

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 274 次會議紀錄

106 年 4 月 11 日府都新字第 10630391500 號

壹、時間：民國 106 年 3 月 20 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：王副主任委員玉芬^代

紀錄彙整：郭學穎

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、報告提案

一、「擬訂臺北市松山區延吉段一小段 119 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫及權利變換案」都市更新審議案（承辦人：事業科 葉堯 2781-5696#3079）

討論發言要點：

（一）國防部政治作戰局（公有土地管理機關）

本次實施者評估之單價優於前次本局所提之單價，另本次會議前實施者也有來函向本局確認，故本局無意見。

（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）財政局 徐幹事淑麗

1. 貸款利息金額 94,405,863 元有誤，正確應為 94,356,889 元，請釐清後併相關項目修正。 $[(2154370416+26049600-3790523)*2.89\%*3/2]$
2. 事業計畫頁 15-8 營業稅說明內文中土地所有權人分配之產權面積 19710.66m²與計算式 19861.59m²不一致，請釐清後修正。
3. 本案財務計畫配合制震系統費用修正後共同負擔比 35.15%。

（四）地政局 李幹事汪穎

報告書部分本局無意見。

（五）潘委員玉女

權利變換計畫書 P.17-1 地籍整理部分，因本案屬兩種使用分區，故未來地籍整理後應有兩筆地號，請修正。

決議：

（一）財務計畫部分

本案制震設備費用依前次大會決議由實施者自行吸收 50%及共同負擔比 35.15%等內容，經實施者說明後，予以同意，財務計畫誤植部分請修正。

(二) 權利變換及估價部分

本案二樓以上均價 779,628 元/坪，A、B 棟均價為 794,230 元/坪、C、D 棟均價為 687,084 元/坪，估價原則及估價方式等內容，經實施者說明後，予以同意，另請依委員意見修正地籍整理計畫。

(三) 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。

陸、討論提案

一、「擬訂臺北市中山區中山段四小段580地號等8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 林鴻鈞2781-5696#3072）

討論發文要點：

(一) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)

1. 本案因建築規劃設計又有調整，故請實施者檢視相關調整內容（如每戶之樓地板面積、產權面積等）是否仍符合本案甄選須知就本市分回住宅面積相關規定。倘經實施者說明符合甄選須知規定，有關本案建築規劃設計調整部分，本局原則尊重審議會之決議。
2. 有關本案財務計畫提請大會討論事項涉及實施者提列制震設備及設置扶壁及地中壁等2項特殊費用請本局表示意見一節，請實施者就該2項特殊費用之必要性及合理性再予說明後提請審議，本局原則尊重審議會之決議。另有關本案風險管理費及人事行政管理費，查實施者業依第206次審議會決議下修風險管理費率為11%、人事行政管理費率為3%，本局無意見。至有關超建地下層加成部分之營建費用，查實施者業依本市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項規定範例修正，本局無意見。
3. 其他意見：請實施者於本案事業計畫之其他應加表明事項加註：
 - (1) 自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。
 - (2) 請實施者提供防水保固至少2年，並請實施者於交屋同時提供保固書，確實保證交屋後維修服務。

(3) 本案於取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途(如陽台外推等)。

(二) 臺北市政府捷運工程局

本局針對實施者表示結構措施增設理由為臨近淡水線，應比照另一個都更案臨新店線台電大樓站方式及費用部分，將確認後函知都市更新處。

(三) 地政局 鄭幹事益昌

1. 估價部分過去審議會已經討論過，本局無意見。
2. 本次估價師簽證跟上次的估價師是有變更，不是理德事務所的估價師，為什麼可以簽理德的報告書。
3. 本案係委託理德事務所，還是陳銘光不動產估價師事務所？

(四) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

本案消防車輛救災動線及活動空間部分本局無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科(書面意見)

