

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 329 次會議紀錄

107 年 6 月 13 日府都新字第 1076000385 號

壹、時間：民國 107 年 5 月 28 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：林主任委員洲民

紀錄彙整：蕭萱

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、討論提案：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。

一、「變更臺北市大同區玉泉段二小段91地號等7筆(原42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 陳建男 2781-5696#3189)

討論發言要點：

(一) 交通局 謝幹事霖霆（書面意見）

交評報告

1. P2-25，圖 2-6 之圖例文字誤植，請修正為「『YouBike 』」場站」。
2. 查本市聯營 601 及棕 9 路公車已轉型為幹線公車，路線名稱依序分別為「重慶幹線」及「南京幹線」，爰請開發單位修正表 2-10。
3. 第 4.5 節，本案自行車停車位設置 2 席於主要出入口兩側，請評估是否會阻礙行人動線，若會，建議於基地平面層適當位置設置；另請補充自行車位尺寸。

(二) 消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(三) 財政局 黃幹事宏玲（書面意見）

本局前次 168 專案審查會議所提意見已修正，無補充意見。

(四) 張委員鈺光

本案土地使用分區為第三種商業區，於核定版本有討論過其 1~2 樓商業使用比例，本次變更事業計畫一樓一般零售業取消一戶並規劃為緩衝空間，請實施者補充說明此調整對本案商業使用比例的影響？

(五) 游委員適銘

有關簡報第 7 頁，都市更新費用項目說明「本次變更增加之都市更新規劃費

及不動產估價費用自行吸收」，然而差異欄的數值是減少的，有關自行吸收請實施者補充說明。

(六) 簡委員伯殷

有關本案自行車停車位設置位置是否與核定版相同，請實施者說明。

(七) 實施者回應

1. 回應交通局意見，本案於地面層設置自行車停車位於大門兩側閒置空間，並不會影響住戶出入動線且與核定版位置相同。
2. 在變更事業計畫書第 11-5-1 頁，已按照核定版審查原則(商業使用樓地板面積大於法定建築面積 70%乘以 2)檢討商業使用比例規劃，並於計畫書第 11-5-1 頁詳細記載。有關變更事業計畫取消之一樓商業使用空間，規劃平均增加 1 樓各戶室內面積及 2 樓部分陽台調整變更為室內面積，本案商業使用比例未減少。
3. 有關都市更新費用項目之地籍整理費用係因本案設計戶數減少一戶而減少，但因本次變更事業計畫書作業費用，未包含都市更新規劃費用、不動產估價費用因戶數減少而調整之金額，但實施者實際負擔金額是有增加的，但未於計畫書上提列，以上說明。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

有關本案建照抽查及自行報備變更內容，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(二) 交通規劃部分

本案交評報告書之修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另自行車停車位設置位置與核定版相同，予以同意。

(三) 消防救災部分

本案消防活動空間部分，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

本案財務計畫經實施者說明維持原核定共同負擔總額，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 649,824 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。

(六) 建築容積獎勵部分

1. △F3(更新時程之獎勵容積)，同意依第 150 次審議會決議給予 1,157.09 平方公尺(法定容積 7%)之獎勵額度。
2. △F4-2(協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積)原則依第 150 次審議會決議，給予 9.76 平方公尺(法定容積 0.06%)之獎勵額度。
3. △5-1(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)，同意原則依第 150 次審議會決議給予 0.00 平方公尺(法定容積 0.00%)之獎勵額度。
4. △5-3(供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 同意原則依第 150 次審議會決議給予 742.97 平方公尺(法定容積 4.49%)之獎勵額度。
5. △5-6(建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意原則依第 150 次審議會決議給予 1,322.39 平方公尺(法定容積 8%)之獎勵額度。

(七) 聽證紀錄

本案聽證無人登記發言。

- (八) 本案因基地現況已辦理土地整併，整併後為 91 地號土地(第三種商業區)，及 92-1、93-2、94-2、95-1、97-2、98-22 地號等 6 筆土地(道路用地)，申請範圍與基地面積不變，故案名配合修正為「變更臺北市大同區玉泉段二小段 91 地號等 7 筆(原 42 筆)土地都市更新事業計畫案」，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
- (九) 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置，以推廣都市更新成效。

二、「擬訂臺北市信義區雅祥段四小段 735 地號等 44 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 宋姿穎 2781-5696#3068)

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)

1. 查財政部 106 年 6 月 2 日公布修正「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：
 - (1) 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。
 - (2) 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。

- (3) 經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：1. 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。2. 其餘權利價值選擇分配更新後房、地。三、查更新單元範圍內涉本署經管同小段773地號國有土地，土地使用分區為「第三種住宅區」，國有土地面積49平方公尺，占更新單元總面積2,110平方公尺之比例為2.32%，本案採權利變換方式實施，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。
2. 經審視事業計畫書（審議會版）內容，並未載明國有土地處理方式，請貴府責成實施者將前述國有土地處理方式登載於事業計畫書適當章節內。另請實施者依國有地權利價值至少規劃一分配單元（含一車位）。
3. 旨述都市更新事業計畫案，茲提供本分署意見如下：
- (1) 本案容積獎勵（不含容積移轉及其他容積獎勵）達41.62%，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。
 - (2) 本案共同負擔比例32.23%，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。
 - (3) 本案國有土地比例2.32%，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，並用以增益全民及公產權益。
 - (4) 國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目。
 - (5) 實施者所訂選配原則之「更新後住戶依更新前樓層高低選屋，1樓住戶由更新後1樓往上分、頂樓住戶由更新後頂層往下分」、「原方位住戶優先選擇更新後該方位等原則」及「汽車位及機車位統一公開抽籤選擇」部份，已限縮土地所有權人選配權益，本分署無法同意，請實施者修正刪除該選配原則，以維土地所有權人之分配權益。
4. 經查貴府都市發展局（以下簡稱都發局）前以107年4月16日北市都企字第10733460700號函詢撥用方式以評估辦理社會住宅事宜。俟本分署107年4月24日台財產北改字第10700098460號函復土地撥用取償與否意見有案，爰請貴府評估並確認本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於事業計畫核定前

辦竣國有土地撥用，以利貴府於先期階段參與本案都市更新程序及責成實施者規劃相關建築空間配置事宜。

(二) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(三) 地政局 李幹事汪穎(書面意見)

1. 事業計畫選配原則 P13-1，有關停車位選配部分，未規範選配數量且統一抽籤分配，是否考慮 1 戶 1 車位考量並提供權利人自行選配，請實施者補充說明。

2. 估價報告書部分，無意見。

(四) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

本案前於106年8月23號都審核定在案，如涉相關都審變更設計事宜，依更新審議會決議辦理後續。

(五) 都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧(書面意見)

