

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 573 次會議紀錄

111 年 12 月 30 日府都新字第 1116035550 號

112 年 1 月 19 日府都新字第 1120100912 號修正討論提案二

壹、時間：民國 111 年 12 月 19 日（星期一）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：方定安副召集人

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 20 次專案小組會議」審查結果

（一）申請自行劃定「臺北市文山區實踐段二小段 495-2 地號等 8 筆土地為更新單元」都市更新審議案

決議：

1. 同意決議（一）「…，另協助開闢毗鄰基地北側範圍之計畫道路，並捐贈 495-1、497-1、498-2 地號之私有持分。」修正為「另將捐贈 495-1 地號之私有持分予臺北市政府（私有持分 5/6，另 1/6 持分為中華民國所有），其餘 2 筆（497-1、498-2）地號於本次更新單元後續執行事業計畫時出具土地使用同意書，並開通完成以確保單元範圍北側計畫道路可供通行，未來於北側街廓進行事業計畫階段，再行捐贈。」

2. 本案其餘予以備查，請申請人於收受審議會會議紀錄起 1 個月內檢具修正後檢討書圖送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提會審議。

（二）申請自行劃定「臺北市北投區奇岩段五小段 495 地號等 24 筆土地為更新單元」都市更新審議案

決議：

1. 同意楊欽文委員意見「…，建議本案前期申請劃定更新單元階段之規劃構想圖僅標示一處車道出入口，…」，修正為「…，建議本案前期申請劃定更新單元階段之規劃構想圖尊重規劃單位，…」。

2. 同意決議（一）「本案車道出入口於申請劃定更新單元階段仍請標示 1 處車道出入口，惟得於檢討書註明應依後續都市更新審議及交通影響評估審議

結果為準。」修正為「本案車道出入口於申請劃定更新單元階段暫時維持原圖面，且於檢討書註明應依後續都市更新審議、都市設計審議及交通影響評估審議結果為準。」

3. 本案其餘予以備查，請申請人於收受審議會會議紀錄起1個月內檢具修正後檢討書圖送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提會審議。

(三) 「(第二次)變更臺北市南港區玉成段三小段545地號等4筆(原8筆土地及南港段四小段474-1地號等12筆)土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案

決議：洽悉備查，請實施者收受審議會會議紀錄起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。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市南港區玉成段四小段 303 地號等 6 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 02 2781-5696 轉 3055)

討論發言要點：

(一) 本案討論前林秋綿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)

本案業經本分署111年7月18日台財產北改字第11100219220號函同意於完成捐贈前委託國家住宅及都市更新中心參與本案都市更新進程，本分署原則尊重審議結果。

(三) 財政局 石皓文幹事(書面意見)

前次公辦都更專案會議所提意見，實施者已修正或業經承辦科提請本次大會審議，無補充意見。

(四) 地政局地價科 張家銘幹事(書面意見)

本案無修正意見。

(五) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

依表11-3建物登記清冊表，各停車位似分配於共有部分(1)，請於表格內填

列各車位於共有部分(1)之權利範圍。

(六) 交通局 蔡于婷幹事(洪郁冠代)(書面意見)

1. 事業計畫書：P. 9-25停車場出入口，請標註限高、及與上下游路口距離。
2. 交評報告書：附錄一、停車場出入口請標註與上下游路口距離。

(七) 消防局 鄭正奇幹事(書面意見)

1. 未開闢道路於建物興建完成時一併開闢完成。
2. 救災活動空間範圍內應能承受本市現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量(即75噸)，規劃之救災活動空間範圍內有排水溝，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證認可，且檢附簽證資料。

(八) 文化局 連婕幹事(書面意見)

基地內有受保護樹木，復育計畫經本局111年9月23日府授文化資源字第1113019724號函核定在案，請確實依計畫及相關規定辦理。

(九) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

前次意見已修正，無意見。

(十) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

查本案前經111年10月22日都審委員會審議通過，規劃設計方案請依前開委員會決議及後續都審核定方案為準。

(十一) 建築管理工程處 李宛真幹事

本案係依據臺北市都市更新自治條例第10條第1款規定廢止更新單元範圍內現有巷，建管處無意見。

(十二) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

1. 公共藝術設置費用所引用之「文化藝術獎助及促進條例」是否為有申請獎勵而有必須設置，本案是否符合。計畫書檢附一頁設置理念、建議位置及示意圖，惟簡報51頁說明取消景觀水池，請說明設置之內容。
2. 本案提列樹木移植300多萬係為保護樹木之費用有必要性，惟600多萬為非保護樹木費用，是否有提列之必要性，請實施者說明。
3. 自提修正說明既有樹木及危險樹木費用包含危險樹木移除費用，提列本項費用應不合理。

(十三) 張剛維委員

1. 本案國有地占很大比例，後續並作為社會住宅使用，惟社會住宅部分並未規劃相關公共活動空間，請實施者說明本案是否有規劃社會住宅公共活動空間及社區老人活動空間。
2. 同意實施者提列樹木保存移植費用，其餘樹木相關工程費用通常會列在假設工程或景觀工程項下。

(十四) 林佑璘委員

本案係因興建社會住宅需辦理公共藝術，為都市更新開發成本之一，若為依規定辦理必要成本，納入共同負擔應屬合理。

(十五) 潘依茹委員(吳智維專門委員代)

1. 巨秉不動產估價報告書P. 58，本案公有土地形狀接近長方形，私有土地接近銳角三角形，宗地2、宗地3之形狀調整率卻相同，是否合理請實施者說明。
2. 權利變換計畫書P. 3-10，本案最小住宅分配單元之主建物面積為46.20平方公尺，惟本案B-7F-E之主建物面積為44.06平方公尺，由出資人分回，是否符合臺北市都市更新自治條例第11條之規定，請實施者說明。

(十六) 陳建華副召集人

1. 本案雖大部分為國有，惟考量本案仍有私地主，且經查本市公辦都更案件以往皆未提列公共藝術設置費用，爰建議不予提列。
2. 請更新處說明以往通案上是否有樹木保護費用分為樹木保存移植費用及樹木移植工程費用分開提列之案例；建議本項費用依通案以「樹木保護移植費用」提列。

(十七) 都市更新處

1. 本案提列公共藝術設置費用、樹木保存移植費用、樹木移植工程費用皆非提列總表規定可提列之項目，故提請審議會討論確認。除公共藝術費用過去無提列並經審議會通過之案例外，樹木保存移植費用、樹木移植工程費用及交通影響評估簽證費用過去皆有經審議會討論同意提列之案例；另以往通案上實施者會以「樹木保護移植費用」提列，尚無分開提列之案例。
2. 分配單元主建物面積小於46平方公尺者皆係由實施者分回，請實施者依規定修正。

實施者說明及回復：

- (一)有關地政局幹事意見清冊表格後續配合意見修正，交通局幹事意見停車場出

入口部分配合標註，另本案消防車輛活動範圍地面結構安全已委請技師檢討簽證，後續將補充於計畫書核定版內。

(二) 本案管理費率係依「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定費率級距提列，管理費率亦與「臺北市南港區玉成段四小段303地號等6筆土地公辦都更案」出資計畫書相同，管理費用說明如下：

