

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 336 次會議紀錄

107 年 9 月 11 日府都新字第 1076007055 號

壹、時間：民國 107 年 8 月 6 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：王副主任委員玉芬代

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

陸、討論提案：

一、「變更臺北市士林區蘭雅段一小段633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 李惠閔 2781-5696#3066）

討論發文要點：

（一）財政局 王幹事月蕊（書面意見）

本事業計畫於104年6月2日核定，依事業計畫(說明書-3)載明因建築設計調整影響樓地板面積及法定工程造價等，重新核算相關費用，惟增加成本由實施者自行吸收。本案共同負擔比調整後為29.72%，實施者承諾維持原核定28.22%，本局無意見。

（二）地政局 鄭幹事益昌（書面意見）

已依前次會議意見修正，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）

前次建議已修正，本局無意見。

（五）都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧（書面意見）

依本市土地使用分區管制規定，本案臨接15公尺寬計畫道路，第一、二層得做金融保險業分行或分支機構；另因第28組一般事務所僅允許部分細項，請實施者核實檢討並載明於計畫書。

（六）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

(七) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 1樓夾層茶水間右側空間有無樓板，若有請計入面積檢討，若無請加註挑空位置。
2. 2樓A3戶小於150平方公尺，依據「臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則」不得小於150平方公尺，請修正。
3. 地下層防火鐵捲門，請依建築技術規則建築設計施工編第76條規定設置防火門扇。
4. 策略性產業請依據土地分區之使用組別加註產業別。

(八) 何委員芳子

請實施者說明為何地上2層變更後要增加A3戶一般事務所。

(九) 蕭委員麗敏

有關實施者表示將調整2樓A3戶面積一節，請估價師配合修正相關估價內容。

實施者回應

- (一) 原計畫2樓僅有一戶金融保險業分行或分支機構，因配合客戶使用組別之需求，故本次變更調整為3戶。
- (二) 依據建築管理工程處意見，將切割變更後之2樓A1戶部分範圍與A3戶合併，以使A3戶面積大於150平方公尺。
- (三) 一般事務所將配合都市發展局都市規劃科意見加註使用組別細項。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

2樓部分金融保險業變更為一般事務所(2FA3)之面積，以及1樓飲食業變更為金融保險業分行或分支機構之情形，經實施者表示將切割變更後之2樓A1戶部分範圍與A3戶合併，以使A3戶面積大於150平方公尺，請依建築管理工程處及都市發展局都市規劃科意見修正。

(二) 估價部分

本案中華徵信不動產估價報告書修正情形、更新後二樓以上均價(645,000元/坪)，請依委員意見修正。

(三) 建築容積獎勵部分

1.  $\Delta F3$  (更新時程之獎勵容積) 同意維持原核定額度給予312.99平方公尺 (法

定容積7%)之獎勵額度。

2. △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) 同意維持原核定額度給予 447.13 平方公尺 (法定容積10%) 之獎勵額度。
3. △F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意維持原核定額度給予 357.7 平方公尺 (法定容積8%) 之獎勵額度，並請實施者後續於核定時重新簽署變更綠建築協議書。
4. 本案申請容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果，維持原核定給予 1,788.5 平方公尺 (法定容積40%) 之獎勵額度。
5. 海砂屋之獎勵額度，同意依本市建築管理工程處審查結果，維持原核定給予 338.29 平方公尺 (法定容積7.57%) 之獎勵額度。

#### (四) 聽證紀錄

本案聽證無人登記發言。

- (五) 同意本案變更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、「擬訂臺北市萬華區漢中段三小段218地號等31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 陳沛蕎 2781-5696#3055)

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. 有關本案更新單元範圍內涉本署經管同小段224、225地號2筆國有土地之處理方式，請實施者依貴府106年7月3日召開臺北市都市更新及爭議處理審議會第286次會議時本分署檢附之陳述意見書相關意見一~三內容完整登載並修正事業計畫書第20-1頁。
2. 本案容積獎勵11.43%，仍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. 有關實施者就本案營業稅之提列暫以和印花稅合計計算乙節，請實施者於後續權利變換計畫階段，單獨將營業稅費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。

