

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 596 次會議紀錄

112 年 8 月 30 日 府都新字第 1126018958 號

壹、時間：民國 112 年 8 月 7 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

參、主持人：報告案、討論案 1 王玉芬召集人、討論案 2 王玉芬召集人及陳建華副召集人

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、報告提案：

一、追認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 35 次專案小組會議」審查結果

（一）「擬訂臺北市北投區振興段四小段 656 地號等 20 筆土地都市更新事業計畫案」涉及變更公告劃定更新地區及更新單元範圍調整討論案

決議：洽悉備查，請實施者於收受會議紀錄起 1 個月內檢具變更更新地區書件向本府辦理後續事宜，並俟變更更新地區公告後 6 個月內檢具修正後事業計畫書圖申請辦理公開展覽。

柒、討論提案：

一、「變更臺北市文山區木柵段三小段 623 地號等 39 筆土地都市更新事業計畫及擬訂都市更新權利變換計畫案（乙區段）」都市更新審議案（承辦人：事業科蘇雅婷 02 2781-5696 轉 3065）

討論發言要點：

（一）鐘少佑委員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）

本案權利變換計畫案（甲區段）業經貴府 110 年 4 月 15 日府都新字第 11060014733 號函核准實施，有關財政部國有財產署分回更新後房地，經貴府都市發展局 106 年 11 月 23 日北市都企字第 10639130800 號函評估符合興辦公共住宅選取原則，復以 110 年 4 月 28 日北市都企字第 1100114999 號函告，預定於實施者拆除地上物後辦理國有土地撥用，仍請儘速辦理國有土地撥用事宜。

(三) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 不動產估價費用誤植部分業經實施者回應配合修正，請於審議會後確實修正。
2. 本案法定工程造價計算包含捷運設施之樓地板面積，請實施者說明後，提請審議會審議。
3. 營建費用地下二、三、四層比照地下三、五、七層之加成單價計算，請實施者說明其合理性後，提請審議會審議。
4. 本案A2基地的鄰房鑑定戶數範圍與甲區段重複，請實施者說明重複提列之合理性後，提請審議會審議。
5. 本案依報核時之95年版「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」，營業稅非提列項目，嗣該費用提列標準修正後已將營業稅列為提列項目之一，爰本局前已多次於本市都市更新及爭議處理審議會表達不反對實施者將營業稅增列於共同負擔，惟依111年10月13日公辦都市更新專案複審會議結論，本案營業稅建議比照已核定之權變計畫(甲區段)執行方式辦理，即同意不予提列。倘實施者仍不提列，依本府與實施者簽訂之實施契約書第10條約定(略以)，除當事人相互間及當事人與土地所有權人間另有約定外，有關稅費負擔，除土地增值稅及地價稅外之其餘項目均由實施者負擔，故後續請實施者依約負擔營業稅，本局將不另負擔。
6. 乙區段之土地權屬相對甲區段單純，請實施者調降本案A2基地風險管理費。
7. 請確實於事業計畫加註「有關臺北市政府分回房地，實施者同意配合下列事項：本案完成產權登記，經臺北市政府完成驗屋並交屋前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。」。
8. 本案勘估標的為捷運共構案件對於土地開發為重大利多，惟區域因素重大設計畫與比較標的1、3相同皆為普通一節，請實施者說明其合理性後，提請審議會審議。

(四) 臺北市政府捷運工程局(出席並提供書面意見)

1. 財務計畫部分：
 - (1) A2基地配合捷運設施，開挖深度由15.4公尺調整為21.83公尺一節，係考量本基地面積較小，僅1,000平方公尺，惟地下各樓層室內需容納捷運出入口之基本捷運設施(包含通風井、釋壓井、送風設備、不斷電系統及手扶梯等)，故須與Y3站出入口B及通風井Y採共構設計，又需配合前述捷運機電設施之高度，亦配合捷運穿堂層高度，故A2基地調整開挖深度至21.83公尺具工程上必要性，尚屬合理。

- (2) 有關捷運設施委由實施者施作之共構部分一節，本局刻正與實施者進行議價作業。另本更新開發大樓與捷運共構部分之工程費用係分開計算，且本局委託實施者興建之捷運設施費用不列入本案共同負擔。

2. 權利變換及估價部分：

有關估價報告之修正，包括捷運「釋壓通風井」調整率之合理性一節，因釋壓通風井一般屬嫌惡設施，考量噪音等因素，依本局以往之土開案例，其相鄰戶別評估價格均會予以減價調整。

(五) 財政局 石皓文幹事 (書面意見)

本局無意見。

(六) 地政局地價科 陳憶萍幹事 (書面意見)

估價部分無意見。

(七) 地政局測繪科 陳光熙幹事 (書面意見)

無意見。

(八) 交通局 王少韡幹事(陳體峻代) (書面意見)

P. 10-314、P. 10-315，本市公共自行車已升級為YouBike2.0，站位及數量請更新。

(九) 消防局 洪晴泉幹事 (書面意見)

規劃之救災活動空間垂直上方應保持淨空，無突出固定設施、植栽、停車格等障礙物影響雲梯消防車停放及操作。

(十) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(簡嘉伶代) (書面意見)

無意見。

(十一) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

1. 本案曾辦理都審程序，本府111年8月1日府都設1113031754號函第1次變更設計核定在案。
2. 本次所附報告書與前開核定報告書，除A1基地屋突高度8.2公尺調整為8.8公尺外，其餘內容皆相符，尚符「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條第1項第1款規定，屬得免辦都審變更設計之調整，故無意見。

