

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 311 次會議紀錄

107 年 1 月 19 日府都新字第 10730013100 號

壹、時間：民國 107 年 1 月 15 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（討論提案一由林主任委員洲民主持，討論提案二至
討論提案四由王副主任委員玉芬主持） 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（第二次）臺北市信義區永吉段四小段44地號等26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 柯鑑庭 2781-5696#3070）

討論發言要點：

（一）財政局 徐幹事淑麗（書面意見）

1. 有關提列營建工程管理費部分嗣經第164次審議會決議同意提列1200萬元，本次報告書提列金額修正為500萬元，請實施者說明後，提請審議。
2. 有關提列風險管理費部分，嗣經第175次審議會決議同意以12%提列，本次報告書提列費率12.22%，惟共同負擔費用維持不變，與106年12月6日專案會議結論共同負擔比不得超過第175次審議會通過之比例為原則尚未有不合，請實施者說明合理性及必要性後，提請審議。

（二）交通局 洪幹事瑜敏

交通影響評估報告審查意見經查前次意見已修正補充，本局無意見。

（三）消防局 吳幹事尚欣

規劃於虎林街之救災活動空間與植栽位置部分重疊，請確認救災活動空間範圍內其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作。

（四）何委員芳子

本人為聽證主持人，就聽證的狀況，向審議會報告，當天共有 13 位登記發言，其中王先生總共有 3 次發言，就王先生所提的意見歸納如下：1. 資料提供的問題、2. 整建區同意比例的問題、3. 不贊成 348 巷廢巷的問題、4. 選配限制問題、5. 財務計畫估價問題，均由實施者代表、建築師及估價師等充分

回應說明；另單元內的權利人針對廢巷及選配部分亦有說明；針對估價基準日、可否提供錄影及紙本資料部分等，也由更新處江科長說明。至於今天王先生提出全案應該由實施者、市府及王先生三方進行協議之訴求，因本案是以權利變換方式辦理，且為了讓本案能順利進行，在三方均有出席的情況下，市政府也為了王先生特別召開了 2 次專案小組會議，所以建議已沒有必要再由市政府召開協調會。至王先生提到要與實施者協商，當天實施者也有同意。

(五) 蕭委員麗敏

1. 本次審議會是針對最高行政法院判決內容，進行討論，至於估價的部分在歷次幹事會與審議會均充分討論，與上次審議結果是一致，應無問題。
2. 針對營建管理費，原本是安信建經提列 1,200 萬，現已換成東亞建經，在事業計畫內已有提供委任契約書及工作項目，但之前法院判決內容曾提出實施者本身是營造專業，是否有必要再提列營建管理費，故請實施者就委任事項及金額之合理性，補充說明，並建議刪除此費用。
3. 本次選配原則規範內容很完整，在實際選擇時依地主所述由權變戶先選之後才讓協議合建戶選，已尊重不同意戶的權利，應無疑義。
4. 早期車位是會集中登記在一個主建物方式來持有，剛經估價師說明並確認在估價部分，C8 的一樓是無計入權值的，故在實施者登記的部分釐清後不會影響權值。

(六) 簡委員裕榮

1. 針對王先生所提行政程序上的訴訟問題，依照都市更新條例第 32 條規定，異議處理或行政救濟期間，實施者非經主管機關核准，不得停止都市更新事業之進行，故今天的都市更新審議會並沒有違反法令規定，是可以繼續進行。
2. 風險管理費部分，係包含都市更新過程中物價的波動、對違章建築的相關處理以及相關投入所產生的利潤，建議維持原審議通過的提列比例。
3. 有關有估價基準日疑義，請實施者或更新處明確說明，本案是都市更新事業計畫及權利變換計畫併送還是分送，其估價基準日之時點是否符合規定。

(七) 遲委員維新

建議刪除實施者所提列之營建工程管理費；另風險管理費部分，目前提列 12.22%，但上次都市更新審議會紀錄是同意以 12% 提列，以往風險管理費都是以百分比做提列，建議實施者還是維持原本的 12% 提列，或是加強說明其提列的合理性。

(八) 簡委員伯殷

有關風險管理費實施者同意提列 12%可予同意，惟本案已經拖了這麼久，已經是產生很高的風險，且仍需耗費很多成本，例如：本案提列安置租金補貼是 48 個月，請實施者說明到目前為止支付租金多久了，超過 48 個月之後是否仍繼續支付租金。

(九) 潘委員玉女

1. 對於權利變換後之分配清冊裡，本府體育局除了一樓、二樓及地下一層、二層外，仍有分攤到一個C8的1樓之日常服務業單元，不甚合理，因本府體育局分回的部分應是公益設施，怎會有10/200的日常服務業，請實施者釐清。另本案在選配時雖然實施者代表協議合建戶去選配，但對應的車位在報告書中之清冊裡未呈現，所有的車位集中在C8的1樓，尚有疑義，請實施者於核定前釐清登記方式。
2. 另本府體育局所屬公益設施，在B2部分專用機房的面積圖面與報告書所載不符，亦請實施者釐清。

(十) 林主任委員洲民

1. 請更新處說明本案辦理過程。
2. 王先生剛提問12.9億是誰說的，依105年6月4日及105年7月1日2次（永春社區都更案）專案小組會議紀錄顯示，是王先生本人說的，而王先生提出前開數字後，與會委員均有請王先生說明計算基準。

(十一) 方副主任委員定安

1. 本案就程序上，在召開本次審議會前，已開過幹事及權變小組審查會議，針對今日審議會討論議題是否有充分討論，請執行秘書說明。
2. 請實施者針對本府體育局產權及登記方式進行說明。且須在不會影響權利變換分配的情況下，予以釐清修正。
3. 請更新處及實施者針對陳情人之意見及委員詢問予以回應說明。

(十二) 都市更新處

1. 本案都市更新案幹事及權變小組審查會議係以專案審查會議方式進行，有關本案陳情意見、管理費用及選配原則等相關議題均在專案會議中充分討論。
2. 本案的變更（第二次）事業計畫及變更權利變換計畫是在102年提出的，當時適用的評價基準日規定，是依據權利變換實施辦法第8條的前段規定，評價基準日限於權利變換報核日前六個月內，本案符合規定。

