

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 379 次會議紀錄

108 年 7 月 3 日府都新字第 1083006521 號

壹、時間：民國 108 年 6 月 21 日（星期五）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：方副主任委員定安代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：蕭瑩

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、「擬訂臺北市士林區天山段二小段121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 黃映婷 2781-5696#3065)

討論發言要點：

(一) 本案討論前，遲委員維新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) 臺北市政府水利工程處（公有土地管理機關）

因本案屬本處管理之市有土地，已全權交由本府財政局辦理。

(三) 財政局 陳幹事進祥（書面意見）

1. 事業計畫P15-6讓售不動產契據之印花稅，請補充實施者因折價抵付所實際獲配之土地及房屋面積資料(附錄六、六係本案更新後全部房地面積資料)。
2. 本案合法建築物拆遷安置費以36個月提列，與貸款期間以37.5個月計算不一致。經查表15-17現金流量表，第32.5-37.5個月交屋期之現金流入項目為「專案融資」160,477,306元及「出售折價抵付共同負擔房地價值收入」664,273,511元，稅後息後現金類計為72,642,176元，意即減少融資金額或縮短融資期間，改由「出售折價抵付共同負擔房地價值收入」支應不足資金，本案資金調度仍不與匱乏。另查一般審議案例，貸款期間與合法建築物拆遷安置費之發放期間相同或稍短，仍請實施者將貸款期間調整與合法建築物拆遷安置費之發放期間一致。
3. 本案廣告銷售管理費6%及風險管理費13.25%，均以上限提列，共同負擔比例28.51%，請實施者說明後，提請審議會審議。

(四) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

已修正或說明，無意見。

(五) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

前次意見已修正，本局無意見。

(六) 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。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (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. 報告書第11-15頁人車動線配置圖之汽、機車道出入口標示有誤，請修正。
2. 請說明臨天母東路91巷人行道側圍牆型式。

(九) 建築管理工程處 甘幹事子楠

無意見。

(十) 何委員芳子

1. 事業計畫P10-14植栽表內喬木為15株，但配置圖上僅12株，另P11-22植栽表喬木為12株，但配置圖是11株，有關於綠建築及綠覆率檢討計算依據為何，請實施者補充說明並檢視修正。
2. 本案天母東路91巷側建議可取消圍牆，留設開放空間增加公益行，以爭取△F5-1獎勵容積。

(十一) 簡委員裕榮

1. 事業計畫P11-15配置圖之喬木數量，請併同檢視修正。
2. 有關財政局聽證意見，實施者簡報有誤，現場已說明第7點意見之第3項非屬審議會權責，實施者不用回應，第7點意見之第1、2項仍請實施者說明，請釐清。

(十二) 邱委員世仁

1. 屋頂配置10株喬木，請補充覆土深度及剖面圖。
2. 本案車道以天母東路91巷為車道出入，惟91巷寬度不一致，一般車道出入需退縮補足8公尺，請實施者補充說明寬度是否足夠。

3. 本案已給予南側6公尺人行步道獎勵，北側3公尺人行步道獎勵，除此之外並無提供其他開放空間，且其他獎勵值已達2倍，△F5-1建議依通案酌減2%。

(十三) 黃委員嫩雲

權變計畫表 17-3 建物登記清冊表，共有面積，若分 2 個公，其權利範圍合計各為 1，若為 1 個公權利範圍合計加總為 1，餘請自行檢視(第 17-6 頁至第 17-7 頁)。

(十四) 劉委員秀玲

1. 本案已給予退縮人行步道獎勵，且獎勵容積已超過上限，△F5-1建議依通案酌減2%。
2. 計畫書P6-1法定容積率計算錯誤，請修正。

實施者說明及回應：

- (一) 本案地上一層設計種植之喬木共12株，檢討表之數量有備註1株迎客松不計入檢討。
- (二) 西側天母東路 91 巷為基地內現有巷道，最窄處寬度 4.7 米，大於法令規定之 3.5 米。
- (三) 本案圍牆設置於 91 巷北側及東側，圍牆高度設置 2 米，符合建管處規定。
- (四) 印花稅部分依照財政局意見補充說明。
- (五) 拆遷補償費計算及貸款期間，計算月份依照審議原則 36 個月統一計算。
- (六) 有關風險管理費率部分，本次提會討論項目有報告到，依審議結果為準。
- (七) 有關本案公設登記以大公及車公方式登記，持分加總不等於1應屬誤植，將再檢視修正。
- (八) 本案東北側因未來社區管理之必要設置具穿透性、高度也在規定範圍內之圍牆，且更新後天母東路91巷皆退縮人行道供周邊住戶行走，已提供很大的貢獻度。
- (九) 天母東路91巷為L型，鄰接主要道路(天母東路)之西側退縮1.5米無遮簷人行道，同時留設小廣場停放自行車及花園開放；東北側則有設置地下室出入之樓梯，若開放會影響社區管理及安全性。
- (十) △F5-1酌減2%部分將調整二樓管委會空間。
- (十一) 有關財政局聽證意見部分，遵照加註第7點意見第1、2項意見於第19章內。

