

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 267 次會議紀錄

106 年 1 月 20 日府都新字第 10630046400 號

壹、時間：民國 105 年 12 月 21 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

紀錄彙整：郭學穎

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、討論提案

一、「變更臺北市信義區逸仙段二小段107-2地號等9筆土地都市更新權利變換計畫案(釐正圖冊)」都市更新審議案（承辦人：事業科 蘇雅婷 2781-5696#3076）

討論發言要點：

（一）臺北市政府財政局（公有土地管理機關）

1. 有關本案因地籍整理結果致產權登記疑義一節，考量本案建物已領得使用執照，並已於105年12月9日及12月12日辦理驗屋，為利本局續行案內分回房地相關作業，因實務作業之需，建議循更新處105年8月26日更新單元合併開發之土地辦理囑託登記事宜研商會議結論（略以）：「二、本案原更新單元內土地以權利變換方式登記，更新單元外土地由實施者主張登記原因」方式辦理。
2. 依本案會議資料所載之聽證紀錄，實施者回應本局意見「遵照辦理」部分，請實施者於審議會後核實修正。
3. 依本案權利變換計畫釐正圖冊(審議會版)第7頁表3建物登記清冊所載之基地坐落分攤基地權利範圍共有部分車位一欄與共用部分（一）車位編號及權利範圍一欄，車位編號及所屬樓層資料有誤，請實施者檢視修正。

（二）財政局 徐幹事淑麗（書面意見）

本次會議討論事項係為實施者說明釐正圖冊情形尚無涉本局協審事項，本局無意見。

（三）消防局（書面意見）

無修正意見。

（四）脫委員宗華

1. 共有部分整併為公(一)及公(二)是否係依據地政機關要求，請釐清並說明變更理由，併同將實施者簡報中所載之共有部分整併情形等內容納入計畫書中

載明。

2. 陽台面積誤植部分係為A2棟2樓至7樓或A3棟2樓至7樓，請釐清並修正。

(五) 潘委員玉女

1. 共有部分整併(本案原為5個建號整併為2個建號)，法令已有規定，並非地政事務所突然要求，是否屬於釐正圖冊範圍，請釐清。
2. 共有部分整併後，各所有權人持分及面積與原核定版釐正前後之差異對照，請納入計畫書中載明。

(六) 游委員適銘

1. 請依脫委員意見釐清本案變更原因並清楚載明於計畫書中。
2. 有關財政局提及本案涉及更新範圍外囑託登記事宜，因142地號非屬權利變換範圍，後續登記原因應為買賣，請比照前例及105年12月7日研商會議決議辦理後續流程。

決議：

- (一) 有關本案經地籍整理及建築測量結果等釐正情形，以及誤寫誤算更正部分，經實施者說明後，予以同意，並請依委員意見修正後，請財政局協助檢視。
- (二) 另有關財政局所提產權登記議題，後續同意由實施者來文申請撤銷原囑託辦理地籍整理，由更新處簽辦撤回囑託本市松山地政事務所105年3月22日府都新字第10530420400號函，回復本案地籍整理前之地號，依土地合併結果，併同修正釐正圖冊內容，並續援例進行囑託登記。

(三) 聽證紀錄

發言次序	答覆	建議
1. 臺北市政府財政局 (1) 依本案權利變換計畫釐正圖冊(審議會版)第20頁表8釐正更新後房地總價一覽表，查編號77、78該2個車位應為本府更新後分回住宅單元(編號8F-A3)之對應車位，惟實施者誤載於其分回住宅單元(編號8F-A5)下，請實施者修正。	1-1 實施者受任人：林美雲(允鵬建設股份有限公司) (1) 遵照辦理。	請實施者配合修正。

- (四) 同意本案變更都市更新權利變換計畫案(釐正圖冊)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。

二、「變更(第二次)臺北市中山區吉林段五小段185地號等23筆土地都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 林鴻鈞 2781-5696 轉 3072)

討論發言要點：

(一) 建築管理工程處 胡幹事煌堯

1. 商業區作住宅使用檢討部分，實施者仍有檢討項目以住宅使用檢討，請修正。
2. 地下二樓裝卸車位是屬法定車位還是自設車位，請釐清。
3. 其餘部分依執照程序辦理，建管處無意見。

(二) 交通局 洪幹事瑜敏(陳科員映嘉^代)

有關事業計畫書 P10-45、P10-47、P10-49，本案開發目標年已非民國 103 年，其目標年基地開發前後平日晨昏峰路口及服務水準請併同檢視於事業計畫中更新。

