

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 417 次會議紀錄

109 年 5 月 18 日府都新字第 1097009810 號

壹、時間：民國 109 年 5 月 4 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：方副召集人定安^代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）紀錄彙整：曾少宏

伍、實施者及申請單位已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理。本次審議會案件皆為 108 年 1 月 30 日前報核之案件，所引用之都市更新條例係以 108 年 1 月 30 日修正公布前之條號為準。

陸、報告提案：

- 一、「自行劃定更新單元涉畸零地案件之通案處理原則」(承辦人:企劃科 鄭雅丹 2781-5696#3041)

討論發言要點：

(一) 臺北市建築師公會（書面意見）

1. 畸零地檢討之注意事項建議如下：

(1) 土地檢討範圍：指劃定更新單元範圍之地籍界線相接土地。

(2) 臺北市畸零地自治條例所稱業已建築完成建議修正為已建築完成。

2. 建議修訂畸零地自治條例第四條用語「免檢討第三條或不受第三條限制」。

(二) 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。

(三) 消防局 林幹事清文（書面意見）

未涉本局權管，本局無意見。

(四) 鄭委員凱文

畸零地檢討是建築師必須簽證的文件，建議修正為：毗鄰係指更新單元範圍之地籍線相接之土地。另業已建築完成已在臺北市畸零地使用自治條例中修正為已建築完成，建議配合修正。

(五) 劉委員秀玲

處理原則是針對所有涉及畸零地案件都不需提會討論，到事業計畫再行調處？還是符合臺北市畸零地使用自治條例第八條的情形，更新單元是畸零

地的唯一合併地才不需提審議會？

涉及畸零地原是希望在劃定更新單元階段先處理，若事業計畫已大致底定，後續如因畸零地需要納入，恐會造成事業計畫更不穩定。建議符合臺北市畸零地使用自治條例當然依規定辦理，其他的畸零地需事先處理，而不是事業計畫階段再調處。

(六) 虞委員積學

涉及鄰地為畸零地是更新單元的唯一合併地，劃這樣的基地回到建築法系當然沒有問題，後續只須依臺北市畸零地使用自治條例規定辦理。但更新單元劃定可能要思考的是，整體都市更新開發上該不該合併這塊畸零地，需從更新單元劃定的角度考量合併或不合併哪種做法比較合理。

建築管理與都市更新立法意旨不太相同，涉及兩個法系，有關畸零地是單元的唯一合併地是不是需要調處或直接排除它，這是更新單元劃定時需先思考的問題。

(七) 謝委員慧鶯

實務上不論更新單元內地主或是範圍外欲整合的地與所有權人，未來的實施者都會先做洽詢，而一般劃定都市更新單元案大多委託專業規劃單位協助，如果基地涉及畸零地，也都會有基本的考量。因為劃定都市更新單元目前只有六個月時效，單元核准後能否報核事業概要或事業計畫還未確定，所以與一般建管程序，已經進到建照申請的情形是不一樣的，劃定都市更新單元只是一個剛開始的階段。

至劃定都市更新單元要報核事業計畫時，我們在核准函已加註涉及畸零地，未來的實施者或土地所有權人也須在事業計畫報核前確定相關事宜。如劃定都市更新單元階段還須調處畸零地，很有可能無法劃定為更新單元。我認為事業計畫報核後再調處畸零地是比較有效率的方式，以上意見。

(八) 方副召集人定安

本案針對劃定單元階段所涉及畸零地的案件均無需再提審議會，其實這可以簡化行政流程，各有各的權責分工，未來更新單元是否涉及畸零地，得依臺北市畸零地使用自治條例辦理後續相關程序。

