

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 358 次會議紀錄

108 年 1 月 15 日府都新字第 1083000435 號

壹、時間：民國 108 年 1 月 7 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、討論提案：

一、「變更臺北市中山區中山段三小段812-2地號等15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 林鴻鈞 2781-5696#3073）

討論發言要點：

（一）財政局 黃幹事宏玲（書面意見）

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

（二）地政局 鄭幹事益昌（書面意見）

無意見。

（三）交通局 吳幹事瑄俞（張珮甄代）（書面意見）

1. 事業計畫審查意見

P.10-7，金融保險業(2戶)及一般零售業(1戶)與交評 P.1-1 及 P.4-1 不符，請釐清及修正，以維一致性。

2. 交評報告書審查意見

(1)P.1-1 及 P.4-1，金融保險業(1戶)及一般零售業(2戶)與事業計畫 P.10-7 不符，請釐清及修正，以維一致性。

(2)P.3-1，捷運新莊線已全線通車，相關文字敘述請修正。

（四）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。

（五）都市發展局都市規劃科 鄭幹事宇涵（書面意見）

本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

本案前於 107 年 10 月 16 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。

(七) 建築管理工程處 王幹事光宇

無意見。

(八) 邱委員世仁

1. 原核定版一樓金融保險業有留設通往電梯間之開口，變更版已取消，請實施者說明該異動部分是否造成出入不便之處。
2. 變更版高層緩衝空間至辦公大樓之開口刪除及防災中心規劃增設廁所部分，請實施者說明使用動線及防災中心留設面積是否符合法令規定。
3. 請實施者將高層緩衝空間至辦公大樓之開口位置，於圖面清楚標示。

(九) 簡委員裕榮

本案管理規約部分，請實施者配合本次變更內容併同修正。

(十) 謝委員慧鶯

有關財務計畫中工程造價增加併同其他費用亦增加，惟本案銷售管理費因配合實施者選配單元及車位調整後減少 664 萬，請實施者說明。

(十一) 黃委員嫩雲

1. 事業計畫案

- (1)變更都市更新事業計畫及權利變換計畫項目說明/貳、計畫地區範圍/變更原因…修正為「公告」，請修正為「核准」(第變-1 頁)
- (2)核定版(二)合法建權屬…，所有權人共 18 人，(第 5-8 頁)，對照變更版(第 5-11 頁)是否仍有該段敘述，若有，所有權人共 20 人，(第 5-15 頁)。請說明。

2. 權利變換計畫案

(1)建物登記清冊

A.車公權利範圍如何登記？車位編號如何登記？

B.係隨主建物辦理登記，非隨所有權人持分，請與地政所詢問確認。(第 17-27 頁至第 17-31 頁)

(2)表 17-3 建物登記清冊之共「用」部分面積(小公)，及共「用」部分面積(大公)，請修正為共「有」，餘請自行檢視。(第 17-27 頁)

實施者回應：

- (一) 基於安全管理之考量，將原通往電梯間之開口取消。
- (二) 防災中心留設面積40平方公尺，符合法令規定(不含廁所)；另考量管理員使用方便，故於防災中心側邊增設一間廁所。
- (三) 高層緩衝空間至辦公大樓之開口位置，將配合於圖面上清楚標示。
- (四) 權利變換計畫報告書誤植部分，將配合委員意見修正；另車位產權登記事宜，後續再請代書與地政事務所釐清登記一事。
- (五) 管理規約部分，後續將配合委員意見修正。
- (六) 有關財務計畫銷售管理費部分，係依實施者實際選配單元及車位價值計算，因實施者與地主選配上略有調整，加上建築設計調整致各戶分配單元面積亦略有變動，故實施者實際分配價值確有下修，造成銷售管理費有略微調降之情形。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案業於 106 年 12 月 21 日業已取得 106 建字第 0230 號建築執照，經實施者說明本次變更項目，並經建管處表示意見後，予以同意。
2. 本變更案變更項目涉及屋突部分量體變更，經實施者說明，並經審議會討論後，予以確認。

(二) 權利變換及估價部分

1. 本案經實施者說明配合建築設計變動之權變及估價內容後，並經審議會討論後，予以確認。

(三) 建築容積獎勵部分：與原核定內容一致，其綠建築保證金差額配合修正，經實施者說明後，予以同意。

(四) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1.林○群(代理當事人陳○梅)(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)	1-1 實施者受任人:元大建設開發股份有限公司-楊閔仁	經實施者說明，並

