臺北市都市更新及爭議處理審議會第 291 次會議紀錄

106 年 9 月 13 日府都新字第 10631680700 號

壹、時間：民國 106 年 8 月 14 日(星期一)上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市政府 2 樓北區 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、出列席單位及人員：略(詳簽到簿)

伍、實施者已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理。

陸、討論提案

一、「變更臺北市文山區公訓段二小段 210-2 地號等 59 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)(書面意見)

1. 更新單元內本署經管同小段 231、320 建號國有房屋拆遷安置費，依貴府 104 年 6 月 2 日府都新字第 10430366202 號函核定實施計畫，係逐月領取拆遷安置費共 42 個月，惠請實施者考量撙節貴我雙方行政作業下，研議分期給付之可行性。

2. 本案本署經管同小段 210-6 地號等 10 筆土地參與都市更新後分回房地類型既貴府都市發展局評估尚符作為公共住宅之需求，請貴府都市發展局儘速依本分署 106 年 8 月 3 日台財產北改字第 10600200360 號函辦理。

3. 另查貴府前於 106 年 4 月 13 日召開本案聽證會，本分署業以 106 年 4 月 13 日台財產北改字第 10600078440 號函復不克派員出席並表示意見，請實施者依該函意見詳載於回應綜理表並予回應。

（二）臺北市政府財政局(公有土地管理機關)

1. 事業計畫 P.21-1-1，有關財政局分回房地之驗收及配合事項，尚未完整載明，例如說防水保固要兩年、要取得使用執照不得二次施工…等等，相關文字說明後續提供予實施者，請實施者列入事業計畫。

2. 附錄三建材設備表，經實施者說明擬回復原核定內容，請實施者確實修正。

（三）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。

（四）建築管理工程處 莊幹事家維(王光宇代)

針對日照檢討與地下室停車空間檢討的部分，建管處無意見。

（五）都市發展局住宅企劃科

1. 國產署係依規定函詢市政府是否有做社會住宅的需求，本局也依照社會住宅評估標準回覆國產署，針對本案國有土地所分配 57 戶之住宅，其房型及面積尚符合公共住宅需求標準，本案住戶希望本局就公共住宅這個部分做溝通說明，原則上是希望由實施者協助召開說明會，本局再列席說明與住戶溝通。

2. 請實施者提供國產署分回 57 戶住宅的平面配置圖給本局，以確認是否符合公宅使用需求，本局後續會再與國產署協調。

（六）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成

本案前於 104 年 2 月 9 日都審核備在案，如本次變更的部分決議有涉及相關的都審變更，將依更新審議決議辦理後續都審變更。

（七）陳執行秘書信良

1. 本案為簡易變更，且公有土地管理機關國產署分配之 57 戶分配單元已明確，住戶也完成選配，無論是否涉及公宅使用或其他用途，亦需之後與地方再做溝通，無涉本案變更內容，建議實施者能針對變更案持續辦理。

2. 關於本案變更內容涉都審變更部分，建議都更審議尊重都設審議的結果，請實施者先回都設審議去做變更設計以後，後續依都審決議的內容修正都更計畫書辦理核定。

（八）張委員鈺光

本案為變更案，當然還是針對變更案事業計畫和權利變換計畫的內容做審議，有關公宅使用應非屬於都更審議的部分。就國產署所分配之 57 戶單元，所有權人有權利處分其財產，將來要用標售或是其他方式處理，只要符合土地允許使用項目，基本上都是有權利做任何使用，惟考慮到有關於社會住宅政策以及個人財產權的保障，跟社區共同利益的維護，彼此間的協調跟和平，這個部分依公寓大廈管理條例第 5 條規定，有關於這些區分所有權人對於專有部分的使用，不得違反建築物的正常使用，及違反區分所有權人的共同利益。因此，只要不違反共同利益的情況之下，國產署有權利去做各種的使用，包含出租或出售，或是做為它們職務的需求的使用，除非將來這些社會住宅確實影響到社區的共同利益或有權利濫用的情形。在現在審議階段，此部分是這兩件有關聯但是又相互獨立的事件，所以建議針對今天變更的內容繼續審議，針對社會住宅的溝通，應該另做相關流程的說明，將來針對私

有產權如果有造成影響應該要怎麼處理，還是要依照相關程序及社區的規約規範。

（九）蕭委員麗敏

本案所有權人分配單元和車位之變動情形，請實施者於計畫書詳予說明，並請再釐清變更後所有權人差額找補金額。

（十）簡委員伯殷

關於陳請人針對銷售管理費所提出共同投資人部分，同意實施者及共同投資人分得部分可以編列銷售管理費。另請實施者釐清銷售管理費金額，應不包含實施者及出資者地主身分所受配單元及車位。

