

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 334 次會議紀錄

107 年 8 月 29 日府都新字第 1076004306 號

壹、時間：民國 107 年 7 月 20 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：王副主任委員玉芬^代（報告提案一由方副主任委員定安主持，討論提案一至討論提案六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、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、106 年 7 月至 12 月及 107 年 1 月至 6 月大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉核備案件提本市都市更新及爭議處理委員會備查（承辦人：企劃科 邱立安 2781-5696#3021）

決議：洽悉備查。

柒、討論提案

一、「擬訂臺北市大安區懷生段二小段16地號等6筆土地都市更新權利變換計畫案」所有權人異議審議核復案（承辦人：事業科 許雅婷 27815696#3081）

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。

（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. 本案同小段 17-1、17-5、45、45-2 地號 4 筆國有土地既臺北市建築管理處查告為正義大樓之法定空地，形成有地無屋之特殊情況，按不動產估價技術規則第 126 條之 2 規定：權利變換前地上有區分所有建物之基地所有權人未持有該區分所有建物產權者，其土地權利價值之計算方式。且都市更新之目的在於促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，是辦理都市更新之房屋仍應以功能或效益衰退至不值得使用之客觀情況為準，並非以房屋自然耗損或外力破壞至結構脆弱達到不堪或不能使用為限，爰建物折舊額計算應以經濟耐用年數為主，必要時得以物理耐用年數計算。而建物經濟耐用年數表由全聯會依建物之經濟功能及使用效益，按不同主體構造種類

及地區公告之，不動產估價技術規則第65條第1項及第66條復定有明文。

- 2.查正義大樓興建完成使用迄今已近40年之年數，據中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報明定建物經濟耐用年數表，有關辦公用、商店用及住宅用為鋼筋(骨)混凝土建造、預鑄混凝土建造之經濟耐用年數50年計算，正義大樓剩餘可使用年數應為10年，惟實施者逕以物理耐用年數70年為基準，計算正義大樓之權利價值，再據以核定系爭17-1地號等4筆國有土地所有權應有部分各21174/2287更新前之權利價值，悖於不動產估價技術規則第65條第1項及第66條規定之違背法令。請實施者依上開規定以正義大樓10年剩餘使用年數計算全棟之權利價值後，再據以為17-1地號等4筆國有土地所有權應有部分21174/2287應扣除之建物權利價值範圍，並請貴府予以督核。
- 3.據本案權利變換計畫書(核定版)第14-1頁實施者承諾如下：
 - (1)經建築主管機關確認實施者所提變更為一般事務所確為可行，本署同意改選B棟12樓以上樓層，集中6選配。第20、21樓有重複選配部分，實施者承諾協調完成，由本署申請選配。
 - (2)關於本署申請分配車位單位中有24席車位與私地主重複選配乙節，實施者承諾協調國有財產署選配之停車位集中於地下3、4層。
 - (3)本案於實施者辦理國有財產署選配房地之使用執照變更為一般事務所完成前，實施者承諾負擔相關管理費用。請委員會確認其可行性，並請實施者於都市更新核定後，依上開承諾確實辦理。
- 4.查本署係分回B棟之更新單元並依本署105年8月29日台財產署秘字第10590008570號函核示略以，已奉財政部同意由本署進駐使用後續進駐使用，又本案B區段提列營造工程費有1億多元，據實施者於核定版回應綜理表第綜2-5回應，本署分回房屋之內部裝修依變更事業計畫書核定之三級建材標準配合一般事務所需求施作，爰請實施者後續依本署進駐規劃之使用空間設計規劃及裝修設備需求施作。

(二) 財政局 王幹事月蕊 (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 洪幹事于佩 (書面意見)

本案國有土地權利價值暨地上合法建物耐用年數計算及估價問題等部分意見如下：考量本案地上建物剩餘經濟耐用年數，既經實施者依本市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項規定，委由本市土木技師公會鑑定，據以評估該等國有土地之權利價值，故無意見。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

本案無涉交通議題，爰本局無意見。

(五) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

本案係所有權人異議審議核復案，未涉本局權管，無意見。另日後本案都市更新案建築物涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，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」規定辦理，並應規劃消防車輛順向進入及駛離救災活動空間之動線。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(七) 邱委員世仁

