

臺北市都市更新及爭議處理審議會第647次會議紀錄

114年3月20日 府都新字第1146016168號

壹、時間：民國114年2月24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114年3月5日府都新字第1146015507號函檢送會議紀錄辦理。

柒、討論提案：

一、「變更(第二次)臺北市中正區河堤段二小段21地號等38筆土地都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 陳兆揚 02 2781-5696轉3206）

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）

本分署前以113年12月25日台財產北改字第11300429770號函（諒達）提供貴府聽證意見，依案附會議資料，業提請本次大會討論在案。

（二）本府財政局（公有土地管理機關）（書面意見）

1. 涉貴（都發）局經管同小段40、69、70、72及73地號等5筆市有土地（本市古亭地政事務所前以113年8月29日北市古地登字第1137011585號函知辦竣土地管理機關變更登記），茲檢送旨揭會議資料1份，請貴（都發）局秉管理機關權責，依都市更新條例規定辦理參與都市更新相關事宜。

2. 副本抄送本市都市更新處，本局前已以113年12月20日北市財開字第1133005883號函（副本諒達）副知上開市有土地已變更管理機關為本府都市發展局，爰本案都市更新程序應請貴處逕行通知該局，並督請實施者確實依本局前開函文說明四意見，修正計畫書相關內容。

（三）本府都市發展局住宅企劃科（公有土地管理機關）（書面意見）

無意見。

（四）工務局新建工程處（書面意見）

本案無本處土地，僅涉及實施者協助開闢南側6米計畫道路，需捐贈中正

區河堤段二小段58、76、77地號等3筆道路用地予本府，屆時配合實施者申請辦理。

(五) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

案內市有土地管理機關已辦竣變更登記，請實施者確實依聽證回應意見，後續配合修正計畫書相關內容。

(六) 地政局地價科 許加樺幹事(書面意見)

遠見估價報告書(領銜)：P.177-P.181更新後車位權利價值表B4F~B6F「樓層調整」與P.176說明「各樓層差異為一層10萬元」不符，請釐清或補充說明。

(七) 地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

- 1.表11-3建物登記清冊表中屬現地安置戶者，請於備註欄加註現地安置戶之姓名。
- 2.表11-3建物登記清冊表序號8之備註欄備註之單一車位權利範圍與車公標示重覆，請刪除。

(八) 交通局 紀韋廷幹事(江唯慈代)(書面意見)

- 1.P.綜-2、P.10-14-1，回應綜理表中說明地下一層配置無變更，惟地下一層平面圖標示增加1席裝卸車位且無障礙機車位變更為1席，請釐清修正回應綜理表說明。
- 2.本案住宅計146戶(原122戶，增加24戶)，一般零售業15戶，事務所33戶，共94戶，惟實設汽車191席，本次變更增加24戶住宅，但停車數量未增加，請再說明車位規劃使用情形，及是否可滿足基地需求。

(九) 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實車測試結果為準。
- 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。」。
- 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。

(十) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(楊詠傑代)(書面意見)

1. P.10-7-1、11-70-1法定汽車位檢討一欄，本案作一般事務所面積為4,890.31平方公尺，請依本市土地使用分區管制自治條例第86條之1「建築物用途第五類」規定，分別依2,000平方公尺以下部分、超過2,000未滿4,000平方公尺部分及4,000以上未滿10,000平方公尺部分標準核算法定停車位後併計。
2. P.10-7-1法定車位檢討一欄，請將「一般零售業」修正為「一般零售業乙組」。

(十一) 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，另依所附更新事業計畫報告書審議資料表、P.10-4及P.10-7-1所載開發條件亦無涉都審程序，故無意見。

(十二) 連琳育委員(出席並提供書面意見)

遠見估價報告書P.141，13F-B3的面積62.3坪，與P.159面積62.3坪、P.170之13F-B3面積62.45坪不一致，請再釐清確認。

(十三) 遲維新委員

將樓層車位效用於每層價差皆有反應折減，不應以選配作為考量，建議以專業車位使用便利程度等因素，作為反應估價之考量，請實施者補充說明。

(十四) 王湮筑委員(王少韡幹事代)

1. 針對地下一樓平面層有增加裝卸車位及無障礙車位的部分請依照法規檢討，並同步修正綜理表。
2. 針對於停車位數的部分，經實施者說明本案變更後總戶數為194戶，停車位193個，不足1個車位以鄰近古亭捷運站(基地至捷運站僅100公尺範圍內)及公車作為替代以滿足大眾運輸需求，本局原則無意見。

(十五) 吳智維委員

中華徵信估價報告書所載1F及2F建坪單價相同，與其他2家估價報告書所載不同，請實施者釐清。

實施者說明及回應：

- (一) 有關財政部國有財產署北區分署於聽證所提書面意見：權利變換計畫書第7-8-2頁該署經管各筆土地更新前、後權利價值(159,365,065、240,648,881)加總與合計數值(159,365,064、240,648,880)不符及更新事業計畫書第18-1-1頁及權利變換計畫書第12-1-1頁都市更新事業實施進度表等事宜，後續將併同配合修正。另土地所有權人自市府財政局變更為市府都市發展局，後續配合修正。

- (二) 有關本案車位規劃使用情形，變更後總戶數為194戶，停車位為193席，尚不足1席車位，惟本次變更增加戶數皆為小坪數戶型，且本案基地鄰近古亭捷運站及公車站，交通便捷、可及性高，以滿足大眾運輸滿足基地停車需求。
- (三) 有關所提充電樁部分，因本案屬舊案，無爭取充電車位獎勵值的申請，僅預留管路並無實際配置充電樁。
- (四) 有關權利變換建物登記清冊表格加註部分及刪除重覆部分，將配合修正。
- (五) 有關B4F、B5F、B6F有做折減10萬元/車位部分，依遠見估價報告書P.176所述各樓層價差為10萬元，惟考量本案因受地形限制及開挖至地下6層，致停車效率不佳，有許多車位基本上設置在較低樓層，故於選配時，儘量將位置分散，後續將配合於估價報告中加註說明。另有關中華徵信所載住宅1樓及2樓之建坪單價相同部分應屬誤植，將檢視後配合修正。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人未同意參與更新等陳情意見之溝通協調情形，請實施者持續溝通協調，並納入計畫書內載明。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本次變更戶數增加24戶住宅單元，惟實設汽車停車位未增加，停車需求是否可滿足部分，經實施者說明本次變更增加24戶皆為小坪數之住宅單元，且周鄰交通便捷，並經審議會討論後，予以同意。另餘誤植部分，請依委員意見修正。
2. 本案裝卸車位檢討及法定機車位由203輛減少為197輛、無障礙機車位由5輛減少為1輛，經實施者說明依土管規定檢討法定機車位及無障礙機車位數量，並依實際使用需求新增2席裝卸車位，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案涉及禁限建規定(航空及軍事)、土管院落及高度比、深度比之檢討、高層建築物專章、裝飾性構造物設計原則之建管法令檢討等事宜，經實施者說明本案未涉及航高及軍事禁建限規定，其餘建築設計部分業依報核日當時之土管及建築法令規定檢討，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

1. 有關估價報告書修正情形(包括分戶後公設比變動情形、更新後總權利價值、更新後各單元價值表、區域因素及土開模擬分析等)及二樓以上均價971,919元/坪(原核定967,302元/坪)、共同負擔比例30.48%(原核定30.78%)，請實施者依委員意見修正。
2. 有關本案因變更後樓地板面積增加為32,582.3平方公尺，致造價增加為2,377,774,032元，經實施者說明為維持所有權人權益，依原核定32,078.3平方公尺提列(原核定造價為2,008,189,332元)，其餘費用由實施者自行吸收，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 建築容積獎勵部分：

