

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 492 次會議紀錄

110 年 9 月 28 日府都新字第 1106021826 號

壹、時間：民國 110 年 9 月 3 日（星期五）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區

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：高俊銘

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、「變更臺北市信義區犁和段三小段89地號等16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）

討論發言要點：

（一）財政局 蘇振華幹事(書面意見)

本案本局無意見。

（二）地政局 沈冠佑幹事(書面意見)

宏邦不動產估價報告書意見如下：

1. P.53土地比較標的價格日期調整，依台北市不動產估價師公會第4號估價作業通則規範以相關房價指數配合土地開發分析法方式，係以相關房價指數計算不同價格日期之房價，再運用土地開發分析法計算不同房價下之地價作為價格日期調整依據，報告書僅敘述依信義房價季指數調整，是否有配合土地開發分析法計算，請於報告書中明確說明。
2. 比較標的價格日期與勘估標的相差超過1年者，仍請依通案審議原則於報告書中敘明理由。
3. 其餘已依前次審查意見修正。

（三）交通局 洪瑜敏幹事(李庭維代)(書面意見)

本案無障礙汽車位(法定車位)，請依身心障礙者權益保障法及建築技術規則建築設計施工編第167條之6之立法意旨檢討納入住戶管理規約辦理，爰建請於管理規約內註明「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。」；惟經查前開車位已由實施者選配，請實施者說明後續管理方式。

(四) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

本案變更部分未涉及消防車輛救災動線及活動空間之規劃，本局無修正建議，後續仍以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(書面意見)

本案曾辦理都審程序，本府109年12月8日府都設字第1093111746號函核定在案，倘經更新審議決議調整原核定圖說，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定檢討是否須辦理都審變更設計。

(七) 鄭淳元委員

1. 壹、辦理緣起章節，請補充核准之建造執照日期及文號。
2. 拾陸、管理維護計畫章節，有關停車位管理原則，停車位數與建築規劃不同，請釐清後修正。

(八) 簡文彥委員

本案是因土地鑑界原因而增加11平方公尺，建築規劃設計方面為求穩定，也未增加實質容積，但是估價卻往下修，共同負擔因此做部分微調，導致範圍舊違章戶預繳交的差額價金增多，請實施者說明。

(九) 鐘少佑委員

有關宏邦不動產估價報告書意見如下：

1. P.56更新前土地比較價格結論、其中比較標的1,2,3，其「差異百分率絕對值總和」分別為「70%」、「36%」、「69%」，惟「比較標的調整加權指數」分別為「30%」、「35%」、「35%」，尚不合理，建議重新檢視。另P.57 f.「更新前土地比較價格之推定」之比較標的加權數有同樣情形，請重新檢視。
2. P.100、P.101比準戶比較月租金結論中之表格比較標的7、8、9之差異值百分率絕對值加總分別為「4.5%」、「20.5%」、「14.5%」，惟比較標的之加權係數分別為「35.0%」、「30.0%」、「35.0%」，似不合比例，建議重新檢視。
3. P.108面積調整率說明。本案面積因素調整以比準戶47坪為基準，面積大於各比準戶8坪者調整率下調1%，反之則上修1%，惟查P.110、P.111更新後樓上層各戶建坪價推算表中，A17(74.4664坪)調整-3%，A2(60.2731坪)調整-2%，C2(35.816坪)調整1%，調整邏輯與上面說明似乎不符，建議重新檢視。

(十) 朱萬真委員

1. 權利變換計畫書P.17-7之內容說明，誤植為表11-2-1及表11-3-1，應為表17-2-1及表17-3-1。
2. 實施進度部分，預計申請使用執照是110年10月、11月，但是現場還是空地，與實際不符，請修正。
3. 有關信託管理費部分，於附錄中檢附103年10月8日之報價單，且有效期間為6個月，請實施者檢附新的合約以符實際。

(十一) 羅文明委員

本案本次變更主要是因地籍重測後調整面積，有關這部分本處無意見。

(十二) 黃嫩雲委員

1. 有關估價報告書P.35，僅寫出信義房價的指數，建議配合土地開發分析法的方式詳細列出來。
2. 而比較案例超過1年部分，已在綜理表中有做回應，希望能在估價報告書中也同樣能做敘明。
3. 權利變換計畫

請標示地上層平面圖陽台、轉折、圓弧尺寸，地下層平面圖轉折、斜邊尺寸(第15-5頁至第15-19頁)。

實施者說明及回應：

- (一) 都市設計部分，後續依照都市設計科意見辦理。
- (二) 有關無障礙車位部分，本案於原核定後已申請並取得建造執照，並依法啟動預售，且依規定將無障礙車位預售予領有身心障礙證明之使用者，合乎相關規定。
- (三) 有關鄭委員提到的相關意見，將會配合檢視修正。
- (四) 有關違章戶部分本次有部分安置戶做變更，也有將變更事項內容告知相關權利人，並已簽具現地安置處理協議書，另外也可與安置戶協議找補金額不增加，以維護其權益。
- (五) 另因實施進度與實際不符的地方，會再進行檢視修正。
- (六) 有關信託費用部分，原報價單是因應原核定案於103年報核時所提供的，本次變更將再提供信託合約，其費用以不超過原核定內容為原則。
- (七) 有關委員所提估價P.56權狀部分及P.108結構部分，將會再補充說明。

- (八) 在P.53土地價格日期調整部分經過試算，價格的調整沒有太大的差異。
- (九) 比較標的價格日期與參數標相差部分會再補充說明。
- (十) 有關△F5-1之量體、造型、色彩、座落方位相互調和、無障礙環境及都市防災部分，本次變更並沒有做太大幅度的修正，只有做適度的微調，僅有室內格局是因應地主之要求做調整；其獎勵值部分，也僅是因為土地鑑界後，土地面積增加，而基準容積變多，使得相關獎勵額度微幅增加，但為求變更計畫後的穩定性，設計容積仍維持在原核定計畫範圍內。
- (十一) 本案相關管理費提列費用均依據「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定及依原核定案審決之費率提列，並未調整變更。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案因土地鑑界後，更新單元土地面積增加11平方公尺，爰申請變更，有關都市設計變更審議修正對照情形及建築相關法令檢討內容，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

