

臺北市都市更新及爭議處理審議會第641次會議紀錄

114年1月8日 府都新字第1136037773號

壹、時間：民國113年12月16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：臺北市政府都市發展局 簡瑟芳召集人

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：依本府113年12月26日府都新字第1136037239號函檢送會議紀錄辦理。

柒、討論提案

一、「擬訂臺北市文山區萬隆段一小段551地號等9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 翁佳瑜 02 2781-5696分機3074)

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）

1. 計畫書第10-2頁，財政部國有財產署(下稱本署)應分配權利價值新臺幣(下同)1億6,024萬8,133元，較112年12月審議會版減少29萬3,239元，請實施者說明調降原因。
2. 計畫書第11-10頁(表11-4建物登記清冊表)中序號30分配單元9F-B、序號35分配單元10F-C，本分署前已獲實施者同意改選，惟清冊未併同更正所有權人應為中華民國(財政部國有財產署)，請實施者修正。

(二) 臺北市工務局新建工程處（公有土地管理機關）（書面意見）

更新案範圍涉本處管有同段565-6地號（持分1/1；面積10平方公尺）國有道路用地，後續依照都市更新條例相關規定參與都更。

(三) 財政局 陳進祥幹事（書面意見）

無意見。

(四) 地政局地價科 陳憶萍幹事（書面意見）

本案未涉及估價協審事項，無意見。

(五) 地政局測繪科 陳光熙幹事 (書面意見)

表11-3、11-4土地/建物登記清冊表及表11-7、11-8土地/建物限制登記清冊表，所有權人林○○更新前土地上有查封登記，更新後其他登記事項之查封登記限制範圍，請依取得之土地/建物權利範圍填寫。

(六) 交通局 王少韡幹事 (張哲領代) (書面意見)

本次討論事項無涉及交通，爰本局無意見。

(七) 消防局 劉豐禎幹事 (書面意見)

本次係涉及都市更新權利變換計畫案，未涉本局權管，無意見。

(八) 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。

(九) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附都市更新事業計畫報告書審議資料表、P.15-2所載開發條件，亦無涉都審程序，故無意見。

(十) 簡文彥委員 (出席並提供書面意見)

1. 關於占有他人舊違章建築戶的部分，確實有與實施者達成安置協議。這些舊違章建物的測量面積或分配在協議內容，是否在知會下並取得其協議的同意？協議的內容不一定需要報告，但至少取得這些協議時，應有清楚告知占有他人土地舊違章戶相關權利義務關係。
2. 舊違章建築戶協議是依照權變計畫內容為準，而非依據事業計畫的協議，惟審議範圍不包含協議條件，請實施者與陳情人妥予溝通協調，消弭目前陳情人(違占戶)所稱與原事業計畫協議條件不同之爭議，以免影響原事業計畫內容之穩定性。

(十一) 遲維新委員(出席並提供書面意見)

針對陳情人提及公館街61巷20號測量面積，計入公館街61巷14號，請實施者說明。

(十二) 張章得委員

建議實施者針對會上陳情人的陳情內容，逐項進行回應，而非採取籠統的說明方式。

(十三) 吳智維委員

地政事務所辦理測量的業務，僅限於已登記的建築物，對於未登記建築物的測量，則僅在辦理產權登記時始到場進行測量。至於現場實際占用土地面積的測量，因為非屬地政事務所的法定業務職掌範圍內，此類情況仍需由實施者委託外部測量公司辦理。若對測量結果有疑義，也可尋求臺北市測量技師公會指派相關會員代表協助進行測量，提高公正性，提供給實施者參考。

(十四) 都市更新處

本案因有多位占用他人土地的舊違章建築戶，尚未與實施者達成房屋單元安置共識，實施者將這些尚未達成房屋單元共識的舊違章建築戶暫時安置於4F-C，故再提審議會目的係針對占有他人土地舊違章安置單元相關事宜提會討論。

