

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 372 次會議紀錄

108 年 5 月 8 日府都新字第 1083002974 號

- 壹、時間：民國 108 年 4 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：王副主任委員玉芬代（討論提案三由方副主任委員定安主持、臨時報告案至討論提案二及討論提案四由王副主任委員玉芬主持）
- 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。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、臨時報告案：

- 一、「因應都市更新條例第 22 條規定事業概要後續處理方式」（承辦人：事業科 林鴻鈞 2781-5696#3073）

決議：洽悉備查。

柒、討論提案：

- 一、「變更臺北市大安區大安段三小段260地號等15筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 許雅婷 2781-5696#3081)

討論發言要點：

- (一) 財政局 陳幹事進祥（書面意見）

本案營業稅分別以協議合建及權利變換二種計算公式計列，是否符合提列總表規定請都市更新處協助釐清。

- (二) 地政局 洪幹事于佩（書面意見）

已依前次幹事意見修正及說明，無意見。

- (三) 交通局 洪幹事瑜敏(陳苡寧代)（書面意見）

本次討論事項無涉交通，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）

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) 簡委員伯殷

有關本案營業稅部分無意見。但建議後續營業稅審議部分不應有分別的稅率，因為事實上政府還是以 5% 的稅率在課徵，包括風險管理費也是一樣的意思，希望後續審議上針對上述項目作原則上的修正。

(八) 謝委員慧鶯

1. 更新處說明本案以土地面積作為比例拆分，建議以更新前權值比例作為協議合建及權利變換之拆分比例，比較合理。
2. 事業計畫若未能以更新前權值拆分比例，後續權利變換階段還是需以更新前權值拆分比例，一併修正權利變換的財務計畫。

(九) 簡委員裕榮

若是事業計畫與權利變換計畫併送的案子，可以更新前權值拆分比例，但若是事業計畫與權利變換計畫分送的案子則無法計算，建議後續相關案擬訂標準或原則，本案則以面積或更新前權值計算。

(十) 都市更新處

1. 本案營業稅的部分採拆分部分協議及部分權變的 2 組計算方式，並以土地面積比例作為拆分依據計算。
2. 如何在以部分協議部分權變之實施方式時拆分計算營業稅，在目前共同負擔提列標準中尚未規範，之前建議以土地面積比例作為拆分於事前計算較為容易，謝委員建議以更新前權值計算也為一種合理計算方式，可請實施者參照修正。
3. 針對後續部分協議部分權變之營業稅提列標準會再做規範。

實施者說明及回應：

本案營業稅部分，實施者同意依委員意見修正，以更新前權值比例作為協議合建及權利變換之拆分比例。

決議：

(一) 財務計畫部分

本案營業稅部分，請實施者依委員意見修正，以更新前權值比例作為協議合建及權利變換之拆分比例，共同負擔部分一併調整修正。

## (二) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形及 2 樓以上平均單價調整為 104.05 萬/坪(原核定 100.06 萬/坪)，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. 彭○致(代表所有權人徐○昆發言)</p> <p>(1) 本案是全數所有權人 100% 同意，希望政府程序可以加速。</p> <p>(2) 其他單位我們怎樣去追蹤嗎？想要知道辦理時間。</p>	<p>1-1 都更處：董股長妍均</p> <p>(1) 本案是變更事業計畫加擬訂權變案，是屬於分送案，聽證結束後，就會提審議會審議，本案是 168 專案，會依法協助加速辦理。</p> <p>(2) 目前 168 專案係針對都市更新處辦理工作時間規定。後續核定函會加註 168 專案，請建管及地政協助辦理。建議所有權人可以透過實施者來詢問，辦理的程序時間。</p> <p>1-2 實施者受任人：康丞開發股份有限公司 周慶康</p> <p>(1) 實施者這邊都有在追蹤進度，實施者也有所謂的時間成本，待都市更新程序完成後，後續的程序(建築執照申請等)實施者會加速作業。因為本案是 168 專案，在建照申請程序上也會加快。</p>	<p>有關儘速辦理都市更新程序，建請相關單位依法協助辦理相關程序。</p> <p>另其他單位辦理時程，建請實施者持續向所有權人說明，予以確認。</p>

