

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 593 次會議紀錄

112 年 8 月 16 日 府都新字第 1126018419 號

壹、時間：民國 112 年 7 月 17 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：簡瑟芳副召集人

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、討論提案：

一、「擬訂臺北市大安區通化段六小段 665 地號等 31 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 張逸民 02 2781-5696 轉 3078）

討論發言要點：

- （一）本案討論前，葉玉芬委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第 8 條規定，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）
 1. 本案廣告銷售、人事行政及風險管理費均已上限提列，且共同負擔比達 40.78%，請實施者酌予調降相關管理費率，以維參與者權益。
 2. 本案地上 3 層規劃管委會使用空間，樓高挑高至 5 公尺之必要性為何？
- （三）財政局 陳鈺芳幹事（書面意見）

本局無意見。
- （四）地政局地價科 陳憶萍幹事（書面意見）

已依前次審查意見修正或說明，無意見。
- （五）地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）
 1. 表 11-2 土地登記清冊表序號 57 之更新後所有權人有贅字，請釐正。
 2. 表 11-3 建物登記清冊表，信託財產部分請於其他登記事項欄填明信託財產及其收件字號。另共有部分(2)如有兩個車位以上，請填明各車位之權利範圍，以利登記作業。
- （六）交通局 王少韡幹事（顏瑜代）（書面意見）

事業計畫報告書：

1. P. 3-4~P. 3-6、3-18、P. 9-15，車輛進離場示意圖、大眾運輸場站示意圖、停車空間標示示意圖、更新單元周邊交通系統示意圖及人車動線規畫說明圖等建議與交評報告書統一。(請參考交評P. 42、P. 45、P. 52、P. 73)
2. P. 3-7、P. 3-18，YouBike站位請參考微笑單車官網修正。
3. P. 19-34，請說明地下停車場出入口至停車空間淨高度是否符合裝卸車輛進出需求。

(七) 消防局 洪晴泉幹事(書面意見)

1. 本案涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，依內政部(營建署)102年7月22日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，本局無修正建議，後續仍應以建築物竣工查驗雲梯消防車實車實測結果為準。
2. 另為利救災，請建築管理工程處於建造執照注意事項列表註記「建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽……等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。」

(八) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

本案曾辦理都審程序，本府111年3月3日府都設字第1113002984號函核定在案，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、實設容積率、實設汽車停車位、地下1層及屋突1層平面等微調，惟尚符「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) 建築管理工程處 朱芳毅幹事

本案經都市發展局都市設計及土地使用開發許可審議委員會核備在案，規劃設計部分，無意見。

(十一) 林志崧委員(出席並提供書面意見)

請補充說明依台北市敦化南北路特定專用區土地使用管制規則相關規定，其商業使用之容積樓地板總合是否符合規定。

(十二) 林光彥委員(出席並提供書面意見)

1. 有關商業區面積部分，請實施者說明報核時商業區相關規定、本案規劃面積與現有商業面積，以利審議。
2. 請實施者具體補充續建機制說明。
3. 有關本案停車出入口停等區域與鄰近大樓車道出入口是否重疊，請實施者補充說明處理方式。
4. 本案北側為6公尺現有巷，應退縮2公尺，又有植栽設計，再請釐清檢討通行淨寬是否符合審議原則。
5. 有關人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費用均已上線提列，請實施者分項說明其合理性及必要性，並載明於事業計畫報告書內。

(十三) 蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

1. 權利變換計畫部分

P. 9-15，房屋及車位選配原則，店面優先選配原臨路位置，故請釐清陳請人王先生是否有優先分配一樓之權利，就其家人已完成分割繼承後之獲配單元，應於核定前確認完畢。

2. 估價條件

(1)P. 10，第 4 點，

A. 建議依事業計畫 P. 9-24 之文字說明，即使用分區皆為商二土地，惟部分為滿足路寬 16 公尺檢討。

B. 建議補充各地號分算後之實際法定容積。

(2)P. 11，第 5 點，請補充目前所有權人之相關佐證資料，並補充是否已辦竣建物第一次登記。

(3)P. 11，第 6 點，面積建議分列主建物及附屬建物面積。

3. 連邦估價報告書建議

(1)P. 4，產登備註說明，僅單純辦理信託戶別(非實質移轉)，文字建議略為調整：最後再依最新「委託人」產權狀態進行歸戶。(P. 8 同)

(2)P. 46、P. 47，專屬容積折減計算，因總獎勵申請值逾 50%，建議各獎勵值先做等比例修正，再進行專屬容積折減計算。

(3)P. 99，商業區土地之調整項目，再請檢視：

A. 商業效益請檢視「佳」、「稍佳」調整率之合理性。

B. 現況使用，同為部分現有巷不廢巷，商業區與住宅區調整率之一致性。

(4)P. 103，表格部分欄位為空白，請釐清。

(5)P. 153，更新前公寓比較租金一，臨路 40 公尺調整率-4%，與 P. 156 臨 30 公

尺安和路調整率 5%略有差異，再請檢視。

(6)P.169，編號 20，江○○，部分權利來源為空白，再請檢視。

(7)P.174，比較標的二為擬售案例，請釐清價格日期之正確性。

(8)P.178，再請釐清比較標的一、二之價格日期調整率。

(9)P.186，合理房價水準建議檢視比較法之比較價格決定區間。

(10)P.191，

A. 屋齡調整率為每年 0.5%，建議再予以檢視是否符合市場合理行情。

B. 道路寬度調整率，再請檢視合理性(勘估標的臨路 30 公尺，比較標的一臨路 40 公尺、調整率-2%，比較標的二、三臨路 8 公尺、調整率 1.5%)。

(11)P.206，可視性修正，再請檢視自行車停放高度對價格影響之合理性。

(12)P.206、P.207，針對捷運之影響、中繼機房影響戶別及調整率再釐清合理性。

(13)P.219，車位調整部分，請針對各車位優劣兼以圖示說明。

(14) 本案更新後建築為 36 樓，估價師更新後樓層別效用比修正為 0.5%/層，尚屬合理。

4. 宏大及Savills估價報告書建議：

關於捷運高架對價格之影響程度、中繼水箱對各戶別價格之影響、停車位價格評估之邏輯等，建議有一致性。

(十四) 謝慧鶯委員(出席並提供書面意見)

1. 目前陳情人提供基地附近新成屋之實價登錄案例，請估價師查證該等案例本案估價基準日前之成交價格，比對本案估價數字酌予說明。

2. 本案配合環評綠建築提升為黃金級，相關綠建築未來維管義務，應於規約內列入交代，責成管委會未來善盡維管之義務。

(十五) 鄭凱文委員(出席並提供書面意見)

1. P. 9-13人行步道面積檢討，依規定已扣除車道5.5公尺寬度，但車道前方範圍不能計入容積獎勵範圍，再請實施者釐清。

2. P. 9-24有關容積計算檢討，依土地使用管制規則第10條容積加級地區檢討規定，住3-1鄰街道路面寬如未達16公尺，即無法依住3-1之容積檢討。本案住3-1雖未達16公尺面寬，惟與商業區為同一宗基地，住3-1面寬與商業區面寬加總已達16公尺，建議以加級地區核算，即分開計算容積即可，再請建築師釐清。

3. 有關歷次通案審議原則中，人行步道設置喬木灌木，應至少保留人行淨寬度 2.5公尺，若採分段設置任一側人行淨寬不得小於1.5公尺為原則；目前係採

分段設置，請確認各段淨寬皆大於1.5公尺。

(十六) 賀士庶委員(出席並提供書面意見)

