

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 323 次會議紀錄

107 年 6 月 7 日府都新字第 10731039300 號

壹、時間：民國 107 年 4 月 16 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(討論提案一由方副主任委員定安主持，討論提案二至討論提案四由王副主任委員玉芬主持)

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、「擬訂臺北市文山區興安段四小段122地號等29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 林雯萱 2781-5696#3067）

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（公有土地管理機關）
 1. 本案更新容積獎勵達 63.75%，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 51.45%，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予以調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。
 3. 依權利變換計畫審議或核定結果，倘本署領取差額價金已達本案最小分配單元價值（含一車位），本分署需調整分配標的時，實施者應配合辦理，並以不補繳差額價金為原則。
 4. 本案共同負擔比例達 37.76%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔（銷售、人事、風險）提列費用高，再檢討其合理性與必要性，應調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
 5. 本案建築規劃取得綠建築標章，惟本案建材設備表均以臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項之建材設備等級表第三級提列（除浴室、廚具設備、門禁管理及保全監控系統及視訊及網路設備外），是否符合該綠建築標章所規範相關節能指標，請實施者說明並予修正。

(三) 國防部軍備局 (公有土地管理機關)

本局無意見。

(四) 財政局 徐幹事淑麗(書面意見)

1. 有關公共設施用地地上物(304巷11號)門牌初編日期為45.5.1重建單價以中級提列、占有他人土地之舊違章戶之現金補償表中304巷15號及17號門牌初編日期均為49年，重建單價分別各以中級及上級單價提列，因該重建單價標準高於一般案例一節，更新處審查意見為請實施者說明後提請大會討論，故本局無補充意見。
2. 有關建築設計費增提列2%法定工程造價部分有別於一般案例一節，雖經更新處說明尚符合規定，惟與審議原則按中級費率提列為原則規定似未合，故仍請更新處協助釐清本案係屬通案或個案性質，倘屬個案性質建議提請審議。
3. 公共設施工程開闢費用提列道路設計費用450,000元，因非屬提列標準規定得提列項目，請實施者說明合理性及必要性後，提請審議。
4. 本案拆遷安置費提列期間42個月高於審議案例36個月，請實施者說明合理性及必要性後，提請審議。
5. 人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列(共同負擔比37.76%)，請實施者說明各項費率提列之必要性及合理性後，提請審議。

(五) 地政局 洪幹事于佩(書面意見)

無意見。

(六) 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。

(七) 都發局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(八) 新建工程處 丁幹事仲仁 (書面意見)

本處已於106年12月28日以北市工新設字第10641146700號函回復葉錠坤建築師事務所。

1. 初步審理道路線型及路面鋪築厚度無意見，惟因道路開闢範圍、長度及寬度等尚須經主管機關核定，本案請於建築執照核可後，再併建案將相關圖說送本市建築管理工程處轉本處審查。另有關道路開闢範圍之高程(或結構安全設施)與鄰地建物銜接不得影響出入口之進出，以利安全。
2. 本處僅就圖面高程進行審查，至於現地實測高程，應由起造人依本府都市發展局核發之水準點高程資料自行引測並委託專業技師簽證負責，另本案如涉

及需辦理水土保持計畫事宜，應請申請人依水土保持法相關規定辦理。

(九) 大地工程處

本案挖填土石方部分，無意見。

(十) 何委員芳子

1. 一樓平面圖有2株櫻花，請補附斷面並標示覆土深度。
2. 本案申請綠建築「銀級」，預估得分值41.94，尚介於「銀級」($41 \leq RS < 48$)，請再自行檢視並建議酌增。
3. 目前道路預審結果請依新工處所提書面意見辦理，有關道路開闢範圍、長度及寬度等尚須經主管機關核定，請於建築執照核可後，再併建案將相關圖說送本市建築管理工程處新工處審查。
4. 有關容積獎勵 $\Delta F5-1$ 本案協助處理多數違建戶問題及道路開闢，同意給予8%。

(十一) 簡委員伯殷

1. 有關6F-B1單元，臥室上面有無糞管，請於圖面加註。
2. 本案南側開闢計畫因坡度及高差大，有關駁坎、排水溝及排樁的設置，致使道路淨寬不足8米，是否經相關單位審查認可，請說明。
3. 財務計畫部分建築規劃費應是指未實質規劃前，先行委託一位建築師作規劃，後續又委託另一位建築師做實質設計才產生的費用，本案是否有此情形請實施者說明。
4. 財務計畫部分提列道路設計費目前沒有案例，但有其必要性，這部分設計並非建築師設計需委託其他單位設計，同意本案提列。
5. 有關國產署領取差額價金是否已達本案最小分配單元價值(含一車位)請實施者說明。
6. 有關一樓不分攤2樓以上公共設施部分，是否涉及程序問題，實施者說明已取得私有地主同意書，並請國產署表示意見。
7. 有關容積獎勵 $\Delta F5-1$ 本案協助道路開闢對於附近有其貢獻，獎勵值10%上限已自降為8%，同意給予8%。另近期公告 $\Delta F5-1$ 的檢討方式，建議後續的案件可自行檢討提供委員參考。

