

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 363 次會議紀錄

108 年 3 月 7 日府都新字第 1083000440 號

壹、時間：民國 108 年 2 月 25 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、「擬訂臺北市南港區南港段三小段72-1地號等7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 蔡瓊儀 27815696#3054)

討論發言要點：

(一) 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，更新範圍內無主屋、廢棄屋等建物及土地改良物皆可提列拆除費用，尚非以有無提列拆補費作為認定依據，本案建物屬實施者所有，非屬無主屋或廢棄屋，拆除費用仍請刪除，並提請審議會審議。
2. 本案適用99年版提列總表，並未規定捐贈臺北市都市更新基金所支付之費用之相關提列方式，僅載明其他費用僅需審議會審決，有關事業計畫P11-2提列其他費用-捐贈臺北市都市更新基金所支付之費用48,999,558元，請實施者說明後提請審議會審議。
3. 本案提列容積移轉費用320,862,452元，並採一半繳納代金方式，請實施者說明代金繳納金額辦理情形後，提請審議會審議。另檢附之多數契約(辦理費用及容積取得成本)甲方皆非實施者，依實施者說明屬所有權人，目前檢附資料是否符合規定，前次幹事複審已請更新處協助釐清，倘經更新處說明符合規定，無補充意見。
4. 本案銷售管理費依公式計算後實施者實際分配之單元及車位總價值大於30億部分，請依提列總表規定以4.5%費率計算。
5. 其餘168複審所提意見已修正。

(二) 地政局 李幹事汪穎（書面意見）

估價報告書本局無意見

(三) 交通局 梁幹事筠翎 (書面意見)

1. 事業計畫書P17-6基地內地面層設置自行車基本停車空間為寬0.6公尺，長1.85公尺，請標註於報告書內，避免後續圖說爭議。

2. 本案提請大會討論事項

(1) 本案機車專用道出入坡道淨寬為 2.6 公尺，可供基本通行寬度，惟本案審議機車位數量較多為兼顧出入操作順暢及舒適性，機車專用道之出入坡道淨寬方要求 3.5 公尺為宜，現實施者設計為 2.6 公尺，爰請實施者取消機車專用道出入坡道旁植栽，並再加強轉彎處警示及反射鏡設施，加大安全視距。

(2) 本案協助開闢基地東側計畫道路並更改為人行道，本局前於 107 年 12 月 24 日回復都更處，建議實施者備妥相關規劃向當地里辦公處及東側鄰地先行協調。現經實施者拜會里辦公處，地方表示現行尚有使用需求，爰請維持原計畫道路作為車行之規劃。

(四) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

有關綜-13 頁本局意見第 1 點，基地西側未開闢道路是否於建物興建完成時一併開闢完成，申設單位回復說明基地西側未開闢計畫道路預定於事業計畫公告實施後、取得建築使用執照前完成開闢，但實際得視財務狀況酌予調整。經查本案基地西側未開闢計畫道路規劃為雲梯消防車救災動線及設置 1 處救災活動空間，未開闢道路應於建物興建完成前開闢完成。

(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)

本案前於 107 年 12 月 14 日都審核定在案，並於核定大簽內說明本案申請人同意在不減損容移回饋空間及總申請量體不變前提下，減少申請 3%公設容移，改申請△F4-2 獎勵 3%。本案應留設之容移回饋面積仍以 40%(1318.68 平方公尺)計算，本案實設 1657.85 平方公尺。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 甘幹事子楠

關於本案消防救災空間與高層緩衝空間重疊部分，營建署未明確規範兩空間不可重疊，惟目前執行實務尚無前例，倘實施者無法調整兩者空間，將於本案申請建照時函詢營建署。

(八) 工務局新建工程處

本案更新單元東側 8 至 15 公尺計畫道路因屬新工處經管之市有土地，惟現況作為停車場使用應非屬新工處所開闢或施作，另建議該道路用地仍應回歸都市計畫道路使用如作為人行道或道路使用。

