

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 526 次會議紀錄

111 年 3 月 1 日 府都新字第 1116006444 號

壹、時間：民國 111 年 1 月 21 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：黃一平召集人

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、「擬訂臺北市信義區永吉段二小段 33-2 地號等 2 筆土地都市更新權利變換計畫案」都市更新報告案(承辦人：事業科 林均郁 02 2781-5696 轉 3075)

討論發言要點：

(一) 地政局 沈冠佑幹事(書面意見)

無意見。

(二) 交通局 洪瑜敏幹事(李庭維代)(書面意見)

本局無意見。

(三) 消防局 蔡長銘幹事(書面意見)

本案係權利變換案，未涉本局權管，無意見。

(四) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

案涉權利變換部分，本科無意見。

(五) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(書面意見)

無意見。

決議：

(一) 實施者依第 499 次審議會決議說明本案權利變換計畫及估價報告書修正情形，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 本案權利變換計畫經大會審議通過，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。

柒、討論提案：

- 一、「擬訂臺北市大安區龍泉段三小段 61-1 地號等 32 筆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 許雅婷 02 2781-5696 轉 3081)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，鐘少佑委員已依臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第13點規定，自行離席迴避。
- (二) 本市估價師公會發言要點(本案依據都市更新條例第29條委託本市不動產估價師公會協助技術性諮商)：

本次異議人 6 點異議僅第 1 點、2 點涉不動產估價價值認定，本會諮商意見如下：

1. 議題一：實施者故意低估異議人所有土地價值：

- (1) 異議人提出3塊土地公告現值相同，但在估價時並未將龍泉段三小段64、65、66地號等3筆土地視為同一宗土地評估，且價格評估為697萬元及672萬元差別，認為土地被低估，查64、65、66地號等3筆土地公告現值為90萬元，而南側土地公告現值為40萬至63萬元，公告現值約差距一倍，惟估價值約640萬至697萬元，與異議人所持有3塊土地未有較大差異。經本會諮商後，以估價方法來看，因土地公告現值方法係依「地價調查估計規則」及「臺北市實施地價調查估計作業規定」等相關規定進行評估，而都市更新之更新前權利價值則係依「不動產估價技術規則」、「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」等規範進行估價。公告現值與都市更新權利價值之評估目的、用途及估價方式不同，不應相提並論。
- (2) 異議人所持有之64、65、66地號是否能視為一宗土地進行評估，從敏達估價報告書及本會諮商討論結果，原則以價格日期當時「毗鄰數筆土地為同一所有權人情況下」是一種情況，得視為一宗土地，從價格日期當時登記來看，66地號多了所有權人蕭○鳳山，非同一所有權人；或「更新前數筆土地上有建物，且為同一張建築執照或使用執照時」得視為同一宗土地，查64、65、66地號等三筆土地無相關建照執照資料，且64、65地號無登記建號謄本，66地號上有一登記1119建號謄本，結構為木造，本會在諮商期間也至現場觀看，雖無法確認現況建物結構為磚造或加強磚造，但應非建物登記之木造。現場結構與登載建物結構已有所不同，綜上所述，難以佐證此三筆土地當初為同一宗建築基地亦無法證明其

為同一張建築執照或使用執照之適用。故本會的意見為敏達估價報告書視為兩宗土地尚屬合理。

- (3) 有關異議人所提公告現值相同，評估價格卻有低估之情況，64、65地號的優勢在於面臨40公尺和平東路，面積修正的原因在於臨路條件，66地號的優勢在面積較大，但是劣勢為臨路條件、商效較差，臨2~4公尺既成巷道，臨路條件調整率往下調整，商效部分也調整5%，敏達估價報告書以面和平東路為基準，面臨既成巷道下修邏輯尚屬合理。敏達估價報告書對於不同的面積、臨路、商效條件作出調整，66地號臨路條件扣6%、商效扣5%，在64、65地號面積扣7%，從邏輯來看本會認為尚屬合理。故諮商結論視為2宗土地之估價邏輯尚屬合理。

2. 議題二：實施者未將異議人及台電公司所有土地對於系爭都更案之貢獻反應於權變價值之中

- (1) 異議人所持有土地64、65、66地號等3筆土地及台電公司所持有70地號土地為面臨40公尺和平東路之原第三種商業區，容積率為630%，南側67、68、69-1、69-7、69-8地號土地為第二種商業區，因僅面臨4公尺巷道，其容積率僅為300%，異議人認為因北側的土地帶動整塊的土地，貢獻價值是否應該回饋到北側土地一事，更新前各宗土地評估基礎容積之規定，係依臺北市政府更新處所公佈之「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」中有關更新前土地價值評估之注意需知有關容積一項估價原則：F. 更新單元內更新前土地法定容積為依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第10條及第25條所規定法定容積率上限為評估基準，但應檢視該更新單元整體開發下，是否有符合「臺北市土地使用分區管制自治條例」第10條及第25條所規定法定容積率上限之相關條件，若無法符合時，則應根據合併後更新單元個別條件情況，決定法定容積。檢視本案都市更新權利變換計畫中之更新後土地使用及建築計畫，本案更新單元中商三特(原第二種商業區)及第二種商業區之土地均以630%容積率為基礎作為基準容積，也代表更新單元內商業區土地均係以630%容積率參與本案都市更新，本案估價基礎應符合該規定及通案原則。
- (2) 另64、65地號土地及台電土地臨40公尺道路之優勢是否已納入估價考量，依敏達估價報告書內容，在合併前各宗土地價值推估的過程中，亦已將臨和平東路的影響納入比較項目的調整率中，包括臨路條件及商效，足見估價過程已考量臨和平東路64、65地號土地對本案更新單元之相關貢獻。
- (3) 本會諮商討論結果，有關本案更新單元商三特(原第二種商業區)及第

