

臺北市政府 函

附件已取
邱作廷

10669

臺北市大安區敦化南路2段218號2樓

受文者：國泰建設股份有限公司(討1)

地址：10488臺北市中山區南京東路
3段168號17樓

承辦人：黃映婷

電話：02-27815696轉3061

傳真：02-27810577

發文日期：中華民國109年8月12日

發文字號：府都新字第1097013144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

主旨：檢送本府109年7月27日召開「臺北市都市更新及爭議處理審議會第427次會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、本府109年7月16日府都新字第1097015043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：臺北市府都市發展局黃召集人景茂、臺北市府都市發展局方副召集人定安、臺北市都市更新處陳副召集人信良、臺北市府財政局黃委員蕙庭、臺北市府地政局黃委員嫩雲、臺北市府交通局楊委員欽文、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、臺北市府法務局宋委員慶珍、臺北市府消防局畢委員幼明、林委員秋綿、蕭委員麗敏、遲委員維新、鄭委員淳元、黃委員志弘、鄭委員凱文、何委員芳子、簡委員伯殷、林委員光彥、唐委員惠群、謝委員慧鶯、簡委員裕榮、簡委員文彥、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、臺北市府財政局陳幹事進祥、臺北市府財政局許幹事珍妮、臺北市府財政局戴幹事國正、臺北市府財政局楊幹事蜀娟、臺北市府地政局鄭幹事益昌、臺北市府地政局洪幹事于佩、臺北市府地政局吳幹事丹鈴、臺北市府地政局沈幹事冠佑、臺北市府交通局吳幹事瑄俞、臺北市府交通局蔡幹事于婷、臺北市府交通局洪幹事瑜敏、臺北市府社會局許幹事韶芹、臺北市府文化局黃幹事若津、臺北市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、臺北市府工務局新建工程處陳幹事家邦、臺北市府工務局新建工程處丁幹事仲仁、臺北市府法務局王編審品心、臺北市府消防局林幹事清文、臺北市府消防局蔡幹事長銘、臺北市府都市發展局都市規劃科涂幹事之詠、臺北市府都市發展局都市規劃科顏幹事邦審、臺北市府都市發展局都市設計科謝幹事旻成、臺北市府都市發展局江幹事中信、臺北市都市更新處陳幹事品先、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、臺北市府工務局新建工程處(討3)、國家安全會議秘書處(討4)、臺北市府財政局(討4)、財政部國有財產署(討1、討2、討3、討4)、財政部國有財產署北區分署(討1、討2、討3、討4)、內政部建築研究所(討1、討2、討3)、財團法人台灣建築中心(討1、討2、討3)、國泰建設股份有限公司(討1)、李欣都市更新股份有限公司(討1)、闕河彬建築師事務所(討1)、中華徵信不動產估價師聯合事務所(

討1)、麗業不動產估價師事務所(討1)、宏大不動產估價師聯合事務所(討1)、江承澤(討1)、江承澤*(討1)、璞真建設股份有限公司(討2)、冠霖不動產顧問股份有限公司(討2)、江承澤公司(討2)、張矩塘建築師事務所(討2)、景瀚不動產估價師聯合事務所(討2)、林李榮(討2)、徐正豐(討2)、徐正豐*(討2)、徐正豐*(討2)、林繼興(討2)、有繼公司(討3)、李東樹建築師事務所(討3)、麗業不動產估價師事務所(討3)、冠霖不動產顧問股份有限公司(討3)、張玉樹建築師事務所(討3)、陳美涓(討3)、林勇志(討3)、東家建設股份有限公司(討3)、林純安(討3)、林家弘(討3)、陳美涓(討3)、元聯宏建築師事務所(討4)、瑞普國際不動產估價師事務所(討4)、宏創新股份有限公司不動產估價師事務所(討4)、宏邦不動產估價師事務所(討4)、黎素華(討4)、黎燕美(討4)、劉美鳳(討4)、林陳月嬌(討4)、鄭炎添(討4)、于清(討4)、葉欣俊(討4)、梁俊斌(討4)、陳施素玉(討4)、王大綱(討4)、郭淑文(討4)、翁碧玉(討4)、吳學禮(討4)、葉欣俊(討4)、梁俊斌(討4)、陳施素玉(討4)、郭淑文(討4)、謝載、菊妹(討4)、葉振國(討4)、黃東娥(討4)、黎素英(討4)、林麗碧(討4)、陳威廷(討4)、陳勝德(討4)、周德旺(討4)、楊志國(討4)、盧明煌(討4)、葉欣美(討4)、張蔡雲連(討4)、黎文政(討4)

副本：臺北市都市更新處更新事業科

市長柯文哲 請假

副市長 彭振聲 代行

都市發展局局長 黃景茂 決行



臺北市都市更新及爭議處理審議會第 427 次會議紀錄

109 年 8 月 12 日府都新字第 1097013144 號

壹、時間：民國 109 年 7 月 27 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市府北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：方副召集人定安^代

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、「變更臺北市南港區南港段三小段274地號等16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 黃映婷 2781-5696#3061)

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）
實施者業依本分署意見修正，爰本分署無意見。

（二）財政局 陳幹事進祥（書面意見）

1. 有關△F4-2捐贈公共設施容積獎勵之計算，查本案2樓以上住宅平均單價已由變更前之600,774元/坪調整為655,612元/坪，銷售淨利為134,082元/m²，得申請之△F4-2獎勵面積應為692.90m²(77,421,000x1.2/134,082)，請檢視修正。

2. 本案費用之提列已調整適用為107年7月之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定，並依提列規定增加提列綠建築維護費用1,290,875元。原提列之搬遷費每戶15萬元合計600萬元雖已核定，惟依目前適用之提列規定，拆遷安置費並未包含搬遷補助費，仍請實施者刪除本案搬遷補助費600萬元之提列。

3. 有關合法建築物拆遷補償費之提列，請依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」第9條規定，騎樓、陽台及有建物登記之平台，按實際拆除面積以建築物重建單價50%計算。

4. 本案貸款期間以37.5個月提列，高於拆遷安置期間及變更前貸款期間提列之36個月，建請實施者調降為拆遷安置期間之36個月。

5.有關都市更新規劃之提列，依附錄九檢附委託辦理合約影本，服務費用包含老屋專案都計變更費75萬元，倘無辦理該都計變更事項，請刪除該金額之提列。

6.本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(13.26%)，均以上限提列，共同負擔比例41.21%，請實施者說明合理性後，提請審議會審議。

7.有關信託管理費之提列，經查本案多數私有土地及建物已完成信託登記予金融機構，應請實施者依提列規定以實際合約金額50%提列信託管理費，並檢具合約影本佐證。

8.事業計畫表15-15現金流量表：

(1)現金流出項目「公共設施用地捐贈本市土地成本」92,905,200元並無實際現金流出，請刪除本項目。

(2)本案準備期(第1-12個月)即產生現金流出項目「融資本息返還」834,235,689元，應屬誤植，請釐清修正。

(3)第1-30個月之「稅前息前淨現金累計」金額為負數，顯示資金調度不足支應相關費用支出，應再增加自有資金或融資資金支應，以符實際。

9.事業計畫表18-1工作階段實施進度表「事業計畫及權利變換計畫核定」之進度已有落後，請合理調整本案實施進度。

10.其餘幹事複審會議所提意見已修正或說明。

(三)地政局 吳幹事丹鈴(書面意見)

估價報告已修正或說明，無其他意見。

(四)交通局 蔡幹事于婷(書面意見)

