臺北市都市更新及爭議處理審議會第 384 次會議紀錄

108 年 8 月 12 日府都新字第 1083006526 號

壹、時間：民國 108 年 7 月 29 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：方副主任委員定安代

肆、出列席單位及人員：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、「擬訂臺北市文山區萬隆段一小段594-1地號等16筆(原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 吳秀娟 2781-5696#3075)

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）

查本署原管同小段594-1地號等4筆國有土地，配合貴府公共住宅政策，業經行政院107年12月25日核准無償撥用，復經臺北市古亭地政事務所107年12月27日辦竣無償撥用登記予貴府都市發展局在案，該局並以108年5月6日北市都企字第1083000201號函表示，將續依都市更新事業範圍內國有土地處理原則第9點第2款規定，依都市更新條例規定參與都市更新。是本案更新單元範圍內已無本署經管國有土地。

（二）臺北市政府財政局（公有土地管理機關）

1. 本局前已於聽證期間提供意見，部分意見實施者表示將於聽證結束後釐清修正，請實施者確實配合辦理，並請於報告書內補充聽證會議意見回應相關內容。

2. 依提列總表規定，占有他人土地舊有違章建築拆遷補償採現金補費者，原則同合法建築物拆遷補償費，因本案金額以雙方協議合約內容提列，請實施者於審議會詳予說明後，提請審議

3. 本案貸款期間仍請依一般審議案例以36個月提列。

4. 本案共同負擔比達47.05%，人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均依上限提列，仍請實施者檢視調降。

5. 本案市有土地更新後應分配權利價值經調整後可領回金額增加，已逾本案最

小分配單元價值，刻由都發局簽府加選房地，後續請實施者配合修改相關內容。

（三）臺北市政府都市發展局(住宅企劃科)（公有土地管理機關）

本案規劃單元於108年7月19日檢送都市更新報告提供公共住宅修正報告書，刻由本局審核中，後續請規劃單位依審核結果辦理。

（四）新建工程處 丁幹事仲仁

1. 有關實施者協助開闢計畫道路部分，私地部分報告書已敘明捐贈，另其中兩筆有關公有土地有償撥用部分，本次簡報中實施者也同意願意負擔有償撥用價金，提醒實施者有償撥用部分，請於道路開闢前一年3月前告知本處編列預算納入收支並列，並請清除地上物，協助實施者辦理公有土地有償撥用。

2. 建請都發局列管實施者於使照取得前，完成捐贈及開闢道路作業相關規定。

3. 有關本案南側鄰溪洲街基地(建築線)以外至既有排水溝間之公有人行道區域，幹事複審意見有詢問實施者是否願意認養，若無認養，未來施工時現有人行道需破口或設置斜坡道等，請送審圖說予本處審查。

（五）建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 本案廢止溪州街61巷依第10-2頁現況實測圖，現有巷與更新單元範圍線未重合，請實施者釐清溪州街61巷是否全段都在更新單元範圍內，圖面標示清楚現有巷範圍。

2. 溪州街23巷是未開闢的計畫道路，依本市都市更新自治條例第10條規定:「…如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，…」，溪州街23巷協助開闢的範圍請實施者標示清楚，確認是否達到自治條例規定可供通行。

（六）都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠(書面意見)

有關圖 10-19 之院落檢討，查依本市土地使用分區管制自治條例第 16 條之規定，「第三種住宅區」之側院寬度不得小於 2 公尺，且最小淨寬度不得小於 1.5 公尺，請依前揭規定補充檢討本案側院寬度，並詳標示於圖面。

（七）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

報告書第 10-87 至 10-90 頁，本案建築高度已超過 49.95 公尺，樓高相對周鄰已較突兀，本案造型框架為 9 公尺，造成建築物量體膨脹，請再調降造型框架。

（八）交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

事業計畫書(前次意見未修正完成)，P.5-16、5-17 停車供需現況，引用資料與 106 年度臺北市汽機車停車供需調查(6 個行政區南區)不符，請確認。

（九）消防局 林幹事清文（書面意見）

1. 建議雲梯消防車救災活動空間應儘量規劃於主要道路上，並請確認依建築技術規則規劃之緊急進口、替代窗戶或開口位置。

2. 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 A 棟建築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。

