

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 485 次會議紀錄

110 年 9 月 3 日府都新字第 1106021060 號

壹、時間：民國 110 年 8 月 9 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、「變更(第二次)臺北市北投區新民段二小段 471 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科張彤雲 02-2781-5696 轉 3061)

討論發言要點：

(一) 本案討論前，葉玉芬委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第 8 點規定，自行離席迴避。

(二) 臺北市政府財政局（公有土地管理機關）（書面意見）

1. 有關本案客房數由 108 間下修為 92 間並調整湯屋規劃間數致財務租金收入變動一節，經實施者說明因每坪租金增加故營業收入及投資效益增加，回收年期縮短，本局無意見。惟第 15-11 頁投資效益分析（三）回收年期所載營運年期 37 年與審議會版修正對照第 2 頁及簡報內容所載 36 年不一致，請釐清修正。

2. 審議會版修正對照第 1 頁及變更修正對照第 1-4 頁，修正頁次，修正內容及修正原因等部分內容有誤，請釐清修正。

(三) 新北市政府財政局（公有土地管理機關）（書面意見）

無相關意見。

(四) 財政局 黃于珊幹事（書面意見）

110 年 4 月 21 日公辦都更專案審查會議所提意見，實施者已說明，無其餘意見。

(五) 地政局 徐子偉幹事（書面意見）

無意見。

(六) 交通局 吳瑄俞幹事（書面意見）

本局無意見。

(七) 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。

(八) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

本案本次變更內容本科無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

1. 本案前經本府109年12月9日府都設字第1093082323號函核定第1次變更設計在案，經檢視都市更新事業計畫內之都市設計及景觀計畫與都審核定內容相符。
2. 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條辦理都審變更設計。

(十) 羅文明委員

本次變更內容，本處無意見。

(十一) 都市更新處

有關於實施者簡報中提到自提修正部分，應非屬自提修正內容，而為本次變更內容，爰請實施者修正。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計審議變更已於109年12月9日核備，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案建築規劃變更是否符合建築相關法令檢討案，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

本案變更後客房數由原核定108間下修為92間，經實施者說明財務租金調整，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 建築容積獎勵部分

申請獎勵項目及額度維持與原核定一致。

(四) 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（即修正後第34條第3款）規定申請簡易變更事業計畫，得依都市更新條例第33條第1項第3款規定免辦理聽證。

(五) 本案都市更新事業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。

二、「變更臺北市大同區圓環段一小段 103-2 地號等 48 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 吳心筠 02-2781-5696 轉 3189)

(一) 財政局 黃于珊幹事（書面意見）

110年2月2日幹事會議所提意見，實施者已說明或已修正，無其餘意見。

(二) 地政局 洪于佩幹事（沈冠佑代）（書面意見）

無意見。

(三) 交通局 吳瑄俞幹事（書面意見）

本局無意見。

(四) 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。

(五) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事（書面意見）

業經都審核備，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）

1. 本案曾辦理都審程序，前經本府109年9月14日府都設字第1093083182號函第1次變更設計核定在案，經檢視都市更新事業計畫設計圖說與上開核定圖說相符。
2. 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條辦理都審變更設計。

(七) 劉秀玲委員

1. 實施者表示目前僅隔間的改變，但其實有影響商業使用的面積，請實施者說明商業面積是減少哪些部分。
2. 實施者會上回應表示本案商業面積是增加，惟計畫書中審議資料表中商業使用容積由原核定版 $2,033.96\text{m}^2$ 下降至 $1,763.43\text{m}^2$ ，是否計畫書誤植，或是什麼原因？

#### (八) 羅文明委員

1. 本案變更戶數及室內隔間沒有意見，惟實施者簡報說明自提修正部分表示因應綠建築標章審查降低窗台，提醒於高樓層開口安全防護措施請納入規劃設計。
2. 有關C、D區地面層標註的使用用途請再更精準，一般零售業甲組針對臨接寬度6公尺道路並非全部都可以使用，請再加註說明。

實施者說明及回應：

#### (一) 建築規劃設計部分，說明如下：

1. 本案C、D區地面層的使用空間，會再清楚補註。
2. 有關窗台高度皆為120公分高，主要是窗台以下開窗的部分（固定玻璃）再往下的擴增，剛剛簡報說明有誤，與窗台高度沒有關係。
3. 計畫書內B區建築面積檢討表中針對停車空間檢討，可以看得出來商業空間變更後檢討為 $932.48\text{m}^2$ ，故計畫書審議資料表中針對B區變更後商業使用容積 $549.77\text{m}^2$ 為誤植，會再更正。本案總量部分，商業面積並沒有減少。

