臺北市都市更新及爭議處理審議會第 257 次會議紀錄

105 年 11 月 25 日府都新字第 10532425300 號

壹、時間：民國 105 年 10 月 17 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市政府 8 樓都市計畫委員會會議室(西南區)

參、主持人：方副主任委員定安[代]　　記錄彙整：郭學穎

肆、出列席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、報告提案

一、「擬訂臺北市中山區長安段三小段 396 地號等 3 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 張巧玟 2781-5696#3075）

討論發言要點

（一）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

（二）鄭委員淳元

1. 本案停車位設置皆符合法令規定，並無多設置停車位情形。
2. 本案已提送交通影響評估報告書，交通局業依交通影響評估報告書進行審查。
3. 本案對於大客車之處理方式，經實施者說明，將另外租賃停車場供大客車停泊，並採接駁之方式運送旅客往返飯店，此方式可避免大客車停滯於道路上，對交通影響造成衝擊。
4. 本案臨松江路一側是否有內縮作為大客車上下客處之可能，請實施者說明。

（三）簡委員伯殷

1. 本案已有交通影響評估，除此之外，於巷道部分額外要求退縮並作為臨時停車處。
2. 關於陳情人陳情△F3更新時程獎勵部分，係依法令規定給予。
3. 本案已經過多次審議及協調過程，實施者已釋出善意且於協調會上說明考量時間成本上的關係納入鄰地確有困難，並提出善意方案，包括協議價購的部分願意以估價之價格加兩成，也願意協助鄰地跨街廓都市更新。
4. 本案劃定更新單元期間已召開3次鄰地協調會議，惟鄰地並無納入本更新單元之意願，且最後經審議會同意本更新單元，現已進入審議階段如再討論

鄰地是否納入，後續恐形成慣例造成本市都更案之不穩定性，並影響審議時程。

（四）張委員鈺光

1. 有關9月10日鄰地協調會議，其中3位住戶發言內容及當天會議簡報納入可行性說明的部分，請實施者補充說明並提供完整之會議紀錄，俾利大會審酌。

2. 請針對鄰地納入本案可行性之檢討內容進行說明。

3. 實施者於鄰地協調部分是否採開放態度，亦或是直接向鄰地所有權人說明鄰地不納入本案更新範圍，請實施者清楚說明。

（五）邱委員世仁

1. 有關交通部分，之前審議會針對本案車道設置於松江路108巷6米計畫道路，因車輛進出頻繁，要求該側基地退縮2米補足8米以舒減交通流量，實施者業已配合辦理。

2. 實施者再協調期間已請估價師估算鄰地相關價值，已依審議會意見辦理。

3. 鄰地是否納入本更新單元為審議會審查重點，協議價購的部分屬私權行為，不為審議會討論範圍。

（六）遲委員維新

1. 本案鄰地所有權人尚未凝聚共識，且之前已召開三次協調會，當時鄰地所有權人選擇不加入本更新案，現鄰地所有權人要求加入本更新案，仍未達成共識，且欲以協議價購之方式處理，實施者業已依審議會要求辦理鄰地協調。

2. 本案後續施工安全應以最高規格處理，以減低鄰房住戶安全疑慮。

（七）詹委員勳敏

1. 有關鄰地協調的部分，實施者提出估價再加兩成的價格已盡最大善意。

2. 關於交通方面，飯店應於大廳一側內縮提供大客車上下客處，以避免大客車占用一般道路。

3. 請實施者表達善意，本案通過後如鄰地整體同意以權利變換方式加入更新範圍，是否於3個月內有效等方案。

（八）彭委員建文

1. 有關實施者提出估價再加兩成的價格，是否有時間給予住戶考慮。

2.本案為住商大樓，實施者未來銷售上是否有優惠價格提供給鄰地住戶。

（九）金委員家禾

1.本次會議為都更審議委員會，鄰地是否納入該更新單元為審議重點，協議價購的部分不屬審議會討論範圍。

2.本案後續進行仍要面對附近居民，請實施者持續與鄰地維持良好關係，必要時提出鄰地跨街廓都更可行性協助。

決議：

（一） 本案經實施者說明與鄰地協調情形後，同意維持原更新單元範圍(無納入西南側鄰地)。

（二）本案經實施者說明建築容積ΔF5-1以法定容積1%計算之修正情形後，同意確認建築規劃設計部分，並同意本案維持原更新單元範圍。就ΔF5-1(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)依第244次審議會決議，給予102.75平方公尺(法定容積1%)之獎勵額度。

（三）建議實施者本於友善鄰地、敦親睦鄰之原則，繼續與鄰地溝通，不排除協助鄰地辦理其他都市更新之可能性。

（四）同意本案都市更新事業計畫修正後通過，後續請實施者於3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

陸、討論提案

一、「擬訂臺北市大同區延平段一小段48地號等5筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 郭學穎 2781-5696#3061)

討論發言要點：

（一）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

（二）建築管理工程處 胡幹事煌堯

1.本案航高檢討小於10公尺限高，請檢附都市測量科的水準點量測至基地內之絕對高度的檢討過程，其餘後續請建築師依申請執照程序及抽查規定辦理。

2. 請補充東西向格柵檢討之適用公文號及相關規定。

3. 請檢討陽台規劃，並提請下次大會審議。

（三）交通局 洪幹事瑜敏

1. 請補充基地平面層停車場出入口警示設施圖示。(P10-8、10-10、11-11、11-12、11-15、11-20、12-9)

2. 停車場內機車採垂直停放者，其通道寬度應大於1.5公尺，圖面未標註，請補充。(P10-19)

（四）都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧

本案規劃一至三樓商業使用，並規劃管委會空間設置於三樓，又本案使用分區為商三，請檢討是否一至四樓作商業使用。

（五）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成

無意見

（六）財政局 黃幹事宏玲

1. 營建費用地下3層及地下4層工程造價調整後金額誤植為39,100元/平方公尺及42,000元/平方公尺(應為38,500元/平方公尺及41,300元/平方公尺)，請修正。

2. 貸款利息中貸款金額依實施者說明為3成自有7成融資，惟貸款年利率之計算式中，資金比例誤植，請修正(貸款年利率應為0.51*30%+2.88*70%=2.169%)。

