

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 286 次會議紀錄

106 年 8 月 15 日府都新字第 10631295100 號

壹、時間：民國 106 年 7 月 3 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市政府北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：林主任委員洲民

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 楊祖恩 2781-5696#3064）

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）

本案更新單元範圍內無本署經管國有土地，僅於更新單元範圍外捐贈私有產權部分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（國有持分 1/4），使用分區為「道路用地」。因本署經管國有持分登記原因「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

無意見。

（三）交通局 洪幹事瑜敏

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，本局無修正意見。

（五）財政局 徐幹事淑麗

上次審議會的意見皆已修正，無意見。

（六）地政局 鄭幹事益昌

估價部分已經修正，無意見。

決議：

（一）建築設計部分

1. 有關本案留設開放空間是否有排他及串連性，基地內部水池使用對象及北側步道規劃設計、夜間景觀照明設置規劃設計，經實施者說明後，予以同意。
2. 有關本案梯廳中設立隔間牆合理性及必要性、人行步道自行車空間配置合理性、停車位數量及配置、次要高度比檢討，經實施者說明，並經交通局及建管處表示無意見後，予以同意。

（二）消防救災部分

有關本案規劃之救災活動空間與植栽位置部分重疊一節，經實施者說明後，並經消防局表示無意見後，予以同意。

（三）財務計畫部分

有關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%，經實施者說明後，予以同意。

（四）估價部分

本案估價報告書案二樓以上均價為 695,048 元/坪修正情形，經實施者說明，並經地政局表示無意見後，予以同意。

（五）建築容積獎勵部分

1. △F3（更新時程之獎勵容積）業經第274次審議會審議同意給予340.58平方公尺（法定容積7%）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577.84平方公尺（法定容積11.88%）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）業經第274次審議會審議同意給予486.54平方公尺（法定容積10%）之獎勵額度。（於第280次審議會臨時提案修正會議紀錄確認給予。）
4. △F5-3（供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積）業經第274次審議會審議同意給予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。
5. △F5-6（建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積）業經第274次審議會

審議同意給予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

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 蘇信淵(所有權人) (1)本案自申請都更以來，已經過長達 3-4 年的歷程，很幸慶本次聽證會的召開。 (2)本案已取得 100%地主同意，並已列入市府 168 專案，故敬請市府相關單位加速審查，是身為市民的最大心願。	1-1 臺北市都市更新處 本案屬於 168 專案，後續會依法加速審理。	(1)-(2)有關盡速辦理都市更新程序，建議請相關單位依法協助辦理。
2. 鍾嘉紘(範圍外之335、344-2地號地主) 一、本案尚有還在司法程序中的部分，尚未判決確定的重大事項。後續都市更新程序應該如何處理？ 1. 本案之「劃定更新單元範圍」係依據： (1)104 年 7 月 24 日都市更新及爭議處理審議會第 207 次會議紀錄：「有關本案更新單元範圍是否納入 344-2、335 地號部分，逕依本市畸零地調處結果辦理，同意依申請人提出之範圍劃定為更新單元」。 (2)「計劃書」第 6-3 頁第五點：王裕華建築師簽證確認無造成鄰接土地為畸零地，且依據…本市畸零地調處委員會…決議之公私有畸零地合併使用範圍」。 所以，具有爭議的台北市畸零地同意合併證明」就是本	2-1 實施者 實施者已依相關法令規定辦理。 2-2 臺北市都市更新處 (1)105年6月28日都更處快速通關專會會議，建管處表示：「本案於103年1月23日已經本府畸零地調處委員會調處，業已釐清335、344-2地號為可單獨建築。」 (2)本案屬於快速通關，倘後續政風處認定本案有爭議，本處將配合說明。 (3)本次會議係依據臺北市政府及所屬各機關舉行聽證應注意事項辦理，幹事會屬作業科審查會議，不另行發函通知所有權人及權利關係人參與。	一、有關畸零地，本案業經103年1月23日本府畸零地調處委員會調處並釐清335、344-2地號為可單獨建築。 二～四、本案屬168專案，幹事會及聽證程序皆依法辦理，後續倘政風處認定本案有爭議，更新處將配合說明。