本次變更內容無涉容積獎勵，皆與原核定一致。

(五) 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(書面意見)</p> <p>(1)權利變換計畫書第7-8-2頁，財政部國有財產署經營各筆土地更新前、後權利價值(159,365,065、240,648,881)加總與合計數值(159,365,064、240,648,880)不符，請實施者釐正。</p> <p>(2)請實施者更新事業計畫書第18-1-1頁及權利變換計畫書第12-1-1頁都市更新事業實施進度表。</p>	<p>1-1奇模工程有限公司 王佩模 總經理</p> <p>(1) 本案更新前權利價值係經估價師計算所得結果，因計算權利價值涉及比例計算，其數值未顯示小數點位數，故各筆土地更新前、後權利價值計算為159,365,064及240,648,880元。</p> <p>(2) 將修正事業計畫書P18-1-1、權利變換計畫P12-1-1，更新事業實施進度表於後續版本計畫書。</p>	<p>(1) 予以採納：有關誤植部分，請實施者配合修正。</p> <p>(2) 予以採納：有關更新事業實施進度表部分，請實施者配合修正。</p>
2	<p>臺北市政府財政局(書面意見)</p> <p>(1)旨揭更新案內同小段40、69、70、72及73地號等5筆市有土地前經本市古亭地政事務所於113年8月29</p>	<p>2-1奇模工程有限公司 王佩模 總經理</p> <p>遵照辦理，後續將權利變換計畫內土地及建築物分配清冊之原土地管理機關及受配人、事業計畫第20章配合辦理事項內</p>	<p>(1)~(3)予以採納：有關市有土地管變及事業計畫、</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>日北市古地登字第1137011585號函（正本諒達）知業已辦竣土地管理機關變更登記予本府都市發展局，爰請本府都市發展局秉管理機關權責依都市更新條例規定辦理參與都市更新相關事宜。</p> <p>(2)隨文檢附本府說明一來函、事業計畫及權利變換計畫紙本正本及光碟各1份。</p> <p>(3)副本抄送本市都市更新處，因本局已非前開市有土地管理機關，爰請實施者將權利變換計畫內土地及建築物分配清冊之原土地管理機關及受配人、事業計畫第20章配合辦理事項內所載實施者應配合「本府財政局」驗收、事業計畫及權利變換計畫內土地權屬等相關文字修正為本府都市發展局。</p>	<p>所載實施者應配合「本府財政局」驗收以及事業計畫及權利變換計畫內土地權屬等相關文字，修正為本府都市發展局。</p>	<p>權利變換計畫內容連動修正一節，請實施者配合修正。</p>
3.	<p>臺北市政府都市發展局(書面意見)</p> <p>(1)查本案已完成社會住宅規劃設計圖面審查作業，住宅單元業依本局公告之「臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅規劃設計基準需求及作業流程」辦理，並已完成住宅單元選配事宜。請實施</p>	<p>3-1奇模工程有限公司 王佩模 總經理</p> <p>後續將於銷售資訊內註明本案市有土地參與都市更新所分回之戶數，將作為臺北市社會住宅使用，並於銷售時公開相關資訊，以避免後續購買人誤解隱匿相關資訊。</p>	<p>予以採納：</p> <p>有關更新事業實施進度表及後續銷售資訊公開部分，請實施者配合修正。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>者更新事業計畫書第18-1-1頁及權利變換計畫書第12-1-1頁都市更新事業實施進度表。</p> <p>(2) 請實施者於本案後續銷售資訊內註明本案市有土地參與都市更新所分回之戶數將作為臺北市社會住宅使用，於銷售時將相關資訊公開，以避免後續購買人誤解隱匿相關資訊。</p>		
4.	<p>臺北市政府工務局新建工程處(書面意見)</p> <p>旨揭都更案本處以113年8月13日北市工新配字第1133069639號函回復在案諒達。</p> <p>(前次函文內容： 旨都更案無本處土地，惟實施者正隆公司欲協助開闢南側6米計畫道路，地號中正區河堤段二小段58、76、77三筆道路用地日後捐贈與本府。)</p>	<p>4-1奇模工程有限公司 王佩模 總經理</p> <p>新工處於113年8月13日幹事及權利變換計畫審查小組會議所提之意見，已配合辦理修正。</p>	<p>無爭點：</p> <p>有關捐贈道路用地部分後續依相關規定辦理，無爭點。</p>

(六) 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、「擬訂臺北市松山區敦化段一小段510地號1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 陳信嘉 02 2781-5696分機 3087)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃怡潔幹事(書面意見)

本局無意見。

(二) 地政局地價科 張家銘幹事(書面意見)

1. 巨秉估價報告書(領銜), P. 45比較標的二、三標示位置兩者錯置, 請更正。
2. 永聯估價報告書, P. 39、290更新前後權利價值分析表, 建請將更新後地下室及一樓單元之平均單價分別表列。

(三) 地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

1. 表11-4建物登記清冊表序號1請分列1F、B1各層之面積。
2. 表11-7及表11-8之行政區誤植為中山區, 請修正為松山區。

(四) 交通局 王少韡幹事(李庭維代)(書面意見)

1. 供住宅使用之停車需求應滿足1戶1汽車位為原則, 單戶專有部分樓地板面積在50平方公尺以下(不含免計容積之陽台)之小坪數單元, 以0.6倍計算車位需求。本案規劃221戶住宅單元、商業8單元, 惟汽車停車位僅規劃96席, 機車停車位規劃101席, 請檢討是否可滿足實際停車需求。
2. P. 9-14、P. 19-45, 地面層車道出入口地坪與相鄰人行空間應順平處理, 請將順平範圍補充標示於圖面。
3. P. 19-2、P. 19-29~P. 19-31、P. 附錄-41, 面積計算表及管理規約所述實設汽車停車位數量(95席)與P. IV都更審議資料表實設汽車停車位數量(96席)不符, 請釐清修正。
4. P. 19-12、P. 19-27~P. 19-28, 裝卸車位意見如下

- (1) 裝卸貨動線經實施者說明地下一層零售業由地下一層汽車車道進入零售業空間進行貨物裝卸、地面層零售業藉由地下二層裝卸貨車位進行裝卸貨作業, 惟地下一層裝卸車位位置規劃鄰近車行斜坡道轉彎處, 雖已規劃反射鏡與警示燈, 惟行車視距仍較不良, 建議再檢討裝卸車位設置位置。
- (2) 地面層規劃一般零售業7戶, 地下二層僅1席裝卸貨車位, 請說明裝卸貨之停車需求如何於基地內自行滿足。

(五) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

1. 計畫書P. 19-33及P. 19-34, 請補充標示11F至18F建物該面各樓層外牆緊急進口、其替代窗戶或開口均位於救災活動空間水平距離11公尺範圍內, 請於圖示中說明。
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(書面意見)

前次意見已修正完竣, 無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附更新事業計畫報告書審議資料表、P. 9-1及P. 19-2所載開發條件亦無涉都審程序，故無意見。

(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) 鄭凱文委員 (出席並提供書面意見)

17樓露臺裝飾構造物不符原則，不得超過當層高度。

(十) 簡文彥委員 (出席並提供書面意見)

基地北側為滿足喬木覆土深度1.5公尺，均設置實體花台，導致實體花台高度均大於1.5公尺。建議妥予考量花台高度及整體長度並適度降低，以降低對鄰地及都市景觀的影響。

(十一) 連琳育委員 (出席並提供書面意見)

本案估價條件中第6點C項(詳權利變換計畫P. 附錄-13)，是以「每坪土地使用權價值 \times [(各戶依專有建物面積比例計算之土地差異面積) \times 50%+(各戶依建物全部產權登記面積比例計算之土地差異面積) \times 50%] \times 50%」，與通案不同，請實施者確認是否權利變換關係人皆知悉此條件對於權益之影響。

(十二) 莊濰銓委員(出席並提供書面意見)

1. 領銜估價報告書P. 113

(1)請補充說明更新前B2垂直效用比的決定依據及理由。

(2)請補充說明更新前店面商效調整的依據及理由。

2. 以上建議請三家估價師一併補充說明。

(十三) 林光彥委員

1. 通案審議上建築規劃以一戶一車位為原則，但實務上分回小坪數單元再分回車位可能造成所有權人負擔，建議以本案基地位置、大眾運輸便利性、分回單元及車位狀況，以及數據分析加強說明本案是否已滿足停車需求。

2. 建物現況照片呈現建物具一定危險性，需肯定本案都市更新之重要性及整合困難度，亦了解實務上管理費用於支應工程成本不足部分，故目前提列之管理費率無意見；惟基於法律觀點，三項管理費與填補工程費用不足部分並無關聯，建議實施者就三項管理費提列定義，回歸提列總表所定之用途加強說明。