(九) 簡委員裕榮

避免後續涉及更新單元範圍調整，建議加註：倘涉及畸零地於事業計畫階段不需再行變更單元範圍。

決議：

本報告案處理原則修正後通過：

- (一) 臺北市畸零地使用自治條例業於107年12月28日修正公告，鄰地為畸零地且都市更新單元為該畸零地之唯一合併地時，得於事業計畫報核後再行調處。又考量劃定都市更新單元階段仍會辦理畸零地相關檢討作業及為簡化劃定都市更新單元進程，爰後續倘有涉及畸零地之情事，得於事業計畫階段再行調處，爾後於劃定更新單元階段無須再提審議會報告。
- (二) 有關劃定更新單元案現仍依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」及相關規定辦理：
 - 1. 劃定更新單元申請書圖文件須檢討畸零地並由建築師簽證。
 - 2. 於更新單元核准函及檢討書註明畸零地檢討情形。
- (三) 另俟本市都市更新自治條例修正公布實施後，請都市更新處修正「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」作業。

柒、討論提案：

- 一、「擬訂臺北市大安區懷生段三小段294地號等7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 鄧伊菱 2781-5696#3079）

討論發言要點：

- (一) 財政局 陳幹事進祥（書面意見）
 - 1. 本案人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(6%)、風險管理費(12%)均以上限提列，共同負擔比例(32.80%)，請實施者說明合理性後提請審議會審議。
 - 2. 其餘168專案小組會議所提意見已修正或說明，本局無其他意見。
- (二) 地政局 洪幹事于佩(書面意見)
 - 已依前次幹事意見修正，無意見。
- (三) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)
 - 本局無意見。
- (四) 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。
- (五) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿(書面意見)
 - 使用組別資料業依前次意見修正，餘無意見。
- (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 王幹事光宇

有關樓層高度係依臺北市建築物樓層高度及夾層挑空設計管理規則，非住宅用途之樓層，其單層各戶樓地板面積規範的限制在 80m^2 以下其樓層高度應在三·六公尺以下，若超過 80m^2 ，則不在規範中，本案1F經檢視均為公共空間(管委會使用空間)，非住宅使用空間，且面積超過 80m^2 ，不在樓層高度限制範圍內。

(八) 黃委員嫩雲

權利變換計畫：本案共專圖說(附錄第3-11頁至第3-13頁)僅有一共用部分，請將表17-3建物登記清冊(第17-4頁至第17-9頁)共有部分「(一)和共有部分(二)」，請刪除(一)(二)，另建議於車位編號後增加「合計」1欄，計算「區分建物」與「車位」的持分。

(九) 虞委員積學

樓層高度挑空審查原則，一樓非做住宅使用，考量管線空間等，高度放寬到4.6公尺，過去也有案例因有特殊需求，經過都審或審議同意放寬更高的高度。

(十) 鄭委員淳元

討論事項(一)建築設計部分、第四點，本案受限基地較小，車道分流設置有困難，剛經實施者說明汽車位減少30部，且機車位將修正集中設置，所以這部分沒有意見。

(十一) 簡委員裕榮

1. 1樓樓高超過4.6公尺應有特殊的需求，建議實施者應詳加說明設置需求、原因及突破建管法令規定4.6公尺檢討情形。
2. 附和邱委員意見，△F5-1建築設計(四)獎勵額度3%給予應有討論空間。

(十二) 蕭委員麗敏

1. 請具體說明圍牆設置範圍，及開放空間對外的開放性。
2. △F5-1建築設計(四)符合通案審議原則是通案性檢視，本案汽、機車設置情形，應可做二方案併行的檢視，即汽機車設置專用道或共道設置；針對△F5-1審議會重要審議原則中，並非只有建築設計本項，針對建築設計這一項可以一致行，通案上來講，過去也有案例同意過，合併在一起，在坡度上更符合機車使用的規定，所以本案應可做二種的解釋較為符合。

