

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 351 次會議紀錄

107 年 12 月 6 日府都新字第 1076012057 號

壹、時間：民國 107 年 11 月 12 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市政府北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：王副主任委員玉芬代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：蕭萱

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、修正本市都市更新及爭議處理審議會第 339 次都市更新及爭議處理審議會討論案四、「擬訂臺北市大同區圓環段三小段 643 地號等 38 筆土地都市更新事業計畫案」會議紀錄（承辦人：更新事業科 陳建男 2781-5696#3189）

討論發言要點：

（一）交通局 吳幹事瑄俞（書面意見）

本案本次無涉交通議題，爰無意見。

（二）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

（三）都市發展局都市規劃科 鄭幹事宇涵（書面意見）

無意見

（四）黃委員嫩雲

1. 經潘委員確認修正後文字無誤。

2. 經本局地價科表示，本案已於 107 年 10 月 25 日北市地價字第 1076017396 號函復，「查詢 102 年公告土地現值」。

修正前

（十五）潘委員玉女

4. 有關捐贈公共設施用地地價非實施者所述無 102 年公告地價，土地逕為分割後，土地就會標示地價，地政局也會計算前次移轉的現值，建議實施者釐清土地謄本登記簿應有 102 年的地價，建議本案捐贈公共設施用地地價依 102 年報核當時之地價核算，而非以分割當時。

修正後

(十五)潘委員玉女

4. 有關△F4-2 之獎勵額度，其道路用地取得費用計算標準，非如實施者所述無 102 年公告土地現值，該項資料雖因分割而無須重新公告，惟主管機關因業務需要，仍得敘明法令依據函請地政局提供，建議本案捐贈公共設施用地地價應依 102 年計畫報核當時之公告土地現值計算。

決議：經大會表示無意見後，同意修正

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市大同區雙連段二小段517地號等31筆(原30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 江柏緯 2781-5696#3062)

討論發言要點：

(一) 財政局 王幹事月蕊(書面意見)

1. 本案建物加計制震設備費用外審結果為 21,600,000 元，請實施者說明依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理情形後，提請審議。
2. 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(共同負擔比 35.39%)，請實施者說明各項費率提列之必要性及合理性後，提請審議。
3. 其餘項目均已依幹事意見修正。

(二) 交通局 吳幹事瑄俞(書面意見)

1. 附錄 44，表 10-5，機車位設置數量與基礎資料表不符，請釐清並修正。
2. P10-20、p11-16、11-17 請補充停車出入口警示設施(含反射鏡)。
3. P11-14、P11-15，請補充車道轉彎處或視線較差處之警示設施。
4. P5-12 民權西路現況寬度似與現況不符。

(三) 地政局 洪幹事于佩(書面意見)

無意見。

(四) 消防局 林幹事清文(書面意見)

消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(五) 工務局新建工程處 陳幹事家邦(書面意見)

本案更新單元西北側道路截角外位於 248-2 地號土地內既有地上物及 PC 鋪

面等設施部分，仍請將該部分範圍納入協助開闢道路設計圖說一併送審並完成開闢，以利車輛通行。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(七) 都市發展局都市規劃科 鄭幹事宇涵 (書面意見)

無意見。

(八) 簡委員伯殷

本案建築設計 12 層樓皆有結構制震請實施者說明外審單位意見及其必要性。

(九) 簡委員裕榮

1. 制震只能降低速度，對整個水平力、結構速度有助益，惟本案 1-12 樓都做制震是否合理。
2. 本案人行道獎勵、開放空間皆密閉無對外開放，建議酌降 $\triangle F5-1(2\%)$ 。

(十) 詹委員勳敏

本案地籍整理費每戶 25,000(元)，請實施者說明行政規費之合理性。

(十一) 陳委員建華

1. 腳踏車及雨遮與申請 $\triangle F5-3$ 人行道獎勵面積範圍如有重疊應扣除，請說明。
2. 建議警衛室西南側地面植栽移除及人行道的寬度加寬。
3. 建議基座 45 公分，圍牆 2 米並在牆面上施作垂直綠化。
4. 請實施者說明制震設備對於本案的效益。

(十二) 劉委員秀玲

請實施者說明與鄰地東側圍牆的部分，是否與人行道有阻隔，圖例請標示清楚。

(十三) 方副主任委員定安

1. 制震費用列入共同負擔，表示 1 樓亦需負擔本項費用，請實施者就公平性考量制震費用 2,000 多萬是否可酌降。
2. 請實施者加強說明本案建築規劃設計相關內容以利爭取 $\triangle F5-1$ 獎勵值。

(十四) 臺北市都市更新處

1. 人行道設置雨遮部份，依本市都更自治條例規定，人行步道上方是不能有構造物，如果雨遮跟△F5-3容獎申請範圍重疊則必須要扣除。
2. 本案地籍整理費依據提列標準規定，原則以更新後每戶20,000元計列，並可以加計行政規費，請實施者說明加計部分，提請審議。

