

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 408 次會議紀錄

109 年 2 月 24 日府都新字第 1097000226 號

壹、時間：民國 109 年 2 月 14 日（星期五）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：葉珮儀

伍、實施者及申請單位已於會議中報告，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、臨時報告案：

- 一、修正本市都市更新及爭議處理審議會第 406 次會議討論提案(一) 「變更臺北市士林區陽明段一小段 19 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」會議紀錄（承辦人：更新事業科 李惠閔 2781-5696#3066）

修正前：

討論發言要點：

（九）謝委員慧鶯

本案總樓地板面積減少後，工程費減少而規劃費增加，亦即總銷面積增加，故更新後價值增加，若不得提列增加之費用，費用減少部分如何處理。

（十一）劉委員秀玲

1. 實施者自行吸收本次增加之共同負擔費用後，共同負擔比例係增加或維持。
2. 本案依 95 年版費用提列總表規定未提列營業稅於共同負擔中，該項費用未來如何處理恐有問題，提醒實施者自行注意。

（十二）黃委員嫩雲

1. 權利變換計畫書表 17-3，因本案 A、B 棟均有 1、2 層，層次欄位可否標示為 1A、2A，且主建物面積應分層登記，故應標示 1A 及 2A。
2. 權利變換計畫書表 17-3，共用部分面積請修正為「共有部分面積」。
3. 權利變換計畫書表 17-3，車位所有權權利範圍記載 1/84，惟有 87 個停車位，請釐清。另車位係屬大公、AB 棟小公、CD 棟小公，或是獨立車公，若是獨立車公，請於共有部分新增欄位標示清楚。

修正後：

討論發言要點：

(九) 謝委員慧鶯

1. 本案總樓地板面積減少後，工程費減少而規劃費增加，亦即總銷面積增加，故更新後價值增加，若不得提列增加之費用，費用減少部分如何處理。
2. 本案依 95 年版費用提列總表規定未提列營業稅於共同負擔中，該項費用未來如何處理恐有問題，提醒實施者自行注意。

(十一) 劉委員秀玲

實施者自行吸收本次增加之共同負擔費用後，共同負擔比例係增加或維持。

(十二) 黃委員嫩雲

權變計畫，表 17-3 建物登記清冊（第 17-15 頁~第 17-22 頁）

1. 序號 1，序號 6 各 2 層，請在分配單元將 1/2A、1/2D，以橫線區分為 1A、2A，1D、2D。
2. 主建物面積是分層登記，請將一、二層面積分別計算列表。
3. 標示部/公「用」部分面積(m²)，請將公「用」修正為公「有」
4. 標示部/車位編號，所有權部/所有權人（管理者）及權利範圍，請說明
 - (1) 實設法定停車位 87，此為 84 輛。
 - (2) 所有權部範圍為何？（釐清法車車位登記型式是包在大公、AB-棟公、CD-棟公面積，還是獨立車公）
 - (3) 請參考更新處便民服務/下載專區/本市都市更新權利變換案件涉「地籍整理計畫」章節相關表格格式範本，查詢網址：
https://uro.gov.taipei/News_Content.aspx?n=9CAC69257CFAC70E&sm_s=1635F69C7777535B&s=1D966E3E49AFB4F3。

決議：經大會確認後同意修正。

柒、討論提案：

- 一、「擬訂臺北市北投區文林段四小段64地號等27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 江柏緯 2781-5696#3063)

本案討論前，詹委員勳敏已依臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第13

點規定，自行離席迴避。

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1.98%，共同負擔比例32.86%，請實施者再檢討其合理性與必要性，並修正調降相關管理費用，以維參與者權益。
2. 依權利變換計畫書第11-1頁表11-2所載，本案更新單元範圍內財政部國有財產署經管同小段90、96地號國有土地更新前每平方公尺單價分別約53.8、55萬元，惟查本案國有土地更新前土地每平方公尺單價約為66.3萬元，請實施者檢討並提高國有土地更新前權利價值，並請貴府審議本案住宅單元價格之合理性，以維國產及全民利益。

(二) 財政局 陳幹事進祥 (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 鄭幹事益昌(書面意見)

無意見。

(四) 交通局 吳幹事瑄俞(書面意見)

本案係屬權利變換計畫，無涉本局權責，爰本局無意見。

(五) 消防局 林幹事清文(書面意見)

未涉「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」相關內容，本局無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(七) 黃委員嫩雲

權變計畫

1. 請標示尺寸(第6-6頁，第6-25頁~第6-31頁)。
2. 圖17-1權利變換後更新單元地籍套繪圖，B地號(暫編地號)標示有誤。
3. 表17-3建物登記清冊表中，序號4共有部分(2)權利範圍9860/10000(只有1車位)是否有誤(第17-3頁)。
4. 表17-2土地登記清冊表土地更新前原載情形/標示部/地號90，96地號辦理權變(第17-3頁)與表17-1地籍整理計畫表(第17-1頁)不相符，請釐清。
5. 再請實施者與地政士檢核確認登記清冊所登載內容是否有誤。

