

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 359 次會議紀錄

108 年 1 月 21 日府都新字第 1083000436 號

壹、時間：民國 108 年 1 月 14 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

紀錄彙整：蕭萱

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

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、報告提案

一、「變更臺北市士林區芝蘭段四小段 130 地號 1 筆(原 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 黃映婷 2781-5696#3065)

討論發言要點：

(一) 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。

(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）

1. P10-23與P11-15，請清楚標示汽車及機車車道出入口安全設施及出車警示燈，並增列其圖例。

2. P10-69，機車停車位編號43及編號44位於車道轉彎處，請於適當位置設置警示設施，以維機車進出安全。

(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 鄭幹事宇涵（書面意見）

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

無意見

(八) 黃委員嫩雲

請標示尺寸(第 10-23 頁至第 10-81 頁)，例如陽台未標示長寬；陽台(法定空地)是無法辦理測繪登記(第 10-23 頁)，餘請自行檢視。

實施者回應：

(一) 有關交通局幹事意見，配合修正。

(二) 請委員參閱報告書及簡報，紅色文字是依建照抽查結果調整修正部分，綠色文字是因應實際施工需求而配合調整如管道間、安全梯踏階等之修正。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案建築設計配合建照抽查調整管道間、安全梯、鄰房佔用及部分樓層室內隔間修改部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以確認。

(二) 建築容積獎勵部分

與原核定內容一致，其綠建築保證金差額部分，經實施者說明承諾繳交原核定之金額 33,812,428 元後，予以確認。

(三) 聽證紀錄：本案無人登記發言，予以確認。

(四) 實施者自提修正部分

有關本案 2 至 14 樓 A2 戶補繪陽台外隔柵部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以確認。

(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。

柒、討論提案

一、「擬訂臺北市信義區永春段一小段 180 地號等 18 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 蘇雅婷 2781-5696 轉 3074)

討論發言要點：

(一) 財政局 許幹事珍妮 (書面意見)

1. 表15-5其他土地改良物補償費用明細表，部分所有權人之補償費用總計扣除拆除費用之金額不等於補償費(例如建號295、290、291等)，請實施者釐清修正。
2. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.5%)仍均以上限提列(共同負擔比36.15%)，請實施者說明後提請大會討論。

(二) 地政局 李幹事汪穎 (書面意見)

估價報告書本局無意見。

(三) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

規劃之救災活動空間內含人行道，救災活動空間範圍應與道路順平(高程順平無落差)。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

前次意見已修正，本局無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 鄭幹事宇涵 (書面意見)

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) 何委員芳子

1. P11-15.1F台灣欒樹是24株或27株(表)請釐清修正。
2. P11-23.綠建築指標得分是48.25或48.32請檢視修正。
3. 尚有10餘位權利人未表同意，應請加強溝通協調。

(八) 謝委員慧鶯

洪圓建設在與地主溝通時，請說明公司與地主溝通時究竟是中間人還是公司有派具有代表性人物一起協調。

(九) 簡委員伯殷

1. 請說明實施者與奇模工程之間關係，就聽證紀錄看來幾乎都是奇模工程代為回答，所以洪圓建設在這個案件是否有足夠的積極度。
2. 就目前一樓規劃看來5戶店鋪，坪數皆大，請考量地主找補金額是否可以負荷，若地主無法負擔可能又會涉及變更圖面。

(十) 邱委員世仁

1. 本案採權利變換機制，故更新後可分配的權利價值是公開透明的，也會經過審議會審核通過，故應該不會有太大的爭議。
2. 目前重點應是在於信任問題，在於洪圓建設窗口不明確，應該要確實表明建設公司溝通窗口，取得所有權人信任。