（十一）潘委員玉女

1. 經實施者說明地主宋◯如放棄選配 3F-C6 這戶，惟本案表 16-2 變更前後標示不清，請實施者加強圖例說明，且此變動非屬互換，請修正相關文字敘述。

2. 銷售管理費之計算不含實施者及出資者之地主身份受配房車，請實施者釐清並請更新處覆核。

3. 另外關於陳情人陳情提出本變更案評價基準日是沒有變更的，陳情人認為本案有變更權利變換計畫，所以評價基準日是否要配合更動，建議實施者針對陳情人有疑義的地方，引用法規仔細說明。另外陳情人質疑估價忽略評估附屬建物的部分，建議實施者一併釐清並補充說明。

（十二）詹委員勳敏(書面意見)

1. 有關聽證記錄，劉秀娥女士提問，內容多項，答覆只略以無變更回應，有些並未相對應一項、一項回答，如劉女士提問(三)P6 價格日期問題，並未詳予解說，其誤解之部分，只略以無變更來回答，是否妥適，請予考量。同樣只有巨秉估價只有一家而無三家委託之事也無相對應答覆，是否周延？

2. 管理費及風險管理費兩項，受永春案影響，一併檢視其內容應予補強討論及記錄事項。

（十三）都市更新處

1. 市府在興辦公共住宅，是會與地方居民溝通，本案對於公共住宅議題的溝通，建議是用召開說明會的型態來讓地主知悉了解，建議可由實施者召開，市政府一併列席說明，以此做為公宅初步的溝通。

2. 關於本案所有權人因產權異動分配少選，請依都市更新條例第 29 條之 1 辦理，請實施者配合修正計畫書。

決議：

（一）建築規劃設計部分

本案日照檢討與地下室停車空間等修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關本次變更內容新增圍牆涉及都設審議變更，後續尊重都設審議的結果，依都設核備內容辦理本案核定，免再提會報告確認。

（二）消防救災部分

有關本案消防救災空間修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

（三）權利變換部分

本案所有權人分配單元與停車位變動情形，請實施者依幹事、委員意見釐清後修正，於計畫書詳加說明，並請加註變更前後圖例。

（四）人民陳情部分

本案尚有土地及建物所有權人未同意參與更新，請實施者持續溝通協調整合。

（五）建築容積獎勵部分

本案建築容積獎勵額度業經 103 年 11 月 20 日第 185 次審議會同意，本次無涉建築容積獎勵變更，同意維持原核定內容。

（六）其他

本案公有土地管理機關參與更新分回房地部分，涉本府公共住宅需求處理程序。有關公有土地分回房地是否做為公共住宅與本案都市更新審議程序是分開的，後續公共住宅的部分責成本府都市發展局住宅企劃科與實施者協助召開說明會說明，至於本案是否做為公宅，本府尚未定案僅為討論過程。另請實施者依本局住宅企劃科審查意見提供所需資料。

（七）聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1.周秀英(當事人) (1)本戶每年所繳交之地價稅，原本為自用住宅稅金為 1,543 元，不知為何經都更後卻變為一般土地，稅金高達 12,051 元，懇請	**1-1 實施者受任人：力冠丰都市規劃有限公司 段玉屏協理** (1)本次簡易變更內容不涉及稅賦問題，針對該所有權人之問題已協助向更新處詢問，若能適用未來可辦理退稅。	經都更處說明後，予以同意。

發言次序	答覆	決議內容及理由
長官處理。	**1-2 都更處：陳股長德禾** (1)有關地價稅減徵，依都市更新條例第 46 條規定，更新期間無法使用可免徵地價稅，本案實施者業依規定向更新處提出申請，俟更新處審核後即會回覆實施者及稅捐單位依前述辦理。	
2.劉秀娥(當事人) 為「變更臺北市文山區公訓段二小段 210-2 地號等 59 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」(下稱系爭變更案)，依法陳述意見事： 一、系爭變更案所編列之銷售管理費，核與都市更新權利變換實施辦法(下稱權變實施辦法)第 13 條牴觸： (一)按權變實施辦法第 13 條第 1 項明訂:「本條例第三十條之用詞涵意如下：……四、工程費用：包括權利變換地區內道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等公共設施與更新後土地及建築物之規劃設計費、施工費、整地費及材料費、工程管理費、空氣污染防制費及其他必要之工程費用。五、權利變換費用：包括實施權利變換所需之調查費、測量費、規劃費、估價費、依本條例第三十六條第二項	**2-1 實施者受任人：力冠丰都市規劃有限公司 段玉屏協理** (1)本案都市更新事業及權利變換計畫業於 104 年 6 月 2 日經臺北市政府依府核定實施在案，實施者於本案核定後，依相關法令規定申請拆、建照，並於 104 年 8 月 3 日取得拆除執照(104 拆字第 0083 號)，104 年 12 月 16 日取得建造執照(104 建字第 0287 號)。實施者依都市更新條例第 36 條規定辦理，以 104 年 8 月 18 日(2015)國揚字第 6196 號函，採雙掛號方式通知陳情人領取拆遷補償費及通知本案預定拆遷日，並於市府、區公所及里辦公處公告，本都更程序完備，均依法執行。 (2)本次變更僅涉及基地內部分現有巷修正、部份所有權人產權異動、協議互換分配單元等內容，與陳情人所陳事項無涉。 (3)權利變換相關費用，本次變更並無涉及，皆依原核定內容為準。 (4)銷管費用、估價內容也無變更。 (5)建材部分修正不涉等級，並無	經實施者說明，並表示建材表回復原核定內容後，予以同意。後續請實施者配合修改計畫書相關內容，並與陳情人持續溝通協調。