(九) 蕭委員麗敏

估價報告書 P.41，請檢視「建物結構」、「景觀狀況」調整率，(1)結構成本差異應以售價比例檢視修正，(2)比較標的三景觀調整率請檢視合理性。

(十) 何委員芳子

1. 事業計畫書 P8-7、P8-11 人行道範圍圖之圖例與圖面不符，請實施者釐清修正。
2. 實施進度與現況不符，請修正。

(十一) 簡委員裕榮

1. 工程施工期間本就應對周邊公共設施做基本維護，建議本案認養重陽公園期間由取得使用執照後起算。
2. 本案緩衝空間修正請補充標示進出動線，並說明是否有植栽影響通行及影響申請容積獎勵空間。
3. 本案係屬協議合建案，有關容積移轉代金提列金額，建議授權由都市更新處依本府市有財產審議委員會審議結果檢核。
4. 有關協議合建案各項管理費提列比率，原則予以尊重。
5. 請說明本案申請容積移轉回饋空間與申請容積獎勵空間是否重疊。

(十二) 謝委員慧鶯

有關本案提列容積移轉代金金額，雖尚未經本府市有財產審議委員會審議通過，然本案係屬協議合建案，實施者與所有權人間分配內容非本會審議內容，建議予以同意。

(十三) 邱委員世仁

1. 本案建築規劃一樓樓高為 10 公尺，其中隔震層為 3.2 公尺，請實施者說明規劃構想。
2. 本案開放空間扣除容積移轉回饋空間、申請容積獎勵空間及高層緩衝空間後，剩餘開放空間不多，是否應調降△F5-1。

(十四) 劉委員秀玲

1. 本案更新單元劃定核准函列管事項之一為實施者須認養重陽公園相連綠帶部分，實施者亦承諾認養重陽公園3年，惟大愛電視台與重陽公園相鄰部分土地有公園植栽，實施者是否併同認養。
2. 實施者承諾自本案開工日起認養3年，應明確定義認養起始時間點，避免認養公園期間屆滿時，本案基地尚未施工完成。

(十五) 鄭委員淳元

車道轉彎處請設置反光鏡並加強警示設施。

(十六) 黃委員蕙庭

本案係屬協議合建案，實施者說明因未提列拆遷安置費用，故無從扣回拆除費用，惟本案建物非屬無主屋而是實施者所有，故拆除費用應由實施者負擔。

(十七) 都市更新處

1. 請實施者補充說明認養公園範圍是否包含重陽公園與大愛電視台基地相連部分。
2. 有關劃定更新單元之列管事項(略以):「實施者須協助開闢鄰更新單元之西側未開闢計畫道路(應包括水溝、道路等)，另應盡力協助開闢至重陽路達南北貫通，並配合人行及車行做整體規劃。」，現實施者表示僅協助開闢西側計畫道路南段，請實施者說明無法開闢至重陽路達南北貫通之困難，提請大會討論。
3. 本案容積移轉代金尚未經本府市有財產審議委員會審議通過，依通案審議原則，請以本次提請審議金額及本府市有財產審議委員會審定金額取小值載列於核定版事業計畫書中。
4. 請實施者說明本案申請△F5-3(供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)範圍內之花圃是否順平處理，若否則應予扣除。

實施者回應：

- (一) 本案財務計畫提列方式依審議原則配合委員意見修正，刪除拆除費用。
- (二) 本案地面層設置之自行車停車空間尺寸依審議意見加註標註，另機車專用車道出入口依審議意見修正，取消植栽並於地下層加設警示設施。
- (三) 本案依審議意見於確保進出動線無虞之情形下，修正消防救災空間與高層緩