決議：

- (一) 建築規劃設計部分

1. 本案建築設計檢討及修正情形是否符合建管法令規定，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案圍牆設置位置、高度及建築設計涉鄰避設施位置，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

本案廣告銷售管理費(6%)、更新會運作費(5%)及風險管理費(11.25%)均以上限提列，共同負擔比 28.51%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

1. 本案原建築容積移入地下室使用及涉鄰避設施部份是否充分反映估價條件中，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 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(897,725 元/坪)，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

1. $\triangle F1$ (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1,717.43平方公尺(法定容積108.17%)之獎勵額度。
2. $\triangle F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予111.13平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。
3. $\triangle F5-1$ (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127.01平方公尺(法定容積8%)之獎勵額度。酌減部分實施者表示將調整二樓管委會空間。
4. $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予192.76平方公尺(法定容積12.14%)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. $\triangle F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予95.25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。
6. 本案申請都市更新總獎勵額度為2,243.58 m^2 (141.31%)，超過上限，故以

2,208.61m²(139.11%)核計。

7. 海砂屋之獎勵額度，同意依本府建築管理處審查結果，給予849.30平方公尺（法定容積53.49%）之獎勵額度。

(五) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 臺北市政府財政局(當事人)</p> <p>(1)事業計畫頁 15-3 鄰房鑑定費戶數與附錄 6-32 不符，請實施者釐清修正。</p> <p>(2)事業計畫頁 15-5 貸款期間仍建請依審議案例以 36 個月計算，後續提請審議會審議。</p> <p>(3)業計畫頁 15-6 營業稅共同負擔比與頁 15-9 不符，請實施者釐清修正。</p> <p>(4)事業計畫頁 15-7 營建工程管理費，請實施者依提列總表規定檢具合約影本佐證。</p> <p>(5)事業計畫頁 15-7 及 15-8 廣告銷售管理費、更新會運作費及風險管理費皆依上限提列，建請調降，後續提請審議會審議。</p> <p>(6)事業計畫頁第二次 168 專案會議 -1 本局發表意見序號有誤，請修正標示。</p> <p>(7)請於事業計畫加註如下：</p> <p>① 本案自完成產權登記且驗屋完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。</p> <p>② 實施者應配合臺北市政府財政局辦理驗屋等相關事宜，於交屋同時並提供本局保固書(建築物裝修或其他設備之保固 1 年，結構體 15 年、防水保固 2 年)，確實保證交屋後維修服務。</p> <p>③ 於取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途(如</p>	<p>1-1 實施者受任人：中華建築經理股份有限公司 江君璠副理</p> <p>(1)誤植處將併同審議會意見，統一檢討修正計畫書內容。</p> <p>(2)本案貸款期間依臺北市 107 年 7 月 23 日公告之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定計算為 37.5 個月，後須續謹依審議結果辦理。</p> <p>(3)誤植處將併同審議會意見，統一檢討修正計畫書內容。</p> <p>(4)遵照辦理，因審議會計畫書應與聽證會相同，故將於審議會報告後，檢附合約影本於核定版計畫書內。</p> <p>(5)①廣告銷售管理費：本項係針對選配餘屋銷售部分(即所有權人以更新後房地折價抵付更新成本予實施者部分)計算，且更新會有實際委託代銷公司銷售選配餘屋，以沖抵重建成本的需求，故實有依市場行情(6%)提列之必要。</p> <p>②更新會運作費：更新重建完成預估至少需 5-10 年時間，期間要進行土地整合，計畫執行階段之人事、庶務等行政作業、各項法律、會計、工程控管等皆屬實際支出項目，故依上限提列。</p> <p>③風險管理費：本案為自力更新案，須由全體私有所有權人向銀行貸款，才能有資金辦理營造工程發包及支付各項重建費用。考量計畫核定後營建原物料波動情形，差額部分將由風險管理費支應。為避免發生資金不足導致本案無法繼續進行，故本案提列足額之風險管理費作為保障；依「臺北市都</p>	<p>(1)經實施者表示配合修正，予以確認。</p> <p>(2)有關貸款期間部分，經實施者於會中表示配合修正，予以確認。</p> <p>(3)經實施者表示配合修正，予以確認。</p> <p>(4)經實施者表示配合修正，予以確認。</p> <p>(5)有關各項費率及共同負擔比例部分，業於會上充分討論，逕依大會決議辦理。</p> <p>(6)經實施者表示配合修正，予以確認。</p> <p>(7)有關①②項經實施者於會中表示配合加註於事業計畫第 19 章，予以確認；③非屬本市都市更新爭議處理審議委員會權責，後</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
陽台外推等)。	<p>市更新事業及權利變換內有關費用提列總表」規定，以 11.25%提列，又本案貸款期間為 37.5 個月，超過 1.5 個月，費率依 13.25%提列。</p> <p>(6)誤植處將併同審議會意見，統一檢討修正計畫書內容。</p> <p>(7)遵照辦理，因審議會計畫書應與聽證會相同，故將於審議會報告後，加註於核定板計畫書內。</p>	<p>續請實施者依建管相關規定辦理，予以確認。</p>