二種商業區之土地基準容積均以630%計算，顯示商業區土地均貢獻630%容積率參與都市更新，而依「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」規定單元內各宗地更新前評估容積均應為630%並無違誤；另敏達估價報告書中對於臨和平東路土地對於更新單元之貢獻已於評估過程中就臨路條件及商效差異等納入比較調整項目，已考量其應有之貢獻，故無異議人所稱實施者未將異議人及台電公司土地對於系爭都更案之貢獻反應於權變價值之情事。

(三) 財政局 陳鈺芳幹事 (書面意見)

本次討論事項業經承辦科提請本次大會審議，本局無意見。

(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(蔡昕芑代) (書面意見)

本案無涉交通，本局無意見。

(六) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

本案係權利變換案，未涉本局權管，無意見。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

案涉權利變換，本科無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

無意見。

(九) 文化局 江彩禎幹事(李欣蘋代) (書面意見)

本案本局 107 年 12 月 13 日北市文化資源字第 1076009695 號函副知貴處，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。

(十) 陳玉霖委員

1. 雖母子關係認定上為不同所有權人，實質上64、65、66地號等三筆土地中，早已合併使用，故64、65、66地號土地視為一宗土地的合理性，請實施者考量。本案實施方式為部分權利變換部分協議合建，合建比例達8成以上，將64、65、66地號土地視為同一宗土地估算，現實使用上是否較合理?更新前價值考量各種因素，如面積、臨路條件和商效，惟仍建議實施者再與異議人協商。

2. 公告現值為同一區段地價，非各別估價；都市更新權利變換係採各別估價，條件不同價值即不同，將更新後價值結果與公告現值做比對較不恰當，認同公會看法。
3. 在特殊關係裡兄弟姐妹間因繼承而來，大家都是不同的所有權人，那是否可以視為同一個所有權人？部分情境較為特別，依不同情境是否要再作考慮，都市更新中有溝通協商的機制，可讓都市更新案更完整，建議在考量情理與現況使用上，評估是否仍視為2宗土地分宗。

(十一) 何芳子委員（另提供書面意見）

1. 本案權變計畫於106年9月29日報核，經2次幹事及權變小組、2次審議會始於109年10月13日核定公告。
2. 異議人所提土地被低估一節，已經估價師及公會諮商詳細的說明，確認未有低估情事。
3. 另異議的另一重點，未能分配店面一節，因異議人未依權變選配原則於選配期限提出選配，故最終由台電公司選配完成定案。
4. 無其他意見，惟仍請實施者再行溝通協調。

實施者說明及回應：

- (一) 64、65、66地號等3筆土地所有權人雖為母子關係，但就謄本登記64、65地號面臨和平東路所有權人為蕭○○○，南側66地號為蕭○○○和蕭○○各持分二分之一，無法得知是否為母子關係，也未與實施者有過聯繫，因此，就估價原則將64、65地號同一所有權人視為一宗土地，66地號視為一宗土地。
- (二) 面和平東路容積率為630%，南側面巷道容積率為300%，依照「不動產估價技術規則」第84條規定數筆土地合併為一宗土地估價，是合併後土地估價是以合併前土地價值分算價值比例，數筆土地所有權人相同是可視為一宗土地。
- (三) 合併為一宗在比準地視為一宗，在估算前是將整宗商業區虛擬做為比準地，因其他各筆土地無法單獨建築，所以各筆土地以合併法定630%做評估，並依各所有權人情況來做各宗土地間差異做調整，所以仍是要討論各筆土地在更新單元內對容積貢獻價值中進行討論。
- (四) 異議人所述之建物依謄本登載之登記日期是民國67年，建築物構造為木造，也與現況不符，而蕭○○先生登記日期是民國88年，登記原因是贈與。

- (五) 在更新辦理過程中，蕭○○曾發文告知主管機關蕭○○產權屬於個人的，也並不便幫其代收任何信件，另協商過程中，兩位異議人之意見及訴求也不一致。

**決議：**

(一) 更新單元劃定及選配部分

1. 有關實施者強行將異議人土地、建物納入更新單元範圍，有侵害異議人等2人之財產權，已於98年9月2日本府公告劃定確認更新範圍，並經審議會討論後，維持原核定範圍。
2. 有關本案唯一店面分配於台電之選配情形，經台電公司說明，該公司為面臨和平東路之地主，應有權選一樓店面，已報董事會審議且依都市更新程序選屋，故不願變更選配單元。惟考量台電公司為國營事業身分，後續請實施者與異議人及台電公司協調。