實施者回應及說明：

1. 關於陳述陳情人，係為同一家族之權利人，實施者多次進行協調，從去年1月開始，亦檢附相關佐證資料，實施者並非不讓其選配，只是針對超選的部分，因協議條件有差距，故尚未與實施者達成協議，所以針對現地安置戶且未與實施者達成協議安置戶別者，暫時先共同安置於4F-C，以符其應安置價值。
2. 權利變換計畫內容所載現地安置面積與現地安置協議書及都市更新事業計畫書，並沒有不一致情形。本案於事業計畫階段，當時報核測量過一次，當時陳情人認為有爭點，後續有再辦理第二次的測量，陳情人亦有確認，業經事業計畫審查並核定，如有必要，實施者尊重陳情人意見，實施者亦可依委員建議由公會複測。另針對61巷20號及170巷18號這2個門牌，因要分割其占有面積，故有進行第二次測量，倘陳情人針對測量面積尚有疑義，業已多次告知，陳情人可尋合格測量公司測量，實施者會再行檢視其差異並予以補償差額部分。
3. 陳情人等不僅有舊違章建築戶身分、亦包含了土地所有權人等身分，於前次612次審議會，即有在會議進行說明及討論，針對權利部分，包含測量的疑義，還有權利義務如何進行分配，並以簡表做說明，於事業計畫階段即是如此。舊違章部分，針對地界外、地界內、道路用地上各自補償及可認列獎勵值部分，皆有明確說明。因獎勵值△F6占有他人土地舊違章建築物，應補償面積其實應為496.45平方公尺，惟因上限獎勵值20%(415.35平方公尺)，針對道路用地上的違章，係採補償金方式處理。道路用地已申請△F4-2的獎勵，於事業計畫階段規定，道路用地上△F4-2及△F6不能重複認列獎勵值，再加以當時的△F6違章獎勵，也已經取得20%的獎勵上限，而

△F4-2獎勵值也取得獎勵上限15%，故道路用地上違章占用補償，即是以現金補償處理，針對地界外補償亦同，且實施者自行吸收地界外的補償金。

4. 回應黨○○陳情意見，因為占有他人土地舊違章建築戶，確實無法與土地所有權進行共同選配(除非與實施者協議)，程序是土地所有權人選配完之後，占有他人土地舊違章戶係針對實施者所獲配部分來進行協議，囑託登記上會先登載給實施者，實施者再依據協議內容過戶給占有他人土地舊違章戶。
5. 回應林○○及代表林○○所陳述內容，實施者其實並沒有把他們安置在4F-C位置，這有誤解。4F-C主要安置係除了5位安置戶別之占有他人土地舊違章戶，還有非陳情人之丁○○○及葉○○，他們同為公館街○巷○號的違章戶，係就他們同一家族及同戶(○巷○號)之考量，因為陳情人有增購的需求，但尚未與實施者確認，故暫時就其應安置價值進行安置。
6. 回應林○○所陳內容，實施者於113年8月29日已有協議，實施者同意陳情人增購停車位(B2-7)，並於建照核發30日內與其兒子林○○(亦為陳情人)簽立買賣契約書。針對本案申請△F4-2及△F6的部分，皆有申請到滿額的獎勵值，所以△F6即使再去申請獎勵值也是不予認列，會受限於20%的上限獎勵值限制，再加上陳情人係為道路用地所有權人(林○○、林○○、林○○)，亦享有△F4-2獎勵值，另本案並無做容積移轉。
7. 本案陳情人，事實上具備了多重的角色，既有土地所有權人，也有占有他人土地舊違章占用戶，同時占用地界範圍內或範圍外，同時有部分在道路用地或住宅區，實施者會再向他們說明每一個角色、每一個身分，該有的權利及義務。

決議：

(一)人民陳情部分

本案申請△F6處理占有他人土地之舊違章建築戶容積獎勵部分，由實施者與舊違章建築戶協議全以現地安置方式處理，迄今仍未就現地安置單元取得雙方協議，經實施者說明並經審議會討論後，請實施者再協調溝通，後續再提審議會討論。

(二)財務計畫部分

本案提列測量費用係依合約提列185,000元，惟合約案名誤植，經實施者說明後自行吸收相關費用並經審議會討論後，予以同意。

(三)權利變換部分

本案用地負擔之載記，未依作業手冊表明用地負擔比率，經實施者說明配合修正，並經審議會討論後，予以同意。

(四)請實施者再與陳情人溝通協調說明相關權利義務後，於收受會議紀錄起3個月內再申請提審議會討論。

二、「擬訂臺北市信義區雅祥段一小段 6 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(承辦人：事業科 鄭雅文 02 2781-5696轉3069)

