

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 261 次會議紀錄

105 年 12 月 01 日府都新字第 10532423500 號

壹、時間：民國 105 年 11 月 7 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<sup>代</sup>

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、「擬訂臺北市大安區懷生段二小段 316、316-2 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 董妍均 27815696#3089）

討論發言要點：

（一）財政局 徐幹事淑麗（書面意見）

1. 依表 15-4 建築設計費應為 14,699,460 元，表 15-1 都市更新事業實施費用表誤植為 13,229,514 元，請釐清後併相關項目修正。
2. 本次所附信託費用報價單金額為 690 萬元與表 15-1 都市更新事業實施費用表提列 1,200 萬元不一致，請實施者補充說明。
3. 本案實施者為自組更新會，更新會運作費+營建工程管理費合計數(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.25%)、共同負擔比 27.22%，提請審議。

（二）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

未檢附修正後圖說，有關消防車輛救災動線及活動空間部分，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。

（三）交通局 洪幹事瑜敏

自行車出入車道最小為 82 公分是否妥適，請再斟酌，如不妥適則需加寬，裝卸貨車位再考慮設於地下層。

（四）地政局 洪幹事于佩

本局無意見。

（五）建築管理工程處 莊幹事家維

1. 商業區做住宅使用請依本市建築管理自治條例第 14 條補充檢討。

2. 事業計畫P10-55建築物削線有削到14樓及15樓空間，請實施者說明。
3. 本案商業使用樓層分配設計似不合理，地面層作一般零售業，14樓、15樓作一般事務所，9樓作一般事務所及住宅使用，請實施者說明。

(六) 遲委員維新

1. 請實施者或估價師就本案地下室現況概略說明，因有地下車位所有權人認為車位被低估，但實際上地下室車位無法使用，因本案為老舊大樓，現況地下室車位可能有自劃停車位超過法定規範，車位估價及現況請再說明讓委員了解。
2. 區分所有建物估價本不以評估地價計算，陳情人提出國泰世華估價每坪800萬乘上土地持分，如此計算在權利變換不成立，車位不會依照土地持分來計算價格，本案估價邏輯尚符合技術規則的規範。

(七) 脫委員宗華

1. 商業區依規定本應作商業大樓之規劃設計，不得因設置裝卸位淨高問題，而不做商業使用，陳情人要求做商業使用應屬合理。
2. 本案地下室尚有自設車位，請建築師再重新檢討裝卸貨車位配置於地下室的可行性。
3. 有關交通局所提裝卸貨車事宜，請建築師再修正。
4. 西側留設之獎勵人行道部分，可否捨棄獎勵，用來解決停車問題，請實施者檢討考量。

(八) 鄭委員淳元

1. 裝卸貨車位車道入口淨高有相關規定，請建築師依規定檢討，並請實施者再與住戶溝通。
2. 自行車停車位設置在裝卸貨車位後方，自行車出入的寬度最小寬度僅82公分，雖然法規未規定自行車道寬度，但依相關研究自行車道至少需1.2公尺寬，且裝卸貨車位作業需求空間較大，自行車容易與裝卸貨車位互相干擾，請實施者勿將裝卸貨車位與自行車位放在一起。
3. 商業使用請集中低樓層，請修正。

(九) 簡委員伯殷

1. 柱位修改後室內面積調動，地面層有28戶受到影響，現只拿到13戶同意書，是否應取得其他同意書方符合程序。

2. 更新單元左上角柱位建議拉齊(14、15樓採樑上柱設計)，讓本案結構更佳完整。
3. 本案裝卸貨車位、使用用途、柱位修改，請實施者與陳情人再溝通協調。
4. 本案估價原則無誤，惟選配原則增加第(十四)條的部分，建議大會先討論讓實施者依循處理。

(十) 金委員家禾

1. 有關住戶陳情柱位調整，應將意見納入考量是否有修改的可能，並召開會員大會向住戶說明。
2. 建議今日先確定 $\Delta F1$ 原容積獎勵及 $\Delta F3$ 時程獎勵，有關建築設計部分獎勵俟修改後再提會討論。
3. 實施者自提選配原則第(十四)點內「代為重新選配」部分，程序上應符合法律規定，請於會員大會上決議或由律師公開公證抽籤。

(十一) 邱委員世仁

本案為位於商業區的住商混合大樓，商業使用空間應盡量集中在低樓層，對使用上的區別及住宅的私密性才能有一個妥善的安排，提醒建築師作參考。

(十二) 黃委員志弘

建議本案修正得依「都市更新團體設立管理及解散辦法」規定逕予提更新會會員大會決議。

(十三) 都市更新處

1. 本案為更新會擔任實施者之案件，柱位調整部分，是否得依「都市更新團體設立管理及解散辦法」規定得召開會員大會，對計畫變更內容進行議決，故本案依審議會意見修正計畫內容是否仍取得所有權人同意書，提請大會討論。
2. 本案選配原則第(十四)條「代為重新選配」的部分，未說明如何「代為重新選配」。另該原則於第217次審議會決議應刪除，實施者本次再說明爭取，請說明兩次審議會所提版本差異。