衝空間不重疊。

- (四) 本案估價報告書依委員意見於報告書中加強說明售價比例及景觀調整率之基準。
- (五) 隔震層高度考量該層隔震器及其基座之高度，再加上、下樑深度規劃為3公尺，此部分已於都市設計審議中說明並核備。
- (六) 本案計劃書P8-7、P8-11圖例表示不清及實施進度不符現況部分，依委員意見修正。
- (七) 本案同意重陽公園認養時間依委員意見延長為開工日起至取得使用執照後3年。
- (八) 有關開闢西側未開闢計畫道路並應盡力協助開闢至重陽路達南北貫通，本案基地西側計畫道路南段(鄰基地部分)為未開闢、無法通行之道路，北段(鄰重陽公園及電視台部分)為未開闢但現況已可供通行之道路。故本案於開闢單元範圍西側計畫道路之南段後，即可達到貫通南北通行之目的。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案更新單元核准函列管事項辦理情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。惟重陽公園認養時間依委員意見延長為開工日起至取得使用執照後3年。
2. 本案協助開闢東側計畫道路並更改為人行道將禁止車行事宜，依本處107年12月4日研商會議結論溝通協調情形，經實施者說明並經審議會討論後，同意非本案列管事項。

(二) 交通部分

本案機車專用出入坡道淨寬度 2.6 公尺及交通影響評估報告書，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意，其他相關內容請依委員、幹事意見修正。

(三) 消防救災部分

本案消防救災空間與高層緩衝空間重疊部分，請依建管處意見修正。

(四) 財務計畫部分

1. 本案建物屬實施者所有，申請提列拆除費用(3,588,102元)，經實施者說明並經審議會討論後，予以刪除。
2. 本案提列容積移轉費用(320,862,452元)及容積移轉代金審議情形，經實施

者說明並經審議會討論後，以本次提請審議金額及本府市有財產審議委員會審定金額取小值載列。

3. 本案人事行政管理費(5%)及銷售管理費(6%)均以上限提列，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

#### (五) 估價部分

本案二樓以上均價為 750,818 元/坪，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另估價報告書請依委員及幹事意見修正。

#### (六) 自提修正部分

本案自提修正內容(如下列)、說明會及同意書簽署情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

1. 更改建築立面橫向裝飾由木色及白色跳色為單一木色，減少縱向柱型裝飾，並取消兩棟屋頂間框架連結。
2. 調整各層平面面積。
3. 調整地下層平面，增設停車位數提高地下層使用效率。
4. 原事業計畫第陸章「公共設施預計取得方式」之「捐贈西側未開闢道路」，更正為「實施者承諾無償協助開闢西側未開闢道路，開闢成本由實施者負擔」。

#### (七) 建築容積獎勵部分

1.  $\Delta F3$  (更新時程之獎勵容積) 同意給予944.06平方公尺 (法定容積7.00%) 之獎勵額度。
2.  $\Delta F4-2$  (協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施) 同意本案依「都市更新建築容積獎勵辦法」第五條規定，以捐贈經費予本府都市更新基金方式，給予404.59平方公尺 (法定容積3%) 之獎勵額度，後續請實施者依協議書約定辦理。
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) 同意給予1,348.65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1,266.38平方公尺 (法定容積9.39%) 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、花圃以順平處理，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. △F5-5 (更新基地規模之獎勵容積) 同意給予1,726.27平方公尺 (法定容積12.80%) 之獎勵額度。
6. △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809.19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。
7. 本案申請容積移轉部分, 同意依本府都市發展局審查結果, 給予6,338.66平方公尺 (法定容積47.00%) 之獎勵額度。

#### (八) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 合○投資實業有限公司何○俊 (當事人)</p> <p>本案劃定都更及與實施者溝通規劃也耗時一段時間, 未來取得建照及興建取得新屋不知需要多少時間, 希望委員可以協助盡速加快本案作業。</p>	<p>1-1 實施者受任人: 梁正芳建築師</p> <p>本案感謝更新處極力的協助, 本案因涉及容積移轉, 未來尚需要一些時間, 也希望可以加速本案進行。</p> <p>1-2 都更處: 李怡伶副工程司</p> <p>目前階段屬聽證階段, 後續將提入都市更新審議會, 後續審議會通過後將由實施者依規定檢附核定相關資料辦理核定程序。</p>	<p>有關儘速辦理都市更新程序, 建議請相關單位依法協助辦理相關程序。</p>

