

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 371 次會議紀錄

108 年 5 月 6 日府都新字第 1083002973 號

壹、時間：民國 108 年 4 月 22 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。本次審議會案件皆為 108 年 1 月 30 日前報核之案件，所引用之都市更新條例係以 108 年 1 月 30 日修正公布前之條號為準。

陸、討論提案：

一、「變更（第二次）臺北市中山區德惠段二小段813-1地號等6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 劉庭嘉 2781-5696#3069）

討論發言要點：

- （一）本案討論前，遲委員維新及簡委員伯殷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）財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）（書面意見）
 1. 本案容積獎勵30%，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. 事業計畫書第15-1-1頁所提列之合法建築物拆遷補償費及其他土地改良物拆遷補償費，並未扣除拆除費用，與都市更新條例第57條代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回之規定未符，請實施者說明並修正。
 3. 本案提列合法建築物拆遷安置費，應以原合法建築物之住戶、營業行為無法繼續居住或營業，而須另覓場所，必須補貼其租金及搬遷費用，惟依事業計畫書第14-4-1頁表14-3中，本案合法建築物所有權人均為實施者，是否符合拆遷安置精神及提列總表規定，請實施者說明。
 4. 本案共同負擔比例29.41%，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。
 5. 依權利變換計畫書第11-1-1及11-2-1頁，本署經管國有土地更新前價格約79萬餘元/平方公尺，商用一至二樓平均建坪單價約88萬餘元/坪，三樓以上住家平均建坪單價約76萬餘元/坪，車位平均價格約183萬元/席，均較本分署

所查價格(土地更新前合理產價為85~90萬元/平方公尺，更新後一樓零售市場合理產價為160~170萬元/坪，三樓以上住宅合理產價為80~90萬元/坪，車位(坡道平面)合理價格為240~270萬元/席)為低，請實施者參依本分署所查價格再為檢討，並提高之。

(三) 臺北市市場處 (公有土地管理機關)

重申本處依都市更新權利變換及不繳納差額價金取回地上 1、2 樓市場，其他無意見。

(四) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

已修正，無其他意見。

(五) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

本局無意見。

(六) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

有關規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(七) 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。

(八) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 依本市通案性原則，機車升降機之車廂淨空間是1.2M乘以1.4M，請再檢討確認。

2. 建議地下一層垃圾暫存室以機電空間方式名稱來做標示。

(九) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

本科無意見。

(十) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(十一) 邱委員世仁

1. 本案在屋頂層有種植 5 棵水黃皮喬木，請實施者改成小喬木。

2. 本案原來是開挖地下三層，本次變更為開挖兩層，相關工程費用請確實檢討，另原計畫之車道出入口，本次變更為汽車升降機的部分，也請一併檢討停車位估價。

(十二) 詹委員勳敏

本案本次變更後只有單一地主，是否應提供公益設施？

(十三) 黃委員嫩雲

本案建物登記清冊(P17-8-1 至 P17-9-1)，參照該表之共有部分 4 面積應是包含停車塔及地下室停車空間，建議層次乙欄將「停車塔」改寫為「13F」。

(十四) 都市更新處

1. 本案是在既有原核定內容上做變更設計的調整，建議參考原核定計畫對於公益性之規劃。
2. 本案產權包含私有地以及公有地（為臺北市市場處及財政部國有財產署），有別於一般單純全部私有地是單一地主。

實施者說明及回應：

(一) 國產署意見大致與聽證意見相符，意見回應請詳簡報第9、10頁說明。

1. 拆遷補償費以不扣除拆除費的金額提列，符合審議通案原則。
2. 安置費發放期程符合提列總表的計算方式。另本案是在建物拆除滅失後，本案實施者才與原實施者協議價購，所以之前編列的拆遷補償費及拆遷安置費是依照規定發放予原來的合法建物所有權人，本次辦理變更是繼受原擬訂計畫全部權利義務。
3. 本次變更更新前估價並無異動，更新後估價均依幹事委員的意見修正，以上說明。

(二) 有關建管處審查意見，配合修正。

(三) 配合邱委員意見修正屋頂植栽樹種。

(四) 建物登記清冊配合黃委員建議修正。

(五) 本次變更之工程費用係依規定重新檢討計算，相關停車塔及機械升降機等設備費，本次已由實施者自行吸收未提列共同負擔；估價的部分也依變更後設計，依相關規定重新再查估。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案建築規劃設計變更部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關機車升降機之車廂淨空間檢討、地下一層垃圾暫存室以機電空間方式名稱來做標示，以及屋頂層植栽檢討，請依委員及幹事意見修正。有關產權單純案件之公益性，同意維持原核定內容。

(二) 權利變換及估價部分

本案二樓以上平均單價(761,124 元/坪)，及估價報告修正情形，經實施者說明後，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意維持原核定額度給予301.53平方公尺 (法定容積7%) 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) 同意維持原核定額度給予344.61平方公尺 (法定容積8%) 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296.53平方公尺 (法定容積6.86%) 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) 同意維持原核定額度給予258.45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. △F6 (處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積) 同意維持原核定額度給予92.19平方公尺 (法定容積2.14%) 之獎勵額度。

