

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 325 次會議紀錄

107 年 6 月 12 日府都新字第 10731314100 號

壹、時間：民國 107 年 4 月 30 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：林主任委員洲民（討論提案一由王副主任委員玉芬主持，討論提案二至討論提案四由林主任委員洲民主持）

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、「變更臺北市中正區河堤段二小段435地號等45筆土地都市更新權利變換計畫案（含釐正圖冊）」都市更新審議案（承辦人：事業科 游捷安 2781-5696#3080）

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）

1. 依臺北市都市更新及爭議處理審議會第 311 次會議結論及實施者說明係因原核定權利變換計畫疏誤將防空避難室計入總銷坪面積，而於建物第一次登記始將此計入，故造成釐正後總銷售坪數面積增加270.47坪。因依案附權利變換計畫書第16-1-1頁分配清冊，本署預計領取7,512萬1,384元，且臺北市政府消防局原經管同小段437地號國有土地參與更新後，尚可領取差額價金7546萬1152元，上開差額價金，尚足以選配房地，請實施者洽本分署調整選配單元。

2. 另依臺北市都市更新及爭議處理審議會第 311 次會議結論，營業稅部分由實施者負擔。請實施者將前述文字登載於權利變換計畫書內。

（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 鄭幹事昌益（書面意見）

已修正，無意見。

（四）交通局 梁幹事筠翎（書面意見）

變更事項係參與分配人或實施者，其分配單元或停車位變動事宜，無涉本局事項，爰本局無意見。

（五）消防局 林幹事清文（書面意見）

本案係權利變換案，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成

無意見。

(七) 潘委員玉女

變更後建物登記清冊P17-4-1，請直接加列共用部分面積及持份，並再行檢視正確性，以利後續地政登記相關事宜。

實施者回應：

(一) 會後將再與財政部國有財產署討論選配相關事宜。

(二) 本案營業稅於報核時未提列，將由實施者吸收。

決議：同意本案變更都市更新權利變換計畫案(含釐正圖冊)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、「擬訂臺北市內湖區康寧段三小段430-48地號等66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 葉堯 2781-5696#3079)

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)

1. 本案容積獎勵(含其他容積獎勵)達49.99%，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。
2. 本案國有土地比例達54.9%，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。另人事行政管理費為110,240,627元、銷售管理費為189,407,820元、風險管理費為464,842,463元均過高，且本署房地不為銷售，請充分調降，以符情理。
3. 本案共同負擔比例達41.79%，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，以維護參與都更土地所有權人權益。
4. 請實施者於權利變換階段確實依規定將營業稅納入本案共同負擔列項目。
5. 本案國有土地參與更新分回辦公廳舍係供臺北國稅局(下稱國稅局)進駐，爰請實施者依國稅局陳述歷次相關建築規劃、設計需求意見，確實依該局需求設計辦公廳舍。
6. 本案建築規劃分為3種產品，為利後續管理維護，請實施者依使用性質分別成立管委會並於事業計畫詳載，並請實施者依此規劃於權利變換階段區分各

財務計畫，又本署經管國有土地面積占更新單元總面積比例達43.88%，現僅規劃9層辦公廳舍供選配，請實施者就賸餘國有土地權值提供可分配之住宅面積，以利配合國家住宅政策需要。

7. 本案設置獎勵停車位，請實施者依106年9月11日召開「臺北市都市更新及爭議處理審議會第294次會議」會議決議及國稅局規劃設計需求辦理。
8. 查國稅局前述106年6月2日函復結構需求及檔案架放置空間，應請實施者詳實說明結構採用鋼骨鋼筋混凝土(SRC)之必要性，並提請臺北市都市更新及爭議處理審議會討論；至檔案架放置空間係集中於3樓至5樓，惟依本案事業計畫書【審議會版】卻全棟9層造價總計增加12%(又較上次審議版11%較高)，請實施者依照國稅局函復規劃設計，並予修正，避免增加參與人負擔及影響國有土地未來選配權值。
9. 本案公務機關法定停車位依臺北市土地使用分區管制自治條例第86條之1加倍留設達110席。查臺北市政府都市發展局(下稱都發局)90年8月17日北市都二字第9021986700號函示，臺北市土地使用分區管制自治條例第86條之1所稱公有建築物，係適用為辦公使用，並有民眾洽公者。惟依國稅局106年3月30日財北國稅秘字第1060012230號函說明四略以，未來機關辦公棟僅有部分空間將供民眾洽公使用。依計畫書10-6頁表10-3建築規劃計算表，係將辦公廳舍總樓地板面積做為加倍留設之計算基準，似有違上述都發局90年8月17日函示意旨。

## (二) 財政部臺北國稅局(公有土地管理機關)

1. 經各方多次協商努力，查實施者依106年9月11日召開臺北市都市更新及爭議處理審議會第294次會議紀錄修正之事業計畫及本日會場簡報內容，多已配合本局歷次所提意見進行修正，在此感謝實施者的努力，也希望本案相關審查程序順利進行，讓本局內湖稽徵所早日進駐新辦公廳舍，以提供民眾更優質服務。
2. 就實施者本日簡報中涉本局內容，補充以下幾點提醒事項：
  - (1) 有關綠建築管理維護基金部分，因實施者後續將再向主管機關確認法規適用情形並依確認結果修正，建議儘速完成確認，俾利興建完成後第一次區分所有權人會議召開及管理規約相關內容調整。
  - (2) 有關建材設施保固年限部分，請依協商結果增加為2年(此點如實施者於簡報時未提及時再行補充)。
  - (3) 請補繪實施者誤刪之一樓右側陽台外之排風口(此點如實施者於簡報時未提及時再行補充)。
3. 實施者本日簡報中所提依本局107年3月7日財北國稅秘字第1070008374號函

意見之調整內容，如蒙各委員同意，請實施者據以修正事業計畫相關章節書圖，並於事業計畫「公有土地管理機關回應綜理表」內容載明前函意見之處理情形及修正頁次，併同審議會結論修正後之事業計畫，請提供本局確認，以符合本局未來使用及民眾洽公需求。

(三) 國防部政治作戰局 (公有土地管理機關)

無意見。

(四) 財政局 黃幹事宏玲 (書面意見)

1. 拆遷安置費之提列精神，係以原合法建築物之住戶、營業行為無法繼續居住或營業，而須另覓場所，必須補貼其租金及搬遷費用，本案有部分建物屬實施者所有，請實施者說明後提請審議會審議。
2. 本案合法建物拆遷補償費及占有他人土地舊違章建築拆遷補償費皆依都市更新條例規定扣除代為拆除費用，並以扣除後金額提列拆遷補償費，表示該部分拆除費用係由所有權人自行負擔，惟占有他人土地舊違章建築戶5戶採現地安置者其拆除費用卻納入共同負擔，由全體所有權人共同負擔，似不合理，且提列總表及106.10.25本府都市發展局發布重要審議原則規定無主屋、廢棄物之拆除費用方可納入拆除費用，占有他人土地舊違章建築戶尚非前開適用情形，仍請刪除。另8戶建物依實施者說明原屬愛士四村眷戶，請實施者說明是否確屬無主屋、廢棄物，並提請審議會審議。
3. 營建費用依實施者說明公務機關未來需加強載重，故地上層工程造價皆加計12%，惟臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項尚無規定其屬可加成計算之項目，且因其另行加成致營建費用增加約3,876萬餘元，有關上開加成計算項目，提請審議會審議。
4. 本案提列特殊費用補強結構制震器65,800,000元、逆打工法73,330,000元、水溝新建工程39,286,475元及其他費用-區民活動中心提撥費用5,000,000元，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。
5. 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，且共同負擔比達41.79%，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。
6. 事業計畫表16-3辦公廳舍營建費用計算表、表16-4集合住宅營建費用計算表及16-5公益設施營建費用計算表內樓地板面積加總與表16-6營建費用計算總表及表10-3建築規劃面積計算表不一致，請釐清修正。

