

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 487 次會議紀錄

110 年 9 月 9 日府都新字第 1106021428 號

壹、時間：民國 110 年 8 月 16 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室暨視訊會議平台(CiscoWebexMeetings)

參、主持人：黃一平召集人

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）紀錄彙整：曾少宏

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、「擬訂臺北市大安區通化段五小段 447 地號等 5 筆土地事業概要案」都市更新審議案(承辦人：事業科 張逸民 02-2781-5696 轉 3078)

討論發言要點：

（一）國防部政治作戰局（公有土地管理機關）

參與意見同之前函文說明，目前仍是被動參與。

（二）財政局 陳鈺芳幹事（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。

（三）地政局 洪于佩幹事（許加樺代）（書面意見）

本案無估價報告書，地政局無意見。

（四）交通局 洪瑜敏幹事（蔡昕芄代）（書面意見）

1. 以下事項請於提送事業計畫時補充之：

(1) P. 3-8，請補充計畫周邊 500 公尺範圍 YouBike，並標示周邊現有人行道及自行車道寬度。

(2) P. 13-8，一層平面檢討圖，請補充基地內停車場出入口反射鏡與警示燈等相關交通安全設施並標示於相關圖說內。

(3) 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，不得要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通。」及「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。」

2. 基地北側臨敦化南路二段 37 巷(6 公尺計畫道路)，退縮補足 8 公尺路寬(應與

6公尺道路順平，供人車通行)，惟簡報P.18圖示前開退縮部分設有植栽，請釐清修正。另再退縮2公尺以上淨寬之人行空間，建議留設實體人行道，保護行人通行安全。

3. 為鼓勵使用綠色運輸，建議於基地內留設自行車停車空間。
4. 依建築物交通影響評估準則及本府99年8月20日府交治字第09930746401號令本市新建或改建之建築物，如後續實際設置之汽車停車空間達150輛以上，應併事業計畫書提送交通影響評估報告。

(五) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

1. 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，請於圖面標示(各棟)建物臨路面各樓層各處之緊急進口、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。
2. 救災活動空間範圍內應能承受本市現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量(即75噸)，規劃之救災活動空間範圍內有排水溝、人行道及下方有開挖地下室，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證認可，且檢附簽證資料。
3. 規劃之救災活動空間部分位於基地內，請確認救災活動空間應保持平坦且與道路順平(高程順平無落差)，並標示於圖說內。
4. 救災活動空間範圍內及其垂直上方皆應保持淨空，不可有突出固定設施、植栽、電纜線…等障礙物影響雲梯消防車升梯操作。

(六) 文化局 江彩禎幹事 (李欣蘋代) (書面意見)

區內樹木並未達「臺北市樹木保護自治條例」第2條第1項第1-3款認定標準，無涉及本市樹木保護自治條例相關事宜；惟為維護本市珍貴綠色資源，仍請評估擇優將樹木原地保存。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

1. 查案址坐落於「敦化南北路特定專用區(B區)(原屬第三種住宅區)」，P.4-1有關院落檢討請依第三種商業區辦理。
2. 次查本府110年7月9日公告「臺北市大安區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」內「附錄一之二、臺北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點」規定第四點載明(略以)：「……建築物一樓及二樓不得作住宅、停車及管委會使用，且作商業使用之容積樓地板面積總和應超過建築基地面積乘以建蔽率乘以百分之70乘以2。…」，經檢視P.13-2面積計算表中一層標示作管委會使用空間且全棟均作住宅使用，未符前開規定，請釐清。

3. 依本市土地使用分區管制自治條例第26條規定，請補充檢討基地北側(敦化南路二段37巷)高度比。
4. P.13-2面積計算表，請補充汽機車停車位數量檢討計算式。

(八) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

1. 旨揭基地位屬本府110年7月9日公告「臺北市大安區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」所劃定都審範圍，應辦理都審程序。
2. 本案規劃設計方案後續請依都審委員會審議內容辦理。

(九) 新工處 丁仲仁幹事 (書面意見)

本案更新單元東側(敦化南路二段63巷21弄、北側(敦化南路二段37巷)、西側(敦化南路二段37巷2弄)毗鄰計畫道路之既有排水溝溝蓋版已有老舊現象請一併以場鑄溝蓋版型式更新並將標線依現況復舊；另若前述路段排水溝(包含道路截角)未貼齊建築線時，請協助將排水溝貼齊建築線(或人行道)重設，排水溝重設相關圖說請提送本局水利處審查通過後再行施作(相關設計圖說請依據臺北市政府工務局編印之「臺北市政府工務局工程標準圖」辦理，溝蓋版請採用場鑄溝蓋版，AC路面請採用標準斷面)。