實施者回應：

- (一) 訴訟的部分皆已確認，判決拆屋還地，後續會與違占戶私下協議。
- (二) 本案制震設備1-12層皆會設置，但有關共同負擔的部分會扣除11樓及12樓之制震費用，每組45萬元，共有8組費用不列入共同負擔。
- (三) 因為酌減△F5-1，將扣除12樓的容積或扣除各層陽台有計入容積範圍的面積。

決議：

- (一) 有關本案依第303次審議會決議配合陳情人陳○富意見修正調整建築規劃設計，經實施者表示，業於107年11月2日取得土地所有權人陳○富君之都市更新事業計畫同意書，經審議會討論後，予以同意。

(二) 建築規劃設計部分

本案陽台立面之裝飾板檢討方式，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意；圍牆型式經實施者說明，並經審議會討論後，以基座45公分高、總高度2公尺並以牆面上增設綠化為原則調整，請依委員、幹事意見修正；西南側警衛室周邊植栽經實施者說明，並經審議會討論後，取消植栽設置，請依委員、幹事意見修正。

(三) 廢巷改道部分

本案同意依臺北市都市更新自治條例第10條規定廢止更新單元範圍內現有巷道(民權西路184巷45弄)，免依臺北市市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

(四) 交通規劃部分

請補充說明停車出入口、車道轉彎處或視線較差處之警示設施，相關圖說一併更新調整，請依交通局意見修正。

(五) 財務計畫部分

1. 有關本案特殊因素費用制震設備原經外審機關審查結果為21,600,000元，經

實施者說明後，實施者同意自行吸收第11及12層之8組制震費用共計3,600,000元，並說明相關財務計畫變動，並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案地籍整理費以每戶25,000元提列，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

3. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.25%)，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(六) 本案選配原則修正情形，經實施者說明後，並經審議會討論後，予以同意。

(七) 自提修正部分

1. 有關本案自提修正所有權人產權異動及地上物受補償人因訴訟或異動結果，後續授權都市更新處依檢附相關證明文件後覈實修正。

2. 地上物受補償人因訴訟結果而取消△F6之申請及其拆遷補償費，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(八) 建築容積獎勵部分

1. 本案△F4-2(協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積)原則同意給予461.68平方公尺(法定容積13.98%)之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。並請實施者應切結於使照取得前，辦理完成捐贈臺北市政府之程序。

2. 本案△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)，並經審議會討論後，予以酌減獎勵容積2%，同意給予264.24平方公尺(法定容積8%)之獎勵額度，經實施者說明由各樓層部分微調縮減。

3. △F5-3(供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)經實施者說明調整自行車車位，不得與人行步道面積重疊計算，並經審議會討論後，原則同意給予310.59平方公尺(法定容積9.40%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算。

4. 本案△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198.18平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度，並請實施者後續依103年11月10日公告之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，惟不得納入本案共同負擔費用提列；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。

(九) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及
------	----	-------

		理由
<p>1. 陳○誠(委託人:陳○富)</p> <p>一、前言</p> <p>本人一向支持都市更新。但是，都更過程中卻是「小蝦米對抗大鯨魚」、「一頁都更史，滿把辛酸淚」。</p> <p>常聽聞「都更釘子戶」，然而，我卻是在實施者的都更程序不正義及實施者使用極具爭議性的操作手法之下的「都更被釘戶」。引用萬國法律論壇第一集發表人花敬群教授及林旺根副教授的一席話，大意是「建商當實施者，拿到開發權時，與地主之間的信任就整個瓦解了，原因出在建商以公司的最大利益為出發點，而犧牲了一些人的權益。</p> <p>實施者在本案的事業計畫過程中，其爭議作為實在是罄竹難書，故在聽證會上有限的時間內，我僅能就程序問題簡略表達一二，至於完整而詳實的資料於附件A、附件B，請 各位先進及長官不吝給予支持與指正，謝謝！</p> <p>二、程序問題</p> <p>(一)實施者在「事業計畫光碟(審議會版)」中的「人民陳情意見回應綜理表」是以顛倒時序方式記載。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 一本書若由最後一頁往前讀能知悉書的內容嗎？ 2. 在「幹事會審查意見」中已明白指出，請實施者依時間順序載明，但實施者依然我行我素。【請參閱事業計畫光碟(審議會版)綜18頁】 3. 實施者這種顛倒鋪陳方式，連本陳情人都看不懂，更何況其他的人如何能夠理解其中的曲直。 	<p>1-1 實施者受任人：台北再開發規劃股份有限公司 陳弘毅</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 有關人民陳情意見表，依以往程序會將最新資料放在最前面。 (2) 陳情意見均依據都更處函轉之意見，臚列於報告書中，如有缺漏部分會配合修正。 (3) 有關事業計畫通知之陳情意見，通知方式係依公開可信之方式，係依土地登記謄本之資料，而公聽會之通知後續依所有權人所提供之陳情意見表達之通訊地址通知。 (3) 經查事業計畫自辦公聽會回應意見，所載之地址為謄本地址而非陳情人所指稱之戶籍地址。 (4) 有關合作興建契約書，若實施者承諾的部分，實施者會配合完成，但因本案目前尚未取得完全共識，因此目前仍以權利變換方式實施。 	<p>一至四依審議會決議辦理。</p>