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(1) 都更的目的是為了炒高房價？在此都更案中，地主出地建商僅有建築成本，但完工後預計一坪叫價 150 萬到 200 萬，這就是政府的居住正義---炒房。事實上，建築成本是固定的，一坪約 5 萬，以此案地主 5 建商 5 的比例來看，成本頂多是提高到 10 萬，從 10 萬到 150~200 萬，15~20 倍的高獲利，請問市場上還有這麼好賺錢的方法？</p> <p>如果都更只是通過更多市井小民無法負擔的豪宅，也難怪都更這麼難在地主與建商間建達成共識</p> <p>我們這種小地主只能落得賣持分且被建商剝削的下場!!</p>	<p>(1)陳情人係代理原地主陳○梅表達意見，其持分已於107年7月出售予實施者。</p> <p>1-2 實施者受任人:財團法人都市更新研究發展基金會-黃耀儀</p> <p>(1)本次變更係因配合建照執照抽查及部分地主意見修正建築圖說，未涉及大幅估價調整，且本案共同負擔成本皆依提列標準規定提列，後續仍以審議會通過為準。</p>	<p>經審議會討論後，予以確認。</p>

(五) 同意本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，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、「變更臺北市大安區大安段三小段260地號等15筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 許雅婷2781-5696#3081）

討論發言要點：

(一) 地政局測繪科

有關更新範圍內 262、267-4 地號，原屬住三及商二，經實施者去年 6 月與本府地政局土地開發總隊申請釐清地籍測量後，已釐清並更新土地使用分區，包含 260、261、267、267-6 地號屬商三特(原屬住三)，面積 139 m²(原核定為 141 m²)；262、263、264、265、266、267-1、267-2、267-3、267-4、267-5、267-7 地號屬商三特(原屬商二)，面積 395 m²(原核定為 393 m²)。

(二) 財政局 陳幹事進祥（書面意見）

本案人事行政管理費 5%(原核定 5%)、銷售管理費 5%(原核定 5%)、風險管理費 1.81%(原核定 9.5%)、共同負擔比 21.80%(原核定 24.63%)，請實施者說明後，提請大會討論。

(三) 地政局 洪幹事于佩

1. 前次幹事意見(一)，經估價師回應更新範圍內土地已釐清並更新使用分區，無跨屬不同使用分區而未分割土地，惟查正聯估價報告書第69頁，合併前各宗土地價值推估，編號3(262、267-4地號)土地所載使用分區及容積仍有跨分區(原屬住三及商二)情形，與前開回應及本市土地使用分區實際查詢結果不符，請併同容積調整率一併釐清。若已釐清為商二，且容積仍維持617%容積，補充相關證明文件在估價報告書內。
2. 其餘部分，已依幹事意見說明或修正。
3. 若已釐清為商二，且容積仍維持617%容積，補充相關證明文件在估價報告書內。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏(陳苡寧代) (書面意見)

有關本案變更後戶數為 48 戶(較原核定 30 戶多 18 戶)，惟汽機車停車位實設數量並無增減(汽車 47 輛、機車 41 輛)，經實施者說明(事業計畫 P.5-19 及簡報 P.51)，本局無意見。

(五) 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，無修正意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(七) 建築管理工程處 王幹事光宇

有關建築規劃設計部分，無意見。

(八) 簡委員伯殷

1. 有關風險管理費用以1.81%提列，計算公式請實施者說明，另營業稅以1%計算，與其他案例提列方式不同，也請補充說明與計算。
2. 本案權利變換的部分可能為實施者土地，故對於風險管理費較無所謂，但對審議原則有所衝突，但還是予以尊重，只是要詳細說明計算過程及考慮原因。

(九) 謝委員慧鶯

1. 本案應該還是以9.5%提列計算，但因協議合建土地部分不納入風險管理費用範圍，故僅以權利變換之土地範圍提列1.81%，請實施者詳細說明清楚。
2. 有關信託部分，目前更新前交付信託的是2家信託銀行，請問未來還是2家信託銀行，還是合併信託為1家銀行，請實施者說明。

(十) 簡委員裕榮

1. 實施者在風險管理費部分，本來的範本裡協議合建部分就沒有提列，應該把協議合建跟權利變換這部分的風險管理費用說明清楚就可以了。
2. 本案已進入大會審查程序，建議修正後下次直接提大會審議。