3. 依前幾年一般權利變換案件之案例，國稅局對地主按照權利價值分回部分，若與建商有找補，超過都更權利變換機制下多得部分，都課以稅捐；可理

解實施者透過合約方式先將餘屋登記於名下，為擔保支出費用及投資能透過銷售餘屋性質獲得填補，若僅考量稅賦問題而登記於地主名下，地主同樣可處分餘屋，亦具風險，造成建經相關投資變成不良債權，故私權契約內容予以尊重，惟仍提醒實施者本案後續仍可能產生相關稅賦。

4. 有關聽證發言意見，提及選配調整權益受損部分，該調整是否影響發言人選配單元，發言人是否接受重行選配，實施者是否已與發言人溝通協調並達成共識，請說明。

(十四) 于俊明委員

有關本案是否以信託財產方式辦理登記可再予考量，因不動產短期內交易恐須考量房地合一稅。

(十五) 王湮筑委員(王少韡幹事代)

1. 針對實施者於地下一層設置一般零售業單元專用之裝卸空間，該裝卸車位進出位置鄰近汽車坡道轉彎處，除行車視距不佳外，另以裝卸用貨車進出，更需考量進出之轉彎半徑，且影響汽機車進出，故建議實施者調整設置位置。
2. 本案規劃221戶住宅單元及8戶商業單元，但總汽、機車位數皆未達總戶數50%，以數據上判斷停車位需求似無法自行滿足，且實施者說明基地周邊250公尺範圍內設有私有停車場，再請實施者予以檢討更新後如何自行滿足停車需求。
3. 依目前平面圖，地下一層零售業進出僅能從基地東側E電梯及西側D戶外梯進出，請實施者補充說明於車道中設置地下一層裝卸位進出口之合理性，以及本案地下一層零售業是否可與地面層零售業共用地下二層裝卸車位。

(十六) 吳智維委員

1. 因本案實施者是代理實施，並無實際出資，但於實施者分配清冊中仍有共同負擔折價抵付之房地及繼受不願參與之權利價值，參照民法758條與土地法43條，登記具絕對效力，實際上該登記方式是實施者未出資而取得登記房地，已產生實際移轉，於所有權移轉下是否衍生相關稅賦，因目前共同負擔未提列相關房地互易稅賦。另因實施者未出資取得房地，於計畫核定後，實施者繼受不願不能參與權利變換登記者之所有權，是否產生後續房地遭移轉或設定之風險，風險如何規避，請實施者一併說明。
2. 實施者是否考量以受託單位為登記主體，本案資金來源來自借貸銀行，透過原地主辦理信託及申請貸款，並將該信託財產視為動產資金，經都市更新權利變換工程完竣後，信託財產從動產變為不動產，再透過銷售餘屋後將不動產變現為資金回到信託專戶，因委託人未實質移轉而避免衍生相關

稅賦。

(十七) 陳建華副召集人

有關地下一層裝卸車位置，是否可與地下一層發電機室位置做空間調整，使裝卸車位進出空間更有餘裕。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情部分：

1. 敦化香榭管委會代表出席發言，就謝先生陳情意見，中華建經是代理實施還是實施者，就法令而言中華建經為本案實施者，本社區未成立更新會，因無人願意擔任理事長，且社區皆為小坪數單元並出租使用，所以住戶之間彼此並不認識，也不能夠產生互信，所以於區分所有權人會議經所有權人同意後，委託中華建經擔任實施者，但中華建經並不願意承擔實施者的相關責任，最後經過溝通後，中華建經排除了很多實施者的責任，如法律訴訟、銀行融資等，所以只能代理實施，協助都更程序進行。至於前期費用，因為是自主都更，又沒有成立更新會，所以無法向銀行事先申請貸款，因此只有請所有住戶先繳納前期費用支應建築師等相關協力廠商費用，此部分也是經過區分所有權人會議通過；針對謝先生既不簽委託同意書也不繳前期款，似乎只想享受權利不想盡義務，不太合理。有關拆遷補償款，這部分是法律規定，等到都更程序走完，銀行貸款下來自然會依照法定程序發放。
2. 中華建經說明代理實施部分，簡報已明確說明中華建經沒有分配餘屋，本案由地主出資，餘屋銷售後分配給地主，所以需簽訂建經委任契約，係為保障地主權益；合約有載明，達到簽約比例後即啟動本案作業，本案已達啟動條件，並申請都市更新程序迄今；後續正式出資部分，將俟計畫核定後辦理銀行貸款，若所有權人不出資，即係單純參與權利變換折價抵付，而未出資部分之資金缺口即由其他地主分攤，不影響未出資人權益。

(二) 建築規劃設計部分

1. 15層及17層露臺設有裝飾性構造物，裝飾性構造物未超過當層樓高，其餘樓層設有裝飾柱及陽台裝飾物。裝飾構造物部分會再檢討是否有筆誤，並依照委員意見修正。
2. 1層人行道無障礙標示為誤植應取消，北側車道旁為無障礙坡道，坡道斜率1/12並補無障礙坡道圖例。
3. 本案於法規檢討上無需設置裝卸車位，經委員提醒，於地下二層設置裝卸車位以滿足地下一層及一樓零售空間需求，再經委員提醒檢討地下一層零售業之供貨動線後，故於地下一層增設裝卸貨空間以滿足需求。另已將地

下一層裝卸貨車輛進出動線寬度加寬，目前進出車位置是平的，並於車道平面處裝設警示及蜂鳴設施提醒，另以行車軌跡繪製檢討，其餘部分上下一樓至B1部分為1：8坡度，也裝置號誌燈輔助。地下二層裝卸車位滿足一樓店鋪使用，淨高也都符合2.7公尺。

4. 有關交通局表示住宅使用之停車需求應滿足1戶1汽車位為原則部分，基於本案基地條件限制，多為小坪數單元分回，依土管規定檢討，符合法車設置數量；本案規劃住宅單元共221戶，地主分回共174戶及52席車位，其中20坪以下單元佔131戶並僅選配5席車位，達8成地主仍選回小坪數，對於車位需求不高，餘屋47戶及43席車位，依照選配結果分析，小坪數單元對車位需求較低，目前待售車位應足夠搭配餘屋銷售；另本案周邊250公尺鄰近捷運站及公車站，且具有其他私有停車場；本案目前已開挖至地下五層，且地下五層設置機械車位，基地規模已經達到最大上限。
5. 有關委員建議將卸貨空間與發電機室空間對調部分是有可行性，將再思考並加大汽車迴轉空間。

(三) 消防救災部分：有關消防救災11樓至18樓部分已經標示於簡報上紅色箭頭部分，均滿足消防車11公尺救災範圍。另本案未爭取電動車位獎勵，將依照技術規則預留管線供住戶未來做充電使用。

(四) 財務計畫部分

1. 規劃設計費部分，計畫書已檢附合約書，內容載明規劃部分，合約訂定時是842萬，因本案無自劃單元程序，故以799.5萬提列，該金額亦低於提列標準。
2. 鑽探費用以實際合約提列部分，因本案開挖深度較深以及地下室施作不便；依提列總表規定，若地層複雜性或建築結構設計有特殊需求可以合約提列，另本案實際合約金額與提列標準金額相差不大。
3. 信託管理費將於核定前取得信託合約並擇低提列，若無法取得合約將刪除本項費用。
4. 本案為自建案，三項管理費中，委託專案管理費及風險管理費是用於支應實際發包金額不足時，得以支付相關費用。廣告銷售管理費，因有儘速銷售之時程壓力。另風險管理費部分，本案核定後將進行拆、建照程序及發包作業，以目前發包行情，與提列費用仍有出入。本案後續將依委員意見，以提列總表所定用途，補充重點說明。

(五) 權利變換及估價部分

1. 有關估價報告誤植及建議部分及，配合地政局幹事意見修正。
2. 有關連委員所提估價部分，本案更新前狀況較為特殊，在估算土地找補時，

於同大樓同社區，198戶中有3戶土地持分少很多，因為更新前建物面積小，土地也少很多的情況下，扣除後只剩成本價，故當時設定這項條件時有先跟社區委員會討論5、6次，也在說明會時說明2次，基本上大家都知悉。簡單來說198戶中195戶都是多零點幾坪至2坪，而另外3戶可能一次砍掉6至7坪，所以當時討論修正幅度不要那麼大，也就是用折半方式讓他們損失小一點，可參與本案選配。當時為了公平原則與解決土地持分不均的問題，已召開管委會及估價會議說明，皆是為了讓整個社區更了解這個狀況與讓地主充分知悉，後續經過2次區分所有權會議決議通過估價條件，也都有明白告訴所有地主。