4. 本人予以撥亂反正，將「人民陳情意見回應綜理表」依時序的發展重新編排整理，同時附上地主陳○富反駁實施者的回應，詳如附件A。
5. 實施者在「事業計畫光碟(審議版)」的「人民陳情意見回應綜理表」裡，將本人於104年9月15日寄給實施者的陳情函，其中重要的附件一、附件二予以刪除，這是嚴重的蓄意行為。(請參閱附件A p1~p4及「事業計畫光碟(審議版)」綜42頁做比對。
- (二)實施者蓄意將「自辦公聽會通知書」寄到本人無法收到的地方。
1. 「自辦公聽會通知書」實施者有兩種說法：
- (1)在事業計畫書(公開展覽版)中的「人民陳情意見回應綜理表」裡，實施者謂「臺端為本案土地所有權人，為謹慎符合前項規定通知之需要，土地所有權人係先以土地登記簿謄本所載可公示之地址為先」。(請參閱附件A p8)
- (2)在104年8月24日自辦公聽會上實施者代表的說法是「通知書依法必須寄到當事人的戶籍所在地，所以寄到大直」。
2. 然而，之前事業概要公聽會及都更處的來函、通知單皆不曾寄錯。(都寄到民權西路160巷26弄○○號)
3. 真相是：自101年8月8日起至今，本人的戶籍所在地即與本人的現行居住地是同一地址(民權西路160巷26弄○○號)。
4. 所以，實施者的說詞沒有公信力，也令人無法信服。
- (三)實施者謂「事業計畫同意書」於104
- (5)自辦公聽會意旨是希望能廣納意見，不論以聽打、類逐字稿或公開言詞等意見重點整理呈現。

年8月24日召開「事業計畫公聽會」前已提供貴住戶乙案。(請參閱附件A p43)

1. 子虛烏有，請實施者提供相關證明以自清。
2. 此為針對本人105年8月8日的陳情函，實施者於「幹事會後人民陳情意見回應綜理表」中的所作的回應。(請參閱附件A p43)
3. 「事業計畫同意書」的真相是：
 - (1) 本案在「自辦公聽會」前實施者不曾將簽署「事業計畫同意書」乙事通知或告知本人。(請參閱附件A p4第4點及第5點、p13說明二、p17說明四、p29第(11)點、p31第4點、p32結論(3))
 - (2) 直至105年7月18日實施者代表馮○琪女士首次拿出「事業計畫同意書」，要求我們先簽給她，至於「合作興建契約書」待她向公司爭取協議合建條件後再簽。(請參閱附件A p36)
 - (3) 在106年7月24日本人收到都更處寄來的聽證會通知函的附件「事業計畫光碟(審議會本)」方得以知悉實施者的說詞。

【請參閱事業計畫光碟(審議版)」綜7頁】

- 補充：1. 實施者的「意見回應」，許多是由本次通知函的附件(光碟片)才第一次看到。
2. 是以，本人收到聽證會通知後，日以繼夜才能完成本次聽證意見書及附件。
- (四) 公開展覽的事業計畫書中的「公聽會意見回應綜理表」，本人發言紀錄有多處記載不實、扭曲及造假之嫌疑。
1. 事業計畫書(審議會版)實施者意見回應「該紀錄亦就公開言詞之發言要點整理及回應，尚非以逐字稿呈現，另 臺

<p>端或對於在(自辦)公聽會之部分發言有所遺忘或認知不同。」(請參閱附件A p7)</p> <p>2. 實施者代表於公辦公聽會上說：「記錄是依據公聽會的錄音錄影部分，以類似逐字的方式--，實施者這邊有確認過再記載--，是不是陳大哥的記憶與我們的紀錄有所誤解--。」(請參閱附件A p51 第一項)</p> <p>3. 實施者兩者說辭迥異，真不可思議。</p> <p>4. 真實而周詳內容，請參閱附件A p7~p11。</p> <p>5. 請實施者提供104年8月24日自辦公聽會的錄影音光碟以為佐證與釐清。</p>		
<p>2. 呂○靖、陳○華、許○華、祝○民(書面意見，臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)</p> <p>(1)大同區民權里的社區都相當老舊，這裡的建築物屋齡隨便都超過50年以上，都市更新計畫我們已等待20年了，地主們很感謝承租戶們的成全，讓這塊基地有機會一直朝向更新邁進。</p> <p>但因為部分個人的因素，使此基地的進度嚴重落後拖延，現住房屋已相當老舊危險，承租戶的搬離，外在環境及衛生也都堪慮，我們渴望這個計劃能夠得到政府及大家的支持，盡早執行，讓我們大家可以盡早住回安全舒適的家。</p>	<p>2-1實施者受任人：台北再開發規劃股份有限公司 陳弘毅</p> <p>(1)事業計畫係為建築設計及財務初估等重點，未來事業計畫核定後下一個階段為權利變換計畫，為選屋及相關找補的內容，也會有相關公開程序及審查，例如公開展覽、公聽會、聽證等。實施者會努力希望能有更高共識，讓各位重建家園。</p>	<p>依審議會決議辦理。</p>
<p>3. 陳○誠(委託人:陳○富)</p> <p>(五)本案事業計畫相關內容乙案</p> <p>1. 在自辦公聽會前本人完全不知本案事業計畫內容。</p> <p>2. 實施者在(自辦)公聽會後人民陳情意見回應綜理表的「實施者意見回應及處理情形」表達「整合期間已多次與地主</p>	<p>3-1實施者受任人：台北再開發規劃股份有限公司 陳弘毅</p> <p>(1)有關陳情人不知事業計畫內容，實施者在計畫前已與多數所有權人溝通並取</p>	<p>依審議會決議辦理。</p>