1. 人事行政管理費用，費率依公有土地比例酌減為3%，本更新案的啟動至更新完成期間，所進行公私有所有權人溝通整合、人事庶務及國內外建築團隊及協力單位協調等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用。另出資人亦承諾依所有權人要求辦理信託，信託管理費由出資人全數吸收，無納入共同負擔，故懇請同意其他管理費依目前費率提列。
2. 銷售管理費，係僅就實施者(出資人)權利變換折價抵付實際分得房地價值為計算基礎，不包含所有權人應分配之房地價值計算銷售管理費，主要包括廣告、企劃、及銷售等成本費用，參酌相關代銷公司收費行情並依據「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定，擬以6%提列。
3. 風險管理費，為實施者(出資人)投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬，且因近年營建原物料及工資漲幅、政府房地產政策及金融利率及房地產景氣等，影響實施者(出資人)依折價抵付所分得之房地能否完全銷售去化等推動本案風險提列之。並依臺北市政府訂定提列標準以不同規模與人數之更新案，訂定不同之級距費率，並依前開規定提列，謹請諒察。
4. 本案出資契約已承諾共同負擔比例36.07%，並為權利變換計算分配依據，符合土地所有權人分配權益；相關費用業已向土地所有權人說明，後續將配合審議後相關費用一併調整，若與承諾共同負擔比例(36.07%)所涉差額部分將一併於管理費項下調整風險管理費或人事行政管理費等，並載列於核定版計畫書內。

(三) 本案社會住宅每兩層規劃一處公共活動空間，並於一樓設置托嬰中心及農產品店供住戶及社區居民使用。

(四) 本案公有土地面積約94.37%，依文化藝術獎助及促進條例第15條規定，公有建築物及重大公共工程之興辦機關應辦理公共藝術，並多次向所有權人說明本案公共藝術等都市更新工作事項所涉提列費用，均獲同意支持，後續亦將配合當地鄰里需求辦理，送文化局公共藝術審查會及執行小組審議。經審議會討論，公共藝術費用(9,183,805元)同意由實施者及出資人依決議自行吸收，不提列共同負擔。

- (五) 本案受保護樹木移植及復育計畫已於111年9月23日經文化局核定，受保護樹木(列管編號3775雀榕)更新後預計移植至基地西南側。依文化局核定之受保護樹木計畫，預計併同更新單元範圍內及協助開闢計畫道路上其餘9株樹木移植至基地西南側，有2株危險樹木因腐朽或纏繞問題，經樹木景觀公司鑑定應移除。另依出資人近期與廠商議約結果，本案受保護樹木移植工程費用下修為2,545,721元、剩餘9株既有樹木移植及2株危險樹木移除工程費用下修為2,954,279元，總計5,500,000元(下修約447萬元)。經審議會討論，既有樹木移植及危險樹木移除工程費用(2,954,279元)同意由實施者及出資人依決議自行吸收，不提列共同負擔。
- (六) 本案依規定辦理交通影響評估，並委請交通技師辦理簽證事宜，簽證費用計400,000元，經審議會討論，交通影響評估簽證費用同意由實施者及出資人依決議自行吸收，不提列共同負擔。
- (七) 本案各宗地間最大差異在於土地面積，已於面積調整率一項已做大幅修正，故於形狀調整率一項僅微調，並經檢視各宗土地價格應屬合理；另有關B-7F-E單元未達46平方公尺部分應由實施者分回部分，實施者配合辦理。

決議：

(一) 廢巷改道部分

本案申請基地內現有巷道廢止(昆陽街 203 巷及昆陽街 217 巷)，符合本市都市更新自治條例第 10 條第 1 款規定「全部位於都市更新事業計畫範圍內」，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 建築規劃設計部分

本案都市設計業經都設委員會111年10月20日修正通過，經實施者說明修正情形及建築規劃設計符合建管法規定，並經審議會討論後，予以同意。另停車場出入口標註限高等，請依交通局幹事意見修正。

(三) 消防救災部分

有關消防救災空間修正情形及未檢附範圍內能承重雲梯消防車1.5倍總重量之專業技師簽證認可簽證資料，以及消防活動空間是否符合規定，經實施者說明將於核定前檢附簽證資料，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 財務計畫部分

1. 本案提列公共藝術設置費用(9,183,805元)、樹木保存移植費用(3,799,950元)、樹木移植工程費用(6,165,809元)及交通影響評估簽證費用(400,000元)，經實施者說明自行吸收公共藝術設置費用、樹木移植工程費用及交通

影響評估簽證費用，另樹木保存移植費用依報價單下修為2,545,721元，並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案廣告銷售管理費(6%)、人事行政管理費(3%)及風險管理費(12.75%)，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。

#### (五) 權利變換及估價部分

本案二樓以上均價(821,257元/坪)及估價報告修正情形(是否反映轉管)，共同負擔比39.28%，業依公辦都更專案審查會議決議經委員書審完竣，依契約承諾共同負擔比例為36.07%，經實施者說明配合財務計畫修正內容後續將調整風險管理費或人事行政管理費用部分，並經審議會討論後，予以同意；另有關建物登記清冊表請依地政局幹事意見修正，以及本案B-7F-E單元室內面積未達46平方公尺請修正為實施者分回。

#### (六) 自提修正部分

1. 本案地下一層共用充電汽車位(編號8、9)調整為(編號10、11)部分，經實施者說明不影響共同負擔、權利變換、估價及所有權人選配權益，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案都市更新計畫所載協助開闢計畫道路非為昆陽街217巷之現有巷道，應為西側相鄰計畫道路(8公尺未開闢計畫道路)，經實施者說明係屬誤植且後續調整計畫書相關文字及圖面，並經審議會討論後，予以同意。

#### (七) 建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：
  - (1) #5高於法定容積部分核計之獎勵，本案依臺北市政府都市發展局核發之原建築容積認定，本案建築物原建築容積面積(473.708平方公尺)高於法定容積(407.25平方公尺)，同意給予66.46平方公尺(法定容積0.79%)之獎勵額度。
  - (2) #6建築物結構安全條件獎勵，同意給予32.58平方公尺(法定容積0.39%)之獎勵額度。
  - (3) #10取得候選綠建築證書之建築設計獎勵，同意給予503.28平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度，並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) #13建築物耐震設計獎勵，同意給予838.80平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度，並請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內取得耐震設計標章。



- (5) #14時程獎勵，同意給予838.80平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度。
- (6) #15基地規模獎勵，同意給予1,014.95平方公尺(法定容積12.10%)之獎勵額度。

2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) 建築規劃設計(三)，原則同意給予1,024.69平方公尺(法定容積12.22%)之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予；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。
- (2) 促進都市更新(一)，本案捐贈經費予都市更新基金4,586,894元，同意給予30.20平方公尺(法定容積0.36%)之獎勵額度，請實施者於事業計畫核定時應與本府簽訂契約書，並應於領得使用執照前完成提供經費作業。
- (3) 促進都市更新(二)，本案計有1棟5層樓建築物，同意給予16.29平方公尺(法定容積0.19%)之獎勵額度。

(八) 聽證紀錄

本案報核迄今僅有公有土地管理機關財政部國有財產署北區分署表示意見，惟經該分署111年11月23日台財產北改字第11100370340號回復原則無意見，得依都市更新條例第33條第1項第1款規定免辦理聽證，倘本案於核定前有爭議，應補辦聽證並再次提請大會審議。

