。</p> <p>2. 因建管處尚未提出意見，後續請該單位於會議紀錄收到後7日提供書面意見，以利申請單位併同修正。</p> <p>3. 請納入銷售淨利的計算過程，依核定版事業計畫數字載明在權利變換計畫當中。</p> <p>4. 風險管理費部分，本案無涉及清算退回及採代理實施方式，請再加強說明，並提會確認。</p>	<p>1. 本案係100%同意改建且選配完成，僅一位所有權人之父親年紀較大尚未同意搬遷，實施者刻正協助積極溝通中。</p> <p>2. 敬悉。</p> <p>3. 遵照辦理，依宏大估價師鑑價結果修正，本案銷售淨利為262,456元/m²。</p> <p>4. (1). 本案風險管理費無涉及清算退回，實際執行內容說明如下： (a) 本案實際由所有權人自行出資，參與都更重建，實質上屬自建案，共同負擔費用經銀行核貸後，須依實施者代為發包合約及實際需支付之各項費用申請動撥，故計畫書編列之共同負擔費用項目及金額為預算，貸款時作為銀行核貸之依據。 (b) 若各項目實際發包後應支付金</p>	<p>1. 實施者已說明，提請大會討論。</p> <p>2. -</p> <p>3. 實施者已修正。</p> <p>4. 請實施者說明，提請大會討論。</p>

幹事及權變小組複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
<p>5. 信託管理費提列檢附合約，經實施者說明自建案實務上多在計畫核定前才會確定貸款及信託銀行，故本案尚未簽訂信託合約，請實施者於聽證前若確定合約即改依合約金額提列，未於聽證前確定合約則提審議會討論。</p> <p>6. 成本收入分析的內容包含整體財務計畫及共同負擔比例，若共同負擔費用與比例有修正請再一併順修。</p> <p>7. 估價的部分，請依委員意見補充說明。</p> <p>8. 權利變換計畫請依委員及幹事意見修正，於會議紀錄送達後30日內送件，申請辦理聽證程序。</p>	<p>額大於計畫書預算，則動撥風險管理費支應，反之，實際發包後應支付金額小於計畫書預算，則不需動撥風險管理費。</p> <p>(c) 本案預計聽證會通過後辦理貸款，屆時如有所有權人不同意辦理，亦不提供自有現金出資之情形時，計畫書共同負擔費用將作為實施者折價抵付之依據，故為確保出資所有權人之權益，仍需按規定編列風險管理費。</p> <p>(2). 本案屬於代理型實施，由所有權人自行出資參與都更重建，實際重建費用依實施者代為發包合約及實際支付之各項費用結算。興建完工後，實施者名下房屋及車位全部銷售金額將存入信託專戶，先依權利變換計畫找補差額價金，剩餘金額再依更新前權利價值比例分配予所有權人，並進行結算作業。</p> <p>5. 遵照辦理，本案為自建案，預計於聽證會通過後，辦理貸款申請作業，信託銀行俟該銀行核准貸款後，將依貸款核貸相關內容製作信託契約，並與所有權人簽約。故本案目前尚無實際合約，現依報價單金額提列共同負擔費用。</p> <p>6. 敬悉，本次整體財務計畫及共同負擔費用均無修正。</p> <p>7. 綜合考量幹事會意見後，收斂並調整各項參數據以調整本次報告書。</p> <p>8. 敬悉。</p>	<p>5. 請實施者說明，提請大會討論。</p> <p>6. 實施者說明已依審查意見修正，請財政局協助檢視後，提請大會討論。</p> <p>7-8. -</p>

五、本案提請大會討論事項：

- (一) 人民陳情部分：本案尚有所有權人尚未同意參與更新及陳情意見之溝通協調情形，請實施者說明後，提請大會討論。
- (二) 權利變換及估價部分

1. 本案估價報告書修正情形及2樓以上平均單價調整為110.40萬/坪，請實施者說明並請地政局表示意見後，提請大會討論。
2. 有關本案估價條件及所有權人陽台部分補登、部分沒有補登陽台之修正情形，所有人權是否皆有合意知悉，請實施者說明後，提請大會討論。
3. 本案人事行政管理費4.5%、銷售管理費5.4%、風險管理費率9.45%，共同負擔比24.63%(原事業核定共同負擔比22.52%)，請實施者說明風險管理費部分，本案無涉及清算退回及採代理實施方式及信託管理費目前尚無實際合約，現依報價單金額提列，提請大會討論。

(三) 聽證紀錄

發言次序	答覆	建議
<p>1. 林泉音(當事人)</p> <p>(1)106年11月12日至12月12日為選配期間，依附件一選配原則第三點訂定略以:「同一單元或車位如有二人以上重覆選配，以下列原則排列優先順位...」。第4項:「同一單元或車位如有二人以上相同順位者重複選配時，於選配會以公開抽籤方式選定之」。</p> <p>我認定一樓能有優先選配的權利，房屋重覆的部份，實施者也有盡力協調，但車位的部份，當時實施者告知我和其他一樓所有權人無重覆選配的情形，但抽籤當天卻發生2~4樓的所有權人和一樓所有權人已經優先選配的車位而進行抽籤決定，但明明附件選配原則已有載明一樓有優先選配的權利，請在場的委員能協助我理解選配文件針對一樓優先選配的認定。</p> <p>(2)車位選配依文件載明，我有權利選擇二個大車位，但我並沒有以此文字，刻意選配二個大車位，我只選擇其中一個大車位，同時搭配另一個緊靠機車車位的小車位。</p> <p>(3)抽籤結果結束後我才發現一樓所有權人可有三個車位選擇權，但在分配過程中，完全沒有被告知，實施者東基及規劃單位中華建經</p>	<p>1-1實施者受任人:中華建築經理股份有限公司/江君璿副理</p> <p>(1)車位優先選配事宜</p> <p>1. 本案選配原則第3點第(2)項載明更新前1樓所有權人與2~4樓所有權人重複選配時，僅「房屋單元」以更新前1樓所有權人優先選配，其精神在於更新前1樓有3戶、但更新後1樓全部設計公共設施，1樓所有權人無法選回1樓，故訂定選配優先權；車位部分，因更新前建物無法定車位，故更新後無訂定車位選配優先權，有重複選配即依選配原則第4點規定以公開抽籤方式決定選配人。</p> <p>2. 前揭選配原則除與臺北市政府106年8月8日府都新字第10631180202號函核定之本案事業計畫相同，並經維揚法律事務所夏元一律師於106年12月17日召開之本案選配會議及(106)維揚律字第106122901號函確認無誤。</p> <p>(2)林冰如小姐選配車位事宜</p> <p>本案無限制所有權人選配車位數量，且林冰如小姐選配之3個車位未與其他所有權人重複，無影響他人權益。</p> <p>1-2實施者:東基開發建設股份有限公司/周永清總經理</p> <p>(1)實施者在此承諾，會盡最大的誠意與</p>	<p>請實施者說明溝通協調情形，提請大會確認。</p>

發言次序	答覆	建議
<p>應有義務告知我。如果在抽籤前我得知我能選配三個車位，我就不會少選也喪失我的權利。</p>	<p>所有權人協調車位選配事宜。</p>	
<p>2. 張育豪(當事人) (1) 針對都更前價值，我詢問過三家房屋仲介，針對房屋前、後棟是否價值有差距，但得到回答除非有不同採光或噪音，會有 2%的差距，建議都更前估價是否能參照仲介公司的回應修改？ (2) 估價師提供資料載明本戶土地權狀最大，使用面積最小，我們後側四面採光、四面陽台，陽台並沒有登記屬於附屬建物，附屬建物應屬於使用面積，故估價師應修正我們使用面積不是最小的文字。</p>	<p>2-1 實施者受任人：宏大不動產估價師聯合事務所/陳奕壬估價師 (1) 尊重審議會及權變小組審查意見為都更成功的基本原則。 (2) 歷次委員會皆有提供估價結果相關意見及看法，本所亦有針對相關意見提出說明及調整相關估值，以保障地主權益。 (3) 西側土地擁有學校視野之優勢，故本次估價據以調整。 (4) 更新前建物面積係依據地政事務所登記產權面積為估價基礎。</p>	<p>更新前價值估價部分，依審議會決議辦理，提請大會確認。</p>
<p>3. 周大昕(代所有權人林素清發言)(當事人) (1) 剛之前會議提及都更前價值下修 15%，剛談到面公園有景觀的優勢，那我們後側也有面臨小公園，不曉得這樣有什麼明顯的差距？希望下次會議委員能針對此意見作修正。</p>	<p>3-1 實施者受任人：宏大不動產估價師聯合事務所/陳奕壬估價師 (1) 謝謝所有權人給我們的回饋，但仍尊重審議會審議結果。 (2) 針對 126 地號部份，調整基礎一開始為 15%，現在依據委員意見調整為 11%，調整率非全部針對面對學校的優勢，但仍包含臨路寬度及地形調整，整體加起來為 11%，針對大家意見未來仍呈送審議會審議。</p>	<p>更新前價值估價部分，依審議會決議辦理，提請大會確認。</p>
<p>4. 羅鳳翔(當事人) (1) 依據估價師說明，是以登記權狀為計算基礎。事實上我在 12 戶中，我的登記權狀 46 坪多是最高的，是用 46 坪的價值來買的，直至現在我才知道沒登記陽台的權狀是 36 坪。 (2) 買房子，看成屋，喜歡了下单價格就是權狀為依據，可是這次都更卻調降了 15%，大坪數房子，不是 L 型才會採光好嗎，卻降了 3%，正方形大坪數怎麼採光好呢？另外臨路比率，126 地號是最大的，可是卻要扣 2%。 (3) 理性要有依據就是法律登記坪</p>	<p>2-1 實施者受任人：宏大不動產估價師聯合事務所/陳奕壬估價師 (1) 針對地主的意見未來經過委員會審議後達到共識，本所將作出說明及調整。 (2) 地主針對自己的土地價格會有想法，本所未來針對調整內容，詳加說明，以符合委員會的意見及維護地主的權益。</p>	<p>更新前價值估價部分，依審議會決議辦理，提請大會確認。</p>