4. 本案提列特殊工程費5,085萬6,000元，依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」，應將合理性及提列費用之內容於審查意見書載明，經審視事業計畫書內容，似未有相關資料可稽，請實施者說明。
5. 本案暫估一般零售業及事務所單價約75~86萬餘元/坪，住宅單價約71萬餘元/坪，惟查事業計畫書第5-15頁，本案周邊店面價格單價為100~120萬元/坪，住宅價格單價75萬元/坪，因本案屬第四種商業區，且提列之特殊工程費用達5千餘萬元，致本案共同負擔比例達43.12%，且建物造價似未合理反應於更新後價格，請實施者說明並檢討估價及共同負擔之合理性。
6. 查貴府都市發展局(下稱都發局)前以106年11月16日北市都企字第10639929100號函復，本案國有土地參與更新後分回房地，經評估尚符公共住宅之選取原則，本分署爰以106年12月21日台財產北改字第10600351860號函請都發局於本案事業計畫核定前辦竣本案國有土地撥用事宜，並由貴府依都市更新條例規定參與本案都市更新，嗣再以107年5月2日台財產北改字第10700110900號函請貴府於107年5月18日舉辦聽證會時，應將本案住宅政策周知相關參與人，請貴府查復是否已於聽證會說明。

(二) 財政局 王幹事月蕊 (書面意見)

本案前次審議會決議共同負擔比例以不超過45%為原則，目前實施者已下修共同負擔比為43.12%，提請大會審議。

(三) 地政局 洪幹事于佩 (書面意見)

已依幹事建議修正，無意見。

(四) 交通局 梁幹事筠翎 (書面意見)

本局無意見。

(五) 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。

(六) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 貴陽街側請補充3.6:1道路陰影檢討。
2. 請在平面圖上補標示高度比退縮檢討。
3. 16F以上A3、A5戶請檢討鄰房間隔。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

報告書第11-15頁，開放空間避免使用投樹燈，以免產生炫光影響人行舒適

性。

(八) 簡委員伯殷

1. 請檢討B棟1F空調主機位置。

2. 15F-A5、A8、A9有涉及轉管位置，依照以往審議原則於未來辦理選配時須在相關圖說上標示位置讓所有權人知悉，並且於估價時一併納入考量。

(九) 方副主任委員定安

本案自提削線檢討，致財務計畫變動，請說明共同負擔財務計畫變動部分。

實施者回應：

(一) 有關財政部國有財產署北區分署意見，容積獎勵部分業經之前的審議會同意，且本案容積獎勵僅申請11.43%，亦符合地主需求。

(二) 有關財政部國有財產署北區分署意見，營業稅及印花稅的提列，將於權利變換計畫配合相關規定計算。

(三) 有關財政部國有財產署北區分署意見，特殊工程費用金額業經之前審議會審定。

(四) 有關財政部國有財產署北區分署意見，估價查估的內容於權利變換階段將會再進行一次查估作業，估價將依權利變換計畫內容為準。

(五) 有關建築管理工程處幹事意見，將依幹事意見修正。

(六) 有關B棟1F空調主機位置已於計畫書p. 11-8剖面圖標示。另有涉及轉管位置的戶別，將於權利變換階段辦理選配時於圖面上標示，並向所有權人說明。

(七) 有關本案共同負擔比例部分，第286次審議會版為43.13%，本次審議會版為43.12%，二樓以上均價部分，第286次審議會版為71.99萬元/坪，本次為71.96萬元/坪。因應樓地板面積的變動將相關數字修正之後的變動，變動差異幅度小。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案配合總統府天際線管制修正建築物樓層數已於第286次審議會原則同意，惟實施者有自提削線檢討修正部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另建築圖說檢討請依委員、幹事意見修正；建築設計中涉及轉管位置，請於圖面用符號或標誌載明清楚。

## (二) 消防救災部分

本案消防救災標示開口位置及救災活動空間，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

## (三) 財務計畫部分

本案因第286次審議會審查意見及實施者自提削線檢討修正，重新計算共同負擔比例為43.12%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

## (四) 估價部分

本案因第286次審議會審查意見，重新計算二樓以上均價為71.96萬/坪及估價報告書之修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

