

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 544 次會議紀錄

111 年 6 月 27 日 府都新字第 1116015046 號

壹、時間：民國 111 年 5 月 27 日（星期五）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區暨視訊會議

參、主持人：臨報案黃一平召集人/討論案陳建華副召集人

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）紀錄彙整：高俊銘

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、臨時報告案：

一、追認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 9 次專案小組會議」審查結果

（一）申請自行劃定「臺北市士林區三玉段二小段68地號等3筆土地為更新單元」都市更新審議案

決議：洽悉備查。

（二）「變更（第二次）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案及權利變換計畫案」都市更新審議案

決議：洽悉備查。

（三）「變更臺北市北投區文林段三小段838-1地號等7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

決議：洽悉備查。

（四）「變更臺北市中山區榮星段六小段306地號等16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

決議：洽悉備查。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市南港區南港段一小段 101 地號等 41 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 呂承嶸 02 2781-5696 轉 3200)

討論發言要點：

（一）財政部國有財產署（公有土地管理機關）（書面意見）

1. 本案共同負擔比例達43.55%，仍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。
2. 請實施者依聽證回應配合於事業計畫加載建築物轉管位置圖說。

(二) 財政局 石皓文幹事（書面意見）

前次幹事複審所提意見，實施者以說明並將提請本次大會討論，無補充意見。

(三) 地政局 吳丹鈴幹事（陳振惟代）（書面意見）

巨秉不動產估價師事務所：前次估價報告書所提意見業經實施者及不動產估價師說明，無其他意見。

(四) 交通局 蔡于婷幹事（洪郁冠科員代）（書面意見）

權利變換計畫：本案設置 2 席無障礙汽車位(法定車位)均已選配，依內政部 110 年 7 月 14 日內授營建管字第 1100811552 號程略以「無障礙停車位通用概念，可讓身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，…」，爰請於管理規約規範該車位供前揭行動不便人士使用，以符立法意旨，另請檢討將該 2 車位改為大公，以免無障礙汽車位所有權人因相關使用限制影響其權益。

(五) 消防局 林清文幹事（書面意見）

規劃之救災活動空間距離部分開口水平距離超過 11 公尺，請確認修正。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事（書面意見）

本案無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事（書面意見）

1. 本案前經本府110年1月19日府都設字第1103000676號函核定在案。倘經更新審議會決議調整建築設計致變更前開核定圖說者，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條檢討是否辦理都審變更設計。
2. 經檢視本次報告書內容P.17-40剖面圖D與都審核定方案不符，請釐清並依前開審議規則核實檢討是否涉及都審變更設計。

(八) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 本案西側南港路一段30巷依本市都市更新自治條例廢巷，建管處無意見。

2. 一樓管委會等非住宅使用空間的出入口開門方向，請實施者調整向外(同避難方向)開啟。
3. 無障礙停車位部分，由於本案的法令適用日係108年11月18日，適用107年「建築技術規則」之無障礙建築物設計，案內建築物用途有一般零售業、一般事務所及集合住宅，而無障礙停車位規劃兩部有數量不足的情形，建請實施者再行確認及修正，另地下二樓已配置之無障礙停車位內，由於圖面上比例較狹小，請確認車位空間是否無障礙物。

(九) 唐惠群委員

1. 都更基金費用為實施者評估後自行提列，因基金捐贈係對市府有利，審議過程應不會由委員將其刪除，但建議在額度上能進行酌減。
2. 有關陳情意見廟宇安置部分，更新後廟宇產權歸屬如里長所言將捐贈給管理委員會，請於計畫書中載明，避免後續爭議。

(十) 鄭淳元委員

1. 此案有商業廣告招牌設置，管理方式請實施者納入住戶管理規約。
2. 有關交通局意見將無障礙車位提供為公共設施，提醒實施者後續依建管處意見檢討增加之兩部無障礙停車位亦須一併納入。

(十一) 簡文彥委員

1. 地上權人三位和一位小地主，實施者已與其協議採應分配價值來補償，所以原權利變換計畫書中不願分配部分，建議也一併修正。
2. 權利變換報告書P.10-7備註1的序號，後面有誤植也請修正。

(十二) 葉玉芬委員

1. 請估價師確認本案基地臨路之情形，報告書中有數字不一致，請估價師釐清修正。
2. 更新後樓上層的比準戶比較法中，估價師選擇松河路一案例，該建案與本案基地有類似條件，其建物臨環東大道高架，因選擇之比準戶無面臨高架，在比較法修正過程中本案往上調整，但因案例有面河景，本案又相對往下修正，但從比準戶修正其餘更新後戶別部分，於估價報告書P.114住宅水平效用比，估價師認為本案面臨捷運高架，高樓層至低樓層作往下修正1~4%，因高樓層影響因素可能較小，惟對於本案面臨高架之戶別同時也面臨南港展覽館，跨越高架及展覽館後視野非常開闊，相反地比準戶東側未來可能有其他建案，建議估價師在面臨捷運高架10樓以上的戶別，應就未來景觀