P. 19-34地下層通風口連接地面層是否有突出影響人行及排風方向，請實施者補充說明。另是否有影響綠化檢討亦請一併檢討，並補充剖面示意圖說明。

(十七) 朱萬真委員

1. P. 9-13北側人行步道設置植栽後之人行淨寬依通案審議原則應為2.5公尺，請實施者檢核淨寬是否符合規定。
2. 本案範圍內北側現有巷後續為開放供公眾使用，請實施者補充於管理維護章節及管理規約內載明。
3. 有關計畫書之測量費、環評、交評、捷評等均檢附報價單，請依合約提列或請實施者於報價單用印；另信託及三家估價師合約，請實施者補充簽署用印資料。
4. 權利變換計畫P. 10-9，表10-3有關領更新後權利金及補償金部分之所有權人，更新後受配人姓名、應分配權利價值及應領差額價金欄位數值尚有缺漏，請補充。

(十八) 遲維新委員

有關陳情人提出市場實際交易資料，有成屋及預售屋案例，與本案價格日期有哪些差異；另有關估價案例距離，不同區域是否有進行修正，再請估價師補充說明。

(十九) 吳智維委員

本案因有部分所有權人未辦理建物所有權第一次登記，於估價中係以使用執照起造人或承買人為主，為避免後續未登記所有權人產權糾紛，請實施者針對未登記建物所有權人列入權變之權利關係人部分，依土地登記規則第79條申請人非起造人時，應檢具移轉契約書於附件。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情部分

1. 有關地上三層樓層高度5公尺設計，主要全棟管線及風管轉管需求，樓層高度扣除轉管後高度為3.1公尺，在空間感受上係為適當。
2. 有關陳情人提出，公開抽籤時資料尚未收到，經檢視是由家人代為簽收，會後會再提供影本資料供所有權人參閱。

3. 有關施工安全部分，因本案興建地上36層、地下6層，加上臨捷運高架，本公司很重視公共安全，一定會針對執行安全進行把關。

4. 續建機制與風險控管

(1) 本案在興建期間，產權交付信託管理，以保障產權完整且獨立，興建工程營建融資資金、預售房屋及停車位價金自備款亦交付信託管理。另外規劃的續建機制，以加強保障地主與實施者雙方之權益，確保都更重建得以順利完成。

(2) 本案係委託建經公司做安全機制管理，後續也會依工程查核進度來進行專戶撥款；另外與銀行申辦之建築融資，也已核准在案，因本案規模較大，實施者也都提早將資金準備好，加上另實施者也是地主之一，故其與地主的都更重建目標是一致的，請地主可以安心。

5. 有關王先生與家人產權公同共有部分，現產權協議分割已辦竣，其中3位已經與實施者選屋完成，若王先生要選一樓，實施者會將其對應分配之一樓予以保留，後續會持續與地主溝通協調。

(二) 建築規劃設計部分

1. 有關衛浴開窗部分，於聽證時有所有權人提出4F-A7調整，該議題已納入今日簡報說明，後續經審議會同意則一併調整4F至25F之同單元衛浴圖面。

2. 商業使用

(1) 本案都更報核日為109年12月3日，故引用97年7月「敦化南北路特定專用區」版本，係規範地上1-2層作為商業使用，相關數值檢討亦依「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」進行檢討，以商業區土地建蔽率面積之70%乘以2倍(1,575.17m²)為計算基準，並經都審同意依該基準作為計算原則，故本案商業設計為1,587.64m²，符合規定，相關說明會再補充於計畫書內。

(2) 目前商業使用現況中，本案有80幾戶地主，想要做商業使用極為少數，目前規劃12戶店面，實施者就分得3戶，加上商業行為改變，現況舊建物一樓多戶為閒置空間，本案已依實際使用需求規劃設計。

(3) 本案為三種使用分區(商2、住3、住3-1)併為一宗基地，有關商業面積部分，商業使用容積樓地板面積檢討業經都審審核通過在案；更新後所有權人分回土地亦會有三種分區。

3. 有關交通局意見，計畫書將配合修正辦理。

4. 本案地下停車場出入口及裝卸車位行經動線淨高度為2.7公尺，已符合規定，

後續於圖面補充說明。

5. 有關本案環評要求以黃金級綠建築規劃及自行車之車位增加的部分，其修正內容符合都審免辦理變更設計項目。
6. 有關西側鄰房出入口位置，鄰房出入口位於基地西北側安和路二段184巷、和平東路三段67巷路口處，本案停車場出入口距離該處路口，維持10公尺安全緩衝距離，且基地內部自路緣至地下一層平面段退縮緩衝36公尺緩衝空間，足以維持車輛進出安全及緩衝距離，車輛進出應無交織干擾影響。
7. 有關地下層通風口連接地面層之排風部分，排風口設置於車道內側朝車道排放，故在地面層不會看到排氣墩設置。
8. 有關容積計算，於都市設計審議時已發函至都發局釐清，於111年1月25日接獲都發局函覆(北市都規字第1113001431號函)，圖說已將部分商業區併原屬住三之一土地後，其面寬已達16公尺，符合規定。
9. 本案範圍包含北側現有巷，目前現有巷可供公眾通行，更新後維持原現有巷之通行無作調整。
10. 有關人行步道設置，北側現有巷為6公尺寬，人行步道退縮2公尺與道路順平補足至8公尺，中間規劃植栽穴，人行通行寬度依規定保留淨寬達2.5公尺。

(三) 財務計畫部分

1. 本案特殊費用已於111年3月31日經土木技師公會審核完成，審核結果為約3億9仟4佰萬元，實施者承諾吸收超過計畫書提列金額計1億多元；本案坐落於捷運木柵線限建範圍內，設置地中壁及扶壁以抑制開挖擋土連續壁變位，以維護捷運安全，另本案樓高地上36樓地下6樓，若不設置制震器，層間變位較大，故以上特殊費用之提列，經審查結果有施作必要及價格尚屬合理。
2. 信託費用係以實際合約數值提列，依提列標準金錢部分全部提列，土地減半提列，故信託管理費用為750萬元。
3. 人事管理費因實施者耗費20多年整合，故提列5%，銷售管理費係依實際獲配之單元及車位總價值，故提列5.20%，風險管理費部分，因應目前缺工、缺料及營建工程費大幅波動，為確保後續都更能順利執行及財務風險，故提列16%。
4. 有關共同負擔部分，本案因產權複雜，有合法建物未登記、有屋無地之使用者，實施者長期努力溝通協調整合，也花費了一筆很大費用處理，該加上報核當時營建費用每坪造價為28.3萬元/坪，若以110年版之提列標準計算造價，將調高至33.3萬元/坪，營建費用差距就有5億5千萬，加上實施者承諾吸收

特殊費用特殊因素費用1億多元，目前計畫書提列的造價仍未能反映實際市場行情，懇請委員同意本案提列。

5. 有關報價單及合約檢附部分，後續配合補充資料於計畫書內。
6. 有關人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費用之提列理由，會再補充資料於計畫書內說明；另銷售管理費一般代銷公司成本行情約為6%，本案參酌提列標準提列5.2%。
7. 二樓以上均價部分，歷次也都依審查意見進行修正，目前二樓以上均價約為131萬/坪。
8. 本案範圍內有建物未辦理登記，該建物為合法建物非違章建築，實施者向其購買以資解決，該部分整合費用無法提列共同負擔，已由實施者吸收。