1. 正義大樓折舊年限的認定，在105年11月15日台北市土木技師公會已做有鑑定報告，國有財產署北區分署於105年12月5日才有提出意見，土木技師公會是第三方公證單位，所提出的報告是具有公信力，鑑定報告指出正義大樓建物尚有30年的使用價值，予以尊重。
2. 國有財產署北區分署可能是認為建築物總耐用年數用以70年去認定是屬不合理，但若剩餘年數是採土木技師公會所鑑定出來的30年去認定，應予尊重。

(八) 游委員適銘

1. 國有財產署北區分署認為正義大樓於66年完工，迄今已40年，再加計未來的年數29.53年，大概70年這樣去算，如果拆開各別法條去看，以不動產估價技術規則第65條為例，耐用年數有經濟耐用年數與物理耐用年數，估價規則是以經濟耐用年數為主，但經歷年數大於其經濟耐用年數時，要應重新調整，不論是用地價調查用的或是四號公報，甚至用不動產估價技術規則第68條所謂的經濟耐用年數是以經歷加計，推估未來的剩餘去加總，不過它是成本法，而依都市更新條例第39條，因建物在土地上面，理論上是由地主去協議，協議不成，則由實施者、估價師估價後，納入權變計畫，而依都市更新條例第39條估價是以收益法，收益法是依不動產估價技術規則第32條跟第47條的一定期間收益價格計算，收益法跟成本法是不一樣的條文，所以國產署表示為什麼不扣折舊，如果扣折舊，它就是用建物成本法來估，因此就要扣掉過去40年累積折舊，但一般在處理估價規則第47條，實施者去估價時，假設在都更程序，即便未來一兩年就要拆除，但是還是給它5年或10年，剩餘的經濟耐用年數計算未來的收益賦予建物的權利價值，本案件採用土木技師估了29.53年，而土木技師的鑑定報告是有依據的，這部分沒有意見，但把29年累計過去的40年，就將兩個方法混在一起。所以本案估價是估收益法

還是成本法?請說明。

2. 估價技術規則第126之2條，是指屋地不同人，它有兩種方法，一個是可對應，就是一個缺屋一個缺地，兩個可以配成一對，所以就是用第125條的房地估價去做拆分，一個是不可對應，就是無地、無屋，以往在算建物的權利價值，技術規則第47條也就是Inwood(其中N:可收益之年數)，以往可能都是5年或10年居多，即便是明年要拆，可能只有1年，但是還是給它5年或10年，那本案是更遠，給了29.53年，因本案有技師的鑑定報告去支撐，但適不適合再把過去的年數再加進去，如果再加進去的話，那其他個案都比照辦理，這影響是要考慮的。
3. 本案估價時用估價技術規則第47條的Inwood，若N'可收益之年數是用29.53年不是用70年，則符合規定。

(九) 詹委員勳敏

1. 當初在審議本案時，國產署有提出同樣的意見，當初也是因有土木技師的29.53年的鑑定報告，再者是估價技術規則談到已經歷的耐用年數加上剩餘的耐用年數，所以才會用70年，那經歷耐用年數扣下來剩30年，如果把報告書確認N'值是30年的話，就不用再質疑了。國有財產署北區分署若有意見，應當派員出席討論，有不同的意見才能及時反應。
2. 第四號公報裡所訂的表格，估價是用觀察法來參考外觀及內部的使用，而土木技師提出來的是專業鑑定報告，經濟耐用年數有增加是可以於報告書內做說明。

(十) 簡委員裕榮

1. 當初在訂定估價範本時，耐年年數這部分，是以全聯會第四號公報公告的耐用年限來做估價，所有估價師在做估價報告是以第四號公報為原則，而估價規則裡面，有經濟耐用年數及物理耐用年數，這兩個其實可以使用，而大部分的估價報告都是以第四號公報公告的建築物耐用年數來進行估價。
2. 第四號公報後段有補充說明，估價是可以利用經濟耐用年數及物理耐用年限來進行處理，而國產署只取第四號公告的前段，而未提後段。

(十一) 劉委員秀玲

本案的估價是採經濟耐用年數還是採物理耐用年數，應該有固定的計算標準，為何本案有特別的計算方式呢?本案若是以第四號公報所定的建築物耐用年數50年來估價，這就是國產署的主張，是否為通案計算方式?