(十一) 簡委員裕榮

1. 相關第五章基本資料建議實施者再核對。
2. 建議實施者將溝通協調作紀錄提供審議會參考。

(十二) 劉委員玉山

請實施者再檢視確認現有資料，並與地主持續加強溝通後，建議再提下次審議會討論，另相關第五章基本資料請實施者再核對。

(十三) 蕭委員麗敏

請實施者確認更新前一樓之正確戶數以利審議順利進行。

(十四) 黃委員嫩雲

請標示尺寸(第 10-8 頁至第 10-17 頁)，如陽台未標示長寬，餘請自行檢視。

(十五) 方副主任委員定安

1. 依修正後都市更新條例(經立法院三讀通過，尚未公告)規定，未來撤銷同意書之條件，若實施者與地主承諾之可分回之權利價值比例與簽屬同意書時不同，可主張撤銷同意書。
2. 陳情人訴求主要皆為針對更新後分回價值部分，請實施者說明在本案報核後，洪圓建設是否與地主溝通說明。
3. 本案尚未進行權利變換階段，後續針對每位地主可分配的權利價值進行估算，就地主陳情內容看來，顯然有地主不清楚這部分程序，實施者應充分與地主說明。
4. 目前本案還在事業計畫階段，未來還會進行權利變換階段，針對各位所有權人更新後應分配的價值會由專業的估價單位進行估算，資訊是公平、公正、公開的審議，也會保障所有權人的權益，陳情人應該要了解並信任審議會審決的結果。
5. 建議下次提會實施者應先行備妥各陳情人建物現況座落位置及協調過程

與結果。

實施者回應：

- (一) 有關陳情人於102年撤銷同意書部份，業經審議會同意，本案也於期限內補足所有權人同意書，符合都市更新事業計畫同意比例法定門檻。
- (二) 本案實施者與地主皆有不定時聯繫，包含電訪、親訪及召開協調會（104年及107年），讓地主有充分表達意見的機會，並針對地主意見逐一回應，使地主了解分配坪數與分配計算方式。
- (三) 有關更新後分配坪數部分，由於本案有申請中低層老舊公寓更新專案，故更新後可以滿足一坪換一坪之條件。
- (四) 本案於事業計畫報核時之規劃方案即是一層規劃6戶與公開展覽時期之規劃方案一致，並無欺瞞行為。
- (五) 本人為洪圓建設林總經理，本案每次每場會議本人皆有到場，會後亦親自率領團隊與所有權人協調，陳情人所提張先生原是本公司員工，由於個人生涯規劃因素目前已離開公司，但公司另有專案小組，係從本案整合至今皆有與地主接觸，但很常碰到的情況是住戶不願意與我們見面，甚至表明資料放著就好他們看了有問題再說，有時候電訪不接電話，發出開會邀請也未必出席，故並不是本公司未出面溝通協調，並且每次說明本公司皆有向地主說明建案內容，惟每位陳情人要求條件不同，本公司為維護已簽約地主之權益與公平性，有許多特別條件無法與目前未同意戶取得共識。
- (六) 本案於聽證會有許多地主提出意見，實施者也參考當日主持人建議，舉辦一個說明會，提供地主有充分的場合表達意見，並讓實施者向各位地主說明並收斂意見逐項回應。
- (七) 本案目前一樓規劃5戶，本案一樓住戶有5戶願意選配2樓以上，故目前規劃方案可滿足住戶需求。

決議：本案請實施者於會議記錄文到後3個月內請再與未同意戶進行協調，並做成紀錄提送下次審議會討論。

二、「變更臺北市內湖區康寧段二小段 262 地號等 29 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 陳韻仔 2781-5696 轉 3078)

討論發言要點：

- (一) 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。

(二) 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。

(三) 地政局 李幹事汪穎 (書面意見)

估價報告書本局無意見。

(四) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

本案無涉本局權管事項，無意見。

(五) 交通局 梁幹事筠翎 (書面意見)

本案提請大會討論事項無涉本局權管，爰本局無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠(呂書華代)(書面意見)

本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(八) 黃委員嫩雲

權利變換計畫案：

1. 請標示尺寸(第6-6頁至第6-16頁)，另「工作陽台」是「陽台」？若是請標示「陽台」即可，餘請自行檢視。

2. 地籍整理用語：(第17-1頁)

(1) 拾柒、地籍整理計畫，一、地界整理計畫第5行，--更新後「合併」為二筆地號，請更正為「地籍整理」。

(2) 表17-1地籍整理計畫表之「更新後『合併』暫編地號」欄位，請更正為「地籍整理」。

3. 建物登記清冊

(1) 實施者分配的車位無主建物可對應，無法登記權屬。(第17-27頁至第17-32頁)