3. 有關後續產權登記部份，透過合約載明實施者分回之房屋為保管性質，不得隨意處分。就實施者未出資取得房地是否衍生相關稅賦部分，本案採代理實施係因社區不願成立更新會但有自地自建需求所產生的方式，故實際稅賦需再函詢主管機關。另依規定實施者分回部分不能囑託登記予信託機構。

(六) 聽證紀錄

1. 有關許先生於聽證表示因選配調整受影響部分，業於住戶說明會向各住戶說明，許先生是受影響之一，所提賠償金意見，也已由實施者偕同管委會向許先生說明，許先生也已接受並重行提供選配書件，並已提供予更新處。
2. 有關楊先生意見主要是希望減少輻射影響，本案已於鄰棟間隔處種植四株喬木、並修改外牆磁磚顏色，後續並參考是否列入吸磁波油漆或是加設鉛板方式處理。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人尚未表達意願參與更新，及聽證陳情鄰近變電所、選配等陳情意見，請實施者持續溝通協調。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案建築規劃修正情形(各樓層裝飾性構造物、無障礙設施、樓梯、坡道及裝卸車位、樓高及防火區劃等)是否符合建管相關規定，以及地下一層一般零售業裝卸需求動線合理性，經實施者說明並經審議會討論後，請實施者妥適考量將地下一層裝卸空間與地下一層發電機室空間調整之可行性，予以同意。另一戶一車位及實體花台高度等，請依委員及幹事意見檢討修正。
2. 本案17、18樓原規劃一層2戶(包含露台面積調整)，現實施者表示因專案複審會議意見改為一層4戶，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

本案消防救災活動空間檢討，請實施者依消防局幹事意見檢討修正。

(四) 財務計畫部分

1. 本案為代理實施，規劃設計費檢具合約提列7,995,000元，合約中說明執行業務包含代理實施範疇，並以上限提列委託專案管理費(5%)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案以合約書提列鑽探費用291,690元高於提列總表計算基準及提列結構外審費用及規費257,397元，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案信託管理費暫以報價單金額提列，請實施者於核定前檢附信託合約並擇低提列。
4. 本案提列委託專案管理費(5%)、廣告銷售管理費(6%)及風險管理費(12%)，經實施者逐一說明合理性及必要性後，原則予以同意，惟請實施者依委員意見，依提列總表所定各項管理費之用途加強說明。

(五) 權利變換及估價部分

本案權利變換估價報告書修正情形，2樓以上均價1,100,348元/坪(前次會議1,098,956元/坪)，共同負擔比26.96%(前次會議27.00%)，請實施者依委員及幹事意見檢討修正。另有關實施者未出資但仍取得房地，致生相關稅賦負擔之虞，請實施者協助釐清相關疑義。

(六) 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) 同意給予2,843.52平方公尺(法定容積94.45%)之獎勵容積。
- (2)#6 (建築物結構安全條件獎勵) 同意給予301.02平方公尺(法定容積10%)之獎勵容積。
- (3)#10 (綠建築標章之建築設計獎勵) 同意給予180.63平方公尺(法定容積6.00%)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。
- (4)#14 (時程獎勵) 同意給予301.05平方公尺(法定容積10.00%)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(三)，原則同意給予278.83平方公尺(法定容積9.26%)之獎勵容積，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵容積；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，亦於住戶規約中載明。

3. 本案申請容積獎勵合計3,905.05平方公尺(法定容積129.71%)，已超過建築基地0.3倍之基準容積再加其原建築容積上限，故以上限3,746.67平方公尺(法定容積124.45%)計列。
4. 其他獎勵項目：高氣離子混凝土建築物重建容積獎勵，依本府都市發展局審查結果辦理，同意給予1,756.20平方公尺(法定容積58.33%)獎勵容積。