決議：

#### (一) 建築規劃設計部分

1. 本案變更業經本府109年9月14日准予核定變更都市設計在案，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案變更戶數及建築設計圖說併同修正室內隔間、陽台、裝飾柱、格柵等，是否符合建築相關規定，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另有關使用用途標示及商業面積部分，經實施者說明商業面積沒有減少後，請依委員意見修正計畫書內容。

#### (二) 估價部分

本案實施方式為協議合建，惟建築規劃變更是否影響估價調整情形及轉管等事宜，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

有關本案A、B區窗戶、A區雨遮格柵位置、A區管道間及分間牆、B區衛浴空間及設備、A區地下室連續壁邊柱等調整，其衍生增加之工程費，經實施者說明自行吸收，並經審議會討論後，予以同意。

## (四) 建築容積獎勵部分

申請獎勵項目及額度維持與原核定相同。

## (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(即修正後第34條第3款)規定申請簡易變更事業計畫，得依都市更新條例第33條第1項第3款規定免辦理聽證。

## (六) 同意本案變更都市更新事業計畫修正後通過，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、「擬訂臺北市大安區通化段六小段 497 地號等 22 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 鄧伊菱 02-2781-5696 轉 3079)

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)

1. 第11-3頁，有關營業稅提列一節，財政部109年9月14日已有最新令釋，本案財務計畫適用100年提列總表規定，營業稅費用請依100年提列總表算式以更新後土地所有權人分配房屋現值計算，並列示土地所有權人實際分配房屋產權面積及房屋評定現值等估算依據及內容。
2. 第11-3頁，本案銷售管理費、人事行政管理費、風險管理費的費率均已依上限提列，且共同負擔比例達31.5%，請調降。
3. 第11-2頁(P. 附錄-40)，更新前測量費用是否得以發票及報價單替代合約請實施者說明。
4. 第9-5頁，其他地上物無提供安置費用，故請刪除表9-3標題內安置費用之文字。

## (二) 財政局 陳鈺芳幹事(書面意見)

1. 提列更新前測量費用130,305元及測量建物簽證費用80,000元，實施者說明

因無簽訂合約，僅提供發票及估價單，提請審議會討論如何認列。

2. 本案事業計畫107年9月6日再申請報核，營建費用及相關費用以99年版為提列標準，未依107年版費用提列總表辦理，請實施者說明，提請審議會討論。
3. 有關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；本案財務計畫依100年總表提列相關費用，僅營業稅依107年版算式提列，為維地主權益，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」辦理及是否修正營業稅以100年總表規定計算，請實施者說明後，提請審議。
4. 都市更新規劃費以實際合約金額認列，事業計畫案P.11-6已列計算式，查本案審議資料表所載辦理過程並無擬定都市更新事業概要，故計算金額請刪除該項認列標準1,000,000元。
5. 讓受不動產契據之印花稅P.11-3與P.11-7所載金額不一致，請檢視修正。
6. 舊違建戶採現地安置所涉成本收入部分建請納入相關說明。
7. 其餘原本局幹事複審意見，實施者已修正或已說明。

(三) 地政局 洪于佩幹事 (許加樺代) (書面意見)

估價部分已依前次審查意見修正或說明，無其他意見；共同負擔比部分，請實施者說明後逕提大會討論。

(四) 交通局 洪瑜敏幹事 (蔡昕芄代) (書面意見)

1. 為鼓勵綠運輸，建議於地面層規劃自行車停車空間。
2. 基地臨樂利路72巷退縮空間，除退縮2公尺補足8公尺(供人車通行)空間外，餘再退縮之人行空間部分，建請於臨路側留設緣石或於東南側增設植栽(同基地北側植栽規劃)，以保護人行安全，另亦同時避免和平東路三段119巷側產生禮讓性車道。
3. 本案法定留設無障礙停車位之使用管理，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，並請實施者一併說明該部分規約之修正方式。

(五) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

本案救災動線規劃雲梯消防車自樂利路逆向轉入樂利路72巷，惟樂利路72巷為西南往東北向之單行道，與規劃之救災動線行進方向不同，請再重新規劃。

(六) 都發局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

前次意見已修正，本次無新增意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

有關建築設計部分，建議如下：

1. 地面層車道出入口地坪建請延續人行道鋪面形式，以維人行環境延續性。
2. 地面層排氣墩應避開主要開放空間及人行動線，儘量與建築物主體整併，予以遮蔽美化。
3. 喬木間距以6-8公尺為宜並標示尺寸。
4. 建築立面色彩較沉重，請以中高明度、中低彩度設計。