1.P2-29捷運東環段已有最新進度(109年2月)，請再次更新；另文字「本局」請修正為「臺北市政府捷運局」。餘無意見。

2.本案垃圾車暫停區設置位置一節，目前規劃垃圾車暫停公共停車位，已具足夠操作空間，爰本局無意見。

(五)消防局 蔡幹事長銘(書面意見)

本次變更設計部分未涉及救災活動空間之規劃，爰本局無意見。。

(六)都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

本案最新都審程序為108年10月3日都審第1次變更設計核定在案。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 王幹事光宇

1. 請於院落深度檢討補標示最小院落深度。
2. 有關削線退縮檢討，請於各層平面圖上標示削線退縮相關尺寸。

(八) 謝委員慧鶯

請問本案原核定事業計畫提列之風險管理費率是多少？本次變更為13.26%原因為何？

(九) 簡委員裕榮

本案風險管理費率原核定為13%，建議依照原核定費率提列。

(十) 何委員芳子

本案風險管理費率建議依照原核定之比例提列。

(十一) 蕭委員麗敏

1. 比較法項目中，因本案基地規模較大，請估價師針對更新後基地規模部分再做檢視。
2. 比較項目樓上層P148，「格局及使用效益」部分，似與租金案例P164同樣是「格局及使用效益」定義不太一樣，在租賃這邊看起來是用可能是虛坪部分做比較，P148「格局及使用效益」與公設比是否有重複修正的情形。
3. P168調查單價是60~65萬，但實際上比準戶計算出之比較價格已經超過65萬，故級距部分請估價師再做檢視。
4. 露臺在通案上修正1/3或1/4，本案露臺比較小之戶別，是以1/4的單價來做計算，與通案略有差異，建議露臺比率部分請估價師一併檢視。

(十二) 都市更新處

1. 提會資料風險管理費誤植為(13%)，應更正為(13.26%)。
2. 本案擬訂事業計畫階段，實施者係依據99年版本的都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表提列，本次變更係採107年版本，107年版本「拆遷安置費用」項目已包含搬遷補助費。
3. 依據107年版本都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表可提列綠建築維護費用。

實施者說明及回應：

- (一) 院落深度檢討及削線檢討的部分，遵照辦理。
- (二) 垃圾車規劃暫停於公共停車位，另運送垃圾時將安排管理人員進行引導，以維護車輛通行安全；另交通影響評估部分遵照幹事意見修正。
- (三) 本案全數地主已選配完成，本次並無變更△F4-2獎勵面積捐贈範圍，且依變更案報核日之土地取得成本及銷售淨利計算，獎勵應為915.05m² (102,243,000x1.2/134,082)，考量案件穩定性，懇請准予依原核定提列。
- (四) 搬遷補助費將提列於拆遷安置費內。
- (五) 陽台及騎樓之拆遷補償費計算依照財政局意見辦理。
- (六) 貸款期間與安置期間性質上有所不同，貸款期間係依107年提列標準進行提列，安置期間於105年事業計畫核定版本已確定，本次沒有變更；都計變更費用為實際有發生費用。
- (七) 人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)均以上限提列係因本案於99年劃定，105年事業計畫核定，且配合107年陳情人協調會議結論修正圖面新增店鋪一戶，進行了事業計畫變更及權利變換計畫撤案重新報核，才達成100%同意比例以168專案報核，請委員考量本案經歷過程同意以上限提列。
- (八) 風險管理費遵照委員意見以原核定13%計算。
- (九) 貸款利息及安置費用，依照委員意見以原核定36個月計算。
- (十) 本案信託合約係以信託期間計價，並無一個明確數字，且本案信託較早，實際發生信託費用已超過提列金額，為維持本案穩定性，實施者仍以610,000元提列，並無增加。
- (十一) 現金流量表及實施進度修正依幹事及委員意見修正辦理。
- (十二) 綠建築維護費本次係依107年提列標準辦理，未來會依照相關規定支付。
- (十三) 權變及估價部分配合意見檢視修正。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

- 1. 本案都市設計變更決議情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
- 2. 本案院落深度、居室採光及通風、無障礙設施等檢討及建築規劃設計是否符合建築法相關規定，經實施者說明並經審議會討論後，請依幹事意見修正。

(二) 交通部分

有關本案垃圾車暫停區設置位置及交通影響評估報告書修正情形，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

1. 本案提列綠建築維護費用，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另搬遷補助費(每戶15萬元)，請內含於拆遷安置費項下提列。
2. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另風險管理費請維持原核定之13%提列。其餘內容請依財政局意見修正。

(四) 權利變換及估價部分

本案二樓以上均價(655,612元/坪)及估價報告書檢討修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，請依委員意見修正。

(五) 自提修正部分

有關本案梯廳柱位調整(柱位內縮30cm)部分，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)同意維持原核定額度給予475.02平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。
2. △F4-2(協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積)原則同意維持原核定額度給予760.06平方公尺(法定容積11.20%)之獎勵額度，請實施者於核定前取得捐贈同意書，後續授權更新處覈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)同意維持原核定額度給予678.60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)同意維持原核定額度給予584.81平方公尺(法定容積8.62%)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。
5. △F5-5(更新基地規模之獎勵容積)同意維持原核定額度給予203.58平方公尺(法定容積3%)之獎勵額度。
6. △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

給予542.88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；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。

(七) 老舊公寓更新專案獎勵

1. 公共設施補充原則，原則同意維持原核定額度給予公共使用之廣場、綠地等開放空間339.30平方公尺(法定容積5%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。另原則同意維持原核定額度給予西側通動巷道137.13平方公尺(法定容積2.02%)之獎勵額度，惟仍須提出符合申請公共設施補充原則容積獎勵之項目，並依規定計算式計算其中請值，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。

2. 適當規模住宅誘導原則，同意維持原核定額度給予提供合適規模住宅339.30平方公尺(法定容積5%)之獎勵額度。另提供高齡者住宅服務與居家照護空間同意維持原核定額度給予339.30平方公尺(法定容積5%)之獎勵額度。

3. 環境貢獻度原則，同意維持原核定額度給予改善基地微氣候-增加更新單元綠覆率475.02平方公尺(法定容積7%)、防災機能加強271.44平方公尺(法定容積4%)之獎勵額度。

4. 既有容積保障原則，同意給予四、五層樓參與都市更新277.43平方公尺(法定容積4.09%)之獎勵額度。

(八) 聽證紀錄：依都市更新條例第33條1項第1款規定免舉辦聽證。

(九) 同意本案變更都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於收受審議會會議紀錄起3個月內應檢送修正後計畫書圖至局，有關估價部分請本市都市更新處轉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。

二、「擬訂臺北市大同區市府段二小段83地號等20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) 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 依旨案事業計畫書【審議會版】所載「選屋原則」第6點，地下室各層停車位依所有權人與實施者之共同負擔比例公開抽籤選配為原則一節，本項所訂

選配方式限縮所有權人自由選擇之權利，本分署無法同意，請實施者開放由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇，如同一位置有二人以上申請分配時，或未於期限內提出書面申請分配時，再以公開抽籤方式辦理。

2. 國有土地不辦理信託，惟查事業計畫書財務章節內文及第附錄7-15頁所附信託報價單，均未載明已排除國有土地，請實施者說明，並確認信託範圍並未包含本署經營國有土地，並確實載明。

3. 本案獎勵容積(不含其他容積獎勵)達24.22%，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。

4. 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43.9%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。

5. 本案合法建築物拆遷安置費用提列47個月，請依審議通案以36個月提列。

6. 本案提列特殊工程費用合計新臺幣3,247萬6,428元，依通案重要審議原則，更新案提列特殊費用，尚未經審議會審議之案件，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提請審議會確認。

(二) 財政局 陳幹事進詳 (書面意見)