1. 經檢視前次意見已修正。

2. 都市更新及老公案獎勵額度於 P.VI、P.綜 11-1、P.10-44 不一致，請釐清。

3. 本案土地使用分區係屬「第三種住宅區(特)」，請修正 P.10-44 相關內容。

(六) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 北側部分露樑請計入建築面積。

2. 請依臺北市土地使用分區管制自治條例第 19 條檢討鄰棟間隔。

(七) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

前次意見業經修正，本局無意見。

(八) 何委員芳子

本案P.31、圖27部分表明於3樓、13樓、14樓及屋頂層露臺部分皆有植栽，請補充植栽種類、數量。

(九) 簡委員伯殷

1. P10-18、P10-19 圖面不符，請釐清招牌是設置於 1 樓一般零售業上部或是 2 樓。

2. 請標示 2 樓住宅上方及 9 樓 A3 戶 糞管轉管位置，並讓住戶知悉。

3. P11-14 一般零售業前設置植栽，請檢討是否恰當。

4. 通用設計部分無障礙廁所皆設置於 1 樓一般零售業內，是否符合相關設置規定，請釐清說明。
5. 店面前植栽於平面圖及剖面圖表達不一致，請說明剖面圖上店面前設置植栽是否合理？
6. 請於計畫書內載明租金補貼發放時間點。
7. 今日本案更新會代表有出席此會議，涉及更新會相關權利，是否請更新會代表表達，對於代理實施者所述內容是否都接受？
8. 提醒自主更新會現金流量問題，財務來源是否已與銀行談好？
9. 請說明本案是否有預售屋情形，資金來源及銷售費用，請依實際情況編列銷售管理費及修正現金流量表。
10. 現金流量表部分是否真會有現金流入，現在透過現金流量表看到的是預售沒有收入，銷售廣告卻在預售時已經使用，因更新會須自己籌措資金，提醒更新會及規劃團隊，現金流量表非常重要。
11. 提醒本案目前產品定位為四十~五十坪以上，若以這段時間來說，市場是不好賣的。
12. 本案因有土地錯位情形，提醒於權利變換時務必謹慎處理。

(十) 財政局 許幹事珍妮(書面意見)

1. P. 14-7 表 14-2 標題列「租金總補貼金額(月/元)」請刪除「(月/元)」文字，以符實際。
2. 本案更新後建物地上為 14 層，P. 15-2 營建費用文字說明「主建物為地上 15 層」誤植，請釐正。
3. P. 15-7 銷售管理費暫估值與實際所需銷售預估比較，載述本案共同負擔比「30.56%」，惟 P. 15-8 所載共同負擔比例為「32.23%」，兩者不一致，請釐清修正。
4. 餘幹事複審意見已修正。

(十一) 游委員適銘

1. 本案共同負擔比例於幹事會複審時為 28.31%，現在是 32.23%，另聽證會版建物拆遷補償費從九百多增加到三千多萬，請說明為何有如此大之差異。
2. 財務計畫 P15-8 銷售淨利計算為售價 100 萬-成本 23 萬，23 萬是重建費一坪 16 萬+管銷 7 萬多，一坪銷售淨利達到 76 萬，以往表達方式是否一致？此表達方式感覺土地是無本生意。

(十二) 鄭委員淳元

事業計畫內經費，規範已修正為土地估價師簽證費，非技師簽證費，現在許多相關案件仍使用技師簽證，未來是否通知相關公會請他們要配合修正相關敘述方式？

(十三) 張委員鈺光

1. 本案有提到信託，若將來起造人是建經公司，有關後續續建及資金部分，請建經公司要處理在契約內。
2. 為避免誤解，建議本案選配原則第三、四點應該是優先的概念，請修正計畫書相關文字敘述部分。
3. 有關汽機車位統一公開抽籤部分，建議是否以一戶一車位為原則，請補充說明。
4. 一樓由更新後一樓往上分，頂樓由更新後頂樓往下分，二、三樓部分如何分配？
5. 請實施者說明有關附錄十四本案報核後未同意戶之協調，其中序號 43 李○珍，有土地持分，備註房屋產權無登記，請說明無登記之情形，並說明該如何協助相關住戶處理該情形。

(十四) 蕭委員麗敏

1. 請實施者及受託單位釐清事業計畫 P3-1 實施者內文字敘述。
2. 簡報資料 P55 第三項：依據三家估價師提供之查估結果，更新會選定權利價值較優者適用之估價報告書作為基準之敘述，建議文字上寫明，更正為更新會選定全案權利價值較優者，若無標明全案，每位地主去比較自己那部分可能會產生困擾。

(十五) 趙委員正義

請問更新會是否以為規劃單位會幫忙出錢？

(十六) 簡委員裕榮

委託書上敘明委託實施，但內容又非委託實施，請就用語部分進行釐清。

(十七) 邱委員世仁

考量本案因基地關係，建築物有退縮留設人行步道空間，做為都市開放空間使用，此部分已於△F5-3獎勵，整體看來基地對於都市空間開放未提供太多公益性，建議△F5-1獎勵容積部分酌減2%。

(十八) 方副主任委員定安

1. 委員所提更新會財務計畫現金流量，參與更新會的所有權利關係人，請更新會務必要將實務狀況告知。

2. 未來針對更新會財務計畫認列標準，請更新處針對這些案例作整理，在審議上更有依據。
3. 委員針對於更新會的提醒，因本案現場房屋窳陋，所有權人皆期待實踐都更，建議後續權利變換階段，更新會須準備好，務必將權利變換相關計算及分配結果詳實告知所有權人，使本案能夠順利推動。

實施者回應：

- (一) 有關建築管理工程處表示意見，後續將依土地使用分區管制自治條例19條規定修正。
- (二) 有關綠化植栽種類部分，已於檢附於計畫書各樓層圖面中，後續會再檢視其相關內容。
- (三) 有關委員提醒廣告招牌位置，會再檢視相關內容。
- (四) 有關2樓以上糞管轉管部分，將依委員意見加強標示。
- (五) 有關店鋪前植栽，皆按分戶或柱位前做栽種，也於都市設計審議時說明。
- (六) 無障礙坡道部分目前高差不大，在剖面圖上或未來依無障礙標準檢討。
- (七) 有關植栽剖面部分，會再檢討修正與平面圖一致。
- (八) 有關財政局幹事意見將一併釐清修正。
- (九) 本案原先提列拆遷補償費用係以建築物殘值做估算，財政局表示該提列方式不符相關條例規定，本案後依財政局意見修正計算拆遷補償費用後，計算結果較原先計算方式高。
- (十) 有關拆遷補償費用及租金補貼發放部分，後續會再與會員大會說明，並於計畫書中詳列；另有關發放時點，會在計畫書內載明。
- (十一) 有關拆遷補償費用及租金補貼發放金額，一定會發放予相關住戶。
- (十二) 關於補貼租金部分，一定會發到完為止，該繳納予政府的稅也會繳納，依法處理。
- (十三) 財務來源已經遴選銀行比價中；另廣告及銷售費用等，會請建經公司協助處理銷售。
- (十四) 本案還是要預售，否則更新會前期資金可能會短缺，所以有提列該部分預售費用金額。
- (十五) 有關預售事宜，已和更新會說明，本案地點算好，只是價格高低問題，估價師已以市場9折行情做初步估算，銷售大概不是問題，更新會會自行處理。
- (十六) 本案非代位實施，是更新會完全自主實施，本團隊只是協助做相關技術性