(十) 賀士庶委員

1. 簡報第20頁，西側退縮2至3公尺補足8公尺道路的寬度，惟圖說上面在退縮的範圍內仍有設置高層緩衝空間，是否符合退縮的規定，請申請人再確認。
2. 西側樹木距離建築物較近，請建築師檢討樹的生長環境是否恰當。
3. 東側車道位於基地對側T字的街道，將來交通安全部分要請建築師規劃時再詳細規劃。

(十一) 張剛維委員

本案實施者是否已確定，請申請人說明。

(十二) 劉秀玲委員

1. 因敦化南北路特定專用區的管制要點有新修訂，計畫書的第4-4頁更新構想圖，敦化南北路特定專用區應比照商業區，臨8公尺以上道路需退縮3.64公尺，更新構想圖東側僅退2公尺。
2. 另依敦化南北路特定專用區土管規定，建築1、2樓不作住宅、停車及管委會使用，且商業使用的比例須達一定比例，計畫書第8-3頁建築量體的1樓是規劃管委會、梯廳及住宅，2樓以上是住宅，與現行規定不符，請申請

人再查核。

(十三) 羅文明委員

目前車道出入口對著對向計畫道路，是一個T字路口的路型，車道設置位置需洽交通單位表示意見，或以號誌加強管制，建議可從北側37巷進出較恰當，其餘細節建議可於事業計畫時再作檢視。

(十四) 都市更新處

1. 本案公有土地面積較大，請實施者補充說明公益性部分。
2. 有關都市更新條例第74條規定事業計畫報核期限，申請單位表示預計於事業概要核准後一年內提送，提請大會確認。

實施者說明及回應：

- (一) 有關新工處的規定會配合檢討；涉交通局部分將於後續事業計畫配合補充相關圖說以及規範；都市設計後續會依都審的規定辦理。
- (二) 1、2樓商用的部分會依敦化南北路特定專用區之規定再做檢討調整。
- (三) 西側退縮3公尺的部分，植栽會再注意，另鄰近住宅西側樹木的生長情況會再調整。
- (四) 有關6公尺x12公尺的緩衝空間，因概要報核時尚未取消，後續事業計畫報核時，會取消緩衝空間設置。
- (五) 車道設置部分，因僅東側8公尺計畫道路屬雙向車道，將來會調整車道位置及設計，以利進出。
- (六) 目前事業概要案由所有權人申請，預定實施者為中國建築經理股份有限公司百分之百轉投資成立的中國開發資產管理股份有限公司，同意書刻正簽署，並持續溝通協調。
- (七) 消防救災空間部分配合消防局意見修正。
- (八) 公益性部分，建築物設置在基地的正中間，除四邊的退縮外，臨平安公園西側除有3公尺的退縮外還有多退縮空間，在規劃的時候會有景觀的設計與平安公園作呼應。另民眾從東側T字路口步行，可穿越基地南側2公尺寬的人行步道，將來至平安公園不用繞一大圈。

決議：

- (一) 本案447地號等4筆土地為國防部政治作戰局經管之公有土地，有關其參與都市更新之情形，經申請人說明，公有土地機關表示意見，並經審議會討論

後，予以同意。惟本案係屬公有土地超過50%以上案件，仍建議國防部政治作戰局可考量實施者由國家住都中心擔任。

(二) 建築規劃設計部分

有關本案更新單元與周邊環境之串聯情形、迎賓車道設置、西側計畫道路未補足8公尺寬度、南側未配合留設人行道通路，經申請人說明，並經審議會討論後，後續事業計畫階段仍請考量取消迎賓車道設置、西側計畫道路補足8公尺寬度，並配合公園設置人行道植栽、確認覆土深度及南側配合留設人行道通路。

(三) 消防救災部分

本案防災與避難計畫是否符合相關規定，經申請人說明，及消防局表示書面意見，後續事業計畫階段請申請人依委員一及幹事意見檢討調整。

(四) 依都市更新條例第74條規定，應依核准之事業概要所表明之實施進度擬訂都市更新事業計畫報核，經申請單位說明及審議會討論，同意於概要核准後一年內報核事業計畫。

(五) 本案都市更新事業概要案經大會審議修正通過，請申設人於收受會議紀錄起1個月內檢具修正後計畫書送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提會審議。

二、「變更臺北市文山區木柵段一小段 388 地號等 19 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 林俊學 02-2781-5696 轉 3068)

(一) 本案討論前，陳玉霖委員已依臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第13點規定，自行離席迴避。

(二) 財政局 許珍妮幹事 (書面意見)

本次變更，涉財務計畫變動部份，係依產權面積、單元價值及實際選配結果計算，更新成本維持原核定，共同負擔比率由44.81%下降為44.69%，本局無意見。

(三) 地政局 洪于佩幹事 (吳丹鈴代) (書面意見)

