

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 函

100

臺北市中正區北平東路30號11樓

地址：11008臺北市信義區市府路1號

承辦人：計祐生

電話：(02)2781-5696轉3053

傳真：(02)27810577

受文者：長虹建設股份有限公司

發文日期：中華民國105年6月21日

發文字號：府都新字第10531196700號

類別：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105年5月23日召開「臺北市都市更新及爭議處理審議會第241次會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府105年5月16日府都新字第10530855700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 林主任委員洲民、臺北市都市更新處 方副主任委員定安、臺北市府財政局 游委員適銘、臺北市府地政局 潘委員玉女、臺北市府交通局 鄭委員淳元、臺北市建築管理工程處 黃委員舜銘、臺北市都市計畫委員會 劉委員秀玲、彭委員建文、詹委員勳敏、遲委員維新、黃委員台生、黃委員志弘、邱委員世仁、何委員芳子、金委員家禾、簡委員伯殷、張委員鈺光、脫委員宗華、王委員重平、臺北市都市更新處 簡執行秘書裕榮、臺北市府財政局 徐幹事淑麗、臺北市府財政局 黃幹事宏玲、臺北市府地政局 鄭幹事益昌、臺北市府地政局 蕭幹事佑嘉、臺北市府交通局 洪幹事瑜敏、臺北市府文化局 林幹事舒華、臺北市建築管理工程處 胡幹事煌堯、臺北市建築管理工程處 莊幹事家維、臺北市府工務局新建工程處 陳幹事家邦、臺北市府法務局 張幹事雅雯、臺北市府消防局 吳幹事尚欣、臺北市府都市發展局都市規劃科 蘇幹事慈慧、臺北市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、臺北市府政風處、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、臺北市都市更新學會、臺北市都市更新整合

發展協會、中華民國建築技術學會、財團法人臺北市都市更新推動中心、恆業法律事務所、財政部國有財產署(討2)、財政部國有財產署北區分署(討2)、臺北市府財政局(討2)、臺北市中山區公所(討4)、臺北市中山區正得里辦公處(討4)、內政部建築研究所(討4)、財團法人台灣建築中心(討4)、璞永建設股份有限公司(討1)、冠霖不動產顧問股份有限公司(討1)、郭旭原建築師事務所(討1)、李林國際不動產估價師事務所(討1)、台大興興業股份有限公司(討2)、台大土地重劃股份有限公司(討2)、黃祥龍建築師事務所(討2)、第一太平戴維斯不動產估價師事務所(討2)、何潘素芯(討2)、吳萬發(討2)、吳榮美(討2)、陳宜茜(討2)、陳若愚(討2)、楊慧寶(討2)、蔡秀玉(討2)、鍾調任(討2)、于田耕(討2)、吳明祥(討2)、林陳丹桂(討2)、黃郁心(討2)、謝其政(討2)、蘇政男(討2)、長虹建設股份有限公司(討3)、丹棠開發股份有限公司(討3)、簡俊卿建築師事務所(討3)、宏大不動產估價師聯合事務所(討3)、景瀚不動產估價師聯合事務所(討3)、永慶不動產估價師聯合事務所(討3)、顏太平(討3)、李淑華(討3)、高悅秋(討3)、蔡靖雄(討3)、李錦煌(討3)、大陸建設股份有限公司(討4)、逢達不動產開發顧問股份有限公司(討4)、周夢龍建築師事務所、簡志聰建築師事務所(討4)、戴德梁行不動產估價師事務所(討4)、連文祥(討4)、連文祥*(討4)、徐順慶(討4)、徐順慶*(討4)、王燕美(討4)、林范清紅(討4)、林婷婷(討4)、林仲盈(討4)、林小萍(討4)、林曼如(討4)、林曼如*(討4)、昇陽建設企業股份有限公司(討5)、緯城土地規劃工程顧問有限公司(討5)、黃模春建築師事務所(討5)、宏大不動產估價師聯合事務所(討5)、戴德梁行不動產估價師事務所(討5)、麗業不動產估價師聯合事務所(討5)、連育德(討5)、官政明(討5)、王錫華(討5)

副本：臺北市都市更新及爭議處理審議會、臺北市都市更新處政風室、臺北市都市更新處

市長柯文哲

都市發展局局長 林洲民決行

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 241 次會議紀錄

105 年 6 月 21 日府都新字第 10531196700 號

壹、時間：民國 105 年 5 月 23 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市政府 8 樓都市計畫委員會會議室（西南區）

參、主持人：方副主任委員定安^代

紀錄彙整：計祐生

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、彭委員光輝因故請辭委員一職，本會外聘委員人數從 13 人變更為 12 人，府內委員 7 人維持不變，共計 19 人。

陸、報告提案

一、確認第 236 次審議會之紀錄與決議事項辦理情形（承辦人：事業科 計祐生 2781-5696#3053）

決議：洽悉備查。

二、確認第 237 次審議會之紀錄與決議事項辦理情形（承辦人：事業科 計祐生 2781-5696#3053）

決議：洽悉備查。

柒、討論提案

一、「擬訂臺北市中山區中山段三小段 325 地號等 9 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 林鴻鈞 2781-5696#3072）

討論發言要點：

（一）消防局 吳幹事尚新（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。

（二）都發局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

（三）財政局 黃幹事宏玲

1. 拆遷安置費之提列精神，係以原合法建築物之住戶、營業行為無法繼續居住或營業，而須另覓場所，必須補貼其租金及搬遷費用，本案有部分建物屬實施者所有，實施者僅回應說明表示本案財務計畫業經全體所有權人同意，但並未說明後續是否有安置之事實，且本案係以協議金額提列卻未檢附合約影本佐證，是否同意提列，提請審議會審議。

