

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 616 次會議紀錄

113 年 4 月 8 日 府都新字第 1136009746 號

壹、時間：民國 113 年 3 月 11 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：報告案及討論案1王玉芬召集人、討論案2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、報告提案：

一、確認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 48 次專案小組會議」審查結果

（一）「擬訂臺北市大同區大同段一小段404地號等9筆土地都市更新事業計畫案」涉及更新單元範圍討論案

決議：予以確認。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市南港區玉成段二小段 733 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 蔡彥廷 02 2781-5696 轉 3053)

討論發言要點：

（一）本案討論前，蕭麗敏委員及鐘少佑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 石皓文幹事

本局無意見。

（三）地政局地價科 張家銘幹事(書面意見)

無修正意見。

（四）地政局測繪科 陳光熙幹事(葉怡璇代)(書面意見)

無修正意見。

（五）交通局 季韋廷幹事(洪郁冠代)(書面意見)

查本局意見，申請單位已修正及說明，本局無意見。

(六) 消防局 鄭正奇幹事(書面意見)

計畫書P. 9-21至P. 9-44及P. 9-72至P. 9-74，請確認建物該面各層外牆緊急進口、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。

(七) 文化局 姚丹鳳幹事

無文資列管事項。

(八) 工務局新建工程處 陳家邦幹事(書面意見)

本案有關北側8公尺計畫道路開闢一事，若經本府交通單位同意可供一般車輛通行使用，則請依循建管程序將該部分設計圖說提送至新工處及水利處審查同意後再行施作。

(九) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

本次無新增意見。

(十) 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112年7月28日府都設字第1123043489號函核定在案，本次所附更新事業計畫書相較前開核定圖說僅地面層以上雙數層隔間微調，其餘圖說皆一致。
2. 前開隔間微調，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，免辦都審程序。

(十一) 建築管理工程處 朱芳毅幹事(吳欣潞代)

1. 有關無障礙廁所調整為淋浴間及哺乳室，建管處無意見。
2. 另請實施者補充說明二樓以上樓層投影至地面層，投影部分容積檢討的方式。

(十二) 陳彥向委員(出席並提供書面意見)

北側現況以行人地磚鋪面而府內要求未來實施者變更為柏油鋪面乙事，倘若能承受設計車輛之重量，此種服務型道路不一定要改為供中高速車輛之柏油鋪面。

(十三) 林佑璘委員

都市更新條例第83條載明申請建築執照之法規適用日，係以事業計畫報

核日為準，實施者所提及之函釋(檢討投影面積容積)內容法規條文並無變動，係解釋此法規執行面，程序中案件仍應適用。

(十四) 邵琇珮委員

1. 針對北側計畫道路部分，本案係位於南港3期重劃區，原無此8公尺之計畫道路，後因其規劃工程上有一個箱涵，因該箱涵尚在使用無法移除，爰地政局土地開發總隊認為倘將有箱涵之土地分配予私地主，未來將大幅影響其建築之權利，爰於105年時劃設為計畫道路，故重劃工程公告理論上並無「未開闢」之文字。
2. 簡報第12頁，針對實施者強調本案公益性部分，有關留設大量之開放空間，雖無申請都市更新人行步道獎勵，惟有申請開放空間獎勵，或係屬於容積代金之環境補償空間，爰就本案公益性之說明應再做調整。

(十五) 楊欽文委員

考慮北側計畫道路鋪面未來應由新工處進行後續之維護管理，即使是實施者或是鄰地實施者進行開闢，開闢完仍應由新工處接管，爰目前之道路材質係以人行道做的，可能強度不足，爰此既然鄰地實施者將調整鋪面，是否要維持類似現行此種可供行人通行的，或係今日可下建議性質之決議，惟後續仍由主管機關評估。

(十六) 簡瑟芳副召集人

1. 基地北側計畫道路，都市計畫是否有特別規範是供人行或其他規範，與一般道路是否有區別？
2. 針對實施者調整二樓以上投影面積檢討方式，連動修正A5單元空間配置部分，A5單元目前係由地主分回，雖產權面積無變動，惟實際室內使用之容積是否有變動？所有權人是否會有疑義？

實施者回應及說明：

1. 依都市計畫規定，市民大道延伸至基地北側之L形道路為8公尺計畫道路，而非人行步道，其現況業已開闢完成，惟其材質為人行步道鋪面型式。另依都市計畫規定，市民大道側不能做車道之出入口，本案經都審同意車道出入口設置於基地北側8公尺的計畫道路，惟須將其調整為車道鋪面型式並與東側鄰地都更案協調好道路高程，後續仍應經新工處審查通過後始能施作。
2. 有關二樓以上投影面積的檢討，營建署(現為國土管理署)前於112年10月30日發布新的解釋函，建築物從二樓以上所有投影(包括屋簷、雨遮等)，