(二) 財務計畫部分

有關本案建築工程造價不合理異議部分，已於事業計畫階段 103 年 11 月 10 日第 183 次審議會討論決議並於事業計畫核定在案，故經審議會討論後，維持原核定內容。

(三) 估價及權利變換部分

有關本案低估大安區龍泉段 3 小段 64、65、66 地號等 3 筆土地價值，未將異議人及台電公司所有土地對於都更案之貢獻反應於權利變換估價價值等異議事由，經實施者及估價師公會說明，並經審議會討論後，是否得視為 1 宗土地部分估價評估一事，後續仍請實施者與異議人溝通協調。

- (四) 本都市更新仍須協調協商，請實施者於收受會議紀錄起2個月內與異議人及台電公司完成協調協商，並檢具協商結果及修正後估價內容，再提請審議會討論。

**二、「擬訂臺北市中山區長春段二小段 295-4 地號等 16 筆(原 13 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 廖翊君 02 2781-5696 轉 3083)**

**討論發言要點：**

(一) 財政部國有財產署北區分署(書面意見)

1. 本案提列特殊費用為逆打工法及地質改良，共提列3,810萬9,585元，請依審議原則說明合理性及必要性，並提請審議會審議。

2. 本案施工工法經審查以採逆打工法執行，其增加特殊費用成本是否有反應於減少施工工期及相關成本支出，請實施者補充說明，並提請審議會審議。
3. 本案係以107年7月23日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定計算提列費用，有關土地所有權人分配房屋之營業稅，請依前開規定計算提列，以維參與者權益。
4. 本案共同負擔提列之人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費，均以上限提列。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。另本案申請處理占有他人土地就違章建築戶係以現地安置辦理，請實施者就本案共同負擔比例之計算數值再予檢視。
5. 權利變換計畫書第11-1頁，本案二樓以上平均建坪單價約119萬餘元坪，較本分署查估價格120~140萬元/坪為低，請實施者審酌本案價格之合理性。
6. 本署經管國有土地之更新前權利價值比例為4.6113%，較臺北市政府都市發展局104年8月間召開本案幹事審查小組會議之4.8279%下修，經實施者於事業計畫書第綜2頁說明係因更新單元範圍增加致比率數字下降，但實際之權利價值係為增加一情，仍請實施者再檢討國有土地價值比例予以調升，以維國產權益。
7. 經審視本案領銜之宏大不動產估價師聯合事務所估價報告書第61頁，本署經管419、419-2地號國有土地(第5宗)之「容積率修正」為-29%，請實施者說明合理性，並酌予調整。

## (二) 財政局 黃于珊幹事 (書面意見)

1. 本案為事權併送於103年4月18日報核，財務計畫因重行公展改採107年提列總表規定估算，營建工程費用亦改採107年工程造價要項之單價計列。按依總表規定，屬事權分送案件於權變計畫之營建單價應採評價基準日當時最近公告之工程造價提列，本案雖屬事權併送，但評價基準日為103年2月1日，其營建單價依107年工程造價要項計列是否合理或符合相關規定，請更新處協助釐清。
2. 事業計畫表14-3合法建築物安置費用明細表之序號1、2建物屬實施者與其公司負責人共有，目前是否有居住或營業之事實，請實施者說明後，提請審議。
3. 事業計畫表15-7建築規劃設計費用估算表之31,119,022元係以上級費率9%計算，如以中級費率估算應為24,406,184元，請修正。至本案建築設計費用依實際合約提列34,926,850元，請實施者說明後，提請審議。

4. 本案貸款期間以4.4年計算，惟採逆打工法，依外審意見可縮短175天工期，建請納入調降本案貸款期間。
5. 其餘第3次幹事複審本局幹事所提意見，實施者已修正或說明或業經承辦科提請本次大會審議，無補充意見。

(三) 地政局 徐子偉幹事 (書面意見)

估價部分無意見；共同負擔比部分，請實施者說明後逕提大會討論。

(四) 交通局 吳瑄俞幹事 (張珮甄代) (書面意見)

1. 有關取消建國北路人行道上之機車格一事，查該處機車彎及人行道上機車停放區非屬本市停車管理工程處列管範圍，惟依現況尚有路邊機車停車需求，建議後續施工階段，先辦理現勘徵詢地方意見，本市停車管理工程處將配合本府工務局新工處人行道認養程序核備後，再錄案取消格位。
2. 有關車道出入口緩衝空間、車道寬度，經實施者補充說明及標示，本局無意見；至有關自行車停車空間部分，依109年12月30日都更第3次幹事會結論略以「經實施者說明本案因基地受限之故，且鄰近之大眾運輸系統及自行車系統機能充足，故應無設置自行車停車空間之需求」，故本局無意見。

3. 事業計畫

(1) P.10-55~10-59，地下各層行車動線應有誤，請修正為靠右行駛。

(2) P.11-10，請調整反射鏡設置位置，並以設置於基地內為原則。

4. 權利變換

本案設置2席無障礙汽車位 (法定車位，由實施者分回)，依內政部110年7月14日內授營建管字第1100811552號函釋略以「無障礙停車位係通用概念，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，...」請於管理規約規範該車位係供前揭行動不便人士使用，以符立法意旨，另請檢討將該2車位改為大公之可行性。

(五) 消防局 蔡長銘幹事 (書面意見)