效益酌予考量其修正率。

(十三) 朱萬真委員

1. 共同負擔費用計算需釐清，現地安置戶之應繳差額價金為實施者收入，共同負擔費用應扣除現地安置戶的應繳差額價金，實施者提出扣除之金額為事業計畫與權利變換計畫分送之計算方式，本案併送權利變換，現地安置戶有實際分配，查權利變換計畫表10-4現地安置戶分配清冊並無應繳差額價金，故共同負擔應無扣除情形，共同負擔比應會增加。本項影響，實施者應分配價值增加，土地所有權人應分配價值減少。
2. 權利變換計畫表10-2、10-3、10-4三份分配清冊之應繳與應領差額價金有不平衡情形，請釐清是否有誤植情形。
3. 權利變換計畫表10-2編號29至32所有權人，實施者發放補償金後，實施者得辦理所有權移轉登記取得地主身份，故更新後受配人欄位應為實施者而非原所有權人。
4. 建議都更基金酌降至原先金額之百分之五十，取整數以9,300,000元計算，另由於本案容積獎勵已達上限，是否刪除此項容積獎勵。

(十四) 蕭麗敏委員

1. 拆遷安置費提列，依實施者之簡報第19頁內容，係參考他案之認列方式，緣該案為遷建基地，請實施者補充說明該案例之性質是否與本案相同，若非同性質，則似應以通案之處理原則辦理為宜。
2. 里長陳情因容積獎勵已超過上限，建議都更基金應不列入共同負擔，請實施者說明，並說明共同負擔調整結果。

(十五) 鐘少佑委員

巨秉估價報告書

1. 請說明選擇不定期地上權進行評估的理由。
2. P. 73更新前合併前土地價格若為誤植，將影響地上權占原土地價值比率，請檢視修正，並請檢討該房地收益資本化率的合理性。

(十六) 陳玉霖委員

巨秉估價報告書

1. P. 41比準地臨35公尺、土地比較標的1臨6公尺及巷道，調整率為+5%及+2%，是否不足？請補充說明。

2. P. 47土開法地面層比較標的3請補充說明二樓拆算過程說明，屋齡五年調1%，是否過小？面積部分比較標的2之35.76坪與84坪相差一倍以上，未調整之理由？
3. 請說明P. 56土開法住宅部分屋齡之調整方式。
4. P. 64各宗地之調整，臨路條件4公尺現有巷-8%，未臨路-12%，調整率較大請補充說明，P. 65參考實施者提供不廢巷之範圍，不調整理由需補充說明。
5. P. 73地上權租金940元/坪，相對於比準地租金價格請再補充說明。
6. P. 82及P. 87更新後店鋪屋齡及面積之調整率，請再檢視合理性。
7. P. 95及P. 100更新後住宅屋齡之調整率，請再檢視說明，部分案例為十一樓及十二樓，總樓層之差異是否已充分考量？
8. 更新後建築成本根據權變計畫P. 8-3 18F/B5F RC三級營建成本平均約為17.67萬元/坪，均價為72萬元/坪。土開法整宗土地住宅部分P. 62營建成本14.2萬元/坪，均價為70.5萬元/坪，更新後住宅價格是否有反映實際造價成本之差異？

（十七）潘依茹委員

實施者在簡報第 19 頁有針對拆遷安置費的部分有提出 107 年信義區虎林段四小段的案例，此案例應為遷建基地，市府於 87 年經相關會議決議給予放寬之原則，惟本案非遷建基地，引用此案例之適法性請實施者再進行補充說明。

（十八）林昆華委員

共同負擔費用中實施者更新成本是否已扣除現地安置戶應負擔費用，請實施者說明。

（十九）劉秀玲委員

事業計畫書第 8-27 頁，圖 8-13 人車動線規劃說明圖（2），標示北側南港路一段 10 巷是 4 公尺，基地退縮 1 公尺作為既成巷道，惟原來指定建築線的道路寬度是 6 公尺，請釐清是否標示錯誤？建議修正標示。

（二十）都市更新處

1. 涉及刪除都市更新容積獎勵部分，依照過去案例實施者應重新公開展覽，若為進入審議會決議調整，可以免除公開展覽程序，本案建議維持容積獎勵項目，惟額度依委員意見進行酌減。

2. 有關其他必要費用中，候選智慧建築書與智慧建築標章送審費用，由於其估價報價單是審查報告製作費，其說明與估價報告單不符，建議實施者將送審費用與報告書製作費用分別置於合適的提列總表項目中，而非以總體合計提列；另兩次測量費用依提列總表規定應檢具合約，但其中一次僅檢附估價報告單，這部分提請審議會討論，是否同意提列。

