

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 424 次會議紀錄

109 年 7 月 7 日府都新字第 1097013115 號

- 壹、時間：民國 109 年 6 月 22 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、陳副召集人信良^代（討論提案一由陳副召集人信良主持、討論提案二至四由方副召集人定安主持）
- 肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：黃映婷
- 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、「擬訂臺北市大同區雙連段一小段 416-6 地號等 40 筆土地都市更新事業概要案」都市更新審議案（承辦人：事業科 吳心筠 2781-5696#3059）

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）

本案更新單元涉財政部國有財產署（下稱本署）經管同小段 416-7 地號等 6 筆國有土地及交通部臺灣鐵路管理局（下稱臺鐵局）經管同小段 416-6、416-29 地號 2 筆國有土地、597 建號 1 棟國有房屋，上揭土地及建物均屬臺鐵局事業資產，該局業以 108 年 12 月 13 日鐵產開字第 1080043553B 號函同意受託參與後續都市更新程序在案。

（二）臺北市政府財政局（公有土地管理機關）（書面意見）

1. 查本案更新單元範圍內包含本局經管之同小段 449（0.4 平方公尺）及 459（持份面積 0.54 平方公尺）地號等 2 筆土地，面積合計為 0.94 平方公尺，占更新單元總面積（2,379.4 平方公尺）比例為 0.04%，都市計畫使用分區為第三種商業區。
2. 前開本局經管市有目前無使用或開發計畫，後續將依都市更新條例相關規定參與更新。

（三）交通部臺灣鐵路管理局（公有土地管理機關）

有關財政部國有財產署管有 6 筆國有土地，本局刻正申請變更回公用財產，後續請實施者依最新管有單位修正計畫書。

（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) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

1. 提醒本案基地總汽車停車空間達 150 輛以上，後續請依規定提送交通影響評估報告。
2. 簡報 P.17 之實設停車位數、戶數與都市更新審議資料表不符，請釐清。
3. 提醒於提送都市更新事業計畫時，請補充基地周邊 500 公尺範圍「人車動線圖」，並應標示主、次要道路之道路名稱，及道路寬度及車道配置等道路幾何特性資料，另請於圖面補充標示捷運站、YouBike 租賃站及公車站位名稱及說明資料。
4. 基地東側臨萬全街 6 公尺道路部分，應退縮補足 8 公尺，並與鄰地順平銜接，不得有植栽。
5. P.13-6，提醒於提送都市更新事業計畫時，地面層車道出入口地坪與相鄰人行空間應順平處理，鋪面系統應延續人行道鋪面形式，並考量車輛防滑及相關警示設施，以維人行安全，並確認出入口中心線上下任一點至道路中間線垂直左右 60 度以上範圍無礙視線。
6. 本案規劃 39 商業單元，後續基地內所需大(小)卸貨車位之設置及進出動線應於基地內部處理，裝卸車輛車道出入口應與停車場空間出入口整併處理。
7. 基地開發衍生之停車需求及裝卸貨應自行滿足並採內部化處理，並請相關規約等文件內註明：「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，不得要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。
8. 為鼓勵綠色運具發展，建議基地平面層設置自行車停車空間。

(六) 消防局 林幹事清文(書面意見)

本案日後建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。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

報告書第 13-5、13-9 至 13-12 頁之各向立面圖、剖面圖，本案建築高度已超過 83 公尺，樓高相對周鄰已較突兀，本案屋突造型框架高度為 9 公尺高，已造成建築物量體及建築高度膨脹，請再簡化調降屋突造型框架之設置。

(八) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠(書面意見)

無意見。

(九) 謝委員慧鶯

本案東鄰萬全街 6 公尺涉及捷運出入口規劃設計，是否可依交通局意見退縮補足 8 公尺，請申請單位確認。

(十) 建築管理工程處 甘幹事子楠

本案尚於 1 樓室內設置 6 公尺*12 公尺高層緩衝空間，後續請於事業計畫檢討淨高及 3.5 公尺通路通達建築線。

(十一) 蕭委員麗敏

原簡報公聽會版表示申請綠建築獎勵，惟會議資料顯示取消申請該項獎勵，請申請單位說明取消理由。

(十二) 邱委員世仁

1. 本案東北側鄰地為超過 30 年之建築物，請申請單位後續持續溝通協調得否合併開發，完整街廓對未來建築物規劃較有良好配置。
2. 財務規劃之重建費用，請申請單位說明未來使用建材為何？

(十三) 虞委員積學

本案基地內廢除現有巷萬全街請申請單位確認與鄰地現有巷有無連通或全段在範圍內，後續廢巷條文適用及現況請再確認。

(十四) 簡委員裕榮

1. 本案屋頂框架高度請於事業計畫階段一併檢討。
2. 實施進度內後續申請報核時點是否可再提前？
3. 有關消防法令相關檢討，後續應以事業計畫報核時點檢討適用法令。