處理，併同其他相關(如建經公司、銀行、技師)協助團隊做輔導顧問。

- (十七) 現金流量表會做修正，也將於下次會員大會、理監事會向會員做報告；另有關資金缺口部分也與建經公司說明，也會請建經公司就此部分提供意見，並一併修正。
- (十八) 有關後續續建及資金部分，會於契約上加強註記。
- (十九) 有關P3-1實施者內文字敘述，將依委員意見修正。
- (二十) 更新會前期資金，包括理監事會及會員大會都有做說明。墊錢是有關理監事會及會員大會開會場地費等，這些費用都不大；另包括後續建築師費用待核定後由政府補助款來做為前期作業費，核定後由更新會做融資，再來用以權利變換計畫、變更事業計畫、技師相關費用。
- (二十一) 有關本案實施者相關用語部分，將依各位委員意見(包含合約)，於會後規劃單位將與更新會一併釐清修正。
- (二十二) 有關選配原則部分，若依權利價值按方位及樓層未來爭議會較少，選配原則中有敘明，上述原則僅為原則性告知，住戶還是可自由選配，包括汽機車位皆可公開選配，若有相關選配衝突可再做協調，並無限縮國產署權益。
- (二十三) 有關選配原則文字敘述部分，將依委員意見註記修正。
- (二十四) 因一樓價值較高，更新後一、二樓為一戶，讓一樓優先選配因為權值較接近，二樓以上就中間樓層讓他們自由選配，原本住屋頂的人習慣屋頂，所以從頂樓往下做選配，這是當時會員大會他們決議之情況。
- (二十五) 有關△F5-1獎勵容積縮減2%，將13樓、14樓北側減少兩戶，約可減少2%容積。
- (二十六) 李○珍建物為中間樓層目前尚未辦理房屋產權登記，後續包括陽台未補登之住戶，於核定後會一併協助溝通處理。
- (二十七) 有關住戶房地產權補登事宜，會同理監事會討論過後，於計畫書上載明。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案刪除老舊公寓專案之迫切更新原則 5%容積獎勵申請值修正相關建築圖說，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 有關車道與兩側人行道色彩或材質鋪面處理修正情形，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(更新會運作費)(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(12%)，共同負擔比32.23%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另現金流量表部分，因本案實施者為更新會，請詳細檢視其內容。

(三) 估價部分

1. 本案二樓以上均價 1,001,222 元/坪及更換比較標的案例修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 有關本案選配原則，請依委員意見修正。

(四) 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。

(五) 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 120.54 平方公尺(法定容積 2.54%)之獎勵額度。
2. $\triangle F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予 332.33 平方公尺(法定容積 7.00%)之獎勵額度。
3. $\triangle F4-2$ (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 原審議報告書實施者係載明申請 22.82 平方公尺(法定容積 0.48%)之獎勵額度，原則同意給予 22.82 平方公尺(法定容積 0.48%)之獎勵額度，請實施者於核定前取得捐贈同意書，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度，並請實施者應切結於使照取得前，辦理完成捐贈臺北市政府之程序。
4. $\triangle F5-1$ (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)，考量本案因基地關係，建築物有退縮留設人行步道空間作為都市開放空間使用，已給予 $\triangle F5-3$ 之獎勵容積，未提供其他公益性，故予以酌減獎勵容積 2%，同意給予 379.80 平方公尺(法定容積 8.00%)之獎勵額度。實施者表示酌減部分由 13 樓、14 樓北側減少 2 戶。
5. $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予 645.75 平方公尺(法定容積 13.60%)之獎勵額度，後續授權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，並於住戶規約中載明。
6. $\triangle F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 原則同意給予 379.80 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，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。

(六) 老舊公寓更新專案獎勵

1. 適當規模住宅誘導原則，同意給予提供合適規模住宅 237.38 平方公尺（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 189.90 平方公尺（法定容積 4.00%）之獎勵額度。
2. 環境貢獻度原則，業經本市都市設計審議，同意給予改善基地微氣候-增加更新單元綠覆率 379.80 平方公尺（法定容積 8.00%）、防災機能加強 200.82 平方公尺（法定容積 4.23%）之獎勵額度、社區活動延續 23.74 平方公尺（法定容積 0.50%）之獎勵額度。
3. 既有容積保障原則，同意給予四、五層樓參與都市更新 451.58 平方公尺（法定容積 9.51%）之獎勵額度。

(七) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 江○枝（委託人：劉○燕）</p> <p>(1) 本人房子因屋齡老舊，導致鋼筋水泥外露剝落無法居住，前年副市長視查本棟建築亦好意提醒不要居住，安全為上。無奈二星期前接到台北市稅捐稽徵處來函告知，將從 106 年 7 月起，由原按自住家用稅率 1.2% 改為按非自住之其他住家用稅率 2.4% 課徵，足足增加一倍。</p> <p>雖去電和承辦人溝通，他雖表同情和理解，但礙於法律，唯有祝福都更早日完成才能解決此問題。</p> <p>因此，懇請北市府都更處能對本案加快速度，幫助小市民能回到原本的家解決此問題，不勝感激！</p> <p>謝謝！</p>	<p>1-1 實施者負責人：都市更新會理事長 陳文陽</p> <p>(1) 懇請市政府可以更加速本案審查進度，副市長亦來到社區查看，確實無法居住，希望可以加快本案進度。</p> <p>1-2 都更處：陳股長德禾</p> <p>(1) 本案很不容易走到此階段，希望可以與實施者一併努力，針對本案後續作業更加速完成。</p>	<p>民眾所述加速本案都更程序之意見，後續請相關權責機關協助辦理。</p>
<p>2. 財政部國有財產署北區分署（臺北市都市更新處承辦人代為宣讀）</p> <p>(1) 依貴府 107 年 3 月 29 日府都新字第 10730473902 號函辦理。</p> <p>(2) 查財政部 106 年 6 月 2 日公布修正「都市更新事業範圍內國有土地處</p>	<p>2-1 實施者負責人：黃芳利建築師事務所 黃芳利建築師</p> <p>(1) 核定後是否辦理國產署讓售作業，將與相關</p>	<p>有關財政部國有財產署北區分署所述針對本案容積獎勵額度、共同負擔比例、管理費、信託費提</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>c. 經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：</p> <p>(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。</p> <p>(b) 其餘權利價值選擇分配後房、地。三、查更新單元範圍內涉本署經管同小段 733 地號國有土地，土地使用分區為「第三種住宅區」，國有土地面積 49 平方公尺，占更新單元總面積 2,110 平方公尺之比例為 2.32%，本案採權利變換方式實施，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 款規定讓售於實施者。次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</p>	<p>會員大會說明，故相關處理方式登載，會於後續報告書載明。</p> <p>(2) 有關容積獎勵部分，因國產署亦為權利人之一，故容積獎勵應以最大化申請，才符合國產署權益。另有關共同負擔費用皆依據相關規定申請，相關管理費用提列亦懇請國產署尊重更新會依相關提列標準提列之原意。</p> <p>(3) 選配原則皆依據更新會會員大會決議，且係為減少選配價值金找補差異，且報告書亦有載明選配規定係為建議非硬性規定，住戶均可自由選配。有關汽機車選配，亦會於更新大會說明是否自由選配。</p> <p>(4) 國產署分回部分建議不採用社會住宅，希望建議可以採用價購方式處理，避免影響未來公寓大廈管理。</p>	<p>列適宜性，及請本府評估是否做公宅使用之意見，經審議會討論後，相關提列適宜性予以確認，另有關公宅部分，後續請業務科函詢住宅企劃科協助評估。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>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。</p> <p>(3)經審視事業計畫書(聽證版)內容，並未載明國有土地處理方式，請貴府責成實施者將前述國有土地處理方式登載於事業計畫書適當章節內。另請實施者依國有地權利價值至少規劃一分配單元(含一車位)。</p> <p>(4)旨述都市更新事業計畫案，茲提供本分署意見如下：</p> <p>a. 本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)達 41.62%，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。</p> <p>b. 本案共同負擔比例 32.23%，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。</p> <p>c. 本案國有土地比例 2.32%，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用，並用以增益全民及公產權益。</p> <p>d. 國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目。</p> <p>e. 實施者所訂選配原則之「更新後住戶依更新前樓層高低選屋，1 樓住戶由更新後 1 樓往上分、頂樓住戶由更新後頂層往下分」、「原方位住戶優先選擇更新後該方位等原則」及「汽機車及機車為統一公開抽籤選擇」部份，已</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>限縮土地所有權人選配權益，本分署無法同意，請實施者修正刪除該選配原則，以維土地所有權人之分配權益。</p> <p>(5)副本抄送臺北市府都市發展局（依內政部 103 年 6 月 24 日台內營字第 1030806742 號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案本署經管國有土地比例 2.32%，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用，以利貴府於先期階段參與本案都市更新程序及責成實施者規劃相關建築空間配置事宜）。</p>		