討論發言要點：

(一)臺北市政府財政局(公有土地管理機關)

針對回應主席提出停車位登記及選配部分，本案業依各單位使用需求調配，並與實施者確認過選配內容。

(二)都市發展局住宅企劃科(書面意見)

1. 因本次會議議程尚有提會討論上開聽證意見，考量本市市有土地參與都市更新分配之車位依通案辦理模式尚無將全數停車位統一登記於單一戶別之案例，且為因應未來倘都更分回社會住宅及停車位出租之政策調整可有所依循，爰建議停車位仍由本科簽報停車位指定登記戶別後，函予實施者及規劃單位協助更正登記，避免統一登記於單一戶別內。
2. 另有關本次將提會修正市有土地財政局選配停車位，因實施者未於本案事權計畫中納入111年9月7日社會局需保留2席車位之意見，且亦與111年9月26日財政局簽選配結果不同；另配合幹事會交通局委員意見，社會住宅棟1席車位改為大公，最終財政局選配17席停車位，本次提會修正原登載於本局後續可分回之停車位調整，本科配合財政局府簽選配結果及幹事會意見辦理，尚無意見。

(三)財政局 陳映竹幹事(書面意見)

無意見。

(四)地政局地價科 徐子偉幹事(陳振惟代)(書面意見)

估價部分無意見。

(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，更新後捐贈予臺北市政府衛生局部分，請於備註欄記明「捐贈公益設施」。

2. 表11-4建物登記清冊表，同一分配單元有2個以上停車位，請填明各停車位之共有部分權利範圍，以利後續登記作業。

(六) 交通局 王少韡幹事(李庭維代)(書面意見)

本案共設置7席無障礙汽車位：住都棟AB棟5席(B1-15、B1-36、B1-37 B1-75、B1-159)、市府棟C棟1席(B2-225)、出資人棟D棟2席(B2-47、B3-97)，請檢討將全部無障礙汽車位改列為大公，並將其編號於管理規約載明。

(七) 消防局 劉豐禎幹事(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「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測試結果為準。
2. 另為利救災，請建築物管理工程處於建照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需保持淨空，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。」。
3. 建議電動車充電設備等設施設置於地下1層以上為原則。

(八) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(書面意見)

查前次意見皆已修正，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112年8月31日府都設字第1123036037號函核定在案，本次所附計畫書內容與核定一致，故無意見；另本次自提修正涉及住都棟B1F、B2F及B3F平面及車位調整部分，無涉都審變更設計。

(十) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(顏于雅代)

建築規劃設計部分，無意見。

(十一) 連琳育委員(出席並提供書面意見)

1. 本案一樓C棟S6-1F老人日間照顧中心、S7-1F區民活動中心、S8-1F里辦公處以及AB棟S2-1F一般事務所，目前係以店面比準單元推估，前次有委員提及一樓老人日間照顧中心、區民活動中心、里辦公處及一般事務所之使用性質與店面不同，使用上更類似於辦公性質，以店面推估是否合理，請估價師再斟酌考量。
2. 惟估價師回應本案更新單元土地使用分區為第三種住宅區，未來地上一層可

做店面及辦公使用，故日照中心、活動中心以店面評估。但本案使用分區為第三種住宅區，依土管規定做一般零售業甲組為附條件允許使用，且各戶營業樓地板面積須為500平方公尺以下，然目前S6-1F老人日間照護中心面積為270.63坪(894.64平方公尺)，是否可做為店面再請估價師說明並考量是否以辦公比準戶修正或者其使用類別不同是否須調整。

(十二)莊濼銓委員(出席並提供書面意見)

針對三家估價報告書通案意見，因本案更新後有申請綠建築、智慧建築及耐震設計等特別標章，估價師是否有將對於房價之影響適度反映，請再檢視修正或確認。

(十三)于俊明委員

本案建築規劃設計分為3棟建築，其住戶規約是否為1張還是拆分為3張規約，請實施者說明？

(十四)王湮筑委員

有關無障礙車位登記部分，為保障身心障礙者買賣使用需求權益，車位應不得約定專用，有關實施者回應未來出租與列入大公之關連似為非必要之理由，仍請釐清說明。另規約及招租合約應載明供身心障礙者等人員使用。