從最外緣往內扣除2公尺，超過的部分，皆應計入樓地板面積及容積檢討，亦須經都審委員會或建照預審小組同意。因此解釋函非法令之變更，僅為法令之解釋。

3. 本案於112年7月28日都審核准，112年10月26日召開都更168小組專案小組會議，營建署(現為國土管理署)之解釋函發布皆在此之後，程序中實施者無法依該解釋令進行調整，但若未調整，於建照申請階段亦發現此問題，屆時面積要重新核算，爰實施者有設想過調整一樓面積，因原一樓之陽臺、梯廳尚有調整空間，調整後本案總樓地板面積將些微增加且仍符合法令規定，建請審議會同意本次調整後建築圖面，後續將於核定後依規定辦理建照預審。另前開調整將影響基地右上角之A5戶，惟A5戶之產權面積並無變動，因其主建物及附屬建物之面積總和與調整前一致，倘連動影響本案共負比，實施者將會自行吸收，若分回該戶之地主有意見，實施者願意與該地主辦理協調換戶，若需取得該地主之同意書，實施者亦會配合。
4. 針對淋浴空間規劃部分，於都審階段交通局亦有提供意見，因此在都審之核備版本案係集中設置於二樓，惟於都市更新168專案小組會議時，交通局又提出希望於每層無障礙廁所設置淋浴空間，但倘不擴大空間又僅設置淋浴設備，怕整個空間都是濕的，倘身心障礙者於此空間跌倒是很危險的。但依建築技術規則規定無障礙廁所係每三層設置一處，大部分皆會希望每層設置，爰於168專案小組改為隔層設置無障礙廁所及淋浴間併哺乳室。若今日會議決議本案每層設無障礙廁所及淋浴間，因本案目前廁所之數量已超過建築技術規則之規定，爰後續可將部分廁所空間調整為淋浴間，且僅針對廁所空間之調整並不會影響到法規上面積之檢討。另本案原先無設置哺乳室，後因將部分樓層之無障礙廁所調整為淋浴間，故併同新增哺乳室。
5. 另實施者與單一所有權人地主股東討論本案後續之發展，實施者願意自行調降風險管理費(至少下降至10%)及銷售管理費(至少下降至3%)，另共同負擔比以不超過43.5%為原則，促成本案後續更友善之發展。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案建築規劃設計業經本府112年7月28日都市設計核備，經實施者說明並經審議會討論後，請實施者維持原先地面層以上逐層設置無障礙廁所之配置，並調整廁所空間配置以隔層分設淋浴空間或哺乳室。另基地北側計畫道路之鋪面材質，非審議會權責，後續應依本府工務局新建工程處權管辦

理。

(二) 財務計畫部分

1. 本案係屬產權單純案件，公益設施回饋項目請依委員意見修正，另依通案捐贈總銷金額1%(15,085,250元)予都市更新基金，且未申請容積獎勵及未提列共同負擔，業經168專案小組同意，經實施者說明並經審議會討論後，予以確認。
2. 本案廣告銷售管理費(4.85%)、人事行政管理費(由5%下修至2%)、風險管理費(由14.50%下修至11.25%)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形、全案三樓以上平均單價1,047,279元/坪(反應轉管估價)，共同負擔比44.95%，經實施者說明自行調降共同負擔比，並以不超過43.5%為原則，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 自提修正部分

針對實施者依內政部國土管理署112年10月30日內授國建管字第1120831359號函釋檢討後，自提修正地面層建築規劃設計部分，經實施者說明涉財務計畫及共同負擔增加部分將自行吸收，且將配合所有權人意願調整其分回單元並取得其同意，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) (#10)綠建築標章之建築設計獎勵，業經168專案小組同意給予1,391.42平方公尺(法定容積10.00%)之獎勵容積，並經審議會討論後，予以確認；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「鑽石級」以上。
- (2) (#11)智慧建築標章之建築設計獎勵，業經168專案小組同意給予1,391.42平方公尺(法定容積10.00%)之獎勵容積，並經審議會討論後，予以確認；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「鑽石級」以上。
- (3) (#13)建築物耐震設計獎勵，業經168專案小組同意給予1,391.42平方公尺(法定容積10.00%)之獎勵容積，並經審議會討論後，予以確認；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。

(4) (#14)時程獎勵，業經168專案小組同意給予1,391.42平方公尺(法定容積10.00%)之獎勵容積，並經審議會討論後，予以確認。

(5) (#15)基地規模獎勵，業經168專案小組同意給予946.16平方公尺(法定容積6.80%)之獎勵容積，並經審議會討論後，予以確認。

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，為法定雨水貯留量二倍以上，業經168專案小組同意給予139.14平方公尺(法定容積1.00%)之獎勵容積，並經審議會討論後，予以確認。

(2) 建築規劃設計(四)，業經168專案小組討論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417.42平方公尺(法定容積3.00%)之獎勵容積，並經審議會討論後，予以確認。

3. 都市更新容積獎勵申請容積獎勵合計7,068.40平方公尺(法定容積50.80%)已超過法定容積之1.5倍上限，故以上限6,957.08平方公尺(法定容積50.00%)計列。

4. 本案申請開放空間獎勵部分，共計2,122.80平方公尺(法定容積15.26%)，業經168專案小組討論同意依本府都市發展局審查結果辦理，並經審議會討論後，予以確認。

5. 本案申請容積移轉部分，共計4,834.28平方公尺(法定容積34.74%)，業經168專案小組討論同意依本府都市發展局審查結果辦理，並經審議會討論後，予以確認。

(六) 聽證記錄

本案審議過程無爭議且業取得更新單元內全體土地所有權人同意，得依都市更新條例第33條第1項第1款免辦理聽證，倘本案於核定前有爭議，應補辦聽證並再次提請審議會審議。

(七) 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、「擬訂臺北市臺北市松山區美仁段一小段 800 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 鄧伊菱 02-2781-5696 轉 3079)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃怡潔幹事(書面意見)