1. 本案拆遷安置期間以47個月提列，高於一般審議案例之36個月，請實施者說明提列之合理性後，提請審議會審議。

2. 本案提列地中壁及扶壁工程等特殊工程項目費用32,476,428元，請實施者說明提列之必要性及合理性後，提請審議會審議。

3. 本案貸款期間以53個月計算，高於一般審議案例之36個月，且高於合法建築物之拆遷安置期間，請實施者說明提列之合理性後，提請審議會審議。

4. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(16%)，均以上限提列，共同負擔比例43.90%，請實施者說明合理性後，提請審議會審議。

5. 其餘幹事複審會議所提意見已修正或說明。

(三) 地政局 洪幹事于佩 (書面意見)

1. 更新後2樓以上均價似未反映「轉管」影響，請估價師說明後，提請大會討論。

2. 前次幹事意見已說明及修正。

(四) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

事業計畫前次審查意見未修正完竣

1. 本案規劃商業單元6戶單元，請補充說明估算裝卸貨停車位需求(含車道及車位限高應滿足裝卸貨車進出)，並請說明如何於基地內自我滿足。
2. P附錄5-7，請補充住戶及相關使用人不得要求開放基地路邊開放裝卸貨，以免影響外部交通。
3. P10-7，法規檢討之停車空間檢討內文中，應設機車5+174=179部，實設「汽車」179部應屬誤植，請修正。

交通影響評估前次審查意見未修正完竣

1. P2-18，請補充基地周邊300M機車與周邊100公尺自行車之停車供需。
2. P4-8，住宅及店鋪員工停車需求仍請補充推估。
3. P4-8，實設汽車車位數156席與本案臺北市都市更新審議資料表數字不符，請釐清修正。
4. 請圖示補充地下一層機車車道寬度。
5. 設置身障格位原則無意見，惟建議考量是否造成使用者違規使用之疑慮。未見納入住戶管理規約，請說明。
6. 請依【臺北市建築物增設室內公用停車空間供公眾使用鼓勵要點第十二條第二項】規定設置，其機車專用或汽機車共用坡道之坡度不得超過一比八，並需鋪設防滑材料。請將圖面一併修正。
7. 另請依【建築技術規則建築設計施工篇61條第一款第三款】規定設置，其停車位角度超過六十度者，其停車位前方應留設深六公尺，寬五公尺以上之空間。請於圖面補充說明。

(五) 消防局 林幹事清文(書面意見)

1. 本案同一基地有2棟建築物，應分別檢討設置救災活動空間。
2. 請確認規劃之救災動線內均須保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高，以符規定供雲梯消防車通行使用。

(六) 都市發展局都市規劃科

1. 本案業依本市土地使用分區管制自治條例規定，覈實檢討建蔽率、容積率、建築高度比、開放空間、停車空間及土地使用項目，且均無違誤，故本案本科無意見。

2. 本案位於第三種商業區，依照商業區使用原則，1.2樓原則應做商業使用，商業樓地板面積應大於法定建築面積70%*2之規定，本案經檢視，並未符合原則性規定，提請大會討論。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)
本科無意見。

(八) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 有關本案廢巷部分係依都市更新申請廢巷，請更新處表示意見。
2. 有關機車寬度規定，一般在都審審議中有規範，建照管理並無規定。
3. 防火避難性能檢討及建築規劃檢討由建築師簽證負責。

(九) 虞委員積學

請實施者調閱鄰地使用，向建管處釐清現有巷範圍疑義後，修正計畫書內容，相關廢巷法令檢討適用亦請一併釐清。

(十) 劉委員秀玲

依計畫書P5-13建物套繪圖及圖例來看，基地右側毗鄰之118-5地號較似防火間隔，本案擬廢止之中間巷道是否為現有巷請確認。

(十一) 鄭委員淳元

1. 機車道次要部分設置為1.2公尺，諸多車輛出入路徑部分為1.2、1.28、1.4公尺，是否評估後加寬，因本案機車179輛具有相當數量，雖表達符合建管規定，惟建管係最小規定，需考慮機車進出問題，在未達1.5公尺部分可從配置上檢討衡量寬度是否酌予增加，以利車輛進出。

2. 交通影響評估報告書中圖面及機車位數量與計畫書不一致，請釐清修正。

(十二) 簡委員裕榮

1. 請釐清基地內118、118-3地號及118-5地號是否為現有巷，倘不是請修正P10-1相關內容。

2. 計畫書P10-9太陽方位示意圖有誤，本案為商業區，請再釐清是否應檢討北向日照。

(十三) 楊委員欽文

事業計畫書及交通影響評估報告書之圖面請更新，確保圖面一致性。

(十四) 謝委員慧鶯

1. 本案有臨6公尺巷店面，6公尺巷商業活動實際很難延續到2樓，建議同意目前建築規劃設計。

2. 本案車位選配方式，較一般案例複雜，本案除1樓店面優先選配外，樓上層開放選配，建議實施者再考量車位選配方式。

(十五) 黃委員 蕙庭

貸款利息按照提列標準計算為53個月，本案拆遷安置提列47個月，按以往審議案例，建議以不超過拆遷安置月數47個月修正提列。

(十六) 黃委員 嫩雲

1. 計畫書請補充標示尺寸，P10-14~10-17地下層轉折及斜邊處請標示，P10-19~10-24請標示陽台尺寸，地下層車位圖層顏色有二個，各代表甚麼請標示。

2. 附錄5-11共專圖說，共用、專用請再清楚標示。

3. P13-1，選屋原則第3點、大原路115巷及133巷2樓以上門牌住戶選B棟3樓以上，惟B棟1樓是店鋪，2樓是否開放選配，請說明，另第6點車位選配，有類別籤垂直比例選配，請實施者說明由小到大之抽取順位選配方式。

(十七) 遲委員 維新

有關選配原則車位部分類別籤，按共同負擔比例垂直分配地主與實施的車位，地主的車位再由地主間抽取，似乎有限縮選配情形，以往有過類似案例，但為較特殊情形，例如自主更新會或權利較為複雜，本案所有權人數36人，車位建議開放選配。

(十八) 林委員 光彥

1. 現有巷與基地東側118-5地號有無關聯，依簡報P4檢視，118與118-5地號連貫，是否有關聯。

2. 在法律上無法說明為何無法理解車位共同持分與車位垂直選配的關聯性，請實施者說明。

3. 建議車位選配調整一戶一車位為原則，有二人以上共同選配再辦理抽籤。

(十九) 蕭委員 麗敏

1. 估價報告書P66，推估各戶條件，鄰路寬及棟距有重複修正之情形，請估價師充分說明理由。

2. 比較法裡面針對單層戶數有去做分析，A、B棟戶數差異比較大，建議列一單層戶數差異，讓推估購屋邏輯跟比較法邏輯是一致的。

(二十) 陳副召集人信良

P10-7汽機車位數量及計算方式請依本市土地使用管制自治條例再檢核確認。

(二十一) 都市更新處

1. 有關本案申請廢巷範圍全部在更新單元範圍內，符合本市都市更新自治條例第10條規定。
2. 本案依107年新版△F5-1檢討申請，有關建築設計(四)符合歷次審議原則部分中，機車應設專用道部分，本案原汽機車出入口係分別設置，因依106年研商會議交通局意見合併為一處設置，故提請大會討論是否給予本項3%容積獎勵。
3. 本案立面保存計畫業經文化局107年5月3日核備在案，有關立面保存計畫及經費請依文化局核備內容辦理。