實施者說明及回應：

（一）人民陳情部分

1. 里長提到刪除都市更新基金容積獎勵項目及都市更新基金費用提列，經過審議會確認通過後，實施者願意配合刪除；另德安廟部分，實施者已與里內的坤元宮及德安廟三方協議，德安廟內的神明於本案事業計畫與權利變換計畫核定後一個月內，擇日搬至坤元宮繼續受信徒參拜，德安廟原始建物交由實施者全權處理拆除事宜，待更新完成後將神明安置於本案內一般事務所，由當地人士(里長)協助管理，使用方式如一般住家或公司行號供奉自家神明，僅供社區或當地居民參拜，不作宮廟祭祀使用。
2. 有關國產署意見，本案共同負擔費用依照相關提列總表進行提列，在管理費用部分已酌減至90%提列，後續相關費用會以審議會核定內容為主。轉管部分，由於只有在一、二樓的地方集中做轉管，有用紅色圖例在圖面上呈現，未來在事業計畫的核定圖說也會加強說明。

（二）建築規劃設計部分

1. 消防救災部分，目前圖說與都審核備之圖說一致，符合開口水平距離11公尺範圍內。
2. 有關都審核定版本之景觀剖面圖說，圖面係為誤植無涉及樓地板及容積變動，本次為修正後圖說。
3. 有關一樓入口開門方向會再檢討修正，另地下二層無障礙停車位編號100，從圖面所示並無受建築柱體影響，上方之虛線屬邊樑投影；另無障礙停車位不足的部分，會在不影響地主選配的情況下修正調整，經初步檢視，在地下四層同一位置屬實施者選配車位，會將其改為無障礙停車位。
4. 指定建築線的部分，因是依現況直接從道路中心樁左右各畫3公尺，故本案係從更新單元範圍退縮1公尺，另外1公尺於北側更新單元範圍內，因此加總有達6公尺指定建築線，而誤植部分會配合修正。
5. 商業廣告招牌設置之管理方式配合意見納入住戶管理規約。
6. 本案公設比目前為34.9%左右，公設內容包含管委會空間、梯廳、機電設備

等，依目前新建大樓標準，本案公設比尚屬合理。

（三）財務計畫部分

1. 其他土地改良物拆遷安置費相關部分，因實施者蒐集相關案例認為虎林段更新案非以建物登記簿謄本或合法建物證明文件認列可以適用於本案，而委員提出法令適用情形不符，實施者配合刪除該項費用提列。
2. 若審議會同意將都更基金刪除，本案共同負擔比例將調降至42%左右，至於主席建議自行吸收基金一事，實施者為使本案及早通過，能吸收、負擔的部分都已盡力，管理費用亦以上限90%提列，此部分已減少提列三千六百多萬，而不願不能分配房屋的地上權人也都是以更新後價值進行補償，無障礙停車位納入公共設施部分也願意配合辦理，懇請委員同意更新基金能做調整，實施者同意依委員意見減少百分之五十，以930提列吸收都更基金。
3. 有關測量合約，會請測量公司再提供合約檢附於計畫書；智慧建築審查費用方面，因後續還須送財團法人台灣建築中心進行審查，才會針對相關規範進行費用提列，實施者會再請智慧建築顧問針對相關名詞和項目進行修正，並將送審費用與報告書製作費用分別置於合適的提列總表項目中。

（四）權利變換及估價部分

1. 無障礙停車位之設置及管理，實施者配合交通局及委員意見辦理。
2. 有關地上權計算，主要以無期限的使用效益去計算模擬面積，數字誤植部分會再一併修正。
3. 更新後比較法景觀、高架的調整以及更新後比準戶各戶面高架視野的調整，會再進行檢視後，根據景觀的效益斟酌調整。
4. 關於屋齡面積調整及二樓拆算會一併進行修正；另各宗地現有巷不調整，主要因目前現有巷位置不太影響更新後的規劃，故無進行調整，後續會在報告書中補充說明；有關土開法造價均價部分，會再酌予調整。
5. 有關權利變換計畫備註誤植、相關權利價值加總不合會再釐清，如有誤植會進行修正；而四位不願不能分配之地上權人與地主，其更新後的權利價值後續屬於實施者來繼受，因此相關權利價值置於表10-3實施者的欄位中。
6. 德安廟後續處理方式，會依委員意見將其載明於計畫書中。
7. 有關現地安置戶應負擔費用實施者已作扣除未計入共同負擔費用，內容可詳見權利變換計畫書P. 8-4最後一欄，另有關扣除之費用如經實施者檢討釐清為誤植則依實際情形進行修正。

（五）自提修正部分

實施者自提修正方面，主要分為兩大部分，第一是姓名的異動，例如所有權人往生辦理繼承等，由於僅屬姓名異動因此不會有影響，另舊違章建築戶所有人姓名異動，仍屬屋地不同人之情形；第二是本案土地所有權人關於分配單元的異動，經過實施者初步估算，整體共同負擔金額會減少七千七百多元，對整體所有權人並沒有影響。

