

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 375 次會議紀錄

108 年 5 月 23 日府都新字第 1083002977 號

壹、時間：民國 108 年 5 月 13 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、「擬訂臺北市大安區大安段一小段 95-2 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 許雅婷 2781-5696#3081)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳幹事進祥（書面意見）

1. 依費用提列總表規定，都市更新規劃費認列標準之X係數係以累計方式計算，P15-5都市更新事業規劃費之AX應為3,624,800元，另發起階段應無「都市更新計畫」項目，P3項目應予刪除，依費用提列總表規定計算之都市更新規劃費為5,984,800元。
2. 貸款利息之計算，自有資金貸款利率請依郵政儲金一年期定存利率達1,000萬元以上利率計算。
3. 其餘168專案複審所提意見已修正。

(二) 地政局 洪幹事于佩（書面意見）

1. 提請大會討論事項(五)估價部分，無意見。
2. 估價師已說明及修改，無意見。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏(馮約僱技士鈺淳代)（書面意見）

1. 本案地下2層卸貨區動線與車行動線部分，本局無意見。
2. 另協助開闢計畫道路部分，經實施者說明同意配合拆除其上圍牆鐵門等設施物，可供公眾通行無虞，本局無意見。
3. 交通影響評估報告:依建築物交通影響評估準則第6條第3項規定，請檢視更

新本案停車供需調查(P. 28，104年)。

(四) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

1. 建物西面(大安路2段側)自6層以上逐漸退縮，請確認建物該面各層外牆緊急、其替代窗戶或開口均位於救災活動空間水平距離 1 1 公尺範圍內。
2. 規劃於信義路4段及大安路2段之救災活動空間範圍內有排水溝，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證確認可承受現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量(即75噸)。

(五) 新建工程處丁幹事仲仁(書面意見)

1. 有關8-1協助開闢本更新單元南側道路(信義路四段74巷2弄)，查土地有101-3(電信、郵政協會)、217-6(私有)、99-5(誤植為95-5請更正，電信、郵政協會及國有)、214-2(公有)等四筆，依實施者說明已取得101-3、99-5兩筆土地所有人電信、郵政協會同意拆除地上物，惟土地不同意捐贈或出據土地同意書，該路段仍有217-6私有及99-5部分國有持分未取得土地同意書或捐贈。一般若屬建案列管開闢均應取得土地永久使用同意書或捐贈，避免爾後本處維管困擾。
2. 上述若非屬建案列管開闢，本處無意見，惟爾後該路段由實施者自行維管。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

本案無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

本案於107年4月27日初審核定在案，後續若牽涉相關都審變更設計事宜，依照都更審議會決議辦理後續。

(八) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 有關建築設計部分，無意見。
2. 蕭委員意見，針對四樓機電設備空間部分，內政部92年函示，機電空間面積不得超過當層1/10空間。若有設置必要性，須請專業工程技師針對機電設備設置圖說並簽證確實有需要，建管處可以同意配合辦理。

(九) 何委員芳子

1. 實施者說明公益性回饋與里長協商之具體狀況、使用年限等宜於報告書中載明，並以明確辦法訂之。
2. 後續使用相關辦法還是需要清楚載明計畫書內，因為現在跟里長協商，但後

續里長選任會有變動的可能，讓案子有穩定、明確公益性設施提供。

3. 案例如同中油或是晶華酒店，給市政府的公益性使用統籌單位為何。
4. 有關實施者提供里民供郵政協會1、2樓場所供里民使用部分及3樓多功能會議室應簽報市府，並建議由民政局為管理單位較為適當。
5. 實施者已有明確表達，改建前以無償提供郵政協會的老舊屋舍，及3樓多功能會議室，簽報市府後交由哪個單位處理，可以為後續交辦事項，建議本案還是先進行續審。
6. 104年市府已裁示，只是提供場地但沒有捐贈樓地板面積，就要轉換營運權利金。

#### (十) 詹委員勳敏

1. 請實施者說明若目前提供郵政協會1、2樓場所為公益性回饋，倘未來不能提供使用，有其他替代方案嗎。
2. 另請問郵政協會場地需要付租金嗎，還是代付租金。

#### (十一) 簡委員伯殷

1. 實施者的善意值得嘉許，但因郵政協會房舍有改建計畫時，故應該要有明確提供里民的使用年限說明。
2. 前面既成道路有部分私有產權，提醒實施者要謹慎處理。
3. 因產權單純，基地完整，建議以捐贈都更基金方式回饋。
4. 捐贈時段試算後建議捐贈都更基金2千萬元。

#### (十二) 邱委員世仁

1. 請實施者說明目前圖面上3樓多功能會議室有2間，是提供哪一間供里民使用，及公益時段是否只提供15個時段？
2. 有關公益性回饋的部分會涉及△F5-1審議，應先保留審議，待實施者回饋的內容明確後再審議。
3. 基地東側一樓部分是否有提供開放空間，並且退縮10公尺。另人行步道獎勵範圍為何？
4. 建議大會同意△F5-1，但是保留前提是應有完善捐贈計畫核准後才能同意核定。
5. 捐贈都更基金的金額部分建議以公益時段轉換租金計算方式提供。