- (九) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫案經大會審議修正後通過，請實施者收受會議紀錄起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。

二、「擬訂臺北市大安區辛亥段四小段 61 地號等 28 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 許雅婷 02 2781-5696 轉 3081)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前林秋綿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(公有地管理機關)(書面意見)
1. 請實施者於事業計畫書第12-2頁補充載明「並於交屋同時並提供保固書」。
  2. 領銜估價(戴德梁行)第102頁，更新前商業區各宗土地調整率表臨路條件



項目「6\*8\*(5)\*11」調整率-5%、「11\*(5)\*(6)」調整率-1%，調整邏輯與常理未符，請實施者釐清修正。

3. 領銜估價（戴德梁行）第103頁，更新前住宅區各宗土地調整率表開發潛力項目「20至25坪」調整率-7%、「35坪以下」調整率-10%，調整邏輯與常理未符，且調整幅度過大，請實施者釐清修正。

(三) 臺北市政府財政局（公有土地管理機關）（出席並提供書面意見）

1. 本局聽證意見經實施者說明配合修正者，後續請確實修正。
2. 另本局於聽證提出「2. b. 依權利變換計畫所載，1樓A9戶有約定專用露臺6.44坪，惟未載於住戶管理規約第2條約定專用部分及其附圖」及「9. 依事業計畫頁9-36、9-37，請補充說明有無規劃2樓社福設施之廣告招牌位置及1樓A9戶空調主機放置位置」之意見與實施者答復內容無法對應，經電洽實施者表示該答復內容應互調，故請實施者修正。
3. 本案社福設施皆是提供社會局作為社福設施使用，本局尊重社會局意見。

(四) 臺北市政府社會局（公有土地受贈機關）

社會局在111年10月4日時已與實施者在面積及規約部分進行確認，目前簽約部分之程序及內容仍在與實施者研議，將配合期程於核定前簽訂契約。

(五) 財政局 陳鈺芳幹事（書面意見）

前次公辦都更專案會議所提意見，實施者已說明、修正或將提大會討論，無補充意見。

(六) 地政局地價科 陳憶萍幹事（書面意見）

本案無修正意見。

(七) 地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

1. 權利變換計畫P. 11-5敘明「更新後共計248戶」，惟表11-4建物登記清冊表之序號至249，請釐清。
2. 表11-4建物登記清冊表，共有部分(2)(3)(4)及共有部分(5)(6)權利範圍合計不為一，請釐清。如係合併編列為一個共有部分，各分配單元之共有部分權利範圍應合併計算，並列明各車位之權利範圍。

(八) 交通局 王少韡幹事（顏瑜代）（書面意見）

1. 事業計畫書P. 19-17，請標示車道坡度。

2. 交通影響評估本局無意見。

(九) 消防局 廖家銘幹事 (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」第二點(二)規定,請於圖面標示(各棟)建物臨路面各樓層各處之緊急進口、替代窗戶或開口位置,並確認前述開口皆與救災活動空間水平距離於11公尺範圍內。

(十) 文化局 連婕幹事 (書面意見)

本案本局110年12月27日北市文化資源字第1103044803號函復規劃單位(邑相更新規劃股份有限公司),區內樹木並未達「臺北市樹木保護自治條例」第2條第1項第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。

(十一) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

無意見。

(十二) 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2日府都設字第1113031779號函都審核定在案,調整原核定圖說應依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定辦理。

2. 經檢視所附計畫書與核定圖說一致,無涉都審變更設計。惟倘經更新審議會決議調整原核定圖說,請依前開規定檢討。

(十三) 建築管理工程處 李宛真幹事

有關廢巷改道部分依本市都市更新自治條例第10條第1項第1款規定辦理,無意見。

(十四) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

請釐清表10-7現地安置戶之更新後「現地安置戶」欄位,是否應該為「受配人」且名稱應該為實施者,現地安置戶姓名則應列在備註欄。

(十五) 簡文彥委員(出席並提供書面意見)

針對陳情人選配店鋪需求,請實施者說明協商過程,以利確認分配之合宜性及未於陳情人原位置設置店鋪之合理性。

(十六) 林志崧委員(出席並提供書面意見)

1. 請實施者檢視東側之騎樓是否符合建築管理自治條例與土地使用分區管制自治條例之相關法令規定。屬都市計畫之規定或實施者訂定之都市設計準則?騎樓有其剛性規則。因都市設計準則是一個柔性規定，由實施者提出在都審的時候所依據的規則，故本案標示為騎樓的空間，請實施者依前述內容釐清。
2. 倘屬出簷的部分，理論上名稱不應標示為騎樓，因騎樓仍有其相關規定，位於騎樓地裡範圍內出簷部分稱為騎樓，計不計面積及建蔽應依法令檢討，並建議調整空間名稱。
3. 本案為高層建築，請實施者補充說明本案部分開放式廚房無法設置相關明火之設備。
4. 請實施者檢視與補充說明二層平面圖之各社會福利設施之防火避難是否符合建築技術規則第99條之1之相關規定。

#### (十七) 賀士庶委員

1. 有關兩位陳情人提到選配原則，請實施者說明對於雙方所認定之選配原則是否於溝通過程中有誤會。
2. 陳情人提到該產權在基地西側，希望在原位置可以分配，實施者尚未解釋為何這棟是全部分配予台電，台電是大地主，在分配上是以抽籤或其他形式，請實施者說明是否符合相關選配原則，只說明假使陳情人分配於台電這棟，將在公寓大廈管委會上不利，理由並非恰當，陳情人堅持選配基地西側，將來陳情人開會時是否有權利上受損由陳情人自行評估，而實施者在台電這棟規劃非常大店面，實施者是否可於基地西側1樓規劃進出及獨立性且不影響台電將來之管理，在不影響台電前提下，是否調整西側配置讓陳情人分配亦是解決方式，建議實施者考量。

#### (十八) 黃于珊委員

前兩位陳情人皆有提到選配部分是否皆都有經過協調並達成協議、合意之後實施者又再變更，請實施者說明。

#### (十九) 張剛維委員

1. 有關1樓店面所有權人可優先選配部分，樂業街店面數量有4間，1樓如有5個人，徐先生是否完全沒機會，請實施者說明。
2. 選配過程從結果來看，徐先生好像沒有機會可選配店面，原因是僅規劃4個店面讓4位所有權人選配，徐先生產權原是在西側，故第5個人就無機會選配，請實施者說明是否仍有其他店面供其選配。

## (二十) 地政局 潘依茹委員(吳智維專門委員代)

1. 都市更新是一地籍重劃，參照土地平面重劃基準，土地平面重劃有一個很重要部分就是原位次，就原位次來看台電目前分回基地西側土地，西側土地在規劃上及更新後皆無私有土地僅有台電，建議依地主建議，倘因所有權人反覆表示造成規劃設計並無臨基隆路二段291巷道單元，實施者就要敘明清楚緣由，是因當事人原來就有表示分回住宅需求，因此才有此規劃設計，不然從圖面上檢視將讓人誤會台電將西側其他土地都分回，但並無對應到原位次設計相當之單元提供分配，建議實施者強化當事人論述。
2. 另依照簡報本案實施者並無參與權利變換之分配，但在權利變換計畫書更新後土地所有管理者皆為實施者沒有出資者，且計畫書P.11-11、A1-6F所有權人亦是實施者而非出資人，是否誤植再請釐清。