3. $\Delta F5-1$ 並非只有建築設計，如圍牆的設置，過去 $\Delta F5-1$ 較針對都更的公益性討論，圍牆的設置希望增加開放性，雖然圍牆設置不在通案審議原則中，但也是審議原則中非常重要的精神。
4. 建築設計(四)獎勵額度的檢視評定，建議更新處再整個通盤檢視，本項獎勵應該不是只有0%或3%的差別。審議會近2年的審議共識相當高，例如有做容移沒拿獎勵的開放空間，依以往案例是折減1~2%，本案原 $\Delta F5-1$ 經審議後給予8%獎勵額度，但因建築設計修正後取消東南側產後護理之家，並設置原未設置之圍牆，但實施者依新的 $\Delta F5-1$ 評定標準申請，但這些並不在 $\Delta F5-1$ 討論範圍內，在更新公益性很難要求實施者，除非要求的項目實施者全部做到就給予3%，只是考量通案有些基地條件上限制，如海砂屋案例，也會斟酌其需求給予獎勵上的鼓勵，所以本項獎勵應再檢討，若只有0%或3%，不是修法後比較好的處理方式。

(十三) 邱委員世仁

1. 以往 $\Delta F5-1$ 審議較檢視公益性的比重，目前新的評定標準，建築設計(四)符合通案審議原則或審議通過給予3%獎勵，本案之前因為公益性不足，檢討後給予8%容積獎勵，現在規劃取消東側產後護理之家設置，該空間並未開放，故與原來的情形相同，所以在考量前後一致性，以建築設計(四)的符合通案審議原則精神，汽機車只是其中一項，整個建築設計還是應將舊的 $\Delta F5-1$ 公益性考量，賦予在新的評定標準中，給予審議酌減的空間。
2. $\Delta F5-1$ 建築設計(四)獎勵額度上限是3%，這部分應有彈性，可檢視個案設置檢討情形申請獎勵額度，並非不符合0%或符合3%。
3. $\Delta F5-1$ 新的評定標準每項其實是相當明確、定量的，如建築設計(一)遮蔽率的檢討，僅公益性部分，公益性很難定量。

(十四) 何委員芳子

1. $\Delta F5-1$ 建築設計(四)獎勵申請規定僅有0%或是3%，車道分流是比較好的現象，且坡道要符合1/8，才可申請3%獎勵，另除檢視是否符合相關審議原則外，本案開放空間位於北側留設是否符合公益性及開放性，可再研議是否可以給予3%獎勵。
2. 圍牆位置請於圖面標示清楚，以利檢視。

(十五) 簡委員伯殷

1. 本案沿北側除退縮人行道外，在留設的開放空間屬沿街式的開放空間，與集中留設的開放空間相較起來效益較差，所以建築設計(四)3%獎勵建

議酌減。

2. 本案△F5-1依107年1月31日發布之評定標準檢討，建築設計(四)符合審議原則僅有0%或是給予3%獎勵，沒有中間值，故建議審議原則的檢討應再更明確，應制定審議給予之標準後再討論。
3. 本案原規劃之護理之家已經取消，改以北側多留設132.25平方公尺開放空間，而南側除留設6公尺人行步道還有設計圍牆，這部分△F5-1的公益性是否足夠可以再討論，另外建議南側圍牆部分建議盡量透空設置。
4. 本案原規劃2棟建物，因有產後護理之家故樓高放寬至5.9公尺，連同住宅棟也是5.9公尺，但實際上這二棟出入口是不同的，且於前次會議未對住宅棟高度做討論，本次修正後，與原規劃設計僅差0.4公尺，故針對本次幹事意見酌降至5.5公尺，無意見。

(十六) 謝委員慧鶯

1. 本案南側圍牆設置於6公尺人行步道與建物間，車道後方設有緩衝空間，且車道旁與西側鄰地間之空間，感覺使用性較低，且該處除了圍牆亦設置了兩排樹籬，是否有需要將其空間完全封閉，建議可以取消圍牆採取樹籬之設計僅可。
2. 由於本案前次規劃為2棟5.9公尺之建築，故未針對住宅棟高度多做討論，惟現規劃僅有住宅，雖已請實施者酌降至5.5公尺，就後續審議上執行會有困難，建議未來如有住宅棟大廳，經建築師檢討，原則不超過5.5公尺，淨高已4.2公尺為限。
3. 本案共同負擔較上次第310次審議會增加4.4億多，更新後價值增加4.7億多，按本次提會資料，容積增加300多坪，地主多分回權利價值2千多萬，分回僅23坪，整個財務計畫對於地主並不有利，且容移成本3.2億，加上興建成本，更新後價值僅增加4.4億多，似乎做容移的效益並不大，所以整個財務計畫是否要再檢討，請釐清。