3. 本案以協議合建方式實施，共同負擔比為19.12%，人事行政管理費及銷售管理費以上限提列，本局無意見，提請審議會審議。

（七）地政局 洪幹事于佩

有關估價部分，無意見。

（八）陳執行祕書信良

有關消防局幹事出席情形，業務科後續協助溝通。

（九）簡委員伯殷

1. 有關私權爭議不屬審議會權責，且本案為事業計畫的協議合建案，後續若雙方未達成雙方合意也無法拆屋,建議回歸事業計畫部分的討論事項審議。

2. 本案基地小且規劃設置機械停車位，考量停等時間，建議一樓平面2部裝卸

車位及1部殘障車位規劃為公設供臨時停車，不對外銷售，並將相關文字載入住戶管理規約中。

3. 有關無障礙出入口調整，一樓大廳出入口應退縮並規劃自動門，請修正。

4. 有關財務計畫資金來源證明，實施者提出存摺影本理由為何，請說明。請實施者考量比照他案提出續建承諾於契約中。

5. 有關A7戶空間配置，目前陽台配置位置導致北側空間零碎，請調整修正。

（十）金委員家禾

1. 本案為協議合建，有關雙方契約內容等私權爭議，請實施者與地主再加強溝通，不宜在大會討論，另有關私約部分亦不宜載入報告書。

2. 本案鄰近臺北橋，臺北橋下空間略壅擠，以大型消防車規模救災甚有疑慮，請消防局善盡權責，出席與會並確實檢核有關本案消防救災議題。

3. 有關建築設計調整，建議實施者妥為檢討後，併同消防救災檢討，再提會討論。

4. 本案雖為100%協議合建，但仍有陳情意見，請實施者加強溝通協調再提會討論。

（十一）邱委員世仁

1. 本案使用分區為商三，容積率560%，依審議通案原則為四樓以下商業使用，考量設計未定案，建議不須現階段討論選配原則。

2. 有關陳情人陳情大門出入口問題，淨寬1.3米確實是不夠殘障人士出入，因門口左邊為柱子，右邊為店面牆壁，距離是否達2.2米請建築師再詳細檢討並修正，以利無障礙使用便利性。

（十二）黃委員志弘

依審議會通案原則不應有所有權人選配之限制，請實施者說明。

（十三）張委員鈺光

1. 本案使用分區為商三，應檢討商業使用比例。

2. 本案為協議合建，有關私權爭議部分不屬於審議會權責，若轉為權利變換，則選配情形才屬審議會審議項目，故有關協議合建之私權糾紛，建議循私權爭議來協調，並依雙方契約辦理。

3. 本案鄰近臺北橋，請考量住家單元設置雙層或加厚氣密窗，以提升居住的

寧適性。

（十四）彭委員建文

本案因受限基地規模小，規劃設置機械停車位，須考量後續管理維護問題，可能影響△F5-1容積獎勵。

（十五）都市更新處

有關建築設計調整，若影響產權面積，請一併修正不動產估價報告書。

決議：

（一）建築規劃設計部分

1. 本案有關A7戶空間配置，請調整且併同估價報告書修正。

2. 本案有關1F至4F商業空間使用請再檢討。

3. 餘有關建築規劃設計請依委員、幹事意見修正。

（二）消防救災部分

本案消防救災請實施者加強消防規劃說明，並請更新處後續會消防局協助檢視後，再提會討論。

（三）財務計畫部分

本案有關財務計畫請依委員、幹事意見修正並考量是否納入續建承諾。

（四）交通規劃部分

本案有關交通規劃請依委員、幹事意見修正。

（五）人民陳情部分：本案有關所有權人陳情意見，請實施者持續溝通協調整合。

（六）建築容積獎勵部分

1. △F3（更新時程之獎勵容積）同意給予258.72平方公尺（法定容積7%）之獎勵額度。

2. △F5-1（考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積）請實施者依委員、幹事意見修正後，再提會討論。

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71.45平方公尺（法定容積1.93%）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. △F5-6（建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積）同意給予221.76平方公尺（法定容積6%）之獎勵額度，並請實施者後續依103年11月10日公告之「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；另請實施者於申請建造執照時繳交容積獎勵乘以本案銷售淨利之保證金，並承諾於一樓樓板勘驗前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）本案請依委員及幹事意見修正後，再提請審議會討論。

二、「擬訂臺北市中正區河堤段二小段21地號等38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 林可睿　2781-5696#3083）

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）

1. 本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)達28.01%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。

2. 本案共同負擔比例達32.58%，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。

3. 本案國有土地比例3.78%，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，請考量國有土地之比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。

4. 請實施者依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函意旨，超額選配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益，不宜併同抽籤處理，請將上述函示納入本案選配原則。

5. 依內政部103年6月24日台內營字第1030806742號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案國有土地比例3.78%，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用，以利貴局於先期階段參與本案都市更新程序及責成實施者規劃相關建築空間配置事宜。

6. 旨案涉正隆股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區河堤段二小段21地號等38筆土地都市更新事業計畫案」,案內涉本署經管同小段36、46、47、50、51地號5筆國有土地，業請貴府評估本案有無公營住宅需要，並請貴府於事業計畫核定前辦竣撥用。依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」(以下簡稱劃分原則)第1項規定，各級政府機關因公務或公共所需公有不動產，依法申辦撥用時，以無償為原則。查前述同小段36地號國有土地使用分區為第三種商業區，財產來源係省產移交，倘係撥供興辦社會住宅使用，得辦理無償撥用；同小段46、47、50、51地號4筆土地國有持分係辦理抵稅登記為國有,依劃分原則第1項但書第5款規定，應辦理有償撥用。

7. 另本案更新單元範圍外本署經管同小段79地號國有土地使用分區為道路用地，係第1次登記為國有，尚無劃分原則第1項但書各款應辦理有償撥用之情事。

（二）臺北市政府財政局（公有土地管理機關）

1. 本案提列特殊工法費用56,116,000元之必要性及合理性,提請審議會審議。

2. 人事行政、銷售及風險管理費以上限提列請實施者調降，並提請審議會審議。

3. 查本案同小段17及36建號建物業辦理滅失，實施者已於計畫書新增異動後之建物清冊,並刪除17及36號建物拆遷補償費及拆遷安置費,本局無意見。

4. 實施者說明同安街4巷3號建物依測量報告結果，坐落67、68、69、70、71地號，並按該建物謄本面積提列未開闢計畫道路上現有地上物拆遷補償費。惟查該建物謄本係登記坐落61地號土地，與現況坐落不一致，實施者依謄本面積計列拆遷補償費，建物所有權人是否知悉，請實施者說明。