6. 有關計畫書圖上涉及變更部分都要一併修正。

(十三) 簡委員裕榮

1. 本案是單一所有權人，有關公益性回饋的部分，如晶華飯店或是中油，當初的回饋是由市府統一管理單位去處理，建議更新處還是要簽報府核定確認後續管理單位。
2. 相關的使用方式及時段皆需計畫書載明清楚，若與本身飯店使用用途若衝突，中間應有方案解決，皆需說明清楚。
3. 請實施者說明是2邊皆可同時提供使用，還是擇一？
4. 建議權利金的部分應由審議會確認後再簽報核定。
5. 本案報核時間在102年是否適用104年市長室會議紀錄裁示內容，處理方案是不是可以用第一方案或是第二方案，建議都更處釐清。

(十四) 蕭委員麗敏

1. 4樓的部分在事業計畫裡面，針對4樓容積樓地板只有計522.47平方公尺，不知道在機電等各方面是否屬於全數可扣減，請建築師說明。
2. 4樓樓地板面積1751平方公尺，最後計入容積的部分只有522平方公尺，差異有這麼大嗎。
3. 本次第一次提審議會，報告書部分，p10-9、10-10圖面右上角都有本次變更的文字註記，是誤植還是實施者有自提變更，請規劃團隊確認。
4. 倘以繳納權利金方式回饋，請實施者說明因目前目前3樓公益使用時段還有提供嗎？
5. 建議公益回饋不只侷限在市政府，其實對於地區還是過去案例之公益團體或弱勢團體，我們都認同是公益回饋的一部分，不管現今市府的政策是怎樣，但是實施者願意提供給出來給公益團體或當地里民，都應給予肯定而且可以納入。依照過去案例來說，可能有些部分要請實施者說明？提供的年數？過去的案子有依照一定年數或是承諾建物存續期間內都願意提供，請實施者說明。
6. 一個月提供15個公益時段，請各位委員確認這樣的時段數目是否符合單一產權的公益性？
7. 核定版報告書不可能出現本次變更的文字，實施者有說可能要去都設啟動報備程序，建議報告書右上角本次變更拿掉，請實施者協助在都更核定前，同步確認都市設計報備程序可行。

## (十五) 遲委員維新

4樓原為設備層，有看到修改為機電且納入公共設施，但在面積計算表中顯示仍顯示有銷售面積，實施者回應4樓已納入大公檢討，有些混淆；另外3樓主建物或樓地板面積為何遠大於其他樓層，請實施者說明。

## (十六) 黃委員蕙庭

有關公益時段的部分，依照市長室會議結論，目前已經不接受公益時段。以往慣例如中油的部分目前管理機關是交由產發局的會展基金會中心統一管理。

## (十七) 都市更新處：

1. 有關中油的部分，當初是由市府統一簽准後，並交由公管中心管理。建議本案還是要簽核市府，並移請民政局管理。
2. 里長提出在基地南側請實施者提供的空間，上面的產權有一些為公私有部分，我們的評估結果那塊地可否視為陳情意見的承諾事項，但非屬於都市更新事業計畫內的公益回饋。如果要簽市府，那塊不是在更新範圍內，產權也不明，無法簽報市府同意來管理。
3. 另有關3樓公益空間部分，依據104年5月1日市長室的都市計畫回饋場地紀錄裁示，以後都市計畫、都市設計、都市更新涉及地上權的回饋類型應以土地回饋為優先、代金次之，提供停車位或使用空間應轉換為營運權利金。時段性使用的場所是不建議納入公益性回饋。
4. 本案為單一產權，請實施者說明是否有其他公益性回饋方案。
5. 原先實施者與里長協調而提供多功能會議室使用。因3樓目前提供空間使用很小，不像中油、晶華飯店可以提供大型會議室使用。若提供市府建議以3樓宴會廳使用為主，並由會展基金會管理。若只是提供里長使用多功能會議室應由民政局管理。

## 實施者說明及回應：

- (一) 目前位於基地後面的老舊房舍，已與里長達成協議，同意提供里民使用。新大樓3樓會議廳的部分，若使用人數眾多，採登記使用。實施者亦樂見自行車位改成UBIKE，待與市府溝通。
- (二) 目前基地後面是郵政協會的房舍，目前是出租別人使用，若有需求，我們會收回出租，里長剛提到1、2樓的部分原則同意提供場地供里民使用。若未來郵政協會的房舍有其他改建規劃，會再與里長協商。