1. 本案財務計畫係採95年版提列總表計算，請說明拆遷安置費提列與地主溝通之情形。
2. 本案檢附報價單提列隔震工程費用6,041萬380元，並於會議簡報說明擬依113年1月3日外審結果將提列金額調整為1億1,412萬8,175元（增加5,371萬7,795元，共負比將由38.22%增加為40.08%），請實施者說明外審辦理情形，並將提列合理性、必要性及外審內容載於計畫書附錄內，提請審議會審議。
3. 頁15-7印花稅總計公式中，印花稅（營建工程）之金額有誤，請修正誤植。
4. 本案以109年9月14日財政部令釋之公式1增列營業稅4,269萬4,092元，請說明並列示公式2之計算過程及結果，採有利土地所有權人之方案提列，提請審議會審議。
5. 人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(12%)均以上限提列，考量本案採事權分送，目前事業計畫係以報核日（98年12月）為基準計算營建費用物價調整及貸款利息、總銷金額係以100年1月為價格日期，恐與後續權利變換計畫所計算之財務計畫及共負比有落差，且目前共負比（38.22%）較前次核定（37.91%）為高，為避免影響權變地主權益，請實施者說明各項費率合理性，及更新後總銷統一以98年12月為價格日期所計算之共負比，並酌予調降管理費率以符貼近市場情形，提請審議會審議。

(二) 地政局地價科 張家銘幹事(書面意見)

1. 第37頁，區域因素「發展性」一項，租金比較標的a（普通）與勘估標的（優）二者條件不相同，而調整百分率卻未修正。
2. 第37頁，租金比較標的a為成交租金，總修正率為90.09%，試算價格加權係數權重僅25%，惟租金比較標的b為擬租租金，總修正率為111.28%，試算價格加權係數權重35%，租金比較標的c為擬租租金，總修正率為92.82%，試算價格加權係數權重40%。請依價格型態及修正幅度差異情形，檢視修正各比較標的之價格加權係數權重。

(三) 交通局 王少韡幹事（蔡昕芄代）(書面意見)

1. 本案設有7商業單元（一般零售業），卻無設置裝卸車位，請說明如何滿足裝卸需求。

2. P. 10-17，車道出入口請補充警示設施。
3. P. 11-16，基地退縮留設之人行步道上設置之植栽穴與鄰地建議調整留設3公尺以上間隔，以利未來鄰地更新重建退縮人行空間串接，倘鄰地尚未退縮應與公有人行道或道路順平，以利人行動線銜接。
4. P. 11-23，地面層車道出入口地坪與相鄰人行空間應順平處理，車道鋪面與人行道鋪面以不同顏色區分，並考量車輛防滑及相關警示設施，以維人行安全。
5. 本案設置2席無障礙汽車位似已納入銷售收入，請依身心障礙者權益保障法及建築技術規則建築設計施工編第167條之6之立法意旨檢討納入住戶管理規約註明「無障礙車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，且不得約定專用。」，並將無障礙車位設為大公，以免無障礙汽車位所有權人因相關使用限制影響其權益。
6. 基地開發衍生之停車、臨停需求及裝卸貨應自行滿足並採內部化處理。請於相關規約等文件內註明：「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，未來不得再向本市交通單位要求開放基地路邊停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。

(四) 消防局 鄭正奇幹事(書面意見)

1. 計畫書P. 12-1內抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內容非102年7月22日修正版本，請再檢視修正。
2. 計畫書P. 12-3及P. 12-4，規劃之救災活動空間現況有停車，請確認所規劃之雲梯車操作空間範圍內應保持平坦，亦無突出固定設施，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作。

(五) 文化局 姚丹鳳幹事

無文資列管事項。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

本次無新增意見。

(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111年10月4日府都設字第1113057607號函都審核定在案，本次所附更新事業計畫書與前開核定報告書一致，故本案無意見。

(八) 建築管理工程處 朱芳毅幹事(吳欣潞代)

廢巷改道部分，無意見。

(九) 簡裕榮委員(出席並提供書面意見)

本案提列隔震工程費用依公會審定提列，建議實施者依報核時費用提列標準檢討。另建議相關費用除了營業稅以外其他不要改動。

(十) 蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

1. 本次估價目的係為事業計畫階段申請△F5-6容積獎勵計算綠建築保證金需二樓以上平均建坪單價，價格日期為民國100年01月17日，與權利變換階段之更新前後權利價值不同，特向陳情地主說明。
2. 1樓建築圖說請補充繪製廁所位置。
3. 有關地主陳情共同負擔金額增加，請實施者具體說明主要增加原因。
4. 管理費率與原核定內容一致，故無意見，惟針對相關管理費用提列仍請實施者應再補充具體說明。

(十一) 鄭凱文委員

因西北側現況與鄰地連接處為車道，目前人行空間留設方式尚屬合理，倘鄰地未來更新，應要求配合本案植栽及人行步道留設方式。

(十二) 謝慧鶯委員

1. 應讓地主知悉，本案以113年物價指數修正後，未來營業稅所提列之金額勢必會超過目前實施者所提金額。另營業稅以公式1、公式2計算並建議擇低提列。
2. 本案以95年提列標準作提列，而隔震工程費用則係以113年度經外審審定之金額作提列，考量未來房價等狀況，及該金額須於事業計畫階段訂定提列原則，個人建議同意給予，俟權利變換報核始可反映估價。

(十三) 邵琇珮委員

共同負擔比例原核定為37.91%，審議會版為38.22%，今日實施者簡報上則表示因外審後提高至40.08%，雖然共同負擔於權利變換階段亦會有變動之情形，惟陳情人對於共同負擔多有微詞，倘共同負擔比一直變動，以致陳情人會對實施者有不信任感，這對於都更案之推行並無幫助，建議實施者應考量案件穩定，勿隨意改動財務計畫內容。

(十四) 彭彥植委員

有關多數陳情人反映本案經高等行政法院判決，應改以事業計畫與權利變換計畫併送報核，惟本府後續上訴至最高行政法院，經最高行政法院判決認為原審判決採以事權併送為原則，分送為例外之意見，並不足採。