發言次序	答覆	決議內容及理由
都市更新案「唯一」且「至關重大」，是否有造成本人土地為畸零地，以及是否有因為本案更新單元劃定時，委員會唯一的依循錯誤所產生的決策錯誤。都跟「具有爭議的台北市畸零地同意合併證明」有「直接」、「重大」且「唯一」的關聯。 2. 其他證物： (1) 台北市政府都市發展局有在 105 年 3 月 24 日，北市都建字第 10531822200 號函，通知台北市都市更新處：「有關 102 年 12 月 26 日本市畸零地調處委員會第 10206(280 次全體委員會提案六決議一案，經查…本案本局當依…判決結果辦理…」。【這部分是都市更新處明知的，我質疑都市更新處為什麼沒有追蹤都市發展局相關進度及結果，對於都市發展局的發函內容，都市更新處似完全不予理會!!】 (2) 依據 105 年 12 月 5 日台北高等行政法院通知書的開庭通知。 3. 經查證「具有爭議的台北市畸零地同意合併證明」違反相關法令及規定多達 6~7 處，已經不是單純、單一的行政疏忽事件，這事件有很重大的問題存在。【目前案件尚在司法單位審理中，如果政府部門認為有必要者，本人可以在不公開的情況下提供相關資料及證物做說明。】 二、有關本案疑似違反「都市更新快速通關方案」，經台		

發言次序	答覆	決議內容及理由
北市政府政風處 105 年 6 月 4 日北市政二字第 10530568700 號函(密),說明二是都市更新處回覆政風處的內容,僅說明都更處的回覆是:屬內部裁量權責範圍;可是說明三明確指出政風處認定有爭議且要求都更處儘速辦理修正。 所以,本案在都市更新處還沒有修正完畢之前,是否適用快速通關申請條件?且法律不溯及既往原則,如果修正後,本案是否應重新送件申請? 三、這次開會是否合法?符合程序? 經本人 1/11 不經意發覺聽證的開會公告並於同一天發函都市更新處,都市更新處直到 1/17 才發出函告知本人可以出席參加。未依法令:「台北市政府及所屬各機關舉行聽證應注意事項」第四點規定,應於 15 日前通知「已知之利害關係人」。 四、綜合上述說明,本人要求本都市更新案,應該要等到司法判決確定後,再重開聽證會。 (2)建築師對於既成巷道有不實的簽證。(應以建築套繪圖為準,請都更處行文建管處作確認)。 (3)本人未收到參與幹事會議通知。		
3. 鍾嘉紘(範圍外之335、344-2地號地主) (1)都更處所陳述內容「105年6月28日都更處快速通關	3-1三大聯合建築師事務所 王裕華建築師 (1)報告書內5-17頁已檢附停管處停車空間現況圖,其	(1)(4) 有關畸零地,本案業經103年1月23日本府畸零地調處委員會調

發言次序	答覆	決議內容及理由
專案會議，建管處表示：「本案於 103 年 1 月 23 日已經本府畸零地調處委員會調處，業已釐清 335、344-2 地號為可單獨建築。」，更新處未明確回應本案已進入司法程序當中。 (2)政風處已認為本案有爭議。 (3)本案不符合聽證程序。 (4)建築師簽證不實未回應。	中吉利街兩側均劃紅線，已明顯表達汽車及人員可通行，另詳5-11頁由現況照片6地面劃設消防通道字樣，且吉利街排水溝已完成。 3-2臺北市都市更新處 (1)畸零地屬建管處權責，後續將提審議會審議，並請建管處於會上說明。 (2)若政風處後續有來函，本處定配合回應說明。 (3)本案參照臺北市政府及所屬各機關舉行聽證應注意事項規定辦理，並於聽證期日之十五日前於該都市更新單元之直轄市政府、區公所及里辦公處張貼公告，並刊登公報或新聞紙三日，其相關資訊，已於紙本方式存放於區公所及里辦公處供民眾查閱。	處並釐清335、344-2地號為可單獨建築。 (2)(3) 本案屬168專案，幹事會及聽證程序皆依法辦理，後續倘政風處認定本案有爭議，更新處將配合說明。