(十五) 黃委員志弘

本案商業使用樓地板 1 樓亦有長廊及門廳，附近商圈形成已久且有進一步發展，請申請單位說明 1 樓商店規劃想法及樓上層商業樓地板使用情形。

(十六) 簡委員伯殷

請申請單位說明基地內既成道路後續是否辦理廢巷。

(十七) 陳副召集人信良

1. 建議再與周邊鄰地持續溝通協調是否得合併開發，並將溝通情形於事業計畫階段補充。

2. 本案緊鄰捷運站，後續請於事業計畫階段一併考量周遭商圈發展。

申請單位說明及回應：

- (一) 簡化並調降屋突造型框架，配合於事業計畫時檢討。
- (二) 基地東側為交通用地，現況只供行人步行，於事業計畫時會檢討行人、商業使用及救災動線。
- (三) 消防局及建管處幹事意見後續遵照辦理。
- (四) 因基地之建蔽率及商業區地下開挖率大的關係，較不易申請到銀級綠建築，但仍會依照「臺北市綠建築自治條例」檢討綠建築。
- (五) 自民國 103 年起和基地東北側 5 樓及 7 樓的住戶有過數次協調會，多數人的意見都為不同意參與。同時考量兩者土地面積合計可達自行都更標準，所以就沒有納入都更範圍。協調會紀錄將於事業計畫時會再附上。
- (六) 本案商業使用樓地板面積總和大於法定建築面積之 70% 乘以 2 倍，符合規定。一樓主要規劃一般零售業，部分延續至二樓。二至三樓則規劃成一般事務所或自由職業事務所。
- (七) 未來會依台北市都更自治條例規定在審議階段處理廢巷議題。
- (八) 積極與地主溝通當中，若能提早到達送件門檻會儘量提前辦理。
- (九) 重建費用本案目前規劃是以 SRC 三級建材標準提列。

決議：

- (一) 本案防災與避難計畫是否符合規定，經申請單位說明並經審議會討論，請於事業計畫依幹事意見妥為考量。另有關鄰萬全街側退縮補足 8 公尺部分，請申請人後續於事業計畫一併考量人行動線、商業活動規劃。
- (二) 本案雙連段一小段 597 建號、416-6、416-29 (交通部臺鐵局管有)、416-7、416-15、416-16、416-17、416-18、416-19 (財政部國有財產署管有)、449、459 部分 (臺北市政府財政局管有) 地號，有關參與都市更新之情形，請依公有土地及公有建築物機關意見修正。
- (三) 後續事業計畫應注意事項如下：
 1. 本案建築規劃設計擬興建地上 24 層、地下 5 層建築物，請實施者就鄰近建物之鄰棟間距及對周邊環境之衝擊預為研議，案內建築規劃設計及導入綠建築理念納入都市更新事業計畫內詳予規劃並依相關法令檢討；另有關本案商業使用請於事業計畫階段考量商業地區氛圍。

2. 本案都市更新建築容積獎勵項目，應依「都市更新建築容積獎勵辦法」及「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」規定檢討；另財務計畫成本分析，亦請依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」覈實計列。
3. 本案位於臺北都會區大眾捷運系統禁建限建範圍及松山機場飛航安全標準範圍內，續請依相關規定檢討。

- (四) 依都市更新條例第 74 條規定，應依核准之事業概要所表明實施進度擬訂都市更新事業計畫報核(預定 2021 年 12 月 31 日前)，逾期未報核者，核准之事業概要失其效力，請申請單位說明並經審議會討論後，原則予以同意。
- (五) 本案都市更新事業概要案經大會審議通過，並請申請單位於收受會議紀錄 1 個月內檢具修正後計畫書送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提會審議。

二、「變更臺北市北投區立農段一小段513地號等3筆(原17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 楊祖恩2781-5696#3060)

討論發言要點：

(一) 財政局 楊幹事蜀娟 (書面意見)

本案變更不影響樓地板面積、產權登記面積及財務計畫，討論事項無涉本局協審事宜，本局無意見。

(二) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

本案變更無涉交通議題，爰本局無意見。

(三) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

本案變更部分未涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，爰本局無意見。

(四) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

本科無意見。

(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

本案已取得建造執照，變更內容主要為地下層結構尺寸變更，本處無意見。

(七) 黃委員嫩雲

事業計畫請標示尺寸(第10-29頁至第10-58頁)部分陽台深度，地下室轉折

處等尺寸，餘請自行檢視。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案配合建築執照變更調整，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(二) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意維持原核定額度(原決議)給予582.69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、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) 同意維持原核定額度(原決議)給予665.93平方公尺 (法定容積8%) 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) 同意維持原核定額度(原決議)給予372.29平方公尺 (法定容積4.47%) 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) 同意維持原核定額度(原決議)給予832.42平方公尺 (法定容積10%) 之獎勵額度，並請實施者後續依103年11月10日公布之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，且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「鑽石級」以上。

(三) 聽證紀錄：本案依都市更新條例第33條第1項第3款規定免辦理聽證。

(四) 同意本案變更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。

三、「擬訂臺北市北投區大業段三小段184-1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 江柏緯 2781-5696#3062)