發言次序	答覆	決議內容及理由
應發給之補償金額、拆遷安置計畫內所定之拆遷安置費、地籍整理費及其他必要之業務費。……七、管理費用：指為實施權利變換必要之人事、行政、銷售、風險、信託及其他管理費用。……」是得納入都新更新成本，而由土地所有權人及權利變換關係人所共同負擔者，必以實施權利變換所必要者為限，要屬當然。 (二)茲查，系爭變更案固依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」(下稱費用提列總表)編有銷售管理費新台幣(下同)1 億 3 千 5 百 95 萬餘元(系爭變更案權變計畫書 10-5 頁)，惟此金額係將本件出資者欣偉傑建設股份有限公司(下稱欣偉傑公司)實際分配權利(系爭變更案權變計畫書 16-1-1 頁)視為實施者獲配權利後，再依費用提列總表所列公司核算所得。揆諸前開費用提列總表業已規定銷售管理費為「實施者為銷售更新後取得之折價抵付房地之費用(變現成本)」則此項費用之編列，自以實施者為銷售因折價抵付所得之房地所支出之成本為限。故縱認欣	影響相關財務計畫。	

發言次序	答覆	決議內容及理由
偉傑公司得以現金出資之方式參與系爭變更案，但按都市更新條例第 3 條明文，其參與都市更新之地位應仍與實施者有別，而仍屬更新範圍內土地所有權人或權利變換關係人。準此，系爭變更案將欣偉傑公司獲配權利價值併算入實施者部分，實形同本件更新前土地所有權人及權利變換關係人以自己之財產，支付其他土地所有權人或權利變換關係人(即欣偉傑公司)支付其銷售房地之費用，洵非公允。 (三)況按首揭權變實施辦法第 13 條所示，管理費用之編列必以實施權利變換之「必要」支出為限。依前開費用提列總表對銷售管理費之定義，該項費用既係為支應實施者於權利變換實施完竣後，將其獲配房地出售之行銷成本，核與權利變換之實施無涉，顯難謂為實施權利變換之必要費用。前開費用提列總表雖規定實施者得編列此項管理費用，惟核此總表性質僅為自治規則，尚不得與權變實施辦法規定牴觸。是權變實施辦法既已明文規定管理費用之編列，以實施權利變換必要		

發言次序	答覆	決議內容及理由
者為限，系爭變更案仍編列 2 億 5 千多萬之銷售管理費，自非適法。 二、總按「權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。」、「第六條及第七條之評價基準日，應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內。」此經權變實施辦法第 6 條第 1 項及第 8 條規定甚明。茲查，系爭變更案係由實施者於民國(下同)105 年 6 月 15 日提出申請，則依前開權變實施辦法規定，實施者應於 104 年 12 月 16 日至其申請日為止之期間內，擇定一日重新辦理權利變換之估價，始屬適法。惟本件僅委由巨秉不動產估價師聯合事務所，依實施者提供之土地清冊資料修改原已作成之報告書(基準日為 102 年 6 月 26 日)，並未依前開權變實施辦法等規定，委託三家專業估價者另行查估，於法亦屬非洽。 三、第查，系爭變更案營建費用係依「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工		

發言次序	答覆	決議內容及理由
程造價要項」(下稱工程造價要項)編列及推估，其中A、B、C三棟均依第三級(高級)建材設備核算每平方公尺之工程造價，共計約28億2千6百萬元。惟觀諸系爭變更案更新事業計畫書附錄二「建築工程建材設備等級表」，其中「外觀牆面」部分所使用之「丁掛磚、小口磚或山形磚」，依工程造價要項「建材設備等級表」所示僅屬「第一級」(一般等級)；另「一樓門廳」採用之「拋光石英磚」則為「第二級」；「浴室設備」之「馬桶(單體式、分離式、壁掛式)」為「第二級」，茲核前開變更建材設備均非工程造價要項所訂第三級建材。且「門窗設備」部分亦改為僅限「玄關」始有靜音、防火功能，惟系爭變更案營建費用並未隨之調整，亦難認合理。 四、復按都市更新條例第 19 條之 1 第 2 項，於採重建方式實施都市更新之案件，僅限於同條例第 21 條第 7 款「區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說」、第 9 款「重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說」及第 10 款「都市設計及設		