(七) 同意本案都市更新事業計畫通過，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。另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、臨時報告

都市更新案採協議合建簡化審議原則（承辦人：事業科 郭學穎 2781-5696#3061）

決議：洽悉備查

柒、討論提案

一、「擬訂臺北市中正區南海段五小段 68-1 地號等 26 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 馮建穎 2781-5696#3082)

討論發言要點：

(一) 臺北市政府財政局（公有土地管理機關）

1. 本案公共住宅建築圖面是否符合本府公共住宅規劃設計基準相關規定及使用需求，倘經本府都市發展局確認，本局無意見。

2. 有關本案拆遷安置費之提列，實施者說明取得拆遷安置協議書有困難，故檢附105年12月2日私地主拆遷安置費說明會紀錄佐證一節，倘經本市都市更新處審認符合提列總表規定，本局無意見。
3. 有關△F5-3(供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)該項，依前次相關審查意見扣除出入口面積後擬申請面積為1,395.30平方公尺，較前次減少20.3平方公尺，連帶影響總樓地板面積減少25.11平方公尺，惟事業計畫P10-3總產權面積卻較前次增加0.63坪，請實施者釐清。

(二) 財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）

1. 事業計畫書第10-1頁：本案容積獎勵（不含容積移轉及其他容積獎勵）達49.78%，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. 事業計畫書第15-6頁：本案國有土地比例40.82%，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。
3. 事業計畫書第5-3、15-8頁：本案共同負擔比例為24.6%，因更新單元面積達5,824平方公尺具經濟規模且97.89%皆為公有土地，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，以維護公產之權益。
4. 權利變換計畫書第11-1頁表11-2：案內本署經管同小段69-1、70、71-1地號3筆國有土地更新前每平方公尺單價約為60萬元，72、73、78地號3筆國有土地更新前每平方公尺單價約為91萬元，69-2、70-1地號2筆國有土地屬已開闢而不估價，惟經查本案72、73、78地號3筆國有住宅區土地更新前土地每平方公尺單價約為107萬餘元，69-1、69-2、70、70-1、71-1地號道路用地更新前土地每平方公尺單價約為89.9萬元。請實施者參依前述國有土地更新前土地單價提高，修正本案國有土地更新前土地價格及本署更新前權值與權值比例，並請依本分署105年9月29日台財產北改字第10500258120號函，將69-2、70-1地號2筆國有土地評估價值計入權利價值。另請貴府審議本案住宅單元價格之合理性，以維國產及全民利益。
5. 本案案內經管未抵充道路用地部分，請依本署105年9月29日函文所載權利變換核算方式納入權利變換價值。

(三) 教育部（公有土地管理機關）

1. 關於本部參(起)建國際學舍之建築設計方式，基於在都市更新實施契約中已明訂房型、間數、數量配比、及使用面積等定性、定量規範，係屬剛性規定，

由實施者遵守執行。在整體可建築容積總量下，為滿足國際學舍已定性、定量之需求，採中間長廊兩側配置房間型式應屬最適方案，為當初臺北市政府公開徵審評定為實施者之競標依據，為免此時大幅更動設計，使整合許久計畫再度延後，不利於公共政策之實現，更本部再次通盤考量後，決議維持目前設計方案。

2. 關於學舍交誼空間除各樓間層設置小型聯誼空間外，本部將整併一樓店面（包括後續撥用財政部國有財產署選配店面單元部分）及學舍門廳規劃完整學舍後勤機能服務空間。
3. 關於學舍經營管理部分，後續宗旨仍將以增裕學產基金收益，並兼顧照顧（國際）學子住宿需求目的，並以多元角度作最佳經營及管理，後續將於更新建築主體工程進行時，將同步啟動相關前置委商作業，以順利銜接啟用。