(十七) 本案擬訂都市更新事業計畫經大會審議修正通過後 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、「擬訂臺北市中正區臨沂段一小段 495-4 地號等 9 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 葉堯 2781-5696#3079）

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）

1. 依財政部 106 年 6 月 2 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（下稱處理原則）第 3 點第 3 項規定，更新單元範圍內之國有土地（含公用土地及非公用土地）面積合計達 500 平方公尺，且達該更新單元土地總面積二分之一者，本分署得研提主導辦理都市更新之意見陳報本署，經本署審核同意並報經財政部核定後，由本分署據以辦理。查範圍內本署經管同小段

495-4(持分)、500 地號國有土地面積合計 195 平方公尺，占本案更新單元總面積 2,151.79 平方公尺之比例為 9.06%，未達前述處理原則規定之門檻，爰本分署不考量擔任實施者實施都市更新事業。

2. 次依處理原則第 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：

(1) 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。

(2) 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。

(3) 經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：

甲、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。

乙、其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

本案國有土地處理方式，本分署前以 107 年 5 月 11 日台財產北改字第 10700117130 號函檢送修正意見予臺北市政府。並登載於事業計畫書第 325 次審議會綜理表意見。請實施者依本分署意見修正文字並登載於事業計畫書適當章節內。

3. 另依處理原則第 7 點規定略以，都市更新單元範圍內之國有公用土地用途廢止者，應依國有財產法第 33 條及第 35 條規定變更為非公用財產移交本署接管。國有公用土地用途未廢止，管理機關確有參與都市更新遂行公用目的房地需要者，應敘明理由及需用樓地板面積，報經其主管機關核明屬實，並徵得本署同意後，依都市更新條例規定參與都市更新，按應有之權利價值選擇分配更新後之房地。本案範圍內涉行政院農業委員會林務局(下稱林務局)經管同小段 497 地號國有土地及同小段 416 建號國有房屋。本署前以 107 年 5 月 16 日台財產署公字第 10735004411 號函副請行政院農業委員會，督導林務局儘速檢討依規定申辦本案土地變更為非公用財產移交本署接管，於移交本署接管前，有關都更事宜，由林務局依處理原則第 7 點規定委託本分署辦理。請林務局依本署上開函示辦理。

4. 事業計畫書第 10-7 頁：本案更新容積獎勵(不含其他容積獎勵)達 49.23%，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負荷衝擊。

5. 本案國有土地比例 35.07%，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。

6. 事業計畫書第 16-2 頁：國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行

分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。

7. 事業計畫書第 16-11 頁:本案共同負擔比例高達 40.25%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，應再檢討其合理性與必要性，充分調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。

(二) 行政院農業委員會林務局 (公有土地管理機關)

1. 本局參與都更預估未來可獲配房地約 2,400 平方公尺，依臺北市土地使用分區管制自治條例、實施者所提事業計畫，及本局未來整體空間需求與政策性需要，規劃做為「林業育成中心」使用，將依規定完成相關程序。
2. 本局經洽實施者說明後，評估尚不致影響未來使用，已函復臺北市都市更新處，同意依所提事業計畫當前設計進行後續審議。未來本局將以「低樓層」、「集中留設」為選配原則進行權利變換。俟權利變換確定分配位置後，即著手進行細部規劃，並配合都更時程將受配房地做公務用途使用。

(三) 臺北市政府財政局 (公有土地管理機關)

1. 本案本局經管市有土地面積狹小，依本市市有不動產參與都市更新處理原則第 7 點規定，市有土地以權利變換方式參與都市更新事業者，應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法參與分配者，得以現金補償，本局後續將依上開規定辦理。
2. 本案涉及設置智慧型圖書館捐贈予本府，相關規劃設計是否符合公用需求，應由本府教育局表示意見。

(四) 臺北市政府教育局 (公有土地管理機關)

有關本局所屬市立圖書館於捐贈空間增設智慧圖書館一案，依106年11月16日召開之臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會之決議，請本局研擬地面層社教設施與管委會空間對調之可行性，本局已於今年1月4日發文予都發局，表示市立圖書館規劃於空間設置地面、地下1樓共2層樓並設有內部電梯之智慧圖書館，同時為便於民眾使用，設有獨立出入口，故地面層不宜與社區管委會空間交換設置。另在空間坪數設置上，本局於105年已發文予實施者，敘明規劃設立之智慧圖書館空間需求約91坪。

(五) 臺北市立圖書館

本館有發函予實施者，智慧圖書館需91坪空間。

(六) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(七) 財政局 黃幹事宏玲 (書面意見)

本局意見已於第325次審議會表達，無補充意見，提請審議。

(八) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

無意見。

(九) 交通局 梁幹事筠翎 (書面意見)

本局前於107年4月27日都更及爭議處理第325次會議，已無意見。

(十) 文化局 蔡幹事佩欣 (書面意見)

1. 有關討論案(三)「擬訂臺北市中正區臨沂段一小段 495-4 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案」基地範圍內「中正區杭州南路一段 11 巷 16 號」涉及文化資產保存法第 15 條部分，本局業於 106 年 8 月 23 日辦理文化資產價值評估會勘，會議結論：「本案經文資委員現勘整體評估後，本市中正區臨沂段一小段 498 地號內建物(門牌號碼：中正區杭州南路一段 11 巷 16 號)不具文化資產潛力。惟請依委員審查意見對本建築之歷史與建築特色進行調查紀錄(始建年代、使用沿革、構造形式、平立面圖，現況照片等)。」先予敘明。
2. 查旨案基地範圍內無本市公告文化資產或列冊追蹤建築物，惟未來開發行為時，若發現具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群之建造物，疑似遺址或具古物價值者，請依文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。