3. 實施進度請依現況進度順推核定公告期程。

實施者回應：

- (一) 本案風險管理費同意依委員意見修正為12%且刪除營建工程管理費，並承諾不影響權利變換戶之分配價值。
- (二) 有關租金補貼的部分，實施者從95年4月起住戶陸續搬出時就開始支付，超過48個月的部分，實施者承諾仍會繼續支付至本案完工交屋為止。
- (三) 有關協議合建戶車位的表達方式部分，因送件時協議合建戶尚無法確認車位分配，後續才分配完成，實施者會在核定前載明處理方式。
- (四) 有關消防車保持高度在4公尺半的規定，目前喬木是3到4公尺，故不影響。
- (五) 有關捐贈給市府體育局之車位將修正為登記於公益設施一樓車公面積，並依委員意見於核定前檢討修正產權登記及面積。
- (六) 陳情人所提更新審議程序及廢巷議題，實施者完全依法辦理。至於估價及相關資料的部分，亦依相關規定並提供明確資訊。有關同意比例的計算，是以整個更新單元含整維區段計算。另外彭姓地主提到，本案單元內的國有土地實施者有提出申請讓售，當時估價金額太低，現在估價又用新的法令認定，有讓實施者佔便宜；在此澄清，當初實施者申請讓售時不是用估價價格來估算，而是依照當時國有財產局估價小組以市價估算價值。

決議：

(一) 財務計畫部分

本案風險管理費提列 12.22%與營建工程管理費提列 500 萬等內容，經實施者說明有關風險管理費維持原計畫內容提列 12%，營建工程管理費部分 500 萬經實施者表示予以刪除自行吸收，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 權利變換及估價部分

1. 本案選配原則，經實施者說明本案重新選配作業為權利變換戶、協議合建戶在選配期間內全部一起辦理自由選配，期間協議合建戶皆提出選配意願完成重新自由選配作業，惟權利變換戶至選配期間結束均無提出合併分配協議書及相關選配文件，故實施者依都市更新權利變換實施辦法第11條規定「……未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。」辦理。
2. 因權利變換戶未於選配期間內提出合併分配協議書，故王○凱、邱○陰之權利價值各為2,107萬元，未達本案最小分配單元面積(約22.6坪)2,180萬元。實施者為保障權利變換戶之權益，提供其權利價值加計10%彈性，使其能參與選配作業。

3. 實施者依規定於106年10月3日辦理公開抽籤，公開抽籤之選配單元扣除：(1) 選配期間內已表達選取之戶別、(2) 權利價值大於權利人應分配價值10%以上之戶別、(3) 未達最小分配面積之單元(前項(1)、(3)為實施者獲配但不包含王家可選配之單元。)後，可供抽籤選配範圍之單元為A2-13(2, 181萬元)、A1-3(2, 321萬元)2戶。

上開3項內容經審議會討論後已保障權利變換戶之權益，予以同意。

(三) 人民陳情部分

本案重建區尚有1戶2位及整建區1位於更新審議期間提出陳情意見，請實施者持續溝通協調整合。

(四) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意依第164次及第175次審議會決議同意給予1,002.83平方公尺(法定容積10.00%)之獎勵額度。
2. △F4-1 (捐贈公益設施之獎勵容積)，同意依第164次及第175次審議會決議給予1,504.24平方公尺(法定容積15.00%)之獎勵額度，後續請實施者納入社區規約載明，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。
3. △F4-2 (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 同意依第175次審議會決議給予15.32平方公尺(法定容積0.15%)之獎勵額度。另相關配合事項，亦依前開審議會決議內容辦理。
4. △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) 同意依第175次審議會決議給予802.26平方公尺(法定容積8.00%)之獎勵額度。
5. △F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 同意依第164次及第175次審議會決議給予855.29平方公尺(法定容積8.53%)之獎勵額度，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. △F5-5 (更新基地規模之獎勵容積) 同意依第164次及第175次審議會決議同意給予841.37平方公尺(法定容積8.39%)之獎勵額度。
7. △F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意依第164次及第175次審議會決議給予601.70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，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「銀級」以上。

