臺北市都市更新及爭議處理審議會第682次會議紀錄

115年8月18日 府都新字第1156031440號

壹、時間：民國115年7月27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、出列席單位及人員：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115年8月4日府都新字第1156030651號函檢送會議紀錄辦理。

柒、討論提案

一、「擬訂臺北市內湖區碧湖段四小段94地號等19筆(原94-3地號等13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 李曉萍 02 2781-5696轉3363）

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

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估價等陳情意見之溝通協調情形，請實施者持續妥予溝通協調。

（二）建築規劃設計部分

本案都市設計審議於113年7月11日審決在案，有關建築規劃設計等修正情形，經實施者說明全案開放空間仍維持使用，僅就獎勵面積計算予以調配，故與都市設計圖說不一致等部分，實施者承諾後續將都更圖說送都市設計備查並配合交通局等意見修正，並經審議會討論後，予以同意。另案涉礦坑部分，實施者說明業於112年10月委託結構技師進行鑽探處理，後續施工時會再次鑽探，後續仍請依相關規定辦理，以確保無安全顧慮。

（三）消防救災部分

本案消防救災活動空間、救災動線、電動充電車位規劃及檢討修正情形，並經審議會討論後，予以同意。

（四）財務計畫部分

1. 本案採事、權分送方式辦理，有關信託管理費用依報價單A區提列180,000元、B區提列1,695,000元，請實施者於權利變換計畫核定前檢附信託合約並擇低提列，並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案人事行政管理費(A區5%、B區5%)、廣告銷售管理費(A區6%、B區6%)、風險管理費(A區11.48%、B區16%)均以上限提列，共同負擔比例A區由42%修正為41.74%、B區依容積移轉代金審定金額由49.98%修正為51.64%，經實施者逐一說明合理性、必要性及容積移轉之效益性，並經審議會討論後，B區之風險管理費率請酌降至15%，共同負擔比率請配合順修，其餘予以同意。

（五）建築容積獎勵及容積移轉部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法

(1)#8（協助取得及開闢公共設施用地獎勵獎勵），本案捐贈更新單元範圍內94-3（A區）道路用地依權利變換方式取得、125-2（B區）道路用地除本府工務局新建工程處後續依規定辦理撥用，其餘國有財產署北區分署、陳君持有之道路用地以權利變換方式取得；同意依審議會決議，給予A區369.00平方公尺(法定容積14.40%)、B區155.01平方公尺(法定容積1.85%)之獎勵額度。另實施者應切結於使用執照取得前，完成前開土地開闢事宜。

(2)#10（綠建築標章之建築設計獎勵），同意給予A區153.77平方公尺(法定容積6.00%)、B區502.37平方公尺(法定容積6.00%)之獎勵額度；另請實施者依協議書約定取得綠建築標章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)#13（建築物耐震設計獎勵），同意給予A區51.26平方公尺(法定容積2.00%)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年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能達「第三級」。

(4)#14（時程獎勵），同意給予A區179.39平方公尺(法定容積7.00%)、B區586.10平方公尺(法定容積7.00%)之獎勵額度。

(5)#15（基地規模獎勵），同意給予A區320.34平方公尺(法定容積12.50%)、B區1,046.61平方公尺(法定容積12.50%)之獎勵額度。

(6)#17（處理占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵），請實施者於核定前檢附違章建築戶證明文件及拆遷安置協議書，原則同意給予B區1,109.91平方公尺（法定容積13.26%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予。

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A區25.63平方公尺(法定容積1.00%)、B區83.73平方公尺(法定容積1.00%)之獎勵額度。

(2)建築規劃設計(三)，經實施者說明本案車道出入口與兩側人行步道順平，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，並審議會討論後，原則同意給予A區103.74平方公尺(法定容積4.05%)、B區517.51平方公尺(法定容積6.18%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予。

(3)建築規劃設計(四)，本案尚符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A區76.88平方公尺(法定容積3.00%)、B區251.19平方公尺(法定容積3.00%)之獎勵額度。

(4)新技術之應用，請實施者後續於圖面標示位置，2部自設充電汽車位（車位編號43、44）及2部自設充電機車位（車位編號48、49），充電柱之設備規格，得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，同意給予A區25.63平方公尺(法定容積1.00%)之獎勵額度。

