

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 321 次會議紀錄

107 年 5 月 8 日府都新字第 10731030500 號

壹、時間：民國 107 年 3 月 26 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

紀錄彙整：蕭萱

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

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、「變更臺北市中山區吉林段二小段257地號等18筆土地都市更新權利變換計畫（含釐正圖冊）案」都市更新審議案（承辦人：事業科 林鴻鈞 2781-5696#3072）

討論發言要點：

（一）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。

（二）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見

（三）交通局 謝幹事霖霆（書面意見）

本次會議僅處理權利變換部分，無涉交通議題，爰本局無意見。

（四）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

本案係權利變換案，未涉本局權管，無意見。

（五）簡委員伯殷

1. 實施者表示當初雨遮漏繕，但我看每戶面積都不變，如果照這樣應該每戶面積會增加才對。
2. 雨遮面積減少與大公面積增加似乎不太對，兩者間沒有關係。
3. 第一位陳情人問的是拆遷補償、安置費為何沒有發放問題，實施者回答是後期有買賣，是否有私契，委員會無權責可管，倘無簽署私契就應依權利變換內容發放。如果有簽私契怎麼會不知道過戶。

（六）何委員芳子

1. 陳情人是否有與實施者簽署私契約？

2. 實施者應與陳情人溝通清楚。

(七) 張委員鈺光

1. 當初簽私契是跟甲，後來變乙，當初簽契約有無信託，有信託甲是受益人，那乙是買了後繼承受益權，受益人應看信託契約內容有沒有變更。變成受益人轉讓實施者不知悉。
2. 本案使照和測量成果圖業已取得，本案顯然是專業資訊不對稱，實施者表示權利計畫內容及協議內容二擇一，但到底何者有利陳情人也不清楚，請實施者幫忙試算何者方案有利，讓他們選擇，才是最省時間成本的方式。

(八) 潘委員玉女

1. 簡報表17-3中提及係依最新地政法規，惟近年來地政法規沒有修過，建議修正，本案建照為104年，本應依103年地政法規，實施者應事先了解法令之變更。
2. 本案雨遮面積多17.47平方公尺，本案設計圖說是否有變更設計，本案是否為簡易程序之變更？
3. 雨遮大公坪數面積增減問題，我比較在乎本案是否有變更圖面？

(九) 劉委員秀玲

1. 簡報第6頁寫大公增加13.69平方公尺，並非減少。
2. 面積計算都不對，實施者能否再說明。車公併大公，車公不算各戶面積要寫清楚。

實施者回應：

- (一) 吳小姐是後來快核定才過戶，所有書面資料該寄的都有寄到，但是因為不曉得她何時過戶。
- (二) 徐小姐表示找補及拆遷補償費，實施者同意可以全部依協議或全部依權利變換來找補，二者選擇其一，不能部份採協議內容，部分採權利變換內容。
- (三) 當初權利變換計畫報核時是98年，因此依照舊地政法規，另外雨遮面積部分有漏繕。
- (四) 依測量成果內容，雨遮雖然增加，但大公部分有減少，因此互相消抵，各戶面總積不變。
- (五) 依103年地政法規，車公和大公要併在一起，如果拆分細項大公減少16.02平方公尺，車公增加29.71平方公尺，但車公不計入各戶面積計算，因此各戶面積不變。
- (六) 本案圖面確定沒有變更，仍依當年事業計畫核定之內容。

- (七) 當初有簽信託，信託契約內容有沒有變更。
- (八) 依委員建議辦理，準備資料讓所有權人選擇。
- (九) 表呈現面積計算方式是整棟統計，實際計算是個戶面積分別計算，各戶面積大部分都不變最多也只有0.01~0.02平方公尺差異換算成坪，各戶面積不變。車公不計入各戶面積。

決議：

- (一) 有關本案地籍整理及建物測量後之建物及車位分配等釐正及變更項目，經實施者說明後，並由委員會審議後，予以同意。
- (二) 針對陳情人之意見，實施者應具體以書面方式向陳情人說明，讓陳情人知悉其權利分配，並檢附書面說明於報告書，予以修正後通過。
- (三) 聽證意見

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1.力麒建設股份有限公司(吳政暉代)(當事人)</p> <p>本案是否已按事業計畫內有關建材設備等級表(另詳書面)，室內及公設部分內容施作，請審議會協助審核後，以確保權變戶的權益。</p>	<p>1-1實施者受任人：味暘建設股份有限公司邱庚杰</p> <p>建材設備按計畫內容施作，施工過程已請同仁協助確認辦理客變，室內因坪數大小差異，如衛浴設備(按摩浴缸)會因坪數差別有些有裝設有些沒裝設，後續若有不同會有找補。</p> <p>1-2受詢人：臺北市都市更新處陳股長德禾</p> <p>本日聽證所提陳述意見，後續都會提到審議會報告。</p>	<p>經實施者於審議會上說明，並經委員會審議後，予以確認。</p>
<p>2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)(當事人)</p> <p>請貴處責成都市更新實施者協助開闢本案範圍內計畫道路，開闢後應供公眾通行使用，不得以圍牆、車阻及盆栽等障礙物阻礙公眾通行，</p>	<p>2實施者受任人：味暘建設股份有限公司邱庚杰</p> <p>目前現況無圍牆、車阻及盆栽等障礙物阻礙公眾通行，依照新工處意見辦理。</p>	<p>經實施者說明依照新工處意見辦理，予以確認。</p>