(十七) 陳副召集人信良：

△F5-1建築設計(四)，查核內容事項如都符合審議原則給予3%，但部分審議原則部分內容是有互斥情形如汽機車專用道、共道，若基地考量設置影響，經審議會審議通過給予3%，惟本案考量本案△F5-1除了專用道設置，開放空間、公益性略為不足，故建議適用原報核規定，以第310次審議決議之給予8%，倘本案實施者後續將本案開放空間都開放出來，授權本市都市更新處審核同意後給予10%獎勵獎勵。

(十八) 都市更新處

1. 本案之前規劃產後護理之家，因此1樓樓高較高，但修正後只規劃住宅使用用途，請教建管處，住宅區一樓樓高部分有無規定，要求劃出一樓剖面圖檢討須求，本案一樓樓高6公尺，旁邊又是古蹟，是否需要這樣的高度，提請討論。
2. 簡報中實施者回應，圍牆在建管的規範未超過2公尺免檢討透空率，惟在審議過程，臨鄰地不影響景觀部分，圍牆設置並未要求，但面對景觀部分圍牆應低於2公尺，且應檢討透空率。
3. 承辦科補充說明，本案△F5-1建築設計(四)，係逐項檢討符合「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則(建築設計部分)」或經審議會審議通過獲得3%容積獎勵，依歷次通案審議原則中，汽機車應設專用道及汽機車動線分流，本案未符合設置專用機車道，故提請提案4之討論。
4. 建築設計(四)通案設計審議原則中，汽機車設計原意係分流是較好的設置，故建議在通案原則將第4點汽機車共道時斜坡道設置，修正為汽機車斜坡道設置。
5. △F5-1修法的原意是希望獎勵的檢核明確，有關建築設計(四)獎勵額度的檢視是有符合就3%，不符合0%；今天的討論是檢討是否符合審議原則，後續將再討論審議原則的內容，以利申請及檢視。
6. 建築設計(四)共有二項，一是逐項檢討符合歷次審議原則，二是採設計技術或標準高於法令經審議會審議通過，本案實施者申請符合第一項的逐項檢討，但經檢視並未符合其中機車專用道規定，故以第二項採設計技術或標準高於法令之審議，剛討論本案圍牆的位置及開放空間的留設及區位，是否可滿足標準，有沒有高於法令規定檢討。
7. 本案於105年7月4日申請事業計畫報核，於程序中變更實施者及修正設計，並主張△F5-1以107年版評訂標準逐項檢討計算，惟經本日討論，原則得以報核時規定討論△F5-1。

實施者說明及回應：

- (一) 本案於南、北側6公尺人行步道與東側鄰地接壤處，考量日後東側鄰地重建，為延續其人行動線穿越通行並未設置圍牆，北側則緊鄰基地建築物部分設置，南側於退縮6公尺人行道後設置，西側則因歷史建物(濟南路三段50號)之圍牆占用本案基地，依文資諮詢會議委員意見：「圍牆應可依地政單位實測校正，恢復正確地界。」，故西側圍牆後續與歷史建物所有權人協議拆除現有占用圍牆、鐵皮圍籬及違建部分，恢復於正確地界範圍內；本案圍牆採透空設計，後續依審議意見補充圍牆透空率檢討情形。