(十二) 建築管理工程處 朱芳毅幹事

1. 建築規劃設計部分，本處無意見。
2. 本都更案為跨街廓，依規定應分別申請建造執照。不同建造執照原則上須各自辦理鄰房鑑定，其施工時間及開挖深度皆有所差異，故若本案有多張建照則需分別辦理鄰房鑑定。本案經實施者表示共計三張建造執照，需分別辦理鄰房鑑定之情形，本處無意見。

(十三) 林光彥委員(出席並提供書面意見)

1. 營業稅負擔並非屬審議會審議事項，是否提列營業稅，建議依先前會議決議辦理。但仍請實施者注意實施契約第10條約定之稅費負擔。
2. 關於鄰房鑑定費用，應具體說明本案甲乙區段建造執照之情形並納入計畫書，以符合《臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則》第4條規定之計算方式。
3. 風險管理費同意蕭委員意見，費率以11%提列。
4. 有關交屋前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，依聽證紀錄所載實施者與財政局已達成共識，建議以無爭點方式辦理。

(十四) 遲維新委員(出席並提供書面意見)

本案為捷運共構案，地下室由捷運局施作，目前提出的相關地下室加成或其他費用，與日後的共構歸墊費用，是否有差異或重複部分，請實施者說明。

(十五) 簡裕榮委員(出席並提供書面意見)

估價報告書針對「捷運釋壓通風井」影響，建議在「更新後估價條件」列入，相關圖說請併同檢視修正。

(十六) 蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

1. 依照建築圖說，南側進氣、排氣通風井實際設計至二樓，北側釋壓通風井為3~5樓，請建築師協助釐清規劃設計內容，請補充於回應表內，並請估價師再予以釐清更新後影響之戶別及影響程度。
2. 風險管理費建議維持擬訂事業計畫之第343次審議會決議及擬訂權利變換計畫(甲區段)第452次審議會決議，費率以11%提列。

(十七) 謝慧鶯委員

本市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項係規範一般都更案，惟依捷運局說明可知本案開挖深度係配合捷運設施興建，屬必要深度，並非依實施者之需求開挖，故本案給予相對加成，應屬合理。

(十八) 陳彥向委員

計畫書內計畫道路名稱誤植處，請實施者再重新檢視修正。

(十九) 林昆華委員

1. 本案營業稅是否列入共同負擔一事，雖已於事業計畫及變換計畫案(甲區段)經第452次審議會決議不納入共同負擔，惟提醒實施者，實際課稅時得依計畫書所載之費用認列，若現階段不納入，後續課徵時將以更新後價值進行認定，故建議實施者將營業稅納入共同負擔。
2. 為維持甲區段權利變換計畫之穩定性，本案道路截角於110年6月21日完成合併分割在案，分割後以乙區段A2基地面積減少1.14平方公尺，總面積調整為1,000平方公尺方式辦理。

(二十) 吳智維委員

1. 有關都市計畫發布實施後，若涉及不同使用分區逕為分割，依都市計畫法第23條及平均地權條例施行細則第3條規定，逕行辦理地籍測量及分割登記。惟道路分割議題係因早期都市計畫及建築基地涉及道路截角，但尚未依都市計畫及樁位辦理檢核，故多至辦理重建時始辦理分割。另地政局土地開發總隊已逐年進行清理，建築基地有開發需求時，將優先辦理。
2. 本案道路截角問題係位於甲區段A1基地，惟因A1基地權利變換計畫已於110年4月15日核定，故依110年5月協商結果，以A2基地減少1.14平方公尺之方式處理，以維持甲區段A1基地權利變換計畫之穩定性。

(二十一) 陳建華副召集人

本案營業稅涉及實施者與本府簽定之實施契約問題，財政局意見係提供予實施者參考，建議依擬訂事業計畫之第343次審議會決議及擬訂權利變換計畫(甲區段)第452次審議會決議及核定公告內容辦理。

(二十二) 都市更新處

1. 依臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項，地下層加成係依超建層數分別加成計算，惟本案營建費用地下層，實施者係依開挖深度加成費用，地下二層、地下三層、地下四層分別比照地下三層、地下五層、地下七層加成計算，與本市工程造價要項不一致。
2. 本案涉及道路截角問題係因本案事業計畫報核日為99年，都市計畫細部計畫案於104年發布實施，故A2基地面積調整係為處理道路用地分割之問題。

實施者說明及回應：

- (一) 有關營業稅提列共同負擔一事，考量95年版之提列標準未有營業稅之項目，

且實施者99年投標當時亦無更新案應繳納營業稅之情事，故於事業計畫階段經臺北市都市更新及爭議處理審議會343次同意不納入共同負擔。後續實施者將依實施契約辦理，建議審議會維持不納入共同負擔之決議。