1. 已依前次會議意見修正或說明，無意見。
2. 共同負擔比部份，請實施者說明後逕提大會討論。

(四) 交通局 洪瑜敏幹事 (陳體峻代) (書面意見)

本局無意見。

(五) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

有關規劃之消防車輛救災動線及活動空間，本局無修正建議，後續以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

1. 有關建築設計部份，建議如下：

(1) 地面層車道出入口請設置警示設施，另鋪面建請延續人行道鋪面型式。
(報告書PDF頁碼266、282)

(2) 建議增加沿道路側喬木，間距以5~8公尺為宜。(報告書PDF頁碼270)

(3) 更新成果告示牌建議整併植栽槽設置，以利人行。(報告書PDF頁碼130)

(八) 何芳子委員

本案申請黃金級綠建築，有關一樓植栽變更，請說明綠覆率影響情形。

(九) 鄭淳元委員

目前規劃之無障礙車位皆由遠雄建設事業股份有限公司(地主)選配，建議將部分無障礙車位移作大公使用，另將原設置之8個大公車位做為無障礙車位使用。

(十) 簡文彥委員

本次變更有新增街道家具，街道家具的形式及是否會影響行人通行，請實施者說明。

(十一) 林光彥委員

簡報P. 18，有關變更權利變換計畫之都市更新條例第29條之1第1款第1目「計畫內容有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤之更正」法令依據，建議刪除。

(十二) 張剛維委員

有關車道出入口鋪面型式，為人行安全考量，採用不同材質鋪面，建議維持與原核定版一致。

(十三) 羅文明委員

1. 二樓一般事務所面積減少，是否是因為開門方向改外開導致室內容積樓地板面積減少、室外通路面積增加，故總容積樓地板面積不變，請實施者說明。
2. 建議街角廣場處適度增加植栽綠化。

(十四) 黃嫩雲委員

1. 表17-3土地登記清冊表/權利範圍欄，請檢視其持分合是否等於1，並以「1/1」表示？(第變17-5頁)。
2. 表17-4建物登記清冊表，序號1至序號9的層次欄、層次面積欄，一層、二層及面積請分列(第變17-7頁);共有部分(4)車公缺合計(第變17-16頁);序號所有權部/權利範圍是8位區分所有權人持分合不等於1(第變17-7頁)，請檢視修正。
3. 請標示地上層平面圖陽台寬、深度尺寸及地下層平面圖轉折、斜邊的尺寸。

實施者說明及回應：

- (一) 有關都市設計科意見，第三點「更新成果告示牌建議整併植栽槽設置，以利人行」後續計畫書將配合修正。第二點「建議增加沿道路側喬木，間距以5~8公尺為宜」，因考量本案地下室開挖，目前喬木設置數量已達最大值，且間距皆超過4公尺，懇請審議會同意喬木配置以目前設計為主。
- (二) 本案景觀綠化調整、屋頂層綠覆面積減少不影響黃金級綠建築相關規定。
- (三) 本案取得建照後有做預售，無障礙車位皆已售出，且客戶均有實際需求，故無法再將無障礙車位改為大公。另社區提供之8個大公車位，因位於車道旁，亦不適合改做無障礙車位使用。
- (四) 本次變更雖增設街道家具，惟人行步道淨寬維持與原核定版一致，不會影響行人通行。
- (五) 有關街角廣場植栽綠化，因受地下室開挖限制，目前僅種植一棵喬木，考量街角廣場為人行必要通行之通路，若要再增加植栽，恐會影響行人動線安全性。
- (六) 本案二樓一般事務所面積減少，係因開門方向改變致室內容積樓地板面積減少、室外通路面積增加，惟總容積樓地板面積不變。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案因設計調整變更建築設計，致2樓一般事務所面積由546.58平方公尺修正為540.15平方公尺(減少6.43平方公尺)，惟容積樓地板及總樓地板面積皆不變，及變更後圖說是否符合建築法令相關規定，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 財務計畫部分

本案2樓以上均價604,987元/坪、估價報告書修正情形及共同負擔比由44.81%下降44.69%，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 自提修正部分

本案取消變更二層平面圖補標註陽台高度、三層至四層及屋突層平面圖增加雨遮版，以及所有權人調整位置部分，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 建築容積獎勵部分

本項獎勵維持與原核定申請一致。

(五) 聽證紀錄

本案為依修正前都市更新條例第19條之1第2款及第29條之1第1款第2目及第2款第2目(即修正後第34條第3款及第49條第1款第2目及第2款第2、3目)規定申請簡易變更事業計畫及權利變換計畫案，得依都市更新條例第33條第1項第3款及第49條規定免辦理聽證。