本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(11.25%)，經實施者說明其必要性及合理性，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

本案評價基準日維持擬訂案日期(103年07月15日)，估價報告書修正情形及二樓以上均價由原核定之911,435元/坪調整為911,101元/坪，共同負擔比從原核定之27.29%上修至27.36%部分，調整原因及對土地所有權人權益影響及因應情形，經實施者說明，並經審議會討論後，請依委員及幹事意見檢討修正。

(四) 建築容積獎勵部分

1. △F4-2(協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積)，同意維持原核定83.93平方公尺(法定容積原核定3.60%調整為3.57%)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)，原核定為186.30平方公尺同意調整給予188.28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獎勵容積)，同意維持原核定240.54平方公尺(法定容積原核定10.33%調整為10.22%)之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度積，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），原核定為139.73平方公尺，同意調整給予141.21平方公尺（法定容積維持原核定6.00%）之獎勵額度，並請實施者後續依「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），同意維持原核定核實計算後給予355.59平方公尺（法定容積原核定15.27%調整為15.11%）之獎勵額度。
6. 本案申請容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果，維持原核定1,164.37平方公尺（法定容積原核定50.00調整為49.47%）之獎勵額度。

（五）本案依108年1月30日修正公布前都市更新條例第19條、第29條（即修正後第32條及第48條）辦理變更事業計畫及權利變換計畫案，報核迄今尚無陳情意見，得依都市更新條例第33條第1項第1款規定免辦理聽證，倘本案於核定前有爭議，應補辦聽證並再次提請大會審議。

（六）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，請實施者收受會議紀錄起3個月內檢送修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，於核定前授權本市都市更新處予估價委員及幹事確認，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、「擬訂臺北市信義區永吉段三小段869-3地號等13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）

討論發言要點：

（一）財政局 蘇振華幹事（書面意見）

1. 事業計畫 13-5 頁特殊因素費用，提列地質改良工程費提列 40,592,890 元、SI 工法 29,701,749 元，提請審議。
2. 本案提列建築資訊模型（BIM）建置費用 13,800,000 元，提請審議。
3. 本案於貸款利息費用項下提列履約保證金利息費用，建議刪除。
4. 更新前測量費請實施者檢具合約影本以實際合約金額提列，另信託管理費請於簽訂信託契約後檢附合約佐證，倘合約可拆分金錢信託或與土地信託之費用時，則金錢部分全額計列而土地部分折半計列。

5. 本案廣告銷售管理費(6%)及風險管理費(11.75%)均以上限提列，提請審議。
6. 占有他人土地舊違章原處理方式原為現地安置，改為現金補償，3 戶違占戶提列金額達 71,647,344 元，請實施者說明是否影響其他所有權人權益，並提請審議。

(二) 地政局 沈冠佑幹事(書面意見)

無意見。

(三) 交通局 洪瑜敏幹事(李庭維代)(書面意見)

本案設置3席無障礙汽車位(法定車位)已設為不供選配之共用部分，爰請於管理規約內註明「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，且不得約定專用。」

(四) 消防局 蔡長銘幹事(書面意見)

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

(五) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

前次意見已修正，本次無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(書面意見)

1. 本案曾辦理都審程序，前經本府 110 年 5 月 5 日府都設字第 1103019684 號函核定在案。經檢視都市更新事業計畫報告書內容與都審核定內容相符。
2. 倘經更新審議會決議調整原核定圖說，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第 8 條檢討是否須辦理變更設計。

(七) 鄭淳元委員

依審議會版本之事業計畫及權利變換計畫，目前實施進度進度表均落後，請實施者配合審議時程修正。

(八) 林光彥委員

1. 依據幼兒園相關法規檢討，室外開放空間設置面積影響幼兒園招生人數之規範可以理解，但請實施者釐清圍牆線以內面積是否計入招生人數計算。
2. 地質改良工程費與 SI 工法依今日簡報與計畫書內，均已完成外審通過，應予以認列；BIM 部分因無外審單位，具討論空間；另委外審查費

用和履約保證金利息費用，依通案審查原則建議刪除。

3. 避免陳情人所述前後資料呈現之拆補費數額不符問題，請實施者後續與違占戶詳細說明計算之基準點。

(九) 鄭凱文委員

目前本案基地東側人行道是退縮2公尺人行步道後設置欄杆，其後是植栽，若為提升基地開放性及公益性，可考量在人行步道後規劃綠籬，其後才設置欄杆。

(十) 朱萬真委員

於489次審議會上有同類型個案，但個案之共同負擔總表金額與認列金額相同；本案共同負擔總表金額大於認列金額，呈現方式較不清楚；依前次審查案例，委外審查費、履約保證金、特殊因素費用等均未提列，建議修改無法提列項目，使總金額符合承諾金額。

(十一) 鍾少佑委員

1. 1樓法定空地約定予幼兒園專用部分，領銜估價師麗業以1/6計算，但與其他2家估價師估算金額差異較大；宏大以1/5評估，評估結果約5,000萬，第一太平戴維斯以調整率計算，調整金額約6,600萬，高低差異達到5成，估價師說明約定專用面積占實際銷坪面積40%內，單價均落在1/3至1/5，目前約定專用面積占比為59.53%，全部採1/6計算，40%以內及超過40%部分的數字似不合理，建議可以調整為全部均採1/5計算，較為合理。
2. 估價報告書53頁總樓高的修正，同樣是14樓但有修正狀況，16樓修正狀況較15樓少，請估價師說明。