溝通說明本案計畫內容」。(請參閱附件 A p12)

實情是於「事業概要」核定後，實施者僅於103年4月1日召開信託及建築圖說明會(概說)，其後至104年8月24日自辦公聽會前，實施者不曾針對事業計畫內容(包含財務分析、建材設備內容--等)召開任何說明會或告知、徵詢本人的意見。

3. 自辦公聽會後本人多次陳情函，要求知悉事業計畫相關內容(包含財務分析、建材設備內容--等)卻不可得。(請參閱附件A p1~p4、p12~p24)

(1) 實施者回應本案尚未進入實質審議階段，待主管機關審議核定後，本公司將盡速提供實際容積獎勵、規畫坪數、財務計畫等完整事業計畫光碟與所有權利人(請參閱附件p6)

(2) 實施者另表明「本案依多數所有權人意願及事業計畫要件，向臺北市都市更新處申請事業計畫報核在案」。(請參閱附件A p13)

(3) 承(2)，自辦公聽會前本人對事業計畫毫不知情，難道「都市更新」可以由實施者採用「多數暴力」來決定少數人的「財產權、居住權、生存權」嗎？

(六) 本都更案財務計畫乙案

1. 事業計畫中的重建費用，以鋼筋混凝土造第3級標準提列，有過高的嫌疑。

(1) 本案實施者子公司擁有本案基地面積高達約2/3，據知又與其他地主簽訂「合作興建契約書」。於105年7月18日給本人的「合作興建契約書版本」其建材設備內容是第2級。(請參閱附件B)。

(2) 建材及設備實施者自訂第3級與臺北

得同意。

(2) 財務分析、建材設備，於事業計畫書中都有臚列。

(3) 本案係依都更條例規定，目前為聽證階段，若未符合合法同意門檻，在送件時就已駁回。

(4) 自事業計畫送件至今，為鋼筋混凝土3級未做任何變動，包括建材設備等級表經相關單位彙整後經主管機關做相關審議。

(5) 志生公司持有本案都更面積2/3，係依臺銀公開標售結果，實施者投入成本亦有相對風險。

(6) 制震費用經結構技師公會審查後，下修為2160萬。

(7) 經與多數所有權人溝通，有制震設備需求，於事業計畫送件前已規劃制震設備，據以送件，另經查目前本社區為土壤液化高潛勢地區，實施者努力提供更安全之規劃設計。

(8) 事業計畫階段為2樓以上均價，為換算綠建築與獎勵之依據，而非權變計畫最後

市都市更新處提供的建材及設備表的第3級相互比較則有明顯落差。(請參閱附件B)

(3)48組壁式制震器費用高達2千520萬，平均每組壁式制震器費用高達52萬，對其報價的合理性高度懷疑。【請參閱「事業計畫書(審議會本)」p15-4及附件六】

(4)本案結構設計之震區水平加速度係數由國家規範值0.24g提升至0.264g，這太荒謬了，這種提升需要用到制震壁嗎？(請參閱附件A p38、附件B p12)

2. 事業計畫中的每銷售坪均價70萬2077元，有過低的嫌疑。

本案全棟採第3級純住宅制震建造，1樓全為公設，並無任何商店或住宅銷售，加上雨遮、公設比等因素，明顯與估價比較的樣本有所不同。所以，每銷售坪均價70萬2077元，有過低的嫌疑。

3. 本人強烈懷疑實施者以拉高重建費用及降低每銷售坪均價的手法，其目的有二：

(1)實施者以此手法降低地主更新後應分配權利價值。

(2)藉以拉高道路捐贈的獎勵值，同時可以提升實施者子公司大量擁有的道路捐贈價值，藉以稀釋地主更新前應分配權利價值比例。

4. 本更新單元範圍內土地面積共計1,370m²(414.43坪)，每坪土地價格平均初估約為1,500,000元，土地成本約為621,637,500元。【請參閱「事業計畫光碟(審議會版)」p15-1】