(六) 同意本案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、「擬訂臺北市士林區海光段一小段248地號等20筆土地都市更新事業計畫案及權利變換計畫案」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) 臺北市政府工務局水利工程處 (書面意見)

1. 本案新闢道路因未取得274-1地號公共設施用地捐贈同意書，故規劃將道路側溝以暗管繞行人行道下方，再銜接綠帶既有排水溝部分，本處原則無意見。
2. 另依「臺北市雨水下水道相關設施及用戶設備審查及查驗」要點，後續請將相關設計圖說併入建築執照案件向本市建築管理工程處申請後再轉本處審查。

(二) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

前次意見已修正，本局無意見。

(三) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

1. 本案重建費用依公共工程採購標準編列預算及招標結果實際費用提列 688,997,285元，超過提列標準79,749,976元部分以「重建費用-其他」項目提列，請實施者說明合理性後，提請審議會審議。
2. 本案人事行政管理費(2%)、風險管理費(2%)，共同負擔比例36.15%，提請審議會審議。
3. 其餘幹事會所提意見，業經更新處表示實施者已修正或說明，本局無意見。

(四) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

無意見。

(五) 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。

(六) 工務局新建工程處 陳幹事家邦 (書面意見)

1. 有關本案事業計畫書第六章等涉及協助興修改善更新單元東側247地號等道路用地部分，因本府都發局業於108年5月21日簽奉市長同意由新工處辦理延平北路五段257巷4弄道路開闢及私地徵收事宜，另270及271-1地號土地則仍於本案核定後辦理捐贈，故本處業已將延平北路五段257巷4弄道路新築工程(範圍自延平北路五段285巷至延平北路五段257巷，全寬為6M，並包含274-1地號)納入109年度預算項下檢討辦理中，預計109年設計，110年施工，故本案有關協助興修247地號等道路用地部分建議仍由本處納入上開工程一併辦理後續設計及施工作業，以維設計及施工之一致性。
2. 請實施者修正相關文字內容。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (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)

本案前於108年4月17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。

(九) 建築管理工程處 甘幹事子楠

本案廢巷部分係依本市都市更新自治條例第10條規定辦理，無意見。

(十) 邱委員世仁

1. 本案南側臨接綠帶，惟建物座落位置偏南，將較多開放空間留設於北側，南側僅規劃人行步道，且未有相關植栽綠化連結綠帶，建議考量調整，另請說明有無設置圍牆。
2. 本案空地是否有規劃景觀傢俱，請說明。
3. 屋頂設置太陽能板之後續維修問題複雜，建議取消。

(十一) 何委員芳子

請說明都市設計審議通過時間，以及配合都市設計審議結果之修正內容為何。

(十二) 遲委員維新

1. 本案簡報內容將財務計畫分別以公共工程標準及提列總表計算結果列表比較，惟提列總表版本之人事管理費及風險管理費均採上限提列作為計算基準，以回推公共工程標準之計算內容中，人事及風險管理費提列2%所得共同負擔比例，與前述提列總表版本之同意比例相比大致相當，但前開兩項管理費通案不會以上限提列，故請說明是否有窒礙難行處須以上限提列之必要。建議提列總表版本之風險管理費以九折提列後所計算之同意比例再與公共工程標準所計算之同意比例進行比較較為合理。
2. 建議應針對公設比是否合理補充說明，建議以兩大部分進行說明，第一為本案是否依目前登記規則分算共有及專有部分，若是即符合規定，第二為地主提及文林苑都更案，建議去了解該案提供之公共設施與本案相比較，以及該案之雨遮是否有登記，此項亦將影響公設比。