8. 增設室內公用停車空間之獎勵額度，同意第164次及第175次審議會決議給予；另請實施者於事業計畫中載明未來使用及營運管理方式，並於住戶規約中載明。

(五) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 王○凱(代表邱○陰)</p> <p>(1)依臺北市政府民國106年12月19日府都新字第10632898702號函，基於下列幾點理由表達本次聽證會不合法，且本案尚在司法程序中，請臺北市政府暫停本案之推動，避免繼續包庇不法情事。</p> <p>(2)選配限制條件不合理無法與忠孝東路、松山路與虎林街之一樓所有權人一樣以原位次分配。且超額選配限制以實施者片面認定之價值的10%以內。</p>	<p>1-1 實施者受任人：李政道</p> <p>(1)本案經高等行政法院105年6月1日判決撤銷原處分，又經臺北最高行政法院於106年7月20日判決駁回上訴，維持原處分撤銷。惟經臺北市政府函詢內政部本案續審時點一節，內政部函釋略以「二、……，原處分經撤銷後，即發生溯及既往失其效力，貴府擬參依判決意旨，續依都市更新條例及其受其法規命令之規定。」，依前開函釋內容原本案係回到第二次變更案已報核但尚未准駁之狀態，故實施者得續依主管機關106年8月22日來函指示，重新辦理選配作業並修正計畫書後提送主管機關續行程序辦理後續事宜。</p> <p>(2)更新單元內，王先生原位處巷內一樓，沿街建築規劃已有設計一樓，但無法完全滿足一樓地主，故巷內一樓以抽籤方式來辦理，王先生於選配期間內並未表達選</p>	<p>1. 民眾所述針對聽證程序不合法、選配限制條件不合理要求停止選配作業、選配相關資料、估價條件與評價基準日有疑義、財務計畫可行性未經考量、權利價值分擔有疑義、工程費用編列與風險管理費過高、更新過程需市府、實施者與陳情人三方進行協商及整建區同意比例疑義等相關之意見，經實施者說明後予以確認。</p> <p>2. 另有關民眾所提新的登記規則，雨遮、地下室等登記有限制等相關內容，經委員補充說明係指107年起申請報核之都市更新案件為主且本案建造法規適用之條文為都市更新條例第61條之1，並經實</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(3) 本人雖以寄出存證信函要求停止選配作業並保留全部單位的選配權利之選配意願，實施者卻刻意忽略，選配當天僅提供兩單元供我們選擇。嚴重侵害、限制本人選配權益與範圍。</p>	<p>配意願。</p> <p>(3) 實施者依據主管機關 106 年 8 月 22 日府都新字第 10608045300 號函指示，重新辦理選配作業並修正計畫書後提送主管機關續行程序辦理後續事宜，故本次作業依據都市更新權利變換實施辦法第 11 條辦理重新選配。實施者於 106 年 8 月 24 日森建(106)字第 0824-086 號函通知台端於選配期間內辦理選配作業，依據附件選配原則及相關文件內容，選配期間內所有選配單元全體所有權人皆可自由選配，於選配期間內簽屬相關表單擲回即可完成選配作業，本公司亦於選配期間內收到協議合建戶之選配文件，完成重新選配之作業程序。經查陳請人於選配期間以存證信函要求停止程序，並無提出相關選配文件，不符合法規及相關程序之規定，合先敘明，故實施者僅能依選配原則確保已完成選配作業之所有權人選取之單元後，方能將剩餘之單元提供抽選，並無限制台端選配之情事；另協議合建戶亦為重新選配之所有權人，與陳請人同樣須於選配期間內表達意願，故實施者並無任何選配</p>	<p>施者表示，有關前開登記之內容及計算皆以核定之更新計畫書為準，予以確認。</p> <p>3. 民眾所述牽涉到囑託登記與費用提列，附錄應載明租金補貼的明細與協議合建的契約與內容之意見。經實施者表示權變計畫已有載明租金補貼(詳表 14-4)，協議合建並沒有規定，予以確認。</p> <p>4. 民眾所述基於上述諸多原因，本人要求提供相關資料、傳喚相關人員，再行舉辦再聽證程序之意見。更新處表示聽證之通知所檢附之資料係採光碟方式寄送，若需紙本，請依閱卷之規定提出申請，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(4)選配所提供之資料過時、不齊全，例如：依照新的登記規則，雨遮、地下室等登記有限制，實施者未提供登記內容與詳細之計算式。另外，協議合建者的選配資訊應事先公開昭公信。</p> <p>(5)估價條件、方法、範圍和評價基準日期由實施者不合理的限制且未與本人溝通。根據 98 訴 1360 號、100 判 2092 號判決以 94.2.16 為評價基準日。此次的價格日期過高，恐生圖利之弊端。</p> <p>(6)財務計畫的可行性並未詳細考慮並審酌可行性，尤其是協商合建部分不列入審查卻成為費用提列的理由，已造成巨大的財務黑洞。</p> <p>(7)靠近捷運站部分巨幅拉高施工費用，但其費用卻藉著權利價值比例分攤到遠離捷運設施的所有權人。卻獨享商業、容積利益如此的工程費用的分擔方式不合理。</p> <p>(8)工程費用編列標準應依照前次核定標準提列。另以新的提列標準，大幅調高工程編列是明顯的圖利行為。</p>	<p>資訊可事先公開。</p> <p>(4)本次續行審議程序係針對選配原則、營建工程管理費、風險管理費三項修正計畫內容，其餘維持第 175 次審議會之決議辦理，並未更動建築設計等相關內容，故本案建照法規之適用依都市更新條例第 61 條規定辦理，故登記之內容及計算皆以核定之更新計畫書為準。</p> <p>(5)實施者依據權變辦法來辦理。</p> <p>(6)有關財務計畫部分，實施者在費用提列方面皆依主管機關規定及標準分別提列，因協議合建戶之條件已包含於協議內容裡，故與財務計畫無關。</p> <p>(7)本案重建區段 22 筆土地視為一宗建築基地，未來將合併為 2 筆土地共同持分，且建築物規劃設計、開挖興建及估算工程費用均以整宗基地來做考量，並無陳請人質疑之問題。</p> <p>(8)依提列標準來提列。</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(9)時程延宕屬政府違法核定與實施者無能所致。為何成為實施者風險提列的藉口？</p> <p>(10)全案應由市政府、實施者、我們三方以協議方式進行都更。</p> <p>(11)公聽會中整建區有兩戶要求重建與不同意戶有彭家三戶，也就是說整建區是無法答到 2/3 同意門檻。</p> <p>(12)牽涉到囑託登記與費用提列，附錄應載明租金補貼的明細與協議合建的契約與內容。</p> <p>(13)基於上述諸多原因，本人要求提供相關資料、傳喚相關人員，再行舉辦再聽證程序。</p>	<p>(9)已在計畫書內表明風險因素。</p> <p>(10)陳請人於前述第四點提出協議合建未列入審查而成為財務黑洞，又提出應以協議方式進行都更，實施者已多次協商，並經台北市政府召開多次協商會議未果，如陳請人仍有參與更新之意願，實施者願再溝通及協商。</p> <p>(11)同意比例符合規定門檻。</p>	
<p>2. 蔡○廷(代表王○凱)</p> <p>(1)本案截至 106 年 10 月 3 日公開抽籤日為止扣除已經被協議合建戶選取的單位後，還剩下幾個單位？</p>	<p>2-1 實施者受任人：李政道</p> <p>(1)本案設計更新後，計 282 個單元，更新前重建區總戶數 114 戶，113 戶係屬協議合建，依協議內容做為分配單元之選配，已超出選配 114 個單元。因選配涉及各戶應分配價值，並且依選配原則辦理選配(不包含未達最小分配單元，權利價值大於權利人應分配價值 10%以上之戶別及其他所有權人已於</p>	<p>民眾所述106年10月3日公開抽籤日止以被協議合建戶選取單元後剩下幾戶及抽籤當日為何只有A2-13F及A1-3F作為抽籤的單元等意見，經實施者補充說明：</p> <p>1. 本案重新選配作業為權利變換戶、協議合建戶在選配期間</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(2)為何在 106 年 10 月 3 日抽籤當日實施者只有提供 A2-13F 及 A1-3F 作為抽籤的單元?</p>	<p>選配期間表達選配之戶別)</p> <p>(2)王先生係屬一戶二位所有權人，應分配價值分別計算，並無提供合併選配之意願，依王先生個人權利價值，應屬未達最小居住單元，依法得領補償金，但實施者考慮讓王先生仍有選配權利，故有增加應分配10%供其選配。</p>	<p>106.8.30~106.9.28 內全部一起辦理自由選配，期間協議合建戶皆提出選配意願完成重新自由選配作業，惟權利變換戶至選配期間結束均無提出合併分配協議書及相關選配文件，故實施者依都市更新權利變換方法第十一條規定「…未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。」辦理。</p> <p>2. 因權利變換戶未於選配期間內提出合併分配協議書，故王世凱、邱柳陰之權利價值各為 2,107 萬元，未達本案最小分配單元面積(約 22.6 坪)2,180 萬元。且實施者依選配原則於應分配價值的 10% 上限供權利變換戶來進行選配。實施者為保障權利變換戶之權益，提供其權利價值</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
		<p>加計 10% 彈性，使其能參與選配作業。</p> <p>3. 實施者依規定於 106.10.03 辦理公開抽籤，公開抽籤之選配單元扣除(1)選配期間內以表達選取之戶別、(2)權利價值大於權利人應分配價值 10% 以上之戶別、(3)未達最小分配面積之單元(前項(2).(3)為實施者獲配但不包含王家可選配之單元。)後，可供抽籤選配範圍之單元為 A2-13(2,181 萬元)、A1-3(2,321 萬元)2 戶。</p> <p>上開實施者補充說明之內容，予以確認。</p>