(十二) 趙委員正義

請實施者或都計單位說明，因本案僅興闢單元南側計畫道路並未全段開闢，該計畫道路開闢的原由？依實施者說明還是需依現行都市計畫辦理，

涉及山坡地形協助開闢時注意施工。

(十三) 蕭委員麗敏

1. 有關道路設計費用基於共同負擔精神且實務上合理性與必要性，建議通案處理，委員會認列並須檢附報價單、合約或其他文件證明。
2. 財務計畫部份利息建議以通案36個月提列。
3. 事業計畫附錄更新後建築物共專有平面圖補補標示一樓、七樓約定專用的範圍。
4. 有關6F-B1單元臥室上面的糞管，建議知會所有權人並建議估價師依其影響程度確認是否需配合調整修正。
5. 請實施者補充說明本案框架高度及開放空間的公益性。

(十四) 張委員鈺光

1. 本案施○芹、施○文兩位所有權人是領取更新前價值還是領取更新後補償金，請實施者說明。
2. 有關容積獎勵△F5-1本案鄰近山坡地且建築量體、造型相對較為突兀，提供之公益設施不是很充足，建議給予6%至7%的獎勵值。

(十五) 潘委員玉女

1. 本案道路用地若全登記予新工處，權變表17-1相關內容請修正為地籍整理，請將道路用地以另一個代號表示，另分配清冊與登記清冊不一致，請重新釐清修正。
2. 請檢視國產署領取差額價金是否已達本案最小分配單元價值（含一車位），請實施者重新檢視。

(十六) 游委員適銘

1. 財務計畫部分有關3戶占有他人土地之舊違章戶之現金補償重建單價，建議依中級提列。
2. 財務計畫有關道路設計費45萬，多數案件沒提列建議刪除。

(十七) 臺北市都市更新處

本案建築設計費中額外提列建築規劃費，依臺北市建築師公會酬金標準表確有依收費標準外按法定工程造價2%收取之建築規劃費用，依規定可以提列惟無案例可循，請實施者補充說明合理性。

實施者回應

- (一) 道路坡度高差較大，跟一般平面道路設計不同相對複雜，實質委託技師規劃

設計費用100萬，僅提列45萬，屬於實際支出金額也有其必要性。

- (二) 建築規劃費2%，係依臺北市建築師酬金標準表規定提列，另本案地形高差較大、涉道路開闢等，實質於建築設計合約中亦有提列，此2%建築規劃費實施者同意自行吸收。
- (三) 配合財務計畫下修後，經檢視國產署差額價金已達最小分配單元，後續配合國產署選配結果修正計畫書。
- (四) 有關道路用地地籍整理以另一代號表示，及分配、登記清冊誤植內容均配合委員意見辦理。
- (五) 新工處已完成預審並對於道路線型、路面鋪設厚度無意見，道路開闢範圍、長度及寬度需待主管機關核定，另排樁設計經新工處確認通過，其餘新工處沒意見。
- (六) 本案南側為都市計畫劃設之計畫道路，區外往北尚未開闢部分亦鄰接其他住宅社區，本案係依劃定更新單元規定需納入單元並協助開闢。
- (七) 一樓變動部分已取得私地主同意書，另於107年3月19日至國產署說明，國產署表示無意見。
- (八) 有關施○芹、施○文二位權值均未達最小分配單元價值，已與實施者達成協議，於核定後領取更新後權利金。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案東北側土地是否影響勞保局倉庫之通行道路及與計畫道路高差等問題，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案開發與鄰近建築物之地形建議避免過量挖填土石方，實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 有關本案協助開闢道路部分，已送新工處預審完成，經實施者說明並經審議會討論，本案核定前加會新工處道路規劃圖說，若後續新工處未能同意道路規劃內容，則須辦理變更事業計畫及權利變換計畫，予以同意。

(二) 財務計畫部分

1. 本案公共設施費用提列道路設計費用(450,000元)，經實施者說明並提供相關委託規劃設計合約後，予以同意。
2. 本案占有他人土地之舊違章戶之現金補償重建單價以中級提列及拆遷安置