實施者說明及回應：

- (一) 有關國產署意見，車位選配部分地下室車位屬全棟住戶共同持分，過去亦有案例同意地下各層車位按共同負擔比例垂直分配，再由地主選配，實際上無限縮住戶選配權益，其餘部分涉及審議，依審議會決議辦理。
- (二) 基地東側118-5地號是另一個更新單元，將來本基地及該單元更新後，並沒有相通現有巷繼續存在，且現有巷應有編門牌，經勘查過118-5地號並無門牌，應屬東側基地南北兩側公寓的防火巷。
- (三) 基地東側118-5地號為東側建物之防火巷道，現況並無門牌，也不是現有的通行巷道。
- (四) 依現況照片，太原路115巷及太原路133巷公寓後面是防火巷性質，另基地東側現為更新事業計畫案範圍，目前在幹事會審議階段，故本案應符合臺北市都市更新自治條例第10條規定。
- (五) 本案已於109年5月申請防火避難綜合檢討審查，懇請同意配合防火避難審查，調整地下一層台電配置室及機車位配置區位(機車位數不變動)，及一樓調整排煙量開口大小。
- (六) 因為基地尺度關係，機車道平行部分1.2公尺，相對部分達1.5公尺，都符合規定，再依委員意見檢討圖面調整，但以符合建管規定為原則。
- (七) 計畫內容誤植、交評報告書與計畫書不一致部分，依交通局意見修正；本案裝卸車位依法規檢討不需設置，但目前於基地1樓東北角自設一裝卸車位，其為獨立進出動線，且於B棟一樓店鋪旁，不影響其他動線。

(八) 本案位於太原路，臨一樓為店鋪、二樓倉庫，依當地商家說法多是租一樓送二樓做倉庫使用，且經現場勘查結果，太原路從市民大道往北，過長安西路後商業活動氣息越薄弱，過南京西路於日新國小附近幾乎無商業活動機能，且於規劃時跟地主討論過，太原路地主表示，設置1.2樓商業空間已足夠，不認為將來此處還有更多商業活動，沿線很少有商業活動進到2樓。

(九) 因臨太原路133巷共有4個都更案進行，故更新處於106年召開太原路北側都市更新案量體及景觀設計規劃研商會議，使本區各更新單元外部空間有一規劃原則；本案因北側133巷有3棟建物立面保存計畫，故北側留設2公尺人行步道，原建物立面拆除後再與新建物外觀結合，留一穿廊騎樓空間設置，以上說明。

(十) 本案依107年△F5-1查核表逐項檢討申請，本案汽機車位置、車道坡道、人行道、車道順平及鋪面設計等均依照相關規定檢討設置符合。

(十一) 消防救災空間依消防局意見，於南側再設置一處消防救災空間，且符合消防救災空間設置規定。

(十二) 本案財務計畫係依107年版共同負擔提列標準，有關拆遷安置費提列月數係依提列標準以更新期間41.2個月(地上26層*1.2個月/層+地下4層*2.5個月/層)+使照至產登期間6個月共47.2個月，取47個月計，貸款利息以計畫核定至開工6個月+更新期間41.2個月+取得使照至產登期間6個月共計53.2個月，以53個月計算提列；另特殊工法部分也於108年12月經台北市結構工程工業技師公會外審完成，因基地周邊為老舊房屋，為提高開挖穩定性、減少壁體變位及降低損鄰之可能，增加地中壁及扶壁工程，並依外審結果提列費用。

(十三) 有關貸款利息依照委員意見，提列期間修正同拆遷安置期間47個月提列。

(十四) 本案轉管位置集中在前棟商業樓層，本案為事權分送案，於本事業計畫階段係辦理二樓以上均價之估價作業，用以計算容積獎勵相關內容之銷售淨利計算，懇請委員會同意轉管部分於權變計畫階段再做反映。

(十五) 計畫書中圖面的尺寸標示依委員意見再詳細補充標示；選屋原則部分，臨太原路1+2樓店面，由原臨太原路地主選配，臨太原路133巷及115巷部分，剛也說明因巷弄內商業氣息很低，經調查地主意願，故巷弄1樓店鋪集中設置於133巷，由133巷及115巷1樓地主優先選配，2樓因規劃為管委會使用空間，無涉選配，所以住宅樓層部分太原路地主優先選配臨太原路部分，巷弄內地主優先選配臨巷弄部分；車位選配部分，後續權變計畫階段依事業計畫核定內容辦理估價，計算所有權人應分配之比例，抽取地下各層車位，再由地主依地號由小至大抽取後續抽取車位之順位。

(十六) 停車位未來在謄本登記係為共有部分，以註記編號方式登記，無論是地主或實施者選配都是共同持分約定專用，過去實施者曾有案例在中山北路二段也以此方式辦理，讓地主有機會去選配到各樓層部分，且地上層並無無限縮地主選配之情形。

(十七) 車位選配部分按委員意見，修正以一戶一車位為原則，在應分配權值上限內選配，取消抽籤選配。

(十八) 估價針對委員所提臨路、棟距及戶別部分再檢視修正。

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) 廢巷改道部分：本案申請基地內現有巷道廢止，請依委員意見向建管處釐清現有巷範圍疑義後，倘檢討適用符合本市都市更新自治條例第10條規定後，予以廢止。

(三) 建築規劃設計部分

1. 本案建築物防火避難性能檢討、B棟排煙窗口面積及建築規劃設計是否符合建管相關規定，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另本案機車車道淨寬未達1.5公尺及交通局書面意見，請依委員及幹事意見修正。

2. 本案1樓及部分2樓作商業使用(樓板面積共803.44m²)，且設置4處管委會空間(含媽媽教室)，是否符合商業使用比例規畫原則，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

3. 本案依106年9月13日研商會議規劃設置情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

4. 本案申請△F5-1建築設計(四)都市更新容積獎勵3%，是否符合歷次審議原則之汽機車專用道，經實施者說明係依交通局意見修正並經審議會討論後，予以同意。

(四) 消防救援部分

本案消防救援活動空間及消防車輛救災動線之檢討，請依消防局意見修正。

(五) 財務計畫部分

1. 本案特殊工法扶壁及地中壁，提列費用共計32,476,428元，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案依文化局 107 年 5 月 3 日同意之立面保存計畫提列工程費 17,740,401 元經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

3. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(16%)均以上限提列，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關本案貸款期間不宜高於拆遷安置期間 47 個月，請依委員及幹事意見修正。

(六) 估價部分

本案估價報告書修正情形、更新後二樓以上均價(749,080元/坪)(是否反映轉管)，共同負擔比例43.9%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關本案車位選配，請依委員及幹事意見修正。

(七) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予840.45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) 同意給予648.35平方公尺(法定容積5.4%)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309.89平方公尺(法定容積2.58%)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. △F5-4 (保存維護具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物之獎勵容積) 同意給予 148.41 平方公尺(法定容積 1.24%)之獎勵額度；後續保存維護所需經費若有調整，實施者應辦理變更都市更新事業計畫。

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960.51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，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。