(十二) 羅文明委員

關於建築技術規則第90條避難層兩向出入口部分，目前均於室內空間檢討，請補充檢討第二項之路徑寬度，其餘無意見。

(十三) 劉委員秀玲

本案屬公辦都更案，目前於基地東側鄰8公尺計畫道路部分，僅留設2公尺人行空間，並設置2公尺高透空圍籬與6公尺填高植栽帶；實施者提到簡報19頁藍色範圍為幼兒園約定專用，考量本案公辦都更特性，應對周邊環境更有友善性，若約定專用空間幼兒亦無法使用，是否考慮釋出，將人行步道至少留設至4公尺，使人行空間及環境更親善。

(十四) 都市更新處

有關臺北市都市更新自治條例第11條，公有職務宿舍主要是指各級政府機關為執行職務需要供編制內或非編制內人員使用的宿舍，因台電公司非屬政府機關，故不能選配小於46平方公尺的房型，建議台電公司得以補繳差額價金方式選配大於46平方公尺的房型。

(十五) 陳信良副召集人

1. 過去一般土管為達人行步道延續性，要求人行道淨寬達2.5公尺以上，如可退縮至3公尺與街角退縮結合，將可創造公辦都更友善環境之成效。
2. 請實施者於審議會上確認補償金額，避免造成今日陳情人所述之數額不符問題。

實施者說明及回應：

(一) 建築規劃設計部分

1. 交通局與建管處意見將配合辦理，於核定版書圖補充標示說明。
2. 關於基地東側人行道是依都市設計準則設計並約定專用予幼兒園使用，以符合幼兒園相關規定，考量幼兒園招生員額在都市更新後已大幅減少，又約定專用區域的植栽規劃具有幼兒教育的功能，因而規劃設計2公尺人行步道，惟為確保本公辦都更案更新效益，懇請大會同意基地東側留設人行步道淨寬調整為2.5公尺，與南側人行步道相同淨寬，同時滿足環境友善性。
3. 實施進度表配合審議時程修正。

(二) 財務計畫部分

1. 共同負擔提列12.75億元均為實際支出，認列金額則為承諾共同負擔比率25.94%，實際以11.96億元作為全案分配，出資人吸收成本達7,800萬元。尊重委員審議通案性原則，同意刪除BIM、耐震標章查核、耐震標章特別監督人與履約保證金利息費用，調降共同負擔為12.37億元，共同負擔比率為26.83%，實際仍以承諾共同負擔比率25.94%分配。
2. 陳情人所提補償金依今日提會版本及審議會通過金額為準；所得稅申報部分，後續將協助陳情人釐清。
3. 本案整合地主中華基金會的分散產權，交換至本基地集中，使地主使用效益最大化，協助兒福幼兒園室內設計、協調違占戶及協議書撰擬之相關行政作業等，仍有人事費用支出，相關費用依「107年7月23日版都市更新費用提列總表」提列，並考量本項與營建工程管理費之合計後，其費率不得超過人事行政管理費率提列上限5%，故本項費率以4.10%提列。
4. 依據「107年7月23日版都市更新費用提列總表」說明二十，因出資人實際

獲配之單元及車位總價值為1,200,529,310元，未滿30億元，故廣告銷售管理費率採6%提列。

5. 行政院主計總處公布之營造工程物價指數連月攀升至歷史新高點，反映出近期營造業缺工缺料造成的成本上漲，現行提列工程造價難以反映實際造價，因其屬實施者投入本公辦都更案所需承擔之風險項目，爰依據都市更新費用提列總表，風險管理費率依11.75%提列，符合提列基準。

(三) 估價部分

1. 一般計算約定專用面積部分，單價均落在1/3至1/5，依約定專用面積與實際銷坪面積占比差異，若占比越大，相對效益較低，而給予較低價格。本案約定專用面積大約占實際銷坪面積50%至59%，占比較一般評估情況大，因此調整為1/6。且並非全部約定專用面積皆計算價值，計價面積已扣除鄰松信路側及入口廣場等屬於開放空間性質的範圍。後續依審議會決議調整為1/5。
2. 造價部分，本案興建地上14層/地下3層，比較案例為地上15層/地下5層、地上16層/地下3層、地上14層/地下5層；本案地下層依超挖部分1層多30%造價，2層多40%造價計算，結果如報告書呈現，地上14層/地下3層和地上15層/地下5層，雖樓高差1層，但因地下超挖2層，計算差異後給予2%調整率。地上14層和地上16層，因均為地下3層，僅計算地上層差異，但差異未達0.5%不進位，故未調整。

- (四) 回應陳情人意見，有關陳情人所述其領取補償金金額歷次版本金額不同，係因違占戶協議書所載計算公式計算結果，實施者同意依審議會決議每一戶應領補償金為23,882,448元進行補償；另有關計列所得稅部分，實施者願意協助陳情人釐清。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計審議審決情形及規劃設計是否符合建管相關規定，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案所有權人台電公司選取房型(5F5A)，未達最小建築單元面積46平方公尺，似不符臺北市都市更新自治條例第11條規定，經實施者說明，並經審議會討論後，依臺北市都市更新自治條例第11條規定，台電公司非屬條例所稱政府機關，仍請以符合臺北市都市更新自治條例方式進行選配，後續授權本市都市更新處檢覈。
3. 本案幼兒園家長接送臨停規劃、中庭南側及東側臨路側設置2公尺高之透空圍欄及填高之植栽帶，阻隔性強且公益性似不足，認養西側公有人行道上設置自行車格位部分及是否與基地北側鄰地有延續性，經實施者說明，並