(十三) 簡委員裕榮

1. 建議依照遲委員意見將提列總表版本之風險管理費以9折提列後再予比較。
2. 本公辦都更案若採公共工程之方式，勞工安全衛生費係包含於工程發包項目中，僅空汙費屬規費並由主辦機關繳交，不應與提列標準之計算方式混同使用。

(十四) 黃委員蕙庭

請更新處說明依據 107 年之「臺北市都市更新事業及權利變換計畫書範本製作及注意事項」，營造工程估算表是否包含勞工安全衛生費及空氣污然防制費。

(十五) 黃委員嫩雲

事業計畫

1. 請標示尺寸(第17-17頁至第17-35頁)，餘請自行檢視。

權變計畫

2. 表11-3建物登記清冊，共有部分三，缺合計(第11-9頁)。

(十六) 詹委員勳敏

請配合財務計畫之相關異動修正權利變換之差額價金等內容。

(十七) 都市更新處

1. 本案廢巷部分符合本市都市更新自治條例第10條規定。

2. 依據107年3月23日修訂之「臺北市都市更新事業及權利變換計畫書範本製作及注意事項」內容，營造工程費用估算表確實未載勞工安全衛生費及空氣污然防制費等項目。

實施者說明及回應：

- (一) 本案東側臨六公尺計畫道路為基地唯一臨接建築線之部份，故建築規劃設計主要以臨接建築線進行配置，又北側緊臨葫蘆寺且考量避難空間，故做此設計。另東南側人行步道因配合消防車未來迴轉空間之需求，故未能種植植栽等綠化。
- (二) 本案西側空地設計為市民農園並約定專用予市府，提供公眾使用，內部有配置相關街道傢俱。
- (三) 有關新工處及水利處所提意見遵照辦理，後續配合修正事業計畫書圖內容。另274-1地號後續將由新工處進行徵收並開闢，故配合修正原計畫書所述排水溝以暗管繞行本案人行步道下方之敘述，並修正圖面將其拉直。
- (四) 本案因涉及私有土地及合法建築物開發整合，故提列人事行政管理費2%，另避免工程物價波動提列風險管理費2%，有關上述管理費以上限提列，係為對照本案以公共工程提列之參考，故風險管理費配合委員意見將提列總表版本以九折提列進行計算。
- (五) 本案屋頂設置太陽能板為綠建築自治條例之相關規定，後續將編列綠建築維護管理費用以支應太陽能板維護之相關費用。
- (六) 有關營建工程費用之估算已依照公共工程相關規定納入勞工安全衛生費用及空氣污染防治費用，不會影響所有權人之權益。
- (七) 據了解文林苑都更案之建築設計係依據民國100年以前之建築技術規則檢討，僅須規劃單梯即可，但本案依照現行技術規則之規定需規劃雙梯，因此公設比較文林苑都更案來得高，考量此差異故又調降本案公設比，刪除不必要納入公設之項目。

決議：

- (一) 人民陳情部分：本案陳情意見之溝通協調情形，實施者已說明，倘後續仍有陳情意見，請實施者持續溝通協調。
- (二) 建築規劃設計部分

本案建築規劃設計及區民活動中心依附條件規定檢討情形等是否符合建管法令規定，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（延平北路五段 257 巷 4 弄），免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

(四) 消防救災部分

本案消防救災活動空間規劃內容，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(五) 財務計畫部分

1. 本案財務計畫重建費用項下其他費用，依公共工程採購標準編列預算及招標結果核實提列 79,749,976 元，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案提列人事行政管理費(2%)及風險管理費(2%)，共同負擔比例為 36.15%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另請依委員意見修正簡報所述提列總表與公共工程方案比較表中，提列總表版本之風險管理費。

(六) 權利變換及估價部分

1. 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(516,064元/坪)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案 256 地號所有權人以現金繳納共同負擔參與選配之溝通協調情形，請實施者於計畫核定前與所有權人達成協議，若協議不成則改回不能參與分配之名單。