- (九) 同意本案擬訂都市更新事業計畫修正後通過, 請實施者於取得繳納容積代金證明後1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、「擬訂臺北市中正區河堤段五小段399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 倪敬敏 2781-5696#3088)

### 討論發言要點:

#### (一) 財政局 黃幹事宏玲 (書面意見)

1. 有關拆遷安置費以雙方協議合約內容提列, 前次168專案會議及168專案複審會議已請更新處協助檢視每戶3.6萬之搬遷費是否符合提列總表規定, 請更新處協助檢視後提請審議會審議。
2. 本案人事行政管理費5%、銷售管理費6%、風險管理費調降以9%提列, 且共同負擔比高達42.77%, 提實施者說明必要性及合理性後, 提請審議會審議。

3. 其餘168專案複審所提意見已修正。

(二) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

已依前次會議意見修正，無其他意見。

(三) 交通局 梁幹事筠翎 (書面意見)

P.10-38，請補充地下層機車車道寬度(圖資模糊，無法判斷車道寬度)，以利檢視。

(四) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

有關高度比加計永久性空地之檢討方式說明如下，請再行檢討釐正：

1. 臨面前道路(11公尺寬牯嶺街)，基地範圍深進30公尺範圍以「路寬加計鄰接公園深度」為面前道路寬度檢討高度比。
2. 前項範圍外之基地以次寬道路深進12公尺範圍，以「次寬道路寬度(5.45公尺寬廈門街99巷)」檢討高度比。有關廈門街99巷側之高度比自專案複審會議歷來皆未補充檢討，請務必補充並敘明檢討之頁次及圖號。
3. 前2項範圍外之面積，以「面前道路(11公尺寬牯嶺街)」檢討高度比，請補充檢討。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

1. 本案前於107年10月5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。
2. 本案容移環境補償措施:基地西側、南側退縮237.36平方公尺。

(六) 蕭委員麗敏

無意見。

(七) 何委員芳子

1. 綠建築銀級總得分是41.71分非常接近低限，建議提高分數。
2. 建議直接刪除搬遷紅包費用。
3. 建議以共同負擔比數值，不高於40.5%為原則。

(八) 劉委員秀玲

1. 北側是5.45公尺廈門街99巷，依通案規定要補足8公尺寬度再退縮2公尺人行步道，本案有退縮到通案寬度，北側植栽槽有沒有可能在不影響綠建築申



請，將該側植栽槽變小一點，提供較多人行步道。

2. 計畫書10-17頁一層平面層標示整個位移，請作修正。
3. 本案△F5-1認養公有人行道與開放性人行步道，沒有較多的公益性，建議△F5-1酌減百分之2。

#### (九) 謝委員慧鶯

1. 一樓平面車道標示坡度1:8，惟一樓樓板未抬高，且其經過一個樑的位置，這麼短的距離要降到1:8，請建築師檢討淨高是否足夠並補充車道剖面圖說明。
2. 一樓住宅單元是以陽台為進出口，管委會空間樓板高程為+ 40，陽台是+120，請建築師說明如何進出。
3. 本案共同負擔比例高，惟基地是角地，背面是公園，請估價師說明基地與附近案例間的關係。
4. 建議實施者現金流量表依實際狀況載明自有資金金額、融資金額及進場時間，財務計畫中預售收入與銷售管理費及各階段支付費用情形。
5. 本案申請△F4-2，牽涉到銷售淨利與獎勵值變動，獎勵值變動會影響建築設計與所有權人分配，建議應提會報告確認。