(十五)吳智維委員

1. 針對公益設施，土地登記清冊表請依臺北市政府地政局107年8月3日北市地登字第1076010871號函釋登載辦理，於函釋皆有載明相關送件方式規定之異同，再請實施者注意。
2. 有關車位全部權利範圍皆有記載，然並沒有表意出每一車位之權利範圍，表意方式可在清冊表中表意，或是在清冊表之備註中說明。
3. 有關實施者所提自提修正涉地籍分割致更新單元範圍調整(由16筆增加為21筆)、所有權人數異動、財務計畫調整及車位分配調整的部分，應併同修正相關計畫書表圖及估價內容。

(十六)陳建華副召集人

有關住都棟(AB棟)無法依交通局幹事意見留設5席無障礙登記大公部分，後續請於住戶規約中載明相關事項。

實施者回應及說明：

(一)人民陳情部分

1. 本案於選配期間已依111年8月16日住都字第1110012992號函說明第五點「屬不能參與分配者欲參與分配，可採合併分配方式辦理」，亦於111年8月29日自辦公聽會說明合併選配方式。另權變計畫第十章亦說明「本案66位所有權人屬本案不能參與權利變換者，以領取更新前補償金為原則，或於選配期間提出合併分配，且分配面積達最小分配面積單元時，出資人將配合提供分回部分之量體，供私有土地所有權人選配。」
2. 本案已於111年8月29日舉辦自辦公聽會，以及111年12月9日舉辦公辦公聽會，相關選配文件及會議資料皆以地籍謄本住址及戶政住址寄發予私地主。且實施者秉持公開透明，於公聽會函文及會議說明合併選配事宜，並與來電洽詢之私地主詳細溝通說明，已充分瞭解其權益。

(二) 建築規劃設計部分

1. 有關本府消防局幹事所提「電動車充電設備等設施設置於地下1層以上為原則」意見部分，現階段已於地下室(B1-B4)全面留設電動車之排線，未來可依需求設置電動車車位。
2. 無障礙車位大公登記部分，本案定位為全齡社區，考量未來住都棟(AB棟)為出租，承租戶將具無障礙車位長期使用之需求，規劃部分無障礙車位供住都棟(AB棟)承租戶租賃，爭取不計大公。後續依委員意見將配合調整本案出資人棟(D棟)2席、市府棟(C棟)1席以及住都棟(AB棟)1席無障礙車位列為大公，並於住都棟(AB棟)招租合約及規約中明訂無障礙車位以身心障礙者為出租對象。
3. 因本案分為AB棟、C棟及D棟，未來將分成3個住戶管理規約規範，其中共用部分由出資人順天建設股份有限公司承諾管理維護20年。

(三) 消防救災部分

救災動線相關檢討已專章補充說明。

(四) 財務計畫部分

1. 本案為具有投資契約之公辦都更案，出資人自更新案啟動至完成期間，進行公私有所有權人溝通、人事庶務及建築與協力單位協調等行政作業、各項法律、會計等所需費用，均為出資人支出之實際成本；本案公有土地比例11.16%，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」說明十七，人事行政管理費率提列上限為5%，本案亦僅提列3%，懇請同意依此費率提列。
2. 本案風險管理費係出資人投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取相對應之報酬，有鑑於近年興建造價飆漲、缺工缺料狀況嚴重，目前興建造價

已大幅提升，超過都更造價所提列費用甚多，影響執行風險。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」說明二十規定，風險管理費率應提列16.00%，本案已酌降提列至11.88%，懇請同意依此費率提列。

3. 本案廣告銷售管理費，係僅就出資人權利變換折價抵負實際分得房地為計算基礎，不包含所有權人應分配之房地價值計算，主要包括廣告、企劃及銷售成本，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」說明十九，出資人實際獲配之單元及車位總價值為4,965,058,538元，30億以下部份以6%計算，超過30億~50億部分以4.5%計算，廣告銷售管理費率採5.41%提列，懇請同意依此費率提列。