<p>3. 廖○心</p> <p>(1) 整建戶常常干預重建戶的進度，如整建戶有提出相關意見，希望不要記錄於會議紀錄內。</p> <p>(2) 我們重建戶並沒有影響到整建戶的任何利益。希望整建戶以後不要干預我們重建戶的任何議題。</p>	<p>3-1 都更處：江科長中信</p> <p>(1) 依照行政法院之判決及行政程序法之規定，於更新單元內之所有權人於聽證中所提之意見，仍應予回應。</p>	<p>民眾所述整建戶常干預重建戶的進度與權益，希望整建戶之意見不要納入會議紀錄之意見，經更新處說明後，予以確認。</p>
<p>4. 彭○三</p>	<p>4-1 實施者受任人：李政道</p>	<p>民眾所述不同意</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(1)本人不同意廢巷。</p> <p>(2)我們整建區段範圍應就劃出更新範圍?</p> <p>(3)權狀面積原來是 1198 坪，更新之後變成 11482 坪，容積獎勵太高。</p> <p>(4)估價基準日，前案是用權利變換實施辦法第 11 條前段，此變更案卻是用權利變換實施辦法第 11 條後段。我們希望市政府既然有判斷餘地，要告訴我們為什麼?</p>	<p>(1)松山路 348 巷屬重建區段私人土地，並依照廢巷規定辦理。</p> <p>(2) 99%多數同意戶，尊重彭先生意願，不願重建要拉皮(99年11月25日中天新聞表達意願)所以將彭先生建物改成整建方式，並經審議會審議通過。</p> <p>4-2 都更處：江科長中信</p> <p>(3)都市更新案可依照都市更新條例第 44 條規定提出申請，並於都更審議會審酌容獎額度。</p> <p>(4)評價基準日，係依權利變換實施辦法第 8 條前段規定辦理，經檢核符合規定。</p>	<p>廢巷、整建區劃出更新單元、建築容積獎勵值太高及評價基準日法令適用等疑義，經實施者與更新處均說明後，予以確認。</p>
<p>5. 邱○汶(代陳○)</p> <p>(1)第一位發言人王先生於意見陳述中，一直陳述「我們」但他只代表一位委託人，請將文件上所有的「我們」改成「我」，以正視聽。</p> <p>(2)整建區代表只應就整建區發言，而不該就重建區發表意見。尤其是身為反都更聯盟重要幹部而提出劃分給南機場有利益輸送之嫌，本人應避免之。 (邱小姐表示無須回應)</p>	<p>—</p>	<p>民眾所述王先生一直陳述「我們」因僅代表一位委託人及整建區代表應僅就整建區發表意見等意見，經當事人表示無需相關單位回應，予以確認。</p>
<p>6. 蔡○中</p> <p>(1)本人與王東凱先生係同地號各 1/4 持分者，懇請都更處與何委員依各住戶有利及不利之處按比例原則考量，請准許進行施工，王先生之</p>	<p>6-1 實施者受任人：李政道</p> <p>(1)如王家有意願，實施者願再做溝通。</p>	<p>民眾所述應與王先生另行協商之意見，經實施者說明後，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
選配問題及主張實應另行協商，莫損害已同意都更住戶於法應保護之權益。		
<p>7. 蔡○廷 (代表王○凱)</p> <p>(1) 依照剛才實施者所述，是不是在 106 年 10 月 3 日抽籤當日籤筒裡只有這兩支籤？</p>	<p>7-1 實施者受任人：李政道</p> <p>(1) 因王先生未於選配期間內表達選配意願，故依選配原則(不包含未達最小分配單元、實施者獲配房型、權利價值大於權利人應分配價值 10% 以上之戶別、其他所有權人已於選配期間表達選配之戶別)之房型以公開抽籤方式辦理，故為 2 戶符合前述的原則。</p>	<p>民眾所述 106 年 10 月 3 日抽籤當日籤筒僅有這兩支籤之意見，依第 2 點答覆及實施者補充說明內容，予以確認。</p>
<p>8. 彭○亮</p> <p>(1) 我強烈要求參加都更？</p> <p>(2) 提醒彭龍三先生作人不要太自私？</p> <p>(3) 希望審議會把這個案件通過</p> <p>(彭文亮先生表示不用回應)</p>	-	<p>民眾所述要求都更、提醒彭先生不要太自私及希望本案審議通過等意見，經當事人表示無需相關單位回應，予以確認。</p>
<p>9. 王○凱(代邱○陰)</p> <p>(1) 公聽會中整建區有兩戶要求重建與不同意戶有彭家三戶，也就是說整建區是無法答到 2/3 同意門檻。</p> <p>(2) 牽涉到囑託登記與費用提列，附錄應載明租金補貼的明細與協議合建的契約與內容。</p> <p>(3) 評價基準日要回到 94 年 2 月 16 日，但以現在提送版本之估價基準日比 94 年 2 月 16 日高很多，我們要補更多金額已經對我們形成不利。</p>	<p>9-1 實施者受任人：李政道</p> <p>(1) 同意比例以全區來計算。</p> <p>(2) 權變計畫已有載明租金補貼(詳表 14-4)，協議合建並沒有規定。</p>	<p>(1) 民眾所述整建區同意比例、囑託登記與費用提列，附錄應載明租金補貼的明細與協議合建的契約與內容等意見。依 1. 決議內容及經實施者說明後，予以確認。</p> <p>(2) 民眾所述評價基準日疑義，依第 4-2 點更新處答覆內容予以確認。</p>
<p>10. 彭○三</p> <p>(1) 有關估價基準日，更新處的</p>	<p>10-1 都更處：江科長中信</p> <p>(1) 本變更案報核日為 102</p>	<p>民眾所述評價基準日疑義及聽證</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>回答有誤解，前案估價基準日是採權利變換實施辦法第 11 條前段，以事業計畫報核日為準，後段是事業計畫及權利變換一併報核，其估價基準日是報核前 6 個月之內，我們想知道，市政府審議前後的判斷不同是怎麼做出來的？</p> <p>(2) 今日錄影是否可以提供給住戶？</p>	<p>年 2 月 26 日，評價基準日係依當時之權利變換實施辦法第 8 條前段規定辦理，經檢核符合規定。</p> <p>(2) 有關發言人提供錄影之情事，請發言人依申請閱卷之規定提出申請。</p>	<p>錄影可否提供給住戶等意見，經更新處說明後，予以確認。</p>
<p>11 劉○玢(代鄭○靖)</p> <p>(1) 本案土地所有權人皆為持分共有，個人權益不得無限放大，99%的地主不得因 1-2 人的特別要求延宕本案之流程及進度，所以決不能因 1 人說停就停，請政府及實施者依法及程序續執行本案。</p> <p>(2) 針對 348 巷廢巷，土地係屬私人產權，過去受彭先生家族長期佔用修車、停放汽車，甚至試車，居民長期深受困擾。在此請歸還原地主使用。</p> <p>(3) 本案容積獎勵皆依政府相關規定辦理，受惠者為全體參與更新住戶及實施者，請整建區彭先生不用操心，若彭先生肯發善心，請提供個人私有財產，提供弱勢使用。</p>	<p>11-1 都更處：江科長中信</p> <p>(1) 本案今日辦理聽證，若今日完成聽證，將儘快提請更新審議會審議。</p>	<p>民眾所述本案個人利益不得無限放大 99% 地主不得因 1 至 2 人的特別要求延宕本案、針對 348 巷廢巷疑義及本案容積獎勵係依相關規定由全體參與更新戶及實施者受惠無須由彭先生操心等意見，經更新處表示本案辦理聽證後隨即提請更新審議會。並補充有關廢巷疑義經實施者說明依第 4-1 點答覆內容及本市都市更新自治條例相關規定辦理。另建築容積獎勵部分亦依第 4-2 點更新處答覆意見辦理，予以確認。</p>
<p>12. 蔡○琪(代蔡○隆)</p> <p>(1) 我們已經因為你們彭家無法參加重建住新屋，請問</p>	<p>—</p>	<p>民眾所述因為彭家無法參加重建卻剝奪整建之機</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>彭，你還要剝奪我們參與整理維護的機會。</p> <p>(2) 我們大樓住戶過去進出的巷道(348 巷)原來是長期佔用別人的土地，現在既然要歸還重建區，請彭先生歸還我們這棟大樓住戶的出入通道(即 350 號)，現違法使用出租牟利。</p> <p>(3) 請彭家人歸還當初我父親，向你們彭家購屋時，應分得合理比率之法定空地，為何法定空地被你們佔有。</p> <p>(本人毋須彭先生之回覆)</p>		<p>會、整建區進出巷道(348巷)遭長期占用，請彭先生歸還出入通道(350巷)及現違法出租牟利、請彭家歸還當初向彭家購屋時應分配合理比例之法定空地遭占用等意見，經當事人表示無須彭先生回覆，另有關廢巷議題部分經實施者說明依第4-2點答覆內容及本市都市更新自治條例相關規定辦理，予以確認。</p>
<p>13. 王○凱(代邱○陰)</p> <p>(1) 基於上述諸多原因，本人要求提供相關資料、傳喚相關人員，再行舉辦再聽證程序。</p> <p>(2) 估價師估價時，是否依照整建區順利完成時所做的價值估計。</p> <p>(3) 請建築師提供設計資料?如結構等?</p>	<p>13-1 實施者受任人:李政道</p> <p>(1) 實施者均依主管機關要求提供所需資料。</p> <p>13-2 都更處:江科長中信</p> <p>(1) 聽證之通知所檢附之資料係採光碟方式寄送，若需紙本，請依閱卷之規定提出申請。</p> <p>13-3 實施者受任人:陳謙估價師</p> <p>(1) 更新後的房價是依據市場上類似新成屋的價格來評估，新成屋周邊也都有老房屋，所以更新後的房價，就是在這種新舊雜成的環境下形成的，所以整維房子是否整維成功，對於更新後的房價是無影響的。</p> <p>13-4 實施者受任人:梁正芳建築師</p>	<p>(1) 民眾所述要求提供相關資料，再舉行聽證程序之意見經更新處說明後，予以確認。</p> <p>(2) 民眾所述要估價師估價時是否依照整建區順利完成作價值估計意見，經實施者說明並經估價師補充更新後的房價是依據價格日期市場上類似新成屋的價格來評估，新成屋周邊也都有老房屋，所以更新後的房價，就是在這新舊雜陳的環境下形成的，所以整維房子</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
	(1)建築師的任務，係依照實施者提供的設計需求，在建築法規及整個基地條件下，做最合宜的設計，相關的設計概念及設計結果都已呈現在都市更新計畫報告書中。	是否整維成功，對於更新後的房價是無影響，予以確認。