費提列42個月，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

3. 本案財務計畫共同負擔比、人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(11.25%)提列，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。其中建築設計規劃費多提列2%法定工程造价部分，實施者表示自行刪除。

(三) 權利變換及估價部分

1. 有關本案一樓平面之變動設計，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 配合財務計畫修正，國產署領取差額價金已達本案最小分配單元價值(含一機械車位)請實施者後續會後提供可選配單元，依國產署選配內容修正計畫書。

(四) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予170.95平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。
2. $\triangle F4-2$ (協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施獎勵)，經新工處表示意見後，原則同意給予335.74平方公尺(法定容積13.75%)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。
3. $\triangle F5-1$ (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195.37平方公尺(法定容積8%)
4. $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予219.78平方公尺(法定容積9%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額；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。
5. $\triangle F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予146.52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。
6. $\triangle F6$ (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488.42平方公尺(法定容積20%)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。

(五) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 施○芹 嚴正抗議金門建設光碟內擬定之現金補償 533225，計算基礎有誤，請求更正。</p> <p>(1)依更新條例第31條： 權利變換後之土地及建物扣除所規定拆價抵付共同負擔後(37.63%)，依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配原土地所有權人。但應分配之土地及建物未達最小分配面積單元，而無法分配者，得以現金補償之。</p> <p>我和弟弟施克文同籲請主管長官主持公道。此案如公告完成，補償金應以更新後之價值10.74億計算。$10.74\text{億} \times 0.11\% = 118\text{萬}1400\text{元}$減去共同負擔44萬4755元=73萬6645元/每人。而非採用更新前的價值4.84億多去算，多出每人只拿53萬3325元。請注意我們並非自願放棄分配，而是土地太小無法分配，我們是弱勢，請長官轉告實施者予更正並回覆之。</p> <p>(2)依更新條例第46條第5項： 實施者權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅才對，金門建設卻要我們扣除土增稅，請求其條文做修正為宜。</p> <p>本人施幼芹因7月23日到南部，24日下午恐不克趕回出席“北市文山區興安段四小段122地號等29筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案”聽證會，故以書面意見陳述異議，以維護自身的權益。</p> <p>我弟弟施克文因人現在國外，其持分和我相同，故請我一併代為陳述，盼能獲得進一步之回音。茲將相關文件並呈與承辦人林雯萱查照。</p>	<p>1-1實施者受任人：莊育傑</p> <p>(1)原約定買賣故需繳土增稅，原約定今年簽訂買賣契約，但所有權人因故缺席。</p> <p>(2)領取更新後權利金需經所有權人與實施者雙方達成協議，並依協議內容辦理，係因雙方未依更新後權利金進行討論，故本案依法令規定辦理。</p>	<p>經實施者說明並經審議會討論，予以確認。</p>
<p>2. 財政部國有財產署北區分署 (1)本案更新容積獎勵達63.75%，請以適量</p>	<p>2-1實施者受任人：莊育傑</p>	<p>(1)~(2)、(4) 有關國產署</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>且設計以地主需求為主要考量，並避免對原週遭環境造成衝擊。</p> <p>(2) 本案國有土地比例51.45%，因國有土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予以調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。</p> <p>(3) 依權利變換計畫審議或核定結果，倘本署領取差額價金已達本案最小分配單元價值（含一車位），本分署需調整分配標的時，以維護土地所有權人權益。</p> <p>(4) 本案共同負擔比例達38.24%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討黃合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。</p> <p>(5) 本案原1樓-A1戶為一般零售業甲組分攤2樓至14樓電梯及梯廳之共用部分，惟修正為集合住宅後不分攤2樓至14樓電梯及梯廳之共用部分，請實施者說明修正後1樓-A1戶不分攤前述共用部分之原因。</p> <p>(6) 查事業計畫書【審議會版】第14-2頁表14-4建物門牌興隆路三段304巷23號建物之補償單價計算方式採合法建物重建價格*50%計算，與臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第7條第1項第2款第2目規定略以，既存違章建築物三層樓以下之各層拆除面積在165平方公尺以內之部分，按合法建築物重建價格70%計算；其單層拆除面積超過165平方公尺之部分，按合法建築物重建價格50%計算有間，請實施者重行分算前述建物各層樓拆除面積超過及未超過165平方公尺部分之補償單價。</p>	<p>(1) 公有單位選配如有要更換，請於審議會前/上提出，以利委員會確認。</p> <p>(2) 其他問題併入審議一併討論，依決議辦理。</p>	<p>表示容積獎勵、共同負擔比及管銷費用等事宜，已併議題討論，經實施者說明，予以確認。</p> <p>(3) 有關國產署調整分配標的，請實施者依決議辦理。</p> <p>(5) 國產署經過實施者說明後無意見，予以確認。</p> <p>(6) 實施者說明已修正，予以確認</p>