決議：

(一) 建築容積獎勵部分

1.  $\Delta F1$  (原容積高於法定容積)，同意依本市建築管理工程處核發使用執照所

核准之建築容積，同意給予2,348.75平方公尺（法定容積43.19%）之獎勵額度。

2. △F3（更新時程之獎勵容積），同意給予271.93平方公尺（法定容積5%）之獎勵額度。

3. 其餘容積獎勵部分俟建築規劃設計修正後，再提會討論。

（二）有關裝卸車位、柱位等建築設計調整，涉及到住戶選配及權利變換內容調整，請實施者再依委員意見檢討修正建築圖面，加強與住戶溝通。請更新會依「都市更新團體設立管理及解散辦法」將修正後計畫內容提會員大會決議並做成紀錄，再提會討論。

## 二、「擬訂臺北市大同區市府段一小段 858 地號等 31 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 唐煥鈞 2781-5696#3060)

討論發言要點：

（一）財政部國有財產署北區分署(公有土地機關)

1. 本案容積獎勵達43.34%，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6.93%，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43.92%，應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. 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。

5. 本案容積移轉面積為2,475.93平方公尺，容積移轉費用計新台幣3億0,946萬8,748元，請實施者說明容積移轉必要性並提送下列資料本分署再表示同意否：

（1）量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。

（2）財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。

(3) 容積移轉來源及成本說明。

(4) 容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。

6. 請實施者後續提供3家不動產估價師之估價報告書予本分署審酌。

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。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，請循撥用程序辦理國有土地撥用。

(二) 都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧 (書面意見)

本案為第三種商業區，依全市商業區商業使用規劃原則，一樓至四樓不得做住宅、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。本案經實施者檢討，商業使用修正為 1~4 樓(4 樓新增一般事務所)，符合樓層規定，惟設置面積(2,299.59 平方公尺)仍未達法定建築面積之 70%乘以 4 倍(3,205.21 平方公尺)，請實施者補充說明後提請委員會討論，另後續請確實依規劃內容使用。

(三) 新建工程處 陳幹事家邦

1. 本案有關更新單元臨東側計畫道路將退縮2公尺供道路使用範圍，業經實施者同意繳交25年之維護費用(含道路路面及水溝溝蓋版)並由本處一併辦理維護作業，另請都發局列管實施者有關維護費用繳交及應循建管程序將該部分設計圖說提送新工處及水利處審查同意後再行施作(請比照「台北市未完成公共設施之建築基地申請建築執照出入通路之處理原則」送審模式辦理並請一併出具相關土地之永久使用同意書)，以利後續維管作業。
2. 本案事業計畫書之表8-2與表10-2所列之土地捐贈成本金額不一致，請再確認並予修正。

(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部分，本局無意見。

(五) 建築管理工程處 胡幹事煌堯

1. 針對建築設計部分本處無意見，後續請實施者依建照及抽查程序辦理申請。

2. 地下二層無障礙停車位請將行動不便者停車位文字之圖例修正換至車道處。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成

事業計畫書 11-18 頁部分喬木植穴覆土深度未達 1.5 公尺，請修正。

(七) 交通局 洪幹事瑜敏

1. 請補充基地內自設停車空間的尺寸和格位數。
2. 交評報告書 4-13 頁、圖 4-1，請標示基地南側預留人行道寬度，另前次交評報告審查意見部分意見未修正，請併同事業計畫書修正之。
3. 另有關基地停車場出入口停等空間尺寸部分，實施者已做書面回應，但請在相關圖面作明確標示。

(八) 財政局 黃幹事宏玲

1. 本案貸款期間依前次審議會決議同意以 42 個月計列，惟目前拆遷安置費之計算安置期間以 48 個月計列，是否同意提列，提請審議會審議。
2. 有關人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費皆以上限提列，且共同負擔比達 43.92%，提請審議會審議。

