

正本

檔 號：  
保存年限：

擬請公告周知。

謝雁亭 109/2/17

如蒙  
撥交 109-2-17

## 臺北市政府 函

10599

臺北西松郵政48-72信箱

受文者：臺北市都市計畫技師公會

發文日期：中華民國109年2月7日

發文字號：府都新字第1097000225號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄1份

地址：10488臺北市中山區南京東  
路3段168號17樓

承辦人：葉珮儀

電話：02-27815696轉3059

電子信箱：ur00625@mail.taipei.gov.  
tw

主旨：檢送本府109年1月20日召開「臺北市都市更新及爭議處理  
審議會第407次會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、本府109年1月9日府都新字第1097000211號開會通知單續辦（諒達）。
- 二、陳情人之書面資料及發言內容，不列入會議紀錄，由本市都市更新處收錄備考，另請實施者詳為紀錄陳情人發言內容，後續納入計畫書之陳情意見綜理回應表內載明。
- 三、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，於文到10日內提出書面意見，送本府彙辦。

正本：臺北市都市發展局 黃主任委員景茂、臺北市都市發展局 王副主任委員玉芬、臺北市都市更新處 方副主任委員定安、臺北市政府財政局 黃委員蕙庭、臺北市政府地政局 黃委員嫩雲、臺北市政府交通局 鄭委員淳元、臺北市建築管理工程處 虞委員積學、臺北市都市計畫委員會 劉委員秀玲、詹委員勳敏、遲委員維新、蕭委員麗敏、黃委員臺生、黃委員志弘、邱委員世仁、何委員芳子、簡委員伯殷、林委員光彥、鄭委員凱文、謝委員慧鶯、簡委員裕榮、劉委員玉山、臺北市都市更新處 陳執行秘書建華、臺北市都市更新處 簡執行秘書瑟芳、臺北市政府財政局 陳幹事進祥、臺北市政府財政局 黃幹事宏玲、臺北市政府財政局 許幹事珍妮、臺北市政府財政局 戴幹事國正、臺北市政府財政局 楊幹事蜀娟、臺北市政府地政局 鄭幹事益昌、臺北市政府地政局 洪幹事于佩、臺北市政府地政局 吳幹事丹鈴、臺北市政府地政局 沈幹事冠佑、臺北市政府交通局 吳幹事瑄俞、臺北市政府交通局 蔡幹事于婷、臺北市政府交通局 洪幹事瑜敏、臺北市政府社會局 許幹事韶芹、臺北市政府文化局 黃幹事若津、臺北市政府文化局 蔡幹事佩欣、臺北市建築管理工程處 王幹事光宇、臺北市建築管理工程處 甘幹事子楠、臺北市政府工務局新

建工程處 陳幹事家邦、臺北市政府工務局新建工程處 丁幹事仲仁、臺北市政府法務局 王編審品心、臺北市政府消防局 林幹事清文、臺北市政府消防局 蔡幹事長銘、臺北市政府都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠、臺北市政府都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿、臺北市政府都市發展局都市設計科 謝幹事旻成、臺北市都市更新處 袁幹事如瑩、臺北市都市更新處 江幹事中信、臺北市建築師公會、臺北市不動產估價師公會、臺北市不動產開發商業同業公會、社團法人臺北市都市更新學會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、臺北市政府政風處、社團法人中華民國建築技術學會、臺北市都市計畫技師公會、恆業法律事務所、內政部建築研究所(討1、4)、財團法人台灣建築中心(討1、4)、財政部國有財產署(討3、4)、財政部國有財產署北區分署(討3、4)、臺北市政府財政局(討1、3)、臺北市政府警察局(討3)、臺北市政府消防局(討3)、行政院農業委員會林務局(討3)、新北市政府財政局(討4)、臺北市政府工務局新建工程處(討4)、國泰建設股份有限公司(討1)、大元聯合建築師事務所(討1)、安邦工程顧問股份有限公司(討1)、麗業不動產估價師聯合事務所(討1)、巨秉不動產估價師聯合事務所(討1)、戴德梁行不動產估價師事務所(討1)、黃扶美(討1)、勤耕建設股份有限公司(討2)、璞真建設股份有限公司(討2)、耕薪都市更新股份有限公司(討2)、陳克聚建築師事務所(討2)、景瀚不動產估價師事務所(討2)、宏大不動產估價師聯合事務所(討2)、巨秉不動產估價師聯合事務所(討2)、富鉅鼎建設股份有限公司(討2)、社團法人台北市不動產及土地資源發展協會(討2)、安邦工程顧問股份有限公司(討2)、施振華建築師事務所(討2)、元宏不動產估價師聯合事務所(討2)、葉美麗不動產估價師聯合事務所(討2)、遠見不動產估價師事務所(討2)、吳碧玉(討2)、楊聰朗(討2)、廖曾三榮(討2)、蔡坤誠(討2)、蔣慶玫(討2)、巧洋實業股份有限公司(討4)、簡俊卿建築師事務所(討4)、遠見不動產估價師事務所(討4)、潘銘銓(討4)、蔡秀玲(討4)、陳如菊(討4)、許進福(討4)、潘淑玉(討4)、翁佳汶(討4)、翁子瑄(討4)、李淑儀(討4)、盧信傳(討4)、李建昌(討4)、潘淑文(討4)、林士烜(討4)、黃璽諭(討4)、林義中(討4)、陳珍信(討4)、陳珍信\*(討4)、陳珍彥(討4)、陳珍郎(討4)、陳珍堉(討4)、陳珍栢(討4)、陳珍隆(討4)、廖文傑(討4)、唐永馨(討4)

副本：

# 市長柯文哲

本案依分層負責規定授權業務主管決行

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 407 次會議紀錄

109 年 2 月 7 日府都新字第 1097000225 號

壹、時間：民國 109 年 1 月 20 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：方副主任委員定安代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：葉珮儀

伍、實施者及申請單位已於會議中報告，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、討論提案：

- 一、「擬訂臺北市大安區復興段三小段 3 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 游捷安 02-2781569 6 轉 3080）

討論發言要點：

（一）財政局 陳幹事進祥（書面意見）

1. 本案提列制震及逆打工程等特殊工程費用共計 279,039,810 元，請實施者說明提列必要性後，提請審議會審議。
2. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(約6%)、風險管理費(11.25%)均以上限提列，共同負擔比 30.18%，請實施者說提列合理性後，提請審議會審議。

（二）地政局 洪幹事于佩（書面意見）

已依前次幹事意見說明及修正，無意見。

（三）交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

本局無意見。

（四）消防局 林幹事清文（書面意見）

有關規劃之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）

1. 有關本案提會討論事項(一)建築規劃設計部分1.商業區商業使用比例一節，查商業區商業使用比例規劃原則係依108年7月18日簽奉都發局核

可：「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。」，經檢視本案使用及面積 $(964.3 < 1092 * 65\% * 70\% * 2 = 993.72)$ ，商業使用面積依前述規定增設。