本案商特區僅於一樓作商業使用部分，前經捷運局 101 年召會並經本府 102 年 1 月 8 日函同意，故本科無意見。

(六) 建築管理工程處 莊幹事家維

剖面圖上次要道路有削到有容積的建築物部分，請修正；其餘請實施者於申請執照時依規定辦理。

(七) 交通局 洪幹事瑜敏

有關於停車場出口的設置位置跟自行車停車需求部分，經實施者說明後本局無意見。

(八) 簡委員伯殷

1. 規劃圖p.11-12頁中車道前面基地外有棵榕樹，因涉及車道被擋住之問題，該榕樹會移設其他地方嗎？
2. 本案制震系統單價不過高，是否可以適度降低？
3. 地下室臨時擋土的壁，因為涉及結構開挖問題，是否可補詳細的圖面，表示未來確實會如此施作？

(九) 何委員芳子

1. 依實施者說明，編號1樹木似在基地外。

2. 本案制震系統單價有沒有合約？

(十) 方委員定安

1. 榕樹已經標記在鄰近車道旁，請實施者釐清該榕樹要怎麼處理。

2. 本基地西側跟整個捷運綠帶的串聯部分，請實施者加強補充說明。

(十一) 黃委員志宏

平面圖設計的核心在中央，南跟北有不同的量體，該設計未來倘震動頻率不一致，但免為其難還可以接受。但是在南側，落柱不是落在一個方整的格局，是不是為了殘障車位？是不是在地下停車場的調整上面，落柱建議落在方正格子之下，不然這邊也是搭在弱樑上，那邊也是搭在弱樑上，這邊的格子是相對比較差的。

(十二) 邱委員世仁

1. 本基地左側有一長條的綠帶，開放空間基本上跟綠廊是沒有連結的，怎麼把綠廊延伸到基地內，請實施者說明。

2. 本基地四周都是道路，都有設人行步道，但是西側這邊有個小小的步道，該步道設置用意為何？

3. 有關制震的部分，我們無法去客觀的、公正的去檢討。是否可以委請公正的結構技師公會或是其他的公正單位來做一個結構外審的資料回來之後，我們就同意。

4. 本案制震系統採日本原裝進口，單價可能較高。是否可以考慮市面上強度相同，其他費用能調整的部分，如此一來，價格彈性上面比較能夠達到一致的共識。

(十三) 簡委員裕榮

1. 財政局在首長宿舍這個部分的耐震系數有沒有要提升，是財政局需求上要做說明，應該由雙方溝通才能解決。

2. 樑上結構系統是可以施作，但結構系統在經濟性上並不合理，請建築師跟結構技師說明。

3. 管理維護計畫住戶管理規約部分，因為要當首長宿舍，所有管理維護會回到市政府的規定，所以住戶管理規約，請財政局跟實施者去溝通協調解決。

(十四) 鄭委員淳元

本案鄰近捷運站，尊重實施者的規劃設計，因為自行車車位並非法令，不是強制性，因此可以不用設置自行車停車位。

（十五）張委員鈺光

本基地雖為完整街廓，惟基地不大，以目前規劃設計完整性認為△F5-1之容積給予8%。

（十六）都市更新處

移植樹種部分請經市府權責單位同意後循相關程序辦理。

決議：

（一）建築規劃設計部分

1. 本案後院深度比、各樓層免計部分及挑空過樑未計入建築面積、直通樓梯開向屋外之出入口開口方向、高度比法線檢討、3.6：1道路陰影及行動不便車位檢討等，經實施者說明後，予以同意。
2. 本案無遮簷人行道依本市建築管理自治條例檢討於3.64公尺範圍內留設供通行淨寬達2.5公尺以上，且除必要喬木植栽穴外，其餘綠化移設至人行道外，經實施者說明後，予以同意。
3. 本案係屬第三種商業區(原屬第四種住宅區)，僅於一樓設置商業空間之合理性，經實施者說明後，予以同意。
4. 本案剖面圖上，次要道路有削到有容積的建築物部分，請依建管處意見修正。
5. 本案車道前面基地外榕樹，因涉及車道動線之問題，請實施者洽詢權責單位後續移設問題，應循相關程序辦理。