- (三) 目前有2個方案，一、因長者行動不便，因此提供郵政協會的房舍供里民長者使用，其二目前新大樓已提供3樓多功能會議室登記使用。新大樓提供3樓多功能會議室使用之清潔費將由實施者負擔，郵政協會的房舍部分由實施者承租並提供里民使用。
- (四) 圖面咖啡色的部分，不全然是申請人行步道獎勵。本案整體配置已取得都設審議核定。本案臨信義路側並有退縮6公尺人行空間，並延續整個信義路騎樓行為，從捷運出入口出來皆有騎樓延續設置，東側的部分也有騎樓延續通達至飯店入口，西北側的部分也有配合大安路及信義路退縮廣場設置。
- (五) 目前3樓整層將做多功能會議或其他使用，回饋的部分中間樓梯左側部分有2間會議室，單間都有30坪大，並且中間隔間可以打通，室內將近達65坪，皆可以提供公益團體申請使用。3樓會議室的部分皆採登記使用。
- (六) 4樓部分主要為設備層，北側這個區塊為未來飯店包含空調等配電場所空間。在4樓銷售坪的部分，在梯core後面有局部未來飯店內部使用的服務空間，提供辦公人員、服務人員使用，所以有部分銷售坪是在後側梯core位置。三樓因為有一個宴會廳的區塊，所以3樓面積為本案面積最大的空間。整個設備面積占整個容積15%，4樓可扣除設備面積是最大的。目前計入容積的部分只有後側局部，未來類似辦公使用空間，北側皆是設備，西側是屬於挑空的部分。
- (七) 本案南側目前沒有打通狀況，造成無法通行是因為跟著南側郵政新村做一個社區的通道，其兩邊有鐵門做一個阻擋，造成無法通行。實際上巷道現況是供社區停車，巷道已鋪好柏油、排水溝等，變成社區私有停車空間，街角的土地所有權人101-3及99-5地號為台灣郵政協會及台灣電信協會所有，99-5地號則是由部分國有持分，工務局有提到在街口有一小筆217-6地號為私有土地，部分為臺北市政府所有。目前街角現況已是通行狀態。本案依照新工處意見辦理。本案已取得台灣郵政協會及台灣電信協會同意書。
- (八) 有關於公益性回饋部分，同意捐贈都更基金2千萬元，並在申請建照前繳交，以及與里長協議敦親睦鄰方案遵照大會討論決議辦理。
- (九) 本案已向都設申請報備中，主要是針對一些內部空間因應未來管理者需求做部分調整。未來本案核定後會再都市設計程序中報備。

決議：

- (一) 人民陳情部分：本案尚有鄰地大安郵政村管理更新委員會陳情意見與住安里里長協議之敦親睦鄰方案，經實施者說明後，予以確認。
- (二) 建築規劃設計部分

本案都市設計審議審決情形，經實施者說明，並經審議會討論後，請實施者於核定前確認都設報備核准。另針對 4 樓機電設備空間部分，經實施者說明，若有設置必要性，須請專業工程技師針對機電設備設置圖說並簽證。

### (三) 交通規劃部分

1. 有關本案地下 2 層卸貨區動線與車行動線交織情形，經實施者說明後，並經審議會討論後，予以同意。
2. 有關協助開闢道路及圍牆是否可以打通及車道是否可以供通行，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

### (四) 財務計畫部分

本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費及風險管理費率不予提列(實施方式為協議合建且實施者即單一所有權人，更新後產權均為實施者所有且無銷售需求)，(共同負擔比 15.22%)，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

### (五) 估價部分

1. 本案估價報告書修正情形及 2 樓以上平均單價調整為 117.02 萬元/坪，經實施者說明後，並經審議會討論後，予以同意。
2. 有關估價報告書未來旅館營收包含一樓大廳、餐廳及附屬設施等，並包含地下車位及地下公設等綜合產生整體評估旅館價值之現金流量分析修正情形，經實施者說明後，並經審議會討論後，予以同意。

### (五) 建築容積獎勵部分

1.  $\triangle F3$  (更新時程之獎勵容積) 同意給予 1438.92 平方公尺 (法定容積 7%) 之獎勵額度。
2.  $\triangle F5-1$  (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) 實施者同意捐贈都更基金 2 千萬元並在申請建照前繳交後，同意給予 1305.90 平方公尺 (法定容積 6.35%) 之獎勵額度。
3.  $\triangle F5-3$  (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予 1280.42 平方公尺 (法定容積 6.23%) 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.  $\triangle F5-5$  (更新基地規模之獎勵容積) 同意給予 1225.14 平方公尺 (法定容積 5.96%) 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1644.48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。