（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，本局無修正意見。

（五）財政局 黃幹事宏玲（書面意見）

本局前次審議會所提意見均已修正，無補充意見。

（六）都市發展局都市設計科（書面意見）

無意見。

（七）都市發展局都市住宅企劃科

1. 本案公營住宅建築規劃圖說，在103年6月25日已函復實施者確認。實施者依上次審議會意見調降建築樓層高度，經檢討調降後室內淨高215公分，顯有壓迫感，故建議仍維持原規劃高度。
2. 有關建築平面規劃設計部分，經局內多次討論，使用需求符合公營住宅設計基準需求，建議維持原規劃設計部分。

（八）交通局 洪幹事瑜敏

本案無障礙車位設置比例，經實施者說明獎停車位已依「臺北市土地使用分區管制自治條例」檢討符合規定，惟本案建議應總量檢討。（第附錄-122 頁）。

（九）游委員適銘

1. 本案細部計畫變更於103年4月公告，依通案原則變更細部計畫應併同都更事業計畫一併發布，惟本案卻先行發布，導致道路北移後，造成國產署認為現況不是道路，應重新估算權值，但基準日仍是101年9月，為此經多次協調，

甚至提請都委會將計畫道路變更為原位置後，俟都市更新事業計畫核定後再一併發布。有關國產署認為不用抵充部分，並要求以公告現值1.8倍計算權值，但估價師依估價範本辦理估價，倘無申請△F4-2，應無權值，本案經105年12月26日第269次審議會仍討論給予1.2倍公告現值後，國產署並未表示意見。

2. 本案雖公益性高，共負比22.08%，實施者實際負擔不止於此，本案雖未檢附拆遷安置費協議書，僅檢附說明會紀錄，惟實施者仍承諾公部門共負比及公宅、國際學舍等需求，故無意見。
3. 本案建築規劃設計及△F5-1部分，惟建築樓高調降，將影響公宅空間，仍建議不要太壓迫。另有關建築設計部分，包含電梯、隔間、雨遮價值是否認列等，仍應依相關規定辦理，後續提請討論。

(十) 簡委員伯殷

1. 本案國際學舍因只有6層樓，經試算，2部電梯尚符合規定。另本案公營住宅電梯僅設置2部，明顯不夠，雖實施者有分析電梯的等候時間，仍請實施者說明電梯5分鐘的等候時間如何計算？經初步試算，等候時間恐超過標準，建議加以考量增加電梯數量。
2. 有關財務計畫部分，雨遮是否也算入價值？請釐清。
3. 有關公營住宅平面部分，本案部分主臥室大於客廳，雖相關單位無意見，仍建議對於室內格局加以考量。

(十一) 邱委員世仁

1. 本案建築規劃設計部分，有3個不同使用單元，分別有3個人行出入口，有關公營住宅人行出入口設置於中庭部分進出，為何不從大馬路進出？造成動線拉長，請實施者說明。
2. 本案建築設計電梯部分，是否可以考量增設？

(十二) 蕭委員麗敏

有關元宏估價報告書提供以下書面意見：

1. P50面積規劃以200坪為一級路，每一級距調整1%，唯本案選取案例之土地面積較小，最小案例之面積僅94.83坪，此級距是否能充分反應土地面積之差異，請估價師再行檢視。另依P53之調整率，總價與單價關係、面積與規劃潛力關係二項加總之結果，三個比較標的皆為+2%，亦請估價師一併檢視各案例間之差異及調整率之合理性。

2. P53，接近條件中部分調整率達-10%，請檢視各接近條件之差異程度及調整率之合理性。比較標的二在治安狀況調整率為-5%、地方聲望為-10%，請檢視調整率之合理性。比較標的三之使用分區調整率為-5%，與P50說明為-2%不一致，請估價師釐清。

(以上於更新前合併後有同樣情形者，請一併檢視修正)

