

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 335 次會議紀錄

107 年 8 月 21 日府都新字第 1076004283 號

壹、時間：民國 107 年 7 月 30 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、報告提案

一、「擬訂臺北市士林區福順段一小段 347 地號等 16 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 黃映婷 2781-5696#3065）

討論發言要點：

（一）本案討論前，遲委員維新已依臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第 13 點規定，自行離席迴避。

（二）消防局 林幹事清文（書面意見）

本案未涉本局權管，無意見。

（三）財政局 王幹事月蕊（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。

（四）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

決議：

（一）建築規劃設計部分

本案地下四層樓高及筏基深度誤植，總開挖深度由 14.7M 增加至 16.2M 部分，經實施者說明調整開挖深度衍生之相關費用由實施者自行吸收，財務計畫維持原審議結果及地下四層車位皆為實施者選配，不影響本案土地所有權人分配並經審議會討論後，予以同意。

（二）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 1 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。

柒、討論提案

一、「擬訂臺北市中正區公園段一小段19地號等41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&「擬訂臺北市中正區公園段一小段1-22地號等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 毛胤儒 2781-5696#3086）

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）消防局 林幹事清文（書面意見）

本案係更新單元範圍疑義，未涉本局權管，無意見。另日後本案都市更新案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，並應規劃消防車輛順向進入及駛離救災活動空間之動線。

（三）交通局 梁幹事筠翎（書面意見）

本次會議主要係討論「中正區公園段一小段19地號等41筆土地都更計畫案」（楊昇建設）納入同小段40、59(部分)及60-1地號為更新範圍，以及「中正區公園段一小段1-22地號等69筆土地都更計畫案」排除60-1地號於更新範圍外；爰本局本次無意見。

（四）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

（五）何委員芳子

1. 請楊昇建設詳細說明59地號所涵蓋範圍。
2. 請楊昇建設說明針對59地號北側人行步道用地之現況及未來處理情形。
3. 本次提會係討論調整更新單元範圍，涉及交通系統議題則應由本市都計畫委員會審議。

（六）邱委員世仁

1. 請楊昇建設說明更新案更新後地下停車場出入口留設之情形。
2. 請雙方實施者說明北平西路1.5公尺高差之詳細位置。

（七）簡委員伯殷

1. 59地號與南側土地地籍線與建築線似不重合，請釐清。
2. 請楊昇建設說明倘若未來中山北路一段34巷變更為建地後，該道路相等面積之公共設施用地如何規劃。
3. 針對北側土地遭違章建築戶占用之1-24、1-67地號，建議泰基建設將其納入更新單元範圍；另是否能解決中山北路一段8巷南北側通行問題，請說明。
4. 西側泰基建設之更新單元倘若排除60-1地號，同意比例是否有未達都市更新條例第22條規定門檻之疑慮，請說明。

(八) 蕭委員麗敏

雙方實施者請提供基地現況照片供委員參考。

(九) 簡委員裕榮

本次會議建議縮小議題，針對北平西路的高差並非單就都更審議會權限即能夠調整的，應由都市計畫委員會對於整體周邊道路系統作討論，本次會議應僅針對範圍調整討論即可。

(十) 劉委員秀玲

1. 本案過去曾召開兩次都市計畫委員會研議，實施者建議廢除26巷道路用地，目前尚未變更。
2. 就今天討論擬納入3筆鄰地為更新單元之議題，對本案而言將來是有助益的，無論南北向或東西向，均是本更新案所需之交通要道。過去都市計畫委員會討論時亦曾經提過，基地南側計畫道路若能夠納入，對未來交通上將有所幫助。
3. 本案北側與北平西路之間有約1.5公尺高差，無法直接通過，而高差旁西側為一通路，然中山北路一段8巷與北平西路之間之土地，目前則遭違章建築戶占用，無法通行。
4. 楊昇建設未來將中山北路一段34巷變更為建地後，擬將西側中山北路一段8巷拓寬(變更)計畫道路用地2公尺，再自行退縮2公尺，剩餘不足之公共設施面積，於基地南側變更為綠地補足。
5. 補充說明，即便目前遭違章建築戶占用之土地未來可通行，其連接北側部分仍為人行步道用地，並非供車行，因此實施者若要解決基地內之交通動線，仍是就周邊鄰接計畫道路及現有巷道做迴路考量。

(十一) 鄭委員淳元

請實施者(楊昇建設)預估未來最大建築量體位置，俾供計算基地最大交通流量，以衡量基地車道出入及停車空間使用，以便本市都市計畫委員會審議。

實施者回應：

(一) 楊昇建設

1. 本案周邊交通迴路產生的車流，大致上為基地車輛內使用，就以單行道運作而言是足夠負荷的。
2. 本案北側既成巷道將依都委會決議拓寬供車行，惟如變更為道路用地將影響北側基地建築削線檢討，故未變更為道路用地。

(二) 泰基開發

本案車道出入口以北平西路為主要道路，1-24及1-67地號土地產權為臺灣鐵路管理局所有。

決議：

- (一) 本次討論議題經兩案實施者說明40、59(部分)及60-1地號之調整內容及不影響鄰地更新案開發權益，同意調整單元範圍。
- (二) 泰基開發股份有限公司擔任實施者之「擬訂臺北市中正區公園段一小段1-22地號等69筆土地都市更新事業計畫案」待檢附同意書達同意比例後，本案後續逕依程序辦理。
- (三) 楊昇建設股份有限公司擔任實施者之「擬訂臺北市中正區公園段一小段19地號等41筆土地都市更新事業計畫案」因納入鄰地範圍，後續應重行公展公聽會，經實施者說明俟都市計畫程序完備後再行辦理公展事宜，並經審議會討論後，予以同意。

二、「擬訂臺北市信義區犁和段三小段302地號等2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 宋姿穎 2781-5696#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. 經查本案範圍內涉本署經管同小段303地號國有土地及臺北市政府警察局(以下簡稱市警局)經管同小段302地號國市共有土地。關於市警局經管國有持分土地調整選配單元乙節，貴府前以107年7月10日府授警後字第1076013483號函說明相關事項，本分署業以107年7月16日台財產北改字第10700192260號函報本署核示，尚未獲本署核示，先予敘明。