(六) 同意本案變更(第二次)都市更新事業計畫及變更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。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、「擬訂臺北市士林區天母段三小段 96 地號 1 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 李惠閔 2781-5696#3066)

討論發言要點：

(一) 財政局 徐幹事淑麗(書面意見)

1. 本案管理費率提列情形如下：人事行政管理費率4.5%、銷售管理費率6%、風險管理費率10%，共同負擔比34.27%，提請審議。
2. 前次168專案會議幹事所提意見經更新處審查已修正，本局無補充意見。

(二) 地政局 鄭幹事益昌(書面意見)

估價部分已修正或說明，無意見。

(三) 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。

(四) 交通局 謝幹事霖霆(書面意見)

前次建議均已修正，本局無意見。

(五) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 本案基地面積1,552平方公尺，請說明何謂保留面積4.50平方公尺，倘為假設側院線，應於圖面標示位置。
2. 請補充院落檢討圖。
3. 請說明面前道路是否併案開闢。

4. 請於各層平面圖補充D戶各戶南側陽台及雨遮之剖面圖。
5. 請將露樑計入建築面積。
6. 裝飾柱請依本市案例檢討。
7. 請補充說明A戶左側陽台下方，戶外安全梯及排煙室中間係屬管道間或其他空間。

(六) 工務局水利工程處 (書面意見)

本都更案所臨計畫道路、以及基地南側既有排水溝，前已於 105 年 7 月 28 日北市工水下字第 10565489200 號函請未來開發時應擬具排水計畫送審，屆時開發單位應檢具相關圖說資料向本市建築管理工程處申辦，再由該處轉送本處辦理排水審查。

(七) 何委員芳子

1. 權利變換部分，本案所有權人王○忠可領9千多萬之差額價金，應可再選配，請實施者說明是否協調並已取得不再選配之同意書。
2. 本案開放空間較難提供公眾使用，建議△F5-1容積獎勵額度酌降為8%。