(四) 權利變換及估價部分

1. 估價部分

- (1) 有關估價價格部分，本案的價格日期為109年7月，規劃SC造地上36樓、地下6樓建物，以109年7月採用的案例已針對位置、建材、建築設計等進行修正，目前住宅平均單價為131萬/坪，最高樓層也達到144.9萬/坪，以本案位置及建材、建築設計，均以已反應當時市場行情。
- (2) 針對陳情人提供書面案例部分，實價登錄建案為近期預售案或一年至兩年成屋，因本案價格日期為109年7月，當時選擇「瑞安蒼」及「大安信義」，都在我們案子附近，也都有進行相關修正，陳情人提到「耕曦」這案子位於羅斯福路三段49號，區位條件及環境都與本案非常類似，同樣也是SRC、25樓的建築，也進行了區域因素以及個別因素的調整，「耕曦」當時成交價格日期為109年6月，成交為120萬，經修正後也到127萬，所以本案更新後均價落在131萬，以上補充說明；後續會再將案例適用原因補充至計畫書內說明。
- (3) 有關容積折減計算的部分，報告書內已按同比例計算，估價條件若有需要文字上調整再配合修正，修正後係不會影響估價數值。
- (4) 停車位編號以及待售價格將會再檢視並修正。
- (5) 有關中繼水箱部分，因考量共震頻率之影響，故修正係數相同；該部分一併請另兩家估價師進行檢視。
- (6) 本案每戶總價約5-6千萬，離捷運軌道近，已針對寧適性及視野景觀部分進行調整，目前影響的樓層到9樓，低樓層四樓調整約10%，就參考捷運軌道之案例，目前調整率是合適的。

- (7) 有關中古屋行情部分，陳情人提供之案例，案例1~8編號位於正敦化南路上，係屬於豪宅型產品，坪數大約為100-150坪左右，昇陽敦鳳甚至有到257坪，實價登錄案例3~6編號為102年及104年的價格，個案1編號價格日期為109年、個案編號7價格日期為111年，均屬豪宅型所以亦不採納。勘估標的距離本案較近的遠雄安禾，價格日期為103年成交價為144萬/坪，另我們有找到同一個社區案例，價格日期為109年成交價為112萬/坪，因當時屋齡已達14年，故沒有做為本案比較案例，若以112萬/坪做為調整，比準價格可能也無法達到均價127萬-131萬元；另和平大苑位於師大對面，亦屬豪宅型產品，故亦不適合做為本案比較案例，以上補充說明。
2. 權利變換相關表格內容，將依委員意見配合辦理。
 3. 有關未辦理建物所有權第一次登記之建物所有權資料，後續將相關文件檢附在附件冊中。

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，及公有土地管理機關對於地上3層樓高挑高至5公尺之必要性、風險控管方案及續建機制等陳情意見之溝通協調情形經實施者說明後，請實施者持續溝通協調整合。有關地上3層樓高挑高至5公尺規劃，經審議會討論後予以同意。另有關風險控管方案及續建機制部分，請納入計畫書中詳實載明。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計審議於111年3月3日核備，及建築設計是否符合相關建管法令，經實施者說明，並經審議會討論後予以同意。另法容部分檢討，請實施者納入計畫書說明，及北側人行步道請調整植栽位置，以保持人行通行淨寬達2.5公尺。
2. 本案依111年9月16日臺北市政府環境影響評估審查委員會第254次會議決議修正綠建築提升為黃金級及自行車位增加等部分，經實施者說明，並經審議會討論後予以同意，請實施者將綠建築管理維護計畫納入住戶管理規約。

(三) 財務計畫部分

1. 本案原提列結構制震設備費用(149,488,920元)、地質改良費用(140,758,187元)，經111年3月31日經台北市土木技師特殊因素費用審查通過制震設備費用(149,488,920元)、地質改良費用(244,791,823元)，經實施者說明承諾自行吸收地質改良費用所增加之費用104,033,636元，並說明合理性及必要性，經審議會討論後，予以同意。

2. 本案信託管理費用原以報價單提列545萬元，後檢附信託合約調整為750萬元，經實施者說明後，予以同意，請實施者將相關規劃費用檢附證明文件及用印資料於計畫書內。
3. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(5.2%)及風險管理費率(16%)以上限提列，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。惟請就編列費率之必要性及合理性加強論述，並補充於計畫書內。

(四) 權利變換及估價部分

本案估價修正情形(含反映轉管)，更新後二樓以上均由1,272,236元/坪調整為1,313,342元/坪，共同負擔比例由41.93%調整為40.78%，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，修正後共同負擔比例以不超過40.78%為原則。權利變換計畫書相關表格內容，請實施者依委員意見配合修正。

(五) 自提修正部分

1. 本案實施者依據聽證所有權人意見調整4樓A7戶之浴室圖面以利通風及採光，並一併調整4樓至25樓之同單元衛浴圖面，經實施者說明並經審議會討論後予以同意。
2. 本案所有權人王先生已完成遺產分配之繼承程序，經實施者說明在不影響其他所有權人選配之前提下，王先生尚可選配一樓，並經審議會討論後，予以同意調整修正，並授權更新處檢視修正後選配。

(六) 建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) (#6)建築物結構安全條件獎勵，同意給予1,041.91平方公尺(法定容積8%)之獎勵額度。
- (2) (#10)取得候選綠建築證書之建築設計獎勵，同意給予781.44平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度，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。另請實施者依環境影響評估審查委員會第254次會議決議綠建築提升為黃金級。
- (3) (#11)智慧建築標章之建築設計獎勵，同意給予781.44平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度；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「銀級」以上。
- (4) (#13)建築物耐震設計獎勵，同意給予1,302.39平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內取得耐震設計

標章。

(5) (#14)時程獎勵，同意給予911.67平方公尺(7%)之獎勵容積。

2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

(1) 建築規劃設計(二)，本案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130.24平方公尺(法定容積1%)之獎勵額度。

(2) 建築規劃設計(三)，同意給予獎勵額度，請依委員意見檢視修正，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。

(3) 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390.72平方公尺(3%)之獎勵額度。

(4) 新技術之應用獎勵，同意給予130.24平方公尺(法定容積1.00%)之獎勵額度；充電柱之設備規格，請比照臺北市停車管理工程處接受民間充電柱捐贈注意事項之規定辦理，並納入住戶管理規約。

(5) 促進都市更新(二)，本案計有16棟4層樓建築物且無設置電梯，同意給予260.48平方公尺(2%)之獎勵額度。

(6) 本案申請容積獎勵合計6,542.60平方公尺(50.24%)已超過法定容積之1.5倍之上限6,511.96平方公尺(50%)，故以上限計列容積獎勵。

(七) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	決議
1	財政部國有財產署北區分署(臺北市都市更新處代為宣讀) (1) 本案廣告銷售、人事行政及風險管理費率均以上限提列，且共同負擔比例達40.78%，請實施者酌予調降相關管理費率，以維參與者權益。	1-1 實施者受任人：東亞建築經理股份有限公司-鄭家蕙特助 第1點，近年來工料及物料調幅大，目前計畫書提列的造價未能反映實際市場行情，且本案提列特殊因素費用項目，經台北市土木技師公會審核通過，總費用為3.9億元，於重建費用提列為2.9億元，所增加之費用1億元，將由德運建設自行	第(1)點，三大管理費費率均以上限提列，業已提請大會討論，依審議會決議辦理。