發言次序	答覆	建議
<p>數，人會有感性，我們要以同理心尊重。</p>		
<p>5. 黃震(代所有權人林菲菲發言)(當事人)</p> <p>(1) 都更之前我也是承購二手房屋，價格也不便宜，也詢問過附近的環境，我的地號是127號二樓為最方正，我上次有提到我的賣相最好及最高。</p> <p>(2) 12戶建物含陽台，差距有限(約1%左右)，且目前法定空地是大家住戶所有。原先估價85%的時候差距9%(126與127號之差異)，第二版又差到12%。我個人認為整個情況，法站在126號，理站在127號、情站在125號。針對此估價結果，本來為勉強努力去接受，現在變為消極態度跟行動。</p>	<p>5-1 實施者受任人：宏大不動產估價師聯合事務所/陳奕壬估價師</p> <p>(1) 地主針對自己的土地價格會有想法，本所未來針對調整內容，詳加說明，以尊重委員會的意見及維護地主的權益。</p>	<p>更新前價值估價部分，依審議會決議辦理，提請大會確認。</p>
<p>6. 林泉音(當事人)</p> <p>(1) 方才中華建經回覆似作球給我，一樓是有戶別給住戶選配的，而非全部公共設施，所以回覆內容不實。</p> <p>(2) 本案無限制所有權人選配車位數量，與實施者當初口頭與我討論的情形是不同的。</p>	<p>6-1 實施者受任人：中華建築經理股份有限公司/江君璠副理</p> <p>(1) 在此向大家道歉，剛才回覆資訊有誤，針對更新後有設計一樓一戶住宅，剛才想表達是一樓的戶數無法滿足更新前一樓三戶的全數選回，選配結果也是沒有原一樓住戶選配一樓，是由實施者獲配。</p>	<p>併聽證確認。</p>
<p>7. 郭秀明(代所有權人郭楊代珍發言)(當事人)</p> <p>(1) 使用面積一樓(前院儲藏室、後院、廚房外院子)。側面二樓洋房(L型廚房/睡房分開)。</p> <p>(2) 第一次看到計畫書光碟下修15%後再下修11%，覺得有疑義，我希望能降到剩下5%的差異，請委員能夠慎重看待此問題。</p> <p>(3) 大家都沒有提到L型那區房屋的優點：例如：廚房離睡房很遠，不會有異味，廚房的垃圾可以直接帶出屋外，不會經過其他房間，我們的房屋還有前院及後院，不只能夠增加附加建築物，實際上也有增加附</p>	<p>7-1 實施者受任人：宏大不動產估價師聯合事務所/陳奕壬估價師</p> <p>(1) 本案關鍵仍為前、後側差距，方才地主提到庭院的部份，估價主要還是針對產權面積，126地號一樓部份，我們也有針對進出便利性作出調整，相對其他樓層單價高，未來估價對於126地號及其他二筆土地價格差異，仍需經由審議會決議，以保障地主權益。</p>	<p>更新前價值估價部分，依審議會決議辦理，提請大會確認。</p>

發言次序	答覆	建議
<p>加建築物。</p> <p>(4)L型的側面是屬二層樓的洋房，採光非常好，甚至電視訊號很好。</p>		
<p>8. 黃震(代所有權人林菲菲發言)(當事人)</p> <p>(1) 我希望維持原先估價 85% 的分配案，否則案件可能就走不下去了。</p>	<p>8-1 實施者受任人：東基開發建設股份有限公司/周永清總經理</p> <p>(1)這六年來沒有聽到這麼多意見，今天第一次聽到各位那麼多想法，大家初衷希望老舊房子能都更。</p> <p>(2)幹事會委員有提及，當價值有提升，但坪數或許雖有減少，要大家都滿意是不容易的事情，每個人心中都有價值的評斷，希望經過這麼久的時間，大家能好好把握，希望經過審議會後，能讓大家都比較滿意的答案。</p> <p>8-2 主持人：遲委員維新</p> <p>(1)依「都市更新條例」第 33 條規定：「各級主管機關依前條(32條)規定核定發布實施都市更新事業計畫前，…，各級主管機關應斟酌聽證紀錄，並說明採納或不採納之理由(以下略)。」，本次聽證紀錄將作為提送本市都市更新及爭議處理審議會之審議依據。</p> <p>(2)實施者應將本次聽證紀錄納入後續計畫書，並應針對前揭紀錄內容詳與相關權利人溝通說明，善盡整合協調之責。</p> <p>(3)本案聽證紀錄將於會後上網公告，請至本市都市更新處網站，http://www.uro.taipei.gov.tw 查詢。</p>	<p>更新前價值估價部分，依審議會決議辦理，提請大會確認。</p>

(六) 本案都市權利變換計畫經大會審議通過後3個月內應檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提會審議。

擬辦：本案審查結果，謹 提請審議會公決。

決議：

討論提案(四)：「擬訂臺北市信義區吳興段三小段196地號等17筆土地都市更新權利變換計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 柯鑑庭 2781-5696#3070）

一、更新案基本資料

實施者	立偕建設股份有限公司				
基地位置	信義區松仁路、松仁路281巷及松仁路315巷所圍街廓內，屬完整街廓。				
更新單元面積	5,491m ²				
土地使用分區	住三(特) (建蔽率45%、容積率225%)				
實施方式	權利變換				
劃定方式	自劃				
公、私有土地比例	公有地	國有財產署北區分署29.03m ² (0.53%)			
	私有地	5,461.97m ² (99.47%)			
同意比例 (106年5月15日第280次都市更新及爭議處理審議會決議同意撤銷6位所有權人同意書，106年5月16日實施者檢送8位所有權人同意書申請續審，故與報核時計算有所差異。)		私有土地		私有合法建築物	
		面積	人數	面積	人數
	計算總和	5,461.97	177	14,763.86	177
	同意數	4,198.05	130	11,393.62	130
同意比例(%)	76.86%	73.45%	77.17%	73.45%	

二、相關辦理流程

- (一) 97年05月21日 公告劃定「臺北市信義區吳興段三小段196地號等17筆土地為更新單元」。
- (二) 98年05月20日 申請事業計畫報核。
- (三) 103年02月27日 事業計畫核定。
- (四) 105年11月30日 最高法院105年度判字第641號判決主文「上訴駁回」(市府敗訴)。依前開判決書意旨市府重行辦理公開展覽及公聽會。
- (五) 106年01月03日 申請重行辦理公開展覽續行都市更新審議程序。
- (六) 106年03月13日至106年04月11日辦理公開展覽30日。
- (七) 106年03月30日 召開公辦公聽會。
- (八) 107年05月15日 事業計畫核定。
- (九) 107年09月19日 申請權利變換計畫報核。
- (十) 107年12月19日至108年01月17日辦理公開展覽30日。
- (十一) 108年01月11日 召開公辦公聽會。
- (十二) 108年03月22日 召開幹事及權利變換計畫審查小組會議。
- (十三) 108年05月28日 函請幹事及權利變換計畫審查小組書面複審。
- (十四) 108年08月20日 舉行聽證。

三、本案幹事及權變小組書面複審意見、實施者說明暨修正情形及審查意見：

幹事及權變小組複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
<p>(一)、 財政部國有財產署北區分署 (公有土地管理機關)</p> <p>1. 依都市更新條例第51條第1項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。故請實施者依前述規定辦理。</p> <p>2. 本案風險、人事行政銷售管理費均以上限提列，請實施者說明提列合理性並予酌予調降相關管理費。</p> <p>3. 本案共同負擔比例達45.32%，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>1. 關於貴署所提營業稅是否納入共同負擔稅捐項內，依第306次都市更新審議決議「不予納入共同負擔」。因本都市更新事業計畫案係於98年5月20日報核，相關共同負擔依都市更新事業計畫幹事會及第123、131、140次都市更新審議會審議決議辦理，原則上係以報核當時之95年5月「臺北市都市更新審議作業相關規範彙編」規定提列。受報核日法令適用之故，稅捐部分該版本僅能提列印花稅，其他相關稅捐，無法提列於權利變換共同負擔者，由所有權人及實施者自行支付。</p> <p>2. 本案所提列相關管理費，皆依「都市更新條例」第51條、「都市更新權利變換實施辦法」第13條第1項第6款，以及「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」等公告規定辦理，後續仍須經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議，通過後方能據依核定實施。</p> <p>3. 本案係於98年5月20日報核，採事業計畫與權利變換計畫分送辦理，相關共同負擔項次與提列標準依95年5月「臺北市都市更新審議作業相關規範彙編」規定及相關幹事會、臺北市都市更新及爭議處理審議會決議辦理，並於107年5月15日事業計畫核定公告在案。後續申請權利變換計畫報核時，依96年7月「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價基準」規定，因權利變換計畫報核時按評價基準日調整物價指數，故調修「營建費用」，連動影響相</p>	<p>1. 實施者已說明。</p> <p>2-3. 請實施者說明後，提請大會討論。</p>

