

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第645次會議紀錄

114年3月17日 府都新字第1146015901號

壹、時間：民國114年2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：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114年2月25日府都新字第1146015136號函檢送會議紀錄辦理。

柒、討論提案

一、「擬訂臺北市大安區瑞安段二小段844地號等20筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及人數異常增加討論案（承辦人：事業科 鄧伊菱02 2781-5696轉3079）

討論發言要點：

（一）財政局 陳鈺芳幹事（書面意見）

本次討論事項無涉財務協審，無意見。

（二）地政局地價科 陳憶萍幹事（書面意見）

本案未涉估價協審事項，無意見。

（三）地政局測繪科 陳政南幹事（書面意見）

無意見。

（四）交通局 王少韡幹事（顏瑜代）

本次討論無涉交通議題，爰本局無意見。

（五）消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

本案係涉及人數異常增加討論案，未涉本局權管，無意見。

（六）都市發展局都市規劃科 曾昭楊幹事（書面意見）

本案本次討論事項係有關人數異常增加，無涉本科權管，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，另依所附簡報及會議資料，討論議題為涉及人數異常增加無涉都審程序，故本案無意見。

(八) 簡文彥委員(出席並提供書面意見)

建議以南北單元整合為同一都更單元作為都市更新事業推動的範圍，以提升建築規劃設計合理性及都市更新的公益性。

(九) 蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

本案前次第614次都更審議會關鍵問題之一，係針對所有權人人數異常增加之情況，請實施者再補充說明關於本案已進行訴訟之細節及判決結果。

(十) 林光彥委員

1. 實施者於前次113年1月29日第614次都更審議會後迄今，就南側基地範圍之同意比例僅爭取30%有餘，倘再給予6個月時間，實施者可否取得達法定門檻之同意比例。
2. 關於本更新單元範圍（北側基地）是否涉及人數異常增加情形及扣除異常人數後同意比例是否符合門檻規定，以及是否納入南側鄰地擴大更新單元範圍，分屬2種議題；考量本更新單元範圍（北側基地）就人數異常爭議尚未明確，且另有陳情人提請相關訴訟，雖業經檢察署以不起訴處分，惟後續仍以法院判決為主，故本更新單元範圍（北側基地）單獨推動，仍有相當程度之法律風險；另以都市層面，倘整合南、北兩側共同更新，基地面積則達1,000平方公尺以上，整合後東臨復興南路，南臨和平東路二段，基地完整性提高，也較符合都更精神。
3. 有關擴大更新範圍之適法性，依行政法院見解，通案都市更案件應先劃定更新單元範圍後，再進行都市更新事業計畫之擬具及推動；倘都市更新事業計畫於審議程序中涉及更新單元範圍調整，可由都市更新及爭議處理審議會議決，故於程序中擴大範圍之適法性無虞。有關本案究以原更新單元範圍（北側基地）續行都市更新程序或是納入南側基地擴大更新範圍，今實施者尚未定奪，建請實施者應通盤考慮。

(十一) 陳建華副召集人

1. 前次113年1月29日第614次審議會，係就目前更新單元範圍內人數異常增加情形提請討論，惟本次實施者並未提及人數異常狀態及處理狀況，請實施者補充說明。另自第614次審議會後迄今，已逾1年期間，就南側鄰地整合協調事宜有何作為，請實施者一併說明。

2. 本案自報核迄今，尚未舉辦公開展覽及公聽會程序，請實施者說明本案未來都市更新之執行計畫，究以原範圍續行或納入南側鄰地；倘實施者為整合南側鄰地納入本案而需再爭取6個月，建議請實施者俟整合完成後再重新報核。另倘扣除北側人數異常部分，同意比例是否仍符合都市更新條例第37條規定，請實施者說明。

## (十二) 都市更新處

1. 南側鄰地前由土地及合法建築物所有權人申請自行劃定更新單元，並業經本府111年5月30日核准在案，惟迄今尚未有申請人或實施者依都市更新條例規定向本府申請報核，爰該劃定更新單元業已失效。
2. 另自113年1月29日第614次審議會後迄今，本處尚未收受南側鄰地所有權人陳情。有關實施者欲就南側鄰地整合納入一事，建請實施者每3個月回報整合進度，倘仍無作為或進展，建議將再提請審議會討論。