(十一) 文化局 黃幹事若津 (書面意見)

本局業於107年4月26日以北市文化文資字第10730824600號函提供相關意見。

(十二) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

本案前於107年4月26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。

(十三) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 本案設置高層建築緩衝空間與汽車出入口共用，請標示緩衝空間通往車道出入口寬度。
2. 一樓設置陽台請依內政部規定檢討。
3. 一樓日常用品零售業，依土管附條件允許使用臨接道路寬度最少需 6 公尺，本案開口係面臨齊東街 82 巷，為 4 公尺，與規定不符，請檢討修正。

(十四) 張委員鈺光

1. 依 325 次審議會之會議紀錄所載，因林務局使用需求尚不明確，當時是建

議林務局確認變更後重新公展，但現在林務局同意維持原計畫內容，這部分就不需再辦公展，可直接續審，但國產署未確認之前建議不能核定，另林務局希望以低樓層集中選配，因今天提到之選配原則並沒有配合林務局需求，請實施者再針對選配原則及產品規劃作說明。

2. 選配原則應再徵求所有地主意見，做適當調整及修改，建議在核定前，國產署同不同意目前規劃與所有地主同意選配原則內容之調整，必須要再確定。
3. 依林務局所發的函，同意依實施者目前所提規劃設計進行後續審議，是否就目前規劃設計進行後續審議，將來若這案子進行重大變更時，再重新辦理公展及公聽會。
4. 財務計畫之貸款期間部分，依通案需特別說明建材與工法，但本案無特殊性，是一般的地上 21 層及地下 4 層，建議以不超過 36 個月提列。
5. 選配原則部分，事業計畫書 14-7 頁說明：

(1) 以一房屋搭配一車位為原則，若所有權人應分配價值較高而集中留設者不在此限。

(2) 所有權人應分配價值較高而集中留設者，其車位選配數量以應分配價值除以全案房屋及車位總價值再乘於車位總數量為上限。

以上說明的所有權人應分配價值較高，應是指公產，所以很少看到這樣的計算方式，剛剛也提到公有土地管理機關的用途其實不是那麼確定，而公有土地管理機關函文中第三點所提需以低樓層集中選配，此部分需載明於選配原則，倘集中選配低樓層，是否與公益設施重疊，需釐清，另其他原來的地主權利價值，並非權變階段處理，而是現階段選配原則需清楚載明，因權變是依據事業計畫的選配原則。

6. 歷次公聽會中，林務局都有提出具體的說明，並需集中選配，請實施者協調所有地主都可以接受的選配原則。
7. 選配原則第一點及第二點，倘不受一屋一車位限制，但受第二點的限制，是否會影響選配車位的權利，請說明。
8. 事業計畫 11-7 頁，紫色部分全部都申請都更獎勵嗎？棕綠色部分沒有申請獎勵嗎？請說明。
9. 有關 501 地號陳情人所提部分，因 2 至 4 樓是同意參與都更，實施者除了需加強溝通外，未來拆遷安置，實施者需說明，不一定是現在，但後續權變階段時，需具體說明如何協助或拆遷安置的內容，而不是都說願意加強溝通，實際卻完全沒有溝通。
10. 林務局所提的方案，尚未徵得國產署同意，這部分仍須先確定後，都更程序再辦理核定。

(十五) 簡委員伯殷

1. 本案基本是住宅設計，林務局表示需要規劃育成中心，出入口設置在同一處，是否可行？另公有財產處理必須要合理化。
2. 本案有捐贈圖書館，且需要約 100 坪的室內面積及獨立出入口，目前規劃地上一樓與地下一樓合計約 60 坪，地下室一樓配置曲折，使用上是否妥當？電梯位置是否可調整？另目前規劃的 91 坪是產權面積還是使用面積，請釐清說明。
3. 制震及逆打工法尊重外審單位，另地下室複層壁、智慧型住宅及綠建築設備費用等，依通案均不能提列於共同負擔內，故建請實施者考量自行吸收。
4. 本案規劃地上 21 層地下 4 層採逆打工法，工期還要 37 個月，以提逆打工法對本案是沒有幫助，所以一般逆打工法的思維第一個就是節省工期，第二個就是附近鄰房的影響少，但對本案來說，工期縮短是有限的。
5. 有關地下一層捐贈公益設施(圖書館)及日常用品零售業空間是否合併的問題，建議再提報告案讓大會知道規劃設計的方式。

(十六) 趙委員正義

1. 林務局所提的育成中心像辦公室也像展示空間，倘育成中心與住宅結合，說不定住宅可以加分，但不能到現在才來改，且動線基本上要分開。
2. 育成中心應整體配置於單一樓層，但未來用住宅作育成中心問題會更多，請檢討。
3. 共同負擔部分，因尚未到權變階段，且本案也有公有土地，以本案的區位，共同負擔比確實是偏高，問題可能在於二樓以上的售價目前估算 94.1 萬，以本案區域行情較偏低，後續建議調整及檢討。

(十七) 邱委員世仁

1. 林務局誤以為住宅設計的隔間可以當成育成中心使用，所以只要求在低樓層集中留設，原地主是否知悉並同意選配原則內容，請說明？
2. 公益設施的部分，希望提供的空間是較完整且有效的，而不是像目前規劃細長的空間，F5-1 必須加強說明，另本案其他獎勵也有申請很多容積獎勵，本案基地條件也有受限，倘 F5-1 給予 10% 獎勵額度，是否合理？故建議酌減 2%，給予 8% 獎勵額度。
3. 本案特殊因素提列費用，經過土木技師公會審查制震及逆打工法費用，另提列沒有在外審範圍之內的項目，建請實施者吸收此費用，否則根據審查原則，對於價格合理性及必要性要做提列費用之審查，請說明。
4. 目前審議委員會，就實施者提列的幾個項目，實在無法審查必要性及合理性。此外，智慧型系統與綠建築項目，雖目前的建築是朝向這個趨勢，但

這是否能由實施者無限上綱的提列，倘同意提列，就會變成通案，這樣在以後審查上會失去依據，未來也會增加很多困擾，故建議不予提列。

(十八) 何委員芳子

本案涉及公務使用與非公務使用，應要呈報予國產署核定，才不會有規劃上的衝突。

(十九) 蕭委員麗敏

1. 事業計畫書 105 年 6 月 3 日第三次公辦公聽會發言要點，實施者非常明確提到，針對林務局可分配到之價值，會依照臺北市土地使用分區管制自治條例規定檢討辦理，也同意未來於權利變換選配時會集中留設並做相關設計配套方案，這是在公聽會上之回應，與今天一開始所講的有落差，請說明。
2. 本案提列國外建築師費用部分，建議以通案的處理方式，如果真的同意提列，因為事權分送，必須在會議紀錄內明確列出有國外設計師費用，未來在權變估價時，針對建築設計要充分考量是否會有加分效果，不然到權變階段，可能沒有人記得有這個加分的項目，應該要特別註記，另針對綠建築顧問費部分，建議回到通案處理，綠建築容積獎勵在都更裡非常普遍的獎勵值，在通案也沒有提列，就特殊工法以通案來說，目前研議智慧型建築及綠建築費用應該是針對差異的部分做提列。
3. 報告書這邊有幾個地方請估價師再檢視一下，針對建材及建築設計的部分，目前估價師是各調整 1%，但找的案例屋齡大概都是 5 年，那調整數值是否足夠反應建材規格與設計部分，另第 43 頁收益法的價格要確認數字會不會影響價格，另維修費與重製評估費的部分，計算出來的數字請再確認
4. 本案為事業及權變分送，而本案有計算土地價格與二樓以上平均單價，此部分估價師在兩本報告書價格日期是一樣的情況下，有幾個部分請再檢視，在土地價格部分，營造施工費是估算 20.5 萬，二樓以上均價的規劃設計是 21 層樓，營建費用反而下降至 20.2 萬，是否合理請檢視，另更新後的樓層效用比，兩本報告書的邏輯似乎有不一致的地方，建議一致。
5. 本案更新後樓層效用比不是少一層樓，是因二樓以上部分每一層樓調 0.5%，可是在土地價格部分，有三層樓都是維持一樣的效用比，所以這對數字應該是會有一些影響，請釐清說明。
6. 本案一樓平面圖是否有設置圍牆，請說明。