(五)權利變換及估價部分

1. 回應都市發展局住宅企劃科所提意見，現確有部分戶別有大量車位統一登載，惟詢問出資人及代書認為目前執行方式對於未來登記較為單純，後續配合市有土地機關意見辦理。
2. 配合臺北市政府財政局聽證之意見，實施者於113年10月15日洽詢臺北市政府社會局(老人日間照顧中心)、臺北市政府民政局(里辦公處)及信義區公所(區民活動中心)地下停車位之需求。臺北市政府民政局回復里辦公處及區民活動中心無車位需求；臺北市政府社會局表示有2席停車位之需求，故車位編號216、217調整登記於老人日間照顧中心S6-1F戶(原登記於社會住宅C1-6F戶)，剩餘停車位15席則擬提供予市府都市發展局社會住宅使用(登記於社會住宅C1-6F戶)，所有權人維持不變(臺北市/臺北市政府財政局)，車位登記可配合各單位之需求調整。
3. 回應委員建議C棟S6-1F老人日間照顧中心、S7-1F區民活動中心、S8-1F里辦公處以及AB棟S2-1F一般事務所一樓估價部分，後續會參酌委員意見考量土管相關設置規定及使用用途，進行價格之調整說明。
4. 本案估價報告書已依幹事會委員意見，檢視調整區域因素、個別因素調整率及收益資本化率等相關參數。二樓以上住宅均價由1,036,347元/坪修正為1,052,247元/坪及共同負擔比率為36.60%(以公辦都更招標契約29.54%提列)
5. 回應委員提問針對綠建築、智慧建築及耐震設計等規劃設計對於價格影響，皆已納入估價考量。另針對地政局提出之土地登記清冊表公益設施登載及建築登記清冊車位權利範圍表意，後續皆可配合相關意見辦理。

(六)自提修正部分

1. 本次版本除A、B棟(住都棟)B1~B3部分車位調整，其餘與112年8月31日都設核備圖說一致。

2. 另本案因配合台電配電室空間及機電風管配置需求，於都市設計審議核定後進行車位調整。其A、B棟(即住都棟)地下一層、地下二層及地下三層部分車位均屬國家住都中心分回部分，且尺寸及數量均無變動，全案總銷不變，不影響所有權人分配權益。

決議：

(一)人民陳情部分：

本案內有多位所有權人未達最小分配單元，且提出選配意願及權利價值等陳情意見之溝通協調情形，請持續妥予溝通。

(二)建築規劃設計部分

1. 本案都市設計於112年8月31日核備在案，有關建築規劃設計變動情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意；另涉及無障礙車位登記部分，請調整本案出資人棟(D棟)2席、市府棟(C棟)1席以及住都棟(AB棟)1席無障礙車位列為大公，並於住都棟(AB棟)招租合約及住戶規約中明訂無障礙車位以身心障礙者為出租對象。
2. 本案內有66位所有權人未達最小分配單元，建築規劃設計是否已考量案內所有權人更新後選配之彈性，以及就合併選配權益清楚向所有權人說明，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三)消防救災部分

本案消防救災空間活動及消防車輛救災動線檢討修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四)財務計畫部分

本案人事行政管理費(3%)及風險管理費(11.88%)，另廣告銷售管理費(5.41%)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。

(五)權利變換計畫及估價部分

本案估價報告書修正情形、二樓以上住宅均價由1,036,347元/坪修正為1,052,247元/坪及共同負擔比率為36.60%(以公辦都更招標契約29.54%提列)，請依委員及幹事意見修正。

(六)自提修正部分

1. 本案因地籍分割完成，致更新單元土地筆數由16筆調整為21筆(範圍及面積不變)及所有權人數異動部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意，並

請實施者針對計畫書圖相關內容一併通盤檢視修正。

2. 另財務計畫調整(實施者擬刪除拆遷安置費、建築設計費配合聽證意見擇低以中標提列)及住都棟地下層台電配電室及車位調整部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意；另就停車位登記配合財政局聽證意見調整部分，請本府財政局於本案核定前向區公所及民政局確認。

(七)建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1)#7(捐贈會福利設施或公益設施獎勵)同意給予2,975.62平方公尺(法定容積14.94%)之獎勵容積；本案捐贈住宿式長期照顧機構予本府衛生局，後續請依「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。
- (2)#10(綠建築標章之建築設計獎勵)同意給予1,194.75平方公尺(法定容積6%)之獎勵容積；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)#11(智慧建築標章之建築設計獎勵)同意給予1,593.00平方公尺(法定容積8%)之獎勵容積；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。
- (4)#13(建築物耐震設計獎勵)同意給予1,991.25平方公尺(法定容積10%)之獎勵容積；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1,991.25平方公尺(法定容積10%)之獎勵容積。
- (6)#15(基地規模獎勵)同意給予4,460.40平方公尺(法定容積22.40%)之獎勵容積。