(十二) 都市更新處

1. 建物的耐用年限，當時是納入全案估價報告書去做審議。
2. 國有財產署北區分署書面意見第三、四點與今日審議核復議題無關，建議不予討論。

實施者回應：

- (一) 管委會只委託過一次第三方公證，在過程中國產署在公聽會對於估價、耐用年限有意見，在權利變換計畫之前就已發函給國產署針對這個問題與其他地主協商，但國有財產署北區分署排斥與地主直接協商。為了權利變換計畫進行，另找第三方結構技師鑑定耐用年限剩餘時間，根據結構技師報告書內容採取權變計畫價值的評估。
- (二) 在估價房屋所有權人繼續使用之土地，在剩餘的30年裡面它的收入價值是多少，收入價值是從國有財產署北區分署的土地權值裡面扣除去補貼建物所有權人也是用收益法Inwood的概念下去計算。耐用年數法認定的問題裡它在成本法裡作為提列折舊一個參考基準，未來建物可以用多少年，使用Inwood做未來收入價值計算也是參考土木技師計算剩餘耐用年限去算。
- (三) 本案在計算土地跟房屋所有權人之間權利價值採取收益法Inwood計算，基本上是衡量未來建物可剩餘使用年限期間所產生的收益有多少，房子還可以使用多久是參考土木技師計算剩餘耐用年限為基準去計算。
- (四) 估價時用第47條的Inwood，其中N'可收益之年數是用30年來算，不是70年來計算。

決議：

- (一) 經實施者說明並經審議會討論後，本案更新前價值之估算符合相關法令規定，後續請依程序辦理核復事宜。
- (二) 國有財產署北區分署書面意見第三、四點與今日審議核復議題無關，不予討論。另請國有財產署北區分署有相關意見，務必請在核定之前能夠提出，並且提出異議時，也請至審議會現場說明。

二、「擬訂臺北市士林區永新段二小段45-2地號等13筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及調整更新單元範圍疑義案（承辦人：事業科 李惠閔 2781-5696#3066）

討論發言要點：

- (一) 財政局 王幹事月蕊（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) 交通局 謝幹事霖霆 (書面意見)

本案本次僅涉及調整更新單元範圍，本局無意見。

(三) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

本案係更新單元範圍疑義，未涉本局權管，無意見。另日後本案都市更新案建築物涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，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」規定辦理，並應規劃消防車輛順向進入及駛離救災活動空間之動線。

(四) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(五) 建築管理工程處 王幹事光宇

本案業經本處畸零地調處委員會107年5月3日北市都建字第10734891300號函，同意申請地單獨建築，故本案之更新單元劃定本處無意見。

(六) 邱委員世仁

本案45-2地號畸零地排除後，應不影響本案住宅出入口及車道出入口等建築配置內容，無意見。

(七) 臺北市士林區農會

有關45-2地號土地劃出本案更新單元範圍，本會同意無意見。

決議：同意將45-2地號土地劃出本案更新單元範圍，請實施者修正計畫書內容後，依相關規定辦理後續公開展覽程序。

三、「變更臺北市萬華區華江段三小段274地號(原215-2地號)1筆(原22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 張文銓 2781-5696#3064)

討論發言要點：

(一) 財政局 王幹事月蕊 (書面意見)

本次建築設計變更所衍生費用調整，增加部分實施者已說明由其自行吸收，不影響所有權人權益，不變更財務計畫，故本局無意見。

(二) 地政局 洪幹事于佩 (書面意見)

經檢視估價報告書內容，已依前次幹事意見修正，無意見。

(三) 交通局 梁幹事筠翎 (書面意見)

1. P. 10-51、P. 10-53、P. 10-55、P. 10-57、P. 10-59、P. 10-61，請補充基地內停車場(平面層、B1~B5)反射鏡、警示燈等相關交通安全設施並標示於相關圖說內。
2. P. 11-11，平面層自行車停車空間，請標示自行車格位數量與尺寸。
3. P. 11-23，車道出入口應與人行道順平處理，鋪面系統應採不同色彩或材質區隔，以維行人安全。

