

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 504 次會議紀錄

110 年 11 月 10 日府都新字第 1106024032 號

壹、時間：民國 110 年 10 月 25 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：討論提案案一陳信良副召集人、討論提案二及四黃一平召集人、討論提案三何芳子委員

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、申請自行劃定「臺北市大安區龍泉段一小段 694 地號等 21 筆土地為更新單元」都市更新審議案(承辦人：企劃科 邵明佐 02 2781-5696 轉 3202)

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）

有關更新單元範圍內東側未達 30 年更新年限之建物相關回饋事項，是否同意申請劃定為更新單元一節，本分署原則尊重審議結果。

(二) 財政局 陳鈺芳幹事（書面意見）

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

(三) 地政局 陳憶萍幹事（書面意見）

未涉本局協審事項，無意見。

(四) 交通局 洪瑜敏幹事(蔡昕芄代)（書面意見）

本案為申請自行劃定更新單元，本局無意見。

(五) 消防局 廖家銘幹事（書面意見）

本案係申請劃定為更新單元，未涉本局權管；另日後建物涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，請申設單位應依內政部（營建署）102 年 7 月 22 日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事（書面意見）

案涉細部計畫變更部分，請實施者擬具變更細部計畫書圖(草案)，並送由更新處先行召開可行性研商會議，以利後續。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

本科無意見。

(八) 文化局 江彩禎幹事 (書面意見)

本案有關受保護樹木部分，前經本局 108 年 6 月 10 日函復無意見。倘後續擴大範圍有喬木，仍請興辦單位依臺北市樹木保護自治條例規定，將更新案範圍內樹木逐一量測，並將樹籍資料(含樹種、樹胸徑、樹胸圍、樹高、照片、及樹木分佈位置圖)造冊函送文化局，以確認是否有已達「臺北市樹木保護自治條例」認定標準之樹木。

(九) 賀士庶委員

本案西側後續擬提都市計畫變更之計畫道路(羅斯福路三段 283 巷 4 弄)係為囊底路且部分並未納入更新單元範圍內，其土地權屬持分情形為何，請申請人再予說明。

(十) 簡文彥委員

1. 範圍內東側計畫道路前部分零碎土地，現況套繪圖上似有鐵皮構造之建物，請申請人說明納入之必要性及後續處理方式。
2. 範圍內之道路用地，後續擬透過都市計畫變更方式與東北側之住宅區等面積交換，並變更為綠地用地。惟都市計畫變更原則係以等面積留設，本案是否符合等面積，提醒申請人應先行確認面積及配置，避免造成後續執行上之困難。

(十一) 林光彥委員

1. 有關第 473 次審議會決議，係不同意本案劃定更新單元。雖會後申請人與更新處討論，有提出相關回饋方案，惟審議會之決議係委員以都市更新條例及其精神取得共識後所定之結論，若想突破該次會議之決議，申請人勢必須提出高於一般通案之公益性，惟目前申請人所提之回饋方案，係可取得容積獎勵。依據都更相關法規之規定，所謂回饋應無對價關係，本案所提之方案是否得稱之回饋，仍有待討論。
2. 本案東側範圍內之建築物，其更新年限未達 30 年，若要違反或突破相關規定允許本案劃定更新單元，則必須與其他案件比較，目前本案所提之方案，並未相較其他案件對於公共利益有更大之貢獻，倘若劃定為更新單元後始得同意比例免達 100%，對於不同意之所有權人則會因為相關法規之授權與政府公權力之行為，造成所有權人權益受損。因此，不建議單純因西側建築基地興建困難而同意劃定本更新單元範圍，尚須考量以下兩點：(1)回饋的性

質應是無對價關係(2)給予相較其他案件更好之公益性回饋措施，方得允許給予突破。

3. 目前申請人所提之方案，係提供 8%社會福利設施獎勵及 2%都更基金做為回饋，惟本方案係可取得相應之容積獎勵，因此不宜稱之回饋。建議申請人應於相關書件中敘明，本案後續擬申請 50%都市更新獎勵之細項，並明確承諾可捐贈多少樓地板面積做為社會福利設施或其他公益性設施，另應明確敘明本案目前意願比例，以保障少數所有權人之權益。

(十二) 劉秀玲委員

有關申請人所提之公益性回饋構想，應是與更新處討論後取得共識之方案。惟此概念需額外回饋公益性設施，或是得依都市更新建築容積獎勵辦法等規定申請容積獎勵，又是否符合前述共識之原意，請申請人再予說明。

(十三) 都市更新處

本案前次第 473 次審議會決議，除不同意劃定更新單元外，亦請本處針對西側老舊建物協助召開法令說明會。後考量西側老舊建築如單獨推動都更確有困難之處，經本處與申請人討論後取得共識朝下列三點方向推動：1. 需確認東側建物經專業機構依建管相關法規評定結果為未達最低等級，且可申請辦理危老，後續並請申請人檢附相關資料。2. 考量西側老舊建築如單獨推動都更，其後續建築規劃分配確有推動之困難，若可與東側一併辦理都更，確實有利整體環境規劃。3. 東側建物如單獨申請危老亦有公益性不足之議題，本處爰建議本案可朝危老併同都更方式辦理，並請申請人就範圍內東側未達 30 年更新年限之建物，依其超出危老容獎上限部分之其餘都更容獎給予相關回饋樓地板面積或提供都更基金，進而達成老舊建物更新之目標。