<p>3力麒建設股份有限公司(康燈照代)(當事人)</p> <p>本案採都市更新權利變換方式實施，針對分配結果平均為6:4，本公司分配部分遠低於平均值，是否有補救的機會，對地主有所交代。</p>	<p>3實施者受任人：鼎昌建築管理股份有限公司 黃一峯</p> <p>本次變更估價日期無變更，原估價業已核定完成，有關力麒建設為裡地，故權值較低，本次變更僅涉及釐正圖冊，不涉及估價日及權值變更。</p>	<p>經實施者於審議會上說明，並經委員會審議後，予以確認。</p>
<p>4力麒建設股份有限公司(康燈照代)(當事人)</p> <p>針對實施者回復作修正，本公司有3筆土地(面積110.75m²)，僅1筆土地(284地號、面積24m²)為裡地，另外2筆土地臨馬路，因本公司權值遠低於估價結果，深深覺得不合理。</p>	<p>4實施者受任人：中華徵信不動產估價師聯合事務所 羅登宇</p> <p>陳述人之3筆土地均為畸零地，本次變更為釐正，未涉估價。</p>	<p>經實施者於審議會上說明，並經委員會審議後，予以確認。</p>

(四) 本案變更都市更新權利變換計畫(含釐正圖冊)案經大會審議通過後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。

二、「擬訂臺北市中山區長春段一小段172-6地號等14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 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42.56%，較前次第283次審議會時42.31%上修，仍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. 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。
3. 請實施者後續於權利變換階段應將營業稅納入共同負擔項目提列，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。
4. 本案共同負擔比例32.08%，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。

5. 本案國有土地比例高達56.25%，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。
6. 本案第1層至第14層業依貴府公共住宅需求規劃1~2房型住宅，實施者並於事業計畫書第13-2頁選配原則補充公有單位所分回之房型將以整層且集中選配為原則。查貴府都市發展局於本案聽證紀錄表示後續將依撥用程序向本署申請撥用，故請貴府儘速依本分署105年12月12日台財產北改字第10550010340號函，於本案事業計畫核定前，循撥用程序辦竣撥用事宜，後續由貴府參與本案都市更新。

(二) 財政局 黃幹事宏玲 (書面意見)

1. 依都發局106.10.25發布審議原則，自有資金貸款利息之計算，依郵政儲金一年期定儲利率以大額存款利率計算，目前拆遷補償費部分之貸款利息尚未依前開原則修正(應依 $0.51\% \times 30\% + 2.88\% \times 0.7 = 2.17\%$ 計算)，仍請修正(前次審議會已請實施者修正，尚未修正完竣)。
2. 本案建物加計逆打工法及制震設施費用計76,286,262元，請實施者說明依本府公告之「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。
3. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費目前以上限提列，請實施者說明後，提請審議會審議。
4. 其餘第283次審議會所提意見已修正或說明。

(三) 地政局 鄭幹事益昌(書面意見)

複審意見已說明，無意見。

(四) 建築管理工程處 徐幹事文強

1. 本案是否有查過使用執照圖說？依建物套繪圖所示北側為黃色保留地，包含現有巷道部分，若為保留地不可能劃為基地內通路。
2. 283次審議會建管處幹事意見有提到前院、後院院落檢討請標示清楚，因涉及後院削線問題，在圖說中未看到，請再確認。
3. 現有巷道說明請再釐清，報告書2-4頁、2-5頁圖說與10-1頁說明不一致，請再說明。
4. 遮棚部分建築師說明有計入建築面積，但計算式未寫到，請再補充說明。

(五) 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。

(六) 交通局 謝幹事霖霆 (書面意見)

本局無意見

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(八) 蕭委員麗敏

1. 實施者說明陳情人曹先生並非本屆興安國宅管委會委員，需確認曹先生是否有取得管委會授權代表。
2. 報告書 5-8頁，北側現有巷道部分，現況興安國宅有做一側門，實施者有提到答應興安國宅建物蓋好後再把鐵門放回去，則本案留設開放空間將變成封閉性的，依都更案通案原則之公益性是採取開放性部分，針對鐵門在更新後是否能再放回去，建議能做成討論。

(九) 何委員芳子

1. 報告書11-15頁，標示屋頂層小喬木覆土深度僅有70公分，應增加至1公尺以上，請修正。
2. 本案已有請外審單位審查特殊因素費用部分，請外審單位補充特殊工法的必要性以及費用合理性的證明文件。

(十) 簡委員伯殷

1. 一樓部分植栽位於開挖範圍內，地下一樓僅3.2公尺高，覆土深度恐將不夠，請再檢討修正。
2. 一樓右下角遮棚部分，實際位置及覆蓋狀況未於圖面標示清楚，請再補充。另請教建管單位這部分設置遮棚是否符合法規？
3. 特殊工法制震部分尊重本案因應私地主之需求而設置，但本案有72.73%是公有土地，地下室用逆打工法花了6仟多萬，費用是否有其必要性，於外審意見並沒有載明，另應請公有土地機關就其必要性及費用合理性表示意見。

(十一) 遲委員維新

簡報寫逆打工程成本增加6,385萬元，但外審單位寫「經訪價逆打工法約需6,400萬元」，請問6,400萬元是否為單純逆打需扣除原本營建成本費用？請確認6,400萬元是增加部分還是單純的逆打工法費用？