(四) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

1. 請依內政部(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，補充標示建物臨路面各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口位置，並確認前述開口皆與救災活動空間水平距離於11公尺範圍內。
2. 規劃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。
3. 請補充規劃並標示雲梯消防車順向進入及駛離救災活動空間之動線，若無法順向駛離，請規劃迴車空間供雲梯消防車順向駛離，並確認該動線各處均至少應保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(六) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 針對建築規劃設計部分，戶外安全梯檢討是否淨空2平方公尺，在圖面上看起來似有隔柵。依內政部的函釋是必須淨空2平方公尺，不能夠用切割的縫隙去合計2平方公尺，女兒牆上方透空部分要合計2平方公尺。
2. 本案為104年的建照，其附表所載本案應於6個月內向都市更新處洽辦變更事宜，自104年迄今已超過6個月，請說明6個月的時間起算點。
3. 有關解釋函令並無法令適用日期，除有特別明定解釋函令適用日期，其餘則一律適用。

(七) 詹委員勳敏

本案為可以登記雨遮的案件，面積調整是增加或減少，估價報告書是否調整，

請說明；如二樓以上均價有增加，則綠建築保證金也請配合修正。

實施者回應：

- (一)有關消防局意見，本案已檢討無誤，會再進行相關圖面確認。
- (二)依交通局意見，配合標示相關警示措施。
- (三)有關建築管理工程處意見
 1. 本案於 101 年事業計畫報核，所提解釋函報核當時尚未發布；另原核定已有規劃隔柵設計。
 2. 有關時程部分說明，本案 104 年 12 月 31 日取得建造執照及拆除執照，於 105 年 6 月 24 日申請變更事業計畫報核，故在 6 個月期限內，符合規定。
 3. 有關隔柵有兼做欄杆的用途，如果將隔柵移除會變成戶外欄杆的高度部分會有問題。
 4. 該設計屬於回字形的梯，有些部分樑一樣會經過，並不是一個完整的開口，這部分再做仔細的研究。
 5. 建築管理工程處所提意見涉及法令規定，實施者後續依法令規定辦理，再請教建築管理工程處修正方式。
- (四)有關本次估價變動是按照建築規劃設計的修正，所以部分樓層面積調整，影響單價些微變動，總銷金額有調整，實施者不調整獎勵值申請額度。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案涉建造執照審查辦理變更事業計畫及調整建築規劃內容，經實施者說明並經審議會討論後，請依幹事意見修正。

(二) 財務計畫部分

本案建築設計變更所衍生費用調整情形，以及增加部分實施者擬自行吸收，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 估價部分

本案估價報告書修正情形及二樓以上均價 538,401 元/坪，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意維持原核定額度給予256.86平方公尺 (法定容積6%) 之獎勵額度。
2. △F4-2 (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 同意維持原核定額度給予158.70平方公尺 (法定容積3.71%) 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) 同意維持原核定額度給予385.29平方公尺 (法定容積9%) 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) 同意維持原核定額度給予308.66平方公尺 (法定容積7.21%) 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。
5. △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256.86平方公尺 (法定容積6%) 之獎勵額度。

(五) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 臺北市政府文化局</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。未來開發行為時，若有發現具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群之建造物，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 調等相關規定辦理。</p> <p>(2) 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測量方式認定；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，如基地內樹木有達受保護認定標準者，則須依「臺北市受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫審議作業要點」規定提送保護計畫或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>(3) 經查該公司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</p>	<p>1-1 實施者受任人：謝長潤</p> <p>(1) 敬悉。</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
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。		

(六) 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。

四、「擬訂臺北市大安區大安段一小段267地號等22筆土地都市更新事業計畫案」所有權人申請撤銷同意書案（承辦人：事業科 許雅婷 27815696轉3081）

討論發言要點：

(一) 財政局 王幹事月蕊（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 洪幹事于佩（書面意見）

本案討論事項與估價無涉，故無意見。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

本案僅涉所有權人申請撤銷同意書，本局無意見。

(四) 消防局 林幹事清文（書面意見）

本案係所有權人撤銷同意書部分，未涉本局權管，無意見。另日後本案都市更新案建築物涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，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」規定辦理，並應規劃消防車輛順向進入及駛離救災活動空間之動線。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