經審議會討論，中庭東側留設人行步道調整請留設淨寬為2.5公尺，予以同意。

(二) 財務計畫部分

1. 本案地質改良工程費提列40,592,890元、SI工法35,581,315元、建築資訊模型(BIM)建置費13,800,000元及相關委外審查費用7,935,000元，經實施者說明，並經審議會討論後，刪除建築資訊模型(BIM)建置費、耐震標章查核、耐震標章特別監督人費用後，予以同意。
2. 本案貸款利息費用項下提列履約保證金利息費用，經實施者說明，並經審議會討論後，刪除此項費用。
3. 本案占有他人土地舊違章原處理方式原為現地安置，專案會議後改為現金補償，財務計畫增加「占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用」71,229,069元，經實施者說明，並經審議會討論後，同意以71,647,344元提列，每一戶應領補償金為23,882,448元進行補償。另請實施者再與所有權人(陳情人)說明，釐清陳情人所述金額浮動問題。
4. 本案人事行政管理費(4.1%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.75%)，經實施者說明提列之合理性及必要性，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1樓法定空地約定予幼兒園專用，惟該部分單價以建物價格1/6計算，及未來使用管理費如何計算，經實施者說明，並經審議會討論，單價請依委員意見修正為建築價格1/5計算。
2. 本案四樓以上均價(1,086,870元/坪)及估價報告修正情形(不含露台)，共同負擔比為25.94%(依承諾共同負擔認列)，經實施者說明，並經審議會討論後，因本案為公辦都更，共同負擔比依承諾共同負擔認列，爰本案四樓以上均價及估價報告，請依委員及幹事意見修正。

(四) 自提修正部分

1. 配合幼兒園使用需求，調整專有空間設計，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案檢討產權攤算，修正計算結果，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：
 - (1) (#10條) 取得候選綠建築證書之建築設計獎勵，同意給予546.53平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度，並請實施者後續依「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用；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「鑽石級」以上。

- (2) (#11)智慧建築標章之建築設計獎勵，同意給予437.22平方公尺（法定容積8%）之獎勵額度，另請實施者依協議書約定取得智慧建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過智慧建築分級評估「黃金級」以上。
- (3) (#13)建築物耐震設計獎勵，同意給予546.53平方公尺（法定容積10%）之獎勵額度，並請實施者繳交耐震設計保證金；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內取得耐震設計標章。
- (4) (#14)時程獎勵，同意給予546.53平方公尺（法定容積10%）之獎勵額度。
- (5) (#17)處理占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵，原則同意給予288.00平方公尺（法定容積5.27%）之獎勵額度，實施者後續應於核定前檢具相關舊違章建築戶證明文件及拆遷安置協議書。

2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) 建築規劃設計(三)，原則同意給予493.60平方公尺（法定容積9.03%）之獎勵額度，配合審議會決議事項調整，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。
- (2) 建築規劃設計(四)，本案經檢討尚符合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之建築設計類別，同意給予163.96平方公尺（法定容積3%）之獎勵額度。

(六) 聽證紀錄：

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
1	<p>詹○諭(代當事人 台灣電力股份有限公司)</p> <p>(1)詳書面意見 1-1</p> <p>台電公司為國營事業，全力支持政府推動公辦都市更新政策，故本案更新單元內台電公司所有永吉段三小段876地號土地，面積雖僅12平方公尺，占更新單元0.49%，同意依住都中心擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫參與分配。</p>	<p>1-1 國家住宅及都市更新中心 林啟賢副主任(受任人)</p> <p>(1)實施者會依相關規定執行。</p>	<p>第 1 點，本案所有權人台電公司選取房型(5F-A5)，未達最小建築單元面積46平方公尺，依臺北市都市更新自治條例第11條規定，台電公司並非條例所稱政府機關，後續以符合臺北市都市更新自治條例方</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
			式進行選配，無爭點。
2	<p>陳○華(其他利害關係人 富台里里長)</p> <p>(1) 謝謝都更處及住都中心執行本案都更案。</p> <p>(2) 虎林街 120 巷、松信路及兒童福利中心舊址未來開發的量體均很大，本案交通動線為南北向四條，東西向僅有一條，未來本案開發時能否協助開發東西向的交通動線，以利未來開發及社區發展。</p> <p>(3) 未來施工時，請實施者要注意及加強施工品質及環境品質的維護。</p>	<p>2-1 國家住宅及都市更新中心 林啟賢副主任(受任人)</p> <p>(1) 謝謝里長的指導與提醒，未來施工時環境品質維護，實施者責無旁貸。</p> <p>(2) 交通部分，本案會將外部需求內部化，避免交通衝擊。</p> <p>(3) 整體性的交通動線規劃與需求，目前基地於虎林街 120 巷已沿街留設退縮人行步道，針對範圍內後續將配合市府整體交通考量。</p>	<p>第 1 點，無爭點。</p> <p>第 2 點，交通部分，依審議會決議辦理。</p> <p>第 3 點，非屬更新審議會權責。</p>

(七) 同意本案擬訂都市更新事業及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。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、「變更臺北市大安區龍泉段一小段206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 許雅婷 02-2781-5696轉 3081)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳鈺芳幹事(書面意見)

1. 本案為事權併送，評價基準日為101年6月1日，惟事業計畫10-13頁計算法定工程造價係依103年2月1日修正後單價，是否符合規定，請更新處協助釐清，並提請審議會討論。
2. 事業計畫14-5頁合法建築物拆遷補償費(二)1所載金額有誤，請檢視修正。
3. 事業計畫14-5頁合法建築物拆遷安置費用(2)房屋租金補貼期間預估為47個月，查該項係以更新期間+6個月計算，爰仍請依原核定版預估為42個月

提列。

4. 事業計畫表14-3合法建築物序號 7 持分所有權人為實施者，另附註說明已支付序號7 原所有權人相關拆遷補償及安置費用，爰請更新處協助釐清是否符合提列規定，並提請審議會討論。
5. 事業計畫表14-4及表15-1所列其他土地改良物補償費用合計金額不一致，請檢視修正。
6. 建築規劃設計費請依事業計畫表15-4計算金額8,619,191元提列。建築規劃設計卻依表15-4規定提列，另加計費用為擬定階段已核定申報開工後已支付費用。
7. 本次變更增提協助市有建築物整建維護相關費用22,080,000元，請實施者說明後，提請審議會討論。
8. 變更後風險管理費(11.25%)，核定版載明依第236次審議會決議以11%提列，爰請仍依上開決議提列，並提請審議會討論。
9. 事業計畫15-23頁土地所有權人更新後應分配權利價值計算金額有誤，請檢視修正。

