臺北市都市更新及爭議處理審議會第 441 次會議紀錄

109 年 11 月 4 日府都新字第 1097021544 號

壹、時間：民國 109 年 10 月 19 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：方副召集人定安代

肆、出列席單位及人員：略（詳簽到簿）　　紀錄彙整：黃映婷

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（第二次）臺北市中正區中正段一小段 66 地號等 10 筆（原 11 筆）土地都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 戴光平 2781-5696#3085）

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 陳幹事進祥（書面意見）

1. 有關法定工程造價之計算，本案變更前之法定工程造價未計入陽台面積，本次變更將陽台面積計入，經實施者表示與建管處釐清陽台得計入法定工程造價。惟按目前都市更新審議案件之法定工程造價，均未計入陽台面積，考量法定工程造價屬共同負擔費用項目內公寓大廈公共基金、綠建築維護費、建築相關規費及建築師規劃設計費之計算因子，請建管處協助釐清，並提請審議會討論。

2. 有關信託費用之提列，依事業計畫附錄八檢附證明文件，本案信託費用實際合約641.9萬元，包含星展（台灣）商業銀行授信函150萬元及設定規費收據36萬元、臺灣中小企業銀行不動產信託報酬訂書340萬元及系統作業費27.5萬元、臺億建經公司建築經理服務契約書88.4萬元，其中臺億建經公司之建築經理服務事項應非屬提列規定之信託管理事項，另星展銀行授信函之信託費為50萬元，其餘額度為設立費100萬元，及設定規費36萬元暨臺灣中小企業銀行之系統作業費27.5萬元等得否提列為信託管理費，請實施者說明後，提請審議會討論。另本案信託費用應請實施者依實際合約金額50%提列。

3. 其餘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）

無意見。

（四）交通局 蔡幹事于婷（書面意見）

本局原則無意見。

（五）消防局 林幹事清文（書面意見）

1. 救災活動空間範圍內應能承受本市現有最重雲梯車之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或及開挖地下室，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。
2. 請申設單位應確認規劃之救災活動空間範圍內無突出固定設施、障礙物、交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術或植栽等，且救災活動空間上方均保持淨空，無高壓電線或其他纜線…等，不影響雲梯消防車停放及操作。

（六）都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠（書面意見）

本案事業計畫前已核定，本次變更（修正）部分，本科無意見。

（七）都市發展局都市設計科 劉正工程司惠芳代（書面意見）

1. 查基地東北側圍牆未於都審原核定圖說標示，先予敘明。
2. 查基地東北角之圍牆2高度達4.2公尺，依規定圍牆高度不得高於2公尺，且臨道路側、開放空間及永久性空地之圍牆基座不得超過45公分、透空率不得小於70%為原則，爰請調降。

（八）建築管理工程處 王幹事光宇

1. 依臺北市建築基地圍牆設置原則規定，基地圍牆調高規範僅限大門左右側1公尺寬度，本案非位於大門位置。
2. 本市工程造價應不包含陽台，請實施者提供相關函文作為依據。

（九）黃委員嫩雲

1. 權利變換計畫書表17-2土地登記清冊（變更版）的權利範圍，缺合計欄，請自行檢視持分合要等於1（第17-5頁）。
2. 臺北市地政局於107年1月1日以執行建物第一次測量預審制度，本次變更依代書計算之產權面積修正建築圖面，未來產權面積登記仍須依地政局測繪之建物面積進行登記，以上提供參考。

（十）簡委員裕榮

1. 因本案於98年申請報核，前次核定時都市更新審議會並無要求圍牆高度需調降至2公尺，且本案經都市設計審議核定在案。
2. 請實施者詳細說明樓地板面積減少，為何工程造價增加？
3. 本次增加陽台、挖方費用，請實施者釐清法定工程造價是否可計算。

（十一）謝委員慧鶯

1. 請說明樓地板面積減少，為何產權面積無變動、工程造價增加而不是降低？
2. 容積面積、樓地板面積變動之狀況並非建照抽查而修正，是否屬於簡易變更？

（十二）蕭委員麗敏

1. 建築設計配合代書計算產權面積而減少樓地板面積，似乎影響所有權人權益，建議以產權面積配合建築設計進行修正。
2. 請實施者說明一樓容積樓地板面積減少，為何產權面積無變動？
3. 目前施工之樓地板面積係依前次核定版建築內容施工或依本次變更版建築內容施工，亦請實施者說明。
4. 請實施者說明總樓地板面積減少，為何工程造價增加？