- (二) 本案因地主需求及市場環境考量，決定取消產後護理之家設置，並希望有些庭院空間，故修正建築設計，且考量公益性，本區人、車活動主要以濟南路為主，並將開放空間設置於北側是較有效益的，故將建物集中設置，北側除留設人行步道外，並將取消產後護理之家的空間部分挪置北側，在6公尺人行步道空間外再多留設132.25平方公尺之開放空間，圍牆的部分，西側部分因需依文資審議結果辦理，所以還是維持，其他部分可再委員意見調整。
- (三) 建築設計(四)，在歷次通案審議原則(建築設計部分)中，汽機車應設專用道、動線分流，但考量基地規模受限之故，在該審議原則中的第4點，又有若採汽機車共道，其坡度要1/8，因此本案符合這個規定，也做了必要的警示設施及防滑設計，且考量動線分流，地下一層原有4個機車位，散布於梯廳、汽車停放區域，將修正將其集中配置於機車停放空間中，達到動線分流管理，以這個規劃而言是符合審議原則規定。
- (四) 一樓樓高部分，因考量大梁高度、風管及轉管層所需之空間，為維持一樓淨高達4.2公尺，故經檢討後設置6公尺樓高，本案樓高後續依委員意見調降至5.5公尺。
- (五) 本案共負比增加原因，係因原△F5-1審議後僅給予8%，本次申請依新的評定標準爭取申請10%，原案未申請都市計畫容積移轉，惟地主於變更實施者時，要求實施者申請古蹟土地容積移轉，因古蹟土地容移成本較高，所以整個成本相對拉高，本案也依專案小組審查意見，風險管理費計算基礎中不計入古蹟容移成本，且自101年劃定開始涉及文資議題等等，且經全體地主重新遴選實施者，並同意計畫內容，故希望委員同意依原第310次審議通過之費率提列。
- (六) 本案財務計畫與第310次審議會相比，會有謝委員所說的情形，但本次修正後，因車位數減少30部，地下室減少開挖一層，所以更新後價值是減少的，另本次營業稅依審議原則按更新後價值修正，故財務計畫確實反映營業稅增幅部分。本案爭取容積獎勵及地主為何申請古蹟土地容移，係因地主希望保留私人庭院空間，故買比較貴的古蹟容移，沒有申請都市計畫容積移轉，當時想法增加132平方公尺的回饋，以都計量來說可再增加10%容移開放空間也沒申請，故財務計畫是在這樣背景下，為變更實施者的一個條件。
- (七) 權利變換計畫部分將依黃委員意見修正。

決議：

- (一) 建築規劃設計部分

1. 本案第310次審議會決議「修正後通過」後之建築規劃修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案基地西北側涉歷史建築部分圍牆占用基地，經實施者說明於核定前將辦理文資審議進度及內容納入計畫書中，前業經專案小組討論，予以確認。
3. 本案1樓樓高達6公尺是否考量酌降至5.5公尺，另圍牆透空率計算及高度是否符合審議通案原則，經實施者說明後，同意由1樓樓高6公尺酌降至5.5公尺，並請依委員意見補充樓高設置檢討剖面，後續授權更新處覈實確認；另圍牆依委員及承辦科意見修正。
4. 本案申請△F5-1建築設計(四)都市更新容積獎勵3%，是否符合歷次審議原則之汽機車專用道及汽機車動線分流管理，經實施者說明機車擬集中設置，以利汽機車動線分流管理，本項獎勵另併同△F5-1決議內容辦理。

(二) 財務計畫部分

1. 本案管理費用相較第310次審議會版增加約1億元，另又增加容移19.9%，費用增加3億，經實施者說明，並經專案小組及審議會討論後，予以確認。
2. 人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(6%)、風險管理費(12%)均以上限提列，經實施者說明，並專案小組及審議會討論後，予以確認。

(三) 權利變換及估價部分

本案二樓以上均價由1,145,500元/坪(第310次審議會決議)修正為1,167,692元/坪，共同負擔比由25.84%增加到33.8%，以及估價報告書修正情形，經實施者說明，並經審議會討論，予以同意；另權利變換表格部分請依委員意見修正。