(十二) 黃委員台生

目前一層車道坡度1:6，所有機車皆需經由升降梯上下，建議於地下一層無障礙機車位旁設置伸縮拉門，避免機車從車道進出。

(十三) 劉委員秀玲

1. 簡報第13頁消防救災平面圖東側六公尺計畫道路遼寧街209巷與南側道路重複，應為復興北路190巷，報告書相關圖說請逐一檢視並修正。

2. 請說明北側既成巷道是否有供車行或僅供人行使用？

(十四) 陳委員建華

1. 原興安國宅是否能設側門是有疑慮的，理論上是供公眾使用但如又將側門施作回去，這部分建議釐清。
2. 依目前圖面無法判斷西側開放空間是否有完全開放，請補充剖面圖說明。
3. 覆土深度請再確認是否足夠？
4. 報告書10-3頁，如北側為既有巷道，是否還可申請△F5-3容積獎勵？
5. 請再確認提列逆打工法約6,400萬元是否包含順打費用或僅為逆打費用？

(十五) 方副主任委員定安

1. 開放空間規劃調整後實施者說明有與興安管委會討論，請問管委會是否有同意？
2. 本案建築規劃設計與管委會溝通部份，請業務科與興安國宅確認陳情人曹先生聽證及本次會議是否為興安國宅管委會代表？並補齊相關授權文件？
3. 依審議會審議原則，特殊工法費用之必要性及風險評估請實施者再做說明。

實施者回應：

- (一) 陳情人所提綠地為中華民國所有，土地使用分區為第三種住宅區，現況未使用閒置讓興安國宅管委會來管理做簡單綠化來使用，歷次從104年3月開始至去年106年均有陸續與興安國宅管委會、里長接觸溝通，也透過中山區公所、議員做了數次協調，原興安國宅住戶認為所有綠地全部做建築物損及他們使用綠地之權益，本案調整規劃後綠地空間均開放無設圍牆並與原有綠地整合，並基地北側、東側、西側人行步道全部開放。另陳情訴求提供區民活動中心或里民活動中心，因一層住戶需分回一樓，故空間不足夠設置活動中心。
- (二) 北側既成巷道部分目前興安國宅設側門封起來供興安國宅使用，無供車行使用。
- (三) 開放空間規劃調整後與管委會說明部分：(1)管委會知悉本案西側空間完全做開放使用，管委會未表示不同意，也未表示同意。(2)管委會訴求本案未來開闢整地時若破壞興安國宅側門，希望實施者出錢再裝回去，實施者當天會議有承諾。(3)範圍內所有設計細部說明都已向管委會做詳細論述。
- (四) 北側現有巷道為基地內通路。院落檢討及現有巷道說明依委員意見再修正說明。
- (五) 屋頂及一樓植栽覆土深度部分配合委員意見補充說明及修正。

- (六) 有關逆打工法部份因考量鄰近興安國宅以及鄰地五層樓住戶，並進出之巷道狹窄，希望能縮短工期讓大型工程車輛及機具影響鄰近住戶時間縮減，不希望影響到興安國宅住戶及認為本案進出施工時間耗時太久，另現有地址及土壤層在專業技師分析上認為施行逆打工法是有必要的。制震部分因私有地主現有屋況不佳，很在意地震影響，特別要求實施者加裝制震設備。

決議：

- (一) 針對本案特殊工程外審結果，有關工法或營建費用等部分，請實施者針對其合理性及必要性再具體說明，並請公有土地管理機關具體回應，再提審議會審議。
- (二) 針對今日陳情人意見，請實施者或業務科釐清及確認曹先生是否受興安國宅管委會委任之代表人身分，另請實施者針對陳情人訴求部分再做更具體的說明，讓大家清楚社區公共議題意見之回覆，及本案北側綠地歷史等書面資料上作具體回應。

三、「擬訂臺北市萬華區莒光段四小段988-1地號等59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 張文銓 2781-5696#3064）

討論發言要點：

- (一) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)
1. 有關本案提請大會討論事項(三)請本局表示意見部分：
 - (1) 本案合法建築物除提列拆遷補償費及安置費外，另提列較一般案例為高之每戶 16 萬元遷移費(44 戶，共 7,040,000 元)，考量本案共同負擔已高達 47.06%，仍請實施者檢討刪除合法建築物遷移費。
 - (2) 本案係採權利變換方式實施，惟其他土地改良物拆遷補償費採 2 種補償標準顯不合理，爰合法建築物增建部分之拆遷補償費請依提列總表規定，同本案合法建築物拆遷補償費之提列標準，以重建單價折價計算。
 2. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費之管理費率均以上限提列，且共同負擔比高達47.06%，仍請實施者的予調降。
 3. 其餘有關本局106年12月13日北市財開字第10631353700號函出具聽證意見經實施者承諾併同審議會審查意見修正部分，請實施者會後確實檢討修正。
- (二) 財政局 黃幹事宏玲(書面意見)
1. 以法定工程造價為計算因子之建築設計費、建築相關規費及公寓大廈管理基金其所列法定工程造價與表10-18建築面積檢討表內所列法定工程造價不一致，請釐清修正。
 2. 依都發局106.10.25發布重要審議原則，自有資金貸款利息之計算，依郵政