（十三）鄭委員淳元

依事業計畫P.10-56、P.10-57剖面圖檢視，挖方深度增加約85~95公分，約1000多立方平方公尺，工程造價約10幾萬，本次工程造價挖方約300多萬，應增加漏列部分之差價，請再檢視釐清。

（十四）林委員秋綿

1. 請實施者詳細說明建照審查變更內容。
2. 前次核定建築計畫內容之誤植、誤算部分，建議應詳細說明並釐清是否涉及產權面積變動，以免影響所有權人權益。

（十五）林委員光彥

1. 請實施者詳細說明建照審查變更內容，如何影響樓地板面積減少，並釐清變更內容不涉及產權面積之變動。
2. 請實施者依照建照審查需變更內容、順修內容及自行修正內容詳細說明。

（十六）陳副召集人信良

1. 有關變更內容建議以不影響所有權人權益為原則，為維持計畫穩定性，盡量不影響前次已核定內容。

2.有關圍牆高度4.2公尺部分，實施者說明業與所有權人溝通，不易取得同意，且前次計畫亦已核定，建議維持前次核定內容；惟後續實施者若可取得所有權人同意，亦請實施者斟酌修正。

（十七）方副召集人定安

雖前次及都審已核定，但今提送變更案，有關東北側圍牆高度達4.2公尺，仍依規定檢討高度及透空率。

實施者說明及回應：

（一）有關本案圍牆係依前次核定計畫內容4.2公尺高度補充圍牆剖面圖，本次變更並未涉及圍牆形式及高度。圍牆僅於東北側大門局部配合造型設置4.2公尺高度，且本案經都市設計審議核定在案，所有權人亦知悉本案核定內容，為維持計畫穩定性，懇請審議會同意維持前次核定內容。

（二）有關法定工程造價於前次核定漏列雜項工程費用，於建照審查要求修正，因此增列挖方費用。

（三）本次樓地板面積係為配合代書計算之產權面積進行調整，因此樓地板面積微幅減少，產權面積未有變動。

（四）建築面積檢討表於建照審查時修正完竣，有關樓地板面積及法定工程造價業經建管處審查核准本案建照變更內容。

（五）係因本案尚在施工興建階段，目前以代書計算之產權面積進行建築圖面修正，為維護所有權人權益，以不影響產權面積為原則。

（六）本案樓地板面積減少8.37㎡，營建費用減少約43萬元；而法定工程造價增加約1,416萬元，建築設計費、建築相關規費及公寓大廈共同管理基金等相關數值連動增加約107萬元，以致整體工程費用增加約64萬元，共同負擔費用總額增加約76.2萬元，而增加部分由實施者自行吸收。

（七）目前本案施工係依建照變更審查結果內容進行施作。

（八）本次建築圖面係依建照變更審查結果修正，並為維持計畫穩定性，於建照允許變更且免會都市更新處之項目進行調整，亦屬簡易變更之範疇。

（九）有關一樓樓地板面積減少部分為入口雨遮深度減少2公尺及車道處牆面調整，係因一樓無住宅單元，故不涉及產權面積變動。

決議：

（一）本案依建照審查結果修正建築設計圖說，請依委員意見詳細說明建築設計修正原因，並確認法定工程造價計算方式。另請承辦科協助確認數值及相關

內容。

（二）有關建築規劃設計及財務計畫變更內容，請依委員意見修正及詳予補充回應，並於收受會議紀錄起1個月內，併圍牆形式及高度之議題，再申請提會審議。

二、「擬訂臺北市內湖區東湖段一小段16-11地號1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 陳信嘉 2781-5696#3087)

討論發言要點：

（一）財政局 陳幹事進祥（書面意見）

1. 本案人事行政管理費(4.75%)、銷售管理費(5.7%)、風險管理費(11.5%)，共同負擔比例由事業計畫核定之42.86%提高為47.21%，請實施者說明共同負擔比例增加之原因後，提請審議會審議。