#### (十) 邱委員世仁

1. 一樓設置一個住宅單元，兩個臥室位於植栽槽旁邊，必須要保留隱私及考量私密性，請建築師說明如何處理。
2. 一樓陽台是+-0，外面是+120，請建築師說明住宅單元是否維持以陽台進出。

#### (十一) 遲委員維新

1. 本案有無容積移轉分析差異及其共同負擔比分別是多少，請實施者補充說明。
2. 更新後比較標的4較低，在幹事會議已請實施者就建材、設備分析檢討，目前是調降1%。比較標的4是舞春秋，其建材使用不到三級，且為後棟中樓層，條件方面會較差，請估價師就更新後價值修正再配合權重調整收益法價格與參數調整，檢討共同負擔合理性。
3. 本案位於廈門街內側，靠近牯嶺街，其價格會比正廈門街略高，且比較標的被公園包住，其建材使用為三級，比較標的4較低，最高與最低相差近18%，雖尚符合20%技術規則限制，以住宅區仍差異大，請估價師修正比

較標的。

4. 容移代金目前無法確認，建議實施者試算不含容移以共同負擔比數值，建議不高於40.5%為原則

(十二) 簡委員裕榮

本案涉及權利變換選配及相關行政程序與法令，建議依照業務科的提議，再提一次報告案確認。

(十三) 簡委員伯殷

以往類似案例，共同負擔比數值調整幅度不是很大的情況下且容移代金尚未確定，實施者若能於大會承諾修正後，建議授權由更新處協助審核。

(十四) 黃委員嫩雲

權變計畫書 17-10 頁大公及車公其權利範圍分為分子與分母，提醒實施者大公及車公比例分別加起來要等於 1，請實施者檢視是否有漏列或計算錯誤。

(十五) 都市更新處

1. 本案是權利變換方式，待容移代金確認後併同修正共同負擔比數值，建議再提一次報告案確認。
2. 本案估價部分涉及比較標的問題，待估價師依委員建議修正後，送更新處轉請估價委員予以確認，倘不含容移之共同負擔比數值不高於40.5%，含容移共同負擔比數值不高於42%為原則，則無需提報告案確認，倘仍有疑義，建議再提審議會報告確認。

實施者回應：

- (一) 建築規劃設計部分，依據都市規劃科及委員意見修正。
- (二) 財務計畫部分，依據委員意見做修正，同意刪除搬遷紅包費，及共同負擔不含容移以不高於40.5%為原則；含容移以不高於42%為原則。
- (三) 權利變換及估價部分，依據委員意見修正。
- (四) 容積獎勵酌減2%部分，約40多平方公尺，後續將作陽台及建築量體微調。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案都市設計審議審決情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

另有關高度比、車道剖面、平面圖說等建築規劃設計，請依幹事、委員意見修正。

## (二) 財務計畫部分

1. 本案合法建築物拆遷安置費用以雙方協議內容提列，惟協議內容包含搬遷紅包36000元/戶部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以刪除。
2. 本案提列人事行政管理費5%、銷售管理費6%及風險管理費業已調降為9%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另共同負擔比值(不含容移)以不高於40.5%為原則；含容移以不高於42%為原則，修正後內容送更新處轉委員確認，並授權更新處檢視，倘有疑義，再提會報告確認

## (三) 權利變換及估價部分

本案更新後二樓以上均價為 230,937 元/m<sup>2</sup>(763,428 元/坪)，請依委員及幹事意見修正。

## (四) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予169.79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186.52平方公尺 (法定容積7.69%) 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. △F5-1 (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) 考量本案公益性回饋不足，故予以酌減2%，同意給予194.04平方公尺 (法定容積8%) 之獎勵額度，另經實施者說明減少容積以陽台及建築量體調整，予以同意。
4. △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290.18平方公尺 (法定容積11.96%) 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145.53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。

6. 本案申請容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果，給予970.20平方公尺（法定容積40%）之獎勵額度。