(四) 同意本案變更都市更新事業計畫及擬訂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、「擬訂臺北市信義區逸仙段三小段 657 地號等 10 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 蘇雅婷 2781-5696#3074)

討論發言要點：

## (一) 建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 有關本案南側開窗及 3.6:1 高度檢討，本處無意見，惟北向日照陰影檢討部分，本案北側為指定建築線現有巷與基地街廓不一致，目前檢討係以圖面作業計算，尚未凸出至鄰地，未來申請建照階段應以現況實際測量檢討

為準。

2. 本案基地東側忠駝國宅進出通路與基地北側現有巷路型未順平，請釐清現有巷道位置。
3. 依現況圖示，6M 指定建築線現有巷道無縮小，應為基地地籍圖凸出，故應以現有巷之建築線範圍作設計，凸出之地籍面積可計建蔽率及容積率，但建築物不得坐落其上。
4. 依建築線指示圖所載北側現有巷道已退足 6 公尺，依法令規定無需再退縮 2 公尺人行空間。

(二) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

依實施者說明本案臨光復南路 443 巷側因基地限制無法退縮 2 公尺人行空間，建請申設單位考量是否至少退縮 2 公尺騎樓空間以供行人通行。

(三) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

經檢視本案業依簽次意見修正完竣，無意見。

(四) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

規劃之救災活動空間與植栽位置部分重疊，請確認各處之緊急進口、替代窗戶或開口所規劃之雲梯車操作空間範圍內應保持平坦，亦無突出固定設施，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作。

(五) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

本案基地人行及車行出入口皆位於光復南路 443 巷(6M 指定建築線之既有巷)且東側未銜接道路現況為無尾巷，惟基地停車場出入口臨光復南路 443 巷部分可通行寬度約 4.7M(如圖 10-8, P. 10-13)；經實施者說明現為雙向通行且路邊皆有汽車停放，請檢討停車場進出之行車安全，如經評估部分路段需繪設禁止停車或禁止臨時停車標線(紅黃線)，請依規向本市交通管制工程處申請。

(六) 財政局 許幹事珍妮 (書面意見)

1. 本案提列 1 項特殊工程項目費用：地質改良 21,141,340 元，請實施者說明依「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. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(10.5%)，共同負擔比率 31.05%，請實施者說明合理性及必要性後提請審議會審議。
3. 其餘幹事複審意見已修正或說明。

(七) 地政局 李幹事汪穎 (書面意見)

估價報告書本局無意見。

(八) 鄭委員淳元

1. 本案基地北側光復南路443巷為既成道路，由建管處指定建築線，應按指定建築線退縮。
2. 由光復南路443巷進出車輛數量約50部，現況通行寬度4.7公尺，較為勉強。依建築法規4.7公尺的中心線兩邊各延伸3公尺，故基地須再退縮0.65公尺，共5.3公尺之會車空間應無問題，另退縮部分應供公眾通行，併入既成道路使用。

(九) 謝委員慧鶯

指定建築線現有巷道寬度雖然為 6 公尺，惟依圖面所示北側基督教教會圍牆應是凸出建築線範圍，故現況實際通行寬度未達 6 公尺。

(十) 簡委員裕榮

忠駝國宅 421 巷設有車道出入口，另光復南路 443 巷進出之車輛為管委會後來自行劃設之車位，大於法定車位之數量。

(十一) 梁委員志遠

光復南路 443 巷指定建築線與現況實測圖不一致疑義，需考量是否併案辦理廢巷程序。

(十二) 邱委員世仁

1. 依據剖面圖，目前規劃建物1至6層幾乎貼著建築線蓋，7樓以上則有退縮，故應有空間可配合整體退縮興建。本案基地北側光復南路443巷建議適當退縮。
2. 本案車道出入口應可考慮依簡委員意見調整於基地西側進出，對於車道繞行應無影響。