序號	發言次序	答覆	決議
	(2)本案地上 3 層規劃管委會使用空間，樓高挑高至 5 公尺之必要性為何？。	<p>吸收。財務成本部分，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」之規定計算，業經幹事會及幹事複審會議審查，聽證後就會進入到臺北市都市更新及爭議處理審議會，各項的提列費用將依審定結果為準。</p> <p>1-2 連邦不動產估價師聯合事務所-連琳育估價師</p> <p>第 1 點，地主方國產署及其他部分地主於前幾次書面意見皆認為本案本案更新後均價太高，但本案更新後均價估價師已充分反應造價、樓高及建築設計之價格，目前均價已達 131 萬/坪，而最高價也已達 144.9 萬/坪，聽證後將進入審議，相關數值再依審議結果為主。。</p> <p>1-3 實施者受任人：陳傳宗 建築師事務所-何偉銘 經理</p> <p>第 2 點，本案三層管委會使用空間樓層高度係因該樓層為供公共設施使用，以及樓上各戶與公共管線皆在 3 樓頂板下進行轉管，因此調整樓層高度以滿足必要之管線與設備需求。</p>	第(2)點，有關本案 3 樓樓高設計 5 公尺，業已提請大會討論，依審議會決議辦理，無爭點。
2	<p>王○○(當事人) (臺北市都市更新處代為宣讀)</p> <p>查本人經繼承都更後選配 4 樓 A7 戶之圖面，浴室並無窗戶，將影響該衛浴之通風與採光，為利居室空間保持舒適與健康，請實施者酌以調整。</p>	<p>2-1 實施者受任人：東亞建築經理股份有限公司-鄭家蕙特助</p> <p>浴室通風採光問題，實施者會與建築師研商解決方案，於審議會時提出，經審議會許可後再修正。</p>	第(1)點意見，實施者說明修正方案，業已提自提修