申請人說明及回應：

1. 本案前於第 473 次審議會決議，考量建物年限及產單等因素，爰不同意劃定更新單元，惟會後與西側土地及老舊建物所有人研商，認為若僅西側單獨更新將造成建築規劃之拘限，亦對整體環境改善不利，爰研擬方案並盡力與更新處協調討論。經評估本案東側建物，業經專業機構依建管相關法規評定結果為未達最低等級，且可申請辦理危老取得 1.4 倍容積獎勵；又本案若採都更辦理，既使不爭取提供社福或其他公益設施、捐贈都更基金項目之容積獎勵，仍可取得 1.5 倍容積獎勵。因此，儘力協調東側所有權人，考量地區整體發展及提升都更效益，同意就範圍內東側未達 30 年更新年限之建物，依其超出危老容獎上限部分之其餘都更容獎給予相關回饋樓地板面積或提供都更基金。

2. 有關羅斯福路三段 283 巷 4 弄之產權情形，其更新單元範圍內路段為申請人所有；範圍外路段為國有地，其中範圍外路段部分，現況為南側 12 層建築物之車道出入口，故將其排除於更新單元範圍外。
3. 左下角零星細碎之國有地，經檢討屬畸零地，故納入更新單元範圍內。另有規本案都市計畫變更方案，後續將遵照委員提醒辦理。
4. 東側建築業於 110 年 8 月 31 日經台北市土木技師公會結構安全性能評估，其結果 R 值=50.29，已超過規定的 R 值>45，係可依建管相關規定辦理危老重建，且本案經檢討亦符合都市更新劃定之指標規定，說明本案確有其推動都更之必要性。另依本案基地之條件，既使不爭取提供社福或其他公益設施、捐贈都更基金項目之容積獎勵，仍可取得 1.5 倍容積獎勵。因此，本案將公益性較薄弱且成本較低之容積獎勵項目，改申請高公益性之回饋項目，更有助於周邊環境之改善及整體地區發展。
5. 西側老舊建物共有 17 戶，現況已有 16 戶同意參與都市更新，僅 1 戶處於觀望狀態，尚未出具正式同意書。

決議：

- (一)有關回饋方案之文字內容，請申請人依委員意見酌修。
- (一)考量本案另有產權單純之情形，爰請申請人仍須額外捐贈千分之一總銷金額充實都市更新基金。
- (三)有關本案都市計畫變更方案，後續請實施者依臺北市政府都市發展局(都市規劃科)意見辦理，並建議將開放空間及周邊環境整體納入考量。
- (四)有關受保護樹木，後續請實施者依臺北市文化局意見辦理。
- (五)原則同意本案更新單元劃定，另請申請人應依前述事項辦理。

二、「擬訂臺北市大同區迪化段一小段 221-3 地號等 115 筆土地都市更新事業計畫案」涉及更新單元範圍調整討論案(承辦人：事業科 吳心筠 02 2781-5696 轉 3189)

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)
本案提會討論事項涉更新範圍調整，本分署原則尊重審議結果。
- (二) 臺北市政府工務局新建工程處(公有土地管理機關)(書面意見)
涉本處管有本市大同區迪化段一小段 350-1 地號國有土地，該地號土地使

用分區為道路用地，若後續劃定為都市更新單元範圍內，本處依都市更新相關規定參與都更。

(三) 財政局 黃于珊幹事 (書面意見)

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

(四) 地政局 陳憶萍幹事 (書面意見)

未涉本局協審事項，無意見。

(五) 交通局 吳瑄俞幹事(陳昇陽技士代) (書面意見)

無涉交通議題，本局無意見。

(六) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

本案係更新單元範圍討論案，未涉本局權管，無意見。

(七) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

1. 本案係更新單元調整，無意見。
2. 後續請申設單位逕依相關規定檢討是否需提送都審程序。

(九) 文化局 江彩禎幹事 (書面意見)

1. 依臺北市樹木保護自治條例規定，本市受保護樹木採現地量測方式認定；本市轄區內各該工程之建設開發者，應自行派遣專業人員量測施工全區內喬木資料並簽證負責。
2. 本案依空照圖初步判斷，基地範圍內有樹木，且未曾函詢本局。請開發單位逐一量測，並將樹籍資料(含樹種、樹胸徑、樹胸圍、樹高、照片、及樹木分佈位置圖)造冊函送文化局，以確認是否有已達「臺北市樹木保護自治條例」認定標準之樹木。
3. 本市相關法規及樹木量測方法等，請上網參閱『臺北市政府文化局網站 - 受保護樹木 - 相關法令與檔案下載。

(十) 簡文彥委員

提醒實施者本案後續涉都市計畫道路移設情形，目前簡報內規劃圖說若先將都市計畫道路取消，後續於都市計畫內檢討移設、配置公共設施面積或圖面時，恐會有大幅修正情形，建議先與都發局都市規劃科確認。