3. P57，表格請增列比較標的交易日期，比較標的屋齡分別為19年、26年、34年且比標的五及比較標的六均為擬售價格，請確認案例之合適性或於報告書中補充說明。
4. P58，表格請增列比較標的交易日期，勘估標的為住宅，請刪除「騎樓狀況」之比較項目，並順修試算價格，報告書其他頁次皆有同樣情形，請一併檢視修正。
5. P63，(1)C. 臨路修正項目，比準地為三面臨路(12.73M、6M、6M)，二面臨路(30M、6M)上調10%、二面臨路(12.73M、6M)下修4%、一面臨路(6M)下修10%，同以二面臨路為例，臨30M與12.73M差異達14%，似較一般調整率高，請估價師檢視各調整率之合理性。(2)H. 商效修正項目，71地號上修15%，唯與71地號同樣條件之對側角地僅上修10%，亦請估價師檢視各調整率之合理性。(3)針對合併前各宗土地之各項條件，請估價師再行全部檢視其項目及調整率之合理性。
6. P100，更新後店面比較標的屋齡分別為19年、26年、34年且比標的五及比較標的六均為擬售價格，比較標的四為6樓建築、比較標的五為7樓建築，請確認案例之合適性或於報告書中補充說明。另勘估標的為「商4(比準戶)」似有誤植，請檢視。
7. P102，(1)勘估標的建材設備「第二級」似有誤植、建築設計「普通」、管理狀況「普通」，請予以確認並檢視調整率。其他頁次有同樣情形者，請一併檢視修正。(2)「內部公共設施狀況」與「公共設施修正」二項目之差異為何?是否有重複修正?倘「公共設施修正」係指公設比例，請列出公設比之數字。其他頁次有同樣情形者，請一併檢視修正。
8. P117，更新後店面比較標的屋齡分別為30年、28年、28年且比標的八及比較標的九均為待租價格，比較標的七與比較標的九皆為7樓建築，請確認案例之合適性或於報告書中補充說明。另勘估標的為「商4(比準戶)」似有誤植，請檢視。
9. P121，(1)請檢視說明閒置損失率及裝修折抵損失項目中，租戶換約比例不同之原因。(2)請說明維修費以0.35%計算之原因(高於五號公報上限0.3%)。

10. P125，比較標的十四與比較標的十、比較標的二十一，似為同一社區，請檢視說明「建材設備」條件及調整率不同之原因。
11. P136，請補充說明店面水平價差之調整項目。
12. P138，(1)請說明店面產品進行景觀調整之原因，且商3與商4店面為一面向為何亦進行調整?(2)臨路寬度及商效調整項目：請說明商1及商2二戶店面緊鄰，皆非邊間，調整率差異達5%；商3及商4位於同一側，調整率差異達10%。(3)建議格局及寬深度應分開進行調整，以商1及商2為例，其店面寬度明顯優於比準戶，似未反應於調整率中。(4)針對更新後店面之各項條件，請估價師再行全部檢視其項目及調整率之合理性。
13. P139，學舍調整項目中，景觀項目，部分戶別調整率為3%，與P136景觀因素調整說明為「16層以上之單元向上調整3-6%以反映其對價格之影響」說明不一致，請檢視說明。
14. P151，座向調整率0.5%，與P136說明為1%不一致，請檢視說明。
15. P180，請確認B2獎停車位是否有區分大、小車位。

(十三) 張委員鈺光

1. 本案增設電梯部分，應考量居住者使用，請實施者考量增設。
2. 假設調整單元位置，是否可增設電梯數量。

(十四) 潘委員玉女

1. 本案圖面尺寸請標示清楚，例如地下室牆壁厚度、雨遮。
2. 報告書底圖為掃描不清，請修正。
3. 更新後分配與登記清冊不符，例如權變計畫書P17-4，有1戶配2獎勵停車，但分配清冊卻不一致，其餘清冊請實施者一併檢視修正。另清冊面積載明有問題，例如獎勵停車主建物面積3千多平方公尺，分擔公1部分有1萬多平方公尺，全部公1卻只有1千多平方公尺，請實施者釐清。