(七) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1.	<p>許○○(林○○代)(當事人)</p> <p>(1)感謝實施者一路以來的努力，以下僅提供一些小意見：實施者為有償服務，意旨接受本案地主委託並收取費用以提供專業服務。</p> <p>2022年3月間，因實施者提供之資訊錯誤，以致本案部分住戶因違反都市更新條例而喪失選配第一時間選取單位，被迫在餘屋中選擇，明顯權益受損，又者，各住戶亦有權知曉整個處理流程，甚至，因為實施者乃有償服務，應就其缺失提供相對應之補償。</p> <p>(2)不應該降低受到都市更新條例11條規定的部份住戶單價，而影響整體建案價值。</p>	<p>1-1實施者受任人：中華建築經理股份有限公司/林佑宣襄理</p> <p>(1)本案建築師於107年提出之建築規畫構想必須符合當時「臺北市都市更新自治條例第11條」就權利變換計畫規定之建築物最小分配面積單元基準之規定，因本案更新前戶別大多屬於產權總面積小於46㎡之套房，故當時社區不斷向議員提出陳情爭取修法，後本法於108年修訂後新增但書第一項第五款：「權利變換後分配之建築物登記總面積不小於事業計畫報核日之合法建築物登記總面積」，故後續建築設計皆以符合前述規定及達所有權人更新後無負擔為建築設計目標。</p> <p>(2)後實施者依110年12月9日幹事會複審會議紀錄逐戶檢討「臺北市都市更新自治條例第11條」，為符合原立法意旨，本案經重新檢視後共有12戶需變更其選配單元，實施者於111年2月19日召開住戶說明會完整說明並與所有</p>	<p>(1) 無爭點：有關權利變換最小分配面積單元，依本市都市更新自治條例第11條規定辦理。另發言人陳述請實施者賠償意見，非本更新審議會審議權責。</p> <p>(2) 不予採納：有關本案權利變換估價內容，業提會討論，依審議會決議辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	(3)建議應該由實施者提供相對應的賠償。	<p>權人協調，並經同年3月26日111年度第1次區分所有權人會議議決通過，目前12戶皆已配合變更選配完成。</p> <p>(3)住戶完成變更選配後，更新後權值皆以估價師所提供之數值為主，並無私下作協調或補償行為，且相關內容皆載明於計畫書中。</p>	(3) 無爭點 ：發言人陳述請實施者提供相應賠償意見，非本更新審議會審議權責。
2.	<p>楊○○(書面意見)(當事人)</p> <p>(1)台電變電所，超強電磁波，建築師仍未完全解決；上次公聽會住戶提出要求改善，因為變電所之電磁波為二級致癌物質。目前建築師僅開出一條3公尺的通道。但文獻上指出：50呎(16公尺)的距離內，對孕婦及老人致癌與DNA被破壞的機率最大，目前住戶最怕罹癌生病。</p> <p>對策：建築師回答：會用好的材料阻隔，究竟何種材料並未詳細說明，是否會用類似拉法葉軍艦的吸電磁波油漆？還是光滑的大理石(灰白色)或淡灰色乳白色磁磚，均未明指示。</p> <p>結論：</p> <p>A. 文獻指出，種樹可以擋住一小部份電磁波。建議種6、7顆椰樟。</p>	<p>2-1實施者受任人：李逸仁建築師事務所/李逸仁建築師</p> <p>(1) - (2)除了變電所離地界退縮60~80cm外，我們建築物離地界最少有300~360cm不等，合計兩棟建築物的最近距離為360~440cm不等。側面會採用淺色系及深色系兩種磁磚。日後建材設備討論會參考是否列入吸磁波油漆或是加設鉛板方式處理。另本案於鄰棟間隔處也種植了四株台灣赤楠喬木。</p>	(1) - (2) 不予採納 ：有關本案建築規劃設計部分，業提會討論，依審議會決議辦理。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>B. 建議建築師向台科大或台大請教，將隔絕材料標示在圖面上，以利能夠早日發包。謝謝!</p> <p>(2)樹最好8顆。</p>		
3.	<p>吳○○(書面意見)(當事人)</p> <p>(1)我是○號本號○F的商場店面地主，在104.09.08接獲台北市政府函示略以，本大廈判定為高氯離子混泥土建築物，須拆除重建後，即積極參與社區重建相關討論協調會，並被選為社區管委員及重建會委員，迄目前已歷經8年餘，至今我們才達到都更程序的聽證會。後續希望能快速進入審議會，並取得審議許可的事業計劃及權變計劃核定，讓我們可以順利完成後續重建事宜，預估樂觀時間也要再4~5年時間，始能重建完成及完工交屋，前後將達13年之久。目前所存在地主的一些問題，實際上在過程中，都有一再透過公開方式溝通協調(如111年2月5日都更處公辦協調會)，不勝枚舉。祈望本案能儘速順利審議核</p>	<p>3-1實施者受任人：中華建築經理股份有限公司/林佑宣襄理</p> <p>(1)感謝住戶對都更支持，懇請市府協助加速案件進度。</p>	<p>(1) 無爭點：發言人系陳述加速都更之意見。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>定，應可推為46m²都更法規修正後成功案例，可建立台北市都更標竿案例。將更有利於後續都更推動。</p>		
4.	<p>曾○○(書面意見)</p> <p>(1)各位長官、住戶好，我是現任管委會的主委，已經擔任過好幾屆的管委會委員，所以都有參與到推動都更自建的過程；我們案子實施性質比較特殊，當初沒有建設公司願意進來做，所以沒辦法合建，沒成立更新會的原因是我們大部分都是小套房的所有權人，平常大家都是拿來收租、設學籍，彼此不熟也沒有信任基礎、也沒有人願意擔任更新會理事長，所以我們從105年起找了幾間建經公司來簡報、評估，後續再106年區大議決通過委請中華建經代理擔任案子的實施者，也有跟我們簽訂三方契約，評選過程都很公正公開，比照公務機關政府採購法相關規定進行，光是遴選建經公司就花了三個月，這個部分要請住戶尊重大部分住戶</p>	<p>4-1實施者受任人：中華建築經理股份有限公司/林佑宣襄理</p> <p>(1) - (3)謝謝主委的支持，若住戶有任何問題，皆可隨時向中華建經詢問。</p>	<p>(1) - (3)無爭點：發言人系陳述加速都更之意見。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>的決定。</p> <p>(2) 因為我們是自地自建案，所以是要自己出錢來蓋房子，而且盈虧自負，中華建經不是建商，不會替我們做決定也不會當借款人，所以所有議題都是由地主授權我們管委會討論、提區分所有權人會議報告或決議，再交給中華建經執行，包含前期費用、廠商遴選、建築設計、選配原則、估價條件、超選的處理方式、銀行融資等等，大家都可以跟管委會調閱討論歷程來參考。</p> <p>(3) 都更時間很長、大家都很辛苦，現在大樓內部都坍塌的很嚴重，重建時間拖越久對我們都是損失，在這邊除了拜託主管機關後續一定要加速協助我們重建外，也希望大家多多配合，有問題都可以跟我們管委會討論，我們都會盡力說明，謝謝。</p>		
5.	<p>謝○○(當事人)</p> <p>(1) 我想知道管委會委託中華建經執行本案，是否有一個監督的單位，所以我希望另外成立更新</p>	<p>5-1 實施者受任人：中華建築經理股份有限公司/林佑宣襄理</p> <p>(1) 在住戶考量本案所有權人眾多而缺乏互信、會務運作工作量複雜、專業能力不足與財務處理敏感性等因素由住</p>	<p>(1) 無爭點：發言人陳述希望成立更新會之意見，業經實施者說明。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>會。</p> <p>(2) 坪數的變動未說明，就要住戶簽署委託書？</p>	<p>戶成立更新會難以負荷，本案成立都市更新會對於都市更新之推動並非有效率，且成立都市更新會亦仍須委託專業單位進行相關業務，故由區權人大會決議以委託代理實施者方式進行105年3月26日區分所有權人會議上邀請東亞建經公司、中華建築經理股份有限公司(下稱中華建經)至現場詳細說明成立更新會與代理實施之優缺利弊，並回答住戶提問，期間中華建經針對成立更新會可申請市府都更補助項目及金額也詳加說明；又於106年6月4日區分所有權人會議上通過案由三、委請建築經理股份有限公司擔任本大廈都更重建之實施者後，由所有權人與管委會、中華建經簽訂三方建經委任契約，契約約定中華建經代理為實施者僅能收取固定服務報酬不能參與分配銷售獲利。</p> <p>(2) 本案建築師最早提出之規劃設計構想必須符合臺北市都市更新自治條例第11條中，就權利變換計畫規定之建築物最小分配面積單元基準之規定，但本案現況產權面積較小，故當時一方面提出陳情修法，同時亦不斷修正為達所有權人更新後無負擔之方向設計。本案海砂屋及都</p>	<p>大會決議</p> <p>(2) 無爭點：有關發言人陳述更新後單元坪數變動未說明之意見，業經實施者說明。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(3) 為何委託中華建經實施本案，還要住戶出錢？曾見過坊間的廣告，都可以分回原坪數，還送一個車位，不用出錢。</p> <p>(4) 我未簽約，但中華建經一直催促我要繳交相關</p>	<p>市更新等容積獎勵皆已達到申請上限，若各戶規劃坪數較大則住戶皆須增加負擔，故於爭取臺北市都市更新自治條例修法後，於區權人大會提出經修正設計之圖面係為達所有權人更新後負擔最小之設計，經無數次之委員會及三次區分所有權人會議討論調整後議決（107年11月3日、108年4月20日、108年9月28日三次區大），設計及討論過程共歷時約1年6個月方才定案，過程嚴謹、符合法令及住戶之權益，故目前送件之建築規劃設計實為經區分所有權人會議議決符合多數權利人需求之方案。建築物坪數變動，於計畫報核到目前，依據審查意見修正，並於區分所有權人會議說明。</p> <p>(3) 本案為自建案，花費之成本由地主出資，另有關本案前期費用繳款相關事宜亦經貴社區106年度12月17日第2次臨時區分所有權人會議議決通過，並議決本案所有權人應於107年1月31日前繳納前期費用完成，歷次繳款通知均依管委會要求委任本公司發函通知，非本公司逕行發函要求。</p> <p>(4) 本案為自建案，花費之成本由地主出資，另有關本案前</p>	<p>(3) 無爭點：有關發言人陳述本案為何需住戶自行出資之意見，業經實施者說明。</p> <p>(4) 無爭點：有關發言人陳述本案為</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>費用，若中華建經是實施者為何還要地主出錢？它的身份是實施者還是代理實施者？那來的代理實施者名稱？誰來當裁判？</p> <p>(5) 三年前我已提出同樣問題，但一直沒有得到正面的回應，誰能負責？</p> <p>(6) 我也很贊成都更，但過程中有問題的話，是誰能負責呢？管委會還是中華建經？</p>	<p>期費用繳款相關事宜亦經貴社區106年度12月17日第2次臨時區分所有權人會議議決通過，並議決本案所有權人應於107年1月31日前繳納前期費用完成，歷次繳款通知均依管委會要求委任本公司發函通知，非本公司逕行發函要求。</p> <p>(5) 對於陳情人意見已有辦理多次協調會及說明會，於計畫書內可參閱。</p> <p>(6) 本都市更新重建案之辦理方式係遵循經貴社區於106年6月4日區分所有人會議議決通過，確認本案採自地自建、自行出資並委由本公司擔任貴社區都更重建之實施者，由地主承擔盈虧及風險。</p>	<p>何需住戶自行出資之意見，業經實施者說明。</p> <p>(5) 無爭點：有關發言人陳情希實施者回應部分，業經實施者說明，請實施者持續溝通協調。</p> <p>(6) 無爭點：有關發言人陳述本案風險承擔之意見，業經實施者說明。</p>
6.	<p>柯○○(當事人)</p> <p>(1) 感謝市政府的團隊給予協助，本次會中有人提議事項對過程不清楚，過程中也不知其實過去7年均有討論，不但在管委會也在區大充分討論，過去管委會本著損失最少利益最大原則位住戶謀福利。</p> <p>(2) 針對方才謝先生陳情之問題，於106年臺北市</p>	<p>6-1實施者受任人：中華建築經理股份有限公司/林佑宣襄理</p> <p>(1) 感謝住戶支持都更，後續會繼續推動本案。</p> <p>(2) 感謝住戶支持都更，後續會繼續推動本案。</p>	<p>(1) 無爭點：發言人係陳述本案辦理過程均曾在管委會討論。</p> <p>(2) 無爭點：發言人係陳述有關本案</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	都市更新條例尚未修定前最小分配單元需達46平方公尺，更新前必須二位所有權合併選配，修法後就沒有此問題，得各自選配，找補原則則依選配原則辦理。		選配方式。
7.	<p>楊○○(當事人)</p> <p>(1) 13層是否更新會不好賣？因為電磁波的問題，希望7層換到13層。</p> <p>(2) 更新後分配減少，我本來9坪變7坪，希望中華建經能給我一個滿意的答覆。</p>	<p>7-1實施者受任人：李逸仁建築師事務所/李逸仁建築師</p> <p>(1) 建築規劃是依照建築法令規定規劃，無法跳開樓層。更新後是否好銷售，這未來依照市場銷售情形為主。</p> <p>7-2實施者受任人：中華建築經理股份有限公司/林佑宣襄理</p> <p>(2) 各位住戶依據選配期間繳回之選配文件登載於計畫書內，若住戶須更換選配會影響全部住戶。</p>	<p>(1) 無爭點：發言人陳述更換樓層之意見，業經實施者說明。請再妥予溝通協調。</p> <p>(2) 不予採納：發言人陳述更新後分配坪數減少之意見，涉權利變換估價部分，業提會討論，依審議會決議辦理。</p>

