

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 458 次會議紀錄

110 年 2 月 18 日府都新字第 1106000243 號

壹、時間：民國 110 年 1 月 22 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：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、「擬訂臺北市中正區公園段一小段 1-22 地號等 68 筆(原 69 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 倪敬敏 2781-5696 轉 3086)

討論發言要點：

(一) 交通部臺灣鐵路管理局（公有土地管理機關）

1. 本局同意實施者申請擴大同小段 1-24、1-26(部分)、1-62、1-64 及 1-67 地號等 5 筆土地，後續會配合辦理地籍分割。
2. 有關道路破口部分 1-20 地號(部分)請依 109 年 6 月 10 日召開更新地區範圍外 1-20 地號(部分)土地破口供車行之可行性研商會議結論辦理。

(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）

案涉更新單元調整範圍規劃，本分署原則尊重審議結果。

(三) 臺北市政府工務局新建工程處（公有土地管理機關）（書面意見）

都更範圍中正區公園段一小段 83 地號為本處經管之市有土地，土地使用分區為道路用地（公共設施用地），爰臺北市都市更新及爭議處理審查會議第 458 次會議，本處無其他意見。

(四) 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。

(五) 地政局 鄭幹事益昌(書面意見)

未涉本局協審事項，無意見。

(六) 交通局 蔡幹事于婷(書面意見)

本案更新單元擴大並擬開闢中山北路一段8巷變更為8公尺計畫道路延伸至北平西路部分暫無意見。

(七) 消防局 廖幹事家銘 (書面意見)

本案係更新單元範圍調整案，未涉本局權管，無意見。

(八) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠(書面意見)

本案係屬更新單元範圍調整討論案，無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 謝幹事佩珊(書面意見)

本案係屬更新單元範圍調整討論案，無意見。

(十) 建築管理工程處 甘幹事子楠

有關128-3地號土地，本處業於109年8月13日北市都建照字第1093191683號函表示意見，實施者未將更新單元範圍外同小段128-3地號土地納入更新單元範圍內，無意見。

(十一) 林委員光彥

實施者申請擴大更新單元無意見，另實施者與臺鐵局提到道路破口部分，倘擴大更新單元後請一併考量道路通行問題並整體規劃。

(十二) 劉委員秀玲

1. 有關1-20地號土地前於本市都市計畫委員會109年7月2日第767次委員會決議：「配合地區都市更新交通需求，同意1-20地號土地，變更『人行步道用地』為『道路用地』。」。
2. 本案周邊兩個更新案實施者已協調後續會辦理都市計畫個案變更，並將中山北路一段8巷(部分)拓寬為8公尺計畫道路。

實施者說明及回應：

依建築管理工程處109年8月13日北市都建照字第1093191683號函，有關中正區公園段一小段128-3地號土地屬天成飯店之建築基地。

決議：

- (一) 本案實施者未將更新單元範圍外同小段128-3地號土地納入更新單元範圍內，經實施者說明128-3地號土地係屬天成飯店建築物之建築基地及會中天成飯店股份有限公司表示不同意納入更新單元範圍內，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 本案實施者申請擴大交通部臺灣鐵路管理局管有之同小段1-24、1-26(部分)、1-62、1-64及1-67地號等5筆土地，經交通部臺灣鐵路管理局同意納入且辦理1-26地號土地分割，並經審議會討論後，予以同意。

二、「變更臺北市大安區龍泉段一小段 393 地號等 18 筆(原 17 筆)土地都市更新事業計畫案」涉及更新單元範圍調整審議案(承辦人：事業科 許雅婷 2781-5696 轉 3081)

討論發言要點：

(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) 地政局 洪幹事于佩(書面意見)

未涉本局協審事項，無意見。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

本案涉及更新單元調整，無意見。

(四) 消防局 廖幹事家銘(書面意見)

本案係更新單元範圍調整，未涉本局權管，無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿(書面意見)

涉及更新單元範圍調整，本局無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事佩珊(書面意見)