(十三) 何委員芳子

北側指定建築線寬度 6 公尺，惟實際可通行寬度 4.7 公尺，估算可能會有超過 50 部車輛進出且為雙向通行，建議適當退縮。

(十四) 簡委員伯殷

1. 依本案地下室車道配置，車道出入口應可考慮調整於基地西側進出。
2. 北側教會旁有設置路燈，淨寬是否須扣除，請實施者一併檢討。

(十五) 蕭委員麗敏

本案北側現有巷道倘實際淨寬 4.7 公尺，應考量對於消防救災之影響。

(十六) 陳執行秘書建華

本案基地東側忠駝國宅進出通路與基地北側現有巷路型有截角，請釐清並說明。

實施者說明及回應：

- (一) 本案實施者後續會積極與陳情人協調說明，亦同意配合所有權人意願以協議合建或權利變換方式辦理。
- (二) 本案依建築物套繪圖及建築線指示圖所載建築線位置規劃，確實如圖上標示路型非全段順平。
- (三) 忠駝國宅由光復南路443巷進出之車位數量約18至20部，非國宅內全部車輛均由443巷進出。
- (四) 本案地面層以上可配合退縮興建，但在地下層部分囿於車道配置限制，無法再向內退縮。

決議：有關本案基地北側光復南路 443 巷指定建築線及地籍線位置是否一致及是否廢巷，請實施者釐清。釐清後北側現有巷應退縮淨寬達 5.5 公尺或考量將車道出入口位置調整於基地西側進出，並檢討對側路燈位置後，併同其餘議題，再提會討論。

三、「擬訂臺北市文山區萬芳段二小段183-1地號等30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」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）
  1. 本案容積獎勵達 49.42%，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 6.38%，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。
  3. 依權利變換計畫書所載，本案共同負擔比例為 41.17%，應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。

(二) 臺北市政府工務局新建工程處 (書面意見)

有關本處經管本市文山區萬芳段二小段 183-2、198、268 地號等 3 筆國有土地，前已函復依 102 年 3 月 8 日會議紀錄所稱之納入抵充之公有道路(詳如 P 附錄 1-12)，爰本次會議本處無新意見，屆時將不出席與會。

(三) 水利工程處 (書面意見)

有關本案排水審查送審時程，請依現行規定於建造執照申請階段由建照協審室轉送本處審查。惟開發基地倘須辦理排水改道事宜(請檢附相關排水改道圖說)再依程序向本市建築管理處申請，屆時本處將配合審查。

(四) 公共運輸處 (書面意見)

查該站位為「木柵高工」(往南)，將往北遷移約 30-40 公尺，經初步評估尚屬可行，惟仍須請申設單位辦理會勘確認遷移確切位置。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(六) 建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 廢巷部份併建照辦理，無意見。
2. 建築規劃設計部分無意見。

(七) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

本局無意見。

(八) 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。

(九) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠(書面意見)

1. 有關 P. 6-1、P. 6-2「第二種住宅區」及「第三種住宅區」允許使用組別之內容，請更正為本府以 108 年 2 月 23 日府法綜字第 1086006687 號令修正公布之「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 7 條及第 8 條之內容。
2. 有關表 10-8(P. 10-15、10-16)臺北市土地使用管制自治條例檢討表中，第 11、13 條(建築物高度比)檢討內容應為詳圖 10-10，第 14、15 條(建築物前院深度、前院最小淨深度、後院深度、後院深度比及後院最小淨深度)檢討內容應為詳圖 10-10、10-11，第 17 條(基地寬、深)檢討內容應為詳圖 10-12，請修正。

(十) 地政局 洪幹事于佩(書面意見)

已依前次幹事意見修正及說明，無意見。

(十一) 財政局 黃幹事宏玲(書面意見)

1. 本案 1 戶佔有他人土地舊違章建築戶現金補償採協議方式提列 350 萬元，提請審議會審議。
2. 本案人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費分別以上限 5%、上限 6% 及 10% 提列，且共同負擔比達 41.17%，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。
3. 其餘第 3 次幹事複審所提意見已修正。

(十二) 謝委員慧鶯

1. 北側鄰地與基地間有高低差，原既成巷道高程低於計畫道路，目前規劃以階梯方式連接，是否會影響鄰地車輛通行或其他權利？
2. 有關基地內現有巷廢止，請說明是否影響北側鄰地出入動線。
3. 現金流量表，自有資金及融資列為一項，建議分列；返還現金部分，應有收入就還錢，不會留在帳上，現金流量表請參照實際發生情況編列。