5. 本案涉及本府分回單元規劃公共住宅部分之建築圖說是否符合相關規劃設計規範及使用需求一節，本局尊重都市發展局意見。

（三）建築管理工程處 胡幹事煌堯

1. 各次寬道路比，依臺北市土地使用分區管制自治條例第13條、26條規定，補標示檢討立面、剖面、次要高度比的削線。

2. 航高部分(含避雷設備)，請檢討絕對高度部分。

3. 地下室機電設備空間位於地下一樓請補充檢討；另垃圾儲存室的名稱請修正。

4. 請補標示一樓道路截角。

5. 地下二樓至五樓梯廳旁邊汽車位，請檢討停車空間。

6. 一樓一般零售業乙組單元小於500平方公尺，未排除日用百貨業。

7. 屋頂透空框架裝飾物部分，請依照技術規則第1條第10款第5目檢討。

8. 次寬面前道路的陰影，請補標示在圖面上。

9. 本次公有建築物提無障礙支援小組。

10. 廢巷改道部分，請實施者補充標示現況實測圖。

11. 有關實施者開闢道路請取得土地所有權人之同意,以便後續申請執照事宜

12. 請實施者於計畫書補充相關區位之現況照片，包含廢巷相關角度。

（四）新建工程處 陳幹事家邦

1. 本案有關79地號國有地請再確認係屬有償或無償撥用，另請實施者俟事業計畫通過後應配合道路開闢時程適時通知新工處俾利配合辦理土地撥用作業。

2. 依照「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」,倘土地為有償撥用，土地取得有成本，經實施者說明倘有土地取得成本，將自行吸收，但因土地成本涉及年度編列預算之時程，請考量開闢期程並配合本處作業。

（五）交通局 洪幹事瑜敏

1. 事業計畫書：

(1) P.11-27，停車場出入口鋪面應與人行道順平處理，採不同色彩或材質區隔，並以防滑處理，以維行人安全。

(2)基地臨和平西路一段 10 巷 25 弄(6 公尺)退縮人行空間部分，其中應補足 8 公尺路寬並與道路順平銜接，請檢討植栽設置位置(P.11-5)。

(3)前述意見請併同交評修正。

2. 交通影響評估報告書：

(1)停車供需調查資料，建請更新為本市停管處 104 年調查資料。

(2)於 P.5-14 無法確認地下停車空間淨高為 2.7 公尺(卸貨車位高度)，建請補充立面圖。

(3)請補充自行車進出基地內停車格位之動線於圖說，並應標示車道淨寬，以利檢視。

(4)前述意見請併同事業計畫書修正。

（六）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

（七）財政局 黃幹事宏玲

1. 本案提列都市更新規劃費500萬元，惟所附之契約甲方非實施者，請實施者說明釐清。

2. 貸款利息計算式中(1)計算金額有誤，請重新核算，至計算式(2)之五大銀行平均基準利率誤植為2.71%，請修正。

3. 本案占有他人土地舊違章戶共5戶，依實施者說明係以現地安置方式處理，爰請依審議原則分別計算本案現地安置戶應負擔費用、應安置面積之價值、實際安置面積之價值及現地安置戶應繳價金，並依上開金額計算更新總成本、更新後房地總值及共同負擔比例。

4. 本案現金流量表實施者回應鑑界費發生於完工期，惟依提列總表規定鑑界費係指更新前土地鑑界、複丈，地政機關收取之行政規費，請實施者修正現金流量表。

5. 本案表15-4營建工程費用估算表建築工程包含逆打工法，請實施者說明目前提列之營建費用1,882,271,124元是否已包含逆打工法費用。本案又另行加計特殊工法費用(逆打工法)56,116,000元，是否有重複，請實施者說明。另本案提列特殊工法費用(逆打工法)56,116,000元，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，並提請審議會審議。

6. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費皆以上限提列，提請審議會審議。

（八）地政局 鄭幹事益昌

1. 本案價格日期為101年，報告書刊載日期為100年，應為誤植，請修正。

2. 其他意見已修正，本局無意見。

（九）都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧

1. 商業使用比例是否可考慮兩棟均有商業分佈？請實施者說明。

2. 後院深度比部分，經實施者檢討後無意見。

（十）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

1. 本案建築高度已超過80公尺，樓高相對周鄰已較突兀，惟本案屋頂框架之設計，自24樓起算，屋頂框架超過12公尺，其妥適性請再考量。

2. 24樓屋頂平台之女兒牆高度似超過1.5公尺，是否符合建築技術規則規定，請再檢視。

3. 本案屋頂平台位於24樓非設於屋突層，其昇降機設備通達屋頂突出物樓層之必要性及屋突層高度為9公尺部分，建請依實際使用需求設置及調降屋突層高度。

（十一）都市發展局住宅企劃科（書面意見）

1. 查本案涉市有土地參與都市更新分回公共住宅之建築規劃設計圖說，前經本局於104年8月17日以北市都企字第10436373200號函覆實施者並副知本市都市更新處，其規劃設計圖說尚符合公共住宅規劃設計基準需求，並請實施者逕循都市更新相關規定辦理後續事項。

2. 本案後續請實施者於施工階段放樣勘驗前確依「臺北市公共住宅規劃設計基準需求」及「無障礙設計基準」提交細部設計圖說過局核備。

（十二）鄭委員淳元

1. 因公有土地為國有財產署和新工處，最大問題在於這些違建、地上物的拆除，是要在放樣之前完成，倘未完成，將來車道基地右側，蓋好會造成車輛無法進出，請實施者確實說明是否能處理地上物及違章戶？

2. 有關地上物及土地之同意書，請列冊，涉及國有地撥用，請實施者提出確定後續會辦理土地撥用程序之同意書或切結書。

3. 有關公有土地管理機關選配部分是可高於或少於B棟14樓~24樓，請實施者說明後續情形。

（十三）簡委員伯殷

1. 部份地上物橫跨另一個基地，請確認淨寬六公尺是否皆能開闢。

2. 基地臨北側(和平東路一段10巷)的大樓店面有開門，是否能廢巷？請實施者說明。

3. 請實施者說明小於46平方公尺之公宅位置，仍請依照現行臺北市都市更新自治條例之規定辦理，避免法律衝突。

4. 提醒財政單位，目前市府所能分回的公營住宅是與商業使用同一棟，後續估價，應思考商業用途及住宅共用電梯及過樑問題等價值差異。

5. 選配部分，有關市府土地加上國產署土地，就目前規劃的設計(14-24樓)是否夠分配或者有多，剩餘的部分應該如何處理？請實施者說明。

6. 針對屋頂框架的部分，請實施者再檢討。

7. 廟宇拆除應有難度，以本案規劃情形所開闢之計畫道路對周邊環境是有助益，我個人是認同在不牴觸法令的情況下，不一定要全面開通，但同意廢巷。另因開闢巷道為本更新案之車道出入口，對更新案之受益較高，後續審議△F5-1時，應妥予考量。