## (二十一) 陳建華副召集人

有關第二位陳情人發言內容，請實施者再補充回應。

## (二十二) 都市更新處

本案無主廟部分的搬遷費用為簽收的收據，且尚無提列無主廟之審議案例，另過去有2件審議個案提列無主墓費用，但經審議會討論後由實施者吸收，故建議實施者刪除。

實施者說明及回應：

## (一) 有關陳情意見部分，說明如下：

1. 臨樂業街是第一種商業區，後面是第三種住宅區，位於臨基隆路二段291巷係屬於第三種住宅區，針對徐先生產權為88-2地號，徐先生在109年7月招商之前提出同意參與意願書，當時其意願是選配2樓以上住宅單元，在招商成功後，則表示希望分配1樓店面，惟商業區亦有原先商業區土地住戶且做店面使用，徐先生則是屬住宅區土地且其地上物為未登記建物，另徐小姐及其他的土地皆為空地作出租停車場使用。
2. 徐先生、徐小姐表達選配商業區店面需求，但實施者須考量其他住戶權益，選配原則訂定係由更新前位於商業區土地所有權人且有合法建物優先選配之權利，而徐先生因無法選配其店面而主張劃出更新單元，並對實施者提起刑事訴訟就交由司法處理。
3. 台電產權占本案基地50%，未來規劃在基地西側臨基隆路二段291巷做整棟完整管理，委員建議在台電棟1樓部分規劃店面供陳情人選配方案，實施者已與台電討論仍希望分回完整產權，倘規劃一店面讓徐先生選配，

在未來公寓大廈管理對徐先生是不利。另外，徐先生選配價值約8千萬，其選配一戶約3千萬之住宅，因臨樂業街店面於重複選配下以座落於商業區土地且有合法建物之1樓地主優先選配，而徐先生剩餘之5千萬價並未再行選配。後續實施者亦協調但原店面地主亦希望分回店面，目前尚無法達成共識。另前2位陳情人之選配結果包含合併分配，皆為陳情人選配期間所繳交之選配結果。

4. 本案樂業街有4個店面，更新前產權於商業區且有合法建物做店面使用之所有權人就是65、66、69、70地號土地之4位住戶。原現況店面更新前面積皆有一定大小，實施者在設計更新後店面儘量接近原大小且還要退縮。當初得標時，在店面設計上僅有1樓有店舖，後來所有權人認為店舖很重要規劃延伸讓2樓空間做店舖使用，並有獨立電梯可通達2樓，使2樓與建築線有直接聯繫，將店舖面積增加，讓所有權人有較多店舖選擇。另多了A6-2F以及2F-A8，2F-A8是希望徐先生可選配但最後沒有選，因1樓已無法再分割店面，只好往2樓延伸，這是雙方討論中最有機會達成方案。而更新後價值差異部分，1樓及2樓當然會有差異，2樓之店面價值不如1樓這麼高。
5. 徐小姐亦是基泰建設關係人，本次設計因嘉興街6公尺巷無法做商業使用之店面，多設計A6-1F店面單元是臨樂業街94巷8公尺巷，未來商業使用用途較多，徐小姐權值較多，實施者再設計2樓之A6-2F店面單元，雖1樓未臨樂業街，但2樓是臨樂業街商業區且1樓有內梯可通達2樓，1樓通往2樓部分產權就有約47坪且還有露臺，經營咖啡廳或其他商業使用應是足夠。
6. 另外，有關選配原則部分，實施者辦公辦都更時無法承諾住戶任何事。而住戶可能在實施者調查說明可行方向或住戶表達時認為已答應。後續實施者再與2位陳情人協調，或是以價金協議價購，目前方案已是案件推動最大公約數。如有部分住戶於公辦公聽會反應或是在審議中委員認為不合適皆配合刪除，如40坪以上需選配2車位，有住戶反應實施者亦配合辦理修正選配意願，其他選配原則經過審議就是屬於確認部分。

(二) 本案依更新地區計畫書之都市設計準則規定辦理退縮4.5公尺人行道後再退縮3.64公尺騎樓，本案依照規定退縮人行道及騎樓，且本案都審時因都市計畫尚未完成，所以自設騎樓部分是有計入建蔽與容積。自設騎樓部分是依照都市設計準則規定可依照法定騎樓免計建蔽，但在都審審議幹事會當時都市規劃科、都市設計科皆有提到自設騎樓部分可依法定騎樓免計建蔽，其並無經過都市計畫程序規定，必須依規定計入建蔽及容積。因此，退縮部分的自設騎樓不是建築法規真正意義上的騎樓而是在功能上類似騎樓。

- (三) 針對公地主、捐贈公益設施後續簽約期程、消防救災及地政局等意見將配合釐清辦理。
- (四) 有關提列無主廟與搬遷處理費用部分由實施者吸收並予以刪除。另提列特殊因素費用業經委外審查有其提列費用合理性及必要性。
- (五) 有關誤植部分配合釐清修正，住戶需求意見實施者會補充說明。另權利變換計畫書A1-6F及土地更新後登記予實施者部分，依權利變換登記相關規定必須登記予實施者，無法直接登記給投資人。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人對於不參與都更、建築規劃設計、選配及估價調整率等陳情意見之溝通協調情形，請實施者務必加強論述說明清楚，後續請實施者妥與陳情人溝通協調。

(二) 廢巷改道部分

本案廢止現有巷道(嘉興街、嘉興街 403 巷、樂業街 94 巷)，符合本市都市更新自治條例第 10 條第 1 款規定「全部位於都市更新事業計畫範圍內」，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

1. 本案於111年8月2日取得都市設計審議核准函，都市設計審議結果修正差異，及是否符合建築法令相關規定，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案財政局分回公益設施部分包含托嬰中心，老人日照中心、身障日間作業設施，實施者捐贈社會局公益設施包含身障日間作業設施之使用需求等相關承諾回饋事項內容及後續簽約期程，經實施者說明並經審議會討論後，後續請實施者洽社會局及財政局相關程序辦理。

(四) 消防救災部分

消防救災活動空間檢討及修正情形，請實施者依消防局幹事意見辦理。

(五) 財務計畫部分

1. 本案財務計畫修正情形及特殊因素費用提列地質改良費用(87,136,903元)，較第2次公辦都更專案會議時提列(36,524,355元)高，經實施者說明合理性、必要性以及委外審查結果後，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案提列無主廟搬遷處理費用(572,400元)，經實施者說明，並經審議會討

論後，請實施者予以刪除。

3. 人事行政管理費(5%)、(廣告)銷售管理費(4.5%)及風險管理費(15.79%)均以上限提列，經實施者說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。

#### (六) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形、轉管是否反映於估價及 2 樓以上平均單價調整為 931,743 元/坪，共同負擔比 36.78%，依契約承諾共同負擔比例為 33.14%，經實施者說明配合財務計畫修正內容後續將調整風險管理費用部分，並經審議會討論後，予以同意。另權變登記清冊部分，請依地政局幹事意見檢討修正。