(八) 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、「擬訂臺北市大安區龍泉段一小段217-7地號等21筆(原217-6地號等20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 許雅婷 02 2781-5696轉3081)

(一) 農業部農田水利署瑠公管理處(公有土地管理機關)(出席並提供書面意見)

- 有關文中「新工處」經管同小段217-7地號國有土地為誤植。同小段217-7地號土地管理機關為農業部農田水利署。計畫書請配合修正。
- 本處有三筆為道路用地，若有容積貢獻，再請估價時可納入考量。

(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)

本分署前以113年8月22日台財產北改字第11300251790號函(諒達)提供貴府聽證意見，依案附會議資料，業提請本次大會討論在案。

(三)國防部政治作戰局(公有土地管理機關)(書面意見)

請依本局民國113年8月12日國政眷服字第1130216206號函說明辦理，餘無附加意見。

(四)國立臺灣大學(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 本校業於113年11月5日函復實施者(耕薪都市更新股份有限公司)並副知貴府，本校已初步瞭解其所擬具之臺北市大安區龍泉段一小段217-7地號等21筆(原217-6地號等20筆)土地都市更新事業計畫案，僅為確認申請之都市更新獎勵容積額度，尚無法提供相關資料予本校審議；因本校所管土地之國有公用土地，須由實施者提送估價報告書及權利變換計畫報告書等資料，始可進行校內審查會議，並續依都市更新事業範圍內國有土地處理原則第7點規定辦理。
2. 考量實施者所提實施方式為部分協議合建、部分權利變換，且於104年7月30日報核事業計畫，然因尚未擬訂權利變換計畫，故本校無法進行評估參與都市更新之可行性，是旨揭會議本校不克出席，惟為維護國有公用土地權益，敬請貴府協助督促實施者，務於本案事業計畫之獎勵容積額度確認後，提送變更事業計畫及擬訂權利變換計畫等相關資料予本校審議評估。

(五)本府工務局新建工程處(公有土地管理機關)(出席並提供書面意見)

經查旨揭單元內涉本處經管之本市大安區龍泉段一小段217-26地號市有道路用地，後續依「都市更新條例」等相關規定辦理。另單元外涉本處經管之同小段332-1地號國有土地，使用分區為「第三種住宅區(特)」，現況未作為道路使用，本處將賡續辦理變更為非公用財產，並移請財政部國有財產署接管。

(六)財政局 陳鈺芳幹事(書面意見)

風險管理費率請依提列規定，刪除未超過1個月但加計風險管理費率基數2%部分。

(七)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。

(八)地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

無意見。

(九)交通局 王少韡幹事(顏瑜代)(書面意見)

本局無意見。

(十)消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

1. 請補充標示建物該面各樓層外牆緊急進口、其替代窗戶或開口均位於救災活動空間水平距離11公尺範圍內，請於圖示中說明。
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。

(十一)都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(書面意見)

經檢視本案業依前次意見修正完竣，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110年9月7日府都設字第1103037340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除總樓地板面積、實設建蔽率、實設容積率、實設綠覆率及各層平面調整外，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，免辦都審變更設計。

(十三)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。

(十四)鄭凱文委員(出席並提供書面意見)

本案東側開放空間雖具設計感，人行步道淨寬亦符合都更審議通案原則2.5公尺之規定，惟可視性稍不足，請實施者於規約內詳實納入管理及開放供公眾使用之約定。

(十五)莊濼銓委員(出席並提供書面意見)

1. 有關巨秉估價報告書P. 31、P. 37

- (1) 總價與單價關係項目敘述，建議以具體數值比較調整。
- (2) 嫌惡設施有無項目似應改以「有無」敘述較「稍優」為佳。

(十六)林光彥委員

1. 有關國立臺灣大學意見，應係依慣例需於權利變換計畫階段，方能進行校內審查。惟本案現為事業計畫審查階段，未符合校內訂定程序，故未表示同意或不同意，後續於權利變換階段，再請實施者持續溝通，並洽臺灣大學表示意見。
2. 選配原則不應因公地主或私地主而有所差異。另國防部處理原則但書(略以):「但與其他權利人申請標的相同時，主辦機關應請實施者協調處理。協調不成，主辦機關得另申請分配未與他人重複之位置，不受下列順序限制」，該處理原則業已載明重複選配之處理方式，建議實施者依此原則辦理並修正選配原則。

(十七)王湮筑委員(王少韡幹事代)

針對目前地面層開放空間配置，人行空間皆有符合2.5公尺淨寬，故人行步道空間部分無意見。另有關基地內部自行車通行規劃部分，需依照各個基地條件規劃，本案基地位置位於巷弄內，周鄰雲和街(6公尺計畫道路)，到最寬溫州街(9公尺計畫道路)，就基地條件而言，需自行車不一定設置在人行步道空間上。

實施者回應及說明：

(一)人民陳情部分

1. 有關農業部農田水利署瑠公管理處意見，道路用地部分依土地的價值納入權變更新前權利價值做計算。
2. 有關國立臺灣大學意見，實施者於113年10月22日已進行溝通，期間臺大要求提供相關權變計畫包含估價報告書，惟本案為事業計畫及權利變換計畫分送，後續與臺大協商結果，俟權利變換計畫階段再行提供相關資料予臺大進行校內審查參與都市更新之可行性。另本案現階段為容積獎勵確定，目前設計規劃坪數皆有符合臺大「宿舍管理手冊」有關多房間職務宿舍之規定。
3. 有關臺北市政府工務局新建工程處意見，2筆土地為1筆道路用地依法辦理無償撥用，地上物由實施者拆；1筆住宅區土地後續由實施者申請讓售。

(二)建築規劃設計部分

本案依都市設計審議業經臺北市政府110年9月7日核備，有關車行軌跡動線與核備內容一致，無涉及變更；另屋頂種植植栽部分，本案經都市更新第四次幹事會意見，考量屋頂覆土不足，將喬木改為小喬木，且綠覆率多於都市設計審議核定版，故依「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，無須重新都審。

(三)消防救災部分

1. 本案消防救災空間規劃於南側8公尺計畫道路，11公尺救災範圍內皆有各層開口進出符合相關規定，後續將配合於圖中標示說明。
2. 本案申請△F5-1充電汽機車獎勵，3部電動車充電設備設置於B2-90、B2-91、B2-92，後續配合消防局意見修正設置於B1-119、B1-120、B1-121。

(四)財務計畫部分

1. 本案增加地中壁及扶壁工程特殊提列費用，實施者於111年10月11日委任中華民國建築技術學會，經審查確認通過故提列44,973,244元，並已將審查確認結果放置於事業計畫P. 附錄7-1。
2. 有關人事行政管理費，本案尚未取得土地所有權人100%同意，需持續溝通整合，本案自99年進行開發整合至104年7月擬訂事業計畫報核，且申請老舊公