(六) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 財政部國有財產署北區分署(臺北市都市更新處代為宣讀)</p> <p>(1)經查旨案範圍內, 無本署經管之國有土地及國有建物。次查事業計畫書(審議版)章節捌、區內鄰近地區公共設施興修或改善計畫所載, 本案實施者擬協助開闢更新單元外南側毗鄰計畫道路, 該道路範圍涉本署經管同小段 99-5 地號國有(持分)土地, 惟誤植為同小段 95-5 地號, 爰請實施者釐正相關文字。</p> <p>(2)又依臺北市都市更新自治條例第 26 條第 1 項規定, 實施者協助開闢都市計畫道路, 而其道路土地為公有者, 應由道路主管機關辦理土地撥用後, 交予實施者開闢。經查本案更新單元範圍外實施者擬協助開闢更新單元南側部分未開闢計畫道路, 涉本署經管同小段 99-5 地號地號國有(持分)土地, 爰請貴府先行辦理撥用後, 再交予實施者開闢。</p>	<p>1-1 實施者受任人: 聯創都市更新服務股份有限公司 鄧倩如專員</p> <p>(1)報告書 95-5 地號誤植部分, 後續報告書進行修正。。</p> <p>(2) 後續將依規定辦理。</p>	<p>經實施者說明, 後, 予以同意。</p>
<p>2. 臺北市政府工務局新建工程處(臺北市都市更新處代為宣讀)</p> <p>(1)有關旨揭都市更新事業計畫案協助開闢本是大安區信義路 4 段 74 巷 2 弄 6 米都市計畫道路, 範圍內私有土地所有權人擬不捐贈土地一節, 尚請本市都市更新處協助釐清。</p> <p>(2)本案舉辦聽證當日因本處另有要公, 將不出席聽證, 尚請諒察。</p>	<p>2-1 實施者受任人: 聯創都市更新服務股份有限公司 鄧倩如專員</p> <p>(1)實施者已取得台灣郵政協會及台灣電信協會同意書辦理開闢(拆除圍牆)事宜, 不擬捐贈土地。。</p> <p>(2)同地段 217-6 地號目前現況已鋪設柏油並已開闢, 通行無虞。</p>	<p>經實施者說明, 後, 予以同意。</p>
<p>3. 大安區住安里里長 歐秀珠里長(利害關係人)</p> <p>(1)當時開第一次公聽會的結論, 對於公益設施要如何規劃, 會請都更團隊洽詢里長意見, 2 年過去了, 至今沒有任何接觸。</p> <p>(2)報告書附錄六, 有關公益設施部分, 都僅是郵局對外公關活動, 並未對於本里有任何公益回饋, 都更改建期間對本里交通環境造成衝擊, 希望郵局對本里有實質公益空間提供。</p>	<p>3-1 實施者受任人: 聯創都市更新服務股份有限公司 李姿齡董事長</p> <p>(1)中華郵政為由交通部 100%持股之國營事業, 102 年公聽會時是規劃辦公室使用, 105 年自提變更為旅館使用, 善盡資產管理妥善使用, 目前引進晶華酒店來經營未來的大樓, 為</p>	<p>經實施者說明同意捐贈都更基金 2 千萬及實施者與里長協議之敦親睦鄰方案, 予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
	了改善周遭環境3樓規劃有多功能會議室供里民優先使用採登記次序並由晶華協助辦理里民活動。	
<p>4. 立法委員林奕華辦公室 林廷霖主任(利害關係人)</p> <p>(1) 希望實施者可以與當地里長與里民作友善溝通。</p> <p>(2) 建議另洽詢時間在立法院林奕華委員辦公室作溝通協調。</p> <p>(3) 俟溝通協調後再進大會審議。</p>	<p>4-1 實施者受任人：中華郵政股份有限公司 謝世民 營運主任</p> <p>(1) 會協調時間後到立法院林奕華委員辦公室作溝通協調。</p> <p>(2) 希望程序仍可以繼續進行。</p>	<p>經實施者說明同意與里長協議之敦睦鄰方案後，予以確認。</p>

(七) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，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

## 二、「擬訂臺北市南港區南港段二小段 378 地號等 27 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 蔡瓊儀 27815696 轉 3054)

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. 事業計畫書第21-1頁：因都市更新條例於108年1月30日修正，本案國有土地得讓售予實施者規定之條文號請修正為第46條。
2. 本案更新容積獎勵(不含其他容積獎勵)達50%，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. 本案國有土地比例0.86%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生各項管理費用確較私地為低，請考量國有土地之比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。
4. 本案共同負擔比例達44.98%，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。

### (二) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 本案合法建築物拆遷安置費用補貼期間提列42個月高於審議案例36個月，提請審議。
2. 本案共同負擔比例高達44.98%，其中人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(13.25%)均以上限提列，提請審議。

## 3. 事業計畫第21-1頁：有關本府分回之房地，請實施者加註以下文字：

臺北市政府分回房地，實施者承諾配合以下事項：

- (1)自本案完成產權登記且完成驗屋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。
- (2)實施者應配合臺北市政府財政局辦理驗屋等相關事宜，並於交屋同時並提供臺北市政府財政局保固書（結構體 15 年、防水保固 2 年、裝修或其他設備 1 年），確實保證交屋後維修服務。
- (3)取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途(如陽台外推等)。

## (三) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

1. 本案前於107年7月30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. 本案無遮簷人行道、基地西側南港路一段137巷5弄接續至市民大道之通道，應24小時供不特定公眾無償使用，不得設置障礙物影響通行，並負維管之責。
3. 老舊公寓更新專案：

- (1)「提供高齡者住宅服務與居家照顧空間服務設施」2項合計給予法定容積 5%。
- (2)「減少更新單元地表逕流量」3項合計給予法定容積 3.86%。
- (3)「基地內規劃戶外公共自行車停車空間」給予法定容積 1.37%。

## (四) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿(書面意見)

計畫書 P10-12 有關院落深度檢討部分實施者已修正。

## (五) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

1. 請依內政部(營建署)102年7月22日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二、(二)點規定，補充標示建物臨路面各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口位置，並確認前述開口皆與救災活動空間水平距離於11公尺範圍內。
2. 規劃之2處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。

## (六) 交通局 梁幹事筠翎(書面意見)

1. P附錄-15規約內裝卸車位，請標註為裝卸貨使用。
2. 請將反射鏡及出車警示燈調整至建築線內。

3. 事業計畫書P10-2說明本案預計大樓容納人口數為376人，惟交評說明數字約400餘人，爰請釐清文字說明。

(七) 地政局 李幹事汪穎(書面意見)

估價報告書本局無意見。

(八) 財政局 黃幹事宏玲(書面意見)