決議：

（一）人民陳情部分

本案經實施者說明已達百分之百所有權人同意，另有關本案都更基金提列費用之陳情意見，依審議會決議之金額提列並由實施者自行負擔。

（二）廢巷改道部分

本案西側南港路一段 30 巷，符合本市都市更新自治條例第 10 條第 1 項第 1 款全部位於更新單元範圍內規定，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

（三）建築規劃設計部分

本案都市設計審議業經 110 年 1 月 19 日核備，經實施者表示係屬誤植，請實施者後續修正景觀剖面圖說與都審核備不一致部分，並與都發局都市設計科釐清是否涉及都審變更；另無障礙停車位檢討增設兩部於地下四層，與地下二層無障礙停車位相同對應位置、轉管位置加強標示及說明、一樓出入口開門方向及北側指定建築線標示等請實施者配合修正。

（四）財務計畫部分

1. 本案合法建築物及其他土地改良物拆遷補償價值係依估價師查估價值評定，依提列總表規定其補償面積應依實測面積計算，惟本案以「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」規定之面積計算，經實施者說明配合修正以實測面積計算，並經審議會討論後，予以確認。
2. 本案其他土地改良物比照合法建築物提列安置費用，惟依「都市更新條例」規定，合法建築物之證明文件應以建物登記簿、合法建物證明為主，爰經實施者說明依委員意見刪除提列安置費用，並經審議會討論後，予以同意。
3. 其他必要費用提列候選智慧建築證書與智慧建築標章送審費，惟檢附估價單為「審查報告製作費」，另測量費用檢附簡約 110,000 元及報價單 6,615 元共計 2 次費用提列 116,615 元，經實施者說明智慧建築送審費將檢附估價單及測量費用檢附合約，並依提列總表規定提列至該項目，並經審議會討論後，予

以同意。

4. 本案提列容積代金費用1億6,410萬7,881元，惟本案容積代金須繳納金額已於110年11月4日本府都市發展局容積代金審議委員會審定金額1億3,252萬7,847元，經實施者說明依審定金額提列，並經審議會討論後，予以同意。
5. 本案人事行政管理費(4.5%)、廣告銷售管理費(5.4%)、風險管理費(12.96%)均以上限90%提列，經實施者逐一說明必要性及合理性，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 權利變換及估價部分

1. 本案估價報告書修正情形及 2 樓以上平均單價為 719,996 元/坪是否反映涉轉管戶價值，共同負擔比 43.55%，估價修正部分及現地安置應繳納或領取價金之共同負擔調整，請實施者依委員意見修正，並請估價委員協助書面審查後，始辦理核定。
2. 另請實施者將本案 4 部無障礙停車位納入公共設施並於住戶管理規約載明使用規範，並於計畫書載明德安廟原產權移轉予管委會，於住戶管理規約規範神明供奉於更新後單元一般事務所不作宮廟祭祀行為。

(六) 自提修正部分

實施者於聽證後與所有權人調整分配單元及停車位、舊有違章建築戶所有權人異動、土地所有權人繼承異動等修正情形，經實施者說明未影響其他所有權人權益、共同負擔配合修正後調降約七千餘元及舊有違章建築物仍為屋地不同人等，並經審議會討論後，同意在不影響共同負擔及共同負擔維持或下降的前提下，授權更新處逕予修正。

(七) 建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法

- (1) (#10)綠建築標章之建築設計獎勵，同意給予496.54平方公尺(法定容積8.00%)獎勵額度，並請實施者後續依「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用；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「黃金級」以上。
- (2) (#11)智慧建築標章之建築設計獎勵，同意給予496.54平方公尺(法定容積8.00%)獎勵額度，另請實施者依協議書約定取得智慧建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過智慧建築分級評估「黃金級」以上。
- (3) (#13)採建築物耐震設計獎勵，同意給予248.27平方公尺(法定容積4.00%)獎勵額度，另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內取

得新建住宅性能評估之結構安全性能第二級。

(4) (#14)時程獎勵，同意給予620.67平方公尺(法定容積10.00%)獎勵額度。

(5) (#17)處理占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵，原則同意給予1,062.58平方公尺(法定容積17.12%)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，後續授權更新處核實計算後給予。

2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法

(1) 建築規劃設計(二)，基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上，同意給予62.07平方公尺(法定容積1.00%)獎勵額度。

(2) 建築規劃設計(三)，原則同意給予386.29平方公尺(法定容積6.22%)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。

(3) 促進都市更新(一)捐贈經費予都市更新基金，經由審議會討論由原申請149.45平方公尺(法定容積2.41%)折減百分之五十，捐贈金額以9,300,000元計算，並由實施者自行吸收不列入共同負擔，請實施者於事業計畫核定前應與本府簽訂契約書，並應於領得使用執照前完成捐贈經費作業。