(2) 本案「大公(車公)面積」欄作為一個公設，權利範圍應合併計算。

(3) 本案建物地下層，如經建築主管機關備查圖說標示為「專有部分」並由戶政機關編列門牌，得依地籍測繪實施規則第284條單獨編列建號，予以測量。

(4) 或是(1)、(2)，或是(3)，請實施者自行檢視。

實施者回應：

- (一) 有關陽台部分，後續與代書釐清後配合登記為陽台。
- (二) 有關建物登記清冊部分，主建物之對應及大公等內容已經過地政機關預審，後續與代書釐清後配合辦理。
- (三) 本案車位並未對外出售，登記時會有所對應，此部分會再檢視。

決議：

(一) 權利變換及估價部分

經實施者說明本案部分產權異動、原參與分配人變動原分配房屋單元與停車位及配合中山地政事務所預先審查結果修正相關面積與配合調整之計畫內容，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 郭○雀(林○松代)</p> <p>(1)本人母親郭雲雀女士往生，由本人繼承（尚未辦理過戶）。</p> <p>(2)民國 102 年 3 月 20 日，建設公司董事長、總經理、潘小姐、與本人及父親，協議權利分配，並經本人同意簽名，爾後建設公司卻否認曾經有此協議。</p> <p>(3)民國 104 年 3 月 9 日，建設公司與父親林伍仔簽立分屋協議書，內容短缺數百萬元，(本人並未簽名同意父親林伍仔為代理人)。</p> <p>(4)建設公司董事長，於 102 年說明會告知地主，每戶贈送 15 坪，在 102 年 3 月 20 日協議時亦有此案，爾後卻否認。</p> <p>(5)選配車位時，只提供地下一層，爾後卻變成地下二層。</p>	<p>實施者：安邦工程顧問股份有限公司/郭建興總經理</p> <p>(1)本案目前僅作產權異動、面積計算釐正，也已完工準備交屋。</p> <p>(2)本案實施方式為權利變換，相關程序皆依權利變換方式實施，針對私契約部份已解決，若所有權人仍有疑問，實施者於會後會再與所有權人協調。</p> <p>(3)因原所有權人郭雲雀已往生，未來繼承人可能不只林先生一位，故待繼承人確認，會再進行相關協商。</p>	<p>請繼承人儘速完成繼承登記事宜，並請實施者持續溝通協調，予以確認。</p>

(三) 同意本案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。

三、「擬訂臺北市中山區北安段一小段 165 地號等 3 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 蘇雅婷 2781-5696#3074)

討論發言要點：

(一) 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。

(二) 財政局 黃幹事宏玲 (書面意見)

1. 依本府都市發展局 106.10.25 發布重要審議原則，有關於地下室加成或樓上建物樓高加成的計算，應依據原計算模式計算加成原則，而加成後若涉及物價指數調整之情形，應以加成後單層的標準單價進行物價指數之調整，爰地下 4 層加成請依前開原則修正(本次審議會實施者方修正計算方式)(B4 加成應為： $59,700 \times 1.3 = 77,600$ ， $77,600 \times 1.29\% = -1,000$ ， $77,600 - 1,000 = 76,600$)。
2. 營業稅計算式內所載共同負擔比與權變計畫 P12-1 不一致，請釐清修正。
3. 其他土地改良物拆遷補償費實施者簡報修正以不同構造別提列不同補償單價(計畫書內以同一構造別補償)，請實施者說明後，提請審議會審議。
4. 本案建物加計地中壁、扶壁工程、地質改良工法及制震設施費用計 94,212,930 元，請實施者說明依本府公告之「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，提請審議會審議。
5. 其餘幹事複審所提意見已修正。

(三) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

1. 前次會議複審意見(6)、(7)，P163「總價與單價關係」及「面積適宜性」調整邏輯仍與 P158、P178~180 等頁次不一致，例如 P163 比較標的 26，面積 24.32 坪綜合調整 -5%，P158 比較標的 7，面積 24.52 坪綜合調整 -2%，P178 更新後二樓 A3 戶，面積 25.51 坪調整 1%(相當於前述邏輯調整 -1%)，請通案檢視修正。
2. 餘已依前次會議意見修正及說明，無其他意見。

(四) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

前次所提意見已修正，本局無意見。

(五) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

建物東側規劃一處救災活動空間，與部分替代窗口水平距離超過 11 公尺，應確認各處替代窗口與救災活動空間水平距離均在 11 公尺範圍內。

(六) 都市發展局都市規劃科 鄭幹事宇涵 (書面意見)