3. 請確認救災動線內保持 4 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高，並標示雲梯消防車順向進入及駛離各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。

（十）財政局 黃幹事宏玲（書面意見）

1. 依提列總表規定，採現金補償者，原則同「合法建築物拆遷補償費」之提列說明；情形特殊者，由實施者核實提列，金額以雙方協議合約內容為準，檢具相關證明文件，並經審議會審議通過為準。本案占有他人土地舊違章建築拆遷補償費用實施者以銷售淨利補償，每坪補償單價達 39 萬餘元，請實施者說明後提請審議。

2. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費皆以上限提列，且共同負擔比幹事複審版為 46.71%，本次提高至 47.05%，請實施者說明後提請審議。

3. 貸款利息之計算，貸款期間較一般案例為長(目前以 40 個月)，請實施者說明後提請審議。

4. 其餘 168 專案複審所提意見，經更新處檢視已修正或說明，無補充意見。

（十一）地政局 洪幹事于佩（書面意見）

前次幹事意見已修改及說明，其餘無意見。

（十二）邱委員世仁

1. 溪洲街35巷現有巷廢止是僅針對基地內部分廢止，還是整條現有巷廢止，請實施者說明。

2. 溪洲街61巷連接溪洲街及溪洲街23巷二條計畫道路，若廢止該巷道是否會影響鄰地通行問題。

3.屋頂造型框架部分設計為9公尺是否有必要?是否可降低至6公尺，提請大會討論。

4.屋頂是否有種植大喬木，並請檢討覆土深度是否足夠，請實施者說明。

（十三）簡委員裕榮

屋頂框架建議調降至6公尺。

（十四）何委員芳子

請實施者說明建築設計之屋頂框架高度。

（十五）劉委員秀玲

1.一樓景觀植栽配置，申請人行道獎勵6公尺，但真正平順的部分僅2.5公尺，餘3.5公尺部分有高差，基地南側溪洲街僅8公尺，是否可再退縮，例如留設4公尺平順的人行道。

2.△F5-1容積獎勵部分,本案協助開闢毗鄰計畫道路及留設人行步道之部分已給予獎勵，但考量本案提供部分公宅，建議酌減1%。

（十六）黃委員蕙庭

1.有關占有他人舊有違章建築拆補費,實施者雖已提供相關證明文件以協議金額用銷售淨利計算拆補費，本案於168專案複審時幹事亦有提出以銷售淨利計算拆補費的質疑，惟實施者回應依審議通案原則來計算，此計算方式請更新處確認。

2.本案實施方式為部分協議合建部分權利變換，採權利變換部分僅有公有地主，歷次審議、聽證過程公地主均有意見表達調降共負比，但本次不調降反調升，168專案複審版共負比46.71%，本次提升到47.05%，本案只有一個私地主一個公地主，但本案之各項管理費皆以上限提列，請酌予調降共負比費用。

（十七）遲委員維新

1.168專案會議均有提出本案房價與變電所周邊案例相比，但變電所嫌惡設施僅修正2%，與一般認為大型變電所影響的調整率明顯不夠，168幹事複審地政局有建議更換比較案例，惟更換案例後調整之差異約8千元/坪，調整的結果尚顯不足，若依原報告書估值調整嫌惡設施幅度符合一般市場水準，比準戶應達到60萬元/坪，是比準戶偏低的問題，本案基地位置雖然偏河堤旁，生活機能稍嫌不足，但以本區塊重點為河景，計劃書第11-8~9頁可看出超過7、8樓以上就有河景的景觀效益，惟更新後價值二樓以上均價為589,858元/

坪價格與木柵房價相仿，本案十樓以上面河戶單戶總價1700至2600萬，在臺北市接受度頗高，請估價師再斟酌調整更新後價值。

2. 以107年溪口街台大敦仁成交價約為66~72萬元/坪，但估價師未用此案例，若用此案例再以臺北市房價指數微修，估出來的結果與現況所估算結果頗有差異，應為案例選擇上的問題，台大敦仁與本案同一側相似程度較高，另總體而言，本區更新後房價未達60萬元/坪價格似未符市場情況。