儲金一年期定儲利率以大額存款利率計算，請依審議原則修正。

3. 依提列總表規定其他土地改良物係指合法建物增建部分(如頂樓加蓋、違法增建等)、非占有他人舊違章建物(多屬未辦保存登記者)或其他無法歸類合法建物部分，其拆遷補償費應比照合法建物拆補費，本案其他土地改良物包含合法建物增建及未登記建物及警察局管轄建物，惟拆補費卻部分以協議方式補償(合法建物增建，每坪以60,000或40,000元補償)，部分又比照本市舉辦公共工程拆遷補償標準(未登記建物及警察局管轄建物)，同屬其他土地改良物卻適用不同標準，且本案屬權利變換方式實施，是否得以協議方式補償，請更新處協助釐清。
4. 本案每戶提列160,000元之搬遷費用，較一般案例為高，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以上限提列，共同負擔比達47.06%，提請審議會審議。
6. 其餘前次幹事複審所提意見已修正。

(三) 建築管理工程處 徐幹事文強

1. 高層緩衝空間之車道於平面圖上未標示，請標示。
2. 造型框架依抽查彙編要求應計一次建蔽率及容積率，且受建築物高度比及後院深度比之限制。本案目前僅計入容積率，建蔽率及高度比部分未檢討，請補充。

(四) 地政局 洪幹事于佩

1. 檢視估價報告書，本案更新後有41戶住宅單元公設比高達40%-50%，似有異於市場正常住宅產品，偏高的公設比導致其房價修正率達7%~10%，進而拉低總銷金額，恐為本案估算共負比超過47%的影響因素之一。且前開公設比偏高之住宅單元，均分布於本府分回-未來規劃作為公營住宅之B棟，恐影響市府分配權益，請補充說明該建築規劃與房價修正率之合理性，以利審議。
2. P41，住家比準戶之比較標的5，住宅產品於商業效益一項予以調整似不合理，且與估價師於修正情形之回應不符，請釐正。
3. 另P57，住宅比準戶有效總收入推估扣除裝修抵減損失，似不符合市場交易情形，請釐清。

(五) 消防局 林幹事清文(書面意見)

1. 規劃於各處救災活動空間內含人行道，救災活動空間範圍應與道路順平。
2. 規劃於各處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)。
3. 依內政部(營建署)102年7月22日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原

則」規定，規劃之各處緊急進口、替代窗戶或開口位置，與救災活動空間之水平距離應於11公尺範圍內，係考量雲梯消防車梯臂升梯及操作之距離，惟規劃於雙園街及雙園街60巷32弄之救災活動空間與建物垂直，恐影響雲梯消防車之操作，建議該處之救災活動空間與建物平行規劃。

4. 請補充規劃並標示雲梯消防車順向進入及駛離規劃於各處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，並確認救災動線至少應保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。

(六) 交通局 梁幹事筠翎(書面意見)

1. 本案都設審已於105.01.11經都審專案委員會修正通過，並於105.09.02核定，前所提意見均已修正完竣。
2. 本次會議討論事項涉交通部分計有2項，說明如下

(1) 本案一般零售業有 23 戶，僅設置裝卸車位 2 席，請實施者說明合理性，並請交通局表示意見後，提請大會討論：

A. 實施者已說明經調查周邊性質相似之一般零售業店鋪，裝卸需求屬非常態性質，未來將透過管理員引導裝卸貨。

B. 為降低裝卸貨車對周邊交通之影響，本基地應限定裝卸車輛需於非道路尖峰時段進行貨物運送，並儘量避開學生上下學時間；另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，故請於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，未來不得再向本市交通相關單位要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。

(2) 增設室內公用停車空間本項額度請實施者及本府交通局說明後，提請大會審決：參考 106 年度本市汽機車停車供需調查，基地周邊現停車需求無法滿足(汽機車需供比皆大於 1)，停車獎勵增加停車供給確實具改善停車供需狀況之效，另本案都設審已於 105.09.02 核定，爰針對停獎額度部分本局無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

1. 本案前於105年9月 2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. 有關本案停車獎勵部分：

(1) 本案地下 1 層規劃之 20 部汽車及地下 2 層 57 部汽車停車位係屬停獎車位，停獎車位應 24 小時對外開放，並確實依相關法令規定開放供住戶以之公眾使用，以符本案申請停車獎勵之宗旨，後續停車管理維護計畫及費率應納入銷售合約及公寓大廈管理規約中載明。

(2) 停獎車位請維持產權統一，未來不分開銷售。

3. 報告書第附錄十二-12之專案委員會審查意見修正表應為105年1月14日1050114專案委員會，請更正。

(八) 簡委員裕榮

1. 建議本案將△F4-2納入後重行公開展覽程序，而非辦理權利變換計畫時再行變更事業計畫，屆時增加△F4-2獎勵，原財務計畫內容都會變動，地主爭議會更大。
2. 本案101年報核至今同意比例未增加，溝通協調無進展，對此案的未來還是存在變數，實施者應善盡溝通責任。
3. P.10-10 日照檢討圖檢討有誤，請修正。