2. 其餘168專案會議所提意見已修正。

（二）地政局 沈幹事冠佑（書面意見）

已修正，無意見。

（三）交通局 蔡幹事于婷（書面意見）

本局無意見。

（四）消防局 蔡幹事長銘（書面意見）

本案未涉「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」相關規定，本局無意見。

（五）都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠（書面意見）

本案為權利變換計畫，本科無意見。

（六）都市發展局都市設計科 劉正工程司惠芳代（書面意見）

無意見。

（七）黃委員嫩雲

表11-3建物登記清冊，標示部/建物坐落/分擔基地權利範圍及標示部/共有部分面積/公設，缺合計欄（第11-8頁）。

實施者說明及回應:

（一）本案財務計畫原則依事業計畫核定基準計算，其中營建費用配合物價指數調整、各項管理費率皆依事業計畫核定內容為計算基準。

決議：

（一）財務計畫部分：本案財務計畫連動修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

（二）權利變換及估價部分：本案估價報告書修正情形，二樓以上均價為578,405元/坪(事業計畫核定版629,885元/坪)，共同負擔比47.21%(事業計畫核定版為42.86%)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

（三）聽證紀錄：本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。

（四）同意本案都市更新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。

三、「擬訂臺北市萬華區華江段二小段 531 地號等 12 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 高俊銘 2781-5696#3189）

討論發言要點：

（一）財政局 陳幹事進祥（書面意見）

1. 本案提列減制震設備費用22,545,600元，請說明其必要性及合理性後，提請審議會審議。

2. 本案貸款期間以46個月提列，高於一般審議案例之36個月及本案拆遷安置期間之40個月，考量本案共同負擔比例達45.61%，建請實施者調降貸款期間不超過本案拆遷安置期間之40個月。

3. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(16%)，均以上限提列，共同負擔比例達45.61%，請實施者說明合理性後，提請審議會審議。

4. 本案信託管理費係依銀行報價單50%提列，請實施者於事業計畫載明以實際合約金額50%提列，並於權利變換階段提供合約影本佐證。

5. 其餘幹事會所提意見已修正或說明。

（二）地政局 洪幹事于佩（書面意見）

1. P.38、42比較價格及租金評估，已依前次幹事意見更換案例，惟檢視個別因素調整-道路種別項，比較標的1、4坐落之康定路、德昌街應非屬巷道，請釐清。

2. 共同負擔比請實施者說明後，提大會討論。

（三）交通局 蔡幹事于婷（書面意見）

簡報P.6，本案基地前公車站位為起點站，非終點站，仍有候車需求，仍請依107年7月12日都審委員會紀錄決議第2點，預留未來公車「候車亭」設置位置，並標示尺寸(至少2.5公尺*6公尺)，且兩側需有1.5公尺以上無障礙通行空間，另請於規約中敘明應配合市府無償提供候車亭使用空間供設置候車亭及相關候車設施。

（四）消防局 林幹事清文（書面意見）

1. 本案建物三面臨路面皆規劃有緊急進口、其替代窗戶或開口位置，本局於前次幹事會已表示意見請申設單位應於面臨道路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口位置水平距離11公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間。經檢視計畫書內圖說，第12-5頁圖面建物臨長順街60巷之開口與救災活動空間水平距離仍超過11公尺，爰仍請再檢視修正。

2. 規劃之2處救災活動空間範圍內皆有植栽，請申設單位應確認救災活動空間範圍內無突出固定設施、障礙物、交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術或植栽等，且救災活動空間上方均保持淨空，無高壓電線或其他纜線…等，不影響雲梯消防車停放及操作。

3. 救災活動空間範圍內應能承受本市現有最重雲梯車之1.5倍總重量(即75噸)，規劃之2處救災活動空間範圍內有排水溝，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。