2. 至本署經管同小段303地號國有土地，前經貴府105年11月29日府授都企字第10539507300號函復略以，尚符合興辦公共住宅之選取原則。另依臺北市政府財政局107年6月15日召開研商臺北市政府主導「臺北市信義區犁和段三小段302、303地號公有土地都市更新案」調整選配相關事宜會議紀錄略以，為符合實施契約第5.1.3條約定國有土地更新後分回建物面積及國有土地不補繳差額價金之原則，且考量該國有土地後續將由臺北市政府都市發展局申請撥用作公共住宅使用，原則同意退選1席停車位。爰請貴府儘速循撥用程序於事業計畫及權利變換計畫核定前辦竣國有土地撥用。並請實施者修正權利變換計畫書（審議會版）16-1、16-4頁本署經管國有土地選配之單元。

3. 旨述都市更新事業計畫及權利變換計畫案（審議會版），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37.25%，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) 本案共同負擔比例29.38%，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，並調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。

(二) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)

針對2樓派出所上方有衛生管經過部分，先前研商會議均有要求實施者盡量避免有衛生管經過情形；倘若無法避免時，維修孔應排除於寢室上方。另於空間使用上，亦請警察局再自行檢視。

(三) 財政局 許幹事珍妮(書面意見)

1. 都市更新規劃費係以實際合約認列高於依提列標準計算金額，請實施者說明必要性及合理性後提請大會討論。

2. 本案提列特殊工程費用及貸款期間42個月高於審議案例36個月部分，請實施者說明後提請大會討論。

3. 本案銷售管理費及風險管理費仍均以上限提列，請實施者說明其必要性及合理性後提請大會討論。

4. 餘幹事複審意見已說明或修正。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

本局無意見。

(五) 地政局 李幹事汪穎(書面意見)

估價報告書部分，地政局無意見。

(六) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

1. 請依內政部（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」第二、(二)點規定，補充標示建物臨路面各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口位置，並確認前述開口皆與救災活動空間水平距離於11公尺範圍內。

2. 規劃之救災活動空間與植栽位置部分重疊，請確認救災活動空間範圍內其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)
無意見。

(八) 都市發展局住宅企劃科(書面意見)

有關案內國有土地撥用作本府公共住宅部分，本局刻擬具撥用計畫書申請撥用本案國有土地，惟查本案地籍線與建築線尚有未重合疑義，尚無法取得無妨害都市計畫證明作為撥用土地要件。本局業於107年7月16日函請相關單位協助釐清前開疑義，俟疑義釐清後方得續辦撥用事宜。

(九) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 1樓排氣端部分，請標示排氣端高度及排氣方向，依建築技術規則檢討排氣方向。

2. 陽台外及雨遮外之隔柵部分，請補依建管案例彙編檢討透空率。

(十) 何委員芳子

1. 事業計畫P. 11-23屋頂花園部分，12樓配置圖中小喬木數量與圖例表不符，另剖面圖覆土深度僅有70公分，未達覆土深度1公尺規定，請修正。

2. 事業計畫P. 11-24屋突層種植4棵觀賞性喬木部分，請補充樹種及覆土深度。

(十一) 簡委員伯殷

1. 簡報提及2樓派出所上方有住宅單元，且衛生管道位於2樓派出所走道上方部分，仍請實施者確實釐清其位置，以避免影響下方居室空間之使用；另請確認封版方式採天花板或RC，並詳細標示於剖面圖。

2. 有關自提修正3樓至4樓取消戶外梯部分，其修正後平面圖及產權面積等尚未配合修正，且是否影響建築容積調整，請設計單位針對圖面配置合理性及建築容積、產權面積等異動等再妥為檢討修正。

3. 有關2樓派出所上方有衛生管線經過部分，提醒警察局再留意。

4. 本案自提修正後三層平面圖及四層平面圖未妥善清楚呈現相關取消戶外梯後之處理，請設計單位再檢視修正。

(十二) 謝委員慧鶯

走道出來的位置應該有牆，3樓若挑空，4樓平面就會有問題，請實施者再檢視。

(十三) 簡委員裕榮

本案3樓A1303戶前方露臺(挑空處)之雨水如何因應?依目前規劃設計恐難以解決沿牆面流下之雨水量,故為避免造成雨天積水之情形及增加未來公宅管理維護上之困難,建議設計單位3樓不作挑空,4樓以上再挑空處理,以解決雨水衍生問題。

(十四) 蕭委員麗敏

1. 估價報告書P. 55, 推估各宗土地個別條件部分, 請估價師補充個別項目之文字說明, 再檢視土地比較法調整邏輯是否一致, 例如臨路條件之調整率是否一致, 請檢視並補充修正。
2. 於更新後各戶調整部分, 請估價師說明各項調整率, 例如本案比準戶朝東, 朝北戶別減2%, 請補充說明其合理性; 另針對噪音部分, 目前警車出動應無立即啟動警鳴, 故調整率在5樓以下修4%、6~7樓修3%, 請檢視是否修正幅度過大。
3. 關於1樓戶別編號部分, 估價報告書與權變計畫書不一致, 請釐清修正。
4. 針對A0301戶部分, 請再檢視面積與公設比等項目是否需作調整。
5. 有關2樓派出所部分涉及衛生管道經過, 其室內淨高約2.6M, 請估價師再妥為檢視是否須配合修正該戶價值。

(十五) 詹委員勳敏

1. 本案4樓後續確定修改為露臺時, 請併同修正相關估價內容。
2. 關於2樓派出所部分涉及衛生管道經過部分, 請估價師適度作減價修正。
3. 現在已無不動產鑑價公司名稱, 應為不動產估價公司, 請規劃單位檢視報告書估價單位名稱。

(十六) 遲委員維新

本案估價中公設比修正率過大部分, 雖報告書已補充說明原因, 惟公設比不屬於不動產技術規則第25條規定特殊情形; 建議本案應強調係因派出所因素, 非公設比過大, 故請於報告書清楚說明本案為派出所使用, 類比辦公室方式評估, 故派出所之公設比不會比辦公室之公設比大。

(十七) 游委員適銘

1. 本案為100%公有土地且作80戶公宅及派出所使用, 辦理公辦更新; 財政局幹事依職責秉公處理, 並提出相關審查意見。關於特殊工程費用(提高耐震係數), 業經建築師公會外審確認, 本局無意見, 另有關更新規劃費及相關管理費費率等部分, 依市府主導簽約內容, 約定實施者共同負擔比例不得超過29.38%, 本案實質核算共同負擔比為32.96%, 故該2項費用(都市更新規劃費、管理費用)不影響市府實際分配權益, 故同意實施者提列金額。

2. 關於貸款期間42個月部分，本案辦理過程因涉及派出所、公宅等使用，歷經多年研商，且又因里民活動中心是否要設置等問題，花費許久時間進行研商確認。另經實施者說明，貸款期間經核算為48個月，本案以提列42個月計算，故請實施者加強說明原因後，本局無意見。