(九) 邱委員世仁

建築量體由原來18樓增加為26樓，是否經過公開展覽？住戶是否充分了解？請實施者說明。

(十) 張委員鈺光

1. 請說明公辦公聽會時是否為本次審議之量體。
2. 有關988地號現在納入，或權變計畫納入併同變更事業計畫，應為現在納入較可行。納入後時程會影響多久，實施者可以自行斟酌。
3. 請確實載明選配原則及停車獎勵管理維護計畫。

(十一) 蕭委員麗敏

請說明納入道路用地後，預估增加容積獎勵數值及建築量體的變化。

(十二) 簡委員伯殷

1. 同意本案重行公展。
2. 本案道路用地納入獎勵後，停獎車位會減少，依過去案例要求由實施者自行保留停獎車位，以開放供不特定人員使用，建議實施者考量是否申請停車獎勵。
3. 本案因申請停車獎勵，導致地下室多開挖1層，工程造價高達20萬元/坪以上，是否合乎效益，再請實施者考量。

(十三) 何委員芳子

1. 本案依簡報說明已取得都市設計審議核備函，倘變更須重行都審程序。
2. 停獎車位77部：

(1) 僅載明非經主管機關核准不得變更使用，請加註「開放供不特定人員使用」。

(2)載明以月租為主，與「開放供不特定人員使用」相違背，請刪除月租。

3. 選配原則：

(1)「位置」請修正為「位次」。

(2)公開抽籤請刪除「限制3-12層」之文字。

(十四) 黃委員台生

地下1層2部汽車停車位(編號234、235)，汽車動線與機車動線有安全疑慮，請刪除。

(十五) 遲委員維新

1. 估價報告P. 41採光景觀之認定，比準戶認定為二面採光，實際上依圖面應是三面採光，且雙衛均開窗，惟比較標的均下修4%，因雙衛均開窗之採光條件應屬市區最好的，下修4%應有相當之理由，請說明。
2. 樓上比準戶騎樓下修1%，請說明。
3. 於幹事會之審查意見「公宅部分公設比過高」，實施者並無正式回應，請補充說明。
4. B棟公宅樓層數為11層，A棟私人分回樓層數為26層，兩棟造價差異甚大，若共同負擔依一般案件分擔，對公地主有些許權益受損，請財政局表示意見或實施者與財政局再做溝通協調。
5. 估價報告P. 61住宅水平效用建議加上單層戶數，以合理反應B棟4-7樓單層6戶的價格差異。

(十六) 鄭委員淳元

1. 審議資料表所載法定車位156位、停獎車位77位與事業計畫書P. 10-30法定車位138位，停獎車位77位不符，請釐清後修正。
2. 獎停車位於交評報告載明開放供公眾使用，請載明於住戶管理規約。
3. 獎停車位收費包括臨停費用、月租費用不得高於周邊公有停車場收費標準，請載明於計畫書內。

(十七) 潘委員玉女

1. 公有土地警察局所管有建物為警察宿舍，並非私人佔用戶，建議共同負擔分開計列。
2. 選配原則
 - (1)第二點「原更新前1樓所有權人優先按照原位置選擇分配1、2樓店面。」請修正為「原位次」。
 - (2)第四點「以選定之房屋座落位置垂直往下選定更新後車位為原則」，請說明「垂直往下」的理由。

3. 抽籤原則

- (1)第一點「就尚未被分配之A棟建築3樓～12樓房屋辦理抽籤」，如3樓～12樓之房屋尚未被分配房屋，應予未選配者直接選配，不應以抽籤方式及限制抽籤3樓～12樓位置，請說明。
- (2)第四點「若所有權人未表明分配方式，但分配價值超過本案最小分配單元價值時，以公開抽籤方式分配。」，若為無人選配房屋，應予未選配者直接選配，請說明。
- (3)第五點「若所有權人未表明分配方式，但分配價值未達本案最小分配單元價值時，則領取更新前權利價值。」，若權利人參與權利變換，應領取更新後之權利價值，請說明。
- (4)請說明不開放13樓以上房屋抽籤之原因。

(十八) 方副主任委員定安

1. 事業計畫P2-1、P5-23、P5-25、P5-29、P5-42、P5-44、P6-4、P6-5，請修正指北方向為一致性。
2. P5-25，圖例模糊無法辨識，請修正。
3. 建議實施者透過本次重新公開展覽，再一次清楚讓所有權人瞭解計畫內容並再加以溝通協調。

實施者說明：

(一) 道路捐贈部分

1. 得知陳女士於104年1月取得產權及提出納入道路捐贈事宜後，依當時通案回覆道路捐贈無法部分捐贈；至104年8月始有函釋可部分捐贈，亦同意配合行相關程序。
2. 依當時通案規定988地號土地為已開闢計畫道路，且無法整條道路捐贈，故劃定時無納入更新單元，事業計畫報核時亦無提列△F4-2獎勵，對於納入△F4-2獎勵之審查程序，亦花了甚長時間了解，也一直有意願協助辦理。
3. 惟考量本案於公聽會及聽證大部分住戶均反映時程拖太久，本公司無法在重行程序的情形下辦理△F4-2獎勵。本公司已與陳女士、周先生回應倘需重行程序，擬於權變時併同辦理變更事業計畫進行。如此既能夠不耽誤本次審查程序又能尊重到多數地主意願。