(八) 簡委員伯殷

提醒有關共同負擔-營業稅部分原採用評定現值計算，現可依實際現值計算，再請實施者評估是否要調整計算方式，以避免與公有土地管理機關後續造成爭議。

(九) 簡委員裕榮

有關財政部國有財產署北區分署書面意見第2點，請本案估價師說明。

(十) 方副主任委員定安

請實施者說明本案胡○台、柯○桂等陳情人溝通協調過程。

實施者說明及回應：

(一) 有關本案胡○台、柯○桂等陳情人係為同意參與都更住戶，原以協議合建方式參與都市更新，惟於106年9月28日舉辦聽證時表達欲變成以權利變換方式參與都市更新，經實施者與陳情人歷經近2年的溝通說明及分配條件協商後，於108年10月8日再次達成協議並簽訂契約，同意以協議合建方式參與本案並配合相關都市更新程序，並撤銷過往所寄發的存證信函紀錄。

(二) 有關黃委員嫩雲意見，實施者回應如下：

1. 配合修正尺寸標示部分。

2. 建物登記清冊之共有部分，因清冊係以建物為單元登記，有關A1-1F為車公庫，故有91個車位附掛於此單元上，惟於表17-2土地登記清冊、表17-3建物登記清冊表中僅登載權利變換方式辦理的所有權人，因協議合建部分則須依契約內容辦理登記，非屬CH17的囑託登記範圍，故序號4共有部分(2)權利範圍9860/10000實際上係為91個車位，1車位分配予國有財產署，另90個車位會給協議合建戶個別登記。後續實施者將於表末備註，俾利檢視。