2. 計畫書P.10-14與簡報P.15之「法定建築面積」與「1、2樓商業樓地板面積」不一致，請釐清。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

1. 本案前於108年8月8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. 本案自建築線退縮之騎樓及無遮簷人行道及基地內東西向穿越性之通道，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。

3. 容積移轉環境補償措施如下：

(1) 基地西側多退縮76.82平方公尺開放空間，不得擅自圍蔽或設置阻礙物，應24小時開放供不特定公眾無償使用，並負維護管理之責。

(2) 本建物地上一層至二層，共964.3平方公尺之容積樓地板應作商業使用，不得任意變更。

(七) 建築管理工程處 王幹事光宇

無意見。

(八) 邱委員世仁

1. 請實施者說明容積移轉回饋空間位置；本案扣除涉及獎勵之開放空間外，請實施者說明是否還有額外的開放空間；東西巷通道是否位於基地範圍外，其寬度多少，請實施者說明。

2. 本案扣除容移回饋空間，剩餘開放空間較不具規模及公益性，且申請總獎勵額度已達100%， $\Delta F5-1$ 建議依據通案酌減2%。

3. 本案申請 $\Delta F5-1$ 上限10%，捐贈更新基金無實質上的公益性，依通案酌減2%尚屬合理。

4. 本案規劃22層樓，建議實施者每層微調， $\Delta F5-1$ 下修2%應不會造成大幅修正。

(九) 何委員芳子

都市設計容移環境回饋部分，皆需供24小時開放使用，請實施者納入公

寓大廈管理規約。

(十) 黃委員嫩雲

權利變換計畫書平面圖尺寸，請實施者補充：

1. P6-5左邊A-B、B-D、C-E及1-2之距離、3-5半徑。
2. P6-11一層平面圖陽台長寬尺寸請標示。
3. P6-13陽台長寬尺寸請標示。
4. 其餘請實施者自行檢視。

(十一) 詹委員勳敏

有關本案修正後之容積代金，核定之前是否需要再提會確認，請實施者說明。

(十二) 蕭委員麗敏

代金核准是由都發局辦理，也是公部門的公文，具一定效力且非屬私人文件，故代金可依據公文上所載金額辦理；依據過去通案，針對共同負擔費用增加且實施者願意自行吸收，對所有權人做合理保障，如果代金費用比現在提列的少，實施者也承諾會配合修正的話，對所有權人的保障我認為已經很充足，在加速程序的政策下，我認為這樣的處理方式是沒有問題的。

(十三) 黃委員台生

在審議會提出透過更新基金來爭取△F5-1不調降，觀感不是很好。

(十四) 都市更新處

1. 依通案審議原則，實施者需在大會通過後三個月內須檢附修正後報告書向本局申請核定，惟本案容移代金尚未審決，是否能於大會通過後三個月內完成容移代金審議，請實施者說明。
2. 容積代金是依據市府審定金額辦理，如果代金增加且實施者願意吸收，反之代金減少則配合修正，無須再提請大會確認。
3. 實施者想要透過更新基金來爭取△F5-1不調降，原則上更新基金不計入共同負擔，在財務上不影響。

實施者說明及回應：

- (一) 針對都市發展局都市規劃科意見，經檢核計畫書P.10-14之法定建築面積

誤植為實設建築面積，應為 $1092 \times 65\% = 709.80$ 平方公尺，始與簡報P.15為一致。

- (二) 針對都市發展局都市設計科書面意見，皆遵照辦理。
- (三) 本案容積移轉環境補償開放空間76.82平方公尺規劃於四維路側，已標示範圍於人行步道檢討圖；另依都審規定容積移轉環境補償措施為商業使用比例及容積移轉回饋面積擇一，本案係採商業使用比例提高及增設補償開放空間兩種方式，另額外再認養公有人行道、設置自行車停車位。
- (四) 本案於北側設置東西向通道，這也是開放空間，使敦化南路與四維路可以相互銜接，通道最小寬度為1.5公尺。
- (五) 本案特殊費用結構制震及逆打工程費用原提列2.8億元，經臺北市土木技師公會審查其合理性及必要性後，已刪除地質改良、基礎工程、隔震設備、其他工法等項目，其餘項目金額下修為9,776萬元，並配合所有權人權利變換分配等調整，共同負擔比例由30.09%修正為27.45%；另人事行政管理費部分，剛陳情人也提到本案已整合十年，直至去年十二月才取得所有權人百分之百同意，銷售管理費依據實施者分回部分提列，風險管理費部分未來實施者須承擔營建工程成本、不動產市場景氣及去化等相關風險。
- (六) 有關圖面尺寸部分會再補充標示。
- (七) 自行修正部分，原萬寶公司無參與權變分配，領取更新前補償金，後所有權人聽取實施者建議後，才願意參與分配並與所有權人霖園合併分配2F-B戶，相關財務計畫及產權登記等將配合修正；另容積代金部分，今日同時召開第二次小組會議，尚未審決，若財審會審定之代金高於提列金額，由實施者自行吸收，如審定之代金低於提列金額，財務及權變分配等將配合修正，以縮短本案辦理核定時程。
- (八) 本案除建築投影以外的空間，皆開放並作為都市更新人行步道、容移補償開放空間、東西向通道，實施者願意提供2%更新基金當作環境回饋，作為市府維護環境之需要，也不納入共同負擔，對所有權人權益不會影響；本案可適用新版更新獎勵申請原容加百分之三十，惟需要重新公開展覽，考量程序冗長，故實施者願意提供更新基金作為△F5-1獎勵公益性補償，如有自提修正疑慮，實施者願意再跟所有權人召開說明會；實施者只是擔心酌減2%後，相關建築規劃設計、財務及權利變換分配都會再調整，希望能維持本案穩定度並加速實施。
- (九) 實施者認同剛委員建議△F5-1同意給予8%，酌減2%部分將於15樓-22樓作

調整修正。相關建築規劃設計、財務及權利變換分配將併同調整。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案位於敦化南北路特定專用區，有關商業使用比例，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案都市設計審議修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案建築物南面開口與地界距離及設置防火牆之檢討、設置一般零售業甲、乙組之各項無障礙設施檢討，及特安梯戶外避難通路未達1.5公尺以上，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(二) 財務計畫部分

1. 人事行政管理費(5%)、銷售管理費(約6%)、風險管理費(11.25%)以上限提列，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案共同負擔提列特殊工程費用結構制震及逆打工程費用，經實施者說明依據外審結果提列97,759,911元及其工程必要性、金額合理性，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