(十五) 方委員定安

1. 本案電梯設置部分，除增設電梯數量外，是否有其他管理方式或解決方案，請實施者說明。
2. 本案倘依委員意見變更設計，是否需重行公展程序？
3. 實施者是否能評估不變更契約，檢討增設電梯？

(十六) 都市更新處

1. 本案提會名稱誤植為「擬訂臺北市中正區南海段五小段68-1地號等26筆土地都市更新事業計畫案」，更正為「擬訂臺北市中正區南海段五小段68-1地號等26筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」。
2. 依都市更新條例第19條規定，經審議修正者得免再公開展覽程序。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案屬財政局主導公辦都更案，公有土地比例達97.89%，公共住宅樓高部分，請依都發局意見修正為原設計高度，以符合公宅設計需求。
2. 實施者說明業依前次審議會決議協調地主調整選配單元，已符合本市都市更新自治條例最小建築單元面積規定，且不影響公地主分配權益，後續授權更新處核定前確認，予以同意。

(二) 財務計畫部分

本案拆遷安置費協議書，實施者說明取得有困難，故檢附 105 年 12 月 2 日私地主拆遷安置費說明會紀錄，經實施者說明後，予以同意。

- (三) 本案請實施者與本府財政局檢討公辦都更契約內容，是否有增設電梯及調整其他建築設計之可行性後，再提會討論。

二、「擬訂臺北市士林區三玉段五小段 445 地號等 20 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 黃映婷 2781-5696#3065)

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35.61%，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5.17%，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。
3. 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。
4. 本案共同負擔比例達35.58%，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。

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5.17%，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。

(二) 建築管理工程處 胡幹事煌堯

實施者已修正圍牆高度及檢討透空率，無意見。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏

為配合綠色運具發展，本案已於基地 1 樓平面層設置 12 輛自行車停車位，請於圖說上標示自行車位與其尺寸。

(四) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

本局無意見。

(五) 財政局 徐幹事淑麗

風險管理費已依第 275 次審議會決議修正以 9 折提列，修正後共同負擔比 35.58%，提請大會審議。

(六) 地政局 洪幹事于佩

本局無意見。

(七) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

計畫書內 P12-2 頁所抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內容非內政部(營建署)102 年 7 月 22 日修正，請再檢視修正。

(八) 劉委員秀玲

針對△F5-1 部分，本案除留設人行道外，無其他公益空間，北側留設大片綠地僅提供內部使用，並未提供公益使用，建議△F5-1 酌減 2%。

(九) 蕭委員麗敏

若屋頂退縮部分，是否產生露臺，是否有約定專用，若有在後續的估價報告

做一致性的修正。

(十) 潘委員玉女

1. 圖說尺寸標示不清，請修正(詳見P6-12、P6-13、P6-20)。
2. 地籍整理不等於合併，請修正(詳見P17-1、P17-2)。
3. 權變清冊有誤，請修正(詳見P10-4、P10-17)。
4. 共專圖說有誤，請修正(詳見附錄P3-7)。
5. 法車與自設車位與圖說不符，請修正(詳見P6-7、P6-20)。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案圍牆2公尺及圍牆透空率等檢討內容，經實施者檢討修正後，予以同意。
2. 本案建築物排風口、無障礙停車位設計及自行車設置等檢討，經實施者說明修正情形後，予以同意。

(二) 消防救災部分

本案消防救災部分，請依消防局書面意見修正。

(三) 財務計畫部分

人事行政、銷售及風險管理費率，經實施者說明以 9 折計列，共同負擔比 35.58%，予以同意。

(四) 權利變換及估價部分

有關最小單元使用面積、產權面積及權利價值，經實施者說明後，予以同意；另有關屋頂退縮，可能產生露臺及約定專用部分，請依委員意見修正後，予以同意。

(五) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F1$ (原建築容積高於法定容積之獎勵容積)，同意維持第236次審議會決議給予29.68平方公尺 (法定容積0.8%) 之獎勵額度。
2. $\triangle F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意維持第236次審議會決議給予260.27平方公尺 (法定容積7%) 之獎勵額度。
3. $\triangle F5-1$ (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) 考量本案公益性回饋及環境貢獻尚有不足，且綠地僅提供內部使