(六) 本案變更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、「變更臺北市中正區永昌段一小段 277 地號等 13 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 倪敬敏 02-2781-5696 轉 3201)

討論發言要點：

(一) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)

本局無意見。

(二) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

1. 表14-3合法建築物拆遷補償費用明細表，其中編號16至19等4戶合法建築物登記面積包含騎樓、陽台合計因不足66平方公尺，其拆遷補償費用應請實施者逕以66平方公尺乘以補償單價計算，並請更新處協助釐清。
2. P. 8-4建築設計費敘及本案法定建築工程造價為「鋼骨鋼筋混凝土造」21,490元/m²，惟該單價係鋼骨造，請釐正。
3. 本案外接水、電、瓦斯管線工程費提列戶數不含1樓公益設施(區民活動中心)，與原核定及更新後戶數不同，請實施者說明。
4. 本案提列都市更新規劃費8,745,000元、不動產估價費3,519,450元、更新前測量費39,900元，未檢附實際合約影本佐證，請實施者說明後，提請審議。
5. 本案事業計畫報核日為104年1月29日，107年9月25日核定事業計畫之財務內容係依100年版提列總表提列，本次變更事業計畫修正採107年版提列總表；按因都更權利變換營業稅計算，財政部109年9月14日已有最新令釋，為維地主權益，本案財務計畫修正提列總表版本並涉及營業稅計算，是否已依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」，向土地所有權人妥為說明並以最有利土地所有權人的方案提列營業稅，請實施者說明後，提請審議。
6. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(11.25%)，共同負擔比例變更後增加為42.72%。惟查本案事業計畫前經第278次審議會決議：「本案共同負擔部分，經實施者說明將財務計畫內容修正為調降共同負擔上限為40%，予以同意。」，請實施者說明後，提請審議。
7. 本案財務計畫經變更事業計畫重行公展改用107年提列總表規定估算，爰有關表8-1都市更新事業實施總經費成本明細表各項費用及細項名稱，請依107年提列總表規定修正。

(三) 地政局 徐子偉幹事 (書面意見)

1. 估價部分巨秉估價報告書P. 101更新前地價所載為素地單價，是否誤植請釐清。其餘無意見。
2. 共同負擔比部分，請實施者說明後逕提大會討論。

(四) 交通局 蔡于婷幹事 (高偉誠代) (書面意見)

P. 10-8-1，本案機車通道寬度建議仍依「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」規劃大於1.5公尺。

(五) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

有關規劃之消防車輛救災動線及活動空間，本局無修正建議，後續以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。

(六) 都發局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

地面層車道出入口地坪建請考量與人行道鋪面之型式整體規劃設計，以維沿街人行環境之延續性。

(八) 張剛維委員

有關車道出入口及人行步道鋪面型式部分，依都市設計科意見「建請考量與人行道鋪面之型式整體規劃設計，以維沿街人行環境之延續性」，如車道出口有緩衝空間銜接人行步道，其鋪面型式應一致，並採防滑、順平方式處理；如無其鋪面型式應用材質及色彩區隔，建議將人行道鋪面之型式，提請審議會討論

(九) 林光彥委員

1. 本案擬訂事業計畫適用100年版財務計畫提列費用總表，後因變更事業計畫改採107年版財務計畫提列費用總表，100年版財務計畫提列費用總表，營業稅計算方式對土地所有權人較有利。
2. 財政局意見提到本案事業計畫前經第278次審議會決議：「本案共同負擔部分，經實施者說明將財務計畫內容修正為調降共同負擔上限為40%，予以同意。」，本次變更都市更新事業計畫共同負擔為42.72%，超過第278次審議會承諾事項，倘實施者無正當理由，仍請實施者依原承諾事項辦理。
3. 經實施者說明「依278次會議決議調降共同負擔上限為40%，故本案共同負擔調降為40%，增加之費用由實施者自行吸收」，共同負擔從43.68%調降至40%，仍請實施者依278次會議決議，維持共同負擔為40%。

(十) 鄭凱文委員

1. 有關車道前方鋪面，建議分為以下兩種情況檢討：
 - (1) 一為是車道前方有設置緩衝空間，需要設置警示燈、反射鏡等設備及防滑處理，以達到順平，讓車道前方鋪面及人行道開放空間一致。
 - (2) 二為是車道前方沒有設置緩衝空間，讓車道前方鋪面及人行道開放空間以不同的材質、色彩區隔。因有許多更新案將車道前方鋪面延續至計畫道路上，但車道前方鋪面的特性是非常崎嶇不平，不利於無障礙空間使