## (五) 人民陳情部分

本案尚有所有權人未同意參與更新，請實施者持續溝通協調整合。

## (六) 建築容積獎勵部分：

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 業經第210次審議會同意給予843.87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) 原則同意給予139.93m<sup>2</sup> (法定容積1.16%) 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。
3. △F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 業經第231次審議會同意給予393.91平方公尺 (法定容積3.27%) 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。

## (七) 聽證紀錄：

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 王○輝(當事人)</p> <p>(1)我的房子面對昆明街地價最貴，但分配的比原來的還小，原室內空間 50 坪，目前分到 40 坪還小，我從 5 樓升為 7 樓，分回後被夾在建築物的中間，左邊</p>	<p>1-1 實施者受任人:弘傑不動產事業股份有限公司 陳玉璟</p> <p>(1)本案設計兩棟建築物，一棟位於昆明街 7 層建物，係依據該棟已同意之 3/4 地主</p>	<p>有關陳情人所陳意見，實施者已於聽證說明，予以確認。後續仍請實</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>是明治府 21 樓，右邊是舊有建築物 9 層樓，有電梯面積卻縮小了，有安全梯卻造成室內面積變更小，都更並未對城市改變市容。</p> <p>(2)都更是為增加市容美觀，昆明街也應設計整齊劃一。</p> <p>(3)本人從未接收到實施者的協調或解釋。</p>	<p>意願，於原址興建。另一棟位於貴陽街係為 21 層建築物。</p> <p>(2)若 7 樓建物坪數不符合王先生需求，實施者亦承諾王先生可依權變權值選擇貴陽街建物以保障王先生權益。</p> <p>(3)王先生所提的各項意見，於本案第一次公辦公聽會、聽證會、第二次公辦公聽會均已曾提出，實施者均於該會議中答詢，並亦納入事業計畫報告書內容，均列入紀錄並具體回應。</p>	<p>施者持續與地主妥善溝通。</p>
<p><b>2. 王○梅(當事人)</b></p> <p>(1)詳書面意見 2-1。 書面意見：主建物小於 20 坪的佔一半，太雜無法提升品質與價值，設活水池效益大更適宜安居。</p> <p>(2)我們的建物離總統府只有 700 公尺，希望能珍惜這塊土地，善加規劃，提昇市容和建物及地段價值。</p> <p>(3)目前設計 100 多個單位，過半數的主建物只有 10 幾坪，很難控制住戶水準，居住環境勢必太嘈雜，至少每個單位主建物要有 20 坪以上，以提昇建物價值。</p> <p>(4)希望現在建築圖中要規劃活水池，讓大家安居而且經濟實惠，也提昇建物價值。</p>	<p><b>2-1 實施者受任人：弘傑不動產事業股份有限公司 陳玉璟</b></p> <p>(1)因本案離總統府 700 公尺故導致限高調整影響建築規劃，故本案才須從新公展及聽證，也因此整體建築規劃設計要配合限高、基地條件及地主需求做綜合性考量，才能彈性滿足地主權益。</p> <p>(2)活水池設計實施者已規劃適當空間，未來須綜合所有權人之想法，實際使用交由管委會決定。</p>	<p>有關陳情人所陳意見，實施者已於聽證說明，予以確認。後續仍請實施者持續與地主妥善溝通。</p>
<p><b>3. 黃○吾(當事人)</b></p>	<p><b>3-1 實施者受任人：弘傑不動產事業股份有</b></p>	<p>有關陳情人所陳意見，</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(1)我們應該關心未來建築物制震、防水、防漏是否有人把關，其他事情都是枝微細節，未來再由所有權人再來共同討論。</p> <p>(2)活水池日後管理與維護費太可怕，浪費財力與人力，日後設備恐無人使用，請實施者先不要承諾建造活水池，若實施者堅持要造，本人堅決反對。</p>	<p><b>限公司 陳玉璟</b></p> <p>(1)本次聽證會後會進入審議會討論，由各領域之專家學者為大家把關。</p> <p>(2)整棟大樓內有依據建築相關法令規劃管委會及公共服務空間，至於未來空間如何使用，由區分所有權人透過管委會決定。實施者依法留設空間但無權利承諾使用內容。</p>	<p>實施者已於聽證說明，予以確認。後續仍請實施者持續與地主妥善溝通。</p>