(1)本更新單元範圍內每坪土地價格平均初估約為1,500,000元，但在事業計畫光碟(審議會版)卻不見任何評估報告，因此是否低估亦無法知悉。

的估價，未來權變計畫會有三家估價據以辦理後續審查。

(9)目前事業計畫範圍為已核准事業概要範圍，另臺銀增加標售土地

(10)估價係依事業計畫格式要求，參考價格為臺銀估算區域行情之均價約150萬/坪，目前為初估而已。

(11)目前無更新前估價，僅有2樓以上房價為估價師簽證結果。

<p>(2)本更新單元範圍內土地面積共計 1,370m²，分為第四種住宅區：1101m²及道路用地：269m²。既然有每坪土地價格平均初估，為何「事業計畫光碟(審議會版)」不見第四種住宅區及道路用地各自的初估價格。</p> <p>(3)既然有本更新單元範圍內每坪土地價格平均初估，為何本人多次陳情函要求知悉都更前權利價值及比例總表(預估)，實施者皆以需待權利變換階段---方能得知，實施者的理由太過牽強。</p> <p>三、總結：太多問題不勝枚舉，且因時間限制無法一一說明，故煩請 委員們詳參附件A及附件B，謝謝！</p>	
--	--

(十) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，後續請實施者於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、「擬訂臺北市松山區敦化段二小段404地號等5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 葉堯 02-27815696#3079)

討論發言要點：

(一) 地政局 李幹事汪穎(書面意見)

估價報告書 P47 營造施工費單價及營造總費用似有誤植，請釐正，餘無意見。

(二) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

消防車輛救災動線及活動空間部分，無修正意見。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

無障礙機車停車位設置於平面層部分，建議汽車升降梯進出應設置相關號誌警示設施，以維汽機車進出基地之行車安全，餘本局無意見。

(四) 財政局 戴幹事國正(書面意見)

1. 事業計畫內表 15-8 所載權利變換後分回土地面積與分回土地持分比例不

符，請實施者釐清後修正。

2. 合法建築物拆遷安置費用租金水準，經實施者說明後，提請審議。
3. 本案信託費用是否得以報價單金額提列，請更新處協助釐清後提請審議。
4. 本案人事行政管理費以 95 折提列(4.75%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(14%)均以上限提列(共同負擔比 23.20%)，提請審議。
5. 其餘 168 專案會議所提意見已說明及修正。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

本案前於 106 年 11 月 23 日都審第一次變更設計核定在案。後續如涉相關都審變更設計事宜，依更新審議會決議辦理後續。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠(書面意見)

查本案基地兩面臨路，經檢視本案僅檢討基地東側(敦化北路 4 巷 25 弄[8 公尺寬])之高度比，請於計畫書內補充北側(南京東路三段 56 巷 28 弄[6 公尺寬])之高度比檢討。

(七) 建築管理工程處 甘幹事子楠

無意見。

(八) 詹委員勳敏

1. 本案 9 樓、10 樓轉管部分是否已做減價調整，請說明。
2. 選配原則並未說明超額選配部分，是否為未限制地主超額選配，請說明。

(九) 簡委員伯殷

依市場行情本案工程造價每坪至少須 18 萬元，但因現行法令，故本案共同負擔僅得提列每坪 15 萬，信託費用以報價單提列並無不妥。

(十) 黃委員嫩雲

事業計畫書 P10-33~P10-44 及權利變換計畫 P6-11~P6-22，尺寸標示不清。

(十一) 劉委員秀玲

今日會議簡報所載本案南側有透空格柵，延續西側合庫大樓之人行步道，惟圖面並未標示格柵範圍，請說明設置位置及其延續性。

實施者回應：

- (一) 本案格柵設置於大廳南側兩根柱子中間，其餘圍牆皆為開放，南側人行動線

依循合庫留設，格柵設置目的為維護本案梯廳與外部之半私密性，此部分並不會影響公眾使用。

- (二) 本案原土地所有權人辦理融資，已與地主確認過，俟本案事業計畫及權利變換計畫核定後，配合後續一併辦理融資及信託，故目前採用報價單提列共同負擔。
- (三) 估價報告書誤植部分依本次審查意見修正，但不影響更新前後權值。
- (四) 有關轉管部分已告知地主相關內容，並出具同意書；另9樓轉管戶已進行估價調整。
- (五) 本案未限制地主超額選配，目前選配結果皆經實施者及地主同意。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案依都市設計審議決議修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案1樓平面圖北側，標示補足8公尺且與道路順平之修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(二) 交通規劃部分

有關無障礙機車位設置情形，經實施者說明並經審議會討論，請依幹事意見設置相關號誌警示設施後，予以同意。

(三) 財務計畫部分

1. 本案有關鄰房鑑定費非基礎底部(不含筏基)計算開挖深度提列1,771,000元之檢討修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案銷售管理費27,089,101元(6%)、風險管理費32,513,449元(10%)皆以上限提列，人事行政管理費以95折提列14,049,982元(4.75%)，共同負擔比例為23.20%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案信託管理費以報價單，非依規定以合約提列部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 權利變換及估價部分