（五）都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠（書面意見）

本案業經都審核定，本次提請大會討論事項，本科無意見。

（六）都市發展局都市設計科 劉正工程司惠芳代（書面意見）

都審案已核定，無意見。

（七）建築管理工程處 王幹事光宇

本案都市設計審決情形及建築規劃設計依建築法相關規定辦理，本處無意見。

（八）唐委員惠群

1. 請補充地下室1號車位車行軌跡圖。

2. 本案有4戶未辦理保存登記建物，請於報告書載明其為合法建物之依據。

（九）簡委員伯殷

1. 一樓店面有中柱，所有權人是否同意，另有轉管的問題，提醒估價要反映價

格。

2.減制震設備設置於2樓至11樓，共計40組，一層樓用4組，每組約55萬似過高，請再檢視，另外審結果有逆打工法之必要性及合理性，請說明目前不施作逆打工法之原因。

3.本案為事權分送，目前營業稅提列請依評定現值為基準計算。

4.建議△F5-1獎勵值下次會議再決議。

5.二樓露臺面積大，請說明是否有約定使用。

6.請標示一樓空調位置。

（十）林委員光彥

1.救災空間內似有植栽，請再檢視修正。

2.請說明特殊工程費用之合理性及必要性，請檢附審查報告書以利審查。

（十一）蕭委員麗敏

1.本基地面河只要高於環河快速道路，理論上都有河景，但整個河景房的調整率只有1%，請估價師再評估調整率幅度。有關估價報告書比準戶12FA1，請確認此戶河景狀態，比較法部分並無反映景觀項目差異，請釐清。

2.估價報告書P.46，河景部分有佳與優，優僅針對18樓以上調整，面河景部分應都有此項，請估價師再檢視河景狀況。

（十二）遲委員維新

1.報告書比較標的有更換，請一併更新後面圖說。

2.本案制震設備位置，報告書似無修正，請再檢視。

（十三）黃委員嫩雲

1.請標示各層平面圖陽台、轉折處、斜邊、雨遮等尺寸（第10-13頁至第10-34頁），以利地政登記程序檢覈。

2.本案共同負擔比請依實際變動做更正。

（十四）劉委員秀玲

基地東側長順街46巷設置3公尺綠帶阻隔南側公園用地連通，請實施者說明設置原因。

實施者說明及回應:

（一）陳情人意見回應

1. 本案為事權分送，申請△F5-6綠建築設計獎勵容積，為計算綠建築保證金，故僅計算二樓以上平均單價，並未計算一樓價值。

2. 門牌長順街○號部分會再確認謄本。

3. 建物結構改RC構造，耐震係數依相關法規設計。

4. 本案事業計畫核定後即啟動權利變換作業程序，訂定評價基準日後進行估價作業，製作相關選配文件後進行選屋程序，選屋期結束後如有重複選配者將進行抽籤作業，屆時會通知律師到場作見證。

5. 實施者有專案專人服務，會後將主動與陳情人聯繫。

（二）本案業經都市設計審議核定，南側已有破口設計，會後將檢討東側植栽，並配合預留公車候車亭尺寸修正，一併檢討綠化相關規定。

（三）本案有做預選，選配一樓店鋪B2戶之所有權人已知悉該情況，會再與權利人溝通說明。

（四）有關各處之緊急進口、其替代窗戶或開口位置水平距離11公尺範圍會再檢討，救災活動空間已與道路順平且上方保持淨空。

（五）特殊工程費用業經台北市土木技師公會審查通過，審查結果為合理且有其必要性。逆打部分，後來與結構技師討論，因本案無直接面臨其他建築物，故取消施作逆打工法，減制震設備設置於二至十一層每層四組，特殊工程費用部分將再次提請公會審查，審查完畢將檢附審查報告書。

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

本案都市設計審決情形及建築規劃設計是否符合相關規定，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關本案長順街3公尺規劃綠帶之必要性，請依委員意見修正。

（三）交通規劃部分

本案依都審委員會第499次會議決議於基地側預留未來增設公車候車亭設

置空間，且兩側需有1.5公尺以上無障礙通行空間調整等檢討之修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，請依幹事意見修正。

（四）建築容積獎勵部分

1. △F3(更新時程之獎勵容積)，同意給予288.38平方公尺（法定容積7.00%）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)於下次審議會討論獎勵額度。

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3553.99平方公尺(法定容積8.59%)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. △F5-5（更新基地規模之獎勵容積）同意給予205.99平方公尺（法定容積5%）之獎勵額度。

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329.58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「黃金級」以上。

（五）本案涉及消防救災，財務計畫提列制震之合理性及估價部分，請依委員及幹事意見修正，續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併△F5-1及聽證，再提請大會審議。