（五）聽證紀錄：本案無人登記發言，予以確認。

（六）本案擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫經大會審議修正後通過，後續請實施者於財審會通過後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、「擬訂臺北市信義區虎林段四小段38地號等138筆(原120筆)土地都市更新事業計畫」都市更新審議案(承辦人：事業科 宋姿穎 2781-5696#3068)

討論發言要點：

（一）本案討論前，遲委員維新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）簡委員伯殷

1. 本案為94年報核，其共同負擔、容積獎勵、同意比例之法令適用日請予釐清。
2. 本案同意比是否須扣除公有地？
3. 有獨立地號地主想要單獨建築並申請建照的問題，請實施者說明。
4. 本案是否有人申請建照，而尚未准的問題，請建管處說明。

（三）謝委員慧鶯

本案係採事權分送，陳情爭執 94 年跟現在共同負擔之差距，規劃單位應該讓住戶理解，假設 100 年核定版沒敗訴，其共同負擔仍以權利變換計畫提送的時間點作為估價基準日，因此提列費用增加在所難免。當年的房價遠低於現在的房價許多，所以共同負擔比從事業報核的 50%多變成 35~36%，住戶須有基本認知。享受房價上漲的同時，成本會付出較多的代價。

（四）邱委員世仁

1. 本案同意比例是否符合法定同意比例門檻之規定，請釐清。
2. 本案同意比是否須扣除公有地？

（五）劉委員玉山

本案同意比例是否只計算私有產權部分，請釐清。

（六）劉委員秀玲

本案重新公展的方案是否有經過都市設計審議，請釐清。

## (七) 陳委員建華

目前無法立即查到簡委員所提之問題，但若地主所提之文件符合相關建築法令的規定，又能拿出土地同意書時，建管處應該都會准的。

## (八) 臺北市都市更新處

1. 本案依最高行政法院判決結果必須重新踐行公展程序，另實施者亦有自提修正事項應依臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式重新公展。
2. 有獨立地號地主想要單獨建築問題，部分土地因屬裏地未臨建築線，有臨接道路者，則請實施者說明是否有建築基地過小與畸零地的問題。
3. 同意書簽署涉及個資，無法明確告知何人有簽署同意書，如地主想知道自己簽署的同意書有無被納入計算，可行文給更新處來函復。
4. 出資人變動部分，100年核定版為寶佳建設股份有限公司，現在更改為上揚國際資產管理股份有限公司，及共同負擔提列標準依107年版提列，屬於計畫內容實施者自提修正事項，並已踐行重新公展程序。
5. 有關共同負擔提列中有三項是已原核定內容提列，包含拆遷補償費、合法建築物拆遷安置費用及搬遷費，這部分已列為提會討論議題，提請審議會審議。
6. 本案同意比例經公展期滿後重新核算，仍符合法定同意比例門檻。另94年報核時同意比例計算之法規規定，公有土地應納入計算。

## 實施者回應：

- (一) 100年核定後補列的國有地一坪要賣一千萬元不能賣公告現值，寶佳建設表示不承接此案，所以才找上揚公司承接。
- (二) 有關陳情人提及建物補登一事，係地政事務所作業審查標準不同，並非實施者扣押權狀。
- (三) 有關編號01-22一樓店面，原為管理96個獎勵停車位所設管理室之選配，將於權變階段討論。
- (四) 有關實施者以本票收買地主部分，此住戶是以民國36年之地價購得學產地，當年購買時價格不到300萬，現今已可分到46坪左右的房屋。
- (五) 有關陳情人表示本案在100年核定時有議員參與審議會，因此本案才得以通過，然事實並非如此，是因地主向議員提議在二樓設置賓館，然在二樓設置賓館已影響住戶居住品質，故議員不採納其建議。另有關1~3樓都要作為商業使用，若2、3樓皆為商業使用，其單價將以200萬元起跳，此不利於地主。