(八) 朱萬真委員

1. 分配原則第(二)項應分配價值小於選配價值者，需補繳差額予實施者即可選配；第(三)項分配者剩餘差額價金未達最小分配單元價值過半者，得選擇再增加分配。呈現二種情形地主都有選配的權利，但分配原則下方又檢附內政部函文，選配價值高於應分配價值宜由實施者與所有權人合意為之。以上二種應該都屬需與實施者合意為之情形，建議直接在分配原則加上經實施者同意之相關字句，以避免未來實際選配時，造成地主與實施者因認知不同而產生紛爭。
2. 有關人行步道退縮部分，計畫書第8-3頁只載明詳圖8-4，查圖8-4可看到北側、南側均有臨6公尺寬計畫道路退縮2公尺補足8公尺情形，另在第8-5頁景觀計畫第1項第(2)款A友善步行環境，敘述北、南側退縮6公尺作人行步道…，以上計畫書內容請依實際情形補充或修改相關內容。

(九) 何芳子委員

1. 依陳情人所述，有些議題仍有疑問，實施者不能僅因本案為事權分送，故相關議題須等到權利變換才討論，陳情人相關疑問實施者應儘可能解釋說明，否則陳情人疑問尚未解決仍會對都更的推動非常不利，請實施者誠懇、有耐心的處理。
2. 既然全棟為住宅使用，一樓的樓高是否需要做到5.5公尺？請實施者說明；另請思考本案四周做拓寬圍籬之必要性。
3. 西側有設計內院，實施者在△F5-1申請到最高10%，假設沒有適當的公益性，可能會有問題。

4. 計畫書植栽表青楓和台灣石楠的覆土深度，部分為1.5公尺、部分為1.2公尺，實施者有用棧板處理，請評估深度修正為1.5公尺。另第二排的樹種都是台灣石楠屬小喬木1.2公尺可行，惟青楓屬於中高喬木，故種植青楓如覆土深度應達1.5公尺，或改變樹種。

(十) 賀士庶委員

1. 西側留設1.2公尺的寬度對於無障礙通行較狹窄，建議可再加寬。
2. 建築配置圖，建議實施者再標示清楚。
3. 現有巷道南北端皆有設計植栽，惟開放性不足，請實施者思考調整南北側植栽位置，使進出空間較大。
4. 考量通行安全性，建議於西側留設的道路加裝夜間照明設施。

(十一) 鄭淳元委員

1. 補充交通局第三點意見，無障礙車位與充電車位於本案是一體規劃，本案更新後為80戶，實設車位有92部，故有滿足一戶一車位，建議無障礙車位與充電車位歸於大樓公共設施。
2. 高層緩衝空間的用意除供人員疏散外，還有緊急運輸及裝卸功能，可能會有貨車出入，如果緩衝空間足夠，建議管理室及植栽可做調整，可使緩衝空間進出較方便；另緩衝空間進出可能會有問題，一裝卸貨車轉彎半徑較大，建議管理室的位置可往西側調整，植栽可酌予減少並鋪平。
3. 請實施者配合現在審議的進程修正實施進度表。

(十二) 張剛維委員

一樓樓高的部分建議調降，調降後從圖面來看，部分喬木上方為陽台，可能造成壓迫，請檢討喬木是否配合調整。

(十三) 簡文彥委員

陳情人所提兩件事情請實施者說明，一為面公園部分是否有優先選配權，雖然舊法並未將選配原則納入事業計畫，但與住戶間的協調及後續的處理方式，應有必要讓住戶知悉。二為部分住戶質疑無店面設計是經過表決決定，請實施者說明該議題採表決方式是否妥適，及是否應經其他相關程序。

(十四) 羅文明委員

1. 就512地號156營(大安)(信)字第0051號建造執照部分現有巷廢止無意見，但對於14弄部分有幾點提醒：

(1) 計畫書第63頁或第93頁所檢附之照片只有基地單側，事實上關鍵在現有巷的對側，請實施者補充，在73年建照四周鄰地西側建築物是否有門牌出入口，有無涉及鄰地73年建照避難通路先請釐清，再來討論安和路二段217巷14弄現有巷可否廢止。

(2) 基地西側留設1.2公尺的通行寬度略顯不足，建議至少符合無障礙設計的室外通路1.3公尺以上及增加夜間照明。

2. 有關樓層高度部分，建築技術規則已經定有明文規定夾層挑空等設計是指非住宅，實施者雖強調整棟規劃為住宅，除一樓防災中心係非住宅，一樓管委會空間就定義上而言很難定義為非住宅，倘實施者願意將其計入容積，依法可高於4.2公尺。另實施者強調為尊重原住戶只做住宅使用，依法規規定地面層最高為4.2公尺，雖地面層適度的高度不會造成空間壓迫感，但需符合法規規範，其餘裝飾柱及屋頂框架等無特別意見。