用，建議人行道開放空間不要沿用車道磚。

(十一) 蕭麗敏委員

1. 有關營業稅部分，無論本案適用哪一版財務計畫提列費用總表，共同負擔部分已於擬訂事業計畫第278次審議會決議，共同負擔上限為40%，請實施者依第278次審議會決議辦理。
2. 有關實施者承諾事項部分，無論是劃定更新單元或事業計畫及權利變換計畫階段，實施者皆須遵守承諾事項。另擬訂事業計畫共同負擔從43.68%降低至40%，請實施者充分說明降低共同負擔之過程及加強論述無法維持共同負擔比40%之理由。另權利變換及估價部分尚未討論，估價仍請依審查意見修正。
3. 本案管理費率部分，依財政局意見「本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(11.25%)」，請實施者說明管理費率是否皆以上限提列。另風險管理費(11.25%)，倘維持擬訂事業計畫提列上限，共同負擔請維持第278次審議會決議。
4. 巨秉估價報告書第118頁，市場案例收益資本化率萃取(廈門街113巷6號11樓之2)市場合理房價水準為66萬元/坪；買賣比較標的三(廈門街113巷6號4樓之2)成交價格為66.7萬元/坪，兩者僅樓層差別，請估價師再檢視行情。
5. 本案109年9月30日召開幹事及權利變換計畫審查小組複審會議，已提出「更新後部分，比準戶A戶為條件最好戶別，故估價師有做棟距與西曬之調整，但在比較法沒有上述兩項之調整，案例的比較分析要與評估標準一致。另各戶別棟距是不一樣的，若以A戶作為基準，其他戶別棟距下修4%，是否合理？請估價師說明」之審查意見，估價師未將西曬及棟距列入比較法項目，再請估價師詳予檢討。
6. 有關SC三級之建材水準部分，本案相對於其他更新案是採較高級的建材水準，原修正為4%，現修正為+2%、+3%，請估價師再說明修正之原因。

(十二) 葉玉芬委員

1. 不動產估價報告書(三家):
 - (1) 關於比準地臨路的情況，三家估價師的認定是不一致的，因此於比較法、土開分析法，更新單元內其他宗地的調整率都會有變動，請一併檢視。
 - (2) 葉美麗與泛亞估價師更新後樓上層總銷售面積與巨秉不符，葉美麗與泛亞為3,663.44坪、巨秉為3,662.06坪，請釐清何者為正確。
2. 巨秉估價師事務所:

- (1) 臨路寬度P. 33為35公尺，P. 35重慶北路三段137巷—30公尺，請釐清。
- (2) P. 33比準地條件為一面臨計畫道路、另一面臨現有巷，在比準地擬定為4筆土地合併之宗地，該比準地的設定臨路情形如何?(相關條件及修正率是否須修正或無影響)
- (3) P. 54從比準地修正到其他各宗土地，都有修正臨路面數(臨路面為一面的都有下修)，故估價師對於比準地的設定應該是兩面臨路，請估價師釐清，另建議P. 54的「合併前各宗土地價值評估及價值比率計算表」列出比準地的條件，較能檢視各項修正率的合理性。
- (4) P. 45勘估標的比準地樓上比準層設定條件，與比較案例相較總樓層數接近，也同為RC造，修正建材及建築設計的合理性請檢視。另接近條件的修正邏輯與本案更新後比準戶比較法接近條件的量測請確認是否一致。
- (5) P. 121. 表頭表示B1為升降平面是否為誤植?

3. 葉美麗估價師事務所:

更新前合併前土地評估，宗地G依更新前估價條件第一點，宗地已做地籍分割，故先依使照範圍視為一宗地，再依現況分割地號及建物坐落狀況依四宗地之個別條件分配土地價值。報告書未看到有做這各部分的分算，建議補充說明。

4. 泛亞估價師事務所:

泛亞比準地跟勘估標的比較法評估過程，基地條件主要臨路均書為8公尺(基地臨重慶南路三段)(P. 43、49、62、68)，另更新前區分建物及更新後建物的評估，相關臨路條件皆請檢視。

(十三) 陳玉霖委員

1. 巨秉估價報告書，有幾點意見:

- (1) 報告書第54頁，估價師備註「第三(279-2地號)土地，經檢視後，考量該宗地為現有巷未廢巷影響本案基地開發甚小，價格影響程度並不顯著」，未廢巷應要考慮1樓的價差，本宗地沒有1樓，請估價師補充說明如何考慮未廢巷的理由。
- (2) 報告書第99頁，剛陳情人提到立體地價如何拆算部分，1樓垂直效用比為120%，請估價師以此案例說明立體地價之評估依據。
- (3) 報告書第124頁，更新後不動產權利價值決定水平效用比河景部分，從面河景12-14樓開始調整，面河景18-20樓調整率為5%及面河景21樓以上調