(十一) 邱委員世仁

本次簡報說明，增設機車升降機致一般零售業平面圖調整，1 樓及 2、3 樓戶數有所調整，權利變換時，所有權人是否已知，請實施者做補充說明。

(十二) 蕭委員麗敏

1. 依實施者說明，針對本案 262、267-4 地號並無跨屬不同使用分區而未分割土地，但估價報告書針對 262、267-4 地號仍還是寫跨屬住三及商二土地使用分區，容積也不會是 617.34%，有不一致的情況並未做修正，這會影響更新前後價值以及權利變換內容，請估價單位修正。
2. 另估價報告書內，比較法裡針對區域因素調整率部分，33 頁比較標的 2 在勘估標的雖在區位距離未超過 500 公尺，但區域因素 12% 修正為 10%，仍需再檢視。1 樓的店面案例雖然不好找，以新成屋的要求估價師用了 2 個 40 年屋齡的標的，比較標的 3 是以 1 樓及 4 樓加強磚造，估價師修正後調整率還是很大，案例的代表性不是很充足，另一樓的部分，更新前及更新後的土開法針對商效的調整率三者皆不一致，最高達到 10%，也是有所落差，請估價師做確認。更新前的土開法，針對住宅比準地還是商業的比準地，停車位的形式與更新後不會一樣，應屬於倉儲式停車位會比較符合實際狀況，請估價師衡量類型的差異。更新前土地的臨路調整率也請檢視，建議估價師在比較法裡針對可以量化的數字具體呈現。

(十三) 詹委員勳敏

為確定內容是否修正，建議估價報告是否送回幹事會複審審查後再提大會審議；或修正後先經估價委員預審後提大會。

(十四) 游委員適銘

本來財務計畫第一點有提到，原權利變換部分之土地增值稅有減免，本案為部分協議合建，現都市更新條例已有修正這部分，請實施者說明這部分是否對地主有影響。

(十五) 方副主任委員定安

1. 本案風險管理費提列數據應說明清楚，否則對於其他案件會有所影響。
2. 建議修正後直接提大會審議，針對剛剛委員所提的議題，下次提會重點說

明即可。

實施者回應：

- (一) 本案權利變換之土地係實施者承購國產署土地部分，故僅以權利變換之土地範圍計算風險管理費。另風險管理費及營業稅部分將再確認，並於報告書詳細說明。
- (二) 本案在擬訂事業計畫核定時營業稅以1%計算，後續因為實施方式為部分協議部分權利變換，因此營業稅仍以維持原核定1%計算。
- (三) 本案土地增值稅部分，實施者與土地所有權人皆已簽訂合建契約與信託皆已充分說明。
- (四) 未來信託部分將整合為1家信託銀行。
- (五) 本案更新單元範圍內土地依臺北市政府地政局土地開發總隊地籍測量後，262、267-4地號已釐清並更新土地使用分區為商三特(原屬商二)，故基準容積隨著作調整，估價報告書一併配合委員、幹事意見補充說明及修正。
- (六) 針對委員的意見，一樓的部分會找與基地相近的案例修正，其他部分估價報告書一併作調整配合修正，另估價報告書內容部分配合土地使用分區做修正。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案變更內容及涉有衛生給排水轉管情事，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

本案變更後戶數為 48 戶，較原核定 30 戶多 18 戶，汽機車停車位實設數量並無增減(汽車：47 輛、機車 41 輛)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 財務計畫部分

1. 本案實施方式由原權利變換之土地增值稅有減免，變更為部分協議合建部分權利變換。是否已告知所有權人知悉並載明於報告書，經實施者說明後，請依委員及幹事意見補充說明。
2. 本案人事行政管理費(5%)(原核定5%)、銷售管理費(5%)(原核定5%)、風險管理費率1.81%(原核定9.50%)(共同負擔比21.80%)(原核定共同負擔比24.63%)，經實施者說明後，予以同意。另風險管理費及營業稅部分，請實施

者依委員意見補充說明及詳列計算式。

(四) 權利變換及估價部分

本案估價報告書請依委員及幹事意見修正後，將估價報告書送都更處轉地政局及估價委員協助先行審視。

(五) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意本案與原核定申請建築獎勵比例不變，額度配合法定容積修正，同意給予168.08平方公尺 m^2 (法定容積6%) 之獎勵額度。
2. $\Delta F4-2$ (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 原則同意本案與原核定申請捐贈範圍不變，其建築獎勵額度配合銷售淨利修正。給予9.70平方公尺 (法定容積0.35%) 之獎勵額度，請實施者於核定前取得捐贈同意書，後續授權更新處覈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。
3. $\Delta F5-1$ (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) 同意本案與原核定申請建築獎勵比例不變，額度配合法定容積修正，給予84.04平方公尺 (法定容積3%) 之獎勵額度。
4. $\Delta F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 同意維持本案與原核定申請建築獎勵額度不變。給予179.62平方公尺 (法定容積6.41%) 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。
5. $\Delta F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意本案與原核定申請捐贈範圍不變，其建築獎勵比例不變，額度配合法定容積及銷售淨利修正。維持原核定額度給予224.10平方公尺 (法定容積8%) 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，且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「黃金級」以上。