8. 有關和平東路一段10巷係屬既成道路，亦有店面，但規劃設計種植栽，是否會產生疑慮，請實施者說明。

9. 依計畫書之現況照片角度不清，現況似有開口之店面，請釐清。

10. 本案是否續建承諾，請載明於計畫書內。

（十四）詹委員勳敏

有關同意書，建議取得印鑑證明。

（十五）張委員鈺光

1. 未來從羅斯福路進入本基地後，基地南側部分規劃應避免過大迴車範圍，另此部分在基地範圍內之人行步道上請再退兩公尺順平。

2. 關於分配部分是否有詢問過地主的意願？地主分配商業比例的意願如何？或是實施者針對商業的部分優先來選配？請實施者說明。

3. 依據目前規劃量體，交通需求量大，若未來無法貫通，目前只維持6公尺設計，出入口由同一出入口，動線需整體考量。

4. 計畫書P10-12頁，汽車通行由6公尺計畫道路，機車進出部分是否為同一進出口？請實施者說明。

5. 有關停車、汽機車車道出入口，請補充檢討說明。

（十六）黃委員舜銘

1. 基地北側是否依賴和平西路一段10巷進出？南側計畫道路是否為整條巷道開闢？地上物是否皆能確實解決？請實施者說明。

2. 申請協助開闢計畫道路範圍是否包含廟，為全部開闢，請釐清。依建築相關規定，於放樣勘驗前，道路需開闢打通，送新工處審核，排水溝等相關資料送水利工程處審核等。因申請範圍已超出更新案範圍，能否取得同意書，請實施者注意，以上提醒。

3. 請實施者將取得之地上物同意書，列冊予委員參酌。

4. 交通單位是否應表明未來是為單行還是雙行使用？

5. 有關廢巷，因部分有設計植栽，非屬全部廢止，應是部分廢止，用詞請修正。

決議：

（一）建築規劃設計部分

1. 本案辦理中正區河堤段二小段79地號國有土地撥用之方式及相關時程，請實施者確實釐清後，再提會討論。

2. 本案商業使用比例(A棟地上1樓及B棟2~13樓作商業使用)及最小深度比檢討情形，經實施者說明後，予以同意。另請尊重地主意願辦理後續選配。

3. 本案B棟14~24樓依「臺北市公營住宅規劃設計基準需求」規劃公共住宅，經都市發展局住宅企劃科意見說明規劃設計圖說尚符合公宅基準需求，予以同意，請依規定辦理後續事宜。

4. 本案公宅規劃部分單元面積檢討小於46㎡，仍請依現行臺北市都市更新自治條例之規定調整建築單元。

5. 有關國有財產署請本府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要，請都市發展局住宅企劃科儘速辦理相關評估作業。

6. 本案日照陰影、屋頂突出物、高度等檢討修正內容，請依建管處及都市發展局都市設計科意見修正。另有關建築屋頂框架部分，請依委員及幹事意見檢討後，再提會討論。

（二）交通規劃部分

本案涉及交通影響評估報告書及自行車停車位修正部分，請依交通局意見修正，另有關交通動線、汽機車車道出入等相關內容，請依委員及幹事意見補充檢討後，再提會討論。

（三）消防救災部分

本案消防救災部分，經實施者說明後，予以同意。

（四）廢巷改道部分

本案申請基地內既成巷道(和平東路一段10巷(部分)、和平西路一段10巷25弄、同安街4巷)廢止，經實施者說明後，予以同意，另請依委員意見補附照片及依規定檢附協助開闢計畫道路範圍之同意書。

（五）財務計畫部分

1. 本案提列特殊工法費用56,116,000元，經實施者說明與外審結果一致，予以同意，請補附相關資料。

2. 本案同意人事行政管理費(4.5%)、風險管理費(12.25%)、銷售管理費由6%酌降為5%，其餘財務計畫內容請依財政局意見修正。

3. 本案部分建號因建物已不存在而辦理滅失涉及拆遷補償費及拆遷安置費之修正，請依財政局意見修正。

（六）估價部分

1. 本案涉及估價報告書修正內容，2樓以上均價89.55萬/坪，請依地政局意見修正。

2. 本案選配原則請依委員、幹事意見修正。

（七）人民陳情部分：經實施者表示私地主之合法土地及建物皆已達100%同意，予以同意。

（八）建築容積獎勵部分

1. △F3（更新時程之獎勵容積）同意給予849.37平方公尺（法定容積6%）之獎勵額度。

2. △F4-2（協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積）原則同意給予654.77平方公尺（法定容積4.63%）之獎勵額度，請實施者於核定前取得捐贈同意書，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。並請實施者應切結於使照取得前，辦理完成捐贈臺北市政府之程序。

3. △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）之獎勵額度，請依委員意見檢討修正後，提請下次審議會討論。

4. △F5-3（供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積）之獎勵額度，提請下次審議會討論。

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849.37平方公尺（法定容積6%）之獎勵額度，並請實施者後續依103年11月10日公告之「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；另請實施者於申請建造執照時繳交容積獎勵乘以本案銷售淨利之保證金，並承諾於一樓樓板勘驗前取得綠建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「銀級」以上。

6. △F6(處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積)原則同意給予417.94平方公尺（法定容積2.95%）之獎勵額度；請實施者於核定前檢附違章建築戶的證明文件及拆遷安置協議書，並授權更新處核實計算後給予。

（九）聽證紀錄：提請下次審議會討論。

（十）本案請依委員及幹事意見修正後，再提請審議會討論。

三、擬訂臺北市中山區正義段四小段 187 地號等 49 筆土地都 市更新權利變換計畫案案（承辦人：事業科 吳佳霖 2781-5696#3067）

討論發言要點

（一）本案討論前，何委員芳子已依臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第13點規定，自行離席迴避。

（二）財政部國有財產署北區分署（公有地管理機關）

1. 有關本署經管國有土地本次更新前權利價值比例(10.2547%)較原幹事會時之比例(10.256%)下修0.0013%，更新前權利價值(2億4,481萬6,378元)亦較原幹事會時(2億4,520萬0,037元)下修乙節，仍請實施者應提高本案國有土地更新前權利價值，並檢討其合理性，以維國產權益。又本署經管國有商業區土地更新前權利價值比例為8.462%(權利變換計畫書第16-2頁)，不及該等土地占更新單元商業區土地總面積之法定容積比例8.614%，另權利變換計畫書所載本署經管國有道路用地更新前之土地單價(約150~151萬元/坪)低於本分署所查價格(159~195萬元/坪)，請實施者提高。事涉都市更新估價妥適性，仍請重視，以維國產及全民權益。