(二) 地政局 洪于佩幹事(許加樺代)(書面意見)

1. P.17~18本案估價條件受古蹟影響之情形，是否已向相關權利人說明，請實施者說明後提請大會討論。
2. P.117「區分所有建物土地權利價值比率及土地權利價值表」與「各區分建物所有權人更新前權值表」之更新前區分建物合併後土地權利價值不一致，請釐清。
3. 實施者說明暨修正情形敘明本案樓高由12層增加為15層，因基地條件限制，建築設計因建蔽率縮小而規劃困難，且車位類型變更為倉儲式車位，故建材建築設計較差。惟P.124與P.130之建材建築設計項修正方向相反(P.124上修，P.130下修)，是否有邏輯不一致問題，請說明。
4. 本案共負比由30.62%變更為34.11%，主要因更新後房價下修所致，請實施者說明後提請大會討論。

(三) 交通局 洪瑜敏幹事(蔡昕芄代)(書面意見)

前次意見已修正，爰本局無意見。

(四) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

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

(五) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

事業計畫 P.10-73，本案建築面積超過 500 平方公尺，依本市土地使用分區管制自治條例第 13 條規定，南側高度比檢討應以道路中心線深進 12 公尺範圍檢討，請釐清。

(六) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

本案非屬都審案，無意見。

(七) 建築管理工程處 陳東璘幹事

1. 因本案基地限制，細部數字之細節檢討請確實檢討並標示清楚。
2. 本案涉及文資，相關案例不多。原則應為一宗基地，本案是核發建照才指定古蹟，涉及法令疑義。

(八) 臺北市政府文化局 蔡佩欣幹事(魏伶如代) (書面意見)

1. 有關本案涉及文資法第34條部分，已於110年3月29日經文資會審議通過、110年5月12日備查報告書。查會議資料P.50，有關本局於小組意見所提市定古蹟溫州街22巷4號修復及再利用計畫後續由管理單位提送本局審查，經實施者回復已於110年5月12日同意備查有誤，備查計畫為涉文資法第34條報告暨監測保護計畫。故請古蹟管理單位仍須依文資法第24條提送古蹟修復及再利用計畫。
2. 有關樹保事宜，業經本局110年5月5日北市文化資源字第1103013393號函覆，已涉及受保護樹木，應辦理樹保審查事宜；惟本案如新增合併206-1地號開發，請實施者應一併新增該地號樹籍資料調查與辦理樹保計畫審查。

(九) 大安地政事務所

1. 本案產權登記處理方式與民法第799條有競合，因古蹟關係納入建築基地範圍，就登記原則、分配原則，建築基地就應分配到各區分所有權人，故建物、土地所有權人經過權利變換也必須分配。
2. 文化局於107年公告囑託地政事務所在土地及建物上註記，受文化資產保護法規定辦理，後續所有權移轉前，應事先通知主管機關；其屬私有者，除繼承者外，主管機關有依同樣條件優先購買之權。
3. 民法第799條所稱另有約定者，從其約定一事是否能約定為0，尚有疑慮，另關於民國107年3月28日協商會議，當時本所發言紀錄為206地號是否納

入建築基地，私有權利人若持份206地號之土地，將來於私地主要移轉上須報請主管機關(文化局)，當時並未討論土地、建物如何分配。

(十) 簡文彥委員

有關更新前權利關係人名冊人數變更情形，請實施者說明。

(十一) 林光彥委員

1. 有關外審報告請檢附於報告書附錄。
2. 財政局表示變更後風險管理費(11.25%)，原計畫書核定版載明依第236次審議會決議以11%提列，經實施者說明並考量古蹟延宕不可歸責於實施者，風險管理費採11.25%無意見。
3. 土地法第14條第1項第9款上所稱名勝古蹟與文化資產保存法認定之古蹟，有何不同，請實施者說明。
4. 原則一宗基地一張建照，建築相關法令是否有規定，一張建照能否分割為兩筆地號。都更案法令規定核定後應申請建照，故也不能僅以A地號申請建照，而B地號實際上無建照行為，古蹟修復再利用不是建照管制範圍，是涉及文資法管制範圍之修復再利用，實際建照行為只在A基地，如果在不變動地政局法令見解下，得否依建築法令體系在A地號部分有建築行為，而B地號無。
5. 本案為一宗建築基地，依民法第799條第4項：「區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之」，實施者所提之登記是不符合的，雖另有約定者，從其約定，但本案在沒有100%同意前提下，是否符合另有約定者之情況，需詳加說明，請實施者特別注意。另與公寓大廈管理規定第4條規定較無關係，係屬建物蓋完後管理事情，如何登記問題應屬民法第799條規定。
6. 有關地政局意見涉及估價部分，關於：「本案共負比由30.62%變更為34.11%，主要因更新後房價下修所致」，請實施者補充說明。

(十二) 朱萬真委員

1. 表15-1不參與分配之土地所有權人名冊之三位現金補償額度與表16-1更新前土地權利價值不一致，請釐清並修正。
2. 表16-1有一位不參與分配，P.14-3頁未敘明經過，但於表14-2備註願意領取權利金，請實施者說明陳小姐是否有與實施者達成協議放棄選配單元12D並改領現金，請載明於計畫書。另表16-1中若陳小姐領取更新後權利金，更新後受配人應為原所有權人，而非實施者，計畫書範本中，若領