無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(八) 建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 本案是海砂屋拆除重建的案子，根據建築技術規則建築設計施工編第162條規定海砂屋獎勵的部分是不可計入免計機電容積15%的計算，在報告書內並沒有清楚看到列式檢討，請建築師釐清確認，若有計入要修正本案整個容積檢討及結果。
2. 臺北市政府辦理高氯離子混凝土建築物善後處理原則第四條第二款規定C1之建築技術規則，不需要特別去排除他，建築技術規則就回歸到建築技術規則建築設計施工編第162條，99年的解釋也說明臺北市政府辦理高氯離子混凝土建築物善後處理原則不屬於都市計畫法令。

(九) 簡委員裕榮

1. 事業計畫書提列建材設備等級係提供更新案建築物工程造價參考，且建材設備在科技材料日新月異，只要提供不低於提列材料設備等級即可。
2. 本案為事業計畫與權利計畫併送，建議俟法令釐清後再審議。

(十) 簡委員伯殷

建築管理工程處已經表達的很清楚，本案法令爭議需先澄清，目前有兩個解決途徑，釐清後再審查或是本案續審惟後續若涉及法令解釋不同，程序應重新辦理公開展覽。

(十一) 劉委員玉山

本案涉及權變，建議建管問題釐清後，再送審議會審議。

(十二) 何委員芳子

1. 事業計畫P11-32.1F植栽表喬木數量誤植(與P11-20不符)請修正。
2. 有關海砂屋容獎涉及免計容積15%部分，建請釐清後再續審。

(十三) 詹委員勳敏

估價報告書

1. 更新前比準地在中山區，比2也在中山區，比1與比3均在內湖區，P54比2在區域因素下修6%，比1增修1%，比3下修1%請說明其理由，P61同。
2. P62總樓層數16、14(4)、6(5)、11F(6)未見調整，造價不同價格不同。
3. P63價格日期寫三個價格日期調整依據，但如何計算為97%不知其如何修正而得。
4. P63. 「其中比6於價格形成過程中與比準戶最為接近，故賦予相對高脂權重」，但P68. 「其中與比8勘估標的距離最近，故賦予相對較高之權重」報告書內下權重之標準不一致，且與一般估價報告書下權重標準不同，後續報告書內有類似者，一併修正。

(十四) 陳委員建華

1. 因本案建築師法令見解與建築管理工程處有落差，實施者正在透過其他方式做協調，惟截至目前為止還未做確認，故建築管理工程處認為應依照之前法令，除非協調完成或有新的解釋，另若今天本案續審，但後續若法令解釋出來與今天實施者與建築師的說法不一樣的時候，程序應重新公開展覽及公聽會。
2. 建築管理工程處尊重建築師的解釋，107年12月25日營建法規小組會議也決議報請內政部釋示，但本案目前為止還未釐清，剛才實施者有提到其他案子有計入容積也通過了，但今天報告提案一也是海砂屋但沒有計入容積。
3. 有關本案高層緩衝空間設置位置，依營建署解釋應設置於建築物出入口至建築線之間，請建築師釐清確認。

(十五) 劉委員秀玲

本案若要續審應依主管機關或是委員認定的法令標準續審，而非續審不合規定的內容。

(十六) 黃委員嫩雲

權利變換計畫案：

1. 請標示尺寸(第6-25頁至第6-42頁)，「陽台」、「雨遮」的用語(上方陽台投影，或是上方雨遮投影)?若是「陽台」、「雨遮」請標示「陽台」、「雨遮」即可，餘請自行檢視。

2. 地籍整理用語：(第17-1頁)

- (1) 拾柒、地籍整理計畫，一、地界整理計畫第2段第3行，--更新後土地使用分區「合併」成1筆地號，請更正為「地籍整理」。
- (2) 表17-1地籍整理計畫表之「更新後『合併』暫編地號」欄位，請更正為「地籍整理」。

3. 建物登記清冊(第17-7頁至第17-17頁)

- (1) 車位編號是否登記，若是，請增加車位編欄及加註車位編號，否則無法登記權屬。
- (2) 序號128~271無主建物面積資料?如屬車位時，請與 主建物欄並列對應主建物與公設之關係。(第17-10頁至第17-15頁)
- (3) 公設合計未填寫。(第17-15頁)