3. 申請容積獎勵合計已超過法定容積之1.5倍，故以A區1,281.38平方公尺(法定容積50.00%)、B區4,186.43平方公尺(法定容積50.00%)上限計列容積獎勵。

4. 其他項目：容積移轉部分，本案B區申請都市計畫容積移轉容積代金總計1,674.57平方公尺(法定容積20.00%)、私有未徵收之公共設施保留地總計1,674.57平方公尺(法定容積20.00%)移入容積，經實施者說明於113年9月6日取得本市都市設計及土地使用開發許可委員會專案委員會預審函文，請實施者於核定前取得本府都市發展局容積代金審議委員會審定金額或檢附容積代金預繳證明。

（六）聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	決議
1	**陳○○(當事人)** (1)本案都更已到事業計畫聽證階段，請實施者聯絡說	**1-1實施者受任人：安邦工程顧問股份有限公司謝副總長潤** (1) A. 本案現為事業計畫階段，涉及權利價值部分，依都市更新條例規	1.**無爭點：** (1)~(2)有關聽證發言人表示補

序號	發言次序	答覆	決議
	明更新前本人土地權利價值。若領取補償費，補償金額如何計算？補償金額為何？若參與權利變換，相關權益為何？請清楚說明，以維原地主權益。 (2)多年前收到的資料，土地價值偏低。	定，在權利變換計畫報核前六個月內訂定評價基準日，成本及售價相關數據的計算會鎖定在這一天，委任三家專業估價者(一家實施者指定，其餘二家採公開抽籤選任)以新成屋而非預售屋來查找相關合適案例，查估更新前與更新後權利價值，實際數據需經過審議會通過為準。 B. 後續啟動權利變換程序時，實施者會以雙掛號方式提供各位所有權人權利變換分配之數據資料，也會依照規定計算最小分配單元價值，高於此價值表示所有權人可單獨選配，未達此價值則建議與其他所有權人合併應分配權值後共同選配，或選擇領取現金補償，會用更新前土地權利價值扣除法定稅賦清償後之金額進行發放。 (2) 經查陳述人持有土地為2.07平方公尺(0.63坪)，依照實務狀況可能會屬於未達最小分配價值，建議與其他所有權人合併應分配權值後共同選配之方式參與。	償金及土地價值估價部分，係屬權利變換範疇，尚非事業計畫階段審議事項，後續將於權利變換計畫階段依法審議，故無爭點，惟仍請實施者妥予溝通協調。
2	**陳○○(當事人)** (1)請問如果權利變換可以換到幾坪的房子? (2)土地一坪是算多少市價給我們? (3)不能用公告現值算要用市價(親戚家人是執業代書想了解這一部分)，謝謝。	**2-1實施者受任人：安邦工程顧問股份有限公司謝副總長潤** (1) ~(3) A. 本案現為事業計畫階段，涉及權利價值部分，依都市更新條例規定，在權利變換計畫報核前六個月內訂定評價基準日，成本及售價相關數據的計算會鎖定在這一天，委任三家專業估價者(一家實施者指定，其餘二家採公開抽籤選任)以新成屋而非預售屋來查找	2.**無爭點：** (1)~(3) 有關聽證發言人表示補償金及土地價值估價部分，係屬權利變換範疇，尚非事業計畫階段審議事項，

序號	發言次序	答覆	決議
		相關合適案例，查估更新前與更新後權利價值，實際數據需經過審議會通過為準。估價師係以市價估計，不是用公告現值。 B. 後續啟動權利變換程序時，實施者會以雙掛號方式提供各位所有權人權利變換分配之數據資料，也會依照規定計算最小分配單元價值，高於此價值表示所有權人可單獨選配，未達此價值則建議與其他所有權人合併應分配權值後共同選配，或選擇領取現金補償，會用更新前土地權利價值扣除法定稅賦清償後之金額進行發放。 C. 經查陳述人持有土地為2.07平方公尺(0.63坪)，依照實務狀況可能會屬於未達最小分配價值，建議與其他所有權人合併應分配權值後共同選配之方式參與。	後續於權利變換計畫階段依法審議，故無爭點，惟仍請實施者妥予溝通協調。