本案規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無修正意見，後續以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

本案業經都審核備，本案提請大會討論事項本科無意見。

## (七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(陳光潔股長代)(書面意見)

查本案都市設計審議前經本府110年5月3日府都設字第1103019496號函都審第2次變更設計核定在案，經檢視事業計畫報告書與都審核定內容大致相符，倘經更新審議會決議調整原核定圖說，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定檢討是否需辦理變更設計事宜。

## (八) 文化局 江彩禎幹事 (書面意見)

本案文化局前以107年3月22日北市文化文資字第10730227300號函請興辦單位依「臺北市樹木保護自治條例」等規定量測開發區內喬木並提送樹籍資料過局，惟迄未提送，故仍請興辦單位依前函儘速辦理，以利本局研判範圍內是否有已達「臺北市樹木保護自治條例」認定標準之樹木。

## (九) 工務局新建工程處

有關本案協助開闢毗鄰計畫道路涉及國有土地撥用事宜，屆時倘涉及有償撥用，其費用係以當年度土地公告現值辦理及應由實施者負擔。

## (十) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 本案基地範圍南側建築規劃確實靠近合江街36巷，本案為高層建築，請實施者補充落物曲線等相關檢討。
2. 提醒有關雨遮之設計，因建築量體西南側有開窗，面前道路為建國北路，屬側院部分若有最小寬度限制，寬度若不合規定則不能開窗，亦不能設計雨遮。
3. 高層建築留設緩衝空間，依營建署規定為供該建築物之人員出入、卸貨車輛等使用，本案表示留設3.5公尺寬度，車行路線會經過未開闢計畫道路，建議擴大開闢計畫道路之範圍，或調整高層緩衝空間之配置，由已開闢計畫道路進出。另有關東側6公尺計畫道路是否已開闢，亦請實施者補充說明。

## (十一) 鄭淳元委員

1. 依通案處理原則，至少一部無障礙車位須納入大公辦理，另依110年內政部之函釋所述，無障礙車位納入大公亦無不可。
2. 另依實施者說明恐違反「身心障礙者權益保障法」第56條等相關規定，因公共建築本應設置一定比例之無障礙車位，另於「建築技術規則」設計施工篇亦有要求，故建議本案應配合調整辦理。
3. 現本案未載明空調主機位置，因涉及景觀規劃，後續請補充相關圖說並納入住戶管理規約規範。

4. 計畫書內之實施進程請配合審議進度修正。

(十二) 鄭凱文委員 (書面意見)

1. 本案北側、南側皆有退縮，15樓之後因削線關係退縮成露臺，依規定露臺不可設置水平向構架裝飾板，倘有設置須計入容積；另16樓設置之水平裝飾板係屬落物曲線範圍內，尚符規定。建議於15樓上之裝飾板可標示為屋頂平台，惟其面積計算方式及分配恐有所不同。
2. 另現北側規劃格柵裝飾物，依臺北市政府建築執照抽查審核附帶決議彙編，陽台外側僅得設置格柵，惟本案於格柵外先設置水平板，此部分須計入容積，恐造成與樓地板面積計算不同，以上提醒。

(十三) 唐惠群委員

1. 查現提列之拆遷補償費用金額不高，且經審議會討論，貸款期間亦同意以實施者提出之期程計算，故拆遷補償費用建議實施者依提列標準計列。
2. 東側人行步道獎勵欲增加爭取7.28平方公尺，此部分是否已扣除3.5公尺之出入口，請實施者再補充說明。

(十四) 何芳子委員

簡報P. 17，目前8公尺x20公尺防災救災雲梯活動範圍前有大喬木，恐影響救災操作且與車道出入口重疊是否妥適請檢視確認。

(十五) 朱萬真委員

本案實施者(含負責人)土地占更新前權利價值約80%，本次拆遷安置費總計200多萬，為數不多，建議實施者自行吸收。

(十六) 簡文彥委員

1. 依事業計畫P. 10-10所示，基地東北側人行道獎勵申請範圍內與容積移入環境補償似有重疊，請將重疊部分於△F5-3扣除。且主要出入口及高層緩衝空間通道也應扣除。
2. 依附錄-22外審評估工期可縮短175天，請按照本市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表說明十五之貸款期間計算公式檢討。

(十七) 陳玉霖委員

有關103年與107年之營建成本差異、營建成本之調整及是否有反應於更新後之價格，請實施者補充說明是否有反應其合理性。

## (十八) 鐘少佑委員

1. 針對大面積產品標的40-50坪其適宜性之部分，估價師回應坪數較大之產品規劃較偏向定義為類似豪宅型之規劃，建議估價師將其比較差異落在建築設計或產品定位上，非僅全部落在適宜性，故豪宅型之規劃建議可在其他項目反映。
2. 於P. 96，比較標的七接近車站之程度為捷運松江南京站600公尺，勘估標的為750公尺，調整率為1%，惟距離較近之調整率應下修，請再確認是否有誤植。
3. 本案為純住宅型產品，勘估標的鄰近商圈程度為四平商圈，比較標的八為林森北路商圈，距離為20公尺，惟價格程度是否為位於林森北路商圈即為較好，再請斟酌。