討論發言要點：

(一) 財政局 楊幹事蜀娟 (書面意見)

1. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.25%)皆以上限提列，共同負擔比例31.99%，其合宜性請提會審議。

2. 事業計畫第附二-2 頁更新前測量費係檢附結算數量明細表，請依規定檢附合約書影本。
3. 事業計畫第綜-2 頁實施者回應第369 次審議會財政局幹事意見(一)，說明表14-1 合法建築物拆遷補償費用明細表將主建物、附屬建物及騎樓面積總計已超過66 平方公尺之建築物，依原始面積分別計列拆遷補償費；而主建物、附屬建物及騎樓面積加總不足66 平方公尺者，始以66 平方公尺計算拆遷補償費，惟以上開方式計算補償費，將導致表14-1 中序號1 面積較少建物（主建物22.64 平方公尺）之補償總價1,086,360 元，高於序號2 面積較多建物（主建物54 平方公尺附屬建物7 平方公尺）之補償總價1,028,750 元情形，請更新處協助釐清實施者以上開方式計算補償費是否符合規定。
4. 事業計畫第5-5 頁表5-6 其他土地改良物現況情形彙整表所列建物面積576.15 平方公尺，與第14-6 頁表14-3 其他土地改良物拆遷補償費用明細表所列實測面積580.63 平方公尺不一致，另第14-1 頁一、(二)拆除工程費敘明其他土地改良物拆除費105,173 元，與第14-6 頁表14-3 其他土地改良物拆遷補償費用明細表所列拆除總價106,204 元不一致，請實施者釐清修正。
5. 事業計畫第15-5 頁所列風險管理費82,182,193 元，與第15-6 頁表15-5 更新事業實施總成本估算表所列數額82,189,843元不一致，另第15-7 頁二、收入說明更新後總價值約為2,658,833,870 元(詳表15-6)，與表15-6 所列數額2,679,303,830 元不一致，請實施者釐清修正。
6. 事業計畫第15-8 頁表15-7 現金流量表內出售折價抵付共同負擔房地價值收入、其他土地改良物拆遷補償費、人事行政管理費、銷售管理費、貸款利息、稅捐等項目數額，與15-6 頁表15-5 更新事業實施總成本估算表所列數額不一致，請實施者釐清修正。

(二) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

本局無意見。

(三) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

P.10-10，本次裝卸停車位位置調整至鄰近車道出入口，請設置相關警示設施，以維安全。

(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)

有關院落深度比檢討，本案為商三，依本市土管自治條例第27條，免檢討後面深度比。但應留設深度三公尺之後院，另查都市更新條例第18條規定(略以)：商業區內建築物自建築基地之後面基地線規定法定後院深度之二倍範圍內，其後院深度比不得小於零點二五，超過範圍部分，不受後院深度比之限制。經檢視p10-24 後院深度留設6公尺，尚符合前開後院深度及後院深度比規定。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

1. 本案部分屋頂裝飾框架高達8.2公尺，造成建築物量體膨脹，請再調降造型框架。
2. 報告書第11-7頁，本次補充一層裝卸車位動線有一處需穿越人行道空間，請再加強考量該行車動線，以維行人安全。

(七) 建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 修正內容無意見。
2. 請建築師補充依台北市建築管理自治條例第7條檢討騎樓，於平面圖標示騎樓的淨高。

(八) 黃委員台生

1. 本基地與鄰地間是否有被東西阻隔？
2. 建議於裝卸車位與騎樓間設置一些阻擋，避免未來車輛停放在騎樓內，影響通行。
3. 鄰地圍牆是否可拆除？是否擋到無遮簷人行道。

(九) 邱委員世仁

1. 一般事務所設計會將廁所集中留設於梯間，若設置於各戶內易有後續做為住宅使用之疑慮。另建議將一般事務所內的爐台一併刪除。
2. 人行步道已有給予獎勵，故本案公益性略顯不足，是否以通案性△F5-1酌減2%獎勵。