（二）財務計畫部分

本案提列制震系統費用2仟8佰萬餘元與設置扶壁、地中壁費用2百萬餘元，請捷運工程局邀集財政局及實施者討論其相關費用提列之合理性並予以發函確認納入事業計畫俾供後，業務單位於核定前檢核文件，予以同意。

（三）交通規劃部分

1. 本案停車出入口設置位置正對北側已開發基地停車場出入口，易產生衝突，請調整停車場出入口位置；若無法調整，建議車道緩衝空間應以足供車輛停駐可通視對面停車場之空間，經實施者說明後，予以同意。
2. 本基地位置於兩捷運站間，自行車需求大，為鼓勵綠運輸，建議本案檢討自行車停車位需求並設置於平面層，並補充基地周邊自行車動線，經實施者說

明後，予以同意。

(四) 權利變換及估價部分

本案二樓以上均價為68萬/坪，經實施者說明後，予以同意，並請釐清本案估價師後載明於估價報告書。

(五) 建築容積獎勵部分

1. △F3（更新時程之獎勵容積）同意給予184.95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）同意給予295.92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466.92平方公尺（法定容積12.62%）之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。
4. △F5-5（更新基地規模之獎勵容積）同意給予184.95平方公尺（法定容積5%）之獎勵額度。
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295.92平方公尺（法定容積8%）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通過綠建築分級評估「黃金級」以上。

(六) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 財正部國有財產署北區分署(台財產北改字第10400106040號函)(更新處代為宣讀) (1) 本案更新範圍內原涉本署經管同小段 583 地號暨地上同小段 416、418 建號國有房地，本分署前以 102 年 5 月 16 日台財產改字第 10200121241 號函復貴府，上述房地業經財政部 101 年 6 月 29	遵照辦理。	業經第 104 年 6 月 15 日第 206 次審議會確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
日台財產管字第 10140013710 號函同意依國有財產法第 52 條之 1 第 1 項第 6 款及同法施行細則第 55 條之 1 第 3 項第四款規定辦理專案讓售予貴府財政局，並於 102 年 3 月 19 日辦竣所有權移轉登記，案附事業計畫書(第三次審議會版)伍、一、土地及合法建築物權屬清冊表亦登載前述房地管理機關均為貴府財政局，爰案內已無本署經管國有房地。後續本案都市更新相關進程無須知會本分署，併予說明		
2. 臺北市政府財政局(北市財開字第 10430578900 號函)(更新處代為宣讀) (1)事業計畫第 14-2 頁，本案依實施者說明，合法建築物現住戶之拆遷安置補償發放對象為建築物設有戶籍且有實際居住事實者，惟查案內實施者所有之中山北路 2 段 44 巷 26 號建物並無居住事實，提列租金補貼 44 萬 9,888 元不合理，爰請實施者刪除財務計畫內相關費用。 (2)事業計畫第 15-1 頁營建費用之計算，有關超建地下層加成部分，請實施者依本市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項規定，以未依物價調整之標準單價計算超建之加成費用。	(1)遵照辦理，已刪除提列租金補貼 44 萬 9,888 元。 (2)遵照辦理，依照本次審議會更新處意見，將地下室加成之計算方式修改為先計算地下層加成再計算物價指數調整。	實施者已刪除，經第 104 年 6 月 15 日第 206 次審議會確認。 依本次審議會決議辦理。

(七) 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。

二、「擬訂臺北市北投區立農段二小段 343-3 地號等 9 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 李佳珍代 2781-5696#3062)

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署北區分署 (書面意見)

本案更新單元範圍內無本署經管國有地，僅於更新單元範圍外捐贈申請獎勵範圍涉本署經管之同段三小段96-2地號國市私共有土地(國有持份1/4)，使用分區為「道路用地」。因本署管國有持分登記原因為「抵繳稅款」，爰請道路主管機關於事業計畫核定後向本署申請撥用96-2地號國有持分土地，始得交由實施者辦理公共設施興修或改善計畫。