## (十九) 楊欽文委員

內政部110年函釋內容意旨無障礙車位同一般法定車位可做權利登記亦可約定專用，惟其使用對象仍有所限制，雖無障礙車位可買賣亦可由實施者分回，然未來使用仍不可違背其設立之立法，請實施者再補充說明未來如何維持合法及合理之使用。

## (二十) 洪德豪委員

1. 事業計畫P. 10-16頁圖10-9，第11層景觀設計配置圖標示「游泳池機房」，惟未見游泳池設施，請釐清。
2. 有關高層建築物「落物曲線退縮」及「緩衝空間」之進出道路開闢宜疑義同建管處幹事意見。

## (二十一) 劉秀玲委員

依現行審議原則，鄰6公尺計畫道路應先補足8公尺後再退縮2公尺人行步道，本案因係103年報核，故東側僅留設2公尺人行步道，其餘與北側鄰地界線則設有圍籬，建議臨東側計畫道路進深4公尺範圍內不設置圍籬，以便後續北側鄰地更新時退縮銜接。

## (二十二) 林昆華委員

1. 請實施者說明持有之合江街36巷37、37號之1號等2筆建物，其現況使用係為實施者自行使用，或是有實際租賃行為；另參照相關案例，倘為實施者持有，拆遷安置費皆不予提列。
2. 請實施者再補充說明，倘採用不同標準之營建成本相對每坪將增加

多少金額，另於估價方面請從房價指數或其他指標進行比較，以供會上參考。

### (二十三) 黃嫩雲委員

地籍整理計畫一、地界整理計畫，請補述都市更新權利變換實施辦法§28之規定，包含權利範圍地區視需要的測量、申請使照地籍測量及建築物的測量和不符時，實施者必須釐正相關圖冊之記載。

(另提供書面意見)

1. 地籍整理計畫一、地界整理計畫，第3行…「合併」及表 17-1 地籍整理計畫表第5欄更新後「合併」暫編地號，請更正為「地籍整理」(第17-1頁)。
2. 表 17-2 土地登記清冊/更新後變動情形/土地所有權部權利範圍(十萬分)欄，請列合計(第17-5頁)。
3. 表 17-3 建物登記清冊缺合計列(第17-14頁)。
4. 圖 6-4 一層平面圖至圖 6-29 地下五層平面圖，請標示地下層斜邊、轉折及圓弧尺寸及屋凸層及地面轉折尺寸(第6-14頁至第6-39頁)

### (二十四) 都市更新處

1. 拆遷安置費之定義係保障原住戶因搬遷而另覓住所，需補貼其租金方得以提列，另實施者提及租金及租約的部分於都市更新條例內另有其他處理方式。
2. 拆遷補償費於提列總表業已明確規定，倘更新案以權利變換實施，公共設施用地地上物拆遷補償費用準用「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」計列，協議合建係以協議合約內容提列，惟查本案實施方式為權利變換，請實施者再補充說明。
3. 依107年提列總表規定，係無明確規定倘程序中改採以較新之提列總表之案件需採事權分送之方式辦理，請實施者說明本案倘以現行提列標準之營建成本間之差異為何及其估價價格是否能確實反映。
4. 按通案性之規定，人行步道獎勵應需有其連續性，故所有權人爭取東側之獎勵建議不予給予。

實施者說明及回應：

#### (一) 人民陳情

1. 本案未同意戶多次聯繫拜訪溝通協調，仍表示因家族無共同選配意願，僅希望出售予實施者，惟出售價格無共識，四人皆未達最小分配單元價值，故依規定領取更新前補償金。
2. 鄰地所有人所稱之現有巷道為其基地之法定建築空地，為其基地內通路，畸零地之檢討及建築規劃符合相關規定，未侵害鄰房之所有權利。另補充，未來本案人車動線出入以建國北路為主，且於都市設計審議時，依委員建議於該鄰現有巷道側，退縮計入容積的人行通路，兼顧考量鄰棟大樓之公益性及使用性。

## (二) 建築規劃設計部分

1. 有關設置2席無障礙汽車位是否納入大公之建議，依內政部110年7月14日內授營建管字第1100811552號函所示，無障礙停車位如屬依法設置之法定停車位者，依本條例規定為共用部分並得約定專用，與一般法定停車位無異，並未僅限於身心障礙者專用；且若轉為大公將增加全案地主公設比之負擔，因本案現設置109部機車位、戶數為89戶，倘未來本案管委會有需求，後續可依規定將部分機車位調整為汽車位使用。經說明討論後，本案配合委員意見，2席無障礙汽車位將調整為大公，其餘意見將遵照辦理。
2. 實施進度將依會上意見調整及東北側圍籬設置配合取消；有關退縮露臺之格柵將依委員意見取消，後陽台部分將依建管處抽查審查原則檢討修正，另機房、空調主機之意見將依委員意見檢討補充相關圖說；側院相對距離、開窗距離及落物曲線之部分，後須將依「建築技術規則」補充檢討，另有關東側6公尺計畫道路現況皆已開闢完成且可供通行(僅協助開闢同地段417-2地號)，故防災動線皆符合相關規定，後續將補充相關圖面；11F之泳池機房亦依幹事意見配合修正。
3. 東南側人行步道獎勵依聽證意見爭取7.28平方公尺之獎勵值，此部分係為延續之人行步道，僅因需依法令規定扣除3.5公尺之防災通道出入口，非屬不連續之部分，故依所有權人之聽證意見，爭取此段獎勵。
4. 本案業經都市設計審議核定，容積移入環境補償之範圍與東側人行步道獎勵範圍並無重複，事業計畫P.10-10之圖面係屬誤植，將配合修正；西側之部分已扣除出入口之面積，將補充標示。