(十八) 潘委員玉女

1. 權變P. 6-4~6-16建築圖尺寸標示不清，請修正。
2. 有關建築圖各房屋單元之戶號部分，缺漏1樓A01~03等戶號，請設計單位檢視修正。
3. 權變P. 17-4，A0301戶是否選配16席車位，另A0301有載明分擔大公，16席車位是如何登記。倘若如實施者回應係屬車公，其車公載明於何處？為避免造成未來地政無法登記之情形，請實施者詳實載明相關產權登記表格，以利執行。

(十九) 方副主任委員定安

近來市府辦理多件公辦都更案，且市長指示期望藉由近期公辦都更案訂定相關SPO，作為公辦都更案之示範。本案為公辦都更案，故請實施者妥為檢視建築圖資及權利變換相關登記表格，供後續相關單位參酌。

實施者回應：

- (一) 有關地籍線與建築線尚有未重合部分，設計單位就全案基地面積之影響作初步分析，本基地面積大約減損約21平方公尺，因應面積減損之前提下，將於頂樓部分作容積調整。另相關單位近日將辦理現場相關包括建築線及計畫道路之路幅等釐清確認，故後續仍依相關單位釐清確認為準，本案配合辦理修正。
- (二) 有關屋頂植栽數量及覆土深度不足部分，將補充說明植栽數量及增加覆土深度。
- (三) 關於3~4樓取消戶外梯部分，因戶外梯上方無頂蓋，故無涉及容積及產權登記，且不影響所有權人分配。
- (四) 關於2樓派出所上方衛生管線經過之處理，倘採天花板封版有疑慮，將改採RC隔開處理，後續將再評估修正。
- (五) 為避免3、4樓露臺雨水積水及衍生後續維護管理之情形，將依委員意見取消3樓挑空辦理。
- (六) 有關消防救災部分，將依消防局意見再檢視修正。
- (七) 關於土地的個別狀態部分，將依委員意見後續於報告書補充說明。
- (八) 有關戶別朝北部分，主要係考量當地北風影響甚大且略有西晒情況，故調整邏輯為朝西及朝北均有下修。

- (九) 關於低樓層噪音問題，本案除考量警車警鳴影響外，亦包括酒駕之後狀況及其他喧嘩吵鬧等情形，以及未來里民活動中心舉辦動態性活動等等因素，故針對噪音項目作一些價格上反映，實屬合理。
- (十) 關於派出所A0301戶部分，面積因素無特別下修之原因，係考量未來1樓至2樓均由派出所合併使用，而A0301戶僅劃出約33坪單獨編列建號，實際上使用性仍為整體使用，故於面積因素無作特別檢討調整。
- (十一) 關於2樓派出所涉及轉管部分，就原平面圖內容僅有少部分(一處)涉及轉管情形，其餘2樓樓高為4.2M、扣除梁深1.1M後，大部分空間淨高仍有3.1M左右，故無針對轉管而降低樓高之因素作特別檢討，為後續將依建築師調整後圖面再作斟酌修正。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案無障礙通路、空調室外主機位置及噪音問題、屋頂是否可為警察局約定專用部分、前後院削線高度比，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另本案2樓派出所、3樓及8樓部分單元上方為浴廁、下方為居室空間涉及衛生管道經過之情形、3~4樓挑空部分，請依委員意見修正；另涉及建築面積及產權面積部分，請一併調整修正。
2. 本案1房型公共住宅單元(約48戶)室內面積未達「臺北市都市更新自治條例」第11條最小建築單元面積規定，業經本府都發局105年11月17日北市都授新字第10532099200號函奉准倘作公營住宅及公有公用宿舍使用不受限制有案，經審議會討論後，予以同意。

(二) 財務計畫部分

1. 本案共同負擔提列提高耐震係數費用12,025,077元(經臺北市建築師公會107年3月23日外審通過)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案提列都市更新規劃費用合約金額為455萬元(依提列標準為366萬元)、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，(共同負擔比32.96%)，惟依市府主導簽約內容，約定共同負擔比例不得超過29.38%，故該2項費用不影響市府實際分配權益，故予以同意。
3. 本案貸款利息提列42個月高於審議通案原則36個月，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與植栽位置部分，請依消防局書面意見修正。

(四) 權利變換及估價部分

本案二樓以上均價727,673元/坪、估價報告書修正情形及公設比因素，請依委員及幹事意見修正。

(五) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予367.38平方公尺 (法定容積8.00%) 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459.23平方公尺 (法定容積10.00%) 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516.76平方公尺 (法定容積11.25%) 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) 同意給予367.38平方公尺 (法定容積8.00%) 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「黃金級」以上。