（十八）黃委員嫩雲

1. 事業計畫

(1)請檢視專案複審會議的開會日期：「107」年03月28日（第專案複審-1頁）

(2)請檢視圖10-2 基地配置示意圖，「9.汽機車主要出入口」的編號。(第10-6頁）

(3)附圖2專有、共用部分圖示（1），附圖3專有、共用部分圖示（2），附圖4專有、共用部分圖示（3）。專有、共用部分圖示，請配合建物登記清冊內公設（1），公設（2），公設（3）及公設（4），修正全部共用、部分共用圖說標示範圍（第附錄46-49頁）。請參考臺北市政府都發局106年7月5日北市都授建字第10634919700號函。

2. 權變計畫

請標示尺寸(第6-5至第6-15頁)(第13-12至第13-15頁)，餘請自行檢視。

（十九）詹委員勳敏

請問實施者基地南側人行道認養年期。

實施者說明及回應:

（一）廢巷改道部分

1. 有關溪洲街35巷擬廢止的範圍僅有單元內部份自底端逐步廢止；溪洲街61巷現況為單元內之建物門牌通行使用，鄰房非由此巷道做為進出通道，若有使用該現有巷也僅做短暫通道，另現有巷臨接之計畫道路未來實施者辦理開闢及捐贈計畫道路，會開闢至可供通行之狀態，不致影響鄰房進出。

2. 鄰房圍牆位置位於更新單元範圍地界上且無開口，溪洲街61巷經確認報告書P10-2為舊版地形圖，實施者業經測量確認現況現有巷全部位於更新單元內。

（二）建築規劃設計

1. 側院檢討部分本案建物側邊未開窗，另側院平均寬度檢討會再將檢討算式補

充於圖面，經檢討符合規定。

2. 屋頂造型框架部分為配合建物整體造型，藉由屋頂框架柔化屋突之突兀感且建物已從溪洲街退縮將近20公尺做設計，請求大會同意本案屋頂框架由現況9公尺降低高度為8公尺。

3. 屋頂喬木已考量受風環境之影響，植栽部分採小喬木搭配複層草花做設計，有關覆土深度及防風措施也已補充於報告書中。

4. 於基地後側溪洲街23巷有設置隔柵圍牆，為了維持視覺通透度，其高度維持於2公尺以下做設計。

5. 本案留設6公尺人行步道，其中2.5公尺為人行淨寬度，其餘植栽未設置花台，採降版設計留設綠化，與人行道之鋪面是平整的，於6公尺以外的部分才有造型植栽花台的設置。事業計畫P11-51頁植栽高度剖面圖示已超過6公尺的部分，所以有高差的情況。

（三）協助開闢計畫道路部分

實施者同意依新工處意見辦理，有關有償撥用之價金由實施者負擔及認養南側公有人行步道。

（四）消防救災部分

實施者同意依消防局意見修改消防動線及報告書內容。

（五）財務計畫部分

1. 選配部分同意依財政局意見修正。

2. 本案共同負擔比例偏高的狀況係因占有他人舊有違章占用戶之現金補償金額達6千萬，約占共同負擔金額4%，若扣除該項費用共同負擔金額尚屬合理。

3. 占有他人舊有違章占用戶之現金補償金額依提列標準由實施者核實提列，金額以雙方協議合約內容為準，另經試算若安置方式採現地安置處理，其應分配價值高於現金補償之金額，本案提列之現金補償金額尚屬合理範圍內，為使違占戶配合拆遷，實施者經協調後，同意現金補償金額計算方式依審議通案原則計算(獎勵面積×銷售淨利)。

4. 審議會版共同負擔比例增加係因專案複審會議依幹事意見修正營業稅計算誤植部分，考量委員意見認為本案共負比有偏高之情形，實施者同意將人事行政管理費由4.5%調降為4%，風險管理費由12%調降為11%，另銷售管理費用確實為市場行情6%做計算，是未來實施者銷售時應付出的費用，請委員同意。

（六）權利變換及估價部份

1.專案複審會後依地政局意見修改比較案例，為避免爭議已取消變電所的案例，本案距離變電所約1公里，所以在挑選案例時也盡量以同條件做選擇，所以報告書針對變電所的部分就沒有再作修正調整，另外遲委員提到河景的部分，在景觀效益的部分僅調整8%，有無河景的價差約為4萬元/坪，但本案因為鄰近高架橋低樓層的部分是沒有河景，所以在調整率上一來一回是有抵銷掉。