#### (七) 建築容積獎勵部分

##### 1. 都市更新建築容積獎勵辦法

- (1) #5 高於法定容積部分核計之獎勵，本案建築物原建築容積面積依本府都市發展局核發認定(1,145.67 平方公尺)高於法定容積(825.75 平方公尺)，未使用原容積地下層面積，同意給予地上層獎勵 237.60 平方公尺(法定容積 1.89%)之獎勵額度。
- (2) #7 捐贈會福利設施或公益設施獎勵，本案捐贈 A2-2F 業經本府社會局於 110 年 4 月 23 日簽府同意並於 111 年 10 月 4 日確認，原則同意給予 201.56 平方公尺(法定容積 1.61%)之獎勵額度，後續請實施者依「臺北市政府受理都市計畫、都市設計及都市更新回饋、捐贈作業要點」辦理。
- (3) #8 協助取得及開闢公共設施用地獎勵獎勵，本案捐贈 93、102 地號道路用地，面積 181.00 平方公尺，原則同意給予 425.33 平方公尺(法定容積 3.39%)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。
- (4) #14 時程獎勵，同意給予 1,255.14 平方公尺(法定容積 10.00%)之獎勵額度。
- (5) #15 基地規模獎勵，同意給予 2,045.88 平方公尺(法定容積 16.30%)之獎勵額度。
- (6) #17 處理占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵，同意給予 187.25 平方公尺(法定容積 1.49%)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。



## 2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法

- (1) 建築規劃設計(三)，原則同意給予1,752.83平方公尺(法定容積13.97%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予；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。
- (2) 建築規劃設計(四)，本案經檢討尚符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之建築設計類別，同意給予376.54平方公尺(法定容積3.00%)之獎勵額度。
- (3) 促進都市更新(一)，本案捐贈經費予都市更新基金25,479,870元，同意給予125.51平方公尺(法定容積1.00%)之獎勵額度，請實施者於事業計畫核定時應與本府簽訂契約書，並應於領得使用執照前完成提供經費作業。
3. 申請都市更新容積獎勵合計6,607.64平方公尺(法定容積52.65%)，已超過法定容積之1.5倍上限，故以上限6,275.70平方公尺(法定容積50.00%)計列。

## (八) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p>財政部國有財產署北區分署(當事人)</p> <p>(1)依貴府 111 年 11 月 15 日府都新字第 11160183113 號函辦理。</p> <p>(2)謹提供本分署意見如下：</p> <p>1. 請實施者於事業計畫書第 12-2 頁補充載明「並於交屋同時並提供保固書」。</p> <p>2. 領銜估價(戴德梁行)更新前各宗土地開發潛力項目調整邏輯。</p> <p>3. 領銜估價(戴德梁行)更新前各宗土地臨路條件項目調整邏輯，及宗地編號 8 優於編號 3 之原因為何？</p>	<p>1-1 實施者受任人：國家住宅及都市更新中心-洪敬哲組長</p> <p>(1)-</p> <p>(2)</p> <p>1. 第 1 點，遵照辦理。</p> <p>2. 雖宗地編號 3 臨路面數較多，但考量其現況為道路使用，故反映於「臨路情形」修正項目。</p> <p>3. 修正原則係以面積大小決定開發潛力，但因宗地 10 形狀原描述為多邊形，無法充分反映其形狀劣勢，故本次將形狀描述為 T 字形調整率為-3%，並將開發</p>	<p>第 1 點意見無爭點，第 2~3 點意見予以採納，理由如下：</p> <p>第 1 點意見有關更新審議進度及審議結果，應以審議決議為主，無爭點。</p> <p>第 2~3 點意見有關三家估價報告查估結果、調整率差異，業提請審議會討論，依審議會決議辦理，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
		潛力調整為-7%。	
2	<p><b>臺北市政府財政局(當事人)</b></p> <p>(1)依本府 111 年 11 月 15 日府都新字第 11160183113 號函辦理。</p> <p>(2)本案事業及權利變換計畫書(審議會版),本局意見如下,請貴處納入聽證意見:</p> <p>1.本局前於第二次公展期間以 111 年 5 月 27 日北市財開字第 1113002651 號函提供意見,經實施者表示皆已依本局意見修正,惟仍有以下意見未修正,請實施者修正:</p> <p>a.事業計畫頁 13-2,更新前測量費係依實際合約認列,本案僅檢附報價單,請檢具合約影本佐證。</p> <p>b.事業計畫頁 10-6,表 10-5,占有他人土地之舊違章建築戶處理方案採現金補償者,請檢具相關證明文件(協議書)並以經審議會審議通過為準。</p> <p>c.事業計畫頁 12-1,(三)臺北市/臺北市政府財政局(詳附錄八):.....1樓「公」辦民營托嬰中心,漏字請修正。</p> <p>d.事業計畫頁 13-4,風險管理費計算因子之稅捐項目不包含營業稅,請修正。另頁 13-10 之風險管理費與頁 13-4 金額不一致,請一併修正。</p> <p>e.權利變換計畫頁 10-3,(二)實施者/出資者分配結果.....詳表 10-6 誤植為表 10-2。</p> <p>2.事業計畫附錄九住戶管理規約</p> <p>a.第 24 條第 10 點(附錄-46 頁),「.....維護管理費用 2,248,634</p>	<p><b>2-1 實施者受任人:國家住宅及都市更新中心-洪敬哲組長</b></p> <p>(1)-。</p> <p>(2)</p> <p>1.</p> <p>a.配合修正。</p> <p>b.舊違章建築現金補償協議書皆已檢具於附件冊。</p> <p>c.配合修正。</p> <p>d.配合修正。</p> <p>e.配合修正。</p> <p>2.</p> <p>a.配合修正。</p>	<p>第 1~10 點意見予以採納,理由如下:</p> <p>第 1 點意見</p> <p>a.相關認列證明文件,應依,實際合約認列,並以審議決議為主,經實施者說明配合修正,予以採納。</p> <p>第 2~10 點,有關計畫書誤植、誤算部分,經實施者說明</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>元」與頁 13-1 綠建築維護費金額不一致，請釐清修正。</p> <p>b. 依權利變換計畫所載，1 樓 A9 戶有約定專用露臺 6.44 坪，惟未載於住戶管理規約第 2 條約定專用部分及其附圖，請釐清。</p> <p>3. 事業計畫頁 13-3 貸款利息之貸款年利率應以 1.747% 計算，請釐清修正。</p> <p>4. 事業計畫頁 13-3 印花稅提列說明計算式之營建費用應為 2,251,516,249 元；另實施者（出資者）實際獲配「土地公告現值」及「房屋現值」之文字應互為對調，及土地公告現值總值 529,715,407 元與附錄-113 頁之金額不一致，請釐清修正。</p> <p>5. 事業計畫頁 13-3 營業稅提列說明公式一，計算因子不包含公共設施用地負擔 61,228,680 元；公式二計算式內房屋評定標準價格請列示計算及土地公告現值是否有誤，請釐清修正。</p> <p>6. 事業計畫表 13-4 公寓大廈公共基金計算表中逾新台幣 1 億元之計算式金額有誤，請修正。</p> <p>7. 事業計畫頁 13-9 「共同負擔比率 = 3,545,812,654 元/……」之金額與頁 13-4 不一致，請釐清修正。</p> <p>8. 上開數值修正倘涉及權變計畫應連動修正者，請一併順修。</p> <p>9. 依事業計畫頁 9-36、9-37，請補充說明有無規劃 2 樓社福設施之廣告招牌位置及 1 樓 A9 戶空調主機放置位置。</p> <p>10. 以下誤植部分請修正：</p>	<p>b. 有規劃 2 樓的廣告招牌位置，配合再補充廣告招牌及空調主機放置位置。</p> <p>3. 配合修正。</p> <p>4. 配合修正。</p> <p>5. 配合修正。</p> <p>6. 配合修正。</p> <p>7. 配合修正。</p> <p>8. 配合修正。</p> <p>9. 配合修正。</p> <p>10. 配合修正。</p>	<p>配合修正，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	a. 事業計畫頁 14-1, 「財政局分回 1 樓辦理民營托嬰中心」請修正為「財政局分回 1 樓作為公辦民營托嬰中心」。 b. 事業計畫頁 19-2 及權利變換計畫頁 15-2, AB 棟一層之樓高誤植。		
3	<b>張○○(當事人)</b>  (1)完整權狀尺寸明細及圖文描述,何時可提供? (2)屋頂花園尺寸明細及圖文描述,何時可提供? (3)樓梯(頂樓)與約定專用切分明細,何時可提供? (4)約定專用頂樓界面明細,何時可提供? (5)頂樓陽台如何確認隱私權?  (6)節能及綠能補助爭取是否有計畫?  (7)公共動線及私人用戶動線明細,何時可提供?	<b>3-1 實施者受任人:蕭力仁 建築師事務所-蕭力仁 建築師</b>  (1)會後圖面會直接說明。 (1)、(2)、(3)第 1~3 點,代書算好,住都統一提供。  (4)第 4 點,會後圖面會直接與地主說明。 (5)第 5 點,以植栽、格柵來確保安全及隱私性。 (6)第 6 點,本案有申請綠建築標章,因為獎勵值已達上限,故未申請綠建築容積獎勵。  (7)第 7 點,私人動線大廳進入,直接由樓電梯通達住戶及地下停車場,確保住宅私密性。	第 1~5 點意見予以採納,第 6~7 點意見無爭點,理由如下  第 1~5 點意見,有關地主意見經實施者說明將於會後提供相關圖說,予以採納。  第 6 點意見,本案申請綠建築標章,經實施者說明因獎勵值已達上限,故未申請綠建築容積獎勵,無爭點。 第 7 點意見,有關實施者說明相關動線明細,無爭點。
4	<b>羅○○(楊○○委託)(當事人)</b> (1)因本人年事已高確實無停車需求,希望實施者能協助取消本人之車位選配。	<b>4-1 實施者受任人:國家住宅及都市更新中心-洪敬哲組長</b> (1)住宅產品搭配車位能夠提高自住之便利性,對於往後銷售亦有較高之價值,且	第 1 點意見予以採納,理由如下: 第 1 點意見,有關所有權人取消選配車位情形,實施者已同意配合辦理,予以採