1. 本案二樓以上均價為1,784,925元/坪及估價報告書等修正情形，原共同負擔比為30.09%，經實施者說明並經審議會討論後，共同負擔比下修為27.45%，予以同意。
2. 本案提列制震等高額特殊造價費用達2億7千9百多萬元，然更新後住宅、店面、車位比較價格、比較租金評估，卻全未就建材建築設計相關調整項反映特殊造價對房價的影響，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案1FL-B戶提高100公分，後側提高195公分，是否於估價反應其價值，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 自提修正部分

有關事業計畫及權利變換計畫內容，配合產權異動及所有權人調整分配修正順修相關內容，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.  $\Delta F1$ (原建築容積高於法定容積之獎勵容積)，同意依本市建築管理工程處核發使用執照所核准之建築容積，給予1,838.33平方公尺(法定容積42.24%)之獎勵額度。
  2.  $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積)同意給予304.64平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。
  3.  $\Delta F5-1$ (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)，考量基地建築物以外之空間已申請 $\Delta F5-3$ 退縮留設人行步道空間及容積移轉回饋空間，未提供其他公益性，予以酌減獎勵容積2%，同意給予348.16平方公尺(法定容積8.00%)之獎勵額度。實施者表示酌減部分以等比例方式調整15至22樓層面積，以不影響所有權人分配部分為原則。
  4.  $\Delta F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)同意給予191.31平方公尺(法定容積4.40%)之獎勵額度；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.  $\Delta F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)原則同意給予348.16平方公尺(法定容積8%)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「黃金級」以上。
- (六) 聽證部分:本案依都市更新條第33條第1項第1款規定於計畫核定前已無爭議，得免舉行聽證，惟倘程序中有爭議，仍應補召開聽證。
- (七) 本案都市更新事業計畫及權利變換計畫經大會審議通過，惟本案涉及容積移轉代金審查程序，待本案容移代金經財審會審決通過後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、「變更(第二次)臺北市松山區延吉段一小段585地號等7筆土地都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人:事業科 張晉嘉 2781-5696#3078)**

討論發言要點：

- (一) 財政局 戴幹事國正(書面意見)



本案因更新後實施者實際獲配及土地所有權人分配情形修正印花稅及營業稅，連動修正銷售管理費及風險管理費，依事業計畫頁 15-16 實施者表示將自行吸收以維持原核定金額，共同負擔無變動，爰本局無意見。

(二) 地政局 吳幹事丹鈴 (書面意見)

案例均為區間門牌，請補附詳細門牌資料。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

本次變更無涉交通，本局無意見。

(四) 消防局 蔡幹事長銘 (書面意見)

有關規劃之消防車輛救災動線及活空間部分，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) 建管處 王幹事光宇

如有涉及建築法第 39 條變更設計時，應依該規定申請辦理。

(七) 黃委員嫩雲

有關地政局 108 年 8 月 5 日所提圖面尺寸意見，實施者已修正，惟仍有部分圖面尺寸漏標示 (第 6-10 頁~第 6-16 頁)。請實施者檢視修正。

(八) 遲委員維新

簡報 P. 40 更新後總價值金額與報告書金額不符，請實施者確認。

實施者說明及回應：

- (一) 地政局所提補附詳細門牌資料部分，實施者配合修正。
- (二) 尺寸標示部分，實施者將全面檢討後補充於圖面。
- (三) 簡報 P. 40 更新後總價值金額係為誤植，實施者配合修正。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案配合建造執照變更報備內容之建築圖面修正情形，經實施者說明並

經審議會討論後，予以同意。

(二) 財務計畫部分

本案因更新後實施者實際獲配及土地所有權人分配情形修正印花稅及營業稅，連動修正銷售管理費及風險管理費致共同負擔修正，經實施者說明費用調整自行吸收以維持原核定金額，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 權利變換部分

本案變更新增璞真建設股份有限公司為出資者並依出資比率分配更新後房地，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. 本案都市更新建築容積獎勵額度，同意維持原核定額度給予2068.06平方公尺(法定容積38.23%)之獎勵額度。
2. 本案增設室內公用停車空間之獎勵額度，同意維持原核定額度給予600平方公尺(法定容積11.09%)之獎勵額度

(五) 聽證部分：本案依都市更新條例第33條第1項第1款規定於計畫核定前已無爭議，得免辦理聽證，惟倘程序中有爭議，仍應補召開聽證。

(六) 同意本案變更(第二次)都市更新事業計畫及變更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、「變更臺北市大安區通化段一小段 812 地號等 6 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 鄧伊菱 02-27815696 轉 3079)**

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署北區分署(公有地管理機關)

1. 本案國有土地比例 77.92%，惟人事行政、風險管理費以較高費率提列致共同負擔比例達 29.84%，請實施者說明並予調降相關管理費，以維參與者權益。
2. 經比對 106 年 6 月 27 日事業計畫書(核定版)表 15-1 都市更新事業實施總經費成本明細表及變更事業計畫書(審議會版)表 15-1-1 都市更新事業實施總經費成本明細表及變更事業計畫書，實施者於權利變換階段提列重建費用 4 億 9,721 萬 4,564 元(增加 2,432 萬 1,025 元)及管理費用

1 億 1,644 萬 4,995 元(增加 961 萬 2,656 元)，致本案共同負擔比例達 29.84%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，應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。