(四) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>一、財政部國有財產署北區分署 (書面意見)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案容積獎勵 30%，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. 事業計畫書第 15-1-1 頁所提列之合法建築物拆遷補償費及其他土地改良物拆遷補償費，並未扣除拆除費用，與都市更新條例第 36 條 (108 年 1 月 30 日修正公告前) 代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回之規定未符，請實施者說明並修正。 3. 本案提列合法建築物拆遷安置費，應 	<p>1. 本案之規劃設計係以臺北市市場處之需求計畫進行綜合考量，故低樓層未來將由市場處配合市府政策提供零售市場招商、青創基地使用。</p> <p>2. ~4. 另有關共同負擔的部分，分述如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 本案地上物拆遷補償費依未扣除拆除費用之額度提列共同負擔，係符合 106 年 10 月 25 日修正《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》規定。 (2) 本案原擬訂計畫提列之合法建築物拆遷安置費業經臺北市都市更新及爭議 	<p>經實施者說明後，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>以原合法建築物之住戶、營業行為無法繼續居住或營業，而須另覓場所，必須補貼其租金及搬遷費用，惟依表事業計畫書表 14-3 中，本案合法建築物所有權人均為實施者，是否符合拆遷安置精神及提列總表規定，請實施者說明。</p> <p>4. 本案共同負擔比例 29.41%，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。</p> <p>5. 依權利變換計畫書第 11-1-1 及 11-2-1 頁，本署經管國有土地更新前價格約 79 萬餘元/平方公尺，商用一至二樓平均建坪單價約 88 萬餘元/坪，三樓以上住家平均建坪單價約 76 萬餘元/坪，車位平均價格約 183 萬元/席，均較本分署所查價格(土地更新前合理產價為 85~90 萬元/平方公尺，更新後一樓零售市場合理產價為 160~170 萬元/坪，三樓以上住宅合理產價為 80~90 萬元/坪，車位(坡道平面)合理價格為 240~270 萬元/席)為低，請實施者參依本分署所查價格再為檢討，並提高之。</p>	<p>處理審議會第 289 次會議審決同意且核定在案。核定後，由原實施者依權利變換計畫程序辦理建物拆除及滅失。後與原實施者協議價購，除依都市更新相關規定辦理變更實施者(為本案第一次變更並已核定在案)，並取得私有所有權人產權全部，其中協議價格已包含原實施者於原擬訂計畫投入成本，故本次辦理變更，係繼受原擬訂計畫提列之全部權利義務，有關合法建物拆遷補償及安置費之受償人變更為昇陽建設企業股份有限公司。</p> <p>(3) 本案本案財務計畫中各項共同負擔提列費用，均依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，係屬合理之費用提列，亦為市場實際發生、必要支出之成本，後續依審議會審定為準。</p> <p>5. 本次合併前各宗土地價格比例並無變動，土地價格高低與各土地所有權人間之權值並不會造成影響，特此說明。另更新後價值部分經重新檢視均在合理範圍。</p>	

(五) 實施者自提修正部分

1. 有關實施者為符合市場處需求所提建築設計調整，經實施者說明相關修正內容(包含共同負擔、估價及權利變換結果等)，且已取得私有所有權人100%同意，亦於108年4月17日舉辦說明會，會中地主均無異議，符合《臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式》規定，另實施者承諾國產署之差額找補價金維持審議會版金額等內容，經審議會討論並經審議會討論後，予以同意。
2. 有關實施者所提信託部分，將依核定時信託契約內容及謄本辦理，實際信託費用由實施者吸收，不影響共同負擔金額，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意，並授權業務科依相關證明文件核定。

- (六) 同意本案變更(第二次)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、「擬訂臺北市大安區仁愛段二小段687地號等2筆(原1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 游捷安 2781-5696#3080)

討論發言要點：

(一) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

交通影響評估引用 P. 2-12 本市停管處停車供需調查及 P. 3-7 大安區近 5 年機動車輛登記數等資料，請修正為最新資料並併同事業計畫書修正；餘無意見。

(二) 地政局 洪幹事于佩(書面意見)

已依前次幹事意見修正及說明，無意見。

(三) 消防局 林幹事清文(書面意見)

有關規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(四) 財政局 陳幹事進祥(書面意見)

1. 貸款利息之計算，104年9月30日郵政儲金一年期大額定存利率為0.36%(記載為0.27%)，請檢視修正，並檢具證明文件。
2. 本案人事行政管理費(5%)、平均銷售管理費(4.95%)均以上限提列，共同負擔比25.86%，提請審議會審議。
3. 其餘168專案幹事所提意見已修正或說明。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

1. 本案前經106年11月30日第1061130專案委員會審議決議修正後通過。目前尚未完成核定。
2. 後續仍請依更新審議會及都審委員會決議辦理後續。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠(書面意見)

本科無意見。

(七) 簡委員裕榮

本案於 168 專案小組會議決議及聽證提醒，皆請實施者再與鄰地道路用地陳情人溝通協調並作成協調紀錄，然實施者僅於此期間寄發律師函予陳情人，非屬實質溝通協調，易造成爭議，再請實施者說明及補充協調。