(三) 財政局 黃幹事宏玲

本案實施者調整法定工程造價，致以法定工程造價作為計算因子之相關費用及連動數據調整，本局無意見，提請審議會審議。

(四) 地政局 鄭幹事益昌

本案實施者已修正，本局無意見。

(五) 脫委員宗華

1. 部分停獎車位為實施者獲配，請釐清實施者有無簽署知悉分配停獎車位之切結書。
2. 有關停獎車位管理維護計畫本案仍依原核定計畫內容載列，但因住戶管理規約已載明需依停獎規定辦理，附錄是否修正已無關係。
3. 屋頂綠化原核定只有臺北草，變更後看起來有種樹，請說明樹種並避免使用大喬木。另圖11-13增加花架，但圖面呈現的不是花架，建議再行釐清；另 P11-28、P11-36屋頂植生原來只有臺北草，但圖面卻呈現灌木及喬木，請釐清並標示清楚。

（六）潘委員玉女

1. 本案簡報提及地籍分割係因於土地使用分區而為分割，建議於變更內容說明中，載明原185、189地號因土地使用分區種類不同而逕為分割。
2. 有關實施進度部分，現在都更可作測量預審，於申請使用執照時向地政事務所提出預審，因此實施進度內申請測量部分可以提前。

決議：

（一）建築規劃設計部分

1. 本案地上1層安全梯直通地上層不得與直通地下層之梯間相通，經實施者說明後，予以同意。
2. 裝飾性構造物、立面補繪製圍牆、剖面圖補繪製車道、地上三層露臺與花臺面積等是否計入建築面積、無障礙設施(樓梯、無障礙通路、室內外高程.....等)樓平面寬度及高程，經實施者說明後，予以同意。
3. 商業區作住宅使用，請依臺北市建築管理自治條例第14條逐項檢討，經實施者說明後，予以同意。
4. 廣告物請依臺北市廣告物暫行管理規則第24至42條規定檢討，併請釐清如屬大型廣告物應申請雜項執照，經實施者說明後，予以同意。
5. 小車位設置不得連續及靠牆、各層專有部分之管道間應計入容積樓地板面積、屋頂2/3透空立體構架、屋突層面積、分戶牆距離等相關法令之檢討，經實施者說明後，予以同意。
6. 地上三層屋頂平台設置未符規定，挑空外屋頂平台及花台使用管理，經實施者說明後，予以同意。
7. 本案關於停獎車位部分之管理維護計畫部分，據實施者表示該管理維護計畫係依原計畫載列，本次並無申請該部分變更，經實施者說明後，予以同意。
8. 商業區作住宅使用檢討部分，實施者仍有檢討項目以住宅使用檢討，請修正後通過。
9. 地下二樓裝卸車位是屬法定車位還是自設車位，請釐清後通過。

（二）交通規劃部分

有關事業計畫書P10-45、P10-47、P10-49，本案開發目標年已非民國103年，其目標年基地開發前後平日晨昏峰路口及服務水準等，請修正後通過。

（三）財務計畫部分

1. 本案共同負擔比原核定為42.64%，本次變更計畫調降為42.43%，經實施者說明後，予以確認。
2. 本案法定工程造價原核定為390,123,166元，本次變更計畫調整為392,838,245元，其他因法定工程造價變更相關費用及其他連動數據，經實施者說明後，予以確認。

(四) 估價及權利變換部分

本案涉及估價及權利變換部分，實施者已修正，予以確認。

(五) 消防救災部分

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(六) 建築容積獎勵部分

本案建築容積獎勵額度業經99年1月28日第29次審議會同意，予以確認。

(七) 聽證紀錄部分

本案無人登記發言，予以確認。

(八) 自提修正部分

本次自提修正調整植栽種類配置、調整綠化範圍及鋪面分割調整等事項，予以確認。

- (九) 本案變更(第二次)都市更新事業計畫及變更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。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。

三、「變更臺北市南港區南港段一小段 531 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 顏邦睿 2781-5696#3063)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，遲委員維新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) 財政局 黃幹事宏玲

1. 本案核定之事業計畫中財務計畫係以舊版提列總表提列，而第249次審議會決議請實施者以原擬訂權利變換計畫報核前6個月內之評價基準日，修訂不動產估價報告書，本案屬事權併同變更案件，本案依前次會議決議以原核定

評價基準日辦理查估權利價值，本次財務計畫內除樓地板面積調整而影響之相關費用（營建費用及以法定工程造價為計算因子之相關費用）外，其餘費用是否可採新版提列總表作為計算依據（鑽探費、外接水電瓦斯費、鄰房鑑定費、地籍整理費、稅捐及銷售管理費之計算方式），請更新處協助釐清並提請審議會審議。