(十一) 林光彥委員

1. 本次南側擴大後未納入西南側土地（389地號）面積僅211平方公尺，請問實施者389地號領得使照時間？建物年份？因389地號面積過小致無法更新，雖然不是絕對不允許，但相關的溝通協調程序是否已經完備？請實施者及更新處協助確認都市更新自治條例所載事項是否皆已完成？希望仍可讓地主有充分表達之意願。
2. 另外請問實施者是否不管有無涉及擴大範圍，行政程序上其實差異性不大？所需的時間也沒有多大的差異？
3. 針對簡報所載358-1地號其同意比例僅15.71%，另395地號同意比例也僅有20%，請問實施者於本次併同納入範圍考量因素為何？

(十二) 陳信良副召集人

提醒實施者留意本市大同區都市計畫通盤檢討已有公告指定留設騎樓，雖本案報核時間較早，但仍希望實施者比照本市大同區都市計畫通盤檢討留設騎樓，如果本案無涉及留設騎樓情形，請實施者考量街道的脈絡是否需留設騎樓，以利於後續整體環境。

(十三) 都市更新處

依臺北市都市更新自治條例第 14 條規定，除應符合第 12 條規定外，應以不造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元為原則，經實施者表示亦有召開鄰地協調會，另基地西南側未納入本次範圍部分，後續於本案召開公辦公聽會時將併同邀請 389 地號所有權人一同參與表達其意見。

實施者說明及回應：

- (一) 若本次審議會同意擴大，1樓留設開放空間，臨南京西路建物作一般事務所使用；另外1棟建物配合現況作商業使用，其餘樓上層做住宅使用，目前停車位規劃設置接近一戶一車位，沒有額外增設。實施進度的部分，於108年為爭取時程獎勵，預計辦理重行公展程序，此期間南側鄰地希望能併同納入參與都更，才提請本次審議會，實施進度就是多了擴大範圍的時程，之後也會併同辦理時程獎勵重行公展，後續流程也是遵照一般審查程序進行，實施者也與範圍內及鄰地的所有權人做充分說明。
- (二) 針對西南側389地號土地，其實在要擴大前有其他同業有做過溝通，意願度也很低，實施者亦有召開鄰地協調會，並給予一定時間填寫意願調查，回覆結果如簡報所見，僅一位所有權人同意納入，一位所有權人不願意納入。依照自治條例，本案屬公劃地區，後續公辦公聽會時一樣會邀請所有權人來表達意見，因為是公辦公聽會所有權人會比較積極參與，到時候會

依情況處理。

- (三) 擴大範圍於行政程序上差異性不大，所需的時間也沒有多大的差異。
- (四) 358-1地號土地因為有一位所有權人正在辦理繼承中，另外因395、396、397地號土地是有共同的地下室，故一同納入。

決議：

- (一) 依第447次審議會決議，因本案西側受限於計畫道路及本市土管自治條例第25條規定之商業區容積率問題，經實施者說明後續將採取全區拆除重建方式辦理，並經審議會討論後，予以同意。另有關開發計畫、規劃方式、同意及不同意戶溝通協調情形，請實施者與案內所有權人持續溝通協調。
- (二) 本次實施者擬擴大南側47筆土地，惟致基地西南側（211平方公尺）及東南側（727.66平方公尺）未達1,000平方公尺更新單元，經實施者說明全案協調情形、意願調查及是否造成鄰地無法更新情形後，並經審議會討論後，原則同意本次擴大南側範圍，另歷次相關溝通協調情形請一併納入後續計畫書載明，並於後續公辦公聽會程序邀請鄰地所有權人參與表達意見及請實施者研議擴大更新單元之可行性。
- (三) 因實施者選擇開發方式之故，本案自100年12月30日報核至今已近10年，都更進度仍在調整單元階段，為避免地主誤解，經實施者明確說明未來預計開發進度及方式，並經審議會討論後，仍請實施者儘速辦理後續程序。

三、「臺北市中正區水源路二、三期整宅更新單元都市更新事業計畫案」涉都市更新程序案(承辦人：事業科 戴光平 02 2781-5696 轉 3085)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，黃一平召集人、陳信良副召集人、林光彥委員、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) 財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）（書面意見）
本案提會討論事項涉都市更新程序，本分署原則尊重審議結果。
- (三) 工務局新建工程處（公有土地管理機關）（書面意見）
涉本處管有本市中正區福和段二小段 77-2 地號市有土地，該地號土地使用分區為道路用地，本處依都市更新相關規定參與都更。

(四) 財政局 黃于珊幹事 (書面意見)

本次會議討論事項無涉財務協審事項，爰無意見。

(五) 地政局 徐子偉幹事 (書面意見)

未涉本局協審事項，無意見。

(六) 交通局 蔡于婷幹事(高偉誠代) (書面意見)

本次提請大會討論事項無涉交通，爰本局原則無意見。

(七) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

本案係涉及都市更新程序，未涉本局權管，無意見。

(八) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

無意見。

(十) 文化局 江彩禎幹事(書面意見)

本次議題雖無涉實質內容，惟查本案範圍經空照圖研判有樹木，後續仍請興辦單位依臺北市樹木保護自治條例規定，將更新案範圍內樹木逐一量測，並將樹籍資料(含樹種、樹胸徑、樹胸圍、樹高、照片、及樹木分佈位置圖)造冊函送文化局，以確認是否有已達「臺北市樹木保護自治條例」認定標準之樹木。