(十三) 黃委員嫩雲

權利變換計畫案

1. 請標示尺寸(第 6-4 頁至第 6-15)，餘請自行檢視。
2. 地籍用語：表 17-2 地籍整理計畫表(第 17-1 頁)，
  - (1) 「更新後『合併』暫編地號」欄。合併 2 字請更正為地籍整理。
  - (2) 序號 24~30，其分區欄是「道路用地」(對照土地登記清冊表序號 7~10，更新後權屬變動為臺北市政府工務局新建工程處)，「更新後『合併』暫編地號」欄(未更正前欄名)分別為 H, I, J, K, L, M, N，建議合併為 1 個地號。
3. 表 17-4 建物登記清冊表，
  - (1) 共有部分欄似分列大公與車公兩欄，兩欄持分合計應為 1，請列合計欄並自行檢視。(第 17-8 頁)
  - (2) 標示部/建物座落/地號(更新後「合併」暫編地號)，請將合併刪除。(第 17-5 頁~第 17-8 頁)

(十四) 何委員芳子

1. 請說明共同負擔比例是為 41.17% 還是 40.41%?
2. △F5-1 獎勵，請問無償開放使用是指南側三角空間嗎?但似有圍牆或花台

阻隔，未能完全開放使用，缺乏實質開放效果。

3. △F5-1 獎勵額度折減，請說明後續建築設計修正方向？

(十五) 蕭委員麗敏

1. 估價報告書 P53，嫌惡設施請確認臨宮廟或臨電塔？請修正使報告書前後說明一致。
2. 在主要臨路寬度部分，標的是 20 米，但是我們案例 6 米、12 米、8 米，調整率均為 1%，請釐清。
3. 臨路面數，標的 3 為一面臨路，修正率為-1%，請釐清為文字誤植或數字誤植。
4. 估價報告書 P65，更新前個別條件，有關比準地及編號 1 土地，只差 267-12 地號，但在地形部分編號 1 為-5%，請補充說明理由。在景觀部分亦同，有景觀為+3%，無景觀為-5%，請補充說明。嫌惡設施於 P65 載為特殊設施為宮廟並無電塔，請釐清確認。
5. 估價報告書 P86、P87，道路用地估價，請釐清是否依範本規定來做評估，特別是 P87 第 2 點第 2 段，範本似無相關說明，請釐清。

(十六) 邱委員世仁

△F5-1 獎勵，本案留設開放空間有圍牆，開放之人行步道已申請獎勵，建議依通案酌減 2%。

(十七) 都市更新處

1. 都市規劃科意見有關臺北市土地使用分區管制自治條例修法內容，依都市更新條例修法前 61 之 1 條(修法後 83 條)規定，都市計畫法系之法令適用日，以擬訂事業計畫報核時為法令適用日。
2. 依共同負擔提列標準，原則依公共工程拆遷補償自治條例規定，若情況特殊由實施者核實提列，金額以雙方協議之合約為準。本案佔有他人土地舊違章建築戶現金補償戶於更新單元內範圍拆除後剩餘建築無法使用，依提列標準規定可全部提列。

實施者說明及回應：

- (一) 有關人民陳情部分，尚未同意參與之 10 位所有權人為道路用地所有權人，其產權為 203、205 地號持分土地，均非現住戶，計算折價抵付後權利價值小於最小分配單元，亦未申請合併分配，領取更新前補償金。
- (二) 北側鄰地通行以距本案基地約 20 公尺之北側缺口進出萬芳路，故無影響北側