1. 本案拆遷安置期間以42個月提列，提請審議。
2. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費以上限提列，目前共同負擔比達44.98%，提請審議會審議。
3. 其餘幹事複審所提意見已修正。

(九) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 有關畸零地檢討部分經實施者檢討後本處無意見。
2. 本案一樓一般零售業請依土管規定檢討是否不包含日用百貨業。
3. 高層建築緩衝空間位置請依內政部100年函示檢討是否位於出入口及建築線之間。

(十) 簡委員伯殷

1. 本案土地使用分區為商三特(原屬住三)，僅放寬使用用途，並未提高法定容積率，目前本案三樓規劃為一般事務所，規劃格局與樓上住宅層相同，後續恐有違規使用之虞；三樓若改為住宅估價會提升，對地主較有利，且可避免未來有違規使用的問題，回歸現實層面，因考量此地點的商效及地主複雜度，建議三樓可調整為住宅使用。
2. 請說明更新單元西側之南港路一段137巷5弄未來是否保持暢通。
3. 請實施者說明本案是否有續建機制。
4. 本案現金流量表呈現負值情形，是否誤植請實施者檢視修正。

(十一) 邱委員世仁

倘本案三樓使用用途調整，因修正幅度大，後續須重行公開展覽程序，恐延長本案辦理期程。

(十二) 黃委員蕙庭

本案拆遷安置期間以 42 個月提列，實施者於幹事複審意見回應綜理表中，回應說明係以興建期間 36 個月加計產權登記期間 6 個月，與通案提列計算

方式不同，請補充說明。

(十三) 劉委員秀玲

本案留設之人行步道皆已申請都市更新及老舊公寓專案獎勵，並無再提供額外之開放空間，故建議△F5-1 酌減 2%。

(十四) 詹委員勳敏

本案選配原則請補充得合併選配相關文字。

(十五) 都市更新處

本案擬廢止之現有巷整段皆位於更新單元範圍內，得依臺北市都市更新條例第 10 條規定辦理廢止。

實施者說明及回應：

- (一) 本案屬於事權分送案件，地主希望於事業計畫核定且容積獎勵值確認後再與實施者續談。本案同意比例自送件報核時至目前為止已從 67% 上升至 83%。
- (二) 有關本案公有土地管理機關財政局之意見配合於報告書加註文字說明，另國產署意見後續將依審查結果辦理。
- (三) 有關都市設計科第一、二點意見配合辦理，第三點都市設計審議已審竣之老舊公寓專案容積獎勵，皆已載明於報告書中。
- (四) 建管處及消防局意見皆配合修正。
- (五) 本案西側南港路一段 137 巷 5 弄，已配合都市設計審議意見切結後續保留通行。
- (六) 交通局意見第一、二點配合辦理，第三點意見係因事業計畫報告書中僅預估住宅人數，未計算商業預估容納人數，後續配合於事業計畫報告書中補充說明。
- (七) 本案拆遷安置費皆依規定計算並已於簡報中補充說明，考量本案量體較大，經計算安置期間應達 42 個月，懇請委員會同意。
- (八) 本案後續將辦理信託，另現金流量表依委員意見配合修正。
- (九) 本案容積獎勵減少 2% 部分將從本案頂層往下調整。

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，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案畸零地檢討結果、建築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。另一樓之一般零售業及高層建築緩衝空間請依建管處幹事意見修正。
3. 本案商業使用比例是否符合本市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。

## (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（市民大道八段 565 巷及 569 巷），免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

## (四) 交通規劃部分

本案停車空間供需比及是否符合汽車位 1 戶 1 車位規劃，實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關計畫書及交評報告書內容，請依交通局幹事意見修正。

## (五) 財務計畫部分

1. 本案提列合法建築物拆遷安置費 42 個月，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 信託管理費用已依合約金額之 50% (7,440,000 元) 計列，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案人事行政管理費 (5%)、銷售管理費 (6%)、風險管理費 (13.25%) 以上限提列，共同負擔比 44.98%，經實施者說明合理性與必要性並經審議會討論後，予以同意。

## (六) 權利變換及估價部分

本案二樓以上均價為 726,427 元/坪及估價報告書修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

## (七) 建築容積獎勵部分

1.  $\Delta F1$  (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  $533.40\text{m}^2$  (法定容積 7.55%) 之獎勵額度。
2.  $\Delta F3$  (更新時程之獎勵容積) 同意給予  $423.98\text{m}^2$  (法定容積 6.00%) 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、都市防災之獎勵容積)因本案除申請容積獎勵面積外，無增加留設開放空間，故酌減2%容積獎勵，同意給予565.31m<sup>2</sup>(法定容積8.00%)之獎勵額度。酌減部分，實施者表示將從最高層向內調整。
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619.68m<sup>2</sup>(法定容積8.77%)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，亦於住戶規約中載明。
5. △F5-5(更新基地規模之獎勵容積)同意給予219.06m<sup>2</sup>(法定容積3.10%)之獎勵額度。
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565.31m<sup>2</sup>(法定容積8.00%)之獎勵額度，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，且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。
7. △F6(處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積)原則同意給予310.52 m<sup>2</sup>(法定容積4.39%)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，並授權更新處覈實計算後給予。