## (三) 消防救災部分

有關西側救災活動空間已於剖面圖標示，另喬木高度不影響救災活動之操作；車道出入口與救災活動空間重疊之議題，經檢討係符合法令

規定。

#### (四) 財務計畫部分

1. 合法建物係為宏築建設股份有限公司(實施者)持有部分產權,其所屬拆遷安置費之提列,因審議原則及提列標準規定並無排除實施者,且建物現況有長期租約存在,故依規定提列應屬合理,並檢附相關租約文件佐證;後續依決議由實施者配合自行吸收並刪除該筆提列費用。
2. 建築設計費因本案重行公展且配合擴大範圍調整建築設計,且聘請國外建築師提昇設計水準(主要以建築體之大公設計為主),整體建築品質改善為地主共享,故依提列標準規定得依實際合約提列並檢具影本佐證,懇請同意提列。
3. 本案採逆打工法主要因基地區域地質軟弱,且位處土壤液化高潛勢區,故主要為降低鄰房損害,採逆打工法配合做地中壁、扶壁及施做地質改良等輔助措施,以有效減少連續壁體變位及對鄰房之影響。雖可縮短工期,但主要係為公共安全,近期因缺工缺料之整體大環境之影響,未來工期必然無法縮短,且實際施工期預估為3.5年實屬合理;因現況缺工缺料之影響,本案未來仍需花費時間與廠商皆接洽建築結構材料之取得,故後續準備期必定比預計期程久,故懇請同意貸款期程依提列標準計算提列。
4. 本案協助清除東北側鄰合江街36巷部分計畫道路上國有土地之占用建築物,解決計畫道路長期占用之現實問題,目前已可通行至58巷,確實具地區公益性,故依實際合約提列650萬元地上物拆遷補償費;為尊重審議委員建議,由實施者自行吸收部分費用,配合以提列標準提列。
5. 以103年當時之造價版本計算,價格約為18本案萬元/坪,以107年版造價計算,不列計加成之單價約為20萬元/坪,相差之價格約減少2-3萬元,但若以最新之110年造價計算,則造價將達27萬元;另後續發包之金額亦將大於110年公告之營建單價。

#### (五) 權利變換估價

1. 國產署所提估價意見,因本案於中山區於建國北路上,市場行情約為120萬元/坪,經幹事會等審查會議之建議比準戶自105萬元/坪上修至110萬元/坪,已符合市場行情。本案實施者經努力整合擴大範圍辦理都更,土地比數增加三筆,故雖權值比率些微調降,但其權利價值增加近350萬。419、419-2地號國有土地(第5宗)之「容積率修正」為-29%,主要考量案內有兩種使用分區,同樣性質之地號皆有此項調整率,並

非針對公有土地有差別之待遇，而「容積率修正」為-29%應屬合理。

2. 本案評價基準日依規定以103年報核之時點為準，符合規定，市場價格於102-104年間雖有一波成長，但於104年-107年之行情價格並沒有很好，故本案目前均價與107年之價格是很接近的，認為本案之價格調整幅度不大；另本案於權變小組會議中，委員即提醒本案是否有如實反映造價對於房價之影響，故本案比準戶價格由原本105萬調整為110萬，故二樓以上均價已可看出調幅，另於比較標的之選取上，可看出不論由建築構造、建築設計至建築規劃，總計調整幅度達到接近10%，所以實際已考量到造價之調整對於房價之影響。
3. 本案內部調整率於更新後之銷售面積而言，已做相對應之調整，因部分戶別落於70-85坪間，故本案已於比較法及各戶水平差異上已做統一調整，倘取消調整率，恐影響更新後之總銷。後續將綜合上述可考量因素再做檢討；捷運站距離調整率誤植部分將檢視後修正；商圈部分需考量飲食之便利性及生活機能優越性，若此部分調整率需調整，後續將配合決議修正。
4. 後續於申請使用執照倘辦理地籍測量因而與核定版計畫書面積有所差異，將依地政局委員意見及相關規定辦理。

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，請實施者持續溝通協調整合。

(二) 建築規劃設計部分

1. 查交通局幹事所提之意見，有關車道出入口緩衝空間、車道寬度及地上一層建議設置自行車停車空間等修正情形，經實施者說明本案業經都市設計審議決議修正後通過及修正對照情形，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案業經都市設計審議審查通過，原則同意以現有建築規劃設計辦理，惟本案2席無障礙汽車位請調整為大公並於住戶管理規約內載明供社區公共使用、東側計畫道路進深4公尺範圍內取消圍籬設置、空調主機規劃設置圖面及11層游泳池機房設置、留設之高層緩衝空間須連接已開闢道路等，請依委員及幹事意見修正，並應符合建管相關法令規定，後續請建管處協助確認是否符合相關規定。