- (二) 本案A2基地已於111年8月1日取得都市設計審議核定，都市設計審議階段已配合留設公共自行車設置空間，自行車由交通局設置，另計畫書P.10-314、315會再配合交通局意見重新檢視後更新。
- (三) 營建費用部分，本案興建大樓與捷運共構部分係分開計算，營建費用計算未包含捷運設施，無不當提列情形。另有關地下室加成部分，依簡報資料第20頁，右圖為本案地下室深度，左圖為一般單層樓高3.1公尺之開挖深度，因配合捷運設施興建，實際開挖深度已達一般個案約地下七層深度。
- (四) 鄰房鑑定費部分，本案甲、乙區段並非一起施工，乙區段施工階段仍應針對範圍內可能受影響之鄰房辦理鑑定。另本案有三張建造執照，其中甲區段(A1、B基地)已申報開工並已完成鄰房鑑定，未來乙區段(A2基地)會再請建造執照並辦理鄰房鑑定。
- (五) 風險管理費率同意維持原核定版以11%提列。
- (六) 捷運釋壓通風井因有風動及噪音之影響，影響樓層為2樓~6樓，6樓未設置百葉開口，計畫內相關圖面將重新檢視並配合標示清楚，估價部分並依受影響程度分別給予適當調整率，並遵照委員意見納入估價條件說明。
- (七) 因本案甲區段(A1、B基地)權利變換計畫已核定，而乙區段(A2基地)權利變換計畫尚在審議階段，考量維持計畫穩定性，A2基地獎勵項目與原核定一致，僅配合A2基地土地分割後總面積調整順修。
- (八) 甲區段配合建照抽查意見，財務計畫連動調整致共同負擔費用，增加部分由實施者自行吸收，不影響所有權人權益。
- (九) 有關圖面內之道路巷道名稱誤植部分，配合委員意見修正。
- (十) 有關交屋前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。

決議：

(一) 人民陳情部分

有關公有土地管理機關財政局表示提列營業稅事宜，經實施者說明並經審議會討論後，維持擬訂事業計畫之第343次審議會決議及擬訂權利變換計畫(甲區段)第452次審議會決議及核定內容，不納入共同負擔，予以同意。另營業稅涉及實施契約部分及後續衍生稅務負擔議題，非屬審議會討論範疇，請實施者逕與財政局妥處。

(二) 建築規劃設計部分

本案都市設計業經107年11月16日(甲區段)免辦理變更核備；乙區段業經111年8月1日核備，經實施者說明修正情形，並經審議會討論後，予以同意。另有關公共自行車已升級為YouBike2.0之站位及數量，請實施者依交通局意見修正。

(三) 財務計畫部分

1. 本案法定工程造價計算包含捷運設施之樓地板面積，及營建費用地下層之計算，因配合捷運設施興建，實施者依開挖深度加成費用，地下二層、地下三層、地下四層分別比照地下三層(30%)、地下五層(50%)、地下七層(60%)加成計算，經實施者及捷運局說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案A2基地配合捷運設施修正建築設計，開挖深度由15.4公尺調整為21.83公尺，鄰房鑑定戶數由原核定之121戶增加為1085戶，經實施者說明本案A1、A2基地並非同時施工，A2基地施工階段仍應就範圍內實際開挖深度辦理鄰房鑑定，及經實施者表示本案共計3張建造執照，需分別辦理鄰房鑑定，並經審議會討論後，予以同意，並請依委員意見於計畫書補充鄰房鑑定之法規及建造執照數量。
3. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(5%)、風險管理費(12%) (A2基地原核定為11%)，均以上限提列，經實施者說明並經審議會討論後，風險管理費下修為原核定之11%，予以確認。

(四) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形，包括捷運「釋壓通風井」調整率之合理性及更新後二樓以上均價(559,976元/坪)，共負比36.54%，經實施者說明並經審議會討論後，請實施者依委員意見修正。

(五) 自提修正部分

本案甲區段(A1及B基地)配合建照註記事項，自提修正室內隔間、廁所配置、景觀花台、綠化範圍及屋突高度等，涉及地下室樓地板面積變動(總樓地板面積不變)，財務計畫連動調整增加部分，經實施者表示自行吸收相關費用，並經審議會討論後，予以同意。

(六) 建築容積獎勵部分

1. A1基地

- (1) $\Delta F1$ (原容積高於法定容積之獎勵容積)同意維持原核定額度，給予363.78

平方公尺(法定容積3.40%)之獎勵容積。

- (2) △F3(更新時程之獎勵容積) 同意維持原核定額度給予748.10平方公尺(法定容積7.00%)之獎勵容積。
- (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), 經實施者說明並經審議會討論後, 同意維持原核定額度給予1,068.72平方公尺(法定容積10.00%)之獎勵容積。
- (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1,211.69平方公尺(法定容積11.34%)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。
- (5) △F5-5(更新基地規模) 同意維持原核定額度給予1,314.52平方公尺(法定容積12.30%)之獎勵容積。
- (6) △F5-6(建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意維持原核定額度給予641.23平方公尺(法定容積6.00%)之獎勵額度, 因本次變更涉及二樓以上均價變更, 涉及綠建築保證金異動, 請實施者依「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」規定與本府重新簽訂協議書。
- (7) △F6(處理違建戶之樓地板面積獎勵) 同意維持原核定額度給予67.55平方公尺(法定容積0.63%)之獎勵容積。

2. A2基地

- (1) △F3(更新時程之獎勵容積) 同意維持原核定額度, 僅配合A2基地土地分割後總面積調整順修, 給予157.50平方公尺(法定容積7.00%)之獎勵容積。
- (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), 經實施者說明並經審議會討論後, 同意維持原核定額度, 僅配合A2基地土地分割後總面積調整順修, 給予225.00平方公尺(法定容積10.00%)之獎勵容積。
- (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385.72平方公尺(法定容積17.14%)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) △F5-5(更新基地規模) 同意維持原核定額度, 僅配合A2基地土地分割後總面積調整順修, 給予276.75平方公尺(法定容積12.30%)之獎勵容積。