#### (十五) 楊欽文委員

1. 目前規劃設計緩衝空間未來可能當作禮儀車道使用，建議建築師重新檢討設計避免讓緩衝空間變成禮儀車道。

2. 補充交通局意見，退縮補足8公尺部分可設置緣石，使車輛無法通行，或比照北側綠帶植栽，於緩衝空間出口設置綠帶植栽設。

3. 雖然目前緩衝空間係規劃為大樓主要人行出入口，倘依上面所提之方案而影響行人出入，建議可以改由東側8公尺計畫道路出入，可不影響到人行出入動線，且可使人車動線分離。

4. 無障礙車位依規定是給身心障礙者或者是行動不變的老人兒童即時性的使用，故為全大樓共用的，請實施者說明是否有選配？

5. 請實施者說明將來住戶規約如何訂定，住戶規約如未將身心障礙車位納入約定管理，後續如何執行？

#### (十六) 黃嫩雲委員

1. 三、分配原則(二)…其應分配之權利價值未達最小分配單元價值1/2者，則領取更新後應分配價值。請實施說明，是否以「合併」選配？(第10-2頁)。

2. 拾貳、維護管理計畫三、特別約定(五)停車位僅提到地下一層設置83部機車停車位(第12-2頁其對於92個汽車停車位是否作維護管理(包含編號1編號2身心障礙車位)(第8-25頁、地下一層平面圖第17-19頁)，併同檢視機車停車位實設84個(臺北市都市更新審議資料表)。

3. 請標地下平面層斜邊尺寸（第17-19至第17-21頁），地上平面層陽台寬度尺寸（第17-13至第17-15頁）。

（十七）陳信良副召集人

本案有申請△F5-1充電車位1%，建議無障礙車位比照辦理1輛納為大公。另為了對身障友善，倘可以將更多無障礙車輛放入大公也亦請實施者多加考量。

（十八）都市更新處

計畫書中△F4獎勵值載明為7.66%，請實施者補充說明，另地籍分割請實施者在核定前完成辦理，避免核定後變動致本案需辦理變更。

實施者說明及回應：

（一）人民陳情部分

1. 實施者回應第一位陳情人陳00所提價值和分配的位置，本案採事業計畫與權利變換計畫分送，目前尚未針對權利變換進行估價。
2. 針對祭祀公業回應，本案在107年5月10號自辦公聽會時祭祀公業也有派代表出席，現場並無表達反對的意見，公辦公聽會祭祀公業亦有派員出席，皆無表達反對的意見，至於十二條的款項，因實施者誤植，故於計畫書內進行修正。
3. 回應侯先生，本案非採協議合建，係採權利變換方式實施，至於規劃店面一事，因本案的產品規劃經土地所有權人一致同意不做店面規劃，故本案依地主的意見規劃純住宅。
4. 回應賴小姐，有關共同負擔比例，住宅區與商業區案件類型不同，故共同負擔比例無法比較。另107年前送件時被駁回一事，是因所有權人產權移轉，導致同意書產權的面積與謄本記載不符，故本案重新送事業計畫報核。另自辦公聽會於107年5月召開，重新再送件是107年9月，仍在半年內；另財政局的部分，按規定公有土地免計同意比例。
5. 回應蔡先生及侯小姐，更新單元範圍維持自行劃定之範圍。
6. 本案管理費率係按照提列標準計算，後續以權利變換為準。
7. 回應簡委員意見，地主陳情希望將來選配位置優先選公園，選配原則通案只針對店面有優先次序，住宅部分將來選配時基本上還是開放選配，如果有重複選配將先進行協商，協商未果將以抽籤的方式辦理。另外不規劃店面是因本案為自行劃定更新單元，當時產品規劃時地主討論於巷內規劃店

面無商業效益，希望整棟做住宅，故本案依地主決議規劃純住宅。

8. 回應何委員意見，實施者會持續與地主說明。

## (二) 廢巷改道部分

安和路二段217巷14弄申請廢巷，現14弄寬度僅機車能通行，未來規劃從基地開始退縮，讓行人到公園方便行走，並非供車輛通行。

## (三) 建築規劃設計部分

1. 西側留設巷道寬度遵照委員意見，調整為1.3公尺。
2. 人行道與鋪面延續的部分，建築規劃配合修正。
3. 排氣墩部分設計在人行通道以外並有遮蔽。
4. 喬木植栽間距，建築圖說後續會配合修正並標註寬度。
5. 立面色彩部分目前是以較穩重的方式設計，石材的色彩會配合委員建議調整。
6. 路口意象禮讓性車道的部分，配合委員建議做植栽的延續，在緩衝空間做一點遮蔽，避免車輛通行。
7. 消防局意見，實施者配合修正。
8. 覆土深度部分，在景觀上是做雙排樹設計，第一排樹是在地下室開挖範圍之外，1.2公尺覆土深度主要是針對在地下室開挖範圍內，為了第二排樹，保障地下室的高度而開挖，所以才以1.2公尺的覆土深度檢討，樹種方面會再調整，第二排會選比較淺根性的草木植栽規劃。
9. 管理室的位置調整與植栽減少鋪平部分配合委員意見修正。
10. 機車停車位部分，配合地政局意見作修正。
11. 有關人行步道順平需加文字敘明的意見，實施者會在圖面上加註說明。