鄰地車行出入動線。

- (三) 本佔有他人土地舊違章建築戶面積約 1/2 在更新單元內，依公共工程拆遷補償自治條例規定得申請全部拆除，適用全部拆除的補償。發放金額一般依銷售淨利乘以面積計算，本戶以 29.86 m<sup>2</sup> 乘以現行銷售淨利，約為 321.7 萬元，銷售淨利會隨審查修正而浮動，本戶補償金額最終依雙方協議為 350 萬，證明文件已載錄於計畫書附錄，並於 103 年發放完竣。
- (四) 本案共同負擔比例為 41.17%，係於第 338 次審議會後配合△F4-2 獎勵誤植修正，財務及共同負擔比例重新檢討後為 41.17%。
- (五) 有關估價報告書回應，遵照蕭委員意見修正，說明如下：
1. 有關調整因素中的嫌惡設施前後用詞，正確應為「宮廟及電塔」，遵照委員意見修正。
  2. 有關臨路寬度，配合委員意見修正調整率。
  3. 有關臨路面數修正率誤植，配合委員意見修正調整率。
  4. 有關 P65，宗地下修 5%，因為係其中一個小的宗地，是在整宗比準地的正中心，少這筆土地形狀就變成中空，故缺少此部份在地形規模部分有比較大的修正率。景觀部分係以面學校為最優，為 0%，面山及無景觀者(非面山及面學校者)為-3%及-5%，並非 3%及-5%。
  5. 有關 P86、87，容積貢獻部分，係依範本規定參照各容積獎勵之貢獻值評估，其中 P87 第 2 點第 2 段，係參照範本「利用建地容積獎勵係數還原該道路用地更新前所值之容積量」來進行計算，後續報告書文字將更正為範本用語。
- (六) △F5-1 遵照委員建議下修 2%獎勵額度，建築設計維持戶數、樓層數不變，各樓層外牆內縮，必要時配合柱狀形式及間距微調局部空間。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案部分道路用地所有權人尚未同意參與都市更新部分，同意依實施者說明辦理。

(二) 第三次重行公展時自提修正部分

有關第三次重行公展時建築設計微調等自提修正部分，相關內容經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 建築規劃設計部分

1. 有關本案需補充排水計畫書，依現行規定於建造執照申請時辦理事項，請依水利工程處意見辦理。
2. 有關基地原地形與萬芳路高差及原設置萬芳路護欄，後續移除作業、填土狀況及高程改變，填土前後之差異，經實施者說明，並經新工處及建管處表示無意見後，予以同意。
3. 公車站牌預定位置與萬芳路是否有高差，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

#### (四) 廢巷改道部分

本案基地內廢巷依「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」第 11 條申請廢止部分，經實施者說明及建管處確認，予以同意。

#### (五) 財務計畫部分

1. 本案一戶占有他人舊違章建築建築拆遷補償費用係採協議方式現金補償 350 萬元，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案提列人事管理費(5%)、銷售管理費(6%) 風險管理費(10%)及共同負擔比例 41.17%，經實施者說明後，予以同意。另有關現金流量表，請依委員意見配合實際情況修正。

#### (六) 權利變換及估價部分

1. 本案第三次幹事及權變小組複審至第三次重行公開展覽，估價更新前權值及更新後價格等檢討修正情形、二樓以上均價(554,237元/坪)經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 有關估價報告書誤植或需補充說明部分，請依委員意見以估價範本規定修正辦理。

#### (七) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予 322.56 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 413.59 平方公尺 (法定容積 8.97%) 之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。
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) 因本案提供之開放性空間等公益性不足，故酌降 2% 獎勵值，同意給予 368.64 平方公尺 (法定容積 8%) 之獎勵額度，酌減部分實施者表示將調整建築設計維持戶數、樓層數不

變，各樓層外牆內縮，必要時配合柱狀形式及間距微調局部空間。

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 347.68 平方公尺 (法定容積 7.55%) 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。
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 276.48 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) 同意給予 456.30 平方公尺 (法定容積 9.9%) 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拆遷安置協議書。