(二) 建築管理工程處 莊幹事家維

1. 有關畸零地部分以經由畸零地大會調整足以單獨建築，已由實施者說明，畸零地無問題。
2. 現有巷部分並無在開挖範圍內，實施者說明已修正。
3. 剖面圖外牆裝飾物圍塑範圍部分為計一次容積，請實施者修正
4. 次要道路高度比，請實施者補充並檢討。

(三) 財政局 徐幹事淑麗

1. 表14-2合法建築物拆遷安置費用明細表，安置面積請依費用提列表規定以騰本登記面積計算，仍請釐清後修正。
2. 本案其他土地改良物拆遷補償費原提列1000萬元，經實施者查明係由地主自行負擔故共同負擔已刪除該項費用，惟頁14-3文字說明尚未隨同更新，請釐清後修正。
3. 表15-4工程造價估算表總樓地板面積13828.18與表10-3面積計算表13827.53不一致，請釐清後併相關項目修正。
4. 表15-13現金流量表部分期數稅後息後淨現金累計數為負值似不合理，請釐清後調整修正。
5. 都市更新規劃費以實際合約認列金額3,500,000元高於提列標準計算金額3,236,960元，請補充說明其合理性及必要性後提請審議。
6. 本案係協議合建依規定未提列風險管理費，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36.22%)，提請審議

(四) 地政局 鄭幹事益昌

有關估價報告書P35，收益法估價時，估價師只修過程，但結果沒有變，依修正後結果後應會有8%之差距，加權結果應會差距4%上下，將影響F4-2的

計算及F5-6綠建築保證金的計算，請檢討後修正。

(五) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

1. 規劃之救災活動空間與植栽位置部分重疊，請確認各處之緊急進口，其替代窗戶或開口所規劃之雲梯車操作空間範圍內應保持平坦，亦無突出固定設施，其上方保持淨空，不影響雲梯消防車操作。
2. 救災活動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若有開挖地下室，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證認可。
3. 請確認規劃之救災動線內至少應保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高，於道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各區域防災特性之消防車行駛需求，並依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」之圖例，規劃雲梯消防車進入及駛離

(六) 交通局 洪幹事瑜敏

前次意見均已修正，本局無意見。

(七) 新建工程處 陳幹事家邦

有關本案涉及臨石牌路一段39巷側將退縮2公尺補足8公尺道路，經實施者說明該2公尺範圍係採用AC鋪面且排水溝一併退縮至8公尺道路外緣1節，因前述退縮空間係以AC鋪面設置與原計畫道路範圍之AC路面不易明確區分各別之維管範圍，為避免維護作業不周影響行車安全甚至導致賠償事件，仍請實施者向本處繳交每年每平方公尺145元共計25年之道路路面(含水溝溝蓋版)維護費用俾由本處一併辦理維護作業；另排水溝退縮因涉及本局水利處權管，建請應加會水利處表示意見，並請將設計圖說送新工處及水利處審核同意後再行施作。