(三) 本案多數為協議合建戶，為使案件順利，實施者表示不調整營業稅的計算方式。

(四) 本案更新前土地單價之評估基準日為104年，期間因相關法令修正及權利變換範圍等因素做過調整，調整後即為估價報告書內所載之價格，應屬合理。

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。

(二) 權利變換及估價部分

1. 本案財政部國有財產署經管同小段90、96地號國有土地之更新前土地價格及權值與權值比例，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案二樓以上均價74.44萬元/坪調整為76.38萬元/坪、估價報告書修正情形及共同負擔比32.86%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 所有權人胡○台、柯○桂(胡○台代理)(當事人)</p> <p>(1)我方與吉美建設所簽定之合約已於民國106年8月31日到期，也已寄出存證信函通知解約並撤銷都市更新事業計畫同意書，但若是比照國產署及望安鄉公所所在權變基礎上談權益分配並且不低於他們的結果，我方仍願意參與都更，因為我們相信只有在政府嚴格監督下，我方才能獲得合理分配，今附上國產署及望安鄉公所土地及道路用地都市更新前後之權利分配一覽表(附件1)及我方更新前土地及道路用地價值表(附件2)，懇請委員們及專家學者為我方估算應得合理權益。</p> <p>(2)各位鄉親：於民國98年前期整合時，吉美建設告知我方道路用地不能參加都更及建屋分配，但我方於今年9月初收到市府此次聽證函及光碟乙份，細讀內容才得知我方道路用地在都更範圍內，更於民國104年，吉美建設告知我方應走合建，不要走權變，以便縮都更時程，但實際上建設公司非常清楚其中地主-兩公家單位，只有走權變一途並無縮短都更時程之可能性，經過以上兩次誤導及我方對都更的無知，致使造成我方喪失如國產署及望安鄉公所般的都更條件。</p> <p>(3)我方僅盼望取回我們應有的地主權益，並不是如同釘子戶一般獅子大開口，但吉美建設遲遲不願付出應付的部分，以致雙方</p>	<p>1-1 實施者受任人：力冠丰都市規劃有限公司 段玉屏協理</p> <p>(1)本案私地主均採協議合建方式，本權變計畫僅針對公地主辦理，故私地主分配條件均為私約約定。</p> <p>1-2 實施者受任人：吉美建設事業股份有限公司 簡同志</p> <p>(1)本案一開始就與地主約定採協議合建方式實施，也有考慮要價購望安鄉公所土地，但目前無法價購望安鄉公所土地，故本案公有土地僅能採權利變換方式實施都市更新。</p> <p>(2)有關合約內容所載，胡先生希望用無條件解約，但合約內容也是可以雙方協議延長合約時效，本公司希望能再與胡先生再溝通協商處理。</p>	<p>請實施者後續持續與陳情人溝通協調，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
無法達成協議，建設公司應負延宕都更時程之後果。		
<p>2. 胡○台、柯○桂(胡○台代理)(當事人)(第二輪發言)</p> <p>詳書面意見 1-1 第 1 點。</p> <p>(1)我方與吉美建設所簽定之合約已於民國 106 年 8 月 31 日到期，也已寄出存證信函通知解約並撤銷都市更新事業計畫同意書，但若是比照國產署及望安鄉公所在權變基礎上談權益分配並且不低於他們的結果，我方仍願意參與都更，因為我們相信只有在政府嚴格監督下，我方才能獲得合理分配，今附上國產署及望安鄉公所土地及道路用地都市更新前後之權利分配一覽表(附件 1)及我方更新前土地及道路用地價值表(附件 2)，懇請委員們及專家學者為我方估算應得合理權益。</p>	<p>2-1 實施者受任人：吉美建設事業股份有限公司 簡同志</p> <p>(1)胡先生在今天會上提出仍有意願參與都更，但寄給公司的存證信函是說要解除合約，希望胡先生可以以書面的方式表示仍有意願參與都市更新。</p> <p>(2)本公司隨時敞開大門，願意與胡先生協商溝通處理。</p>	<p>請實施者後續持續與陳情人溝通協調，予以確認。</p>
<p>3. 財政部國有財產署北區分署(書面意見)(更新處承辦人代為宣讀)</p> <p>(1)共同負擔比例達 32.86%，應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>(2)有土地比例 1.98%，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>(3)依權利變換計畫書第 11-1 頁表 11-2 所載，案內本署經管同小段 90、96 地號國有土地更新前每平方公尺單價分別約 53.8、55 萬元，惟查本案國有土地更新前土地每平方公尺單價約為 66.3 萬元。請實施者提高國有土地更新前土地價格及本署更新前權值與權值比例，並請貴府</p>	<p>3-1 實施者受任人：力冠丰都市規劃有限公司 段玉屏協理</p> <p>(1)本案共同負擔業依審查意見下修，本案共同負擔均依據「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」、「臺北市都市更新案共同負擔費用提列標準總表」等規定及已核定之事業計畫提列，本案相關管理費用均已配合審議折減(人事行政管理費 5%調降為 4%，銷售管理費 6%調降為 5%，風險管理費 11.25%調降為 9%)。本案自 100 年 9 月事業計畫報核，後續尚有權利變換審查、核定及開闢計畫道路等程序，以及完工交屋尚須數年，辦理更新事業期間時程長，面對目前房地產投資之風險提升、未來銷售市</p>	<p>本案財政部國有財產署經管同小段 90、96 地號國有土地之更新前土地價格及權值與權值比例，經實施者說明並經審議會討論後，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
審議本案住宅單元價格之合理性，以維國產及全民利益。	<p>場之不確定性因素等，本案共同負擔編列係屬合理，亦為市場實際發生之成本。</p> <p>(2)本案管理費率均依據「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」、「臺北市都市更新案共同負擔費用提列標準總表」等規定及已核定之事業計畫提列，本案相關管理費用均已配合審議折減。</p> <p>3-2 實施者受任人：李林國際不動產估價師事務所 李忠憲</p> <p>(1)本案土地單價之評估係依不動產估價技術規則辦理，以一比準地為評估基準，依各宗土地個別條件修正至各宗土地土地單價。故本案國有土地單價應屬合理。</p>	

(四) 同意本案擬訂都市更新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。

附帶決議：有關都市更新事業計畫及權利變換計畫書內所載建築設計平面圖，後續請業務科於提請大會審議前確認是否已標示相關尺寸，俾利審議會審議。

二、「變更臺北市士林區天母段三小段 34 地號等 2 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)

本案討論前，謝委員慧鶯已依臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第13點規定，自行離席迴避。

討論發言要點：

(一) 財政局 楊幹事蜀娟 (書面意見)

1. 事業計畫書第變15-4頁表15-4建築師酬金標準估算表，「6,000萬以上」費率級距之金額計算式應為 $201,515,534 * 7\%$ 誤植為 $261,515,534 * 7\%$ ，請實施者釐清修正。

2. 事業計畫書第變15-11頁表15-8頁現金流量表所列融資貸款利息費用 42,040,498元與第變15-1頁表15-1更新總成本估算表所列貸款利息數額 41,624,740元不一致，請實施者釐清修正。
3. 事業計畫書第附錄-21頁附錄五、建材設備等級表，其中十、電氣設備漏列「緊急供電設備」項目，另十三、門禁管理及保全監控系統漏列「各戶門窗與室內」項目，請實施者釐清補正。
4. 事業計畫書第附錄-37頁附錄十、實施者分回之房屋及車位資料，車位部分未註明持分資料，請實施者釐清補正；另下方備註：實施者分回之土地總持分為4724+57，請實施者補充敘明持分增加57之原因。