(三) 消防救災部分

本案各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口位置與救災活動空間水平距離、排水溝載重、救災活動空間的實際道路淨寬，以及救災動線之淨寬及淨高等

修正情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另現有救災活動空間內設置大喬木之情形，請實施者後續再補充檢討。

#### (四) 財務計畫部分

1. 本案合江街36巷37、37號之1號等2筆建物所有權人係為實施者，未符拆遷安置費提列定義內所指之住戶或有營業行為之對象，經審議會討論後，請實施者刪除該筆費用。
2. 依提列總表規定，公共設施用地地上物拆遷補償費用準用「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」計列，倘依自治條例費用計3,544,869元，惟本案現依協議合約金額提列6,500,000元，經實施者說明，並經審議會討論後，仍請實施者依自治條例規定計列費用。
3. 本案特殊因素提列地質改良費用10,898,875元(外審結果13,575,809元)及逆打工法費用27,210,710元(外審結果29,673,489元)等2項，共計38,109,585元，經實施者說明特殊因素項目、較原提列金額差異及工程必要性、費用合理性後，並經審議會討論後，予以同意。
4. 依通案審議原則，建築設計費用應按酬金標準表中級費率提列為原則，本案建築規劃設計費依中級費率計算為31,119,022元，查本案現依實際合約金額提列34,926,850元，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意以實際合約金額計列。
5. 本案係採逆打工法施作，查計畫書附錄二十二所載外審結果評估工期可縮短175天，惟本案貸款期間以4.4年計算，經實施者說明係為考量本案未來仍需花費時間與廠商皆接洽建築結構材料之取得及後續準備期較預計期程久，並經審議會討論後，予以同意。
6. 考量本案容積移轉影響共同負擔比例，容積移轉費用應不予提列風險管理費，經實施者說明，因本案配合於鄰地擴大範圍，加長整合年期及審議時間，推動實屬不易，經審議會討論後，予以提列；另本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(11.25%)，均上限提列，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。

#### (五) 權利變換及估價部分

1. 本案估價報告書修正情形及更新後二樓以上均價為1,195,280元/坪(幹事會版1,195,841元/坪)，共同負擔比例為34.971%(幹事會版34.784%)，請實施者依委員意見檢討修正估價報告書。另請於核定前請估價委員協助書審確認。
2. 本案經109年辦理第3次公開展覽，提列總表及工程造價要項改以107年提

列，惟評價基準日維持103年2月1日，經實施者說明因近期營建成本大漲，且於估價已實際考量到造價之調整對於房價之影響，本案費用提列應屬合理，並經審議會討論後，予以同意。

#### (六) 自提修正

1. 本案申請取消西側人行道之公共機車停車格，後續請實施者依相關作業程序洽相關單位辦理。
2. 12F屋頂平台取消泳池設置，變更為屋頂星空花園，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另相關圖面請一併修正。
3. 有關土地及建築物所有權人產權移轉及換戶情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意，請實施者於核定前以不影響他人選配及共同負擔比維持不變之情況下完成移轉程序，後續授權本市都市更新處檢視後逕予修正。

#### (七) 建築容積獎勵部分

1. △F3(更新時程之獎勵容積)同意同意給予332.67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31.89平方公尺(法定容積0.67%)之獎勵額度，實際獎勵額度應以實際淨利計算並授權更新處後續覈實計算；另協助開闢之計畫道路所有權人係為財政部國有財產署，實施者僅協助鋪築混凝土地面及協調拆除部分占用之建築物，後續國有土地撥用事宜，請實施者配合相關規定辦理，並請新工處協助確認是否為有償撥用。
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)同意給予475.24平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度。
4. △F5-3(供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)同意給予120.00平方公尺(法定容積2.53%)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)同意給予380.19平方公尺(法定容積8%)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「黃金級」以上。

6. △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 950.48 平方公尺(法定容積 20%)之獎勵額度;請實施者於核定前檢附相關證明文件及現地安置協議書,並授權更新處覆實計算後給予。
7. 臺北好好看系列二(騰空期程獎勵、綠美化獎勵)之獎勵額度,同意依都市設計審議確認核發獎勵 297.28 平方公尺(法定容積 6.26%)為上限,若獎勵值與計畫內容所載有變動,則須辦理變更事業計畫。
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 1,503.89 平方公尺(法定容積 31.64%)之獎勵額度。