(五) 地政局 李幹事汪穎

1. 有關永聯報告書△F4-1捐贈公益設施土地成本，土開法住宅2樓以上均價89.8萬/坪，及遠見報告書△F5-6綠建築保證金更新後住宅2樓以上均價67.8萬/坪，差異22萬/坪一節，請實施者(估價師)說明，提請大會討論。
2. 遠見報告書P24：請確認比較標的4道路寬度是否為15公尺、比較標的5是否

為12公尺。

3. 遠見報告書P24、P34：有關設施影響調整率一節，比較標的均未距離捷運站，進行-5%，其修正邏輯與P28不同，請檢視調整率合宜性。
4. 永聯報告書P35：請補充容積率調整率土開法修正過程。

(六) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(七) 交通局 梁幹事筠翎 (書面意見)

前次意見皆已修正完竣，本局無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成

本案前於106年6月3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。

(九) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 本案廢巷改道部分，實施者已說明是依本市現有巷道廢止或改道自治條例辦理，另廢巷改道範圍部分，本處無意見。
2. 實施者簡報所提「基地西側及南側目前都有建築物，西側部分，基地外建築物已完成拆屋還地程序，申請建照前自行拆除」，本處認為此時間點有疑義，建議事業計畫核定前拆除較妥適。

(十) 張委員鈺光

1. 陳情人土地占有36平方公尺，上面的建物非屬違建而是未辦保存登記的建物，反而無法申請容積獎勵，所以也突顯制度上未辦保存登記之建物的問題，沒有保障到地主權益。
2. 國有土地後續座落位置與更新前土地位置有落差，請說明目前規劃設計與區位及國稅局是否同意及知悉相關內容。
3. 實施者有提及郭先生及諸先生補辦保存登記是在本案報核後，所以並不影響案件進行，這也是他們對於個人財產保護的作為，我認為本案程序可以繼續進行，但實施者應該用更大的誠意去溝通協調，後續也有廢巷問題，最好還是取得同意。
4. 建議把P14-1的選配原則與實施方式分開說明。另外選配原則關於停獎車位部分仍舊可以賣給住戶，只是希望選配者切結供不特定公眾使用，這樣與附錄4內說明的停車場啟用後將以永續經營使用為原則有所出入，建議用信託的方式處理，或於計畫書中記載實施者可以集中選配，以維永續經營之目的。另附錄4-2車輛進出係鐵捲門建議修正為柵欄式，以免造成一般使用者不方便使用而導致使用率不佳。
5. 本案有捐贈公益設施與國產署辦公廳舍，請說明未來登記方式是否為單一產權。

6. 請實施者說明開放空間之規劃，另游泳池部分，希望是以開放空間方式設計。
7. 有關聽證紀錄之國產署所提汽車法定停車位加倍留設部分，是否與國產署達成協議，請說明。

(十一) 何委員芳子

1. 請實施者說明本案公、私有土地權屬分布的詳細情形。
2. P17-2特別約定載明停獎車位可獨立登記與買賣，後續請配合修正，另選配原則所載，找補金額不超過最小分配單元10%為原則，通案應是應分配單元權值10%，請釐清修正。

(十二) 遲委員維新

1. 同為一個更新案，實施者委託兩家估價師，但估價師的估價目的不同，所以估價師的價格形成會有落差，建議兩家估價師應做適度的搭配修正。
2. 估價售價上修的3%是因SRC、RC結構上修，若僅修加強載重調整率就低於3%嗎?請說明。

(十三) 簡委員裕榮

1. 營建成本的計算是用法定工程造價估算，但本案係因為未來使用機關有特殊需求而加計在估價中應屬個案討論，因目前估價範本沒有規範，所以建議實施者跟估價師未來在權利變換階段載明清楚。
2. 容積獎勵△F4-1牽涉到土地成本的換算，建議回歸內政部版本，以前次拆算法之土地素價計算，而非這次的土地素價。
3. 目前屬事業計畫階段，二樓以上均價主要係計算綠建築保證金與權變沒有關係，後續權變階段還會委請三家估價師估算，所以建議請先針對目前幹事所提意見修正。

(十四) 黃委員志弘

本案有捐贈公益設施且建設公務機關也有許多開放空間，並且整理了許多公私有地的交雜狀況及違建處理，基於本案特殊性對於△F5-1容積獎勵10%予以支持。

(十五) 陳委員建華

實施者簡報所提「基地外建築物已完成拆屋還地程序，申請建照前自行拆除」，在申請建照時拆除，時間會太晚，建議應在權利變換核定前就先拆除，拆除完畢才能廢巷。

(十六) 劉委員秀玲

實施者所提北側庭院占國有地部分，依圖面所載應屬既成巷道，請說明陳情人是否知悉占有情形?

(十七) 潘委員玉女

1. 實施者及陳情人都很清楚案子狀況，建議實施者將相關資料，包含圖說及文字加強補充說明。
2. 實施者回應陳情人的內容部分，陳情人本來就有陽台補登記的權益，但實施者態度不應像回應內容那樣，故請實施者於協調過程中，請注意協調的態度，或許態度謙和一些，對於整合陳情人才會有幫助。

(十八) 游委員適銘

1. 請問公務機關加強載重加成部分，反映於售價部分多少？
2. 有關售價上修的3%是結構的上修，而非單指載重的上修，這樣會誤導審議，建議實施者要說明清楚。
3. 案內尚有無主屋狀況，請實施者說明後續處理情形。

(十九) 方副主任委員定安

1. 陳情人是否知悉本案範圍內有公有土地?本案係公、私有土地夾雜的範圍，就委員所提的未辦理保存登記部分，一般市民是不會了解，審議會是為了保障所有權人主張的意見及權益，並詳實討論，另分配部分，依圖面所載，公有土地更新後，主要配置於基地北側，私有土地住戶，規劃於基地東南側之集合住宅，就目前規劃之區位、權利分配價值，是否符合相關單位及權利人期待，審議會將進一步討論。
2. 陳情人辦理登記部分，倘為合法，實施者不能說這樣不合法，建議將陳情人權屬、持分面積及租賃狀況等情形，於計畫書內載明清楚，讓陳情人了解權利價值。
3. 後續權利變換時，請實施者持續針對陳情人部分，善盡整合之責，加強溝通協調。

(二十) 都市更新處

1. 水電維管費用5,000,000元業經受贈機關簽報同意。
2. 有關105年6月13日召開之聽證紀錄，因實施者配合都市設計審議意見修正計畫內容，並重新辦理公展及公聽會、聽證等程序，故以106年5月4日聽證紀錄為準。

實施者回應：

- (一) 基地西側建物將於權變計畫核定前拆除，以利現有巷道廢止。
- (二) 拆除費及拆遷安置費用（實施者部分）配合委員意見刪除。
- (三) 後續辦理權變階段時，有估價數值及基準後，會再以良好態度持續與未同意戶持續溝通。
- (四)  $\Delta$ F4-1計算土地素價配合修正為前次拆算法之土地成本210萬計算容積獎勵額度，相關內容併同修正。
- (五) 選配原則部分，配合委員意見修正。

- (六) 加倍留設車位部分，因國稅局只有部分樓層是對外開放，大部分屬辦公室及庫房使用，故考量整體環境開發，不予增設停車位，以維護環境品質。
- (七) 有關公、私有土地分布情形，前次大會已向國產署確認更新後規劃位置。

決議：

(一) 廢巷改道部分

本案同意依本市現有巷道廢止或改道規定辦理廢止更新單元範圍內現有巷道（康寧路一段(部分)及康寧路一段370巷），另請實施者依承諾內容，於本案權利變換核定前，將更新單元範圍西側及南側外之建築物拆除，始得廢巷。