(八) 方委員定安

外部留設許多開放空間，請確認開放空間是否有無排他性以及與石牌公園做綠地系統之串連性，請檢討並說明。

(九) 潘委員玉女

事業計劃P10-17、P10-18、P10-19、P10-21、P10-28建築圖不一致，數量、尺寸、字體不清晰、多處標示錯誤及錯字，請一併修正。

(十) 黃委員志弘

1. 梯廳中設置一面牆，是只供應一邊的意思嗎？倘這道牆建立，是否導致梯廳

2. 空間幽閉及無法通風，請檢討隔間是否合理性及必要性，以及是否增加通風設備？

3. 夜間景觀照明，請加強設置。

(十一) 劉委員秀玲

水池是否開放於一般民眾使用，用途為何？及樹、斷面、鋪面，請一併說明。

(十二) 黃委員台生

建議把植栽種至人行道，將好望角的空間打開來，廣場及街景人行道才可被形塑出來，自行車停放設置是否影響人行及供大眾使用，請調整修正。

(十三) 何委員芳子

西側圍牆請考量設置在綠地的裡側，將綠地成為步道的一環，請檢討修正。

(十四) 簡委員裕榮

新工處公有土地有償撥用的問題，實施者並無提開闢計畫道路，而是捐贈私有土地。協助開闢道路依都市更新條例規定要看實施者意願，並非強制，如是未完成道路使用之開闢，依建築相關規定，為基地之出入通路部分應自行開闢，其工程及拆遷安置經費不得核計獎勵容積。

(十五) 邱委員世仁

事業計畫停車位數目、尺寸與配置位置是否正確，請釐清並修正。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 有關本案陳情人鍾君表示，立農段二小段335、344-2更新單元劃定有畸零地爭議，經建管處說明業經本府畸零地調處委員會調處決議可單獨建築，予以同意。
2. 本案有關地下室開挖範圍不得位於現有巷等修正情形，經實施者說明後，予以同意。
3. 剖面圖外牆裝飾物圍塑範圍部分為計一次容積，請實施者依建管處法令修正。

(二) 財務計畫部分

本案人事行政管理費(提列5%)、銷售管理費(提列6%)均以上限提列，予已同意，請實施者依財政局意見修正，再提請大會報告。

(三) 估價部分

本案估價報告書案二樓以上均價為674,635元/坪修正情形，請實施者地政局意見修正。

(四) 消防救災部分

本案消防救災空間部分請實施者依消防局意見修正。

(五) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予340.58平方公尺 (法定容積7%) 之獎勵額度。
2. $\triangle F4-2$ (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 請依估價修正調整結果重新計算，再提會報告。
3. $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予401.39平方公尺 (法定容積8.25%) 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. $\triangle F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予291.92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。

(六) 聽證紀錄(本案聽證紀錄於下次報告案併同討論)

(七) 本案建築設計、財務計畫、估價內容、消防部分及 $\triangle F4-2$ 請依委員及幹事意見修正，後續併同聽證提請大會報告。

三、「變更(第二次)臺北市大同區市府段三小段 247 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 唐煥鈞 2781-5696#3060)

討論發言要點：

(一) 交通局 洪幹事瑜敏

1. 交評報告部分：查本案業經105年4月21日都市設計及土地開發許可審議委員會審議通過，及105年9月7日經本府都市發展局表示本局檢視交評報告後無意見，惟尚有部分誤植，請補充修正。

- (1)第 3 章 p3-1~3-3，桃園機場捷運線已通車，請更新計畫內容。
- (2)本案實設汽機車停車位數量與 105 年 9 月提送交評報告數量不一致，請補充說明原因並於圖面上標註車位位置。
- (3)P1-1，交評報告之汽車停車位數量與事業計畫不符，請釐清。
- (4)P5-16 至 19，請補充地下一層至五層停車場內車道寬度，另地下二層停車場內機車採垂直停放者，其通道寬度應大於 1.5 公尺。
- (5)P2-4，華陰街(中山北路~承德路)路型為往西 2 車道，請修正，另道路容量請併同修正。

2. 事業計畫

- (1)第 5 章，p 變-17，基地周邊 500 公尺範圍之停車現況分析請補充本市停管處「103 年度臺北市汽機車停車供需調查」。
- (2)第 11 章，p 變-84，量體設計構想之地下街至地面層之行人動線請於圖面標示。
- (3)第 10 章，P 變-74 至 77，請比照 P 變-78 於圖面補充地下 1 至 4 層停車場內車道寬度。
- (4)鄰市民大道一段平面層於公有人行道認養設置自行車停車空間，請於相關規約中註明為開放公眾使用；另前揭自行車停車空間認養部分，請依程序向本市停管處申請。