序號	發言次序	答覆	決議
			正，依審議會決議辦理，予以採納。
3	<p>江○○(當事人)(臺北市都市更新處代為宣讀)</p> <p>1. 依據本次權利變換計畫案第 8-6 頁共同負擔比例達 40.78%，相較台北市區內其他權利變換計畫案 24%~30% 明顯高出甚多(參考附表)</p> <p>2. 國有財產署、都更處亦認為共同負擔比例達 41.93%，應責成實施者調降相關管理費用以維參與者權益。</p> <p>3. 個人對本案權利變的內容非常關心，也很關心自身權益。但權利變換裡面的數字，跟我們接觸到其他個案的訊息落差甚大，連帶影響我對於建案高造價(28.3 萬/坪)與較低屋主分回比例等資訊無法合理判斷、莫衷一是，以致遲遲無法做決定！</p> <p>4. 殷盼市政府及專家學者幫忙把關鑑審後，讓住戶也有較</p>	<p>3-1 實施者受任人：東亞建築經理股份有限公司-鄭家蕙特助</p> <p>第 1-2 點，近年來工料及物料調幅大，目前計畫書提列的造價未能反映實際市場行情，且本案提列特殊因素費用項目，經台北市土木技師公會審核通過，總費用為 3.9 億元，於重建費用提列為 2.9 億元，所增加之費用 1 億元，將由德運建設自行吸收。財務成本部分，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」之規定計算，業經幹事會及幹事複審會議審查，聽證後就會進入到臺北市都市更新及爭議處理審議會，各項的提列費用將依審定結果為準。</p> <p>3-2 連邦不動產估價師聯合事務所-連琳育估價師</p> <p>第 3 點，地主方國產署及其他部分地主於前幾次書面意見皆認為本案更新後均價太高，但本案更新後均價估價師已充分反應造價、樓高及建築設計之價格，目前均價已達 131 萬/坪，而最高價也已達 144.9 萬/坪，聽證後將進入審議，相關數值再依審議結果為主。</p>	<p>第(1)點及第(2)點共同負擔比例，業已提請大會討論，依審議會決議辦理。</p> <p>第(3)點，工程造價依本市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項提列，無爭點。</p> <p>第(4)點屬希望政府協助審</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	肯定的資訊來做決定。		查意見，無爭點。
4	<p>林○○(黃○○代) (當事人)</p> <p>1. 商業容積比例適法性</p> <p>查本更新單元使用分區，基地面積分別為住宅區(住三)339 m²、住宅區(住三之一)423 m²及商業區(商二)1,760 m²，合計 2,522 m²。然更新設計資料中規劃住宅容積 17,709.98 m²，商業容積 1,803.30 m²，(審 1)。惟實施者依歷次審查意見，仍僅將做商業使用地面一二層容積面積從 1,575.17 m²(綜 36, 38)，微量調增為 1,587.64 m²(綜-69, 綜-70)。並未將審查意見作深入檢討修正。鑒於本單元原有商業面積占基地面積 70%，然本計畫依基準容積加計台北市及中央容積獎勵後，規劃可使用於一般零售業甲組之商業使用容積卻僅 8%或 9% (若分別以商業容積 1,575.17 m²或 1,803.30 m²計)。依都市計畫法第三章第 35 條規定：商業區為促進商業發展而劃定，其土地及建築物之使用，不得有礙商業之便利。本案將不同土地使用分區合併，並將面積占比最高之商業基地，大部分設計為高級住宅商品之規劃，是否與前述規定相符不無歎義；為免日後引發貲議，本人於 112 年 2 月 15 日亦請相關單位參考與本基地相鄰之另案都市更新計畫(其他點亦位於敦化南北特定專用區 A 區)之相關用途配置，惟據實施者書面說明本事業計畫商業面積之已依幹事意見修正符合規定准予核定在案，鈞府負責都市計畫</p>	<p>4-1 實施者受任人：東亞建築經理股份有限公司-鄭家蕙特助</p> <p>第 1 點，本案商業使用面積比例業經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議核定在案。</p>	<p>第(1)點，實施者說明本案商業使用面積比例業經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議核定在案，故不予採納。</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>之單位宜再加審慎卓酌(綜-69，綜-70)。</p> <p>又參考新北市政府之相關規定與處理原則，依新北市都市計畫法新北市施行細則第 17 條規定：「商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積」，其條文立法說明「為避免商業區較佳區位與較高容積皆作住宅使用，限制商業區作住宅使用不得超過該都市計畫最近住宅區之基準容積。」。有關商業區作住宅使用之基準容積，以商業區同一細都計畫區、同樣開發方式之住宅區較高基準容基辦理。本都更單元基地係由位於敦化南北特定專用區(A)之商業區 70%與住宅區 30%所組成，相關因商業區衍獲之容積獎勵(審-1)亦應規劃為商業使用，方能促進與產業發展間建立合理之關聯性。本計畫將所獲容積獎勵多規劃為高級住宅商品，著實對產業發展缺乏貢獻，故回歸原土地使用分區用途作規劃方屬正辦。</p> <p>2. 都更信託與續建機制</p> <p>有關權變計畫書第(4-1 頁)「更新前權利關係人名冊」所列資料，發現「所有權人及管理人」欄，部分自然人變更為實施者本身之情形，且註記有「最高限額抵押權，並信託給非本計畫所擬信託之金融機構」。考量本案擬施作量體較大且實施者尚有其他建案施築中，實施者之財務狀況著實令人擔憂，為確保本案都更信託機制健全運作，依「都市更新條例」第 76 條第一項第三款之規定，敬請鈞府施予查核並請實施者詳說</p>	<p>第 2 點，都更之安全保障規劃，有土地信託、資金信託及續建完工承諾等機制，以加強保障地主與實施者雙方之權益，加上德運建設本從事建築業有逾 50 年經驗，建案品質及實務經驗良好口碑，所以在良好的信託等機制管理下，又有實施者過往的豐富經驗，確保都更重建得以順利完成。</p>	<p>第(2)點，有關續建機制，業已提請大會討論，請依審議會決議於計畫書載明，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>明。</p> <p>有關權變計畫書第(附錄-87 頁)所附第一商業銀行受託人報酬約定書約定信託服務之項目為土地信託與興建資金信託，並未檢附信託契約書，其內容不得而知；為使都更信託機制更臻周延，除使銀行幫地主把關，做資金運用方式的限定，避免實施者無端挪用資金的風險外，契約書應附加「續建機制」條款；以避免爛尾樓之情形發生。</p> <p>3. 超高層建築妥適性</p> <p>有關權變計畫書第(綜一 18)(綜一 17)本計畫未來開挖工程因屬深開挖且開挖深度範圍多為強度低的軟弱土層，為減少對捷運、鄰房及道路產生損害，經土木技師公會審核將原地質改良費用由原編列 140,758,187 元調升為 244,791,823 元，所增加 104,033,636 元將由實施者自行吸收乙節。鑒於台灣位於環太平洋地震帶，終年大小地震不斷，根據全球地震模型估計，台灣幾乎全島都有地震風險，在全球地震危害度排行名列前茅。但是地震不會殺人，房屋毀損才會；地震發生時，如房屋無法承受震度而倒塌，因而將引發火災、山崩或土壤液化等災害，導致民眾生命財產的損失。人類各項科技和製造能力，可謂日新月異。照理說因施作和工序推動滋生的錯失，應會愈來愈少，惟事實不然。無論那一種施工方式，都可能發生事故。疏忽過失，有部分出於能力不足。有些因技術不夠精良，有些則是心態上缺乏憂患意識所</p>	<p>第 3 點，開發案對周邊交通、環境造成之環境影響評估，業經臺北市政府環境影響評估審查會議通過，於 112 年 1 月 4 日經臺北市政府環保局核備在案。</p>	<p>第(3)點，實施者說明開發案對周邊交通、環境造成之環境影響評估，業經臺北市政府環境影響評估審查會議通過，於 112 年 1 月 4 日經臺北市政府環保局核備在案，不予採納。</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>導致。</p> <p>依都市條例之立法宗旨，都市防災是都市更新最優先的公共利益。然現行所推防災型都更，卻可藉「防災」之名，而獲得容積獎勵，殊不知此容積獎勵措施，對某些災害而言，反而增加了災害的強度。依據財務計畫 13-4 頁說明，本案基地位於市中心建物密集之處且緊鄰捷運文湖線，本基地開挖範圍內之地質多屬粉土質細砂及粉土質黏土，屬較為軟弱地盤。另據地方耆老告稱，基地位處之台北市大安區安和路，早期曾有一條溪流流經，地質鬆軟。是以所擬興建地下 6 層，地上 36 層超高層大樓，樓高達 137,75 公尺(綜-29)，其安全性與必要性似值得審查委員諸公投以較強之關注，可否請實施者另研酌務實可行方案替代之。</p> <p>4. 銷售價格擬訂及附買回承諾</p> <p>本案所擬地面層及二樓以上住宅銷售均價高於相關單位查估之均價乙節，迭經歷次審查會提出請再審酌本案價格合理性之意見。惟實施者仍以本案更新後房價綜合考量更新後建物之材質結構，建築設計及制震等因素，應會對房價產生增益效果，並出具估價師依舊案估價報告書進行修正後之聽證版補充報告書堅持所擬議價格。鑒於以該等價格擬訂之收入是否能實現，存在諸多不確定風險因素，須加以考量：</p> <p>(1)台北房價高，依據內政部統計資料，2022 年六都中有四都的遷出人數多於遷入，其中台北市的淨遷出人口達 37,457</p>	<p>4-3 德運建設股份有限公司-許新德總經理</p> <p>第 4 點，本案依都更權利變換核定結果分配，無規劃買回機制。</p> <p>4-4 連邦不動產估價師聯合事務所-連琳育估價師</p> <p>第 4 點，地主方國產署及其他部分地主於前幾次書面意見皆認為本案更新後均價太高，但本案更新後均價估價師已充分反應造價、樓高及建築設計之價格，目前均價已達 131 萬/坪，而最高價也已達 144.9 萬/坪，聽證後將進入審議，相關數值再依審議結果為主。</p>	<p>第(4)點，實施者說明本案依都更權利變換核定結果分配，不予採納。</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>人，仍是六都之最。進一步觀察六都中，淨遷出最多的行政區，台北市房價最高的大安區淨遷出 6,146 人，居台北之冠。人力銀行指出，高房價是北市企業、勞動力外流的主因，這無疑是必須正視的重大警訊。</p> <p>(2)去(111)年大學分發入學缺額近 1.5 萬再創新高，少子化對於房市影響將是另一個因素，當台灣人口逐漸變少，將沒有支撐房市的力量。</p> <p>(3)房價飆高，空屋數也創新高，空屋問題比想像中嚴重，依據人口及住宅普查結果，整體空屋數已破歷史新高紀錄，加計幾年前因房市較熱、建案先後售者多，未來一二年將有大量供給釋出，餘屋過多問題將浮上檯面。</p> <p>(4)根據全球資料庫 Nu 公尺 beo 的數據，台灣的房價是全球最昂貴之一。台灣的房價甚至比挪威等國家還要貴，然而挪威的人均 GDP 比台灣高近三倍，基本工資也高近四倍。我們缺的是和收入相比可負擔的居住環境；而台灣今天所面臨的住房危機，如果不予正視，台灣的經濟和社會將面臨嚴重的威脅。</p> <p>(5)2020 年元月起，COVID-19 新冠肺炎開始肆虐全球。導致大城市與人口密集地區疫情格外嚴重，出現人口由密度高的城市轉到城市外圍或郊區的現象。影響所及，促使許多人在家工作，遠距辦公、視訊等辦公生活模式更加發展與盛</p>		