(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)

計畫報告書

P 變 10-42，無障礙汽車停車位請移至鄰近電梯間，以利安全及便利進出。

(四) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

1. 本案規劃之救災活動空間與建物垂直，因雲梯消防車梯臂位於車後方，本案採垂直規劃，致雲梯消防車載籃與緊急進口、替代窗戶或開口之距離已逾11公尺，請依雲梯消防車梯臂及載籃位置再檢討規劃救災活動空間位置。
2. 規劃之救災活動空間內含人行道且有植栽，請確認救災活動空間範圍應與道路順平(高程順平無落差)且不可有植栽，並於圖說標示。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(七) 建築管理工程處 甘幹事子楠

本案 105 年取得建造執照，經過抽查作業，於 106 年辦理變更設計，故建築設計部分已修正完畢，本次無意見。

(八) 黃委員燉雲

權變計畫

1. 請標示尺寸 (第6-4頁~第6-33頁)。
2. 請將一、地界整理計畫第2段第2行…，更新後土地「依土地使用分區整理」…，及表17-1地籍整理計畫表第5欄更新後「整理」暫編地號，請更正為「地籍整理」(變第17-1頁)
3. 表17-2土地登記清冊土地更新前原載情形，請列入38地號面積、登記序號、所有權人(管理者)、權利範圍資料，並將土地更新後變動情形，更正為「A」。
4. 表17-3建物登記清冊，請將所有權部/共「用」部分面積9,051.72(m²)，更正為共「有」部分面積9,051.72(m²) (變第17-2頁)

實施者說明及回應：

- (一) 本案陳情人為協議合建戶，原對建築設計有部分疑義，實施者充分說明後已無異議。
- (二) 如同簡報回應說明，該無障礙車位離電梯不遠，且也經過地主選配，希望能維持原規劃設計。
- (三) 目前圖說在救災空間兩側有兩棵植栽，後續將植栽移設至基地東側或後側，消防救災活動空間也會依消防局意見檢討及確認座向。
- (四) 有關財政局意見誤植漏列的部分會配合修正，另有關土地持分部分，4724為房屋之土地持分，57為車位之土地持分。

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. 本案建築設計變更內容，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
 2. 有關本案無障礙汽車停車位未鄰近電梯及建築設計(側院線及側院開窗等)是否與建管法令相符，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，經實施者說明後，請依消防局意見修正。
- (四) 財務計畫部分

本案為部分協議合建、部分權利變換，人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.5%)提列，經實施者說明並經審議會討論後，予以同

意。另事業計畫所載建築師酬金標準估算表、現金流量表，以及附錄所載建材設備等級表、實施者分回之房屋及車位資料等，請依財政局意見修正。

(五) 權利變換及估價部分

1. 本案地下二層一部無障礙車位由大公調整為可售車位，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案變更致銷坪增加，平均單價下降(二樓以上均價原為1,017,051元/坪，調整為1,016,936元/坪)，共同負擔比原為29.66%，調整為29.94%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另權變計畫請依委員意見修正。

(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，同意給予2,114.65平方公尺(法定容積56.95%)之獎勵額度。
2. △F3(更新時程之獎勵容積)同意給予213.97平方公尺(法定容積5.76%)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、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)同意給予297.06平方公尺(法定容積8%)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)同意給予107.91平方公尺(法定容積2.91%)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. △F5-6(建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)同意給予222.79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。
6. 海砂屋之獎勵額度，同意依本府建築管理工程處審查結果，給予1,323.79平方公尺(法定容積35.65%)之獎勵額度。

(七) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 紀○勳(當事人) (1) 權變計畫書中有1.39億拆遷補	1-1 實施者受任人：弘傑開發事業股份有限公司 辜永奇 總經理	民眾所述拆遷補償費用發放時點，依