(八) 劉委員玉山

本案回饋空間之產權未來是否移轉予市府？

(九) 簡委員伯殷

1. 誠品書店雖僅為本案之二房東，且對社會大眾印象而言，對於本案印象仍是以誠品書店為主，惟因本案原容積較高，也有申請獎勵，整體建築量體大，建請實施者對於本案公益性需加強思考。
2. 張鈺光委員於168專案小組會議中亦有提到，本案實施者與所有權人皆屬寶豐隆，是否符合協議合建之定義？請實施者釐清。

(十) 謝委員慧鶯

1. 雙北市皆有案例是由土地所有權人擔任實施者，這些案例於臺北市之實施方式皆歸類於協議合建，而內政部營建署解釋相關類似案例應屬於自行出資、自行興建。本案並無與他人協議，實施方式應屬自行興建較為合理。
2. 本案屬商業大樓，民眾透過手扶梯到達位於3樓之公益空間，若未來1、2樓商場整建維護時，3樓公益空間是否會因商場關係受影響？公益空間進出動線建議規劃獨立出入口，其公益性及對外可及性會較高。
3. 建議後續應於建照註記公益空間為永久使用。
4. 本案於3樓設置公益空間，其空間較不方整，且留設之80坪包含公設，實際上可使用之坪數為多少坪？若公益空間真可容納170人，舉辦活動時之進出動線與商場進出動線混雜是否恰當，再請實施者評估。

(十一) 詹委員勳敏

本案公益空間產權並未捐贈予市府，若未來產權變動是否會影響公益空間之使用？

(十二) 劉委員秀玲

1. 本案地下二層設置零售市場，依照臺北市零售市場之管理規則，零售市場或超級市場需經過許可，此意見皆有於專案會議中提出，惟實施者仍然認為要設置零售市場。依本案目前設置文創及農產品市集而言，地下二層仍屬日常零售業或一般零售業，使用組別再請依相關規定檢討，併同法定停車位及裝卸車位設置請實施者再行檢討。
2. 另地下二層每月兩次提供之創意市集使用，於未來仍屬於實施者自行營業，實際對農產品有多少幫助？或提供多少公益性？仍有待商榷。
3. 因本案需保留一定比例文化空間，建議提供之公益設施回饋部分是否交由產業發展局或文化局作管理以提升公益性？考量企業形象及社會觀感，請

實施者再行評估。

4. 有關本案容移回饋空間請補充標註於圖面。

(十三) 方副主任委員定安

1. 本案是否仍屬168專案？

2. 請實施者盡速處理本次審議會委員意見，無論係陳情爭議或公益空間回饋議題，請實施者勿預設立場，再行協調溝通。

(十四) 都市更新處

1. 本案168專案會議中，會議結論第二點「本案提供公益空間不足且後續管理維護不易，請實施者再考量增加公益性，並評估是否延續24小時書店軟實力意象之表現，或改為捐贈都市更新基金，以利後續市府推動都市更新事業。」，皆有提醒實施者需針對公益性回饋作修正及加強說明。

2. 都市更新中協議合建與權利變換確屬常見之實施方式，然依108年1月30日修正前都市更新條例第四十二條內容所述，「…其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。」，而在營建署作業手冊中，有提到自行興建屬其他實施方式之一。

3. 過往也有單一地主擔任實施者相關案例，因法令上並無明文禁止，而協議合建的法令要件為全體所有權人同意，若審議經驗累積上為了能夠更清楚產權與實施方式之間的連結，本案未來的實施方式亦可作為參考。

實施者說明及回應：

(一) 本案鄰地道路用地於民國56年即供公眾通行，陳情人係於民國100年2月25日才取得所有權，本案報核時，此既成道路並非只有陳情人所有，仍有其他地號之所有權人。惟當時考量本案並不會使用此既成道路，且已花費兩億六千萬購入容積。

(二) 本案公益性內容與道路地陳情分別審酌，有關本案公益性構想及規劃，前已向委員報告，再請各位委員酌裁。有關陳情人持續以購買道路地具公益性之前提要求實施者購買，應未有法律依據且與公益性並無相關。

(三) 另本案依107年6月168專案小組會議決議，請實施者與陳情人溝通並作成協調紀錄，因陳情人委託律師來函，為表尊重，實施者亦委任律師函請陳情人提出具體可行之方案，以利雙方後續之討論；惟兩次發函予陳情人，陳情人之委任律師皆回應要求實施者購買其道路用地，並無其他可行方案，故實施者才未與陳情人當面協商，擇以書面先行溝通，請陳情人提出購地以外之方案後，再見面詳談。

決議：

(一) 人民陳情部分

請實施者說明與更新範圍外毗鄰同段同小段 688、691 地號等 2 筆道路用地(公共設施用地)溝通協調處理情形，請實施者再與鄰地道路用地陳情人進行實質之溝通協調並作成紀錄。