(七) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F3$ （更新時程之獎勵容積）同意給予 549.5 平方公尺（法定容積 10%）之獎勵額度。
2. $\Delta F4-1$ （捐贈公益設施之獎勵容積），原則同意給予 824.25 平方公尺（法定容積 15%）之獎勵額度，後續請實施者納入社區規約載明，並請受贈單位依管理維護計畫辦理，發揮公益設施公共使用效益，避免違規及閒置使用，後續並納入建築執照列管事項加註。
3. $\Delta F4-2$ （協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積）原則同意給予 19.79 平方公尺（法定容積 0.36%）之獎勵額度，請實施者於核定前取得捐贈同意書，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。另 247 地號等道路用地之開闢請依新工處意見修正。
4. $\Delta F5-1$ （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)同意給予494.55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)原則同意給予420.36平方公尺(法定容積7.65%)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。
6. △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439.6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,惟不得納入本案共同負擔費用提列;另請實施者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。
7. 本案申請總獎勵額度為2748.05m²(50.01%),超過法定容積之1.5倍上限,故以2747.51m²(50%)核計。

(八) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 臺北市政府工務局水利工程處(書面意見)(其他利害關係人)</p> <p>(1)依本府 108 年 5 月 13 日府都新字第 10830087183 號函辦理。</p> <p>(2)旨案新闢道路因未取得 274-1 地號公共設施用地捐贈同意書,故規劃將道路側溝以暗管繞行人行道下方,再銜接綠帶既有排水溝部分,本處原則無意見。</p> <p>(3)另依「臺北市雨水下水道相關設施及用戶設備審查及查驗」要點,後續請相關設計圖說併入建築執照案件向本市建築管理工程處申請後再轉本處審查。</p>	<p>1-1 實施者:臺北市政府(臺北市都市發展局 傅正工程司舜華)</p> <p>(1)遵照辦理。</p>	<p>水利處所提意見,實施者表示 274-1 地號後續將由新工處進行徵收並開闢,故配合修正計畫書內容,予以確認。</p>
<p>2. 簡○昕(其他利害關係人)</p> <p>(1)彭副市長有跟議員開會,針對葫蘆堵地區的大更新,從延平北路五段至葫蘆街、中正路全面都市更新,以降低民眾對於消防安全疑慮,懇請更新處給予更新時程。</p>	<p>2-1 實施者:臺北市政府(臺北市都市發展局 傅正工程司舜華)</p> <p>(1)目前本府於士林區二地設立駐地工作站,如有相關更新疑義可至前開二處洽詢,另為協助本案周邊地區居民整合,後續將辦理專案駐點,同時本府將配合里長時間舉辦都更法令明會,以整合地區共識。</p>	<p>民眾所述葫蘆堵地區的大更新之意見,實施者已於聽證說明,予以確認。</p>
<p>3. 薛○○楹(當事人)</p>	<p>3-1 實施者:臺北市政府(臺北市都市</p>	<p>民眾所述公</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
(1)公設比規劃過高，比照士林區文林苑建案公設比只 28%公設。 (2)格局室內部分是否有針對協商部分確認無誤。 (3)室內坪數規劃偏小不好使用。 (4)大樓面向可否面公園。 (5)坪數估算價值有失公平，B1 部分估算太低，不公平非常有意見。	發展局 傅正工程司舜華) (1)本案建築規劃方案業經臺北市都市設計審議及土地開發許可審議委員會審議及臺北市都市更新及爭議處理審議幹事會審查，建築規劃方案公設比已適度調降。 3-2 實施者受任人：宏大不動產估價師聯合事務所 林韋宏估價師 (1)本案一樓附屬建物為防空避難室，經本所調查士林區市場行情，防空避難室交易單價約為上層 1/3~1/4，本案每坪以 10 萬元/坪進行評估，日後以審議會通過之數據為準。	設比、室內格局與坪數及估價等意見，實施者已於審議會說明，並依審議會決議辦理，予以確認。

(九) 實施者自提修正部分

本案產權、車位異動內容，以及增列建築及使用執照註記等事項，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

- (十) 同意本案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。

三、「擬訂臺北市大安區仁愛段六小段244地號等10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 游捷安 2781-5696 #3080)

討論發言要點：

(一) 地政局 洪幹事于佩 (書面意見)

已依幹事意見修正，無意見。

(二) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

1. 依據建築物工程造價要項規定，建築物之樓層高度一樓設計如供商業使用者以4.5公尺為基準高度，每增加0.1M 該層加計造價1%進行計算。依事業計畫P10-6表10-4建築面積檢討表，本案地上1、2層係供商業使用(一般零售業兼飲食業)，就1樓及2樓超過4.5公尺部分，始得加計加成本部分，請實施者檢視修正。
2. 事業計畫P15-3表 15-3 營造工程標準造價修正計算表，有關地下4層建物之