本案估價報告書檢討修正情形，經實施者說明並經審議會討論，請依委員及幹事意見修正後，予以同意。

(五) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予99.9平方公尺 (法定容積6%) 之獎勵額度。
2. △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) 同意給予166.50平方公尺 (法定容積10%) 之獎勵額度。
3. △F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予253.98平方公尺 (法定容積15.25%) 之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度；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。
4. △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99.9平方公尺 (法定容積6%) 之獎勵額度，並請實施者後續依103年11月10日公告之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，惟不得納入本案共同負擔費用提列；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。
5. 本案申請容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果，給予832.49平方公尺 (法定容積50%) 之獎勵額度。

(六) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 臺北市政府文化局</p> <p>(1) 經查，本案都更範圍內無本市公告之文化資產，暫定古蹟、列冊追蹤建物，亦無涉文化資產保存法第 15 條規定，本案無特殊列管事項。</p> <p>(2) 另未來進行營建工程或其他開發行為時，如發見具文化資產價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者時，仍須依據文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。</p>	<p>1-1 實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司 林育全總經理</p> <p>(1) 會依照相關規定辦理。</p>	<p>本府文化局表示案內無涉文化資產，倘後續涉及文化資產價值之建物，請實施者依相關規定辦理，予以確認。</p>

(七) 實施者自提修正部分

本案選配內容，經實施者與地主協調且不影響其他選配結果，進行修正選配內容，並已檢附選配變更協議書，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(八) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，修正內容後續請實施者於都市設計核定後，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。

三、「擬訂臺北市中山區正義段三小段630地號等13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 林陵 2781-5696#3076）

討論發言要點：

(一) 交通局 吳幹事瑄俞（書面意見）

本案本次無涉交通議題，爰無意見。

(二) 消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

討論事項未涉本局權管，無意見。

(三) 財政局 黃幹事宏玲（書面意見）

1. 本案載明信託管理費僅認列更新期間48個月，並以50%提列共同負擔，惟屆滿48個月後每月以53,000元計算，並提列14個月，請實施者說明後，提請審議會審議。
2. 銷售管理費內實施者實際獲配單元總價值與表16-2土地及建築物分配清冊實施者實際分配權利價值不一致（前次幹事複審數字並無不一致情形），請釐清修正。

(四) 地政局 鄭幹事益昌（書面意見）

已依前次會議意見修正，無意見

(五) 都市發展局都市規劃科 鄭幹事宇涵（書面意見）

無意見

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

(七) 黃委員嫩雲（書面意見）

1. 尺寸標示不清（第6-16頁至第6-43頁）。

2. 地籍整理用語

表 17-1 地籍整理計畫表「更新後『合併』暫編地號」欄位，請更正為「地籍整理」。(第 17-1 頁)

3. 建物登記清冊

(1) 各主建物及車位分擔土地權利範圍「合計欄」未填寫。

(2) 共同部分(含公1，公2，公3，公4)之 權利範圍「合計欄」未填寫。(第17-14 頁)

(八) 詹委員勳敏

1. 本案選配原則並未限制13樓以上不得選配，造成選配原則與選配結果矛盾，選配應當可以全面選配，請實施者說明。
2. 本案樓層效用比雖有修正，但水平修正數範本及水平效用比請詳細說明，使地主可以更加了解。
3. 請將所有權人有疑慮之16樓及18樓估價調整列出算式，以利分辨其調整係數。
4. 本案原本選配有正負20%的差別，但現在未有負的限制，請實施者修正。
5. 建議估價師不要一直談總價很高，請針對細項確實作修正。

(九) 簡委員裕榮

1. 本案估價部分請針對地主所質疑低樓層高估及高樓層低估做詳細說明，修正後之合理性也併同檢討。
2. 建議估價師修正係數，尤其是面積部分，52到57坪是修正-0.5%、57到60坪修正-1%、60坪以上修正-2%，總體修正係數不能低樓層係數比高樓層還高，請再作檢討或說明。