3. 據事業計畫第 10-14 頁圖 10-3-1 所示，實施者於 1 樓分別設置管委會使用空間 A、B、C，並將 A 區設置於辦公廳舍大廳內，於附錄八-9 頁附圖六、一層專有共同區分圖標示為共有部分，依實施者回應依內政部營建署 95 年 5 月 11 日營署建管字第 0950021733 號函示，管委會使用空間不限集中一處。又本案規劃安全梯 A、B 及無障礙電梯 A、緊急升降梯，另為辦公廳舍設置獨立安全梯 C 及連接至 7 樓單身宿舍之無障礙梯 B 一節，實施者回應依規定辦公廳舍須設置 2 座安全梯，且緊急升降機需通達各層，緊急升降機則採樓層管制，8 樓以上住宅之住戶無法進入辦公廳舍及宿舍等樓層，故辦公廳舍主要由安全梯 C 及無障礙電梯 B 進出外，亦可通往安全梯 A、B 及無障礙電梯 A、緊急升降梯，爰請實施者說明安全梯及緊急升降梯配置數量之相關法據。又本案將管委會空間 A 設置辦公廳舍大廳內、登記並約定供辦公廳舍使用，及安全梯、緊急升降梯設置數量是否合理，並請主管機關審查是否符合規定。
4. 變更事業計畫書(審議會版)第 13-2 頁所載，本案選配一個住宅單元以一併選配一停車位為原則，惟據權利變換計畫(審議會版)表 16-1 土地及建築物分配清冊私有土地所有權人洪村統君即本案實施者代表人，僅選配 2 戶房屋單元並未選配車位，請實施者說明並應請洪君選配足額停車位。另本案建築規劃 35 戶集合住宅，一般零售業 1 戶，辦公廳舍 5 戶，惟僅設置法定車位 51 席，是否符合貴府都市更新審議原則，及貴市土地使用分區管制規則規定停車位數量，請責成實施者澄明並予檢討。
5. 權利變換計畫書表 16-2 所載，實施者折價抵付分配 16 間一般住宅，僅配有 6 席法定車位，故請實施者說明是否於權利變換完成後開放銷售獎勵停車位予一般民眾，若無銷售獎勵車位之情，請說明後續如何配置一般住宅之車位。
6. 合法建物、其他土地改良物拆遷補償費未依都市更新條例第 57 條規定扣除代為拆除費用，建請實施者修正。
7. 富鉅鼎建設公司以 108 年 12 月 27 日富建更字第 108120005 號函復略以：本署原選配 7F-A8、A9 單元因上方有廁所轉管，雖經實施者調降權利價值-2%(一般案例為-0.5%至-1%)，本分署亦希由市警局優先配回，惟市警局因以選配 A1-A7 單元在案，實施者不便協商本分署與市警局就 7 樓單元之調整，為顧及本案整體計畫案之進度，實施者願就擬分配之住宅單元，與本署選配 7F-A8、A9 單元更換調整。故本分署以 109 年 1 月 8 日

台財產北改字第 10800383590 號函復調整選配位置。經審視案附權利變換計畫書(審議會版)，尚未釐正分配清冊，爰請實施者依本分署前述 109 年 1 月 8 日函內容辦理，因本分署現未申請分配 7 樓單身宿舍單元，請實施者依並修正事業計畫書、權利變換計畫書內選配原則、管理維護計畫之相關內容，以符實際。

8. 依臺北市都市更新自治條例第 26 條規定，實施者協助開闢都市計畫道路，而其道路土地為公有者，應由道路主管機關辦理土地撥用後，交予實施者開闢。經查本案權利變換計畫書第 7-1 頁所載，更新單元範圍外實施者擬協助開闢更新單元西側及南側部分未開闢計畫道路，涉本署經管同小段 362、454、880-1 地號國有土地，爰請臺北市政府工務局新建工程處先行辦理撥用後，再交予實施者開闢。

9. 本分署就本案領銜估價師(元宏不動產估價師聯合事務所)估價報告書內容表示意見如下：

(1)P45、比較標的 1-3 於規劃用途項目中，因本案規劃用途部分為辦公室，故下修 6%，是否適宜，建議再行考量是否調整。

(2)P87、請說明比較標的 19、21 公設比修正 9%之理由。

(3)P142、更新前各區分所有建物建坪價格表中垂直調整，3 樓為 100%，2 樓為 99%，故各戶單價 2 樓單價低於 3 樓，似與一般市場行情不同，請重新檢視合理性。

(4)P149、比較標的 20 為 38 年之 7 樓華廈店面，差異性過大，是否合宜請再斟酌。

(二) 臺北市政府警察局(公有地管理機關)

有關本次變更內容，本局無意見。

(三) 行政院農業委員會林務局(公有地進駐單位)

1. 未來本局分回 2-6 樓辦公廳舍部分，考量使用需求，請實施者配合增加每層樓板載重至 600 公斤/m<sup>2</sup>。

2. 依事業計畫報告書平面圖所示，於 1、6 樓有糞管轉管設置，請實施者妥為規劃並做好施工品質。另P16-4 頁管理維護計畫及附錄八之住戶管理規約部分，請加入「7 樓以上住戶不得進入辦公廳舍」之相關文字。

3. 本案規劃室外梯及無障礙電梯C供地下一、二層之停車獎勵車位使用，該兩項設施列入大公登記並由全體區分所有權人分擔是否合理？

4. 權利變換報告書應釐清或修正意見如下：

(1) P13-1 頁(表 13-1 更新後土地及建築物分配面積表)本局分配單元 2-6 樓所對應建物面積中共同使用面積總和與表 17-3 (P17-5) 計算結果亦不一致。

(2) P17-5 (表 17-3 建物登記清冊) 本局分回 3-6 樓各樓層面積均相同，惟 3 樓所配共有部分其中「各樓層小公」權利範圍卻較 4-6 樓大，事關本局未來產權登記面積及權利範圍，請釐清。

5. 有關實施者後續依審議會審查意見修正之計畫書圖，請更新處或實施者協助提供乙份，以利本局於本案核定前確認產權登記事宜。

(四) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

本案 168 專案審查複審會議所提意見已修正，本局無意見。

(五) 地政局 吳幹事丹鈴

1. 已依前次幹事意見說明及修正，無意見。(書面意見)

2. 根據建築物所有權第一次登記法定補充規定第 12 點有說到，做大公的部分是法定停車空間(含車道及其必要空間)，而該案是針對停獎的部分，法規並沒有針對停獎做任何的規範，原則上就依照共專有圖規範就可以。

3. 國有財產署停獎車位樓電梯的分攤，因為牽涉到產權分配問題，跟權利變換與價值都有關係，建議應先釐清。

(六) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

前次意見已修正完竣，本局無意見。

(七) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

有關規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(九) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 本案適用舊停獎案件，請實施者補充舊停獎法條並列表檢討。

2. 本次變更內容有關停獎垂直動線部分有新增頂板，報告書中沒有看到相關面積檢討，若已有計入面積檢討，請標註；原核定版沒有設有頂蓋，所以會涉及樓地板面積變更問題。

(十) 何委員芳子

1. 國產署已針對轉管戶說明無意見，請實施者依據國產署 109 年 1 月 8 日函文修正選配單元。
2. 有關提會案名將變更寫在前面，易產生誤解，建議於地號等幾筆後再寫變更都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫。

(十一) 簡委員裕榮

考量行政程序，應該建議實施者跟林務局溝通後再申請核定。

(十二) 詹委員勳敏

1. 本案是變更事業計畫，惟權利變換屬擬訂計畫，估價報告書未依幹事複審意見落實修正：
  - (1) 第二點區域因素及個別因素裡有重複修正的狀況，第三點他是針對土地三百多坪跟一百多坪，就土地的規劃性做一個評比，在規劃上可以做雙坡道及單坡道差異不同，但並沒有實際修正，且以遲委員意見來解釋這個意見，用A來抵擋B，有些不妥，第四點辦公室跟全住宅區部分，說明更新前要考量更新後的規劃用途，我認為很奇怪，這是一種畫箭射靶的方式，第六點也是跟第二點一樣，區域因素及個別因素裡有重複修正的狀況，第七點講到建物裡面，一個是 8.46 坪另一個是 23.27 坪怎麼會沒有關係，一個是套房，另一個是兩房的，單價是不是會有差距的狀況等，故估價報告書必須要修正。
  - (2) 重複修正的部分狀況還不明，且修正後之估價數據還需要經過地政局及估價委員審查其合理性，因此是否能在本次會議處理好，我是還有疑問。
2. 停獎的管理辦法收費標準，請實施者說明，多久一次去調查鄰近收費標準？