(六) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>一. 財政部國有財產署北區分署</p> <p>1. 查貴府都市發展局於 106 年 11 月 14 日召開本案幹事及權利變換計畫審查小組複審會議，惟漏未檢送開會通知及相關資料本分署，先予敘明。</p> <p>2. 經查貴府財政局 (以下簡稱財政局) 以 102 年 3 月 7 日北市財開字第 10230074200 號函報財政部國有財產署 (以下簡稱本署) 表示，因臺北市政府警察局 (以下簡稱市警局) 六張犁派出所表示更新後建築物室內需求面積不足，請本署同意由市警局就該管國有持分土地逕依都市更新條例規定參與分配，即</p>	<p>1-1. 臺北市都市更新處：陳股長德禾</p> <p>幹事複審會議是對實施者所提之計畫書內容做專業之審查，通案上即無通知所有權人。有關財政部國有財產署北區分署，說明二漏未通知一事，應屬誤解。</p> <p>1-2. 臺北市政府財政局：許股長珍妮</p> <p>1. 有關北區分署來函說明四，請財政局說明一節，依權利變換計畫報告書 (審議會版) 第綜 (幹</p>	<p>1. 有關財政部國有財產署北區分署針對警察局選配單元之使用用途、國產署分配事宜提出意見，經 107 年 6 月 15 日研商會議，皆已確認。</p> <p>2. 另有關財產署北區分署針對本案</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>以同小段 302 地號國市共有土地之權值加選配本案更新後 1 樓建物及車位，案經本署 102 年 3 月 12 日台財產改字第 10200064071 號函示，得由該局逕依都市更新條例規定參與分配。嗣本案報核後，市警局所申請分配 19 席車位單元中有 5 個車位擬撥供公營出租住宅使用，因非屬該局公用用途。據本署 102 年 5 月 30 日台財產改字第 10200149920 號函示，於變更為非公用財產前，請本分署就該 5 個停車位之國有應有持分都市更新後價值併同本署經管國有土地權利價值調整申請選配單元，合先敘明。</p> <p>3. 據案附權利變換計畫書（聽證版）所載第 16-1、16-4 頁所載，市警局就該管國市有土地調整選配為住宅單元 A0301、A1109 及 16 席車位（滿足加倍留設車位數量）。惟查本案建築規劃，派出所規劃於一、二層，公營住宅及一般住宅規劃於三至八層，爰請財政局說明，市警局所選配住宅及車位單元是否符合前述本署 102 年 3 月 12 日及 102 年 5 月 30 日函示意旨，倘與原報本署公用需求內容不符，請重新擬具意見報本署同意。</p> <p>4. 至本署經管同小段 303 地號國有土地經貴府 105 年 11 月 29 日府授都企字第 10539507300 號函復略以，尚符合興辦公共住宅之選取原則，又逕予調整選配住宅單元 A1009 及地下二層 87 號車位 1 席</p>	<p>事)-1 頁所載，實施者表示本案建築圖面調整，業已取消國有(市警局)協助選配 5 席停車位，另依權利變換報告書(審議會版)第 16-1 及 16-4 頁所載，國有(市警局)土地參與更新後本府警察局選配 1 樓 1 戶住宅單元(A0301)、9 樓 1 戶住宅單元(A1109)，及 16 席停車位，其中 A0301 及 16 席停車位確認由本府警察局公務使用，至 A1109 將函請本府警察局評估有無公務使用後函覆北區分署，並副知本局及實施者，俾利該分署簽報相關事宜。</p> <p>2. 說明五，有關公宅選配以不補繳差額價金為原則，所以要調整選配問題，因為跟說明四有相關，所以本局考慮後續，將邀集國產署，本府警察局，都發局及實施者開會確認。</p> <p>1-3 實施者受任人：潤泰創新國際股份有限公司-規劃部王國榮副總經理</p> <p>以下實施者就國產署針對說明六事權計畫書之意見作回應說明：</p> <p>(1)配合市府公營出租住宅營運需求及臺北市政府</p>	<p>容積獎勵額度、共同負擔比例、管理費用提列事宜性提出意見，經審議會討論後，相關提列適宜性，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>且需補繳差額價金 56 萬 6,211 元。爰請貴府於本次聽證會議上向相關參與人說明國有土地作為社會住宅相關事項，並請儘速循撥用程序於事業計畫及權利變換計畫核定前辦竣國有土地撥用。另國有土地需繳差額價金 56 萬 6,211 元乙節，國有土地應分配之權利價值以不補繳差額價金為原則，故請貴府調整國有土地更新後分回之住宅及車位單元。</p> <p>5. 旨述都市更新事業計畫及權利變換計畫案（聽證版），茲提供本分署意見如下：</p> <p>(1) 本案容積獎勵（不含容積移轉及其他容積獎勵）達 37.25%，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。</p> <p>(2) 本案共同負擔比例 29.38%，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，並調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。</p> <p>(3) 查本案納入共同負擔提列之管理費用總計新台幣 1 億 5,276 萬 3,538 元，因本案屬公辦都市更新案件且公有土地比例達 100%，爰有關本案共同負擔各項提列項目之提列標準，建請以低於「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定之標準辦理；又，本案公有土地比例為 100%，因公有地參與都市更新對實施者而言，風險及衍生人事行</p>	<p>警察局信義分局六張犁派出所重建等政策，特依「都市更新條例」辦理都市更新事業，以增益市有財產之經營效率，故容積獎勵之申請及建築設計係以符合原住戶需求、改善居住環境且可增進公共利益為主要考量，惟實際仍以後續審議結果為準。</p> <p>(2) 依據臺北市政府公告之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定核算，本案同負擔比例為 32.96%；惟實施者依都市更新實施契約約定共同負擔比例以承諾 29.38% 為準，故已增益所有權人分回之權益，且維國產及全民權益。</p> <p>(3) 本案事業計畫暨權利變換計畫於 102 年 5 月 30 日申請報核，因配合市府公營出租住宅及派出所之需求，自 102 年 5 月 2 日至 106 年 2 月 16 日歷經多年研商，確認相關建築設計及權利變換分配等內容，故增加溝通與協調之困難性，且近期不動產市場觀望氣氛濃厚，房地銷售情形不佳，需付出更多人</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>政成本確較私地為低，查貴府前有辦理「臺北市萬華區福星段四小段 371 地號等 4 筆土地都市更新事業」國市有地佔 89% 多之公辦都更案，實施者具體承諾風險管理費率調降為 0% 之案例，秉於維護國產權益前提下，建請參酌上述案例及臺北市其他公辦都市更新案件，應充分調降相關管理費率(目標為 0%)，以增益公產權益。</p> <p>(4) 本署經管國有土地更新前土地權利價值比例 1.6682%，不及國有土地占更新單元法定容積比例 2.16%，事涉都市更新估價，有低估國有土地之疑，請實施者說明及提高國有土地更新前權利價值，以維國產及全民權益。</p>	<p>事、行銷及時間成本，亦提高全案開發風險，爰本案相關管理費係參考目前市場行情，並按本更新單元人數與規模級別，依據臺北市政府公告「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，應屬合理，惟實際仍以後續審議結果為準。</p> <p>(4) 因 貴署經管國有土地 303 地號面積較小，其個別條件與 302 地號差異甚大，故有更新前權利價值比率低於所估單元面積比例之情形，其估價結果應屬合理。</p>	
<p>二、臺北市府財政局</p> <p>1. 權利變換計畫第 16-2 頁，本府警察局分配之停車位編號 B4-37~39 應為 B3-37~39，請釐清修正。</p> <p>2. 元宏估價報告書摘要表二，1436 建號所有權人為臺北市；24 建號所有權人為中華民國，請釐清修正。</p> <p>3. 元宏估價報告書表四，全棟更新後權利價值應為 2,406,034,909 元，請釐清修正。</p> <p>4. 元宏估價報告書第 61 頁，比較標的 1 之面積與規劃潛力關係為極劣，個別因素調整百分率為 4%，與第 38 頁內容不一致，請釐清。</p>	<p>2-1 實施者受任人：潤泰創新國際股份有限公司- 規劃部王國榮副總經理</p> <p>1. 有關權變計畫書及估價報告書等誤繕部分，將遵照辦理修正。</p> <p>2. 另意見四部分，估價報告中 p38 與 p61 頁就面積與規劃潛力項目，雖比較標的一狀態等級描述一致，但前後設定 1% 之些微差異，係為表現比準地 302 地號與合併後 302、303 地號之價格差異。其結論應屬合理。</p>	<p>有關臺北市府財政局所提之意見，實施者已配合修正。</p>
<p>三、臺北市府文化局</p> <p>請實施者自行檢視若有符合文化資</p>	<p>3-1 實施者受任人：潤泰創新國際股份有限公司-</p>	<p>有關臺北市府文化局</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
產保存法第 15 條規定，應檢附基地範圍內建物之房地權屬資料、地籍資料、建物過去使用情形、歷程內外部現況照片等相關資料過局，俾利本局續辦理文資價值評估事宜。	規劃部王國榮副總經理遵照辦理。	所提之意見，實施者已配合辦理。