(八) 簡委員伯殷

建議通往本案開放空間之大門取消，以使附近居民更便於進出。

(九) 黃委員志弘

建議將本案 1 樓大廳入口處之無障礙坡道調整為通用設計，寬度整併後，車道應可南移 50~60 公分，並取消車道右前方之一株植栽後，建議△F5-1 容積獎勵額度酌降為 9%。

(十) 劉委員秀玲

1. 請檢討屋頂框架可否減量。
2. 本案爭取△F5-1容積獎勵，不宜於事業計畫P10-6描述「…請建築師詳以圖文說明設計之內容。」，請修正。
3. 事業計畫P11-1顯示地面層提供半戶外空間是否為內部使用，請釐清。
4. 本案為囊底路，所留設之人行步道未能與周邊串連，請修正相關文字敘述。
5. 本案留設之人行步道未能與周邊串連，且開放空間之可及性受限，建議△F5-1容積獎勵額度酌降為8%。

(十一) 潘委員玉女

1. 建議本案選配原則整合並簡化，其中第六輪「繳交金額未超過『應分配價值』 $\times 10\%$ 」，以及第(三)項記載以「原位次」優先選配皆不合理，請修正。
2. P6-4~P6-22圖說之尺寸標示不清，請修正。

(十二) 都市更新處

實施進度請依現況進度順推核定公告期程。

實施者回應：

- (一) 本案基地南側保留面積係指假設側院線，該部分未納入基地範圍與容積之檢討。
- (二) 面前道路將配合本案一併開闢、露樑及裝飾柱部分將依相關規定檢討，另戶外安全梯及排煙室中間應係屬裝飾柱。
- (三) 選配原則將配合委員意見修正，其中「原位次」係指1樓部分。
- (四) 同意取消通往開放空間之一株植栽及花圃，並將大廳入口調整為通用設計以南移車道位置。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案西南側 3~7FD 戶之挑空與陽臺，以及基地與相鄰土地高程差等檢討情形，請依委員、幹事意見修正。

(二) 交通規劃部分

本案基地位於計畫道路囊底迴車道，以天玉街 27 巷(8 公尺)雙向道為主要出入動線，另可從天母北路 87 巷 9 弄(4 公尺)單向道駛出，有關汽機車進離場動線之檢討情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 消防救災部分

本案消防救災動線之檢討情形，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率由 5%調降為 4.5%、風險管理費率由 11%調降為 10%、銷售管理費(6%)仍以上限提列，共同負擔比為 34.27%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(五) 權利變換及估價部分

本案宏大不動產估價報告書修正情形、更新後二樓以上均價(893,234 元/坪)，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. △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590.21平方公尺(法定容積16.95%)之獎勵額度。
2. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予243.73平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。
3. △F4-2 (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 原則同意給予270.6平方公尺(法定容積7.77%)之獎勵額度，請實施者於核定前取得捐贈同意書，後續授權更新處核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. △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) 因開放空間可及性受限，較難提供公眾使用，容積獎勵額度酌降1%，同意給予313.36平方公尺(法定容積9%)之獎勵額度，並依委員意見檢討並調整開放空間，將大廳入口處調整為通用設計、南移車道位置、取消連通開放空間之大門及車道出入口右前方植栽與花圃、調整車道出入口消防管道間位置、設置標示牌。容積獎勵調降部分將由1樓、2樓實施者分配部分之容積進行修正。
5. △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48.85平方公尺(法定容積1.4%)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。
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208.91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，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「銀級」以上。
7. 海砂屋之獎勵額度，同意依本府建築管理處審查結果，給予1221.6平方公尺(法定容積35.09%)之獎勵額度。

(七) 聽證紀錄：本案無人登記發言，予以確認。

(八) 實施者自提修正部分

本案所有權人峻嶺國際企業股份有限公司與實施者協議互換部分分配單元及車位，並已切結不增加選配單元之情形，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及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。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、「擬訂臺北市松山區敦化段一小段28地號等2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 鄭佳滿 2781-5696#3088）

討論發言要點：

- (一) 財政局 徐幹事淑麗（書面意見）

本次會議討論事項尚無涉本局協審事項，本局無意見。

- (二) 交通局 洪幹事瑜敏

經查前次意見已修正，本局無意見。

- (三) 消防局 吳幹事尚欣

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

- (四) 工務局新建工程處 陳幹事家邦（書面意見）

無意見。

- (五) 建築管理工程處 王幹事光宇

本案在都市設計委員會已確認建築量體適當性，容移、基地容受力、容移回饋範圍等皆已核可。

- (六) 簡委員伯殷

1. 目前現況辦公人口眾多，機車皆停放在計畫道路上的停車位，本案規劃許多機車位，請說明如何內化機車停車之管理。
2. 本案未申請綠建築獎勵，惟實施者係為大企業，且本棟大樓皆屬實施者所有，應起示範作用，建議以黃金級綠建築為目標，對實施者及環境皆有益處。
3. $\Delta F5-1$ 獎勵中有一項係為考量與鄰近地區建築物之量體，本基地原容高於法容已達41.57%獎勵，基地規模亦達4.1%，就實施者說明本案可申請至200%之容積獎勵；另本案係規劃為辦公大樓，且基地條件也不是非都更不可，加上量體又大，建議 $\Delta F5-1$ 部分應加以考量。
4. 有關捐贈問題，惟因法令尚未訂定，較難以要求，故回饋給市府部分，應由容移代金及道路移轉部分著手，對市庫亦有所幫助，故建議容移維持40%，降低 $\Delta F5-1$ 為1.08%。

5. 捐贈公益空間部分，建議修正為提供給非營利組織團體使用。

(七) 邱委員世仁

1. 本案公益空間位於2樓，1樓留設之走道寬度為何？另2樓提供一部樓梯，似無設置無障礙電梯，請補充說明。
2. 由1樓外面往右邊入口之走道寬度為何？

(八) 簡委員裕榮

1. 請實施者說明容移開放空間提供之範圍為何？以及都更申請△F5-1獎勵之範圍為何？
2. 本案除了容移及人行道獎勵的回饋空間外，交通方面僅處理內化部分，考量本案雖有努力，但也僅提供一處公益空間，對周邊環境並無太多貢獻，建議獎勵給予折半。

(九) 何委員芳子

1. 本案105年8月12日第448次都設委員會是否為最新？有無後續？核可之內容為何？
2. 本案獎勵最多可申請至2倍，如此更新獎勵即多了8.92%的部分，考量本案設計本身，已承諾取得綠建築但不申請獎勵，同時也提供公益設施，就一般審議部分個人建議△F5-1可給予10%，容移由原申請的40%降為31.08%，剩下的部分，則採以代金繳納。