(二) 目前未簽署同意書的23%戶數並非反對，本案更新範圍內為老舊社區，部分住戶對法規了解度不夠，他們希望走到比較成熟的階段，譬如核定，再來配合必要的簽署程序。

(三) 從101年12月報核至今歷經5年多同意比例從78.47%增加至79%(土地所有權人同意比例)，因這段時間審查沒有明確進度，很多住戶希望能看到具體的

核定再來續行程序。在我們一直以來持續的溝通當中，沒有人不希望重建、儘早遷出老屋，倒不至於有反對的。如果程序上要重行公展，在住戶整合的困難度上會增加更多。因為大部分住戶對程序上要簽屬的文件，覺得很繁瑣，一直追問何時實質程序能走完。

- (四) 本案從101年已開始與市府討論公營住宅規劃，101年報核及103年公展程序即為現行A棟26層、B棟11層之規劃設計，住戶有18樓的印象是因為97年啟動本案時，提供很多種可能的規劃意見予住戶參考。現行樓層規劃亦於基地對面大理高中召開多次說明會予以說明。
- (五) 納入988地號等6筆道路地後，預估增加容積為491.06平方公尺(5.68%)，換算成銷售面積接近250坪。本公司並不拒絕這樣的變更是因為可以納入分配，可以實現產權所有人的權益，同時也可以增加我們的量體。建築量體預估A棟增加2層樓變為28層、地下室不會變動。
- (六) 我們推動本案最大的目標不在處理道路用地，而在於對五十幾戶現住戶的承諾，即盡快加速讓案子推動，希望到下個權利變換階段再來促成道路捐贈，不再重行程序。
- (七) 公宅規劃係經多次與都發局研商，經會議裁示依住宅服務科提供之配置服務空間需求，並採小面積單元所致。

決議：因實施者自提修正申請毗鄰道路用地捐贈容積獎勵，考量修正幅度過大，影響相關所有權人權益，請實施者依各委員及幹事意見修正計畫書圖後重行公開展覽相關程序。萬華區都市更新推動與整合不易，後續程序請更新處協助。

四、「擬訂臺北市中正區南海段一小段687地號等12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 馮建穎 2781-5696#3082）

討論發言要點：

- (一) 財政局 黃幹事宏玲（書面意見）
 1. 依提列總表規定其他土地改良物係指合法建物增建部分(如頂樓加蓋、違法增建等)、非占有他人舊違章建物(多屬未辦保存登記者)或其他無法歸類合法建物部分，其拆遷補償費應比照合法建物拆補費，且以權利變換方式實施，應依本市都市更新自治條例第4條規定估算補償價值，本案其他土地改良物包含頂樓增建及地下室，惟拆補費卻以協議方式補償(地下室以100,000元/坪補償，頂樓以25,000元/坪補償)，本案屬權利變換方式實施，是否得以協議方式補償，請更新處協助釐清。
 2. 依都發局106.10.25發布重要審議原則，建築物工程造價標準以舊版(99年6月3日)提列鋼骨造(SC)應檢附相關證明文件會產生本費用，否則一律下修提列單價，不得高於新版(104年1月7日)單價之標準，並提審議會審決，有關營建費用以鋼骨造(SC)提列計算請實施者說明是否依審議原則辦理

後，提請審議會審議。

3. 其餘前次幹事複審所提意見已修正或說明。

(二) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

複審意見已修正或說明，無意見。

(三) 都發局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

1. 本案前經 103 年 12 月 11 日第 410 次委員會審議決議修正後通過。

2. 本有關規劃設計部分，經委員會討論決議如下：

(1) 同意臺北好好看系列二之綠美化容積獎勵核給額度為 79.43 平方公尺。

(2) 請於指定退縮人行空間後留設 4.5 公尺之車輛緩衝空間。

3. 本案臺北好好看系列二之綠美化容積獎勵核給騰空期程獎勵 96.28 平方公尺及綠美化容積獎勵 79.43 平方公尺，共計 175.71 平方公尺。

(四) 交通局 梁幹事筠翎 (書面意見)

本局前於 105 年 7 月 6 日都更會議建議「寧坡東街 9 巷退縮 4 公尺，以及金華街、羅斯福路側退縮 5 公尺之空間」；考量開發單位表示業已臨建築線留設騎樓且實無規劃的可能性，另本案已於 103 年 12 月 11 日都設審第 410 次會議，委員決議本案修正後通過 (尚未送核備本)，爰本局無意見。

(五) 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。

(六) 建築管理工程處 徐幹事文強

有關於雨遮計建築面積事宜，依建築技術規則設計施工編第 162 條規定，從外緣往內 1 公尺範圍內不需計建築面積，超出的部分必須要計入。另有關雨遮部分，請依內政部營建署 100 年 4 月 15 日台內營字第 10008022591 號函釋檢討。

(七) 邱委員世仁

本案是以 SC 構造申請，地下室應該還是 RC，本案 SC 構造只有 15 層樓，在必要性和合理性上面會和共同負擔比相關，請實施者釐清採用 SC 構造的合理性及必要性。

(八) 蕭委員麗敏

1. 有關雨遮尺寸可登記部分，請實施者檢討釐清。

2. 針對陳情人剛才提到台北好好看容積的部分，在估價的部分實施者確實有依照範本來做容積獎勵的估算。

3. 報告書部份要請估價師調整：更新前的部分，報告書 108、110 頁漏掉 218~222 建號各個調整部份請補上。更新後的部份：1. 各宗地條件臨路情形、臨路