(十七) 方副主任委員定安

政府絕對不是袖手旁觀，市政府相關的權責單位都會依法執行相關的事情，本案係海砂屋，是有公共安全疑慮的建築物，不僅是居住在這的所有權人，政府也希望本案能夠儘快完成，後續仍請實施者持續的與所有權人協商、溝通，也請相信都市更新條例訂定的權利變換計畫相關原則，臺北市政府就是一個公正、公平的立場，權利變換後的分配結果就是依照權利變換計畫相關原則，再經審議會審議討論。

(十八) 都市更新處

1. 本次會議發文日期係108年1月4日(星期五)，108年1月8日(星期二)寄出，剛才所有權人表示9號收到開會通知單，依據臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第九點規定：「審議會應於開會前五日將議事日程及有關資料送達各委員。」，原則上本處都會提前寄送，後續將提升行政作業時間。
2. 聽證紀錄都是經發言人及回應人在聽證會場上現場簽名確認的。

實施者回應：

- (一) 有關建築設計自提修正部分，事實上有微幅的修正，就會產生找補金額的變動，數字微幅調整部分也併同修正。
- (二) 本公司有承諾過住戶室內坪換回室內坪，所以才會有剛才陳情人所提之72%，住戶可自行決定選擇合建的72%，或是依據權利變換所核算出來的結果做選擇，若沒簽訂合約當然就是依權利變換方式來辦理。

- (三) 聽證當天住戶提問，實施者就實質回應，並無半點隱私及遺漏的地方。
- (四) 未同意戶還是可以自行選配，實施者皆有通知選屋；嚴小姐及牟小姐皆有在選配時間內提出選配單，未出具選配單就是依法定程序由律師代為抽籤。
- (五) 海砂屋獎勵係依據臺北市高氯離子混凝土善後處理準則之規定，整個容積計算是以原來容積*130%，至於C1部份依照技術規則的計算，本案目前算法是根據這個準則，時間點是99年6月，另外在103年5月1日針對到底可不可以計入容積的部份是引用到基地容積的解釋，建築師認為解釋函似與原來的法令不太一樣，所以主動提出解釋，法務局在107年12月25日也提到海砂屋的內容是都市計畫容積的特別規定，應該優先適用，故本案係依這個解釋、103年5月的解釋函及現行99年6月的法令遵照使用。現在的問題在於法律的訂定之前是99年1月20日，技術規則法源認為是建管的法規而非都市計畫的法規，不適用上開規定。而建築師質疑的是99年1月20日才說不適用，可是回到我們現在目前使用的這個法令卻寫適用，所以建築師直接在建管法令小組會議提出，認為有些解釋必須釐清，另外建築師也有把同樣海砂屋計算方式的案例提供給建築管理工程處，目前也還在查證中，以上說明。
- (六) 實施者這邊說明，如果有些言語讓你感覺不舒服，先在這邊道歉，事實上並沒有關閉協商，如果有實施者不可能還在一直跟你聯絡，希望可以跟你面談，告訴你實際上的權益及價值有多少，可是問題是嚴女士很像到目前為止沒有真正願意讓實施者跟你溝通，所以這邊向你表達致歉，本案在幹事會審查之後，總共也有四次大大小小說明會或拜訪，每次嚴女士都沒有出席，也喪失了溝通的平台，另外有關嚴女士在於72%、62%的誤解實施者再說明一次，72%是我們私約的行為，聖得福承諾讓所有的住戶都是室內坪換回室內坪，62%的緣由是依相關性的估價原則，估價選最優的來做基準所核算出來的共同負擔比例，目前初步算出是62%，若嚴女士願意簽訂合建契約，那就依私約執行，若不願意簽合建契約，那就以權利變換的方式來執行。

決議：請實施者儘速向建築管理工程處釐清確認有關海砂屋容積獎勵是否計入建築技術規則 162 條的免計機電容積 15%，並持續與陳情人及未同意戶溝通協調，針對陳情內容回應後，再提請審議會討論。

四、「變更臺北市北投區奇岩段五小段 444 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 楊祖恩 2321-5696#3059)