(十) 蕭委員麗敏

1. 在此就法令上做個澄清，剛實施者提到容移的部分有20%是以現金繳納，然而這是現行的法令規定，因此實施者也無法全部都用公共設施用地，除非是舊案續行，個人認為應該分開來看，不應以法規20%現金折繳的規定來視同為重大的回饋。
2. 本案屬於大街廓，就其他個案會希望是一個完整性的廣場空間，本案以圍繞一圈的退縮，部分是因為容移的要求，部分是因為要爭取人行步道獎勵，相較其他案子集中留設廣場是不一樣的狀況，個人贊成簡委員的建議。
3. 公益空間在計畫書內載明永續經營，但卻又僅提供20年，倘本案皆由實施者經營，建議使用年期可以不用限制，直接做永續經營。

(十一) 遲委員維新

本案要求實施者取得黃金級綠建築但不申請獎勵，惟綠建築需繳交保證金，然本案無2樓以上均價，是否應補一份估價報告書。

(十二) 鄭委員淳元

建築物停車內化是必須的，至於本案完工後是否有多餘的停車位可提供基地周邊使用進而取消基地周邊停車位，仍需由實施者進行評估，如有多餘的部分，可至停管處申請降低周邊停車位數量。

(十三) 游委員適銘

提醒實施者，有關本案容移 40% 的一半採折繳代金，是有取得容積的，並非實施者所說之捐贈代金，請更正。

(十四) 劉委員秀玲

個人認為不應將 $\Delta F5-1$ 將至 1.08%，這與一般審議原則不一致，不應因本案申請容移較多而降低，我們應該是不鼓勵容移，因此容移降低是應該的，且容移的代金也非進入都更基金帳戶，屬兩件事，另外實施者也依照上次決議進行修改，可看到團隊的努力，但卻在團隊修正後將 $\Delta F5-1$ 降至 1.08%，個人較不贊成。

(十五) 王副主任委員玉芬

1. 本案開放使用之會議室在未來的效益似乎不高。
2. 有關實施者提到公益空間將提供予公益團體等，與計畫書內載明提供予居民使用並不一致，請說明。

(十六) 方副主任委員定安

1. 提醒實施者本案產權單純，除了原容獎勵外，亦申請容移及都更獎勵，總獎勵已超過法定容積 2 倍，請實施者針對該部分之合理性及必要性加強說明。
2. 任何一塊基地要移入容積，規劃單位應思考皆可能與 $\Delta F5-1$ 獎勵相違背，本案亦取得規模獎勵，因此建議 $\Delta F5-1$ 獎勵應予權衡。
3. 有關本案屬於產權單純的案子，都更處亦有針對這方面的問題進行討論，是否可請執行秘書補充說明。
4. 有關都市更新基金收支管理辦法，未來在土地變更之回饋代金可能越來越少，故為使都更新基金收支更為靈活，可從都市更新事業找出收入回饋部分，目前已有研析，市長亦朝這方面來操作，是否請執行秘書再予以補充說明，捐贈代金部分後續會再提到審議會上討論。
5. 針對歷次審議會而言，委員皆持平看待 $\Delta F5-1$ ，我們也確實看到實施者的努力，剛簡委員提醒的是一個方向，本人個人是支持，但是否有別種方式可達到這目的？其他案子都會強調合理性及必要性，如本案提供之會議室空間，

似乎是被動的申請方式，也不確定是否能申請得到，還有量體的部分也確實造成容受力很大的影響，是否請實施者再更具體的補充說明，讓△F5-1可以比較合理，也建議納入計畫書內載明。

6. 捐贈公益空間部分，建議也可提供給公務機關使用，倘都市更新的說明會能在此舉辦，更具指標性的意義。

(十七) 都市更新處

1. 簡報P19有關捐贈之公益空間部分，實際使用及操作上不易運作。
2. 另本案先前幹事會有請申請單位思考捐贈公益代金，惟幹事會並未作決議，有關提供公益性代金部分，請實施者就本案產權單純、申請容移及原容大於法容等部分加以考量。
3. 代金的部分市長今日已有批示，往後相關都更案皆可就代金部分作要求，另公辦都更案部分已有要求捐贈15%的代金，其係針對產權單純、基地規模、公辦都更做思考，本案原容大於法容，產權相對單純且申請容移，是否可一部分採容移或其他部分轉換，以代金方式申請。

實施者回應：

- (一) 員工機車停車位將確保於基地內化，至於是否開放基地周邊使用部分，基於整體維護之考量，恐有困難。
- (二) 本案目前檢討之綠建築各項指標中，基地保存綠化及水資源部分皆盡量取得滿分，惟在各種努力情況下仍無法取得黃金級之標準，目前為銀級，承諾將取得黃金級標章。
- (三) 電梯出口之走道寬度為2.5公尺，2樓會議室使用的專用電梯規模符合無障礙電梯之需求，因此可使用該部電梯或大樓之公用安全梯。
- (四) 植栽與植栽之間硬鋪面部分淨寬皆有2.5公尺以上，通往電梯之寬度亦皆有2.5公尺。
- (五) 本案人行道申請部分為基地北側6公尺、西側4.2公尺、南側3公尺，另外簡報中紅色區塊部分為容移申請開放空間，兩者範圍並無重疊。
- (六) 本案申請之總獎勵值超過200%，容移40%是本案申請之上限，本案作為辦公大樓對周邊空間亦皆有幫助，也在都設委員會上承諾委員並切結，未來本案之容受力將以200%為上限，故本案係以此為前提至都更審議會審議。
- (七) 本案申請容移部分，係採用一半公共設施容移，一半捐贈代金來取得。
- (八) 假設本案△F5-1同意給予10%，容移部分則申請31.08%，以配合總獎勵最高2

倍之原則，不另外爭取多餘之8.92%。本案申請獎勵容積雖達100%，惟法定容積率僅320%，且位於民生東路又屬商業區，故所申請之容積應不算太高，這也是當時都審同意容積容受力的原因之一，倘△F5-1僅給1.08%，恐對團隊在誠意和努力上有些不太公平，且剛也承諾取得黃金級綠建築而不申請獎勵值，是否就△F5-1可以給予5-6%的獎勵，也算是及格的數字，因團隊也是花費了很多心思在公益性回饋方面。