(八) 聽證紀錄：

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 許○南 (書面意見) 本人同意配合吉美建設事業股份有限公司都市更新事業計畫及權利變換計畫，將 205 地號道路用地 28.32 m<sup>2</sup> 及 205-1 地號 2.56 m<sup>2</sup>，265 地號地上權配合開發興建大樓，領取土地補償金。</p>	<p>1-1 實施者受任人：力冠丰都市規劃有限公司 吳可瓏 (1)發言人許先生表達同意領取土地補償金，已於權變計畫第 15 章中載明相關補償內容。 (2)發言人之產權為 203、205 地號，265 地號已非屬許建南先生所有權範圍。 (3)另補充 205-1 地號非屬本更新單元範圍。 (4)補充有關於 265 地號，依據 107.9.28 謄本所載所有權人及他項權利部均非屬許先生所有，亦沒有地上權登載。 1-1 實施者受任人：第一太平洋戴維斯不動產估價師事務所 戴估價師廣平 (1)本案辦理估價作業時，相關所有權人登載內容，265 地號已無地上權記載於他項權利部。</p>	<p>請實施者補充已與許先生說明清楚之紀錄，予以確認。</p>
<p>2. 財政部國有財產署北區分署(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀) 一、依貴府 108 年 1 月 15 日府都新字第 10760160123 號函辦理。 二、謹提供本分署意見如下： (一) 本案容積獎勵達 49.42%，請以適量且設計以地主需求為主要考，並避</p>	<p>2. 力冠丰都市規劃有限公司 吳可瓏  (一) 有關獎勵值及建築設計等計畫內容，未來依臺北市都市更新及爭議處理審</p>	<p>容積獎勵、共同負擔比例業於會上充分討論，依大會決議辦</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>免對原先週遭環境造成衝擊。</p> <p>(二) 依權利變換計畫書所載，本案共同負擔比例為 41.17%，應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，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。</p>	<p>議會審議結果為準。</p> <p>(二) 有關財務計畫中各項共同負擔提列費用，均依臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表【99 年 12 月】規定合理提列，未來依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。</p>	<p>理。</p>
<p><b>3. 臺北市政府工務局新建工程處(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)</b></p> <p>一、依貴處 108 年 1 月 15 日府都新字第 10760160123 號函辦理。</p> <p>二、依據本處 107 年 11 月 22 日北市新工配字第 1076073703 號函復意見，本市文山區萬芳二小段 183-2、198、268 地號等 3 筆屬納入抵充之計畫道路用地，惟依本府財政局 102 年 9 月 25 日北市財開字第 10231480400 號函表之同段同小段 201、203、205 地號等 3 筆土地不應納入抵充作為權利變換範圍內之公共設施用地。</p> <p>三、本案依所附都市更新權利變換計畫案，本處應領取現金補償金額為 644 萬 4,063 元；另本處將不克派員出席。</p>	<p><b>3. 力冠丰都市規劃有限公司</b></p> <p><b>吳可瓏</b></p> <p>有關函示說明 2、3 內容，經查與本案計畫書內容相符，已載明於事業計畫書 P10-1、2、權利變換計畫書 P15-1。</p>	<p>予以確認。</p>

(九) 實施者自提修正部分：

1. 本案依 338 次審議會劃出山坡地部分之住宅區 2 筆土地，於後續核定时依地政事務所標示分割結果辦理，經實施者說明分割後面積無變動，予以同意。
2. 本案為利後續登記作業，依核定时現況產權、信託異動情形及協議換戶部分修正計畫書，修正後不影響其他所有權人價值，經實施者說明後，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。

**四、「擬訂臺北市南港區南港段一小段 19-1 地號等 34 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 蔡瓊儀 27815696 轉 3054)**

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. 本案更新容積獎勵達 42.34%，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7.08%，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，並用以增益全民及公產權益。
3. 權利變換計畫書第12-1頁所載，本案共同負擔比例達40.29%，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. 本案更新單元範圍涉20-1、20-11、20-12、30-13地號4筆國有土地倘經貴府都市發展局擬就本案國有土地撥供社會住宅使用，請於事業計畫核定前循撥用程序儘速辦理國有土地撥用。

(二) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

規劃南港路1段2巷之救災活動空間範圍內若有開挖地下室，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證確認可承受本市現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量(即75噸)。

(三) 建築管理工程處 甘幹事子楠

無意見。

(四) 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。

(五) 地政局 李幹事汪穎 (書面意見)

估價報告書本局無意見。

(六) 交通局 梁幹事筠翎 (書面意見)

交評P4-10停車場席位第29號進離場停車軌跡操作似與柱位衝突，請再確認。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

本案無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(九) 都市發展局住宅企劃科 (書面意見)