(九) 地政局 洪幹事于佩

1. 估價報告書 116 頁更新後各單元權利價值評估：水平價差調整-1 樓店面面積修正率，經查前次審議估價報告書，面積 30 坪以下修正率均為 100%，而本次報告書，店面面積 25 坪以下修正率仍為 100%，但 25~30 坪間，a5-1 樓 27.61 坪修正率 97%、a6-1 樓 26.39 坪修正率 95%，a8-1 樓 29.45 坪修正率 100%，究係修正率誤植還是修正條件調整？又 3 至 4 樓一般事務所，規劃面積介於 53.75 坪至 70.03 坪間，面積修正率多數為 100%，僅其中 a3-4 樓（面積 58.73 坪）一戶調整為 101%，調整原因為何？又上開修正內容變動，與簡報 p20 所提本次審議會與前次審議會估價修正條件與比例均相同部分，似不相符，請再檢視釐清，並將修正原則納入報告書中敘明。
2. 估價報告書 69 頁更新前合併後土地容積率為 585%（前次審議時計算為 587%），然其後附件在評估容積單價修正率時，卻仍以前次審議報告書所計算更新前合併後土地容積 587% 進行評估，且該 585% 容積單價試算似未檢附以土地開發法分析過程，請檢視修正。

(十) 簡委員伯殷

1. 現金流量表部分，請檢討現金收入及融資可能性。

2. 本案資金信託與續建承諾，分屬不同事項，請實施者分別釐清。

3. 請實施者釐清本案臺北好好看之獎勵歸屬。

(十一) 脫委員宗華

1. 事業計畫書10-6頁所敘提供具優質生活機能的居住環境一節，文字內容部分請修改。

2. 本案裝卸車位部分，請依商業使用面積比例檢討設置。

3. 請實施者檢討本案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倍之規定。

(十二) 邱委員世仁

有關交通部分，車道是由長安西路 138 巷進入，目前為 4 公尺計畫道路，有退縮 2 公尺，另設 2 公尺人行道的空間。未來為車子進出動線，2 公尺人行步道空間請順平。

(十三) 游委員適銘

1. 本案共同負擔比例為43.92%仍偏高，另拆遷安置期間48個月，人事行政管理、銷售管理、風險管理費用均以上限提列，請酌降相關提列費用。

2. 本案更新後房價尚屬樂觀，建議實施者調降風險管理費用。

(十四) 黃委員志弘

1. 有關裝卸車位問題，裝卸車位如設置於地下室，請檢討車道高度、長度和寬度。

2. 本案為高層建築物，圖面表示扣除梯廳空間向北側入口至長安西路，已標示箭頭，惟平面圖並無設置出入口及動線規劃，請實施者考量高層建築物之容納人數設置雙出入口，並於平面圖上表示。

(十五) 潘委員玉女

1. 本案共同負擔比例達43.92%，請實施者就財務部分或相關管理費調整酌降。

2. 本案選配原則實施者於事業計畫書中說明依舊屋原有位置優先選配，請實施者釐清是依原有位置還是原位次選配，另土地所有權人優先由一樓向上分配至十九樓，請釐清是否有限制所有權人選配，如無限制選配請刪除。

3. 本案所有權人邱蘇○霜與朱○瑀之權利價值均達房屋選配資格，實施者是否已告知所有權人更新前後權利價值差異，如所有權人不願參與權利變換而領取現金補償，請實施者補充證明文件於事業計畫書附錄中。

## 決議：

### (一) 建築規劃設計部分

1. 本案地下層停車位配置及屋突設計部分，經實施者說明後，建管處表示無意見，餘請依委員及幹事意見修正。
2. 本案位屬第三種商業區，依本市都市更新案件商業使用規劃原則，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。本案於1~4樓規劃一般零售業、一般事務所使用，但商業使用面積未達樓地板面積總和須大於法定建築面積之70%乘以4倍之規定，惟第229次審議會審議決議△F5-1容積獎勵已從6%酌減至4%並要求商業使用調至四樓，為維持本案計畫之穩定性，本案商業使用面積雖未達法定建築之70%乘以4倍面積，經實施者說明後，並依第229次審議會決議辦理，予以同意。

### (二) 財務計畫部分

1. 有關本案財務計畫營建費用修正情形及共同負擔比例43.92%，經實施者說明後，予以同意，請依財政局意見修正計畫書內容。
2. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(4.5%)，經實施者說明後，予以同意。另風險管理費(12%)，因二樓以上均價調整，予以酌減至11.5%，並併同修正共同負擔費用。