<p><b>4. 財政部國有財產署北區分署(書面意見)</b> <b>(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)</b> 詳書面意見 4-1。 書面意見：</p> <p>(1)有關本案更新單元範圍內涉本署經管同小段 224、225 地號 2 筆國有土地之處理方式，請實施者依貴府 106 年 7 月 3 日召開臺北市都市更新及爭議處理審議會第 286 次會議時本分署檢附之陳述意見書相關意見一~三內容，修正事業計畫書第 20-1 頁。</p> <p>(2)本案容積獎勵 11.43%，仍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>(3)有關實施者就本案營業稅之提列暫以和印花稅合計計算乙節，請實施者於後續權利變換計畫階段，單獨將營業稅費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。</p> <p>(4)本案共同負擔比例達 43.12%，仍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</p>	<p><b>4-1 實施者受任人:弘傑不動產事業股份有限公司 楊雅婷</b></p> <p>(1)計畫書聽證後提審議會審議，後續會併同審議會意見一併修正。</p> <p>(2)容積獎勵項目與額度均依法申請，符合規定。</p> <p>(3)營業稅與印花稅因本案為事權分送，目前將兩項稅賦已合併依提列標準公式計算，後續於權利變換計畫將依提列標準分別計算。</p> <p>(4)財務計畫已於 286 次審議會同意。</p>	<p>有關財政部國有財產署北區分署針對本案容積獎勵額度、營業稅、共同負擔比例、管理費用提列事宜提出意見，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>益。</p> <p>(5)本案國有土地比例 2.27%，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。</p> <p>(6)查貴府都市發展局(下稱都發局)前以 106 年 11 月 16 日北市都企字第 10639929100 號函復，本案國有土地參與更新後分回房地，經評估尚符公共住宅之選取原則，本分署爰依財政部 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 9 點第 2 款、本署 106 年 10 月 5 日公布修正之「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 9 點第 2 項規定，以 106 年 12 月 21 日台財產北改字第 10600351860 號函請都發局於本案事業計畫核定前辦竣本案國有土地撥用事宜，並由貴府依都市更新條例規定參與本案都市更新，仍請貴府依上述規定辦理。並請貴府於本次聽證一併周知相關參與人本案住宅政策，務請重視。</p>		
<p><b>5. 臺北市政府文化局(書面意見)(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)</b></p> <p>詳書面意見 5-1。</p> <p>書面意見：</p> <p>(1)經查，旨揭計畫範圍內無本市已公告之文化資產及列冊建物。惟未來營建工程或其他開發行為進行中，若有發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物，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>(2)查本案萬華區漢中段三小段 224 及 225 地號兩筆土地為國有，惟土地上並無建物。為求審慎，請實施者與財政部國有財產署再依據文化資產保存法第 15 條自行檢視：「公有建造物及附屬設施群</p>	<p><b>5-1 實施者受任人：弘傑不動產事業股份有限公司 楊雅婷</b></p> <p>(1)範圍內公有土地確定無建築物，若有涉及會依相關規定辦理。</p>	<p>請實施者依相關規定辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>自建造物興建完竣五十年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣五十年者，所有或管理機關(構)於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。」若有符合文資法第 15 條規定者，請檢附相關資料，俾利本局辦理後續。</p> <p>(3)依「臺北市樹木保護自治條例」現行規定，受保護樹木係採現地量測方式認定；本市轄區內各工程之建設開發者，應自行派遣專業人員量測「施工全區內」喬木樹籍資料並簽證負責，如基地內樹木如友達受保護認定標準者，則需依「臺北市受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫等至本局轉陳「臺北市樹木保護委員會」審查，待審查同意後始得施作。以上規定，合先敘明。</p> <p>(4)經查本案檢送基地位置圖及現場照片調查資料，旨揭施工範圍內無已達「臺北市樹木保護自治條例」第 2 條第 1 項第 1 至 3 款條件之喬木，本局無意見。</p>		
<p><b>6. 王○○梅(當事人)</b></p> <p>(1)活水池設計是很容易的事，但要請建築師先行設計，才不會變成二次施工，出現問題。</p> <p>(2)而且活水池不是游泳池，不需要太多的管理費，由大家分擔管理費並不多。</p> <p>(3)主張不要太多小坪數，但為整合的方便，本人不反對現有地主分到小坪數。</p> <p>(4)這樣的建築規劃的改善，建築師只需要花 3 個月就可改善。</p>	<p><b>6-1 實施者受任人：弘傑不動產事業股份有限公司 陳玉璟</b></p> <p>(1)同發言次序 2 回覆內容。</p>	<p>實施者已於聽證時說明，請實施者持續與地主妥善溝通。</p>