- (5) △F5-6(建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意維持原核定額度，僅配合A2基地土地分割後總面積調整順修，同意給予135.00平方公尺(法定容積6.00%)之獎勵容積。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，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。

3. B基地

- (1) △F3(更新時程之獎勵容積) 同意維持原核定額度給予381.94平方公尺(法定容積7.00%)之獎勵容積。
- (2) △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、都市防災之獎勵容積) 同意維持原核定額度給予545.63平方公尺(法定容積10.00%)之獎勵容積。
- (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525.21平方公尺(法定容積9.63%)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) △F5-5(更新基地規模) 同意維持原核定額度給予671.12平方公尺(法定容積12.30%)之獎勵容積。
- (5) △F5-6(建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意維持原核定額度給予327.38平方公尺(法定容積6.00%)之獎勵額度，因本次變更涉及二樓以上均價變更，涉及綠建築保證金異動，請實施者依「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」規定與本府重新簽訂協議書。
- (6) △F6(處理違建戶之樓地板面積獎勵) 同意維持原核定額度給予855.89平方公尺(法定容積15.69%)之獎勵額度。

(七) 老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵部分

1. A1基地

- (1) 公共設施補充原則(設計高於法定評定基準)，同意維持原核定額度給予488.27平方公尺(法定容積4.57%)之獎勵容積。
- (2) 公共設施補充原則(行人通學或通勤巷道系統)，同意維持原核定額度給予594.85平方公尺(法定容積5.57%)之獎勵容積。
- (3) 適當規模住宅誘導原則(提供合適規模住宅)，同意維持原核定額度給予534.36平方公尺(法定容積5.00%)之獎勵額度。

- (4) 適當規模住宅誘導原則(提供高齡者住宅服務與居家照顧空間服務設施)，同意維持原核定額度給予213.74平方公尺(法定容積2.00%)之獎勵額度。
- (5) 環境貢獻度原則(防災機能加強)，同意維持原核定額度給予213.74平方公尺(法定容積2.00%)之獎勵額度。
- (6) 既有容積保障原則(四、五層樓參與都市更新)，同意維持原核定額度給予190.35平方公尺(法定容積1.78%)之獎勵額度。

2. A2基地

- (1) 公共設施補充原則(設計高於法定評定基準)，同意維持原核定額度給予39.39平方公尺(法定容積1.75%)之獎勵容積。
- (2) 適當規模住宅誘導原則(提供合適規模住宅)，同意維持原核定額度，僅配合A2基地土地分割後總面積調整順修，給予112.50平方公尺(法定容積5.00%)之獎勵額度。
- (3) 環境貢獻度原則(防災機能加強)，業經本市都市設計及土地使用開發許可審議，同意給予90.00平方公尺(法定容積4.00%)之獎勵額度。

3. B基地

- (1) 公共設施補充原則(設計高於法定評定基準)，同意維持原核定額度給予110.68平方公尺(法定容積2.03%)之獎勵容積。
- (2) 適當規模住宅誘導原則(提供合適規模住宅)，同意維持原核定額度給予272.81平方公尺(法定容積5.00%)之獎勵額度。
- (3) 適當規模住宅誘導原則(提供高齡者住宅服務與居家照顧空間服務設施)，同意維持原核定額度給予109.13平方公尺(法定容積2.00%)之獎勵額度。
- (4) 環境貢獻度原則(防災機能加強)，同意維持原核定額度給予109.13平方公尺(法定容積2.00%)之獎勵額度。

(八) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	1-1臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見) 1. 本案法定工程造價計算包含捷運設施之樓地板面積，仍請實施者刪除捷運設施面積。另營建費用計算地下二層、地下三層、	1-1財團法人都市更新研究發展基金會-吳可兒規劃師 1. 考量本案實施者實際興建時，開挖範圍及連續壁施作皆已包含捷運設施部分。故本案營建面積單價試算與法定工程造價部分	第1點，本案法定工程造價計算及地下室加成之合理性，業已提會討論，依審議會