(十一) 賀士庶委員

本案原實施者更新會後續未辦理核定原因為何？

(十二) 朱萬真委員

本案原實施者更新會似業務廢弛無法執行表決及召開會員大會，是否函文更新會於期限內表示意見，倘屆期未函復則依相關規定辦理本更新案駁回事宜。

(十三) 楊欽文委員

建議本案之行政處分或訴願期限完成後，再進行撤銷或駁回事宜，以利行政程序完備。

(十四) 劉秀玲委員

旨揭範圍策略性更新地區業經 110 年 10 月 14 日臺北市都市計畫委員會第 784 次會議審議決議修正後通過，未來由都更中心擔任實施者做公辦都更，都市計畫程序已完成。

(十五) 都市更新處

1. 本案更新會經 92 年 4 月 21 日核准立案，92 年 11 月 14 日擬具事業計畫報核，94 年 3 月 17 日經第 56 次委員會審議決議，修正後通過，惟更新會事業計畫未於期限內申請核定。後續旨揭範圍所有權人持續討論是否公辦，108 年 11 月 19 日旨揭範圍簽府同意為公辦都更案件，110 年 6 月 8 日同意由都更中心擔任公辦都更 2.0 實施者。
2. 本案前經 110 年 8 月 19 日函請更新會文到 7 日來函說明目前辦理情形及最新進度等資料，並於文到 30 日內檢送修正後計畫書圖續審，惟更新會尚無回應。

決議：有關旨揭範圍後續由都更中心擔任公辦都更 2.0 之實施者部分，請本市都市更新處函請更新會限期 14 日內表示意見，屆期無意見或未函復則依相關規定辦理本更新案駁回事宜。

四、「變更臺北市中正區永昌段四小段 44 地號等 43 筆(原 35 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 倪敬敏 02 2781-5696 轉 3201)

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. 請實施者確依本分署所提聽證意見修正及加註相關內容於計畫書適當章節。
2. 國有土地不參與信託，惟查事業計畫書第 16-15 頁、權利變換計畫書第 10-15 頁及附錄-46 信託合約內容，均未載明已排除國有土地，請實施者確認信託範圍並未包含財政部國有財產署經管國有土地，並確實載明。

(二) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

1. 本案占有他人土地之舊違章建築戶處理方案現維持按事業計畫核定方式辦理，本局無補充意見，惟請實施者檢附協議合約並請更新處協助檢視。
2. 本案提列稅捐費用，意見如下：
 - (1) 讓受不動產契據印花稅：請實施者補充更新後實施者因折價抵付實際獲配土地及房屋之面積明細資料，並列示房屋評定現值計算方式(請載明標準單價、路段率)。

(2) 營業稅：

- A. 請實施者補充土地所有權人實際分配房屋之產權面積明細資料，並列示房屋評定現值計算方式(請載明標準單價、路段率)。
 - B. 請實施者說明是否依通案審議原則，已扣除現地安置戶之部分？
 - C. 請更新處協助釐清上開房屋之產權面積計算是否包括車公？
 - D. 本案營業稅現改依與財務計畫提列總表相同之營業稅計算式，以房屋現值為基準提列，請實施者說明是否於 110 年 8 月 31 日聽證會上讓土地所有權人充分知悉後，提請審議。
3. 本案人事管理費(4.5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(12%)與原核定相同，請實施者說明後，提請審議。

(三) 地政局 徐子偉幹事(書面意見)

1. 事業計畫P.16-17土地所有權人更新後應分配權利價值依計算式應為 2,505,612,012元，請釐清。
2. 估價部分無意見；共同負擔比部分，請實施者說明後逕提大會討論。

(四) 交通局 蔡于婷幹事(高偉誠代)(書面意見)

事業計畫書:本案原核定版無障礙汽車位2席已列為公設不銷售，建請於變更版事業計畫拾柒、管理維護計畫之特別約定事項及附錄2住戶管理規約註明：「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。」另變更版小基地新增1席法定無障礙車位(設於大基地內)，建請比照辦理。

(五) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

規劃之消防車輛救災動線及活動空間雖經申設單位檢討符合規定，惟其說明本案大基地 A、B 棟建築物臨和平西路二段 98 巷仍有依建築相關規定所設置之替代窗戶，故本局仍建議應保留臨和平西路 2 段 98 巷側之救災活動空間。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事(書面意見)

本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(書面意見)

無意見(本案非屬都審案)。

(八) 建築管理工程處 林正泰幹事

實施者簡報 P.6 無障礙車位增加為 3 部，惟簡報 P.7 變更後大基地(AB 棟)無障礙汽車車位數為 4 部，且於建造執照申請書中小基地(C 棟)無障礙汽車車位數為 0 部，僅有機車位 4 部，請實施者釐清後續是否涉及建造執照變更。

(九) 洪德豪委員

本案係因建造執照技術抽查有若干缺失項目需要補正，實施者簡報有說明符合建管法令規定。另缺失項目補正部分應由建築師簽證負責。

(十) 黃嫩雲委員

圖 6-58 至圖 6-63 AB 棟屋突及地下層平面圖，請標示斜邊和轉折的尺寸（第 6-131 頁至第 6-141 頁變更版）；圖 6-64 C 棟平面圖-小基地，請標示陽台及屋突尺寸（第 6-143 頁變更版）。