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>償費用何時發放。</p> <p>(2) 實施者應得利益是否於更新條例中有規定比值，共同負擔中是否有包括實施者利益。</p> <p>(3) 若本案為全部協議合建，是否還需要審查權利變換計畫。</p> <p>(4) 本案規劃三部電梯，其使用區分為何？</p> <p>(5) 權變計畫中，自辦公聽會回應綜理表中回應說明，後續實施者與協議合建戶進行協議，惟迄今實施者尚未有任何協議情形，請實施者盡快與協議合建戶協商。</p>	<p>(1) 拆遷補償費依計畫書中所載，於權利變換計畫核定後10日內發放，這部份針對權利變換戶。</p> <p>(2) 實施者利潤於都更條例中沒有規定，共同負擔中的風險管理費視為實施者的利潤，目前計算出來比例約為千分之六。</p> <p>(3) 若本案百分百同意，可選擇以協議合建或權利變換方式實施。</p> <p>(4) 第5點，實施者本應與協議合建戶針對雙方合約內容盡力協商溝通。</p> <p>1-2 實施者受任人：三門聯合建築師事務所 劉淑美建築師</p> <p>第 4 點部分，本案設置三部電梯，其中一部係依建築技術規則規定 10 層樓以上需設置緊急升降機，並通達各樓層，另二部則為一般升降機，符合規定。</p>	<p>相關法令規定辦理，另實施者利潤、實施方式、三部電梯之使用區分，以及實施者盡快與協議合建戶協商之意見，實施者已於聽證說明，予以確認。</p>
<p>2. 張○興(當事人)</p> <p>實施者在合約中有特別提到本案的建築內外品質設計比照聯上的聽瀑建案，但目前本案的外觀石材比例比聽瀑低，且建材等級也不一樣。</p>	<p>2-1 實施者受任人：聯上開發股份有限公司 業務部蔡孟言經理</p> <p>有關本案的建材設備等級均依照合約辦理，不會比較低，另外本案的石材、金屬、瓷磚、玻璃等都是外觀設計元素，本案的立面設計建築師與聯上聽瀑相同都是李文勝建築師，我們依照建築師的規劃設計施作。</p>	<p>民眾所述本案建材之意見，實施者已於聽證說明，予以確認。</p>

(八) 同意本案變更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、「擬訂臺北市內湖區文德段二小段232地號等4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) 財政局 黃幹事宏玲 (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。

(二) 地政局 沈幹事冠佑 (書面意見)

估價報告書已修正，無意見。

(三) 交通局 蔡幹事于婷 (書面意見)

本局無意見。

(四) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

消防車輛救災動線及活動空間部分，無修正意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠(書面意見)

本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(七) 建築管理工程處 甘幹事子楠

有關地下層取消一處樓梯部分，請實施者於 B1F 圖面補充防空避難室面積及進出口數量檢討、B2-B3F 請補充檢討樓梯寬度，倘涉及開挖率調整，請一併檢討說明。

(八) 何委員芳子

更新案涉及社會住宅，於許多個案計畫書中有載公營住宅、社會住宅等，報告書內請統一用語為社會住宅。

(九) 遲委員維新

1. 因本案室內空間涉及轉管之位置僅稍偏於浴廁外走道處，每戶單價下修2%過高，請予以調整。
2. 因1樓比準戶已涉及轉管，故請先修正比準戶價格後再配合調整1樓其他單元。

(十) 詹委員勳敏

經估價師表示本案轉管因素係列入格局項目進行調整，為利所有權人瞭解，請逕列為轉管項目。

(十一) 謝委員慧鶯

因轉管位置非位於主要空間，故每戶單價下修 2%過高，請再予考量。

實施者說明及回應：

- (一) 依據建築技術規則建築設計施工篇第39條規定，建築物內規定應設置之樓梯可以坡道代替之，故本案仍符合法令規定，將依幹事意見補充標示防空避難室、樓梯寬度及開挖率等檢討。
- (二) 有關涉及轉管之估價，係載明於估價報告書第154~155頁，將依委員意見修正比準戶及調整項目，並將每戶單價改為下修1%。

決議：

(一) 權利變換及估價部分

有關轉管、過樑涉更新後價值調整，請實施者說明估價報告書修正情形(含找補金額)及 2 樓上均價由 752,995 元/坪調整為 752,915 元/坪，共同負擔比由 37.84%調增為 37.92%，請依委員意見修正。

(二) 自提修正部分

有關實施者自提依據建築技術規則建築設計施工篇第 167 條之 6 之規定，增設一處無障礙停車位，並刪除一處樓梯及調整部分汽車停車位之尺寸與位置，致總樓地板面積增加 0.8 平方公尺，共同負擔增加 83,164 元，由實施者自行吸收，經實施者說明並經審議會討論後，請依委員、幹事意見修正。

- (三) 同意本案擬訂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。

四、「擬訂臺北市北投區立農段五小段 643-1 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 楊祖恩 2781-5696#3060)

討論發言要點：

(一) 臺北市政府財政局 (公有土地管理機關) (書面意見)

1. 營建費用地下層目前未按不同樓層之所占比例分算單價，因涉本市都市更新事業 (重建區段) 建築物工程造價要項疑義，請更新處協助釐清。
2. 事業計畫第14-4頁，合法建築物拆遷安置費文字說明居住面積為不含附屬建物，惟表14-2合法建築物拆遷安置費明細表內部分建物之居住面積卻含表14-1合法建築物拆遷補償費明細表之陽臺面積，請實施者釐清後修正。
3. 本案提列地質改良費用新臺幣13,375,174元，提請審議會審議。另事業計