#### (八) 老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵部分

1. 公共設施補充原則，原則同意給予留設供人行走之地面道路66.29m<sup>2</sup>(法定容積0.94%)之獎勵額度，惟仍須提出符合申請公共設施補充原則容積獎勵之項目，並依規定計算式計算其申請值，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。
2. 適當規模住宅誘導原則，同意給予提供合適規模住宅353.32m<sup>2</sup>(法定容積5.00%)之獎勵額度。另提供高齡者住宅服務與居家照護空間業經本市都市設計審議同意給予353.32m<sup>2</sup>(法定容積5.00%)之獎勵額度。
3. 環境貢獻度原則，業經本市都市設計審議，同意給予防災機能加強272.76平方公尺(法定容積3.86%)之獎勵額度、社區活動延續96.64平方公尺(法定容積1.37%)之獎勵額度。
4. 既有容積保障原則，同意給予四、五層樓參與都市更新480.15平方公尺(法定容積6.79%)之獎勵額度。

5. 迫切更新協助原則，同意給予1,059.95m<sup>2</sup>(法定容積15.00%)之獎勵額度。

(九) 本案申請老舊公寓更新專案之容積增額，其以原住戶更新後得分回原室內面積「一坪換一坪」為政策目標，其總容積扣除共同負擔後所得之更新後總樓地板面積是否符合前述政策目標，經實施者說明後，倘有調整應依往例規定以既有容積保障原則進行調整，故予以同意。

(十) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 莊○綉(當事人)(書面意見)</p> <p>(1)據聯合報今年(2019)2月23日報導，蔡英文總統於2月22日出席不動產開發公會全聯會新任理事長就任典禮時表示，內政部將公告「都市更新建築容積獎勵辦法」。內政部官員說，都更條例修正通過後，內政部將於內預告容積獎勵辦法，據了解，內政部將端出132頁容積獎勵方案，只要符合綠建築、智慧建築最高給予容積獎勵額度10%，若提供公益設施最高給30%獎勵。「都市更新建築容積獎勵辦法」屬於都更條例子法，內政部預告，正搜集各界意見，預計四月上路，主要項目包括容積獎勵項目額度及計算標準。另地方政府可依都市設計或地方發展需求自訂容積獎勵項目，不用經中央核定，盡量讓大家看的到吃的到。</p> <p>(2)本更新案確宜等待內政部即將公布之「都市更新建築容積獎勵辦法」公布上路後，配合檢討修正，以爭取更多更大之容積獎勵。</p>	<p>1-1 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會 鄧梅姬 副主任</p> <p>(1)本案申請都市更新獎勵容積額度為47.81%，且申請老舊公寓專案獎勵額度32.33%，總計80.14%，因老舊公寓專案於104年8月1日截止，惟本案後續尚需經審議會審議，相關獎勵將依審議會決議為準。</p>	<p>實施者已於聽證說明，容獎部分依決議(七)、(八)辦理。</p>
<p>2. 臺北市政府財政局(當事人)(書面意見)</p> <p>(1)本案合法建築物拆遷安置費用補貼期間提列42個月高於審議案例36個月是否合理，提請審議會審議。</p> <p>(2)本案共同負擔比例高達44.98%，其中人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(13.25%)均以上限提列，提請審議會審議。</p>	<p>2-1 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會 鄧梅姬 副主任</p> <p>(1)財政局意見針對提列拆遷安置費及管理費率部分，這部分均依提列標準提列，後續將依審議會審議決議為準。</p>	<p>財務計畫部分，依審議會決議辦理。</p>

(十一) 事業計畫與權利變換計畫分別報核者，於事業計畫核定，後續權利變換計畫報核時，倘修正內容涉及事業計畫內容，仍需依都市更新條例第19條或第19條之1規定檢送變更事業計畫辦理後續。

(十二) 本案擬訂都市更新事業計畫經大會審議通過後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。

### 三、「擬訂臺北市士林區海光段二小段 68 地號等 4 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 黃映婷 2781-5696#3065)

討論發言要點：

#### (一) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

本案人事行政管理費 (5%)、銷售管理費 (6%) 及風險管理費 (11.5%) 均以上限提列，共同負擔比例 38.12%，提請審議會審議。

#### (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)

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動線及活動空間部分，本局無意見。

#### (五) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

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) 簡委員伯殷

1. 實施者與地主之間信賴關係非常重要，請實施者思考本案核定後，是否能夠進行下去。
2. 若本案重新公展地主欲撤銷同意書，現在圖面與當時並無變動應該會有困難，實施者說明願意找共同投資人或是變更實施者，前提是地主也必須要共識，都市更新就是需要雙方面互相合作。

#### (八) 蕭委員麗敏

1. 本案若重新公開展覽讓地主撤銷同意書，未達同意比例後係駁回，亦無法更換實施者；若取得雙方達成協議更換實施者，必須新舊實施者要有合約並且經過公證，同時新實施者必須重新與地主簽同意書。

2. 請實施者務實地針對地主的疑慮提出佐證，不能僅口頭說明信託有續建機制，本案應取得建經公司或銀行信託部出具其願意續建之承諾，才有辦法實際解決地主的問題，更重要的是只有信託機制是不夠的，若無資金投入銀行不可能100%融資貸款，實施者應說服地主是有足夠資金證明，假設實施者無法提出這些具體務實的證明的話，誠心的建議雙方是否有機會協議變更實施者或所謂出資人的方案。