討論發言要點：

- (一) 財政部國有財產署(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 本案更新容積獎勵達37.56% (不含容積移轉)，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，其規劃設計應以土地所有權人需求為主。
2. 本案申請容積移轉30%，容積移轉費用計新台幣7,369萬2,144元，既成本共同負擔、利益共享，請實施者速依本分署107年6月14日台財產北改字第10700163510號函說明二、(五)，提供本案申請容積移轉前後之量體、財務項目、容積移轉來源及成本及容積移轉效益分析等項目之分析憑參。
3. 本案建築規劃取得綠建築標章，惟本案建材設備表均以臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項之建材設備等級表第三級提列，是否符合該綠建築標章所規範相關節能指標及使用建材、設備是否符合前述造價要項所提等級，仍請實施者說明並予修正。
4. 依都市更新條例第30條第1項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該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。查本案事業計畫係於100年12月間申請報核，請實施者應依臺北市都市更新處99年12月印製之都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表規定，將營業稅納入共同負擔項目提列，以符規定。
5. 本案共同負擔比例達37.74%，較幹事複審時之37.7%上修，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。
6. 本案國有土地比例5.21%，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。本署經管旨案更新單元範圍內同小段444、457-3地號2筆國有土地更新前權利價值較幹事複審時下修，且因共同負擔費用增加，故本次共同負擔比例較幹事複審時上修，致本署經管上開國有土地更新後應分配權利價值下修，應領取之差額價金亦下修，請實施者說明並檢討，以維國產權益。
7. 本案前經貴府都市發展局以107年3月7日北市都企字第10730014500號函表示，本署分回之3戶住宅單元經初步檢視皆符「臺北市公共住宅規劃設計基準需求」之居住單元類型、坪數與格局，且本分署業以107年3月23日台財產北改字第10700060440號函復該局本署國有土地之取償方式，並

以107年11月21日台財產北改字第10700325020號函請該局於貴府107年11月30日舉辦聽證會時應一併周知相關參與人關於本案住宅政策。是倘本案住宅政策已周知完成，請貴府於本案核定前循撥用程序辦竣國有土地撥用事宜。

(二) 都市發展局住宅企劃科(書面意見)

本府前於 107 年 11 月 19 日檢討修正本市捷運聯開宅及都市更新分回住宅轉作公共住宅出租選取原則，選取規模標準修正為 15 戶以上且位置集中或整樓層為原則，經查本案國有土地戶數規模僅分回 3 戶住宅單元，本案經本局通盤檢討因戶數規模不符前開選取原則，爰不納作公共住宅興辦標的。

(三) 捷運工程局 (書面意見)

1. 經查本案位於臺北都會區大眾捷運系統淡水線奇岩站間高架車站旁(禁建限建範圍內)，因此本次會議之討論提案(四)應請申請人於申請建築執照時，須依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」第9條之規定，備齊相關文件及圖說，由主管建築機關送本局會審，再由本局配合審查。
2. 因建築基地鄰近已通車營運之捷運淡水線高架路線旁，有關該路線段噪音影響所設置之隔音設施，已符合環保法規之『噪音管制法』及『陸上運輸系統噪音管制標準』相關規定；為兼顧捷運沿線居民之生活品質，故請起造人於建物新建時，應自行考量捷運列車經過產生振動及噪音之既存事實，將噪音影響納入評估考量，並設置適當之隔音設施。

(四) 文化局 (書面意見)

1. 旨揭基地範圍內(地號：奇岩段五小段444、457-3、444-2、445、446、451、452地號共7筆土地)無本市公告之文化資產或列冊建物，本案於文化資產部份無列管事項，後續開發過程中如發現具文化資產價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值時，仍請依據文化資產保存法第33、35、57及77條等相關規定辦理。
2. 查旨案基地內已有1株受保護榕樹(編號1021)，另查實施者亦已提送「北投區奇岩段五小段444地號等7筆土地都市更新計畫案『受保護榕樹(編號1021)乙株移植暨復育計畫』」業經本府101年2月10日府文化四字第10130890600號函核定在案。
3. 請實施者依核定樹保計畫內容覈實實施作，本局將不定期派員現場抽查，以維護本市珍貴綠色資源。

(五) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

本案共同負擔比例由 40.83%調整為 37.74%，提請大會討論。

(六) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

1. 針對前次會議複審意見(5)實施者回應意見再提意見，P104住宅租賃扣除裝修抵減應非由估價師主觀作合理與否之判斷，而應考量住宅產品租賃扣除裝修抵減是否合於一般市場多數交易情形，估價師如認應予扣除，建議應以實際市場案例證明住宅產品租賃扣除裝修抵減是市場交易常態，請實施者說明後提大會討論。
2. 前次會議複審意見(4)，P67總銷售金額推估之標準單價誤植，請修正。
3. 餘已依前次會議意見修正及說明，無其他意見。