序號	發言次序	答覆	大會決議
		<p>後續恐無增購車位之機會，另本案所有權人之分配係依照總銷售金額之比例進行計算，倘減少規劃停車數量，總銷售金額亦將大幅減少，亦即所有權人之分配價值亦會隨之減少，對於所有權人影響甚鉅，實屬非所有人樂見，惟考量陳情人年事已高，且多次明確表達無車位需求，經本中心與出資人協商後，同意陳情人不選配車位，後續請再與本中心聯絡重新填寫選配單。</p>	<p>納。</p>
5	<p>徐○○(當事人)</p> <p>(1) 本人已對住都中心提起相關訴訟，目前審理中。</p> <p>(2) 自公辦公聽會後到目前為止都沒有找本人溝通任何事情，顯示住都中心極度不積極。</p> <p>(3) 在此，本人慎重要求將本人持有之土地劃出都更範圍，本人不願參與本都更案。若貴處執意照目前範圍持續辦理，本人將對貴處提起有關民、刑事訴訟，望貴處三思。</p>	<p>5-1 實施者受任人：國家住宅及都市更新中心-洪敬哲組長</p> <p>(1) 第 1 點，依司法程序辦理。</p> <p>(2) 第 2、3 點，都市更新事業涉及多項專業整合，本案為衡平地主需求並兼顧建築規劃與後續管理之合理性，始能謀求本案得以推動之最大公約數，且公辦都市更新案件係透過權利變換制度，均俱有其法令上之強制性，著重於權利人分配之公平性及規劃之合理性，並充分確保利</p>	<p>第 1 點意見非本更新審議會審議權責，不予採納，第 2~3 點予以採納，理由如下：</p> <p>第 1 點意見有關涉及司法程序，非本更新審議會審議權責，不予採納。</p> <p>第 2~3 點意見有關所有權人溝通協調情形，業提請審議會討論，依審議會議辦理，予以採納。</p> <p>。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
		<p>害關係人知悉相關資訊及適時陳述意見之機會，針對陳情人所提需求，本中心與陳情人共召開四場協商會議，並邀集專業團隊協調討論、釐清陳情訴求及規劃可能性，本中心將會持續與陳情人協商，以完整街廓發展為目標，企盼能協助本案所有權人改善居住環境，並促進都市土地再開發利用、增進公共利益，希冀陳情人能持續予以支持，共同促成本案順利進行、實現整體資產價值之提升。</p>	
6	<p><b>台灣電力股份有限公司(當事人)</b>            (1)有關本案權變計畫之表 7-3 更新前各土地所有權人及權利變換關係人權利價值表，有關本公司土地更新前價值及權利價值比率，及表 10-5 土地及建築物分配清冊(台灣電力股份有限公司)有關本公司 C7-16F 分配單元權利範圍應為誤植，請修正。</p>	<p><b>6-1 實施者受任人：國家住宅及都市更新中心-洪敬哲組長</b>            (1)誤植部分配合修正。</p>	<p>第 1 點意見予以採納，理由如下：            第 1 點意見，有關清冊誤植部分，實施者已同意配合辦理，予以採納。</p>
7	<p><b>郭○○(郭○○○委託)(當事人)</b>            (1)事業計畫階段：            1. 建築規劃時，原住戶未有真正參與規劃，故設計出來的未能符合大多住戶需求，請重新規劃。</p>	<p><b>7-1 實施者受任人：國家住宅及都市更新中心-洪敬哲組長</b>            (1)            1. 第 1-1 點，本中心自承接本案後至今，除 3 場公聽會之法定會議外，共召開 6 場住戶說明會(107 年 10 月 6 日、107 年 10 月 9 日、108 年 2</p>	<p>事業計畫階段第 1 點意見予以採納，第 2 點意見無爭點；權利變換階段第 1 點意見予以採納；其他第 1~3 點意見無爭點，理由如下：            (1)事業計畫第 1 點意見，有關</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>2. 樂業 94 巷既有道路，未納入獎勵容積回饋地主。</p>	<p>月 26 日、108 年 6 月 5 日、108 年 11 月 20 日及 109 年 11 月 29 日)，設立駐點諮詢站(107 年 10 月 19 日至 11 月 16 日)、發放問卷調查，並以電話、電子郵件、LINE 聯繫住戶及逐戶拜訪等各種形式說明本案規劃方案，並了解所有權人需求後統整及參考所有權人意見逐步修正規劃方案，相關說明會之會議紀錄皆公告於本中心官方網站供所有權人查詢，相關會議皆有說明若所有權人有任何疑義，可隨時與本中心承辦人員聯繫反映，溝通管道眾多，相關疑義也都有回應及修正。</p> <p>2. 第 1-2 點，第一次公辦公聽會已回復本案申請之容獎項目及原因，本案優先考量申請之容獎項目為基地條件本身就可以達到申請條件者或符合建築設計即可申請之容獎項目，意即無需另外支付成本之容獎，以上申請額度已達 48.43%，剩下之額度須優先考量本案推動之必需措施共 4.88%，獎勵申請項目即已達 50% 上限，申請多餘獎勵無</p>	<p>建築設計未符合需求，業提請審議會討論，經實施者說明已辦理多次協商，依審議會議辦理，予以採納。</p> <p>第 2 點意見，有關容積獎勵回饋地主部分，實施者說明已達容獎上限，無爭點。</p>