(六) 本案都市更新事業計畫及權利變換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。

附帶決議：近期公告△F5-1的檢討方式，建議後續的案件實施者可自行用新制試算獎勵值提供審議委員參考，請業務科研究機制。

二、「擬訂臺北市士林區陽明段三小段379-6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 黃映婷 2781-5696#3065）

討論發言要點：

（一）財政局 徐幹事淑麗（書面意見）

1. 本案為協議合建，人事行政管理費及銷售管理費以上限9折提列，請實施者說明必要性及合理性後提請審議。
2. 餘168專案會議幹事意見已修正。

（二）地政局 鄭幹事益昌（書面意見）

P52及P59「建築設計」欄仍有前後調整邏輯不一之情形，請修正，餘無意見。

（三）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。

（四）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

（五）建築管理工程處 徐幹事文強

有關379-12地號涉畸零地部分，本處是基於提醒性質請實施者注意，實施者既說明有充分考慮，故本處無意見。

（六）交通局 洪幹事瑜敏

有關379-12地號，實施者設計為人行步道，並無影響鄰地進出通行的問題；另陳情人提到本案施工交維影響5月報稅部分係屬個案認定，請實施者之後提送施工交維的時候注意當地交通問題。

（七）何委員芳子

1. 本案東側車道附近種植3株欖仁樹及1株青楓，請補附斷面圖及標示覆土深度，覆土深度需>1.5米。
2. 計畫書P11-21第3點綠化量指標說明部分，覆土深度>1.0M，請修正。

3. 假如本案後續仍作為商業使用，應該要留設人行道，且應發揮真正人行道的功用，但考慮實質上，未來人行道可能會變成店面的延伸，當然不能夠給予人行道獎勵。實施者說明會設置固定設施不允許違規，就會減縮人行道真正讓人通行的意義，也不能給予人行道獎勵。因此本案似乎不是單純給不給予人行道獎勵就能解決問題，實施者須再予以考量。
4. 請實施者說明傳統市場有沒有包含在本案基地內？另建議人行道上棚架應予以拆除。
5. 建議召開專案會議，邀請審議委員及攤商自治會出席。

(八) 簡委員伯殷

1. 本案非一般的都市更新案，使用分區雖為住宅區，實際上現況為市場，巷子內道路有加頂蓋，本案申請△F5-3獎勵，攤販是否可以擺攤，如何保證申請人行道獎勵部分不被攤販占用，請實施者說明。
2. 本案巷子頂蓋部分施工後必須要拆除，實施者須詳細說明，否則後續施工也會有很大的問題。
3. 本案馬路即是人行道，攤販都擺到馬路上。
4. 本案短時間無法解決，建議組專案小組來協助本案。

(九) 趙委員正義

華榮街等於是市場，前面留人行步道是好的，原來市場就是在棚架下面，其實沒有跟前面串連的話，違規使用的機會還是很大，424地號土地納入更新單元會更理想。

(十) 黃委員志弘

1. 本案雖為住宅區但實際上是傳統市場，請實施者協商棚架是否能夠完全拆除。
2. 容積獎勵退縮的部分如果產生出租營業行為，實施者恐怕不是片面的從管理委員會的條例就能夠規範的。
3. 在退縮獎勵範圍內不應該有其他構造物，包括棚架的違規使用。

(十一) 張委員鈺光

1. 依臺北市都市更新單元規劃設計容積獎勵評定標準第二條第三點申請有關供人行走之地面道路或騎樓，備註註明「人行步道之留設，應配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置。」人行步道如果無法通行而須繞到巷道上仍

給予人行步道獎勵，是很不合理的。考量整體實質現況，都市更新可以改善市場的衛生環境品質，但不該去改變商鋪紋理結構，請實施者再思考。

2. 為維持人行步道連續通行，建議可以在設計上作一些微小的調整。

(十二) 黃委員台生

本案並非可用都市更新的規則解決，鼓勵攤商進入本案更新單元，用獎勵的方式才是真正有意義的獎勵，大環境要改善也很難，實施者既有勇氣來這做都市更新，是否公部門與私部門合作，才會有所改變。