(七) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

本局無意見。

(八) 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。

(九) 都市發展局都市規劃科 鄭幹事宇涵 (書面意見)

查本案為第一種商業區(特)(原屬第三種工業區)，依本市商業區都市更新案件商業使用規劃原則，1-4樓不得作住宅、停車及管委會使用，且商業使用樓地板面積總和需大於法定建築面積之 70%乘以 4 倍。經檢視本案僅規劃 1、2 樓作商業使用，尚不符上開商業使用規劃原則，請併提會討論確認。

(十) 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 5 月 16 日都審第一次變更設計核定在案。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。

(十一) 建築管理工程處 甘幹事子楠

有關本案基地南側現有巷道(清江路 293 巷)廢巷部分，請實施者說明廢巷辦理依據。

(十二) 邱委員世仁

有關本案申請 $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)部分，基地西北側申請獎勵面積部分已被車道分隔，請釐清得否申請獎勵。另請補充說明各項獎勵值均調降，惟 $\triangle F5-3$ 增加之原因。

(十三) 何委員芳子

事業計畫 P10-6. 變更版留設人行道獎勵，車道北側與鄰地交界處部分如無法貫通，則建請扣除。

(十四) 簡委員裕榮

營業稅涉及報核參考提列規範、時間不同差異，為財政部已作函釋，建議增列。

(十五) 遲委員維新

1. 有關估價部分，更新後住宅單元A8二樓上方部分請檢討嫌惡設施調整修正。
2. 樓層效用比0.5%屬低價插之樓層效用比，但標的位於捷運高架旁，中高樓又有山景或關渡平原之景觀，建議增加景觀之調整。

(十六) 簡委員伯殷

有關本案簡報試算之營業稅金額數值引用錯誤，請實施者再釐清。

(十七) 蕭委員麗敏

建議依通案原則，刪除住宅租賃考量裝修抵減項目。

(十八) 黃委員嫩雲

權利變換計畫案：

1. 地籍整理用語：拾柒、地籍整理計畫(二)現「合併」為A地號等1筆土地，請更正為「地籍整理」(第17-1頁)。
2. 建物登記清冊
 - (1) 主建物與車位應併列。
 - (2) 大公與車公合併為一個共有部分，其持分範圍請增列合併計算的欄位。

(十九) 都市更新處

1. 有關本案申請△F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 部分，請補充基地西北側申請獎勵面積與周邊人行道連續性，並補充現況照片佐證。
2. 有關本案公有土地管理機關分回之住宅單元，後經本府都市發展局住宅企劃科檢討不納作公共住宅興辦標的事宜，經洽財政部國有財產署表示同意以原住宅單元分回且配合前開意見辦理。

實施者回應：

- (一) 有關本案基地南側(清江路293巷)部分現有巷道範圍與更新單元重疊，後續將依臺北市現有巷道廢止或改道自治條例辦理現有巷道廢止。
- (二) 本案國有土地分回3戶住宅單元，後續將依財政部國有財產署及都市發展局住宅企劃科意見配合辦理。
- (三) 本案△F5-3供人行走之地面道路或騎樓部分，更新單元西北側中央南路二段部分，鄰接更新單元外之通道現為騎樓供公眾通行，是為連續性之通行動線。
- (四) 有關本案營業稅部分依委員意見提列，並依審議原則之營業稅計算公式檢討。
- (五) 有關權利變換及估價部分，估價報告書內容配合依委員意見修正。
- (六) 本案僅尚有1位土地所有權人未表示同意，實施者已召開多次協調會議，並願以更新後應分配價值承購該土地，後續將持續進行溝通協調。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案涉及受保護樹木並規劃老樹廣場事宜，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案停車位數量建築規劃設計經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另基地南側(清江路293巷)請依臺北市現有巷道廢止或改道自治條例辦理現有巷道廢止。
3. 本案公有土地分回之住宅單元，請依公有土地管理機關及都市發展局住宅企劃科意見修正。
4. 本案位於第一種商業區(特)，惟僅1-2樓作商業使用，是否符合「本市商業區都市更新案件商業使用規劃原則」，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

本案營業稅提列，請依委員、幹事意見修正。另人事行政管理費(3%)、銷售管理費(4%)、風險管理費(7%)均依原核定比例提列，共同負擔比例達37.7%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