幹事及權變小組複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
	<p>關費用之計算因子而順修共同負擔總金額。另本案事業計畫核定後申請權利變換計畫報核時，因本案部分所有權人有增補登記面積之情形，故拆遷補償及拆遷安置費配合調修。本案後續仍須依臺北市都市更新及爭議處理審議會之審議決議辦理。</p>	
<p>(二)、 財政局許幹事珍妮</p> <p>依提列標準規定貸款利息於事業計畫確定計算基準，權變隨評價基準日公告利率波動，本案自有資金貸款利率請以評價基準日(107年4月)當期利率依郵政儲金一年期定儲利率大額以上利率計算，請釐清後修正。</p>	<p>本案係於98年5月20日報核，依95年5月「臺北市都市更新審議作業相關規範彙編」貸款利息計算方式為：〔重建費用(A)+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)]x 年利率 x 年期 x 0.5(年期折半)計算之。後因第131次都市更新及爭議處理審議會依丁委員翰杰要求：「有關貸款利息部分，請按自有資金與融資成數3：7分列，且自有資金請按郵政儲金定存1年期利率計算」(此計算方式為99年12月都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表版本)，本案以(固定)定期儲金1年~未滿2年期 / 未達500萬元之1.370 % (100/07/06)計算之，且另會議決議：有關本案利息費用提列非依申請報核日當時之臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準提列，係屬個案情形，並非通案之適用。本案因此調降貸款利息，並經第140次及第306次都市更新及爭議處理審議會決議予以確認後，最終於107年5月15日事業計畫核定公告。本案申請權利變換計畫報核時，已依當期評價基準日公告利率之(固定)定期儲金1年~未滿2年期 / 未達500萬元之1.040 % (105/07/06)計算之，特此說明。</p>	<p>請實施者說明後，提請大會討論。</p>

幹事及權變小組複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
<p>(三)、 地政局李幹事汪穎</p> <p>1. 宏大估價報告書部分</p> <p>(1) P95、P117、P217：有關比較標的八，距離勘估標的不到500m，區域因素調整達8%，似未見調整率決定理由，請於報告書補充說明。</p> <p>(2) P130、P135、P149：請於報告書補充公車總站作為嫌惡設施之說明。</p> <p>(3) P218：勘估標的以SRC第3級提列營建成本，建物立面建材採用大量石材並同時規劃綠建築設計，其建材設備等級明顯較佳，於建材及建築設計僅調整2~3%，且比較標的七、九為華廈案例，是否充分反應本案建築設計優勢，請予檢視調整率合理性。</p>	<p>1.</p> <p>(1)P99、P121、P221，本案基地位置雖位於信義區，但屬於信義區之邊陲地區，而比較標的八較本案接近信義計畫區約500m，其步行至信義計畫區約10分鐘內到達，而本案步行至信義計畫區約1.2公里，屬松仁路底端位置，故其區域條件尚有差距，因此區域因素調整-8%，已於報告書中補充說明。(詳估價報告書P99、P121、P221)</p> <p>(2) P134、P139、P153，本案基地對面之公車總站，係為公車停車場，故每天進出之公車甚多，對於居住環境會有噪音及廢氣排放之影響，故列為嫌惡設施，已於報告書中補充說明。(詳估價報告書P134、P139、P153)</p> <p>(3)針對比較標的七、九考量建築規劃設計部分共有三個項目，分別為「建物結構」修正2%、「建材」修正2%及「建築設計」修正1%，共修正5%。</p>	<p>1.</p> <p>(1)-(3)實施者說明已依審查意見修正，請地政局協助檢視後，提請大會討論。</p>
<p>(四)、 都發局都市設計科 謝幹事旻成</p> <p>1. 本案前於102年11月25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。</p> <p>2. 本案有關都市更新權利變換計畫部分，無意見。</p>	<p>1. 敬悉。</p> <p>2. 敬悉。</p>	<p>1-2. _</p>
<p>(五)、 簡委員伯殷</p> <p>拆遷及安置費因面積補登而增加，是否需變更事業計畫。</p>	<p>本案於98年5月20日報核，採事業計畫與權利變換計畫分送辦理，107年5月15</p>	<p>請實施者說明後，提請大</p>

幹事及權變小組複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
	<p>日事業計畫核定公告，107年9月19日權利變換計畫報核在案，依都市更新條例新法第86條第3項規定：「權利變換計畫之擬訂，應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起五年內報核。」但本條例中華民國107年12月28日修正之施行前已核定之都市更新事業計畫，其權利變換計畫之擬訂，應自本條例107年12月28日修正之施行日起五年內報核。」，故本案屬適用都市更新條例舊法版本規定。</p> <p>針對合法拆遷安置費項次提列標準係依95年5月「臺北市都市更新審議作業相關規範彙編」規定，居住面積以各戶原居住面積為依據，本案以報核時合法建築物權狀面積(謄本登記面積)之方式計算，經由相關幹事會、臺北市都市更新及爭議處理審議會決議辦理，並於107年5月15日事業計畫核定公告在案。另依據都市更新權利變換實施辦法(97年8月25日內政部台內營字第0970806393號令修正版)第13條第2項：「前項第三款至第五款(工程費用、權利變換費用、貸款利息)所定費用以經各級主管機關核定之權利變換計畫所載數額為準。」</p> <p>事業計畫報核時謄本登記合法建築物面積為14,840.83 m²，權利變換計畫報核時謄本登記面積因建號207、208、209、211、212、213、215、216、217、219、220、221、225、227(以上為陽台補登)及268、272、276(以上為公共設施補登)等17筆建物產權補登事宜而增加96.14 m²，故拆遷補償及安置費用皆以補登後合法建築物謄本登記面積14,936.97 m²計算費用。</p>	會討論。
(六)、 臺北市都市更新處 (承辦科意見)		

幹事及權變小組複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
<p>1. 本案事業計畫之財務計畫中之共同負擔比為42.37%，而權利變換計畫中之共同負擔比為45.32%，請實施者說明後，提請大會討論。</p>	<p>1. 本案係於98年5月20日報核，採事業計畫與權利變換計畫分送辦理，相關共同負擔項次與提列標準依95年5月「臺北市都市更新審議作業相關規範彙編」規定及相關幹事會、臺北市都市更新及爭議處理審議會決議辦理，並於107年5月15日事業計畫核定公告在案。後續申請權利變換計畫報核時，依96年7月「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價基準」規定，因權利變換計畫報核時按評價基準日調整物價指數，故調修「營建費用」，連動影響相關費用之計算因子而順修共同負擔總金額。另本案事業計畫核定後申請權利變換計畫報核時，因本案部分所有權人有增補登記面積之情形，故拆遷補償及拆遷安置費配合調修。本案後續仍須依臺北市都市更新及爭議處理審議會之審議決議辦理。</p>	<p>1-2. 請實施者說明後，提請大會討論。</p>
<p>2. 本案合法拆遷安置費計算基準及依據，請實施者說明後，提請大會討論。</p>	<p>2. 本案係於98年5月20日報核，採事業計畫與權利變換計畫分送辦理，合法拆遷安置費項次提列標準依95年5月「臺北市都市更新審議作業相關規範彙編」規定，居住面積係以各戶原居住面積為依據，本案以報核時合法建築物權狀面積(謄本登記面積)之方式計算，經由相關幹事會、臺北市都市更新及爭議處理審議會決議辦理，並於107年5月15日事業計畫核定公告在案。事業計畫報核時謄本登記合法建築物面積為14,840.83 m²，權利變換計畫報核時謄本登記面積因建號207、208、209、211、212、213、215、216、217、219、220、221、225、227(以上為陽台補登)及268、272、276(以上為公共設施補登)</p>	

幹事及權變小組複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
	等17筆建物產權補登事宜而增加96.14m ² ，故拆遷補償及安置費用皆以補登後合法建築物謄本登記面積14,936.97m ² 計算費用。	

四、本案幹事及權利變換計畫審查小組審查意見、實施者說明暨修正情形及審查意見：

幹事及權變小組複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
<p>(一) 財政局許幹事珍妮</p> <p>1. 權利變換計畫頁5-2表5-1合法建築物拆遷補償費及安置費用明細，補償面積、合法建物拆遷補償費、合法建築物拆遷安置費與核定之事業計畫數據皆不同，是否符合提列總表規定請更新處協助釐清確認。</p> <p>2. 權利變換費用地籍整理費用單價與核定之事業計畫金額不同，請釐清後修正。</p> <p>3. 計算貸款利息之自有資金貸款利率請依郵政儲金一年期定儲利率大額存款利率計算(105年7月適用利率0.21%)，請釐清後修正。</p>	<p>1、事業計畫報核時合法建築物面積為14,840.83m²，權利變換計畫報核時因建號207、208、209、211、212、213、215、216、217、219、220、221、225、227(以上為陽台補登)及268、272、276(以上為公共設施補登)等17筆建物產權補登事宜而異動增加96.14m²，故拆遷補償及安置費用皆以異動後合法建築物面積14,936.97m²計算配合調增費用。</p> <p>2、表8-1地籍整理費用每戶提列單價係誤植，已依意見修正。地籍整理費用為權利變換費用中其一項目，調修地籍整理費用會連動影響權利變換費用為計算因子之費用提列，故權變變換之共同負擔總金額、共同負擔比例、應分配權利價值、繳納差額價金皆一併順修。(P8-2~3、P8-7、表8-9(P8-8)、P10-3、表10-2(P10-4)、表10-3(P10-10))</p> <p>3、本案係於98年5月20日報核，依95年5月「臺北市都市更新審議作業相關規範彙編」貸款利息計算方式為：〔重建費用(A)+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)] x 年利率 x 年期 x 0.5(年期折半)計算之。後因第131次都市更新及爭議處理審議會依丁委員翰杰要求：「有關貸款利息部分，請按自有資金與融資成數3：7分列，且自有資金請按郵政儲金定存1年期利率計算」(此計算方式為99年12月都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表版本)，另會議決議：有關本案利息費</p>	<p>1-5. 實施者已說明，提請大會討論</p>