(二) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

規劃之消防救災活動空間範圍內有植栽及排水溝，請確認各處之緊急進口，其替代窗戶或開口所規劃之雲梯車操作空間範圍內應保持平坦，亦無突出固定設施，其上方保持淨空，另排水溝應調整避開或補強，並由專業技師簽證確認可承受本市現有最重雲梯消防車之 1.5 倍總重量(即 75 噸)。

(三) 財政局 黃幹事宏玲

前次幹事複審所提意見實施者回應說明以原核定事業計畫標準提列，本局無補充意見。

(四) 地政局 洪幹事于佩

本局無意見。

(五) 建築管理工程處 胡幹事煌堯

有關土壤液化因應措施部分，經實施者說明未來基礎設施將加強筏基與連續壁做聯結，本處無意見。

(六) 黃委員台生

因華陰街與承德路交叉口之開口過大，故建議該處退縮空間以人行鋪面做處理。

(七) 邱委員世仁

本案屋頂層三層均有框架包覆，其僅為造型使用，框架未來使用是否有其他疑慮，且對周遭環境造成衝擊，另會增加造價與共同負擔等，並無空間使用之必要性，另其高度為九公尺，建議應酌降。

(八) 黃委員志弘

建議在二樓挑空處能斟酌呈現歷建之面向，而非僅放置於單一外側作展示，針對歷建部分及立面處理建議可再斟酌予以強化。

(九) 游委員適銘

請實施者說明本案估價之計算方式。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案有關土壤液化因應措施，經實施者說明後，予以同意。

(二) 消防救災部分

本案消防救災部分，請依消防局意見修正。

(三) 財務計畫部分

本案財務計畫有關法定工程造價提列相關費用及管理費率皆與原核訂計畫一致，共同負擔比例為(27.06%)，經實施者說明後，予以同意。後續得配合本次建築容積獎勵變動修正。

(四) 估價部分

本案二樓以上均價927,793元/坪，經實施者說明後，予以同意。後續得配合本次建築容積獎勵變動修正。

(五) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積)，同意給予1,545.60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)，依第123次審議會雖決議同意給予1,545.60(法定容積6%)平方公尺，惟本次變更建築設計屋頂框架過高，考量與環境之影響，酌減部分額度，核定額度同意給予1,030.40平方公尺(法定容積4%)之獎勵額度。
3. △F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓)，原則同意給予335.45平方公尺(法定容積1.30%)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. △F5-4 (保存具歷史、紀念性或藝術價值之建築)，同意依本府文化局98年4月29日北市文化二字第09831057000號函所附修復再利用計畫保存維護工程總價78,000,000元計算，核定額度給予487.79平方公尺(法定容積1.89%)之獎勵額度。
5. △F5-5 (更新基地規模之獎勵容積)，依第123次審議會決議，同意給予1,184.96平方公尺(法定容積4.60%)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)，同意由原申請銀級之獎勵提昇至黃金級，給予2,060.80平方公尺(法定容積8%)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通過綠建築分級評估「黃金級」以上。

(六) 聽證紀錄(本案無發言登記)

(七) 其他

有關本案針對歷建、立面及平面之自提修正內容，經實施者說明後，同意修正。

(八) 本案變更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。

四、「變更臺北市文山區木柵段三小段 389 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 林雯萱 2781-5696#3067)