(十) 方副主任委員定安

1. 實施者論述偏重於合建契約，惟本案係採權利變換，若合建契約造成權利變換多處爭議，建請實施者應與陳情人再協調。
2. 本案估價部分請估價師再行檢討。

實施者回應：

- (一) 有關更新後店面的調整率，更新後店面比準單元為120萬/坪，1樓及2樓水準調整約75%，均參考基地周邊案例，每戶的水平調整率包含面積、臨路及商效

均有納入考量，住宅部分4樓A6戶別為比準戶，考量通風採光、面積大小、附近樓高及視野棟距皆有作調整。

- (二) 本案垂直戶別每戶均調0.5%，因考量選配公平性，各個戶別的水平調整率均考量到通風採光及面積大小，亦有細分40坪以下及60坪以上之價差，未針對個別戶做特別差異，先前已依幹事會意見調整縮小價差；棟距、面向及視野通透性均有加入考量，呈現出各戶別之價差，以利公平的選配。
- (三) 本案所有權人先前所提16樓A6與18樓A3戶別其面向、視野及調整率均相同，高樓層單價較低樓層高是因面積關係，16樓及18樓相差約14坪，總價相差達1,100多萬，12樓以上高樓層部分都維持差不多的邏輯調整，並未針對個別戶做特別調整。
- (四) 本案在選配原則上仍是自由選配，地主選配結果是經溝通協調後之結果，所有權人所述選配原則並未限制13樓以上不得選配，實務上若是由下往上逐層作選配，亦不會超過13樓。通案上一般的作法是地主由下往上選配實施者由上往下選配。
- (五) 估價報告書P.191調整率細項調整表，調整率主要是包含面積、臨路條件、通風採光及視野四項，面積部分40坪以下、40至52坪、52至57坪、57坪以上等四種級距，最小面積與最大面積相差約20坪，臨12米道路設定比準層，比準戶為A6，調整率0%；7.5米道路調整率-1%；5.45米調整率道路-1%，通風採光兩面採光部分為比準單元，三面採光調整率+1%；單面採光調整率-1%，視野棟距參考周邊狀況，若為6樓部分，A1戶別對面建物只有4層樓，視野上通透，因此調整率+1%；A3戶別為兩面視野，因此調整率+2%，在視野上的考量最多是兩面的狀況，視野棟距調整率最多+2%，而各戶的調整率最多+2%。
- (六) 本案17樓為管委會，而16樓及18樓垂直調整率大約差1%，在視野上均兩面通透；通風採光部分，分別為三面及兩面採光，主要差別在於面積大小，16樓及18樓總面積相差約14坪，總價約相差1000多萬，小面積在市場上之去化性較佳，大面積在市場上反之，銷售時間較長，故面積調整率-2%，因此18樓單價與16樓單價差1000元。但我們總價相差1,126多萬，會使所有權人認為有高樓層低估主要是因面積部分。
- (七) 本案事業計畫核定內容及選配原則確實未限制各地主選配，而私約是於事業計畫前就已完善，因私約內容而顯現選配之結果，各地主均有遞送選配申請書，地主對私約有其他條件及要求，此部分純屬私約爭議，我們會另外依照私約部分去處理，希望與權變部分能有區隔。

決議：請實施者依委員、幹事意見修正相關計畫內容，針對估價及選配修正後併同未討論議題再提請審議會審議。

四、「擬訂臺北市萬華區直興段三小段200地號等7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 張文銓 2781-5696#3063）

討論發言要點：

（一）財政局 王幹事月蕊（書面意見）

1. 本案人事行政管理費及銷售管理費已依會議決議以 80%計算，共同負擔比為 46.62%(本案採協議合建)，提請大會審議。
2. 其餘項目均已依前次幹事意見修正。

（二）地政局 洪幹事于佩（書面意見）

已依前次幹事意見說明及修改，無意見。

（三）交通局 梁幹事筠翎（書面意見）

1. P.5-15，基地 500 公尺範圍內公車站位資料缺漏，請依實際站點位置標示公車站位(含不同車行方向之站位)；另請將 Youbike 請更正為 YouBike。
2. 本案基地為商業區並位於商業中心地帶，停車需求較高，更新後戶數為 117 戶，惟附設停車位汽車 76 輛、機車 83 輛，為使停車需求內部化不致影響外部交通，建議住宅使用汽、機車停車格位請以 1 戶 1 車位為原則進行設置，倘單戶樓地板面積在 50 平方公尺以下(不含免計容積之陽台)之小坪數單元，「汽車停車位得以 0.7 倍」計算車位需求(請整理標示小坪數戶數量與所在樓層)。另本案設有 6 戶商業單元，有關臨時停車位、垃圾車及裝卸貨車位，未標示，請補充標示。
3. P. 附錄 16 未見補充文字：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相關單位要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。
4. P10-57 請標示自行車格位尺寸，另請於圖面中標示自行車動線並補充警示設施，以利行車安全。
5. P. 10-52~P. 10-57 基地內停車場(B1~B5)，請於車道轉彎處酌予設置反射，以利行車安全。

（四）消防局 林幹事清文（書面意見）

1. 報告書 P12-3 內救災及疏散方式，誤植本案更新單元為 2 棟建築物部分，請再

檢視修正。

2. 請依內政部（營建署）102 年 7 月 22 日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二、(二)點規定，補充標示建物臨路面各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口位置，並確認前述開口皆與救災活動空間水平距離於 11 公尺範圍內。
3. 請依前揭指導原則第一、(三)點所附圖例之規定，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(順向進入及駛離)，並於桂林路 127 巷(6M)與康定路 172 巷(5.45M)道路留設轉彎截角並於計畫書內標示其尺寸。
4. 規劃之救災活動空間內含現有人道，救災活動空間範圍應與道路順平（高程順平無落差）。