- (六) 實施者自提修正部分，本案室內廁所管道間致公共梯間位置，及樓梯位置並同微調，增設機車升降機及1、2、3層平面圖等修正，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(七) 本案於估價報告提送更新轉地政局及估價委員確認後，併聽證紀錄再提審議會討論。

三、「擬訂臺北市北投區振興段四小段166-2地號等34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 陳沛蕎 02-27815696#3055)

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署北區分署(書面意見)

1. 本案共同負擔比例仍達37.17%，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，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
2. 本案國有土地比例0.79%，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費。
3. 國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於計畫書適當章節中。
4. 依權利變換計畫書第11-2頁表11-2所載，案內本署經管同小段183地號國有持分土地更新前單價約105萬餘元/平方公尺，仍較本分署所查單價(約為135萬餘元/平方公尺)為低，請實施者參依上述國有土地更新前單價提高前述國有土地更新前土地價格及本署更新前權值與權值比例，以維國產及全民利益。

(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)

本科無意見。

(四) 交通局 謝幹事霖霆(書面意見)

本局無意見。

(五) 消防局 林幹事清文(書面意見)

本案無涉本局權管事項，無意見。

(六) 財政局 陳幹事進祥(書面意見)

有關信託管理費用依合約金額之50%(4,000,000元)計列，請實施者說明相關財務計畫之變動後，提請大會討論。

(七) 地政局 鄭幹事益昌(書面意見)

已依前次會議意見修正及說明，無意見。

(八) 謝委員慧鶯

1. 估價師應就258地號2樓及257地號2樓之估價差異具體向所有權人說明。
2. 有關陳情人蘇先生之陳情意見第一點(略以)：「…土地坐落位置商效較佳，惟本人所屬土地每坪估算價值，均比上述土地減少35萬元…」，請估價師說明為何其中減少35萬元。

(九) 詹委員勳敏

1. 估價師應更詳細說明讓陳情人明白估價上的差異。
2. 請估價師說明未合併前土地坵塊之單價各為多少。
3. 建議估價師應重新檢視調整率，另估價報告書中亦有多處誤植，請一併釐清並修正。
4. 另有關轉管之戶別及價格調整，請併同修正估價報告書。
5. 請估價師說明為何公告現值較高，但估價價格卻較低的原因。

(十) 游委員適銘

1. 有關估價部分，215地號下修6%，258地號下修16%，然258地號所有權人陳情提到公告現值較高一事，係因公告現值是區段地價，是不能與估價價格直接相比。另本案估價報告書之比準地均下修，請估價師說明本案是用多大的範圍來當比準地。
2. 陳情人有提到本來為店面，所以會影響地價。但本案估價條件中，更新前價格是以素地價值去評估，但估價技術規則第125條說明應以房價去估地價，惟有素地價值大於基地價值時，才可依估價技術規則第126條以素地價值為準。所以理論上，本案素地價值應與房價無直接關係，這部分請估價師補充說明。

(十一) 遲委員維新

1. 有關估價師說明藍先生持有之土地價格為合併前之土地價格，但藍先生所說的價格卻為合併前各筆土地分配合併後土地之價格，兩者不同，估價師要在現場說明清楚，其實有點難度。
2. 有關估價師說明的邏輯，大致上是沒有問題。惟調整項目及調整率之修正，應向所有權人再說明清楚。
3. 另本案更新後店面A1~A3位置接近，A1為最貴且與A3差7%左右，雖A1之面寬

較大，但邊間之通風採光應再斟酌調整。另更新前的土地價值，215地號與鄰地相比，卻是最底的，故可以理解陳情人感到不公平是有緣由的。故請估價師應綜合考慮調整項目及更新前、更新後的價格調整。

4. 因估價報告書中的調整率具有一致性，除非要重新檢視整份估價報告中的調整率，才有可能調整估價之價值。
5. 本案店面價格最大的差異比例達8%，但基地整段面寬僅有40公尺，雖各項分析項目看似合理，但在40公尺範圍內各店面的價差是否有那麼大，請估價師再充分考量。