(十五) 楊欽文委員

鄰地退縮方式不一定與本案一致，故仍建議基地退縮留設之人行步道上設置之植栽穴與鄰地留設3公尺以上間隔，才可營造具延續性人行空間，另車道西南側草坪也建議取消，以利未來與鄰地人行動線串連。

(十六) 陳建華副召集人

有關與鄰地銜接植栽退縮問題，倘未來鄰地申請都更案，於相關審議過程，亦會考量本案人行道及植栽配置，倘鄰地於本案都更後仍可通行，那本案目前設置方式尚屬合理。再者本案業經都市設計審議通過，當時都市設計審議階段勢必有討論過，故針對植栽是否退縮，個人認為可尊重都市設計審議結果。

(十七) 都市更新處

營業稅議題係依111年4月28日幹事會財政局幹事所提之書面審查意見(略以)：「本案以95年版提列總表計算財務計畫而未提列營業稅費用，…，倘係由土地所有權人負擔，…增列營業稅費用。」，實施者配合前開意見修正後，承辦科依通案請實施者須於聽證時向地主說明。

實施者說明及回應：

1. 針對陳情人之訴求，本案有與部分所有權人簽署私約，並有載明分配條件等可以從優選擇，惟本案尚未進入權利變換階段，故無法提供相關數據以供所有權人參考比較，針對這部分會再與所有權人妥善溝通，另外神的教會已於公展期間撤銷同意書，並經審議會同意，對於廁所集中設置之訴求，因為本案尚未進入選配階段，未來將儘力滿足所有權人要求。
2. 有關於裝卸車位部分，因為本案商業單元面積依法免設裝卸車位，但是在B1的部分有垃圾車的暫停車位，這部分可以運用，應可滿足裝卸需求，並可配合補充警示設施。另有關於與鄰地植栽穴需要做退縮，因為本案都市設計審議已通過，倘委員認為仍需退縮，將配合進行植栽調整。另外委員表示基地西側兩棵樹應與鄰地間隔3公尺，未來鄰地有改建的話，鄰地應該也會退縮。而有關於無障礙車位將配合列為大公。
3. 本案一樓有廁所但無規劃淋浴設備，預計待選配階段處理。

4. 消防局意見配合辦理。
5. 有關於拆遷安置費用的部分，因本案提列標準為95年版本，係依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」提列，安置費目前以16萬元提列，倘再提高恐使共同負擔增加，故建請委員同意以16萬提列。
6. 有關於特殊工法的部分，原核定版本提列60,410,380元，因為當時無第三公正單位外審機制，經第三公正單位外審機制後，金額增加53,717,795元，依照公會審查結果，是必要的施作且費用尚屬合理。
7. 有關印花稅的計算公式誤植，配合修正。另因95年版本無提列營業稅，故依照審議慣例，依照公式一及公式二進行計算，計算結果以公式一對地主較有利，故以公式一做提列，後續會將公式二於計畫書內載明。
8. 有關於三項管理費，本案進行時間非常長，成本變動非常大，這三項費用也照原核定版本做提列，無另外增加。
9. 有關於總銷金額計算，將調整與報核日會一致(98年12月30日報核日)，另有誤植及更換案例部分將重會再檢視後修正。共同負擔比例，因本案為事權分送，在權利變換計算結果與事業計畫計算結果會有不同，未來會比照實際估價師差異的結果做處理。

決議

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人未同意參與更新，請實施者持續溝通協調，另聽證時所提選配原則、共同負擔比例、營業稅等陳情意見，經實施者說明並經審議會討論後，選配原則維持原核定內容；共同負擔比例及營業稅請依委員幹事意見修正。

(二) 廢巷改道部分

本案申請依「臺北市都市更新自治條例」第10條第1款規定，廢止現有巷道（南京東路四段53巷5弄），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

本案事業計畫前經本府106年10月20日核定實施，因最高行政訴訟敗訴，行政處分撤銷。嗣後都市設計審議經本府於111年10月4日重行核備，經實施者說明建築設計變動情形及符合建管相關法令，並經審議會討論後，予以同意。另有關於裝卸車位、警示設施、無障礙汽車位列大公、

平面圖相關圖示請標示清楚等請依委員及幹事意見修正。

(四) 財務計畫部分

1. 有關特殊因素費用(隔震工程費用)，實施者說明並經審議會討論後，仍請實施者維持原核定提列金額(60,410,380元)，且共同負擔以38.22%為上限。
2. 本案銷售管理費(6%)、人事行政管理費(5%)、風險管理費(12%)均以上限提列，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意，另管理費率說明請依委員意見修正。

(五) 估價部分

本案估價報告書修正之情形及二樓以上均價759,000元/坪，請依委員、幹事意見修正。

(六) 建築容積獎勵部分

1. △F1 (原建築容積高於法定容積之獎勵容積)，業經第245次審議會決議，同意給予500.83平方公尺(法定容積9.88%)之獎勵額度，並經審議會討論後予以確認。
2. △F3 (更新時程之獎勵容積)業經第245次審議會決議，同意給予354.69平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度，並經審議會討論後予以確認。
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)業經第245次審議會決議，同意給予506.70平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度，並經審議會討論後予以確認。
4. △F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)業經第245次審議會決議，原則同意給予723.70平方公尺(法定容積14.28%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度，並經審議會討論後予以確認；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)業經第245次審議會決議，同意給予405.36平方公尺(法定容積8%)之獎勵額度，且後續依「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，並經審議會討論後予以確認。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」以上。