2. 本案原核定貸款期間為2年，本次變更案調整為3年，是否可依目前通案原則以3年計算，提請審議會審議。

（三）地政局 蕭幹事佑嘉

1. 有關更新前土地價值部分，與原核定版相同無變動，尊重原核定內容。
2. 本變更案與原核定版相較之下容積獎勵增加149.85m²，但為何二樓以上均價由407,200元/坪下修為406,000元/坪？共同負擔比例也由35.90%增加至37.81%，請實施者補充說明。

（四）交通局 洪幹事瑜敏

請實施者再確認車道出口的喬木是否有阻礙駕駛人視線，因目前還保留西側的一棵喬木。

（五）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。

（六）建築管理工程處 莊幹事家維

1. 經建築師檢討，航高、道路陰影、日照採光、雨遮等，建築師已補充說明。
2. 地下層有設置垃圾儲藏室，請依建管相關規定計入容積。
3. 屋突設置裝飾性框架，請依建管相關規定檢討屋突面積。
4. 請釐清基地右側是否有鄰房占用問題。
5. 有關本案畸零地，業經畸零地調處程序，建管處已同意本案單獨建築。

（七）脫委員宗華

一般屋突一層約3公尺，為何本案屋突一層要提高至5.4公尺？請說明，另不希望屋突層作健身房等使用情形發生。

（八）何委員芳子

1. 報告書圖11-7景觀設計變更部分，開挖深度增加，開挖率是否也有增加？請補充說明。

2. 因開挖率稍微增加，西側有3株喬木原在開挖範圍外，現微調後3株喬木之樹穴與連續壁重疊，請再補充說明處理方式，並標示覆土深度且應大於1.5公尺。

（九）簡委員伯殷

有關畸零地調處部分，目前畸零地調處之結論係開工前，若畸零地所有權人願意用公告現值幾倍賣給實施者，實施者應要購買。但若是都市更新案會有問題，開工時事業計畫及權利變換計畫均已核定，若納入更新單元範圍內，程序上需從頭再變更一次，程序很複雜。請建管處對畸零地調處之規定，配合都市更新作業做一些修正，這部分的時程要稍微改變。

決議：

（一）建築規劃設計部分

1. 本案建築物航高限制檢討、道路陰影檢討、冬至日照檢討、雨遮、陽台外裝飾構造物、管委會使用空間及依地主意見調整柱位等修正情形，請依委員、幹事意見修正。
2. 本案申請畸零地調處之處理情形，經實施者說明並建管處表示無意見後，予以同意。

（二）交通規劃部分

本案增設自行車停車空間8席、4公尺帶狀開放空間規劃、臨時停車需求，經實施者說明後，予以同意。

（三）消防救災部分

本案消防救災活動空間之修正情形，經實施者說明並消防局表示無意見後，予以同意。

（四）財務計畫部分

1. 本案特殊因素費用提列29輛機械停車設備3,045,000元，經實施者說明後，予以同意。
2. 因應維持原擬訂權利變換計畫之評價基準日，財務計畫提列總表採新舊版本部分，請依委員及幹事意見以舊版提列總表修正財務計畫。
3. 貸款期間以3年計算，經實施者說明後，予以同意。

（五）權利變換及估價部分

1. 本案申請都市計畫容積移轉涉及更新前土地價值折減部分，經實施者說明

後，予以同意。

2. 本案二樓以上均價及更新後總價值，經實施者說明後，予以同意；財務計畫及共同負擔比例，請依委員及幹事意見採舊版提列總表修正。

(六) 建築容積獎勵部分

1. △F3（更新時程之獎勵容積）同意維持原核定額度給予124.88平方公尺（法定容積5%）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）同意維持原核定額度給予294.75平方公尺（法定容積10%）之獎勵額度。
3. △F5-3（供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積）同意維持原核定額度給予117.62平方公尺（法定容積4.71%）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149.85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。
5. 本案申請容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果，維持原核定給予978.30平方公尺（法定容積39.17%）之獎勵額度。

(七) 聽證紀錄(本案無發言登記)

- (八) 同意本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。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。

- (九) 附帶決議：有關都市更新案件涉及畸零地調處程序，請建管處酌予檢討相關規定。

四、「擬訂臺北市萬華區雙園段三小段887-2地號等11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 唐煥鈞 2781-5696#3060)