（七）同意本案擬訂都市更新事業計畫修正後通過，後續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，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。

附件-委員及幹事意見摘要

（一）財政局 顏碩廷幹事（書面意見）

本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，考量目前事業計畫係以報核日為基準（109年1月）計算營建費用物價調整及貸款利息等相關費用，與後續權利變換計畫之財務計畫及共同負擔比率恐有落差，爰仍請合理調降。

（二）地政局地價科 張家銘(何慎筑代)(書面意見)

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（蕭蔚甯代）（書面意見）

事業計畫書P.19-22，請標示出入口轉彎半徑，其不得小於5公尺。

（五）消防局 廖家銘幹事（書面意見）

1. 計畫書P.9-45，請補充規劃並標示雲梯消防車自基地外進入及駛離救災活動空間之動線及基地道路寬度，並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；於道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各區域防災特性之消防車行駛需求，請於圖示中說明。

2. 規劃之救災活動空間與植栽位置部分重疊，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，請於圖示中說明。

（六）都市發展局都市規劃科 陳奕真幹事(呂承嶸代)（書面意見）

無意見。

（七）都市發展局都市設計科 陳珮嘉幹事（書面意見）

本案因涉都市計畫變更尚未公告，爰以預審程序提都審1130711專案委員會決議通過(詳附件都審會議紀錄)，並應俟都市計畫公告後30天內辦理都審核定。有關開放空間配置、立面與前開提都審委員會之版本不同，請申設單位一併釐清說明，後續倘依都更審議決議修正致未符都審委員會決議，仍應重提都審委員會審議，並依都審核定內容為準。

（八）游素秋委員(出席並提供書面意見)

1. 本案鄰近舊煤礦坑道請依經濟部礦務局建議查詢辦理。

2. 請檢討住宅區但同幢建築物相對部分之距離，不得小於該建築物平均高度之零點二五倍，並不得小於三公尺。

3. 本案容積移轉環境補償措施基地東側退縮979.88平方公尺開放空間面積與住戶管理規約920平方公尺(附-181頁)不符請釐清。

（九）朱萬真委員(出席並提供書面意見)

人事行政管理費第2點有關工程品質之內容為實施者應盡義務，不適宜列為必要性及合理性之理由。

（十）于俊明委員

本案 B 區的共同負擔51.64%，主要來自6.5億容移之容積代金，而代金金額是由都發局審定金額為依據，故此部分會高於 A 區共同負擔，應無涉風險管理費或各項管理費率之因素，A 區實施者亦已由42%酌降至41.74%，故應平衡進行考量。

（十一）葉玉芬委員

本案前次幹事會決議，共同負擔比例A區42%、B區49.98%，請再自行考量酌降，已有具體建議，針對 B 區共同負擔比率，就價格當時內湖區，即便有容移仍屬較高之共同負擔比率，實施者是否可考量本案基地條件較為良好地段，位於麗山學區且步行可達港墘捷運站，及建材等，使共同負擔比酌予調降及落實前次會議之建議。

二、「擬訂臺北市文山區萬慶段二小段302地號等21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　蔡斐如　02-2781-5696轉3415）

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

決議：

（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）人民陳情部分

本案尚有所有權人未同意參與更新部分，請實施者持續妥予溝通協調。另針對陳情選配換戶及建物補登新增土地改良物拆遷補償及安置費部分，併同實施者自提修正內容，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

（三）廢巷改道部分

本案溪口街81巷依臺北市都市更新自治條例第10條第4款規定申請改道，經實施者說明依659次審議會決議檢討說明其改道未涉及畸零地及不影響當地公眾通行，並經審議會討論後，予以同意。

（四）建築規劃部分

1. 本案側院留設是否符合土管及建管法令規定，請實施者於計畫書中補充說明係依臺北市建築管理案例彙編規定檢討，並於圖面補標註相關尺寸，並經審議會討論後，予以同意。
2. 另本案設置垃圾及裝卸車位部分，經實施者說明將地下一層無人選配之59號大車位調整為垃圾車暫停車位，且不影響法定車位數量，並經審議會討論後，予以同意。