取權利金或選配房屋應載明於備註欄，區分會較為清楚。

(十三) 黃嫩雲委員

1. 文化資產保存法§26前段，為利古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之修復及再利用，有關其建築管理、土地使用及消防安全等事項，不受區域計畫法、都市計畫法、國家公園法、建築法、消防法及其相關法規全部或一部之限制；又依文化部文化資產局107年6月27日文資綜字第1073007258號，按…文資法第26條規定：…其中所稱之「限制」，係指都市計畫法、建築法、消防法及其相關法規中，對建築管理、土地使用及消防安全等事項之限制規定。未對民法及公寓大廈管理條例有所限制。
2. 民法第799條第4項：「區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定」，從其約定，即各區分所有人全體約定，本案仍有不同意戶。
3. 公寓大廈管理條例第4第2項：「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」。
4. 綜上所述，本案地籍整理為A、B地號（暫編）為同一宗建築基地，得按區分所有權人於A、B地號（暫編）依比例持分。
5. 請標示陽台尺寸（第6-15頁至第6-33頁）。
6. 拾柒、地籍整理計畫一、地界整理計畫第4行，請將…「臺北市政府」…更正為「實施者」（第17-3頁變更版）
7. 表 17-2 土地登記清冊缺合計列；請檢視序號12、序號13序號14於土地更新後變動情形/所有權部/權利範圍欄「空白」（第17-7頁）。
8. 表 17-3 建物登記清冊/標示部/共「用」部分面積（大公），請更正為共「有」部分面積（大公）（第17-11頁變更版）

(十四) 陳信良副召集人

1. 如古蹟確定不得為私有，則建議今天先以古蹟土地不得為私有之方向進行討論，並依其相關內容作確認。若有技術上問題，建議由更新處再邀請府內相關單位討論或請中央函釋確認。倘後續古蹟得私有，實施者也須辦理變更設計。
2. 本案經實施者說明並且有其特殊狀況，建議依照實施者△F5-1申請10%確認。

(十五) 都市更新處

1. 有關法令依據部分，本案係於民國101年9月14日申請擬訂事業及權利變換計畫申請報核，得適用都市更新條例第86條以及108年1月30日修正前之規定，因此本案同意比例達法定門檻。
2. 本案前次已核定在案，係因核定後俞大維故居列為市定古蹟，並重新辦理都更程序，請實施者補充說明提列費用調整之原因，提請大會討論。
3. 有關協助市有建築物整建維護相關費用22,080,000元，此金額尚未經文化局審查，若審查完金額高於提列費用，實施者是否承諾自行吸收，低於則辦理變更。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情部分：

1. 針對陳情人意見說明，本案於民國101年9月14日申請事業及權利變換計畫報核，當時陳情人同意參與，且本案同意比例達100%，並於民國105年11月15日核定公告實施在案，而後因107年2月5日公告指定「國立臺灣大學日式宿舍-溫州街22巷4號」為直轄市定古蹟，因此辦理計畫變更，陳情人認為本次變更規劃設計不符其需求，希望與實施者達成買賣協議，協商過程中，實施者考量本案尚在審議階段，承諾本案經審議確認後，會啟動與陳情人買賣之程序。
2. 關於評價基準日部份，本案為變更案其評價基準日，以原核定發布實施日為準。
3. 關於陳情人所提及之案例土地價格為464萬/坪，此案例臨大馬路，而本案臨路皆小於8公尺，兩筆土地條件不同，因此估價有價差，陳情人若尚有疑慮，實施者會再詳細說明。

(二) 有關更新前權利關係人名冊人數增加之原因為權利關係人辦理繼承移轉以及核定後實施者配合原所有權人進行價購。

(三) 本案關於市定古蹟溫州街22巷4號修復及再利用計畫辦理中，南側興建大樓業依文資法第34條規定提送監測保護計畫及審核，並於110年5月12日經文化局同意備查；北側基地部分就文化局指示保存範圍提送修復及再利用計畫已在處理，樹保部分將與修復及再利用計畫併同辦理。

(四) 關於本案建築細部數字部分之標示及檢討，已與建築師確認，會配合補充修正至申請建照階段皆會於檢討後呈報。

(五) 關於外審報告檢附於報告書附錄，遵照辦理。

- (六) 財務計畫部分，誤植部分依幹事意見配合修正；有關法定工程造價，考量建照已申請在案，後續建照變更仍以核定提列版本(103年2月1日)為依據，故希望維持報告書一致性。有關補償費部分，本案已於105年核定後實施者已經發放，因本案是變更案，有些費用已發生，希望維持原有計畫書內容一致性續行；有關配合古蹟修復再利用增提協助市有建築物整建維護相關費用，此部分經與臺大協調後由實施者支出，並依共同負擔認列基準及合約實際金額提列，因古蹟修復及規劃設計屬特殊事項，並採取合約實報實銷認列。整建維護部分已檢附報價單。本案相關外審費用核實認列，制震部分單價維持費用，惟本案外審(基礎地質強化工程)審查結果增加617,448元，基於前述費用維持原核定版本，因此外審結果超過部分將由實施者吸收費用。綜上所述項目之費用，希望維持原核定計畫之穩定性。房屋租金補貼部分原核定提列42個月，本案於106年6月取得拆照及建照後，實施者已開始實際發放5個月租金補貼，因有實際發放數額，且已與相關權利人溝通協調，希望核實提列。相關管理費用部分，希望跟原定版本內容維持一致，懇請同意提列。
- (七) 關於協助市有建築物整建維護相關費用若審查完金額高於提列費用，實施者承諾自行吸收。
- (八) 風險管理費部分因原核定當時本案相對單純，惟經核定並申報開工後，經指定範圍內建物為市定古蹟後延宕4年，並且尚需與地主持續溝通協調，再加上後續仍有造價、房地產市場變化，故本項風險管理費11.25%依上限提列。
- (九) 關於共同負擔比微調原因，由於原核定規劃大樓為三面臨路變更為單面臨路，停車位由坡道平面式改為機械倉儲式，使用效益上是有下降。在樓高增加情形下，工程造價認列上亦有反應；在容積獎勵從原核定30.47%，本次變更下降為26.49%，因此在整體使用效益下降，費用增加幅度有限，估價下修部分已跟地主協商，在規劃設計上盡量符合地主需求。
- (十) 關於不願參與問題，目前不參與分配名冊為陳情人黃家3位，另父親黃君有達最小分配單元，實施者辦理抽籤協助選配，其餘3位因繼承關係，在未合併選配情況下，屬不能分配，因此實施者與黃家洽談銷售買賣事宜，未來實施者將透過買賣取得，不影響地主權益。另外一位地主更新後領取權利金部分，實施者已與地主協商確認，計畫書內容誤植及須備註部分配合委員意見修正辦理。不願分配部分，目前不會有權利金方式產生，後續將由合議買賣方式完成。
- (十一) 關於古蹟登記部分，於民國107年9月7日協商會議時有初步討論，依公寓大廈管理條例、民法，必須是區分所有權人資格才能持有土地，通案為合