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>地下四層營造工程單價分別比照地下三層、地下五層、地下七層之加成單價，請實施者說明合理性及適當性後提請審議。</p> <p>2. 本案A2基地配合捷運設施修正建築設計，開挖深度由15.4公尺調整為21.83公尺，鄰房鑑定戶數由原核定之121戶增加為1,085戶，其鑑定範圍與甲區段重複部分請實施者說明重複提列之合理性後提請審議。</p> <p>3. 事業計畫第16-23頁，本案領銜之巨秉不動產估價師聯合事務所不動產估價費用為基本服務費120,000元</p>	<p>以包含捷運設施部分進行試算，應屬合理、適當。且本案計算營建費用時，樓地板面積已扣除捷運設施部分，並無提列不當之情形，符合規定。</p> <p>本案雖僅興建地下四層，惟因配合捷運設施興建，實際開挖深度已達一般個案約地下七層深度，詳計畫書圖8-1開挖深度圖。考量深開挖確實對本案營建費用影響甚巨，故地下室加成費用，本案計算方式如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 本案地下二層約等於其他個案地下三層之深度，加計30%。 ● 本案地下三層約等於其他個案地下五層之深度，加計50%。 ● 本案地下四層約等於其他個案地下七層之深度，加計60%。 <p>2. 依《臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則》第4條規定，取得建照或拆照後應辦理現況鑑定。本案甲、乙區段並非一起施工，乙區段施工階段仍應針對範圍內可能受影響之鄰房辦理鑑定，不論該戶別是否於甲區段施工階段已辦理鑑定。因此本案乙區段以實際開挖深度計算鄰房鑑定範圍並提列費用應屬合理，並未有重複提列之情形。</p> <p>3. 謝謝提醒，配合修正誤植處。</p>	<p>決議辦理。</p> <p>第2點，有關鄰房鑑定費部分，業已提會討論，依審議會決議辦理。</p> <p>第3點，不動產估價費用誤植部分，其費用提列依審議結果為</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>及領銜服務費60,000元,分別誤植為102,000元及78,000元,請實施者修正。</p> <p>4. 本案依報核時之95年版「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」,營業稅非提列項目,嗣該費用提列標準修正後已將營業稅列為提列項目之一,爰本局前已多次於本市都市更新及爭議處理審議會表達不反對實施者將營業稅增列於共同負擔,惟依111年10月13日公辦都市更新專案複審會議結論,本案營業稅建議比照已核定之權利變換計畫(甲區段)執行方式辦理,即同意不予提列。倘實施者仍不提列,依本府與實施者簽訂之實施契約書第10條約定(略以),除當事人相互間及當事人與土地所有權人間另有約定外,有關稅費負擔,除土地增值稅及地價稅外之其餘項目均由實施者負擔,故後續請實施者依約負擔營業稅,本局將不另負擔。</p> <p>5. 乙區段之土地權屬相對甲區段單純,爰仍請實施者檢討調降A2基地風險管理費,後續提審議會審議。</p>	<p>4. 有關營業稅議題,本案於擬訂事業計畫階段已於臺北市都市更新及爭議處理審議會343次同意不納入共同負擔並於108年1月31日核定通過(府都新字第10760143373號)。而甲區段(A1、B基地)之擬訂權利變換計畫階段,營業稅業已於第452會議同意不納入共同負擔費用並於110年4月15日經臺北市政府核定公告(府都新字第11060014733號),本案已依111年10月13日公辦都市更新專案審查複審會議決議比照甲區段執行方式不提列營業稅項目。</p> <p>5. 本案所提管理費率皆依95年版「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」規定,合先敘明。 風險管理費可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬。本案實施者於99年6月6日與臺北市政府完成都市更新事業實施契約書簽署以來,多次配合主辦機關與執行機關調整計畫內容,包含:</p>	<p>準,予以採納。</p> <p>第4點,營業稅依報核時95年版提列標準,非屬提列項目,本案乙區段是否比照已核定之權利變換案(甲區段)方式不提列共同負擔,業已提會討論,依審議會決議辦理。</p> <p>第5點,有關風險管理費業已提會討論,依審議會決議辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>6. 於事業計畫加註「有關臺北市政府分回房地，實施者同意配合下列事項：本案完成產權登記，經臺北市政府完成驗屋並交屋前之管理費、水電費及瓦斯費等相關</p>	<p>重建區段調整：本案經民國 101 年 3 月 29 日第 633 次都委會審議後，成立專案小組就是否將捷運出入口及通風井等設施使用之土地劃設為獨立使用分區或用地再作詳細討論，後續經過數次研商會議討論，終於民國 104 年 1 月 19 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 189 次審議會確認調整為 A1、B、A2 三個基地、兩個重建區段辦理，並重新辦理公開展覽等程序。</p> <p>甲區(A1、B 基地)於過程中配合規劃社宅：一開始僅 B 基地規劃社宅，實施者積極協調私地主跨區選配 A1 基地；後於事業計畫召開審議會前，配合市府將 A1 基地部分戶別也規劃為社宅，過程中積極與私地主地主說明、協調。乙區段(A2 基地)配合捷運施工調整圖說：本案乙區段建築圖面多次配合捷運施工圖說調整，包括平、立、剖面及景觀、綠建築圖說都須同步配合調整。綜上，本案審議過中的確發生許多投標當時難以估計之成本支出，且近期物價飛漲，營建缺工問題十分嚴重，致影響實施者應取得之合理報酬。乙區段部分懇請同意風險管理費以 12% 進行提列。</p> <p>6. 事業計畫書 P17-1 已載明買方係交屋後負擔管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，故交屋前之管理費、水電費及瓦斯費用係由實施者負擔。</p>	<p>第 6 點，實施者已於事業計畫加註事項，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	費用，由實施者負擔。		
2	<p>1-2財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)書面意見)</p> <p>旨揭都市更新案權利變換計畫案(甲區段)業經貴府110年4月15日府都新字第1060014733號函核准實施，有關財政部國有財產署分回更新後房地，經貴府都市發展局106年11月23日北市都企字第10639130800號函評估符合興辦公共住宅選取原則，復以110年4月28日北市都企字第1100114999號函告，預定於實施者拆除地上物後辦理國有土地撥用，仍請儘速辦理國有土地撥用事宜</p>	<p>1-2財團法人都市更新研究發展基金會-吳可兒規劃師</p> <p>敬悉，後續若有實施者助事項會再配合辦理，利本案推動順利。</p>	<p>有關國有土地撥用事宜，無爭點，請配合公有土地管理機關意見辦理。</p>