四、「擬訂臺北市大安區學府段一小段281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 許雅婷 2781-5696#3081）

討論發言要點：

（一）財政部國有財產署北區分署(書面意見)

1. 經查本案之建築規劃內容，尚無本分署可分配之適宜產品，爰以領取更新後權利金方式參與分配,實施者已將前述國有土地處理方式完整登載於事業計畫書中,爰請於本案權利變換計畫書中載明本署領取權利金之金額及領取時間點。

2. 本案國有土地比例2.93%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人

事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，以增益全民及公產權益。

（二）財政局 陳幹事進祥(書面意見)

第 424 次審議會所提意見已修正或說明，本局無補充意見。

（三）地政局 洪幹事于佩(書面意見)

估價部分已經審議會討論確定，無意見。

（四）交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

本局無意見。

（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）都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿(書面意見)

本科本次無意見。

（七）都市發展局都市設計科 劉正工程司惠芳代（書面意見）

無意見

（八）建築管理工程處 王幹事光宇

有關 3.6:1 道路陰影檢討建管處已有相關函釋，100 年 10 月 1 日之後適用案件免建築技術規則建築設計編第 160 條檢討。

（九）黃委員嫩雲

權變計畫

1. 表17-2土地登記清冊，更新後持分合≠1（誤計10000/100000），請檢視更正（第17-5頁）
2. 表17-4建物登記清冊

(1)建物登記清冊車位欄位請與主建物併列（第17-7頁至第17-9頁）。

(2)建物登記清冊（第17-9頁）備註2「…拆分可分回價之後挑選编18及编號19…」，與「…不參與權利變換之分配…」不一致（第綜-10頁）？請檢視。

（十）鄭委員凱文

事業計畫第 10-10 頁，工程總造價有計入陽台的造價費用，依據審議原則，陽台造價是沒有計入到提列費用中，請實施者說明。

（十一）蕭委員麗敏

權利變換第15-1頁說明，未達最小分配面積者有5位私地主，但於表15-1僅有列2位私地主及國產署，其餘私地主是否有合併選配或其他情況請說明，另應將國產署列進未達最小分配面積之文字說明。

實施者說明及回應：

（一）有關國產署的意見，將會於報告書中載明，權利金於交屋前給予。

（二）有關於土地登記清冊，更新後持分合不等於1的部分，應為誤植，將予以更正。

（三）針對主建物及車位對應登記部分，地主部分是可以做對應的，但實施者分回部分，因未來會做銷售，無法確認銷售後建物是對應在哪一個車位，實施者會按照通案的方式做處理。

（四）本案合併開發但非為本案之權利變換範圍之地號(280地號)拆分可分回價值之後挑選之單元，雖非權利變換範圍，但為利後續產權登記，建議仍在建物登記清冊中呈現，惟呈現方式將與地政局及作業單位再與確認，以利後續產權之登記。

（五）事業計畫10-10頁所列之工程造價費用是為建築物造價的收費標準，本案提列費用所列之工程造價項目未含陽台之造價，合乎一般審議原則。

（六）有關蕭委員意見，將配合檢視修正說明。

（七）有關聽證紀錄部分，實施者也都有與陳情人溝通協調並說明本案內容及進度，並於部分所有權人達成共識，並與陳情人說明有關占有他人舊違建之獎勵亦經第424次審議會討論確認，報核時屋地為同一所有權人(屋地皆為同一人)且有相關證明文件，故無占有他人舊違建之適用。

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

本案有關109年6月23日第424次審議會決議△F5-1以酌減2%為原則修正，另依內政部函釋免檢討3.6:1道路陰影等建築規劃設計之情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

（三）建築容積獎勵部分

1. △F3（更新時程之獎勵容積）業經第424次審議會決議同意給予142.70平方

公尺(法定容積6%)之獎勵額度。

2. △F4-2（協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積）業經第424次審議會決議原則同意給予23.59平方公尺(法定容積0.99%)之獎勵額度。

3. △F5-1(考量與鄰近地區建築物之量體、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)，業經第424次審議會決議△F5-1以酌減2%為原則修正，本項獎勵同意給予196.26平方公尺（法定容積8.00%）之獎勵額度。