(八) 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。

### 三、「擬訂臺北市大安區金華段一小段110-2地號等14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 陳信嘉 2781-5696#3087）

討論發言要點：

#### （一）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

1. 報告書第10-1頁，本案係經都審第409次委員會同意綠美化容積獎勵核給額度，惟報告書誤植為400次委員會，請更正。
2. 本案好好看系列二綠美化容積獎勵包含騰空期程獎勵57.94平方公尺(100年7月1日府都設字10034490300號函發證明，附錄-三-1至2)及綠美化容積獎勵49.83平方公尺(就綠美化基地之維管情形(權重70%)及綜合效益(權重30%)核算)，合計為107.77平方公尺。

#### （二）財政局 王幹事月蕊（書面意見）

1. 本案重建費用係以鋼骨造第三級標準提列，請依本府都市發展局106.10.25發布重要審議原則：「建築物工程造價標準以舊版(99年6月3日)提列鋼骨造(SC)應檢附相關證明文件會產生本費用，否則一律下修提列單價，不得高於新版(104年1月7日)單價之標準，並提審議會審決。」辦理。請實施者說明，提請大會審議。
2. 本案提列特殊項目費用包含特殊基礎工程及特殊工法費用85,670,671元及制震設備費用21,318,990元，請實施者說明依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理情形後提請審議。
3. 本案人事行政(5%)、銷售(6%)及風險等管理費(11.25%)均以費率高限提列，共同負擔比為34.80%，請實施者說明其必要性及合理性後提請大會審議。
4. 其餘項目已依前次財政局幹事意見修正。

#### （三）地政局 洪幹事于佩（書面意見）

無意見。

#### （四）交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

事業計畫審查意見：P.10-23地下一層平面圖，建議將無障礙機車為設置於鄰近電梯處，以符合使用者需求，並確保其行走安全。

#### （五）消防局 林幹事清文（書面意見）

1. 規劃於永康街7巷之救災活動空間請依內政部(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」第一、(三)點所附圖例之規定，於

道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各區域防災特性之消防車行駛需求，並於計畫書內標示其尺寸。

2. 報告書P12-6頁第二、(一)點抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內容非內政部(營建署)102年7月22日修正版本，請再檢視修正。

(六) 建築管理工程處 王幹事光宇

有關後院深度比修正部分，建管處無意見。

(七) 簡委員伯殷

1. 提醒實施者，地下室超過50個車位而設計單車道，本案送件是否於法令修法前?應釐清。
2. 有關2、4、9、12樓管道間的轉管，請實施者務必要好好處理，未來可能有問題，也請詳細註明在該層平面圖上說明轉管事項。
3. 部分一樓空調似沒有思考規劃設計，請實施者酌予檢討。
4. 有關拆遷安置費的問題，有房子的部分有租金補貼，有些比較好的地段空地也是有它的收入，例如停車場，雖然以前沒有案例，也許這部分可以再作考量。

(八) 謝委員慧鶯

1. 本案於財務計畫內，提列鋼骨三級的造價本來就較高，本案另又提列特殊工法，包含逆打、制震…等工法，整個平均下來每一坪的造價達24萬7千餘元，將近25萬元，請教估價師，這個地段的房價3位數以上，增加了(制震、安全措施)的規劃設計，又用到三級的建材，在房價的反應上，似乎僅與該地段較佳之住宅價格差不多，於評估上是否有將前述條件納入考量?
2. 另本案房價達3位數以上，而共同負擔達35%，稍微偏高，因本案提列這些費用，將延伸到包括利息、稅金、風險管理費、人事行政管理費、銷售管理費…等計算致費用水漲船高，因此折價抵付比例稍嫌偏高；若本案須花費高額費用興建，也應反應於更新後價格上，也請實施者及估價師作適當的調整。