(十一) 都市更新處

本案實施者於 110 年 1 月 22 日申請都市更新案 168 專案審查會議時已檢附舊違章建築戶簽署維持原核定現地安置之協議書。

實施者說明及回應：

- (一) 有關財政部國有財產署北區分署之意見，遵照辦理後續配合修正。
- (二) 本案原核定版大基地無障礙汽車位 2 部，於原核定時已列入公設不銷售，後續配合於事業計畫載明。另本案已於去年完成且施工中，基於信賴保護原則，故小基地無障礙汽車位建議依原核定版辦理。
- (三) 簡報 P.6 中無障礙車位 3 部屬大基地(A、B 棟)，P.7 顯示無障礙車位 4 部包含大基地(A、B 棟)3 部及小基地(C 棟)1 部。此 4 部無障礙汽車位集中留設於大基地(A、B 棟)地下室。
- (四) 本次變更版取消和平西路二段 98 巷之消防救災空間後已符合規定。另取消和平西路二段 98 巷之消防救災空間，已於 168 專案會議討論過，經實際檢討和平西路二段 98 巷坡度在百分之 5 以上，不符合「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第 2 條第 3 項第 4 目坡度應在 5% 以下之規定，故本次變更版取消和平西路二段 98 巷側消防救災空間。
- (五) 本案全體現地安置戶之處理方案比照原核定版辦理，並已於 110 年 1 月 22 日申請都市更新案 168 專案審查會議時已檢附舊違章建築戶簽署維持原核定現地安置之協議書予更新處。

- (六) 營業稅中房屋之產權面積計算不包括車公部分，遵照辦理後續配合修正，並補充讓受不動產契據之印花稅、營業稅相關計算公式。另營業稅原以107年版提列，現改依99年版提列部分，實施者已於110年8月31日聽證時依臺北市政府都市發展局110年1月15日北市都新字第1106004244號函修正「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」，讓土地所有權人充分知悉。
- (七) 本次變更版共同負擔費用調降為4,266萬元，共同負擔比例從原核定版30.73%減少為29.58%，建議人事管理費、銷售管理費及風險管理費維持原核定版之費率，並請委員同意本次變更版共同負擔比例。
- (八) 大基地實際建築規劃設計符合綠建築黃金級，惟為維持計畫穩定性，故維持原核定版申請綠建築銀級之容積獎勵。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案擬訂事業計畫及權利變換計畫案前於107年11月15日公告實施，實施者依建築執照技術抽查及實施者修正建築規劃設計圖說，大基地(AB棟)總樓地板面積由16,646.78平方公尺下修為16,642.71平方公尺(-4.07平方公尺)，法定工程造價由269,408,113元減少為269,342,301元(-65,812元)，實設機車由104輛減少為100輛；小基地(C棟)設置於大基地(AB棟)之4輛法定汽車位，其中1輛調整為無障礙車位(地下四層編號36)，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 有關小基地(C棟)依建築設計施工編第167條之規定檢討無障礙設施，經實施者說明已依法檢討小基地之無障礙設施，並經審議會討論後，予以同意。
3. 有關小基地(C棟)之法定停車位4席(含1席無障礙車位)附設於大基地(AB棟)之建造執照內，經實施者說明已於住戶管理規約補充相關內容，並經審議會討論後，予以同意。另本案變更版小基地新增1席法定無障礙車位(設於大基地內)，經實施者說明小基地無障礙汽車位依原核定版辦理，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 消防救災部分

本次變更內容涉及取消大基地(AB棟)臨和平西路二段 98 巷側之救災活動空間，經實施者說明係依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第 2 條第 3 項第 4 目規定坡度應在百分之 5 以下，故取消和平西路二段 98 巷側消防救災空間，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 財務計畫部分

1. 本案△F6處理占有他人土地之舊違章建築戶於本次變更時擬以現金補償，後依110年4月1日召開都市更新168專案審查會議結論，維持原核定現地安置，經實施者說明相關所有權人已知悉，並檢附舊違章建築戶簽署維持原核定現地安置之協議書，經審議會討論後，予以同意。
2. 本案營業稅原以107年版提列，現改依99年版提列(調整後營業稅為4,529,845元)，經實施者說明已於110年8月31日聽證時依臺北市政府都市發展局110年1月15日北市都新字第1106004244號函修正「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」，讓土地所有權人充分知悉，並經審議會討論後，予以同意。另其餘計算公式之補充說明部分，請依幹事意見修正。
3. 本案人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(12%)均與原核定相同，皆以上限提列，經實施者說明合理性及必要性後，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 權利變換及估價部分

本案二樓以上均價由 78 萬 5,808 元調整為 78 萬 5,798 元及估價報告修正情形，產權面積微調-1.32 坪，致財務計畫連動，共同負擔由原核定為 30.73 %減少為 29.58%，經實施者說明變更前及變更後個人應分配值及找補情形，並經審議會討論後，予以同意。另有關權利價值計算式及圖說標示，請依幹事及委員意見修正。