幹事及權變小組複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
<p>4. 承攬契據印花稅之提列，依財政部函示係以合約總金額扣除營業稅後金額計算。請實施者檢視提列項目之價目表、報價或合約資料是否已含營業稅，如已含稅，請以合約金額扣除營業稅後金額據以計算。</p> <p>5. 本案共同負擔比利高達45.95%，請重新檢視財務計畫調降共同負擔。</p> <p>6. 以上幹事意見僅供參，請法令機關更新處查核是否符合費用提列總表及工程造價等規定，並請承辦單位詳予檢視各費用項目計算公式及結果之正確性及修正情形。</p>	<p>用提列非依申請報核日當時之臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準提列，係屬個案情形，並非通案之適用。本案因此調降貸款利息，並經第140次及第306次都市更新及爭議處理審議會決議予以確認後，最終於107年5月15日事業計畫核定公告，特此說明。</p> <p>4、本案提列業依相關法令規定扣除相關營建費用、鑽探費、鄰房鑑定費、更新前測量費、地籍整理費、交通影響評估費用之營業稅後，金額據以計算之。(表8-1 (P8-2))</p> <p>5、本案係於98年5月20日報核，採事業計畫與權利變換計畫分送辦理，相關共同負擔項次與提列標準依95年5月「臺北市都市更新審議作業相關規範彙編」規定及相關幹事會、臺北市都市更新及爭議處理審議會決議辦理，並於107年5月15日事業計畫核定公告在案。後續申請權利變換計畫報核時，依96年7月「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價基準」規定，因權利變換計畫報核時按評價基準日調整物價指數，故調修「營建費用」，連動影響相關費用之計算因子而順修共同負擔總金額。另本案事業計畫核定後申請權利變換計畫報核時，因本案部分所有權人有增補登記面積之情形，故拆遷補償及拆遷安置費配合調修。本案後續仍須依臺北市都市更新及爭議處理審議會之審議決議辦理。</p> <p>6、遵示辦理。</p>	
<p>(二)地政局李幹事汪穎 估價報告書</p> <p>1. 本案更新後價格日期107年4月，2樓以上單價72.4萬/坪；與事業計畫價格日期100年8月，2樓以上單價74.9萬/坪相</p>	<p>1、本次已參酌各委員意見進行報告書修正，修正後均價為 735,446 元/坪。(P28)</p>	<p>1-7. 實施者說明已依幹事意見修正，請地</p>

幹事及權變小組複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
<p>較，與住宅價格指數趨勢未符，請重新檢視，並予充分反映本案更新後建物建材設備等級水準。</p> <p>2. 報告書關於個別因素之各項接近條件，請以距離標示。</p> <p>3. P60：勘估標的位置圖，圖示位置似有誤植，請釐正。</p> <p>4. P85、P107：比較標的二臨6m巷道之基地面寬明顯較差，請於個別因素充分反映。</p> <p>5. P85、P107：比較標的三，鄰近商圈程度與商業效益合計調整率達-7%，是否有重複調整之虞，請釐清。</p> <p>6. P95、P117、P217：比較標的八，距離勘估標的不到500m，區域因素調整達11%，難以理解，請依估價技術規則第19條區域因素調整之規範重新檢視調整率合理性，就調整項目逐項分析於估價報告書說明。</p> <p>7. P96、P118、P218：比較標的八、九，屋齡調整率：8.3年僅4%、3.5年僅1%，是否充分反應屋齡對不動產價格減損程度？倘未能充分反映建議更換合適之案例。</p> <p>8. P130、P135、P149：請予檢視公車總站作為嫌惡設施及調整率之合理性。</p> <p>9. P218：勘估標的以SRC第3級提列營建成本，建物結構、建材設備等級明顯較佳，是否已在建物結構、建材、建築設計等項目充分反映？請分別比較勘估標的、比較標的立面建材外觀、內部設備水準等項目差異，於報告書比較分析並重新檢視調整率。</p> <p>10. P218：比較標的七、九為華廈案例，與本案規劃25F住宅大樓明顯有別，請納入比較法個別因素考量。</p>	<p>2、參酌委員意見，已將報告書中關於個別條件因素皆以距離表示。(P 85、P 91、P 96、P 107、P 130、P 135、P 141、P 149、P 213、P 218、P 224、P 232)</p> <p>3、謝謝委員提醒，報告書中圖示誤植部分已修正。(P 60)</p> <p>4、參酌委員意見，於比較標的二個別因素中之「臨路情形」修正為單面臨街(較差)+4%。(P 85、P107)</p> <p>5、綜合考量吉林路上店家林立，且本標的現況為角地之超市，因此區域商業效益比本案較佳，但參酌委員意見，略為縮小鄰近商圈程度與商業效益之調整率，合計為-6%。(P 85、P107)</p> <p>6、參酌委員意見，重新考量檢視後，將區域因素之「捷運之便利性」修正為-4%、「服務性設施」修正為-2%、「目前利用成熟度」修正為-2%，合計為-8%，並於報告書中補充文字說明。(P 95、P117、P217)</p> <p>7、屋齡調整率係為1.5年修正1%，已將比較標的八8.3年修正+5%、比較標的九3.5年修正為+2%。(P 96、P118、P218)</p> <p>8、本案基地對面係為公車停車場，故每天進出之公車甚多，對於居住環境會有噪音及廢氣排放之影響，故列為嫌惡設施，特此說明。(P 130、P135、P149)</p> <p>9、已於「建物結構」及「建材」進行調整；比較標的七、九於「建築設計」一項+1%。(P 218)</p> <p>10、已於「建物結構」及「建材」進行調整；比較標的七、九於「建築設計」一項+1%。(P 218)</p>	<p>政局幹事協助檢視。</p> <p>8. 請實施者已說明，請地政局幹事協助檢視。</p> <p>9-13. 實施者說明已依幹事意見修正，請地政局幹事協助檢視。</p>

幹事及權變小組複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
<p>11. P239:比較標的二十九車位類型為坡道機械，權重給予最高34%，是否妥適，請釐清。</p> <p>12. 上述建議事項，請於綜理表敘明修正處報告書頁數。</p> <p>13. 其他2家估價報告書請併同檢視，如有上述情形，請一併修正。</p>	<p>11、已修正給予比較標的二十八最高權重，因其為坡道平面式車位且差異絕對質最小，故給予最高權重。(P239)</p> <p>12、遵照辦理，於綜理表中敘明修正內容及報告書頁碼。</p> <p>13、遵照辦理，併同修正。</p>	
<p>(三) 都市發展局都市規劃科 鄭幹事字 涵</p> <p>1. P15-3請依本市土地使用分區管制自治條例第86條之1規定檢討汽、機車停車位數量，並補充設置組別及檢討計算式。</p> <p>2. 請增列本府101年10月12日府都規字第10136733300號公告「變更臺北市信義區吳興段三小段196地號等17筆土地第三種住宅區為第三種住宅區(特)細部計畫案」，並核實檢討。</p>	<p>1、本案為事業計畫及權利變換之分送案，事業計畫案業於107年5月15日府都新字第10730262500號核定公告。權利變換計畫案於107年9月19日申請報核，製作報告書章節內容皆依臺北市政府都市發展局於106年11月23日發布之「臺北市都市更新事業及權利變換計畫書範本製作及注意事項」，緩衝期為自公告日起6個月後，即107年5月23日起應以都市更新條例第32條報核之都市更新事業計畫及權利變換計畫擬訂案，全面依新範本撰擬申請報核，故受前述新範本內容格式之因，未摘錄至本案權利變換計畫報告書章節中。</p> <p>針對相關檢討汽、機車停車位數量之內容，於事業計畫報告書第拾章之表10-3更新單元建築面積計算表中揭錄，另設置組別及檢討計算式之內容，於事業計畫報告書第拾章之表10-7附條件允許使用法令檢討表及P10-107依土管說明附條件允許用途檢討中揭錄。(事業計畫核定公告版第拾章表10-3(P10-11)、表10-7(P10-106)、P10-107)</p> <p>2、本案為事業計畫及權利變換之分送案，事業計畫案業於107年5月15日府都新字第10730262500號核定公告。權利變換計畫案於107年9月19日申請報核，製作報告書章節內容皆依臺北市政府都市發展局於106年11月23日發布之「臺北市都市更新事業及權利變換計畫書範本製作及注意事項」，緩衝期為自公告日起6個月後，即107年5月23日起應以都</p>	<p>1-2. 實施者說明已依幹事意見檢討說明，請都發局協助檢視。</p>