### 實施者回應及說明：

- (一) 有關南側鄰地協調進度，目前實施者仍不斷與南側鄰地所有權人溝通協調，另針對旅居國外(香港及美國)之所有權人，實施者業已取得口頭預訂簽約之承諾，將於近期前往國外簽署契約，後續將持續積極溝通協調，請大會再給予6個月時間，實施者將努力爭取南側鄰地所有權人達八成之同意比例後納入本案更新單元範圍。
  - (二) 本案於112年5月4日報核時，因未將南側鄰地一併納入本更新單元範圍，致南側所有權人聯合陳情更新單元範圍有人數異常情形，目前實施者業與南側陳情人簽署合建契約，後續將平息爭議。另人數異常爭議，係因案內所有權人林君有出售需求，因此產生相關買賣交易行為，至針對人數異常情形業經臺灣臺北地方檢察署於112年1月31日傳喚林君針對買賣事宜進行說明後，檢察署以不起訴處分，偵查終結。
  - (三) 本案更新單元範圍內有人數異常爭議之所有權人共計有30人，倘一併扣除後，同意比例則未達都市更新條例第37條之規定，惟再爭取其他同意書，尚有困難。案經實施者評估，因南、北兩側建築基地倘單獨興建，其建築規劃設計將大幅受基地面積限制，有損所有權人權益，故後續希冀以納入南側鄰地，擴大更新單元範圍方式辦理，實施者欲爭取6個月時間辦理擴大更新單元範圍之程序。至於未來本案究以原報核案續行或以納入南側鄰地擴大更新單元範圍後重新報核方式辦理，後續俟整合情形再向大會報告。
- 決議：經實施者說明自第614次審議會後迄今與南側鄰地所有權人溝通協調、同意書取得情形及未來期程規劃，並經審議會討論後，請實施者持續整合南側

鄰地，惟考量都市更新審議進程，請實施者於收受會議紀錄起6個月內檢具南側鄰地所有權人之同意書及相關計畫書圖申請擴大更新單元範圍；倘逾前開期限，應於期限屆滿前具體敘明理由，再提請審議會討論。另請實施者每3個月向本市都市更新處回報辦理進度。

## 二、「擬訂臺北市北投區行義段四小段326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 黃婷筠 02 2781-5696轉3064)

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 許加樺幹事(書面意見)

估價部分無意見。

### (三) 地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

無意見。

### (四) 交通局 葉志韋幹事(吳杰安代)(書面意見)

本案討論事項無涉交通議題，本局爰無意見。

### (五) 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。

### (六) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(陳朱廷代)(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)

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. 9-1、P. 9-30所載開發條件，亦無涉都審程序，故本案無意見。

(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。

實施者回應及說明：

- (一) 消防救災部分：有關電動車充電設備等設施設置樓層，因本案基地較小，地下一層多設置機車位，另本案未設置充電車位，僅預留充電管線設備。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案後院深度檢討、無障礙設施等建築規劃設計，業依168專案小組決議予以同意，經實施者說明符合建管相關法令規定，並經審議會討論後，予以確認。

(二) 消防救災部分

本案消防救災活動空間檢討情形，業經168專案小組討論，經實施者說明檢討情形，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 財務計畫部分

1. 本案提列「信託管理費」1,570,683元，因本案實施者為更新會，依提列總表規定得提列信託費用全額，請實施者於核定前檢具信託報酬約定書或信託合約，並擇低提列。
2. 本案提列「特殊因素費用(隔震設施)」89,902,409元，經實施者說明外審結果、合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案更新會運作費用(5%)及風險管理費(14%)，業依168專案小組討論原則予以同意，經實施者逐一說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以確認。

(四) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形及更新後二樓以上均價為862,035元/坪(前次會議為851,697元/坪)，共同負擔比45.73%(前次會議為47.07%)，經實施者說明修正情形，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 建築容積獎勵部分

1. 依「都市更新建築容積獎勵辦法」申請#6(建築物結構安全條件獎勵)、#10(綠建築標章之建築設計獎勵)、#11(智慧建築標章之建築設計獎勵)、#12(無障礙環境設計獎勵)、#13(建築物耐震設計獎勵)及#14(時程獎勵)；以及依「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」申請建築規劃設計(三)，同意

依168專案小組會議決議辦理。

2. 另本案申請都市更新容積獎勵合計1,903.07平方公尺(法定容積51.96%)已超過法定容積之1.5倍上限，故以上限1,831.16平方公尺(法定容積50%)計列。
3. 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，同意依168專案小組會議結論給予1,098.70平方公尺(法定容積30%)之獎勵容積。

#### (六) 聽證紀錄

本案業取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，且報核迄今尚無陳情意見，得依都市更新條例第33條第1項第1款規定免辦理聽證；倘本案於核定前有爭議，則應補辦聽證再次提請大會審議。

- (七) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換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，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。

### 三、「擬訂臺北市北投區桃源段四小段111地號等2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 張彤雲 02 2781-5696分機3061)

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 黃于珊幹事(書面意見)  
本局無意見。
- (三) 地政局地價科 許加樺幹事(書面意見)
  1. 景瀚(領銜)估價報告書
    - (1) P.139比較標的六「接近車站之程度」距離大於勘估標的，條件較差但調整方向為下修，請修正。
    - (2) P.211「景觀」之調整率與P.98不一致，請修正。
- (四) 地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)
  1. 表11-3土地登記清冊表
    - (1) 更新後限制登記事項之限制範圍，請依所有權人取得之權利範圍填寫。
    - (2) 所有權人魏○○之更新後權狀註記事項毋須轉載。

2. 表11-4建物登記清冊表序號5，請填寫各所有權人權利範圍。
3. 表11-5土地他項權利登記清冊表，請補列更新後設定權利範圍，以利後續登記作業。

(五) 交通局 葉志韋幹事(吳杰安代)(書面意見)