(七) 老舊公寓更新專案獎勵

1. 公共設施補充原則，業經第245次審議會決議，設計高於法定評定基準(1) 供人行走之地面道路，原則同意給予289.97平方公尺(法定容積5.72%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度，並經審議會討論後予以確認。
2. 適當規模住宅誘導原則，業經第245次審議會決議，同意給予提供合適規模住宅253.35平方公尺(法定容積5%)之獎勵額度。另提供高齡者住宅服務與居家照護空間業經111年10月4日都市設計及土地使用開發許可審議准予核定給予253.35平方公尺(法定容積5%)之獎勵額度，並經審議會討論後予以確認。
3. 環境貢獻度原則，業經111年10月4日都市設計及土地使用開發許可審議准予核定給予改善基地微氣候-增加更新單元綠覆率152.01平方公尺(法定容積3%)、防災機能加強227.00平方公尺(法定容積4.48%)之獎勵額度，並經審議會討論後予以確認。
4. 既有容積保障原則，業經第245次審議會決議，同意給予四、五層樓參與都市更新514.83平方公尺(法定容積10.16%)之獎勵額度，並經審議會討論後予以確認。

(八) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p>涂■■■■律師(代財團法人基督教台北神的教會)(當事人) 本案98年12月報核，106年的10月公告實施，但遭法院判決撤銷此事業計畫公告實施處分，於109年12月申請第二次重新公展。</p> <p>(1) 報核時的法規依據仍然有效，但106年審議通過之事業計畫書內容部份無效，故需重新申請都市設計審議，重新申請本次之事業計畫案。</p> <p>(2) 既然重新審議就需符合最新的審議通則，故以下偏</p>	<p>1-1 實施者受任人：弘傑不動產事業股份有限公司 辜永奇 總經理</p> <p>(1) 本案目前重新申請事業計畫審查。</p> <p>(2)</p>	<p>第1點，本案事業計畫原於106年10月20日核定實施，因最高行政訴訟敗訴，行政處分撤銷，並重行辦理程序，無爭點。</p> <p>第2點，有關共同負擔費用，依審議</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>高之共同負擔費用項目需重新審議：</p> <p>A. 隔震工程6041 萬，高達營建工程總費用之6.6 %本案結構採RC，相對鋼骨之震動來得低，只要結構符合最新內政部「耐震」標準(耐震六級)，應無需此高價位之「隔震」設備，籲請再釐清或降低金額！</p> <p>B. 提請審議：為何本案僅提列每戶16 萬之拆遷安置費？而非月租金？</p> <p>C. 建築設計費用採上限9 %提列。須以建築師公會每項金額之中值(7.5 %以下)提列！</p> <p>D. 營業稅：須另採對地主有利方式計算，以降低金額！</p> <p>E. 風險管理費提列上限12 % 須依舊案審議通則提請審議會逐項檢討刪減1-3 % 幅度！且未同時辦理權變計畫，風險相較低！</p> <p>(3) 本教會已於第542 次審議會中，確認本都更案事業計畫之權利義務不一致而撤銷同意在案。代表本教會從原來計算之協議合建身份，變更為不同意的權利變換者的身份，成為報告書中8戶不同意戶中之1戶，並重新審視不同意戶之權變更新後價值！</p>	<p>A. 本案隔震工程已於前次事業計畫核准工項及金額，未來尊重並依審議會審查結果為準。</p> <p>B. 本案財務以95年財務計畫版本提列，每戶拆遷安置費16萬元。</p> <p>C. 本案規劃設計委託三門及P&T等2家事務所，故規劃設計費較高</p> <p>D. 營業稅係以較低費用公式一提列。</p> <p>E. 有關風險管理費，本案已歷經十幾年，故風險管理費以上限提列並無不合理之處，未來將尊重審議結果。</p> <p>(3) 教會已撤銷事業計畫同意，倘確認原協議合建合約不存在，教會將以權利變換方式進行分配。</p>	<p>會決議辦理。</p> <p>第3點，財團法人基督教台北神的教會前申請撤銷同意書，業經110年10月15日第501次審議會決議同意扣除其同意書，現該教會未出具事業計畫同意書，另私約係私人間權利義務歸屬</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(4) 選配原則：查本案更新前共有16棟16戶的一樓，但區分為臨巷道的10戶及不臨巷道的6戶，本教會擁2戶一樓(另擁樓上層3戶，合計5戶)皆位於臨巷道的10戶中。實施者更新後一樓僅設計8戶一樓，實施者須說明如何貫徹執行審議通則：一樓住戶優先選配原位次一樓建物，以維護地主權益！</p>	<p>(4) 本案規劃設計因有車道、梯廳、人行道退縮等必要內容，故更新後1F確實無法滿足原1F戶數，未來倘1F有重複部分，如協商不成，將以選配原則規定辦理公開抽籤。</p>	<p>之合意，非本更新審議會審議權責，無爭點。 第4點，有關建築規劃設計及選配原則，建築規劃設計業提會討論，請依審議會決議修正；另選配原則維持原核定事業計畫內容，無爭點。</p>