(十三) 遲委員維新

1. 估價師針對前兩次的幹事會審查有意見，皆未完整說明，如：國產署意見表示修正率 15.1% 不符合技術規則，估價師回應估價報告有補充說明，但查計畫書並未回應上開意見，且將 15.1%，四捨五入為 15%，以至於數值未超過技術規則，本案所有的調整率都有小數點，最後卻於累計時將小數點四捨五入，不合邏輯，請估價師重新檢視並修正。
2. 有關國產署提及 3 樓跟 2 樓之比較問題，估價師表示為噪音蚊蟲，但本案 2、3 樓皆為辦公室，並皆有獨立的電梯跟通道，是否真有噪音蚊蟲一事，估價報告書亦無合理說明，請估價師補充說明。

3. 地政局及其他委員之意見，估價師於回應綜理表回應內容為店面屋齡老舊，皆與店效有關係，但本案建築規劃設計尚有樓層高度之問題，如：更新後一樓高度為 4.2 公尺，那更新前高度應該不到 4.2 公尺，這部分數值是否有誤，估價師也沒做適度的說明；另有關更新前的住宅，由於現況為住辦混和，因而下修至 6%，其合理性請估價師說明。其餘意見皆在幹事會審查提出，但估價師並未回應精準確實，這部分請估價師實際檢討，並修正。

#### (十四) 黃委員嫩雲

##### 1. 事業計畫

請標示尺寸(第 10-14 頁~第 10-48 頁)。

##### 2. 權變計畫

- (1) 請標示尺寸(第 6-3 頁~第 6-21 頁)，其中第 6-19 頁的圖非地下二層。
- (2) 表 17-3 建物登記清冊/標示部/層次面積，請更正為「主建物」(第 17-4 頁~第 17-7 頁)

#### (十五) 都市更新處

1. 本次國產署所提書面意見大致與前次 168 專案複審意見相符，於 168 專案複審會議結論請實施者加強溝通協調作成紀錄，供審議會參考，實施者亦於會後作成紀錄，故建議公有土地管理機關協調後無意見，可否函復予本處知悉，以資明確。
2. 請實施者與財政部國有財產署北區分署及行政院農業委員會林務局於會後一個月內召開協調會，並將其列入會議紀錄，另請財政部國有財產署北區分署及行政院農業委員會林務局收到會議紀錄後，請將同意備查函文予本處知悉。

#### 實施者說明及回應：

- (一) 有關吳小姐陳情意見，在聽證已有提出，本案於公開會議都有跟私地主明確表明私契跟權利變換兩種方式只能擇一，私契部分實施者會按照承諾來進行，但不能從各方案中分別挑對自己有利的來執行，實施者也針對該陳情人檢證，分回之坪數為私契優於權利變換，對於租金部分在計畫書內皆有說明且有依據，如果再提高會影響共同負擔比例，對每位所有權人而言，租金提高不一定有利。
- (二) 針對國產署部分，從第一個意見已經說明很多次，相關管理費率業經第 201 次審議會審決，人事管理費 3%、銷售管理費由 6%調降為 5.39%、風

險管理費由 11.25%調降為 10.79%，依照事業計畫核定結果來計列共同負擔，另外相關的拆遷補償費係依 107 年 7 月審議原則以未扣除拆除費用之拆遷補償費提列，都有相關依據，停車的部分自幹事會審查時已有做相關的陳述，另依 168 專案複審會審查意見加強與公有土地管理機關溝通協調，故實施者於 108/6/24、108/6/27、108/12/26 至臺北市政府警察局與國有財產署說明，大概都有取得共識，並在 108/12/27 發文建議調整相關選配，國有財產署也於 109/1/8 做了改選。

- (三) 本次建築規劃變更內容設計主要針對 8 樓以上私地主選配之單元作微調，至於國產署所提兩座樓梯的必要性，已說明係依照法規辦理，必須要設置兩座樓梯與緊急升降梯。涉及到影響國產署權益的部分，如轉管戶的部分，實施者已同意國產署改選，基本上不會影響其相關的權益。
- (四) 針對林務局部分，產權面積及小公的係數套用有誤植，我們會配合去修正，後續會先跟林務局溝通相關內容後再行報核，其他載重跟規約內容等也會再做相關的修正；另針對室外梯跟無障礙電梯C是停獎車位使用，考量停車獎勵容積是由實施者、私地主及公有土地管理機關大家共享，且地下一及二層未來為公共使用之停車位，並不僅限於外面的人使用，未來住戶也能使用，且按照權利變換的精神，實施者只是代工拿回應有代墊的部分，其他應該是由地主來做相關的分配，本案停獎是以舊制的方式來處理，故將其列入大公應屬合理。
- (五) 有關停獎室外梯，原核定之內容無設置頂蓋，配合前次複審委員意見始增設頂蓋，且已計入建築面積；舊停獎部分，會再逐條列表檢討。
- (六) 有關停獎管理辦法已載明權利變換計畫書第 19-1 及 19-2 頁，本停車場將採臨停固定費率收費，實際費率不得高於鄰近公有停車場之收費標準，針對委員意見將再補充每一年做相關收費標準的調查之敘述。
- (七) 有關詹委員意見，第二點土地案例比較標的一及二，皆位於敦化南路一個是近信義路，另一個是近基隆路，這兩個地段還是有些微差距，故有作區分。第三個意見是有提到土地面積，估價邏輯是以每 60 坪調 1%為原則調整，土地面積越大其單價應該會越高，越高的原因是規劃性質比較好，但單價跟總價關係沒有做調整，是因為在臺北市 100 多坪跟 300 多坪有各自青睞的市場，回歸面積變化性沒有這麼顯著，面積太大且總價過高，考量單價再下修會不合理，因此 179 坪跟 326 坪在單價跟總價關係，不會有太大的影響。另外更新前土地部分，在第一次幹事會有提到為什麼比較法跟土開法價格差距比較大，因為在搜尋更新前土地交易案例時，那三件土地案例都是純住宅的規劃，但本案是住宅跟辦公的規劃，造成結果不合理的情況，假設純住宅 2 樓以上均價，比準地會比本