2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

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597.38平方公尺(法定容積3%)之獎勵容積。

3. 申請容積獎勵合計14,803.65平方公尺(法定容積74.34%)已超過法定容積之1.5倍之上限，故以上限9,956.25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	決議
1	<p data-bbox="204 203 587 241">臺北市政府財政局(書面)</p> <p data-bbox="204 309 632 562">1. 案內本局經管之同小段 20、24地號等2筆市有土地業依實施者所請辦竣土地分割，請實施者全面檢視修正。</p> <p data-bbox="204 842 632 1193">2. 建築師規劃設計費以實際合約認列金額 7,206 萬 3,000 元，高於依臺北市建築師公會建築師酬金標準中級費率計算金額 6,789 萬 2,933 元，請擇低提列。</p> <p data-bbox="204 1216 632 1413">3. 廣告銷售管理費率 (5.41%) 仍按上限提列，請實施者酌予調降，並提請審議會審議。</p> <p data-bbox="204 2011 632 2098">4. 依權利變換計畫第11-20頁登記清冊，本案捐贈市府</p>	<p data-bbox="662 203 1161 293">1-1 實施者受任人：丹棠開發股份有限公司(蔡汝玫副主任)</p> <p data-bbox="662 309 1102 347">1. 後續依地籍分割結果調整。</p> <p data-bbox="662 842 1161 931">2. 配合調整，不影響本案承諾共同負擔比率。</p> <p data-bbox="662 1216 1161 1995">3. 本案廣告銷售管理費，係僅就出資人權利變換折價抵負實際分得房地為計算基礎，不包含所有權人應分配之房地價值計算，主要包括廣告、企劃及銷售成本，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」說明十九，出資人實際獲配之單元及車位總價值為 4,965,058,538 元，30 億以下部份以 6% 計算，超過 30 億~50 億部分以 4.5% 計算，廣告銷售管理費率採 5.41% 提列，續依臺北市都市更新及爭議處理審議會結果為準。</p> <p data-bbox="662 2011 1161 2098">4. 市府棟 2F~5F 為捐贈公益設施住宿式長期照顧機構，後續管</p>	<p data-bbox="1193 309 1457 824">(1) 予以採納：有關地籍整理部分，業提會討論，經實施者說明土地由 16 筆變更為 21 筆，經審議會討論後予以同意，並請實施者修正計畫書圖相關內容。</p> <p data-bbox="1193 842 1457 981">(2) 予以採納：經實施者說明配合調整。</p> <p data-bbox="1193 1216 1457 1518">(3) 不予採納：有關管理費率部分，業提會討論，同意實施者所提廣告銷售管理費率。</p> <p data-bbox="1193 2011 1457 2098">(4) 予以採納：有關本案涉及捐贈</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>及市有權值選配之停車位分別登記於住宿式長期照顧機構2F、社會住宅 C1-6F 等2戶，請實施者說明是否符合各使用單位之需求。</p>	<p>理機關為臺北市政府衛生局，車位編號228、229、230、231、232、233、234、235、236、237、238、239、240、241、242、243、244、245、246、247為捐贈公益設施住宿式長期照顧機構分配之車位，考量後續使用彈性車位統一登記於2F。</p> <p>市府棟1F、6~7F 為臺北市財政財政局分配，車位編號209、211、212、213、214、215、216、217、218、219、220、221、222、223、224、226、227為臺北市財政財政局分配之車位，考量後續使用彈性車位統一登記於C1-6F。</p> <p>車位登記後續可配合各單位之需求調整，並依臺北市都市更新及爭議處理審議會結果為準。</p>	<p>市府及市有選配之車位登記部分，實施者依本府財政局聽證意見，後函詢使用機關需求調整，業提會討論，後續依相關單位意見調整計畫內容。</p>

(九)同意本案擬訂都市更新事業及權利變換計畫修正後通過，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，倘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。

三、「擬訂臺北市松山區西松段二小段54地號等9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 宋蕙汝 02 2781-5696轉3085)

討論發言要點：

(一)本案討論前唐惠群委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8條規定自行離席迴避。

(二)財政局 黃怡潔幹事(書面意見)