(二) 建築規劃設計部分

本案為產權單純案件，且申請更新容積獎勵已達基準容積 83.03%開發強度，另依劃定核准函說明二(略以)：「…保留一定比例的文化空間使用」，實施者於三樓提供一戶 170 平方公尺(51 坪)之多功能展演空間，另於地下二層規劃零售市場供文創市集使用，經實施者說明公益回饋空間設置情形後，惟目前實施者提供之公益回饋空間規模較小且對外可及性低，請實施者依本案 168 專案小組會議決議，具體提出相關公益回饋空間方案或改為捐贈都市更新基金後，再提請大會討論。。

(三) 本案實施方式請實施者修正為自行興建，後續相關案例之實施方式，建議皆改以自行興建方式處理。

三、「擬訂臺北市士林區百齡段五小段107地號等2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 黃映婷 2781-5696#3065)

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 本案共同負擔比例達31.66%，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. 請實施者依本分署107年5月8日台財產北改字第10700118620號函說明三意見修正權利變換計畫書有關章節，就同小段107地號國有土地領取現金補償部分修正為領取更新後權利金。

(二) 財政局 陳幹事進祥(書面意見)

本案共同負擔比例由 34.59%調整為 31.66%，提請審議會審議。

(三) 地政局 鄭幹事益昌(書面意見)

已修正，無其他意見。

(四) 交通局 吳幹事瑄俞(書面意見)

本次會議審議都更案權利變換計畫，無涉交通議題，本局無意見。

(五) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

本案係討論權利變換事宜，未涉本局權管，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) 遲委員維新

有關容積調整問題，建議估價師更新後用一樣的產品規劃去計算容積調整參數設定，不要先設定一二樓作為市場在去計算容積參數設定，建議並將調整差額放入使用分區項目修正，這樣總調整率不變，以上建議。

(八) 蕭委員麗敏

1. 應先確認財政部國有財產署是否達到最小分配單元，建議依照相關法令規定釐清，請實施者補充說明財政部國有財產署應分配之權利價值及最小分配單元面積。
2. 有關車位歸屬問題，地政局因擔心後續法定停車位單獨外賣問題，因此提出車位與主建物並列建議，但考量本案因實施者未來銷售，不知道車位編號與建物搭配問題，建議在報告書內敘明後續實施者有涉及分回房屋要銷售需求之車位登記方式，以兼顧地政局之建議與業界實務處理。

(九) 簡委員伯殷

有關地政局黃委員說明車位歸屬問題，目前業界在實務處理上，車位還是會登記在一戶，不會跟主建物並列，避免未來實施者分回要銷售部分，如住戶不買車位或選其他車位會產生困擾，建議還是讓實施者自行選擇其車位登記方式。

(十) 黃委員嫩雲

有關報告書 11-5 頁大公跟車公兩個欄位，建議可以合併成一個欄位，如果要分成兩欄，建議兩欄各加總總合也調整成為一，另建議車位跟主建物並列。

(十一) 臺北市市場處

有關臺北市士林區百齡段五小段 107 地號等 2 筆土地為市場用地，本案業已完成事業計畫審查，其建築規劃業經審查通過，本處依前開建築規劃依促參程序簽府核奪中。

(十二) 都市更新處

1. 依內政部106年9月7日內授營更字第1060814051號函(略以)「…於取得實施者同意，並納入權利變換計畫…。」，故有關國有財產署北區分署表示擬領取更新後價值，應雙方合意。
2. 有關本市都市更新權利變換案件涉「地籍整理計畫」章節相關表格格式範本，業於108年4月10日公告。

實施者說明及回應：

- (一) 依據建築技術規則設計施工篇164條集合住宅每層高度不得超過3.6公尺，同時也需符合台北市土地使用分區管制自治條例高度比的規定，本案業經事業計畫審議通過，當時核准內容各樓層即為3.45公尺，從未告知住戶3.7公尺。
- (二) 本案均依照都市更新權利變換共同負擔提列標準總表提列，共同負擔比例也從34.59%調降至31.66%，另國有土地更新前約為542萬元，更新後應分配價值約為1000萬元，本案最小分配單元為6F-A2，約為1574萬元，面積19.98坪，因此國有財產署應為不能參與分配者，按照90年9月27日台90內營字第9085560號函釋：不願或不能參與分配者之「現金補償數額」，應以權利變換前權利價值計算，無需扣除共同負擔。
- (三) 有關估價問題，會遵照委員意見修正。
- (四) 大公跟車公欄位調整，會依照委員意見修正，有關車位跟主建物登記部分也依照委員意見，在報告書內敘明後續實施者有涉及分回房屋要銷售需求之車位登記方式。

決議：

(一) 權利變換及估價部分

1. 有關本案宏大不動產估價報告書修正情形、更新後二樓以上均價(841,023元/坪)，共同負擔比31.66%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另權利變換計畫章節內容請依照本市都市更新權利變換案件涉「地籍整理計畫」章節相關表格格式範本修正，並請依委員意見補充敘明後續實施者有涉及分回房屋銷售需求之車位登記方式。
2. 有關國有財產署提出領取更新後權利金部分，請依內政部106年9月7日內授營更字第1060814051號函規定辦理。