路寬部分，請估價師全部檢視，包含店面、辦公室、住宅的買賣和租賃部分，調整率似乎有不一致的情況。2. 各項調整說明部分，報告書 105、106 頁商用部分，店面和辦公室要分開列。店面部分的臨路條件請檢視，面向部分店面是不是屬於商效請確認，調整率的部分全部是面羅斯福路，調整率說明有面金華街，請估價師再做檢視。住宅方面，166 頁的影響因素有車道沖和車道影響這兩個項目，報告書內容似乎調整的是車道沖沒有車道影響，車道沖和車道影響有什麼差異，請估價師解釋。

(九) 張委員鈺光

本案實施者說明玄瑞建設表示撤銷共同出資者身分，法令上意思表示有瑕疵，撤銷應該改為中止。

(十) 遲委員維新

非領銜中華徵信所不動產估價報告書第 110 頁，3 個一般事務所比較法試算價格大於 20%，違反技術規則請修正。

(十一) 潘委員玉女

1. 本案兩遮是否有減少設置的空間，請實施者釐清。
2. P14-1 選配原則，地主只能選到 10 樓，有限制選配，應刪除。
3. 停車位 B2、B3 用抽籤方式，其他層停車位不給原地主選配嗎？請實施者說明。
4. 權利變換是依權利變換計畫裡估價的金額來找補，不需要寫成依照權利辦法公開估定各戶單價，此描述方式較像是私契約內的文字，請修正。
5. 可分配總面積扣除實際選戶面積以退款處理而不是現金找補，以上文字請用權變的文字來表示。
6. 尺寸標示不清楚的地方請實施者再補充：
 - (1) P. 17-1 地籍整理請不要用「合併」的文字，請修正為地籍整理。
 - (2) P. 17-5 建物登記清冊裡的註 2-註 5，請釐清修正。
 - (3) 實施者分配的停車位要有主建物。

(十二) 都市更新處

1. 本案工程造價標準以舊版提列 SC，實施者簡報當中已經有提出訪價內容，另審議原則並沒有特別規範相關證明文件內容，實施者所提出的證明文件須具有說服力。
2. 本案拆遷補償費依提列標準以權利變換方式實施，應以公共工程拆遷標準辦理。

實施者回應：

- (一) 計畫書皆依照規定提供必要的資訊，會後會再與陳情人了解需要的資料。

- (二) 本案沒有申請綠建築容積獎勵，雨遮當初係法規修正，配合綠建築修正。
- (三) 本案因 921 地震時，與地主談都市更新案，地主要求 SC 構造，如果沒有 SC 構造就無意願改建，另本案地下室為 RC 造。
- (四) 有關其他改良物補償部分同意依照公共工程拆遷標準辦理。
- (五) SC 結構目前提供在簡報上有顯示出估價的結果，且更新後的售價也有反應。
- (六) 選配原則及地下室車位的部份，配合刪除限制及抽籤相關文字。
- (七) 地籍整理文字部份，配合修正。尺寸部分會再做檢視修正。
- (八) 實施者分配的車位暫時先登記於 1 戶，之後再配合銷售做變更。
- (九) 更新後的部分，臨路條件、路寬、臨路面數會再補充及檢視。
- (十) 有關車道沖及車道影響，目前在更新後有修正車道影響，另表格有解釋車道沖會刪除。
- (十一) 「撤銷共同出資者身分」修正為「中止共同出資者身分」。
- (十二) 本案辦理台北好好看時，屋頂上是有增建部份，但不方便進去，所以拆照以 98 平方公尺登記，有關拆遷補償費和陳情人也已談妥處理的方式。

決議：

- (一) 建築規劃部分
 - 1. 有關雨遮部分請實施者依內政部函釋及相關規定檢討辦理，並請依委員意見檢討修正。
 - 2. 本案都市設計審議情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
- (二) 交通規劃部分

本案臨道路退縮情形及無法設置自行車道部分，經實施者說明及經審議會討論後，予以同意。
- (三) 消防救災部分

本案消防救災空間檢討情形，經實施者說明及經審議會討論後，予以同意。
- (四) 財務計畫部分
 - 1. 本案頂樓增建及地下室部分拆遷補償費，請依公共工程拆遷標準辦理。
 - 2. 本案以 SC 構造提列營建費用檢附相關證明文件及更新後建築物是否適當反應相對價格，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
- (五) 權利變換及估價部分

本案選配原則部分，請刪除限制選配內容並請依委員意見修正。
- (六) 人民陳情部分

本案尚有陳情人表示意見，請實施者持續溝通協調整合。
- (七) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予 249.68 平方公尺 (法定容積 5%) 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) 同意給予 305.83 平方公尺 (法定容積 6.12%) 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 197.38 平方公尺 (法定容積 3.95%) 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. 臺北好好看系列二 (騰空期程、綠美化) 之獎勵額度，依都市設計審議確認核給獎勵 175.71 平方公尺 (法定容積 3.52%)，若獎勵值與計畫內容所載有變動，則須辦理變更事業計畫。