(八) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 財政部國有財產署北區分署(書面意見)(承辦人代為宣讀) (1) 依旨案事業計畫書【審議會版】所載「選屋原則」第 6 點，地下室各層停車位依所有權人與實施者之共同負擔比例公開抽籤選配為原則一節，本項所訂選配方式限縮所有權人自由選擇之權利，本分署無法同意，請實施者開放由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇，如同一位置有二人以上申請分配時，或未於期限內提出書面申請分配時，再以公開抽籤方式辦理。 (2) 國有土地不辦理信託，惟查事業計畫書財務章節內文及第附錄 7-15 頁所附信託報價單，均未載明已排除國有土地，請實施者說明，並確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明。 (3) 本案獎勵容積(不含其他容積獎勵)達 24.22%，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。 (4) 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 43.9%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。 (5) 本案合法建築物拆遷安置費用提列 47 個月，請依審議通案以 36 個月提列。 (6) 本案提列特殊工程費用合計新臺幣 3,247 萬 6,428 元，依通案重要審議原則，更新案提列特殊費用，尚未經審議會審議之案件，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提請審議會確認。	1-1 實施者受人：冠霖不動產顧問股份有限公司 林經理育全 (1) 本案地下室車位均屬共有部分，故所有權人與實施者按共同負擔比例公開抽籤選配車位，有關選配原則部分後續仍依審議會決議辦理。 (2) 信託及報價單金額提列皆不含國有地，後續於審議會後登載於事業計畫報告書。 (3) 本案獎勵容積均依相關規定檢討申請，後續仍依審議會決議為準。 (4) 本案自 99 年推動迄今，除整合地主意願、需求及意見外、期間亦因地主意願，範圍由同小段 83 地號等 24 筆土地(102、103 年自行劃定更新單元、事業概要核准)，調整為同小段 83 地號等 20 筆土地(105 年自行劃定更新單元核准及事業計畫報核迄今)，又因及涉文資列冊建物之立面保存課題，於地主需求、建築設計規劃、立面保存方式等投入各項專業分工協調，耗費相當時間及人力、資源，故管理費率依提列標準計算尚屬合理，管理費用後續仍依審議會決議為準。 (5) 拆遷安置費用補貼期間，係依提列標準計算提列(即更新期間 41 個月+使用執照取得至產登完成 6 個月)。 (6) 特殊費用已依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，並於 108 年 12 月 16 日完成委外審查作業，計畫書內已載明審查結果等相關內容。	有關財政部國有財產署北區分署之聽證意見與本次審議會書面意見一致，經實施者說並經審議會上討論後逕依本次會議決議辦理，予以確認。

(九) 實施者自提修正部分

因配合防火避難綜合檢討，調整地下一樓台電配置室、機車位配置區位及一

樓調整排煙量開口大小部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

- (十) 同意本案擬訂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。

三、「擬訂臺北市文山區萬隆段一小段551地號等9筆土地都市更新事業計畫案」(承辦人：事業科 林俊學 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. 本案前經貴府於109年4月24日舉辦第一次聽證會，請實施者將該次聽證會相關意見及回應確實登載於事業計畫書。
2. 本案容積獎勵達61.72%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先周遭環境造成衝擊。
3. 本案國有土地比例達23.56%（不含公共設施用地），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較私地為低，請考量國有地權值比例酌予調降相關管理費用，並用以增益全民及公產權益。
4. 本案共同負擔比例為35.2%，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. 本案營業稅提列項目，請實施者依貴局107年7月23日北市都新字第1076002239號函公布實行之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」之提列標準計算稅捐費用。
6. 事業計畫書【審議會版】第13-1頁選屋原則4.(2)所引都市更新權利變換變換實施辦法條號，請實施者依內政部108年6月17日台內營字第1080808957號令修正條文配合調整。

- (二) 工務局新建工程處（公有土地管理機關）（書面意見）

本案更新基地涉及本處管有565-6地號土地，所有權人屬國有，依都市更新條例第51條第1項暨都市更新權利變換實施辦法第29條規定，參與權利變換中列為抵充地，更新後由貴處囑託登記所有權人為臺北市，管理機關不變，擬請實施者予以修正。

- (三) 地政局 吳幹事丹鈴（書面意見）

1. 更新後2樓以上均價是否反映「轉管」影響，請估價師說明後，提請大會討論。

2. 前次幹事意見已說明及修正。

(四) 財政局 許幹事珍妮(書面意見)

1. 依提列總表規定，事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，稅捐於事業計畫中得暫以〔重建計畫(A)+公共設施(B)+權利變換費用(C)+容積移轉費用(G)〕*1%計列，本案將營業稅以前開公式計算，與提列總表規定不一致，請釐清修正。

2. 請於財務計畫章節載明共同負擔比例及其計算式。

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%)，請實施者說明合理性後，提請審議會審議。

4. 其餘幹事複審會議所提意見已修正或說明。

(五) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠(書面意見)

1. 請釐正本案都市更新審議資料表之「住宅使用容積」數值。

2. 報告書第6-2頁之「使用分區與使用組別項目表」內部分使用組別名稱，請更正為最新之土管使用組別名稱。

3. 報告書第10-23頁左上方文字敘述有誤，查依本市土地使用分區管制自治條例規定，「第三種住宅區」得附條件允許作「第19組：一般零售業甲組」，另不允許「第20組：一般零售業乙組」部分使用項目使用，相關文字敘述請修正，並請釐清本案使用組別及內容，一併於計畫書圖面修正。

(六) 消防局 林幹事清文(書面意見)

1. 建築物西側規劃有緊急進口，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，應於緊急進口水平距離11公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，請再規劃修正。

2. 救災活動空間範圍內應能承受本市現有最重雲梯車之1.5倍總重量(即75噸)，規劃之救災活動空間範圍內有排水溝，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證認可，且檢附簽證資料。

3. 請確認規劃之救災活動空間範圍內無突出固定設施、障礙物、交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術或植栽等，且救災活動空間上方均保持淨空，無高壓電線或其他纜線...等，不影響雲梯消防車停放及操作。

4. 請補充標示雲梯消防車順向進入及駛離救災活動空間之動線。

(七) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

停車供需分析資料，請更新至停管處108年臺北市汽機車停車供需調查資料。

(八) 建築工程管理處 王幹事光宇

1. 有關正東側的院落，應垂直與建築線方向的院落深度做為檢討，也就是本案東側三角形部分。應該是不能列為後院做為檢討。
2. 針對廢巷部分，圖說用整塊色塊做區劃，建議用現況實測圖來做標示，基地的北側，三角形有個尖端的部分，從地形圖看仍有現有建物占用，並沒有把現有巷現況實際描繪出來。另外有關現有巷的部分，建議將量測標示的尺寸面積及照片，都標示在計畫報告書裡面。
3. 本案地下停車場如有調整的話，地下層免計容積需再重新檢討。
4. 地下二樓設置無障礙停車位，現行規定不允許。

(九) 謝委員慧鶯

1. 本案△F6占有他人土地舊違章建築物獎勵值，已達上限值20%，需按比例補償，在計畫道路上違章戶僅能領補償金。於第三種住宅區違章戶才能有△F6獎勵值補償，惟因超過上限值，所以需依核實比率計算。

2. 林○志先生位於羅斯福路五段170巷○號之違章建築物，陳情意見為實際占有140坪，但補償僅有15坪，為什麼會有這樣落差，請實施者說明。

(十) 蕭委員麗敏

1. 協議書的繳交，確實是要在計畫核定前繳交才能確認，因為裡面有涉及一些數值的計算，建議違章戶可以先繳交協議書，至少在獎勵值部分可獲得一些保障。至於還有不清楚的地方，請與實施者做好溝通。

2. 估價師表示轉管戶別已有調整，但報告書未說明，請釐清。

(十一) 林委員光彥

依計畫書P14-8，解讀林○志先生羅斯福路五段170巷○號違章戶補償，拆除面積有462.65多平方公尺，就是陳情意見140坪部分，因2-3樓不能計算(透過歷史圖資不符合舊違章規定)，道路上不計，地界外也不計，所以僅認列一樓磚造及鐵皮為63.09平方公尺，但又因20%上限的限制，所以需要依據占有比率計算，計算下來就52.73平方公尺(15.95坪)。