## (四) 財務計畫部分

1. 本案測量費用部分，因測量工作已完成。實施者已支付費用，支付的費用有發票為證，希望審議會同意以發票金額提列。
2. 本案營建費用及相關費用計算目前以99年版為提列標準提列，倘以107年提列總表提列恐造成地主負擔增加，懇請審議會同意本案維持以99年提列總表規定提列。另由於委員建議營業稅改以100年提列對地主較有利一事，實施者願意改為100年提列總表提列。

3. 事業概要部分，本案無事業概要，文字部分後續配合修正，實施進度也會配合目前審議進程一併修正。

#### (五) 權利變換及估價部分

1. 本案更新前產權是共有的所有權人，實施者接受以合併選配方式進行權利變換。
2. 文字有誤植部分實施者配合修正。
3. 選配原則的部分，第一項說明選配價值是以應分配價值的10%為限。第二項說明按應分配價值分配後，剩餘價值達最小單元之二分之一者，可以在進行選配。第五項為預防所有權人超選應分配價值過多，影響其他所有權人權益，又或是出現重複選配情形，需與實施者協商。

#### (六) 建築容積獎勵部分

1. F5-1是按照檢核表申請，無障礙及充電車位後續實施者配合修正。
2. 本案獎勵值申請為50%， $\Delta$ F4-2部分7.66%為估價價值調整後變動，報告書未作修正，修正後為7.82%。
3. 地籍分割部分，待面積確認後會進行分割。時程部分配合大會意見，於核定前完成分割作業。

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歷次陳情情況，請實施者持續溝通協調。

#### (二) 廢巷改道部分

1. 同段512地號之56營(大安)(信)字第0051號建造執照未臨建築線，是否涉及現有巷廢巷事宜，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另有關基地西側留設寬度，請實施者依委員意見將寬度改為1.3公尺，以符合無障礙設施相關規定。
2. 本案申請廢巷(安和路二段217巷14弄)依本市都市更新自治條例第10條第1項第1款規定辦理，經實施者說明未影響通行，並經審議會討論後，予以同意。

#### (三) 建築規劃設計部分

1. 本案1樓樓高5.5公尺之設置需求、原因，及裝飾柱、屋突立體構架和透空遮

牆檢討等，是否符合建管相關法令規定，經實施者說明，並經審議會討論，請實施者配合委員意見修正1樓樓高為4.2公尺。

2. 本案為避免產生禮讓性車道，建請於基地東南側增設植栽或調整設計，經實施者說明，並經審議會討論後，請實施者配合委員意見做植栽的延續，避免車輛通行。
3. 請實施者依委員意見將2輛充電車位及1輛無障礙停車位納入大公。

#### (四) 財務計畫部分

1. 本案事業計畫原於107年5月21日報核，但經本府107年7月25日駁回，再於107年9月6日申請報核，營建費用及相關費用計算目前以99年版為提列標準，考量本案自辦公聽會在107年7月24日於提列標準發布前，倘若改依107年版「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」及「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列項目總表」實施者表示地主負擔將增加，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意維持99年版為提列標準。另有關營業稅部分請實施者配合委員意見將改以100年提列標準提列。
2. 更新前測量費用未檢具合約以2張發票代替，提列210,305元，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
3. 人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(12%)，均以上限提列，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

#### (五) 估價部分

本案二樓以上均價1,173,059元/坪，共同負擔比31.5%，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.  $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積)同意給予322.4平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。
2.  $\Delta F4-2$ (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積)原則同意給予360.17平方公尺(法定容積7.82%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度，另有關469地號請實施者於核定前完成分割。
3.  $\Delta F5-1$ (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460.58平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度。
4.  $\Delta F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)原則同意給予716.34平方

公尺(法定容積15.55%)之獎勵額度,後續授權都市更新處覈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,亦於住戶規約中載明。

5.  $\Delta F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)同意給予276.35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不單費用提列;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.  $\Delta F6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)同意給予167.18平方公尺(法定容積3.63%)之獎勵額度,並請實施者於核定前檢附違章建築戶證明文件及拆遷安置協議書,並授權都市更新處核實計算後給予。