(五) 建築容積獎勵部分

本項獎勵維持與原核定申請一致。

(六) 聽證紀錄

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 大會決議 |
|----|---|---|---|
| 1 | 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) (1)查本案更新單元內涉財政部國有財產署(下稱本署)經管同小段46-2地號等14筆國有土地，面積628.35平方公尺，占本案更新單元總面積2,121.12平方公尺之比例為29.62 | 1-1 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會 詹宛庭 (1)詳遵照辦理，將配合修正為『依財政部108年6月20日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第8點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。』。 | 第(1)點、第(2)點及第(3)點意見予以採納，理由如下： 第(1)點、第(3)點意見，實施者說明配合修正，並經審議會討論後，予以採納。 |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 大會決議 |
|----|---|---|--|
| | <p>%,依財政部108年6月20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8點規定,按應有權利價值選擇分配更新後房、地。請實施者修正事業計畫書第14-1頁內容。</p> <p>(2)本案本署分回房地,請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項:</p> <p>(2-1)本案完成產權登記,經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。</p> <p>(2-2)實施者自房屋交付本分署之日起,保固建築物結構體 15 年、防水保固 2 年、其他裝修及設備 1 年,實施者於交屋同時並提供本分署保固書,確實保證交屋後維修服務。</p> <p>(3)事業計畫第 16-17 頁收入分析所載更新後總銷售面積文字未予修正。</p> | <p>(2)遵照辦理,配合於事業計畫報告書第二十一章其他應表明事項中載明。</p> <p>(3)謝謝提醒,經重新釐清可銷售面積之數值為誤植,後續將於審議會後一併配合修正為 4,590.69 坪。</p> | <p>第(2)點意見有關加註事項,經實施者說明,並經審議會討論後,予以採納。</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。

五、「擬訂臺北市中山區長春段一小段 172-6 地號等 14 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 廖翊君 02 2781-5696 轉 3083)

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. 本案國有土地比例56.25%，惟人事行政管理費3.5%、銷售管理費6%均以上限提列，且共同負擔比例達29.96%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。
2. 依權利變換計畫書所載一樓平均單價約113萬餘元/坪，2樓以上99萬餘元，車位平均單價約287萬餘元，較本分署查估價格一樓平均單價約130~144萬元/坪，2樓以上平均單價約113~125萬元/坪，車位平均單價約290~350萬元/個為低，請實施者參依本分署所查價格提高更新後土地價值，以維國產及全民利益。
3. 本案財政部國有財產署應分配權利價值業經貴府都市發展局110年8月27日北市都企字第11030715211號函增選10F-F、11F-E等2戶住宅單元及B2-20、B2-21、B2-22等3席停車位單元，請實施者配合修正計畫書內容。

(二) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

1. 本案依第472次審議會決議修正營業稅依100年提列總表規定計算1節，請實施者補充土地所有權人實際分配房屋之產權面積明細資料，並請實施者說明是否依通案審議原則，已扣除現地安置戶之部分？另請更新處協助釐清上開房屋之產權面積計算是否包含車公？
2. 依實施者簡報所示，本案公地主尚有增選4戶房屋及3個車位，實施者獲配戶數及車位減少，後續請實施者修正財務計畫相關連動數值。

(三) 地政局 徐子偉幹事(書面意見)

1. 估價部分，誠正海峽兩岸估價報告書P. 129、134內文更新後權利價值總額與表11不符；其餘已依前次意見修正，無意見。
2. 共同負擔比例部分，請實施者說明後逕提大會討論。

(四) 交通局 吳瑄俞幹事(張珮甄代)(書面意見)

本局無意見。

(五) 消防局 蔡長銘幹事(書面意見)

本案係權利變換案，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

案(五)為權利變換計畫，無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

無意見。

(八) 葉玉芬委員

估價報告書內容：

1. 有關更新前土地價格，土地比較法部分價格日期與三個比較標的係有進行調整。因比較標的不完全位於中山區，位於大安區之比較標的係有引用大安區指數。惟於比較法過程中，區域因素修正會因條件差異進行修正，故於價格日期仍建議應皆使用中山區指數。
2. 地價指數於107年3月31日有進行指數銜接，因本案價格日期係於107年3月31日後，若欲以該地價指數調整，建議應先行換算，故估價報告書之價格日期修正率應會有些微差距，請估價師再確認。
3. 土地比較法之個別因素道路條件部分，因比準地僅臨六公尺巷道，估價報告書內若干調整項目與比較標的皆為向下修正，另本案於道路條件內新增「停車便利性」之項目亦向下修正。本案停效狀況確為不佳，惟增設之「停車便利性」項目及本案係位於既有巷道及單巷道等，恐影響前揭修正項目之淨效果，請估價師再釐清是否會有淨效果放大之情形
4. 有關本案公共設施接近程度，查目前係有製作量化級距，然現為範圍區間，如接近學校程度為三個級距的調整，惟倘量化區間無定值，無法清楚檢視實際距離條件與修正項目比率間之關係，請估價師再釐清。
5. 有關比準地比較法及修正至各個宗地皆有一「單價與總價之關係」之項目，查目前本市商業用戶住宅建地內，倘面積越大而成交價之情況亦越高，係與供給有限有其相對應之關係。建議估價師評估是否應修正單價與總價及與檢視比準地修正至各宗地之項目。
6. 另有關更新後之比準戶價格，前次審議會亦針對價格建議估價師再行檢視。於比準戶價格決定比較法上，查目前更新後建物結構為SRC，與更新前合併後基地自設地上12層樓RC比準戶之調整結果價差約為2%。以現有設定之條件差異，更新前總樓層為12層，而於更新後則為15層，係差異3層，對此部分現針對可適性亦有做出調整。另於建材