討論發言要點：

(一) 建築管理工程處 胡幹事煌堯

1. 請補充標示汽車出入口兩側各60度無障礙視角。
2. 請於立面圖及剖面圖補充標示後院深度比削線。
3. 請補充檢討綠建築自治條例相關規定。
4. 報告書p11-33圍牆高度超過2公尺，請依臺北市建築基地圍牆設置原則檢討與退縮。
5. 外牆裝飾、格柵請依抽查附帶決議補充檢討。
6. 本案現有巷是否位於更新單元範圍內請釐清，請補現有巷箱尺測量拍照以資證明。
7. 報告書p. 11-9之竣工圖，基地線不含現有巷(891地號)，該現有巷時否為同一宗基地，為未建築使用，請釐清並查明是否有畸零地問題。

(二) 都市發展局規劃科 蘇幹事芯慧

1. 本案開挖率高達82.82%，經實施者說明受限基地形狀，且欲利用最有效率之開發範圍內規劃以符合住戶需求之適量停車位，其妥適性提請委員會討論。
2. 本案後院深度比實施者檢討結果，本科無意見。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏

1. 請依據實際停車需求檢討後，並於相關規約等文件內註明：「基地衍生之停車及臨時停車需求，均應於基地內自行滿足；且後續不得要求於基地路邊開放停車及臨時停車，以免影響外部交通」，另住宅單元建議以1戶1車位規劃。
2. 請確認地下層淨高2.1公尺，其車道及車位限高可否滿足垃圾車及裝卸貨車輛進出。
3. 第10-24頁，地下層車道寬度請標示正確。

(四) 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無修正意見。

(五) 財政局 黃幹事宏玲

1. 查幹事會請實施者檢附其他土地改良物查估殘餘價值之相關資料，目前實施者回應詳估價報告，因附錄無估價報告，爰請更新處協助確認。
2. 本案人事行政管理費及銷售管理費均以上限提列，提請審議會審議。

(六) 地政局 洪幹事于佩

針對中華徵信不動產估價師聯合事務所所提估價報告書意見如下：P49 更新後比準戶收益價格評估，在收益資本化率推估部分，所採用市場合理租金下限僅 720 元/坪(月)，相較 P47 租金比較標的 1-3，經價格日期、區域及個別因素調整後之月租金試算單價(768 元/坪~908 元/坪)，似有偏低，請再檢視調高該合理租金下限值，以提升本案收益資本化率之合理性。

(七) 王委員重平

請檢視逃生梯設置部分是否符合規定。

(八) 簡委員伯殷

1. 實施者提到為因應地主需求，於9樓做戶數調整，實施者戶數調整後，8樓A6戶上方有糞管經過，請建築師檢討調整。
2. 報告書P.11-9鄰地建造執照圖中，請於圖面上標示更新後東側現有巷道之淨寬、現有巷道與南側開放空間之串連性、覆土高度及鄰地之高差。
3. 屋頂突出物高度有機能上之需求，本案屋頂框架過高且量體過大，使都市景觀帶來壓迫感。建議將屋頂突出物造型修正為圓弧狀。
4. 本案經實施者說明1樓上方須設置糞管之管線後，同意1樓樓高4.85公尺有其必要性，俾利管線之設置。

(九) 何委員芳子

1. 基地南側開放空間予民眾使用，請於圖面上標示清楚引導路線。
2. 建議1樓高度及屋頂框架之高度調降。
3. 本案基地東側留設至少2.5公尺通道供公眾通行，並取消屋頂框架，建議△F5-1酌減2%。

(十) 脫委員宗華

1. 請於住戶管理規約中加註有關南側開放空間供公眾使用之文字。
2. 本案東側設置2公尺圍牆之必要性，請實施者說明並檢討。
3. 請說明本案設計3層樓高屋頂框架及1樓為梯廳樓高4.85公尺之必要性。
4. 本案植栽之間距設置，請實施者檢討並適量調整。

(十一) 彭委員建文

1. 本案為協議合建，比準戶55萬元/坪，相較萬華區其他地區較低，請估價師

說明價差之合理性。

2. 估價報告書p. 38，比較標的2總價及單價關係修正方向有誤，請修正。比較標的1至3面積與估價報告書p. 36不同，請釐清。
3. 估價報告書p. 38，面臨主要道路寬度部分，勘估標的為一面臨路，較其他比較標的為兩面臨路或三面臨路，修正率是否偏低，請釐清。
4. 估價報告書p. 39，比較標的1為擬售案例，與本案溢價空間調整率部分之比較，請補充說明。
5. 建議降低屋頂框架之高度。
6. 標準層樓高皆為3.15公尺，較其他建案低，請說明。