(九) 陳委員建華

1. 請問本案修正後是否經過都審同意?本案3、4樓做為一般事務所使用，以往都審通過之案件，皆會要求廁所要集中設置，本案為分開設置，請實施者說明。
2. 基地東側有造型牆4.5公尺，一般為2公尺的高度，請實施者酌予調整。

## (十) 劉委員秀玲

有關3、4樓新增為一般事務所，是經107年2月5日都市更新及爭議處理審議會第315次會議討論事項，本案修正後是否業經都市設計審議?請實施者說明。

## (十一) 游委員適銘

1. 拆遷安置費900萬，因停車場地主告知一個月租金收入為25萬，所以換算下來約3400元/坪，已與附近店面租金相當；不過一個是土地，一個是店面，假設乘10坪，那這個車位可能就要租3萬多，這樣是否合理，請再確認。
2. 本案說明因結構安全以鋼骨三級提列，另本案已於特殊工法提列有關制震及地質改良…等費用1億餘元，提列項目不能重複，請實施者斟酌考量。

## (十二) 潘委員玉女

1. 請實施者注意，請把95個車位做1個車公，而車公的清冊上的共用部分的持分是否等於1，請標示出來，另外車公的17-11頁，車位編號第95並未持分面積，請實施者釐清，如果該車位非車公而是大公，請不要放入車位登記清冊內，以致未來於測量或登記時產生問題。
2. 權變計畫書第17-7頁清冊，建物坐落基地持分是10萬分之95,589，再加上車位分擔的10萬分之868，合計不等於1，基地持分部分，請實施者釐清。
3. 前次第315次審議會之意見，多處仍未修正，請實施者確實檢討修正。

## (十三) 都市更新處

1. 有關拆遷安置費，依照提列標準是針對合法建築物。
2. 本案另外提列搬遷費，於以往通案上是沒有提列的，且於新版共同負擔提列標準也已明確將疑義文字刪除，建請實施者酌處。

實施者回應：

- (一) 有關一般事務所，廁所需集中設置部分，會進行修改。
- (二) 東側是為檢討後院深度比，並配合整體結構體做一道立牆，也是造型的一部分，並將該立牆面積納入後院深度比之平均，平均後大於3公尺，所以這部分是沒有問題的。有關圍牆高度將依規定配合下修。
- (三) 本案於前次審議會修正後，並未經都審審議。
- (四) 本案原先3~4樓做為住宅使用，在格局上要在設置公共集中的廁所，對原來

分配之住戶形成分配上的抗性，是否能讓廁所設置於各辦公廳舍使用。

- (五) 本案於99年到現在歷時8年多，在完成到蓋要4年多，有關台電表達估價部分，因3、4樓有作辦公使用、樓上的住宅價格將會受到影響，請各位委員能夠體諒，另外，整合到100%同意事業計畫實為不易，期能盡快完成本案。有關台電表達於三、四樓設置辦公使用，房價已受影響，另有需要改進的部分，實施者將配合修正。

決議：請實施者依委員、幹事、台電之意見檢討修正或回應，並將修正後之建築及相關設計提請本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議確認後，併同其他議題及聽證紀錄，再提請大會討論。

#### 四、「擬訂臺北市大安區仁愛段四小段192地號等13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 董妍均 2781-5696#3089）

討論發言要點：

##### (一) 財政局 王幹事月蕊（書面意見）

1. 本案提列地質改良等特殊工程項目費用原為239,454,532元，經臺北市土木技師公會審查通過下修為195,762,610元，提請大會審議。
2. 本案人事行政(4.5%)、銷售(5.5%)及風險等管理費(11.75%)提列，共同負擔比為31.05%，請實施者說明調降情形後，提請大會審議。
3. 本案法定工程造價單價應為15,940元，惟10-14頁 建築面積檢討表並未修正（仍以16,700元計算），請實施者釐正，並請將財務計畫內以法定工程造價為基礎計算之相關費用一併修正。
4. 其餘項目已依前次財政局幹事意見修正。