查本案都市設計審議前經本府108年3月18日府都設字第1083013695號函核定在案，倘經更新審議決議調整原核定圖說，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定辦理都審變更設計事宜，或依同條正面列舉內容檢討免辦都審變更程序。

(七) 林委員光彥

先向陳情人說明都市更新有時候是公私利益的折衷或是衝突，410地號現況房屋良好，可以理解陳情人對於剛改建完成的房屋要拆除或後續問題要處理有些擔心，雖從公益性角度而言，納入410地號對基地街廓整體開發或推行是好的，但不能因為不同意戶極少就犧牲其權益。

在審議的過程中會照法令有公平的分配，若私契條件優於審議的結果，私契仍有司法上的效力，還是請實施者進一步說明。在都更上希望以最少阻力去

推行，如同實施者說的未同意戶目前並沒有絕對的反對，但陳情人仍有很多疑慮並以書面清楚提出，希望實施者針對陳情人疑慮具體的公開說明，積極來說希望能獲得陳情人的同意，消極來說部分疑慮被解決。

(八) 謝委員慧鶯

1. 陳情人書面提到十年前規劃七樓現在要蓋十七樓，但看事業計畫原核定就有二十幾層，是不是在溝通的內容上有些差異，這部分請實施釐清說明。
2. 如果以實施者說明在與陳情人溝通上應有些誤會，建議實施者進一步說明。建築物的老舊應與拆遷補償費有關，實施者說明合建契約可能比權利變換好一些，整個街廓可以完整規劃社區品質應該也可以比較好，建請陳情人考量；另外陳情人在意的管理費，實施者是否有做說明。

(九) 蕭委員麗敏

本案有申請老舊公寓專案，事業計畫目前已核定，相關獎勵值在410地號納入的情況下建議規劃單位依相關規定檢討，可能涉及410地號之分配。

(十) 鄭委員淳元

1. 範圍的調整沒有意見，但依照簡報第7頁圖示之南側溫州街46巷6公尺計畫道路，依照審議原則應退縮順平補足2公尺且不能有植栽，提醒實施者釐清修正。
2. 新增地號不適用老舊公寓專案，既有的地號是否適用請實施者說明。
3. 本案雖於108年核定事業計畫，惟自102年報核事業計畫至今已約6年時間，顯然在案件過程中可知實施者與地主間的溝通很久。此次擴大範圍在地主及實施者之間都有一些讓利及犧牲，建議同意本案擴大範圍並請實施者加強溝通，未來於權利變換計畫報核前，能協調完成越多住戶越好。

(十一) 黃委員志弘

未同意戶的意見其實很理性，在溝通過程中資訊不對等的情形下，本審議會負責任、義務做釋疑：

1. 都市更新有個機制是權利變換，以現有的法規係由實施者提供施工款項作價，地主以目前房地作價大家合股做一個大餅。由實施者及地主依價值比例分配，這是官方法規保障地主的權益。在此同時，實施者與地主亦可以以私契約(協議合建)的實施方式來達成合議，剛才聽到實施者願意讓地主擇優進行，對地主來說也是比較有保障的。

2. 可以理解在目前房子還很新，實施者為什麼願意用更高的條件來訴求410地號參與更新，因為少了410地號將使得地下停車場、整個結構系統的合理性產生較不利的影響。這也是為什麼剛才在協議合建的條件下，分配條件會比其他大安區好，所以解釋清楚後希望雙方站在彼此合理的立場上，也許20年後410地號上房屋開始老舊，如果是一個更完整的大樓，在整個結構安全、地下室使用效益、週邊房地都市環境更好，這就是效益，即便如此還是會尊重參與意願。如果以現在參與來說可以分回原室內使用坪數，相信這是一個合理及有利的決定，提供參考。

(十二) 遲委員維新

針對410地號以權利變換來說其實不會比較好，因為地主沒有老公專案獎勵並且容積率只有225%，以目前權利變換機制對地主分配可能會是不足的情形，提醒在協商時實施者應與地主說明權利變換大概的分回結果是如何，並以最大的誠意滿足現況居住樓地板面積要先說明清楚，避免給予錯誤的期待及誤解，造成後續紛爭。