1. P.2-38，基地周邊500公尺範圍公營路外停車場使用狀況表請補充周轉率。
2. P.2-40，請參閱微笑單車 YouBike 官網，更新 YouBike 站點圖。
3. P.9-42，基地車道出入口應集中設置於1處為原則，並應避免設置於主要道路側，請檢討車道出入口改為1處雙向通行，並設置於西側。

(六) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

1. 計畫書 P.9-81，請標明標準層及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。

(七) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(陳朱廷代)(書面意見)

無意見。

(八) 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.9-18、P.9-37所載開發條件，亦無涉都審程序，故本案無意見。

(九) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(顏于雅代)

本案擬依本市都市更新自治條例規定辦理現有巷道廢巷及建築規劃設計部分，無意見。

(十) 簡裕榮委員(出席並提供書面意見)

財務計畫規劃設計費內之發電機簽證、環工簽證、無中繼機房檢討簽證、道路及水溝設計簽證等費用，非屬提列標準，建議刪除，宜由更新會運作費用內支付。另建築規劃設計費建議參照往例通案不加計工程造價2%，以合約金額審認。

(十一) 鄭凱文委員(出席並提供書面意見)

1. 本案為山坡地地型基地，前後高差達3公尺多，車道設置在基地低點進場，讓車行路徑最短以減少開挖。另依臺北市建築基地整地原則，開口數量得

設置兩處出入口，本案採一進一出對交通流量亦有緩和效果，尚屬合理，爰就車道是否為單一破口之議題，建議視基地情況得設置兩處破口，保有彈性。

2. 有關臺北市建築師酬金標準得否按法定工程造價2%收取一事，係於建築師公會第15屆第34次理事會議決議在案，惟查現行都更案通案皆未提列2%之費用，倘若後續須修正提列標準，建議目前本案仍依合約提列。

#### (十二) 莊濰銓委員(出席並提供書面意見)

建議估價師團隊應針對陳情人羅女士所提出的更新前地價差異推估過程及對應之結果，用較為淺顯易懂的方式向陳情人說明。

#### (十三) 蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

1. 選配原則(六)，建議實施者應向更新會全體會員說明超額選配對更新會財務計畫之影響。
2. 財務計畫部分提列項目，未符通案之提列標準或審議原則，建議予以刪除。
3. 景瀚估價報告書，附件(2)其他改良物成本價格計算(未扣除折舊)，請釐清T棚與鐵皮之單價是否相同。
4. 有關建築師規劃設計費，依過去審議會通案精神係以臺北市建築師公會建築師酬金標準計算或依實際合約，並擇低提列。另建議實施者評估哪些費用屬專業營建管理費範疇。

#### (十四) 林光彥委員

1. 有關實施者簡報P. 46，陳情人原為參與權利變換可分配價值為2,000萬餘元，若改為領取更新前補償金僅1,600萬，上述費用不包含高氣離子海砂屋補助款以及更新會前置所收取的費用，請陳情人說明是否有清楚知悉費用上之差距，並請說明為何不願意參與權利變換。
2. 有關選配原則部分，實施者所述與計畫書所載內容未符，計畫書選配原則係載「選配結果超過應分配50%者，應繳交『超過部分金額』之三成保證金。」，請實施者釐清，且選配原則未載明選配上限，因此陳情人欲超額選配，更新會應不可拒絕。
3. 依陳情人所述及提會資料 P. 85係載可否更換更大間房，倘更換單元產生之價值疑義，應回歸選配原則是否超選疑義，經陳情人說明係更換價值相當之單元則無疑義。另針對選配原則部分，係經更新會會員大會議決，建議可補充超額選配之但書。
4. 請更新會說明自提修正部分，有關所有權人提出返還每戶已繳之都更前置



費用及會費，有無疑義。

5. 本案建築師規劃設計費，經實施者說明合約金額低於本市建築師公會酬金費用標準，建議可依實際合約提列，另其他規劃簽證費用部分項目經實施者承諾刪除自行吸收。至依建築師酬金標準表得加計法定工程造價2%，惟倘更新審議認該加計金額為非必要，建議修訂提列總表。
6. 請實施者具體說明各項管理費率合理性及必要性。

#### (十五) 于俊明委員

有關建築師酬金標準加計法定工程造價2%，係本市建築師公會理事會決議通過，更新案得否適用涉及公平交易法第14條之聯合行為，建議大會妥予考量，另有關提列總表規定規劃費項下(五)其他規劃簽證費用，建議以是否依法令規定辦理，以及有無與建築設計費重複提列據以判斷。