(二十) 簡委員裕榮

1. 之前有提列國外建築師的個案，是依建築師公會酬金標準上限提列，建議刪除此項費用。

2. 本案 F5-3 尚未扣除緩衝空間穿越人行道部分，請扣除後依實際留設面積計算，請檢討。
3. 建議依法規檢討車輛迴轉半徑並補繪車道軌跡，另車輛迴轉半徑是否影響車行動線，請檢討。

(二十一) 游委員適銘

1. 地下室複層壁、智慧型建築及綠建築設備費用，會提升本案建物之價值，事業計畫估價上是否反映建物價值提升的部分？
2. 本案制震跟逆打可以減少工期 5 個月，減少部分是否有反應到價值，請說明。

(二十二) 方副主任委員定安

1. 目前林務局所提之方案，國產署認同嗎？國產署的 SOP 為何？
2. 以目前事業計畫住宅方案做確認，倘未來涉及變更內容，於權利變換階段併同事業計畫辦理變更，亦定可行。
3. 不論是對公、私地主都要善盡溝通，都應該要有明確的需求，在 105 年其實就很明確了，應先前與實施者達成共識的方案，實施者也願意調整與變更，建請實施者善盡溝通之責，向地主說明清楚。

(二十三) 王副主任委員玉芬

1. 林務局回復函文與今天會議所提到的育成中心之落差，請說明。
2. 本案加計國外建築師設計費、綠建築顧問費、貸款期間及 F5-3 容積獎勵計算，請都更處說明通案審議情形。
3. 車輛緩衝空間，必須補充車輛轉彎半徑的軌跡，再依規定扣除後，核實計算 F5-3 獎勵額度，請檢討。
4. 林務局希望的集中留設方式，請實施者一併向全部所有權人說明，後續才能有更明確的內容可以審議。
5. 請實施者依今天審議內容修正，並經教育局及林務局確認同意規劃內容函文後，後續就可以申請辦理核定。

(二十四) 都市更新處

1. 建築設計費用通案均依建築師公會建築師籌金標準表中級費率的計算標準提列，沒有國外建築師費及綠建築顧問費，另通案貸款年期通案以 36 個月提列，特殊案件以 42 個月計算，但需視個案構造、工法及樓層數等條件評估計算。
2. 自有資金貸款利息之計算應為郵政儲金 1,000 萬以上定存利率計算。

3. 緩衝空間與△F5-3 關係，本案尚未扣除緩衝空間穿越人行道部分，需扣除後，依實際留設面積計算。

實施者回應：

- (一) 本案103年以6筆範圍報核，但104年3月30日公辦說明會時，鄰地地主繳交同意書比例高達83%，所以依照法規變更更新單元範圍，後續會協助陳情人安置的問題，並會積極溝通協調達成共識。
- (二) 選配原則配合委員意見修正。
- (三) 有關林務局表示空間利用部分，尊重林務局的用途規劃，另第一點低樓層集中留設部分，為了不抵觸其他地主的選配權益，林務局有表示主要以集中留設為目的，如果低樓層沒有辦法達到集中留設，同意往高樓層集中留設，但以低樓層為優先。後續權利變換階段，倘林務局就低樓層或高樓層集中留設，未來有任何變更，實施者將予以協助。
- (四) 依教育局105年1月13日函文所提規劃設計，目前空間設計大於91坪，產登面積約94坪，符合面積需求。目前建築圖面有先給教育局看過且同意，各委員今天調整方案若對教育局妥適性更好，會考量動線再看如何調整。
- (五) 本案地下室空間之設計組別以日常用品零售業規劃，於討論過程中，考量捐贈圖書館設置於旁邊，日後可販賣文創商品使用，另與林務局討論過程中，也可能將此空間做分回空間使用。後續將請建築師檢討與修正。
- (六) 配合建管處意見修正建築圖面之標示，另消防局意見已配合修正，
- (七) 財務計畫外審費用部分，已刪除地質改良費用。
- (八) 作估價調整時，不論是黃金級及特殊工法部分，估價師有與一般案子的差異做調整，前面兩個特殊工法有經過外審單位核定，其他三個部分，第一個智慧建築必要性是因為智慧建築可以提升安全性與防災，系統包括一些偵煙等事先防範未然，避免災害擴大，是有安全上的必要性，另外智慧建築可以進一步發揮黃金級綠建築的節能效果，與導入長照的系統。已經有計算第三級建材的費用與所需智慧建築的費用，我們才提列差額的部分。綠建築的部分，高於黃金級分數的項目是採用R32的冷媒，有節能及減碳的效果，可以降低都市熱島效應。另一個是採用較節能環保的電梯，除了可改善居住的安全之外，也有低汙染之功效，也有能源再生的效果，提高運作的效率，也是提列差額。複層壁的部分，雖然是一個較基礎的工法，採用的是一個較耐撞、防火、較佳斷熱性能，且提升強度之材料，一樣是差額提列，沒有與獎勵值重複計算。
- (九) 配合審議會決議，刪減地下室複層壁、智慧型住宅管理控制系統及綠建築設備等費用後，併同修正財務計畫。
- (十) 本案規劃地上21層地下4層，預估工期是42個月，扣除這5個月，工期現在是

37個月，加上規定的時程共12個月，且考量鋼骨結構，吊裝鋼骨的動線與附近巷弄的位置，與一般臨大馬路的案子不一樣，會比較久，所以依照概估評估49個月的工期為貸款期間計算。