(十三) 陳副召集人信良

原則上同意410地號納入更新單元範圍，惟仍請實施者再與地主持續溝通協調。

實施者說明及回應：

- (一) 事實上與尚未同意戶溝通很順暢，親自見面次數有5、6次，通訊軟體溝通也不少，其實未同意戶並不是反對只是尚未同意，尚未同意原因也有說明。實施者也希望做到更公平合理原則，目前私契條件有做說明也很優渥，讓地主可分回部分達85%以上。剛剛陳情人提到不知道自己的權益在哪，所以希望案件能盡快審議，透過審議程序讓陳情人清楚了解其價值，也同意地主在權利變換及私契中擇優辦理。
- (二) 本案尚未同意戶初步估算可分回33.5坪左右，目前規劃坪數約38坪不到，如不想有房貸也可提供解決的方案，可由規劃上調整坪數或是分配二樓的樓層，這些雙方都有討論過，但有時候實施者在做這些折衷中也要顧及其他所有權人的感受。
- (三) 實施者在說明上會再加強，本案原規劃三棟分別為26樓、14樓、10樓，合併後做了坪數上的改變，變成一棟23樓另一棟17或18樓左右，其實增加410地號所產生的容積，對總容積增加上也有限，如同委員所言地主在分配上會有些誤解，這部分未來會再加強溝通。
- (四) 本案容積獎勵部分已與業務科討論，本案有申請老舊公寓專案，若410地號

納入更新單元之都市更新獎勵可以適用，但是老舊公寓專案已截止，故410地號無法適用。

- (五) 謝謝委員的指教實施者將再修正；另外老公專案部分與業務科討論後，410地號老舊公寓專案不得適用，但是原17筆土地範圍還是適用。
- (六) 本案尚未同意戶也是非常願意合併，陳情人對於實施者品牌形象、施工品質也是非常認同，也能了解若照原計畫未來在施工上對其風險；目前溝通分配的差異並沒有太大，因此實施者不認為陳情人是不同意戶，只是需要透過審議過程讓地主更了解自身權益。希望今天會議能夠同意擴大本件都更案，至於410地號尚未同意戶，未來不會執行協調機制，實施者一定盡最大努力達成最後的協議。
- (七) 實施者自行估算因410地號是新的建物在估值上並不會太低，權利變換目前估算出來的價值還是比合建的低一點，實施者充分保障410地號地主的權益，給410地號之室內面積，也就是可分回的容積，不會小於現在的室內面積加陽台再加雨遮，未來分回的室內面積一定會大於現在的室內面積，分回權狀面積大概是33坪，現在的室內大概只有十幾坪。實施者都有跟地主做過詳細的說明，所以其他的3戶馬上都能立即了解。
- (八) 管理費是每個都更案都會面對到的問題，通常會建議地主房子不要選太滿，可以留1、2坪找補，像這邊的市價大概每坪100多萬，繳個20、30年應該沒有問題。在溝通的過程中，陳情人最在意的不是管理費，只是對於現在的權利價值不是很明白，實施者希望盡快確認本案擴大範圍，後續透過審議程序讓陳情人明白他的權利價值。
- (九) 地主對於權利價值尚未完全了解，希望得到政府的力量及支持，所以如果同意擴大並報核後，透過審議才會讓地主更有信心。實施者可以同意的是，最後倘這一戶還是不同意，實施者不會對這一戶進行調解機制。

決議：有關實施者依鄰地陳情人方○○意見申請將同小段 410 地號土地納入更新單元範圍，經實施者說明並經審議會討論後，同意本案擴大更新單元範圍。惟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；陳情人有任何意見隨時向更新處法令諮詢。

三、「擬訂臺北市文山區萬隆段一小段 551 地號等 9 筆土地」都市更新事業計畫案(承辦人：事業科 林俊學 2781-5696 轉 3068)