整率為7%，請估價師說明河景調整率之評估依據。

(十四) 朱萬真委員

1. 權利變換計畫書第10-1頁，臺北市政府財政局為不能參與權利變換者；沈○○為不願參與權利變換分配者，上述不能參與權利變換者及不願參與權利變換分配，計畫書皆敘明本案將依權利變換實施辦法規定由實施者於權利變換發布實施之日起2個內，通知受補償人於通知之日起30日內領取，再請實施者釐清不願參與權利變換分配者發放時點。
2. 權利變換計畫書第10-2頁表10-4的序號3，更新前土地所有權人為臺北市(臺北市政府財政局)領取現金補償後，更新後土地所有權人應為實施者，再請實施者釐清更新後所有權人為何？

(十五) 羅文明委員

1. 有關機車通道寬度設置為1.2公尺，依原核定事業計畫時都更審議原則，尚無規定機車停車動線淨寬應達1.5公尺以上。檢視本次變更內容未涉及機車通道寬度，僅機車位位置調整，考量所有權人已選配車位之情況，建議維持原核定事業計畫機車通道寬度。
2. 有關大門圍牆高度3.3公尺無意見，尊重設計單位。因本案規劃設計雙車道(5.5公尺)及需設置△F5-3人行步道標示牌(2公尺)，建議大門寬度不要超過10公尺。
3. 有關車道出入口及人行步道鋪面型式一事，從行人角度檢視，應要延續人行道鋪面型式。另無障礙空間部分，因本案人行動線緊鄰汽機車動線，無障礙通路應要配合鋪面型式整體規劃，建議設置警示設施，加強使用安全性。

(十六) 楊欽文委員

1. 因應財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令後營業稅提列通案審議原則，請實施者說明於聽證程序時，是否向所有權人妥予說明財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令及計畫書提列營業稅方式，以確保所有權人「知」及審議期間表達意見的權利。惟實施者回應已於公辦公聽會向所有權人妥予說明，經檢視本案於109年2月18日召開公辦公聽會，尚無財政部令釋，仍請實施者說明係於何時向所有權人說明。
2. 共同負擔承諾事項部分，實施者應依106年4月24日本市都市更新及爭議處理審議會第278次會議決議辦理。

(十七) 林昆華委員

1. 依財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令，營業稅應依兩種公式擇一計算。請問本案營業稅依財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令試算結果為何？倘無試算結果，如何對所有權人說明哪一種營業稅計算公式負擔最輕。
2. 實施者回應會以100年版、107年版財務計畫提列費用總表及財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令試算結果，依更新處說明「本案變更事業計畫改採107年版財務計畫提列費用總表，故營業稅計算公式無法適用100年版財務計畫提列費用總表適用規定」，故本案應以107年財務計畫提列費用總表及財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令試算。

(十八) 黃嫩雲委員

1. 拾壹、地籍整理計畫一、地籍測量及建築物測量第4段…屬第3、3-1種住宅區，地籍整理後為「1」筆…，請更正為「2」，因為更新單元範圍為住三之一及住三兩個使用分區（第11-1頁）。
2. 表11-1地籍整理計畫表，地籍整理後暫編地號欄，請將住三之一及住三分別整理為「A」、「B」地號（第11-1頁）。
3. 圖11-1權利變換後更新單元地籍套繪圖277地號（暫編）及圖例，請依住三之一及住三，分別標示「A」「B」（第11-2頁）。
4. 表11-2土地登記清冊/更新後變動情形/土地標示部/地號欄，請依住三之一及住三分別為「A」「B」（第11-3頁至第11-4頁），並於更新後變動情形/土地所有權部/權利範圍欄，分別列計持分合並檢視持分合等於1（第11-4頁）。
5. 表11-3建物登記清冊
 - (1) 建物坐落/地號欄，併同修正為「A」「B」（第17-5頁至第17-10頁）。
 - (2) 共「用」部分面積、共「用」部分（1）、共「用」部分（2）、共「用」部分（3）等欄，請將共「用」部分，更正為共「有」部分（第17-5頁至第17-10頁）。
 - (3) 序號1前面2個沒有所有權人，經檢視一、二層平面圖為區民活動中心，請將其編號為序號「1」，餘請後推；序號1除層次欄、層次面積欄及附屬建物面積欄保留，餘各欄合併儲存格，且權利範圍合計表示（第17-5頁）。
 - (4) 共「有」部分（1）權利範圍欄，共「有」部分（3）權利範圍欄，其合計不等於1，請檢視（第17-10頁）。