(二) 財務計畫部分

1. 本案配合特殊因素委外審查結果提列制震費用65,800,000元、逆打工法費用73,330,000元，另提列排水溝與建築工程39,286,475元及區民活動中心預估提撥水電維管費用5,000,000元等，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案辦公廳舍1樓至9樓配合公務機關需求平均造價增加12%之營建費用，人事管理費用(3.5%)、銷售管理費用(6%、4.5%)及風險管理費用(14%)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另拆遷安置費（提列實施者所有部分）及拆除費之提列，請依委員及幹事意見刪除並修正。

(三) 估價部分

本案二樓以上均價(住宅)677,910元/坪、二樓以上均價(辦公廳舍)593,625元/坪及估價報告書，請依委員及幹事意見修正。

- (四) 人民陳情部分：本案尚有所有權人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通調整整合。

(五) 建築容積獎勵部分

1. △F4-1（捐贈公益設施之獎勵容積），原則同意給予704.56平方公尺（法定容積4.09%）之獎勵額度，後續請實施者納入社區規約載明，並請受贈單位依管理維護計畫及捐贈契約規定辦理，發揮公益設施公共使用效益，避免違規及閒置使用，後續並納入建築執照列管事項加註。
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）同意給予1,724.46平方公尺（法定容積10%）之獎勵額度。
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1,209.78平方公尺（法定容積7.02%）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. △F5-5（更新基地規模之獎勵容積）業經294次審議會同意給予1,931.39平方公尺（法定容積11.20%）之獎勵額度。
5. △F5-6（建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積）業經294次審議會同意給予1,034.68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. △F6（處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積）業經294次審議會原則同意給予395.16平方公尺（法定容積2.29%）之獎勵額度；請實施者於核定前檢附違章建築戶的證明文件及拆遷安置協議書，並授權更新處核實計算後給予。
7. 增設室內公用停車空間之獎勵額度，依本府交通局及都市發展局審查結果辦理，建議以本次申請1,620.00平方公尺（法定容積9.39%）之獎勵額度為上限；另請實施者於事業計畫中載明未來使用及營運管理方式，並於住戶規約中載明。