3. 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1,862平方公尺(法定容積30%)之獎勵額度。

(八) 聽證紀錄

發言次序	答覆	建議
1. 江○○、塗○○、耿○○、耿○○、林○○、陳○○、黃○○等7人(當事人) (臺北市都市更新處代為宣讀) A. 陳情人等為臺北市港區南港段一小段101地號等41筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案案內之土地所有權人。 本案都市更新獎勵容積已達 50% 上限，不應再申請都市更新基金容積獎勵項目，並將都市更新基	1-1 實施者受任人：國協建設實業股份有限公司 蔡元豪副理 (1)相關權利人提出刪除都市更新基金容積獎勵項目與費用部分，後續經審議會確認後，實施者配合辦理刪除，相關內容一併修正。	第1點予以採納，理由如下： 第1點 都市更新基金容積獎勵部分，經審議會討論後同意酌減獎勵額度，且提列金額由實施者自行吸收，予以

發言次序	答覆	建議
金計入至本案共同負擔，造成本案案內所有權人再負擔此一金額。 實施者國協建設實業股份有限公司表示，本案曾多次向主管機關臺北市都市更新處表明刪除都市更新基金獎勵容積項目與都市更新基金共同負擔，但主管機關回應，本案後續可再提請大會說明後，讓委員會調整額度項目刪除之方式處理。 陳情人等在此鄭重要求主管機關臺北市都市更新處及審議會，應監督並責成實施者國協建設股份有限公司將此項容積獎勵項目與都市更新基金於本案聽證會後一併刪除，以維本案案內所有權人之權益。令本案目前已達 100%同意比例，期待主管機關予以協助，早日促使本案完成事業計畫及權利變換計畫核定。		採納。
2. 江○○(當事人) (臺北市都市更新處代為宣讀) (1) 本人江○○為台北市南港區南港段一小段○與○○地號之土地所有權人，原選配之單位為 9FB2，後改變心意重新選配 12FB3 單元，實施者亦配合辦理調整選配完成，但經本人深思熟慮且與家人討論之後，還是認為原選配 9FB2 單元較符合需求，故本人要求選配單元再改選回 9FB2，希望實施者與主管機關能協助辦理後續分配單元改選事宜。	2-1 實施者受任人：國協建設實業股份有限公司 蔡元豪副理 (1) 江先生提出選配單元調整部分，後續經審議會確認後，實施者配合辦理，相關內容一併修正。	第 1 點無爭點，理由如下： 第 1 點 有關選配部分，在不影響其他所有權人權益及共同負擔比例維持或下降之前提下，授權更新處逕予修正，無爭點。

發言次序	答覆	建議
3. 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關) (臺北市都市更新處代為宣讀) (1) 本案共同負擔比例達43.55%，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。 (2) 依事業計畫第11-6頁所載，本案地上1層樓高5.2公尺，致營建費用高度加成7%，請實施者說明樓高加高之必要性及合理性。 (3) 建請實施者於事業計畫書加載建築物轉管位置圖說。	3-1 實施者受任人：國協建設實業股份有限公司 蔡元豪副理 (1) 本案共同負擔提列費用係依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表之規定提列，另本案相關管理費用，於幹事複審會議後以配合委員及幹事之意見酌減以上限 90%提列之，後續相關費用審議會審內容為準。 3-2 實施者受任人：簡俊卿建築師事務所 盧永泰建築師 (1) 大廳考慮空調管路及機電轉管進行設計。 (2) 會再加註轉管位置。	第 1、2 點無爭點，第 3 點予以採納，理由如下： 第 1 點 財務計畫及共同負擔部分，依審議會決議辦理，無爭點。 第 2 點 建規劃設計部分，經實施者說明，並依審議會決議辦理，無爭點。 第 3 點 實施者依意見修正，予以採納。
4. 賴○○(當事人) (1) 我有租賃國有財產署的地，還有三官大帝的土地，都有繳租金，為何只分得29.4坪。 (2) 分配的房子太小才29.4坪，若扣掉公設後不適合居住，公設過高，請說明。	4-1 實施者受任人：國協建設實業股份有限公司 蔡元豪副理 (1) 賴先生為本案現地安置戶，安置面積為現況測量後最高上限為 96 平方公尺。 (2) 關於公設部分，依計畫書坪數所載推算約為 35%。	第 1 點無爭點、第 2 點不予採納，理由如下： 第 1 點 舊違章建築物部分，依都更條例相關規定辦理，無爭點。 第 2 點 經實施者說明本案公設比約為 34.9%，且建築規劃設計於都市設計已核備，並依審議會決議辦理，故不予採納。