(五) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠（書面意見）

1. P10-33 高度比檢討，因基地三面臨路，請確實依本市土地使用分區管制自治條例第 12、13 條之規定檢討辦理，並標示於相關計畫圖面，以利檢視。
2. 依全市性商業區都市更新案件商業使用規劃原則，一樓至四樓不得作住宅、停車及管委會使用，且商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之 70% 乘以 4 倍，經檢視本案僅 1 至 3 樓作商業使用，請實施者再予檢討並說明周邊商業使用後，併提委員會討論。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

1. 報告書第 10-78 至 10-82 頁，本案各向立面圖之屋突層各層樓高標示與剖面圖不符，請釐清修正。另本案屋頂框架高度請調降至 6 公尺以下。
2. 報告書第 11-42 頁，開放空間避免使用投樹燈，以免產生炫光影響人行舒適性。

(七) 建築管理工程處 甘幹事子楠

書面資料第 41 頁第 18 項，梯廳淨寬誤植為梯廳淨高，請修正。

(八) 簡委員伯殷

本案屬面積未達 1,000 平方公尺之單元且產權單純，當初單元劃定審議會時有要求申請人協調鄰地並納入單元，當時審議氛圍都會要求商業區之商業使用應達 4 層樓，現在時空背景不同，且單元位於老舊商業區，實施者也承諾原三層挑空部分補上商業使用空間，目前 1 至 3 層作商業使用已是難能可貴。

(九) 劉委員秀玲

請釐清一層平面圖中店鋪 D 之相關標示，部分圖面標示為儲藏室。

(十) 陳委員建華

1. 標準層一層戶數達 10 戶，目前僅設置 2 部昇降機，似略有不足，請再考量。
2. 高層緩衝空間上方挑高三層，建議考慮調整挑空高度。
3. 車道出入口之緩衝空間不足，建議取消自行車停車位或將車道出入口往後調整。
4. 建議取消設置投樹燈，開挖率檢討請釐清確認，另報告書 P2-2 部分路名誤植，請修正。
5. 當初單元劃定承諾事項應做到，更新後公益使用空間應據以提供，管理維護及使用計畫應由實施者擬定，相關動線設計也應一併考量並標示於圖面。

(十一) 黃委員嫩雲

尺寸標示不清(第10-52頁至第10-77頁)。

(十二) 方副主任委員定安

1. 實施者是否曾評估申請都市危險及老舊建築物辦理重建。
2. 單元劃定階段已承諾事項，包含商業空間及更新後公益性，這兩個部分都沒有達到的話，很難協助實施者通過這樣的事業計畫內容。

實施者回應：

- (一) 本案更新後戶數 117 戶、法定車位 74 輛、實設車位 76 輛，雖未滿足一戶一車位，但更新後單元坪數以 18~25 坪為主，得以 0.7 倍計算車位需求，後續依交通局意見補充相關計算式於報告書。
- (二) 本案商業使用部分經檢討未達設置法定裝卸車位之標準，另單元內設有高層緩衝空間可消化裝卸貨及臨時停車之需求。垃圾儲藏間及臨時停車位設置於地下二層。後續補充自行車格位尺寸、動線及警示設施等相關資訊於圖面。
- (三) 基地面前道路為西昌街(12.73 公尺)，檢討後確實符合本市土地使用分區管制自治條例第 12、13 條之規定，後續將詳細標示於相關計畫圖面，以利檢視。

- (四) P.5-15，基地 500 公尺範圍內公車站位資料缺漏部分後續配合釐清修正。
 - (五) 依「臺北市商業區建築基地之商業使用容積樓地板配置原則(草案)」檢討，本案臨接道路寬度未達 30 公尺，依規定一樓及二樓不得作為住宅、停車及管委會使用；本基地緊鄰直興市場且周邊主要為住宅使用，僅有部分一樓店舖為商業使用，實無商辦使用之需求，並考量原住戶分回之單元位置，本案原設計三樓為管委會使用空間，現已增設一般事務所之商業使用空間。
 - (六) 劃定階段已依「建築物南向立面以形成龍山寺背景之原則設計，屋突不超過龍山寺山門(以艋舺公園水池北側廣場中心作為模擬視角)」之原則檢討並函詢都市發展局，後續將檢附相關圖面於報告書中，以利檢視。
 - (七) 將取消投樹燈，樓高標示誤植部分將釐清修正。目前屋頂框架高度為 4.7 公尺，將明確標示於相關圖面。因基地條件因素，目前設置 2 部升降機，將採用速度較快之升降機因應。將調整自行車停車位位置，以提高車道出入口緩衝空間之安全性。
 - (八) 高層緩衝空間上方將由挑空三層調整為挑空二層。
- 決議：請實施者依委員、幹事意見修正相關計畫內容，達成單元劃定檢討書所載承諾事項後併同補附龍山寺視角模擬圖再提送審議會審議。