併一宗土地並一起登記，而本案北側基地為古蹟，依土地法第14條規定名勝古蹟不得為私有，相關案例新北市新莊區個案，基地內有古蹟及建地，並曾經召開研商會議，其中文化部提供內政部於民國 104 年 1 月 15 日研商會議決議，有關古蹟等文化資產所定著之土地是否不得私有，但主管機管可依權責做裁奪，另新北市有針對土地法第14條曾經有立法歷程，自訂認定標準在某些特殊情況之下古蹟是否可變更為私有，送文化部核查後被否決，依相關歷程並無相關法令得從土地法第14條排除，就文化局在法令解釋，主觀認定公有土地之古蹟以維持公有為原則，本案經民國107年協商會議確認後，實施者朝此方向續行，且實施者與私地主協商過程中，地主對於未來持份古蹟土地較不願意，懇請大會同意北側古蹟坐落之土地持分由該主管機關持有，南側基地仍由相關權利人共有，整體建築行為仍是以一宗土地規劃設計，並且能依民國107年協商會議之結果續行，若有需補齊之行政程序，實施者願意配合辦理。

(十二) 本案估價調整皆與臺大說明2至3次，已取得其同意，特此說明。報告書誤植部分配合修正，關於比較法與收益法差異，因本案為變更案，案例於原核定一致，因此在同步下修幅度時，可能比較法為正，收益法為負，未來會在報告書中補充說明原因。

(十三) 文資法已明確指示古蹟分為國定古蹟、市定古蹟，故土地法第14條所指名勝古蹟包含市定古蹟，且內政部民國 104 年 1 月 15 日研商會議決議中並無排除土地法第14條所指名勝古蹟。關於名勝古蹟清冊，建議臺北市政府得以公告程序處理，以利進行後續登記事宜。

(十四) 本案經過建築設計變更，不僅房價下修，樓層結構變高，成本亦有上升。針對房價下修部分，本案產品原先為470坪基地，且設置坡道平面式停車位，後續因北側基地不得開發，產品變更約為220坪基地，且改為坡道倉儲式車位，故產品在市場上賣到接近100萬/坪，是不容易的，因此下修房價，再此補充說明。

(十五) 補充說明關於委員提醒民法第799條之部分，因土地法是特別法，因此古蹟應依特別法處理，其餘區分所有人才適用民法第799條第4項。

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. 有關建築規劃設計修正情形以及圍牆位置、透空率、及型式，經實施者說

明，並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案範圍含市定古蹟俞大維故居及擴大建築基地納入206-1地號土地合併開發，建築規劃是否符合相關建築法令，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. 本案於101年9月14日擬具擬訂事業計畫及權利變換計畫案申請報核，惟工程造价係依103年2月1日單價計算，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案更新單元內之防火巷、頂樓、陽臺及庭園增建情形，依「重建價格全額」提列其他土地改良物拆遷補償費，是否符合規定，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
3. 有關幹事會後增列建築規劃設計費(古蹟)費用4,300,000元以及都市更新規劃費用增列合計13,126,000元(原提列13,014,000元)，另有關後續文資審議辦理結果，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
4. 本案有關提列協助市有建築物進行整建及維護事業所需經費22,080,000元(原提列20,300,000元)，但本案無市有建築物及計畫書內無整建維護計畫，請實施者說明後續維護管理者、提列費用合理性及地主是否知悉，經實施者說明，並經審議會討論後，請以22,080,000元費用為上限提列，超過部分實施者自行吸收，予以同意。
5. 有關特殊因素費用提列地質強化工程費用15,078,059元及制震費用60,291,000元相較原核定費用高(原核定地質強化工程費用14,012,400元及制震費用56,904,750元)，經實施者說明外審結果及超出部分自行吸收，並經審議會討論後，予以同意。
6. 本案租金補貼提列47個月(原核定提列42個月)，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
7. 本案人事行政管理費(3%)、營建工程管理費(2%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.25%)以上限提列，與原核定提列一致，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

1. 本案估價報告書修正情形(含俞大維故居)及更新後二樓以上均價 874,284 元/坪(原核定 920,144 元/坪)，共同負擔比 34.11%(原核定共同負擔比 30.62%)，請實施者依幹事意見檢討修正。

2. 本案地籍整理計畫擬分為 A、B 二筆地號土地，其中 B 地號因屬古蹟而由臺大持有，A 地號臺大僅持 459/100000 土地，其餘由實施者及私地主持分，經實施者說明，並經審議會討論，予以確認。惟涉及產登疑義部分，請本市都市更新處邀集本府都市發展局、地政局、文化局等相關單位討論。

(五) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積) 本項獎勵同意維持與原核定獎勵額度相同，給予 244.91 平方公尺 (法定容積 7.00%) 之獎勵額度。
2. $\Delta F5-1$ (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) 同意由原核定 8% 調整給予 349.88 平方公尺 (法定容積 10.00%) 之獎勵額度。
3. $\Delta F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予 122.00 平方公尺 (法定容積 3.49%) 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. $\Delta F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意本項獎勵維持與原核定獎勵額度相同，給予 209.93 平方公尺 (法定容積 6.00%) 之獎勵額度，並請實施者後續依公布之「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。