發言次序	答覆	決議內容及理由
計圖說」之誅便，始可免再經公開展覽、公聽會及徵求同意。經查，本件前開建材設備之變更，既非前述得依簡化作業程序變更之事項，自仍應同條例19條所訂程序辦理；尤其建材設備之變更攸關更新後住戶之居住品質，以及更新前住戶之共同負擔數額，允有就此變更部分再行徵詢更新範圍內土地所有權人及權利變換關係人意見之必要。故系爭變更案未再依都市更新條例上開規定遞行辦理，亦有瑕疵。 五、綜上所陳，懇請　貴府鑒核。		
2.劉秀娥(106 年 4 月 13 日聽證意見書) 本人：劉秀娥座落於北市文山區興德路53巷1號1樓房屋未經過協商及本人同意，竟被國揚實業(股)公司和欣偉傑建設(股)公司惡意破壞、拆捐房屋，使倒致房屋變成一堆磚瓦！害本人無家可歸，這種不公不義的事怎會發生在中華民國，自由民主國家的土地上，真是令人傷心、悲痛！還請台北市政府、都更處幫我這個弱勢的公民持持公道！我本人甚至嚴重懷疑國揚與欣偉傑公司借著台北市政府都更名義用不法手段故意拆掉本人辛苦一輩	**2-1 實施者受任人：力冠丰都市規劃有限公司 段玉屏協理** 一、本案都市更新事業及權利變換計畫業於104年6月2日經臺北市政府依府核定實施在案，實施者於本案核定後，依相關法令規定申請拆、建照，並於104年8月3日取得拆除執照(104拆字第0083號)，104年12月16日取得建造執照(104建字第0287號)。實施者依都市更新條例第36條規定辦理，以104年8月18日(2015)國揚字第6196號函，採雙掛號方式通知陳情人領取拆遷補償費及通知本案預定拆遷日，並於市府、區公所	經實施者說明後，予以同意。後續請實施者持續溝通協調。

發言次序	答覆	決議內容及理由
子的房子！	及里辦公處公告，本都更程序完備，均依法執行。 二、本次變更僅涉及基地內部分現有巷修正、部份所有權人產權異動、協議互換分配單元等內容，與陳情人所陳事項無涉。	
2.劉秀娥(106 年 3 月 14 日陳情書) 我是欣偉傑建設國揚建設文山區興德路案，被強拆、偷拆的受害者，為什麼我有合法的建物、土地權狀，卻要被建商強拆、偷拆。建商還嗆說：你有辦法就請台北市政府，請都更處不要發拆照、建照給我啊！你耐我何！，請政府單位救救我，我一輩子努力做鐵工，唯一一樓的房子就沒了，難道要我到我被拆掉的房子現況喝農藥自殺，政府才願意重視，才願意處理嗎？！請台北市政府正式回函給我。	**2-1 實施者受任人：力冠丰都市規劃有限公司 段玉屏協理** 一、本案都市更新事業及權利變換計畫業於 104 年 6 月 2 日經臺北市政府依府核定實施在案，實施者於本案核定後，依相關法令規定申請拆、建照，並於 104 年 8 月 3 日取得拆除執照(104 拆字第 0083 號)，104 年 12 月 16 日取得建造執照(104 建字第 0287 號)。實施者依都市更新條例第 36 條規定辦理，以 104 年 8 月 18 日(2015)國揚字第 6196 號函，採雙掛號方式通知陳情人領取拆遷補償費及通知本案預定拆遷日，並於市府、區公所及里辦公處公告，本都更程序完備，均依法執行。 二、本次變更僅涉及基地內部分現有巷修正、部份所有權人產權異動、協議互換分配單元等內容，與陳情人所陳事項無涉。	經實施者說明後，予以同意。後續請實施者持續溝通協調。
3.高志強(當事人) (1)本案實施者皆與我們有良好溝通，方才劉女士之陳情內容不完全屬實，且她本人並無居住現址，現址有 100 多戶所有權人皆希望能盡快都更，希望劉女士能再與	**3-1 實施者受任人：力冠丰都市規劃有限公司 段玉屏協理** 敬悉。	經實施者說明後，予以同意。