(二) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 財政部國有財產署(當事人) (1) 本案共同負擔比例達31.66	1-1 實施者受任人：築璟都市更新有限公司 范植祥	1. 共同負擔比例部分，業於會上充

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>%，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。</p> <p>(2) 請實施者依本分署107年5月8日台財產北改字第10700118620號函說明三意見修正權利變換計畫書有關章節，就同小段107地號國有土地領取現金補償部分修正為領取更新後權利金。</p>	<p>(1) 針對第一個問題本案都依據都市更新權利變換共同負擔提列標準總表提列，最後權利變換比例會依據審議會結果為準。</p> <p>(2) 針對第二個問題，依據90年9月27日台90內營字第9085560號函釋：不願或不能參與分配者之「現金補償數額」，應以權利變換前權利價值計算，無需扣除共同負擔。建議本案依法執行較為妥適。</p>	<p>分討論，逕依大會決議辦理。</p> <p>2. 有關領取更新後權利價值部分，業於會上充分討論，逕依大會決議辦理。</p>
<p>2. 曾○發(當事人)</p> <p>(1) 每層樓高問題，實施者是告知每層樓高為3米7，但是圖面實際畫設為3米45請實施者回應。</p>	<p>2-1 實施者受任人：寬泉聯合建築師事務所 邱仲歆建築師</p> <p>(1) 依據建築技術規則設計施工篇 164 條集合住宅每層高度不得超過 3.6 公尺，同時也需符合台北市土地使用分區管制自治條例高度比的規定，依基地條件規畫集合住宅每層樓層高度 3.45 公尺，符合規定。</p>	<p>請依相關法令規定辦理並請實施者持續溝通協調及說明，予以確認。</p>

(三) 同意本案擬訂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。

四、「擬訂臺北市士林區福林段三小段474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 李惠閔 2781-5696#3066)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳幹事進祥(書面意見)

1. 依提列總表規定，公共設施用地位於更新單元，該用地取得成本不得列入共同負擔費用；查本案福林三小508-1、509-1及510-4等3筆土地為更新單元範圍內土地，請刪減前開土地取得成本合計4,608,556元。
2. 表14-3其他土地改良物拆遷補償費編號1建物屬鋼筋混凝土構造之面積為289.57m²，其重建單價為17,170元，惟補償費均以16,460元計算，請檢視修正。
3. 本案提列地質改良及地中壁扶壁及壁樁工程等特殊工程項目費用55,349,538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，提請審議會審議。
4. 鑽探費用以報價單金額386,547元認列，高於提列標準225,000元，請實施者說明其必要性及合理性後，提請審議會審議。

5. 本案人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(5.5%)及風險管理費(11%)，共同負擔比率30.07%，提請審議會審議。
6. 其餘幹事複審所提意見已修正或說明。

(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 (書面意見)

事業計畫書：

1. P11-12 及 P 附錄 6，標示本案法定機車停車位 91 席，與都更審議表及 P10-4(法定機車停車位 90 席)不同，請釐清修正。
2. P10-23，請標示機車進出動線，以利檢視。

(四) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

有關規劃之消防車輛救災動線及活空間部分，本局無意見。

(五) 工務局新建工程處 陳幹事家邦 (書面意見)

本案有關捐贈 508-1、509-1 及 510-4 等 3 筆道路用地予臺北市一節，因屬中山北路旁公有人行道範圍，故請實施者再確認現況人行道鋪面是否已設置完成，若尚未設置時則請實施者以高壓磚型式辦理人行道鋪面設置事宜(相關設計圖說請配合現況人行道材質及顏色並依據台北市政府工務局編印之「台北市政府工務局工程標準圖」中之人行道相關圖說辦理)。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

1. 查本案平均法定容積率367.8%應為誤植，請修正為368.86%。
2. 商業使用部分，請實施者說明周邊地區商業發展現況及無法設置至四樓層之理由，提請大會審決。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

報告書第 11-20 頁之 A-A' 及 C-C' 剖面圖喬木覆土深度未達 1.5 公尺，請修正。

(八) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 本案地下層若有垃圾儲存空間，建議以機電設備空間標示。
2. 本案建物1、2樓及3、4樓挑空部分因不符本市建物樓層高度之相關規定，提請大會討論。

3. 地下一層設置之社區交誼廳已計入容積，但依本市通案處理原則，其計入之容積必須延伸至通道含垂直動線

(九) 臺北市公共運輸處

本案前已於 107 年 9 月 18 日完成會勘，後續請依該次會勘紀錄辦理。

(十) 工務局公園路燈工程管理處

有關消防救災活動空間涉及遷移樹木部分，請問是否會將原先的花台修改成平面樹穴。另遷移之 4 株樹木可否設計為 2 株樹木為一樹穴或將樹穴寬度擴大。

(十一) 簡委員伯殷

1. 1樓設計店面，東向招牌應符合設計規定並請補充相關內容。
2. 1樓店鋪空調位置請妥予規劃。
3. 2、3、4樓均有汗水轉管，請於圖面標示清楚，未來將與估價內容有關。
4. 本案包含住宅與教會，請說明地下室車位管制及動線規劃，是否記載於選配原則內。
5. 請實施者說明是否有續建機制。