### (三) 權利變換與估價部分

有關本案二樓以上均價 774,799 元/坪及估價報告書修正情形，經實施者說明後，予以同意，請依地政局意見修正估價報告書。

### (四) 交通部分

本案有關車道出入及停等空間是否充足部分，經實施者說明後，並依交通局及委員意見修正。

### (五) 消防救災部分

本案消防空間及動線修正情形，經實施者說明，並經消防局表示無意見後，予以同意。

### (六) 人民陳情部分

本案人民陳情部分，經實施者說明後，予以同意。

### (七) 其他



有關自提修正部分，經實施者說明，並依財政部國有財產署北區分署意見修正。

#### (八) 建築容積獎勵部分

1. △F3(更新時程之獎勵容積)同意給予678.38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13.54平方公尺(法定容積0.12%)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。
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)，經第229次審議會，同意給予452.26平方公尺(法定容積4%)之獎勵額度。
4. △F5-3(供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)申請547.67平方公尺(法定容積4.84%)，經實施者說明已依第229次審議會刪除都設審議計入容積之騎樓退縮50公分獎勵，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226.13平方公尺(法定容積2%)之獎勵額度。
6. 臺北好好看系列二(北市環境更新、減少廢棄建物)之獎勵額度，同意依本府都市發展局審查結果，給予500.01平方公尺(法定容積4.42%)之獎勵額度，若後續獎勵值與計畫內容所載有變動，則須辦理變更事業計畫。
7. 本案申請容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果，給予2,475.93平方公尺(法定容積21.89%)之獎勵額度。

#### (九) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<b>1. 國有財產署北區分署</b> (1)查更新單元範圍內涉本署經管同小段 872、873、890-3、890-4 地號 4 筆國有土地，土地使用分區為「第三種商業區」，是本案國有土地面積合計 140 平	<b>1-1 實施者受任人：顏輝林協理</b> 針對國產署意見，實施者會再與國產署討論，並提送審議會審議，最終結果以審議會核定為準。	1. 有關財政部國有財產署北區分署所述第 1 點至第 5 點：應分配權利價值、容積獎勵及容積移轉之合理性及必要性、共同負擔及各相關管理費，經實施者說明後，並依審議會決議辦理。 2. 有關第 7 點，經實施者說明已配合修正。 3. 請實施者後續提供 3 家不動產

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>方公尺，占更新單元總面積 2,019 平方公尺之比例為 6.93%，且本案實施方式採權利變換，前述本署經管國有非公用土地依處理原則，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；惟於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。查實施者業將國有土地處理方式載於事業計畫書第 5-1 頁，茲因所載相關規定點次款項已有修改，爰請實施者依上開內容辦理修正。</p> <p>(2)本案都市更新容積獎勵達 19.29%(不含容積移轉及申請參與臺北好好看系列活動容積獎勵)，應以適量而非以最大化，且設計應以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。請實施者就現有事業計畫之建築規劃設計估算未申請容積獎勵時之建築物樓層高、共同負擔費用、總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積，申請容積獎勵後，每增加 1 樓層之對應增加容積比例、共同負擔費用及比例、增加之總銷售收入</p>		<p>估價師之估價報告書予國有財產署北區分署。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積具體數額，並就前述項目內容製作表格條列明細及計算式，俾以表示意見。亦請考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積獎勵後之建築量體及土地所有人有實質受益，並檢討申請容積獎勵比例之必要性及合理性。</p> <p>(3)本案容積移轉面積為 2,475.93 平方公尺，容積移轉費用計新台幣 3 億 1,034 萬 4,075 元，請實施者說明容積移轉必要性並提送下列資料：</p> <p>A. 量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。</p> <p>B. 財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。</p> <p>C. 容積移轉來源及成本說明。</p> <p>D. 容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>報酬分析。</p> <p>(4)本案共同負擔比例達 44.65%，應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>(5)本案國有土地比例高達 6.93%，請實施者就銷售管理費及風險管理費等，按國有土地權值比例調降，並將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，又調降上述費率已有例可參循，而事實上國有地參與都更對實施者而言風險確較私地低，且本案國有房地亦不為銷售，請依上述方式調降之，以符合理性與維護國產及全民權益。</p> <p>(6)財政部國有財產局業於 102 年 1 月 1 日因應組織調整更名為財政部國有財產署，且原臺北市政府工務局新建工程處原經管之同小段 890-3 地號國有土地已辦理管理機關變更為本署，請實施者於本案事業及權利變換計畫書內相關章節修正，以符實際。</p> <p>(7)本署預計領取差額價金為 6,158 萬 7,145 元，已逾本案最小分配單元價值(含一車位)，依國有非公用土地參與都市更新注意事項</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>第 14 點規定略以，依權利變換計畫審議或核定結果，國有土地應分配之權利價值，與實際已申請分配總值不同，本分署需調整分配標的時，實施者應配合之，並以不補繳差額價金為原則。故請實施者於聽證會後洽本分署調整分配標的。</p> <p>(8)另請實施者後續提供 3 家不動產估價師之估價報告書予本分署審酌。</p>		

(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。

(十一) 附帶決議：有關財政部國有財產署北區分署於會中表達分回之房產請本府評估供作社會住宅使用部分，與國產署溝通後，本案附帶決議，若通案涉及公營住宅未達一定管理規模將不作本府社會住宅使用，請國產署依個案情況及審議進度審慎評估供作社會住宅之考量。