#### （六）聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p><b>1. 財政部臺北國稅局 吳麗芬</b> 書面意見</p> <p>(1)機關辦公廳舍之外牆設計基於清潔保養便利性及室內收納空間設置需求，請減少玻璃使用面積，朝建築物上半部開窗且可由內部清潔之樣式調整設計，以節約安裝隔熱紙、窗簾、窗戶接縫收邊之矽力康等使用保養經費與維護保養頻率，同時減少發生雨水滲漏之機率。</p> <p>(2)基於視覺安定及耐久性考量，請更換所規劃辦公廳舍後陽台扶手及頂樓女兒牆使用之玻璃材質，並以安全、實用、易保養維護等觀點，規劃合適材質。</p> <p>(3)本局分回之辦公廳舍，請依樓層個別分戶申請門牌號碼及登記產權，且設置獨立水電表，並確保地下層獎勵停車位（含汽、機車位）及法</p>	<p><b>1-1 實施者受任人：陳佳慧</b></p> <p>(1)問題三：未來共用設備維護修繕分攤方式，係交屋後第一次區分所有權人會議訂定規約時決定，並非實施者權責可規定項目。</p> <p>(2)問題四：臺北市都市更新事業（重建區段）建築工程造價，基本上係依構造別（如鋼骨鋼筋混凝土造、鋼筋混凝土造）、樓層數及建材設備等級來計算每坪（面</p>	<p>(1)~(5) 國稅局業以於今日至大會上表達意見，並經大會討論，後續逕依大會決議辦理，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>定停車位之動線區隔，於事業計畫之住戶管理規約章節明定未來共用設備維護修繕分攤方式，俾利日後管理維護。</p> <p>(4) 本次提送之事業計畫，雖已將辦公廳舍建材設施獨立列表，惟部份項目內容仍未確實依「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」鋼骨鋼筋混凝土第3級等級提列，另就原等級表應提供但不符合辦公廳舍使用之建材及設備項目，建議依稅務機關辦公廳舍特性，提供同等價值且合用之替代設備，以符合第3級標準單價應有建材水率，確保營建費用合理性。</p> <p>(5) 另本局前以105年12月22日財北國稅秘字第1050048254號及106年3月30日財北國稅秘字第1060012230號等函說明建築規劃設計需求並表達意見在案詳如附件，請巧洋公司一併納入規劃妥處，並於事業計畫內容回應處理情形，俾利本局檢視確認符合日後進駐使用需求。（另105年12月22日財北國稅秘字第1050048254號及106年3月30日財北國稅秘字第1060012230號等函於公有土地意見回應表中回應）</p>	<p>積）工程造價，並未區分住宅、辦公或商業使用等。建材設備等級表並無數量之概念（因為數量之概念已隱含於每坪多少造價中），也就是說其造價為每坪（面積）造價是用平均值的精神算出，並非有固定的數量（例如多少個浴缸、多少個單槍龍頭等等）也就是如果若設計有浴室，則必須用建材設備等級表的等級建材設置，如無浴室則不用，因其空間是一定，所以如果沒有做浴室，可能廁所大了，馬桶多了，所以同理也不增加單價。</p> <p>(3) 有關上述依據來函修正部分，基本上實施者在不影響案件審議狀況下，願意再依國稅局要求的做法修正，但因修正會涉及財務計畫修正，而聽證會的版本將直接送都市更新及爭議處理審議會審議不能修改，所以程序如何可以配合，容聽證會後再與主管機關商確程序該如何進行。</p> <p><b>1-2 實施者受任人：李家麟</b></p> <p>(1) 本次已取消落地大片玻璃窗的設計，增加外牆之實牆面積，各層立面75cm以下高度部份皆改為實牆面，另玻璃窗面設有通風開口，皆可供作清潔使用。</p> <p>(2) 原陽台玻璃欄杆可配</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>合修改為RC加金屬欄杆設計，屋頂女兒牆之玻璃欄杆可配合改為RC女兒牆。</p> <p>(3)附件中105年12月22日所發函文之相關內容，已與國稅局開會討論，並依建築設計常規修正完成，並將修正內容納入106年2月18日提送之都更事業計劃報告書。</p> <p>附件中106年3月30日所發函文，因在本案提送事計畫報告書之後(106年2月18日)，故相關意見不及修正，將於都更後續審議階段中提出修正。</p>	
<p><b>2. 諸○方(委託人 諸○後)</b></p> <p>(1)書面意見</p> <p>A、本都更案實施者應貴府都更處要求與不同意戶協商虛應故事、不具誠意，至今毫無進展。</p> <p>B、不同意戶重申一貫立場(見歷次公聽會陳述意見書如104年10月01日及民國105年3月21日陳貴處函及民國105年6月13日聽證會意見書等)，為維護合法權益、居住正義，不同意本件都更案。</p> <p>C、本都更案損害不同意戶權益甚鉅，在獲得實施者善意回應達致協議前絕難同意本計畫案進行。</p> <p>謹陳以上意見</p> <p>(2)住戶住的房子已經非常老舊，也是希望可以重新整理後可以住進去，認為實施者堅持己見跟想法，沒有做好良好的溝通，使我們沒有辦法居住。</p> <p>(3)105年11月01號的會議實施者沒有進行通知及告知的責任。</p> <p>(4)國有土地佔本計畫50%以上，不應</p>	<p><b>2-1實施者受任人：陳德勝</b></p> <p>(1)所有權人提出的要求已經超過權利變換的條件甚高，實施者這邊已依據都市更新權利變換辦法去計算價值，因為目前僅進行到事業計畫階段，所有權人權值部分待權利變換計畫後再進行更進一步的討論跟溝通。</p> <p><b>2-2都更處：邱股長于真</b></p> <p>(1)更新處這邊已經盡可能去通知，針對諸先生的地址，我們有寄送三個地址，請所有權人再跟我們確認寄送地址。</p> <p>(2)實施者在報核時，我們都會詢問相關公有土地主導或參與意願，這部分本案國有財產署在相關函文是表示不主導，並參與更新。</p>	<p>(1)~(4) 陳情人業以於今日至大會表達意見，並經大會討論，請實施者秉持良好態度，持續溝通協調，俾利案件推動，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
該私辦都市更新。		
<p><b>3. 吳○勝</b></p> <p>(1) 105年11月1日至更新處開會我有書面及口頭的報告，但是紀錄上面是沒有的。我希望實施者來跟我做溝通協調，但是實施者沒有做好溝通，我連說不的權利都沒有？實施者最大的問題就是缺乏溝通，實施者沒有做好良性的溝通。</p>	<p><b>3-1 實施者受任人：陳德勝</b></p> <p>(1) 針對吳先生的部分實施者是有做好溝通的，實施者這部分都有做紀錄。但都市更新也還是有他的機制在，但所有權人要求的條件都高過於市場的價值及機制，這樣不能說實施者不溝通，因為是實施者這邊沒有辦法達到所有權人的要求。</p>	<p>(1) 有關陳情人表示之意見，請實施者秉持良好態度，持續溝通協調，俾利案件推動，予以確認。</p>
<p><b>4. 吳○福（代理人林○叡）</b></p> <p>(1) 實施者，每次會議及聽證會中，都表達會與我方溝通，但從未履行！仗著權利變換法，玩弄法規。</p>	<p><b>4-1 實施者受任人：陳德勝</b></p> <p>(1) 針對吳先生的部分實施者是有做好溝通的，實施者這部分都有做紀錄。但都市更新也還是有他的機制在，但所有權人要求的條件都高過於市場的價值及機制，這樣不能說實施者不溝通，因為是實施者這邊沒有辦法達到所有權人的要求。</p>	<p>(1) 陳情人業已於今日至大會上表達意見，並經大會討論，請實施者秉持良好態度，持續溝通協調，俾利案件推動，予以確認。</p>
<p><b>5. 鄧○文（受委託人：郭○斌）</b></p> <p>(1) 場地太小太壅擠，主辦單位可以改善。</p> <p>(2) 都市更新把我範圍圈選進來，但我們連自行整建權利都沒有。</p> <p>(3) 105年11月1日沒有收到會議通知，主辦單位說有寄發，顯然有落差，涉及到關係人的居住正義等重要事務，通知更該更具體通知關係人表示意見，通知可循多重管道。</p> <p>(4) 書面意見</p> <p>A、本都更案實施者應貴府都更處要求與不同意戶協商虛應故事、不具誠意，至今毫無進展。</p> <p>B、不同意戶重申一貫立場（見歷次</p>	<p><b>5-1 都更處：邱股長于真</b></p> <p>(1) 場地部分，找離更新案比較近的距離找區民活動中心去借用，但也需要配合場地的時間借用，之後場地的部分我們會盡可能配合里長借用租借比較大的場地。水的部分因為經費有限，更新處沒有辦法提供。</p> <p>(2) 查發文日期105年10月20日如果所有權人沒有收到開會通知單，希望所有權人可以再跟我們確認寄送地址，避</p>	<p>(1)~(5) 有關場地大小及未收到會議通知之意見，本處已說明後續相關會議將借用較大場地，並請所有權人確認寄送地址，另建請實施者秉持良好態度，持續溝通協調，</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>公聽會陳述意見書如104年10月01日及民國105年3月21日陳貴處函及民國105年6月13日聽證會意見書等)，為維護合法權益、居住正義，不同意本件都更案。</p> <p>(5)本都更案損害不同意戶權益甚鉅，在獲得實施者善意回應達致協議前絕難同意本計畫案進行。</p> <p>謹陳以上意見</p>	<p>免疏漏。</p> <p><b>5-2實施者受任人：陳佳慧</b></p> <p>(1)本案依據自行劃定規定劃定更新單元，目前案子事業計畫還沒有核定，還沒有申請禁限建。</p>	<p>俾利案件推動，予以確認。</p>
<p><b>6. 鄧○大(受委託人:郭○斌)</b></p> <p>(1)針對實施者與所有權人接觸所說明的內容，僅提其權利變換參與更新，卻沒有提出具體量化數據，所有權人完全無法衡量其權利價值，鄧宏大完全沒有接受到任何有效的訊息，這應該不是所謂的溝通。</p> <p>(2)如果本更新案沒有辦法維持現住戶的居住品質，如果連室內面積都沒有辦法維持，很難想像未來居住的品質有多麼不好。</p> <p>(3)書面意見</p> <p>A、本都更案實施者應貴府都更處要求與不同意戶協商虛應故事、不具誠意，至今毫無進展。</p> <p>B、不同意戶重申一貫立場（見歷次公聽會陳述意見書如104年10月01日及民國105年3月21日陳貴處函及民國105年6月13日聽證會意見書等），為維護合法權益、居住正義，不同意本件都更案。</p> <p>C、本都更案損害不同意戶權益甚鉅，在獲得實施者善意回應達致協議前絕難同意本計畫案進行。</p> <p>謹陳以上意見</p>	<p><b>6-1實施者受任人：陳德勝</b></p> <p>(1)都市更新就是要提升住戶的居住品質，也透過都市更新了解自己有多少權利價值。我相信透過都市更新，一定是可以讓住戶的居住品質跟價值都可以提升的。</p> <p>(2)鄧先生是房屋所有權人，地主是郭先生，當初地主郭先生有承諾處理地上物，因為郭先生與實施者有合約關係。針對住戶更新後可分配的權利，係依據合約所載明內容，如過未來透過都市更新方式可以提升其價值。</p>	<p>(1)~(3) 有關陳情人表示之意見，建請實施者秉持良好態度，持續溝通協調，俾利案件推動，予以確認。</p>
<p><b>7. 鄧○容(受委託人:郭○斌)</b></p> <p>(1)身為權利人，希望我們的權利可以得到妥善的保障。</p> <p>(2)實施者在多年以前，將近10年前提出明確量化的數字，當初實施者具體承諾，所有權人都可以得到最好的條件，絕對不會比鄰居差，但事</p>	<p><b>7-1實施者受任人：陳德勝</b></p> <p>(1)於多年前的確與郭先生有明確的簽約，但簽約是兩方合意才会有辦法簽約。因為權利人沒有履約，所以才會進行訴訟的程序，也的確</p>	<p>(1)~(6) 有關陳情人表示之意見，建請實施者秉持良好態度，持續溝</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>後實施者卻把合約書隱瞞起來，誰條件好誰劣，我們完全不得而知。當初我們還有上法院控訴，但實施者拒絕於法院提出相關證明文件，那是最後一次具體與實施者的溝通，惟今日也已距離五年以上時間，期間實施者沒有再有具體的有效溝通。</p> <p>(3)身為權利人對於更新的未來，真是茫茫無所知，希望更新處及政府單位可以協助我們，讓我們更有信心走下去。</p> <p>書面意見</p> <p>(4)本都更案實施者應貴府都更處要求與不同意戶協商虛應故事、不具誠意，至今毫無進展。</p> <p>(5)不同意戶重申一貫立場（見歷次公聽會陳述意見書如104年10月01日及民國105年3月21日陳貴處函及民國105年6月13日聽證會意見書等），為維護合法權益、居住正義，不同意本件都更案。</p> <p>(6)本都更案損害不同意戶權益甚鉅，在獲得實施者善意回應達致協議前絕難同意本計畫案進行。</p> <p>謹陳以上意見</p>	<p>有訴訟關係，本案已經經過法院的判決確定，我們完全尊重法院的判決。</p> <p>(2)實施者相信都市更新可以引導權利人的居住品質跟價值都會有所提升。</p>	<p>通協調，俾利案件推動，予以確認。</p>
<p><b>8. 劉○枝(受委託人:郭○斌)</b></p> <p>(1)實施者藉由某一位地主之名義委任王味爽大律師於92年期間對我們所有範圍內建物所有權人提出拆屋還地訴訟，也告贏了，讓我們拆屋還地，進一步申請強制執行，私下以強制住戶同意都市更新為條件，不進行拆屋強制執行。</p> <p>(2)幾乎所有建築所有權人，簽署都市更新同意書，幾乎都是在因為避免被強制執行拆屋還地保存居住地所簽署，與自由意志下簽屬有別。</p> <p>(3)對於實施者所提供履行契約之民事訴訟，兩造負有舉證之責任，於法庭中其它權利人要求實施者提供其它權利人之合約實施者拒絕</p>	<p><b>8-1 實施者受任人：陳德勝</b></p> <p>(1)土地所有權人因為土地被佔有，所以想要提出拆屋還地（針對郭金松）之訴訟，跟實施者完全沒有關係，後來也沒有去執行強制拆屋。</p> <p>(2)當事人為了保證自己的權益，所以才會簽訂合約及同意書。</p> <p>(3)關於強制拆除也已經經過法院的判決確定，我們完全尊重法院的判決。</p> <p>(4)有些土地紛爭，就是要透過都市更新的方式</p>	<p>(1)~(4) 有關陳情人表示之意見，建請實施者秉持良好態度，持續溝通協調，俾利案件推動，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>提供，實施者因此取得勝訴。</p> <p>(4)書面意見</p> <p>A、本都更案實施者應貴府都更處要求與不同意戶協商虛應故事、不具誠意，至今毫無進展。</p> <p>B、不同意戶重申一貫立場（見歷次公聽會陳述意見書如104年10月01日及民國105年3月21日陳貴處函及民國105年6月13日聽證會意見書等），為維護合法權益、居住正義，不同意本件都更案。</p> <p>C、本都更案損害不同意戶權益甚鉅，在獲得實施者善意回應達致協議前絕難同意本計畫案進行。</p> <p>謹陳以上意見</p>	<p>才能解決及處理。</p>	
<p><b>9. 郭○斌</b></p> <p>(1)都市更新本意是保障居住的品質提升並不受影響，但這10多年的都市更新過程當中，本更新案權利人一直在變動，所有權人變成實施者自己的人，很多小小的地就塞進幾10個人，我們的權利就被灌人頭的方式所凌駕，我們的意見沒有辦法得到適當的表達與尊重。</p> <p>(2)關於民事契約訴訟，據我們了解有一戶鄰居（七坪的土地）得到4800萬的補償合約，但他的房跟地都比我們還要小。我們只期望實施者可以兌現給我們的承諾，可以給我們跟鄰居一樣好的條件。相信實施者可以做到一樣的條件。</p>	<p><b>9-1 實施者受任人：陳德勝</b></p> <p>(1)這個案子真的有地主等太久。因為本案時間長，所以有人要出售是很正常的。</p> <p>(2)協議就是雙方協議同意後簽署合約，郭先生當初也有跟實施者雙方協議簽訂合約，如果所有權人認為合約部分沒有辦法接受，相信都市更新機制下，權利變換也是一個很好的分配方式。</p>	<p>(1)~(2) 有關陳情人業已於今日至大會上表達意見，並經大會討論，請實施者秉持良好態度，持續溝通協調，俾利案件推動，予以確認。</p>
<p><b>10. 金城春曉管理委員會黃明章</b></p> <p>(1)關於本更新案會影響到我們周邊社區的決議或是內容，可以副知給我們管委會（金城春曉管理委員會）。</p> <p>(2)承辦單位及建築施工單位，請於施工期間關於道路施工、汙染部分可以提出具體防範計畫及補償措施給我們。</p>	<p><b>10-1 實施者受任人：陳德勝</b></p> <p>(1)都市更新事業計畫會按照相關規定擬訂相關計畫及內容。</p>	<p>(1)~(2) 有關鄰地管委會所陳意見，後續請實施者配合提供相關資訊，予以確認。</p>
<p><b>11. 財政部臺北國稅局 吳麗芬</b></p> <p>(1)有關本局105.12.22及106.3.30等</p>	<p><b>11-1 實施者受任人：葉文德</b></p>	<p>(1)~(4) 國</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>函表達意見，請實施者於事業計畫「公有土地管理機關回應綜理表」內容逐項載明回應處理情形。</p> <p>(2)現事業計畫建材設備表項目連該等級表基本要求均未符合(如:地坪等級僅2級，坪頂僅1級，廚具設備連1級都不到等等)，如直接以3級建材認定，將造成公產損失，另如住宅單元需要的浴室、廚房等部分設備，辦公廳舍完全不需要該設備，這些不必要設備項目所節約之成本，應反映在其他建材項目上，不然公部門分配到的權益減少，請實施者仍應照確實給予項目載明在事業計畫。</p> <p>(3)有關聽證意見書三實施者回應意見，本局重申:請依本局105年12月22日函，裝停車位如仍需留設，請單獨登記建號，設立獨立水電表及獨立廁所，於事業計畫之住戶管理規約章節納入未來相關管理約定，以釐清公私雙方管理權責。</p> <p>(4)載重方面，考量前雖於105年12月22日函文實施者請就未來內湖稽徵所各樓層庫房及儲物櫃配置區域示意圖，規劃載重，經實施者重新規劃詳如106年2月更新事業計畫，惟查建築技術規劃建築構造編第17條有關最低活載重之規定略以，無固定座位之集會室，其載重每平方3公尺不得低於400公斤且本更新案辦公廳舍棟基地長寬比為4:1，為長條狀建築物，型抗結構較差，考量1、2樓為便利民眾，規劃未來為民眾五月申報綜合所得稅之大型集會場所，且3、4樓為密集式樓案庫房(載重依規定不得低於950公斤/每平方公尺)，請實施者依106年3月30日財地國稅密字第1060012230號函，考量本棟建築物之防震性，安全性妥善評估規劃。</p>	<p>(1)臺北市都市更新事業(重建區段)建築工程造价，基本上係依構造別(如鋼骨鋼筋混凝土造、鋼筋混凝土造)、樓層數及建材設備等級來計算每坪(面積)工程造价，並未區分住宅、辦公或商業使用等。建材設備等級表並無數量之概念(因為數量之概念已隱含於每坪多少造價中)，也就是說其造價為每坪(面積)造價是用平均值的精神算出，並非有固定的數量(例如多少個浴缸、多少個單槍龍頭等等)也就是如果若設計有浴室，則必須用建材設備等級表的等級建材設置，如無浴室則不用，因其空間是一定，所以如果沒有做浴室，可能廁所大了，馬桶多了，所以同理也不增加單價。</p> <p>(2)未來共用設備維護修繕分攤方式，係交屋後第一次區分所有權人會議訂定規約時決定，並非實施者權責可規定項目。</p> <p>(3)基本上實施者在不影響案件審議狀況下，願意再依國稅局要求的做法修正，但因修正會涉及財務計畫修正，而聽證會的版本將直接送都市更新及爭議處理審議會審議不能修改，所以程序如何可以</p>	<p>稅局業已於今日至大會上表達意見，並經大會討論，後續逕依大會決議辦理，予以確認。</p>