(十三) 陳委員建華

1. 基地東南角大部分設計為小型的住宅單元，請說明未來住宅單元做何使用？
2. 計畫書P11-14剖面圖未標示尺寸，另請補充說明與鄰地之關係。
3. 424地號未納入本案更新單元，故人行步道未連續，建議實施者人行道能夠延續。
4. 請說明集合住宅單元尺寸。
5. 請說明與市場攤商自治會協調結果。
6. 若市場攤商自治會不同意拆除棚架，未來西側及南側會是什麼狀況，建議補充剖面圖讓委員能夠了解。

(十四) 潘委員玉女

C7住宅單元不到1坪(2.11平方公尺)，請說明做何住宅使用。

(十五) 方副主任委員定安

1. 請實施者說明市場是否為市場處列管。並說明是否有針對既有攤商討論過及過去溝通協調情形。
2. 傳統市場是個既定的事實，本案並非一般的都市更新案，整個傳統市場的問題要寄附在更新單元是很困難的，請實施者說明本案能對周邊公共環境的改善能夠做到什麼？
3. 請實施者將周邊相關議題羅列出來在專案會議做一個詳盡的討論，重點在於增加哪些公益性請實施者具體說明，及說明424地號土地納入更新單元範圍內的可能性。

實施者回應：

- (一) 3位陳情人陳情有關施工中的安全部分，實施者會依照市府相關規定做鄰房現況鑑定隨時監控及掌握，第二個是交通維持計畫，施工過程中一定會約束施工廠商按交通動線維持計畫來進行，以不影響居民的生活及攤商的營業生活步調為原則，施工過程中會召開說明會及協調會讓附近的居民理解施工過程中所造成的影響。
- (二) 有關東南角樓梯部分是先前的規劃，本次提送大會討論的方案是設計為住宅，做為分配使用。
- (三) 有關人行步道獎勵部分，在專案會議及專案複審會議結論也載明「考量本案緊鄰市場，務必於後續管理方面確保無違規佔用之情事發生。」及「華榮街及美崙街側之人行步道應確實開放供公眾使用，並依通案原則於住戶管理規約中註記。」，目前是在公寓大廈管理規約中載明不能供攤販使用。
- (四) 委員建議留設通道的問題，目前市場上有棚架，所以人流的方向在市場的營業時間還是主要會在棚架下，所以實施者還是希望保留原有的通行方向。
- (五) 營業店面的部分都是依據目前土地所有權人的面積及所占的數量，也就是依照原有攤販的面積及面寬來分配。棚架的部分有跟目前傳統市場的管委會初步溝通，在施工過程中棚架如何處理，但是還未有定論。
- (六) 本案更新範圍內所有攤販及路邊擺攤其實是目前住戶，所有店面的相關權利人也認為未來要有變化，也願意內縮到營業範圍內作營業，所以才會把所有基地內的攤販及住戶按照目前的大小作協議的方式分配，實施者相信也很難凝聚這樣的共識。實施者的權利僅能針對管理規約嘗試規範，法定空地的管理都是管理委員會的範圍，如果有任何一個個人的營利行為，相信管委會可以用公權力來實施。
- (七) 未來附近攤商及社區可能因為本案案例，鼓勵附近攤商願意配合政府的法令作一些變化，希望各位委員給予支持。
- (八) 棚架不在本案基地內，位在計畫道路上，拆除棚架不是實施者能決定的。
- (九) 貴富街現況僅有5米多的寬度，退縮後寬度可達8米，而棚架是位在計畫道路上，如果我們真的能夠維持空地的使用，做為人行道或是駐足空間，對狹窄的巷道來講都是非常有幫助的。在這4-5米的退縮空間裡，如果管委會跟公權力的執行，在這法定空地上是沒有攤販行為的話，對整個傳統市場的消費行為跟防災避難都有更大的幫助。

決議：本案必須要考量整體基地的公益性及周邊市場整體環境，包含F5-3人行步道獎勵更新後可能違規使用及計畫道路上棚架處理方式等問題，請再考量是否人行道做一個連通，整體圖面表達需讓專案小組委員清楚了解棚架是否存

在、與自治會溝通說明情形，並請市場處、市場攤商自治會及424地號所有權人出席儘速召開專案會議。

三、「擬訂臺北市北投區立農段五小段167-1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 楊祖恩 2781-5696#3064）