#### (十六) 遲維新委員

1. 有關建築師規劃設計費應補充說明及加計法定工程造價2%之費用為何。
2. 有關更新會運作費提列，應敘明清楚更新會於更新過程所衍生之費用。

#### (十七) 王湮筑委員(葉志韋幹事代)

有關車道出入口應集中設置，係為避免行人通行空間被兩處車道出入口影響，建議實施者評估車道出口改設置雙向進出。

#### (十八) 詹育齊副召集人

有關建築師規劃設計費加計法定工程造價2%，更新案過去尚無案例。

#### (十九) 都市更新處

1. 本案建築師規劃設計費依審議原則若採本市建築師公會酬金標準提列則以中標計算，通案未加計法定工程造價2%。
2. 另有關人事行政管理費若實施者屬自組更新會，則名稱可改以更新會運作費，費率提列同人事行政管理費提列。

實施者說明及回應：

- (一) 自提修正部分：有關地上一層B1戶、B2戶及B3戶之客廳，原誤植為有高度之窗戶，經調整為落地窗，有關建築規劃設計異動部分各戶估價仍維持未調整(B1戶為58.6萬、B2戶為57.4萬及B3戶為58萬)，另針對聽證後提出欲取消選配改領回更新前補償金之10名所有權人，皆已取得意願書，另其中1名所有權人提出拆遷補償費、都更前置費用及更新會費及高氣離子海砂屋，業與實施者達成協議發放予該所有權人。

## (二) 人民陳情部分

1. 本案為兩筆地號(111及154地號)，兩筆地號條件皆有差異，可參閱估價報告書P.104載明各項因素調整結果，右側為111地號，左側是154地號，其中面積差異可看出，右側僅405坪，左側為840坪；地形部分，右側地形為L型，左側地形雖為不規則形狀，但相對111地號較為完整可集中開發；鄰路部分，右側僅兩面鄰路，左側則為三面鄰路；臨路面寬部分，若以中央北路比較右側為9公尺，左側則為19公尺；寬深度比亦有差異；另本案折減後容積率，右側容積率折減後為326%，左側則為318%，綜合各項因素，右側僅有容積率較左側略高，其他各項因素154地號較為優，以合併前各筆土地價值比例分配合併後土地價格，右側111地號為每坪146.1萬，左側154地號為每坪156.2萬。
2. 本案陳情人所在位置為中央北路三段○巷○弄○號○樓(以下稱本標的)，本標的土地持分比合理土地多4.6791坪；中央北路三段148巷4弄4號1樓，該建物土地持分比合理土地少0.3608坪，皆需經土地找補，並分別拆算合併前土地及建物使用權價值，經計算後本次底地權單價為115.1萬/坪左右，其他一樓合理土地持分面積土地權利單價約為160~170萬/坪左右，但本標的土地多4.6791坪，因此經綜合計算後，本標的土地單價約為156.2萬/坪，且更新前權利價值為2,036萬左右。另中央北路三段148巷4弄4號1樓，更新前權利價值為1,465萬左右，所以本標的更新前權利價值較高。
3. 可參閱計畫書P.10-6序號92，陳情人在選配階段業已超額選配，現所提更換選配一事連動影響更新會財務計畫，爰更新會擬提請會員大會議決討論，另有關委員提醒超額選配部分，後續會再向會員敘明。

(三) 廢巷改道部分：有關本案範圍內兩條現有巷，皆未經指定建築線，實際走訪中央北路三段148巷2弄為囊底路，另中央北路三段148巷4弄則為封閉式花台。

## (四) 建築規劃設計部分

1. 有關交通局幹事意見，本案西側中央北路三段148巷雖為8公尺計畫道路，現況設有停車格，且左側鄰地建築物未有留設緩衝空間易造成駕駛右轉視距不良，倘因審議原則設為雙向車道出入口易導致會車不利。另本案車道入口留設14公尺緩衝空間亦可降低交通衝擊，且本案地形屬山坡地地形(前低後高)，於地下一層分別設置進出口亦可減少開挖，又依本市建築基地整地及基地地面認定原則第8點「…車位數50輛以上採單向通行且分別設置進、出口者，得設置二處開口，…。」。
2. 有關消防局幹事意見，本案雖未申請「新技術之應用」之容積獎勵，針對四席無障礙停車位及四席無障礙機車位皆設置於地下一層，且各有兩席為

無障礙停車位及電動車充電設備併用。

(五) 消防救災部分：有關消防局幹事意見實施者配合修正。

(六) 財務計畫部分

1. 有關建築師規劃設計費項下包含其他規劃簽證費用，依提列總表規定係以實際合約金額提列，且載明可提列交通影響評估、環境影響評估及雨水流出抑制設施…等費用，其他費用實施者願意自行吸收，請大會予以同意本案提列交通影響評估簽證費用35萬，捷運影響評估簽證費用35萬，雨水流出抑制設施簽證費用30萬，共計95萬元。
2. 有關建築師規劃設計費，同意以提列標準計算金額提列35,285,990元，低於合約金額。
3. 主要是因為本案係自組更新會，不同於建設公司，更新會在整合方面需要投入大量時間和人力，擬爭取更新會運作費5%；另廣告銷售管理費也是，本案做為更新會，後續在銷售方面不同於建設公司，所以提列6%；風險管理費部分，係依提列總表規定，且考量未來房地產市場難測，故提列14%，避免後續因經費不足再額外增貸。