##### (二) 地政局 洪幹事于佩（書面意見）

已依幹事建議修正，無意見。

##### (三) 交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

1. 請於第5章現況分析「五、附近交通現況」部分文字誤植或缺漏，請修正：
  - (1) P. 5-15，大眾運輸系統「…南側沿仁愛路未來將有『捷運安和站』，實際步行距離為400公尺…」，惟查捷運信義線已通車，請更新修正。
  - (2) 另中請補充基地500M內之Youbike租賃站位置、自行車道及人行道分佈。
  - (3) P. 5-18，基地週邊停車供需係引用本市停管處100年調查資料，請更新為106年調查資料。

2. P.10-18一層平面圖，請將停車場出入口警示設施(凸面鏡及警示燈等)標示於圖說中。

(四) 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。

(五) 都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧 (書面意見)

本案經檢視停車位仍未依照本市土地使用分區管制自治條例第86條之1規定檢討(一般事務所及一般零售業法定機車位檢討基準不同)，請實施者修正。餘高度比部分無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

本案前於105年3月22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。

(七) 建築管理工程處 王幹事光宇

高度比檢討無意見，但仍請補充剖面圖及立面線圖。

(八) 簡委員伯殷

1. 本案雖尚未申請權變計畫，但有申請老舊公寓專案，目前共同負擔31.05%，建築物4層樓，法定容積率為300%，初估後已達一坪換一坪，是否適用該專案，請實施者說明。
2. 一般結構審查時，結構計算沒有考慮制震，是額外加的東西，不影響安全性，主要是減少晃動幅度；另地質改良工程提列6仟9佰萬，一坪土地平均要花費11萬3仟的費用，地質似乎很差。

(九) 何委員芳子

1. 請補充屋頂綠化內容，包括樹種、數量及覆土深度，建議栽種小喬木。
2. 西北側留設開放空間為供公眾使用，建議補充座椅街道傢俱。
3. 選配原則第5點，不願、不能參與分配權值應分開標示。
4. 特殊工程費用下修的情形，請實施者說明。

(十) 邱委員裕鈞

本案車道緊鄰仁愛國小，該巷應為通學巷之設計，出入口位置是否經都市設計審議同意，請實施者說明。

(十一) 謝委員慧鶯

1. 地下室超挖部分於工程造價上為考量安全措施，已有相當高的費用加成，特殊工程提列扶壁的造價，是否有重複提列情形，應確認。並應請公證單位對於鑽探報告之地質極軟弱須提列地質改良工程一坪11萬3仟的費用，作必要性及合理性說明。
2. 本案為事權分送，估價基準日在今天以後，實施者應於下次提出進審議會的當下，可能預估的物價及房價試算結果，與申請的獎勵值及共負比，是否符合住戶分回原使用面積，倘於權利變換時方下修獎勵，地主對於政府部門沒有信賴原則，要讓地主理解，本案申請容積獎勵的一部分是補足分回原面積不足而特別給予的，假設更新獎勵值已符合一坪換一坪，是會造成老公獎勵值被刪除。

#### (十二) 簡委員裕榮

財務計畫表15-2及15-3提列扶壁工程設置導溝費用是否與連續壁導溝工程重覆計算。另地質改良深度及費用，應說明清楚。

#### (十三) 詹委員勳敏

1. 特殊工程的必要性及合理性，估價師在權變估價時應考量此部分更新後的價值。
2. 選配原則(五)未達最小分配面積單元無法分配者若不能分配，建議修改為得與其他權利人合併選配。

#### (十四) 蕭委員麗敏

本案雖為事權分送案，建議實施者很多議題仍要與地主說清楚，陳情人提到地價問題，有關土地價值是要依使用分區及基地條件及是否要申請都市更新或有無其他獎勵值等而影響土地單價，無法依媒體報導結論作價格合理性的分析，應請估價師協助針對陳情人提出的2案件，一件為17坪套房用以總價除以土地的持分面積計算出地價600多萬，以目前套房出租收益不考慮市場行情認知，另一件是商業區土地，應可跟陳情人作完整說明，了解土地價格的差異，減少彼此之間的誤會。