(十二) 虞委員積學

1. 簡報第9頁，建物屋頂裝飾物高度比削到邊角，應該要檢討並修正圖面，或是檢討高度是否符合規定。

2. 高度比除了陽台與雨遮不受高度比限制，其它需受高度比限制，除非是屋頂突出物抬高檢討，否則就要受高度比限制。請建築師再檢討確認。

(十三) 簡委員伯殷

請問車位有需要都市設計審議嗎？計畫書標註1戶1車位的限制，應沒有這樣的限制。本基地不方正不好停車，請建築師重新思考及檢討，最佳停車效益。

(十四) 唐委員惠群

1. 請建築師再行檢討地下3層21號位置停車效益性，同位置地下層亦有同樣問題。

2. 行動不便的車位是由地下1樓機械升降至地下2樓，請建築師檢討是否符合規定。

(十五) 都市更新處

本案因舉辦聽證時，未將財政部國有財產署北區分署意見於現場宣讀，故舉辦第二次聽證，而該單位意見已載入計畫書。

實施者說明及回應：

(一) 本案較特別的情形包含第三種住宅區及道路用地，上面皆無合法建物，違章占用戶又分別跨越住宅區、道路用地、更新單元外的類別。有的違章戶既是違章又是土地所有權人，土地又分屬為建地跟道路用地，所以後續本案會用權利變換機制處理。

(二) 本案早期採事權併送，惟考量本案較為複雜，當時部分產權待釐清，實施者也同意先撤銷權利變換，待事業計畫容積量體及獎勵確認後，這樣對土地所有權人的權益較為明確。

(三) 本案△F6占有他人土地之舊違章建築物獎勵已申請上限值20%，屬於建地內的違章採現地安置，道路用地的部分則領取補償金。

(四) 本案違章戶，如果事業計畫核定前沒有繳交協議書，是沒有辦法核實△F6獎勵值，因此我們建議應先行繳交，避免喪失權益。林勇志先生於羅斯福路五段170巷18號之違章建築物，搭建面積雖大，惟根據歷史圖資料於民國77年8月1日確實有存在事實，部分獎勵於規定上確實無法認列，所以法令補償面積與實際占用面積落差的狀況。

(五) 計畫書P5-12、P14-8已載錄符合△F6占有他人土地之舊違章戶資格，因△F6及△F4-2不得獎勵重複提列，羅斯福路五段170巷18號之違章戶搭建面積確實是很大，惟依據實測之後再去比對69年及80年的歷史圖資(地形圖)，顯示無2樓以上搭建的建物，依現行規定其T棚及2樓以上鐵皮是不可認列其獎勵面積。

(六) 因事業計畫核定前，需△F6占有他人土地之舊違章建築獎勵需核實計算，按一般通案審議會後3個月內得需要配合書圖修正，建議尚未簽署協議書之違章戶，於審議會陳述案情，至於協議書繳交，可列入考量，對於後續實施者送核定計畫也會比較明確。

(七) 實施者過去，無論是量測結果，可補償面積，分屬坐落分區，地界內、地界外、道路用地上，都有分列說明，不過因為違章戶認知跟法令解讀的規定有顯著不同，實施者提列仍得依相關規定辦理。依主席指示，會依據土地所有權人或權利人有什麼權益去做歸入整理。

(八) 因本案分屬2種土地使用分區，該2種土地使用分區之違章戶，依計畫書P14-7及P14-8，已載明違章於計畫道路上地上物拆遷安置補償、占有他人土地之舊違章建築戶補償面積。

(九) 權利變換是針對合法土地所有權的部分，在事業計畫階段，需要確認違章戶權益，無論是道路用地補償，或是違章獎勵值的部分。

(十) 東側因角度小於45度，依規定檢討後院。

(十一) 屋頂裝飾物部分，有達到6.3公尺現有降到5公尺。目前屋頂裝飾物的部分不計入建築高度比。

(十二) 列入屋頂框架物，解釋令說明百分之三十的部分，不計入高度比檢討。

(十三) 本案上方現有巷，沒有要辦理廢巷，仍會維持保留通行。

(十四) 本案法定停車位37輛，實設停車位48輛，停車位修正依據土管規定檢討設置。無障礙停車位依據現行規定修正檢討。

(十五) 國產署要求把第1次的聽證意見載錄至報告書，因是未宣讀意見，是否可裁示不列入聽證意見，僅做計畫書載錄。

決議：

(一)人民陳情部分：

本案尚有所有權人及占有他人土地舊違章建築戶尚未同意參與更新，請實施者持續溝通調整，並加以說明其相關權益義務。

(二)建築規劃設計部分：

1. 本案建築屋突造型飾牆設計及高度、建築物高度比檢討，請建築師再依相關法令規定檢討，再提請大會討論。
2. 停車位數量，無障礙車位設置，請建築師依委員意見，並依相關法令規定檢討後，再提請大會討論。

(三)本案請實施者於收受會議紀錄3個月內依委員、幹事意見修正計畫書圖，並於期間針對陳情人進行溝通協商，下次會議併消防救災、財務計畫、估價、建築容積獎勵、聽證，再提會討論。

四、「變更臺北市中正區永昌段五小段446-1地號等40筆土地都市更新事業計畫案及擬訂權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 倪敬敏 2781-5696#3086)

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. 查本案更新單元內涉財政部國有財產署經管同小段456-4、497-23地號2筆國有土地，面積合計47平方公尺，占本案更新單元總面積2,995平方公尺之比例為1.57%，依財政部108年6月20日公布修正之「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，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。又依處理原則第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」第13點規定，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。請貴府責請實施者修正事業計畫書第20-1頁適當章節完整載明。

2. 本案容積獎勵(不含容其他容積獎勵)達49.16%，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10.82%，本案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48.59%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維護與者權益。
4. 本案二樓以上平均單價約為54萬餘元/坪，低於本分署查估之價格(住宅約62~72萬元/坪)，請再審酌本案住宅價格之合理性。

5. 案經貴府都市發展局106年12月21日北市都企字第10640462100號函評估改選之A3-3F住宅單元可供作公共住宅使用，且本分署106年9月27日台財產北改字第10600258920號函復略以，尚經該局撥用作社會住宅使用，依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」規定得辦理無償撥用。倘該局仍有社會住宅需求請循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用，以利先期階段參與本案都市更新程序及責成實施者規劃相關建築空間配置事宜。

6. 請實施者提供三家估價報告書供參。

(二) 國家安全會議秘書處（公有土地管理機關）

依據本次會議權利變換計畫之土地及建物分配清冊，本會議可得分配住宅單元6戶及停車位數16個，與106年6月20日第二次專案小組會議時之權利變換計畫所分配之住宅單元數及停車位數相同，惟應繳納差額價金4,205,996元，而上次會議時卻可領取5,223,751元，造成此種差異之主要原因為占有他人土地之舊違章戶現金補償費增加及建材等級提高而增加費用，導致應分配土地權利價值減少。建議減低建材等相關費用，維持原應分配土地權利價值及不繳納差額價金方式，分配住宅單元及停車位。

(三) 臺北市政府財政局（公有土地管理機關）

1. 事業計畫P14-2表14-1合法建物增建面積及P14-3表14-2其他土地改良物面積超過165平方公尺部分，請依規定以合法建物重建單價50%計算。

2. 事業計畫P14-6占有他人土地舊違占戶拆遷補償費現金補償總額高達1億9,866萬餘元，請實施者請補充計算說明及佐證文件。

3. 本案實施者處理占有他人土地舊違占戶安置面積及現金補償之提列超過申請之△F6容積獎勵上限並納入共同負擔部分，其合理性依更新處104年8月19日北市都新事字第10431687100號函，提請審議會審議。

4. 事業計畫P15-8拆遷補償費貸款利息請依報核當時適用之95年5月份本都市更新審議作業相關規範內事業及權利變換計畫內有關費用提列總表規定折半計算。

5. 本案占有他人土地舊違章建築戶現地安置高達2億8,528萬餘元，現金補償高達1億9,866萬餘元，又銷售及風險管理費提列至上限，致貸款利息及管理費用偏高，共同負擔比例高達48.59%，請實施者調降管理費率及共同負擔費用。