### (七) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	採納與不採納理由
1	<p>賴○○(代周○)(當事人)</p> <p>(1) 本案都更之同意比例不足法定門檻75%,因原祭祀公業土地511地號已於109年6月19日出賣予士林開發(股)公司在案(檢附110年2月5日申領之511及512地號土地登記謄本影本),故依法不應排除同意比例計算,若包含台北市政府財政局512地號的分母,同意比例應僅剩63%,故都更處應立即撤銷本案,今日的聽證程序於法不合。</p> <p>(2) 陳情人土地面臨安和路2段227巷巷口,原建築物1-3樓為商業使用,土地位置均優於本案其他土地位置,且臨路寬度達20公尺以上,商業店面價值極高,1樓店面價值是樓上層價值的3-5倍(詳內政部實價登錄),更新後卻無規劃商業店面,使陳情人僅能選配樓上層住宅。</p>	<p><b>1-1 實施者受任人:東家建設股份有限公司林美雲協理</b></p> <p>(1) 本案事業計畫於107年9月6日報核,同意比例之計算係依報核當日產權狀況計算,並依108年1月30日修正前都市更新條例第12條申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權同意比例之計算不包括第五款祭祀公業土地,但超過三分之一派下員反對參加都更時,應予計算,故本案同意比例符合法令規定。</p> <p>(2) 本案為事業計畫及權利變換計畫分送,故目前均未進行估價。</p> <p>(3) 本案係屬自行劃定更新單元,已與所有權人充分協商,並達到</p>	<p>(1) 第1點意見經實施者說明並經審議會討論,同意比例計算無誤,不予採納。</p> <p>(2) 第2點意見涉及權利變換計畫,因本案為事權分送案件,俟權利變換階段再予討論,不予採納。</p> <p>(3) 第3、4點意見實施者已說明,無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	採納與不採納理由
	<p>(3) 土地所有權人僅有7天可以表達意見，希望可以於今日聽證後的兩個月(110年5月5日前)內補充書面意見予更新處。</p> <p>(4) 本案整體規劃設計有嚴重錯誤，實施者稱本案設計豪宅，惟本案基地過小無法設計豪宅產品。</p>	<p>多數地主認同不規劃店面。本案規劃設計也非屬豪宅。</p> <p><b>1-2 都更處：宋旻駿股長</b></p> <p>(1) 同意比例依照108年1月30日修正前都市更新條例第22條規定，實施者擬訂都市更新事業計畫報核時計算同意比例，且依第12條第5款規定，祭祀公業無表示不參與都更另亦無取得派下員三分之一反對，故不予計算同意比例。</p> <p>(2) 本案於110年2月8日公告，公告日期為110年2月10日起至2月24日止，公告15日，符合臺北市政府所屬各機關舉行聽證應注意事項第四點。另本案各階段陳情人皆可以書面方式提供意見。</p>	
2	<p><b>楊○(當事人)</b></p> <p>(1) 十年前由安和路地主成立都更委員會，經所有權人評選由多位建商中選出東家建設，規劃設計係由地主決定，台灣多數售價高的社區均無店面設計，故當時才決定不設計店面</p> <p>(2) 本案採權利變換，未來會經由三間估價師估價，雖未設計店面，但所有權人所分配之價值及利益絕不會受到任何影響，反而能提升本案未來之價值，故我們應回到當</p>	<p><b>2-1 實施者受任人：東家建設股份有限公司林美雲協理</b></p> <p>(1) 本案建築規劃無設計店面，為多數地主討論後決定。</p>	<p>(1) 第 1 點實施者已說明，無爭點。</p> <p>(2) 第 2 點意見涉及權利變換計畫，因本案為事權分送案件，俟權利變換階段再予討論，不予採納。</p>