(十) 詹委員勳敏

變更設計後，請標示轉管位置，納入權利變換估價說明。

(十一) 謝委員慧鶯

1. 本案店鋪的廁所管道間本就與樓上層不一致，會有轉管的設計，並非只有一般事務所會有轉管的問題。爰通案上一般事務所的廁所是集中設置，本案應配合修正。

2. 本案稅捐提列印花稅，未來權變階段是否提列營業稅？

(十二) 簡委員裕榮

本案位於商業區，建議△F5-1給予4.8%獎勵值。

(十三) 都市更新處

1. 本案目前在審議程序中，依審議意見修正圖面者，無須重新辦理公開展覽程序。

2. 中正街76號因屬合法建築物，其主建物與附屬建物屬同一構造，爰應以同樣的單價計算補償費，請實施者併同修正。

實施者說明及回應：

(一) 有關建管處幹事意見依規定辦理。

(二) 有關後院檢討均已符合法令規定。

(三) 本案鄰地大樓設置一道木棧板美化，用以阻隔現有建物之牆面，因非屬使照核准的內容，後續俟申請建照時，再陳情鄰地拆除。

(四) 本案可於騎樓與裝卸車位間設置路緣石，避免後續車輛停放影響到騎樓通行。

(五) 同意將一般事務所的廁所集中設置，並將爐台刪除。

(六) 有關中正街82號的增建部分，面積已由87.81平方公尺修正為91.66平方公尺，並配合修正拆遷補償費。

(七) 轉管位置配合於圖面標示說明。

(八) 有關計畫書誤植部分會併同審議會意見修正。

(九) 考量本案因繼承問題，導致小地主人數較多，溝通需時，爰人事行政管理費費率以5%提列；另考量目前不動產市場景氣未明顯復甦，且近期後疫情影響，導致經濟環境前景不佳，爰銷售管理費費率及風險管理費費率分別以6%及11.25%提列。

(十) 有關30171建號拆遷補償費計算方式，係依幹事會意見於總補償面積不超過66平方公尺之前提下，分別計算主建物與附屬建物之補償費用，導致其補償

金反而低於30170建號之不合理現象，故後續請委員同意30171建號能全部以主建物之補償單價計算拆遷補償費。

- (十一) 本案因採事權分送辦理，爰事業計畫階段暫以重建費用加權利變換費用之千分之一估算，後續俟權利變換階段再分別估算印花稅及營業稅。
- (十二) 有關鄰地圍牆非屬本案更新範圍內，且無擋到無遮簷人行道上。
- (十三) 有關獎勵值減損部分，會從10樓以上圖面漸退調整。

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

1. 本案依 369 次審議會決議修正情形(陽台及雨遮外構造物、無障礙設施設置、院落深度比檢討、高程檢討、裝卸車位設置位置合理性及基地後方綠化空間下凹之排水問題等)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案原規劃一般事務所與住宅使用配置相似，實施者前依第 369 次決議刪除一般事務所隔間設置，實施者於會上說明將一般事務所之廁所集中設置並刪除事務所內之爐台，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 財務計畫部分

本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(11.25%)均以上限提列，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關於拆遷補償費計算方式請依委員及幹事意見修正。

(四) 權利變換及估價部分

本案二樓以上均價為656,000元/坪、估價報告書修正情形及共同負擔32.06%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(五) 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) 考量退縮人行步道已申請獎勵公益性略不足，爰酌減1%，同意給予324.84平方公尺(法定容積5%)之獎勵額度，酌減1%部分實施者從10樓以上漸退調整。
2. △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300.88平方公尺(法定容積4.63%)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。

3. △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389.81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日公布之「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。
4. △F6 (處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積) 原則同意給予54.81平方公尺 (法定容積0.84%) 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。