討論發言要點：

（一）財政局 徐幹事淑麗（書面意見）

1. 有關討論事項財務計畫部分1. 都市更新規劃費用以實際合約認列金額530萬高於提列標準計算金額385萬5000元，請說明其合理性及必要性後提請審議一節，本局無補充意見。
2. 自有資金貸款利率請依審議原則按郵政儲金一年期定儲利率大額存款利率(0.510%)計算(如幹事複審版)，並修正連動項目。
3. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(10%)均以上限提列(共同負擔比27.67%)，提請審議。

（二）地政局 鄭幹事益昌（書面意見）

複審意見已修正，無意見。

（三）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。

（四）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

報告書第10-8、11-5頁，本案車道破口部分計入△F5-3留設人行步道獎勵，請再釐正。

（五）建築管理工程處 王幹事光宇

1. 有關建築規劃設計部分，造型框架、裝飾柱檢討及雨遮、陽台裝飾性構造物部分經建築師檢討，符合相關法令，本處無意見。
2. 有關廢巷改道部分，因現有巷道全段在更新單元範圍內，符合臺北市都市新自治條例第10條第1項第1款之規定，本處無意見。
3. 在事業計畫報告書中，幹事複審意見關於臺北市新建建築物綠化實施規則，實施者回應本案法規適用日為104年10月13日，不適用臺北市新建建築物綠化實施規則，請實施者改依臺北市建築物及法定空地綠化實施要點檢討。
4. 事業計畫報告書第10-26頁一樓平面圖右側標示部分，載明詳圖10-37院落檢

討圖係屬誤植，請修正。

(六) 簡委員伯殷

1. 依陳情人所述，本更新單元周邊共有6筆地號，本更新案僅邀集其中2筆劃定更新單元，請實施者就劃定過程進行說明。另實施者未將北側空地納入，是否考慮在劃設之時會涉及到空地過大問題，請實施者說明。
2. 請實施者說明168-1地號土地道路用地之產權。
3. 有關△F5-3人行步道容積獎勵，面臨計畫道路6米退縮2米無申請人行步道獎勵部分，請實施者說明。
4. 車道西側部分面積依審議通案除法定車道寬度3.5公尺所設面積需扣除外，其餘面積得計入△F5-3（供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積）。

(七) 蕭委員麗敏

1. 針對估價部分，有關陳情人潘先生表示持有400萬之價值，是否為167-1地號共有4位所有權人所持有4/65之權利範圍近一坪的部分。本案係屬住三土地，倘如陳情人所言不到一坪土地要求400萬的價值，就估價來看，應是不太可能達到陳情人的理想價位，此部分建議實施者再予陳情人進行溝通協調。
2. 有關聽證紀錄中，潘先生代理江富華、潘世偉、潘睿昇、潘世棟、張西欽等5人，其中張西欽似乎非本案之權利人，此部分再請實施者釐清說明。

(八) 張委員鈺光

1. 事業計畫第13-3頁三、本案選配原則說明(一)本案分配方式係依都市更新權利變換實施辦法第11條規定辦理，後續將載明於本案都市更新事業計畫書中，建議後半段「後續將載明於本案都市更新事業計畫書中」予以刪除。
2. 事業計畫第13-3頁三、本案選配原則說明(七)「若權利人未依本選配原則進行選配，發生與其他權利人申請同一位置時，由符合本選配原則之權利人優先選配，未符選配原則之權利人另行依原則於未被選配之位置中選配或抽籤」，似有不合理，此部分倘無適用建議刪除。

(九) 趙委員正義

有關陳情人所述由仲介估價部分，建議實施者請請陳情人提供書面資料舉證。

(十) 陳委員建華

1. 本案基地東側鄰公園，依報告書第10-53頁與第11-10頁剖面圖，裝飾柱偏低易阻礙樹木成長空間，建議裝飾構造物再予調整。
2. 有關本案採用照樹燈規劃，建議再予調整。

(十一) 潘委員玉女

1. 權變計畫報告書第6-5頁至6-21頁圖面，尺寸標示不清楚，請實施者修正。
2. 針對權變計畫第17章地籍整理部分，因未來地號整併後尚不確定，建議實施者全部先以A地號表示。
3. 事業計畫在第13-3頁至第13-4頁選配原則說明部分，在(四)請各權利人以應分配價值之合理範圍(上下差距30%內)，因為選少並不會影響到其他權利人的權利，故建議針對超過30%部分做限制即可。

(十二) 游委員適銘

1. 估價案例行情是從146萬到198萬，因167-1地號臨路面寬下修8%，地形下修2%，面積下修3%，合併後正聯估價報告書第54頁為合併後167-1地號從191.6萬提升至193.7萬，此部分是否可說明。
2. 另有關陳情人所提其價值400萬係由仲介提供，提醒實施者要求陳情人提供書面資料，後續如有爭議可供審議會進行參考。