#### (九) 簡委員裕榮

涉及司法行為非屬審議會權責，建議實施者應拿出誠意溝通協調，否則就算核定也無法執行。

#### (十) 都市更新處

本案已經辦理公開展覽，並取得修正前都市更新條例第 25 條之 1 規定之同意比例，今日多數地主表達對實施者執行本案有所疑慮，是以往審議會少見的案子，都市更新條例是透過公開展覽做地主意願的確認，本案是否循都市更新條例設定的機制重行公開展覽讓地主表達意願；目前都市更新條例僅規定實施者必須為股份有限公司，但都市更新條例修法後有針對實施者之風險控管加以著墨，本案是否進入實質審議請各位委員參酌。

實施者說明及回應：

- (一) 有關信託續建機制已載明於報告書P. 15-10，實施者承諾於核定後辦理信託及續建機制。有關租金補貼價格不一一事，經查明後確認皆為一樣標準，均以 600 元/坪/月提列。本案東側鄰地於 106 年 2 月核准更新單元，現已失效，其鄰地範圍與本案無關，本案並無妨礙鄰地辦理都市更新權利。另澄清實施者並無拿地主的土地及建物設定擔保或借貸。
- (二) 本案目前已取得都市更新條例第 25 條之 1 規定同意比例門檻，陳情人所提不願意鼎鉅建設股份有限公司繼續擔任實施者一事，並無具體說明是否權利義務不相符。本案事業計畫內容從報核至今並無太大變動，地主理應充分了解本案實質設計內容，陳情人陳情內容多為針對實施者財力問題，非屬為本次提請審議會討論內容之一。本案報核時共負比為 38.17%，經幹事會及幹事複審後調整為 38.12%，懇請大會就本案事業計畫內容做實質審查。有關實施者財力狀況，已於報告書中承諾會辦理信託及續建機制，以保障所有權人權益。
- (三) 因本案尚未核定，目前要尋找合作對象或是出資者較困難，日後不論是有出資者或是要變更實施者，都依法定程序辦理變更事業計畫。
- (四) 本公司之前的財務狀況不表示日後也會發生，若造成地主不安，本公司深感抱歉。

- (五) 本公司非常有誠意執行本案，為取得於108年1月30日達到都市更新條例第25條之1規定同意門檻，本公司花了一千多萬取得五位地主同意書。
- (六) 信託及合作投資人確認後，將變更事業計畫併同權利變換計畫報核。
- (七) 本案是透過竹聯幫介紹，目前當地的黑道要跟我拿1700萬兜售案子，我已經有報案，實施者並沒有在拖這個案子，到今年1月31日實施者又投入1000多萬取得同意書，黑道介入都更，造成我三次的人身危險，也報刑事警察局處理了，地主要更換實施者依法都是合理的，實施者跟地主應趕快共同找到合作對象，解決問題，我同意大家來協商。

決議：本案陳情人陳情有關質疑實施者財力不足亦無營建實績部分，請實施者持續溝通協調整合，三個月後再提會討論。

**四、「臺北市信義區逸仙段三小段 285 等 2 筆地號都市更新地區(晶宮大廈)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」所有權人異議審議核復案(承辦人：事業科 蘇雅婷 2781-5696#3074)**

本市估價師公會發言要點(本案依據都市更新條例108年1月30日修正前第32條委託本市不動產估價師公會協助技術性諮商)：

- (一) 以92年9月20日為價格評估基準日，即價格日期當時之土地權利價值，依不動產估價技術規則規定應由房地價值分算而得，尚無土地持分面積調整之規範(註1~2)。由立體地價理論、特徵價格理論之迴歸分析實證結果及市場交易案例對比實證分析，均顯示本案於價格日期『土地持分面積對房地交易單價影響並不顯著』之論點。因此本案估價過程符合價格日期當時法令規範、估價理論及市場實際交易結果。
- (二) 基於憲法保障人民財產權及土地法明文規定土地登記有絕對效力，區分所有建物之土地持分面積無論大小皆應納入不動產估價範圍。本案估價報告書所評估之土地權利價值係由511/10000之土地持分面積所構成，即鄭葆珠之全部土地持分面積皆已列入評估範圍。
- (三) 不動產估價技術規則於102年12月20日修正第125條規定，同時新增第126之2條之規定，查該第125條修正理由，確係為反映區分所有建物更新前，其土地持分面積與一般房地交易之通常土地持分比例相較有顯著差異者，對於都市更新重建之可建築面積有相對貢獻度之差異，若仍與一般按比例原則持分土地者以相同之方式計算其更新前土地權利價值，將有失公平，故將有以上情形者於估價時納入考量。惟上述法規修正與本案價格日期相隔逾十年，修法目的係因十年期間時空背景轉變甚大，都市更新觀念亦不斷演進，法規與時俱進本屬當為，但不動產估價之合理性應基於價格日期當時

之法令及市場交易習慣而論，不宜以後修法規而質疑依行為時原法規辦理之適當性。

- (四) 權利變換係辦理都市更新之法定方式之一，依法辦理即有絕對效力；地價稅應繳金額應依土地稅法辦理，與權利變換之結果無關，亦無『增繳』之說；『補貼地價稅』亦不在權利變換之機制內，僅係為促進權利變換關係人之間彼此達成都市更新共識之權衡性建議。