(十二) 邱委員世仁

1. 請標示東側德昌街196巷現有巷之淨寬至基地南側之開放空間圖示。
2. 屋頂框架無實際功能且增加工程費用，建議取消。
3. 本基地位於狹窄巷弄內，與鄰棟間隔相近，屋頂框架是否有其必要性，請說明。
4. 若實施者願意取消框架且將屋頂突出物予以綠化，建議△F5-1調整獎勵額度。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案開挖率高達82.82%，經實施者說明後，都發局規劃科表示無意見，予以同意。
2. 本案車道、後院深度檢討、屋頂裝飾性構造物、屋頂框架、地下安全梯、植栽覆土深度部分，經實施者說明並同意取消屋頂裝飾性構造物及屋頂框架，其餘請依委員及幹事意見修正。
3. 本案規劃戶數過多部分，經實施者說明後，予以同意。

(二) 廢巷改道部分

本案東側德昌街 196 巷是否涉及既有巷道廢除問題及鄰地建照 72 年現有巷道認定建築線部分，經實施者說明後，請依建管處意見修正。

(三) 交通部分

本案有關人行空間及植栽帶、無障礙空間、自行車停車空間部分，經實施者

說明後，請依委員及交通局意見修正。

(四) 消防救災部分

本案有關消防車輛救災動線及活動空間，經實施者說明，並經消防局表示無意見後，予以同意。

(五) 財務計畫部分

本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)，經實施者說明後，予以同意。

(六) 估價部分

本案 2 樓以上均價為 559,537 元/坪部份，經實施者說明後，請依地政局意見修正。

(七) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予 246.49 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) 同意給予 281.70 平方公尺 (法定容積 8%) 之獎勵額度。
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 74.86 平方公尺 (法定容積 2.13%) 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 211.28 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。
5. △F6 (處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積) 原則同意給予 704.25 平方公尺 (法定容積 20%) 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。

(八) 聽證紀錄(本案無人發言)

- (九) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，後續請實施者於 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。

五、「擬訂臺北市萬華區漢中段三小段 24 地號(原 24-2 地號)等 39 筆(原 38 筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 董仲凱 2781-5696#3052)

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 本案容積獎勵達31.96%，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. 國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。
3. 本案共同負擔比例達41.47%，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。
4. 本案國有土地比例3.35%，因國有地參與都更對實施者而言，風險成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例再酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。
5. 依權利變換計畫書第11-2頁表11-2所載，案內本署經管同小段48地號等4筆國有土地更新前每坪平均單價約333萬餘元/坪，經查上述地號土地更新前價格約為347萬餘元/坪。又；本案更新單元土地使用分區屬「第四種商業區」，容積率為636.5%，本署經管上述48地號等4筆國有土地可建築容積合計占更新單元法定容積之比例為3.35%，惟查權利變換計畫書第16-1頁所載之國有土地更新前土地權利價值比例為3.2167%，除較幹事複審時之3.2175%下修外，且不及所占法定容積比例3.35%。請實施者參依本分署所查價格(約347萬餘元/坪)，再予提高上述48地號等4筆國有土地更新前土地價值及更新前權利價值比例，以維國產及全民利益。
6. 本署經管同小段48地號雖位於基地後側，惟其更新前土地單價卻較同位於基地後側之42、43-1地號之土地單價為低；且51地號土地與28、40、41、50、62、76地號均臨4公尺計畫道路，更新前土地單價卻不及該等地號土地，甚較未臨道路之42、43-1、27-1地號單價為低，雖實施者已於聽證紀錄答覆均考量其臨路條件、地形及開發適宜性等因素決定各筆土地價格，惟為維國產及全民權益，仍請實施者應再酌予提高上開土地更新前之權利價值及更新前權利價值比例。

7. 實施者為因應臺北市自來水法令變更及本案都審大會調整地下室車位配置，調整地下室水箱位置及規模，致本分署原申請分配之地下三層編號100、103、104、106車位單元調整為編號92、95、96、98，請實施者於事業計畫及權利變換計畫書修正相關章節內容，以符實際。

(二) 都發局都市規劃科 蘇幹事芯慧(書面意見)

1. 本案為第四種商業區，僅1~2樓非住宅使用，未符全市商業區都市更新案件商業使用規劃原則(1~4樓不得作住宅、停車及管委會使用，且商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之70%乘以4倍)，業經實施者說明規劃緣由及周邊商業使用情形，惟仍建請檢討提高商業使用比例，提請委員會審議。
2. 本案院落等規定經實施者檢討，本科無意見。