畫第15-4頁表15-4營造工程費用估算表重複計算特殊工程費用-地質改良，請實施者修正。

4. 事業計畫第15-5頁，建築相關規費文字說明與計算結果不一致及第15-8頁銷售管理費計算式中稅捐數值誤植，請實施者修正。
5. 人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費，均依上限95%提列，共同負擔比例達40.69%，提請審議會審議。
6. 本局參與都市更新分回房地業經都發局評估納作社會住宅，有關社會住宅之建築規劃設計及未來管理維護，本局尊重都發局意見。

(二) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

1. P15-8銷售管理費之計算式，其中稅捐金額應為8,693,923元，請檢視修正。
2. 本案提列特殊工程費用(地質改良費用)13,375,174元，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。
3. 本案人事行政管理費(4.28%)，銷售管理費(5.7%)，風險管理費(10.69%)，均以95折提列，共同負擔比例(40.69%)，提請審議會審議。

(三) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

已依前次會議意見修正或說明，無其他意見。

(四) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

本局無意見。

(五) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

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，請於圖面標示各棟建物臨路面各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口位置，並確認前述開口與救災活動空間水平距離於11公尺範圍內。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(七) 都市發展局住宅企劃科 (書面意見)

旨案分回作為社宅使用，其管理原則併入該社區統一管理，本局不另行成立管委會，該社區社宅棟公共區域之保全、清潔及機電保養等工作事項由管委會負責，本局僅針對房舍檢修項目進行管理

(八) 林委員光彥

1. 實施者簡報所呈現與未同意戶溝通協調紀錄請詳實記載，前次溝通協調紀錄多停留在107年，是否持續溝通協調請實施者補充說明。
2. 本案實施者與未同意戶溝通協調多以非正式之電話連絡，建議以正式發文方式作為實施者善盡溝通協調之責佐證。
3. 針對B棟B1戶圍牆穿透率檢討，請實施者補充說明。
4. 有關特殊因素費用審查原則第2點說明外審審查結果為供審議參考，第7點說明實施者須提供審查意見書等資料送更新處備查，欠缺充分之事時與基礎，雖審查結果敘明必要性及合理性，惟其公會審查結果僅敘明結論未說明理由。審議會審議程序應參考公會審查理由及結果，且實施者應將公會審查相關資料完整提送與審議會審議，以備完整程序。

(九) 謝委員慧鶯

1. 本案陳情人提出以委建方式辦理，建議實施者以正式發文方式告知陳情人委建之辦理方式，作為實施者善盡溝通協調之責佐證。
2. B棟部分戶有涉及過樑位置在客廳，一般建築規劃會盡量避免過樑，如無法避免會盡量規劃在小坪數戶別，本案過樑涉及之戶別多為大坪數；另本案西側臨加油站為嫌惡設施，一般臨嫌惡設施多規劃小坪數，本案臨嫌惡設施規劃為大坪數戶別，另本棟規劃設計京都發局同意爰無意見，但對未來使用及租金收入可能會有影響，本案建築規劃設計皆與常態規劃相佐，建議再與考量。
3. 請實施者說明公共設施持分產權登記上B棟如何計算，公共設施小公是否拆算。
4. B棟圍牆臨人行步道側，建議圍牆沿人行步道施作，維持人行步道完整性。
5. 請實施者說明有關營建工程費用地下層是否需按不同樓層所佔比例拆算。

(十) 簡委員裕榮

1. 有關未同意戶希望採委建方式進行，應屬實施者與所有權人間之私人契約，本案實施方式仍為權利變換。
2. 有關A、B兩棟公共設施共用部分，因涉及管理規約、管維基金、營運管理等，建議待都市發展局確認後再予核定。

(十一) 簡委員伯殷

1. 本案未同意之所有權人更新前多為4層樓建物之所有權人，本案共同負擔比例約40%，實施者是否能整合完成。
2. 本案建築物規劃A(一般住宅)、B(社會住宅)兩棟，惟公共設施均集中設置在A棟，爰請實施者說明B棟住戶得否使用A棟公共設施。另後續產權登記如何登記。
3. 倘B棟住戶得使用A棟公共設施，A棟是否有門禁問題，是否考量A、B棟依比例拆分公共設施。
4. B棟2樓於車道上方戶，應於估價作相對應調整。
5. 倘基地北側空間於車道出入口旁取消圍牆設置工作開放使用，△F5-1容積獎勵則建議給予9%容積獎勵。

(十二) 邱委員世仁

1. B兩棟公共設施產權登記部分應再考量。
2. 有關特殊因素費用審查結果，是否將實施者應將公會審查相關資料完整提送與審議會做審議以備完整程序納入通案。
3. 本案△F5-1容積獎勵以上限提列10%，惟本案開放空間皆以申請人行步道獎勵，惟北側取消圍牆設置後空間倘對外開放使用，則建議酌減1%給予9%容積獎勵。