序號	發言次序	答覆	採納與不採納理由
	<p>時所做的決議，作為後續都更程序的進行，方為所有權人之最大利益。</p>		
3	<p>侯○○(其他利害關係人)</p> <p>主旨：建物面臨 217 巷 72 巷地主如有主張二三樓原門面、原面積，供作住家或商用者，建商應在事業計畫中圖示標明，以免誤建。</p> <p>說明：</p> <p>(1) 關於本案建築設計，自從實施者建商改聘新人後，一年多以來從未如過去建築師與地主聯議，現地主書面要求與新聘建築會談，亦不答覆，甚至上次公聽會時亦不介紹面談，不合情理、法理。</p> <p>(2) 現在建築設計，對地主損失很大，不公平，不妥當，例如公設比太高，建議：二樓以上公設比15%一樓無公設。(詢問過建築師可以辦到這項標準)</p> <p>(3) 一樓市場行情是二樓以上的兩倍至五倍(內政部實價登錄)，現設計完全抹去地主這項權益不合情、不合理、不合法，應立刻改正，本委員會，不能知而不言愧對多年近鄰與委託。</p>	<p>3-1 東家建設股份有限公司林美雲協理</p> <p>(1) 本案目前僅進行事業計畫，尚無進行權利變換計畫，後續將依相關法令委請三家估價師事務所估價。</p> <p>(2) 本案建築設計無設計店面，係依地主意見決定。</p> <p>(3) 一樓規劃設計係有門廳及梯廳等公設，並非陳情人所有無公設。</p>	<p>(1)第 1、2 點實施者已說明，無爭點。</p> <p>(2)第 3 點意見涉及權利變換計畫，因本案為事權分送案件，俟權利變換階段再予討論，不予採納。</p>
4	<p>祭祀公業鄭守義公管理人：鄭○○(當事人)</p> <p>(1) 結論：</p> <p>A. 本公業及名下之土地應計入同意比例計算。</p> <p>B. 本公業不同意參與東家建設股份有限公司(下稱東家建設公司)擔任實施者之本都更案，因此同意比例為：土地面</p>	<p>4-1 東家建設股份有限公司林美雲協理</p> <p>依 108 年 1 月 30 日修正前都市更新條例第 12 條申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權比例之計算不包括第五款祭祀公業土地。但超過三分之一派下員反</p>	<p>第 1、2 點實施者已說明，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	採納與不採納理由
	<p>積 0.6490(1288.21/1985) 、土地所有權人 75%(18/24)，土地面積 同意比例未達法定比例 75%。</p> <p>C. 本都更案因土地面積同 意比例未符合法定同意 比例，因此應不予核定。</p> <p>(2) 理由：</p> <p>A. 本祭祀公業早於民國 (下同) 63年11月11日 即依當時法律規定進行 祭祀公業申報、並經臺 北市政府以64年5月21 日北市民三字第7155號 函核備在案(附件一、 二)，本祭祀公業名下之 土地「臺北市大安區通 化段六小段第512號土 地」上從未有宗祠等地 上物存在，亦未有「經 協議保留，並報經臺北 市政府核准登記為宗祠」 之情事；故本祭祀公業 上開土地，依99年5月12 日公布之都市更新條例 第12條規定，應屬於同 條第5款所指之「祭祀公 業土地」，而非同條第2 款之「經協議保留，並 經直轄市主管機關核准 且登記有案之宗祠」， 合先敘明。</p> <p>B. 承上，依99年5月12日 公布之都市更新條例第12 條規定：「申請實施都 市更新事業之人數與土 地及建築物所有權比例 之計算，不包括下列各款：</p>	<p>對參加都市更新時， 應予計算。本案事業 計畫實施者於 107.05.04 辦理公聽 會，祭祀公業有代表 簽名出席，事業計畫 於107.09.06報核。 祭祀公業在 108.01.15 經臺北市 大安區公所備查，由 鄭建榮等三人為公業 管理人，臺北市政府 108.08.01 召開公辦 公聽會，公展期滿前 公業未有派下員反對 參與都更，本案程序 符合法令相關法令規 定。</p>	

序號	發言次序	答覆	採納與不採納理由
	<p>a. 依法應予保存之古蹟及聚落。</p> <p>b. 二、經協議保留，並經直轄市、縣(市)主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂。</p> <p>c. 三、經政府代管或依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理者。</p> <p>d. 四、經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。</p> <p>e. 五、祭祀公業土地。但超過三分之一派下員反對參加都市更新時，應予計算。」</p> <p>因此，依同條第 5 款之規定，本祭祀公業如有超過三分之一派下員反對參加都市更新時，祭祀公業土地應予計算土地所有權比例。</p> <p>C. 本都更案實施者東家建設公司先前擬定事業計畫時，就本祭祀公業土地係錯誤爰引 99 年 5 月 12 日公布之都市更新條例第 12 條第 2 款之規定排除同意，此由本次報告書綜-2 頁事業計畫修正內容對照表-現況分析欄中「幹事會複審版」有關「排除同意比例情事」，記載 512 號土地依據都市更新條例第 12 條第 2 款排除同意可證，本公業嗣後得知本公業土地遭實施者援引錯誤法條將本公業土地納入都市</p>		