### 三、「臺北市大同區玉泉段一小段 874 地號等 28 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 郭學穎 2781-5696#3061）

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. 依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(以下簡稱處理原則)第5點規定，都市更新事業採協議合建方式實施時，除依第3點第3項報經財政部核定主導辦理都市更新外，應依第7點規定主張以權利變換方式實施，或以讓售實施者方式處理。
2. 本案容積移轉面積為2,928.74平方公尺，容積移轉費用計新台幣2億2,942萬5,758元，既成本共同負擔、利益共享，請實施者說明容積移轉必要性並提送下列資料：

(1)量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請

容積移轉前後之差異比較。

(2)財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。

(3)容積移轉來源及成本說明。

(4)容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。

3. 關於本案擬變更實施方式為協議合建部分，本署予以同意並將依都市更新條例第27條第3項第4款、第5款規定讓售實施者。

#### (二) 建築管理工程處 胡幹事煌堯

1. 一般零售業單元面積小於300m<sup>2</sup>，用途應標示排除日常百貨。
2. 商業區做住宅，請依建管自治條例第40條，逐項做綜理表檢討。
3. 10樓以上外牆裝飾物大於1.2公尺，應依建照抽查附帶決議檢討。
4. 防空避難露天頂板應補標示厚度尺寸於剖面圖中。
5. 航高部分未檢討，如小於10公尺限高範圍，請檢附水準點並檢討引測過程。
6. 建築物高度大於100公尺，應依建築物公共設計規範，檢討風洞試驗。
7. 屋突1層立體框架未檢討，女兒牆位於何處，請於圖說上標示清楚。

#### (三) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成

1. 本案前於399次都審委員會審議決議修正後通過，並同意容積移轉27%方案。
2. 有關車道出入口位於騎樓側部分，請加強相關安全警示設施。

#### (四) 交通局 洪幹事瑜敏

為鼓勵綠色運具發展，建議於基地內設置自行車停車空間；另如未來機車停車格位轉換為自行車停車位部分，因涉及機車法定停車格減設，爰請依規定提送臺北市都市設計及土地開發許可審議委員會審議。

#### (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) 財政局 黃幹事宏玲

1. 本案報告書財務計畫部分費用仍以部分協議合建，部分權利變換方式提

列，本次會議經討論已同意實施方式變更為協議合建方式實施，請實施者確實依事業計畫P15-6說明將提列之拆遷補償費、安置費及其他土地改良物拆遷補償費全數刪除。

2. 本案經討論同意實施方式變更為協議合建，風險管理費請依提列總表規定全數刪除。
3. 貸款利息之自有資金利率應以郵政儲金一年期定存利率計算(自有資金達1000萬以上，應適用郵政儲金一年期存款額度1000萬元以上之定存利率)，請修正。
4. 依現金流量表所示交屋期才產生出售折價抵付共同負擔房地價值收入，但準備期及施工期就產生銷售管理費，顯不一致，請修正。
5. 本案提列容積移轉費用229,425,758元，依提列總表規定須檢附購入容積之實際支付成本證明文件，一般案例係檢附買賣契約或以財審會審定之容積代金金額提列，本案實施者回應依估價報告金額提列，查附錄並未檢附估價報告且估價報告是否屬實際支付成本之證明文件請更新處協助釐清。
6. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)以上限提列，且共同負擔比41.34%，提請審議會審議。

#### (七) 地政局 洪幹事于佩

1. 經審閱本案開發方式變更為協議合建後之事業計畫估價報告書內容，P61比較標的13、15未依前次幹事意見補充該標的售價所扣除的車位價格資料。
2. 另查閱估價師已補充之部分坡道平面及機械車位面積，如P42比較標的5、P49比較標的9、P61比較標的15等，面積僅2-3坪，似有偏小情形，請再檢視車位面積合理性。
3. P59更新後一般事務所比準單元價格評估，以市場萃取法推估收益資本化率時，推估市場合理價格為500,000元/坪至650,000元/坪，該下限500,000元/坪對照事業計畫P5-21所附周邊推案行情均為570,000元/坪以上，似有偏低，請再檢視調整。

#### (八) 何委員芳子

1. 本案共種植了26株喬木，1樓有6株、9樓平台8株、屋突1層12株、1.9樓的喬木，皆為大型喬木，是否能改種植小喬木，並補充斷面及覆土方式。
2. 屋突1樓共有12株喬木，雖未標示樹種，但在高樓層種植喬木似乎不宜，建議改成灌木。