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. 本案容積獎勵達61.72%，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23.56%(不含公共設施用地)，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較私地為低，請考量國有地權值比例酌予調降相關管理費用，並用以增益全民及公產權益。
3. 本案共同負擔比例35.2%，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。
4. 本案營業稅提列項目，請實施者依貴府都市發展局107年7月23日北市都新字第1076002239號函公布實行之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」之提列標準計算稅捐費用。
5. 計畫書第16-1頁所載有關管理維護計畫章節，請實施者加註「自本案交完成產權登記且驗收完成之實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付及防水保固至少2年」內容。

(二) 臺北市政府工務局新建工程處 (公有土地管理機關) (書面意見)

文山區萬隆段一小段565-6地號為本處經管之市有土地，土地使用分區為道路用地 (公共設施用地)，涉及權利變換部分，實施者已依本處意見更正，本處無其他意見。

(三) 財政局 許幹事珍妮 (書面意見)

1. 依100年1月版提列總表規定，事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，稅捐 (含印花稅及營業稅) 於事業計畫中得暫以 [重建計畫(A)+公共設施(B)+權利變換費用(C)+容積移轉費用 (G)] *1%計列，本案目前屬事業計畫階段，將營業稅以前開公式計算，惟另加計印花稅部分 (依預估實施者獲配之土地公告現值、房屋現值計算)，是否符合規定，請都市更新處協助釐清。
2. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.25%)，請實施者說明合理性後，提請審議會審議。
3. 表15-3建築師監造設計費用計算表法定工程造價金額誤植為92,276,976元，請修正。
4. 其餘第427次審議會所提意見已修正或說明。

(四) 地政局 洪于佩幹事 (書面意見)

1. 轉管部分僅於簡報說明已反映，報告書似未敘明細部調整情形，請估價師說明後提大會討論。
2. 共同負擔部分，請實施者說明後提大會討論。

(五) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

本局無意見。

(六) 消防局 廖幹事家銘 (書面意見)

救災活動空間範圍內應能承受本市現有最重雲梯車之 1.5 倍總重量(即 75 噸)，規劃之救災活動空間範圍內有排水溝，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證認可，且檢附簽證資料，惟申設單位僅文字表示遵照辦理，仍請應檢附相關簽證資料。

(七) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

1. 有關P6-1歷年計畫，請補充98年文山通檢計畫內容，並刪除與本案無關之都市計畫。
2. 另查表6-2之使用分區與組別項目表似仍未更新，是否更正為最新名稱內容請再酌。

(八) 都市發展局都市設計科 謝幹事佩珊 (書面意見)

1. 旨揭基地位屬本府99年8月31日府都規字第09934139700號公告之「臺北市文山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」範圍內，非屬都市計畫載明需經都審地區，且依開發條件「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第3條規定檢討，亦未達應辦理都審程序之條件，先予敘明。
2. 其餘下列意見為建議性質，提供申請單位參考：
 - (1) 汽機車車道出入口建請整併一處進出；另機車出入口目前由現有巷進出，其設置適法性請建管處協助檢視；另車道鋪面請延續人行鋪面型式，以友善人行。
 - (2) 基地南側開放空間請與公有人行道順平處理，無須再設無障礙斜坡道。
 - (3) 地上1層一般零售業之空調設施請避免設置於人行道側，另相關設施之通排風口(停車場及發電機進排氣口)亦請避免排向人行動線或以植栽適當遮蔽。
 - (4) 基地內樹穴寬度建議增加至1.5公尺，以利植栽生長。

(九) 黃委員嫩雲

1. 估價幹事所提均價是否已反應「轉管」的影響，是否請估價師能在估價報告書(2)個別效用(第33頁)、或於(3)及更新後2樓以上建物各單元建坪單價表(第34頁至第35頁)敘明。

2. 請補強陽台、雨遮、轉折、斜邊等尺寸（第10-20頁至第10-27頁）。

(十) 羅委員文明

1. 針對內部停車，雖然相關法令沒有空間共用限制，惟地下停車空間有停車使用上合理性的問題。例如地下一層 6 公尺 x6 公尺的停等空間與地下一樓昇降機旁兩台車的迴轉空間共用，基於安全性的考量，請實施者說明。
2. 地下三層停車場停車設備，有實際操作上的困難，請實施者做說明。
3. 機械停車設備，沒有畫清楚前方跟前面樓梯間的位置，再請檢討清楚。
4. 地下一樓 6 公尺 x6 公尺空間旁，這兩個機車位的位置請再檢討是否妥適。