(三) 建築管理工程處 胡幹事煌堯

1. 1樓一般零售業單元小於300m²，用途應標示排除日用百貨業。
2. 商業區作住宅請依建管自治條例第14條逐項檢討。
3. 2樓的空間用途沒有填寫。
4. 15樓以上外牆裝飾物請補充檢討。
5. B2暫停車位是否為法定車位或自設車位，請標示。
6. 1-10樓廚房之高層燃氣設備未區劃，請檢討。
7. 廢巷範圍與現況實測圖不一致，請釐清。

(四) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

業依前次幹事會議意見修正完竣，無修正意見。

(五) 交通局 洪幹事瑜敏

前次意見已修正，爰本次無意見。

(六) 財政局 黃幹事宏玲

1. 有關人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費分別以4.75%(上限5%)、6%(上限6%)、11.25%(上限11.5%)提列，共同負擔比41.47%，提請審議會審議。
2. 其餘幹事複審所提意見皆已修正。

(七) 地政局 洪幹事于佩

針對宏大不動產估價師聯合事務所所提估價報告書意見如下：

1. 報告書P189比較標的33，屋齡達9.8年，不符範本規定，請抽換案例，倘有案例蒐集上的困難，則請於報告書上敘明理由。
2. 其餘部分無意見。

(八) 新建工程處 陳幹事家邦

有關更新單元南側毗鄰 4 公尺計畫道路(柳州街 29 巷)部分仍請實施者於土地產權無虞情況下將現有之 PC 路面改設為 AC 路面以利後續維管，另有關該巷道原擬辦理捐贈之 72、74 地號土地及新工處經管之 77、78、79 地號土地，除民眾進出所需使用之階梯外均可納入本案事業計畫書表 8-2 之協助開闢範圍將設計圖說一併送審，且應貼齊該巷道北側路權線設置排水溝及鋪設 AC 路面，另有關該巷道道路中間之既有排水溝是否廢除 1 節，則請依據本局水利處審查意見辦理。

(九) 邱委員世仁

1. 本案位於商業區本需作商業使用，更新後應依地區性、土地使用分區角度去思考，不應僅以現況考量。
2. 經實施者說明，南側計畫道路因有鄰地階梯全部開闢實有困難，請說明東側計畫道路是否可全部開闢。
3. 本案位於商業區中心、中華路附近，該區域目前或許沒有商業機能，但之後有成為商業熱絡區域之可能性，商業的需求希望能反應在設計上。
4. 商業區已給予高容積，本應提供商業使用，認同脫委員意見，△F5-1該項獎勵應為0%。

(十) 何委員芳子

1. 商業使用面積比例未達標準，應於討論△F5-1獎勵時一併納入檢討；本案於南側設置高層緩衝空間，而未來南側計畫道路實際可供通行寬度僅3.5公尺，希望能協助開闢至4公尺，請實施者說明是否有困難。
2. 屋頂喬木尚有五株九芎，九芎屬大喬木，請修正為小喬木或灌木，並一併檢討綠化量。
3. 屋頂植栽如更換為灌木，綠化量檢討是否可達黃金級標準，假如可以達到應予以同意。

(十一) 脫委員宗華

1. 當時核准劃定更新單元時之規劃構想圖，清楚標示協助開闢道路範圍，現在若無法協助開闢應如何處理，是否給予獎勵尚需考慮。
2. 屋頂植栽位在22層樓高，且位於商四區域，屋頂不應有小喬木請改成灌木，請釐清是否有立體植栽。
3. 因本案開闢交通之公共利益不大，建議本案△F4-2及△F5-5容獎需併同作考量。
4. 因綠化植栽可能會造成公安問題，建議僅給予銀級(6%)獎勵。
5. 本案更新基地規模已給予獎勵、退縮人行道也給予獎勵，2樓規劃一般事務所疑似為住宅使用設計，△F5-1給予6%獎勵仍需考慮。

(十二) 潘委員玉女

1. 事業計畫與權變計畫內所載選配原則不一致，請修正。
2. 本案最小分配單元應為7F-I戶還是2F-I戶，7F-I戶權利價值為一千四百多萬元，而2F-I戶權利價值為一千兩百多萬元，請釐清。
3. 本案有1位不願參與權利變換分配者及有多位所有權人剩餘權值超過本案最小分配權值，是否有確認無選配意願。
4. 登記清冊部分，請自行核對確認雨遮是否皆為可登記之雨遮。