案低，因為我們還有規劃辦公室的關係，故為使比較法跟土開法的價格取得平衡，在比較法這邊適度的做產品規劃面調整，當然土地價值的高低不影響權利人的相關權益，只是讓兩個方法得以貼近事實；如果不考慮更新後使用性質，兩個方法出來的比較單價會差距很大，土開法作 2 樓以上均價時，也是用住宅跟辦公室來做開發後總銷之預估。第六個意見部分會再綜整檢討說明。第七個意見提到的 23.27 坪跟 8.46 坪則是店面的差異，且不算是高總價的店面，僅針對面積使用性的部分做調整。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案公有地面積占 77.92%，經財政部國有財產署北區分署、行政院農業委員會林務局及本府警察局表示意見後，請實施者再與公有土地管理機關溝通協調並作成紀錄，再提會討論。
2. 有關本案未涉及現有巷及本次建築規劃變更內容是否符合建築法令規定，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意；另請依幹事及委員意見補充停獎相關檢討。

(二) 消防救災部分

有關消防救災是否符合相關規定，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

本案事業計畫採完整變更，實施經費依 100 年 1 月「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列項目總表」及 104 年 1 月「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」標準提列，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 權利變換及估價部分

本案二樓以上均價由 81 萬 1,876 調整為 81 萬 1,424 元及估價報告修正情形，共同負擔比例由 29.78% 調整為 29.84%，經實施者說明後，請依幹事及委員意見修正，再提會討論。

- (五) 本案為 168 專案，請實施者再與財政部國有財產署北區分署、行政院農業委員會林務局溝通協調，並於會後 3 個月內提送協調紀錄及修正計畫書後，再提請大會討論。

四、「擬訂臺北市南港區玉成段三小段 137-7 地號等 49 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 蔡瓊儀 2781-5696#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)

1. 查原臺北市政府工務局新建工程處經管同小段140地號國有土地，業自108年2月1日辦理管理者變更登記為本署，請實施者釐整土地權屬相關章節。又本案本署經管同小段140、142-4、142-5、142-6、142-7、142-8、142-9、142-10、142-11、194-1、195-1、196-1、197-1、199-1、200-1地號15筆國有土地面積合計329平方公尺，占本案更新單元總面積2,842平方公尺之比例為11.58%，請併同修正事業計畫書第20-1至20-2頁國有土地處理方式之土地地號、面積、比例等文字。因都市更新事業範圍內國有土地處理原則(下稱處理原則)於108年6月20日修正，爰請實施者修正事業計畫書內本案國有土地處理方式文字，處理原則法規請增加修正日期，及國有土地得讓售予實施者依據請修正為都市更新條例第46條規定第3項第3款。
2. 本案容積獎勵(不含其他容積獎勵)達43.76%，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。
3. 本案國有土地比例11.58%，本案總務及人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達35.14%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。
4. 本案提列制震設備及逆打工法加計費用達新臺幣1億0,223萬元，請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，將合理性及提列費用之內容於審查意見載明，後續請提審議會確認。
5. 依都市更新條例第57條第5項規定，第1項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。請實施者說明本案合法建物拆遷補償費是否依前述規定辦理，並予修正。
6. 自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。
7. 防水保固至少2年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務於取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途(如陽台外推等)。

(二) 財政局 黃幹事宏玲(書面意見)

1. 本案建物加計制震工程及逆打工法計102,230,000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。

2. 本案雖有報核事業概要，惟暫緩審議，故本案可否提列概要階段之都市更新規劃費，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皆以上限提列，共同負擔比35.14%，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。
4. 其餘幹事複審所提意見已修正。

(三) 地政局 吳幹事丹鈴 (書面意見)

108年2月21日複審會議本局幹事意見仍有部分未修正，請估價師逐項於審議會向委員說明：

1. P27、31: 本案建材設備等級提列第3級，其建材與建築設計未見於報告書進行個別因素比準，請依範本個別因素逐項進行檢視並確認調整率是否充分反應。
2. P26、30: 接近服務性設施請標示類型並以距離表示。
3. P40: 請於估價報告書說明以住宅案例推估一般零售業與一般事務所之調整率為10%及6%之依據為何？

(四) 交通局 蔡幹事于婷 (書面意見)

1. 事業計畫書P10-10建議評估取消騎樓改設置無遮簷空間供人行使用。
2. 交評報告書P5-17請補充說明垃圾車清運動線及裝卸方式。

(五) 消防局 蔡幹事長銘 (書面意見)

有關規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

本案基地屬第一種商業區，且位處成美橋、南港路三段及東興街交叉口，地理位置佳，為符商業區劃設原意及連貫商業使用，依本局於108年7月18日奉核之「商業區商業使用比例規劃原則」，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( $2842 \times 55\% \times 70\% \times 2 = 2188.34 \text{ m}^2$ )。本案一、二樓僅規劃926 m<sup>2</sup>商業空間，請增加商業使用面積。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(八) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 有關廢巷的部分經建築師說明本案鄰地(南港路三段290巷1-1號)之進出口是從左側南港路三段314巷進出，本處無意見，惟請建築師將簡報中所檢附之鄰地圖說納入本案計畫書附錄中。
2. 本案有提及已建築完成建築基地原則的部分，請檢附逐條檢討表於計畫書中。
3. 未納入之鄰房3層樓建物(南港路三段290巷1-1號)緊鄰本案範圍內4樓建物(南港路三段290巷1號)，屬同張建照，未來重建時應以南港路三段314巷側之建築線。
4. 本案擬廢除南港路三段290巷，惟現況鄰房確實有編列290巷之門牌，雖然未來此棟建物改建時建築線係以南港路三段314巷側，但依現行使用的狀況，應該還是要留設通道供其通行，倘依廢巷改道自治條例規定，現有巷改道應以3公尺為基礎，此案具有類改道之性質，所以建議△F5-3比照改道的規定扣除供鄰地通行之3公尺寬範圍面積。

(九) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(十) 簡委員伯殷

1. 請補充說明鄰地未納入的三層樓建物，未來重建時是否會有指定建築線之疑慮。
2. 有關本案臨玉成抽水站側標準層柱位，建議調整修改使空間方整，也許可將人行步道縮減為2公尺寬，但也涉及地上層結構問題，請再考量評估。

(十一) 詹委員勳敏

1. 選配原則第八項有關合併選配部分，請刪除須經實施者同意相關文字。
2. 選配原則請補充二樓以上原位次優先選配相關內容。

(十二) 遲委員維新

1. 目前估價報告書並未將制震納入調整，請配合調整修正。
2. 估價報告書中，二樓一般事務所與一樓商業空間的調整率分別為6%與10%，一樓就商業效益調整10%部分無意見，但依往常估價原則，二樓一般事務所價格通常較住宅略低，本案估價調整率與之不同，本案未來還會續走權變，建議估價師再確認是否仍依循此估價方式，倘仍維持目前