(六) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 柳○(當事人)</p> <p>(一)中正街 82 號之前正文公司有誤植增建部分，正文公司有委託尹晟工程顧問有限公司重新測量我方實際使用面積，增建的部分包含(一樓、二樓、三樓)三部份，但最新光碟文件內容雖有修正增建部分，但獨漏一樓增建部分，請務必修正實際丈量面積，我方提供尹晟工程顧問公司之丈量面積影本二份，一份交予正文公司，一份請更新處備查留底！</p> <p>(二)我方自 105/7/12 正文公司只有一次有派人來訪，商談都更事宜，至今正文未再與我方聯絡都更計劃進度，不知正文公司誠意在哪裡？</p> <p>(三)我方真的很願意配合都市更新計劃，但希望正文公司提出合理的條件，儘快與我方商談都更計劃，以免延誤都更時程獎勵。</p> <p>(四)108/11/5 台北市都更處已在溫泉路設立北投之心都市更新工作站，是否本計劃也列入區塊內辦理？新的獎勵內容最高 20%的容積獎勵(內含 10%時程獎勵及 10%更新地區內更新單元之都市機能獎勵)是否屬實？</p> <p>(五)如有含在區塊內，可否追溯本計劃案？有的話，是否得重新計算</p>	<p>1-1 實施者受任人 沈特助宜達：</p> <p>(一)測量的部分會再次查核，如果有誤植會配合相關修正。</p> <p>(二)本公司這邊會在會後再跟柳賢做進一步的溝通協調。</p> <p>1-2 台北市都市更新處 李副工程司怡伶：</p> <p>(一)北投之星工作站是針對P20計畫設置的，倘本更新案並沒有在這個範圍內，則沒有相關時程獎勵規定適用。</p>	<p>(一)有關測量報告誤植部分，實施者已說明修正，予以確認。</p> <p>(二)(三)實施者已於審議會說明，予以確認。</p> <p>(四)(五)針對當事人發言之更新處回應補充說明如下：本案係屬107年12月10日公告「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」內，得依108年1月1日施行之修正後「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」第三條規定辦理，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>本計劃案之獎勵金坪數？</p> <p>2. 陳○容(當事人)</p> <p>(一)光碟片的P42的與P124頁的現況不符。</p> <p>(二)拆遷費用與P42與P122頁的拆遷補償費用不符。</p> <p>(三)光碟片P121頁,用永慶房屋的房租計算標準,我們是高三用地(原本是開店舖),為什麼要用這樣的租金這樣的計算方式？</p> <p>(四)我們都是主建物,沒有附屬建築物,請問附屬建築物是怎樣來的？</p> <p>(五)所有權人所分回價金該如何計算？</p> <p>3. 吳○維(當事人)</p> <p>(一)想了解實施者實際的都市更新計畫期程。</p> <p>(二)同意比例目前是多少,想要了解同意比例,如果沒有到達100%,實施者要怎樣處理？</p> <p>(三)撤銷同意書的程序及條件說明？</p> <p>(四)倉儲式的停車空間非常不好用,可以說明一下為什麼要用倉儲式的停車空間嗎？</p> <p>4. 蕭○鴻(當事人)</p> <p>(一)希望程序還是可以快一點。</p> <p>(二)我們本案是否有在公劃都市更新地區範圍內,如果是,是否可以再享用獎勵容積。</p>	<p>答覆</p> <p>2-1 實施者受任人 沈特助宜達：</p> <p>(一)登記的部分,以及頁碼的部分我們會再查核。</p> <p>(二)租金的部分我們會再請估價師做評估。</p> <p>(三)目前為事業計畫階段,所有權人的應分配價值,會於權利變換階段再跟所有權人詳細說明。</p> <p>3-1 實施者受任人 沈特助宜達：</p> <p>(一)目前時程的部分在聽證會,接下來是審議會,我們會積極的處理後續的程序階段。本案目前是事業計畫及權利變換分送辦理,所以現階段無法再並送權利變換計畫。</p> <p>(二)本案報核時同意比例為80%,經後續溝通協調後同意比例已達90%以上。</p> <p>(三)受限於基地三角形形狀,所以採用部分平面及部分倉儲,現階段的停車空間的機械設備都非常先進,請所有權人不要擔心。</p> <p>(四)目前還沒有簽同意書的所有權人,並不是不同意,只是現階段內容還沒有辦法契合,我們會繼續努力。</p> <p>3-2 台北市都市更新處 李副工程司怡伶：</p> <p>(一)公開展覽期滿前,可以敘明理由撤銷同意書,目前因為現階段已經在聽證要進審議階段,需要實施者及所有權人合意才可以撤銷同意書。</p> <p>4-1 台北市都市更新處 李副工程司怡伶：</p> <p>(一) 有關程序加速的地方,要請實施者這邊作妥善溝通,更新處後續會協助相關程序。</p> <p>(二) 有關公劃更新地區,目前經都委會修正通過,未公告實施,有關程序中案件重新適用時程獎勵</p>	<p>有關拆遷補償費,經本次審議會上討論並做成決議,後續逕依本次決議辦理,另有關何謂附屬建物及分回價金實施者業會上說明,予以確認。</p> <p>有關提及更新期程,撤銷同意書程序及停車規劃業於聽證會上說明,另有關未同意參與都市更新部分,請實施者持續溝通協調,予以確認。</p> <p>針對當事人發言之更新處回應補充說明如下: 本案係屬107年12月10日核定公告「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
	之重行程序適用時點仍未確認，待確認後，請實施者評估是否重行程序。	案」內，得依 108 年 1 月 1 日施行之修正後「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」第三條規定辦理。
<p>5. 台北市政府地政局(利害關係人)</p> <p>(一) 查旨揭更新範圍中被繼承人林信雄所遺本市北投區大業段三小段 205 地號，因逾期未辦繼承登記，經本局依土地法第 73 條之 1 規定予以列冊管理在案，惟本局僅係「列冊管理」之機關，依內政部 89 年 5 月 2 日台(89)內地字第 8964764 號函釋，該列冊管理僅係一般行政處理行為，並無實質代管權力，仍請貴處通知其繼承人。</p>	<p>5-1 台北市都市更新處 陳沛蕃：</p> <p>(一) 有關本次聽證已通知林○雄之繼承人。</p>	<p>已於聽證會上說明已通知繼承人，予以確認。</p>

- (七) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，後續請實施者於收受審議會紀錄起 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。

四、「擬訂臺北市大安區學府段一小段 281-1 地號等 19 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 許雅婷 2781-5696#3081)

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. 依「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：
 - (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：1. 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。2. 其餘權利價值選擇分配更新後房、地。
2. 本案採權利變換方式實施，本署經管同小段 281-2 地號等 3 筆國有土地，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」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。經查本案之建築規劃內容，尚無本分署可分配之適宜產品，爰以領取更新後權利金方式參與分配，請實施者將前述國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節中。