- (十一) 本案屬事權分送，後續權利變換部分，會再跟估價師討論市場行情與價格。
- (十二) 搭配車位原則部分，原本一開始在第一次公展版中以一戶搭配一車位為原則，後來經過國有地的反應後，修正為不限一戶搭配一車位，集中留設或合併戶的狀況下可以多選車位，再來就是選配原則，另就林務局表示想集中選配的部分，目前其他公有地、銀行或其他所有權人都沒有表明要集中選配，目前應該是沒有產生與林務局有抵觸的狀況，另實施者本身也是部分地主，為配合林務局集中留設，應該是沒有問題，所以在不抵觸其他所有權人的權利下，選配時再做協調。
- (十三) 第一次公展的時候是一戶一車位，但依林務局需求，假設把500坪的權利價值合併為一大戶的情況，那就只能選一個車位，所以才修改成不在此限，但是不能超選權利價值的車位，為了公平起見才做第二點的限制。
- (十四) 針對公益性部分，本案除了捐贈F4-1外，本案規劃的開放空間是沒有圍牆的設置，所以除了建築物量體外，所有面積都開放供公眾使用，計算出來的開放空間達到1,500多平方公尺，比附近的齊東公園還大，另本案也設計順平道路，提供人行道空間讓整個開放空間更舒適，另目前建築設計、防災、建築性能評估、無障礙等各項均符合新的規定，分數也都有達到14~15%以上。
- (十五) 沿計畫道路的粉紅色部分是有申請獎勵，綠色的部分沒有申請獎勵。
- (十六) 陳情人所提42號1-2樓，並非實施者收購，是其他買方購買，陳情人希望實施者能比照辦理，這部分實施者可協助向其他買方說明，倘其他買方不願意收購，實施者也不能勉強。
- (十七) 容積酌減部分，將以等比例方式調整各樓層面積。

決議：

- (一) 本案公有土地比例 35.08%，未來公務單位使用需求及分配更新後房舍或權利金等內容，請行政院農業委員會林務局、本府教育局函復未來使用需求及捐贈公益設施規劃等內容後，始能辦理事業計畫核定，倘規劃內容涉及變動幅度過大，則需再提會報告；另本府財政局表示後續將依市有不動產參與都市更新處理原則規定辦理等意見，經審議會討論後，予以同意。
- (二) 建築規劃設計部分
 1. 本案前經都市設計審議通過，規劃設計是否符合都審決議，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
 2. 本案建築圖說修正情形，請依委員、幹事意見修正。

(三) 消防救災部分

本案消防救災內容，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

1. 本案建築設計費用依建築師酬金標準提列25,950,941元外，加計國外建築師設計費4,800,000元，另提列綠建築顧問費1,880,000元，經實施者說明並經審議會討論後，建築設計費用請依建築師酬金標準以上級提列，並刪減國外建築師設計費用及綠建築顧問費用，併同修正財務計畫。
2. 本案特殊因素提列制震設備費用19,152,000元、地質改良費用14,988,576、逆打工法費用115,530,789元；另提列地下室複層壁2,855,680元、智慧型住宅管理控制系統12,999,727元及綠建築設備費用37,615,920等，經實施者說明已刪減地質改良費用外，請依委員意見刪減地下室複層壁、智慧型住宅管理控制系統及綠建築設備等費用後，併同修正財務計畫，予以同意。
3. 本案貸款期間以49個月提列，利率以郵政儲金一年期存款額度1000萬元以下之定存利率計算，經實施者說明並經審議會討論後，請依委員意見酌降貸款期間至42個月提列及利率以郵政儲金一年期定儲大額存款利率。
4. 本案人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(12%)以上限提列等財務計畫修正情形，共同負擔比例40.25%，請依委員、幹事意見修正。

(五) 估價部分

本案估價報告書及二樓以上均價 940,138 元/坪等修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意；另請依委員及幹事意見修正選配原則及二樓以上均價之調整。

(六) 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。

(七) 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 62.32 平方公尺 (法定容積 1.29%) 之獎勵額度。
2. $\triangle F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予 338.91 平方公尺 (法定容積 7%) 之獎勵額度。
3. $\triangle F4-1$ (捐贈公益設施之獎勵容積)，原則同意給予 269.34 平方公尺 (法定容積 5.56%) 之獎勵額度，後續請實施者依委員意見，調整地下室捐贈圖書館之配置後覈實計算給予獎勵額度並納入社區規約載明，並請受贈單位依管理維護計畫及捐贈契約規定辦理，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。

4. △F4-2 (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 原則同意給予 61.24 平方公尺 (法定容積 1.26%) 之獎勵額度, 請實施者於核定前取得捐贈同意書, 後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。並請實施者應切結於使照取得前, 辦理完成捐贈臺北市政府之程序。
5. △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) 考量本案開放空間尚有不足, 故予以酌減獎勵容積 2%, 並以等比例方式調整各樓層面積, 同意給予 387.32 平方公尺 (法定容積 8%) 之獎勵額度。
6. △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 780.00 平方公尺 (法定容積 16.11%) 之獎勵額度, 後續授權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, 並於住戶規約中載明。
7. △F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 原則同意給予 387.32 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, 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。

(八) 老舊公寓更新專案獎勵

1. 公共設施補充原則, 原則同意給予公共使用之廣場、綠地等開放空間 520.19 平方公尺 (法定容積 10.74%) 之獎勵額度, 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 242.08 平方公尺 (法定容積 5%) 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 193.66 平方公尺 (法定容積 4%) 之獎勵額度。
3. 環境貢獻度原則, 業經本市都市設計審議, 同意給予改善基地微氣候-增加更新單元綠覆率 330.20 平方公尺 (法定容積 6.82%)、防災機能加強 338.91 平方公尺 (法定容積 7%) 之獎勵額度、社區活動延續 229.66 平方公尺 (法定容積 4.74%) 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 95.29 平方公尺 (法定容積 1.97%) 之獎勵額度。

(九) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 劉○垣 (501地號土地) (1) 本人 501 地號 1 樓, 本來不是實施範圍, 只是協調的鄰地, 何時變更為實施	1-1 安家卓越股份有限公司 郭荃倫總經理: (1) 501 地號為 1 到 4 樓之建築物, 於辦理都	(1)~(3)陳情人業於前次及本次大會上表示無意願參與都更事宜, 仍請實施者