(九) 本案變更都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫(乙區段)經大會審議通過，請實施者收受會議紀錄起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，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。

二、「擬訂臺北市萬華區直興段二小段 441 地號等 24 筆(原 18 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 吳心筠 02 2781-5696 轉 3189)

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)

本案國有土地比例13%，查提列之廣告銷售管理費用、人事行政管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達57.87%，請市府責成實施者說明合理性及必要性，以維參與者權益。

(二) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

本次審議版已剔除捐贈448-1道路用地，故頁15-6土地筆數應為5筆，請修正。

(三) 地政局地價科 陳憶萍幹事(書面意見)

已依前次審查意見補充說明，無意見。

(四) 地政局測繪科 陳光熙幹事 (書面意見)

無意見。

(五) 交通局 蔡于婷幹事 (張哲領代) (書面意見)

P. 附錄三-11, 第八章其他第1點文字建議修正為:「本案無障礙汽車停車位分別設置於地下一層與地下二層, 地下一層之無障礙車位(編號165、166)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, 於選屋時提供有需求之地主得優先選配; 地下二層之無障礙車位(編號149)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, 且不得約定專用(列為大公)。」。

(六) 消防局 洪晴泉幹事 (書面意見)

1. 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」第二、(二)點規定, 補充標示建物臨路面各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口位置。
2. 規劃之救災活動空間垂直上方應保持淨空, 無突出固定設施、植栽、停車格等障礙物影響雲梯消防車停放及操作。

(七) 文化局 江彩禎幹事 (林叡秀代) (書面意見)

1. 本案本局前以106年5月19日北市文化文資字第10630451600號函復實施者「萬華區西園路1段72巷21、23號」興建完竣逾50年之建物(直興段二小段938建號, 坐落同小段441、441-1地號), 經文化資產價值評估後「不具文化資產價值潛力」。
2. 本案本局前以109年8月12日北市文化文資字第1093009824號函復實施者旨揭都市更新事業計畫案相鄰本局列冊追蹤建物「華西街1、3、5、7、9、11、13號」。旨案都市更新計畫範圍未包含本局列冊建物, 本局無特殊列管事項。倘後續就列冊建物有整建維護計畫, 應提送計畫予本局, 俾本局確認是否影響其文資價值。
3. 本案因增加6筆土地, 實施者復於109年12月4日函詢, 本局以北市文化文資字第1093031301號函復範圍內無文化資產, 另本案鄰近直轄市定古蹟「艋舺青山宮」涉及文化資產保存法第34條, 須提送相關圖說及文化資產保護監測計畫書圖予本局審查, 本局業於110年2月4日辦理審查會議, 並於110年2月23日同意備查。

(八) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事 (林冠穎代) (書面意見)

1. 查案址所在分區為「第四種商業區(特)(原屬第三種商業區)」, 其法定建蔽

率應比照第三種商業區為65%，P.V、修-6、10-7等誤植法定建蔽率為69.55%，請修正。

2. 計畫書P.10-7，建築面積計算表，法定機車檢討中學前教育設施，依本市土地使用分區管制自治條例第86條之1所載第7類別檢討，其零數應無條件進位，請修正；另P.10-7及本計畫書內平面圖所載「一般零售業」其文字應統一標示為「一般零售業甲組」。

(九) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

1. 本案曾辦理都審程序，本府110年5月24日府都設字第1103018967號函核定及本府111年3月24日府都設字第1113001846號函更正在案。
2. 本次所附報告書與前開核定報告書，計有總樓地板面積、總容積、實設建蔽率、實設容積率、實設機車位、綠覆面積(413.81平方公尺調降為215.77平方公尺)、實設綠覆率、各層平面等調整，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條辦理變更設計。

(十) 建築管理工程處 朱芳毅幹事

本案是否涉及畸零地檢討，請實施者就實際樣態再行檢討。

(十一) 簡裕榮委員 (出席並提供書面意見)

建議實施者依更新單元劃定範圍提出事業計畫範圍單元審查，除非實施者依都市更新條例規定申請變更。

(十二) 林志崧委員 (出席並提供書面意見)

1. 檢視臨貴陽街二段之法定騎樓，自牆面線至建築線是否符合規定。
2. 檢視貴陽街二段與232巷街角之騎樓人行淨寬是否符合規定。
3. 檢視商業區之商業空間面積是否符合都市更新審議原則之規定。
4. 請說明地面層機電設備空間設置之實質需求。

(十三) 朱萬真委員 (出席並提供書面意見)

1. 管委會空間登記為全案大公，卻由商業單元約定專用，則住宅單元之虛坪過大，恐影響土地所有權人權益，是否涉及自提修正幅度過大。
2. 前次審議會決議已確認本案範圍進行審議，應不需再經投票表決再次確認本案範圍。

(十四) 謝慧鶯委員 (出席並提供書面意見)

二樓管委會空間既然約定給商業使用，請確認未來產權登記應由商業設施持分，不應由住宅持分，並應於事業計畫內說明。

(十五) 林光彥委員（出席並提供書面意見）

1. 依通案審議原則二、10.，商業區至少地面一、二層應作為商業使用，本案一樓設置機電空間，不符上開規定，建議修正。
2. 自提修正部分增加總樓地板面積，且共同負擔費用調升。雖實施者於會議中表示自行吸收費用增加部分，但仍請檢討有無其他影響所有權人之事項，以決定須否重行程序或簡易變更。
3. 西側鄰地尚有是否為畸零地之疑義，建議先予釐清後，再予考量是否納入 470 地號土地。