(十三) 遲委員維新

本案建築規劃設計多戶建築物有過樑，於估價各戶修正應考量過樑深度做調整。

(十四) 何委員芳子

B棟屋頂植栽設置4棵小喬木，惟覆土深度僅70公分，因調整修正至100公分。

(十五) 劉委員秀玲

有關本案基地北側設置圍牆無規劃透空，應依本案前次審議會實施者承諾圍牆規劃70%透空。

實施者說明及回應：

- (一) 主要跟三組地主聯繫、說明，方式多為電話及實際見面為主。陳情人謝淑香小姐一直都是由她先生(王文)出面聯繫，這幾年中間一直都有跟他聯絡，並非陳情書上所說的毫無音訊，但時常所有權人經常以事務繁忙拒絕，

不好見面約談，且時常口頭反應或在政府方舉辦的會議表達想用委建的方式進行，像原本約109年2月12日見面討論，我準備權利變換與委建方式的差異等資料想跟他說明清楚，結果當天早上8點半臨時通知身體不適無法見面，改約下禮拜，這種狀況這幾年時常發生，我也很有誠意的想跟他有更深入的談。第二組地主周先生與其兩個小孩也都有聯繫，他們表示等權利變換階段在同意及選屋。第三組地主陳先生跟他媽媽目前各持有一戶，也表示等權利變換階段在配合。地主不同意很多都是條件的問題，這都是可以解決、討論的，只要地主願意表達清楚，我有把握之後可以談成，後續也會遵照委員意見改用書面雙掛號方式聯繫地主，並作完整的紀錄。

- (二) 目前土地所有權人的同意比例較低為68%，其餘面積部分同意比例皆為80.95%至88.57%，根據以往經驗，只要到權利變換階段，有實際數字出來，地主多會同意。
- (三) 有關A、B棟公共設施均設置於A棟，門禁管控將以門禁卡設定，B棟所有權人門禁卡僅得至A棟公共設施樓層，且A、B兩棟地下室連通，B棟所有權人得由地下室直達A棟使用公共設施。
- (四) 本案基地鄰接加油站的圍牆高度為2公尺無透空，依照一般臺北市的基地的圍牆設置原則，未超過2公尺無須透空，因為加油站屬鄰避設施，透空也不好；東北側境界線之圍牆本案願意取消，使車道旁的綠地可供開放使用，該部分出入口有1.5公尺寬供人進出；另南側角地也不圍住，開放使用，1樓公宅B1、B2戶的圍牆係因之前與都發局住宅企劃科討論圖面時，希望1樓有私密性而要求增加的，將依委員意見調整圍牆形狀並做透空。
- (五) 關於特殊因素費用(地質改良費用)將配合檢附臺北市建築師公會審查通過之完整報告書。
- (六) 關於財政局之營建費用地下層的意見，本案A棟為20樓、B棟為7樓，不論地上層或地下層結構皆相連，整個地下室是一體的，所有的樑柱等結構設計是整體規劃的，故營建費用地下層應以最高樓層之單價計算，其實照理來講，7樓的部份反而更要補強，因20樓跟7樓的垂直應力不一樣，7樓應該要更加強，尤其是在地下室的部分，工程造價應該更高，但是我們還是依照建築法規以20樓之單價計算。
- (七) 拆遷安置費本案說明居住面積不含附屬建物，但本案部分現有建物將陽台登記為主建物，故本案將其算入拆遷安置費。
- (八) 關於財政局意見表示P15-4、P15-5、P15-8，將遵照辦理，修正誤植。

- (九) 消防局意見，遵照辦理。
- (十) 報告書中「公營住宅」、「公共住宅」等字樣遵照委員意見，統一修正為「社會住宅」。
- (十一) 有關B2、B5戶過樑的問題，係因基地的限制，當時也有考慮到，以後就釘天花來彌補，都發局也知悉同意。
- (十二) B2、B5戶估價師已針對過樑做修正，後續將再次檢視B2戶是否過樑情形更為嚴重，價格需再往下修正，並重新考量車道對於上方2樓戶別價格的影響。
- (十三) △F5-1獎勵經委員意見減少1%，約容積樓地板面積60平方公尺，本案將從A棟一般住宅每層酌減。