(六) 簡委員伯殷

假如撤銷同意書生效，對於陳情人及其他地主權益將可能會受損，因撤銷同意書有兩個直接影響，包含時程獎勵及道路捐贈獎勵，故如仍有參與都更意願，建議雙方再予以溝通協調。

(七) 何委員芳子

本案第1次召開公辦公聽會時，陳情人屬於無法選配，但幹事會後，實施者配合陳情人需求而變更設計，並依幹事會決議辦理第2次公辦公聽會，由此可見，實施者已表現誠意。另有關陳情人看不懂報告書為實施者責任，實施

者必須再加強說明清楚，至於權利分配問題，因本案為事業計畫跟權利變換分送，具體之分配權益會在事業計畫通過後，才能執行，讓實施者再予以溝通說明。

(八) 謝委員慧鶯

1. 陳情內容提到，實施者富邦建設徵求同意書時，表達會繼受瓏山林建設之權利義務，今日實施者表示是經瓏山林建設同意轉讓事業概要，其他權利義務是不繼受，這是雙方爭執之重點。另因本案事業概要與事業計畫實施者不同，若非繼受關係，請實施者妥予說明。
2. 有關選配部分，本案設計A、B兩棟建物，惟適宜地主選配單元規劃於B棟，請檢討是否有限縮地主選配之情事。另事業概要與事業計畫規劃設計不同，陳情人無法於事業計畫規劃內容選配該單元位置，有關陳情人可選屋位置也請實施者併同說明。

(九) 邱委員世仁

陳情人於第2次公辦公聽會並提出意見及表示撤銷同意書之意見及相關陳情意見，但陳情人所陳意見未得到適當的回覆，故請實施者善盡溝通協調責任。

(十) 詹委員勳敏

由闕女士書面陳情意見可知其訴求，第一、公平選配，本案實施方式為權利變換，故請修正限制選配事宜，第二、地位平等及透明化，請估價師向陳情人妥予解釋估價報告書之內容。

(十一) 方副主任委員定安

1. 針對撤銷同意書事宜，涉及權利義務是否相符及實施者就陳情意見的溝通協調，請補充說明。
2. 若陳情人有不瞭解的內容，但想參與都更，實施者應再持續溝通協調，而陳情人要自行評估撤銷同意書後都更獎勵減少的影響。

實施者回應：

- (一) 瓏山林建設及合宏建設為本案事業概要預定實施者，但因法令變動且為公劃地區，若無法延續事業概要，所有權人將損失本案都市更新時程獎勵。依營建署104年2月16日函釋，取得原預定實施者之其中1家及土地所有權人同意的前提下，即可轉移沿用。實施者為使本案仍保有時程獎勵，在與瓏山林公司協調後延續事業概要之有效性並於事業計畫書中載明。
- (二) 本案為事業計畫、權利變換分送，尚未涉及選屋階段。本案於第1次公展後267地號土地所有權人提出陳情意見，為讓該地號土地持分較少之地主後續