幹事及權變小組複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
	<p>市更新條例第 32 條報核之都市更新事業計畫及權利變換計畫擬訂案，全面依新範本撰擬申請報核，故受前述新範本內容格式之困，未摘錄至本案權利變換計畫報告書章節中。</p> <p>針對相關檢討內容，於 102 年 11 月 25 日府都設字第 10238434000 號都市設計審議案准予核備之報告書第柒章 7.1 都市設計管制要點中揭錄。(都市設計審議核備版第柒章 P7-01~02)</p>	
<p>(四) 消防局 吳幹事尚欣 本案為更新單元權利變換計畫，未涉及本局權管事項，無意見。</p>	<p>敬悉。</p>	<p>—</p>
<p>(五) 權變小組 張助理教授杏端 1. 關於宏大估價報告書 (1) P. 15 更新前估價條件 1、「…因更新前各宗土地皆享有既有容積保障原則 10% 獎勵容積，不影響更新前土地價值分配，故不考慮既有容積保障原則對更新前各宗土地之影響」一項，業與範本規定「更新前土地依老舊建築專案計畫中既有容積保障原則申請容積獎勵，則更新前土地權利價值，依法定容積加計該項申請容積作為評估依據，但應作獎勵容積折減…」不符。 (2) P. 15 及 P. 16 更新前估價條件「4、同一張建築執照土地，如 206-207，因各筆土地地籍線已依地上建物之座落位置進行分割，且建物所有權人分別持有其坐落基地之土地持分，故先視為同宗土地後，再依各筆土地個別條件進行地價折算。」表示認為 206 與 207 兩筆土地在個別條件上尚有差異，有進行折算之必要；但是更新前估價條件「5、本案基地內 197-201 地號為同一張建築執照，各筆土地地籍線已依據地上建築物之坐落位置進行分割，惟後側建築（198-200 地號之建物）需經由前側（197、201 地號）進出，故此張建築執照之土地不進行個別地價折算」，卻又表示認為前側與後側各宗土地之間有明顯之個別條件的差異，卻不必進行個別地價之</p>	<p>1. (1) 依範本規定係針對部分土地享有原容積獎勵需進行折減，本案為全部土地享有該獎勵，為保障不願不能分配之權變關係人，故本案不進行折減。 (2) 因此張建照後側建築（198-200 地號之建物）需經由前側（197、201 地號）進出，故本次未進行拆分。但於區分建物評估時，有以「臨路」及「景觀」部分進行前後側價差修正，以保障前側土地所有權人權益，特此說明。(P15、P16)</p>	<p>1. (1)-(12) 實施者說明已依委員意見檢討修正。</p>

幹事及權變小組複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
<p>拆算，估價邏輯上互相矛盾，請重新檢視邏輯上之合理性，再作適當之處理。</p>		
<p>(3)P. 82比準地比較法條件分析備註中「3、比較標的一現況坐落一幢兩層樓鋼筋混凝土造之建物（吉林路413號、413號2樓）」，似乎錯誤，因比較標的一係中正區河堤段三小段696地號，而比較標的三才是中山區德惠段二小段446地號，請查明更正。</p>	<p>(3)此為誤植，已於報告書中修正。(P82)</p>	
<p>(4)P. 85比準地比較法個別因素分析1、「總價與單價關係」及「面積與規則潛力關係」兩項之淨效果，勘估標的328.52坪，比較標的一、二、三分別為82.28坪、198.44坪、260.76坪，調整率淨效果分別為+1%、0%、0%不甚合理。表示328.52坪較82.28坪僅上修1%，較198.44坪、260.76坪條件相同，無優劣之分，與一般人認知不同。2、在比較標的一，「接近鄰近商圈之程度」為-1%，「商業效益」為+2%，正負符號相反，有無矛盾之處？請再檢視。另外，比較標的二在此兩項因素合計達-3%，比較標的三合計達-7%，下修幅度是否合理？請一併檢視。</p>	<p>(4)參酌委員意見，已重新檢視並考量「面積與規則潛力關係」，比較標的一二三在「面積與規則潛力關係」及「總價與單價關係」兩者互相抵銷後，分別為+2%、+1%、+1%。比較標的一，「接近鄰近商圈之程度」經重新檢視後，修正為0%。比較標的二因近鄰南機場夜市商圈，故「接近鄰近商圈之程度」及「商業效益」皆較本案稍佳。而比較標的三係位於吉林路及德惠街交叉口，故商業效益亦較本案佳。(P85)</p>	
<p>(5)P. 87比準地土開法「梯廳及附屬建物面積」之計算式為（總樓地板面積×(16.7%+3%) = 167.17坪），似乎錯誤。公式中的「總樓地板面積」宜修正為「容積樓地板面積加機電空間等免計容積面積」。</p>	<p>(5)遵照辦理，已修正報告書內文字敘述。(P87)</p>	
<p>(6)P. 88比準地土開法可銷售金額比較法地面層交易案例中比較標的四在備註欄載敘「二樓以地面層單價之65%進行拆算」一節，相當於一樓單價為二樓之1.54倍，惟P. 98土開法可銷售金額一樓為122萬/坪，二樓以上依 P. 98樓層別效用比100%者為第四層樓，二樓為102%，每坪663,000元，相當於一樓單價為二樓之1.84倍，前後差距極大，請再檢視合理性並補充說明。</p>	<p>(6)比較標的四之地面層及第二層皆為一般零售業，且為內梯連通使用。而本案之土開法地面層為店面，二樓為住宅用，故地面層約為樓上之1.81倍，而比較標的四地面層約為二樓商業使用之1.54倍。(P88、P98)</p>	
<p>(7)P. 96比準地土開法可銷售價格比較法個別因素分析1、「樓層高度」一</p>	<p>(7)勘估標的與比較標的七建築物總樓高之差異，於「建材」及「建築設</p>	

幹事及權變小組複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
<p>項，勘估標的為4F/15F，比較標的七為4F/6F，均列為「普通」，調整百分率為0%，不合理。2、比較標的八位於信義路五段150巷330號六樓之3（新紐約），區域因素捷運便利性-5%，服務設施-3%，目前利用成熟度-3%，小計11%。而在個別因素，接近條件達-9%，建物條件+2%，道路條件+3%，小計為-4%，區域因素加個別因素合計-15%，下修是否太多？3、樓層高度一項，勘估標的共15層樓中的第四層樓，比較標的七為共6層樓中的第4層樓，調整百分率為0%，表示條件相同，與一般人認知不同。</p> <p>(8)P. 103-108 合併後比較法，問題同P. 80~ 86比準地比較法。</p> <p>(9)P. 109~ 122 合併後土開法，同P. 87-101比準地土開法。</p> <p>(10)P. 101及P. 102合併前各宗土地價值推估，「開發適宜性」一項，300坪以上為0%，200坪以上為-1%，100坪以上為-2%，在地下室開挖及平面車位、機械車位之差異，是否調整率為1%是合理，請再檢視。</p> <p>(11)P. 101、102「公車總站影響」文字與「公車站影響」文字不同，究為何指？又「公車總站影響」何以會造成地價差異？乘車便利性、有位子坐、不必站都是正面利益，何以在更新後房價之估價 P. 130、P. 135、P. 213、P. 218、P. 224、P. 232均列在「嫌惡設施之有無（公車總站）」一項？請說明理由。</p> <p>(12)P. 144、152區分所有建物松仁路287號、287號3樓收益法之收益資本化多未列出計算過程。</p>	<p>計」中進行調整，共修正+2%。參酌委員意見，重新考量檢視後，將區域因素之「捷運之便利性」修正為-4%、「服務性設施」修正為-2%、「目前利用成熟度」修正為-2%，合計為-8%，並於報告書中補充文字說明。</p> <p>勘估標的與比較標的七建築物總樓高之差異，於「建材」及「建築設計」中進行調整，共修正+2%。(P96)</p> <p>(8)遵照辦理，合併後土地比較法與比準地土地比較法併同修正。(P104~108)</p> <p>(9)遵照辦理，合併後土開法與比準地土開法併同修正。(P109~122)</p> <p>(10)參酌委員意見，重新考量檢視後，「開發適宜性」一項修正300坪以上為0%，200坪以上為-2%，100坪以上為-3%。(P101、P102)</p> <p>(11)本案基地對面之公車總站，係為公車停車場，故每天進出之公車甚多，對於居住環境會有噪音及廢氣排放之影響，故列為嫌惡設施，特此說明。(P101、P102)</p> <p>(12)遵照辦理，已於報告書中補充收益資本化率之計算過程。(P144~145、P152、P153)</p>	
<p>(六)權變小組 楊所長長達</p> <p>1. 宏大報告書第82頁，最下面那一段應該是比較標的三，應該不是比較標的一。</p> <p>2. 宏大報告書第85頁，規劃潛力的部分，三個比較標的相對差異，比較標的二及三，328.52坪的土地以及198坪、260坪的總價跟規劃潛力的加一減一應</p>	<p>1. 此為誤植，已於報告書中修正。(P82)</p> <p>2. 參酌委員意見，並考量本案各宗地為同一都更單元共同開發之前提下，於「面積與規劃潛力關係」，比較標的一二三在「面積與規劃潛力關係」及</p>	<p>1-6. 實施者說明已依委員意見檢討修正。</p>