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. 本案國有土地比例13.7%，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。
2. 本案申請更新容積獎勵（不含其他獎勵容積）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。
3. 本案共同負擔比例達38.61%，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. 實施者前以105年11月7日元利字第105110701號函檢送都市更新168專案審查會議後修正內容說明乙份，查該說明有增列營業稅，惟本案事業計畫書仍未提列營業稅。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。故請實施者依前述規定辦理。
5. 依168專案審查會議實施者所附簡報第62頁所載，本案係以更新單元外擬定比準地方式，其比準地未盡妥當，而以此評估各筆土地權利價值，請說明擬定依據。至本署經管412地號與臨接398地號臨路條件相同且坵型方整，惟2筆土地調整率相較差異達6%之多，明顯偏頗，低估國有土地權利價值，請實施者說明並調高至與398地號一致，以維國產及全民之權益。
6. 經本分署查估結果，更新前土地平均產價每平方公尺新臺幣(以下同)32萬8,340元，更新後附近房地成交行情約48~58萬/坪，車位約170~230萬/個，惟依權利變換計畫書【審議會版】第11-2頁所載，本署經管412地號國有土地更新前權利價值為每平方公尺26萬1,650元，更新後2樓以上平均建坪單價為46萬4,757元/坪及車位平均價格為160萬1190元/個，未及前述金額，請實施者檢討並調整為修正。

（二）臺北市政府財政局(公有土地管理機關)

1. 請實施者於本案變更事業計畫及權利變換計畫之其他應加表明事項加註：本案於取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途(如陽台外推等)。
2. 有關本次會議提請大會討論事項請本局表示意見一節：本案變更後本局共同負擔費用增加1,947萬9,303元，但分回房地價值只增加454萬4,510元，請實

施者重新檢視本案財務計畫，以調降共同負擔費用。經實施者說明共同負擔費用增加係因現地安置戶應繳金額減少導致，惟本案現地安置戶若按應安置面積價值計算，共同負擔比率達43.43%，又本案權屬單純，且公有土地占更新單元土地總面積比例50%，管理費率似仍有下修空間，故請實施者再酌予調降。

(三) 都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧(書面意見)

本案法定停車位經實施者檢討修正，本科無意見。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏

本案經實施者評估汽車停車空間52席已符基地停車需求，爰無意見。(備註：1. 本案汽車法定停車位52席。2. 查104年文山區每戶車輛登記數約0.63，62戶*0.63=40輛。)

(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) 地政局 洪幹事于佩(書面意見)

前次幹事意見估價師已做說明。另有關本案合併前、後土地均以法定容積加計臺北好好看容積(未折減)計算一節，考量原核定之事業及權利變換計畫案審議當時，本市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項尚在修訂中，報告書始未以容積折減方式計算該等土地容積獎勵效益調整率，且估價師業已在本次估價報告書P47，補充說明依現行估價範本所訂容積折減方式計算調整率之過程與結果，經檢視折減後調整率為4.16%，與原評估調整率4%相當接近，故無意見。

(七) 建築管理工程處 胡幹事煌堯

有關建築設計部分，無意見。

(八) 黃委員台生

車道出入口左右兩棵植栽影響行車視線，建議移位。

(九) 游委員適銘

1. 共負比從36.01%增加為38.61%，說明是因為現地安置戶超選金額減少49,066,601元所致，而且是依照通案審議原則計算式計算，但為何違佔戶超選減少會造成公地主財政局共同負擔增加19,391,896元？
2. 因公有地部分佔50%，目前管理費率可否再調降以打九折計算？

(十) 潘委員玉女

選配原則寫「本案有現地安置戶 ($\Delta F6$) 參與選配，因現地安置戶選配結果而造成選配申請人可分配金額變動」，請說明。

(十一) 遲委員維新

因為估價範本沒有訂適用期限，建議估價師照目前做法計算折減後調整率並四捨五入到小數點百位數，也就是按估價報告補充說明依目前做法推算折減後調整率是4.16%，但四捨五入為4%，就可適用現行範本。

(十二) 張委員鈺光

停獎車位產權未來是否由實施者統一持有管理，請補充停獎營運管理維護計畫。

(十三) 何委員彥陞

聽證紀錄中財政局及財政部國有財產署都對財務計畫有疑慮，今天實施者雖然有簡報說明但數據與聽證版本不同，建議請財政局及財政部國有財產署進行現場確認。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

有關本案建築設計變更內容，以及住宅變更為62戶，實設車位達84席，經實施者說明後，予以同意。

(二) 財務計畫部分

本案因建築規劃調整，財務計畫共同負擔比由36.01%增加為38.61%，公地主財政局因共同負擔費用增加1,947萬9,303元，經實施者說明後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