(七) 權利變換及估價部分

1. 本案其他改良物成本價格計算表格，有關T棚與鐵皮單價應不一樣，係因殘值率計算有誤致成本價格產生變動，這部分會再行調整，目前其他改良物累積費用為949萬，經調整後會變更為886萬(減少約63萬7)。
2. 本案依上述意見調整後二樓以上均價為564,639元/坪。另有關共同負擔比，配合委員討論之意見予以修正，維持共同負擔比率。

決議：

(一) 自提修正部分

有關部分所有權人擬由參與權利變換分配改為領取更新前補償金，並依聽證上所有權人陳情意見，擬將地上一層B1戶、B2戶及B3戶之客廳一般窗調整為落地窗；另有部分土地及建築物所有權人產權異動及計畫書內容誤植等，經實施者說明建築規劃設計變更不涉及樓地板面積異動、財務計畫衍生之費用自行吸收及共同負擔比率維持等不影響所有權人權益，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 人民陳情部分

本案尚有所有權人未同意參與更新、撤銷選配及估價等陳情意見，經實施者說明業已與欲撤銷選配之所有權人溝通，且雙方達成合意，後續仍請實施者與未同意戶及陳情人妥予溝通協調。另針對陳情人於會上提出選配異

動部分，請實施者後續依本案選配原則，並提請更新會會員大會議決，倘不影響所有權人權益，授權更新處檢視逕予核定。

### (三) 廢巷改道部分

本案擬廢止位於更新單元範圍內(中央北路三段148巷2弄及4弄)之現有巷道，尚符合「本市都市更新自治條例」第10條第1款「現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內者」規定，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

### (四) 建築規劃設計部分

1. 本案車道出入口應集中設置於1處為原則並應避免設置於主要道路側，及交通影響評估報告書修正情形，經實施者說明因屬山坡地地形，於地下一層分別設置進出口將減少開挖，且留設足夠緩衝空間亦降低交通衝擊等，並經審議會討論後，予以同意2處車道出入口之設計。另餘計畫書補正內容，請依交通局幹事意見修正。
2. 本案無障礙車位及非獎勵項目之充電車位(編號182、183、184及185；機車位編號1、2、3及4)共用，經實施者說明合理性，並經審議會討論後，予以同意，後續請於住戶管理規約載明其使用方式。
3. 本案建築規劃設計檢討情形(院落、高度比、深度比及高層建築物檢討等)是否符合建築相關法令規定及是否涉及畸零地，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

### (五) 消防救災部分

本案消防救災活動空間修正情形，請實施者依消防局幹事意見檢討修正。

### (六) 財務計畫部分

1. 本案建築師規劃設計費合約內提列其他規劃簽證費用3,250,000元(其中包含發電機簽證、環境工程簽證、節能計算及綠建築檢討簽證等)，經實施者說明其他規劃簽證費用僅提列交通影響評估簽證費用35萬、捷運影響評估簽證費用35萬及雨水流出抑制設施簽證費用30萬，另建築規劃設計費承諾以本市建築師公會酬金標準中級費率提列，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案提列信託管理費(11,529,474元)，請實施者於核定前檢具信託合約並擇低提列。
3. 本案提列更新會運作費(5%)、廣告銷售管理費(6%)及風險管理費(14%)，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。另請實施者於計畫書內加強說明更新會會務運作內容。

### (七) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形、二樓以上均價564,639元/坪(反應轉管估價)(前次會議551,616元/坪)，共同負擔52.06%(前次會議53.97%)，請實施者依委員及幹事意見修正，另共同負擔比率配合財務計畫提列費用修正，以不超過52.06%為原則。另建物登記清冊表請併同修正。

#### (八) 建築容積獎勵部分

##### 1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) #5高於基準容積部分核計之獎勵，同意給予6,860.72平方公尺(法定容積138.75%)之獎勵容積。
- (2) #6建築物結構安全條件獎勵，同意給予494.48平方公尺(法定容積10%)之獎勵容積。
- (3) #14更新時程獎勵，同意給予494.48平方公尺(法定容積10%)之獎勵容積。
- (4) #15基地規模獎勵，同意給予410.42平方公尺(法定容積8.3%)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)，本案經實施者說明與鄰地之延續性，並經審議會討論後，原則同意給予807.40平方公尺(法定容積16.33%)之獎勵容積，後續授權更新處依退縮人行步道獎勵申請規定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，並於住戶規約中載明。
- (2) 促進都市更新(二)，本案計有14棟5層樓建築物，同意給予197.79平方公尺(法定容積4%)之獎勵容積。

3. 本案申請都市更新容積獎勵合計9,249.06平方公尺(法定容積187.05%)已超過原建築容積之1.2倍上限，故以上限9,221.83平方公尺(法定容積186.50%)計列。

##### 4. 其他獎勵項目

高氯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，給予3,541.66平方公尺(法定容積71.62%)之獎勵容積。

#### (九) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	陳○○(代羅○○)(案件當事人)  (1) 簡報所列本人羅麗真申請撤銷同	1-1 實施者受任人： 東亞建築經理股份有限公司 周怡君副執行長  (1) 涉及前期資金，未來依章程為準。	(1) 予以採納：有關發言人陳述欲變