可以分配，實施者配合調整規劃，在B棟新增小坪數的產品，並於第1次幹事會自提修正，故而辦理第2次公展公聽會。

- (三) 有關撤銷同意書簡先生等3位陳情人部分，因對計畫內容不瞭解，想撤銷同意書。本案從說明會、自辦公聽會等程序相關文件資料皆依規定法寄發簡報、光碟等相關文件，實施者也多次召開說明會針對本案進行溝通說明。依撤銷同意作業要點第6點，本案權利義務、實施方式及獎勵項目皆無不相同與更動；更新後土地及建築物分配位置不一致，由於尚未到權利變換階段因此尚未執行。依撤銷同意作業要點規定，故3位陳情人撤銷理由與規定不符。
- (四) 有關關小姐陳情部分，第1點、同意書權利範圍面積與謄本不符，特別說明該同意書依謄本登載內容全部相符，僅土地所有權人個人持分是由原謄本登載部分再做計算數字有所出入，依同意書認定係與謄本資料是否相符，這部分是相符且經主管機關確認。第2點、選屋部分，本案採事業計畫權利變換與事業計畫權利變換分送，為調查現況住戶住宅需求作為規劃設計依據，故實施者才進行預選屋作業。有關預選屋調查所遵循規則轉化為選屋原則，未來若有與預選屋位置不一致，後續仍依照權利變換程序執行。有關預選屋調查所遵循規則轉化為選屋原則，交由審議會審查確認後故陳情人所提的部分，在作為後續未來擬訂權利變換計畫階段才能做確認之辦理依據。第3點、實施者承接瓏山林建設原申請人事業概要時程獎勵的有效性，非承接瓏山林建設之開發條件。另本案採權利變換，陳情人所提對估價結果、未來權利變換合理性或審查結果，不能認同且不公平，故想撤銷，惟因權利變換係依法執行並經委員會審查，估價師依相關法令估價，上述意見實施者亦不斷說明回應，但陳情人堅持，實施者也僅能給予以尊重。
- (五) 在105年5月25日第1次公展後，於105年8月29日267地號地主召集案內現住戶與實施者開會，會中提出即使非現住戶，仍有權利選配更新後房地，另因預選屋過程中，部分267地號地主之土地持分比3樓現住戶還小，認為預選屋階段時被忽略。實施者因考量267地號地主之權益且徵得其同意，願意調整設計，另在B棟新增小坪數規劃並在第1次幹事會自提修正徵詢同意。實施者與地主間仍非常密切溝通，惟本案是屬事業、權變分送後續將依循權利變換結果執行，目前仍在事業計畫審議階段，無法實際計算地主之權利價值，因此地主認為實施者沒有說明清楚。
- (六) 實施者於103年底徵求所有權人事業計畫同意時，合宏建設與瓏山林建設都表示願意變更事業概要預定實施者，查明後因大法官709號解釋令關係，無法變更概要預定實施者，且當時營建署解釋令尚未出來，因此徵求事業計畫同意時，請每位地主簽署3張同意書，1張是事業計畫同意書給實施者，另外2張變更概要預定實施者同意書，分別是合宏建設跟瓏山林建設。在營建署

函釋後，報核前夕實施者才確認沿用瓏山林建設之事業概要，所以取得瓏山林建設之概要同意書，報核時也併同將合宏建設之變更概要同意書檢附於附件冊。

- (七) 實施者於103年底徵詢所有權人同意過程中，尚未確認延用哪家事業概要，僅向所有權人說明本案採權利變換方式實施。另合宏、瓏山林建設的3棟建築設計內容與本案2棟建築設計不同，且當時本案建築規劃還不具體，於隔年才舉辦自辦公聽會，並於104年6月25日申請事業計畫報核。

決議：本案同意比例偏低，請實施者加強溝通協調，俾利本案後續推動，並請考量調整建築設計，以符合所有權人期待及需求。請實施者於3個月內檢附具體協商紀錄，再提請審議會討論撤銷同意書事宜。

五、申請自行劃定「臺北市中山區長春段一小段764地號等2筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 吳函穎 2781-5696#3029）

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）
本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。
- (三) 交通局 謝幹事霖霆（書面意見）
檢討書 P.17，基地北側新增捷運出入口(含無障礙電梯、樓梯)旁所留設東西向通道建議淨寬至少 2 公尺，以利通行；停車場出入口寬度，亦請一併標示於圖面。
- (四) 消防局 吳幹事尚欣（書面意見）
本案都市更新案建築物涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，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」規定辦理，並應規劃消防車輛順向進入及駛離救災活動空間之動線。
- (五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）
無意見。
- (六) 新建工程處（書面意見）
依申請人提供之更新單元檢討書，本案屆時將搭設空橋與捷運南京復興站體連接以新增獨立捷運出入口，且該空橋將跨越本處管有本市中山區長春段一小段 1089 地號市有土地及同小段 1090 地號國有土地等土地上空，如施工時需搭設臨時支撐於前揭二地號土地，請貴處責成申請人依「臺北市市有公用房地提供使用辦法」及「國有公用不動產收益原則」等規定辦理租用，待空