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>行。另因交通路網及公共運輸日益便捷，都促使人口流向周邊蛋白、蛋殼區。</p> <p>綜上，實施者強調對於本事業計畫所擬之銷售均價高於相關單位查估之均價具絕對信心。但目前房價下修趨勢與房市停滯現象卻是令人存疑；籲請實施者提出具體保證，並由金融機構擔任保證人，書面承諾於交屋三年內就原屋況，倘市價無法達到本事業計畫書所訂銷售價格，實施者同意買回原地主戶所分配之房屋及停車位。</p> <p>5. 建築新規定</p> <p>都更信託雖可以對於建物興建完成提供保障，但並非是絕對安全建物，若實施者沒有慎選優良廠商，就算建物順利完工也可能過沒幾年就出現嚴重裂縫或漏水問題，不得不慎。鑒於本計畫屬超高樓層建築，建議實施者於設計施工建造本案大樓時，採用最好最安全的耐震系統工法，使施工品質提昇，耐震與防水年限全面升級，蓋出真正好宅而非只注重表象之「豪宅」。</p> <p>另營建署為解決住宅漏水及噪音這兩大擾鄰公害，公告「同層排水」新法規，希望三年後所有建商都能普及採用；並訂定「分戶樓板隔音」新規定發布施行。鑑於本案工期預估長達 5 年，為使未來建築物之管理維護更臻完善並符合法規，籲請實施者於建築設計時研酌納入辦理。</p> <p>6. 委託案件之簽約</p> <p>本案實施者檢附之都市更新規畫者、建築設計者及信託代理者之</p>	<p>4-2 陳傳宗建築師事務所-何偉銘經理</p> <p>第 5 點，有關排水、漏水及噪音，後續實施者將與相關技師及建築師一起研商檢討。</p> <p>4-1 實施者受任人：東亞建築經理股份有限公司-鄭家蕙特助</p> <p>第 6 點，相關團隊均由實施者委託，將由實施者負責完成全案，不會因沒有提供契</p>	<p>第(5)點，有關採「同層排水」新法規，依本案法規適用日不適用，不予採納。</p> <p>第(6)(7)點，實施者與其委託單位之契約</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>相關文件僅附有委託書，其他涉及兩造權利義務之契約均付之闕如，為免日後發生執行爭議，應請補齊相關文件。</p> <p>7. 監造角色 本案建築師事務所除辦理建築規劃設計外，由於本案係規劃超高樓之建築，其監造之角色更顯重要，爰相關委託契約應將兩造之權利義務與罰則明確訂定，俾執行有所準據。</p> <p>8. 專戶存款撥款 本計畫於信託銀行設立之專款專用帳戶，銀行在支付本計畫相關經費款項時，應依據相關專業單位(如建築師事務所或建經公司)簽認已完成項目之進度始得為款項之撥付，信託銀行並應為明確帳務之紀錄，俾利主管機關稽核。</p> <p>9. 貸款利息 有關權變計畫書第(13-2 頁)所列貸款利息約 2 億元。查本計畫興建專戶之資金來源，包含實施者自籌款、銀行融資款、預售屋款。是以，興建期間由信託專戶支付各項工程款等相關費用，必須確保資金專款專用，再據以核計貸款利息，屬滾動式計息(亦即自籌與預售款足敷支應時，就應調降借款額度，減少利息支出)。鑒於實施者目前另有其他建案執行中，為免本計畫專戶之資金遭挪為他用，增加借款之負擔利息，專戶應比照前項費用支付之方式為明確帳務處理。</p> <p>10. 計算錯誤 有關權變計畫書第(13-3 頁)表 13-1 營建工程標準造價計算表中，所列部分金額計算有誤，應</p>	<p>約給大家，就損失權益。</p> <p>第 7 點，目前東亞為德運服務是做都更程序的部分，協助更新單元劃定、事業計畫及權利變換審議的過程，另外陳傳宗建築師是負責設計及法定監造的責任。</p> <p>第 8 點，後續將配合信託銀行專戶管理作業。</p> <p>第 9 點，貸款利息在財務計畫中為預估值，增加部分均由實施者自行吸收。</p> <p>第 10 點，相關誤植之處，會再檢視修正。</p>	<p>內容，非本審議會權責。請實施者依檢附合約內容辦理。</p> <p>第(8)點，實施者說明後續將配合信託銀行專戶管理作業，予以採納。</p> <p>第(9)點，實施者說明貸款利息在財務計畫中為預估值，增加部分均由實施者自行吸收，故無爭點。</p> <p>第(10)點，實施者說明相關誤植之處，會再檢視修正，</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>請重新檢視更正。</p> <p>11. 物價調整與預備金</p> <p>有關權變計畫書第(13-3 頁)表 13-3 營造工程費用估算表內各項工程項目，其預算宜就標準單價所含物價指數畫出，另納編為「預備金」科目；因為發包時物價指數調整並未發生，倘予計入單價，將使決標金額失真。實際施工時，當期估驗計價如有符合物價調整情形發生時，即可依合約中物價調整之規定條款撥款；因此物價調整預算、發包預算賸餘等經費，宜另調整為預備金，以應實際施工調整不敷經費時之需。</p>	<p>第 11 點，依都市更新權利變換實施辦法第 6 條規定，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(價格日期)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。本案「評價基準日」為 109 年 7 月 31 日，即作為房價估價時間基準，因此估價數值不會隨著市場波動而受影響。</p>	<p>予以採納。</p> <p>第(11)點，估價及相關費用提列係以評價基準日為基準，並以審議結果為準，不予採納。</p>
5	<p>王○○(當事人)</p> <p>1. 考量升息與通膨因素，需檢具查核實施者之現有財務狀況等資料。</p> <p>2. 未提供營造單位、監造單位與建材檢驗單位之資訊，以供查詢確保工程與建物品質。</p> <p>3. 無相關保證完工續建機制，何以防範爛尾樓之風險。</p>	<p>5-1 實施者受任人：德運建設股份有限公司-許新德總經理</p> <p>第 1 點，財務管理會有信託，我們也有向銀行申請營建融資，相關程序都會經過銀行審查，這資料不方便提供。</p> <p>第 2 點，我們跟地主簽的也有建材設備表，都有規格及廠牌，都由實施者自行發包，有關品質請地主放心。</p> <p>5-2 東亞建築經理股份有限公司-鄭家蕙特助</p> <p>第 3 點，都更之安全保障規劃，有土地信託、資金信託及續建完工承諾等機制，確保本案專款專用，並可安全完工交屋。</p> <p>5-1 實施者受任人：德運建</p>	<p>第(1)點，有關風險管控及續建機制，業已提請大會討論，請依審議會決議於計畫書載明並確實辦理。</p> <p>第(2)點，營造、監造等建築管理事項非屬本審議會權責，不予採納。</p> <p>第(3)點，有關續建機制，請實施者說明，業已提請大會討論，依審議會決議辦</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>4. 相關緊急停電時，建物本身備載容量所能維持時間為何。</p> <p>5. 關於大樓停車場出入口位置，安和路二段184巷與和平東路三段67巷在尖峰時刻之車流模擬估算資料。</p> <p>6. 地號 0680-0000 號與建號 00514-000號業已完成遺產分配繼承之程序，非共同共有之狀態，故請修正權變估價資料。</p> <p>7. 如房市反轉向下，相關權利估價部分，是否價值減損之疑慮。</p> <p>8. 關於集合住宅開發計劃是否能夠振興此區塊之生活機能。</p>	<p>設股份有限公司-許新德總經理 第 4 點，相關緊急停電時，電力備用容量 6-8 小時。</p> <p>5-3 陳傳宗建築師事務所-何偉銘經理 第 5 點，停車部分有經過交通技師進行交通影響評估，並經市政府環境影響評估審議通過，主要出入口的交通量都有經過相關的評估。</p> <p>5-2 東亞建築經理股份有限公司-鄭家蕙特助 第 6 點，計畫書內產權以報核當天之謄本登載，後續送核定版報告書時也會再申請一次謄本確認產權資料，會再依當下產權更新。</p> <p>5-2 東亞建築經理股份有限公司-鄭家蕙特助 第 7 點，權利變換案的價格日期是固定的，不會因房市反轉而調整。</p> <p>5-1 實施者受任人：德運建設股份有限公司-許新德總經理 第 8 點，本案現況是老舊公寓，又面臨捷運的軌道，這案子經都更改建，樓層也會到 36 樓，區域商效也都會提升，將可增進區域的繁榮。</p>	<p>理，無爭點。</p> <p>第(4)點，詢問建築設計內容，實施者已說明，故無爭點。</p> <p>第(5)點，實施者說明停車出入口部分業經過交通技師進行交通影響評估，並經環境影響評估審議通過，且為詢問性質，故無爭點。</p> <p>第(6)點，實施者說明後續送核定版報告書時會再確認產權資料，依當下產權更新。故無爭點。</p> <p>第(7)點，估價依評價基準日為基準並以審議內容為主，無爭點。</p> <p>第(8)點，為詢問性質，無爭點。</p>
6	<p>林○○(黃○○代) (當事人)</p> <p>1. 都更信託與續建機制</p>	<p>6-1 實施者受任人：東亞建築經理股份有限公司-</p>	