討論發言要點：

(一) 蕭委員麗敏

1. 本案106年度判字第205號判決觀點與審議會通案原則有不一致之處，包括判決書中引用事業計畫報核後始修正之法條觀點，惟法令適用時點依通案審議原則應依事業計畫報核時作為法令適用之依據。
2. 本案估價報告書所評估之土地權利需先釐清是否已將異議人全部土地持分面積列入評估範圍，倘已列入評估範圍，即無漏估或未考慮之情形，亦即無評估標的不正確之疑慮。另依諮商意見書之文獻內容及實證結果分析佐證，亦能支持本案估價結果，顯示本案於價格日期「土地持分面積對房地交易單價影響並不顯著」之論點。
3. 地價稅補貼部分應屬雙方協議之內容，非屬審議會權責。
4. 有關實施者所提建議方案，應屬實施者與地主間之協議方案。審議會應回歸通案處理原則，該原則並無限制地主間不得協商或簽訂私約。
5. 依實施者所提書面補充資料第柒點「經與更新會討論，其認為只要能公平且合理重新考量該戶權益，全體會員應該也會支持」，惟實施者所提建議方案是否業經全體會員同意，其他地主亦得要求比照辦理，使本案更加複雜化，有待商榷。

(二) 詹委員勳敏

1. 針對本案實施者提出之實質方案，用語上不建議以修正公式表示之。應屬實施者與地主間私下之協商內容，倘雙方獲得共識，亦為審議會樂見之結果。
2. 有關法院要求本案釐清是否已將異議人全部土地持分面積511/10000列入評估範圍，經本審議會充分討論及諮商意見書佐證確已列入評估範圍。

(三) 劉委員秀玲

本案估價報告是否已將異議人全部土地持分面積 511/10000 列入評估範圍，公會業提出專業之諮商意見分析，惟實施者今日未就此部分提出資料作

說明，如何認定？

(四) 邱委員世仁

1. 異議人持有511/10000部分中之364/10000部分為超過合理持分比例部分，以現金補償其增繳之地價稅，非屬權利變換機制。
2. 建議實施者與異議人繼續協商，有助於止訟。

實施者說明及回應：

(一) 本案建議方案如下：

1. 房地總價不變(以98年核復內容為準)。
2. 聯合貢獻原則不變。
3. 全棟土地價值比率改為該房戶土地價值比率:即基地價值比率=(基地單價X基地總面積)/{基地單價X基地總面積+〔營造或施工單價X(1-累積折舊率)X全棟建物面積〕}。修正為:基地總面積修正為單戶土地持分面積;全棟建物面積修正為單戶建物面積。
4. 修正後:原公式計算結果其全棟土地價值比率為84%，適用於每一戶。以修正後公式套入該單戶，因將其土地持分(511/10000)納入考量，故其土地價值比率提高為95.9574%。該戶權利價值比率原為2.4197%，98年核復結果為2.4705%，經修正公式後，該戶權利價值比率提高為2.7547%。該戶可分配權利價值原為(98年核復):41,876,643元，本次修正後概算約為47,557,869元，增加約560萬元。

(二) 經與更新會討論，其認為只要能公平且合理重新考量該戶權益，全體會員應該也會支持

(三) 法院承認90年版不動產估價技術規則，權利變換估價應房地合併估價。

(四) 依技規114條規定應考量房地價值佔總價值比率，但如何進行考量並無明文，同時也未限制土地持分偏高時，不得審酌。

(五) 感謝委員及公會諮商結果，認同原估價結果，對地主及更新會而言是好事，但核復結果對本案續行訴訟恐不利。

(六) 法院判決要求實施者有必要時能做適當調整，是否建議更新會自行召開會員大會做成決議後提送委員會。

(七) 估價報告已將異議人全部土地持分面積511/10000列入評估範圍。

(八) 本案依營建署會議結論補貼異議人增繳之地價稅與估價無關，並非因無計入

異議人超過合理比例土地持分而予以補貼。

決議：

- (一) 本案異議人所提異議事項，經大會審議結果維持原98年核復之內容，理由如下：
  1. 本案估價報告書所評估之土地權利價值係由511/10000之土地持分面積所構成，即異議人之全部土地持分面積皆已列入評估範圍。
  2. 本案以92年9月20日為價格評估基準日，依本市不動產估價師公會108年04月15日諮商意見書之文獻內容及實證結果分析佐證，顯示本案於價格日期「土地持分面積對房地交易單價影響並不顯著」之論點。
  3. 法令適用時點依通案審議原則應依事業計畫報核時作為法令適用之依據。不動產估價技術規則於102年12月20日修正第125條規定，同時新增第126之2條之規定，前揭法規修正與本案價格日期相隔逾十年，惟不動產估價之合理性應基於價格日期當時之法令及市場交易習慣而論，不宜以後修法規而質疑依行為時原法規辦理之適當性。
  4. 權利變換係辦理都市更新之實施方式之一，『補貼地價稅』不在權利變換之機制內，僅係為促進權利變換關係人之間彼此達成都市更新共識之權衡性建議。
- (二) 本案審議結果後續請承辦科依程序辦理核復作業。