橋完工並全天候供不特定人使用，得免收租金。

(七) 捷運工程局

南京復興捷運站現有 8 個出入口，對於旅客流量已屬完備；申請人於基地北側增設捷運出入口，可再提昇捷運整體服務品質。

(八) 邱委員裕鈞

請補充說明新增捷運出入口與基地內車道出入口及基地旁自行車路線關係。

(九) 邱委員世仁

新增捷運出入口設於基地北側範圍內空地，請說明是否會影響本案設計建蔽率；另新增捷運出入口與未來建築物出入口位置動線是否相互影響。

(十) 簡委員伯殷

有關公益設施後續獎勵申請、捐贈等事宜，提醒實施者後續於擬具更新事業計畫時，需研議相關執行細節。

(十一) 鄭委員淳元

本案基地內北側人行動線請留設東西向通道至少 2 公尺以上。

(十二) 劉委員秀玲

前第 312 次審議會係建議本基地南側範圍外之捷運南京復興站 8 號出入口於更新後移設至建築物內，經本案說明申請人與相關單位召開數次協調會，因施工上確有其困難，提出本次捷運新增獨立出入口方式，尚可理解。

(十三) 方副主任委員定安

前次審議會決議係請本案評估與捷運場站連通有無可行性，請修正相關文字敘述。

申請人回應：

(一) 基地內北側人行動線留設東西向通道寬度為 2 公尺，將於圖面標示清楚。

(二) 本案位於雙捷運站交叉口，考量基地周邊都市紋理，將於更新後提供東西向通道、南北向騎樓的人行安全通行路徑，並於基地北側新增捷運出入口，讓早期規劃的文湖線有個便捷、直接引導人行往西側移動的出入口，提昇整體人行環境品質；另基地內車道出入口周邊，將於事業計畫提出與本案所留設之開放空間做完整規劃。

(三) 新增捷運出入口之公益設施是否計入建蔽率、容積等事宜，事涉本案建築設計，後續將配合事業計畫審議及相關規定辦理。

(四) 本案更新後建築物主要出入口位於復興北路側，並未緊鄰新增捷運出入口。

(五) 有關公益設施捐贈事宜，後續於擬具事業計畫時，會與受贈單位溝通，涉及產權議題，會配合更新主管機關、權責單位共同研議必要執行細節之處理。

決議：本案依各委員意見修正後同意劃定為更新單元。

六、申請自行劃定「臺北市中正區臨沂段四小段115地號等6筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 葉丹渝 2781-5696#3033）

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. 有關本案劃定更新單元審議事宜係屬主管機關之權責，本分署原則尊重審議結果。至同段124地號是否得納入更新單元，建請貴府逕依規定審酌。
2. 依都市更新事業範圍內國有土地處理原則第8點規定略以，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：
 - (1) 評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板（含主建物及附屬建物，下同）面積達2,000平方公尺。
 - (2) 函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達2,000平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。
3. 惟依本案更新單元檢討書第16頁所載，更新單元位屬「第三種住宅區」，鄰接周邊道路均未達8公尺，似未符臺北市土地使用分區管制自治條例及附條件允許使用核准標準規定，「第三種住宅區」得附條件允許「第13組：公務機關」使用之規定。爰請貴府後續評估本案更新單元內國有土地或擴大更新單元後國有土地有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用。

（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）消防局 林幹事清文（書面意見）

另日後本案都市更新案建築物涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，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」規定辦理，並應規劃消防車輛順向進入及駛離救災活動空間之動線。

（四）交通局 梁幹事筠翎（書面意見）

本局無意見。

（五）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

（六）簡委員伯殷

1. 本案未來核准後，是否願意將鄰地124地號土地以不計容積獎勵方式一併納

入規劃，請說明。

2. 本案國有土地面積所佔比例與私有土地相當，請問國有財產署北區分署針對本案所鄰124地號國有土地是否有其他使用計畫？

(七) 何委員芳子

本案基地西側鄰地部分建築物已達更新年限，鄰地 124 地號土地建議可與本案西側鄰地其他私有土地合併作更新單元規劃較妥適。

(八) 方副主任委員定安

本案劃定範圍雖未納入鄰地 124 地號土地，管理機關國有財產署北區分署未來仍可採合併開發方式，將此筆土地納入配合本案更新單元進行開發，且以不計容積獎勵方式併同規劃，以上建議供各委員參考。

申請人回應：

前與國有財產署北區分署已有討論結果，惟納入鄰地因受限於本案將造成空地過大，日後鄰地 124 地號土地納入合併開發作為建築基地且不計容積獎勵之方式，申請人願意配合 124 地號土地一同建築設計。

決議：本案以原申請範圍照案通過，鄰地 124 地號土地得以合併開發方式併同辦理。