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>意書為錯誤請修正：本人已繳交事業計畫同意書並配合繳交前置費用5萬元及6萬元各一筆。本人只是權利變換意願變更為領取補償金。(附件聲明書)</p> <p>(2) 請市府都更處釋疑「權利變換之補償金」是否包含更新前土地價值、拆遷補償費、拆遷安置費用及其他地上物拆遷補償費。又市府之海砂屋拆除重建每戶補助20萬是否仍歸原所有權人羅麗真領取。</p> <p>(3) 關於前置費用2筆共計11萬，依據建經公司曾提議</p>	<p>(2) 因羅小姐為領取更新前補償金，未來於會員大會中會向羅小姐說明領取更新前補償金與選配更新後房地之差異性，再由其確認選擇。另關於拆遷安置費用因羅小姐為領取更新前價值，依法無此費用。</p> <p><b>1-2都市更新處承辦 張彤雲</b> 因羅小姐為本案同意戶，原為參與選配，現更改為領取更新前補償金，依權利變換實施辦法之提列總表規定，有關拆遷補償費包含更新前建築物及其他土地改良物之殘餘價值，非更新前土地價值，未含拆遷安置費。另補償金係屬更新前土地價值，原則為不願不能之權利人所領取，有關個案狀況應請實施者協商並循程序處理。</p> <p><b>1-1實施者受任人：</b> <b>東亞建築經理股份有限公司</b> <b>周怡君副執行長</b></p> <p>(3) 涉及前期資金，未來依章程為準。</p>	<p>更選配內容，改為領取更新前補償金，業經實施者說明並提請審議會討論，予以同意。</p> <p>(2) <b>無爭點</b>：有關發言人詢問不願參與權利變換分配者領取之現金補償，依「都市更新條例」第52條及「都市更新權利變換實施辦法」第9條規定，係為更新前權利價值，並經實施者說明將發放合法建築物拆遷補償費、其他土地改良物拆遷補償費。另發言人預計領取更新前補償金，更新後未遷回，故不予發放拆遷安置費。另針對海砂屋重建補助費，非本審議會權責，應逕洽本市建築管理工程處。</p> <p>(3) <b>無爭點</b>：發言人係陳述請更新會返還前置費用與</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	加計利息返還已配合繳交的所有權人，因此請社區更新會將前置費用計息與補償金發放同時返還。		利息時間點之意見，業經實施者說明將予發放，非屬更新審議權責。
2	<p><b>魏○○(案件當事人)</b></p> <p>(1) 不願參與權利變換，除領取更新前權價值補償金，是否還有其他法令規範的補償金可領。</p> <p>(2) 都市更新事業計畫第9-25頁及第9-36頁未有建築師簽章及用印。</p>	<p><b>2-1實施者受任人：黃秀莊建築師事務所 黃秀莊建築師</b></p> <p>(1) 本案除更新權利補償金外，尚有海砂屋政府補償金可領取。</p> <p>(2) 該用印部分會於下次審議會版本再用印正本。</p>	<p>(1) <b>無爭點</b>：發言人係詢問是否有其他補償金可領取，有關海砂屋重建補助費，非本審議會權責，應逕洽本市建築管理工程處。</p> <p>(2) <b>予以採納</b>：有關事業計畫書建築師簽章欄位未用印一事，請實施者配合修正。</p>
3	<p><b>陳○○(案件當事人)</b></p> <p>為何住戶權值有變更(與當初選屋的權值)且房屋價值也有變動，但均沒有把變更後的數據公布給全體所有權住戶，這樣所有權人有意見是否也被掩蓋了。</p>	<p><b>3-1實施者受任人：黃秀莊建築師事務所 黃秀莊建築師</b></p> <p>因為經過幹事會審查提出意見順修，所以與當初報核版本不一致，以都更爭議處理審議會核定內容為準。</p>	<p><b>予以採納</b>：針對政府審議修改都市更新事業計畫之內容或其他關係會員權利義務之重大事項，請實施者依「都市更新會設立管理及解散辦法」及更新會章程辦理。</p>
4	<p><b>潘○○(案件當事人)</b></p> <p>本人於選屋(一樓 B2戶)時及會員大會時皆曾提出 B1、B2、B3一樓客廳連接約定專用</p>	<p><b>4-1實施者受任人：黃秀莊建築師事務所 黃秀莊建築師</b></p> <p>配合地主意見，以自提修正方式處理。</p> <p><b>4-2都市更新處 張雅婷股長</b></p> <p>依現行更新程序，目前為聽證程序，</p>	<p><b>予以採納</b>：有關發言人陳述將地上一層 B1戶、B2戶及 B3戶之客廳一般窗調</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	處改設為落地門(原為窗戶), 雖建築師事務所及東亞建經皆允可, 但未見書面回覆於會議記錄。另本人所選 B2樓1樓亦註記有開門之但書。	計畫書內容於審議會前無法修正, 若要更動, 請以自提修正方式處理。	整為落地門部分, 業經實施者說明並提請審議會討論, 予以同意。
5	<p><b>魏○○(案件當事人)</b></p> <p>(1) 8-11頁更新後房屋折價抵付金額跟10-6頁“應分配權利價值”金額不一樣。 應分配金額比較少? 可以折抵的比較多? 實際我們選房超額部分要如何計算找補或貸款部分? 理應“可折抵的金額”跟“應分配權利價值”應該要一樣的數字才對吧?</p> <p>(2) 選屋的部分, 我已經查好, 未被選屋的戶號, 想詢問我可否再更換更大間的房屋?</p> <p>(3) 關於代銷預售屋的部分, 到時在銷售時, 房屋價格是否會因應市場價格來調漲的機制? 以及會有什麼樣的機制? 以防低於市場過低的價格來販售? 畢</p>	<p><b>5-1實施者受任人：景瀚不動產估價師聯合事務所 陳怡均估價師</b></p> <p>(1) 8-11頁為更新後房地折價抵付是指共同負擔的部分, 所以10-6頁為應分配權利價值, 可選配房屋價值為應分配價值。</p> <p><b>5-2實施者受任人： 東亞建築經理股份有限公司 周怡君副執行長</b></p> <p>(1) 估價師已回覆。</p> <p>(2) 更新會為實施主體, 有關換屋部分涉及全體地主利益, 依選配原則為準, 將於會員大會討論。</p> <p>(3) 目前尚未有代銷業者進場, 將於後續遴選廠商並於會員大會中確認。</p>	<p>(1) <b>無爭點</b>：發言人係詢問計畫內容。</p> <p>(2) <b>無爭點</b>：發言人係提出可否更換選配房屋之意見, 仍請實施者持續溝通協調。</p> <p>(3) - (4) <b>無爭點</b>：有關後續代銷業者擇定, 請實施者依「都市更新會設立管理及解散辦法」規定辦理。</p>