營建單價，依通案重要審議原則以加成後單層的標準單價進行物價指數調整後為77,100元(誤載為76,500元)，請檢視修正，並修正相關連動數值。

3. 本案都市更新規劃費依實際合約提列560萬元，經查合約服務項目及金額分別為第一階段都市更新事業概要階段80萬元、第二階段都市更新事業計畫及權利變換計畫階段380萬元及第三階段計畫執行階段100萬元，惟查本案於102年11月28日擬具事業計畫及權利變換計畫申請報核，未執行都市更新事業概要之規劃及送審，應請實施者刪減都市更新規劃費80萬元之提列。
4. 本案申請容積移入1,936.40m²，並提列容積取得實際購入成本 452,804,556元及辦理費用2,487,937元，經檢視附錄八所附容積移轉相關資料，僅檢附本府函送提報都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議結果資料，未提供購買容積及辦理費用之相關合約，建請更新處協助確認容積價金價格之合理性。
5. 事業計畫P15-9表 15-8 現金流量表，第43-44個月之稅後息後淨現金累計金額為-2,406,616元，該期間將產生資金缺口，請實施者調整現金流入項目之金額，稅後息後淨現金累計金額至少不小於0。

(三) 交通局 梁幹事筠翎 (書面意見)

本局無意見。

(四) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

有關規劃之消防車輛救災車輛及活動空間部分，本局無意見。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

1. 本案前於108年1月3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. 前揭核定函列管本案退縮無遮簷人行道與都市計畫規定基地內東西向穿越性之通道型廣場，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何型式障礙物影響通行，並負維管之責。
3. 本案容積移轉環境補償措施為地上一、二層除必要之門廳、機房及服務空間，餘應作為商業使用。

(六) 建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 一樓平面圖上標示為一般零售業(兼飲食業)，惟於幹事會回應表中回應是第十九組一般零售業甲組，應以土管標準名稱標示。若是一、二樓皆為第十九組一般零售業甲組，則需檢討營業面積，若未達300m²，請註記排除日用百

貨，倘大於500m²，則應以二十組規定一、二樓面積合併檢討。

2. 另飲食業在土管是第二十一組，所謂「兼」是指部分面積?還是其他?倘一樓要以第二十一組飲食業檢討，與二樓用途不同，則需獨立防火區劃避難層，請實施者釐清。
3. 在基地入口部分，將陽台修正為入口雨遮投影(計入建築面積)，似乎是不願意寫陽台，避免做欄杆一事，於此處寫「計入建築面積」是為爭取產權登記，因此處沒有空間名稱，請實施者先洽詢地政單位是否同意用陽台做附屬建物的登記，是否可用主建物來登記?請實施者釐清並注意後續產權登記是否會有問題。
4. 本案係屬高層建築，因廚房區劃無標示防火門，依內政部101年9月28日台內營字第1010808746號函，有關高層建築廚房之燃氣設備獨立區劃檢討需全棟檢討，非照技術規則中15樓以上才需要做區劃，提供實施者參考。

(七) 詹委員勳敏

1. 目前尚有8位權利變換關係人不能參與最小更新單元分配，目前報告書僅說明更新前價值。其中許陳月芳更新前價值達到4,044萬，並未揭露其更新後金額，看不出來實施者有讓權利變換關係人充分知悉更新前後價值差異，請實施者說明。
2. 依慣例現金補償是以更新前價值補償，因報告書只說明係現金補償額度，倘以權變後應分配價值做現金補償，也應敘明更新前價值，請實施者於報告書中補充。

(八) 地政局 黃委員嫩雲

1. 有關權變計畫地籍整理一章，有部分文字錯誤，會後將再提供資料給實施者做文字上更正。

權變計畫：

- (1) 請標示尺寸(第6-9頁至第6-31頁)，餘請自行檢視。
- (2) 地籍整理用語：一、地界整理計畫第2段第3行「更新後將土地『合併』成2筆地號，及表17-1地籍整理計畫表第5欄更新後「合併」暫編地號，請將合併更改為「地籍整理」(第17-1頁)
- (3) 表17-3 建物登記清冊，共「用」部分(1)及共「用」部分(2)，請將「用」改為「有」(第17-6頁)，餘請自行檢視。
- (4) 另請說明車位分擔基地權利範圍的計算方式?