發言次序	答覆	決議內容及理由
	配合，容聽證會後再與主管機關商確程序該如何進行。	
<p><b>12. 諸○後（受委託人諸○方）</b></p> <p>(1) 如果未來會議沒有通知我，我希望我還是可以補齊我的意見，不到場不代表所有權人沒有意見，公聽會的連繫和意見傳達之問題眾多，不止發生在一位地主上面，實在疑點重重。</p> <p>(2) 更新案如無法維持基本生活品質，如實際居住面不得減少，則本案於我無實益。</p>	<p><b>12-1 實施者受任人：葉文德</b></p> <p>(1) 有關程序的部分我可以做的部分，實施者就照規定去做。</p> <p><b>12-2 都更處：邱股長于真</b></p> <p>(1) 目前主管機關辦理公聽會跟聽證會，相關程序都需要依據都市更新施行細則辦理，關於諸小姐來不及在今天提出的意見，都可以以書面的方式寄送到更新處，後續都會要求實施者將相關意見納入計畫書，供審議會審議參考。</p>	<p>(1)~(2) 陳情人業已於今日至大會上表達意見，並經大會討論，請實施者秉持良好態度，持續溝通協調，俾利案件推動，予以確認。</p>
<p><b>13. 鄧○文、鄧○大、鄧○容（受委託人郭○斌）</b></p> <p>(1) 公有建物、私有建物混雜在一起，無論在管理上跟生活上，無法有良好的生活品質這樣的公有及私有建物混雜的規劃實在不是一個合宜的規劃。</p> <p>(2) 關於本案的獎勵容積的分配，無論 F1 至 F6 我們住戶都沒有分到一點點，所以這樣原本我們同意了，這樣新增的獎勵值實施者都不與我們分配 覺得非常不公平</p> <p>(3) 這麼大的案子，將近上百億，是不是應該更嚴謹的處理程序上的問題，無論是通知或是開會程序，我都不是很滿意。</p> <p>(4) 大多數的權利人，都只會面臨一次都市更新。對於實施者而言，他經驗非常的豐富，而我們受到很不公平的對待，這10幾年來都是如此。</p> <p>(5) 現在我感受到的，只要審議會同意，我們的意見就不是意見了，我</p>	<p><b>13-1 實施者受任人：陳德勝</b></p> <p>(1) 公、私都有各自的權利，希望大家可以居住的順利。</p> <p>(2) 獎勵值的部分不是由實施者拿到，都會分給每一位所以權人。</p> <p>(3) 這部分實施者都非常謹慎處理這個案子的環節。</p> <p>(4) 都市更新事一件好事情，對於權利人是福氣，而不是不公平。</p> <p>(5) 審議會之所有有審議會，就是保證住戶的居住權益跟正義。</p>	<p>(1)~(5) 有關陳情人表示之意見，獎勵容積部分是範圍內所有權人共享的，另請實施者秉持良好態度，持續溝通協調，俾利案件推動，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
們受到憲法居住保障的權益，也不復存在了。		
<p><b>14. 財政部國有財產署</b></p> <p>(1) 本案容積獎勵（含其他容積獎勵）達50.06%，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。</p> <p>(2) 本案國有土地比例達54.9%，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。另銷售管理費過高，本署房地不為銷售，請充分調降，以符常理。</p> <p>(3) 本案共同負擔比例達41.64%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護參與都更土地所有權人權益。</p> <p>(4) 請實施者於權利變換階段確實依規定將營業稅納入本案共同負擔列項目。</p> <p>(5) 依計畫書10-6頁表10-3建築規劃面積計算表（下稱計算表），公務機關汽車法定停車位部分依臺北市土地使用分區管制自治條例（下稱自治條例）第86之1條規定加倍留設，查本案辦公廳會總樓地板面積為7,972.5平方公尺，惟計算表欄位加總之辦公廳會總樓地板面積為8,004平方公尺，有不一致情形，請實施者說明。</p> <p>(6) 請實施者確實依國稅局106年3月30日財北國稅秘字第1060012230號函、106年4月28日財北國稅秘字第1060016655號函及該局聽證意見書所提建築需求評估，並依該局需求設計辦公廳舍。</p> <p>(7) 本案公務機關法定停車位依臺北市土地使用分區管制自治條例第86條之1加倍留設達110席。查臺北</p>	<p><b>14-1 實施者受任人：陳佳慧</b></p> <p>(1) 容積獎勵係所有地主之權益，實施者有責任為地主爭取最高權益。</p> <p>(2) 本案共同負擔均依權利變換共同負擔提列總表提列。</p> <p>(3) 實施者於權利變換計畫中會依規定將營業稅納入共同負擔。</p> <p><b>14-2 實施者受任人：李家麟</b></p> <p>(1) 關於面積表法定車位的計算會依據相關法規辦理。</p>	<p>(1)~(7) 國產署業已於今日至大會上表達意見，並經大會討論，後續逕依大會決議辦理，另公務機關法定停車位之配置，業經都市設計審議通過，應維持加倍留設之設計，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>市政府都市發展局（下稱都發局）90年8月17日北市都二字第9021986700號函示，臺北市土地使用分區管制自治條例第86條之1所稱公有建築物，係適用為辦公使用，並有民眾洽公者。惟依國稅局106年3月30日財北國稅秘字第1060012230號函說明四略以，未來機關辦公棟僅有部分空間將供民眾洽公使用。依計畫書10-6頁表10-3建築規劃計算表，係將辦公廳會總樓地板面積做為加倍留設之計算基準，似有違上述都發局90年8月17日函示意旨，爰請都發局就此疑義惠賜意見。</p>		