#### (十五) 潘委員玉女

選配原則第(一)「一房屋搭配一車位」為原則，於一戶一車位仍有剩餘價值時的處理順序方式說明不清及均以補足一車位是何意思？選配原則第(三)，分配價值不超過10%為原則，超額選配不得與他人重複，超額部分是一起選，非分開選，此部分亦有疑義，選配原則(四)，房屋及車位可分配權值都很小，無法獨立選一戶或一車位時，惟選配原則(一)又要求「一房屋搭配一車位」為原則，又可合併算選房子，是指權值有分開



計算何部分選房子，何部分選車子，否則怎麼會有合併算問題，以上選配原則（一）、（三）、（四）是否合宜，請於下次說明。

（十六）方副主任委員定安

如果共同負擔在權變時才能確定，為避免一坪換一坪適用變動差異太大，所以事業計畫可以確認的數值就很重要，本案特殊工程的費用提列影響很大，應審慎。

（十七）都市更新處

本案為事權分送，因是否達一坪換一坪涉共同負擔比，故於事業計畫核定後，於權變時會再檢討確認，倘達一坪換一坪，會再作修正。

實施者回應：

- （一）陳情人對於權利變換部分不是很了解，本案為事權分送，將於下一階段權利變換時，會針對權利變換精神及架構再與陳情人說明，包含估價師的選任等，就車位部分，並沒有限制選配，對於權值部分，會再與陳情人詳加說明。另本案構造為SRC規劃，目前住宅規劃很少用純SC構造，是陳情人誤解，會再與陳情人說明。
- （二）本案目前申請之都更獎勵，尚無法達到一坪換一坪需求，所以需要申請老舊公寓專案獎勵。目前事業計畫階段因房價僅為預估值，故共負比仍是未確定數，將來辦理權利變換時，若共負比依當時市場行情進行估價程序而有所調整，勢必就需要更多獎勵才能達到一坪換一坪。但是老舊公寓專案已經截止申請，若是現階段沒有申請老舊公寓獎勵，將來就沒機會申請。所以目前需申請老舊公寓獎勵，後續進行權利變換，已達一坪換一坪時多出的獎勵，將依規定辦理事業計畫變更修正取消。
- （三）本案停車位係依照臺北市土地使用分區管制自治條例規定檢討，將於後續了解後配合修正。另由於基地北側臨8公尺巷道，南側臨6公尺巷道，故車道出入口設置於北側較為適宜，並經都市設計審議通過。
- （四）本案依委員意見補充綠化內容，西北側開放空間將補充設置座椅街道傢俱。
- （五）本案特殊工程項目費用經臺北市土木技師公會審查通過，提列數量並未與原工程項目重覆計算，提列費用將再請工程公司檢討說明。
- （六）選配原則（一）的意思是在選完一房屋及一車位後，仍有多餘的權利價值足夠選一房屋時則需先選房屋，不能把多餘的權利價值全部去選車位，不足夠選一房屋時則可選車位，並非限制權利人不能依其權利價值選擇。選配原則（三）的意思是原有兩戶的權利人其超額選配10%的部份，可能足以選配一

房屋或一車位，為避免其超額選配的部分與其他權利人權利價值得選配部份重覆，侵害其選配權利，所以限制超額選配部分不得與他人重覆。另選配原則(五)將依委員意見修正。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案依都市設計審議決議修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案高度比檢討及退縮留設開放空間情形是否符合變更細部計畫之規定，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意；另停車位檢討，及車道出入口請加標示警示設施位置，並請依都市發展局都市規劃科及委員意見修正。

(二) 消防救災部分

本案依內政部劃設消防車輛救災活動空間指導原則檢討之消防救災空間修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 財務計畫部分

因財務計畫涉及共同負擔比例，請實施者確認特殊工程項目之必要性且無重復提列情形及費用之合理性後，再行提會討論。

- (四) 請實施者依委員及幹事意見修正後，再檢具修正後計畫書圖併同未討論議題提會討論。