2.台大敦仁的案例位於溪口街，與本案溪洲街位置尚有段距離，有關建築修正率的部分，同意調降2%，讓比較法的比較價格與收益價格是相等的狀況，請委員同意依此方式調整更新後價格。

3.經試算估價二樓以上均價調整為約60萬元/坪，人事行政管理費及風險管理費用調整後，共同負擔比例約為45.90%，實施者同意加計各項費用(包含銷售淨利調整及國產署道路用地有償撥用價金等費用)後，共同負擔比例以不超過45.90%為原則，若有超過的部分由實施者吸收相關費用。

（七）自提修正因公地主估價價值增加而增加選配部分，請大會同意實施者配合辦理。

（八）其他有關報告書誤植或需補充說明部分，同意依委員及幹事意見修正辦理。

決議：

（一）廢巷改道部分

本案同意依臺北市都市更新自治條例第10條規定廢止更新單元範圍內現有巷道（溪洲街61巷及溪洲街35巷），免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理，並請依建管處意見修正。

（二）建築規劃設計部分

1. 本案公宅規劃是否符合使用需求及審查進度，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

2. 有關建築規劃設計是否符合建管法令規定，請依幹事意見修正。另有關屋頂造型框架高度請由9公尺降為8公尺。

3. 本案P11-64圍牆計畫部分，經實施者說明I-J、L-M有設置橫移式格柵門葉，另C-D段於2公尺圍牆上增設植栽，造成對鄰房壓迫部分，經實施者說明並同意圍牆上增設植栽(紫竹)變更為花草，避免造成鄰房壓迫感。

（三）協助開闢道路部分

本案協助開闢更新單元範圍外計畫道路，經實施者說明相關用地捐贈、相

關費用說明及開闢範圍之公有地部分處理方式，並經審議會討論後，予以同意。另有關溪洲街南側公有人行道部分，實施者同意依新工處相關規定辦理認養，認養年期依新工處規定辦理。

（四）消防救災部分

本案消防救災規劃情形、A、B棟開救災動線、活動空間、開口水平距離及道路轉彎截角尺寸，請依消防局意見修正。

（五）財務計畫部分

1. 占有他人舊有違章建築拆遷補償費用採現金補償，經實施者說明並提出相關證明文件，並經審議會討論後，予以同意。

2. 協助開闢道路693地號是否已開闢完成，是否得計算開闢費用，經實施者說明道路兩側之排水溝尚未施作完成，屬未開闢完成得計算開闢費用，並經審議會討論後，予以同意。

3. 貸款利息提列40個月較一般審議案例36個月高，經實施者說明係採新版提列標準計算本案之工期為28個月，貸款期間為工期加計前後6個月做計算為40個月計算貸款利息，並經審議會討論後，予以同意。

4. 本案市有土地比例達30.03%，提列人事管理費(4.5%)、銷售管理費(6%)與風險管理費(12.00%)及共同負擔比47.05%，經實施者說明並同意調降人事行政管理費至4%及風險管理費至11%，另銷售管理費仍以市場行情6%提列，共同負擔比例加計各項費用(包含銷售淨利調整及國產署道路用地有償撥用價金等費用)後以不超過45.90%為原則，若有超過的部分由實施者吸收相關費用，並經審議會討論後，予以同意。

（六）權利變換及估價部分

本案二樓以上均價(589,858元/坪)及估價報告書修正情形(是否反映轉管條件)，請依委員意見修正。

（七）建築容積獎勵部分

1. △F4-2（協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積），依新工處意見加計國有財產署持分之有償撥用辦理捐贈部分，原則同意給予501.42平方公尺（法定容積11.11%），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。

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）經審議會討論因基地小提供

之開放空間有限，故酌減1%，同意給予406.29平方公尺（法定容積9%）之獎勵額度。酌減部分實施者表示將以整棟等比例內縮外牆調整建築設計。

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343.63平方公尺（法定容積7.61%）之獎勵額度，後續授權更新處覈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270.86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，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。

5. △F6（處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積）原則同意給予516.34平方公尺（法定容積11.44%）之獎勵額度，請實施者於核定前檢附違章建築戶證明文件及現金補償協議書，並授權更新處核實計算後給予。