2. 本案僅提列印花稅，並無提列營業稅，依都市更新條例第30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。仍請實施者依前述規定辦理。倘實施者未提列營業稅，後續本分署仍不予負擔。再予說明。

3. 本案信託費用列屬共同負擔項目，惟國有土地並無規定得負擔信託費用，其信託費用應由參與信託者負擔之，請實施者依國有土地更新前權值比例計算負擔之信託費用，並將該金額併入本署權利變換應分配權利價值，以維護全民及公產權益。

4. 本署經管國有商業區土地比例達4.45%，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，並用以增益全民及公產權益。

5. 依內政部103年6月24日台內營字第1030806742號函釋及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案國有商業區土地比例4.45%，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序，向本署辦理國有土地撥用事宜。

6. 查貴府前於105年7月18日召開第248次審議會之會議紀錄內容，未將討論提案（四）、（六）之本分署意見完整登載，依貴府都市發展局以105年8月23日北市都授新字第10513893200號函表示，上開會議紀錄更正事宜，將提近期該市都市更新及爭議處理審議會報告，請貴府於本次會議說明。

（三）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

未檢附相關資料，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」規定辦理。

（四）臺北市政府都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

（五）地政局 鄭幹事益昌

有關國產署表示其管有土地更新前權利價值比例偏低乙節，因估價部分已經權變小組審竣，並經審議會初步同意，建議該署若有疑義，應具體提出不合理之處，以利審議會審酌；至於道路用地估價結果略低於該分署所查價格部分，查本市都市更新道路用地估價採容積貢獻原則，其價值係依道路用地對整體單元容積貢獻度計算而得，兩者因估價目的、估價方法不同，估價結果本未必相同，併予敘明。

（六）張委員鈺光

1. 地主方◯玲依權利變換結果需繳交3千8百餘萬元差額價金，經實施者說明有拜訪地主詢問更換單元事宜，惟地主表示欲暫維持原選配單元，此部分協調結果代理律師表示未提供紀錄給地主，故請實施者後續提供拜訪或協調紀錄供地主參考。

2. 地主陳情加選平面車位事宜，經實施者說明雙方已達共識，惟車位編號與

價值計算尚在協議中，若後續雙方確認車位編號與價值計算後，請將其結果納入計畫書載明。

3. 地主張○鳳等人合併內容未載明於計權利變換畫書中，請實施者將其合併結果納入計畫書載明併同不參與分配之土地所有權人名冊修正。

（七）詹委員勳敏

1. 有關容積調配產權稀釋部分，倘容積調派後，地主更新後分配價值若大於土地被稀釋價值，則容積調派對地主可能較有利，請實施者說明本案地主更新後分配價值是否大於土地被稀釋的價值。

2. 經實施者表示自選配期間至審議期間已協助地主完成7組不能分配者合併分配，62位未達最小分配價值不能分配之所有權人還剩多少人。

3. 請實施者就不能分配者合併分配內容載明於計畫書中。

（八）游委員適銘

估價師對容積移入導致產權稀釋分析說明之結論，因分析樣本數不多，但考量本案非學術研究性質，故建議結論說明應為就現有案例分析之後，土地持分少者，房價並非一定會低，方屬合理。

（九）都市更新處

有關財政部國有財產署北區分署所詢105年7月18日召開第248次審議會之會議紀錄修正情形，上開會議紀錄修正事宜業於105年8月29日提請本市第252次審議會確認修正，並於105年10月11日府都新字第10531793400號函週知財政部國有財產署北區分署。

決議：

（一）權利變換及估價部分

1. 有關財政部國有財產署經管國有土地權值估價方式修正及調整更新前權利價值比例，經實施者說明後，予以確認。

2. 經實施者就容積移設前後土地單價評估說明地主更新後分配的價值大於土地被稀釋之價值，且無損地主更新後之權利價值後，予以確認。

（二）人民陳情部分

有關未達最小分配單元不能分配地主已出具合併分配意願文件者，後續請實施者納入權利變換計畫書中載明。

（三）聽證紀錄

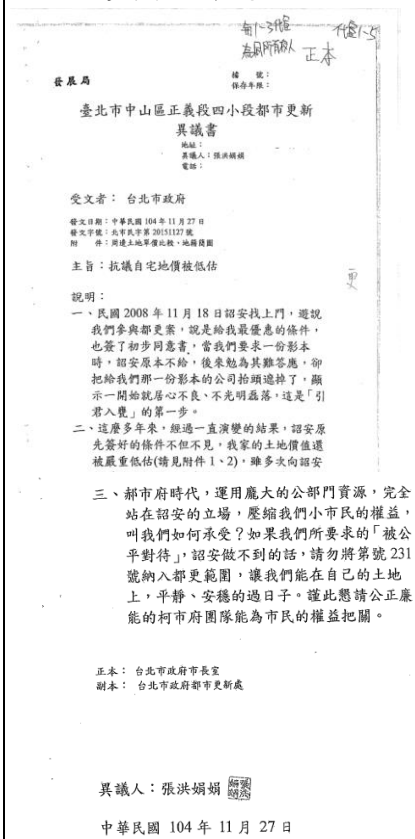
發言次序	答覆	決議內容
1.方玲玲(蔡志揚律師代)(當事人) (1)「聽證會」，依法應由行政處分之決定者「聽取」雙方之攻防與論證(「決定者聽原則」)，內政部辦理都市更新聽證程序作業要點第四點前段亦明揭:「依都市更新條例第十六條遴聘(派)之人員『應』出席聽證」;惟查今日聽證會僅有一位審議委員出席聽證，聽證程序顯不合法。	**1-1 實施者受任人：蘇士豪(詔安建設代表)** (1)B 基地獎勵容積移設置 A 基地，為配合更新處在 100 年所召開的市定古蹟研商會議所做的決議，實施者配合此決議辦理。	1.針對聽證所提疑義，市府係依內政部台內營字第1030224884號函釋辦理，上開函文表示聽證委員出席人數不影響依都市更新條例施行細則第11條之1規定辦理聽證之效力。
(2)本案陳情人於公辦公聽會時曾經陳情因本案將 B 基地之容積移設到 A 基地，導致 A 基地土地持分被嚴重稀釋，損及陳情人權益等語，惟歷次幹事會及複審會議召開時，卻均未通知陳情人到場說明，程序實未盡周延。	(2)以上結果於 102 年事業計畫核定公告，實施者並於權利變換計畫公聽會亦向住戶說明計畫內容，後續實施者會再向方女士辦理說明。	2.幹事會係屬內部審查程序，且陳情人於後續聽證程序仍可表達意見，若陳情人無特別要求，將不邀請陳情人出席幹事會。
(3)本案分為 A、B 兩基地，未來將分別申請建造執照(參事業計畫核定版第 10-3 頁)，原無疑義。惟查，本案將 B 基地之都更獎勵容積移設到 A 基地，致使 A 基地建築物之總樓地板面積增加，然而如此將使 A 基地所有權人土地持分降低，亦即 B 基地所有權人所享之增值，某程度(逾 B 基地法容加計容獎之部分)係建立在 A 基地所有權人之負擔上。此由下列簡易說明即可得知： A.A 基地原法容為 300%，加上 59.78%容獎共約 479%，A 基地總面積 1621m2，故 A 基地原本每容積持分土地面積為 3.3m2;結果現在 A 基地實設容積率約為 550%，每容積持分土地面積將減額為 2.9m2。 B.B 基地原法容為 560%，加上	(3)本案於幹事會會議進行審議時，經向地政局及中山地政確認後，確定本案辦理產登並無疑義。	3.經實施者就容積移設前後土地單價評估說明地主更新後分配的價值大於土地被稀釋之價值，且無損地主更新後之權利價值後，併同討論事項（一）決議辦理。