3. 旨述都市更新事業計畫及權利變換計畫案，茲提供本分署意見如下：

- (1) 本案容積獎勵（不含容積移轉及其他容積獎勵）達50.99%，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2.93%，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，以增益全民及公產權益。
- (3) 本案共同負擔比例為31.25%，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) 依事業計畫第1-1頁載，本案更新單元範圍外同小段280地號私有土地非屬更新地區範圍內，土地產權為實施者所持有，為避免產生畸零地之情事，故以合併開發方式納入本更新單元內整體開發，惟不申請都市更新獎勵，亦不參與權利變換之分配。又據權利變換計畫書第13-1頁，前述同小段280地號依容積貢獻比例計算可分配價值配置2戶房屋單元及2席汽車單元，並與實施者互為找補，不參與權利變換計畫。又實施者於事業計畫書附錄六-13頁說明，同小段280地號土地費用分拆方式。查本案採全區權利變換方式實施，惟同小段280地號既不納入都市更新單元卻以合併開發方式辦理，是否符合都市更新條例相關規定及有無影響都市更新範圍內相關權利人參與之權益，請貴府責請實施者說明。

(二) 財政局 陳幹事進祥(書面意見)

1. 占有他人土地之舊違章建築戶拆遷費用計算表(現地安置)：

- (1) 事業計畫表14-7「現地安置戶應繳(領)之價金」欄位金額計算結果與所載計算式不一致，請釐清修正。
- (2) 各所有人實際安置面積價值，事業計畫表14-7「現地安置面積之價值」欄與權變計畫表16-3「實際分配權利價值」欄不一致，請釐清修正。

2. 占有他人土地之舊違章建築戶拆遷費用計算表(現金補償)：

(1)事業計畫表14-8「可分回價值」欄位仍未扣除建物所有人應負擔之拆除費用，請釐清修正。

(2)本案係以2F以上平均單價乘以安置面積提列，依提列總表規定，除應檢具相關證明文件，並應經審議會審議通過為準。

3. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.25%)皆以上限提列，共同負擔比例31.15%，其合理性請提會審議。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

請於附錄三「住戶管理規約草案」等文件內註明：「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，不得要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。

(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)

查本市商業區都市設計及都市更新案件之商業使用比例規劃原則已於108年7月18日修訂為：「商業區建築物至少一樓及二樓須作商業使用，且其容積樓地板面積總和須大於法定建築面積之70%乘以2倍。」，經檢視本案商業使用僅使用一樓，且樓地板面積僅166.07平方公尺，不符前開規劃原則，請提審議會討論。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

本案前於106年4月7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。

(七) 建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 事業計畫書P.10-25請明確補充本案是否有相關都市計畫、建築技術規則或是相關函釋說明不須檢討3.6:1之道路陰影，若無仍應補充3.6:1之檢討說明。

2. 事業計畫書P.10-25引用臺北市建築管理案例彙編(彙編編號8401)，惟都市發展局100年10月28日已發文修訂本案例相關圖說並納入彙編編號8702中，請實施者依該彙編內容作檢討。

(八) 地政局幹事 洪幹事于佩(書面意見)

有關本案280地號土地以合併開發方式納入本更新單元內整體開發之權利價

值分算方式及影響，未涉權利變換估價，請實施者說明後提大會討論。

(九) 工務局新建工程處 丁幹事仲仁

1. 有關公告拆遷日，報告書引用都市更新條例第36條規定請求代為拆除遷移等相關規定，因條例已於109年廢止，請配合修正。
2. 實施者在協助開闢計畫道路，依照98年規定，拆遷及遷移費用應由實施者負責。

(十) 何委員芳子

1. 事業計畫書P.11-7有種植樟樹，但圖與表的數量不相符，請釐清修正。
2. 住戶管理規約僅有說明留設人行步道空間位置，容移回饋空間也請補充於圖面並說明。
3. 建管3.6:1建議仍要檢討。有關臨8公尺現有巷之植栽，都設審議也已通過，建議還是要保留，並採順平處理。

(十一) 蕭委員麗敏

有關人行步道之計算方式，建議依照審議會通案原則處理。因本案申請容移過多，影響基地補償面積，導致無法達成淨寬人行步道2.5公尺。建議實施者重新檢討並連同前述討論3.6:1之檢討內容後續再提會討論。

(十二) 謝委員慧鶯

1. 有關拆遷補償費，因屋地不同人，應可拆分協議。
2. 因280地號非屬權利變換範圍，在後續相關土地及建築物產權登記部分請代書再與地政局釐清確認。
3. 有關3.6:1部分檢討若實施者目前無法確認，△F5-1建議下次提會討論。

(十三) 詹委員勳敏

1. 有關容移前後對原土地所有權人權值之影響部分，應要再考慮土地稀釋部分的因素。
2. 一樓轉管位置是否有標示，估價是否有反應價格？並請修正載明於估價報告。

(十四) 簡委員裕榮

都更案合併開發鄰地應有許多案例，有關產權登記部分地政局應有統一的處理方式，請實施者參照。

(十五) 邱委員世仁

因容移回饋空間無法退縮淨寬人行步道，建議△F5-1酌減2%。

(十六) 劉委員秀玲

1. 本案經都市設計審議已審議通過，予以尊重。另有關商業使用比例不足部分，將於討論F5-1獎勵值再做討論。
2. 有關人行步道部分，建議還是保留樹木，並給予相關獎勵值。