有關本案國有土地參與都市更新分回房地作為公共住宅使用部分，本局後續將依規定辦理撥用事宜。

## (十) 邱委員世仁

本案東側之開放空間建議調整規劃以利連通南側退縮人行步道，使其更為舒適安全。

## 實施者說明及回應：

- (一) 配合交通局意見重新檢討交評報告編號29號停車位，並重新繪製進離場停車軌跡。
- (二) 有關國產署意見，本案財務計畫業經委員會確認，另公共住宅部分目前由住宅企劃科及國產署辦理撥用程序，惠請協助盡速完成撥用。
- (三) 配合委員意見調整景觀規劃，於東側開放空間與南側退縮人行步道之間增加一處人行通道，使東側與南側開放空間更有效結合及連通。

## 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) 建築規劃設計部分

本案開放空間設置圍牆情形、地下 1 樓車位規劃及停車動線改善與一樓店面落柱調整情形等，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另編號 29 停車位及消防救災空間，請依幹事意見修正。

## (三) 權利變換及估價部分

本案二樓以上均價調整為 653,960 元/坪及估價報告書修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

## (四) 建築容積獎勵部分

1. △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686.03平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度。
2. △F3、△F5-3、△F5-5、△F5-6、△F6依第352次審議會決議辦理。

## (五) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 都市發展局住宅企劃科 本市都市更新處前於106年12月18日依國產署北區分署意見函詢本局國有土地參與都市	1-1 實施者受任人：全陽建設股份有限公司 林明正協理 本案已配合公共住宅規劃設計基準	依相關規定辦理撥用程序。