幹事及權變小組複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
<p>該比較沒有什麼差異，這部分請估價師再考量。比準地328坪，可以規劃坡道平面車位，但若是比較標的二198坪，地形為三角形，可能200坪都無法規劃出坡道平面車位。地下室能夠規劃坡道平面車位，跟地下室只能規劃坡道機械或升降機械，會不會影響到房價，如果會的話，代表其實在規劃潛力上應該會比較大的問題，這部分請估價師再考量一下，在潛力的部分是不是應該再提高。</p> <p>3. 宏大報告書第102頁，各宗土地的相對地價，商業效益的部分，編號一到三跟編號四到六差異不太一樣。編號一二三，你這邊認為是比較差的，但是左側是15米的松仁路，是我們的西側是主要四面路中，稍微有些商業效益的應該是15米松仁路，雖然現在它看起來效益也沒有太高，但是現在變成說我們一二三的商业效益都給了一個較差的評分，扣分也扣得比較多。那麼在四五六的部分則是給略差，那這部份是不是可以請估價師再解釋一下，因為我會從6米的效益或者是角地的角度去看的話，似乎一二三不應該是一樣的，然後尤其是一的這地號，它的商業效益是不是跟二三或四五是一樣的，請估價師再斟酌。</p> <p>4. 合併前跟合併後的土地地價差異，第86頁比準的地價是150萬，108頁用的案例是一樣的，108頁合併後土地的比較價格也是150萬，意思是說比準地與合併後的結果都是一樣的。1,600餘坪的地價應該會比較貴，應該不會跟328坪地價一樣，故在開發規劃潛力上，所創造出的土地價值上請再斟酌。報告書第97及119頁，在土地開發分析法裡面也會產生房價上的差異。但目前土地開發分析法比準的及合併後土地都是以四樓為比準層，但是出來的結果反而是328坪比準地的二樓單價65萬，119頁的卻只有64萬，那這樣似乎有些不合理。二樓的合併地能夠去創造出來的價格會低於比準地二樓以上所創造出來的價格嗎？這個在價格前後邏輯上有些不太一致。第118及218頁，118頁是土</p>	<p>「總價與單價關係」兩者互相抵銷後，分別為+2%、+1%、+1%。(P85)</p> <p>3. 本案商業效益係由北側松仁路281巷(亦即216地號)漸漸往後遞減，一直到196~205地號現況作為維修廠，商效較差。故本案修正係依據北側漸漸遞減至南側。(P102)</p> <p>4. 比準地與整宗土地之樓上層住宅因考量整體規劃與建材差異，於比較法中之「建築設計」一項有進行修正，但由於整宗土地之住宅樓上層受「嫌惡設施有無(公車停車場站)」影響較大，故下修3%，特此說明。(P96-P118)</p>	

幹事及權變小組複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
<p>開合併後二樓以上房價，基地為1,661坪。如果200坪或300坪的基地所蓋出來的房子，跟基地有1,600坪蓋出來的房子，即便一樣都是在四樓、建材都一樣，我相信在一些公共設施的規劃上面，或是整個社區能夠去營造出來的環境，應該都會不一樣，不會因為它的個別條件，包括面積或者樓層這些是一樣的話，它能夠賣到的錢就會是一樣。但若這部分會有差異的話，似乎在我們118頁跟我們更新後的218頁一樣是二樓以上比準戶的房價，似乎沒有去反映到我們大規模土地開發的時候，對於環境塑造，對於房價上能夠提升效益的影響，所以也請估價師再斟酌。</p> <p>5. 第113頁跟91頁，關於一樓的房價，現在是合併地的一樓房價是113萬，而比準地的一樓房價是122萬，好像合併起來一樓房價會比較差一些。是在商業效益部分的合併地有做比較大的扣分，這部分可否解釋。</p> <p>6. 其他兩間估價報告書，麗業的部分，一樓的價格第65頁及85頁，合併前跟合併後，價格分別是84萬跟89萬，明顯跟宏大的合併前122萬及合併後113萬差異非常大。更新後也有一樓價格要評估，而更新後也評估到120萬，那合併地的土地開發分析法裏頭，一樓能夠規劃出來的產品，跟立偕建設現在更新後規劃出來的產品會有那麼大的差異嗎？會導致一樓的房價會有89萬跟122萬的差異嗎？請估價師再檢視，土地開發分析法針對一樓房價上面的設定，因為在前面你並沒有用比較法去處理，你是直接去考慮它的一個相對的因素後訂定價格，這個價格會去影響到地價，所以這個部分再請估價師注意。</p>	<p>5. 本案商業效益係由北側松仁路281巷(亦即216地號)漸漸往後遞減，一直到196-205地號現況作為維修廠，商效較差。故本案修正係依據北側漸漸遞減至南側，本案基地中商業效益最好即是比準地(216地號)，因此整宗土地平均後地面層均價較比準地為低。(P91、P113)</p> <p>6. 土地開發分析法地面層面積包括店面及門廳等公設面積，因此價格評估以更新後店面均價為基礎，並假設店面面積佔地面層面積1/2計算，其餘1/2空間則規劃為門廳等公共設施，以2樓以上均價格計算，即可求得土開地面層均價，已於報告書補充說明。更新後店面均價為1,115,879元/坪，合併前2樓以上均價為660,000元/坪，可求得地面層價格為888,000元/坪；合併後2樓以上均價為669,000元/坪，可求得地面層價格為892,000元/坪。</p>	
<p>(七) 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)</p> <p>1. 本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)達50%，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>1. 本案現況共有168戶原住戶(占更新後264戶戶數的63.64%)，更新後採現地安置方式辦理，規劃設計上即係以符合原住戶室內坪數需求及不造</p>	<p>1-4. 請實施者說明後提請大會討論。</p>

幹事及權變小組複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
<p>2. 依都市更新條例第51條第1項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。故請實施者依前述規定辦理。</p> <p>3. 本案國有土地比例0.53%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益國產全民權益。</p> <p>4. 本案共同負擔比例達45.95%，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>成原住戶更新後負擔的中小坪數方式規劃為主。為提昇居住環境品質，同時響應政府推動綠建築之政策，為地球盡節能減碳環保之心力，本案規劃設計符合黃金級綠建築標章之建築，並透過多重保水機制，降低地表逕流，提昇都市防洪的能力，降低並避免對現有環境造成衝擊。</p> <p>2. 關於貴署所提營業稅是否納入共同負擔稅捐項內，依第306次都市更新審議決議「不予納入共同負擔」。因本都市更新事業計畫案係於98年5月20日報核，相關共同負擔依都市更新事業計畫幹事會及第123、131、140次都市更新審議會審議決議辦理，原則上係以報核當時之95年5月「臺北市都市更新審議作業相關規範彙編」規定提列。受報核日法令適用之故，稅捐部分該版本僅能提列印花稅，其他相關稅捐，無法提列於權利變換共同負擔者，由所有權人及實施者自行支付。</p> <p>3. 本案所提列相關管理費，皆依「都市更新條例」第三十條、「都市更新權利變換實施辦法」第13條第1項第6款，以及「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」等公告規定辦理，後續仍須經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議，通過後方能據依核定實施。</p> <p>4. 本案係於98年5月20日報核，採事業計畫與權利變換計畫分送辦理，相關共同負擔原則上係以報核當時之95年5月「臺北市都市更新審議作業相關規範彙編」規定提列。本案依都市更新權利變換實施辦法第13條規定於權利變換階段以評價基準日調整「營建費用」、「貸款利息」等相關費用，另查本案有所有有權人增補登記陽台面積之情形，故拆遷補償及拆遷安置費配合調修。共同負擔比例依後續臺北市都市更新及爭議處理審議會之審議決議辦理。</p>	

幹事及權變小組複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
<p>(八) 臺北市都市更新處 (承辦科意見)</p> <p>1. 財務計畫部分 共同負擔提列結構制震設備費用(60,127,200元)、地質改良費用(107,980,779元)、逆打工程費用(139,843,801元)等特殊工法費用,請說明是否依本市第306次都市更新及爭議處理審議會會議記錄決議及附帶決議內容提出第三方公正機構對其費用提列進行必要性及合理性之檢討。</p> <p>2. 權利變換及估價部分 (1) 請說明本案選配原則與抽籤內容,以供審議參考。</p> <p>(2) 本案合併選配所有權人計49人,請實施者說明其合併選配之理由,更新前及更新後價值評估是否有損及所有權人權益。</p> <p>(3) 本案不能參與權利變換分配者計1人,似不符合更新案現地安置之精神,請實施者說明採合併選配安置之可行性。</p>	<p>1. 有關本案特殊工法委外審查之必要性與合理性:依107年9月14日臺北市建築師公會107(十七)會字第2037號函說明二、「依據臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則辦理...申請提列逆打工法、地質改良及制震設備之特殊因素費,核採行工法有其必要性及提列審查金額屬合理,本會同意通過審查。...」(詳附錄十四)。(P附-69)</p> <p>2. (1) 為使後續辦理選配有所依循,故依都市更新權利變換實施辦法第11條:「實施權利變換後應分配之土地及建築物位置,應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理;...」訂定選配原則(本案經第306次臺北市都市更新及爭議處理審議會決議通過後,業於107年5月15日事業計畫核定公告,詳第十三章。),權利變換計畫案請詳第玖章所示。</p> <p>(2) 本案經107年6月16日至107年7月15日申請分配期間30日後,申請分配之單元位置或車位位置有「同一位置有二人以上申請分配」、「依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函釋不宜併同抽籤處理」或「未提出申請分配」等情形者,皆於107年7月27日以偕松字第107072712701~107072712731號寄發公開抽籤通知函,通知函中說明六、抽籤原則中載述相關辦理原則(詳附錄十七)。(P9-20 P附-85)</p> <p>(3) 本案合併選配所有權人47位分為同一建號持分者或建號共同共有者,唯所有權人楊海寧及楊凱棋於選屋期間提出申請合併選配之意願,使所有權人黃盈華原與前述二位所有權人分別所持分285、287建號之權利範圍1/2之部分(詳表4-2所示),單獨合併自行申請選配更新後一戶單元及一部車位之方式辦理,故49位所有權人合併選配皆因合理產權持分之</p>	<p>1. 請實施者說明後,提請大會討論。</p> <p>2. (1)-(3) 請實施者說明後,提請大會討論。</p>