發言次序	答覆	決議內容及理由
實施者妥善溝通一起參與。 (2)該陳情人之意見，陳情人表示不需回覆。		
4.鄭天齡(當事人) (1)感謝政府協助本案程序順利，也希望劉女士能參與本案，讓本案能圓滿，大家一樣能當好鄰居。 (2)該陳情人之意見，陳情人表示不需回覆。	**4-1 實施者受任人：力冠丰都市規劃有限公司 段玉屏協理** 敬悉。	經實施者說明後，予以同意。
5.呂佩蓁(當事人) (1)當初開始整合時，每次會議欣偉傑通知該劉女士，但她從未出席，卻表示她知悉，我們其他所有權人有全程參與者都可佐證，且我們 100 多戶之所有權人之權益，是否也能請劉女士有同理心，能讓本案圓滿完成。 (2)且實施者確實有提供租金補貼。 (3)該陳情人之意見，陳情人表示不需回覆。	**5-1 實施者受任人：力冠丰都市規劃有限公司 段玉屏協理** 敬悉。	經實施者說明後，予以同意。
6.臺北市政府工務局新建工程處(106 年 3 月 28 日北市工新配字第 10632523300 號)(當事人)(當事人) (1)有關旨案表 8-1 擬興闢及登記為公有之道路用地清冊與表 5-1 更新單元範圍土地權屬清冊內容不同，是否一併修正，請釐清。	**6-1 實施者受任人：力冠丰都市規劃有限公司 段玉屏協理** (1)有關事業計畫第捌章乙節依範本規定需說明更新單元範圍內(亦包含毗鄰基地並擬協助開闢者)公共設施興修改善之項目、面積、興修或改善計畫及設計內容、辦理程序、經費說明等，為利檢視擬興闢及登記為公有之道路用地面積，故於原核定事業計畫檢附「表 8-1 擬開闢及捐贈道路用地清冊」，依前開範本規定無須載明	經實施者說明後，予以同意。

發言次序	答覆	決議內容及理由
	權屬情形，故本變更案本次配合將「表 8-1　擬開闢及捐贈道路用地清冊」之所有權部欄位刪除，以免影響判讀，另本變更事業計畫第伍章之土地及合法建築物權屬業依本變更案報核時產權登載。	
7.王慶國(王葉五妹之子)(當事人) (1)我是代我媽媽發言，我們希望能盡快都更，針對方才劉女士之發言無涉及會議的主題，是否可以不要浪費大家的時間。 (2)該陳情人之意見，陳情人表示不需回覆。	**7-1 實施者受任人：力冠丰都市規劃有限公司 段玉屏協理** 敬悉。	經實施者說明後，予以同意。
8.蓋榮華(朱邦華之妻)(當事人) (1)我只想詢問劉女士您一直反應政府機關沒有回應您的問題，但我們剩下 99%之權益損害，是否可以向您討公道呢？我們其他 99%之住戶也不是任憑實施者欺騙，也是有判斷力的，但今天是您剝奪我們 99%之權益。 (2)該陳情人之意見，陳情人表示不需回覆。	**7-1 實施者受任人：力冠丰都市規劃有限公司 段玉屏協理** 敬悉。	經實施者說明後，予以同意。

（八）實施者自提修正部分

有關實施者所提更新前產權異動部分，將依核定時謄本辦理，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

（九）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。

二、「變更臺北市中山區吉林段四小段 603 地號等 40 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 吳秀娟 2781-5696#3075)

討論發言要點：

（一）臺北市政府財政局(公有土地管理機關)

1. 本案於106年1月6日函提到若經由審議會審議確認變更實施方式為協議合建即辦理標售；若本案經實施者撤回或本府駁回，則依原權利變換實施方式參與更新；假如標售未成，本市有土地仍以權利變換方式參與更新。

2. 本案實施方式由權利變換變更為協議合建，依提列總表規定，以協議合建方式所實施之事業計畫，不應提列風險管理費。目前實施者說明私地主同意提列及負擔公地主風險管理費一節，是否符合提列總表規定，請更新處協助釐清，也尊重審議會決議。

3. 本局依照臺北市市有不動產參與都市更新處理原則第十點辦理，在標售時表明依核定結果標售，若標售一次不成會讓售實施者；若採部分權利變換部分協議合建，市有土地以權利變換方式參與都市更新後即不會再標售。

4. 本案市有土地上違占戶有優先承購權，惟必須進行標售後方可得知是否違占戶是否行使優先承購權。

（二）消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

本案係變更實施方式，未涉本局權管，無意見。

（三）簡委員裕榮

以往國有地處理方式應為實施方式採權利變換或依都更條例第 25 條之 1 採部分協議合建部分權變。若權利變換後公有地標售會附帶條件使得標者了解其權值，故建議本案應先依權利變換方式辦理後，再由公有土地機關處理後續標售讓售事宜。

（四）簡委員伯殷

1. 本案公有土地未來進行標售可能有幾種狀況，標售不成或是由他人得標，若他人得標後該如何協議合建?若不確定為實施者得標，基本上本案並未屬於100%同意，那如何從權利變換改為協議合建?