(十一) 劉委員秀玲

從本案地形圖看來，北側既有巷道，似乎有鄰地占用情形，請實施者說明。

(十二) 林委員光彥

停車位檢討，原計算係依都設檢討，現改為土管自治條例檢討，停車位變動是否需要再送都審？

(十三) 蕭委員麗敏

轉管位置標示於1樓，本次評估2樓以上沒有轉管修正的戶別，建議實施者回應及估價報告書要寫清楚。

(十四) 陳副召集人信良

轉管位置，請於計畫書上標註清楚。

(十五) 都市更新處

依財政局幹事針對稅捐意見，事權分送個案，得以暫估的方式用〔重建計畫(A)+公共設施(B)+權利變換費用(C)+容積移轉費用 (G)〕*1%提列，本公式包含了印花稅及營業稅，因此本案另加計印花稅部分，請刪除。

實施者說明及回應：

- (一) 陳情人黨○○等9人為同一家族，是土地所有權人、亦是道路用地所有權人、道路拆遷受補償戶及占有他人土地舊違章戶，經427次審議會後，規劃單位有協助實施者與陳情人家族，進行溝通討論，初步達成的共識，目前僅為事業計畫階段，主要在確認安置獎勵面積，實施者與陳情人雙方已有基本共識，會於事業計畫核定前，出具違章安置協議書，待事業計畫核定，合法土地部分待權利變換階段再進行相關細節的磋商。

- (二) 本案獎勵容積超過50%，本案於104年報核，係用當時法令規定申請獎勵值61.72%，扣除協助△F4-2開闢計畫道路獎勵15%，占有他人土地舊違章戶獎勵20%，實際本案獎勵值僅有26.72%。
- (三) 本基地形狀為三角形，停車空間不易規劃，升降機前面需要6公尺x6公尺停等空間，並沒有規定跟垂直停車前方6公尺部分，不得重疊，在符合法規的情況下，請委員同意。
- (四) 地下三層有做立體停車，此部分實施者會再加強標示，包含前方空間的尺寸及地下一樓靠近升降機機車位位置，會檢討安全距離間隔。
- (五) 本基地南側為12公尺的計畫道路，並留設有1.5公尺公有人行步道，退縮後會與公有人行步道做順平的使用。規劃上把8公尺x20公尺消防救災空間移開，避免座落在公用排水溝上面。
- (六) 本案民國104年進行都更程序，已逾5年，因所有權人權屬較為複雜，原由事業計畫與權利變換併送案件，107年轉為事權分送之個案，實施者後續尚有協助開闢計畫道路、針對占有道路用地之違章處理及補償需處理，權利變換計畫程序，目前有關土地及違占戶整合、人事及相關庶務行政費用已投入大量成本，懇請委員財務費用提列能予以同意。
- (七) 北側鄰地現有巷，整筆地號係屬於國有財產署，規劃留設原本現況寬度，維持目前現有巷的暢通。如北側既成巷道確實有無法清除之占有物，依實際測量面積檢討，建蔽率會予以扣除。
- (八) 本案停車位數量不需要都審，報核時檢討參考都設一戶一車位規定，經第427次審議委員意見，已修正依臺北市土地使用分區管制自治條例檢討。
- (九) 本案因基地條件限制，車道設計由西側計畫道路進來，一樓並設有部分機車停車位，避免兩個車道一直穿越本基地人行步道，局部機車停車，可從後側的現有巷道來進入，希望委員可同意這樣的設置。另樹穴寬度會配合辦理及人行步道退縮部分，扣除車道及人行步道下方的入口。
- (十) 本案為事業計畫階段，僅估2樓以上單價，本次轉管是在1樓店面單元的部分，在之後權利變換計畫估價部分會說明清楚。估價報告書的部分，會配合委員意見，把文字載明清楚。