2	<p>羅■■■(代羅■■■、林■■■、韓■■■、陳■■■)(當事人)</p> <p>(1) 我等住戶要合理的都更，要住戶負擔得起的都更，而非掠奪式、剝削式、負擔不起的都更，並要依據108年1月30日修正公布後的都市更新條例重新辦理本案都更，並應將「權利變換計畫」併入「都市更新事業計畫」，一併徵詢權利人的同意，並應依據本區都更市場行情(28%:72%)之條件辦理，或以公辦都更方式辦理，我等住戶反對依據舊法，反對在資訊不對等且住戶負擔不起的狀況下辦理本案都更，另我等住戶在110年1月4日公聽會的書面陳情資料(如附件1)，貴府根本沒有回復實質內容，而是由首泰建設公司回復，但它根本沒回復任何</p>	<p>2-1首泰建設股份有限公司 吳威明 協理</p> <p>(1) 如果陳情人要求協議合建28%:72%，完成超出本公司負擔甚多，抱歉難以答應，陳情人未來可依權利變換結果分配。</p>	<p>第1點，有關本案係依108年1月30日修正公布前都市更新條例辦理，又上開條例第29條規定(略已)：「以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫…。」，實施者於事業計畫核定後再擬具權利變換計畫，無爭點；另共同負擔比率，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
	<p>實質內容，因此請貴府親自回復人民，並請逐項說明採納及不採納之理由。</p> <p>(2) 都市更新條例新舊法對於住戶的保障差異重大，而本案依據 98 年的舊法、98 年的營建成本、98 年中央銀行的放款利率、101 年的房價核定事業計畫，距今已相隔 14 年，期間的物價、房價、利率、屋簷雨遮的建築法規、資訊公開及住戶權益保障條款均已大幅變動，故本案內容已嚴重偏離現今 112 年的實際狀況，且已嚴重損害住戶權益，若不依 108 年頒修的新法辦理本案都更則根本無法保障住戶的權益。因此請臺北市政府撤銷此舊法都更案，另依據 108 年 1 月 30 日修正公布後的都市更新條例重新辦理本案都更，或以公辦都更的方式辦理本案都更。</p> <p>(3) 本案事業計畫並無併送「權利變換計畫」，因此住戶根本無法得知參與本都更案到底要付出多少代價？更無法承受未來房價下跌以及貸款利率上升的風險，且正如同貴府地政局蕭幹事佑嘉於本案【綜 50】五(三)審查意見所言【有關共同負擔比例，會因估價日期之不同而有變動，…共同負擔比例亦尚未能確定】及【綜 55】三(一)5. 審查意見所述【目</p>	<p>(2) 本案依據舊法目前申請容積獎勵超過 50%，優於新法容積獎勵 50% 上限，故依舊法對地主較有保障。</p> <p>(3) 本案採事權分送方式辦理，權利變換自然要等要事業計畫核定後方能進行及計算。</p>	<p>第 2 點，有關本案係依 108 年 1 月 30 日修正公布前之都市更新條例辦理，無爭點。</p> <p>第 3 點，有關本案係依 108 年 1 月 30 日修正公布前之都市更新條例辦理，又上開條例第 29 條規定（略已）：「以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫…。」，實施者於事業計畫</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>前共同負擔比並不是最後的結果，…未來房地產市場有所變化，權變計畫估價日期的房價可能會不同於事業計畫，則共同負擔比亦會有所變化，並改變公式的計算結果，…必要時應變更事業計畫】，且依據臺北高等行政法院106年度訴字第1788號判決書中所言，本案依據舊法【極易形成權利人徒有是否開啟都更程序(是否締約)之自由，但於主要給付內容尚非明白確定，空有同意形式，沒有可靠的實質保障，…實施者並不需要就權利變換計畫之內容徵得權利人之同意，即可擬定、審議、公開展覽並報核，並沒有藉助於公開透明之程序，確保應對全部權利人，平等變換其權利的規範要求。…權利人無法得知其決定參加或不參加都市更新案權益內容之差異，當然無可能達成藉資訊公開、知情後同意等要素，…本應於計畫中論述並經集體討論凝聚共識之權利事項，將全數遁入實施者「合於形式正義」之分配，真正權利人喪失基於私權本質所得自主決定之可能。…那麼，無論再多形式上之公開展覽及聽證程序，均無助於居民共識之形成，反而強化了實施者挾原本資訊不</p>		<p>核定後再擬具權利變換計畫，無爭點；另共同負擔比率，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
	<p>對稱下權利人所為之同意，扭曲了同意者之真意，並且對不同意者予以霸凌之可能。…民辦都更程序中，就該等規範未及之處，國家或自治團體更必須加強監督及審查，以確保權利人乃「知情後同意」】。因此請臺北市政府撤銷此舊法都更案，另依據108年1月30日修正公布後的都市更新條例重新辦理本案都更，或以公辦都更的方式辦理本案都更，否則將違背大法官釋字第709號解釋及行政法院判決的意旨，並將嚴重損害都更住戶的各項權益。</p> <p>(4) 本案嚴重違反法律從新從優原則，依據內政部106年1月9日台內地字第1051310441號令，自107年1月1日起「屋簷、雨遮」不計坪不計價，本案卻仍依據貴府103年5月5日府都設字第10332152000號函，將雨遮、陽台外裝飾性構造物計入一次容積及建築面積【如計畫11-33及11-34】，每一標準層17.23坪(56.94平方公尺)，故若以標準層20層，及每坪售價100萬估算，本案住戶仍需支付新臺幣(下同)4億4460萬元(17.23*20*100)完全無法使用的建築面積價值，若</p>	<p>(4) 本案法規適用日為事業計畫報核日，自然須按報核日相關法令申請辦理；至於營業稅計算，亦須依循審議原則及內政部函示辦理。</p>	<p>第4點，有關本案係依108年1月30日修正公布前之都市更新條例辦理，無爭點；另營業稅依審議會決議辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>再攤回到原本 64 戶的身上，平均每戶要多付 538 萬的成本。