幹事及權變小組複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
<p>3. 人民陳情部分 歷次陳情人陳情意見，請實施者於計畫書陳情意見綜理回應表內依時間順序載明並妥予回應；另說明未同意戶相關溝通協調處理情形。</p> <p>4. 其他 (1) 計畫書P2-1請補充原有公共設施用地等土地面積情形。 (2) 計畫書P5-1有關合法建築拆遷安置費依實際協議方式辦理其金額與合法建築物拆遷補償費之金額與事業計畫內容不符，請釐清說明。</p>	<p>由，未有損及其他所有權人在更新前或更新後之權益情形。(表4-2 (P4-8)) 郁鎮大為土地所有權人郁鎮偉之權利變換關係人(郁鎮大為387建號所有權人，有屋無地)，於權利變換選配期間郁鎮偉出具選配意願表，並依更新後應分配價值申請選配一戶單元及一部車位；郁鎮大於選配期間未出具表示選配意願，且未與郁鎮偉達成協議或表達合併選配意願，故依都市更新條例第39條及都市更新權利變換實施辦法第7條之規定，實施者依宏大不動產估價師聯合事務所查估評定郁鎮大合法建築物所有權之權利價值(詳P7-3)，於土地所有權人郁鎮偉應分配之土地及建築物權利範圍內，按合法建築物所有權占原土地價值比例，分配現金補償金予合法建築物所有權人郁鎮大，特此敘明。(P10-1)</p> <p>3. 遵示辦理。本公司自96年底辦理本案都市更新事業迄今，除舉辦大小說明會外，並於基地內松仁路297號設立都市更新辦事處，98年11月26日起每週四於該地址駐點，99年1月27日起增加每週三駐點時間(現在固定駐點時間為每週三下午2:30~6:30、每週四下午2:30~6:30)。未來仍努力善盡實施者應盡之責任與義務，本著專業與服務熱忱，以公平、公開、透明的態度對待每一位所有權人，持續透過說明會、駐點、電話聯絡、當面拜訪，向所有居民詳細溝通說明。</p> <p>4. (1) 遵示辦理，本案無原有公共設施用地之情形。(P2-1) (2) 事業計畫報核時，合法建築物面積為14,840.83m²，因建號207、208、209、211、212、213、215、216、217、219、220、221、225、227(以上為陽台補登)及268、</p>	<p>3. 請實施者說明後，提請大會討論。</p> <p>4. (1) 實施者已修正。 (2) 請實施者說明後，提請大會討論。</p>

幹事及權變小組複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
(3) 計畫書表8-1有關地籍整理費用以每戶20,000元提列，與事業計畫內容每戶12,000元不符，請釐清。	272、276(以上為公共設施補登)等17筆建物產權補登事宜而異動增加96.14m ² ，故使合法建築物拆遷補償及安置費用皆以合法建築物面積14,936.97m ² 計算配合調修增加費用。 (3) 表8-1地籍整理費用每戶提列單價係誤植，已依意見修正。地籍整理費用為權利變換費用中其一項目，調修地籍整理費用會連動影響權利變換費用為計算因子之費用提列，故權變變換之共同負擔總金額、共同負擔比例、應分配權利價值、繳納差額價金皆一併修正。(P8-2~3、P8-7、表8-9(P8-8)、P10-3、表10-2(P10-4)、表10-3(P10-10))	(3) 實施者已修正。
(4) 計畫書P8-7請補充用地負擔內容，相關標題編號請一併修正。	(4) 遵示辦理，本案無原有公共設施用地，故無用地負擔之情形。(P8-7)	(4) 實施者已修正。
(5) 請補充說明都市更新規劃費提列標準計算內容。	(5) 依101年3月6日幹事會審查之財政局林幹事昆華意見(七):本案事業計畫報核日為98年5月20日，故下列費用請依95年版提列標準及審議會通過案例修正...「5. 都市更新規劃費、不動產估價費、更新前測量費及信託管理費，未來送審議會審議時請附合約書影本，並應以實際發生金額認列。」，故都市更新規劃費提列請詳附錄十二之規劃單位合約影本。(P附-58)	(5) 實施者已修正。
(6) 計畫書附錄有關地質改良工程，請釐清逆打工法加地質改良工法提列費用是否已扣除一般工法費用。	(6) 已依102年3月22日第二次專案小組會議之丁委員翰杰提問：「(五) 逆打工法跟順打工法中重複提列項目請明列，俾供審議參考。」以及102年4月22日第131次臺北市都市更新及爭議處理審議會之丁委員翰杰提問：「2、逆打工法與特殊大地工程(地質改良)費用是否有重複提列的問題？請實施者說明檢討。」之審查意見調整修改，無重複提列問題，請詳附錄十二特殊因素工程報價單所示。(P附-55)	(6) 實施者已說明。
(7) 計畫書P4-16備註所提產權補登面積增加，另補償金額是否亦有增	(7) 事業計畫報核時合法建築物面積為14,840.83m ² ，權利變換計畫報	(7) 請實施者說明後，提請

幹事及權變小組複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
加，請說明。	核時因建號207、208、209、211、212、213、215、216、217、219、220、221、225、227(以上為陽台補登)及268、272、276(以上為公共設施補登)等17筆建物產權補登事宜而異動增加96.14m ² ，故拆遷補償及安置費用皆以異動後合法建築物面積14,936.97m ² 計算配合調增費用。(表5-1 (P5-2))	大會討論。
<p>(九)會議結論：</p> <p>1. 本案尚有部分所有權人尚未表達意願，請實施者再加強溝通協調處理，並說明目前討論過程及狀況情形作成紀錄，並送審議會審議。</p> <p>2. 關於計算貸款利息之自有資金貸款利率，是依郵政儲金一年期定期儲利率大額存款利率，請實施者論述依定期儲金一年至未滿兩年期(未達500萬元)之105年7月適用利率計算之理由，提審議會審議。</p>	<p>1. 遵示辦理。本公司自96年底辦理本案都市更新事業迄今，除舉辦大小說明會外，並於基地內松仁路297號設立都市更新辦事處，98年11月26日起每週四於該地址駐點，99年1月27日起增加每週三駐點時間(現在固定駐點時間為每週三下午2:30~6:30、每週四下午2:30~6:30)。未來仍努力善盡實施者應盡之責任與義務，本著專業與服務熱忱，以公平、公開、透明的態度對待每一位所有權人，持續透過說明會、駐點、電話聯絡、當面拜訪，向所有居民詳細溝通說</p> <p>2. 本案係於98年5月20日報核，依95年5月「臺北市都市更新審議作業相關規範彙編」貸款利息計算方式為：$[\text{重建費用}(A) + \text{公共設施費用}(B) + \text{權利變換費用}(C)] \times \text{年利率} \times \text{年期} \times 0.5$(年期折半)計算之。後因第131次都市更新及爭議處理審議會依丁委員翰杰要求：「有關貸款利息部分，請按自有資金與融資成數3：7分列，且自有資金請按郵政儲金定存1年期利率計算」(此計算方式為99年12月都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表版本)，另會議決議：有關本案利息費用提列非依申請報核日當時之臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準提列，係屬個案情形，並非通案之適用。本案因此調降貸款利息，並經第140次及第306次都市更新及爭議處理審議會決議予以確認後，最終於107年5月</p>	1-3. 請實施者說明後，提請大會討論。

幹事及權變小組複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
<p>3. 有關本案特殊工法（結構制震設備、地質改良費、逆打工程等）委外審查之必要性與合理性，業經辦理第三方公正機構之臺北市建築師公會通過相關審查，請實施者再加強與地主溝通說明。</p> <p>4. 公有地管理機關、承辦科、幹事及委員所提之相關意見，請覈實檢討修正，並於幹事及權變審查小組會議記錄送達後次日起45日內，修正報告書相關書圖內容並檢附修正對照表後，申請幹事及權變計畫審查小組複審（書面審查）後辦理聽證。</p>	<p>15日事業計畫核定公告，特此說明。</p> <p>3. 遵示辦理。(P 附-69(附錄十四))</p> <p>4. 遵示辦理。</p>	<p>4. _</p>

五、本案提請大會討論事項：

(一) 人民陳情部分：本案尚有所有權人尚未同意參與更新及陳情意見之溝通協調情形，請實施者說明後，提請大會討論。

(二) 財務計畫部分

1. 本案提列特殊工法費用計307,951,780元（含逆打工法、地質改良工法及制震設施等費用），請實施者說明外審情形及其必要性、合理性後，提請大會討論。
2. 本案貸款利息之自有資金貸款利率之計算基準合理性，請實施者說明後，提請大會討論。
3. 本案人事管理費以5%提列、銷售管理費以6%提列、風險管理費以12%提列，請實施者說明後，提請大會討論。
4. 有關合法建物拆遷補償面積、補償費及安置費與事業計畫不同且有關合法建築物拆遷安置費計算基準及依據，請實施者說明後，提請大會討論。

(三) 權利變換及估價部分

1. 本案二樓以上均價735,446元/坪及估價報告書修正情形(含轉管是否反應估價)，共同負擔比為45.32%（事業計畫共同負擔比為42.37%），請實施者說明，並請地政局表示意見後，提請大會討論。
2. 本案合併選配所有權人計49人，請實施者說明其合併選配之理由，更新前及更新後價值評估是否有損及所有權人權益；另本案選配原則與辦理選配內容，請實施者說明後，提請大會討論。