- (七) 同意本案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。

### 三、「擬訂臺北市中正區臨沂段一小段495-4地號等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 葉堯 2781-5696#3079）

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）

1. 依財政部106年6月2日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（下稱處理原則）第3點第3項規定，更新單元範圍內之國有土地（含公用土地及非公用土地）面積合計達500平方公尺，且達該更新單元土地總面積二分之一者，本分署得研提主導辦理都市更新之意見陳報本署，經本署審核同意並報經財政部核定後，由本分署據以辦理。查範圍內本署經管同小段495-4(持分)、500地號國有土地面積合計195平方公尺，占本案更新單元總面積2,151.79平方公尺之比例為9.06%，未達前述處理原則規定之門檻，爰本分署不考量擔任實施者實施都市更新事業。
2. 次依處理原則第8點規定，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) 經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：甲、原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。
  - A. 原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。
  - B. 其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

上述本署經管國有土地處理方式請實施者登載於事業計畫書適當章節內。

3. 另依處理原則第7點規定略以，都市更新單元範圍內之國有公用土地用途廢止者，應依國有財產法第33條及第35條規定變更為非公用財產移交本署接管。國有公用土地用途未廢止，管理機關確有參與都市更新遂行公用目的房地需要者，應敘明理由及需用樓地板面積，報經其主管機關核明屬實，並徵得本署同意後，依都市更新條例規定參與都市更新，按應有之權利價值選擇分配更新後之房地。本案範圍內行政院農業委員會林務局經管同小段497地號國有土地及同小段416建號國有房屋，請該局依上述處理原則規定辦理。
4. 事業計畫書第10-7頁：本案更新容積獎勵（不含其他容積獎勵）達49.23%，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負荷衝擊。
5. 本案國有土地比例35.07%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生各項管理費用確較私地為低，請考量國有土地之比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。
6. 計畫書第16-2頁：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，請載明於事業計畫書適當章節中。
7. 計畫書第16-11頁：本案共同負擔比例高達40.25%，融資利息攤提亦未核實；請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，應再檢討其合理性與必要性，充分調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。

## (二) 行政院農業委員會林務局（公有土地管理機關）

1. 本局有公務使用之需求，為免公私混雜互有影響，請集中規劃及設置獨立出入口之需要，建議實施者以「低樓層」、「整層且樓層連續」之模式規劃較能減低影響程度及符合本局管理使用需求。
2. 本局前經規劃為檔案室使用，國產署署以本案土地為第三種住宅區屬精華地區土地，歎難同意本局作檔案空間使用。
3. 本局再提建置林業史料室兼圖書室、組織改造需要增加辦公空間、森林火災緊急應變中心及備勤室、保育小棧及環境教育中心等用途。國產署以所規劃使用性質似非專屬員工直接辦公使用，並請本局釐清是否符合土地使用管制規定。經函詢都發局，該土地規劃做為「環境教育中心」及「國產材陳列館」

是否符合臺北市土地使用管制規定，都發局函復允許做第15組社教設施使用。

4. 本局因行政院組織改造在即，整體空間需求或政策性規劃進行調整，配合組改期程進度及臺北市土地使用管制規定，規劃適當用途。

(三) 臺北市政府財政局 (公有土地管理機關)

有關請本局就公務單位使用需求及分配更新後房舍或權利金等內容表示意見一節，已電請更新處加邀教育局與會，爰請該局就規劃設計是否符合公用需求表示意見。

(四) 財政局 黃幹事宏玲 (書面意見)