寓專案經歷都計、都設及都更多次審議過程且鄰近市定古蹟需增加文資審查，而後續仍有權利變換計畫審議階段，實有提列3.5%人事行政管理費之必要。

3. 有關銷售管理費，本項係針對選配餘屋銷售部分計算，實施者預計可獲配總價值應在30億以下，故有6%提列之必要。
4. 有關風險管理費，本案係申請老舊公寓專案獎勵，須經冗長審議及行政程序，付出比一般都更案件更長之時間成本，此外須排除公共設施道路用地上地上物占用問題等，實施者投入資本及承擔風險比一般都更案高。另本案貸款期間47.2個月超過36個月部分，每超過1個月加計費率基數2%，依財政局意見配合修正刪除未超過1個月但加計風險管理費率基數2%部分，故修正後以貸款期間足月47個月超過36個月部分，每超過1個月加計費率基數2%，以2.64%費用提列，依列標準規模第4級、人數第3級聯集之 $12\%+2.64\%=14.64\%$ 費用提列。

(五)估價部分

本案採事業計畫及權利變換計畫分送，有關部分樓層涉及轉管及報告文字疏漏部分已依照112年5月19日第四次幹事意見修正，經調整後本次2樓以上平均單價仍為111.53萬/坪。

(六)建築容積獎勵部分

1. $\triangle F4-2$ (協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施)，本案需完成更新單元內西側及南側計畫道路開闢(217-8、217-9、217-25、345、346、347等6筆土地)，依規定扣除出入通路應自行開闢之工程及拆遷安置費，經計算後可申請353.47平方公尺(法定容積6.96%)之獎勵額度。另新工處同意受贈，後續會切結於使照取得前，完成產權移轉。私有土地將於權利變換階段依更新前估價價值參與分配或補償金，後續將併同計畫書修正文字內容。
2. $\triangle F5-1$ (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)，本案建築規劃設計依檢核表檢討，建蔽率低於法定建蔽率10%以上、鄰8公尺以下道路境界線之退縮距離達2公尺以上、符合審議原則、結構安全性能2級、銀級智慧型建築、充電汽機車位數量等，合計申請10%之獎勵值。
3. $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓)，本案依規定就6公尺以下部分申請都市更新獎勵，獎勵容積額度為975.24平方公尺(法定容積19.21%)，後續將人行步道以順平處理，臨路側將採設置實體阻隔方式，以維人行安全，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)，本案申請黃金級綠建築，後續將依「臺北市都市更新更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」規定，經審議通過後，與臺北市政府簽訂協議書。
6. 本案申請總獎勵額度2,496.19平方公尺(法定容積49.17%)，未超過法定容積之1.5倍上限，符合規定。

(七)老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵部分

1. 本案更新前四、五樓建物室內面積2,209.07平方公尺，共同負擔比36.65%、都市更新獎勵49.17%、老舊公寓專案獎勵24.25%，經計算後地主可分回容積樓地板面積為2,088.74平方公尺，未超過更新前四、五樓建物室內面積，屬更新後室內面積仍未達一坪換一坪者，符合申請老舊公寓專案獎勵之規定。
2. 本案「公共設施補充原則4.06%」、「適當規模誘導原則10%」、「環境貢獻度原則5%」、「既有容積保障原則5.19%」，前三項獎勵額度為19.06%，申請增額容積24.25%，占本專案容積二分之一以上，符合老舊公寓專案優先申請之規定。
3. 公共設施補充原則(設計高於法定評定基準)，本案申請獎勵面積，基地沿街面留設6公尺以上部分計206.15平方公尺(法定容積4.06%)，後續將人行步道以順平處理，另臨路側將採實體阻隔方式設置，以維人行安全，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，並納入住戶規約中載明。
4. 適當規模住宅誘導原則(提供合適規模住宅)，本案更新後規劃共97戶，其中除2F-A戶、2F~13F-E戶、16F~21F-A戶，共19戶室內坪超過30坪，其餘有78戶(80.41%)皆符合合適規模住宅單元(室內坪為18~30坪)，據此實施者分回可符合樓地板面積20%以上作為合適規模住宅單元。
5. 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)，本項獎勵額度業經都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決，並於110年9月7日都市設計審議核定給予253.80平方公尺(法定容積5.00%)之獎勵額度。
6. 環境貢獻度原則(改善基地微氣候)，本項獎勵額度業經都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決，並於110年9月7日都市設計審議核定給予203.04平方公尺(法定容積4.00%)之獎勵額度。
7. 環境貢獻度原則(防災機能加強)，本項獎勵額度業經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決，並於110年9月7日都市設計審議核定給予50.76平方公尺(法定容積1.00%)之獎勵額度。
8. 既有容積保障原則(四、五層樓參與都市更新)，本案依規定分別計算，五層

樓之建築物申請219.04平方公尺（法定容積4.32%）、四層樓之建築物申請44.10平方公尺（法定容積0.87%）之獎勵額度。

- (八)有關選配原則部分，依照國防部都市更新事業範圍內國軍老舊眷村改建總冊土地處理原則第11條第1項第5款部分，原位次部分尚符規定，併已向地主說明，而具單獨出入口或獨棟之建築物無法依該意見設計，後續選配原則部分依照委員及審議會討論結果意見調整修正。

決議：

(一)人民陳情部分

本案尚有所有權人尚未同意參與都市更新及國立臺灣大學不同意本案事業計畫內容意見，請實施者持續溝通協調。另相關公有土地機關意見及選配原則部分，請實施者依委員意見修正。

(二)建築規劃設計部分

本案依都市設計審議業經本府110年9月7日核備，有關變更修正對照情形、車行軌跡及屋頂種植植栽相關建築規劃內容，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另本案留設之開放空間皆有申請獎勵，請實施者將供公眾使用部分納入公寓大廈管理規約，及維護管理章節內載明，以確保開放性及公眾性。

(三)消防救災部分

本案消防救災活動空間修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，請依消防局幹事意見修正。另本案申請△F5-1充電汽機車獎勵設置3部電動車充電設備，原設置 B2-90、B2-91、B2-92調整至 B1-119、B1-120、B1-121，請加強補充充電設備日後進行消防救災之配套措施處理方式。

(四)財務計畫部分

1. 有關財務計畫提列特殊工程費用包含地中壁及扶壁特殊工程費用合計44,973,244元，經實施者說明合理性、必要性及委外審查結果，並經審議會討論後，予以同意。
2. 人事行政管理費（3.5%）、銷售管理費（6%），以及風險管理費經財政局幹事意見調整提列（14.64%），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)估價部分

本案各樓層涉及轉管估價情形、本案估價報告書修正情形及2樓以上平均單價為1,115,300萬/坪，共同負擔比36.65%，請實施者依委員意見修正。

(六)建築容積獎勵部分

1. △F4-2(協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施)，原則同意給予353.47平方公尺(法定容積6.96%)之獎勵容積，後續授權更新處依實際銷售淨利覈實計算。
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)，同意給予507.60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)，原則同意給予975.24平方公尺(法定容積19.21%)之獎勵容積，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵容積；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，亦於住戶規約中載明。
4. △F5-5(更新基地規模)，同意給予253.80平方公尺(法定容積5.00%)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)，同意給予406.08平方公尺(法定容積8.00%)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「黃金級」以上。

(七)老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵部分

1. 公共設施補充原則(設計高於法定評定基準)，原則同意給予206.15平方公尺(法定容積4.06%)之獎勵容積，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵容積；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，亦於住戶規約中載明。
2. 適當規模住宅誘導原則(提供合適規模住宅)，經實施者說明後續分回房地規劃20%以上作為合適規模住宅單元(室內坪為18~30坪)，尚符本項獎勵規定，惟本案實施者分回房地結果仍需於權利變換計畫階段確認，原則同意給予253.80平方公尺(法定容積5.00%)之獎勵容積，倘權利變換計畫內容不符規定，請實施者辦理變更事業計畫扣除獎勵容積。
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)，本項獎勵額度業經都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決，並於110年9月7日都市設計審議核定給予253.80平方公尺(法定容積5.00%)之獎勵容積，予以確認。
4. 環境貢獻度原則(改善基地微氣候)，本項獎勵額度業經都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決，並於110年9月7日都市設計審議核定給予203.04平方公尺(法定容積4.00%)之獎勵容積，予以確認。
5. 環境貢獻度原則(防災機能加強)，本項獎勵額度業經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決，並於110年9月7日都市設計審議核定給予50.76