本案合併前、後土地均以法定容積加計台北好好看容積(未折減)計算及估價報告修正情形，請依委員意見修正。

(四) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積) 維持原核定內容210.04 m^2 (法定容積7%)之獎勵額度。
2. $\Delta F5-1$ (建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災之獎勵容積) 維持原核定內容300.06 m^2 (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）維持原核定內容314.05 m²（法定容積10.47%）之獎勵額度。
4. △F5-6（建築基地及建築物採綠建築設計）維持原核定內容180.03m²（法定容積6%）之獎勵額度。
5. △F6（處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積）維持原核定內容523.32m²（法定容積17.44%）之獎勵額度。
6. 停車獎勵維持原核定內容480.00m²（法定容積16.00%）之獎勵額度。
7. 臺北好好看系列計畫：系列二維持原核定內容102.60m²（法定容積3.42%）之獎勵額度。

（五）聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 財政部國有財產署（書面意見） (1) 本案國有土地比例13.7%，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。 (2) 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。 (3) 本案共同負擔比例達38.61%，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，以維護土地所有人權益。	1. 實施者受任人：廖家政 (1)-(3) 本案各項管理費率及獎勵皆與原核定計畫相同，財務計畫各項費用、估價及獎勵未來依審議會審查結果。	依本次審議會決議辦理

發言次序	答覆	決議內容及理由
(4)實施者前以105年11月7日元利字第105110701號函檢送都市更新168專案審查會議後修正內容說明乙份，查該說明有增列營業稅，惟本案事業計畫書仍未提列營業稅。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。故請實施者依前述規定辦理。 (5)依前次168專案審查會議實施者所附簡報第62頁所載，本案係以更新單元外擬定比準地方式，其比準地未盡妥當，而以此評估各筆土地權利價值，請說明擬定依據。至本署經管412地號與臨接398地號臨路條件相同且坵型方整，惟2筆土地調整率	(4)本案共同負擔費用提列項目與原核定計畫內容相同，本次變更可否增列營業稅項目，建請提審議會討論。 (5)-(6)本案估價基準日及原則與原核定計畫相同，更新估價未來依審議會審查結果。	

發言次序	答覆	決議內容及理由
相較差異達6%之多，明顯偏頗，低估國有土地權利價值，請實施者說明並調高至與398地號一致，以維國產及全民之權益。 (6)經本分署查估結果，更新前土地平均產價每平方公尺新臺幣(以下同)32萬8,340元，更新後附近房地成交行情約48~58萬/坪，車位約170~230萬/個，依權利變換計畫書【幹事會版】第11-2頁所載，本署經管412地號國有土地更新前權利價值、更新後2樓以上平均建坪單價及車位平均價格未及前述金額，請實施者檢討並調整為修正。 (7)本案國、市有土地面積合計達668平方公尺，占更新單元總面積之比例為50%，請貴府都市發展局評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需求，倘有，請循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用。	(7)都發局住宅企劃科已於原核定計畫審查期間表示：「本案分回戶數及比例，不符公營住宅需求，本案無規劃公營住宅之考量」。	
2. 臺北市政府財政局(書面意見) 經檢視旨揭更新案之事業計畫及權利變換計畫內容，本案共同負擔比例38.61%，其中現地安置戶倘按應安置面積價值計算，則共同負擔比例達43.43%，仍請實施者重新檢視	2. 實施者受任人：廖家政 若現地安置戶按應安置面積價值計算，則原核定計畫共同負擔比例為43.60%，可見本次變更已減少地主負擔比例，且實施經費僅配合樓地板面積、樓高加成、法	依本次審議會決議辦理

發言次序	答覆	決議內容及理由
財務計畫並調降共同負擔。	定工程造價、戶數、都更及估價變更規劃費調整，其餘費率及單價皆同原核定財務計畫。	

- (六) 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。