序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(2)權利變換階段：</p> <p>1. 強迫購買停車位，請提供解決方案。</p> <p>(3)其他</p> <p>1. 是否能規劃太陽能節電系統？</p> <p>2. 拆遷時間是？給予住戶多少時間搬遷？</p> <p>3. 拆遷補助款如何計算與發放？</p>	<p>法增加容積反而增加本案成本。</p> <p>(2)第 2 點，停車位同意調整選配，取消停車位分配。</p> <p>(3)</p> <p>1. 第 3-1 點，太陽能節電系統依法設置建築面積之 5%。</p> <p>2. 第 3-2 點，本案後續還有審議會，審議會審核通過後才會核定，故拆遷時間等明確後再向各位報告。</p> <p>3. 第 3-3 點，拆遷補償費已詳列於計畫報告書中，發放時間點在計畫核定之後。</p>	<p>(2)權利變換階段第 1 點意見，所有權人取消選配車位情形，實施者已同意配合辦理，予以採納。</p> <p>(3)其他</p> <p>第 1~3 點意見，有關更新審議進度及審議結果，應以審議決議為主，無爭點。</p>
8	<p>馮○○(徐○○委託)(當事人)</p> <p>(1)因為當初事前協商時，組長為了解決店面不夠的問題，明確同意再 2F 增設 2 個店面給我們，加上一樓給一個側邊的給我們上樓。並承諾只有我們可以選。</p> <p>(2)結果卻是在選屋時，開放別戶來和我們抽籤，導致我們被分到 2F 只有原本的一半(一戶)，不能做整體利用，與當初答應的不符。</p> <p>(3)我們要求重新選屋。</p>	<p>8-1 實施者受任人：國家住宅及都市更新中心-洪敬哲組長</p> <p>(1)~(3)第 1~3 點，選配均依照權利變換實施辦法第 5 條規定辦理，實施者為擬具權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之參與更新分配意願及更新後土地及建築物分配意願進行調查，並非承諾分回店面，內容都是協商的方案及過程，訂定選配原則後，選配期間</p>	<p>第 1~3 點意見予以採納，理由如下：</p> <p>第 1~3 點意見</p> <p>有關店面選配及協商情形，業提請審議會討論，併經實施者說明已辦理多次協商，依審議會議辦理，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
		重複選配情形也協助住戶協調，但最後協調未果。	
9	<p><b>陳○○現地安置戶(利害關係人)</b></p> <p>(1)請問舊違章建築戶，實施者申請的獎勵面積會進行回饋到住戶本身嗎?用於何處?</p> <p>(2)現地安置戶無租金補償且需進行差額找補承購，房屋及車位，懇請實施者再爭取最合理的承購價格，Thank。</p>	<p><b>9-1 實施者受任人：國家住宅及都市更新中心-洪敬哲組長</b></p> <p>(1)第 1 點，舊違章容積獎勵，按共同負擔及容積申請規定分配給所有住戶。</p> <p>(2)第 2 點，現地安置戶差額找補，其承購金額皆依法令規定辦理。</p>	<p>第 1~2 點意見無爭點，理由如下：</p> <p>第 1 點意見 有關舊違章容積獎勵及審議結果，應以審議決議為主，無爭點。</p> <p>第 2 點意見 有關現地安置戶差額找補金額，應以相關法令辦理，無爭點。</p>
10	<p><b>郭○○(郭○○○委託)(當事人)</b></p> <p>(1)延伸，徐先生如不參與都更時，請問會影響都更進度什麼?法源?請法律相關人士說明。</p>	<p><b>10-1 實施者受任人：國家住宅及都市更新中心-洪敬哲組長</b></p> <p>(1)司法程序中正於檢調偵查中，基於偵查不公開，不便說明任何細節。</p> <p>(2)偵查中案件和行政程序無關，並不會影響本案審議程序，故行政處分核定後，基於執行不停止原則，不會影響都更案執行。</p>	<p>第 1 點意見不予採納，理由如下：</p> <p>第 1 點意見 有關涉及司法程序，非本更新審議會審議權責，不予採納。</p>
11	<p><b>張○○(張○○委託)(當事人)</b></p> <p>(1)補充綠能計畫等問題:除了綠建築的補助級獎勵，是否能增設屋頂露臺太陽能光電板及其他公共用電設備，除綠能方便，減少公共用電負擔(參考再生能源設施標準)。</p> <p>(2)陽台與公共露臺介面切分處理，是否能請寄栓及實施者在施工階段就加上隔柵等建議方式避免使照後，需要</p>	<p><b>11-1 實施者受任人：蕭力仁建築師事務所-蕭力仁建築師</b></p> <p>(1)本案是黃金級綠建築，審查項目包括綠化面積、外殼耗能、通風採光、衛生設備等整體性考量，希望可以達到最佳節能效益。</p>	<p>第 1~2 點意見無爭點，理由如下：</p> <p>第 1~2 點意見 有關建築設計部分等意見，實施者業已說明，並經審議會討論，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	區權會同意徒增困擾。	(2)有關於隔柵部分，後續補充繪製。	

(九) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫經大會審議修正後通過，請實施者於收受會議紀錄起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。

### 三、「擬訂臺北市內湖區康寧段三小段 430-48 地號等 66 筆土地都市更新權利變換計畫案」所有權人異議審議核復案（承辦人：事業科 宋蕙汝 02 2781-5696 轉 3082）

討論發言要點：

(一) 本市估價師公會發言要點(本案依都市更新條例第29條委託本市不動產估價師公會協助技術性諮商)

#### 1. 合法建築物租金評估：

- (1)有關比較標的合理性部分，經實施者修正，並經本公會檢視後，其評估一樓、二樓住宅租金尚符合價格日期當時租金水準。
- (2)有關個別調整率合理性部分，經實施者修正，並經本公會檢視後，道路條件及商業效益個別因素之調整過程，研判其調整率及修正邏輯尚屬合理；另有關樓層別效用比部分，本次實施者修正改採比較法方式評估，已無樓層別效用比之疑義。
- (3)有關有無進行現場勘查部分，經本公會檢視估價報告書內容及估價師之工作底稿後，認為已善盡現場勘察應盡事項之責任。
- (4)依「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」之相關規範，報告書以委託人提供之估價條件，設定合法建物尚可使用5年，在取得結構技師公會鑑定之耐用年數前，目前設定方式，尚屬合宜。
- (5)有關合法建築物使用權價值，因合法建物部分坐落土地面積未納入估價計算，造成所有權人更前價值減少之疑義，合建建築物使用權價值係以合法建築物面積為計算基礎(面積應以地政機關登記為主)，座落土地位置及面積不影響使用權價值，經實施者說明，並經本公會檢視後，本案合法建築物面積係採地政登記面積，本公會無意見。