(十六) 蕭麗敏委員（出席並提供書面意見）

1. 二份報告書比較法接近條件及調整邏輯、區域因素調整率建議一致，再請估價師綜合檢視。

(1) 二樓以上估價報告書

A. P. 42，所選案例之社區，於價格日期前一年內之成交案例多，請估價師再檢視目前採用案例之合宜性。

B. P. 48，針對八大行業之價格影響調整，請估價師再檢視下列項目之合宜性，予以補充說明或進行修正：

1. 各案例請補充完整門牌。

2. 本案價格日期為 106 年 12 月 19 日，然報告書檢附之比較案例成交日期皆為 108 年、109 年，是否符合價格日期當時之合理差異？

3. 有無受八大行業影響之參考案例，本身價格落差即大，例如，受影響之案例 D，其單價高於不受影響之平均單價，且有無受八大行業之影響實務上似無明顯界限，故請估價師再檢視、提供與價格日期相近之比較案例為宜。

C. P. 51，室內格局差異並未進行調整，然 P. 59，比準單元推估各戶時，格局效用則每差異一房微調整 0.5%，請估價師檢視一致性。

(2) 地下室原容報告書

A. 是否受八大行業影響之評估，同二樓以上估價報告書之建議。

B. 勘估標的商效似不佳，請檢視各比較標的與勘估標的(1F)商效之差異，

並合理反應。

C. P. 24，採光通風項目，比較標的(3)為2面採光(條件較優)，但調整率為2%，再請釐清。

D. P. 30，比較標的(6)樓層位置，同為1F，調整率2%，請檢視修正。

E. P. 35，比較標的(8)樓層位置，同為3F，調整率-1%，請檢視修正。

F. P. 49-P. 50，

1. 本案須評估之標的為地下一層及二樓以上平均單價，然目前地下一層係先評估一樓單價再以樓層別效用比推估，再請估價師檢視修正或說明。

2. 估價報告書所提地下層樓效比之參考依據係為一東園街28巷25號地下層之租金案例，惟並未進行區域因素、各項個別條件差異、八大行業影響等之比較分析，似不宜直接以該租金單價做為B1樓效比決定之唯一參考依據。

3. 另地下室合理價格評估，尚應考量其出入口位置、型態，建議估價師再納入考量。

2. 陳情人表示470地號土地已出具100%同意書予實施者，請說明出具時間點為何？

3. 自提修正調整建築規劃設計部分，將涉及「都市更新案自提修正幅度過大」疑義，建請實施者一併考量。

4. 本案係採事權分送案，實施者表示財務計畫自行吸收的部分，請於計畫書將吸收原則說明清楚。

(十七) 賀士庶委員

1. 請實施者釐清是否涉及畸零地，倘鄰地470地號土地不納入，未來華西街側開發階段時，其鄰地均為已建築完成，得自行建築，除非係採都市更新方式才有合併疑義。

2. 倘實施者沒有意願將鄰地470地號土地納入本案範圍進行整體開發，為何又於111年召開相關協調會？另請實施者一併說明取得鄰地470地號之所有權人更新同意書時點。

(十八) 葉玉芬委員

105年至106年間針對470地號土地所有權人是否知道有權利變換機制，陳情

人表示同意參與本案並採以權利變換方式辦理，請實施者說明當初所有權人是否可以選擇採權利變換或協議合建方式實施？

(十九) 吳智維委員

本案管委會列為商業單元約定專用，惟登記為大公之合理性，請實施者說明。另管委會空間係屬共有部分，惟共有部分之登記，實施者應依土地登記規則第81條規定，區分所有建物所屬共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。

(二十) 陳建華副召集人

1. 本案於劃定更新單元程序中，於106年4月26日公辦法令說明會，鄰地470地號土地參與意願調查結果比例不高。另針對是否納入470地號土地事宜，112年2月20日召開第579次審議會中已有討論並作成決議。
2. 本次自提修正調整機電空間之合理性，請實施者說明並考量是否得依都市設計審議之核定版內容辦理。

(二十一) 簡瑟芳副召集人

1. 鄰地470地號土地陳情人表示參與本案並採以權利變換方式辦理，因本案係採事權分送案，請實施者說明是否已先行試算鄰地470地號土地採權利變換後之分配結果？還是鄰地470地號所有權人僅同意目前事業計畫書所載之分配比例？
2. 就程序面來看，本案已遂行鄰地協調程序並調查其參與意願。事業計畫報核後就範圍調整事宜，於109年8月21日提請第431次審議會審決，確認本案更新單元範圍並續行審議。倘審議過程中更新單元範圍仍有不確定性因素，將會影響更新案件之穩定性。建議現階段維持本案更新單元範圍，俟實施者於權利變換階段估算共同負擔比後，再行請實施者評估是否調整更新單元範圍，辦理變更事業計畫及擬訂權利變換計畫案。

(二十二) 都市更新處

1. 本案係105年12月申請劃定單元，經更新處於106年4月26日舉辦公辦法令說明會，遂於106年10月20日召開第298次審議會，決議為未納入範圍之鄰地，請申請人持續溝通協調。另針對106年4月26日公辦法令說明會中已依照「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」規定，惟當時北側、西側及東南側鄰地參與意願調查結果之同意比例未高於原更新單元範圍，故更新單元於106年12月5日核准劃定單元在案。