3. 本案不能參與權利變換分配者計1人，請實施者說明採合併選配安置之可行性，提請大會討論。

(四) 聽證紀錄

發言次序	答覆	建議
<p>1. 張方榕(代簡蔡琴)(當事人)</p> <p>(1)臺北市更新處在108年1月22日回覆本人針對本案權利變換計畫案所提意見，在說明三末段：「臺端針對都市更新事業計畫已向臺北高等行政法院提起行政訴訟。基於尊重司法，將俟法院判決確定後辦利後續事宜。」請問今天的聽證會是否與上述回函「俟法院判決確定後辦利後續事宜」是否有抵觸？</p> <p>(2)實施者在本案權利變換計畫內，使用三種手段坑殺地主，</p> <p>A. 低估更新後價值。</p> <p>B. 在最上2層規劃大坪數，其餘規劃成較小坪數，地主無法選配適足坪數，本案統計結果，有79戶只能選到較小坪數，以致只能領取現金。因為估價較市價為低，假設每坪差價30萬元，若地主少選5坪，實施者將多賺150萬元。</p> <p>C. 限制超選20%，無法律之依據。</p>	<p>1-1實施者受任人：立偕建設股份有限公司 楊慶吾經理</p> <p>(1)規劃大坪數，當時在會議中有跟地主說明，基於整體考量符合地主現有居住的空間坪數，依據使照資料規劃設計貼近現有狀況。目前設計2-17樓坪數為18.88坪-27.21坪，計186戶。他們現有的室內面積2-4樓是17.86坪-26.69坪，計126戶。現有設計是足以提供更新戶之需求。</p> <p>(2)選屋原則依據權利變換實施辦法第11條，原是10%，當時事業計畫審議會由委員建議放寬至20%。</p> <p>(3)有關特殊工程必要性及合理性，經由外審單位同意通過審查，依第306次審議會決議辦理。</p> <p>1-2主持人：詹委員勳敏</p> <p>(1)行政法院訴訟中尚未判決，俟行政法院事業計畫判決確定後，若北市府敗訴，才会有後續程序，本日係權利變換聽證會，與事業計畫無關，無程序問題。</p> <p>1-3實施者受任人：宏大不動產估價師聯合事務所 陳奕壬估價師</p> <p>(1)估價結果尊重權變小組相關意見及未來審議會審定結果為準。</p>	<p>(1)本案事業計畫行政訴訟與審議中之權利變換計畫涉都更審議程序部分依主持人答覆說明，提請大會討論。</p> <p>(2)有關更新後估價及選配原則，請實施者說明後，提請大會討論。</p>
<p>2. 沈攸文(代沈賴阿鑾)(當事人)</p> <p>(1)立偕剛回答逆打工法委託建築師公會外審，本人覺得該案屬於深開挖，係屬大地技師之專業，非因由建築師公會之專業審查確認。</p> <p>(2)當時選配一樓跟三樓，立偕代我兩次抽籤時，皆將我抽到A22-1樓，但本人現有房屋是在靠松仁路大馬路一</p>	<p>2-1實施者受任人：立偕建設股份有限公司 楊慶吾經理</p> <p>(1)逆打部分，台北市建築師公會是都市更新處公告委外審查單位之一。</p> <p>(2)選配抽籤部分，地主是由同一位置有2位所有權人重複申請分配，依法辦理抽籤。因當日出席者未出示委託書，故由主席整理一樓尚未被選配單位代為抽籤，可參考報告書第九章。</p>	<p>本案逆打工法專業評估審查及選配原則，請實施者說明後，提請大會討論。</p>

發言次序	答覆	建議
<p>側，現卻被分配到松仁路128巷後側，如此影響本人之權利及違反本人之意願。</p> <p>(3)本案這次的事業計畫是在106年12月11日都更審議會306次會議核定通過，當時主持會議的主席也是都發局局長林洲民，最後要核定本案前，即很慎重的要實施者立偕公司承諾，本案更新後，最少要達到給原住戶室內一坪換一坪的要求才願意讓本案事業計畫通過，當時列席會議的立偕總經理還考慮良久，才在會議上回答同意，而局長也在會議結論時，很慎重交代都更處要把這項內容，都有錄音。惟在後來在107年6月15日立偕公司召開的權利變換會議說明會中，住戶質問立偕給我們選屋的權利價值是否有達到一坪換一坪的承諾嗎？當時立偕人員卻回答：還是按權變規定辦理。導致目前實施者給我們的選配權值，根本無法讓住戶達到「一坪換一坪」的選屋要求。實施者這種做法，根本已違反當時承諾，也枉顧市府給予本案100%增加容積率的本意。</p>	<p>(3)一坪換一坪的部分，原則上原樓層原位次為原則，本案為權利變換方式實施都市更新，最後還是換算成更新後的應分配權利價值依此選配。</p>	
<p>3.何冠青(當事人)</p> <p>(1)公平合理是都更的精神，請大家共同配合，包括建設公司在選屋把關上一定要做到公平合理，也請大家在發言時不要佔據大家的時間。</p> <p>(2)選配價值20%，已造成大多地主的困擾，原因是因為有些應該要一坪換一坪的住戶，多了20%的選配空間，因此擠壓到原本可以一坪換一坪住戶的空間，若開放更大範圍的選配，是否會造</p>	<p>3-1實施者受任人：立偕建設股份有限公司 楊慶吾經理</p> <p>(1)關於公平合理的分配，本公司一直處理的方式，都是公平公開透明合理的方式在處理。</p> <p>(2)20%的選配價值部分，依審議會的決議辦理，基本上是大家就一視同仁。</p> <p>(3)在審議會的過程中，委員們都很認真仔細審查此案，目前已是聽證階段，接下來審議會的速度應該會加速。</p>	<p>(1)本案選配原則，請實施者說明後，提請大會討論。</p> <p>(2)有關儘速辦理都市更新程序，建議請相關單位依法協助辦理相關程序。</p>

發言次序	答覆	建議
<p>成更大的困擾，請審查時要慎思。</p> <p>(3) 審查既然已交由都更處審查，也希望市政府在審查時能夠嚴謹，但要有效率，我們的這個案子已經走了12年，拖太久了，大家都已經等不及了，希望在審查時可以加快速度，讓大家可以盡早入住，尤其這裡已經是危樓，大家的生命安全比什麼都重要。</p>		
<p>4. 黃瑞松 (當事人)</p> <p>(1) 8-1至8-3共同負擔依法提列，只要不採最低價提列，要合情、合理、合法及市場機制原則下編列，實施者有提及建造安全舒適的房屋，但應注重材質品質符合規定，實施者承諾建造出金質綠建築房屋。</p> <p>(2) 16:18現場張方榕先生在會場喧鬧，經主席裁示，請警衛驅離現場。</p>	<p>4-1 實施者受任人：立偕建設股份有限公司 楊慶吾經理</p> <p>(1) 本案皆是依據都市更新權利變換費用提列總表及工程造價提列，採SRC三級，均會載記於事業計畫報告書內，實施者承諾建造安全舒適的房屋。</p>	<p>(1) 本案財務計畫共同負擔費用提列之合理性與施工品質，請實施者說明後，提請大會討論。</p>
<p>5. 楊世榮 (當事人)</p> <p>(1) 本人同意都更，相信大多数人也是同意並迫不及待的希望盡快。房子已老，又有危樓，地質液化情況也較其他地方嚴重，再也禁不起一次大地震，除了有房屋傾斜倒塌危險，水電及瓦斯管線也有破裂的可能，致造成氣爆、電線走火，希望盡快。等待的痛苦及精神上折磨真的令所有的同意戶們受不了，請盡快。</p>	<p>5-1 實施者受任人：立偕建設股份有限公司 楊慶吾經理</p> <p>(1) 關於程序部分，各位長官皆有聽到地主的心聲，也會加速後續審議相關事宜。</p>	<p>(1) 有關儘速辦理都市更新程序，建議請相關單位依法協助辦理相關程序。</p>
<p>6. 周明月 (當事人)</p> <p>(1) 我是台北市信義區松仁路307號4樓，我是921的危樓，現已花了十幾年。台灣是地震最是頻繁地帶，這十幾年又有多少次地震，8月8日這次地震我被震醒，實在怕到不行，心想不知何時房</p>	<p>6-1 實施者受任人：立偕建設股份有限公司 楊慶吾經理</p> <p>(1) 周小姐居住現況已非常老舊，實施者承諾建造堅固、耐用、安全、舒適的好宅。</p>	<p>(1) 有關儘速辦理都市更新程序，建議請相關單位依法協助辦理相關程序。</p>

發言次序	答覆	建議
<p>子會震倒，心想是不是這次就完蛋了，所以希望房子快點蓋好最要緊，以避免災害發生就來不及了。</p>		
<p>7. 財政部國有財產署北區分署（由臺北市都市更新處代為宣讀）（當事人）</p> <p>(1) 依都市更新條例第51條第1項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。故請實施者依前述規定辦理。</p> <p>(2) 本案風險、人事行政銷售管理費均以上限提列，請實施者說明提列合理性並予酌予調降相關管理費。</p> <p>(3) 本案共同負擔比例達45.32%，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>7-1 實施者受任人：立偕建設股份有限公司 楊慶吾經理</p> <p>(1) 營業稅納入共同負擔事項，本案係屬舊案，當時提列標準不能提列，於306次審議會亦決議不予提列。</p> <p>(2) 基本上是依據相關法令提列，並經多次審議會審議，依審議會決議辦理。</p> <p>(3) 共同負擔比依法提列，後續仍依審議會決議辦理。</p>	<p>(1) 本案財務計畫之營業稅、共同負擔費用提列與共同負擔比例等項目之合理性，請實施者說明後，提請大會討論。</p>

(五) 本案都市更新權利變換計畫經大會審議通過後3個月內應檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提會審議。

擬辦：本案審查結果，謹提請審議會公決。

決議：