用，由原申請371.81平方公尺（法定容積10.00%）調降，同意給予297.45平方公尺（法定容積8%）之獎勵額度，另經實施者說明以屋頂頂層(14F)單元面積縮減調整，不影響整體建築物高度、外觀及戶數規劃等，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439.16平方公尺（法定容積11.81%）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. △F5-6（建築基地及建築物採綠建築設計）同意維持第236次審議會決議給予223.09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）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。

三、「擬訂臺北市萬華區漢中段三小段 218 地號等 31 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 2781-5696#3062)

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. 依財政部106年6月2日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（下稱處理原則）第3點第3項規定，更新單元範圍內之國有土地（含公用土地及非公用土地）面積合計達500平方公尺，且達該更新單元土地總面積2分之1者，本分署得研提主導辦理都市更新之意見陳報本署，經本署審核同意並報經財政部核定後，由本分署據以辦理。查範圍內本署經管同小段224、225地號2筆國有土地面積合計43平方公尺，占本案更新單元總面積1,894平方公尺之比例為2.27%，未達上述處理原則規定之門檻，爰本分署不考量擔任實施者實施都市更新事業。
2. 次依處理原則第8點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：

（1）評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板（含主建物及附屬建物，

下同)面積達2,000平方公尺。

(2)函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達2,000平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。

(3)經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：

A. 原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。

B. 其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

3. 本案採權利變換方式實施，本署經管同小段224地號等2筆國有土地，依處理原則第5點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達500平方公尺，且未達該更新單元土地總面積4分之1者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例第27條第3項第4款規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，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。請實施者依上述規定修正本案國有土地處理方式於事業計畫書第20-1頁。
4. 本案容積獎勵11.43%，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。
5. 本案共同負擔比例43.13%，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。
6. 本案國有土地比例2.27%，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。
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。本案國有土地比例2.27%，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。

(二) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

本局前於 106 年 5 月 16 日北市都設字第 10633560700 號函回復在案，本案建築物絕對高度 74 公尺符合「總統府天際線管制原則」限高之規定。

(三) 財政局 黃幹事宏玲 (書面意見)

1. 本案前次審議會決議共同負擔比例以不超過 45% 為原則，目前修正後共同負擔比 43.13%，提請審議會審議。
2. 前次審議會所提營建費用意見已修正。

(四) 地政局 洪幹事于佩

報告書所載更新後店面、住家比準戶之總樓層數、面積等條件，未依本案變更後建築規劃修正，請全面檢視釐正勘估標的條件及相關比較細項調整率。

(五) 交通局 洪幹事瑜敏

基地臨昆明街 187 巷(4 公尺計畫道路)補足 8 公尺路寬並順平處理後，經實施者說明因基地條件限制，無法再退縮 2 公尺人行空間，本局無意見。

(六) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

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，請補充標示建物臨路面各處緊急進口、替代窗戶或開口位置，並確認前述開口與救災活動空間水平距離於 11 公尺範圍內。

(七) 邱委員世仁

有關本案建築設計部分，是否需要分為兩棟建築(一棟 7 層樓、一棟 21 層樓)，如可合併設計，公設是否就不需要各別獨立一套作業，雖地下室為連通之範圍，但樓上消防、電梯皆以獨立設置來設計，於經濟效益上較不妥，現階段為事業計畫階段，請考慮設計是否能有機會調整。

(八) 劉委員秀玲

依據都委會之案例，如都市計畫變動幅度太大，依照法令要求應重行公展，如公展期間未有陳情將不需提會討論，都更處在審查流程中是否符合程序上的比照？

(九) 方委員定安

1. 陳情人希望加速都更，但為使本案程序完備並將風險降至最低，希望陳情人諒解。
2. 本案總統府天際線由 26 樓降低為 21 樓，因大幅調整高度設計，建議重行公展及聽證程序後，再提請審議會審議。