2. 另本案於事業計畫程序中涉及實施者擬將北側及東南側鄰地納入更新單元範圍，涉及調整更新單元範圍，前於109年8月21日提請第431次審議會，決議：「……西側私有鄰地有文化局列冊在案之歷史建物及470地號土地之建物應主動協調進行整建維護，經實施者說明多次協調470地號所有權人並無整建維護意願之難處，故尚無法主動協助整合，經審議會討論後，予以同意」，故確認本案更新單元範圍並進行審議。

實施者回應及說明：

(一) 人民陳情部分

1. 鄰地470地號地主陳情，在第579次審議會中已有充分討論並做成決議，本案於101年開始就進行整合，已歷經11年，須履行對原所有權人承諾，關於鄰地470地號相關資料已補充於報告書中附錄九-16~22。另實施者於111年10月20日、111年12月8日及111年12月15日與鄰地470地號地主進行協商，惟111年協調會係因審議會要求去執行。
2. 本案於105年2月21日、105年5月28日及105年11月14日召開3次鄰地協調會，均有按相關程序寄發通知予470地號地主。
3. 針對公有土地管理機關國有財產署部分，目前共同負擔比已由60%下修至57%，二樓均價已從49.5萬元/坪上調至51萬元/坪，本案為事權分送案，未來會依權利變換計畫結果辦理。
4. 針對鄰地470地號計8位地主，當初有溝通條件，倘一位地主不同意參與，就不納入更新範圍。希望委員能體諒，本案從101年開始整合至今，倘470地號土地若願意參與都市更新，105年間歷次鄰地協調會及之前召開相關協調時，為何沒有應允？對於實施者及其餘所有權人相對不公平，在時間成本上是有很大的支出，這部分還希望委員能考量。

(二) 建築規劃設計部分

1. 鄰地華西街側土地尚未與470地號土地合併開發，將視為畸零地，故建議保留470地號土地及華西街側未來整體開發之可能性。
2. 綠覆面積調整部分，依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條檢討後僅報備即可。其餘幹事意見實施者遵照辦理。
3. 騎樓柱位規劃，實施者將依法檢討修正。另針對基地東側擬先退縮補足8公尺後再自設騎樓部分，業經都市設計審議審決在案，目前呈現規劃係核准版圖面。
4. 商業空間面積在都市設計審議核定版為1,599.58平方公尺，第1次審議會版

中為1,212平方公尺，惟本次實施者因應容積獎勵下調，商業空間面積修正為1,211平方公尺，尚符商業使用樓地板面積總和大於法定建築面積之70%*2規定。另二樓管委會計入商業使用面積檢討係因為其空間主要僅提供予一般事務所及學前教育設施使用。另管委會空間倘特別約定商業單元專用，將影響地政登記可分配價值，是否可比照通案處理方式將管委會空間列入大公，實施者後續會把管委會空間約定給商業使用，並納入本案公寓大廈管理條約中詳載，讓所有權人知悉。

5. 本次調整地上一層防災中心及機電設備空間，係因機電技師檢討後修正，連動調整防災中心空間，實施者配合委員意見維持都市設計審議核定版本。
6. 一樓防災中心跟機電設備空間的調整，依法定修正。一樓機電跟防災空間無計入商業空間面積檢討。是因為二樓管委會空間主要是提供給二樓的一般事務所及學前教育設施使用，一樓機電設備空間，跟機電技師檢討，除了防災中心以外，其他空間留做給三樓以上整個大樓的設備使用。

(三) 本次係涉及△F5-3投影面積扣除及△F4-2無法取得部分所有權人同意，致容積獎勵下修，並增計騎樓樓地板面積，連帶微調建築規劃設計。公共管道間第一次審議會版無相關連串，本次併同調整，避免多餘轉管造成不必要問題。地下層因重新檢討後增設1部機車停車位。地下各層高度調整，開挖深度由17.1公尺調整為17.6公尺。屋頂綠化因法規規定配合調整。立面因安全考量，由玻璃改為金屬欄杆。

(四) 自提修正致增加共同負擔費用的部分，實施者願意自行吸收，維持原提列共同負擔費用。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人未同意參與更新以及鄰地同小段470地號土地所有權人欲納入本更新單元，經實施者說明並經審議會討論後，基於維持更新案件之穩定性及兼顧原土地所有權人權益，故維持112年2月20日第579次審議會審決內容，仍以原更新單元範圍進行審議，至單元劃定過程及未同意戶相關溝通協調之紀錄，請實施者完整補充於計畫書內。

(二) 建築規劃設計部分

本案因涉及容積獎勵額度調整致建築規劃設計及各戶面積修正（防災中心由197.79平方公尺下修至40.02平方公尺、綠覆面積及商業使用面積均下修），經實施者說明並經審議會討論後，請實施者依委員意見覈實檢討修正計畫書或補充說明後，再提請大會討論。

(三) 自提修正部分

本次實施者自提修正調整建築規劃設計，致連動增加財務計畫費用，是否影響所有權人權益及涉及「都市更新案自提修正幅度過大」事宜，經實施者說明自行吸收增加費用並維持原提列共同負擔金額，經審議會討論後，請實施者覈實檢討自提修正內容並補充說明後，再提請大會討論。

(四) 請實施者依委員及幹事意見覈實檢討修正，再併同估價、建築容積獎勵及聽證部分，再提大會討論。