(七) 實施者自提修正開窗方式、局部格柵調整、取消戶外樓梯部分相關內容，予以同意。

(八) 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。

三、「擬訂臺北市信義區永吉段四小段105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 宋姿穎 02-27815696#3068）

討論發言要點：

(一) 本案討論前，詹委員勳敏已依臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第 13 點規定，自行離席迴避。

(二) 財政部國有財產署北區分署(書面意見)

1. 經查本案範圍內僅教育部經管同小段130地號國有土地，並無本分署經管之國有房地。又實施者係於104年10月30日申請本案報核，惟本分署並未於本案都市更新程序中接獲相關函文，先予敘明。

2. 據本案 104 年 10 月 30 日報核當時財政部 103 年 12 月 4 日台財產改字第 10350010020 號令修正「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(以下簡稱處理原則)第 6 點規定略以，管理機關確有參與都市更新分配公用房地需要，應敘明理由及需用樓地板面積，報其主管機關並徵得本署同意。次據財政部 106 年 6 月 2 日台財產改字第 10650001940 號令修正處理原則第 7 點規定，都市更新單元範圍內之國有公用土地，用途未廢止，確有參與都市更新遂行公用目的需要者：

(1) 屬事業資產或特種基金財產者，逕依都更條例規定參與都市更新。但擬分配房地作首長宿舍或職務宿舍者，依第二點規定辦理。

(2) 前目以外公用土地，依下列方式辦理：

A. 敘明參與都市更新理由、需用樓地板面積及其他相關事項，報經主管機關核明屬實，並徵得主辦機關同意後，依都更條例規定參與都市更新。

B. 屬參與權利變換分配房地者，獲配樓地板面積超過主辦機關同意面積，而有留用必要時，應陳報主管機關核定；無留用必要或未獲同意留用者，應依國有財產法第33條及第35條規定變更為非公用財產移交本署接管。

3. 據案附權利變換計畫書(第2次審議會版-修正部分)第16-2頁所載，教育部已申請分配13戶房屋單元及22席停車位，爰請教育部依前述規定說明該管同小段130地號國有土地是否屬特種基金財產及選配分回之房地後續使用性質，倘為特種基金財產又後續作為首長宿舍或職務宿舍，請教育部依前述規定辦理。

(三) 教育部(公有地管理機關)

1. 本案有關國產署所訂之國有土地參與都更作業原則，106年初業已函報國產署本部選配內容，報請國產署核定。國有土地參與都更作業原則於106年6月修訂，授權作業基金毋須再提報國產署同意，故國產署所提之意見本部業已提報，且依現行規定亦無需提報。函報國產署相關資料本部後續提供予都更處參考，並依今日審議會紀錄再函復予國產署作說明。
2. 教育部所分配之房地，因為學產基金之財產，考量出售之市場性，未來擬作為出租使用不標售，惟政府的大三房欲出租者，租金會非常高，市場上可能會比較難接受，所以才採比較有彈性的設計，同時亦配合目前臺北市提供校外出租宿舍政策，設計內容是較為有彈性的一個使用，住宅單元產生戶中有一個隔間，一個戶中門的概念，感謝委員這方面的提醒，又同時臺北市都更自治條例規定，室內最小面積不能低於46平方公尺之限制，本部綜合上述法規之限制，以戶為單位，而戶中還有隔間，隔間是一個通道或是門設計，使委員覺得此設計比較奇怪，目前建築規劃設計符合教育部需求。
3. 教育部學產基金性質即以出租收益為主，故分配收益性高的不動產產品，那就是店鋪。

(四) 財政局 許幹事珍妮 (書面意見)

本案經更新處確認已依第318次審議會意見修正，無其他補充意見。

(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 洪幹事瑜敏 (書面意見)

本局無意見。

(七) 地政局 李幹事汪穎 (書面意見)

估價報告書部分，地政局無意見。

(八) 都發局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(九) 建築管理工程處 徐幹事文強

1. 有關修正後的一層平面圖，1、2樓合併檢討的部分，1樓平面圖的地方在2樓下到1樓的那座樓梯，在1樓的地方還是有開口，這部分請作實質區隔。
2. 一層入口門廳開門麻煩請開向避難方向。
3. 2樓住宅無障礙部分似未檢討，請檢討並附於計畫書。
4. 如果單元檢討下來是能夠符合第10章的規定可以免設計(無障礙)，使用第10章無障礙第167條第一款，獨棟或連棟建築物該棟至地面層之最大層均屬同一單元，且第二層以上均供住宅使用這個部分是能夠免設無障礙空間。

(十) 謝委員慧鶯

請問教育部所選配1到7樓皆由B棟電梯進出，8樓之後B棟電梯是無法進出，教育部所選8樓2戶要從A棟樓梯間進出，如果只為了符合8樓以上要兩座梯的話，其實應該只要能通到旁邊，這樣就有兩支梯，就教育部管理方面而言，住戶有從1到7樓使用這個樓梯，教育部選配8樓1戶進出跟A棟住戶混在一起，就管理而言邏輯上很奇怪。

(十一) 簡委員伯殷

於幹事會有提醒教育部有關分配設計之建議，依實施者回應教育部已清楚目前設計，請問教育部是否同意實施者的規劃設計方案？

(十二) 陳委員建華

請問本案2樓是否還作商業使用？另請說明若不作商業改作住宅，無障礙部分要如何檢討？

(十三) 潘委員玉女

1. 權利變換計畫P17-3，教育部分配1樓A1店面，為何該戶是分攤B棟的小公？另有關B棟公設面積加上A1戶公設面積才等於1，請實施者一併釐清說明。
2. 請問教育部分配店面之用意？
3. A1戶店面會去使用到B棟的小公嗎？
4. 現A棟店面分攤B棟的小公，非教育部權值，建議檢討確認A、B棟大公、小公包含哪些項目內容？A棟A1戶是否會使用到？

(十四) 劉委員秀玲

本案因基地面積、形狀受限，除人行步道退縮外似無額外公益性質；另基地南側雖無申請△F5-3獎勵，惟與通案上道路需先退縮2米補足8米並與道路順平後須再退2米不符，建議△F5-1酌減2%。