成本部分亦有差異，更新前合併後設定為RC造，而更新後為SRC，查比較案例2為鋼骨造，而SRC造與鋼骨造之價差現為修正3%，雖SRC造與鋼骨造價差係會因設計而有所差異，然於建物量體為一致之前提下，價差是否仍為3%。於現行評估下，RC對應SRC為下修2%(約2萬元/坪)，而SRC對應SC卻下修3%(約3萬元/坪)，請估價師再行檢討。

7. 因共負比與更新後總銷金額有關係，建議針對建物量體建材部分再進行檢視。

(九) 林光彥委員

1. 查於本次審議資料P. 86，實施者回應敘及配合審議委員意見將變電所及長春市場不視為嫌惡設施做向下修正調整，然於聽證紀錄內係回復國產署上揭場所為嫌惡設施，回應內容不一致部分請實施者說明。
2. 承上，倘經前次審議會委員相關意見修正，請實施者說明為何本案修正後1樓、2樓及車位之平均價格仍較國產署查估價格低並應針對聽證意見做出回應。

(十) 鐘少佑委員

查本案前次估價報告書內容係將變電所及長春市場視為嫌惡設施，然經前次審議會依委員相關意見取消嫌惡設施之認定，故更新後房價調整及下修共負比，請估價師再行檢視估價報告書內容。

(十一) 黃嫩雲委員

有關財政局意見提及「請更新處協助釐清上開房屋之產權面積計算是否包含車公?」，於建物登記清冊中內，係登載大公面積，卻標註含車位權利範圍，請實施者釐清。

(十二) 都市更新處

經實施者說明，因審議會時程於聽證後，故回應方有不一致之情形，然於審議會資料P. 86 內容部分，係經實施者說明後方行聽證程序，是故倘聽證內容有誤，請實施者於後續檢送核定版內容一併修正

實施者回應：

1. 人民陳情部分：

- (1) 有關國產署意見第1點，因本案管理費用已於事業計畫核定時皆已確認，另有關1樓、2樓及車位平均單價皆較該分署所查價格低一事後續配合國產署意見再進行審查；有關該分署增選房屋及車位部分將併同本次審議會意

見修正。

- (2) 另有關鄧永平陳情意見，查實施者對大華佳都市更新股份有限公司早於民國106年06月20日發函終止雙方委任關係，足認兩造間之委任關係業已經合法終止。實施者迫於無奈終止委任理由為大華佳初始佯稱其為專業都市更新規劃單位；然，本案都更案為住戶百分之百同意比例一案自民國102年10月25日取得更新範圍地區公告起竟卻耗時超過5年仍無法取得都市更新事業計畫公告實施。經查大華佳並未能如期與如實執行都市更新規劃與法定申請流程相關應盡職責與義務。實施者業已於本案都市更新事業計畫公告實施者前合法終止委任大華佳，自無須給付日後本案權利變換相關作業費用。
 - (3) 再查，本案於民國108年4月29日通知本案土地及合法建築所有權人以及相關權利人辦理本案權利變換分配，陳情人未於規定期限內提出申請分配。因陳情人可分配權值未達最小分配單元價值且未出席公開抽籤會議，是故確認權值後，宣布不予選配，即為不能及不願參與權利變換者；另本案係依權利變換方式辦理，後續將依核定之權利變換計畫圖函送地政機關辦理囑託登記，是故，110年3月權利變換計畫【審議會版】P10-3受配人為基寶建設股份有限公司(地主)，係因其將依權利變換辦法第10條規定支付陳情人應領之補償金，故陳情人既領得補償金後，與本權利變換計畫案關係為之結束，故亦無受配人身分。
2. 有關財務計畫部分，依財政局意見第1點目前估算營業稅之所有權人產權面積未扣除現地安置戶獲配產權面積，經試算後，共同負擔金額約減少53,000餘元及第3點有關公有土地增選房屋及車位部分，後續配合財政局意見辦理，另本案公設與車公僅做一個公設登記，而計算營業稅之房屋產權面積係以未包含車公之產權面積進行計算。
 3. 有關權利變換與估價部分，本案後續將配合委員及幹事意見修正，並於適當章節內補充說明。另修正內容亦不影響本案共負比。
 4. 針對本案基地周邊現況，有關變電所部分，查台灣電力公司於110年1月公布之資料，就全台所在之變電所進行輻射量檢測(毫高斯，mG為單位)，本案臨近之變電所量測結果高達31.3毫高斯，另遼寧街209巷(6公尺巷道)係為東行單向道路，現有傳統市場、臨時攤販設施及攤位廢棄物堆積，似與一般豪宅市場之定義稍有差距，基於各方考量因素下恐難定義為豪宅物件；另有關聽證紀錄實施者回應與審議會資料說明內容不一致部分，因聽證係於審議會會議前召開，故有回應內容不一致之狀況。經確認後，本次已將變電所及周邊傳統市場取消嫌惡設施之認定，後續將依委員意見修正實施者回應。