6. 有關本案領銜宏大估價報告P65合併前各筆土地權利價值計算，本局經管土地合併後(編號16，比準地)地形仍尚屬方整利於開發，其他長方形、狹長、梯形、不規則等形狀土地調整率優於本局經管土地不合理，請實施者檢討修

正，並提請審議會審議。

7. 本局目前須繳納差額價金高達4,625萬餘元，因本局選配房地以儘量不繳納差額價金為原則，請實施者於地主應分配權利價值大抵確定，於計畫書送請本府核定前，洽本局研議調整選配事宜。

8. 本案市地現列管租占戶計50餘戶，其中部分已取得債權憑證，依債權憑證內容所載，占用人應於返還土地之前，按月給付本局不當得利。另部分占用戶因不當得利事件，刻與本局進行調解程序。因市有土地上列管占用戶人數眾多，且積欠款期間及分期繳納情形複雜，請實施者於給付都市更新拆遷安置補償款項時，先與本局確認債權，並優先抵扣後，再行發放安置補償款金額。

9. 其他：以下誤植及需補充事項，請配合修正

(1) 事業計畫PI0-11法定工程造价計算應不包含陽台面積，請修正，相關運動數值並請修正。

(2) 事業計畫PI5-9讓售不動產契據之印花稅計算式內更新後實施者實際獲配土地公告現值及房屋現值請詳列其數值及計算式，以利核算。

(3) 事業計畫PI5-9營業稅計算式內之更新後土地所有權人應分配房屋之權利變換計畫核定價值計算，其更新後總價值應扣除現地安置戶實際安置價值，請修正。

(4) 權變計畫PI7-10表17-3及PI7-11表17-4總產權面積合計與事業計畫PI0-11所載不一致，又上開表內共用部分產權面積核算與權變計畫PI3-1表13-1不一致，請釐清說明。

(5) PI7-7表17-3建物登記表，本局分配車位編號B3-104漏未登記，另車位編號B3-99重複登記，請修正。

10. 有關討論事項請本局就建築規劃設計部分表示意見一節，因分回房地係作社會住宅，擬請都發局表示意見。

(四) 財政局 陳幹事進祥（書面意見）

1. 事業計畫表10-6建築面積檢討表，其中工程造价之計算應不包含陽台面積，法定工程造价為307,295,996元(23,932.71x12,840)，請檢視修正，並修正相關連動數值。

2. 本案原未提列稅捐費用，本次事業計畫變更增加提列印花稅及營業稅合計44,992,772元，故貸款利息之計算，自有金之利率請實施者比照目前案例以郵政儲金一年期存款利率(98年10月12日為0.83%)計算。

3. 本案人事行政管理費(3%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(12%)，共同負擔比例48.64%，請實施者說明提列合理性後，提請審議會審議。

4. 其餘第二次專案小組會議所提意見已修正或說明。

(五) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

估價報告已修正或說明，無其他意見。

(六) 交通局 蔡幹事于婷 (書面意見)

事業計畫書

1. 有關停車獎勵規劃，請依據「臺北市建築物增設室內公用停車空間供公眾使用鼓勵要點」第4條及第7條規定檢討增設之停車空間以獨立之汽車坡道進出；另基地停車場出入口建議皆設在次要道路。

2. P10-31，地下1層設置資源回收室，請補充標示垃圾車臨停車位之尺寸；另「都市更新審議資料表」請補充實設裝卸停車格位數，與本頁圖面一致。

3. P10-33，請依身心障礙者權益促進法規定按比例設置身心障礙者專用停車位數，且應設置於鄰近電梯處。

4. P11-15，請補充基地變更後人行空間斷面圖，並標註人行空間淨寬(扣除植栽)。

交評報告書

1. P1-1，本基地預計110年底興建開發完成，惟P6-1本案開發目標年民國108年，請確認本案開發目標年。

2. P2-2~2-3，和平西路二段路寬為30公尺，寧波西街為11公尺，國興路為20公尺，請修正；另請補充中華路二段及南海路路寬單位為「公尺」。

3. P2-3，表2-1請補充道路速限。

4. P2-7，請補充調查之天氣狀況，調查資料應為2年內資料，請修正。

5. P2-7~10，引用資料請更新為「2011年臺灣公路容量手冊」之服務水準劃分標準。

6. P2-8，調查資料應為2年內資料，請修正。

7. P2-9~10，表2-5 主要號誌化路口時制計畫彙整表，時相及秒數與現況有差異，請檢視修正；另該表南海路~國興路口北側應為中華路2段484巷，南側應為青年路，亦請修正。

8. P2-12~16，調查資料應為2年內資料，請修正。

9. P2-17~21，停車供需分析，請依照以下幾點修正：

(1)請補充機車（基地周邊300公尺）及自行車（基地周邊100公尺）評估範圍之停車供需（含路邊停車格及路外停車場供需資料分開計算）資料。

(2)停車供需調查資料請更新為108年度最新資料（依據臺北市停車管理工程處停車供需調查資料）。

(3)請補充基地周邊申請中、近期核備、近期取得建照、使照且申請停獎之建築案，併同檢視基地周邊未來停車供需變化。

10. P2-23，「圖2-11基地周邊公車站牌位置示意圖」請依照以下幾點修正：

(1)「三元街口」（往南）公車站地點應為汀州路1段與南海路西北角

(2)「青年新城」應為「青年社區」

(3)請於圖內標示Youbike站並標註站名

11. P2-24~25，「表2-11基地周邊現況大眾運輸路線彙整一覽表」請依照以下幾點修正：

(1)請重新檢視表格內頭末班時間(含例假日)及平日尖峰與離峰發車班距，並增加例假日發車班距(含固定班次)資訊。

(2)停靠站牌資訊請另編製表格，逐一說明範圍內各站位名稱、方向、站位設置路段及停靠路線編號，倘有路線增減應併同修正表2-11資訊。

(3)建議至大臺北公車網(<https://ebus.gov.taipei/>)重新確認大眾運輸系統現況相關資訊。

12. P3-1~2，周邊相關設計劃內容請更新為目前相關建設，如捷運萬大-中和-樹林線。

13. P4-2，引用台北市政府主計處統計資料中正區人口數、每戶人數應更新至最新資料。

14. P4-2~3，「台北都會區整體運輸規劃基本資料之調查與驗校(二)」為民國90年資料，請引用最近2年內之相關資料進行旅次推估；請補充說明參考相關案例「國盛國宅住宅大樓」之調查日期，且調查資料應為最近2年內。

15. P4-3，基地運具比及乘載率資料，集合住宅引用國盛國宅調查資料，請補充調查日期，且調查資料應為最近2年內。

16. P4-4~7，裝卸貨停車位停車需求，請就一般零售業未來使用實際情況推估停車需求，並於基地自行滿足及確認車位限高可否滿足裝卸貨車輛進出；另裝卸貨車輛應避免尖峰時段進出，請擬定相關計畫。

17. P4-5~6，樓地板面積衍生停車需求參酌交通部運研所，85年，「台北市不同土地使用停車產生率計算之調查研究」報告書內容，請引用最近2年內之相關資料。

18. P4-6，本案以107年3月底家戶汽車持有率資料推估停車需求，建議以近2年家戶持有率資料推估。

19. P4-8，圖4.1基地地面層行人空間分佈特性示意圖，請一併顯示現況鄰地、公有人行道之配置及路口相關行人穿越線等標線。

20. P5-1~27，機車格位311席，僅設1處出入口且採汽機車混合道方式，建議於車道轉彎處留設適當寬度，以利會車。

21. P5-10~27，停車規劃相關意見：

(1)請確認地下層停車空間是否符合建築技術規則建築設計施工編60條第1項第1款停車格位角度30度以下者，停車位長度為6公尺規定及第2款停車位長邊鄰接牆，不得寬減，且寬度寬減之停車位不得連續設置。