序號	發言次序	答覆	採納與不採納理由
	<p>更新單元且排除同意後，經本公業徵求全體 18 位派下員之意見，得知有 10 名派下員具名表示反對，因已超過上開修正前都市更新條例第 12 條第 5 款但書之反對比例，因此本祭祀公業先前以 109 年 5 月 26 日 109 年度公業字第 109052601 號函、檢具派下員具名之不同意函（詳附件三）去函臺北市政府都更處，表示依法應將本祭祀公業土地納入土比所有權同意比計算，臺北市政府都更處嗣後則以 109 年 8 月 4 日北市都新事字第 10970155561 號函（詳附件四）回覆本公業，函中第四點表示嗣後辦理公聽公展程序將納入本祭祀公業土地之同意比例。</p> <p>D. 惟查，實施者東家建設公司此次聽證會版本之報告書綜-2 事業計畫修正內容對照表－現況分析欄中「聽證會版」，仍將本祭祀公業土地列為排除同意之土地，有關「排除同意比例情事」僅修改依據都市更新條例第 12 條第 5 款，不但未將本祭祀公業土地（含所有權人及土地面積）納入不同意比例計算，甚至於不同意戶名冊亦未將上開附件三、四本</p>		

序號	發言次序	答覆	採納與不採納理由
	<p>祭祀公業所發函文及臺北市政府之回函列為本次報告書之附件，顯然意圖蒙蔽諸位審議委員，使委員誤認本都更案中本祭祀公業土地之派下員未反對本都更案、因此仍得依法排除本祭祀公業土地同意，其惡意蒙混之心態實不可取。</p> <p>綜上，特檢具附件所示之函文，表示本祭祀公業之聽證會意見如結論所載，尚請鑒察。</p>		
5	<p><b>臺北市政府財政局(公有土地管理機關)</b></p> <p>有關旨揭事業計畫內容，本局意見如下，請實施者檢討修正：</p> <p>(1) 第11-2頁(P.附錄-40)，更新前測量費用請依提列總表規定以實際合約金額認列，並檢具合約影本佐證。</p> <p>(2) 第11-3頁，有關營業稅提列1節，查本案財務計畫以100年提列總表規定辦理，僅營業稅費用依107年提列總表算式計算。為維地主權益，請實施者依審議會第452次會議決議通過之「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」，依100年提列總表規定，修正為以房屋現值為基準計算營業稅，並請列式說明，以利檢核。如涉相關連動數值，請實施者併同修正。</p> <p>(3) 第11-3頁，本案銷售管理費、人事行政管理費、風險管理</p>	<p><b>5-1 東家建設股份有限公司林美雲協理</b></p> <p>(1) 測量費用係依協力廠商報價單提列。</p> <p>(2) 本案於107年9月6日報核，營業稅提列方式係依107年7月23日公布提列表準。</p> <p>(3) 本案相關費率依提列標準提列，後續以權利變換計畫為準。</p> <p>(4) 遵照辦理。</p> <p>(5) 本案有合法建築物，後續將檢視報告書內安置費用計算內容。</p>	<p>第1、2、3意見，依審議會決議辦理。第4、5點實施者已說明，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	採納與不採納理由
	<p>費等費率均依上限提列，且共同負擔比例達31.5%，請調降。</p> <p>(4) 第14-1頁，請依本案實際辦理進度配合修正實施進度表。</p> <p>(5) 第9-5頁，表9-3並無計算安置費用，爰請刪除標題內安置費用之文字。</p>		
6	<p><b>楊○(當事人)</b></p> <p>(1) 各位地主應團結讓更新案能夠更順利，早日讓房子可以重建，對所有地主才是最大利益。</p>	<p><b>6-1 東家建設股份有限公司林美雲協理</b></p> <p>(1) 本案程序已推動近10年，相信各位地主都希望本案能順利完成。</p> <p><b>6-2 都市更新科宋旻駿股長</b></p> <p>(1) 聽證結束後，將彙整記錄，並納入報告書內，後續將召開審議會，本案內容將依審議會決議為準。</p> <p>(2) 本案為事權分送案，實施者將提送權利變換計畫，本處將依相關規定審議。</p>	意見實施者已說明，無爭點。
7	<p><b>賴○○(代周○)(當事人)</b></p> <p>(1) 各位地主應了解本案程序延宕原因為實施者報核時將事業計畫及權利變換計畫分開送，若本案當時為事業計畫及權利變換計畫併送，本案程序應已進入尾聲，但實施者卻欺騙無辜且不清楚都更條例之地主，以詐術推延本案至本案拖延十多年至今未能完成，我對實施者提出強烈譴責。</p>	<p><b>7-1 東家建設股份有限公司林美雲協理</b></p> <p>(1) 本案於106年11月22日核准自行劃定更新單元，依規定須於6個月內報核事業計畫，否則劃定更新單元將失效，須重行劃定，故考量時間較緊迫，本案才採取事業計畫及權利變換計畫分送。</p>	意見實施者已說明，無爭點。

(八) 同意本案都市更新事業修正後通過，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。