(四) 建築容積獎勵部分

1. △F3(更新時程之獎勵容積)維持第310次審議會決議，同意給予345.08平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。
2. △F5-1考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩及座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災，有關建築設計(四)部分，倘後續實施者考量南側不予設置圍牆，改設置樹籬，提供南側開放空間，則授權更新處確認後覈實給予本項獎勵額度492.98平方公尺(法定容積10.00%)，否則△F5-1則維持與第310次會議決議一致，給予394.38平方公尺(法定容積8.00%)之獎勵額度。
3. △F5-3供人行走之地面道路或騎樓，原則同意給予566.15平方公尺(法定容積11.48%)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. △F5-6建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積，維持與第310次會議決議一致，同意給予394.38平方公尺法定容積8.00%之獎勵額度。
5. 古蹟土地容積移轉部分981.02平方公尺(19.90%)，依本府都市發展局審查結果辦理。

(五) 聽證紀錄

本案報核迄今尚無陳情意見，得依都市更新條例第33條第1項規定免辦理聽證，倘本案於核定前有爭議，應補辦聽證並再次提請大會審議。

- (六) 本案都市更新事業計畫及權利變換計畫經大會審議通過，請實施者收受審議會記錄起3個月內應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、「變更臺北市南港區玉成段五小段1地號等13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 黃映婷 2781-5696#3061)

討論發言要點：

(一) 財政局 戴幹事國正(書面意見)

依變更權利變換計畫說明本案因部分選配調整，稅捐、銷售管理費用及風險管理費用調整，致共同負擔費用連動下修，爰本局無意見。

(二) 地政局 吳幹事丹鈴(書面意見)

地政局無意見。

(三) 交通局 蔡幹事于婷(書面意見)

無意見。

(四) 消防局 蔡幹事長銘(書面意見)

本案日後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。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

本案涉權利變換事宜，無意見。

決議：

(一) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形，二樓以上均價維持原核定822,127元/坪，及共同負擔比由44.52%調整至44.39%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(二) 聽證紀錄

依都市更新條例第86條、第49條第1款第2、4目及第2款第1目規定免辦理聽證。

(三) 同意本案變更權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於收受審議會會議紀錄起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、「擬訂臺北市北投區關渡段二小段303地號等5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 江柏緯 2781-5696#3062)

討論發言要點：

(一) 臺北市政府財政局 (公有土地管理機關)

1. 頁7-3與表7-3更新後估價結果，分配單元2樓A2及2樓A3請加計露臺價格。
2. 頁8-5，讓受不動產契據之印花稅，房屋評定現值單價計算式中另計0.9經驗值，請實施者說明。

(二) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

依提列規定，占有他人舊違章建築之拆除費用，由舊違章建築戶自行負擔，查權利變換計畫表6-1占有他人土地之舊違章建築戶之現金補償明細表中「各現地安置戶之應安置面積之價值」未扣除舊違章建築之拆除費用，應請實施者檢視修正。

(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)

本次送審內容為權利變換計畫，無涉本局權責，本局無意見。

(五) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

本案日後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。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

本案本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

本案涉權利變換事宜，無意見。

(八) 謝委員慧鶯

陳情人因近年房屋修繕占用了本更新單元範圍，其在房屋修繕前先找相鄰土地地主協調，而本案事業計畫已經核定了，無法處理陳情人所提出交換土地之訴求。

(九) 蕭委員麗敏

陳請人所陳事項非屬本更新單元範圍內土地，非審議會之權責，另鄰地屬修繕或為違章建築，應無需於審議會上討論。

(十) 虞委員積學

陳情人即便是違章建築對本案並無影響，惟建築管理工程處拆除違建時程不一定能配合都市更新事業進行，實施者若未能把鄰地違章問題協調好，後續將會影響本案執照申請時程。

(十一) 黃委員燉雲

1. 請標示尺寸(第15-5頁至第15-10頁)，例如圖15-3地下二層平面圖斜邊長寬等(第15-5頁)，圖15-8一層平面圖A1、A2、A3、A4一般零售業之寬度(第15-10頁)，餘請自行檢視。
2. 上方雨遮投影線不可測繪及登記(第15-5頁至第15-29頁)。
3. 本案共專用圖說(第15-31頁至第15-36頁)僅有一共用部分，請將表11-4建物登記清冊(第11-6頁至第11-8頁)共有部分權利範圍合計，以「持分」合表示，不是以面積合表示。若依權變小組張助理教授杏端(第綜-2頁)之意見，為2個公設則各公設持分合要等於1。