2. 本案改為協議合建後標售公有地恐限制土地價格，且得標者對於本案資訊並不清楚。

3. 協議合建需取得 100%同意，本案公有土地管理機關應有函文表示同意本案採協議合建方式實施，或但書表明願讓售予實施者。

（五）遲委員維新

本案實施方式若改為協議合建，相較於權利變換方式將較不透明，財政局未來進行標售時若未有明確協議合建分配之坪數該如何標售？若標售不成讓售實施者，是否有公有地鎖定實施者疑慮？應照過往作法市有土地依權利變換結果標售。

（六）張委員鈺光

依照都更條例第 27 條第三項第五款有關公有土地參與都更以協議合建方式實施時，得以標售或專案讓售予實施者；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，實施者得以同樣條件優先承購。因本案標售條件相對不清楚，是否會排擠其他人來投標？目前市有土地是否有其他人有優先承購權?

（七）蕭委員麗敏

本案市有土地該如何處分為核定後問題，建議本案應依現有產權狀況私地主若採協議合建，公有土地部分則應採權利變換方式實施。

（八）何委員芳子

過去公有地同意以協議合建參與更新之案例面積在 150 平方公尺以下，或財政局要先同意讓售實施者，再提審議會審議核定。

（九）黃委員志弘

財政局是否同意協議合建以及協議合建條款內容皆並非審議會可決議，本案若採協議合建請檢具公有地同意書，或採公有地權利變換、私地主協議合建。

（十）都市更新處

1. 本案變更實施方式由權利變換為協議合建，在共同負擔提列總表規定協議合建不提列風險管理費，若不提列將使財務計畫連帶異動；惟提列總表中也提到本表內容供審議會審議參酌，故提列總表規範審議會有權做調整。本案針對共同負擔提列總表協議合建不提列風險管理費為原則性規定，考量本案 100%同意並已申請 168 專案，且每位地主也已出具同意書表達願意提列此費用，建議本案允許提列風險管理費進而適用簡易變更程序。

2. 有關都更條例第 27 條規定更新單元範圍內有公有地之情況下可為協議合建，過往有核定案例。提請審議會討論若本案以協議合建方式通過，市有地可依據臺北市市有不動產參與都市更新處理原則第十點辦理。

決議：

（一）本案若採協議合建需取得 100%同意(含有公有土地管理機關)，若未取得公有土地同意，公有土地部分仍應依權利變換進行。

（二）本案土地及合法建築物所有權人清冊異動，配合實際土地及合法建築物權屬異動，經實施者說明並經審議會討論後，無意見。

三、「擬訂臺北市松山區敦化段一小段28地號等2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 鄭佳滿 2781-5696#3088)

討論發言要點：

（一）財政局 徐幹事淑麗

1. 實施者說明因容積移轉量尚未確定容積取得成本暫以估價師試算金額提列，後續俟容移量確定後將配合實際取得成本修正，本局無補充意見，至目前無法提供購入容積之實際支付成本證明文件，是否符合規定?請更新處協助說明。

2. 刪除容積代金查估費用係為 105 年 5 月 17 日幹事會議結論非本局幹事所提意見，至實施者說明本案查估費用係暫依本市容積移轉審查許可自治條例規定委託 3 家估價師查估費用認列，故目前未能提供實際支付費用證明文件，是否符合規定?請更新處協助說明。

3. 本案未提列銷售管理費及風險管理費、人事行政管理費率 4.5%（共同負擔比 23.3%)，因本案為協議合建，無權利變換階段，本局無補充意見，提請審議。

4. 其餘前次幹事複審意見實施者已說明或修正。

（二）交通局 洪幹事瑜敏

有關交評報告書部分：

1. P.2-25、圖 2-12 及內文「自行車道部分僅於基地東北方敦北公園側設有自行車道」，請確認設置資訊是否正確。(詳本市交工處網站，例如：復興北路有設置自行車道，惟該圖未呈現)

2. 有關裝卸車位限高部分，P.5-14 內容為淨高 3.7 公尺，惟會議簡報 P.34 說明 2.7 公尺，請釐清。

（三）建築管理工程處 莊幹事家維

有關無障礙空間實施者已於事業計畫 P.10-9 至 P.10-13 補充檢討，後續依

規定建造執照辦理抽查，以上說明。

（四）新建工程處 陳幹事家邦(書面意見)