序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>竟代銷公司的預算花我們1.2億元，代銷公司所賣的每戶的金額是由誰來決定的？</p> <p>(4) 剩餘戶數約100戶，代銷公司費用為1.2億？是否可以節約代銷費用或給仲介費？代銷公司的費用收取是如何計算的？是否有把握把我們房子稍微賣好一點的價格？由誰有權利干涉代銷公司的銷售、廣告、行銷方式。</p>	<p>(4) 有關後續餘屋銷售定價將以市場機制為準。</p>	
6	<p>吳○○(案件當事人)</p> <p>(1) 在聽證會簡報資料及權變計畫書中，都出現好幾個不同數據的共同負擔比及共同負擔，現在專業團隊已確認共同負擔比是52.06%、共同負擔2,571,225,269元，因此前些日子上傳到大群組中有誤植的數據請一併修正。</p> <p>(2) 權變計畫書8-9、8-10、8-11、10-3原歐洲社區4弄13號2、3樓、15</p>	<p>6-1實施者受任人：黃秀莊建築師事務所 黃秀莊建築師</p> <p>(1) 有關誤植部分將於審議會中提出修正。</p> <p>(2) 事務所會確認排序問題，若有誤將修正。</p>	<p>(1) - (2) 予以採納：有關計畫書誤植部分，請實施者配合修正。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>號2、3樓所有權人的權值排序也請專業團隊再次確認。</p> <p>(3) 聽證會簡報資料19頁及權變計畫書10-1不願不能者的補償金提列的數據不同請再確認。</p> <p>(4) 事業計畫書9-25、9-36規劃單位未用印請用印。</p> <p>(5) 第五次會員大會曾議決過要退回去都更前置費用，請問是否應提列在計畫書中。</p> <p>(6) 由111.1.18的理監事會議，紀錄中信託利息支出及營建費用比111.9.20送件版增加了3.1億，未來當利息支出及</p>	<p>(3) 本次聽證會無簡報程序，故無簡報與報告書不一致之問題。</p> <p>(4) 未用印部分，將於下次審議會版本再用印正本。</p> <p><b>6-2實施者受任人：</b>  <b>東亞建築經理股份有限公司</b>  <b>周怡君副執行長</b></p> <p>(1) ~ (4) 規劃單位回覆。</p> <p>(5) 目前融資金額尚未核定，待融資金額確定後將會返還前期資金。</p> <p>(6) 本案依提列標準計算為16.9萬元/坪，未來預計以20萬元/坪遴選營造廠商，後續實際支出以實際發包費用為準。</p>	<p>(3) <b>無爭點</b>：發言人係陳述聽證檢附文件應與計畫書所載文件應一致一事。</p> <p>(4) <b>予以採納</b>：有關事業計畫書建築師簽章欄位未用印一事，請實施者配合修正。</p> <p>(5) <b>無爭點</b>：有關發言人陳述更新會返還前置資金部分，非都市更新事業計畫應載明事項，經實施者於會上說明將予返還。針對會員權利義務之重大事項，請實施者後續應依「都市更新會設立管理及解散辦法」第12條及更新會章程辦理。</p> <p>(6) <b>無爭點</b>：更新會運作及費用清算部分，後續請實施者依「都市更新會設立管理及解散」規定辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>營建費用不斷得增加，導致所有權人無法承擔時，請問本案後續該如何應對。</p>		
7	<p><b>何○○(案件當事人)</b></p> <p>本戶位於中央北路三段○號○樓，相較歐洲花城社區以下三戶：中央北路三段132號4樓、中央北路三段148巷4弄4號4樓及中央北路三段148巷4弄6號4樓</p> <p>(1) 本戶持有面積大於該三戶。</p> <p>(2) 本戶面臨20公尺馬路(該三戶其中兩戶位居巷弄內)。</p> <p>(3) 本戶為獨棟建築物，也是本社區最靠近捷運站(復興崗)之建物。</p> <p>綜合以上因素，請問本戶的權利價值及權利價值比率都比該三戶小，是何原因？本人在此提出異議！</p>	<p><b>7-1實施者受任人：</b> <b>景瀚不動產估價師聯合事務所</b> <b>陳怡均估價師</b></p> <p>更新前權利價值來自土地的土地價值，您持有111地號的地價低於154地號，且您土地持份面積與其他戶建物面積相較之下並未較多，因此進行土地持分之修正。</p>	<p><b>不予採納：</b>有關估價內容，業經實施者說明並提請審議會討論，請實施者依審議會決議辦理。</p>