(十三) 彭委員建文

本案規劃2樓作為一般事務所使用，其他委員有提及疑似有作住宅使用之設計，請說明會如何落實商業使用。

(十四) 劉委員秀玲

商業使用部分尊重實施者，並認同實施者整合努力，但於基地規模已給予獎勵，綜合本案狀況，建議△F5-1 給予 2%。

(十五) 遲委員維新

考量該區商業環境不佳，周邊僅有家樂福，且本案所在路段1樓商業活動稀少，但因位於商業區仍須以商業區標準來檢討，△F5-1 本不應給予獎勵，但為鼓勵本案為完整街廓，建議△F5-1 酌給予 2%。

(十六) 簡委員伯殷

有關商業使用面積以往審議案例會尊重實施者的決定，審議會可就獎勵值來討論，因此是否還是回到△F5-1 獎勵的討論，完整街廓及人行道皆已給予

獎勵，周邊道路未完全開通較為遺憾，雖然知道實有困難，精神應給予鼓勵，建議△F5-1 給予 2%。

(十七) 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. 計畫書內有多處錯別字，請實施者自行檢視修正。
3. 請提高計畫書圖說解析度，並保持計畫書圖清晰可辨。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案僅1至2樓作商業使用且似有為住宅使用之設計，未符本市全市性商業區都市更新案件商業使用規劃原則，經實施者說明後同意2樓地主選配部分廁所保留，但就實施者分回的部分，取消廁所設置。
2. 本案因開放空間及高層緩衝空間，4公尺未開闢計畫道路是否應全部開闢；另車道、後院深度檢討、裝飾構造物是否符合建築法、建築技術規則及本市土地使用分區管制自治條例規定，請依委員及幹事意見修正。

(二) 廢巷改道部分

本案同意依臺北市都市更新自治條例第 10 條規定廢止更新單元範圍內現有巷道（柳州街 19 巷），經實施者說明後，並建管處表示意見後，予以同意。

(三) 消防救災部分

本案消防救災活動空間是否符合規定，經消防局表示業依前次幹事會議意見修正完竣，無修正意見後，予以同意。

(四) 財務計畫部分

1. 本案人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費分別以4.75%、6%、11.25%提列，且共同負擔比達41.47%，經實施者說明後，予以同意。
2. 本案提列特殊工程費用(逆打工程及制震工程)計47,548,904元，業經臺北市建築師公會審查通過，經實施者說明後，予以同意。

(五) 權利變換及估價部分

1. 本案2樓以上均價為725,394元/坪，經實施者說明後，予以同意；另本案權利變換及估價內容，請依委員及幹事意見修正。
2. 本案選配原則之修正情形，請依委員及幹事意見修正。

(六) 人民陳情部分

本案所有權人均同意參與更新，另有關所有權人未達最小分配單元，是否有再選配意願情形，經實施者說明表示均無選配意願後，予以同意。

(七) 建築容積獎勵部分

1. △F3（更新時程之獎勵容積）同意給予624.22平方公尺（法定容積7.00%）之獎勵額度。
2. △F4-2（協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積）請依新工處、建管處意見釐清且修正後，原則同意給予278.28平方公尺（法定容積3.12%）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）原提列535.04平方公尺（法定容積6.00%）之獎勵額度，考量本案周邊計畫道路未全部開闢完成且商業空間設置不足，予以酌減容積獎勵4%，同意給予178.35平方公尺（法定容積2.00%）之獎勵額度；另有關△F5-1獎勵下修影響之建築容積經實施者說明擬將地上三層公設縮小、增加戶數及地上四層部分挑空併同整棟（含地下室）檢討，調整縮小總樓地板面積後，予以同意。
4. △F5-3（供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積）原則同意給予520.49平方公尺（法定容積5.84%）之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。
5. △F5-5（更新基地規模之獎勵容積）同意給予178.35平方公尺（法定容積2.00%）之獎勵額度。
6. △F5-6（建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積）請依委員意見修正後，同意給予713.39平方公尺（法定容積8.00%）之獎勵額度，倘修正後無法達到綠建築分級評估「黃金級」，則給予535.04平方公尺（法定容積6.00%），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「黃金級」以上。