1. 本案建物加計逆打工法、地質改良工法、地下室複層壁、智慧型住宅管理控制系統及制震設施費用，請實施者說明本府公告之「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。
2. 本案建築設計費用依建築師酬金標準提列外加計國外建築師設計費，另提列綠建築設備及維護費用，提請審議會審議。
3. 貸款期間以49個月提列，利率以郵政儲金一年期存款額度1000萬元以下之定存利率計算，提請審議會審議。
4. 本案人事行政管理費用、銷售管理費及風險管理費皆以上限提列，提請審議會審議。

(五) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

無意見。

(六) 交通局 梁幹事筠翎 (書面意見)

本局前於107年3月16日都更幹事會複審會議，已無意見。

(七) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成

1. 本案前於107年4月26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. 都審核定老舊公寓更新專案相關獎勵值：
  - (1) 「提供高齡者住宅服務與居家照顧空間服務設施」項下「符合基地內環境、建築內環境、居家安全與健康三類指標」，給予法定容積 2%。
  - (2) 「提供高齡者住宅服務與居家照顧空間服務設施」項下「住宅單元一定比例符合室內環境規劃之通用設計準則」，於 D、G 戶地上 2 層至 14 層設置無障礙居住空間，共 26 戶，給予法定容積 2%。
  - (3) 「減少更新單元地表逕流量」之「相關雨水貯集設施可容受基地 12 小時降雨量」，給予法定容積 2%。

- (4) 「減少更新單元地表逕流量」項下「基地可再分擔周邊鄰接街廓及道路之雨水逕流量者」，給予法定容積 2%。
- (5) 「於更新單元基地內或筏基設計雨水貯集滲透槽」，給予法定容積 2%。
- (6) 「其他特殊設計手法得防止或減輕災害破壞，可具體提升防災績效之作為」，給予法定容積 1%。
- (7) 「於住宅區之低層部規劃提供周邊社區供公共活動使用之公益設施」，給予法定容積 4.74%。
- (8) 「增加更新單元綠覆率」，給予法定容積 3.82%。
- (9) 「提高建材隔熱性能及降低日射吸熱再輻射」，給予法定容積 1%。
- (10) 「風環境」項下「戶外舒適通風環境及降低溼度累積」2%。

(九) 文化局 蔡幹事佩欣 (書面意見)

1. 有關討論案 (三)「擬訂臺北市中正區臨沂段一小段495-4地號等9筆土地都市更新事業計畫案」基地範圍內「中正區杭州南路一段11巷16號」涉及文化資產保存法第 15 條部分，本局業於106年8月23日辦理文化資產價值評估會勘，會議結論：「本案經文資委員現勘整體評估後，本市中正區臨沂段一小段498地號內建物 (門牌號碼：中正區杭州南路一段11巷16號) 不具文化資產潛力。惟請依委員審查意見對本建築之歷史與建築特色進行調查紀錄(始建年代、使用沿革、構造形式、平立面圖，現況照片等)。」先予敘明。
2. 查旨案基地範圍內無本市公告文化資產或列冊追蹤建築物，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條等相關規定辦理。

(十) 文化局 黃幹事若津 (書面意見)

1. 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量測方式認定，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；如該基地內樹木有達受保護認定標準者，須依「臺北市受保護樹木保護計畫及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。
2. 查旨案檢具更新範圍內樹木位置圖及樹籍調查資料，計有血桐13株、構樹3株，研判旨揭基地內無已達本市樹木保護認定標準之喬木；惟為珍惜本市綠色資源，建請於後續開發時擇優保存。

(十一) 何委員芳子

1. 林務局土地持分較大且超過1/4，可分配面積也較多，應確定未來要作何種使用用途，才能進行審議，否則後續可能要進行變更，建議林務局能明確表示使用需求。

2. 針對501及523地號住戶，仍請實施者持續溝通協調。

(十二) 張委員鈺光

1. 請實施者說明501地號1樓所有權人原地居住可能性及其權利及拆遷安置部份，是否能夠提出充分考量。
2. 林務局可能對於活化資產方面較無經驗，所以請國產署協助林務局盡早確定本案規劃用途，另因本案無法確定現階段林務局使用用途，無法進行規劃設計，勢必影響後續建築設計及權利分配，因此建議重新辦理公展。
3. 依104年10月14日第一次公辦公聽會議記錄，國產署有提到請實施者評估是否可規劃作辦公廳舍使用，而實施者也有說明辦公廳舍使用已函詢都發局說明無法作此用途使用，所以請公務機關盡快說明未來要作何種使用用途，並提供給實施者規劃方向。

(十三) 邱委員世仁

因林務局占的土地持分較大，無論未來分回樓層作何種使用，應以合宜的設計，所以獨立出入口有必要性，請實施者說明未來選配後是否可能將林務局使用部分之出入口與住宅使用作區隔。

(十四) 蕭委員麗敏

1. 請實施者說明當初劃定更新單元原為6筆，後來變更為9筆土地的申請過程。
2. 林務局歷次會議皆有表達公務使用需求、集中規劃、留設獨立出入口等意見，但依實施者目前規劃設計為純住宅，與林務局所提到公務使用需求有不一致情形，另外林務局考量到公務使用需求，需設置獨立出入口，避免影響未來私人住戶，但現階段規劃無設置獨立出入口。
3. 林務局確實在歷次會議有提出需求，但實施者應考量林務局未來公務使用需求無法被實現時，使用權屬就應移轉至國產署，相對地使用需求將依國產署作改變，未來可能會有青年住宅等用途，所以實施者應協助林務局及國產署作協調。

(十五) 簡委員伯殷

1. 林務局於幹事會複審時即表示意見，未來本局預估分回700多坪樓地板面積，實有公務使用需求，請實施者集中樓層規劃留設，並設置獨立出入口，以避免影響私人住戶，另請實施者協助林務局與國產署確認本案使用用途。
2. 本案捐贈圖書館空間，並規劃於地下1層，使用是否合適，請釐清。

(十六) 劉委員秀玲

並非只有辦公廳舍就是屬於公務使用，陳列館也屬於公務使用且需要有獨立出入口供公眾使用，所以對於建築設計部分影響較大，實施者應注意。另倘為職務宿舍使用，也屬公務使用。

## (十七) 方副主任委員定安

林務局所占面積較大，應盡速確定未來使用需求，否則審議會很難討論，且會影響本案事業計畫及後續的權利變換計畫，所以請林務局具體說明使用需求計畫。

實施者回應：

- (一) 本案於104年1月14日以6筆報核劃定更新單元，但於104年3月30日召開公辦南側及西側法令說明會，會後鄰地地主將近有70~80%表示有意願，故更新處希望實施者能夠擴大範圍進行協調，因此實施者進行相關檢討，並於104年4月17日進行變更劃定更新單元。
- (二) 當初事業計畫報核時，尚有3至4位地主不同意，但這幾年來實施者努力溝通協調，剩下1位地主未同意，未來實施者仍表達誠意與未同意地主作溝通。
- (三) 501地號1樓地主是可以原地居住，但本案1樓無住宅單元，所以可分回2樓以上住宅單元，且因地主為1樓所有權人，所以分回2樓以上坪數會放大。
- (四) 林務局公務使用需求部分，希望作辦公廳舍使用，但依臺北市政府都市發展局函文說明，依規定不符故無法作辦公廳舍，並已告知林務局。而林務局曾提過希望未來作其他空間內容，則實施者也私下了解數次，但林務局尚未確定未來實際空間內容，因此實施者還在了解當中。另外，有關集中留設部份，因涉及到權利變換選配問題，避免限縮其他地主選配樓層，所以待後續選配結果再依法處理後續集中留設部份作調整。
- (五) 林務局使用應與住宅有所區隔，未來依選配後結果，透過各樓層電梯管控方式作相關設計。
- (六) 實施者有積極與林務局溝通，說明本案無法作辦公廳舍使用及法規檢討問題，而社教設施為實施者向林務局提出的方案，但林務局在空間內容議題上答覆為國產署尚未同意，因此實施者無法確定林務局實際上空間內容，為了維護其他地主權益，實施者依現階段進行規劃設計，未來再依林務局權利變換相關內容再進行變更。