(十二) 蕭委員麗敏

1. 建議本案應回歸至估價中各項目調整之合理性討論。
2. 對於更新後價值部分，建議估價師可再重新檢視分析項目與修正比例，例如店面相距不遠，其商效的增減比例可再考量，此外，除了能見度的考量外，建議可納入室內柱位等因素。
3. 建議針對各種產品去做適宜的分析與考量，可讓地主對估價的結果更為瞭解。

(十三) 簡委員裕榮

請實施者補充說明本案聽證後與陳情人溝通協調結果。

(十四) 黃委員嫩雲

1. 權利變換計畫書P6-5~P6-55各層平面圖請再補充陽台、露臺等尺寸。
2. 權利變換計畫書P17-8~P17-14登記分配清冊，請增列一欄，讓車位分配單元對應到主建物，以利後續地政單位登記。
3. 建物登記清冊請改依主建物順序排列。
4. 權利變換計畫書表17-3共用部分請修正為共有部分。

(十五) 方副主任委員定安

有關本案陳情人所提之估價疑慮，估價師及實施者應妥以說明讓陳情人了解。

實施者回應：

- (一) 有關陳情人蘇先生所持有的土地係與其太太所共有，一樓的產權屬他的太太所有、二樓以上屬蘇先生所有。故有關蘇先生的意見，本公司已於聽證會

後委請估價師陪同出席，向蘇先生說明其土地價值已高於其周邊土地約 10%，惟因其一樓位屬三角窗，商效較好，故考量樓層別效用比後，其一樓佔整宗土地價值的比例會較周邊土地高，且其二樓以上均價亦較周邊土地高，故綜整考量，蘇先生與其太太所有土地價值確實已高於周邊土地，未有低估蘇先生的土地價值。

- (二) 有關陳情人藍先生的意見，本公司刻正持續溝通中，其實藍先生已完成選屋，除選配一樓店面外，也選配樓上的住宅，並正與本公司溝通是否直接將土地賣予本公司或是全部選配樓上的住宅，至於更新前面寬條件誤植部分，已請估價師重新檢視並更正，依修正後的結果估算，本案所有權人應分配價值的差異為萬分之八，不影響選屋分配的結果。
- (三) 本案土地同意比例已達 92.5%，建物的同意比例更已達 100%，並已歷時 8 年多的整合與協調，地主們也期盼能早日動工，故請委員能同意本案修正後通過，早日執行下一步作業。

決議：

(一) 財務計畫部分

1. 有關信託管理費用已依合約金額之 50%(4,000,000 元)計列，經實施者說明相關財務計畫之變動及提列該筆費用之依據及必要性並經審議會討論後，予以同意。
2. 有關國產署北區分署主張「不同意信託費用納入共同負擔」一事，經實施者說明並經審議會討論後，信託費用之提列有助於風險控管，全體所有權人均受益；且為都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表項目之一，且共同負擔依都市更新條例第 31 條規定，共同負擔屬土地及建築物所有權人應負擔之項目，仍應納入共同負擔，且不得拆算。

(二) 權利變換及估價部分

1. 本案部分樓層涉有衛生給、排水轉管情事，請實施者補充標示於估價報告書並說明估價修正情形。
2. 有關本案二樓以上均價為 848,470 元/坪，及估價報告書修正情形，請依委員意見重新檢視並修正。

(三) 人民陳情部分

本案尚有所有權人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通協調整合並妥以向所有權人說明估價修正情形。

(四) 本案估價部分，請重新檢視，並依委員意見修正完成後提送至更新處轉請估價委員及地政局確認後，併同聽證紀錄，再提請大會討論。

四、「擬訂臺北市中正區永昌段五小段142-1地號等38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 倪敬敏 02-27815696#3088)

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署北區分署(書面意見)

1. 本案更新容積獎勵(不含其他容積獎勵)達54.47%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。
2. 本案國有土地比例10.68%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生各項管理費用確較私地為低，請考量國有土地之比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。
3. 本案共同負擔比例達35.97%，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，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
4. 權利變換計畫書第11-1頁載本案二樓以上平均單價約為63萬餘元/坪，車位平均價格238萬元/個，低於本分署查估之價格(住宅約77~82萬元/坪、車位280萬元/個)，請再審酌本案住宅、車位價格之合理性。
5. 請實施者提供三家不動產估價報告書予本分署。
6. 權利變換計畫書第15-1頁：財政部業於106年6月2日修正都市更新事業範圍內國有土地處理原則，爰請修正以下文字內容「160-2地號道路土地，其為抵稅地……依財政部106年6月2日修正都市更新事業範圍內國有土地處理原則第12點第1項第1款規定，領取現金補償方式辦理。」。

(二) 財政局 黃幹事宏玲(書面意見)

1. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費分別以上限5%、6%及12%提列，共同負擔比35.97%，請實施者說明後，提請審議會審議。
2. 另168專案會議所提意見已修正。

(三) 地政局 鄭幹事益昌(書面意見)

已依前次會議意見修正及說明，無意見。

(四) 交通局 梁幹事筠翎(黎世哲代)(書面意見)

本局無意見。

(五) 消防局 (書面意見)

消防車輛救災動線及活動空間部分，無修正意見。

(六) 新建工程處 陳幹事家邦 (書面意見)

本案事業計劃書P11-10註記” 本案認養人行道鋪面止滑係數設計採65以上”，經查本處認養人行道之止滑係數係採” CNS3299-12之C. S. R值須達0.55以上”，請修正，並請依幹事會審查意見檢附相關圖說以書面向新工處提出人行道認養申請，認養申請方式及應備證件可至「臺北市民e點通」網站輸入【人行道認養】進行查詢，並俟新工處審核同意後始能施作，另重申本案協助開闢道路若涉及詔安街之公有人行道破口、無障礙斜坡道設置及排水溝重設作業，應將該部分圖說併入開闢計畫道路設計圖說一併送審，並俟審核通過後再行施作。

(七) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

本科無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

1. 本案前於107年7月13日都審核定在案。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。
2. 有關都審核定老舊公寓更新專案部分：
 - (1) 「供高齡者住宅服務與居家照顧空間服務設施」給予法定容積5%。
 - (2) 「改善基地周鄰地區微氣候」之「增加更新單元綠覆率」給予法定容積2%。
 - (3) 「防災機能加強」之「減少更新單元地表逕流量」給予法定容積3.24%。
 - (4) 「防災機能加強」之「於更新單元基地內或筏基設計雨水貯集滲透槽」給予法定容積2%。
3. 本案西北角有頂蓋開放空間部分，後續不得爭取相關容積獎勵值，額外提供周鄰地區無償使用。

(九) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 東北側及西側之廢巷，依都市更新條例辦理，無意見。
2. 「詔安街250巷」依臺北市現有巷道廢止或改道申請辦法辦理改道，請實施者檢討改道後之新設巷道寬度大於原有巷道平均寬度，且最小寬度不小於3公尺。

3. 西側「詔安街260巷」至南側接至計畫道路，未往南側街廓延伸。
4. 改道寬度範圍應為現有巷道與基地地界之交叉點範圍內。

(十) 簡委員伯殷

1. 「詔安街260巷」廢止路段，臨左側計畫道路很近，尚無影響周邊居民通行之權益，建議同意予以廢止。
2. 有關老舊公寓專案獎勵，應僅獎勵四、五樓部分，獎勵值是否適用整塊基地，應先釐清。
3. 本案柱位跨距達12、13公尺，是否有跨距過寬之情形，請實施者說明。
4. 本案營業稅計算方式與規定計算方式不同，請實施者說明。
5. 現金流量分析表，於準備期即有賣房子之收入，應作適當修正。
6. 本案改道部分修正後較佳，建議免重行程序。
7. 北側4公尺計畫道路，未達8公尺，補足8公尺部分是否得種植植栽，應確認。

(十一) 陳委員建華

1. 本案詔安街250巷改道方案路寬淨寬三公尺，惟本次審議會版計畫書建築圖說仍為改道前都審核定版圖說，涉柱位調整，陽台空間及無障礙坡道等變更，程序上是否符合規定。
2. 北側4公尺計畫道路，補足8公尺部分建議植栽穴南移。

(十二) 蕭委員麗敏

1. 有關陽台補登面積，請釐清估價報告書編號11及13是否有附屬建物，其是否屬可登記而未登記之情形。
2. 估價報告書P. 95土開法評估地面層單價為73.3萬元，與本案更新後一樓單價為87萬元價差大，請加以檢視及說明原因。
3. 估價報告書P. 138比較標的27位置標示誤植，請修正。
4. 估價報告書P. 141比較標的27道路種別誤植，請修正。

(十三) 謝委員慧鶯

1. 事業計畫書P. 11-8 A棟空調主機設置於公共梯間雨遮上方，管線通過公共空間，請加註於住戶管理規約內容。
2. 本案為高層建築物，相關消防救災部分請一併考慮。

3. 改道寬度範圍應予以確認。

(十四) 何委員芳子

1. 北側4公尺計畫道路，未達8公尺，補足8公尺種植植栽部分，建議先釐清是否影響8公尺乘以20公尺救災空間。
2. 本案△F5-1建議依通案酌降2%。

(十五) 簡委員裕榮

1. 審議圖說與聽證版公告圖說不符，建議應依規定補辦公展。
2. 同意酌降2%。

(十六) 黃委員嫩雲(依提供書面意見)