發言次序	答覆	建議
4. 林○○(當事人) (1)拆遷補償費跟租金是如何補償？	5-1 實施者受任人：國協建設實業股份有限公司 蔡元豪副理 (1)林小姐為舊違章建築戶，本案以現地安置方式處理，無拆遷補償費與租金計算。	第 1 點無爭點，理由如下： 第 1 點 舊違章建築物依都更條例相關規定辦理，無爭點。
5. 江○○里長(其他到場人) (1)本案整合已數十餘年，如今所有權人同意，且本案位於重大建設旁，希望能早日成案。 (2)為促使本案早日成案，若有需要我協助的地方我可以提供。	6-1 實施者受任人：國協建設實業股份有限公司 蔡元豪副理 (1)謝謝里長蒞臨指導，本案後續會依相關程序辦理。	第 1 點無爭點，理由如下： 第 1 點 對本案提出建議，無爭點。

(九) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正通過，請實施者於收受會議紀錄起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，另有關估價修正部分，後續請估價委員協助書面審查後始辦理核定，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、「擬訂臺北市大安區大安段三小段 243 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫」都市更新審議案(承辦人:事業科 張逸民 02 2781-5696 轉 3078)

討論發言要點：

(一) 本案討論前，蕭麗敏委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第 8 點規定，自行離席迴避。

(二) 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. 請實施者修正事業計畫書第貳拾章有關公有土地處理方式如下：本案更新單元內涉本署經管同小段 245-1、252、252-1 及 252-2 地號 4 筆國有土地，面積合計 168 平方公尺，占本案更新單元總面積 1,294 平方公尺之比例為 12.98%，依財政部 110 年 10 月 8 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 8 點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。次依處理原則第 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四分之一者，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 46 條第 3 項第 3 款規定讓售予實施者。又依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定，依處理原則第 5 點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。

2. 本案國有土地比例 24.11%，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，惟實施者仍以上限提列本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費，且本案共同負擔比例達 32.50%，仍請實施者酌予調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
3. 本案本署分回國有房地業經實施者同意支應完成產登及交屋前之管理、水電費用與 2 年防水保固，並於交屋時提供保固書等事宜，請實施者於事業計畫適當章節載明。

(三) 財政局 陳鈺芳幹事(書面意見)

1. 占有他人土地之舊違章建築戶共計 2 戶之現金補償金額 49,031,990 元，請依處理方案內容核實提列，並應檢具相關證明文件(協議書)，經審議會審議通過為準。
2. 本案容積代金經市府核定額度為 137,000,000 元，請於計畫案檢附核准文件，以利核對。
3. 本案營業稅以更新後土地所有權人應分配房屋之權利變換計畫核定價值 5% 提列 35,136,009 元，惟更新總成本估算表(事業計畫表 15-1 及權利變換計畫表 10-1)備註欄為依土地所有權人分回房屋現值課徵營業稅，二者內容不一致，請檢視釐清。
4. 另前次複審書面審查意見，實施者已說明或業經承辦科提請本次大會審議，無其餘意見。

(四) 地政局 陳憶萍幹事(書面意見)

無意見。

(五) 交通局 洪瑜敏幹事(顏瑜代)(書面意見)

1. P.5-14、P.5-15，更新單元鄰近 Youbike 站點一覽表，請主辦單位參照 Youbike 官方網站檢視修正並更新為最新年度資料。(前次意見未修正)
2. 法定留設無障礙汽車位(已設為大公)之使用管理，請依身心障礙者權益保障法及建築技術規則建築設計施工編第 167 條之 6 之立法意旨檢討納入住戶管理規約註明「無障礙車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用。」辦理。
3. 住戶管理規約第 2 條第 9 款第 5 目，請修正為：…，不得要求” 交通主管機

關”開放基地路邊停車或裝卸貨，以免影響外部交通…。

(六) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

計畫書 P.6-5 及 12-4、12-5 規劃之救災活動空間不一致，請再檢視修

(七) 文化局 江彩禎幹事(李欣蘋代)(書面意見)

1. 本案實施者(精誠國際建設企業股份有限公司)於 107 年 12 月 7 日精誠字第 107120701 號函檢送旨揭範圍內喬木樹籍資料。
2. 本局 107 年 12 月 13 日北市文化資源字第 1076009741 號函復實施者，區內樹木並未達「臺北市樹木保護自治條例」第 2 條第 1 項 1-3 款認定標準，本局無意見；惟倘日後生長量體符合前述條例認定標準，則屬本市受保護樹木，仍須依本市樹木保護自治條例規定辦理。

(八) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

事業計畫書第 10-12 頁，本案擬依土管自治條例第 2 條第 11 款規定轉向認定基地線，建築基地似應長寬互補後再行檢核長寬比，倘長寬比大於 2 比 1，則基地得轉向認定南側 6 公尺寬計畫道路為前面基地線。

(九) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(書面意見)

1. 本案前經本府 110 年 5 月 12 日府都設字第 1103020902 號函核定在案。倘經更新審議會決議調整建築設計致變更前開核定圖說者，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第 8 條檢討是否辦理都審變更設計。
2. 經檢視本次報告書內容與都審核定方案大致相符，無新增意見。