決議：本案公有土地比例35.08%，未來公務單位使用需求及分配更新後房舍或權利金等內容，請實施者協助林務局與國產署確認未來使用需求，並修正建築設計內容後，併同消防救災、財務計畫、估價、容積獎勵及聽證紀錄等，申請提會討論。

**四、「擬訂臺北市大同區玉泉段一小段764地號等22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 陳建男 2781-5696#3189）**

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，蕭委員麗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)

1. 事業計畫表 15-6 協助開闢及捐贈計畫道路用地費用說明表內開闢面積載明為 266.55 平公公尺，開闢費用為 1,199,475 元與 P15-6 上載明開闢面積為 366 平公公尺及開闢費用為 1,647,000 元不一致，請釐清修正。
2. 本案人事行政管理費(1.7%)、銷售管理費(2%)以 9 折計算，共負比 34.48%，提請審議會審議。
3. 本局 104.10.21 幹事複審所提意見已修正。

## (三) 地政局 洪幹事于佩 (書面意見)

已修正，無意見。

## (四) 交通局 謝幹事霖霆 (書面意見)

## 1. 事業計畫：

- (1) P5-11 請補充基地 500 公尺範圍內之捷運系統(捷運北門站及台北車站)及 YouBike 租賃站數；另基地 500 公尺內之公有停車場有臺北市立聯合醫院中興院區停車場，請補充。
- (2) 請補充基地周圍退縮補足車道尺寸、人行道或騎樓、自行車道、樹穴之寬度於相關圖說，並補充基地北、西、南側斷面圖。

## 2. 交評報告：

- (1) P2-4，延平北路南北向車道數不同，請分別估算道路容量。
- (2) 第 2.1.3 道路系統交通量調查請更新為近 2 年內之調查資料。
- (3) 第 2.2 節，請更新至本市停管處 105 年停車供需調查資料並一併更新內容及圖、表資料，本研究調查資料亦請一併更新。
- (4) 第 2.4 節，大眾運輸系統，請補充基地 500 公尺範圍內之捷運站及 YouBike 租賃站。
- (5) 本市聯營公車棕 9、601 及 236 (含夜) 路公車已分別轉型為南京、重慶及羅斯福路幹線公車，而重慶幹線轉為 300 路公車，請修正 2-19 至 2-25 頁表格。
- (6) 第 3 章，桃園機場捷運線臺北車站至桃園機場已通車，請修正文字。
- (7) P4-3 上午尖峰時段旅次比例(22.07%)與 P4-2 數據(22.08%)不同；另 P4-3 下午尖峰時段旅次比例(21.64%)與基地下午尖峰時段衍生旅次計算公式(21.65%)不同，請修正。
- (8) P4-11、P5-1 表 5-1，法定車位席次數與事業計畫 PV 審議資料表不符請釐清更正。
- (9) P4-20 集合住宅引用民國 103 年大同區人口數，請引用最新年度資料。

- (10)事業計畫審議資料表法定汽車停車位為 117 席，且無裝卸車位，惟交評報告 P5-1 法定汽車停車位為 118 席，且 P5-10 地下一層設置 1 席裝卸車位，請釐清並修正。
- (11)表 5-2 說明本案設置 138 戶與 P1-1 緣起與目的內文「…本案總開發戶數為 127 戶」不符，請釐清並修正。
- (12)第 5.4 節，車輛進離場動線所行經重慶北路 1 段 26 巷、重慶北路 1 段 26 巷 9 弄及延平北路 1 段 69 巷(臨延平北路 1 段)多為 4-6 米之狹窄巷道，且現況路邊尚有車輛停放，有會車困難疑慮；另因當地居民反映本案停車場出入口設置於重慶北路 1 段 26 巷，車輛進離場行經狹窄巷弄恐嚴重影響周邊居民，建議再綜合考量進離場動線及對周邊交通影響，檢討出入口調整可行性。
- (13)圖 5-4，請補充停車場內機車採垂直停放者，其通道寬度應大於 1.5 公尺。
- (14)基地停車場出入口採部份汽機車合併設計，共用車道匯集處建議設置相關安全設施。
- (15)請於圖面補充基地周邊退縮補足車道之尺寸、退縮人行道或無遮簷人行道尺寸。
- (16)查長安西路 298 號設有「延平一站(長安)」(往東)站位，鄰近本案開發基地，請補充說明影響情形。
- (17)報告書引用之調查資料應為最近 2 年內之調查資料，另附件 5 之資料亦請一併更新。
- (18)本案設有一般零售業及事務所，請再檢視是否有裝卸貨需求及臨停接運需求；如有，請以內部化處理，並於相關章節補充文字說明及圖說標示裝卸停車位及臨停接運設置位置及動線。
- (19)請於停車場出入口設置反射鏡，以維安全。

(五) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

請補充規劃並標示雲梯消防車順向進入及駛離規劃於重慶北路 1 段 26 巷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。

(六) 都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧 (書面意見)

依全市性商業區都市更新案件商業使用規劃原則規定 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須大於法定建築面積之 70% 乘以 4 倍，本案目前僅 1~2 樓做商業使用，且管委會設置於 1 樓，仍建請實施者補充說明周邊商業使用情形，並檢討是否得提高商業比例，併提請委員

會討論。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

1. 報告書第 11-16 頁，本案西側人行道補足道路至 8 公尺部分採柏油方式鋪設，造成行人可通行淨距過小，請再考量鋪面材質。
2. 報告書第 11-19 頁，開放空間避免使用投樹燈，以免產生炫光影響人行舒適性。

(八) 張委員鈺光

建議本案由專案小組協助處理後再提審議會審議。

(九) 鄭委員淳元

1. 本案地下停車場出入口設計位於重慶北路一段 26 巷，將造成未來會車困難，也可能產生車輛擦撞，建議重新檢討。
2. 周邊居民透過 107 年里長座談會反應其反對停車場設置於一段 26 巷或延平北路一段 69 巷的道路之意見，請實施者重新檢討地下停車場出入口是否有改設的可行性，若無法改設請實施者與鄰近居民溝通。

(十) 陳委員建華

本案基地西側退縮人行空間請退足 1.5 米，請重新檢討。

(十一) 林主任委員洲民

本案有 12 位陳情人登記發言，雖今日僅讓 3 位發言表達意見，但請實施者將今日登記發言之陳情人意見書(含書面意見)均納入會議紀錄中，並請實施者清楚回應，妥予向陳情人溝通協調。

(十二) 都市更新處

依通案處理審議會陳情意見不納入會議紀錄，但請實施者納入意見回應表做說明。

實施者回應：

- (一) 776地號與鄰地777地號二筆土地屬同一建照，本案在102年劃定更新單元時有做鄰地協調，但776地號之長輩表達不願意加入更新，雖然現在776地號所有權人表達有加入本案都更意願，可是並非全部所有權人均同意，而且本案已進展到審議會的程序。
- (二) 本案是依都市更新條例第25條之1，實施方式為部分權利變換、部分協議合建，以權利變換方式實施的所有權人為國產署以及一位日據時代地址無法聯絡的所有權人周金耳先生，其他所有權人均是協議合建。103年申請事業計畫及權利變換報核前本案已召開數次的說明會，並承諾協議合建相關稅賦無優待的部分，例如增值稅會由實施者來繳納，內容均有在會議上做充分說明，所以私有地主均願意簽署合建契約。但後續在審查權變過程，協議合建

和權利變換有不同的計算方式，而屋主對其數字有些疑慮，實施者願意展開最大的誠意來做說明和溝通。

(三) 實施者願意回去與鄰地以及範圍內住戶再作協商，後續再申請續行審議。

決議：

(一) 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) 本案請依委員及幹事意見檢討修正，並召開專案小組討論後，再續提請大會審議。