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>有關權變計畫書第(4-1 頁)「更新前權利關係人名冊」所列資料，發現「所有權人及管理人」欄，部分自然人變更為實施者本身之情形，且註記有「最高限額抵押權，並信託給非本計畫所提信託之金融機構」。考量本案擬施作量體較大且實施者尚有其他建案施築中，實施者之財務狀況著實令人擔憂，為確保本案都更信託機制健全運作，依「都市更新條例」第 76 條第一項第三款之規定，敬請鈞府施予查核並請實施者詳說明。</p> <p>有關權變計畫書第(附錄-87 頁)所附第一商業銀行受託人報酬約定書約定信託服務之項目為土地信託與興建資金信託，並未檢附信託契約書，其內容不得而知；為使都更信託機制更臻周延，除使銀行幫地主把關，做資金運用方式的限定，避免實施者無端挪用資金的風險外，契約書庭、附加「續建機制」條款；以避免爛尾樓之情形發生。</p>	<p>鄭家蕙特助</p> <p>(1)產權異動是因實施者整合過程購入不動產，配合產權異動調整。</p> <p>(2)融資銀行通常在審議期間才會確認，現階段不動產抵押情形不影響後續融資狀況，會依實際融資申請狀況作規劃。</p>	<p>第(1)點，有關續建機制，業已提請大會討論，依審議會決議納入計畫書載明，無爭點。</p>

- (八) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，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，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、「擬訂臺北市中山區北安段一小段 25 地號等 2 筆土地都市更新權利變換計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 廖翊君 02 2781-5696 轉 3073）

討論發言要點：

- (一) 財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本局無意見。

- (二) 地政局地價科 徐子偉幹事（書面意見）

本案更新後房價委員及所有權人有諸多意見，請檢討說明。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

表 11-4 土地他項權利登記清冊表，所有權人陳美伶、唐碧霞更新後設定權利範圍與其取得之土地權利範圍不符，請釐正。

(四) 交通局 謝霖霆幹事(張珮甄代)(書面意見)

P. 複審-3 會議發表意見回應及處理情形，已於住戶管理規約加註「無障礙停車位可供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，惟經檢視本案權利變換計畫書，P. 附錄-56 附錄六、住戶管理規約似有缺漏，請依事業計畫核定版補正。

(五) 消防局 鄭正奇幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新權利變換案，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(書面意見)

本案係都市更新權利變換，無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

本案曾辦理都審程序，本府 108 年 10 月 23 日府都設字第 1083095536 號函第 1 次變更設計核定在案，依所附簡報檔案所列討論議題無涉都審，故無意見。

(八) 蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

1. 權利變換計畫

(1)P. 3-3，(二)特殊因素，載明「本更新事業無提列特殊因素」，請釐清。

(二) 特殊因素

本更新事業無提列特殊因素。

特殊因素項目	提列必要性說明	預期效益說明	備註
逆打工程	鄰近捷運站體，為管控施工風險及為降低環境影響	降低施工期間對周邊之影響、所短工期、增強擋土穩定性	有關費用詳「捌、權利變換有關費用及共同負擔」。
制震工程	鋼構造主體結構較柔軟，舒適性較差	降低樓層變位及振動加速度	

(2)P. 8-6，未說明容移成本，建議列表說明各次移轉面積及金額、取消之面積及金額。

(3) 請補充未含容移之共負比為何，並補充容移前後對地主權益之影響。

2. 連邦估價報告書

(1) 針對權變小組委員所提下列意見，請估價師再予以釐清說明或修正。

A. 更新後建材設備調整率。

B. P. 151 比較標的二，選用案例之合理性。

C. 捷運對價格之影響程度，回應說明中提及「進行有無受捷運影響之樓層及戶別進行分析，低樓層差異率約為6%~22%，高樓至11F亦有2%之差異性」，建議估價師於上述查詢案例予以列表，並釐清捷運對房價之合理影響。

D. 針對價格日期差異對房價之影響，與成本面之增加以。

(2) P. 145，比較標的一、三鄰近勘估標的，請釐清區域因素調整率之合理性 (P163同)。

(3) P. 146，請檢視下列項目調整率之合理性

A. 屋齡約每4年調整1%。

B. 比較標的一，樓層高度調整率是否過於敏感。

(4) P. 152、P. 164，請檢視建築設計及建材設備、樓高調整率之合理性(比較標的二、三樓高約3.3公尺，與勘估標的3.5公尺，是否確實達1%之價差，再請檢視)。

(5) P. 167，合理房價水準建議參考比較法之試算價格區間。

(6) P. 172，請檢視建築設計建材設備等之調整率合理性。

(7) P. 189，請檢視捷運對房價之影響性及影響戶別。

3. 三家估價報告書共同建議

關於捷運高架對價格之影響程度、停車位價格評估等，建議有一致之邏輯性。

(九) 葉玉芬委員(出席並提供書面意見)

1. 更新後樓上層比準戶比較法，比較標的1力麒麗麒建案及比較標的3開壘吾界建案與勘估標的距離較為接近，但因基地規模、建案規劃與標的較有差距，仍建議估價師考量：

(1) 比較案例 1 之屋齡已接近 10 年，與標的之屋齡修正率為 4.5%之妥適性，建議可再行斟酌。

(2) 估價師於此兩案之建物結構差異調整率為 5%，然於建築設計及建材設備等調整率，於比較案例 2 向下修正 4%、比較標的 3 向下修正 3%，以本案實施者之市場品牌及其他建案之主訴及產品特色，與本案提列之建材設備等級，向下修正之理由及幅度亦請估價師考量其妥適性。

2.P.189 更新後建物各戶的價格修正項目，對於水平修正的寧適性及景觀視野項目部分，本案臨文湖線捷運高架部分因寧適性向下大幅修正，於 8F~10F 之調整率為 -5% 之合理性，以及景觀視野同步修正 -0.5~-1.5%，致使更新後面文湖線戶別建坪單價有低於 80 萬/坪的結果，相較於本區域其他新成屋之建案，有稍大的落差，建議估價師檢視各戶修正項目其修正率考量之妥適性。

(十) 林光彥委員

有關兩遮部分經委員說明是可登記也可計價，相關適法性之疑義，建議實施者針對報核時之法規適用，可登記可計價就法規層面而言，是「應」登記還是「得」登記？若為應登記就無討論空間，若為得登記，起造人是否可選擇測繪時有兩遮但登記時不登記，建議實施者先予以釐清。