實施者回應：

- (一) 有關陳情人意見，實施者都有積極的在跟他協商，原則上也提出參考方案，建議由陳情人找公正第三者做客觀分析，看看買賣價格多少，且公正第三者由他來找，但還是被拒絕，目前最後與陳情人溝通時，該陳情人有表達說要由其他共同持分之所有權人出面來進行協商，所以實施者也很樂觀接下來應該可以跟他慢慢達成買賣價格的共識，後續會繼續積極地跟他們協商，謝謝。
- (二) 陳情人(未同意戶)權值目前照三家估價師估出來約更新後可分配總價值為一億初，實施者提出欲承買價格約一億二，陳情人所開買賣價格為三億。
- (三) 目前僅剩一戶未同意，該戶有三個所有權人，兄弟三人共有。
- (四) 有關1樓開口部分，將依幹事意見修正將1樓門封掉。
- (五) 經先前與建管處多次討論，未提及有關2樓住宅無障礙檢討議題。
- (六) 目前1、2樓後方係屬他棟建築物，且2樓每戶在100平方公尺以下單獨出入，依建築管理彙編規定可免設無障礙空間。
- (七) 因第一版原始設計南側店面有兩戶，而因坐落位置因素，教育部欲分配回靠原產權座落位置，後來改版後，靠南側A棟A1戶店舖教育部選配，而因南側B棟全棟都是由教育部分配，為使教育部分配持有之統一性，故將A1戶計入分攤B棟之公設。
- (八) 目前B棟全棟為教育部選配，包含8樓B2戶，因店面A1戶位置位處B棟垂直下方，所以才將店面A1戶攤分B棟小公。
- (九) 謝謝委員，其實當初教育部作選配時都已說明清楚，因教育部希望能夠把可選配權值選到最極限，所以把剩餘權值垂直往上選到8樓，教育部也知道那一戶是與A棟住戶混在一起，事實上地下室也都混在一起，故原則上教育部是同意8樓設計。
- (十) 剛所述8樓樓梯區劃問題，因有法令上限制，如要設計8樓以上兩支梯，1至7樓亦需設有2座梯。
- (十一) 有關△F5-1酌減2%後，建築量體將取消12樓夾層部分。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案一樓及二樓合併面積檢討兩種用途、一層入口門廳開門與斜坡道位置等建築相關檢討，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(二) 權利變換及估價部分

1. 本案估價報告書更換比較標的、二樓以上均價1,064,266元/坪及其他修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

2. 有關本案權利變換計畫書內容共同使用部分，請依委員意見釐清修正。

(三) 人民陳情部分

本案尚有所有權人未同意參與更新，請實施者持續溝通協調整合。

(四) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予148.21平方公尺 (法定容積7.00%) 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) 考量本案因受限基地面積及形狀因素，除人行道外無其他公益性；南側退縮部分，依照通案臨6米道路應退2米補足8米後還要再退縮，惟本案因地形關係補足8米之後無法再退2米，和通案不符合，故予以酌減獎勵容積2%，同意給予169.38平方公尺 (法定容積8.00%) 之獎勵額度。實施者表示將取消12樓夾層部分。
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163.94平方公尺 (法定容積7.74%) 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) 同意給予127.04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。

(五) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 潘○光(當事人) 從頭開始表達要賣給東其公司，但實施者一直沒來協商，為何本案進行到權利變換階段。</p>	<p>1-1. 實施者受任人：大展資產顧問股份有限公司 潘俊和 規劃團隊代表實施者回答，實施者與陳情人潘先生的大姐協商，但因為對實施者沒有信心所以表達要買賣，但雙方價格認知差距過大，故一直沒有辦法達到雙方的合意。</p>	<p>請實施者說明後，妥與當事人溝通協調。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>2. 潘○光(當事人)</p> <p>既然協商沒有結果，為何可以進行到權利變換階段，應該是向我們購買後才進入本階段。</p>	<p>2-1. 實施者受任人：大展資產顧問股份有限公司 潘俊和</p> <p>都市更新價格爭議部分，有循價格爭議的管道，本案能持續進行，有跟地主建議提供給專業第三者估價的方案，也跟地主說明願意照專業第三者的估價結果優惠給他，但都不被採納。</p>	<p>請實施者說明後，妥與當事人溝通協調。</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。

四、「擬訂臺北市中山區德惠段四小段432地號等7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) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

1. 請依內政部(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」第二、(二)點規定，補充標示建物臨路面各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口位置，並確認前述開口皆與救災活動空間水平距離於11公尺範圍內。
2. 規劃於各處救災活動空間範圍內有人行道及排水溝，請確認救災活動空間應與道路順平無高差，地面承重可達本市現有最重雲梯車之1.5倍總重量(即75噸)，並由專業技師簽證認可。
3. 計畫書內P12-1頁「表12-1消防車救災活動空間檢討表」所抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內容仍非內政部102年7月22日修正版本，請再檢視修正。

(二) 財政局 黃幹事宏玲(書面意見)

1. 依提列總表規定，容積移轉費用依實際金額提列，且須檢具購入容積之實際支付成本證明文件，另該項費用以事業計畫核定內容為準。目前容積移轉辦理費用實施者以報價單金額提列，與提列總表規定未符，且本案依實施者說明後續須繳納容移代金，惟將俟容移總量代金總額計算完成後，補充修正容

移相關費用及證明文件，請實施者說明代金審查進度，並提請審議會審議。

2. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費皆以上限提列，且共同負擔比例38.84%，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。
3. 其餘幹事複審所提意見已修正或說明。

(三) 地政局 鄭幹事益昌(書面意見)

1. 住宅產品收益租金扣除裝修抵減期與過去通案原則不符，空置率12.5%亦高於一般審議案件，與一般市場交易情形似有不同，請實施者說明後提會討論。
2. 餘已修正或說明，無意見。

(四) 交通局 謝幹事霖霆(書面意見)

1. P.5-16請將引用資料更新為本市停管處105年度臺北市停車供需調查資料(北區)。
2. 基地內大(小)卸貨車位之設置及進出動線應於基地內部處理，本案規劃一般事務所及一般零售業達24個單元，惟僅設置1格裝卸車位，請再次確認可否滿足基地衍生停車需求，並評估增設卸貨或臨停區可能性。(已於都更幹事會提出此項意見，請釐清說明)
3. P.10-16 地下2層設有裝卸車位，請說明車道淨高及車位限高可否滿足裝卸貨車輛進出。
4. P.10-14~10-17請確實以不同圖例標明機械式停車設備，並請確認其所在樓層淨高可否滿足此類設施。(已於都更幹事會提出類似意見，請釐清說明)
5. P.11-3請於基地停車出入口設置反射鏡，並標示於圖面。(本項意見已於都更幹事會提出，未修正完竣)
6. P.10-17 請於圖面補充標示汽、機車地下1層車道(坡道)行車動線。(已於都更幹事會提出類似意見，請釐清說明)