(六) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
1	黃○○、黃○○、黃○○(當事人) (1) 針對本案有幾項問題請都更處明確回覆： 首先我們 121 號 3 戶佔私有土地近四分之一已在 2 月公聽會表達本案實施者在 107 年 7 月 20 日因地主整合未達 100% 發函解除都市更新暨合建契約及信託解除事宜在案(分別於	1-1 實施者受任人：丹棠開發股份有限公司 張志湧協理 (1) 實施者與陳情人之私契約已解除。 1-2 都更處：許雅婷 (1) 本案依都市更新條例第 86 條及 108 年 1 月 30 日修正公布前之都市更新條例第 22 條規定申請變更事業計畫及權利變換計畫案，故本案符合法定比例門檻。	第 1~2 點 本案符合法定同意比例門檻，故不予採納。 本案依照依都市更新條例第 86 條及 108 年 1 月 30 日修正公布前之都市更新條例第 22 條規定，土地部分，面積同意比例 75.63%，所有權人數

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>107 年 12 月 19 日,108 年 1 月 30 日完成解約協議及終止銀行信託),本案應為自辦更新新案,我們已表達不願參加都更,依 108 年都市更新條例第 37 條規定:應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四,且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四同意;為何今天仍辦理聽證,請都更處說明。</p> <p>中央法規標準法第 18 條各機關受理人民聲請許可案件適用法規時,除依其性質應適用行為時之法規外,如在處理程序終結前,據以准許之法規有變更者,適用新法規。但舊法規有利於當事人而新法規未廢除或禁止所聲請之事項者,適用舊法規。</p> <p>依修正前條例要取得更新單元內超過三分之二人數同意。</p> <p>(2)本案以101年6月1日作為評價基準日,但國有財產署110年標售龍泉段一小段二筆遭佔用土地,標售價1坪超過464萬元,差異甚鉅,而實施者在幹事會20頁資料提到我要求買賣須全額一次付,不准融資乙節,與實情不符,我方</p>	<p>1-1 實施者受任人:丹棠開發股份有限公司 張志湧協理</p> <p>所有權人所提土地買賣部份,實施者仍會持續與陳情人溝通協調。</p> <p>1-2 都更處:許雅婷</p> <p>針對實施者限制選配,非使用制式合約適用,實施者已說明,後續提請大會討論。</p>	<p>同意比例 71.43%,合法建物部分,面積同意比例 76.20%,所有權人數同意比例 71.43%,皆符合都市更新條例第 86 條第 2 項規定及都市更新條例 108 年 1 月 30 日修正公布前第 22 條規定取得更新單元內人數超過 2/3 及其所有土地及合法建築物面積超過 3/4 之同意,其餘實施者已說明,經審議會確認無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>只是要求買賣應經銀行辦理價金信託，相關流程係依銀行所定方式辦理，何有不准實施者辦理融資情事，類此顛倒情事，罄竹難書，如果今天通過本案，造成我方損失，是否可以申請國賠，請都更處說明。</p> <p>(3)最後引用一句廣告詞，信賴是來自一點一滴的累積，本案係由丹棠開發整合規劃，而其董事長也是財團法人都市更新研究發展基金會執行長，本案從 101 年至今已近 10 年，實施者從限制選配、用非制式合約要求買賣，到現今藉由延長選配時程，在原發函選配日 109 年 7 月 27 日後變更私有土地持有人數，而增加之 2 人僅持份四萬分之一(109 年 8 月 5 日變更，變更後事業計畫 5-3 頁 328 地號林○○及陳○○均僅持份四萬分之一，且林芬蕙為實施者股東)等等事項，都更處都無法提供相關法令諮詢，造成我方僅能孤軍接招，都市更新處理方式除重建外，還可更新及維護，我方尊重相關人之意願，亦請實施者尊重我們之意願；如不願撤銷計畫，請都市</p>	<p>答覆</p> <p>1-1 實施者受任人：丹棠開發股份有限公司 張志湧協理</p> <p>(1) 權利變換部份若所有權人要調整選配，實施者尊重該選配結果。</p> <p>(2) 若陳情人欲單獨作土地分割進行危老，實務上確實有困難，無法執行，故本案最終仍以都市更新方式進行。</p> <p>1-2 都更處：許雅婷</p> <p>(1) 陳情人表示請更新處協助辦理土地分割事宜，非屬本處權責業務，後續敬洽相關主管機關辦理。</p> <p>(2) 針對陳情人表示與實施者之私契約行為與本次變更計畫內容無涉。</p>	<p>第 3 點 有關土地分割事宜、陳情人表示與實施者之私契約行為非本更新審議會審議權責。 另有關選配事宜，依審議會決議辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	更新處協助辦理土地分割並指導自行辦理危老重建之程序及作為。		
2	<p>國立臺灣大學(當事人)</p> <p>(1)依臺北市政府110年7月20日府都新字第11060090393號函辦理。</p> <p>(2)本校同意繼續參與旨揭計畫，並申請選配 2 樓 A、C、D、E(4 戶)、3 樓 A、B、C、D、E(30 戶)、10 樓 B2、E(2 戶)共 36 戶，以及市定古蹟「溫州街 22 巷 4 號」與機械式車位 20 位，請實施者核實提列，以維國有財產權益。</p>	<p>2-1 實施者受任人：丹棠開發股份有限公司 張志湧協理</p> <p>(1)已配合臺灣大學意見修正權利變換計畫書的選配內容。</p>	<p>第 1 點選配部分，依審議會決議辦理。</p>

- (七) 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，有關涉及本案土地登記部分，請本市都市更新處邀集本府都市發展局、文化局、地政局等相關單位召開會議討論作業程序，如會議討論結果與實施者所提方案內容一致，仍請實施者於收受會議紀錄起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。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。