（八） 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(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀) 一、本次事業計畫及權利變換計畫書內容，本局意見如下，請貴處納入聽證意見： (一)事業計畫第 5-11 頁表 5-6 合法建物分布情形,51、53 及 1840 建號資料與表 5-4 及表 14-1 皆不相符，請釐清修正。 (二)依提列總表規定，占有他人土地舊有違章建築拆遷補償費採現金補償者，原則同合法建築物拆遷補償費。因本案金額以雙方協議合約內容提列，請檢具相關證明文件提請審議會審議。 (三)事業計畫第 14-1 頁拆除工程費用合法建築物部分拆除費用、14-4 頁表 14-5 持分面積(坪)欄位編號 5、6 及合計數額、15-2 頁占有他人土地之舊違章建築戶部分拆除費用誤植，請修正。 (四)事業計畫第 15-9 頁表 15-11 貸款利息計算表內，拆遷補償費及事業計畫實施經費貸款利息計算有誤；另貸款期間仍請依一般審議案例	**1.元興建設股份有限公司-陳元昱** 一、 (一)遵照辦理，於聽證結束後，釐清修正。 (二)本案於 106 年 10 月 11 日報核時已檢具相關證明文件，幹事會複審前所有權人更名，實施者也已檢附新的所有權人協議書予更新處檢核。 (三)遵照辦理，修正誤植處。 (四)貸款利息之工期依專案會議結論，改依新版提列標準計算工期為 28 個月，另貸款利息為公期加計前後 6 個月為 40 個月,故本案貸款期	有關財政局之意見，業於會上充分討論，依大會決議辦理。

發言次序	答覆	決議內容及理由
以 36 個月提列。 (五)本案共同負擔比例達 47.05%,人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均依上限提列，仍請實施者檢視調降。 (六)本案經估價條件修正，市有土地更新後應分配權利價值調整後可領回金額增加，已逾本案最小分配單元價值，前已函請本府都市發展局評估加選房地，後續請實施者配合修改相關內容。	間以 40 個月提列，敬請諒察。 (五)本案依提列標準提列，已依幹事及委員意見下修調整，本案原所有權人非單一所有權人，經地主及實施者努力整合後，改為單一所有權人，實屬不易，敬請諒察。 (六)實施者以函詢財政局及都市發展局加選，併同公宅審查。	

（九）實施者自提修正部分

公有土地更新後應分配權利價值調整後若可領回金額增加，已逾本案最小分配單元價值者，實施者函請相關單位確認是否增加選配，後續請實施者配合修改相關內容，予以同意。

（十）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。

二、「擬訂臺北市中山區北安段二小段503地號等14筆土地都市更新事業計畫案」涉及調整更新單元範圍審議案(承辦人：事業科 蘇雅婷 2781-5696#3074)

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)

本次提請討論事項係涉都市更新單元範圍調整及後續審議程序，屬都市更新主管機關權責，本分署原則尊重審議結果。

（一）財政局 許幹事珍妮（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）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

（三）交通局 吳幹事瑄俞（書面意見）

本案本次僅涉及調整更新單元範圍，本局無意見。

（四）消防局 林幹事清文（書面意見）

本案涉及調整更新單元範圍疑義，未涉本局權管，無意見。

（五）簡委員伯殷

1.本案程序上是否須重行公開展覽，請確認。

2.本案周圍道路用地是否有其他私地主欲納入更新範圍，請實施者說明。

（六）都市更新處

本案範圍調整後，經實施者表示後續會規劃增加△F4-2 容積獎勵，建議程序上依規定重行辦理公開展覽。

實施者說明及回應：

（一）有關簡委員所提意見，本案已確認周遭皆為公有地。

（二）本案後續會規劃增加△F4-2容積獎勵。

決議：同意更新單元範圍南側 551、553 及 549 地號土地等 3 筆道路用地納入本案更新單元，後續依法定程序重行辦理公開展覽及公聽會。

三、「擬訂臺北市中正區南海段二小段8地號等3筆土地及南海段三小段448地號等29筆土地都市更新事業計畫案及權利變換計畫案」涉及更新單元範圍疑義案(承辦人：事業科 馮建穎 2781-5696#3082)