1. 本案以合約金額提列都市更新規劃費1,780萬元，較認列標準計算之1,575萬8,752元為高，經實施者說明係因變更規劃故合約金額加計300萬元，惟上開

認列標準金額已於計畫擬訂項目多加計20%，應已反映變更規劃成本，爰仍請擇低提列，並提請審議。

2. 本案採用逆打工法，惟合法建築物拆遷安置費期間(32.7個月)及貸款利息期間(38.7個月)皆未減少工期，因土木技師公會審查內容已載明本案採逆打工法確實可減少整體工期，仍請實施者酌減或說明合理性後，提請審議。
3. 人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(12.74%)皆以上限提列，實施者說明不動產市場正歷經物價飛漲及營建業缺工料情形等，惟因本案為事權分送，目前營建費用物價調整、貸款利息等費用及更新銷售總收入皆以報核日104年7月為計算基準，後續仍會配合權利變換評價基準日調整，爰仍請實施者說明提列合理性並調降管理費率後，提請審議。
4. 本案提列減制震設備3,087萬元及逆打費用1億1,652萬3,087元，請實施者說明施作必要性、減制震設備是否符合工程造價要項所列參考單價及特殊因素費用之外審結果後，提請審議會確認。
5. 第16-11頁，計算房屋平均評定現值之總產權面積(18,676.02平方公尺)未計入車位面積，請修正並更正連動數值；另更新後實施者獲配房屋現值之計算結果有誤植，請一併修正。
6. 第16-12頁營業稅公式1，不含營業稅之共同負擔金額仍有誤，請確實修正。

(三)地政局地價科 張家銘幹事(書面意見)

本案修正後無意見。

(四)交通局 王少韡幹事(劉侑軒代)(書面意見)

前次意見已修正，爰本局無意見。

(五)消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

1. 計畫書P.13-2，請補充規劃並標示雲梯消防車順向進入救災活動空間之動線，現況有停車請確認救災動線內均保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高，並於圖示上說明。
2. 建議電動車充電設備等設施設置於地下1層以上為原則。

(六)都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(鄭家鈴代)(書面意見)

無意見。

(七)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109年10月26日府都設字第1093082907號函核定

在案，本次所附更新事業計畫報告書與前開核定報告書計有總樓地板面積、總容積、實設容積率及地面層綠化等調整，其餘圖說皆相符。

2. 前開調整尚符「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定，免辦都審變更程序。

(八) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(顏于雅代)

建築規劃設計部分，無意見。

(九) 簡文彥委員(出席並提供書面意見)

本案預定實施方式為「權利變換」，惟費用分擔「土地改良物拆遷補償費」又分為協議合建及權利變換兩種不同方式提列，後續權利變換計畫是否產生標準不一之爭議，請實施者釐清。

(十) 簡裕榮委員(出席並提供書面意見)

財務計畫內之規劃費，該變更係實施者自提而非審查意見修正，建議仍宜依提列標準檢討提列，不宜再增加20%。

(十一) 張章得委員

本案採逆打工法施作，成本將增加1億多餘元，惟經實施者說明順打及逆打之工期差異僅有3個月，是否符合經濟效益，抑或可縮短更多工期，請實施者再釐清。

(十二) 都市更新處

1. 老舊公寓更新專案之原則二、適當規模住宅誘導原則獎勵規定，實施者應提供實際分回房地20%以上做為合適規模住宅單元(室內坪為18-30坪)，目前實施者分回房地規劃有62.55%作為合適規模住宅單元，已符合規定；另就合適規模住宅單元尚無規定應設置之樓層，不宜因規劃合適規模住宅單元而限制選配。建請實施者仍就所有權人之選配需求，如建築面積、樓層等，調整建築規劃設計並妥予溝通協調。
2. 有關提列總表之更新規劃費用，因特殊情況有20%彈性調整部分，該彈性調整應於權利變換階段確認。
3. 有關本案特殊因素費用經土木技師公會審查後認為有其合理性及必要性，得依提列總表規定提列，另其審查內容已載明本案採逆打工法確實可減少整體工期，惟後續實施者仍以上限提列拆遷安置期間及貸款利息，似有扞格。