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及歷次陳情情況，經實施者說明，並經審議會討論後，請實施者持續溝通協調。

(二) 建築規劃設計部分：

本案建築屋突造型飾牆設計及高度、建築物高度比檢討、昇降設備6公尺X6公尺等待空間與其他汽車位前方應留設5公尺X6公尺空間共用、停車位數量、無障礙車位設置位置及院落檢討等，是否符合建管法令規定，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 消防救災部分：

本案消防救災活動空間修正情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 財務計畫部分：

1. 本案另加計之印花稅，經實施者說明，並經審議會討論後，予以刪除。
2. 本案國有、市有土地比例達24.46%，提列人事管理費(5%)、銷售管理費(6%)與風險管理費(11.25%)，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 估價部分：

本案二樓以上均價由625,305元/坪修正為625,316元/坪及估價報告修正情形(是否反映轉管)，共同負擔比由35.2%修正為34.33%，請依委員意見修正。

(六) 建築容積獎勵部分：

1. $\triangle F4-2$ (協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施)原則同意給予 311.51 平方公尺(法定容積 15.00%)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。
2. $\triangle F5-1$ (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 207.68 平方公尺(法定容積 10.00%)之獎勵額度。
3. $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)車道旁之人行道之連續性，經實施者說明，並經審議會討論，原則同意給予 222.60 平方公尺(法定容積 10.72%)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，亦於住戶規約中載明。
4. $\triangle F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)同意給予 124.60 平方公尺(法定容積 6.00%)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) 原則同意核實計算後給予 415.35 平方公尺(法定容積 20.00%)之獎勵額度；請實施者於核定前檢附占有他人土地舊違章建築戶的證明文件及拆遷安置協議書，並授權都市更新處核實計算後給予。