權利變換計畫案

1. 設計圖尺寸標示不清且模糊(第6-3頁至第6-39頁)，餘請自行檢視。
2. 地籍整理用語：(第17-1頁)
 - (1) 拾柒、地籍整理計畫，一、地界整理計畫第2行，--更新後「調整」為1筆土地，請更正為「地籍整理」。
 - (2) 表17-1地籍整理計畫「更新後『合併』暫編地號」欄位，請更正為「地籍整理」。
 - (3) 道路用地請地籍整理為B,C地號，請併同修正一、地界整理計畫第4行，表17-1地籍整理計畫的「更新後地籍整理暫編地號」欄及土地登記清冊與建物登記清冊。
3. 表17-3建物登記清冊之共「用」部分面積欄，請修正共「有」部分面積。
4. 建物登記清冊，序號67, 68, 69及67-1, 68-1, 69-1(第17-13頁)，請比照序號41(第17-12頁)方式填載。
5. B2F76車位無主建物對應，請檢視。(第17-12頁)

(十七) 方副主任委員定安

更新單元周圍既成巷道皆未開闢，協助開闢北側4公尺計畫道路，助於周邊都市更新，其公益性供審議會討論。

(十八) 都市更新處

1. 「詔安街250巷8弄」及「詔安街250巷東北側」全部位於都市更新事業計畫

- 範圍內，符合臺北市都市更新自治條例第10條第1項第1款規定，得依規定予以廢止。
2. 本案聽證版公告圖說為未修正版，於聽證版審查時，承辦科即通知實施者補充之廢巷圖說未符合本市都更自治條例之規定，應先予以修正後再辦理聽證，惟經協調請本處先行簽辦聽證，後續再由實施者於大會上說明。
 3. 西側「詔安街260巷」廢巷規定，依審議原則規定
 - (1) 就廢巷所臨接之未開闢道路，應協助開闢至已開闢完成之計畫道路。
 - (2) 倘無法依前開原則協助開闢，請實施者敘明理由，提請審議會審議。
 - (3) 審議會就個案核給△F5-1環境公益性之容積獎勵部分予以討論。
 4. 依本市都市更新案自提修正幅度過大處理原則，倘取得100%修正內容同意書，得免辦理公展及公聽會，惟在聽證後計畫內容依修改幅度過大，需再召開至少一場幹事及權變小組審查會議並重行召開聽證後，再提審議會審議。
 5. 有關老舊公寓專案，四、五樓參與都市更新單元獎勵，其獎勵值適用整塊基地，於估價上針對更新前土地供獻值再給予不同權值。
 6. 人行步道獎勵淨寬度應均在二公尺以上，始得申請獎勵，請修正。

實施者回應：

- (一) 本案詔安街250巷更新前巷道平均寬度未達3公尺，改道後符合臺北市現有巷道廢止或改道申請辦法規定，新設巷道寬度大於原有巷道平均寬度，且最小寬度大於3公尺。
- (二) 本案詔安街260巷南端銜接中華路二段381巷15弄之路段，現況已鋪設柏油路面及單側設有排水溝，並有車輛由車庫進出之事實，故具供公眾實質通行，未往南側街廓延伸。
- (三) 本案配合老舊公寓專案獎勵，故獎勵值較一般案多，其獎勵項目包含申請黃金級綠建築、協助開闢計畫道路、原容積大於法定容積等較具公益性，仍尊重審議結果。
- (四) 本案國有土地比例10.68%，相關管理費係依共同負擔提列基準規定之費率提列，人事行政管理費已參考國有土地比例提列，風險管理費所在級距不因是否排除國有地而有不同，故請准予維持該費率。
- (五) 共同負擔比例35.97%，因涉及估價數額進行調整，依審議結果為準。
- (六) 本案估價日期為101年03月30日，與國產署依現行行情查估有落差，後續仍