3. 上述如修改後，相關綠覆率及綠化面積，請一併檢討修正。

(九) 游委員適銘

請於回應表中表明扣除拆遷補償費、安置費、其他土地改良物拆遷補償費及風險管理費後之共同負擔比例為何？

(十) 脫委員宗華

住戶管理規約第 24 條，請再增加都市計畫及建築法相關規定。

(十一) 邱委世仁

有關轉換層樓高 5.5 公尺是否適宜，請說明。

(十二) 黃委員志弘

在低樓層(4~8樓商業空間)樓梯間換氣設計部分請再予以考量。

**決議：**

(一) 同意本案變更實施方式為「協議合建」，爰權利變換計畫書本次會議未審議。

(二) 建築規劃設計部分

1. 有關基地周邊人行道配置、地下層防火區劃，經實施者說明後，予以同意。
2. 有關本案車道出入口緩衝空間，停等空間是否影響人行動線與鄰房安全之檢討，經實施者說明後，予以同意。

(三) 交通規劃部分

1. 有關本案裝卸車位設置位置、車行與人行動線及自行車道系統規劃之合理性，經實施者說明後，予以同意。
2. 有關本案交評報告書相關修正內容，經實施者說明後，予以同意。

(四) 消防救災部分

有關本案消防救災活動空間之檢討修正，以及東側計畫道路之植栽是否影響消防救災，經實施者說明後，予以同意。

(五) 財務計畫部分

1. 有關本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11%)之提列，共同負擔比(41.34%)之合理性及必要性，經實施者說明，變更本案實施方式為協議合建後並刪除拆遷補償費、安置費、其他土地改良物拆遷補償費及風險管理費後，予以同意。



2. 有關本案提列容積移轉成本之合理性，經實施者說明後，予以同意。

#### (六) 估價部分

有關本案估價報告書相關修正內容(2樓以上均價為 77.86 萬/坪)，經實施者說明後，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650.83平方公尺 (法定容積6%) 之獎勵額度。
2. △F5-1 (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積) 考量本案更新單元已針對本容積獎勵相關要求進行商業使用空間之設置，並商業使用比例已達標準以上，同意給予650.83平方公尺 (法定容積6%) 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288.12平方公尺 (法定容積2.66%) 之獎勵額度，後續授權更新處覈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650.83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給予2,928.74平方公尺 (法定容積27%) 之獎勵額度。

#### (八) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<b>1. 周里長志賢</b> (1)本人住這將近 60 年，且本案進行也已 8 年之久，從 40 層樓一直被刪除樓層，政府應站在鼓勵的角度，盡快讓本案進行，請問到底是需要多久才能完成？實在對於大同區後站這地區非常不公	<b>1-1 實施者受任人：謝長潤(安邦工程顧問股份有限公司)</b> (1)本案較為特殊，除都市更新審查還涉及都市設計及環境影響評估審查所花費的時間較為冗長，目前都市設計及環境影響評估已經通過，接下來今天聽證後就能提大會審議，大會審議通	1. 實施者已說明，予以確認。 2. 本案同意比例已達 100%，為協助本案加速審查流程，請承辦科予以轉軌為 168 專案。

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>平，拜託各長官們多幫忙協助。</p>	<p>過核定後就可以申請建照，而剛前述所提樓層刪減是因為都市設計審查委員認為量體過大，而酌予刪減，所以目前的樓層數是地上 29 層地下 6 層。</p>	
<p><b>2. 國有財產署北區分署(代為宣讀)</b></p> <p>(1)依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(以下簡稱處理原則)第 5 點規定，都市更新事業採協議合建方式實施時，除依第 3 點第 3 項報經財政部核定主導辦理都市更新外，應依第 7 點規定主張以權利變換方式實施，或以讓售實施者方式處理。</p> <p>(2)本案容積移轉面積為 2928.74 平方公尺，容積移轉費用計新台幣 2 億 2,942 萬 5,758 元，既成本共同負擔、利益共享，請實施者說明容積移轉必要性並提送下列資料：</p> <p>(3)</p> <p>A. 量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。</p> <p>B. 財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例</p>	<p><b>2-1 實施者受任人：謝長潤(安邦工程顧問股份有限公司)</b></p> <p>(1)目前國有土地只有 2 平方公尺，未來實施者會依據相關規定申請讓售。</p> <p>(2)經都市設計審查本案容積移轉已由 40%下降至 27%。</p> <p>(3)本案原採部分協議合建部分權利變換方式辦理，當初是因為有一筆土地涉及產權繼承及訴訟問題，所以才以部分權利變換方式辦理，目前訴訟問題已經解決，我們在大會會提出撤銷權利變換改為協議合建方式辦理。</p>	<p>實施者已說明，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>，及申請容積移轉前後之差異比較。</p> <p>C. 容積移轉來源及成本說明。</p> <p>D. 容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。</p>		

- (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。

#### 四、「擬訂臺北市中山區正義段三小段 418 地號等 10 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 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。
- (二) 都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧 (書面意見)
- 本案經實施者檢討商業樓層及面積比例均符合原則規定，本科無意見。
- (三) 新建工程處 陳幹事家邦
- 本案協助開闢計畫道路部分，本處無意見。
- (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部分，本局無意見。
- (五) 建築管理工程處 胡幹事煌堯
1. 量體部分，請實施者於立面及剖面圖補標示主要道路及次要道路高度比削線及後院深度比削線。
  2. 商業區做住宅使用，請補充綜理表作逐項檢討。
  3. 走廊淨寬度不足，請修正。