(十二) 邱委員世仁

1. 請將A、B棟屋頂層種植之大喬木改成小喬木。
2. 教會棟與住宅棟之地下層空間係屬連通，建議集中管理較為方便。
3. 本案於中山北路五段與幸福街之間之通道因車道關係無法互通，公益性空間較不足，雖臨中山北路五段側提供三公尺之退縮人行步道，但無法作為實質之開放性空間，建議△F5-1容積獎勵酌減1%。

(十三) 謝委員慧鶯

1. 應先確認教會與住宅之車位規劃內容並載入選配原則內，以避免後續爭議。
2. 建議區分教會棟與住宅棟之管理規約各自獨立，另針對共用部分應明確說明，其中包含地下室公共空間、機車位等，否則將造成後續管理問題。
3. 本案現金流量表中，準備期即有銷售收入不太合理，因準備期尚未有專案融資，通案上淨現金流不應有4000多萬餘額，且實際上應為建照取得後才發生銷售行為，請實施者將相關數字配合實際情況修正。

(十四) 簡委員裕榮

本案鑽探費用建議依提列標準提列。

(十五) 詹委員勳敏

因教會屬特殊用途，請確認住戶管理規約內容是否有與教會使用衝突之情形並予以修正。

(十六) 黃委員嫩雲

本案拆遷安置費提列金額加計搬遷補貼費用，請實施者依審議通案刪除。

實施者說明及回應：

- (一) 有關教會未來分配之車位希望以分區集中為主，但目前尚未確定。
- (二) 有關住宅棟與教會棟之車位位置規劃內容將儘速協調後修正選配原則。
- (三) 遷移之樹木將原先的花台修改成平面樹穴。另可將移植後之4株樹木之樹穴擴大。
- (四) 配合刪除508-1、509-1及510-4地號等3筆土地之土地取得成本，不列入共同負擔費用。
- (五) 有關其他土地改良物拆遷補償費，經查重建單價表，編號1建物為鋼筋混凝土造1、2樓，補償單價為16,460元，符合規定。
- (六) 本案後續將辦理信託，後續將於計畫書內載明續建機制。
- (七) 有關△F5-1容積獎勵酌減1%部分，將以住宅棟由上往下調整建築設計。

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，請實施者持續溝通調整合。
- (二) 建築規劃設計部分

本案教堂棟樓層挑高設計之必要性，以及僅一樓與部分二樓作非住宅使用，是否符合全市性商業區都市更新案件商業使用規劃原則，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關平均法定容積率誤植、喬木覆土深度、垃圾儲存空間標示名稱、社區交誼廳計入容積之範圍，以及住宅棟與教會棟之車位位置規劃等，請依委員及幹事意見修正。

(三) 消防救災部分

本案消防救災活動空間內含公有人行道，且涉及遷移公車站位、樹木及路

燈等情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關捐贈道路用地涉及人行道鋪面設置，以及移植樹木後之樹穴擴大等請依幹事及相關單位意見修正。

(四) 財務計畫部分

1. 本案提列地質改良及地中壁、扶壁與微形樁費用(55,517,410元)，另提列辦理特殊因素費用審查費(300,000元)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案鑽探費用以報價單金額(386,547元)認列高於提列標準(225,000元)，另拆遷安置費提列金額加計搬遷補貼費用，請依委員、幹事意見修正。
3. 本案人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(5.5%)及風險管理費(11%)均酌降提列，共同負擔比為30.07%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另現金流量表及續建機制請依委員意見修正。另有關本案福林三小508-1、509-1及510-4等3筆土地更新單元內之公共設施用地取得成本不得列入共同負擔費用部分，實施者同意刪除。

(五) 估價部分

本案景瀚不動產估價報告書修正情形、更新後二樓以上均價(933,203元/坪)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(六) 建築容積獎勵部分

1. △F3(更新時程之獎勵容積)同意給予348.93平方公尺(法定容積5.88%)之獎勵額度。
2. △F4-2(協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積)原則同意給予56.13平方公尺(法定容積0.95%)之獎勵額度，請實施者於核定前取得捐贈同意書並依新工處意見辦理，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。
3. △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)因本案提供之開放性空間等公益性不足，故酌降1%獎勵值，同意給予533.52平方公尺(法定容積9%)之獎勵額度，酌減部分實施者表示將以住宅棟由上往下調整建築設計。
4. △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216.88平方公尺(法定容積3.66%)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. △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355.68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。

(七) 請實施者依委員、幹事意見修正，並與教會就選配原則及管理規約之內容達成共識後，併聽證紀錄檢送修正後計畫書圖再提審議會審議。

五、「擬訂臺北市北投區立農段五小段374-1地號等44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 楊祖恩 2321-5696#3059)

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署北區分署 (公有土地管理機關) (書面意見)