4. △F5-3（供人行走之地面道路或騎樓獎勵容積）業經第424次審議會決議原則同意給予321.54平公尺（法定容積13.52%）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，明確標示留設面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）業經第424次審議會決議同意給予142.70平方公尺（法定容積6.00%）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「銀級」以上。

6. △F6（處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積）業經第424次審議會決議原則同意核實計算後給予397.79平方公尺（法定容積16.73%）之獎勵額度；請實施者於核定前檢附違章建築戶的證明文件及拆遷安置協議書，並授權更新處核實計算後給予。

7. 本案申請容積移轉部分，業經第424次審議會決議同意依本府都市發展局審查結果，給予769.51平方公尺（法定容積32.36%）之獎勵額度。

（四）聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1.楊○○ (1)本都更案自申請至今已十餘年，敝人一直都很支持政府的都更政策。目前居住的建物現況每日愈下，去年8月的地震也造成牆壁龜裂，加上周圍鄰房多已搬空晚上環境容易造成治安死角。目前從實施者最初來找敝人談本案已逾十年有餘，而後續興建更要3年之期，敝人母親近八十高齡，誠心希望本案能早日能花結果，讓老人家能得安享退休	**1-1 實施者受任人：基典工程顧問股份有限公司　謝長潤協理** (1)感謝楊先生支持。本案執行將近至今已經 11 年，目前已經到聽證會階段，後續經過審議會審查通過後，便可申請建照開工，實施者也會加速本案地進行。 (2)本案目前沒有要變更設計，未來核定後如果配合實施者跟地主需求需要辦理變更，將會重新估價及選配，確保地主的權益。 (3)有關土地增值稅的部分，依照地主取	實施者已說明溝通協調情形，並經審議會討論，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
生活，有好房子住。據此，懇請貴府明鑑於本案不可再現士林文林苑之覆轍，以少數人綁架多數人之權益，加速審議進度核定此案，以期能合法順利完成本拖宕十餘年之都更案，並成全敝人一片侍奉老母安享晚年的赤子之心。敬呈，上府。 (2)聽聞本案有許多奇怪的小問題，實施者希望未來銷售的順利進行，可能會將目前大坪數的方案改成小坪數的設計，想請問政府如何保障像我這樣同意已經選配好的地主，未來在變更設計後，能維持當初選配好的權利變換的價值？ (3)有關本案完成後，第一次轉售的增值稅計算規定與起算基準為何，有沒有明文規定？	得土地的時間為計算基準。 **1-2 機關單位：臺北市都市更新處　邱于真副工程司** (1)權利變換機制，每位地主估價上有應分配價值，以該權值去做單元的選配。 (2)有關變更設計涉及權利變換的部分，若實施者於本案核定後，有變更設計的需求，應依法令規定檢討程序，包含是否重新檢送變更事業計畫及權利變換計畫，重新估價及辦理選配，市府也將依規定辦理審議程序。	
2.邱○○(代蔡○○) (1)系爭地號地主蔡○○表示自己並非所謂「釘子戶」，實施者自該處規劃都市更新以來，十多年未曾認真協調，拜訪多半聊天打屁，使其本人也相當疑惑。 (2)請實施者儘速聯繫並妥適處理。	**2-1 實施者受任人：基典工程顧問股份有限公司　謝長潤協理** (1)本案執行已經 11 年，過程中都有用電話或親自拜訪方式與陳情人溝通協調，也有以雙掛號方式通知參加公聽會及聽證會，後續實施者仍會持續與陳情人溝通。	實施者說明與所有權人達成協議並已出具同意書，經審議會討論，予以確認。
3.邱○○(代陳○○) (1)本建物門牌臥龍街○巷○○號，為占有他人土地之違章建築物 (2)所有權人陳先生表示實施者從未與其聯繫討論拆遷及相關補償事宜，更不知該處即將進行都市更新。 (3)請實施者儘速聯繫並妥適處理。	**3-1 實施者受任人：基典工程顧問股份有限公司　謝長潤協理** (1)臥龍街○巷○號於申請報核時之所有人是蔡○○女士，如果目前有辦理移轉，請提供相關的佐證資料，也會配合修正計畫書內容，實施者亦會跟陳情人溝通。	實施者已說明溝通協調情形，並經審議會討論，予以確認。