估價方式，請提出佐證資料補充於報告書中。

(十三) 邱委員世仁

經實施者說明本案△F5-1的貢獻是沿街設人行步道，提供友善的人行空間，然所留設人行步道空間業已申請△F5-3容積獎勵，爰建議△F5-1依通案審議酌減2%。

(十四) 簡委員裕榮

同意邱委員意見，但因本案位於公劃更新地區且已整合許久，建議△F5-1可以酌減1%。

(十五) 劉委員秀玲

1. 請補充說明本案臨南港路三段側是否須依本市南港區都市計畫通盤檢討規定退縮。
2. 經實施者說明，本案△F6尚有6戶未達成協議，倘後續無法取得協議書應下修本項容積獎勵，請實施者說明協議溝通情形。

(十六) 黃委員嫩雲

1. 事業計畫請標示尺寸(第10-10頁~第10-19頁)。
2. 請說明2樓以上如何選配?(第13-1頁)
3. 估價報告書請依108年2月21日複審會議地政局幹事意見修正。

(十七) 都市更新處

1. 本案申請△F6容積獎勵額度倘無法取得全數協議書，應調整下修，請併同△F5-1容積獎勵酌減1%部分，說明建築量體調整方式。
2. 本案概要階段之都市更新規劃費應依實際支出金額提列，請檢具相關單據影本佐證。

實施者說明及回應：

- (一) 有關廢巷內容會依照建管處意見補充。
- (二) 有關垃圾車清運動線未來會再補充說明，且因本案雖屬商一土地但鄰接成美橋與工業區，所以取消騎樓意見我們也願意遵照辦理，另外取消騎樓可增加15公分之人行步道獎勵，未來會於報告書中併同修正。
- (三) 本案是屬商一土地，沿松山地區但位處南港地區，旁邊即鄰接成美橋與工業區，並面臨四五個道路交會口與交通安全島，交通流量很大，此外

也鄰接玉成抽水站，所以商業用途很低，因此地主也希望只要設置低樓層的商業使用即可，因本案已屬都市邊陲地區沒有太高的商業價值。

- (四) 謝謝簡委員建議，本案的柱位為何沒設置於角落的部分，係為了公益性讓一樓的人行步道能更開闊，若能依照簡委員方式設計最為理想，但因本案的形狀較為特殊，當時才做這樣的設計，後續再依照委員意見修正。
- (五) 本案特殊因素費用已依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」委託台北市土木技師公會審查通過。因本案基地鄰近基隆河地質比較軟弱區域，且基地形狀為L型，若L型開發使用支撐工法是較無效力，容易產生變形，所以於台北市土木技師公會審查的時候，建議我們採用逆打對於施工安全性及施工工期較能掌握。再來因為本案位處舊市區所以鄰近舊房，鄰損問題也是需要特別考慮的，還有主席提及鄰近抽水站，也是需要保護的鄰房，所以本案的特殊工法是有其安全上的必要性。
- (六) 有關概要費用提列，因本案概要所需程序及報告均已完成且有送審，後來係因違憲問題所以暫緩審議，這個是既成的事實，所以提列概要費用，其他費用也是依提列標準提列，基本上沒有超額的問題。
- (七) 本案報告書中國有土地所有權權屬是報核時權屬狀況，後續申請報府核定時候會更新至最新的權屬，另有關國有土地處理原則會配合修正。
- (八) 遵照詹委員的意見，選配原則第八點會刪除須經實施者同意始可申請分配之文字；且選配原則第四點除原一樓建物所有權人優先選配外，改為原屋主可依照其原位置原樓層優先選配為原則。
- (九) 估價部分會依照地政局意見修正及補充。
- (十) 估價回應有關制震部分我們會增加一個項目修正。另因先前市場調查，房仲表示此處雖屬城市末端但辦公室仍有一定價值，因而以此結果估價。此部分實施者會請估價師拿出佐證資料，若屆時無資料佐證，會建議估價師將其事務所估算價值調低。
- (十一) 向委員報告△F6尚未簽屬的六戶，於聽證會後已有一戶簽署安置協議，有一戶明天會再簽署安置協議，所以剩四戶未簽屬，因為當時於聽證會上就有提出會於審議會上報告，如果屆時還是無法提出相關證明文件與簽署安置協議，我們就會刪除此四戶。但依審議會相關案例，應該可以再給予一點時間，請求委員多給予時間至本案報府核定時，若他們還不繳交相關證明文件與簽署安置協議我們會將其予以刪除，改列拆遷補償費，盼望委員可以給予時間再讓我們爭取。
- (十二) 報告大會，未來樓層數不會改變會做逐層退縮，另有關△F5-3人行步

道獎勵目前有扣除4公尺留設給鄰房通行使用的部分，希望可以加回。

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) 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（南港路三段290巷），免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

(三) 建築規劃設計部分

1. 本案留設人行空間寬度及車道高度，經實施者說明並經審議會討論後，實施者同意取消騎樓設置改設置無遮簷人行道，予以同意。另有關交評報告書請依委員及幹事意見修正。

2. 本案商業使用比例及建築規劃設計部分，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. 本案加計制震工程及逆打工法費用計 102,230,000 元，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案提列概要階段之都市更新規劃費，經實施者說明並經審議會討論後，應依實際支出金額提列，並檢具相關單據影本佐證，予以同意。

3. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(12.25%)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(五) 估價部分

本案二樓以上均價為 588,193 元/坪及共同負擔比 35.14%，估價報告書請依委員及幹事意見修正。

(六) 建築容積獎勵部分

1. △F3（更新時程之獎勵容積）同意給予613.87平方公尺（法定容積6%）之獎勵額度。

2. △F5-1(考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩及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)因本案除申請容積獎勵面積外，無增加留設開放空間，但考量本案整合多年又屬公劃更新地區，故酌減1%容積獎勵，同意給予920.81m<sup>2</sup>(法定容積9.00%)之獎勵額度。酌

減部分，實施者表示將逐層退縮。

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832.72 平方公尺 (法定容積8.14%) 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. △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613.87 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。
5. △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 1393.77平方公尺 (法定容積13.62%) 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。