實施者說明及回應：

- (一) 本案報核前曾與鄰地協調希望一併參與本更新單元範圍，而依據現況照片及地形圖所示當時鄰地地上物為廢棄建築物，惟鄰地當時並無意願；本案報核後鄰地於107年時違規建築，並侵占到我們更新單元範圍內，故陳情人這兩年才提出跟本更新單元交換土地的訴求，而本案事業計畫業已核定，再者陳情人違規建築部分經臺北市建築管理工程處認定為新違建，違反建築法第25條規定應予拆除，並於107年5月7日由區隊列管處理，訂於107年7月25日及107年9月25日強制拆除，故陳情人所陳意見本案無法同意，另陳情人違建侵占本案土地部分初步仍以維持建管處的強制拆除為

主。

- (二) 本案無提列舊違章建築戶的拆除費用，實依據都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表規定，該項費用應於事業計畫內容確定，而本案原核定事業計畫共同負擔並無提列占有他人舊有違章建築之拆遷補償費用，並載明占有他人舊違章建築拆除費用由舊違章建築戶自行負擔，而該議題亦於幹事會及權利變換小組審查時已與討論並經確認。
- (三) 依據本案估價內容，分配單元2FA2及2FA3皆已加計露臺價格(計畫書附錄-9頁、估價摘要)。
- (四) 房屋課稅現值計算依房屋使用執照記載構造、用途、總層數、面積…等項目，再參照縣市不動產評價委員會評定之各類標準數據，並排除地下室用途為機房、抽水機、未營業之停車場、防空避難室等及其它可免稅之面積，依卡序分別換算核計之現值，而排除免稅面積後，計稅部分約為全案面積90%，故乘上0.9的係數。
- (五) 本案相關圖說標示不夠充分，以及表格登載誤植部分遵照委員意見進行檢視修正。