發言次序	答覆	決議內容
32.44%容獎共約 742%，B 基地總面積 629m2，故 B 基地原本每容積持分土地面積為 0.8m2，結果現在 B 基地實設容積率約為 560%(即 B 基地之都更獎勵容積全部建築在 A 基地上)，每容積持分土地面積將增額為 1.12m2。 C.由此足見，如果 A、B 基地更新前價值均僅考慮法定容積(A 基地有加計少許原容積)，而未考慮 A 基地土地持分因 B 基地移入都更獎勵容積而致土地持分遭稀釋之因素(實施者委託查估更新前價值之估價報告並未將其列為估價條件)，將會造成 A 基地土地所有權人權益受損、B 基地土地所有權人權益獲益之後果。 (4)上述 A 基地土地持分遭稀釋卻未被考量增加更新前權利價值之情形，業經詹勳敏委員(103 年 12 月 12 日幹事會會議紀錄)、更新處承辦科(103 年 12 月 12 日幹事會會議紀錄、104 年 5 月 26 日幹事會複審會議紀錄)等提出質疑，但實施者之答覆均為範圍內所以權人得自由選配，實施者未訂定任何選配原則限制云云；然而，陳情人原本為 A 基地所有權人，何以要因 B 基地容積移入而被迫選配 B 基地之建物？且實施者根本未將其間之差異週知於所有權人，本基地所有權人根本不知選配 A 基地抑或 B 基地建築物有何損益差別，此等資訊不透明、不對稱情形下的選配，猶如瞎子摸象，根本無自由可言。況本案於幹事會審查時有多位委員及幹事均質疑 A、B 基地之產權登記及估價等情形，實施者之回應實際上尚非清楚，更何況上述對於權利變換關係人之資訊揭露？陳情人實無所悉。尤其，本案 A 基地所有權人選配 B 基地房地，		4.經實施者說明拜訪溝通後，地主暫無改選其他單元之意願，後續請實施者將拜訪溝通紀錄提供地主參考。

發言次序	答覆	決議內容
是否即可填補其所受損失？亦未見實者澄明。 (5)本案人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費均以上限提列，其必要性及合理性，業經更新處承辦科(103 年 12 月 12 日幹事會會議紀錄)、國產署(104 年 5 月 26 日幹事會複審會議紀錄)提出質疑，但實施者之回應均未具體，且答稱 94 年劃定迄今之時間耗費云云，時僅涉及人事行政管理與風險管理費率，和銷售管理費何干？因此，實施者顯未能對此為合理之說明。 (6)本案有 B 基地所有人持有 A 基地之法定停車位，造成 A 基地區分所有建築物內之法定停車空間與 A 基地區分所有建築物主建物分離之情形，且未來使用管理維護恐易生糾紛，是否妥適？		5.管理費用部分業經本市都市更新及爭議處理審議會第248次會議決議辦理，予以確認。 6.有關B基地法車移設A基地與後續維管問題，前經本市都市更新及爭議處理審議會第248次會議討論，經實施者說明無違反公寓大廈管理條例第4條第2項規定之情事，予以確認。
2.楊大正(當事人) (1)102 年 12 月 6 日的更新前權利價值為 21,234,218 為何此次變動為：21,045,425(差 188,793) (2)分配(9B3)選屋時為：39,747,120，為何此次變動為：40,143,600(差 396,480)	**2-1 實施者受任人：蘇士豪(詔安建設代表)** 本案從公辦公聽會後，進入幹事會及幹事複審審查，經過相關幹事審查後，依其審議意見辦理修正，後續會向楊先生說明數值變動的經過，實際數字確認需待權利變換計畫核定。	經實施者說明該所有權人估價費用調整係依權利變換小組審查意見修改，予以確認。
3.財政部國有財產署北區分署(當事人) (1)有關本署經管國有土地本次更新前權利價值比例(10.2547%)較原幹事會時之比例(10.256%)下修 0.0013%，更新前權利價值(2 億 4,481 萬 6,378 元)亦較原幹事會時(2 億 4,520 萬 0,037 元)下修乙節，仍請實施者應提高本案國有土地更新前權利價值，並檢討其合理性，以維國產權益。 (2)本案僅提列印花稅，並無提列營業稅，依都市更新條例第 30 條第 1 項規定，實施者以權	**3-1 實施者受任人：蘇士豪(詔安建設代表)** (1)本案從公辦公聽會後，進入幹事會及幹事複審審查，經過相關幹事審查後，依其審議意見辦理修正，後續會向國產署說明數值變動的經過，實際數字確認需待權利變換計畫核定。 (2)本案為 98 年提報事業計畫送審，當時規定並沒有提報營業稅的項目，屆時會再提請審議會是否將	1.有關財政部國有財產署北區分署更新前權利價值部分，經實施者說明後，併同討論事項（一）決議辦理，予以確認。 2.印花稅部分業經本市都市更新及爭議處理審議會第248次會議決議辦理，予