（五）權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形、更新後二樓以上均價由758,479元/坪（第1次審議會版）調整為761,850元/坪，經實施者說明後，另因本案尚涉及國產署、陳情人換戶、建物補登及垃圾車位調整等修正內容，爰共同負擔比例請實施者依意見檢討修正，修正後共同負擔比率不得高於41.42%，並經審議會討論後，予以同意。

（六）自提修正部分

本案公有土地管理機關財政部國有財產署調整分配單元（原選配9F-A6改選至10F-A2單元）以及陳情人李君調整選配單元，經實施者說明因調整分配所增加之共同負擔費用由實施者自行吸收，未涉及自提修正幅度過大，亦不影響其他權利人權益，並經審議會討論後，予以同意。

（七）聽證

序號	發言次序	答覆	議決
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)** 本案分回房地經國家住宅及都市更新中心（下稱住都中心）112年12月8日函示納作中央社會住宅或其他後續依法認定為政策性住宅使用，並建請改選其中住宅單元9F-A6為10FA2，嗣本分署以112年12月12日台財產北改字第11200385000號函請福隆建設公司同意配合改選，經福隆建設公司112年12月26日福溪口字第1121226068號函同意且納入事業計畫書第12-1頁，惟權利變換計畫第9-3、10-4、11-6頁未併同修正，請福隆建設公司修正之。	**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** 實施者同意國產署選配單元調整，惟計畫書之調整仍須經審議會同意且應不影響其他所有權人權益， 才可調整。	**依審議會決議辦理：**有關國產署選配換戶部分，業由實施者自提修正並提會討論，依審議決議辦理。

（八）同意本案擬訂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。

附件-委員及幹事意見摘要

（一）財政局 黃怡潔幹事（書面意見）

計算廣告銷售管理費應扣除之實施者繼受不願或不能金額、權變計畫第10-3頁土地所有權人及權利變換關係人之應分配權利價值，未配合本次修正內容連動調整，請修正。

（二）地政局地價科 陳振惟幹事（書面意見）

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 蔣以萱幹事（顏瑜代）（書面意見）

前次意見已修正，本局無意見。

（五）消防局 廖家銘幹事（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。」。

（六）都市發展局都市規劃科 陳奕真幹事（張詠恩代）（書面意見）

1. 依本市土地使用分區管制自治條例第16條（略以）:「前項留設之側院，其寬度不得小於2公尺，且最小淨寬度不得小於1.5公尺。」，P.9-4、P.19-13~15請依前開規定確實檢討側院平均寬度及最小淨寬度，並標示於圖面。倘屬免檢討情形，亦請於相關頁面補充說明。
2. P.9-4最小前、後院深度及最小後院深度比之法定值及設計值，請依前開自治條例規定修正並核實檢討。

（七）都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事（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.9-3、P.19-3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 林品君幹事

有關廢巷改道之畸零地檢討及院落檢討部分，無意見。

（九）游素秋委員（出席並提供書面意見）

1.是否設置垃圾裝卸車位請釐清?

2.請針對北側裝飾構造物補充檢討。

（十）朱萬真委員（出席並提供書面意見）

共負比涉及1部車位調整為大公及李姓地主→換戶後2個因素，需再試算。

(十一)簡文彥委員（出席並提供書面意見）

人行道植栽槽寬度與地下室開發範圍邊界似有重疊，請補充圖說說明植栽槽與地下室開挖範圍剖面，並確保人行道植栽符合審議原則及人行道設計規範寬深度之規定。

(十二)連琳育委員

有關陳情人建物補登前拆遷補償費為85.6萬元，補登後合法建物與其他改良物拆遷補償費合計為82.6萬元，惟建物均建於民國42～45年間，皆已超過經濟耐用年限，理論上補登謄本日期應不影響最終可領回的拆遷補償費用，請實施者確認並於計畫書中補充說明。

(十三)莊濰銓委員

經實施者說明拆遷補償費的建物年期延長時間一致，惟補登後的屋齡增加，每年折舊的年期也增加，故造成總價下降，此部分無疑義。

(十四)于俊明委員

提醒實施者關於未同意戶「不願參與」之表達若是來自親友轉告，應妥善舉證與釐清本人真實意願，避免後續產生法律效力爭議。