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) 權利變換及估價部分

本案二樓以上均價43萬8,701元(擬訂事計畫核定版40萬5,953元)/坪及估價報告書修正情形，共同負擔比例41.82%(擬訂事業計畫核定版42.37%)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 黃○榮(當事人)</p> <p>(1)都更程序進行至今，實施者並未與我們有誠意溝通，也不曉得我們更新後能分配權值。</p>	<p>1-1 實施者受任人：瑞迪發展事業(股)公司-許介銘</p> <p>(1)該陳情人為309地號土地，共有9個所有權人持分，當時土地面積同意比例過半，故將其納入更新單元，實施者也依估價師所估算結果與陳情人進行價購協議，但陳情人表達希望補償能高於估價師估算結果，後實施者以雙掛號方式通知該土地其他未同</p>	<p>請實施者後續持續與陳情人溝通協調，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
	意戶，願與高於補償金價格價購，目前仍未獲陳情人回應。	
<p>2. 黃○○仁(當事人)</p> <p>(1)都更程序進行至今，實施者並未與我們有誠意溝通，也不曉得我們更新後能分配權值。</p>	<p>2-1 實施者受任人：瑞迪發展事業(股)公司-許介銘</p> <p>(1)該陳情人為 309 地號土地，共有 9 個所有權人持分，當時土地面積同意比例過半，故將其納入更新單元，實施者也依估價師所估算結果與陳情人進行價購協議，但陳情人表達希望補償能高於估價師估算結果，後實施者以雙掛號方式通知該土地其他未同意戶，願與高於補償金價格價購，目前仍未獲陳情人回應。</p>	<p>請實施者後續持續與陳情人溝通協調，予以確認。</p>
<p>3. 彭○珍(杜○○代為發言)(當事人)</p> <p>(1)今天的會議會有會議紀錄嗎?去年的會議紀錄都沒有給我們，要如何知道會議結果資訊。</p> <p>(2)詳書面意見 3-1。</p> <p>(3)我們希望能與建商土地交換的方式，但建商都不大回應。</p> <p>書面意見</p> <p>(1)303 地號都更尚未完全取得合法的完整土地權，請建商拿出證明文件以及為何都更處可以同意在完全沒有取得的土地下讓此都更案通過?</p> <p>(2)建商直接將土地劃分到我方(302 地號)的土地上，這是惡意的蓄逼地主跟建商合建，私下還向政府機關舉報我方建物是重大違建，我家的老房子從陽明山管理處就有存在的事實了，是合法的，甚至後來租賃給他人使用，現今因年代久遠因為祖厝故而進行修繕的工程，也是保留了當時的樣貌，並無做其他不可做</p>	<p>3-1 臺北市都市更新處-李股長怡伶</p> <p>(1)會議紀錄並不會寄發給地主，會放置於更新處網站上，可於便民服務中查詢下載。</p> <p>3-1 實施者受任人：瑞迪發展事業(股)公司-許介銘</p> <p>(1)該陳情人是 309 地號持分地主，並且同為鄰地 302 地號地主，針對陳情人所陳 303 地號未取得 100%同意為何可以更新，實施者已取得 303 地號土地同意面積比例 92%，依規定納入更新單元範圍。</p> <p>(2)該陳情人房屋原為違建，但於去年新建及增建違建，經建管處查報屬新違章，應強制拆除，並已列管且預定拆除日期，惟陳情人透過民意代表協商，目前尚未拆除。</p> <p>(3)鄰地 302 地號與單元內 303 地號為凹凸形狀，陳情人想以換地方式，讓鄰地地形完整，但本案於 101 年報核，</p>	<p>請實施者後續持續與陳情人溝通協調，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>的規範。</p> <p>(3) 先前大度路 301 巷 69 號也被舉報違建，據悉是不與建商合建，反之，是否不與建商合建都會遭受此對待，試問，都更處竟放任如此之建商以威逼利用的方式來進行，難怪近年來建商與地主的磨擦不會因政府的介入而得到良好的庇護，反而演變成另一種社會鍊的隱憂。</p> <p>(4) 懇請建商放過與 302 地主合建的想法，不要再靠關係一直試圖阻擋我們去申請合法房屋認證的程序。</p>	<p>故以報核當時土地現狀申請都市更新。</p>	
<p>4. 臺北市政府財政局(書面意見)</p> <p>(1) 依本府 109 年 3 月 3 日府都新字第 10970008913 號函辦理。</p> <p>(2) 本案訂於 109 年 3 月 20 日舉辦聽證，本局不克派員出席，意見如下，請實施者配合修正與說明：</p> <p>1. 頁 7-3 與表 7-3 更新後估價結果，分配單元 2 樓 A2 及 2 樓 A3 請加計露臺價格。</p> <p>2. 頁 8-5，讓受不動產契據之印花稅，房屋評定現值單價計算式中另計 0.9 經驗值，請實施者說明。</p>	<p>4-1 實施者受任人：瑞迪發展事業(股)公司-許介銘</p> <p>(1) 本案將於估價師及地政士確認內容後，依照財政局意見調整或修正。</p>	<p>經實施者說明，並經財政局於會上回復表示無意見，予以確認。</p>
<p>5. 黃○榮(當事人)</p> <p>(1) 我們有誠意與實施者協商價購，沒有刁難之意，希望實施者能與我們好好溝通。</p>	<p>5-1 實施者受任人：瑞迪發展事業(股)公司-許介銘</p> <p>(1) 實施者願意於審議會前，與陳情人協商價購事宜並作成紀錄。</p>	<p>請實施者後續持續與陳情人溝通協調，予以確認。</p>

(四) 同意本案都市更新權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於收受審議會會議紀錄起 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。