發言次序	答覆	決議內容
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。仍請實施者依前述規定辦理。至實施者於權利變換計畫書第綜-1 頁回應若本案無法於共同負擔提列營業稅，仍請本分署於所有權移轉後自行繳納營業稅乙節，如實施者未提列營業稅，後續本分署不予負擔。	本項納入共同負擔。	以確認。
(3)本署經管國有商業區土地比例達 4.45%，故其銷售管理費與風險管理費應按國有土地權值比例調降並調降價值換算屬於國有土地權值併入本署權利變換之應分配權利價值內，以符合理性與維護全民及公產權益。又調降上述費率已有例可參循，且事實上國有地參與都更對實施者而言風險卻較私地低，國有房地亦不為銷售；仍請實施者依上述調降計算其價額，併入本署國有土地權利變換之應分配權力價值內。	(3)本案已於 102 年事業計畫核定公告，確認銷售管理費以及風險管理費認列數額，另本案銷售管理費僅含共同負擔部份計算。	3.管理費用部分業經本市都市更新及爭議處理審議會第248次會議決議辦理，予以確認。
(4)查本署經管同小段 190 地號國有(持分)道路用地登記原因為抵繳稅款，請實施者修正權利變換計畫書第 4-1 頁內文。	(4)配合辦理修正計畫書 P4-1 頁。	4.實施者已配合修正，予以確認。
4.連淑芬(當事人) (1)土地價值為權變之重要依據，實施者以一坪$2,400,000 來計算更新前價值，明顯低估將影響變換價值。 (2)公聽會簡報第 65 頁指出，實施者在 A 基地可分得 2180.0	**4-1 實施者受任人：蘇士豪(詔安建設代表)** (1)A 基地每坪估價 278 萬，B 基地每坪 244 萬，實際價格需待審議會後確認為主。 (2)實施者實際分回的數量比 33.3%還少，實施者會再將相關數	1.-8.經實施者說明皆已針對該地主意見妥予說明，並提供資料供其參閱，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容
坪尚未包含停車位的坪數計算 2180.0 坪/A 棟總銷售面積 4626.02 坪=45.59% 再加上停車位的坪數計算必定>50%，與權變所稱 33.33%相差甚鉅 請說明	據跟連小姐說明。	
(3)費用的部分不管權變或協議的方式皆要考量共同分攤的金額認定，尤其必須考量其公平性及正確性。 銷售管理費—地主主張不應含在共同分攤成本內，主張理由已經在上次會議陳訴人事費用提列偏高—費用並沒改變 以往公式審核標準並不表示不能有檢討的空間，倘若合理是應人民需要而做調整。	(3)共同負擔費用認定的部份，實施者依照市政府的提列標準提列，本案實施者與住戶約定可選擇權利變換及協議兩種方式配合辦理。	
(4)本案以 RC 混凝土第三集建造，都更方案原先由 18 樓轉 22 樓合併 B 基地容轉移建坪數而稀釋了 A 基地所有權人之土地持分，雖然審議通過可行，然必須經過 A 基地所有權人之同意，再者由 B 基地容積獎勵之車位也必須符合坪數設立車位的標準，否則亦損害 A 基地所有權人之權益。	(4)本案 RC 第三級構造依照 98 年事業計畫送件時規定辦理，獎勵容積乃由所有地主一起受益，有關個人權益會再向地主說明。	
(5)地主建物地址：台北市長安西路 19 巷 2 弄 17-2 號 2 樓，地號：中山區信義四小段 188 號，本建物所有權人是個人，分別為連淑英、連淑芬所共有，但是建物註冊為聯誠國際行銷有限公司從事國際出口業務商業行為(附件 3)，此地價稅及房屋稅皆是商業繳稅因此應該以內部店面安置費$1200 元/坪而非以住宅安置費$929 元/坪。並無修正，請確認。	(5)租金行情用崔媽媽租金行情為依據，租金增加後造成共同負擔增加，地主方可分回的價值會減少。	
(6)請實施者設立違約條款，如果在 40 個月內無法完工的賠償條款，市場上有好幾年未能完工且停擺的案例，請確認。	(6)後續實施者會向住戶辦理相關信託契約，以利本案順利完工。實施者在與地主的合建契約書內則有約定違約條款的部份。	
(7)台北市都更計畫條例目前並沒有規範每坪成本的法規依據，倘地主願意出資負擔其所	(7)共同負擔費用認定的部份，實施者依照市政府的提列標準提列，本案實施者與住戶約定可選擇	

發言次序	答覆	決議內容
分配的坪數，請問可以法條依據而成本呈報是由哪部門監督，政府對這部分是否有考量其影響因素。地主可拿到所有按比例樓地板面積而委建商獲取委建利潤，政府是否有標準依規？如公共工程以 3%~6%等，請確認。 法規無規定，市場變化快速政府是否應市場需求。列入規範考慮制訂標準。 (8)請告知議題的回覆期限，請確認。	權利變換及協議兩種方式配合辦理。 (8)一個月內會針對書面意見七點對連小姐做回覆。	
5.張洪娟娟(當事人) 地價 231 號價值被低估一案，當初在詔安辦公室提出異議時，詔安經理和估價公司總經理均在場，他們一致認為的確有低估情形，詔安經理承諾代為向市府提出，至今卻一直無法給我們滿意的答覆，如果詔安沒誠意解決，我地號 231 號決定不參與此都更。  臺北市中山區正義段四小段都市更新異議書 受文者：台北市政府 主旨：抗議自宅地價被低估 說明： 一、民國 2008 年 11 月 18 日詔安找上門，遊說我們參與都更案，說是給我最優惠的條件，也簽了初步同意書，當我們要求一份影本時，詔安原本不給，後來勉為其難答應，卻把給我們那一份影本的公司抬頭遮掉了，顯示一開始就居心不良、不光明磊落，這是「引君入甕」的第一步。 二、這麼多年來，經過一直演變的結果，詔安原先簽好的條件不但不見，我家的土地價值還被嚴重低估(請見附件 1、2)，雖多次向詔安 三、都市府時代，運用龐大的公部門資源，完全站在詔安的立場，壓縮我們小市民的權益，叫我們如何承受？如果我們所要求的「被公平對待」，詔安做不到的話，請勿將第號 231 號納入都更範圍，讓我們能在自己的土地上，平靜、安穩的過日子。謹此懇請公正廉能的柯市府團隊能為市民的權益把關。 正本：台北市政府市長室 副本：台北市政府都市更新處 異議人：張洪娟娟 中華民國 104 年 11 月 27 日	**5-1 實施者受任人：蘇士豪(詔安建設代表)** 感謝張女士提出估價意見，實施者繼續會配合於審議會時再行提出建請審議會考量是否配合修正 231 地號更新前估價。	有關權利變換及估價部分，經歷次審議會討論後，予以確認。
6.張毓凌(當事人)	**6-1 實施者受任人：蘇士豪(詔安建設代表)**	