4. 開闢道路截角部分，請於放樣勘驗前取得土地同意書送新工處審查。
5. 屋頂裝飾柱部分不符規定，請檢討修正。
6. 地下一樓汽車位之屬性請標示清楚。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成

天津街設置部分騎樓及部分無遮簷人行道，請實施者說明如何連接長安東路一段及天津街之騎樓紋理。

(七) 交通局 洪幹事瑜敏

本案無意見。

(八) 財政局 黃幹事宏玲

1. 拆遷安置費之提列精神，係以原合法建築物之住戶、營業行為無法繼續居住或營業，而須另覓場所，必須補貼其租金及搬遷費用，本案有部分建物屬實施者所有，請實施者說明是否有安置之事實，並提請審議會審議。
2. 本案實施者規劃興建地上18層及地下5層之鋼骨造建物，幹事會議結論刪除建物造價超過鋼骨鋼筋混凝土造價部分，惟目前實施者以鋼骨造三級之工程造價標準單價提列(189,000元/坪)並自行刪減5,100元/坪，依實施者說明吸收26,272,233元，提請審議會審議。
3. 本案提列特殊工程費用36,850,520元(地中壁地盤加勁工程22,330,520元及制震器14,520,000元)，實施者已說明依本府公告之「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理情形，提請審議會審議。
4. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費目前以提列標準之90%提列，共同負擔比37.38%，提請審議會審議。

(九) 地政局 鄭幹事益昌

1. 權利變換計畫未達最小分配單元，現金補償金額表15-1(172元)與分配清冊表16-1(238元)不一致，請釐清。
2. 事業計畫P.10-1、P.10-2二樓以上均價因產權面積誤差與估價報告書略有出入(差3元)，請釐清。

(十) 簡委員伯殷

1. 人行步道獎勵請扣除裝卸車位出入口。
2. 本案報告書內未見續建承諾，如有續建機制請納入計畫書載明。

(十一) 脫委員宗華

1. 本案將一層2戶修改設計為一層5戶係屬實施者自行修訂，非為幹事會之要求。
2. 一到四樓商業使用部分，一般事務所門向外推之設計不符規定，另請將廁所集中設置。
3. 一到四樓商業使用面積是否符合審議原則要求，請實施者再予說明。
4. 本案零售業及一般事務所分別檢討均未達裝卸車位設置要求，請實施者合併檢討後設置裝卸車位，或請將自設裝卸車位位置標示清楚；裝卸車位出入口與人行步道重疊部分請扣除人行步道獎勵。
5. 提醒本案實施者與更新規劃單位為同一公司，有無應迴避課題請自行澄清。
6. 住戶管理規約除納入公寓大廈管理條例外，亦請增加有關建築法規及都市計畫法規之規定。
7. 8樓及屋頂層之大喬木植栽請調整為小喬木。
8. 本案商業使用規劃設計有違規使用之虞，且透水鋪面設置方式及人行空間未符都設要求，建請酌刪△F5-1之獎勵。

(十二) 劉委員秀玲

一到四樓商業使用面積經實施者說明其計算式：法定建築面積之 70% 乘以 4 倍=2218.58 平方公尺，惟本案審議資料表所載商業使用面積為 2124.08 平方公尺，兩者相差 94.5 平方公尺，請實施者釐清。

(十三) 游委員適銘

1. 請節錄特殊費用外審審查結論納入計畫書載明。
2. 臺北市房屋稅稅率與所有權人持有戶數有關，提醒實施者本案分戶戶數可能會對各所有權人適用之房屋稅率產生影響。

(十四) 黃委員志弘

1. 有關每戶由大坪數修改為中小坪數的設計，基於不動產市場的改變，建議予以同意。
2. 有關地質改良工程費用部分，基於本案地質條件及鄰房條件，建議予以同意。

(十五) 潘委員玉女

本案所有權人朱○玲及張○欽得領取之差額價金均足以再增加選配，請問所有權人是否確實知悉其選配權益。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案位屬第四種商業區(特)(原屬第三種商業區)，依本市都市更新案件商業使用規劃原則，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。經實施者評估周邊商業使用情形，於本案1~4樓規劃一般零售業、一般事務所使用，經實施者說明檢討面積達前開原則，且都市發展局都市規劃科表示無意見後，予以同意。
2. 本案汽車停車場坡道出入口管制採ETC汽車感應系統(RFID)，以避免機車使用汽車坡道之問題，經實施者說明，交通局並表示無意見後，予以同意。
3. 本案量體達18層樓，三相相鄰之道路寬度均不寬，量體與周遭建物量體產生落差部分，經實施者說明規劃之合理性後，予以同意。
4. 本案位處商業區，有部分騎樓及部分無遮簷人行步道設計，經實施者說明規畫設計延續基地環境紋理內容後，予以同意。