發言次序	答覆	決議內容及理由
更新分回房地有無興辦公共住宅之需求，經本局評估並經實施者修正，本案於 107 年 8 月 30 日確認國有土地參與都市更新分回房地尚符合本市公共住宅規劃設計基準需求，本案後續將移撥國有土地做為公宅使用。	需求修正，後續希望國有財產署及住宅企劃科於核定前盡速辦理撥用程序。	
<p><b>2. 梁○水 (當事人)</b> 我是 30 巷 30 號之 3 地主，政府目前不斷推動環保政策，本案每個停車位應配合設置充電系統。</p>	<p><b>2-1 實施者受任人：全陽建設股份有限公司 林明正協理</b> 電動車充電系統，本公司已有考量相關方案，第一個，在約定公用車位設置充電站供管委會管理使用，第二個為預留充電設備之電表及線路支架至每個停車位，以上方案仍需評估何者適合本案。</p>	<p>實施者已於聽證說明，予以確認。</p>
<p><b>3. 蔡○瑩(當事人) (書面意見)</b> 本人蔡堆瑩不同意都更原因：</p> <p>(1)本人因工作關係於 9 月 9 日出國去日本，於 9 月 13 日回台。 (2)建商沒有正式與我協商。 (3)我的房屋不是危樓，我有持續保持維護建設，房屋狀況良好。 (4)是否可以購買容積參加合建。 (5)我們信奉的三宮大市的土地是如何處理？ (6)為何分配的房子是低樓層。 (7)目前房屋有租人使用，有穩定的租金收入。</p>	<p><b>3-1 實施者受任人：全陽建設股份有限公司 林明正協理</b> 有關所有權人蔡堆瑩之陳情意見回覆說明：</p> <p>(1)經多次協商陳情人改建分配條件過高，雙方未達成共識，待回國後會再積極協調洽談。 (2)陳情人房屋為 62 年 6 月以前興建完成的 2 樓房屋，屋齡超過 45 年。本案鄰近捷運南港展覽館站，現況多為 1、2 層磚造建物，屋況老舊亟待更新。另本案是經 97 年 11 月 20 日「修訂臺北市南港經貿園區特定專用區細部計畫通盤檢討案」劃定為更新地區，亦配合市府推動都市更新政策。 (3)公司自 100 年整合至今多年，早在 102 年 6 月 28 日事業計畫及權利變換已送件，申請容積獎勵 42.34%，建築規劃為地上 24 層地下 4 層，考量不影響全案所有權人權益，有關容移部分公司認為不適當不予考量。 (4)有關三官大帝土地已公開招標且由本案相關權利人取得，計畫書相關內容也都已經完成修正。 (5)因陳情人未於申請分配期間提出分配位置申請，故由律師以公開抽籤方式代抽，如想更換位置，可在不影響其他所有權權益下，依陳情人的權利價值重新填選房</p>	<p>請實施者後續加強溝通協調整合。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>屋。</p> <p>(6)後續本案核定後針對合法建築物會有租金補貼(安置費)。</p>	
<p><b>4. 財政部國有財產署 北區分署(當事人)(書面意見)</b></p> <p>一、事業計畫書第 20-1 頁：請實施者將下述國有土地處理方式文字修正如下：</p> <p>(一)依財政部 106 年 6 月 2 日公修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 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：</p> <p>(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 平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。</p> <p>(2)函中央及點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。</p> <p>(3)經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：</p> <p>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。</p> <p>乙、其餘權利價值選擇分配更新後房。</p> <p>二、本案採權利變換方式實施，本署經管同小段 20-1、20-11、20-12、20-13 地號 4 筆國有非公用土地，面積合計 216 平方公尺，占更新單元面積比例 7.08%，依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。</p> <p>三、事業計畫書第 10-4 頁表 10-3：本案更新容積獎勵達 42.34%，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</p>	<p><b>4-1 實施者受任人：力冠丰都市規劃有限公司 莊育傑總經理</b></p> <p>財政部國有財產署 北區分署書面資料回覆說明如下：</p> <p>(1)配合國產署意見有關國有土地處理方式的文字修正，後續併同審議會意見修正於事業計畫 P20-1。</p> <p>(2)敬悉。</p> <p>(3)本案容積獎勵依規定申請，後續依審議會審議為準。</p>	<p>有關財政部國有財產署第一點意見，請實施者配合修正。第二~六點同本次書面意見，依審議會決議辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>境造成衝擊。</p> <p>四、本案國有土地比例 7.08%，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，並用以增益全民及公產權益。</p> <p>五、權利變換計畫書第 12-1 頁：本案共同負擔比例達 40.36%，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>六、本案更新單元範圍涉 20-1、20-11、20-12、30-13 地號 4 筆國有土地倘經貴府都市發展局擬就本案國有土地撥供社會住宅使用，請於事業計畫核定前循撥用程序儘速辦理國有土地撥用。</p>	<p>(4)(5)本案風險、人事之管理費及各項提列費用皆依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，後續依審議會審議結果為準</p> <p>(6)有關本案國有土地撥供社會住宅使用，若於計畫核定前完成撥用程序，計畫書內容將配合產權移轉併同修正。</p>	
<p><b>5. 臺北市政府文化局(書面意見)</b></p> <p>一、有關旨揭基地範圍內南港段一小段 20-1、20-11、20-12、20-3 地號等 4 筆國有土地上之 6 棟地上建物，本局業於 107 年 5 月 16 日依文化資產保存法第 14、15 條規定辦理文化資產價值評估暨列冊追蹤審查現勘，經與會委員整體綜合評估結果：不具文化資產價值潛力、不予列冊追蹤。</p> <p>二、另查旨揭基地範圍內之其他私人建物，非本市已公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，亦無涉及文化資產保存法第 15 條規定，本案無特殊列管事項。</p> <p>三、惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古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。</p>	<p><b>5-1 實施者受任人：力冠丰都市規劃有限公司 莊育傑總經理</b></p> <p>(1)遵照辦理。</p>	<p>請實施者依相關規定辦理。</p>
<p><b>6. 潘○賢(當事人)</b></p> <p>本案小地主非常多，以前的規劃案坪數較大，會讓許多地主只能合併選屋，經過協商後，將規劃的坪數改小，讓住戶比較容易選到房子，想請問是否有法律規定，幾坪以下的房子地主是不能選配的？</p>	<p><b>6-1 實施者受任人：力冠丰都市規劃有限公司 莊育傑總經理</b></p> <p>相關規定在臺北市都市更新自治條例第 11 條，針對權利變換地主選配部分不能小於 46 平方公尺，室內坪大概為 14 坪，權狀坪大約為 22 坪左右。</p>	<p>實施者已於聽證說明，予以確認。</p>

(六) 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。