#### 2. 更新後建物價格評估過程

- (1)有關更新後住宅價格疑義，經查實價登錄統計資訊，本更新單元區域內住

宅之新成屋成交單價為79.09萬元/坪~82.85萬元/坪，經實施者說明，並經本公會檢視後，本案比準戶單價為81.00萬元/坪，住宅均價為83.67萬元/坪，更新後住宅評估價格尚無悖離當時市場行情。本公會無意見。

- (2)有關更新後辦公室價格疑義，經查實價登錄統計資訊，本更新單元區域內辦公室之新成屋成交單價為72.52萬元/坪~77.77萬元/坪，經實施者說明，並經本公會檢視後，本案比準戶單價為75.00萬元/坪，辦公均價為77.68萬元/坪，應無悖離當時市場行情。本公會無意見。

### 3. 更新前土地價格評估過程

- (1)有關道路條件調整邏輯不一致之情事，經實施者修正，並經本公會檢視後，全案調整率及修正邏輯尚屬合理。本公會無意見。
- (2)有關土地單價與總價關係疑義，影響土地價格之重大影響因素之一為「開發適宜性」，就土地交易而言，土地面積小，獨立興建之可行性低，前期整合所需時程曠日廢時，難以預估衍生成本及有效安排作業期程，對於開發商及投資人皆有一定之抗性存在，該等情形反映於不動產市場上應產生顯著差異，估價報告應屬合理估價邏輯並符合市場交易之經驗法則。本公會無意見。
- (3)有關未採用更新單元內交易案例，依估價範本規定，係在合併利用且不考慮都更獎勵為前提，評估土地素地價格。與開發商購入土地所考量面向有別，故不宜蒐集都市更新單元內交易案例為比較案例，亦符合估價原理，本公會無意見。

### 4. 更新前各宗土地價格決定

- (1)有關坵塊1個別條件及決定價格疑義，經實施者修正，並經本公會檢視後，本公會無意見，另補充地勢無明顯陡峭情形說明，透過地籍圖資系統量測坵塊1北側至南側距離約125公尺，其南北高度差僅約4.3公尺(標高19.6M-標高15.3M)。
- (2)有關坵塊2個別條件及決定價格疑義，經實施者修正，並經本公會檢視後，本公會無意見。另補充雖地勢有部分較陡峭，惟其使用分區屬於第三種住宅區，未受山坡地開發相關限制，土地仍有完整之容積貢獻效益，然應綜合考量各項個別條件，對坵塊二給予適當調整。

(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)

請實施者說明估價條件調整後對其他所有權人權利價值之影響。

(三) 財政局 陳幹事鈺芳(書面意見)

本局無意見。

(四) 地政局地價科 張家銘幹事 (陳振惟代) (書面意見)

討論事項無意見。

(五) 地政局測繪科 陳光熙幹事 (書面意見)

本案無修正意見。

(六) 交通局 蔡幹事于婷(陳昇陽代) (書面意見)

本次議題無涉交通，爰本局無意見。

(七) 消防局 鄭正奇幹事 (書面意見)

本案涉及都市更新權利變換所有權人異議審議核復案，未涉本局權管，無意見。

(八) 文化局 連婕幹事 (書面意見)

108年12月20日北市文化資源字第1083038225號函復旨揭基地範圍內樹木均未達「臺北市樹木保護自治條例」第2條第1項第1至3款條件，本局無特殊列管事項。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。

(九) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(書面意見)

無意見。

(十) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

本案係討論所有權人異議案，無意見。

(十一) 陳玉霖委員(出席並提供書面意見)

1. 就坡地部分，請實施者說明坡度為何，及是否影響目前土地開發時程等。第一次權變計畫的核定到提出異議時間是否在權利變換計畫核定後2個月內。
2. 經實施者說明坡度之土方工程費用共482萬，有關內容細節、施工方式請實施者說明回應。

(十二) 林佑璘委員

都市更新條例108年修正後，有關經聽證程序後做成之行政處分，倘有異議即免訴願先行政程序及訴願，逕行提出行政訴訟；無經聽證程序做成之行政處分，倘就其行政處分有異議，則需執行訴願先行政程序、訴願後，再提行政

訴訟。雖108年修正後之都市更新條例已明法規定，惟多數地方政府仍循修法前之方式執行，故111年6月21日內政部發解釋令補充說明，有關經聽證後之行政處分之處理方式。另本案涉及代拆及權變價值異議，並於前次代拆審議會說明：「有關權利價值異議部分將另案審議。」，倘今未討論有關權變價值異議事宜，屬不合理。

### (十三) 黃于珊委員

有關異議人認為資料尚未完整提供，致審查過程無法完整審議，請實施者於下次審查會議前提供異議人及委員參考資料。

### (十四) 陳建華副召集人

1. 有關回應土方坡地處理是否影響工程進度，請實施者具體回應，應避免回應含糊，使委員無法公正評估。
2. 有關建築物屋齡鑑定一事，因前次審議會決議，實施者應就建築物耐用年限委託結構技師鑑定，惟結構技師公會因無法進入建築物內，致無法鑑定，更新處又於111年12月1日函請異議人配合鑑定，惟至今仍無法執行，請實施者就二十年耐用年限評估進行說明，並建議維持原核定內容(5年)作為最後的定調。
3. 有關異議人意見應以本次提供之意見為主，另今估價師公會之報告亦已回答數個意見，實施者僅需補充說明異議人意見回應部分，建議實施者在一個禮拜將回應資料送更新處，後續由更新處排會並寄送開會通知單，時程大約兩個禮拜左右。

### 實施者說明及回應：

- (一) 有關土方工程及工期部分，土方工程部分因今建築師未到場，將後續以書面回覆，工期部分，本案已申報開工，惟部分合法建築物尚在申請市府代為拆遷事宜，故拆除工程尚未申報完工。
- (二) 因本案尚在審議核復期間，估價師就第546次審議會決議及各委員、幹事及承辦科意見修正並說明，目前階段尚無估價報告。
- (三) 本案有關建築年限耐用鑑定事宜，費用部分已付給結構技師公會並完成委託，結構技師至現場已3次，也通知異議人若暫定時間上有困難可以由異議人擇日再會勘，實施者收到主管機關發函通知請異議人配合併副知實施者後，又第4次前往會勘，皆無功而返，目前結構技師公會已結案。有關異議人提出的五號通則，建築耐用年限得以20年計，另有說明若契約規範土地或建物使用權之存續年期，應依約定考量可收益之年數；目前已知本案異議人有向國有財產署租賃土地至116年，實施者願意以五號通則中契約程序的年

期計算(約9年)。

決議：

- (一) 有關合法建築物使用權價值評估部分之屋齡屋況耐用年數評估狀況，由於結構技師公會多次派員仍無法進入建物勘查，後續建物耐用年數之評估，參考建物所有權人(本案異議人)與公有地管理機關間目前契約之年限，以9年進行估價。
- (二) 另後續為利異議人陳情意見聚焦，請實施者於收受會議紀錄起7日內就本次審議會議題、異議人今日陳情意見、估價師公會、委員及幹事意見檢具具體書面回復送本市都市更新處。<sup>S2</sup>