(十) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 本案基地形狀，平均寬、深度為非均值之情形，請依都發局都市規劃科之意見，請先檢討長、寬互補過程，再確認是否符合 2 比 1 之轉向條件。
2. 本案 1 樓管委會等非住宅使用空間，出入口開門方向請調整為朝避難方向開啟(向外開啟)。

(十一) 鄭凱文委員

1. 依實施者檢討平均寬深度，經建管處說明看似不符 2 比 1，建議先釐清是否符合轉向規定。
2. 建議實施者會後再釐清，另類似像畸零地檢討，亦採互補的方式檢討是否有符合規定。

（十二）張剛維委員

因本案已送都市設計審議通過，建議本案得先行審查，另轉向認定須經市府確認後再核定。

（十三）鄭淳元委員

1. 基地西側留設 3 公尺之通道，通道請採淨空處理，增強通視性及易辨識為供行走連通之通道。
2. 實施進度請依實際審議情形修正。
3. 垃圾車車位及無障礙車位請納入住戶管理規約規範。
4. 本案所留設之無遮簷人行道已申請△F5-3 人行道容積獎勵，其他開放空間也大多做為容移回饋之開放空間，公益性略顯不足，建議△F5-1 容積獎勵值酌減 2%。

（十四）葉玉芬委員

1. P. 49 合併前各宗土地價值表，形狀修正率的部分宗地 8 的面積較小，但形狀應與比準地同為長方形，修正-2%之妥適性。寬深度比亦同。
2. 另有關 P. 49 合併前各宗土地價值表各宗土地平均寬深度比及形狀的調整率有無重覆修正一事，就通案及報告書範本中，即為獨立的兩個項目，估價師可依個案實際的情況考量各項目修正的邏輯。惟因本案地形項目估價師大致採三個層次修正，更新前的各宗土地多為長方形、近似長方形與狹長形，如此的形狀或寬深度之情形下，倘面積與比準地相仿及建築規劃影響不顯著的前提下，建議形狀或是寬深度比的修正率可再斟酌。
3. 請實施者說明 P. 38 比準地面積 151.25 坪、比較案例 1 面積 152.46 坪調整率 1%之理由。
4. 請實施者說明 P. 83 更新前樓上層比較法，本案更新前為 4F/5F，與比較案例 4F/4F 樓層別修正-1.5%的原因。倘因頂樓具有使用效益，而 P. 92 的樓層別效用比 5 樓的修正率為 1.5%，是否代表 5 樓除頂樓效益之外，與 4F 無樓層價差？請補充說明 P. 83 比較法的調整率原因為何。
5. P. 111 本案頂樓為挑高 6 公尺加夾層的大坪數設計，亦有景觀露臺使用效益，請補充實施者目前樓層別效用比較 12 樓增加 1.4%之理由，以及產品規劃增加 4%之妥適性建議考量，另估價師有修正轉管造成的價格影響，但本案涉轉管之樓層樓高有加高的設計，對於銷售上有無優勢或可抵銷轉管的影響建議說明。

(十五) 陳玉霖委員

P.49 更新前土地因單元面積均不大，面積、平均寬深度、形狀等調整率因子，請再檢視相對合理性。

(十六) 鐘少佑委員

1. 友宏報告書 P.38 比準地與比較標的一面積約差 1 坪，開發潛力應無異，建議斟酌其調整率。
2. 承上，比較標的一與三主要臨路分別為 8 公尺與 12.73 公尺，調整率同樣為 2%，建議合理反映其市場價值之差異。

(十七) 簡文彥委員

本案有申請容積移轉及人行道之獎勵，未申請獎勵面積約 33 平方公尺，位置位於基地內側，開放空間留設較不具有公益性之情形，請實施者說明清楚，或是否有替代性或採捐贈都更基金以提高公益性。

(十八) 劉秀玲委員

本案所留設之無遮簷人行道已申請 $\Delta F5-3$ 人行道容積獎勵，其他開放空間也大多做為容移回饋之開放空間，公益性略顯不足，建議 $\Delta F5-1$ 容積獎勵值酌減 2%。

(十九) 都市更新處

請實施者說明 $\Delta F5-3$ 酌減後如何調整建築設計，是否影響所有權人權益。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情部分

國有財產署之意見，有關保固事項部分，實施者將於事業計畫第貳拾章之公有土地處理方式中載明。

(二) 建築規劃設計部分

轉向認定是否會影響本案規劃設計，會後再向都發局規劃科及建管處釐清相關法令規範。

(三) 財務計畫部分

1. 有關舊違章建築戶之協議書，因補償金額會因審議結論而異動，將於核定前提供。
2. 代金核定函補充檢附於事業計畫書附錄十二，容積移轉專章內。

3. 事業計畫表 15-1 及權利變換計畫表 10-1，備註欄文字誤植，配合修正。

(四) 權利變換及估價部分

1. 土銀估價意見說明，調整項目係依據「臺北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」之建議項目，並視比準地與各土地個別條件實際差異程度進行調整。