4.李○○(代陳○○) 各位台北市政府的長官您好： 我是臥龍街○號的地主陳○○。這個都更案自申請至今已經十幾年，我們一直都很支持亞昕重建大樓。但是目前建物現況年久失修，到了下雨天常常會有漏水的狀況，附近周圍鄰房建築物沒人居住了，晚上環境現況容易成為台北市之治安死角。當初亞昕來找我談時到現在已十多年，如果往後繼續興建可能還	**4-1 實施者受任人：基典工程顧問股份有限公司　謝長潤協理** (1)感謝陳情人的支持，本案已執行 10 多年，當初掛件還有 6 位未同意，經過實施者地努力，目前僅剩 2 位，後續實施者仍會努力持續與未同意溝通協調。	有關加速審查之意見，請相關單位依法協辦，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
要再三年，我希望這個案子能早點重建，讓地主早點有新的房子可以居住，聽闖亞昕在這塊土地努力了那麼久，但還是有一、二位鄰居非常貪心開出天價在為難建商，影響本案順利進行。想請問各位長官我們這些老老實實的人依照權利變換的結果合法的選配，最後反而被拖延至今，想問為何要被那些少數人鄉架我們合建的權益？ 因此懇請台北市政府明鑑，加速審議進度，核定此案，該執行公權力的執行公權力，該依法代拆的代拆，讓我們可以早日興建新大樓完成，恢復該有的生活品質。		
5.財政部國有財產署北區分署(臺北市都市更新處代為宣讀) (1)依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 8 點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金： A.評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積達 2,000 平方公尺。 B.函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達 2,000 平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。 C.經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者： (A)原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。 (B)其餘權利價值選擇分配更新後房、地。 (2)本案採權利變換方式實施，本署經管同小段 281-2 地號等 3 筆國有土地，依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四	**5-1 實施者受任人：基典工程顧問股份有限公司　謝長潤協理** (1)國有財產署經管之國有土地，因其更新後之應分配權利價值未達最小分配單元價值，故擬依 貴分署書面意見以領取更新後權利金方式辦理。 (2)國有財產署經管之國有土地，因其更新後之應分配權利價值未達最小分配單元價值，故擬依 貴分署書面意見以領取更新後權利金方式辦理，其處理方式已載明於事業計畫書拾玖、相關單位配合辦理事項章節。 (3)本案申請容積獎勵項目皆考量地主需求依據相關法令規定提出申請，並期能對於週遭環境具有正面效益，避免對週遭環境造成衝擊；而本案建築設計內容業經都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過並經臺北市政府核定在案。 (4)本案相關管理費用均依據「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列。 (5)本案相關費用均依據「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，經修正後共同負擔比例已調降為 30.85%；惟實際共同負擔費用應以市府核定公告之權利變換計畫內容為準。 (6)本案更新單元範圍外同小段 280 地號私有土地非屬更新地區範圍內，土地產權為實施者所持有，為避免產生	(1)~(2)領取權利金部分，請實施者於計畫書內載明金額及領取時點，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。經查本案之建築規劃內容，尚無本分署可分配之適宜產品，爰以領取更新後權利金方式參與分配，請實施者將前述國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節中。	畸零地之情事，故依 102 年 9 月 5 日核准事業概要，以合併開發方式納入本更新單元內整體開發，惟不申請都市更新獎勵，亦不參與權利變換之分配。本案參考 100 年 7 月 11 日核定之「變更臺北市中正區福和段○小段○地號等○筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」中合併開發鄰地之計算方式，做為合併開發同小段○地號拆分容積貢獻比例及相關費用核算之依據，其計算方式符合都市更新條例相關規定，且並無損害都市更新範圍內相關權利人參與之權益。 (7)遵照辦理，將提供 3 家不動產估價報告書予　貴分署。	