(十) 潘委員玉女

選配原則第 2 點後段文字(略以):「…惟未來實際分配方式仍將依權利變換計畫選配當時法令規定辦理。」請刪除;另第 1 點「原位置」請修正為「原位次」。

(十一) 簡委員伯殷

1. 除了不同意戶部分需要再多作溝通外,對於同意戶部分仍應多加注意。本案從 26 層樓調降至 21 層樓,管委會空間從 3 樓變為 21 樓,為求本案慎重處理,需重新召開公聽會及取得同意戶同意本案變更之同意書。
2. 本案建築物自 16 層樓後開始退縮,管道轉接會一併影響 15 層樓間之設計,請檢討並修正。
3. 屋頂突出物因設有大面積機械室,是否包括 22 層之部分,請釐清並檢討。

(十二) 簡委員裕榮

依據通案處理方式及最高法院判例,建議本案需重行公展之程序。

(十三) 何委員芳子

請問實施者召開 2 次說明會,同意戶是否都有出席?如無法全數取得同意書,請考量重行公展。

(十四) 張委員鈺光

實施者所提簽署同意書的內容應為知悉並同意,假設所有權人不簽署或不同意,無法取得與原先一樣的同意比,是否需重新公展?如結果還是需重新公展,流程都是必須的,都會多一個法定程序來辦理。

(十五) 蕭委員麗敏

如未經公展程序,所有權人無撤銷同意書機會。為讓案件順利進行,請實施者妥向所有權人說明修正後建築設計內容,並簽署同意變更設計之同意書。

(十六) 都市更新處

本案因建築設計大幅修正,考量實施者已於 106 年 6 月 30 日召開說明會向所有權人說明修正計畫內容,以及各幹事意見已於本次審議會上表達,建議本案經審議會決議後,重行公展程序免幹事會後逕行聽證程序,再提審議會審議。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案配合總統府天際線管制修正建築物樓層數，原為26樓(含屋突高度為92.85M)，修正後降為21樓(含屋突物高度為74M)，經實施者說明修正情形後，原則予以同意。
2. 本案原單元戶數為167戶，調降建築物樓層數後增加單元戶數為182戶，最小建築面積小於46平方公尺，經實施者說明並承諾小於46平方公尺之建築單元將全數由實施者分回，原則予以同意，另相關選配原則內容請依委員意見修正。
3. 本案商業使用比例之情形，於第231次審議會決議修正1、2層為商業使用，於地上1層僅設置基本住宅所需之梯廳及公共使用空間，其餘管委會空間設置於地上3層，惟目前管委會仍設置於1樓，經實施者說明後，原則予以同意。

(二) 財務計畫部分

本案依第 231 次審議會決議以共同負擔比例不超過 45%提列，實施者配合總統府天際線管制調降建物高度後以 43.13%提列，經實施者說明後，原則予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

本案因依配合總統府天際線管制調降建物高度及第 231 次審議會審查意見，重新計算二樓以上均價為 71.99 萬/坪，經實施者說明後，原則予以同意。另有關估價報告書內容，請依地政局幹事意見修正。

(四) 交通部分

本案臨昆明街 187 巷側退縮 4 公尺人行步道，補足 8 公尺計畫道路順平後，因基地條件困難無法依第 231 次審議會交通局書面意見，再退縮 2 公尺供人行使用，經實施者說明並經交通局表示無意見，原則予以同意。

(五) 消防救災部分

本案消防救災部分，請依消防局書面意見修正。

(六) 人民陳情部分：本案尚有所有權人未同意參與更新，請實施者持續溝通協調整合。

(七) 建築容積獎勵部分：本案於重新辦理公開展覽及聽證程序後，再提審議會討論。

(八) 本案因總統府天際線管制原則檢討以致設計大幅修正，後續請重新辦理公開展覽、免幹事會逕行聽證程序後，再提審議會審議。