(十三) 臺北市都市更新處

本案符合臺北市都市新自治條例第10條規定廢巷。

實施者回應：

- (一) 本案於劃定更新單元時，實際召開3次鄰地協商，並經主管機關再召開1次協商，但參與意願偏低，後經本市都市更新及爭議處理審議會第188次審議後以2筆土地劃定為更新單元；另陳情人更新前的價值係依估價師估價面積3.12平方公尺，約0.94坪其價值約120萬(權變計畫書第11-2頁)，更新後價值約為241萬(權變計畫書第16-3頁)，陳情人於聽證發言表述要求400萬，希望能讓其清償貸款，實施者提出願支付260萬價金購買，但無法滿足陳情人之要求。
- (二) 本案街廓原本應有6筆地號，北側部分有4筆，剛才陳情人所提問題，主要為實施者為何不把北側地號劃進更新單元範圍內。而在北側空地部分，實施者亦有持分土地，當初原想將整個範圍納入，但經過協調北側土地參與意願偏低，故僅就167-1與168地號兩筆土地劃定為更新單元。另本案更新單元為167-1與168地號，其中168地號因涉及部分為道路用地，故後續又分割出

168-1地號。實施者未將持有之北側空地劃入，除同意配合辦理都市更新調查意願偏低，且剩餘土地仍有500平方公尺以上的面積，讓北側的土地有自行辦理都市更新之機會，另如將北側空地納入，本案亦無空地過大之問題。(說明:如納入更新範圍外北側空地土地面積合計為1,197平方公尺，住三建蔽率大於269.32平方公尺即可，本案違章戶拆除面積約400平方公尺，申請現地安置286.10平方公尺，固如納入北側空地並無空地比過大的問題)

- (三) 道路用地之產權係原168地號地主所有，因上有圍牆，後續實施者一併協助開闢並捐贈。
- (四) 本案於劃定進行審議時，審議會要求臨6米計畫道路部分，要退縮2米，退縮部分不得核算容積獎勵，本案原則配合當初審議會之決議要求辦理，共計約104平方公尺之容積獎勵皆無申請。
- (五) 有關400萬係陳情人針對所持有之167-1地號土地持分3.12平方公尺約0.94坪所要求之土地價金，據陳情人所言，係由房仲估價所得，原本陳情人是要求一棟房子，本案從報核後協調至今，因協調無結果，故才會提到審議會進行討論；另張西欽係屬他項權利人部分。
- (六) 估價部分，整宗基地價錢還是比比準地價前高一點，所以是相對比例的拉高其價值。
- (七) 有關選配原則部分，本案後續將依各幹事及委員意見修正。
- (八) 有關車道部分，實施者原即依規定扣除，3.5米部分無計入容積獎勵申請。
- (九) 有關陳情人所提之400萬係由仲介提供部分，係由陳情人自行表述，後續實施者將函請陳情人提供資料。
- (十) 有關△F5-3(供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)容積獎勵調整部分，將由各戶陽台面積調整。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案造型框架、裝飾柱檢討及雨遮、陽台裝飾性構造物部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(二) 本案同意依臺北市都市更新自治條例第10條規定廢止更新單元範圍內現有巷道(立農街一段343巷)，免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

(三) 消防救災部分

本案消防救災空間，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. 本案都市更新規劃費用以實際合約認列金額530萬高於提列標準計算金額385萬5000元，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(10%)，共同負擔比27.67%，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

本案估價報告書中空置率之推估情形及二樓以上均價682,626元/坪，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(六) 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。

(七) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予117.34平方公尺 (法定容積7.00%) 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26.94平方公尺 (法定容積1.61%) 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。
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) 同意給予167.63平方公尺 (法定容積10%) 之獎勵額度。
4. △F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 請實施者扣除車道出入口右側不連續部分面積，其餘部分原則同意給予，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。另實施者說明扣除之容積將由各戶陽台面積調整。
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134.10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，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「黃金級」以上。
6. △F6 (處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積) 原則同意給予286.10