- (六) 有關陳情人之婆婆94年出具同意書，是會同律師與實施者協議，並經法院公證，且此地主之繼承人於106年有參與選配。
- (七) 有關陳情人所提及道路用地事宜，此道路用地不包含在更新單元內，卻要求上億元選屋，恐影響其他地主權益。
- (八) 上揚公司係國揚實業百分百投資的子公司，後續興建階段會以上揚公司投資興建。上揚公司資本額是7億，未來興建時資本若有不足時，是以國揚實業的增資或借款來因應。
- (九) 大陸工程係國揚實業長期合作夥伴，並作為後續營造廠商。
- (十) 信託與完工續建，因為信託得以保障各方權益，故要求公地主以外的地主都必須參與信託，若地主有參與信託，其分回比例為65%。未參與信託者，則依權變計畫所載之分配比例。
- (十一) 選配原則上限5%部分，只有3位地主不足最小分配單元，特別設計了46平方米供其選配，其餘地主均得選配，5%範圍內供地主選擇已經足夠。就3戶後續由實施者協商在10%之內予以找補。
- (十二) 一樓店面面積狹小問題，係因留設門廳及維持既有店面數量等考量，致不及原有寬度。
- (十三) 本案國有單位並未分配店鋪，惟因國有土地上有1戶漏列並已做為店面使用之建物，有預為保障國有地上遷建戶選配的機會，故設計店鋪並無多一戶。另因取消申請停車獎勵，將原管理員室調整作為可選配之店鋪單元，並以不更動原規劃圖設計為原則。另本案採權利變換方式實施，後續選配仍依相關規定辦理，以對地主有利為原則。
- (十四) 本案為94年報核，同意比例以報核日為法規適用日，並以100年核定前最後一次補送的同意比例來扣除重新公展後撤銷同意書之人數及面積，再加上新增同意書之人數及面積，核算後仍達法定同意比例門檻。共同負擔及提列標準係按重新公展時適用從優從新原則來提列，其中有些100年核定時有提列費用，新版提列標準沒有者，因為當初已經承諾地主所以仍予以提列。
- (十五) 依94年報核日同意比例規定，公有土地同意比例應納入計算，但現階段大部份的公有土地均已賣給私人所有。
- (十六) 有獨立地號地主想要單獨建築問題，部分土地有共有人問題部分同意部分不同意，故無法單獨劃出。有幾筆地位於裏地未臨建築線，無法單獨建築。臨路的土地有逐筆檢討寬深度，多數都不符合單獨建築的寬深度要求。只有1筆有機會單獨建築，但容積並不高，單獨建築比參與都更的效益更不

利。另任一筆土地劃出更新單元，整個單元就非屬完整街廓，就會損失15%的期程獎勵，不但是要求劃出單元地主的損失也是所有地主的損失，更甚整個都更案都沒辦法進行。

(十七) 拆遷補償費陽台雨遮未折價計算、安置費不足1萬5千元補足、發給搬遷費，皆對住戶有利，故維持100年核定版提列。

(十八) 本案107年重新公展後之建築規劃設計，業經都市設計審議通過，已於108年2月22日核定在案。

決議：

(一) 本案為事業計畫階段不包含權利變換計畫，並依最高行政法院判決重新踐行公展、公聽會程序；且以94年事業計畫報核日為法規適用日，同意比例經重行公開展覽期滿後核算，仍符合法定同意比例門檻。

(二) 考量會議時間問題，本案移至108年3月8日本市第365次都市更新及爭議處理審議會，規劃團隊無須再簡報，直接進入討論議題。

#### 四、「擬訂臺北市松山區敦化段四小段261地號等67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 陳信嘉 27815696#3087）

決議：考量會議時間，本案移至 108 年 3 月 8 日本市第 365 次都市更新及爭議處理審議會討論。

#### 五、「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 游捷安 2781-5696#3080）

決議：考量會議時間，本案移至 108 年 3 月 8 日本市第 365 次都市更新及爭議處理審議會討論。