本案有關本案二樓以上均價(589,126 元/坪)(原核定為 555,126 元/坪)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另估價報告書修正情形，請依委員、幹事意見修正。

(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. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積)同意維持原核定額度給予290.52平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度。
2. $\Delta F4-2$ (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積)原則同意給予52.57平方公尺(法定容積1.09%)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. $\Delta F5-1$ (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484.20平方公尺(法定容積10.00%)之獎勵額度。
4. $\Delta F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)原則同意給予276.48平方公尺(法定容積5.71%)之獎勵額度，基地西北側申請獎勵面積請實施者以圖面補充說明與周邊人行道連續性後同意給予，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. $\Delta F5-6$ (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387.36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。
6. $\Delta F6$ (處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積)同意維持原核定額度給予96平方公尺(法定容積1.98%)之獎勵額度。
7. 本案申請容積移轉部分，同意依本府都市發展局(或文化局)審查結果，原核定給予1,452.60平方公尺(法定容積30.00%)之獎勵額度。

(六) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 財政部國有財產署北區分署</p> <p>(1) 本案更新容積獎勵達 37.55% (不含容積移轉), 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, 其規劃設計應以土地所有權人需求為主。</p> <p>(2) 本案申請容積移轉 30%, 容積移轉費用計新台幣 7,369 萬 2,144 元, 既成本共同負擔、利益共享, 仍請實施者依本分署 107 年 6 月 14 日台財產北改字第 10700163510 號函說明二、(五)辦理。</p> <p>(3) 本案建築規劃取得綠建築標章, 惟本案建材設備表均以臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項之建材設備等級表第三級提列, 是否符合該綠建築標章所規範相關節能指標及使用建材、設備是否符合前述造價要項所提等級, 仍請實施者說明並予修正。</p> <p>(4) 依都市更新條例第 30 條第 1 項規定, 實施者以權利變換實施都市更新, 所支付各項成本費用包含稅捐等, 經都市更新主管機關核定後, 由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔, 並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。營業稅屬稅捐一環, 實施者得將該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。故請實施者依前述規定辦理。</p> <p>(5) 本案共同負擔比例達 37.74%, 較前次幹事複審時之 37.7% 上修, 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>(6) 本案國有土地比例 5.21%, 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>(7) 本署經管旨案更新單元範圍內同小段 444、</p>	<p>1-1 實施者受任人: 康丞開發股份有限公司 曾經理銘杉</p> <p>(1) 本案事業計畫 105 年 7 月 21 日准予核定實施, 本次變更僅為建築設計辦理變更, 財務計畫依評價基準日調整修正。</p> <p>(2) 本案 105 年 1 月 21 日及 107 年 5 月 16 日經都市設計委員會准予核定實施, 僅建築設計變更, 其餘依相關規定辦理。</p>	<p>請實施者配合辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>457-3 地號 2 筆國有土地更新前權利價值較幹事複審時下修，且因共同負擔費用增加，故本次共同負擔比例較幹事複審時上修，致本署經營上開國有土地更新後應分配權利價值下修，應領取之差額價金亦下修，請實施者說明並檢討，以維國產權益。</p> <p>(8)本案前經貴府都市發展局以 107 年 3 月 7 日北市都企字第 10730014500 號函表示，本署分回之 3 戶住宅單元經初步檢視皆符「臺北市公共住宅規劃設計基準需求」之居住單元類型、坪數與格局，且本分署業以 107 年 3 月 23 日台財產北改字第 10700060440 號函復該局本署國有土地之取償方式，是請貴府儘速依本分署 106 年 12 月 27 日台財產北改字第 10600355330 號函辦理，並請於本案舉辦聽證會時，應一併周知相關參與人關於本案住宅政策，務請重視。</p>		
<p>2. 江○暢</p> <p>(1)本人不參加本都更案</p>	<p>2-1 實施者受任人：康丞開發股份有限公司周總經理慶康</p> <p>(1)江先生說實施者沒有說清楚，但他也有參加 106 年 10 月 31 日協調會，可能相關條件未能滿意，實施者提出願意依更新後權利變換價值提前價購。</p>	<p>請實施者持續進行溝通協調。</p>

(七) 實施者自提修正部分

本案自提修正屋頂景觀配置，變更集中綠地空間供住戶使用，以及緊急升降機修正至地下室 B1 層，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(八) 同意本案變更都市更新事業計畫及擬訂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。