(5) 序號81，所有權人相同，請整併為1人。

6. 表11-3建物登記清冊，共有部分計22個，與圖15-20共有部分、專有部分及約定專用標示圖（一）至圖15-21共有部分、專有部分及約定專用標示圖（二），是否與內政部103年3月12日台內營字第1030801699號函及內政部105年1月22日台內地字第1051300822號函釋規定（附函釋供參）不一致（第15-21頁至第15-22頁）？

7. 請檢視陽台寬度、地下平面層斜邊、轉折處的尺寸是否有漏標示。

(十九) 都市更新處

1. 本案變更都市更新事業計畫改採107年版財務計畫提列費用總表，故營業稅計算公式無法適用100年版財務計畫提列費用總表適用規定。請實施者依107年版財務計畫提列費用總表及財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令營業稅計算公式，以所有權人最有利之營業稅計算公式提列。
2. 本案擬訂都市更新事業計畫於106年4月24日本市都市更新及爭議處理審議會第278次會議，會議決議：「(四)財務計畫部分:本案共同負擔部分，經實施者說明將財務計畫內容修正為調降共同負擔上限為40%，予以同意。」。
3. 有關信託管理費用未依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表規定檢附信託合約，請實施者說明是否會於核定前取得信託合約。
4. 有關合法建築物拆遷補償費原核定為53,481,937元修正為51,439,751元及其他土地改良物拆遷補償費原核定為3,359,624元修正為2,854,433元，請實施者說明相關所有權人是否知悉。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情部分

實施者已於109年4月23日都更幹事及權變小組、109年9月30日都更幹事及權變小組複審會後，與未表達意見之所有權人進行溝通協調，並檢附歷次溝通會議時間、紀錄於附錄。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案擬訂事業計畫前於107年9月25日核定公告實施，依107年7月26日公告之「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」，尚無機車通道寬度之審議原則。另有關機車停車動線淨寬應達1.5公尺以上之審議原則，係於110年1月15日修正公告之「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」新訂。

2. 本案若修正機車通道寬度設置為1.5公尺，為維持停車位數量，B1汽車停車位之平面停車位數量將減少3部；B3之平面停車位數量減少6部，機械停車位數量增加9部。因本案所有權人皆已完成權利變換選配作業，若平面停車位調整為機械停車位，恐將影響所有權人選配之權益。
3. 依建築技術規則及臺北市土地使用分區管制自治條例並無規定機車通道寬度，且本案機車通道寬度設置為1.2公尺，符合建管處審查建築執照之原則。
4. 本次變更事業計畫變更內容，未涉及機車通道寬度，僅1、2、3、5、6號機車位位置互換，建請審議會同意維持原核定之機車通道寬度。
5. 有關大門寬度不要超過10公尺，建築師會配合修正。

(三) 消防救災部分

已依劃設消防車輛救災活動空間指導原則檢討，並檢附消防技師簽證於附錄。

(四) 財務計畫部分

1. 本案合法建築物拆遷補償費用明細表，其中編號16至19等4戶合法建築物拆遷補償費用，已以66平方公尺乘以補償單價計算。
2. 本案係以鋼骨(SC)造，因擬訂事業計畫核定時係依104年1月發佈之「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價基準」規定，無鋼骨(SC)造單價，故依鋼骨鋼筋混凝土(SRC)造單價提列，尚無符合提列規定。
3. 本案1樓公益設施(區民活動中心)之外接水、電、瓦斯管線工程費，實施者同意自行吸收。
4. 有關都市更新規劃費、不動產估價費、更新前測量費及信託管理費，將於核定前檢附實際合約影本於附錄。
5. 本案變更都市更新事業計畫已取得變更都市更新事業計畫法定同意比例門檻，改依107年版財務計畫提列費用總表，已於公辦公聽會向土地所有權人說明，土地所有權人並無異議。
6. 有關成本明細表各項費用及細項名稱，將重新檢視及配合修正。
7. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(11.25%)皆以上限提列，本次變更內容未涉及變更。另特殊工法仍維持由實施者自行吸收。
8. 本案採事業計畫及權利變換計畫分送者，於權變中僅因應評價基準日或隨基

數變動調整。另估價部分已依幹事及權變小組、幹事及權變小組複審會議委員意見修正，建請審議會同意，相關提列費用以權變計畫為準。

9. 本案共同負擔比由原核定為40%增加為42.72%，為更新案順利進行，實施者同意依本市都市更新及爭議處理審議會第278次會議決議共同負擔為40%上限提列，增加之費用由實施者自行吸收。
10. 有關朱委員意見，本案不能參與權利變換者(領取更新前補償金)及不願參與權利變換分配者(領取更新權利金)，實施者會敘明兩者領取時點。
11. 有關合法建築物拆遷補償跟其他土地改良物拆遷補償費部分，實施者皆有不定期召開會議向所有權人妥予說明。
12. 有關營業稅提列部分，實施者會依107年版財務計畫提列費用總表及財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令營業稅計算公式，承諾以所有權人有利之營業稅計算公式提列，並順修權利變換計畫財務計算之連動。