(八) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 高○勇(高○營代)</p> <p>(1)此案為何同樣位置 5 到 15 樓層主建物與陽台面積都相等，為何雨遮面積會有所差異，請建築師說明雨遮是否有其必要性設計到如此大？</p> <p>(2)請建築師說明本案依正負相關規定，建築物高度可以到幾公尺？</p> <p>(3)請建築師與政府代表說明建築物高度超過 50 公尺與未滿 50 公尺，對於建築物的設計問題，請說明。</p> <p>(4)請建築物說明此案為何無申請 △F5-6 的容積獎勵。</p> <p>(5)請問建築師與政府代表此案是否已將能申請的獎勵容積都申請到最大值。</p> <p>(6)請實施者說明為何更新後建築物分配位置對照圖中的每坪單價會與之前給我們選戶位置及價格對照表中的每坪</p>	<p>1-1 吳非士建築師事務所-陳鴻志</p> <p>(1)因建築屬現代化設計，故會有所差異。</p> <p>(2)回應 2、3，符合航高限制規定，未超過標準。</p> <p>(3)本案基地不大，已申請其他獎勵，且樓高 15 層，申請 △F5-6 恐無法取得綠建築標章。</p> <p>1-2 正宇都市更新股份有限公司-黃昆生</p> <p>(1)本案基地緊 837 平方公尺，先天性條件不足，恐無法爭取到最高獎勵值。</p> <p>(2)本案更新前後價值評估係依規定由鑑價機構估計，並將由臺北市都市更新及及爭議處理審議定之。</p> <p>(3)個別土地所有權人係依持有土地佔更新前土地總價值之比例分配更新後房地之總價值，再依其分配價值數額，選</p>	<p>民眾所述雨遮面積、建築設計、容積獎勵、選配位置、找補金額之意見，經審議會討論，後續逕依決議辦理，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>金額有所差異？</p> <p>(7)另針對權利變換後，找補金額的計算，請實施者提供更詳細的計算方式表格，如增列原住戶所有權人所擁有的樓層與土地價值，如原所有人因一樓坪數分配問題改分配至其他樓層的價差計算方式等。</p> <p>(8)請都市更新處給本人的回覆更明確，因實施者與本人目前對於本人所提出的問題，尚未有結論。</p>	<p>配更新後房地(含停車位)，其未分配或超額部分，則進行找補。</p> <p>1-3 臺北市都市更新處代表-馮建穎</p> <p>(1)針對權利價值分配及更新獎勵值、建築設計部份，皆需由實施者依規定檢討，後續提審議確認。</p>	
<p>2. 鄭○川</p> <p>(1)我希望這個工程能由日本廠商來承建，價錢較優也比較堅固。</p> <p>(2)每層高度多少請實施者說明。</p> <p>(3)停車位大小為多少？</p> <p>(4)市場售價估價多少？與三年前不同建議重估。</p>	<p>2-1 富享建設股份有限公司-顏輝林</p> <p>(1)感謝地主建議，我們會納入發包參考。</p> <p>2-2 吳非士建築師事務所-陳鴻志</p> <p>(1)1F=4.2M，2~15F=3.25M。</p> <p>(2)法定車位 (大)=250CM*600CM， (小)=225CM*575CM。</p> <p>2-3 正宇都市更新股份有限公司-黃昆生</p> <p>(1)售價與造價都以報核時時點為準。</p> <p>2-4 第一太平戴維斯不動產估價師事務所-戴廣平</p> <p>(1)本案價格日期為民國100年12月25日，依政府規定辦理。</p>	<p>民眾所述由日本廠商來承建，實施者回應會納入發包參考。另建築設計，實施者業已說明，估價部分，實施者回應售價與造價都以報核時點為準，並依法規規定辦理，予以確認。</p>
<p>3. 高○勇(高○營代)</p> <p>(1)請問估價公司是否有重新估價？，因為金額及坪數皆有差異。</p>	<p>3-1 第一太平戴維斯不動產估價師事務所-戴廣平</p> <p>(1)本案估價於100年估價完後，過程中修正皆依政府審議要</p>	<p>民眾所述配合台北好好看系列建築物已先行拆除，有關4</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
(2)請詳報告書附錄 10-1 及 10-3(書面意見 3-1),該回應模稜兩可,請更新處詳實回應。	<p>求修正,並無重新估價,唯一較大的變更乃依都市設計審議結果要求增加辦公室產品,因此目前數據與當時報核時有所不同。</p> <p>3-2 臺北市都市更新處代表-馮建穎</p> <p>(1)詳書面意見 3-2。</p> <p>3-3 富享建設股份有限公司-顏輝林</p> <p>(1)本案已申請台北好好看系列二獎勵,房屋已拆除完畢且滅失,物權歸零,依法不能提列。</p>	<p>樓無產權部份主張應給予舊違章建築拆遷補償費用及搬遷費用,本處已業於大會上說明拆除執照包含產權未登記部分 98.09 平方公尺,存記部分有遺漏計算,經實施者表示業與陳情人溝通協調完成,予以確認。</p>
<p>4. 鄭○仁</p> <p>(1)簽署私契約已有容積分配比例,請實施者說明清楚分配內容。</p>	<p>4-1 富享建設股份有限公司-顏輝林</p> <p>(1)本案無申請 $\Delta F6$,私契分配今日會議結束後再與所有權人說明。</p>	<p>民眾所述涉及私契約,請實施者持續溝通協調,予以確認。</p>

(九) 實施者自提修正部分

本案自提修正部分,寧波東街 9 巷 22 號 5 樓拆遷安置費有誤植,經實施者說明並經審議會討論後,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。