(十七) 黃委員嫩雲

1. 請標示陽台尺寸（第6-9頁至第6-12頁），餘請自行檢視。
2. 表17-4建物登記清冊（第17-1頁至第17-14頁）
 - (1) B地號（280地號）雖為建築基地範圍內，但因非屬都更單元，是否為都更審議的範圍？
 - (2) 若非屬都更審議範圍，建請刪除17-3土地登記清冊；17-4建物登記清冊，B地號更正為280地號並加列備註欄中註明；17-5土地他項權利登記清冊刪除非屬權變範圍。
 - (3) 表17-1地籍整理計畫表中「合併」請更正為地籍整理，並刪除280地號。

(十八) 虞委員積學

本案請檢討建築物高度3.6:1道路陰影，且不可以超過8公尺計畫道路對側。

(十九) 陳副召集人信良

1. 建議先以目前規劃方案先進行審查，如實施者後續針對3.6:1之道路陰影檢討後有影響建築設計內容，建議與建管處確認再提會討論。
2. 本案容移回饋開放空間是屬環境補償性質且與人行步道整體規劃，建議還是依都設核定內容同意給予容積獎勵。

(二十) 都市更新處

1. 本案有申請△F5-3人行步道獎勵及容積移轉回饋開放空間，依照審議原則人行步道須淨寬達2.5公尺，目前人行步道部分有植栽配置且淨寬2.5公尺部分含容移回饋開放空間，請實施者補充說明是否符合規定。
2. 建議樹穴以鑄鐵蓋增加人行空間，人行步道之植栽以順平方式處理。

實施者說明及回應：

- (一) 楊○宇先生土地的位置位於更新範圍內右下方的281-11地號，其地上物為敦○街○號，屬於占有他人舊違章建築戶，也已簽訂安置協議書並以現金補償方式處理，也將處理方式表明在書圖中。有關於陳情人表明是否會有代銷管

理費部分，實施者將會再與陳情人溝通說明。

- (二) 蘇○蘭女士所表達的建築物所有權人在本案報核時與土地所有權人是同一個人，也就是蘇○蘭女士本人，目前蘇○蘭女士主張房子是她母親蘇○君所有，但是產權認定以報核時作為認定，該戶建築物也有編列相關補償費用，據悉該戶房屋所有人仍應是目前蘇○蘭女士並同為拆遷補償費之領受人，如蘇○蘭女士要將該戶產權異動為蘇○君女士，俟配合審議會決議；因非當初掛件時屋地不同人的情境，故無法爭取占有他人舊違章之獎勵。
- (三) 有關國有財產署之書面意見，實施者同意依國有財產署表達以領取更新後權利金方式辦理。
- (四) 有關280地號以合併開發方式納入本案整體規劃一事，因280地號屬畸零地，曾想要以擴大更新地區範圍方式納入280地號，惟更新處企劃科表示不可行，而在概要階段要求以合併開發方式納入本案更新單元內整體開發，其處理方式主要以兩個層面為考量，一個是以價值來拆分280地號的價值及權利變換範圍之價值，拆分280地號之價值後，並不會影響本案權利變換相關權利人之權利；另就選配方式說明，本案是將總價值扣除280地號可分回價值後，其價值全數供更新範圍內相關權利人做選配，在選配後，以實施者分回的部分與280地號所有權人互為找補。其餘國有財產署之意見，在歷次審議過程皆有充分的配合及回應說明。
- (五) 有關本案建築高度比部分，配合重新檢討修正。
- (六) 本案配合幹事複審會議審查意見主要調整人行步道獎勵面積，由321.12m²調整為321.54m²、△F4-2協助開闢計畫道路獎勵容積，由原申請27.7m²調整為23.59m²、消防救災空間部分，由2處改為1處，其餘內容均與臺北市政府106年4月7日府都設字第10631702000號函都市設計核定內容一致。未來將配合本次審議會決議內容併同上述意見辦理核定作業，並向都市設計審議單位核備修正都市設計書圖內容。
- (七) 有關交通局意見將配合修正。
- (八) 植栽計畫之圖表樟樹數量未一致部分將再釐清修正。
- (九) 住戶管理規約再配合委員意見補充容移回饋空間之圖說。
- (十) 本案之人行步道與容積移轉環境補償開放空間係屬整體規劃設計，實際人行淨寬可達2.5公尺以上，且二項面積亦無重複計算。而若要將未達淨寬2.5公尺部分之植栽取消設置，本案也可以配合，且同樣也符合綠覆率、綠建築及人行步道留設之規定，惟站在規劃設計的角度及本案未來地區的寧靜性綠化空間將會有所減損，希望審議會能予以保留。設計之植栽都種植在原生土