1. 依內政部102年3月14日內授營更字第1020802234號函檢送102年3月8日召開研商更新單元範圍內公有道路用地依都市更新條例第30條規定抵充執行疑義會議紀錄結論略以，依都市更新條例第30條(108年1月30日修正公告前)規定，實施權利變換時，得予以抵充之原有公共設施用地，係指都市更新事業計畫核定發布日，權利變換地區內依都市計畫法所劃設之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等7項公共設施用地，並經各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得者而言；至納入抵充之公有道路，經參酌建築技術規則用語定義，指依都市計畫法或其他法律公布之道路 (得包括人行道及沿道路邊緣帶) 或經指定建築線之現有巷道，實際作道路供公眾通行，並依行政院訂頒「各級政府機關相互撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」認定得無償撥用之公有土地者為限。是本署經管更新單元範圍內同小段469-1地號國有道路用地，地上有占建情事，非屬上開得予抵充之公有道路，應依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第18點規定，按更新後應分配權利價值選擇分配更新後房、地或權利金方式參與。至同小段441-1、442-1、443-1、444-1、445、446-1、448、466-1地號8筆國有土地，屬抵稅土地，應依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第12點規定，領取現金補償。請實施者將上開國有道路用地之處理方式整載明於事業計畫書正文適當章節並刪除計畫書相關章節及第20-1頁內469-1地號國有土地得抵充使用之文字。
2. 查本案容積獎勵達59.85%，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。
3. 本案建築規劃取得綠建築標章，惟本案建材設備表均以臺北市都市更新事業 (重建區段) 建築物工程造價要項之建材設備等級表第三級提列 (除浴室及廚具設備外)，是否符合該綠建築標章所規範相關節能指標，請實施者說明並

予修正。

4. 國有土地不參與信託，請實施者於事業計畫書第15-11頁載明。
5. 本案共同負擔比例達42.3%，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。
6. 依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函示意旨，都市更新相關權利人除應分配選配權利外，與實施者合意另為選配部分，非屬都市更新權利變換實施辦法第11條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理。請實施者將上述規定補充登載於事業計畫書第20-1頁。
7. 事業計畫書第16-1頁，管理維護計畫第一點第5款及附錄7頁住戶管理規約第5條第5項規定，「為有效管理服務以及如期繳納公共水電費用等起見，每戶應預繳一定金額為管理周轉基金」一節，請修正為「為有效管理服務以及如期繳納公共水電費用等起見，住戶應依管理委員會開立請款單如期繳納管理費」。
8. 請貴府依本分署107年8月2日台財產北改字第10700199020號函說明二、(八)，儘速函復本署經管國有土地是有公營出租住宅或社會住宅需要。

(二) 財政局 陳幹事進祥(書面意見)

1. 依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第7條規定，既存違章建築三層樓以下之各層拆除面積在165平方公尺以內之部分，按合法建築物重建價格70%計算；其單層拆除面積超過165平方公尺之部分及第四層樓以上之拆除面積，按合法建築物重建價格50%計算；本案其他改良物之拆遷補償費，請依前開規定辦理，並修改相關連動數值。
2. 依95年版有關費用提列項目總表規定，合法建築物拆遷安置費，以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證，且不得高於拆遷安置費認列標準。本案拆遷安置費每戶每月均補貼20,000元，惟未檢具證明文件，係依何標準提列，請實施者釐清說明。
3. 有關貸款利率之計算，經查98年10月9日一年期定期儲金存款利率為0.83%(記載為1.1%)，請修正。
4. P15-11風險管理費之計算式，稅捐金額32,764元與P15-10之金額4,729,200元不一致，請檢視修正。
5. 本案提列水圳施工費用9,634,842元，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。
6. 依95年版有關費用提列項目總表規定，尚無得提列營業稅項目，本案得否提列營業稅及其提列標準，提請審議。
7. 本案人事行政管理費4.5%(調降0.5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(12%)

均以上限提列，共同負擔比率42.3%，提請審議會審議。

8. 其餘幹事複審所提意見已修正或說明。

(三) 地政局 鄭幹事益昌(書面意見)

無意見。

(四) 消防局 林幹事清文(書面意見)

規劃之救災活動空間與植栽位置部分重疊，請確認各處之緊急進口、替代窗戶或開口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。

(五) 交通局 吳幹事宣瑜(書面意見)

1. 事業計畫審查意見：

(1) 本案規劃10個商業單元，請補充說明裝卸貨停車需求如何於基地內滿足。

(2) P10-17 請於圖面補充地下一層臨時停車位尺寸。

(3) P11-4 圖11-1-1 人車動線示意圖

A. 射鏡與出車警示設施位置互換。

B. 請確認車道出入口中心線上下任一點至道路中間線垂直左右60度以上範圍無礙視線；另車道出入口應於指定退縮人行空間後留設4.5公尺之緩衝空間為原則，請補充標示於圖面。

2. 交評報告審查意見：

(1) 請將基地周邊停車現況引用資料更新為107年度臺北市汽機車停車供需調查(北區)。

(2) 本案調查及引用資料均請更新為近2年數據(含第2章現況、第4章交通需求分析)。

(3) P. 4-3有關住宅運具分配特性調查「源之鄉溫泉大廈」，其基地交通區位大眾運輸便利性與本案應有別，請就基地區位與週邊現況、基地規模大小、基地臨接道路狀況、樓層數、戶數、停車位數等檢討以該案作為本案推估基礎是否妥適。