(二) 消防救災部分

本案消防空間及動線修正情形，經實施者說明，並經消防局表示無意見後，予以同意。

(三) 財務計畫部分

1. 本案有關建物造價超過鋼骨鋼筋混凝土部分，實施者以每坪刪除5,100元之方式提列，自行吸收工程造價費用26,272,233元，經實施者說明後，予以同意。
2. 本案特殊設備費用部分，經實施者說明依臺北市土木技師公會外審結論，地中壁地盤加勁工程22,000,000元及制震器14,498,000元提列認屬合理，且105年10月28日已將外審結果函文與報告向臺北市都市更新處報備，故予以同意。
3. 本案人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費部分以提列標準的90%提列，經實施者說明後，予以同意。

(四) 權利變換與估價部分

有關事業計畫二樓以上均價因產權面積誤差與估價報告書略有不同部分，及權利變換計畫表 15-1 現金補償金額與表 16-1 不符部分，請依地政局幹

事意見修正。

(五) 其他

經實施者說明本案陳情人邱○興同意分回樓層由一層 2 戶修改設計為一層 5 戶之部分，後續請提供所有權人之同意書。

(六) 建築容積獎勵部分

1. △F3(更新時程獎勵)同意給予366.41平方公尺(法定容積5.37%)之獎勵額度。
2. △F4-2(開闢公共設施獎勵)同意給予19.81平方公尺(法定容積0.29%)之獎勵額度，協助開闢計畫道路部分經本府新工處表示無意見，請實施者應切結於使用執照取得前，完成捐贈過戶本府手續。
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)，考量本案商業使用設計、透水鋪面設置方式及人行空間未符都設要求，由409.58平方公尺(法定容積6%)刪減4%，同意給予136.53平方公尺(法定容積2%)；另經實施者說明酌減部分將就整棟建築平均調整設計面積，予以確認。
4. △F5-3(供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)申請362.95平方公尺(法定容積5.32%)，經實施者說明長安東路一段11巷退縮4米補足消防車輛活動空間部分確實可供行人通行使用後，予以同意；後續請扣除裝卸車位出入口面積，並授權更新處覈實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。
5. △F5-6(建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)同意給予409.58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，且不得納入本案更新事業實施經費提列；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通過綠建築分級評估「銀級」以上。

(七) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 邱仕興(當事人)  (1)更新前估價是 102 年權值，現已是 105	1-1 實施者受任人：鄭正忠 (丹棠天津公司代表)  (1)圖面因應審議會結論做調整，原選配 16 樓部分，	1. 經實施者說明，更新前、更新後價值係依法令規定

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>年，因店面與住家上漲比例不同，應以現 105 年權值評估。</p> <p>(2)因圖面變更，價值不同，本人加認購 18C 應同意追加。</p> <p>(3)未簽新都市更新契約書。</p>	<p>現在多選配 18 樓之部分會針對可選配價值妥予協調。</p> <p>(2)有關契約書之部分，本案屬權利變換，已取得全部地主同意，跟住戶的契約書，同樣會再妥予協調。</p> <p><b>1-2 實施者委託估價師宏大不動產估價師聯合事務所-林韋宏</b></p> <p>本案估價基準日為 102 年 1 月 15 日，本案計畫皆依當日作基準，無論日後市場變動皆不會影響到估價結果。</p>	<p>以評價基準日查估，故無異議，予以同意。</p> <p>2. 所有權人加選 18C 部分經實施者說明已納入權利變換計畫書，並經審議會確認後，予以同意；後續仍請所有權人重新出具分配位置申請書。</p> <p>3. 都市更新契約屬私權部分，非屬本審議會審議權責，請實施者與所有權人再予溝通說明。</p>
<p><b>2. 邱仕興(當事人)</b></p> <p>權值計算，權變後是以 105 年計算，而更新前為 102 年，應屬不合理。</p>	<p><b>2-1 實施者委託估價師宏大不動產估價師聯合事務所-林韋宏</b></p> <p>(1)目前大家所看到的更新前權值或更新後房屋及車位價值，皆依照 102 年 1 月 15 日為基準日，並無 102 年或 105 年為依據之說法。</p> <p>(2)於都市更新條例內有說明，權利變換計畫需於送件報核前六個月內為基準日，是為法令之規定。</p>	<p>經實施者說明，更新前、更新後價值係依法令規定以評價基準日查估，故無異議，予以同意。</p>

- (八) 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。