2. 因本案共有四種持分方式(71、131、143、155)，但僅有三種車位形式(大車位、小車位、機械車位)，請實施者說明建物登記清冊中車位分攤權利範圍之計算方式？

實施者說明及回應：

- (一) 有關一、二樓商業空間部分將依相關規定檢討面積及區劃。
- (二) 有關原一樓陽台登記取消部分，部分計入建築面積係依技術規則建築面積相關規定，地面層以上有樓地板投影的部分於一樓也須計入建築面積。
- (三) 有關一樓陽台計入面積釐清及高層廚房防火區劃部分，將依建管處意見辦理。
- (四) 依建築工程造價要項規定，一樓才有區分住商使用基準高度不相同，為住宅使用者以4.2公尺為基準高度，為商業使用者以4.5公尺為基準高度，故本案二樓應還是以4公尺作為標準高度。一樓加成係數將依規定修正。地下四層物價指數修正後價格會再重新檢視釐清。
- (五) 有關都市更新規劃費部分，本案確實有申請事業概要，並於99年6月3日核准通過，惟因部分權利人出具存證信函，明確表示不願參與都市更新，後續才調整更新單元範圍，此部分業於前次審議會中說明。
- (六) 有關容移費用，於本案報核時已檢附合約於附件冊，並經更新處承辦科確認存查。
- (七) 現金流量表將配合委員意見修正。
- (八) 有關車公持分權利範圍之標準計算方式只有三種類型(大平面車位、小平面車位、機械車位)，至於有其他數值，應係代書進行平差的結果，後續再釐清確認計算平差係屬何車位，並釐清修正。
- (九) 本案除所有權人楊李永燕因失蹤，依第287次審議會決議依相關規定以更新前價值補償，其於7位不參與分配之關係人則遵從協議以權利變換更新後應分配價值領取現金補償，故權利人皆已充分知悉更新前後價值差異。更新前價值將於報告書中補充說明。

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，請實施者持續溝通協調整合。

- (二) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計審議修正情形，經實施者說明後，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案一樓陽台取消及1樓2樓連通用途合併面積檢討情形，經實施者說明後，經建管處表示意見，並經審議會討論後，予以同意。惟請依建管處意見，釐清一樓入口雨遮投影(計入建築面積)於登記上之可行性及1樓2樓連通使用組別及防火區劃檢討。

(三) 財務計畫部分

本案配合建管處意見修正地面層陽台，致使產權面積及財務計畫順修，經實施者說明修正情形及對權利關係人之影響，並經審議會討論後，予以同意。另請依財政局意見修正。

(四) 權利變換及估價部分

本案二樓以上均價由 1,501,802 元/坪調整為 1,502,180 元/坪，經實施者說明修正情形，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 建築容積獎勵部分

1. △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) 同意依第287次審議會決議給予484.10平方公尺(法定容積10.00%)之獎勵額度。
2. △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254.33平方公尺(法定容積5.25%)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。
3. △F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意依第287次審議會決議給予387.28平方公尺(法定容積8.00%)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「黃金級」以上。
4. 本案申請容積移轉部分，業經本市都市更新及爭議處理審議會第287次會議決議，同意依本府都市發展局審查結果，給予1,936.40平方公尺(法定容積40%)之獎勵額度。

- (六) 實施者第287次審議會自提修正事項，同意依前次審議會決議，予以同意授權更新處核實確認部分：

1. 土地所有權人之產權異動、選配位置及部分權利範圍持分協議異動、共同出資人人員及個人出資比例異動，並協議由臺灣銀行股份有限公司辦理信託管理，經實施者說明後，予以同意，後續授權更新處依相關證明文件詳實核對後確認。
2. 本案地主及共同出資人同意配合產權交付臺灣銀行股份有限公司信託管理，因房貸銀行要求地主因實施都市更新拆除原抵押建物而減失擔保品情況，須辦理轉貸清償，而衍生權利登記異動情形。故核定前有他項權利異動或信託登記而變動地政登記事項，須配合修正計畫相關章節，經實施者說明後，予以同意，後續授權更新處依相關證明文件詳實核對後確認。
3. 若未來仍有所有權人產權異動；或更新後分配單元互相交換不影響他人；或自行出資人或其出資比例異動者，而具備地政機關登記資料或協議書、選配申請書以為佐證者，報告書須配合修正時，經實施者說明後予以同意，後續授權更新處依相關證明文件詳實核對後確認相關章節修正結果。

(七) 聽證紀錄：本案無人登記發言。

(八) 本案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，惟本案涉及容積移轉程序，經實施者說明後，同意依第287次審議會決議，於都市發展局核發本案容移許可證明函後45日內，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。

四、「擬訂臺北市大同區市府段二小段220-2地號等54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 江柏緯 2781-5696#3062)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，詹委員勳敏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）