平方公尺（法定容積1.00%）之獎勵容積，予以確認。

6. 既有容積保障原則（四、五層樓參與都市更新），原則同意給予263.14平方公尺（法定容積5.19%）之獎勵容積。其獎勵額度以建築基地部分計算，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵容積。

（八）聽證記錄

序號	發言次序	答覆	議決內容及理由
1	<p>財政部國有財產署北區分署(書面意見)(當事人)</p> <p>(1)第7-1頁國有土地處理方式一節，請實施者將臺北市政府工務局新建工程處管有同小段「217-7」地號國有土地更正為「332-1」地號國有土地。。</p> <p>(2)第10-2頁△F5-3供人行走之地面道路或騎樓容積獎勵載，本案可申請法定容積18.39%獎勵面積，惟與獎勵容積額度計算式所列19.21%不一致，請實施者確認申請額度後併同修正計畫書相關章節內容。。</p> <p>(3)第15-1頁拆除工程(建築物拆除費)一節所載拆除費合計新台幣(下同)288萬7,182元，與第14-2頁表14-1地上物拆除戶數面積及費用一覽表所載金額不一致，請實施者確認。。</p> <p>(4)第15-1頁本案提列特殊因素費用(項目:地中壁、扶壁工程)計新台幣4,497萬3,244元，請實施者加強說明提列之必要性。</p>	<p>1-1實施者受任人：吳佳玲協理</p> <p>(1)配合修正。</p> <p>(2)配合修正。</p> <p>(3)遵照辦理，後續配合修正。</p> <p>(4)本案增加地中壁及扶壁工程，於111年10月11日召開結構外審審查結果並完成審查作業，因基地鄰公寓，參考鄰近鑽探報告地表下0.0m~19.7m 幾乎為軟弱土層，為減少壁體變位對鄰房之影響，故提列此項費用，後續將於計畫書補充說明。</p>	<p>(1)~(3)予以採納:有關計畫書誤植及誤算部分，請實施者配合修正。</p> <p>(4)予以採納:有提列特殊因素費用(項目:地中壁、扶壁工程)經實施者說明，並經審議會討論後，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	議決內容及理由
	<p>(5)第15-5頁，本案國有土地比例達70.69%，人事行政管理費、廣告銷售管理費、風險管理費仍均以上限提列，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，酌予調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。</p> <p>(6)第15-9頁，國有土地不參與信託，請實施者確認信託範圍並未包含財政部國有財產署(下稱本署)經管國有土地，並於信託合約內載明。</p> <p>(7)第19-1頁，本案本署經管322-2地號國有道路用地，依都市更新事業範圍內國有土地處理原則第12點規定留供辦理抵充，無涉國有土地辦理撥用程序，請實施者修正相關內容。</p> <p>(8)本案財政部國有財產署分回房地，請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。 2. 實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體15年、防水保固2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。 	<p>(5)後續會於計畫書說明各項合理性及必要性。</p> <p>(6)後續釐清本案信託費用不含國有土地，將於信託合約內載明。</p> <p>(7)遵照辦理，配合修正相關內容。</p> <p>(8)遵照辦理，並於計畫書加註配合相關事項。</p>	<p>(5)依審議會決議辦理：有關人事行政管理費、廣告銷售管理費、風險管理費，業提會討論，依審議會決議辦理。</p> <p>(6)無爭點：非本更新審議會審議權責。</p> <p>(7)予以採納：有關322-2地號國有道路用地，依都市更新事業範圍內國有土地處理原則第12點規定留供辦理抵充，請實施者配合修正。</p> <p>(8)無爭點：有關加註配合事項，非本更新審議會審議權責。</p>
2	國防部政治作戰局(書面意見)(當事	2-1實施者受任人：吳佳玲協	

序號	發言次序	答覆	議決內容及理由
	<p>人)</p> <p>(1)旨揭都市更新涉有本局管有「鍾明亮散戶」坐落大安區龍泉段一小段340地號及「溫州街散戶」坐落同小段341、341-1、341-2、341-3、341-4、341-5地號等6筆土地，於「國軍老舊眷村改建計畫」系列為處分標的，其參與之眷改土地權利價值，將依「都市更新事業範圍內國軍老舊眷村改建總冊土地處理原則」等相關規定辦理選配作業，請實施者將前揭處理原則列入選配原則。</p> <p>(2)臺北市大安區雲和街○號合法建築物，其補償金受領對象為本局，餘地上建物業屬本局管有眷舍，實施者應編列補償今予本局，以維國有土地權益。</p>	<p>理</p> <p>(1)遵照辦理，相關規定將並同臺北市都市更新及爭議處理審議會意見，納入選配原則。</p> <p>(2)遵照辦理，後續將與國防部政治作戰局釐清，確認後續會納入報告書編列。</p>	<p>(1)予以採納：有關國防部政治作戰局說明相關管屬地號涉「國軍老舊眷村改建計畫」系列為處分標的，其參與之眷改土地權利價值，依「都市更新事業範圍內國軍老舊眷村改建總冊土地處理原則」納入選配原則事宜，請實施者配合修正。</p> <p>(2)予以採納：有關編列補償金事宜，請實施者配合修正。</p>
3	<p>國立臺灣大學(書面意見)(當事人)</p> <p>(1)旨揭都市更新案之聽證會，本校不派員出席；針對該案涉及本校所管同區段334地號1筆國有土地，查自實施者辦理事業計畫概要及事業計畫公聽會、公展、幹事會等階段，本校皆表達因該公司未提送相關資料至本校審議，故歉難同意其所提之事業計畫內容。</p>	<p>3-1實施者受任人：吳佳玲協理</p> <p>(1)本公司已於各審議階段及民國112年6月7日、7月21日、8月23日皆陸續發函並檢附各層平面圖、更新後產權面積及價格表、預估更新後總價值、預估共同負擔費用、預估臺大更新前權利價值比例、預估臺大應分配價值等相關資</p>	<p>(1)依審議會決議辦理：有關國立臺灣大學不同意參與都市更新事宜，請實施者於權利變換階段加強溝通並確認意願。</p>

序號	發言次序	答覆	議決內容及理由
	<p>(2)為維護國有財產權益，請實施者儘速提送規劃圖面之各戶面積、估價內容及預估權利變換價值等資料至本校審議評估，俾利本校續依據「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」辦理；另請勿於本校尚未完成審議前，排定臺北市都市更新及爭議處理審議會及准予核定事業計畫案。</p>	<p>料予臺大。</p> <p>(2)本階段為事業計畫之審議，係針對都更相關獎勵之核給，尚未涉及權利之檢討，且本案為老舊公寓專案，另可爭取專案獎勵，獎勵值之數額影響權利甚大，故需於事業計畫核定後，依都市更新條例第50條進行估價公司抽籤之確認，方可提出完整估價報告供參考，現階段歉難提供估價報告書。</p> <p>(3)本案建築規劃除了2F-A、2F-D、2F-E、3F~13F-E、16F~21F-A 共20戶主建物加計附屬建物面積大於106㎡，未符合「宿舍管理手冊」有關多房間職務宿舍之規定，其餘皆滿足設計需求，相關資料也已多次提供予臺大參閱。</p> <p>3-2都更處：吳股長子瑜</p> <p>(1)本案審議程序皆依都市更新條例相關規定辦理，歉難配合貴校審議時程辦理。</p>	<p>(2)不予採納：有關暫勿排會審議及核定一節，本案審議程序皆依都市更新條例相關規定辦理。</p>
4	<p>臺北市政府工務局新建工程處(書面意見)(當事人)</p> <p>(1)經查旨揭更新單元內涉本處經管之本市大安區龍泉段一小段217-26地號市有道路用地，後續依「都市更新條例」等相關規定辦理。另單元外涉本處經管之同小段332-1地號國有土地，使用分區為「第三種住宅區(特)」，現</p>	<p>4-1實施者受任人：吳佳玲協理</p> <p>(1)遵照辦理。</p>	<p>(1)無爭點：係依都市更新條例規定辦理及後續管變事宜。</p>

序號	發言次序	答覆	議決內容及理由
	況未作為道路使用，本處將賡續辦理變更為非公用財產，並移請財政部國有財產署接管，另本次公聽會本處不派員。		

決議：同意本案都市更新事業計畫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；倘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。