(八) 聽證紀錄

發言次序	答覆	建議
------	----	----

發言次序	答覆	建議
1. 財政部國有財產署北區分署(公有地機關)(書面意見) (1) 本案容積獎勵達 31.96%，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) 國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。 (3) 本案共同負擔比例達 41.47%，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。 (4) 本案國有土地比例 3.35%，因國有地參與都更對實施者而言，風險成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例再酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。 (5) 依權利變換計畫書第 11-2 頁表 11-2 所載，案內本署經管同小段 48 地號等 4 筆國有土地更新前每坪平均單價約 329 萬餘元/坪，經查上述地號土地更新前價格約為 347 萬餘元/坪。又；本案更新單元土地使	1-1 實施者受任人：弘傑不動產事業股份有限公司-陳玉璟 (1) 已於計畫書載明。 (2) 本案信託費用中，國產署並無計列。 (3) 人事行政費以由 5% 下修至 4.75%；風險管理費由 11.5% 下修至 11.25%。 (4) 國產署持有之土地，均考量其臨路條件、地形及開發適宜性等因素決定各筆土地價格。 (5) 更新處已發函台北市政府，目前回覆無公營出租住宅及社會住宅需要。	有關容積獎勵、共同負擔費用部分依審議會決議辦理，其餘部分經實施者已說明後，予以確認。

發言次序	答覆	建議
用分區屬「第四種商業區」，容積率為 636.5%，本署經管上述 48 地號等 4 筆國有土地可建築容積合計占更新單元法定容積之比例為 3.35%，惟查權利變換計畫書第 16-1 頁所載之國有土地更新前土地權利價值比例為 3.2167%，除較前次幹事複審時之 3.2175%下修外，且不及所占法定容積比例 3.35%。請實施者應依本分署所查價格(約 347 萬餘元/坪)再予提高上述 48 地號等 4 筆國有土地更新前土地價值及更新前權利價值比例，以維國產及全民利益。 (6)本署經管同小段 48 地號雖位於基地後側，惟其更新前土地單價卻較同位於基地後側之 42、43-1 地號之土地單價為低；且 51 地號土地與毗鄰之 50、62 地號均臨 4 公尺計畫道路，更新前土地單價亦不及該等地號土地，請實施者說明，並上修本署經管國有土地估價條件，以維國產及全民權益。 (7)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		

發言次序	答覆	建議
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 3.35%，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 7 點第 2 項規定，得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售實施者，爰仍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，請循撥用程序於核定前向本署辦理國有土地撥用。		

(九) 實施者自提修正部分

1. 本案案名更改事項，經實施者說明後，予以同意修正案名為「擬訂臺北市萬華區漢中段三小段24地號等39筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」。
2. 本案自提修正所有權人選配內容變動(房屋單元分戶、房屋單元範圍變更、房屋持分變更及增選車位等)、因應擴大民生水箱而修正地下室及屋突層空間併同徵詢所有權人車位變動之異動結果，經實施者說明後，予以同意。

(十) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。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。

六、「變更臺北市文山區萬隆段二小段 519 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 鄭詩穎 2781-5696#3068)

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署 (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37.83%，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. 本案國有土地比例45.75%，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，並以增益全民及公產權益。
3. 本案共同負擔比例達38.8%，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。
4. 依權利變換計畫書【第二次審議會版】第16-1頁表16-1所示，本署更新前權利價值比例僅增加約0.23%，考量本署經管國有土地占更新範圍比例達45.75%，其增加之比例似有偏低，又本分署於前次審議會表示，依實施者提供之宏大不動產估價報告書第65頁，有關臨主要幹道之前側土地通常價格較後側土地為高，而實施者將前後側土地價格差異決定最大因素以面河景因素調整，然因本案前後側土地因地形因素導致後側建物亦有面河景之優勢，故將面河景優勢全歸於前側土地，於理不合，惟查本次計畫書實施者回應內容中，並未說明後側面河景優勢是否已酌予考量並調整，請實施者說明，並予以合理審議。
5. 依實施者回復之估價意見，本分署之意見如下：
 - (1) 依實施者提供之宏大不動產估價師事務所估價報告書第65頁所載，基地西側所臨高架橋屬雙層高架，未來開發樓層數高樓層才具景觀效益，且編號1土地興建完成後亦有同樣景觀效果，因此編號1及編號5面高架及面河景優點缺點抵銷後仍達-3%，於理不合。
 - (2) 第117頁店面比較法調整方面，請另行備註說明比較法調整中角間與商業效益分別為何？以利判讀。
6. 查本分署前以105年10月28日台財產北改字第10550008780號函請實施者提供修正後之3家不動產估價師事務所估價報告書予本分署，惟實施者未檢送，請實施者儘速辦理。

(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。

決議：

本案本次會議未及討論，將順延至下次審議會審議。另請實施者與本案陳情人加強溝通，善盡整合協調之責並妥予回應，俾供作為本市都市更新及爭議處理審議之參考。