依審議結果配合調整。

- (七) 本案於107年12月28日與更新處、建管處及新工處共同會勘，結論一致同意「詔安街260巷」南端銜接至計畫道路（中華路二段381巷15弄）之路段，係已供公眾通行之既有道路。另補充民國84年08月18日臺北市政府法規委員會解釋「(略以)…「已開闢道路」，法無明文規定，更何況有公用地役關係之既成道路，大多係長久或數十年經由人車行走所自然形成，與是否經政府或私人開闢無關，…。」，請委員參酌。
- (八) 本案鄰房占用拆除部分，實施者仍持續溝通中，徵得房屋所有權人同意後，於建築物拆除後就外牆磁磚予以修繕重貼，並加以美化。
- (九) 本案空調主機管線設置說明，後續納入住戶管理規約。
- (十) 本案針對柱、樑配置及跨度均會詳加檢核，並委由結構外審審查單位審核。
- (十一) 有關本案陽台補登部分，已列入估價條件並做評估。
- (十二) 有關△F5-1環境公益性之容積獎勵，北側留設頂蓋型開放空間，原實施者規劃為一戶，考量提供多元開放空間，且因為調整改道形式，△F5-3人行步道獎勵減損，請酌予增加容積獎勵。
- (十三) 計畫書相關內容修正部分及委員意見，予以配合辦理及修正。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 有關本案規劃設計是否符合都市設計審議決議，經實施者說明，並經都市發展局都市設計科表示意見後，予以同意。
2. 更新單元範圍外之鄰房占用部分，經實施者說明開闢道路建物拆除情形及後續處理方式，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 廢巷改道部分

1. 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（詔安街 250 巷 8 弄及東北側），免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。
2. 「詔安街250巷」依臺北市現有巷道廢止或改道自治條例辦理改道，惟併同修正建築設計部分，後續請依自提修正幅度過大程序辦理後續事宜。
3. 西側「詔安街260巷」至南側接至計畫道路，未往南側街廓延伸，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

本案南北側計畫道路未達 8 公尺，退足 8 公尺部分種植植栽，消防救災動線規劃，是否可順利通行，及本案救災活空間，是否與植栽相衝突，經實施者說明，及消防局及交通局表示意見，並經審議會討論後，考量基地深度條件不佳及維持都市設計決議，予以同意。

(四) 財務計畫部分

1. 信託管理費依規定應檢附合約提列，本案以報價單提列，經實施者說明，修正為信託報酬協議書內容提列費用並經審議會討論，予以同意。
2. 本案人事行政管理費提列 5%、銷售管理費提列 6%、風險管理費提列 12%，共同負擔達 35.97%，經實施者說明，並經審議會討論，予以同意，另營業稅及現金流量分析表，請依委員意見修正。

(五) 權利變換及估價部分

1. 本案估價報告書修正情形，2樓以上均價63.41萬/坪，及112建號於報核後補登陽台面積，經實施者說明，並經審議會討論，予以同意。
2. 有關四、五樓之建物申請老舊公寓專案獎勵，於估價上之比值考量，經實施者說明，並經審議會討論，予以同意。
3. 本案國產署所提國有土地更新前土地單價低估之情形，經實施者說明，並經審議會討論，予以同意。

(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)，同意依本市建築管理工程處核發使用執照所核准之建築容積，給予 309.48 平方公尺 (法定容積 6.70%) 之獎勵額度。
2. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予 277.29 平方公尺 (法定容積 6%) 之獎勵額度。
3. △F4-2 (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 原審議報告書實施者係載明申請 341.93 平方公尺 (法定容積 7.40%) 之獎勵額度，原則同意給予 341.93 平方公尺 (法定容積 7.40%) 之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。並請實施者於地籍整理後，辦理完成移轉臺北市政府工務局新工處之程序。
4. △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 415.94 平方公尺 (法定容積 9%) 之獎勵額度。

5. △F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 獎勵面積應扣除詔安街 250 巷改道重疊之部分，後續授權更新處覈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。
6. △F5-5 (更新基地規模之獎勵容積) 同意給予 231.08 平方公尺 (法定容積 5%) 之獎勵額度。
7. △F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 原則同意給予 369.72 平方公尺 (法定容積 8%) 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，且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「黃金級」以上。

(七) 老舊公寓更新專案獎勵

1. 公共設施補充原則，獎勵面積應扣除詔安街 250 巷改道重疊之部分，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。
2. 適當規模住宅誘導原則，同意給予提供合適規模住宅 231.08 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本市都市設計審議同意給予 231.08 平方公尺 (法定容積 5%) 之獎勵額度。
3. 環境貢獻度原則，業經本市都市設計審議，同意給予改善基地微氣候-增加更新單元綠覆率 92.43 平方公尺 (法定容積 2%)、防災機能加強 242.17 平方公尺 (法定容積 5.24%) 之獎勵額度。
4. 迫切更新協助原則，同意給予 693.23 平方公尺 (法定容積 15%) 之獎勵額度。

(八) 本案請依法補行法定程序後，併聽證紀錄再提審議會討論。