上，僅有植栽槽的設置，規劃內容皆為寬闊平坦，不會有阻礙行人通行的障礙物。

- (十一) 本案更新單元範圍外同小段280地號私有土地非屬更新地區範圍內，土地產權為實施者所持有，為避免產生畸零地之情事，故依102年9月5日核准事業概要，以合併開發方式納入本更新單元內整體開發，惟不申請都市更新獎勵，亦不參與權利變換之分配。本案參考100年7月11日核定之「變更臺北市○區○段○小段○地號等○筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」中合併開發鄰地之計算方式，做為合併開發同小段280地號拆分容積貢獻比例及相關費用核算之依據，其計算方式符合都市更新條例相關規定，且並無損害都市更新範圍內相關權利人參與之權益。
- (十二) 地主關心的是未來分配的樓地板面積，還有分回的整體價值有多少，這就跟其他知名建案同樣，雖然土地會被稀釋，但地主關心的還是房屋的總價，以此觀點來看，容積移轉進來之後，還是有它的邊際效應存在，而在土地部分如要再細算也可以再補充說明。
- (十三) 因280地號土地所有權人為實施者，其相關後續產權登記及稅賦減免適用之問題不會有疑慮，為實際登記內容會再與地政單位做確認，並在報告書中載明清楚。
- (十四) 一般若轉管位置落住宅空間內會在居室空間內做修正，但本案轉管是在一般零售空間內，在估價報告書是不會特別做修正。
- (十五) 目前計畫道路經過幾年的協調，道路上已清空並已畫製相關標線，其他相關誤植內容將配合修正。

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) 建築規劃設計部分
1. 本案更新單元面積僅1,057平方公尺，惟容積移轉移入32.36%，設計地上21層，1層2戶中大坪數住宅單元，致財政部國有財產署北區分署更新後價值為5,624萬6351元為不能選配之情形，經實施者說明產品規劃之必要性，及同意國產署領取權利金，並經審議會討論後，予以同意。
 2. 有關建築規劃設計是否符合建管相關法令，請實施者依規定檢討建築3.6:1道路陰影部分後，再提審議會討論。
 3. 有關都市設計部分，本案業經都市設計審議核定，後續請依都發局都市設計

科意見辦理。

4. 有關本案僅於1樓設置商業使用空間，經實施者說明並經後經審議會討論後，予以同意。
5. 有關本案臨8公尺現有巷道(已指定建築線)側申請2.5公尺寬△F5-3人行步道獎勵，惟須與容移回饋開放空間一併檢討，方符合淨寬2.5公尺規定，經實施者說明並經後經審議會討論後，予以同意。惟植栽、樹穴部分請順平處理，並依更新處意見辦理。

(三) 消防救災部分

有關消防救災活動空間檢討之修正情形，經實施者說明並經後經審議會討論後，予以同意。

(四) 財務計畫部分

1. 有關占有他人舊違章戶部分，坐落於本案計畫範圍內、計畫道路上以及鄰案內違章戶範圍之計算面積，及占有他人舊違章建物拆遷補償費用之協議合約書簽定情形，經實施者說明並審議會討論後，予以同意，至有關部分所有權人主張屋地不同人之情形，經實施者說明於報核時屋地為同一所有權人且有相關證明文件，無占有他人舊違建之適用，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(11.25%)，經實施者說明並審議會討論後，予以同意。

(五) 權利變換及估價部分

1. 有關容積移轉前後對原土地所有權人權值之影響部分，經實施者說明並審議會討論後，予以同意。
2. 有關280地號非更新單元範圍之部分因涉及所有權人都更權益，故分算權利價值之部分經實施者說明並審議會討論後，予以同意。
3. 本案估價報告書修正情形及更新後二樓以上均價1,328,115元/坪，共同負擔比31.25%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(六) 建築容積獎勵部分

1. △F3(更新時程之獎勵容積)同意給予142.70平方公尺(法定容積6%)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23.59平方公尺(法定容積0.99%)之獎勵額度。
3. △F4-2(協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積)原則同意給予23.59平方公尺(法定容積0.99%)之獎勵額度。

4. $\Delta F5-1$ (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)，因本案人行步道退縮未符合審議原則之淨寬規定， $\Delta F5-1$ 以酌減2%為原則，另有關依酌減部分併同與建築3.6:1道路陰影請實施者釐清檢討，併於下次提會確認 $\Delta F5-1$ 容積獎勵。
 5. $\Delta F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓獎勵容積)原則同意給予321.54平方公尺(法定容積13.52%)之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度積、另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。
 6. $\Delta F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)同意給予142.70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日公布之「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. $\Delta F6$ (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397.79平方公尺(法定容積16.73%)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。
 8. 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769.51平方公尺(法定容積32.36%)之獎勵額度。
- (七) 請實施者 $\Delta F5-1$ 以酌減2%為原則修正，另依酌減部分併同與建築3.6:1道路陰影請實施者釐清檢討，併於下次提會確認 $\Delta F5-1$ 容積獎勵及聽證紀錄，請實施者檢送修正後計畫書圖再申請提會討論。