1. 本案事業計畫書 P.6-2 及 P.11-12 涉及更新單元南側臨 6 公尺計畫道路將先退縮 2 公尺作為消防救災車道 1 節，仍請實施者自行維護管理。

2. 另有關更新單元東北側停車場外側公有人行道上之車行斜坡道，業經實施者表示於人行道認養計畫將順平處理，並與鄰地銜接以利通行，故本處無意見。

（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）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成

1. 本案在 105 年 7 月 28 日提第 448 次都市設計及土地使用開發許可委員會，決議包含本案的總開發量原則不得超過法定容積的 2 倍，後續請先提都市更新及爭議處理審議會審議確認都更獎勵值後，再提送都審委員會確認公共設施容積移轉量。

2. 其他有關開放空間之意見已修正，但針對立面帷幕牆採用反射玻璃，是否影響南側住宅區及駕駛之視線請再補充說明。

（七）詹委員勳敏(書面意見)

本案有關△F5-1 獎勵，其公益性提供會議空間無償使用，其使用辦法應予並列，考量其公益貢獻，及無障礙便利性，再酌給其獎勵值。

（八）黃委員志弘

本案基地南、北側結構系統不對整，故在地下有地樑或地下室的樑似是斜的，而於一樓部分卻無落柱設計，本案之結構系統於一般超高層建築較為少見，是否容易造成建物搖晃，請實施者再予補充說明。

（九）簡委員伯殷

1. 就單一產權案件申請原容高於法容獎勵，其環境貢獻與公益性部分，仍請後續由承辦科訂立相關審查原則。

2. 本案規劃銀級綠建築但無申請都市更新綠建築獎勵，就本案規模是否有可能設計黃金級綠建築，提高環境貢獻與公益性，僅提供實施者參考。

（十）王副主任委員玉芬

就產權單純案件市府已有制定環境公益性原則規範，但本案屬舊案，所以是

否針對本案目前規劃所提出的公益性回饋部分討論其△F5-1 獎勵額度，其他獎勵因是依都市更新建築容積獎勵規定申請，建議仍依規定辦理。

（十一）劉委員秀玲

1. 南側申請人行道獎勵部分，從圖上看起來都是植栽似無法通行，這部分獎勵申請建議扣除。

2. 請實施者說明，簡報 P.19 在二樓無償提供約 35 坪的多功能會議空間及相關設備，供周邊社區或學校無償使用，這部分未來的管理措施，如何無償?如何借用?請實施者說明。

3. 本案扣除會議空間雖有留設大片綠地，但多屬容移回饋部分，其餘人行道空間有申請相關獎勵，而設計量體部分則是超過法定容積之 2 倍，如設計量體以 2 倍法定容積為限，建議△F5-1 酌減 8%，給予 2%獎勵額度。

（十二）邱委員世仁

目前本案提供的公益性回饋會議空間其位置、可及性、面積均不足，請於可及性部份做獨立出入口或小門廳等，可清楚從地面一層抵達二層，另建議增加會議空間面積，且公益性回饋內容可以再更清楚明確。

（十三）張委員鈺光

回饋會議空間部分，建議二樓開放右側提供一大一小的會議空間，並在一樓保留獨立出入口，比較符合公益性與使用上之可及性。

（十四）都市更新處

1. 本案容積移轉取得成本主要分兩部分，第一是容積移轉買賣契約文件，第二是經本府財審會審定之代金額度，而本案因屬協議合建，產權相對單純，建議該部分後續授權更新處核實計算。

2. 至容積代金查估費用，係經前次 168 專案審查會議結論建議予以刪除，故該部分提請大會確認是否刪除。

決議：

（一）建築規劃設計部分

1. 有關都市設計審議情形，請依都發局都設科意見補充說明，並經確認都更獎勵值後，再提送都審委員會確認公共設施容積移轉量。

2. 有關無障礙空間等建築設計檢討部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意，另請依建管處意見辦理後續事宜。

（二）消防救災部分

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

（三）交通規劃部分

有關交通影響評估、人行道與車道系統銜接之檢討修正情形，請實施者依交通局意見修正後，再提會討論。

（四）財務計畫部分

本案財務計畫修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另容積取得成本同意依實施者所提合約文件及本府財審會審定之代金額度授權更新處核實計算，至容積代金查估費用則請依幹事會結論配合刪除。

（五）建築容積獎勵部分

1. △F1(原建築容積高於法定容積之獎勵容積)，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，給予 5,513.27 平方公尺(法定容積 41.57%)之獎勵額度。

2. △F3(更新時程之獎勵容積)同意給予 928.31 平方公尺(法定容積 7.00%)之獎勵額度。

3. △F5-1(考量與鄰近地區建築物之量體、造型、彩色、坐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)，請實施者依委員意見檢討修正公益使用空間開放性及維護管理計畫，再提會討論。