## (八) 聽證

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p>江○○(委任○○○) 案件當事人</p> <p>本案目前申請之都更容獎項目△F5-3(基地沿街面將留設供人行走之地面道路),東西兩側獎勵面積共 120.00 m<sup>2</sup>(2.53%),但東側行步道仍有部分空間未申請獎勵,且本案都更容積獎勵合計為 2,290.47 m<sup>2</sup>(48.20%),未超過 50%之容積獎勵上限,基於保障本案地主參與都更之權益,提議爭取增加△F5-3之獎勵值,請實施者協助本案爭取並請市政府採納地主意見。</p>	<p>實施者受任人:財團法人都市更新研究發展基金會 董政彰主任</p> <p>願意配合爭取,後續仍需由審議會審議通過。</p>	<p>第 1 點意見不予採納,理由如下</p> <p>第 1 點有關東側未申請之人行道獎勵,因涉及不連續性,經實施者說明,並經審議會討論後,不予採納。</p>
2	<p>財政部國有財產署北區分署(當事人)</p> <p>(一) 本案申請容積移轉額度占總法定容積 31.64%(區內容積移轉費用為新台幣(下同)2億 4,025萬6,345元),查</p>	<p>實施者受任人:財團法人都市更新研究發展基金會 董政彰主任</p> <p>(一) 有關 107 年 2 月 1 日台財產北改字第 10700027910 號函說明二、</p> <p>(二) 所提之量體</p>	<p>第 1 點意見予以採納,第 2、3 及 6、7 及 8 點意見無爭點、第 4 點意見不予採納、第 5 點意見部分無爭點部分予以採納,理由如下</p> <p>第 1 點:實施者同意依意見修正,予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>實施者業於事業計畫書第綜-3頁回應說明本案申請容積移轉前後相關項目分析，惟分析項目仍有闕漏，仍請實施者詳依本分署107年2月1日台財產北改字第10700027910號函說明二、(二)提供。</p> <p>(二) 本案提列特殊費用為逆打工法及地質改良，共提列3,810萬9,585元，請依審議原則說明合理性及必要性，並提請審議會審議。</p> <p>(三) 本案施工工法經審查以採逆打工法執行，其增加特殊費用成本是否有反應於減少施工工期及相關成本支出，請實施者補充說</p>	<p>差異比較，後續再於回應綜理表補充。</p> <p>(二) 本案區域地質軟弱，且位處土壤液化高潛勢區，基地與鄰房距離近，且屬深開挖工程。為降低開挖期間擋土措施壁體變位以降低鄰房損害，採逆打工法配合做地中壁、扶壁及施做地質改良等輔助措施，以有效減少連續壁體變位及對鄰房之影響；且本案提列特殊費用及必要性與合理性業經特殊費用外審會議審決。</p> <p>(三) 本案以採逆打工法執行，主要係為降低開挖期間擋土措施壁體變位以降低鄰房損害，以有效減少</p>	<p>第 2 點：特殊工程費用提列，依審議會決議辦理，無爭點。</p> <p>第 3 點：實施者已說明逆打工法必要性，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>明，並提請審議會審議。</p> <p>(四) 本案係以107年7月23日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定計算提列費用，有關土地所有權人分配房屋之營業稅，請依前開規定計算提列，以維參與者權益。</p> <p>(五) 本案共同負擔提列之人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費，均以上限提列。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。另本案申請處理占有他人土地就違章建築戶係以現地安置辦理，請實施者就本案共同負擔比例之計算數值再予檢視。</p> <p>(六) 權利變換計畫書第11-1頁，本案二樓以上平均建坪單價約119萬餘元坪，較本分署查估價格120~140萬元/坪為低，請實施者審酌</p>	<p>連續壁體變位及對鄰房之影響。</p> <p>(四) 本案以房屋評定價格計算營業稅，已較以更新後價值計算低，對地主較有利。</p> <p>(五) 本案共同負擔提列費用皆依《都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表》規定提列；另本案共同負擔比例為36.02%，依審議原則扣除安置戶應繳(領)價金與安置價值後，共同負擔為34.97%。</p> <p><b>實施者受任人：宏大不動產估價師聯合事務所 陳奕壬估價師</b></p> <p>(六) 本案依據周圍市場行情、幹事會及權利變換小組委員意見修正後，均價為1,195,280元/</p>	<p>第4點：實施者已說明，不予採納。</p> <p>第5點：管理費率部分，依審議會決議辦理，無爭點；另共同負擔比部分經實施者扣除安置戶應繳(領)價金與安置價值後，下降為34.97%，予以採納。</p> <p>第6點：二樓以上平均建坪單價，依審議會決議辦理，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>本案價格之合理性。</p> <p>(七) 本署經管國有土地之更新前權利價值比例為4.6113%，較臺北市政府都市發展局104年8月間召開本案幹事審查小組會議之4.8279%下修，經實施者於事業計畫書第綜-4頁說明係因更新單元範圍增加致比率數字下降，但實際之權利價值係為增加一情，仍請實施者再檢討國有土地價值比例予以調升，以維國產權益。</p> <p>(八) 經審視本案領銜之宏大不動產估價師聯合事務所估價報告書第61頁，本署經管419、419-2地號國有土地(第5宗)之「容積率修正」為-29%，請實施者說明合理性，並酌予調整。</p>	<p>坪。</p> <p>(七) 104年8月幹事會時，本案更新範圍為13筆土地，而因目前新增三筆地號納入更新範圍，故權值比較低，但其權利價值係為增加。</p> <p>(八) 419、419-2地號為住三之土地，其容積率為225%，相較於本案其他各宗土地之容積率為低，因此修正後為55%係含容積率之調整。若扣除容積率調整，本宗土地調整率為84%，與420、420-1及421地號相同。</p>	<p>第7點：國有土地之更新前權利價值部分，依審議會決議辦理，無爭點。</p> <p>第8點：國有土地容積率修正率部分，依審議會決議辦理，無爭點。</p>

(九) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正通過，請實施者依委員及幹事意見修正，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。