(七) 聽證部分：

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 黨○○(當事人)</p> <p>(1)計畫書 P14-7 道路用地補償補償費，其中公館街 61 巷 20 號，年期應屬於舊有違章建築，為何以既存舊有建物計價，請協助釐清。</p> <p>(2)本案未來如有執行容積移轉，實施者與所有權人是怎樣的分配關係，請實施者說明。</p>	<p>1-1. 實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司 黃健峯</p> <p>(1)依據 P14-7(表 14-2 計畫道路上地上物拆遷安置費用)，於本案 104 年報核時，認定公館街 61 巷 20 號(係採門牌整編日期 57 年 10 月 1 日)，以年期認定係屬既存違章。後續由 61 巷 20 號之舊違章建築戶權利人，提供房屋稅籍證明書可認定該戶為 45 年 7 月已存在之建物，應係屬舊有違章，因此該戶應由 11,522 元修正為 13,991 元之補償單價，於審議會後一併修正。</p> <p>(2)本案未採容積移轉，未來如採容移，因本案以權利變換執行，屆時會由估價單位評估本案個所有權人之應分配價值。</p>	<p>(1)有關道路用地補償補償費，經實施者說明，並經審議會討論後，予以確認。</p> <p>(2)有關容積移轉相關事宜，經實施者說明，並經審議會討論後，予以確認。</p>
<p>2. 周○○(當事人)</p> <p>(1)請說明後續程序，針對不同意戶部分與政府單元有何協助。</p>	<p>2-1. 實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司 黃健峯</p> <p>(1)針對不同意戶與尚未同意戶，實施者本真誠磋商原則，持續進行溝通。</p> <p>(2)本案預計於 7 月份召開審議會，實施者在期間亦會與尚未同意者進行協調溝通。</p> <p>2-2. 臺北市都市更新處 股長蔡欣沛</p> <p>(1)目前為聽證階段，後續為審議會階段，若審議會尚無其他問題，即修正後通過及辦理核定；期間亦請實施者持續</p>	<p>有關所有權人詢問後續程序進度部分，經實施者說明並，經審議會討論後，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
	溝通協調。	
<p>3. 臺北市新建工程處(書面意見更新處承辦代為宣讀)(公有土地管理機關)</p> <p>本處管有都更範圍內萬隆段一小段 565-6 地號國有土地，涉及權利變換部分，實施者已依本處意見更正，爰本次聽證會本處無其他意見，亦不派員出席。</p>	<p>3-1. 實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司 黃健峯</p> <p>敬悉。</p>	<p>本市新建工程處表示，本案未涉及權利變換部分，本處無意見，予以確認。</p>
<p>4. 財政部國有財產署北區分署(書面意見更新處承辦代為宣讀)(公有土地管理機關)</p> <p>(1) 本案前經貴府於 109 年 4 月 24 日舉辦第一次聽證會，請實施者將該次聽證會相關意見及回應確實登載於事業計畫書。</p> <p>(2) 本案容積獎勵達 61.72%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先周遭環境造成衝擊。</p> <p>(3) 本案國有土地比例達 23.56% (不含公共設施用地)，因國</p>	<p>4-1. 實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司 黃健峯</p> <p>(1) 遵照辦理。</p> <p>(2)</p> <p>1. 本案需考量「協助開闢範圍內計畫道路(△F4-2)及占用他人土地舊違章戶(△F6)現地安置之必要性，及能對所有權人分配及權利人安置產生實質助益。</p> <p>2. 且都市更新容積獎勵除△F3 時程獎勵外，申請△F5-1 建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災，以及△F5-3 留設供人行走之地面道路之獎勵容積，皆應考量對環境的友善性、貢獻性與公益性，同時間綠化景觀與救災、防災機能之結合，始得以爭取法定項目額度內之最高獎勵，爰此本案申請之相關容積獎勵應屬合理及有必要性，惟實際獎勵額度應仍以審議會審議通過內容為準。</p> <p>(3)-(4)</p> <p>本案共同負擔費用依臺北市政府相關</p>	<p>(1) 經實施者說明後，予以確認。</p> <p>(2) 有關容積獎勵額度，經審議會討論後，予以確認。</p> <p>(3) 有關管理費用，經審議會討</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本較私地為低，請考量國有地權值比例酌予調降相關管理費用，並用以增益全民及公產權益。</p> <p>(4) 本案共同負擔比例為 35.2%，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。</p> <p>(5) 本案營業稅提列項目，請實施者依貴局 107 年 7 月 23 日北市都新字第 1076002239 號函公布實行之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」之提列標準計算稅捐費用。</p> <p>(6) 事業計畫書【審議會版】第 13-1 頁選屋原則 4.(2) 所引都市更新權利變換實施辦法條號，請實施者依內政部 108 年 6 月 17 日台內營字第 1080808957 號令修正條文配合調整。</p>	<p>規定提列，且經檢討未提列特殊工程費用外，尚需處理權利變換範圍內之占有他人土地舊違章建築戶課題(本案無合法建築物)，故相關費用之提列應屬必要性與具合理性。</p> <p>(5)</p> <p>1. 本案營業稅提列項目，因本案為事權分送案，依據財政局幹事會意見，於事業計畫中得暫以〔重建費用(A)+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)+容積移轉費用(G)〕*1%計列。</p> <p>2. 依據 107 年 7 月 26 日「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」，事權分送之更新案，可於權利變換計畫改用經主管機關核定後權利價值以房屋價值為基準提列。該文字字樣會補充於計畫書內。</p> <p>(6) 本案於 104 年 6 月 26 日報核，依都市更新條第 86 條規定，於中華民國 107 年 12 月 28 日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第 33 條及第 48 條第 1 項聽證規定外，得適用修正前之規定。</p>	<p>論後，予以確認。</p> <p>(4) 有關共同負擔費用，經審議會討論後，予以確認。</p> <p>(5) 有關營業稅提列項目，依〔重建計畫(A)+公共設施(B)+權利變換費用(C)+容積移轉費用(G)〕*1%提列，經審議會討論，扣除印花稅加計部分後，予以確認。</p> <p>(6) 有關選屋原則，經審議會討論後，予以確認。</p>

(八) 同意本案擬訂都市更新事業計畫修正後通過，後續請實施者於收受會議紀錄起 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。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。