次外，本案卻可以依據貴府 110 年 1 月 15 日修正之「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」及財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令增列營業稅費用，從原本 938,677 元暴增到 4,265 萬 3,185 元，故實已嚴重違反法律從新從優原則。因此本案沿用舊法且另又選擇性適用新法，已嚴重損害住戶權益，故請臺北市政府撤銷此舊法都更案，另依據 108 年 1 月 30 日修正公布後的都市更新條例重新辦理本案都更，或以公辦都更的方式辦理本案都更，才能保障人民權益。</p> <p>(5) 本案設計規劃不符原住戶需求，本案一樓住戶均無衛浴設備，原住戶選擇一樓仍有居住需求並非均為店面使用【如計畫 10-17】，且台北神的教會原為本案發起者，而首泰建設公司於 98 年 10 月 8 日原本規劃教會使用 2 樓全部面積(如附件 2)，然而事後却欲將教會趕走並極力限縮教會使用空間，且致彼此對簿公堂，實已違反本案都更初衷，並已喪失本案都更之公益性。因此請臺北市政府撤銷此舊</p>	<p>(5) 本案目前一樓店面設計係依照大多數所有權人意願規劃，倘陳情人中有分配一樓權利而需於室內設置衛浴設備者，請明確告知實施者，我們將於合法及審議要求前提下配合新設。</p>	<p>第 5 點，有關建築規劃設計，依審議會決議辦理；有關陳情人所提需求請實施者溝通協調續再行相關程序調整相關建築設計。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>法都更案，另依據 108 年 1 月 30 日修正公布後的都市更新條例並與原住戶協商後重新辦理本案都更，或以公辦都更的方式辦理本案都更。</p> <p>(6) 本案建商訂定不合理的合建契約壓榨住戶，雖然貴府認為合建契約是私經濟行為，與公務機關無涉，但對簽約住戶而言卻是同一件事，因早期(98 年)相關都更法令未臻健全，對都更戶的權益缺乏保障，故建商在無詳細告知相關權利義務關係的情形下，即要求都更住戶簽署多份文件，其中本案合建契約(如附件 3)中不僅要求簽約戶必須同意以【40%:60】的條件辦理都更，且針對建築設計規劃更應無條件提供相關文件配合辦理，而簽約戶若有違約情事將須賠償建商預期利潤之損失，因此本案多數簽約戶即使知其權益已嚴重受損，卻都不敢提出任何反對意見(因為根本賠不起建商的預期利潤)。故本戶極力要求臺北市政府撤銷此舊法都更案，另依據 108 年 1 月 30 日修正公布後的都市更新條例重新辦理本案都更或以公辦都更的方式辦理本案都更，以還給簽約戶公平合理的都更條件，並確保全體住戶均能夠在「知情後」同意或不</p>	<p>(6) 陳情人為尚未簽約戶，似不宜代替已簽約者發言，況已與實施者簽約住戶均於了解權利義務前提下自由意願簽訂契約。</p>	<p>第6點，私約係私人間權利義務歸屬之合意，非本更新審議會審議權責，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>同意辦理都更。</p> <p>(7) 本案都更條件嚴重欠缺公益性，依據首泰建設公司在102年6月23日自行舉辦的選屋大會中，我等住戶第一次(也是最後一次)看到本案各戶的權值分配表(即該公司預擬【權利變換分配比例】的實際情形)，依據該表(如附件4)本戶與大多數住戶持有相同的土地持份(10.15坪)，可選擇【房屋+車位】總價值為4,321.5萬，本戶當時選擇本案重建後的中間值房價5,108萬(扣除頂樓豪宅的均價為5,113.5萬)加計車位價格390萬(均價為390萬)，共計5,498萬，然此與本戶可分配權值的價差竟高達1,177萬元。換言之，本戶持份為原全體住戶的平均值，然而選擇都更後建案價值的平均值，居然(依102年的估算)還要貼給建商1,177萬元，而本案土地還是位於臺北小巨蛋旁的精華區，故此可知本案建商的都更成本顯不合理，也非原住戶(大多為退休人士)所能負擔得起的都更。假若原住戶不願參與本案都更，那麼請問原住戶究竟可以分得多少補償金(貴府能否事先推算告知)? 而分得的補償金是否能夠讓原住戶在臺北小巨蛋附近購置差不多坪</p>	<p>(7) 102年6月23日係為已簽約戶辦理之預選作業，以了解住戶需求，陳情人未來之分配仍需於權利變換階段依計算結果辦理。</p>	<p>第7點，有關更後權利價值係權利變換計畫階段審查範疇，非本次審議會審決事項，無爭點；有關共同負擔依審議會決議辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>數的房產呢?又假若原住戶願意參與本案都更並願貼給建商高額的差價,並於都更後售出房產,那麼請問在房地合一稅 20%的稅率下,原住戶出售都更新屋並扣除貼給建商的高額差價以及支付 20%的稅率後,又可以獲得多少淨利呢(貴府能否事先推算告知)?而售屋後實領的金額是否也能夠讓原住戶在臺北小巨蛋附近購置差不多坪數的房產呢?假如原住戶不論參不參與本案都更(除了必須去貸款以承受建商的高額差價,並自住以外)最後都無法以補償金或售後淨利在臺北小巨蛋附近購置差不多坪數的房產,那麼本都更案就是在逼迫原住戶承受(因 40%:60%比例而衍伸的)高額貸款,不然就是要讓原住戶在都更後流離失所,無法在原社區附近生活與工作。難道一個企業(建商)存在的目的並不是要造福社會人群,而是為了追求利潤不擇手段,並且要讓都更住戶都流離失所嗎?而這難道真的是佛光山榮譽功德主羅李阿昭董事長所追求的慈善公益嗎?