(4) P. 4-4及4-6請說明機車之小汽車當量數。

(5) P. 4-8、P4-10、P. 5-2 本案法定機車位數138席與事業計畫審議資料表登載數量不符，請釐清修正，以維一致性。

(6) 本案設有商業單元 10 單元，請補充分析檢討裝卸貨停車需求，並請於基地內自行滿足。

(7) P. 5-14 圖 5-4 請於圖面補充地下一層臨時停車位尺寸。

(8) 請於報告書內補充歷次審查意見回應綜理表。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿(書面意見)

無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

報告書第 11-12 頁，開放空間避免使用植栽投射燈，以免產生炫光影響人行舒適性。

(八) 簡委員伯殷

本案原報核時，實施者申請停車獎勵 20% 所換算權利變換價值所有權人得分配坪數面積，與現已刪除停車獎勵所換算權利變換價值所有權人得分配坪數面積差異較大，事業計畫共同負擔也有所變動，故應辦理重行公展週知所有權人本案獎勵值及建築規劃設計變動，使其能有再次表達是否參與本都市更新案件意願。

(九) 蕭委員麗敏

本案於 103 年 3 月 10 日第 158 次本市都市更新及爭議處理審議會決議(略以)：「…請實施者將修正內容向所有地主說明後，後續程序與內容再提會討論。」，故應著重於實施者與所有權人的說明方式以及是否取得所有權人同意，這部分請更新處協助檢視。另因都市更新案件程序較長，適用之法令規定也有調整，惟本案仍於程序中，故建議辦理重行公展程序較完備。

(十) 遲委員維新

經實施者說明本案建築規劃設計自規劃 15 層樓調整至規劃 18 層樓，惟查本案 103 年 3 月 10 日第 158 次本市都市更新及爭議處理審議會會議決議僅刪除停車獎勵，故建築規劃設計配合市場需求修正部分，應屬自提修正項目。

(十一) 簡委員裕榮

查本案 103 年 3 月 10 日第 158 次本市都市更新及爭議處理審議會決議刪除停車獎勵，會議決議(略以)：「…請實施者將修正內容向所有地主說明後，後續程序與內容再提會討論。」，是表示本案程序應再提會討論，經實施者與所有權人溝通後再提會確認程序，並非本案無須辦理重行公展。

(十二) 方副主任委員定安

本次會議應就 103 年 3 月 10 日第 158 次本市都市更新及爭議處理審議會決議決議討論本案程序。另因本案容積獎勵及建築規劃設計調整甚大，及陳情人針對調整部分表達疑慮，故建議本案辦理重行公展。

(十三) 都市更新處

本案於 103 年 3 月 10 日第 158 次本市都市更新及爭議處理審議會決議刪除停車獎勵，會議決議(略以)：「…請實施者將修正內容向所有地主說明後，後續程序與內容再提會討論。」，並未要求重新公展。另依 108 年 1 月 30 日修正公布前都市更新條例第 19 條第 5 項規定，經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。審議會得視案件修正幅度，有需要讓所有權人重新審視修正後內容，決議辦理重行公展。

實施者說明及回應：

- (一) 本案目前同意比例約為 8 成，其餘不同意戶為同一家族成員。今審議會陳情的 7 位所有權人部分為同意戶，其中潘先生陳情是為原房屋頂層包含頂樓增建，計算權利變換價值分配時無法達潘先生期待。
- (二) 本案自 96 年進行事業概要，當初將事業計畫及權利變換計畫分送審議是為使容積獎勵值能更為明確。98 年報核時本案申請停車獎勵 20%，但因審查過程停車獎勵全數刪除，其容積獎勵值變動業有告知所有權人，惟實施者得試算予所有權人得分配的坪數，但無法給予確切數字，應待後續權利變換得予確認。
- (三) 實施者並未告知所有權利變換階段需再簽署同意書，僅說明須簽屬選配意願書；另本案也非公辦都更，為自行劃定之更新單元，故應是與所有權人溝通中有所誤解。
- (四) 本案為事業計畫與權利變換計畫分送，多數陳情人陳情意見為更新後分配的坪數不確定，且經審議獎勵值有所變動，故希望本案事業計畫能盡快核定，使本案容積獎勵值能確定，後續進行權利變換做選配。
- (五) 本案停車獎勵為 103 年 3 月 10 日第 158 次本市都市更新及爭議處理審議會決議刪除，包含建築規劃設計自規劃 15 層樓調整至規劃 18 層樓，住宅單元由大坪數調整為小坪數，修正部分也有與所有權人召開說明會，惟召開說明會時效果仍不如預期。

決議：依 103 年 3 月 10 日第 158 次本市都市更新及爭議處理審議會會議決議及考量本案建築規劃設計自提修正幅度過大，請重行公開展覽程序，並請實施者與所有權人積極溝通協調整合。