(五) 建築管理工程處 徐幹事文強

1. 檢視依「臺北市綠建築自治條例」檢討應設置之設施設備部分，本處無意見，另基地範圍內並無現有巷道。
2. 二樓以上走廊淨寬，請依建築技術規則第92條規定檢討。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

本案前於105年9月6日都審核定，如若涉及變更設計事宜，請依更新審議會決議辦理後續。

(七) 謝委員慧鶯

1. 本案移入容積後增加眾多停車位，實際上僅靠兩部升降機，且須經過一轉彎車道，實施者在停車規劃上，是否已確實考量機械停車位之停等及進出所需

的空間及時間，請實施者說明。

2. 本案機械停車及平面停車皆依靠2部升降機出入的停車位數有多少？升降機的負擔是否過重？請實施者說明。

(八) 詹委員勳敏(書面意見)

1. 簡報第19頁，揭露因容積移轉地主更新後可多分配1,826,753,571元-1,559,435,376元=267,318,195-A價值，此A價值尚需扣除土地被稀釋後的價值，若為正值，才是容積移轉後增加的價值，若是負值，則容積移轉並沒有給地主帶來正面效益，請實施者提出計算的補充。
2. 事業計畫書13-1頁選配原則請再詳細寫，總價值不得超過分配權利價值5%為原則，能否增加為10%為原則，請按通案實施。另外，建議增列原位次優先選配的保障原則。

(九) 蕭委員麗敏

1. 估價報告書第50頁針對面積調整部分，因產品包含住家、辦公及一般零售業，對於面積的需求應有所差異；惟報告書皆依同一個標準來做調整。建議面積的部分，還是要依不同類型來分，因辦公的比準戶是在26坪左右，但40-50坪辦公空間是否真的在本案附近是比20幾坪辦公來得差，這點要請估價師考慮。另外，少數戶別做到96坪，辦公室下修至10%，請估價師以不同類型的面積做適當調整。
2. 另外針對二樓使用用途改為一般零售業，目前係以三樓辦公的比準戶針對使用項目部分直接調整5%？請估價師補充說明。

(十) 鄭委員淳元

1. 交通局第1點意見請依停管處105年的資料修正。
2. 交通局意見之第2、4、5、6點皆於幹事會中提出，惟實施者未修正或說明，請實施者釐清及說明。

(十一) 潘委員玉女

1. 本案選配原則並無限制所有權人跟選配關係人選配，建議在報告書中載明所有權人跟選配關係人自由選配。
2. 選配原則中，總價值不得超過分配權利價值僅5%，且5%非按照估價價值，而係依實施者第一次公開銷售價格的95%計算，這在一般選配原則上較少看到，能否依更新後權值去繳納差額價金？請實施者說明。

(十二) 遲委員維新

1. 本案為事業計畫之估價報告書，惟後續在權利變換階段時，目前的估價架構就不太適用，二樓改為一般零售業，以後在權利變換時是以店面還是辦

公來看，請估價師現階段要考慮。事業計畫將二樓一般事務所修改為一般零售業，但二樓沒有跟一樓有互通，是以公梯進出，如何做一般零售業？於估價上如何反應？

2. 裝修抵減期，以市場交易來看，在出租後住宅從未聽說裝修抵減期，雖然估價師提出新成屋需要裝潢，但據了解所有屋主在出租時，住宅並無裝修抵減期。此部分跟估價結果差異較小，建議依幹事會的意見修正。

(十三) 何委員芳子

本案是否業依規定架設網頁，並清楚揭露相關資訊，請實施者說明。

實施者回應：

- (一) 因針對陳情人提出之問題，我方確實與尚志資產開發股份有限公司有協議，屬私權問題，但在協調過程中一直沒有達成共識，亦一直在努力爭取，此案私有地主幾乎已達百分之百，我方會極力協調。
- (二) 裝卸車位會依技術規則的規定設置，淨高有2米7。另外，在機械車位等待空間有設置凹凸鏡，其他交通之意見亦併同配合修正。(針對交通局及謝委員)
- (三) 本案停車位共93部，升降機的使用是分散開來，在都市設計及土地使用開發許可審議委員會時已有討論，使用上應該沒問題。主要升降機的使用位於地下一樓，下到地下室則是坡道平面，使用停等空間皆位於基地範圍內。
- (四) 繳納代金部分，因尚志資產開發股份有限公司尚有陳情意見，至於容積移轉負擔金額之比例，會再與尚志資產開發股份有限公司做相關協調；確定後，代金部分會依照相關規定來辦理繳納。
- (五) 本案容積移轉後成本增加1.7億左右，總收益約增加2.67億。針對詹委員提出的容積移轉加入後，樓地板面積增加，土地持分會被稀釋。有關此問題，都市更新改建所有權人持有的土地持分很少，但總價值增加很多。故容積移轉後之收益是大幅增加的。
- (六) 選配原則，總價值不得超過分配權利價值部分，實施者同意由5%調整為10%。並依潘委員的意見，改採權利變換相關價值來計算差額價金。
- (七) 估價部分，面積的調整主要依整體面積使用的效益，所以本案面積調整區間是以這樣的標準。使用類別經調查後，區域內二樓以上多以住家、辦公居多，本案修改為一般零售業後，因店面使用效益很難延伸到二樓，在使用上才以三樓為辦公為基準，增加對一般事務所及一般零售使用項目的差異來做調整。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案業經「本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」105年6月30日審查修正後通過，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 有關依「臺北市綠建築自治條例」補充檢討應設置之設施設備及是否有現有巷位於基地範圍內部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(二) 消防救災部分

請說明本案「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」是否為內政部 102 年 7 月 22 日修正版本，請依幹事意見修正。

(三) 財務計畫部分

1. 本案容積移轉前後地主效益分析與差異，另所有權人是否已知悉其利弊以及本案容移代金繳納情形，請依本府市有財產審議委員會審查容移代金結果修正。
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%)均以上限提列，共同負擔比例為 38.84%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 估價部分