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，並以正式發文方式通知作為實施者善盡溝通協調之責佐證。
- (二) 建築規劃設計部分
1. 本案建築SRCA棟(20F)為一般住宅使用，B棟(7F)為公共住宅使用，地下室相連，公宅之建築規劃設計及未來管理維護，請實施者再與都市發展局住宅企劃科確認。
 2. 為利人行舒適性，建議B棟B1戶圍牆應檢討透穿率；另沿街面花台不得超過45公分，另鄰綠地用地側圍牆實施者於審議會上承諾取消設置，餘請依委員、幹事意見修正。
- (三) 財務計畫部分
1. 本案共同負擔提列特殊因素費用(地質改良費用)13,375,174元，後經本市建築師公會審查結果為13,749,224元，請實施者補充公會審查完整報告書及相關資料供審議會審議參考。
 2. 本案人事行政管理費(4.28%)、銷售管理費(5.70%)及風險管理費(10.69%)均95折提列，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
 3. 有關本案營建工程費用地下層計算部分，因本案A、B兩棟建築物地下室連通，樑柱等結構設計為整體規劃，經實施者說明並經審議會討論後，營建費用地下層以最高樓層之單價計算。
- (四) 權利變換及估價部分

有關本案選配原則、二樓以上均價 652,947(元/坪)及共同負擔比 40.69%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關估價報告書修正情形請依委員意見修正。

(五) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予352.10平方公尺 (法定容積6%) 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) 考量本案以上限提列，本案開放空間皆以申請人行步道獎勵，且基地北側空間開放作公眾使用，故予以酌減獎勵容積1%，同意給予528.14平方公尺 (法定容積9%) 之獎勵額度。另酌減獎勵容積1%經實施者說明由A棟(一般住宅)每層酌減。
3. △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443.81平方公尺 (法定容積7.56%) 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. △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352.10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日公布之「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「銀級」以上。

(六) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 臺北市政府財政局 (1)營建費用地下層請依規定按不同樓層之所占比例分算單價。 (2)頁 10-6 表 10-3 建築面積檢討表，請實施者將 A、B 棟之樓地板面積等分開列示。 (3)頁 15-4 營建工程標準單價計算表內含地質改良工程費用，惟計畫書內未說明該費用之必要性及合理性，請實施者補充說明及依「臺北市都市更新案提列特殊	1. 實施者受任人：黃秀莊建築師事務所 黃秀莊建築師 (1)遵照辦理。 (2)遵照辦理。 (3)地質改良工程費用正在申請特殊提列審查。	實施者業於審議會上說明。答覆(1)請依今日會議決議辦理。

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>因素費用委託審查原則」辦理情形。</p> <p>(4)本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費仍依上限提列，後續提請審議會審議。</p>	<p>(4)人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費依審議會決議辦理。</p>	
<p>2. 王○(代謝○香)</p> <p>(1)本案第一次公聽會得到資訊改建後實際坪數會變小，希望改建後自住，希望以委建方式合作，並已約定同意執行，但卻未得到吳先生委建的合約，希望政府單位協助實施者與原地主完成委建契約以加速執行。</p>	<p>2. 實施者負責人：吳正山</p> <p>(1)王先生所提意見，地主一直相當支持，王先生的想法，待聽證會結束後確認數據後再和王先生確認。</p>	<p>實施者業於審議會上說明。後續請實施者持續與不同意戶溝通協調，並以正式發文之書面方式佐證，再提請審議會報告確認。</p>
<p>3. 臺北市政府文化局</p> <p>(1)經查，旨揭基地內無本市已公告之文化資產及列冊建築。惟未來開發行為時，若發現具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物，疑似考古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>3. 實施者受任人：黃秀莊建築師事務所 黃秀莊建築師</p> <p>(1)遵照辦理。</p>	<p>實施者業於審議會上說明並經審議會確認同意，後續依大會決議辦理。</p>
<p>4. 王○(代謝○香)</p> <p>(1)自第一次公聽會雙方約定委建後，迄今未得到實施者任何連繫，對更新案進度完全不了解，有關下一步雙方合作方式，請實施者速與我們協商完成，以利同意書簽呈都更處，盡快完成更新案的審議程序。</p>	<p>4. 實施者負責人：吳正山</p> <p>(1)計畫實施一定要與其他人溝通，待得到明確數字後，再向大家報告。</p>	<p>實施者業於審議會上說明。後續請實施者持續與不同意戶溝通協調，並以正式發文之書面方式佐證，再提請審議會報告確認。</p>

(七) 實施者自提修正部分

有關本案選配原則實施者自提修正部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

- (八) 本案因單元內土地使用分區容積不同，於106年4月19日完成逕為分割，土地總筆數自10筆改為13筆，基地面積不變，案名修正為「擬訂臺北市北投區立農段五小段643-1地號等13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) 原則同意本案擬訂都市更新事業計畫修正後通過，惟有關本案與未同意戶溝通協調情形、社會住宅公共設施維護管理請再與都市發展局住宅企劃科確認及特殊因素費用公會審查報告書及相關資料，請實施者檢送相關資料後提會報告。

附帶決議：提列特殊因素費用之案件，實施者應將委外相關單位審查完整報告書及相關資料提送與審議會審議參考，以備完整程序。