討論發言要點：

（二）財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）（書面意見）

本次討論議題為更新單元範圍調整，係屬都市更新主管機關權責，本分署原則尊重審議結果。

（三）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。

（四）消防局 林幹事清文（書面意見）

本案涉及更新單元範圍疑義，未涉本局權管，無意見。

（五）交通局 梁幹事筠翎（書面意見）

請依調整後更新單元研擬事業計畫，先行提供以下原則性規定，請申請單位納入後續規劃評估：

(1)P8-7基地臨南昌路1段及福州街，建議留設淨寬3公尺人行道及淨寬2公尺自

行車道。

(2)P8-7基地未來臨8公尺以下道路，請補足道路寬8公尺與道路順平，再退縮2公尺留設人行空間。

(3)基地開發所衍生停車、臨時停車與裝卸貨停車需求，應於基地內自行滿足。另住宅使用需求請以1戶1車位為原則，商業使用需求請以實際需求規劃。

(4)為鼓勵綠色運具發展，建議基地內設置自行車停車空間。

（六）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

（七）簡委員伯殷

1. 有關本案是否符合指標規定，請實施者釐清係適用都市更新條例修正後規定，抑或修正前規定?
2. 本案涉及國語日報產權疑義，且在爭訟當中，在此提醒實施者。

（八）都市更新處:

自劃更新單元案之事業計畫報核後，倘調整範圍，通案上不需要重新做指標檢討。

實施者說明及回應:

本案申請劃定更新單元，係符合指標三、八、九規定，如將北側基地西南側土地及北側、東北側計畫道路納入更新單元範圍，屋齡、電梯、耐震設計皆符合規定。

決議：

（一）本案請實施者補充檢討更新單元範圍變更後，是否符合自行劃定更新單元建築物及地區環境評估標準內指標之規定，並載明於計畫書中。

（二）本案經實施者說明調整更新單元範圍後，同意北側基地西南側土地及北側、東北側計畫道路納入更新單元範圍(由29筆調整為63筆)，後續依法定程序辦理重行辦理公開展覽及公聽會。

四、「擬訂臺北市北投區振興段四小段166-2地號等34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 計祐生　2781-5696#3053）

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. 本案共同負擔比例達37.22%，且較第358次審議會37.17%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。

2. 本案國有土地比例0.79%，仍請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費。

3. 國有土地不參與信託，查實施者業於權利變換計畫書第10-7頁內文載明信託合約金額未含國有土地，惟附三-7頁所付信託合約似未排除國有土地，請實施者予以說明。

4. 依權利變換計畫書第11-2頁表11-2所載，案內本署經管同小段183地號國有持分土地更新前單價約102萬餘元/平方公尺，仍較本分署所查單價(約為135萬餘元/平方公尺)為低，更較第358次審議會105萬餘元/平方公尺下修，請實施者說明並參依上述國有土地更新前土地單價提高前述國有土地更新前土地價格及本署更新前權值與權值比例，以維國產及全民利益。

（二）財政局 陳進祥幹事（書面意見）

本局前次審議會所提意見業經實施者於會議中說明，並經審議會審議通過，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）

本次提供權利變換計畫書，本局無意見。。

（五）消防局 林幹事清文（書面意見）

本案係討論都市更新權利變換計畫未涉本局權管，無意見。

（六）都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿（書面意見）

本案係權利變換計畫案，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）遲委員維新

1. 陳情人對估價之訴求，請實施者說明陳情人的溝通情形，請確實地向陳情人說明清楚本案估價書之估值、比準地等內容。

2. 請實施者說明本案258地號上建物1樓店面屬於角地及靠近石牌路，其商效較高於2、3樓，但其2、3樓的權值是否較裕民四路2巷內2、3樓權值低?請說明。

3. 建議估價師將258地號與裕民四路2巷內土地之臨路商效的差異完全的反應，避免造成258地號2、3樓的價值比巷內2、3樓價值來低的狀況，減少不公平的狀況，如果只調區分建物1%的是無法解決問題。

（九）詹委員勳敏

請實施者說明是否有與陳情人清楚的溝通說明，並請確實地說明有關估價報告依審議意見修後的結果及針對陳情人的意見回覆。

（十）黃委員台生

本案登記發言之蘇姓陳情人，其書面意見的印章與署名及聽證紀錄不相同，請確認後一併更正相關資訊。

實施者說明及回應:

（一）阮先生於234地號持有的產權比例為1/6，已於事業計畫階段確認應予納入更新事業計畫範圍，將俟權利變換計畫審決通過後，加速與阮先生溝通價購事宜。

（二）有關施工期間鄰房損害部分，實施者均將依相關法令規定全權負責處理，以保障鄰地所有權人權益。

（三）有關蘇先生的問題，實施者業已簽訂合建契約，以擇優的方式辦理選配，除曾委請估價師陪同至蘇先生家中說明外，並於今年2月再次與其當面溝通協調，說明估價的結果均依照審議會審決議內容辦理，且依前次審議會決議，本案估價結果需經地政局及估價委員確認後，始得再提會審議，故今日提請大會審議的內容業經相關估價委員審議確認，後續仍將持續將強溝通。

（四）藍先生的部分，實施者刻正協議價購，將俟權利變換計畫審決通過後，加速與藍先生溝通。

（五）本次審議會共同負擔比較第一次審議會版高，係導因給排水管轉管等因素，修正估價結果，並配合修正稅捐與管理費，其餘費用皆與前次審議會金額一致。

（六）本案信託費用係以私有土地的公告現值加計營建費用計算，並未含公有土地在內。

（七）有關陳情人針對估價所提之意見，將參依委員意見修正後，另向陳情人妥予說明。

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）財務計畫部分

本案人事行政管理費(4.5%)、風險管理費(13%)、銷售管理費(6%)均已於事業計畫確定，共同負擔費用(37.22%)，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

1. 本案部分樓層涉有衛生給、排水轉管情事，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

2. 有關本案二樓以上均價為 848,142 元/坪及估價報告書修正，請依委員意見修正。

（四）聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1.國有財產署北區分署(台北市都市更新處承辦人代為宣讀) (1)本案共同負擔比例仍達 37.17%,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。 (2)本案國有土地比例 0.79%，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費。 (3)國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於計畫書適當章節中。 (4)依權利變換計畫書第 11-2 頁表 11-2 所載，案內本署經管同小段183地號國有持分土地更新前單價約 105 萬餘元/平方公尺，仍較本分署所查單價(約為 135 萬餘元/平方公尺)為低，請實施者參依上述國有土地更新前單價提高前述國有土地更新前土地價格及本署更新前權值與權值比例，以維國產及全民利益。	**1-1 立樺建設股份有限公司-朱總經理：** (1)本公司會依據權利變換相關規定及委員會審議結果辦理。	有關管理費、共同負擔比例等議題，今已於大會上討論，後續依審議會決議辦理，予以確認。
2.蘇○紘正先生(台北市都市更新處承辦人代為宣讀) (1)本人所有土地號 258 號持分 66 ㎡，在估價更新前土地權利價值明顯不合理，敬請重新評估，以為權	**2-1 立樺建設股份有限公司：朱總經理**	1.陳情人有出席本次大會表達意見，相關訴