本案二樓以上平均單價為 713,074 元/坪，有關本案估價報告相關修正情形，請依幹事及委員意見修正。

(五) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予398.66平方公尺 (法定容積7%) 之獎勵額度。
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)，考量本案基地條件除留設騎樓外，並未留設其餘空間或提供其他公益性，故予以酌減獎勵容積1%，同意給予284.76平方公尺(法定容積5%)之獎勵額度。酌減1%部分，實施者表示將等比例酌減各樓層天井部分面積。
3. $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予235.74平方公尺 (法定容積4.14%) 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. $\triangle F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予341.71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，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「銀級」以上。

5. 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1,199.97平方公尺（法定容積21.07%）之獎勵額度。

（六）聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 李○宇(當事人)</p> <p>(1)設計圖的部分有些疑慮，三四樓那邊有做柵欄，我們不希望有做柵欄，實施者還需要跟所有權人溝通設計圖面。</p>	<p>1-1 實施者受任人：郭建興</p> <p>(1)本案因為緊鄰高架橋，因此才做隔柵，希望可以有一些隔離效果，這案子已經經過都市設計審議通過，這部分我們會在回去檢討，建築圖面還需要進大會審議，實施者會再會同建築師與地主討論後調整建築設計內容。</p>	<p>有關陳情人所陳意見，經實施者說明，並經大會討論後，予以確認。</p>
<p>2. 張○(當事人)</p> <p>(1)室內平面圖的規劃，希望可以規劃跟我們可選配的坪數相貼近，大坪數的部分不要設計這麼多。</p>	<p>2-1 實施者受任人：郭建興</p> <p>(1)實施者這邊在做建築設計的部分，已經有先跟地主的需要做協調，這部分還需要經過大會審查，我們會再依據地主的需要，再因應相關措施。</p>	<p>有關陳情人所陳意見，經實施者說明，並經大會討論後，予以確認。</p>
<p>3. 李○晃(當事人)</p> <p>(1)詳書面意見 1-1。我們全體地主希望達永可以加速更新速度期程，並且能針對進度做說明，按月書面告知。</p>	<p>3-1 實施者受任人：郭建興</p> <p>(1)實施者這邊有開發人員，會適時跟地主做回應，並且我們有架設網頁，我們會定期將相關資訊做揭露，依照地主意見辦理。</p>	<p>有關儘速辦理都市更新程序，建議請相關單位依法協助辦理相關程序。</p>
<p>4. 尚志資產開發股份有限公司(當事人)</p> <p>(1)詳書面意見 1-2。如果達永</p>	<p>4-1 實施者受任人：許胡忠</p> <p>(1)我們有在送件前一刻的確有跟尚志簽署這樣的協議。當我們走到</p>	<p>有關陳情人所陳意見，經實施者說明，後續責成</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
沒有執行協議部分，尚志這邊就不同意參與都市更新。	一定程度一定會允諾我們協議的內容。但地主的權利我們一定是最優先考慮，至於尚志所提出的意見我們會再跟他好好協商。我們是以成案為優先，所以達永這邊會再與尚志做進一步的協商。	實施者再予溝通協調，予以確認。

(七) 同意本案都市更新事業計畫經大會審議通過後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。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。

五、「擬訂臺北市中山區吉林段四小段63-1地號等25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 林鴻鈞 02-27815696#3073)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，謝委員慧鶯已依臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第13點規定，自行離席迴避。
- (二) 財政部國有財產署北區分署(書面意見)
 1. 依權利變換計畫書附錄-48頁，實施者與臺灣土地銀行簽訂之信託契約書信託項目含本署經管國有土地，因國有土地不辦理信託，後續所涉信託登記將如何執行，請實施者說明並修正契約內容。
 2. 承上，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，無涉實施者於權利變換計畫書第綜-1頁回應之「國有土地比例已由全案9.33%降為4.69%，差額部分由實施者自行吸收」，故仍不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於權利變換計畫書適當章節中。
 3. 本案共同負擔比例35.31%，仍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. 本案國有土地比例4.69%，相關管理費用之費率均以提列總表規定上限提列，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，仍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。
 5. 本署經管國有更新前土地均價(200萬餘元/坪)不及本分署所查單價

(204~214萬餘元/坪)，仍請予以審酌並提高國有土地更新前權利價值及比例，以維國產及全民權益；另本案地面層平均單價約為129萬餘元/坪、二樓以上平均單價約為85萬9千餘元/坪，低於本署查估之價格(店鋪約150萬元/坪、住宅約90~100萬元/坪)，請再審酌本案店鋪及住宅價格之合理性。

6. 權利變換計畫書第11-1頁表11-2與第11-3頁表11-3所載本署經營各筆國有土地更新前權利價值不符，請實施者修正。

(三) 交通局 謝幹事霖霆 (書面意見)

本案無涉交通議題，本局無意見。

(四) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

已修正或說明，無意見。

(五) 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，本局無意見。

(六) 財政局 黃幹事宏玲 (書面意見)

1. 本案承攬契約印花稅目前所列計算式內營建費用、特殊設備費用、鑽探費、鄰房鑑定費等後續是否涉及合約，而應以合約所載金額扣除營業稅後金額計算，暨計算式內公共設施開闢成本是否包含捐贈土地成本，而需提列承攬契據印花稅，因事涉提列總表之適用疑義，已請更新處協助釐清，並提請審議會審議。

2. 其餘幹事複審所提意見已修正。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(八) 詹委員勳敏(書面意見)

1. 簡報P14表內前3項費用刪除修正後均降低，為何共同負擔比例(35.31%)卻仍不變請說明？
2. 莊施惠美為不能參與分配戶，其權利價值(不含車位)比例為0.061312%，依巨秉報告計算其更新後值為1,211,694元，差最小單元為13,954,166元，依權變計畫書16-1現地安置戶兩戶需繳納43,473,294元予實施者，請實施者能否給予她同樣機會，以她向金融機構貸款，不足部份再籌自備款或實施者融資不足款之機會給她，以補所有權人比違建戶更不佳之周延性

(九) 潘委員玉女(書面意見)

1. 第6-6頁至第6-24頁尺寸標示不清。
2. 第17-1頁「地籍整併」應改為「地籍整理」。
3. 第17-5頁建物登記清冊中「共用部分」欄位應填載權利範圍而非面積值。
4. 第17-5頁建物登記清冊中「車位」，如何登記？

(十) 簡委員伯殷

1. 本案陳情意見多為原同意15層樓之建築設計，惟事業計畫核定為21層，明顯為資訊不對稱所衍生出來的問題。
2. 請問本案於事業計畫公展期間就陳情內容是否有陳情過，請陳情人說明。

實施者回應：本案因有簽署協議合建契約，故本案仍依協議內容辦理。

決議：本案因陳情意見過多，請更新處先行召開專案小組會議，再提請審議會審議。