2. 估價部分：

(1) 有關比較法-1%的部分，經檢視估價報告書為誤植，配合修正。

(2) 宗地調整之形狀、面積以及寬深度部分，依委員意見再進行檢討修正。

(3) 更新前公寓頂樓調整項目，分兩部分進行考量，五樓的可及性向下修正，針對頂樓也有向上調整，綜合來看為五樓優於四樓。

(4) 更新後頂樓產品特殊性，於報告書補充說明調整率情形。

(5) 轉管部分，本案樓高 3.4 公尺，轉管部分有 25 公分加計後樓高約為 3.6 公尺，住宅單元有 3.4 公尺及 3.6 公尺的樓高，差異不大，故對價格沒有影響。

(五) 容積獎勵部分

△F5-1 獎勵值減少部分，由頂樓進行調整，不影響選配地主之權益。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人尚未同意參與更新，經實施者說明溝通協調情形，並經審議會討論後，有關土地銀行對其權值之疑義，請依委員意見修正，並請實施者持續溝通協調。

(二) 建築規劃設計部分

本案都設審決情形及是否符合建管法令相關規定，經實施者說明，並經審議會討論後，有關轉向認定，請實施者儘速與都市發展局都市規劃科及建管處釐清法令適用後，再提請審議會討論。另其他建築規劃設計部分請依委員意見修正，基地西側之通道請補充剖面圖等圖面。

(三) 財務計畫部分

1. 本案提列都市更新規劃費 4,000,000 元，與所檢附合約金額不同，經實施者說明本案都市更新規劃管理費實施者實際應負擔總金額為 5,600,000

元，考量報核時共同負擔費用之都市更新規劃費用僅提列 4,000,000 元（其中 1,600,000 元由實施者自行吸收），並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(11.25%)，皆以上限提列，經實施者逐一說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。

（四）權利變換及估價部分

1. 本案評價基準日為 106 年 6 月 30 日，於 109 年重行公展程序改採 107 年版提列總表提列，是否反映實際價值，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案估價報告書修正情形、二樓以上均價為 1,141,482 元/坪、共同負擔比例 32.50%，請實施者依委員意見修正。

（五）自提修正部分

本次自提修正更新單元公私有土地分布圖、補充行政院農業委員會農田水利署之公有土地處理方式說明、調整都市更新成果宣導及成效告示牌及人行步道告示牌設置位置、依 111 年 1 月 19 日容積代金審議委員會調整容積移轉成本，以審定之代金金額順修（共負比由 31.15%增加至 32.50%），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. △F1(原容積高於法定容積)同意給予 291.95 平方公尺(法定容積 10.03%)之獎勵額度。
2. △F3(更新時程)同意給予 203.81 平方公尺(法定容積 7.00%)之獎勵額度。
3. △F4-2(協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施)同意給予 40.45 平方公尺(法定容積 1.39%)之獎勵額度，實施者已取得更新單元外道路用地所有權人之捐贈同意書，容積獎勵額度請依實際銷售淨利計算，後續授權更新處核實計算後給予。另請實施者切結於使照取得前，辦理完成捐贈臺北市政府之程序。
4. △F5-1(考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩及座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災)，本案因有申請容積移轉，故留設之開發空間扣減人行步道獎勵及容移回饋之環境友善空間後，公益性略顯不足，酌減 2%，同意給予 232.92 平方公尺(法定容積 8%)之獎勵額度，另實施者說明△F5-1 獎勵值減少之調整方式，由頂樓進行調整，不影響選配地主之權益，並經審議會討論後，予以同意。
5. △F5-3(供人行走之地面道路或騎樓)，有關南側人行步道獎勵上方設置透空

框架使用及目的，經實施者說明框架具通透性，並經審議會討論後，同意獎勵部分扣除透空框架；西南側人行道與鄰地銜接部分，因涉及鄰地有增建之使用情形，非屬實施者所能處理，經實施者說明，並經審議會討論後，原則同意給予 293.76 平方公尺(法定容積 10.09%)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，並設置告示牌，明確標明留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。

6. △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 174.69 平方公尺(法定容積 6.00%)之獎勵額度，並請實施者後續依「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用；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。
7. △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 288.00 平方公尺(法定容積 9.89%)之獎勵額度，請實施者於核定前檢附違章建築戶證明文件及拆遷安置協議書，並後續授權更新處核實計算後給予。
8. 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 815.22 平方公尺(法定容積 28.00%)之獎勵額度。

(六) 本案尚有基地線轉向認定議題，請實施者向建管處及都發局都市規劃科釐清並符合規定，於收受會議紀錄起 3 個月內檢具修正後計畫書圖，後續併同聽證紀錄再提請審議會討論。