平方公尺（法定容積17.07%）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。

(八) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 潘○雄(代江○華、潘○偉、潘○昇、潘○棟、張○欽)(當事人)</p> <p>(1)對於發言限時又限次數，無法暢所欲言提出抗議。</p> <p>(2)執行委員名單是否有事先提供給維正公司，由維正公司事先與委員溝通後才表面上做形式上的開會交差？是否有舞弊的情況？我要申請司法機關查清楚。</p> <p>(3)本街廓一面是公園預定地另三面是計畫道路加起來有6個地號，只挑2個地號，為何不包括其他地號一起做都更？因為面臨慈生宮五穀先帝廟觀光勝地，遊客甚多，若不6個地號一起來辦都更，有失柯市長之德政，愛鄉愛民讓老百姓懷念。</p> <p>(4)向市府詢問反對辦都更戶是誰，但未獲得回應。因為範圍內為慈生宮五穀先帝廟前董事長林家的後代，以林家對地方慷慨解囊的個性，不可能反對都更，若有需要，我願意鼎力協助，使都更做得更完美，讓柯市長受市民永遠懷念。</p> <p>(5)吉利街149巷面向吉利公園已建築完成的工地，與本都更基地面向綠地相同，建築房屋應有特別的優厚，高度可放寬，但不可圖利財團？</p> <p>(6)本案於唎哩岸捷運站一定範圍內，有優厚的獎勵，應回饋地主，</p>	<p>1實施者受任人：黃朝威</p> <p>(1)本案劃定時低於1000平方公尺，實際召開3次鄰地協商，並經主管機關再召開一次協商，但參與意願偏低，最後經審議委員會審議後通過。</p> <p>(2)基地面積依土地使用分區168地號面積是694平方公尺，167-1地號是51平方公尺，基地面積共745平方公尺。</p> <p>(3)高度放寬係依都市更新條例規定規劃設計。</p> <p>(4)其更新前的價值係依估價師估價面積3.12平方公尺，約0.94坪其價值約120萬，更新後價值約為241萬，其不符合潘先生所要求，我們將後續再協商。</p>	<p>有關陳情人所述內容前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
我的土地有經過房屋仲介評估，評估後我的價值持分超過400萬，希望能讓我能清償貸款。		
2. 潘○雄(代江○華、潘○偉、潘○昇、潘○棟、張○欽)(當事人) (1)今日開會過程，我要能收到一個全部完整的紀錄。	2臺北市都市更新處 (1)今天的會議紀錄會放在都更處網站上公布，也可以到都更處申請。	有關潘君所提事項，請更新處依相關程序辦理。

(九) 同意本案擬定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、「擬訂臺北市內湖區東湖段一小段14-2地號1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 毛胤儒2781-5696#3086)

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) 財政局 黃幹事宏玲(書面意見)

1. 本案共同負擔比39.09%，提請審議會審議。
2. 其餘第289次審議會所提意見已修正。

(三) 地政局 李幹事汪穎(書面意見)

1. 事業計畫P13-1選配原則部分，在(二)共同約定事項，建議將2樓以上選配方式敘明、另有關車位選配部分文字說明僅敘明「協調為主」語意不清，與自由選配關係為何？為免爭議，建議補充說明。
2. 估價報告書部分無意見。

(四) 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。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(六) 簡委員伯殷

1. 有關本案維持BC棟以單跨結構設計及昇降平面之停車方案等相關規劃設計內容，如果建築師願意簽證且經更新會員大會決議通過，本人無意見。
2. 汽車透過昇降機到達地下一層後，請確認昇降機前留設空間是否足夠汽車轉彎行駛並進入車道。
3. 因地下室周邊柱子都在牆外，請實施者說明本案地下室結構採何工法施作。
4. 標準層平面之電梯間無設計豎道區劃，請確認本案建築圖面是否符合建築、消防等法規之規範。
5. 本案事業計畫如經本次審議會審議通過，即辦理核定，後續如有建築設計變更，提醒是需要辦理變更事業計畫。

(七) 方副主任委員定安

更新會會務運作、理監事選任等，仍請更新會依相關規定辦理。

實施者回應

- (一) 本案自前次第289次審議會後有辦理地質鑽探工程，並請結構技師作分析檢討，確認本案建築物RC設計符合相關法令要求，相關檢討報告內容已納入報告書內。
- (二) 本案請建築師配合委員意見做停車塔規劃設計，但發現本案面前道路僅6公尺，因此有建物高度限制，故如設置停車塔容積樓地板面積將喪失1,400平方公尺左右；另後續停車塔的機台保養及運轉聲音，不利本案純住宅設計規劃，經召開會員大會決議通過後，仍維持原設計方案，相關會議紀錄業已發函予更新處備查。
- (三) 本次陳情人所提之意見，更新會業於會員大會中回應說明。
- (四) 本案地下室設計圖說尚未完全，部分樑柱設計位置可能將調整。

決議：請本案更新會釐清建築規劃設計及本次陳情議題後，後續再提請大會討論。