(3)旨述都市更新事業計畫及權利變換計畫案，茲提供本分署意見如下： A.本案容積獎勵（不含容積移轉及其他容積獎勵）達 50.99%，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。 B.本案國有土地比例 2.93%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，以增益全民及公產權益。 C.本案共同負擔比例為 31.25%，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。 D.依事業計畫第 1-1 頁載，本案更新單元範圍外同小段○地號私有土地非屬更新地區範圍內，土地產權為實施者所持有，為避免產生畸零地之情事，故以合併開發方式納入本更新單元內整體開發，惟不申請都市更新獎勵，亦不參與權利變換之分配。又據權利變換計畫書第 13-1 頁，前述同小段		(3)容積獎勵及財務計畫部分，請依決議辦理，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
○地號依容積貢獻比例計算可分配價值配置 2 戶房屋單元及 2 席汽車單元，並與實施者互為找補，不參與權利變換計畫。又實施者於事業計畫書附錄六-13 頁說明，同小段○地號土地費用分拆方式。查本案採全區權利變換方式實施，惟同小段○地號既不納入都市更新單元卻以合併開發方式辦理，是否符合都市更新條例相關規定及有無影響都市更新範圍內相關權利人參與之權益，請貴府責請實施者說明。 E.請實施者提供 3 家不動產估價師之估價報告書予本分署。		
6.蘇○○(臺北市都市更新處代為宣讀) (1)○地號蘇○○因公務在身無法到場，請主持人及所有委員們、請見諒。 (2)台北市大安區臥龍街○巷○號建物所有權人為蘇○○君女士所有(請見證明文件)，請實施者確實查核並更正都市更新事業計畫案及權利變換計畫案。 (3)都市更新事業計畫案第綜-11 頁，名字有誤且未接到電話，請實施者確實查核。 (4)都市更新事業計畫案第 5-10 頁，台北市大安區臥龍街○巷○號未跨越○地號，○地號為台北市大安區臥龍街○巷○號所有，台北市大安區臥龍街(無)○巷○號，請實施者確實查核。 (5)都市更新事業計畫案第 14-6 頁，台北市大安區臥龍街○巷○號門牌並非「增編」，門牌初編為民國 50 年 8 月 1 日屬舊有違章(請見附件一)，請實施者確實查核。 (6)並且更正都市更新事業計畫案第 5-4 頁、為共計 8 戶，請實施者確實查核。	**5-1 實施者受任人：基典工程顧問股份有限公司　謝長潤協理** (1)敬悉。 (2)據悉大安區臥龍街○巷○號之原房屋稅籍資料登載之所有人為蘇○○，故計畫書將此建物登載為蘇○○所有；若目前房屋所有人已更改為蘇○○君，請提供房屋稅籍資料，以茲佐證。 (3)名字誤植部分將配合修正，針對相關權利關係人通知部分均已依法以雙掛號方式寄發，並已以傳單通知更新單元內之門牌戶。 (4)依據本案地形測量成果報告書，大安區臥龍街○巷○號有部分建物跨越至○地號；另大安區臥龍街○巷○號部分應為臥龍街○號，將配合修正。 (5)本案於 104 年 3 月 23 日發文大安區戶政事務所查詢範圍內門牌編訂情形，依大安區戶政事務所於 104 年 3 月 25 日回覆之門牌編釘對照表顯示，大安區臥龍街○巷○號係於 76 年 10 月 15 日由臥龍街○號增編；且臥龍街 64 巷臨 7 號之原房屋稅籍資料登載之所有人為蘇○○，與土地所有權人相同，非屬占有他人土地之舊違章建築物。 (6)綜合前述資料，本案更新單元範圍內占有他人舊違章建築物共計為 7 戶。	(1)- (2)有關陳情主張屋地不同人之情形，經實施者說明於報核時屋地為同一所有權人且有相關證明文件，無占有他人舊違建之適用，並業經第 424 次審議會決議，予以確認。 (3)~(6) 有關陳情人所陳計畫書誤植部分，請實施者釐清修正。
7.邱奕承(臥龍里里長)(其他利害	**7-1 實施者受任人：基典工程顧問股份**	有關加速審查之

發言次序	答覆	決議內容及理由
關係人） (1)本里範圍內有許多待都市更新土地，請實施者在不侵害地主權益的前提下，妥適處理有關本里地主的意見，並盡速完成本案都市更新程序，以提供本里更好的生活環境。	**有限公司　謝長潤協理** (1)感謝里長支持，後續實施者會秉持公平公正公開的方式與未同意戶協調。	意見，請相關單位依法協辦，予以確認。

（五）同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫審議通過，後續請實施者於3個月內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。