因此本案都更條件嚴重欠缺公益性,請臺北市政府正視此一問題,並要求實施者提出公平合理、符合本區都更市場行情</p>		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(28%:72%)以及原住戶負擔得起的條件辦理本案都更。</p> <p>(8)最後再次懇請貴府依據108年1月30日修正公布後的都市更新條例重新辦理本案都更或以公辦都更的方式辦理本案都更，另請依據司法院釋字第709號解釋所明示「使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述及論辯後，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由」，給予我等住戶正面且明確的回應。另因本次召開公聽會之日期(112年4月17日)，部分住戶不克出席，且我等住戶反映內容較多，為避免再次發生104年4月1日貴府辦理聽證會時，我等住戶因發言內容較多，遭貴府會議主席強力制止發言之情事重演，故併以書面方式陳情，請貴府作業單位於本戶在會議中未能來得及敘明的部分代為宣讀並供委員據以審議並請逐項說明採納及不採納之理由，謝謝。</p> <p>(9)最後懇請佛光山榮譽功德主羅[]董事長，我佛慈悲，能夠施給松山區美仁段一小段800地號等9筆土地的住戶一條生路，讓社區住戶能夠依據108年1月30日修正公布後的都市更新條例及以住戶負</p>	<p>(8)前已說明，案依據舊法目前申請容積獎勵超過50%，優於新法容積獎勵50%上限，故依舊法對地主較有保障。</p> <p>2-2臺北市都市更新處-吳子瑜股長</p> <p>(1)根據都更條例第86條修正條文施行前已報核之都市更新事業計畫得適用修正前規定。</p> <p>(2)聽證紀錄於審議會逐條宣讀並說明採納或不採納，並由審議會進行討論。</p>	<p>第8點，有關本案係依108年1月30日修正公布前之都市更新條例辦理，無爭點；另聽證發言意見，本府依都市更新條例第33條規定提請審議會宣讀確認，無爭點。</p> <p>第9點，有關本案係依108年1月30日修正公布前之都市更新條例辦理，又上開條例第29條規定(略已)：「以權利變換方式實施都市</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>擔得起的條件重新辦理本案都更，感謝您。</p>		<p>更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫…。」，實施者於事業計畫核定後再擬具權利變換計畫，無爭點；另共同負擔比率，業提會討論，依審議會決議辦理。</p>
3	<p>魏■■■(代蘇■■■)(當事人)</p> <p>(1) 本案到今天已經 15 年了，下一步有什麼做法，請講清楚？時間太久了，能否重新辦一次，此都更案的完整說明會。讓住戶重新評估是否同意？</p> <p>(2) 15 年了，我們現在是否可將房子修繕，大家都想要都市更新，但是目前都卡在這裡，屋況逐步損壞，開工遙遙無期，今年是否可開工？可以給一個時間嗎？如果一年內無法開工，修繕費用是否由首泰來支付？</p> <p>(3) 目前合約並沒有截止期限，不知何時可以解除，請清楚確認合約何時可以解除？或同意大家修改合約截止期限，建議是今日</p>	<p>3-1 首泰建設股份有限公司 吳威明 協理</p> <p>(1) 本案係依照相關法令辦理，本案業已於106年核定，但因有不同意見戶告台北市政府，市府敗訴，故本案重新辦理，目前辦理聽證，後續將進行審議會審議，倘順利審議完成，後續將辦理權利變換，本公司亦希冀順利進行推動，有關再辦一次說明會，本公司願意再辦一次說明會說明。</p> <p>(2) 有關修繕部分，實施者亦有難處，每戶房屋屋況不同，實施者難以回應，有關時程本案可以推估。</p> <p>(3) 合約的部分於下次說明會可大家來溝通，合約之期限亦一併說明</p>	<p>第1點，有關本案預定辦理期程，請實施者依聽證承諾事項舉辦說明會。</p> <p>第2點，有關本案預定辦理期程，業經實施者於會中說明，無爭點。另有關要求實施者支付修繕費用意見，非本更新審議會審議權責，無爭點。</p> <p>第3、4點，私約係私人間權利義務歸屬之合意，非本更新審議會審議權責，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>開始的一年內。</p> <p>(4)合約是否可以公開、公平的說明清楚，不要每個人簽署不同的版本。</p> <p>(5)教會、及當時有很多人支持、倡導更新案、蕭幹事、馬牧師，是否也可以參加首泰的說明會。</p> <p>(6)希望政府可以幫忙聘僱共同委任律師，來協助處理前述的合約問題，並且爭取住戶的共同權益。</p> <p>(7)營業稅與風險管理費用兩項，實為不合理。</p>	<p>(4)本案合約均為公開透明，大家都是簽署一樣的合約。</p> <p>(5)目前教會已撤同意書，目前也連絡不上馬先生，下次說明會歡迎馬先生參與。</p> <p>(6)依照規定今日聽證需與地主說明營業稅內容。</p> <p>3-2臺北市都市更新處-吳子瑜股長</p> <p>合建契約係屬私約，非屬更新處及審議會審議範疇，有關相關疑義仍請實施者協助說明處理。</p>	<p>第5點，有關自行召開說明會之邀請對象非本審議會審議權責，無爭點。</p> <p>第6點，私約係私人間權利義務歸屬之合意，非本更新審議會審議權責，無爭點。</p> <p>第7點，營業稅及風險管理費，依審議會決議辦理。</p>

- (九) 同意本案都市更新事業計畫計畫修正後通過，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。