5. 有關勘估標的位置所在與比較類似標的部分，係位於龍江路124巷(案名為紫羅蘭及國美華爾道夫Ⅱ、Ⅲ)，查實價登錄價格，高樓層平均單價約為110~115萬元/坪，而本案前依委員意見調整為105~110萬元/坪，因本案臨近傳統市場且考量進出巷道為單行道、基地單元非屬完整街廓及變電所等環境因素，經評估後，有關平均價格之結果應屬合理。

決議：

(一) 人民陳情部分

1. 本案於事業計畫階段為100%同意，惟捐贈基地周邊計畫道路用地203地號所有權人欲撤銷捐贈同意書，後續倘該地號所有權人仍撤銷捐贈道路同意書，因涉及變更容積獎勵額度，請實施者應辦理事業計畫變更，爰請實施者持續溝通協調。
2. 有關本案公有地權利分配情形，經實施者說明，業於110年8月11日發函予財政部國有財產署北區分署及臺北市政府都市發展局函詢增選意願，並經該機關函復增選房屋及車位且交換房屋及車位置皆與實施者原分配位置進行交換，未影響他人分配，經審議會討論後，予以同意。

(二) 財務計畫部分

本案財務計畫與核定事業計畫差異之調整情形，經實施者說明，本次依第472次審議會意見修正承攬契據印花稅計算式、營業稅依100年提列總表計算，其調整情形經審議會討論後，予以同意。另有關營業稅之所有權人產權面積未扣除現地安置戶獲配產權面積，及實施者獲配面積影響財務計畫連動修正部分，請依幹事意見修正。

(三) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形(含轉管調整估價價值)，更新後二樓以上均價(992,219元/坪)，共同負擔比例29.96%(事業計畫核定32.01%)，經實施者說明，並經審議會討論後，因審查意見涉及估價報告書計算內容，且調整上亦須參考建材之市場價格行情及取消嫌惡設施之認定與報告書內容不一致部分，請實施者依委員意見檢討修正。另估價報告書修正部分，後續請估價委員協助書面審查。

(四) 自提修正部分

有關板信商業銀行股份有限公司(信託財產委託人：何○凱)交換停車位位置部分，經實施者說明，因皆為實施者與所有權人原分配位置進行交換，未影響他人分配，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 聽證紀錄

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 大會決議 |
|----|---|--|---|
| 1 | <p>臺北市府都市發展局 (當事人)</p> <p>有關本案聽證會本局書面意見如次，請貴處代為宣讀：本案市有及國有土地分回房地係納作社會住宅使用。</p> | <p>1-1 實施者受任人：弘傑城市開發股份有限公司 辜總經理永奇</p> <p>遵照辦理。</p> | <p>實施者配合辦理，予以採納。</p> |
| 2 | <p>財政部國有財產署北區分署(當事人)</p> <p>(1). 國有土地比例 56.25%，本案人事行政管理費 3.5%、銷售管理費 6% 均以上限提列，且共同負擔比例達 33.66%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。 本案領取之差額價金 2,843 萬 8,086 元已達最小分配面積</p> <p>(2). 1,098 萬 4,890 元，因國有土地後續分回房地預計作為社會住宅使用，爰請貴府確認是否加選。</p> <p>(3). 依權利變換計畫書第 7-2 頁表 7-1 所載，經查一樓平均單價</p> | <p>2-1 實施者受任人：弘傑城市開發股份有限公司 辜總經理永奇</p> <p>(1). 本案人事行政管理費及銷售管理費均屬應負擔費用，因本案執行時間較長，希望能同意提列，未來仍尊重審議會審議結果。</p> <p>(2). 後續會發函致臺北市府都市發展局是否有選配意願，並尊重期選配意願。</p> <p>2-2 實施者受任人：誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所 林金生估價師</p> <p>第 3 點，因為本基地較小，二面臨 6 米巷(長春路 327 及遼寧街 209 巷)</p> | <p>第 1 點不予採納、第 2 點予以採納，第 3 點無爭點。</p> <p>第 1 點，有關相關管理費率，前於事業計畫確認，另經實施者說明合理性及必要性後，並經審議會討論後，不予採納。</p> <p>第 2 點，有關國有土地後續分回一事，實施者說明將配合其選配，並經審議會討論後，予以採納。</p> <p>第 3 點，有關財務計畫及權利變換估價部分，依審議會決議</p> |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 大會決議 |
|----|--|--|--|
| | <p>約104萬元/坪，2樓以上90萬餘元，車位平均單價約282萬餘元，較本分署查估價格一樓平均單價約130~144萬元/坪，2樓以上平均單價約113~125萬元/坪，車位平均單價約290~350萬元/個較低，請實施者參依本分署所查價格提高更新後土地價值，以維國產及全民利益。</p> | <p>基地條件稍差，南面臨遼寧市場稍嫌髒亂，基地南西側有電力公司變電站屬嫌惡設施，故估價時以參考當地鄰近可比較案例進行估算，再做調整得出估價報告之結果。</p> | <p>辦理，無爭點。另嫌惡設施陳述內容與報告書不一致，請實施者後續修正答覆內容。</p> |

- (一) 同意本案都市更新權利變換計畫經大會審議修正通過，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，逾期應再重新提會審議；另有關估價修正部分，請估價委員協助書面審查後始辦理核定。