- (九) 公益空間的部分，本案管理辦法係由大樓管委會來努力，而國泰集團有好幾個基金會運作，也跟許多公益團體、社會企業長期做公益，所以絕對不會讓他成為蚊子館，未來將透過基金會轉介更適合的公益團體或社會企業來創造更多社會公益，惟目前仍在接洽及訂定相關內容中，在還未有公益團體進駐前，將適時提供給周邊居民使用，兩者可同時存在。同意在核定前，依委員意見將社福團體或公益設施經營之相關內容納入計畫書內。
- (十) 本案在送件時有預估2樓以上均價及綠建築保證金，也承諾會取得銀級標章，礙於法令規定，本案無申請綠建築獎勵，審查過程中自不需要這份資料，考量綠建築保證金主要係規範是否會取得綠建築標章，倘本案在建照上註明會取得綠建築標章，是否就沒有保證金的必要。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案為單一所有權人，且原容達41.57%，都更獎勵再加容移40%，已達法定容積獎勵2倍之合理性及必要性，以及公益使用空間規劃內容、開放性與後續維護管理計畫之檢討修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，考量本案產權之特殊性，請實施者取得黃金級綠建築標章且不申請獎勵並於建造執照註明，2樓公益空間部分開放提供予居民、非營利組織團體或公務機關使用，並不設使用年限改以永續方式經營。

(二) 交通規劃部分

有關交通影響評估、行人道與車道系統銜接之檢討修正情形，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. △F1 (原建築容積高於法定容積之獎勵容積)，業經本會第291次審議會同意給予5,513.27平方公尺(法定容積41.57%)，予以確認。
2. △F3 (更新時程之獎勵容積)，業經本會第291次審議會同意給予928.31平方公尺(法定容積7.00%)，予以確認。

3. △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)，考量本案僅留設容移回饋空間及人行道獎勵空間外，無集中留設開放空間，交通停車需求也僅處理內化部分，同意給予663.07平方公尺(法定容積5.00%)之獎勵額度。
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828.94平方公尺(法定容積6.25%)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。
5. △F5-5 (更新基地規模之獎勵容積)，業經本會第291次審議會同意給予543.72平方公尺(法定容積4.10%)，予以確認。
6. 本案申請容積移轉部分，同意後續依本府都市發展局審查結果辦理。

(四) 聽證紀錄：本案無人登記發言，予以確認。

(五) 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。

四、「變更臺北市中正區河堤段二小段435地號等45筆土地都市更新權利變換計畫案(含釐正圖冊)」都市更新審議案(承辦人：事業科 馮建穎 2781-5696#3082)

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. 有關本案營業稅之繳付，請實施者提列為共同負擔項目，倘未提列為共同負擔項目，本分署後續將不予負擔。
2. 請實施者修正權利變換計畫書P16-1-1頁，表16-1-1，本署分配單元土地所有權欄位財政部國有財產局修正為財政部國有財產署。

(二) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)

聽證意見已經由實施者說明，倘沒有重複計算之問題，本局沒有意見。

(三) 地政局 鄭幹事益昌(書面意見)

本案既因總產權面積及車位變動而致更新後總權利價值增加，理應三家不動產估價師事務所估值皆會增加，為何第11章更新後權利價值鑑價僅遠見估值有變動，其他二家事務所不變，請釐清。

(四) 消防局 林幹事清文(書面意見)

本案係選配單元異動、地籍整理及建築測量結果等釐正情形，未涉本局權管，無意見。

(五) 交通局 梁幹事筠翎 (書面意見)

本次變更事項係參與分配人或實施者，其分配單元或停車位變動事宜，無涉本局事項，爰本局無意見。

(六) 簡委員伯殷

本案很多車位變成大樓的大公，這部分是否地主皆同意，實施者是否已明確告知所有權人。

(七) 簡委員裕榮

原計畫面積5,848.61坪，釐正後為6,119.08坪，相差270.47坪，差距過大，請實施者說明原因。

(八) 遲委員維新

除了門廳配合建照抽查後修正，是否還有其他項目？應說明清楚。

(九) 蕭委員麗敏

1. 本次釐正後樓上層建物約差270坪左右，含地下室的總產權面積差700多坪，請實施者具體說明本次面積計算上之差異。
2. 本次若門廳面積有做修正應提出說明。
3. 變更後的各戶平均公設比與變更前是否有明顯的差異，請實施者說明。
4. 經實施者說明變更後增加一座樓梯，建築配置上應有異動，建蔽率應有放大或是每一戶的室內面積調整，建議針對建照抽查的部份及屬於免會辦更新處變更事項也應列入計畫書內容作差異說明；若涉及較大的變更內容，在程序上屬於須會辦更新處，事業計畫應一併變更。

(十) 潘委員玉女

1. 權變計畫P.17-1-1地籍整理用語，應載明清楚。
2. 登記清冊部分(權變計畫P.17-4-1)共用部分，請以持分方式敘明。另請刪除序號9分配單原編號「樓中樓」文字。
3. 權變計畫P.17-4-1、P.17-5-1主建物分擔基地權利範圍與車位分擔基地權利範圍與原核定版差異過大，請釐清修正。

(十一) 方副主任委員定安

本案總產權面積差異過大，為何可免辦理變更事業計畫，請實施者說明。

(十二) 都市更新處

1. 本次簡易變更是依都市更新條例第29條之1的哪些項目申請，請實施者說明。
2. 建管處抽查之項目，經建築師檢討後若屬免會辦更新處之內容，為免變更事業計畫，請實施者確實確認相關內容。

實施者回應：

- (一) 有關國產署意見將配合修正。另營業稅部分由實施者負擔。
- (二) 本案係依都市更新條例第29條之1第1項第2款、第3款、第5款申請變更。
- (三) 本案面積增加原因，1. 制震器於建照上由專有變共有。2. 門廳寬度由1.6公尺變更為2公尺。3. 原設計防空避難室只設置至地下二層，變更後增加至地下三層，防空避難室部分為公設面積。4. 原地下一層有11個共有車位，1個裝卸車位，其中11個共有車位修正至地下五層，增加車道部分影響分配面積。
- (四) 本案已領取使用執照，目前地主有40戶，已交屋有21戶，未交屋有15戶，大部分為貸款問題，另外4戶尚未驗屋，所以基本上已有跟地主做詳細說明及找補計算。另本案有交屋計算表，載明地主可以分得多少坪數及如何計算等內容。
- (五) 另本案經建照抽查，A、D戶間走廊淨寬，原核定為1.6公尺，修正為2公尺，地下室樓梯與車道間規劃避難設備，增設一座樓梯。以上建照抽查屬於免會辦項目，並經建築師確認，並向建管處報備2、3次。

決議：本案請實施者釐清總銷售坪數面積差異原因及變更內容，並依委員、幹事意見修正後，再申請提會討論。