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>範圍，給人一種惡意圈地的感覺。</p> <p>(2) 本人本次的發言與以往歷次會議所表達之意見完全一致。</p> <p>(3) 因家有中風臥床長輩要照顧，所以目前對本案仍無意願。</p>	<p>市更新時 2 樓到 4 樓住戶均表達有更新意願，因此將 501 地號併入更新單元內。</p>	<p>加強溝通協調後，予以確認。</p>
<p>2. 臺灣土地銀行股份有限公司 (498 地號土地)(書面意見)</p> <p>(1) 本行前於 104 年 10 月 14 日及 105 年 4 月 14 日及 105 年 6 月 3 日三次公辦公聽會時以書面陳情：「本都市更新事業計畫中載註本行所有臨沂段一小段 498 地號土地座落建物建號 416 (林務局所有)、查與現勘事實結果不符，影響共同負擔金額之正確性，為保障後續權利換分配權益，請釐清更正並明確標示建物棟別及標示建物範圍，或依據都市更新條例第 23 條規定進行土地及建物調查或測量。惟迄今未獲處理，爰再次重申，以免影響地主權益。」</p> <p>(2) 查信託費 (3,068,302 元) 列屬共同負擔項目，基於本行為公股銀行，本行土地原則不辦理信託，本行不負擔該信託費請實施者扣除該費用，爰再次申請扣除該部份信託費用。</p> <p>(3) 依財政部中華民國 106 年 6 月 7 日台財稅字第 10600558700 號說明，都市更新以權利變換方式實施，「權利變換範圍內之土</p>	<p>2-1 安家卓越股份有限公司 何宗晏建築師：</p> <p>(1) 目前計畫報告書係依據謄本辦理，依詢問地政事務所結果，請所有權人國產署北區分署協助釐清相關問題。</p> <p>(2) 信託費用已扣除。</p> <p>(3) 營業稅報告書僅以實施者分回部分提列。</p> <p>(4) 銷售管理費係依據都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表辦理提列。</p> <p>(5) 銷售管理費與風險管理費係依據都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表辦理提列。</p> <p>(6) 本案共同負擔費用依照都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表辦理提列及特殊工法委外審查結果，未來依審議結果為主。</p> <p>(7) 本案為事業計畫及權利變換計畫分送，未來土地銀行更新後可分回容積樓地板面積，仍依估價師所評</p>	<p>(1)~(8) 有關土地銀行表示土地座落建物有誤、不應提列信託費用、營業稅、應酌降銷售管理費用、風險管理、共同負擔過高、加計國外建築師費用等財務計畫內容，經審議會討論後，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>地所有權人依都市更新條例第 30 條之 1 項規定，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付共同負擔部份，為更新後分配房地權利價值之計算基礎，尚非銷售土地及建築物行為，無營業稅課徵問題」，故其提列本行分回房地之營業稅部份，非為妥適。</p> <p>(4) 銷售管理費用為實施者為銷售其權利變換折價抵付的樓地板面積所必要的費用，該費用列入共同負擔由土地所有權人負擔不宜提列過高，市場銷售期程之風險應自行承擔。</p> <p>(5) 本案國有土地及本行土地占參與比例高且須整合人數不多，較權利關係複雜，推動整合不易之私產風險低，且國有房地與本行房地不為銷售，故其銷售管理費用與風險管理費應予調降。</p> <p>(6) 共同負擔比例高達 40.25%，請實施者再檢討共同負擔費用提列項目之必要性、合理性。</p> <p>(7) 本案雖申請「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」容積獎勵，請實施者勿稀釋本行更新後可分回容積樓地板面積。</p> <p>(8) 本案建築設計費加計國外建築師費用，依本案基地條件規模，是否有其必要性。</p>	<p>估之宗地調整後計算為準。</p> <p>(8) 本案委託國外建築師以提昇建築設計水準，所有利益及建築品質改善為地主共享。</p>	
3. 陳○正 (523 地號土地)	3-1 安家卓越股份有限公司	(1) 陳情人表示之合

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(1) 針對我們與安家之協議合約，當初合約內容比照 42 號的條件辦理，當安家收購 42 號 1-2 樓後，我們要求是否可比照辦理，但安家表達無法比照辦理，已違反合約內容，因此主張合約無效，本人在此宣布退出合建。</p>	<p>郭荃倫總經理： (1) 實施者到目前並未再購買任何土地，陳先生之認知與事實不符，如陳先生有此意願，我們願意協助幫忙。</p>	<p>建契約內容，因屬雙方私權，經實施者說明後，仍請實施者加強溝通協調，予以確認。</p>
<p>4. 行政院農業委員會林務局(公有土地管理機關)(書面意見) (1) 本都市更新案分回之樓地板面積本局實有公務使用需求，請實施者考量將本局可分配之建築物樓地板面積集中樓層規劃留設，另請規劃獨立出入口，以避免影響私人住戶，俾利本局公務使用與管理。</p>	<p>4-1 安家卓越股份有限公司 何宗晏建築師： (1) 有關林務局可選配位置及需求，將依都市更新權利變換實施辦法與本案選配原則規定辦理，並以後續進行權利變換計畫選配作業之結果為準。</p>	<p>(1) 行政院農業委員會林務局業於前次及本次審議會表示意見，後續逕依大會決議辦理，予以確認。</p>
<p>5. 臺北市政府文化局 (書面意見) (1) 依本府 107 年 3 月 23 日府都新字第 10730685702 號函辦理。 (2) 有關旨案基地範圍內「中正區杭州南路一段 11 巷 16 號」涉及文化資產保存法第 15 條部份，本局業於 106 年 8 月 23 日辦理文化資產價值評估會勘，會勘結論：「本案經文資委員現勘整體評估後，本市中正區臨沂段一小段 498 地號內建物(門牌號碼：中正區杭州南路一段 11 向 16 號)不具文化資產潛力。惟請依委員審查意見對本建築之歷史與建築特色進行調查紀錄(始建年代、使用沿革、構造形式、平立面圖、現況照片</p>	<p>5-1 安家卓越股份有限公司 何宗晏建築師： (1) 遵照辦理。</p>	<p>(1)~(4) 本府文化局業於本次審議會提供書面意見，後續依審議會決議辦理，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>等)。」先予敘明。</p> <p>(3) 查旨案基地範圍內無本市公告文化資產或列冊追蹤建築物，惟未來開發行為時，若發現具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群之建造物、疑似遺址或具古物價值者，請依文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。</p> <p>(4) 本案會請貴處協助轉知實施者安家卓越股份有限公司。</p>		
<p>6. 國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(書面意見)</p> <p>(1) 本分署 107 年 3 月 15 日台財產北改字第 10700065070 號函請實施者將國有土地處理方式登載於事業計畫書適當章節內，仍請實施者依該函辦理。</p> <p>(2) 本案都更容積獎勵(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負荷衝擊。</p> <p>(3) 本案國有土地比例 35.07%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生各項管理費，並用以增益全民及公產權益。</p> <p>(4) 計畫書第 16-2 頁：國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫適當章節中。</p> <p>(5) 計畫書第 16-11 頁：本案共同負擔比例高達 40.25%，融資利息攤提亦為核實；請</p>	<p>6-1 安家卓越股份有限公司何宗晏建築師：</p> <p>(1) 本案建築設計以縮小建蔽率並留設最大開放空間，以改善周遭居住環境。</p> <p>(2) 國有土地各項管理費用，係依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表辦理提列，未來仍依審議結果為準。</p> <p>(3) 本案信託費用並未納入國有土地。</p> <p>(4) 共同負擔之各項提列費用，係依法及委外審查特殊工法提列，最後共同負擔結果仍以審議會審查為準。</p>	<p>(1)~(5) 國有財產署北區分署表示國有土地處理方式登載於事業計畫書適當章節、容積獎勵、管理費用、不應提列信託費用、共同負擔過高等內容，後續依審議會決議辦理，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，應再檢討其合理性與必要性，充分調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。</p>		
<p>7. 結語</p> <p>(1) 依「都市更新條例施行細則」第 11-1 條規定(略以)：「各級主管機關依本條例第 19 條、第 19-1 條、第 29 條及第 29-1 條規定核定都市更新事業計畫及權利變換計畫前，應舉行聽證；各級主管機關核定前，應斟酌聽證全部結果，並說明採納或不採納之理由。」，本次聽證紀錄將作為提送本市都市更新及爭議處理審議會之審議依據。</p> <p>(2) 實施者應將本次聽證紀錄納入後續計畫書，並應針對前揭紀錄內容詳與相關權利人溝通說明，善盡整合協調之責。</p> <p>(3) 本案聽證紀錄將於會後上網公告，請至本市都市更新處網站，http://www.uro.taipei.gov.tw 查詢。</p>	-	-

- (十) 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。