實施者回應及說明：

1. 有關陳情選配限制部分，考量目前所有權人更新後權值，皆大於室內坪為18~30坪之住宅單元物件價值，且因本案申請老舊公寓專案之原則二、適當規模住宅誘導原則獎勵規定，故才有現在大坪數的建築設計及限制小坪數由實施者分回的情形。後續選配原則依委員意見調整，同意開放B棟12~16樓自由選配，唯該部分樓層部分為合適規模住宅，老舊公寓專案規定實施者分回樓地板面積應有20%為合適規模住宅，故如地主選配逾此規定，須以公開抽籤之，未中籤之地主則須另行依其更新前原位次、座向自由選配2~11樓其他剩餘單位。
2. 建築規劃已配合交通局意見調整地上一層植栽位置，並將原有一層1棵喬木移至屋頂層，修正後本案綠覆率增加，故免辦都審變更程序。另人行步道臨路側部分，依最新審議原則規定設置植栽或路緣石之實體阻隔，以維人行安全。
3. 消防救災動線已依消防局幹事意見配合修正。另有關電動充電設備部分，目前每個樓層都有設置電動充電裝線架，後續配合消防局意見將電動車充電設備等設施以設置於地下1層以上為原則。
4. 有關都市更新規劃費之提列情形，本案因程序中變更故有增加300萬元之變更規劃費用，依提列總表規定得就特殊情形項目有20%之彈性調整空間，經計算後本案提列費用仍低於提列總表計算後之費用。後續依委員意見刪除20%之彈性調整及自行吸收變更費用300萬。另有關財政局之房屋評定現值及誤植等部分，後續將配合修正。
5. 本案提列特殊因素費用，因本基地比鄰皆為狹小之6公尺巷道，逆打工法在降低鄰損、空汙、噪音方面確有其必要性，另因考量後續建築制震及減震等需求故制震設備亦有其必要性，該部分之合理性及必要性業經臺北市土木技師公會審認在案。
6. 有關施工工期部分，本案採逆打方式施工，初估工期可比順打方式再縮短3個月，惟確切的工期差異，後續仍須計算後再回覆。

決議：

(一)人民陳情部分

本案尚有所有權人未同意參與更新及陳情或聽證意見之溝通協調情形（如建築規劃設計建材設備、選配原則及風險控管機制等），經實施者說明及審議會討論後，請實施者再向所有權人妥予溝通協調，並修正選配原則取消樓層限制規定。

(二)建築規劃設計部分

本案都市設計審議業經本府109年10月26日核備，其建築規劃設計之一層植栽調整等修正情形及相關檢討是否符合建管法令規定，經實施者說明係配合交通局意見修正地面層植栽槽範圍，並將原地面層1棵喬木移至屋頂層，整體綠覆率增加；人行步道臨路側亦已依113年5月13日公告之更新審議原則規定設置實體阻隔，並經審議會討論後，予以同意。

(三)交通規劃部分

有關交通規劃之修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四)消防救災部分

本案消防救災動線空間規劃及修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，請實施者依消防局意見將電動車充電設備等設施設置於地下1層以上。

(五)財務計畫部分

1. 本案提列特殊因素費用減制震設備費用30,870,000元及逆打費用116,523,087元，共計147,393,087元，經實施者說明業經臺北市土木技師工會審認結果合理性及必要性後，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案採逆打工法施作，惟貸款期間（38.7個月）及安置期間（32.7個月）均以上限提列，請實施者補充順打及逆打之施工工期差異，並說明前開期間均以上限提列之合理性及必要性，後續再提請審議會討論。
3. 本案屬事、權分送案，信託管理費用依約定書提列2,900,000元整，請實施者後續於權利變換計畫核定前檢具信託合約，並擇低提列。
4. 本案更新規劃費用依合約金額提列17,800,000元整，其中含變更規劃費用300萬元，經實施者說明並經審議會討論後，請實施者刪除彈性調整20%部分，另本案程序中變更提列總表適用版本，屬實施者自提修正，故變更規劃費用300萬元部分不予提列。

(六)請實施者依委員、幹事及承辦科意見覈實檢討修正，並就貸款期間及安置期間均以上限提列之合理性及必要性、各項管理費率、拆遷補償費以及估價部分，併同都市更新建築容積獎勵及聽證紀錄，於收受會議紀錄起1個月內檢具修正後計畫書圖再申請提審議會討論。