(2)請確認地下層停車位角度超過60度者，是否符合建築技術規則建築設計施工編61條第1項第3款停車位前方應留設深6公尺，寬5公尺以上之空間。

(3)請依身心障礙者權益促進法規定按比例設置身心障礙者專用停車位，且設於靠近電梯位置。

22. P5-15~17，停車空間使用管理計畫，請確認以下幾點並修正：

(1)機車月票900元高於鄰近青年公園高爾夫球場地下停車場(機車月票300元)。

(2)請補充臨停費率。

(3)停獎人員出入設於基地東南側電梯，建議應留設1.5公尺人行通道。

(4)停獎車位須申請停車場營業登記證，另設置即時車位顯示系統，並依規定格式將即時車位資訊上傳至停管處，相關設施要由建商或管委會維護正常運作。

23. P6-1，「基地開發目標年108年」年分請修正，另建築物未能依評估報告目標年期完工或營運者，應修正評估報告，並循原程序申請審查。本章節基地開發衝擊分析調查資料應為2年內資料，請修正。

24. 附錄三，請補蓋公司大小章。
25. 附錄四，請補簽章。
26. 附錄五，「交通工程技師簽證表」請補執業圖記章。
27. 倘為環評案件，應依「臺北市推動宜居永續城市環境評估審議規範」留設3分之1以上之汽機車充電系統或預留管線、留設汽車停車位數量4分之1以上之自行車停車位。
28. 後續請依規定程序提送交通維持計畫，相關措施請以實際提送審竣後之版本為準；後續倘有變更或新增禁止臨時停車標線需求，建請先逕洽當地里辦公處彙整民意後，再由本市交通管制工程處憑辦後續。
29. 配合工程進行所設置之臨時性交通管制措施(含標誌、標線等)，請於竣工後復舊。

(七) 消防局 林幹事清文(書面意見)

1. 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，請於圖面標示各棟建物臨路面各樓層各處之緊急進口、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. 救災活動空間範圍內應能承受本市現有最重雲梯車之1.5倍總重量(即75噸)，規劃之救災活動空間範圍內含有排水溝，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證認可，且檢附簽證資料。
3. 規劃之2處救災活動空間範圍內有植栽，請確認規劃之救災活動空間範圍內無突出固定設施、障礙物、交通標誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術或植栽等，且救災活動空間上方均保持淨空，無高壓電線或其他纜線...等，不影響雲梯消防車停放及操作。

(八) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠(書面意見)

前次意見經修正或說明後無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(十) 謝委員慧鶯

1. 本案建材設備等級提列從RC1級提高到3級，造價每一平方公尺增加4萬多元，且本案市有土地更新後分回納作社會住宅，工程造价提高沒有明確之理

由，請實施者說明。

2. 有關社會住宅室內選材是比較平價標準化，按照建材設備等級1、2、3級等級，外觀牆面建材使用天然石材、玻璃、進口花崗岩等，作為社會住宅沒有必要性，另3級建材設備等級中，衛浴設備非社會住宅需求，請實施者詳實檢討。

(十一) 林委員光彥

1. 委員的疑問是本案市有土地更新後部分作為社會住宅使用，實施者提列較高之建材設備等級，共同負擔則越高，公地主與私地主更新後應分配權利價值則越低。建議實施者考量本案的特性是部分作為社會住宅使用，作必要性之調整。

2. 綜整公地主的意見，請實施者要主動向公地主與私地主說明本案舊違章建築戶採現金補償之計算基準、合理性。另有關舊違章建築戶之現金補償非由實施者負擔，則是全額納入本案共同負擔，由所有權人負擔，相較於前一討論案，本案現金補償的費用有超出獎勵之上限，仍請實施者與地主說明。

3. 有關公地主更新後通常不願繳納差額價金，請實施者釐清財務計畫之變數後，再與公有地管理機關確認選配單元。

(十二) 遲委員維新

1. 本案公有土地比例為65.41%，當實施者提高工程造价，難道不需要與公有地管理機關溝通嗎？請實施者與公有地管理機關溝通後，再申請提會審議。

2. 本案評價基準日為98年，二樓以上單價僅為54餘萬元。國家安全會議秘書處提及更新後需繳納差額價金，主要是實施者於變更事業計畫及擬訂權利變換計畫階段提高建築設備等級，在工程造价增加3億餘元，以致本案共同負擔增加。

(十三) 林委員秋綿

請實施者說明為何在變更事業計畫階段提高建材設備等級(1級提高為3級)？另提高建材設備等級後估價是否反映？

(十四) 黃委員蕙庭

1. 本案公有土地占更新單元面積超過50%，依規定得以公辦都更方式，財政局考量公辦都更方式無法讓舊違章建築戶採現地安置，故同意由民間擔任本案實施者。

2. 本案共同負擔過高，依財政局意見提及本案實施者處理占有他人土地舊違占戶安置面積及現金補償之提列超過申請之△F6容積獎勵上限並納入共同負擔部分，仍請實施者核實計算並提會審議。

(十五) 鄭委員淳元

有關停車獎勵車位收費，依通案原則不能高於周邊公有停車場之費率，包括臨時停車和月租型停車，提醒實施者要納入營運管理計畫。

(十六) 簡委員伯殷

本案申請停車獎勵，提醒實施者要讓地主知道，更新後停車獎勵需對外開放、收費及營運管理。

實施者說明及回應：

(一) 本案更新單元範圍內舊違章戶計有60戶，其中51戶占用市有土地，51戶中有12戶與財政局簽訂權利質權設定契約書，實施者後續會配合權利質權設定契約書內容，於發放補償金時通知財政局，將舊違章戶積欠財政局的租金優先清償後，再將剩餘補償金通知舊違章建築戶領取。

(二) 有關舊違章戶樣態，與原擬訂事業計畫案處理方式有變動，在變更事業計畫案部分舊違章戶原採現地安置考量財務負擔問題，改採現金補償方式。

(三) 本案係屬事業計畫與權利變換計畫分送，擬訂事業計畫於98年8月10日核定。擬訂事業計畫報核時造價未分建材設備等級，實施者於98年10月22日擬具變更事業計畫及擬訂權利變換計畫案時，工程造價是按照96年公布標準單價表所提列，距今超過十年已有落差。

(四) 有關本案為配合財政局選配單元納作社會住宅，故造價建材調整，並非因為社會住宅。

(五) 有關社會住宅於102年12月19日、103年3月20日召開研商會議，且圖面業經都發局審查通過。

(六) 本案社會住宅分為A、B兩棟，社會住宅集中設置於A棟的3樓至13樓，故本案非屬整棟作為社會住宅。倘社會住宅不需衛浴等設備，建議由財政局與實施者討論。

(七) 有關占有他人土地舊違章建築戶現地安置之計算方式是依擬訂事業計畫案第10次審議會會議決議辦理，按權利變換計畫書內申請現地安置分配單元估價結果計算之。

(八) 有關差額價金部分，因公有土地有意更改選配單元，倘本案審議通過後，實

施者同意公有土地更改選配單元。

決議：有關建材設備等級、共同負擔比例部分，請實施者要與公有地管理機關溝通說明，依公有地、委員意見修正及詳予補充回應，並於審議會會議紀錄文到 3 個月內再申請提會審議。