發言次序	答覆	決議內容
本人參與都更，因無法達到最小分配，故只能領取補償金，但是即參與都更就該以都更後的權利價金核算，本人欲買回分配屋，不足款願意買回，但是整個購屋應以都更後的金額加上公司選配的屋款才是，而非以補償金加房屋之售價而購回，這樣地主就沒有享受到都更的權利了。	實施者依法提供合併分配與領取補償金方式讓住戶選擇，另外亦於計畫核定前提供協議價購方式辦理。	經實施者說明張毓凌等 3 人已出具合併分配意願書，並已納入權利變換計畫載明，予以確認。
7.謝佳琪(當事人) 主旨：本人對於中山區正義段四小段 187 地號等由詔安公司擔任實施者的都更案之權利變換有意見 說明： 一、本人於民國 97 年 10 月 29 日與詔安公司簽合建契約。 二、本人二次致函市長室，也二次接到都更處的回文。公司也依都更處指示，邀本人溝通及說明，但僅有溝通說明，並沒有結果。 三、本人與詔安公司的契約，訂有保密條款。若公司同意公開檢視，本人不反對。	**7-1 實施者受任人：蘇士豪(詔安建設代表)** 實施者與住戶簽協議合建契約書的原因是提供住戶保障，讓地主可以依此保障考量是否參與本案，將來權利變換核定後分配結果及當時協議書內約定若有差異部分，住戶可以兩者擇優方式選擇。	係屬涉及私約內容，非屬本審議會權責，請實施者妥與向陳情人溝通說明，予以確認。
8.臺北市政府財政局(當事人) (1)依本市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項規定，有關地下室超建加成部分之營建費用計算方式，係先按標準單價另計加成後，再加上以標準單價計算之物價調整後金額。經查實施者仍未依前開規定修正，倘實施者對相關規定仍有疑義，請逕洽主管機關瞭解後確依規定配合修正。 (2)有關本案更新後建物估價，本局前於 104 年 9 月 4 日幹事及權利變換計畫審查小組第 2 次複審會議(以下簡稱幹事會第 2 次複審)表示，請實施者考量更新單元緊鄰捷運線形公園及中山地下街之特殊性，上	**8-1 實施者受任人：蘇士豪(詔安建設代表)** (1)營建費用計算方式意見，實施者後續再洽主管機關確認是否辦理修正。 (2)有關上調商業單元之估價，實施者後續待地政局表示意見後提請審議會審議。	1.-3.有關共同負擔提列及估價部分，經實施者說明及歷次審議會討論後，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容
修更新後之權利價值。查本案權利變換計畫，實施者僅配合上調更新後建物之住宅單元比準戶每坪單價新台幣 2,000 元，而更新後屬商業單元部分之估價則未上調。故請實施者就其合理性再予說明，或配合上調商業單元之估價。另併請本府地政局表示意見後，提請審議會審議。		
(3)權利變換計畫計 11-8、11-9 頁表 11-4，有關本案 A 基地更新後建物估價，其中 8 樓 A1、A2、A3、A6、A7 單元、11 樓 A1、A2、A5 單元、16 樓 A1、A2 單元及 18 樓 A1 等住宅單元之每坪單價，均較幹事會第 2 次複審版權利變換計畫案為低，且其單價低於同位置較低樓層，以 8 樓 A1 為例，其每坪單價與 4 樓 A1 相同，甚不合理。故請實施者說明，提請審議會審議。	(3)有關部份單元單價低於同位置較低樓層意見，此為配合幹事複審結果辦理。	
(4)本案更新範圍內同小段 236-1 地號市有土地之管理機關業變更為本局，請實施者檢視本案相關內容後，配合修正或以附註說明。	(4)236-1 地號管理機關變更，實施者配合辦理修正。	4.-5.經實施者說明後，予以確認。
(5)請實施者說明權利變換計畫第 12-2 頁土地所以權人平均共同負擔比例之涵義。	(5)有關平均共同負擔比例之涵義，實施者會依更新條例所提內容提供說明。	
9.方玲玲(蔡志揚律師代)(當事人) 對於實施者所述容積移設的緣由(古蹟保護)沒意見，但造成 A 基地所有權人權益受損之部分仍要處理，要衡平，而不是只是說明緣由，而未提出任何補救措施。	**9-1 實施者委託估價師：巨秉不動產估價師聯合事務所-李方正** 針對土地稀釋的問題，在估價師公會有討論，因本案是一個單元，當時是以 A、B 基地共同爭取都更獎勵，所以就地主而言權益並無受損，至於土地稀釋的問題，可能需要看未來改建的方式方能再予以討論。	有關容積調派部分併討論事項（一）決議辦理，予以確認。

（四）同意本案擬訂權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提會審議。

四、「擬訂臺北市大安區大安段一小段 421 地號等 16 筆土地都市更新事業及權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 吳孝豐 2781-5696#3081)

討論發言要點：

（一）本案討論前，詹委員勳敏已依臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第13點規定，自行離席迴避。

（二）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

（三）建築管理工程處 胡幹事煌堯

P10-28花架是否計入建築面積，請於一樓平面圖標示清楚。

（四）財政局 徐幹事淑麗

1. 事業計畫表14-5其他土地改良物拆遷補償費用明細表，補償單價提列標準請依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第7條規定折價計算，請釐清後修正。

2. 本案拆遷補償費(含其他土地改良物)之提列請依都市更新條例第36條規定以扣除實施者代為拆除費用後應領之拆遷補償金額提列，請修正。

3. 本案B4F地下層超建營建費用單價計算方式應先以標準單價計算加成後再加上標準單價之物調金額（例B4F:52,300×(1+30%)+52,300×(3.8%-2.5%)=68,000+700=68,700），請釐清後修正。

4. 事業計畫表15-1營建工程費用基準表，請依規定提列空氣汙染防制費，請釐清後修正。

5. 事業計畫頁15-4-1計算貸款利率基準日期為100.1.28與評價基準日99.11.30不一致，及自有資金貸款利率請依郵政儲金一年期定儲利率達1,000萬元以上利率計算，併請釐清後修正。

6. 事業計畫表15-14現金流量表中公共設施用地捐贈本市土地成本倘實際上無現金流出時，請刪除該項目。

7. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(12.75%)均以上限提列(共同負擔比30.58%)，提請審議。

（五）地政局 洪幹事于佩

本局無意見。

（六）都市更新處

1. 實施進度請依現況進度順推核定公告期程。

2. 請保持計畫書圖清晰可辨。

決議：本案因出席委員人數不足未及討論，順延至下次審議會議審。