4. △F5-3（供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)，再提會討論。

5. △F5-5(更新基地規模之獎勵容積)同意給予 543.72 平方公尺(法定容積 4.10%)之獎勵額度。

（六）本案請依委員、幹事意見檢討修正，並就公益性回饋部分、後續維護管理計畫等補充檢討後，再提會討論。

四、「擬訂臺北市士林區百齡段二小段 357-1 地號等 18 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）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 莊幹事家維

1. 有關植栽計畫方面，後續建造執照技術抽查辦理綠化要點審查。

2. 一樓設置自行車位，無涉及建管相關法令，至於設置在出入口是否妥適，提請大會討論。

3. 二樓管委會空間單獨設在二樓，擁有自己的獨立出入口，亦無涉及建管法令，惟設置於二樓出入口，進出空間較狹小，就設計的合理性是否妥適，提請大會討論。

4. 有關後港街 134 巷 28 弄申請廢巷是否符合「臺北市都市更新自治條例」第 10 條規定，請都市更新處予以說明。

5. 事業計畫 P10-3，照片 4、5 只拍到建築物量體，是否有鋪設柏油，地界線以外是否有現有巷成形，請補附照片予以說明。

6. 現有巷可分為有門牌之現有巷及無門牌由公共地域關係走出來之現有巷，請實施者說明本案更新單元東側住戶如何進出。

（三）交通局 洪瑜敏幹事

前次建議均已修正，本局無意見。

（四）地政局 鄭幹事益昌

權利變換估價意見已修正，爰本局無意見。

（五）簡委員裕榮

請實施者釐清現有巷的範圍，更新單元右側兩棟建築物原本是如何進出。

（六）何委員芳子

有關屋頂植栽的部分建議用小喬木，且未標示樹種、數量還有覆土的深度，請修正。

（七）劉委員秀玲

代潘委員玉女說明意見：請將「原鄰後港街 134 巷之所有權人得以優先選配面前港公園之單元。」文字明確寫入選配原則。

（八）詹委員勳敏(書面意見)

1. 9 樓 A1、A2 與 A5 等戶，臥室上方有糞管經過，實施者另有加強設施，但其使用馬桶係沖水式或吸水式不同也影響水聲，請實施者說明。

2. 請在該戶的清冊備註欄加註有糞管之事及已估價酌減，另估價只酌減 1%，請估價師再予考量。

（九）遲委員維新

有關修正率 1%部份，尊重估價師看法，惟 A1 戶也有糞管經過，但是估價報告書中並無註記，請估價師說明；若 A1 戶無糞管經過，無意見。

（十）都市更新處

1. 依圖面標示後港街 134 巷 28 弄之現有巷部分符合臺北市都市更新自治條例第 10 條廢巷相關規定;另外請實施者補充說明，基地東北側是否為現有巷。

2. 本案更新單元右邊的更新案是事權併送的案子，業已於 287 次審議會通過，尚未核定。該案僅廢除更新單元內三條現有巷，並未提到基地東北側疑似現有巷部分,仍請實施者再次確認現有巷範圍及更新單元東北側邊界的東側是否為現有巷。

決議：

（一）建築規劃設計部分

有關植栽計畫內容，1 樓設置自行車位及 2 樓管委會空間未與主要樓電梯連接部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

（二）廢巷改道部分

有關本案後港街 134 巷 28 弄，是否符合本市都市更新自治條例第 10 條之規定部分，經實施者說明並經審議會討論後，請實施者釐清現有巷範圍及檢附照片，由建築管理工程處及都市更新處檢視確認後，予以同意。

（三）消防救災部分

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

（四）交通規劃部分

有關公車路線及停車空間現況、基地內停車空間配置及車道出入口植栽之檢討等事項，經實施者修正並經審議會討論後，予以同意。

（五）權變及估價部份

有關樓層別效用比之調整、9 樓 A1、A2 與 A5 臥室上方糞管經過減價調整及取得不參與權利變換之所有權人出具同意書等事項,經實施者說明並經審

議會討論後，予以同意。

（六）建築容積獎勵部分

1. △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 209 次審議會決議同意給予 453.38 平方公尺(法定容積 10%)之獎勵額度。

2. △F5-3(供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)，涉及高層緩衝空間出入部分，依通案處理扣除 3.5 公尺，同意給予 304.15 平方公尺(法定面積 6.71%)，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。

3. △F5-6(建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)業經第 209 次審議會同意給予 272.03 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；另請實施者依協議書約定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。

4. △F6(處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積)業經第 209 次審議會決議同意給予 286.61 平方公尺(法定容積 6.32%)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。

（七）聽證紀錄

本案聽證紀錄業於 104 年 7 月 27 日第 209 次審議會逐項討論並決議。

（八）同意本案擬訂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。