發言次序	答覆	決議內容及理由
益。說明：(1)本人土地地段商效較佳(臨石牌路)竟比東南側(裕民四路○號二、三樓)每坪土地少估 35 萬。明顯不合理。(2)本人土地面臨 15m 道路，竟然比後面○巷 1 號至 9 號二、三樓(地號 257、256、255、254、251)面臨 6m 巷道：每坪少估 22 萬更顯不合理。 (2)敬請審議→降低更新後房地總價(現房地景氣非常不好)以及提高→建築物工程造價以符現況。(因物價每年提高)	(1)本公司會了解估價師內容，有必要會請估價師到府說明。 (2)目前景氣的確不好，但目前售價較高、造價偏低，到時仍會依據委員會審議結果辦理。	求已在大會做討論，並請實施者依委員意見修正，後續妥予溝通協調，予以確認。 2.有關聽證紀錄所有權人姓名蘇弦正，經查證應更正為蘇「絃」正，本次會議一併更正。
3.阮○緯(阮○宇代表) (1)我們是 243 地號的地主，實施者不應該以持分大小，而忽略持分較小地主的權益。希望實施者可以公平對待。 (2)我們不願意參加本次都市更新的立場。	**3-1 立樺建設股份有限公司：朱總經理** (1)本公司不分地主大小我們一視同仁。 (2)本案是採權利變換，後續均依照審議會結果辦理。	請實施者說明溝通情形，納入答覆內容，予以確認。
4.藍○順、藍○添、藍○興、藍○同(台北市都市更新處承辦人代為宣讀) 所有權人土地面臨東華街，為新建面寬 1/2 以上(石牌捷運站面)，估價師估價有低估，影響權益，目前與實施者協議中。	**4-1 立樺建設股份有限公司：朱總經理** (1)本公司非常重視你們意見，會持續協調溝通。 (2)本案事業計畫已核定通過，後續再依據權利變換核定結果辦理。	本次有委託陳情人至大會表達意見，相關訴求已在大會做討論，並請實施者依委員意見修正，後續妥予溝通協調，予以確認。
5.阮○德(台北市都市更新處承辦人代為宣讀) 本人阮進德與委託人阮閎緯皆為台北市北投區振興段四小段 234 地號地主，已多次於公聽會、審議會及聽證會，口頭報告或書面強烈表達不願參加「台北市北投區振興段四小段 166-2 地號等 34 筆土地都市更新案」，今於 2018/11/1 收到「府都新字第 10760105393 號」文後，再次強烈表達不願參加該都更案之意見。自此都更案開始籌備至今，實施者(立樺建設股份有限公司)自始沒有與本人就振興段四小段 234 地號劃入該計劃進行任何說明與討論；又自 2014 年起，本人多次於公聽會、審議會及聽證會中表達不參加該都更案之	**5-1 立樺建設股份有限公司：朱總經理** (1)本公司會持續溝通，如果造成鄰房損傷會全權負責。	本次有委託陳情人至大會表達意見，相關訴求已在大會做討論，並請實施者施工時注意鄰損事宜，後續妥予溝通協調，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
意見，會中經主席或委員要求，實施者皆口頭承諾會後將積極協調處理(可查過去相關會議紀錄)，已逾四年實施者皆未付諸實行。 其次，該都更案劃定範圍與本人另一既有建物(位於239-245 地號)緊密相連，由於新建建築造成周邊房屋受損案例層出不窮，捷運局對於施工基地與石牌捷運站應保持一定距離以免屆時施工損害到捷運站站體，亦有提出要求，更遑論與施工基地完全緊密相連之建築物。因此，本人極度擔心如此緊密相連之基地，未來一旦施工極有可能造成本人既有建物之損害，而實施者從未就此點與 239-245 地號之地主說明、釋疑或提供相關保障，本人於 2018/11/5 聯繫市府承辦單位後得知，若未來因該案實施而造成本人相鄰之建物受損而蒙受損失，建物或需修繕，或需重建，而造成該時間內之營業中斷或無法租賃等相關損失，後續都僅能由本人與實施者私下循民事途徑處理，市府部分並不理會，該都更案籌備至今，實施者態度令人不敢恭維，更遑論相信其日後損害實際發生時會妥善處置。 最後，本人一直相信政府公信力並願意配合依相關程序於體制內，循正常管道陳述意見，並盼府方、委員能針對反對意見進行說明、協調，或強烈要求實施者就其未盡事宜進行改善或就有爭議事項能積極處理，但皆未能改變實施者態度，令人感到遺憾。土地持分之大小不應發生實施者大小眼對待的情況，一味用「多數輾壓少數」的態度跟方式處理，也令人無法接受。 因此只能再次重申，本人不願參加立樺建設提出之振興段四小段之都更案，請將 234 地號排除，並請府方承辦單位能站在公平公正之立場要求及處置。 以上。		
6.陳○山(陳○梅代表) (1)權利變換後的資料未來房價總價很高，會不會和房屋稅及地價稅有些關聯性。 (2)不想要都市更新後有些稅賦的增加，對於所有權人不太公平。	**6-1 立樺建設股份有限公司：朱總經理** (1)這應該是很多地主的心聲，希望稅賦單位可以聽取民眾的心聲，降低稅賦負擔。	有關民眾所陳稅賦減免之問題，請依照都市更新條規定辦理。

（五）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，並請估價委員及地政局協助確認修正