(十一) 林佑璘委員

本案法令適用為 99 年都市更新條例，有關涉及容積獎勵項目及額度調整，非屬都市更新條例第 19 條之 1 可簡易變更的範疇。

(十二) 楊欽文委員

請實施者針對交通局意見釐清住戶管理規約是否僅部分摘錄，應以完整版檢附於計畫書。

(十三) 吳智維委員

1. 關於本案兩遮是否登記及計價部分，本案事業計畫報核是在 101 年 12 月，當時就兩遮有 2 種政策，其一是限縮在預售屋為可登記不計價，其二是成屋可登記可計價。因本案不屬預售屋，理論上本案兩遮係屬可登記亦可計價；另依 106 年修正前地籍測量實施規則第 273 條規定，兩遮仍應登記測繪。
2. 本案價格日期為 109 年，估價價格應照當年度不動產權利價值估價，其他因素如同前開委員所述應另外考慮，單就價格來看，101 年事業計畫報核時即已做過價格評估。後因權利變換計畫報核價格日期為 109 年 10 月，全市住宅價格指數已上漲 16%，惟本案現僅調整 3%，仍屬偏低，雖經實施者提及係因考量營建成本上升等其他因素，但這個部分跟不動產價格還是應另外考量。

3. 另有關本案勘估標的旁約 250 公尺左右之開墾吾界建案，於 109 年 8 至 10 月平均成交價格約 94 至 96 萬，皆位於低樓層(4-6 樓)；對比本案標的樓層，6 樓估價單價最高約為 88 萬，且該案為 RC 造及地上 14 層，對比本案為 SC 構造及地上 25 層之條件較差，請估價師再綜合考量相對之價格調整。

(十四) 都市更新處

擬訂事業計畫核准函已載明若權利變換時已達一坪換一坪，即須辦理變更事業計畫。若本案審議過程中已超過一坪換一坪，後續仍應依循程序辦理變更。

實施者說明及回應：

- (一) 針對張先生所提要求比照過去臺北市審議會會議紀錄原則換屋之意見，實施者今日方收到陳情人換屋訴求，因權利變換計畫办理流程為先選屋才進行計畫報核，故於審議過程中各戶價格可能會因委員意見而有所調整，經實施者再行檢視本案選屋狀況，現臨捷運剩餘部分差異並無陳情人所述針對性調整問題；至於是否能換屋部分，後續將重新檢視張先生是否有超過最初之選配原則，另有關合建協議內容，將再與張先生持續溝通協調。
- (二) 另有關陳先生、朱先生及焦先生提到老舊公寓專案一坪換一坪原則及專案獎勵3.86%部分，因本案目前估價有一坪換一坪的上限限制，若房屋單價再往上調高，將導致共負比就會下降，恐將縮減此專案獎勵3.86%，因本案前業已因申請老舊公寓專案致審議過程延宕3-4年。另有關陳先生提及雨遮部分，因本案價格日期為109年10月，故本案雨遮係有登記有計價，且針對雨遮也有做出比例上之修正。
- (三) 另外有關吳先生敘及欲選配第二個車位之意見，實施者已列入今日自提修正議題，後續將依審議會決議辦理；另合建契約簽署部分，建請吳先生自行檢視契約內容，再與實施者協商。
- (四) 有關張先生就其選配位置，送件版與審議會版內容估價差異提出之意見，查選配位置為十八樓B6及A3，於送件版時本案就寧適性的部分，估價師認為臨北安路接近捷運站側，會有噪音或粉塵的影響，故就前側的部分，從4樓至25樓有-9%到-2%遞減的修正，且經兩次權變小組審查，認為修正至25樓並不是那麼適當，本次版本方調整從4樓至10樓，也就是從-9%到-5%的區間。針對張先生的意見實施者亦有於聽證會上時妥予說明，無刻意修改估價之情事；另實施者針對臨捷運修正情形，係有參考一些依據並進行相關案例統合，現至10樓已修正-5%，譬如文湖線沿線建案部分，皆有做對偶分析，如力麒麗麒、開墾吾界及文心移動光城，係鄰近捷運站附近，於低樓層影響部分皆有在10%到15%的區間。另一比較標的為內湖捷運站旁之興富發雙湖

匯，至9樓亦還是有受捷運影響2%的情形，至於大直WINN的部分，其4至5樓也有6%的差異，故本案係參酌委員意見，將本案4樓至10樓有受捷運影響和未受捷運影響的部分，調整-9%遞減到-5%的修正率，以符現在市場行情。

- (五) 另就北安路北側房地產價格表現，本案較靠近文湖生活圈，故相對中古屋或是新成屋的表現皆較大直區域以及美麗華商圈低，就以現今新成屋價格約在65萬到72萬；甚至比較新的建案，在價格日期成交的部分也大約是52萬到65萬的區間故實施者於在選取比較案例時，就選取之3個案例大致上皆落在89萬至104萬區間，相較陳情人北安路店面的修正後之價格(約為97萬到103.8萬)，係符合當地市場行情。
- (六) 針對交通局意見部分，本案所附之住戶管理規約經檢視應與事業計畫相同，有關加註無障礙車位相關的文字敘述是加註在P. 附錄-56，完整的住戶管理規約內容是在P. 附錄-55到P. 附錄-59，相關的頁數會再依交通局意見補充。
- (七) 有關管理費率部分，因本案執行至今已超過十年，目前尚在權利變換審查階段，開發時程已大幅增加，聘請相關顧問及行政等費用已相對增加。事業計畫核定後，遇上缺工缺料、全球疫情等影響，致實際上執行更趨困難。再加上原物料成本、工資上漲緣故，本案營建成本係依照99年6月的版本提列，若依照新版本的營建工程造價估算，差距大概是在3.5億左右，目前所提列之工程造價，已無法反映實際營建成本，這些成本皆會由實施者這邊自行吸收；另人事行政管理費、銷售管理費，係依第373次審議會及第382次審議會決議以5%去做提列；另風險管理費率則依第373次審議會決議以13%提列。為了維持案件的穩定性，懇請審議會同意相關管理費率仍可依照前兩次審議會的審議結果來辦理。
- (八) 針對本案後續辦理程序，因本案事業計畫核定時的共同負擔比率是45.58%，並申請老公專案獎勵為3.86%。若依109年的估價及權變小組相關建議修正後，估價師修正的二樓以上均價93.5萬/坪，恐致該獎勵縮減並影響事業計畫內容，考量本案自整合迄今已逾10年之久，若後續因容積獎勵變更而須變更事業計畫，於重新收取事業計畫同意書似有窒礙難行之處，懇請大會能否同意本案得以捐贈都更基金的方式，來補足縮減之獎勵容積，並以簡易變更方式操作，以維持本案量體的平衡、維持全案的穩定性及更新案件程序。

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及所有權人陳情超額選配，經實施者說明溝通協調情形後，請實施者持續溝通協調整合，另有關超額選配部分涉及估價議題，後續再提請審議。

(二) 財務計畫部分

有關本案人事行政管理費率 5%、廣告銷售管理費率 5%、風險管理費率 13%，經實施者逐一說明並經審議會討論後，予以同意。另請再依委員意見補充各項管理費率提列說明。

(三) 權利變換及估價部分

本案二樓以上均價(由 927,755 元/坪修正為 935,479 元/坪)及估價報告修正情形(包含是否反映轉管)，共同負擔比由 45.95% 調整為 45.59% 及老舊公寓專案獎勵值是否已達一坪換一坪，請依委員意見修正估價內容，後續再提請審議會審議。

(四) 請實施者依委員及幹事意見覈實檢討修正，並重新檢視老舊公寓專案獎勵值是否已達一坪換一坪後，於收受會議紀錄起 3 個月內檢具修正後計畫書圖，併同權利變換及估價部分及聽證紀錄再提會討論。另倘涉及老舊公寓專案容積獎勵值變動之審議程序，請業務科協助釐清。