8	<p><b>鄧○○(代鄧○○○)</b> <b>(案件當事人)</b></p> <p>(1) 申請撤銷同意書，期限？</p> <p>(2) 意見陳述單位：都更會、東亞建</p>	<p><b>8-1實施者受任人：</b> <b>東亞建築經理股份有限公司</b> <b>周怡君副執行長</b></p> <p>(1) 依法撤銷同意書是在公展三十天內，依據都市更新條例37條，是能透過雙方同意透過會員大會議決。</p> <p>(2) 依章程回到理事會決定。</p>	<p>(1) - (2) <b>無爭點：</b>有關發言人陳述申請撤銷同意書之期限及單位，依「都市更新條例」第37條及</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>經、都更處?</p> <p>(3) 拆遷補償費 20 萬，建管處會發放給予領取補償金戶?</p>	<p>(3) 建管處會匯到更新會專戶，屆時再領取即可。</p>	<p>「臺北市府受理事都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點」規定辦理。</p> <p>(3) <b>無爭點</b>：有關發言人陳述建管處發放之補償金，係海砂屋重建補助費，非本審議會權責，應逕洽本市建築管理工程處。</p>
9	<p>何○○(案件當事人)</p> <p>對於原本之選屋，要變更為領回更新前權利價值的住戶，請告知明確辦理申請程序。</p>	<p>9-1實施者受任人： 東亞建築經理股份有限公司 周怡君副執行長</p> <p>我們所有權人的意見會回到理事會，聽證會後我們會召開理事會由理事會進行議決。而且更新會理監事有分工，若需要理監事的聯繫方式，我們之後再提供給群組。</p>	<p>予以採納：有關發言人陳述欲變更選配內容，改為領取更新前補償金，業經實施者說明並提請審議會討論，予以同意。</p>
10	<p>陳○○(案件當事人)</p> <p>(1) 後續程序若有修改資料部分，要先提供給全體住戶知悉，以利後續執行。</p>	<p>10-1實施者：臺北市北投區桃源段四小段111地號等2筆土地更新單元都市更新會 蕭晚清理事長</p> <p>(1) 本案程序若有修改，會公布在大群組讓大家知道。</p>	<p>(1) 予以採納：針對政府審議修改都市更新事業計畫之內容或其他關係會員權利義務之重大事項，請實施者依「都市更新會設立管理及解散辦法」及更新會章程辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(2) 五樓與四樓價值現在為一樣，理由為何？以及五樓有加蓋且有繳納房屋稅，這部分是否要再補給我們？在估價計算時是不是應該要加計？</p> <p>(3) 為何臨大馬路的戶別土地價值比臨後巷戶別的土地價值還要低？</p>	<p><b>10-2實施者受任人：</b> <b>景瀚不動產估價師聯合事務所</b> <b>陳怡均估價師</b></p> <p>(2) 五樓樓效比在送件版的時候，低於四樓，經過幹事會會議意見後調整為四樓及五樓樓效比相同。五樓加蓋部分有評估拆遷補償費。</p> <p>(3) 中央北路三段之公寓評估價格高於巷內價格，但154地號土地經考量個別因素後，高於111地號，土地經找補後，土地及建物交互影響後，即得評估結果。</p>	<p>(2) - (3) <b>不予採納</b>：有關估價內容，業經實施者說明並提請審議會討論，請實施者依審議會決議辦理。</p>

(十) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫經大會審議修正後通過，請實施者於收受會議紀錄起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。

附帶決議：有關建築師規劃設計費是否得依建築師酬金標準表加計法定工程造價2%，請更新處後續納入提列總表修訂之參考。