查旨述會議涉本分署業務為討論提案(四)三豐建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區市府段二小段 220-2 地號等 54 筆土地都市更新權利變換計畫案」都市更新審議案：依權利變換計畫書「審議會版」第 11-1 頁表 11-1 所載，本案一樓店面平均建坪單價為 115 萬 5,672 元/坪及二樓以上平均建坪單價為 80 萬 7,479 元/坪，低於本分署查估之價格(店面約 120~157 萬元/坪、住宅 82~92 萬元/坪)，請貴府再審酌本案住宅價格之合理性。

- (三) 財政局 陳幹事進祥（書面意見）

1. 本案貸款利息依實施者說明係依95年版提列總表規定計算，有關融資資金貸款利息請依前開規定公式折半計算，並請詳列計算式，以利檢視。
2. 權變計畫表10-1權利變換地區範圍實施經費明細表內貸款利息合計金額有誤，請修正。

(四) 地政局 洪幹事于佩 (書面意見)

1. P82請依前次幹事意見，補充機械式停車位單價評估過程至估價報告書。
2. 更新前區分所有建物(樓上層)價格評估，P145水平效用比-屋齡調整項，調整邏輯屋齡為15年修正1%，似與P125、139個別因素分析-屋齡調整項依前次幹事意見7修正後之邏輯不一致，請檢視調整
3. P142、195仍請依前次幹事意見8，釐清住宅產品有效總收入扣除裝修抵減損失是否符合市場一般交易情形。

(五) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

經查報告書 P6-19~P6-23，圖面未標示車道寬度、停車場出入口緩衝空間尺寸及警示設施、入口中心線上下任一點至道路中間線垂直左右各 60 度以上範圍無礙視線，請補充。

(六) 消防局 吳幹事尚欣

本案係討論權利變換計畫，未涉本局權管，無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(八) 遷委員維新

1. 本案於幹事會時提供審查意見之第15點，有關前棟二併二電梯及後棟四併二電梯之差異，估價師未回復相關之差異調整，請補充說明。
2. 另經實施者說明後，請於估價報告書補充說明電梯服務水準是否符合需求。

(九) 簡委員裕榮

1. 簡報P14，本案選配原則提及權利人(地主)由一樓往上分配，實施者由頂樓往下分配，此項建議刪除，因不得限縮權利人選配之權利。
2. 計畫書P15-1表15-1，部分表示不願參與選配之權利人，其更新前土地權利價值低於最小分配單元之價值，請修正。

(十) 黃委員嫩雲

1. 地籍整理用語：表17-1地籍整理計畫表第5欄，更新後「合併」暫編地號，請將合併更改為「地籍整理」(第17-1頁)
2. 表17-3 建物登記清冊，主建物分擔基地權利範圍和車位分擔基地權利範圍，請以持分計算(土地登記規則第43條)(第17-10頁)。

實施者回應：

- (一) 有關財政局、交通局、地政局及委員之意見，將配合辦理修正並補充說明；另公有土地管理機關之意見，本案於歷次會議皆依委員及幹事意見修正，且案例搜尋(包含更新後之建築設計及建材構造等)，皆向上調整平均建坪單價10%，係符合區域市場之行情。
- (二) 有關遲委員於幹事會提供之意見，經估價師參考後，認為前棟二併二電梯及後棟四併二電梯對於公共設施服務水準係充足，故未做價差之說明；惟對於前後側之寧適性，則有做相關調整。

決議：

- (一) 人民陳情部分：本案尚有所有權人尚未同意參與都更，經實施者說明並經審議會討論後，予以確認。
- (二) 財務計畫部分：
本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(12%)均以上限提列，共同負擔費用(32.72%)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
- (三) 權利變換及估價部分
 1. 本案二樓以上均價807,479元/坪及估價修正情形，請依地政局及委員意見修正。
 2. 本案部分所有權人應分配權值超過最小分配單元，卻不參與選配，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 財政部國有財產署北區分署 (都市更新處代為宣讀) (1)依貴府 108 年 3 月 13 日府都新字第 10760140403 號函辦理。 (2)僅提供本分署意見如下：依權利變換計畫書(審議會版)第 11-1 頁表 11-1	1. 實施者受任人：宏大不動產估價師聯合事務所 陳奕任 尊重審議會決議，未來以審議會核定結果為準。	經實施者說明後，請依地政局及委員意見修正。

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>所載，本案一樓店面平均建坪單價為 115 萬 5,672 元/坪及二樓以上平均建坪單價為 80 萬 7,479 元/坪。請實施者提高前述一樓店面及二樓以上平均建坪單價，以維國產及全民利益。</p>		

- (五) 同意本案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。