#### (七) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 陳珍彥、陳珍郎、陳珍信、陳珍瑋、陳珍栢、陳珍隆(當事人)</p> <p>(1)以委建合作為原則，至於條件內容雙方再行討論。以下空白。</p>	<p>1-1 實施者受任人：陳佳慧</p> <p>(1)本案係都市更新案，是由都市更新單元內所有所有權人共同促成以成就都更案，所以更新單元內相關權利人均可共享所取得之容積獎勵，所以實施者仍希望能以都市更新機制施行，以權利變換方式實施。</p>	<p>請實施者加強溝通協調，予以確認。</p>
<p>2. 潘銘銓(當事人)</p> <p>(1)據了解更新範圍內還有些未辦保存登記的房屋尚未簽署安置協議書，請問實施者這些地上物後續要如何處理？</p> <p>(2)若未辦保存登記地上物一直沒處理好，是否會影響地主的權利？</p> <p>(3)這個都更案已經進行多年，希望市政府可以加速本都更案的更新程序，讓大家有個安全的居住環境。</p>	<p>2-1 實施者受任人：陳佳慧</p> <p>(1)本案更新範圍內共有 17 戶未辦保存登記之建物申請佔有他人土地之舊違章容積獎勵，目前已有 11 戶簽署安置協議，並繳交安置相關證明文件，還有 6 戶尚未達成協議。實施者目前仍持續與其協商，希望能於審議會前取得安置協議書，若於審議會當天還未能取得安置協議書及相關證明文件，將於審議會當天向審議委員報告刪除未取得安置協議之舊違章容積獎勵。</p> <p>(2)承上說明，實施者將於審議會前與其</p>	<p>(1)實施者已於聽證說明，予以確認。</p> <p>(2)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>



發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>協商，若協商不成將於審議會當天向審議委員報告刪除未取得安置協議之容積獎勵，故不會影響本案之進度及地主之權益。</p> <p>2-2 都更處：李股長怡伶</p> <p>(1) 本案今天辦理聽證完畢，將續提請審議會審議，審議會通過後，實施者將依會議決議修正報告書申請核定，本處將確認是否據以修正後辦理核定作業。</p> <p>(2) 本案係為事權分送，依都更條例第 86 條規定本案權利變換計畫之擬訂應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起 5 年內報核。</p> <p>(3) 本案將依相關規定協助辦理後續。</p>	
<p><b>3. 臺北市政府工務局新建工程處</b></p> <p>本案涉本處原管理之本市南港區玉成段三小段 140 地號「第一種商業區」土地，業已變更非公用財產交由財政部國有財產署接管，後續將由該署辦理參與本案都市更新相關事宜。</p>	<p><b>3-1 實施者受任人：陳佳慧</b></p> <p>敬悉，實施者會於本案申請核定時，將所有權屬更新至最新所有權權屬。</p>	<p>實施者已於聽證說明，予以確認。</p>
<p><b>1. 財政部國有財產署北區分署(公有管理機關)</b></p> <p>(1) 查原臺北市政府工務局新建工程處經管同小段 140 地號國有土地，業自 108 年 2 月 1 日辦理管理者變更登記為本署，請實施者釐整土地權屬相關章節。又本案本署經管同小段 140、142-4、142-5、142-6、142-7、142-8、142-9、142-10、142-11、194-1、195-1、196-1、197-1、199-1、200-1 地號 15 筆國有土地面積合計 329 平方公尺，占本案更新單元總面積 2,842 平方公尺之比例</p>	<p><b>4-1 實施者受任人：陳佳慧</b></p> <p>(1) 敬悉，本案目前係以報核當時之所有權權屬進行審議，後續於本案申請核定時，會釐正土地權屬更新至最新所有權權屬，併同修正報告書內相關內容。另有關國有土地處理方式也會更新並增加修正日期，惟因本案屬都市更新條例修正前已報核之舊案，除第 33 條及第 48 條第 1 項聽證規定外，得適用修正前規定，應可加註說明都更條例適用條文。</p> <p>(2) 都市更容積獎勵係由土地所有權人共享而非實施者受益，實施者有責任替土地所有權人爭取最大權益，且建</p>	<p>財務計畫、容積獎勵依大會決議辦理，其他意見實施者已於聽證說明，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>為 11.58%，請併同修正計畫書第 20-1 至 20-2 頁國有土地處理方式之土地地號、面積、比例等文字。因都市更新事業範圍內國有土地處理原則（下稱處理原則）於 108 年 6 月 20 日修正，爰請實施者修正事業計畫書內本案國有土地處理方式文字，處理原則法規請增加修正日期，及國有土地得讓售予實施者依據請修正為都市更新條例第 46 條規定第 3 項第 3 款。</p> <p>(2) 本案容積獎勵（不含其他容積獎勵）達 43.76%，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>(3) 本案國有土地比例 11.58%，本案總務及人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 35.14%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。</p> <p>(4) 本案提列制震設備及逆打工法加計費用達新臺幣 1 億 0,223 萬元，請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，將合理性及提列費用之內容於審查意見載明，復續請提審議會確認。</p> <p>(5) 依都市更新條例第 57 條第 5 項規定，第 1 項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。請實施者說明本案合法建物拆遷補償費是否依</p>	<p>築設計也會考量周遭環境不會造成衝擊。</p> <p>(3) 本案提列之相關費用，均依據都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表提列，且提列項目已考量公有地比例及基地複雜度調整，應屬合理。</p> <p>(4) 本案已依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，業經臺北市土木技師公會 106 年 3 月 2 日函審查通過在案，且 107 年 10 月 9 日函補充說明本案特殊工法之必要性及合理性。</p> <p>(5) 本案代為拆除費用已於合法建物拆遷補償費內扣回。</p> <p>(6) 本案於 107 年 1 月 5 日到 107 年 2 月 3 日第二次公開展覽，於 107 年 1 月 23 日公辦公聽會上國產署書面意見已表達請臺北市政府評估是否有公宅需求，107 年 2 月 6 日更新處也曾依國產署意見函詢市府評估是否有公宅需求，直至 108 年 3 月 28 日才收到都更處函轉都發局評估本案規模尚符合臺北市公共住宅選取原則，但本案已經過幹事會、幹事複審等程序，並進入聽證。實施者尊重臺北市政府評估結果，但希望能以目前圖面評估是否選取，以避免影響本案之更新進程。</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>前述規定辦理，並予修正。</p> <p>(6)自本案完成產權登記且·驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。</p> <p>(7)防水保固至少 2 年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務於取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途（如陽台外推等）。</p> <p>(二)副本抄送臺北市都市發展局 （本案既經貴局 108 年 3 月 22 日北市都企字第 1083000127 號函表示，本案國有土地參與都市更新分回住宅單元之戶數規模尚符合臺北市公共住宅選取原則，爰請於事業計畫核定前辦竣更新單元內國有土地撥用，並逕參與後續都市更新進程、申請分配更新後之房地及向實施者提出符合貴局社會住宅建築規劃設計之需求。）</p>		

- (八) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，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，估價部分請估價委員及地政局確認後始辦理核定，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。