(五) 權利變換及估價部分

1. 依不動產估價技術規則第125條規定：「權利變換前為區分所有建物者，應以全棟建物之基地價值比率，分算各區分所有建物房地總價之基地權利價值」，故依各戶區分所有建築物房地總價不同，各戶權利價值亦有所不同。
2. 因區域市場行情，公寓住宅產品因樓層不同致價格有顯著差異，故為反應市場合理價差，樓上層樓層價差約1%，應屬合理。
3. 有關葉委員提到比準地的臨路情形，會再配合修正，其餘兩家估價報告書也會併同修正。
4. 有關蕭委員提到收益資本化率、案例之行情、比準戶西曬及棟距部分，會再重新檢視。另比準戶已有修正西曬跟棟距，會再將西曬及棟距列入比較法細項當中。
5. 有關陳委員提到未廢巷的理由、立體地價及河景調整率部分，會再補充未廢巷的理由及相關調整率。
6. 有關黃委員提到權利變換地籍整理部分，會依土地使用分區修正暫編地號，另土地、建物清冊及共專有圖說，會請地政士釐清戶數及修正持份權利變換範圍。

(六) 建築容積獎勵部分

1. 本次變更事業計畫內容配合建築物室內隔間之調整，不涉及原核定同意給予獎勵額度。另有關建築物之量體、造型、色彩及座落方位相互調和之建築設

計、無障礙環境、都市防災均非屬本次變更內容，敬請審議會同意維持△F5-1之獎勵容積。

2. 本案車道出入口與人行道齊平無高差，並以不同色彩、材質鋪面區隔。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人尚未同意參與更新及陳情意見，請實施者持續溝通協調整合。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案擬訂事業計畫前於107年9月25日公告實施，機車通道寬度設置為1.2公尺，是否應修正為1.5公尺，經實施者說明為不影響所有權人選配之權益，希維持原核定之機車通道寬度，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案重慶南路三段124巷現有巷自路中心各退3公尺為建築線、鄰建築線大門圍牆高度3.3公尺，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另有關大門寬度，請依委員意見修正。

(三) 消防救災部分

本案救災活動空間檢討情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 財務計畫部分

1. 本案變更依107年版提列總表提列，共同負擔由1,227,998,985元變更為1,325,792,795元(增加97,793,810元)及信託費以都更整合至建造期間5年計算(拆遷補償費及貸款利息係以36個月提列)，經實施者說明於權利變換計畫核定前檢具信託合約，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案合法建築物拆遷補償費原核定為53,481,937元修正為51,439,751元及其他土地改良物拆遷補償費原核定為3,359,624元修正為2,854,433元，經實施者說明相關所有權人已知悉，並經審議會討論後，予以同意。另合法建築物拆遷補償費計算面積，請依委員及幹事意見修正。
3. 本案變更都市更新事業計畫改採107年版財務計畫提列費用總表，故營業稅計算公式無法適用100年版財務計畫提列費用總表適用規定，請實施者依107年版財務計畫提列費用總表及財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令營業稅計算公式，以所有權人最有利之營業稅計算公式提列。

(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(801,739元/坪)，共同負擔比由原核定為40%增加為42.72%，經實施者同意依本市都市更新及爭議處理審議會第278次會議決議調降共同負擔上限為40%，並經審議會討論後，予以同意。另估價報告書請依委員及幹事意見修正。

(六) 建築容積獎勵部分

本項獎勵維持與原核定申請一致。

(七) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
1	臺北市府財政局(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀) 無意見。	--	有關公有土地管理機關表示無意見，無爭點。
2	陳○○(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀) (1) 本案擔任都市更新計畫實施者全坤建設開發有限公司，原先允諾現住戶以現住實際使用建坪數更換都市更新後實際使用坪數(不含公設)，另附贈每戶一個車位實施。 (2) 其後全坤建設開發有限公司提供住戶簽約之「各戶單元產權面積與總價對照表」與本次所提計畫案亦有所不同，謹提異議如上；並期該公司能依原先承諾執行，以照顧原住戶，並利本案之順利推動。	2-1 實施者受任人：奇模工程有限公司 王佩模總經理 陳請人所提意見，目前計畫書內的內容均依陳情人的選配計算找補；有關私約部分實施者將另行與陳情人溝通協調。	有關協議合建部分，非本更新審議會審議權責，不予採納。

- (八) 同意本案變更都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫修正後通過，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，逾期應再重新提審議會審議。另因涉及估價及權利價值修正，請臺北市都市更新處於核定前轉請估價委員協助書面審查。