2. 事業計畫表15-2營建費用估算表中特殊項目費用，請依工程造價要項規定，因特殊因素部分之價格已含稅、利潤、管理費及相關規費等費用，不得再重複計算管理費、稅費等，爰實施者於該估算表中營業稅欄後另增列特殊費用項目，以符合工程造價要項之不得再重複提列營業稅規定。另P15-2營建費用加總公式金額誤植，請修正。
3. 人事行政管理費及銷售管理費以上限提列，本局無意見，提請審議會審議。

(四) 地政局 鄭幹事益昌

1. 回應意見2：比較標的1位於民權東路北側林森北路上，比較標的2位於南京東路南側七條通，在「住商混雜情形」條件上，估價師認為本案基地住商混雜情形嚴重，故相較於林森北路七條通等區域下調2%，相較於實施者商業空間比例商業活動調查，周邊商業活動商業行為多僅落在1樓空間，不知情的人會以為這是二個不同的基地，本案「住商混雜情況」是否較差？宜請估價師再作確認。
2. 回應意見3：建物屋齡3年，調整率1%，估價師的說法是因「都發局容積代金估價範本內載：比較案例屋齡應以3年內新成屋為原則，本案同屬範本所稱之新成屋類型，調整率1%應屬合理」，此應為嚴重誤解，範本所載應以3年內新成屋為原則，係因屋齡過大之案例，量化調整較為困難，所做較為嚴格之規定，並未表示3年內新成屋即不可做調整或調整幅度應該多大，以此為理由並不充分。如以估價師的調整邏輯推算，建物屋齡30年，調整率只會下修1成，何況建物折舊並非線性折舊，學術論証上，建物屋齡初期折舊速度會較後期為大，如此30年屋齡的價值，調整率可能會小於1成，似不符市場狀況，請估價師再作檢討修正。
3. 另本案相對專案會議版，總樓地板面積略增，二樓以上均價(含一般事務所)上調1萬餘元，惟表15-5開發收入表之總銷售價值卻降低，是否有誤？請檢視釐清。
4. 請估價師針對今日意見斟酌檢討，檢討後結果授權都市更新處直接核實計算綠建築保證金。

(五) 交通局 洪幹事瑜敏

1. 人行空間部分，基地臨中山北路2段65巷(7.27公尺)及中山北路2段65巷2弄(5.45公尺)道路皆退縮補足8公尺，並與道路順平銜接，爰無意見。
2. 圖11-13請確認停車場出入口中心線左右60度視線無礙並補充於圖面，車道出入口增設警示燈及反射鏡等設施，以維人行及車行安全。
3. 本案設有4個商業單元，請補充說明其卸貨需求如何於基地內部滿足。

4. 為鼓勵綠運輸建議於基地內地面層設置自行車停車空間。

(六) 建築管理工程處 莊幹事家維

1. 地下一層垃圾儲藏室應計入容積部分，請修正為機電設備空間。
2. 地上二至十二層挑空空間，請實施者依照豎道區劃規定予以檢討。

(七) 臺北市政府都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧

實施者經檢討符合商業使用原則，本局規劃科無意見。

(八) 都市更新處

1. 本處於105年5月3日針對臺北市都市更新案已發佈提列特殊因素費用委託審查原則，係針對尚未提過審議會之案件皆須適用外審之規定，建議本案提列特殊工法費用部分請實施者考量不提列或送外審，俟外審結果認定提列特殊工法項目為必要且合理者，再予以核定。
2. 尚未經過審議會審議之案件，建議提列特殊工法案件皆須先委外審查。

(九) 簡委員伯殷

1. 基地東北側房屋是否有共同壁相關問題。提醒建築管理工程處，於建造執照圖須標示共同壁部分，以利檢討建蔽率相關問題。
2. 特殊工法外審作業於今年5月3日公佈，建議大會是否於5月3日前報核之案件可免外審，直接於大會審議。
3. 因本案基地面積較小，能留設公共空間不多，建蔽率若不提高，建築設計將會受削線影響。
4. 一樓管委會空間移除，建築設計調整，獎勵容積也會不同，請實施者說明後續有關建築設計預定如何調整。

(十) 黃委員志弘

1. 本案基地屬土壤液化第二級地區，針對提列特殊工法應可認列。
2. 建築設計部分八樓以上規劃挑空風廊，其頂蓋部分是否有納入於建蔽率檢討，頂蓋形式是否為活動式？是否會造成空間悶熱不通風？
3. 建議挑空上方開口高度應提高，使側向通風進出和熱氣排氣能夠在做風昇力時效果更好。
4. 本案建築設計相當有特色，二樓商業空間有直通樓梯可到達，建議△F5-1酌降2%。

5. 建議於一樓無障礙空間調整，南側開放空間規劃為全區做斜坡，將空間放大使得進出更便利。

(十一) 脫委員宗華

1. 本案提列特殊工法實施者已酌降50%，是否針對5月3日公告之原則做例外方式處理，直接於大會上審議。
2. 本案基地位於國賓飯店後方，附近有許多外國旅客進駐之旅館，本案二樓設計雖為一般事務所，符合商業使用原則，但設計上其實為住宅規劃，這會影響△F5-1之獎勵，必須納入考量。

(十二) 遲委員維新

1. 針對屋齡議題，是否請估價師考量最近交屋期較久，其實是反應景氣因素，調整率是否只有1%，能再斟酌。
2. 報告書內水平調整率有很多項目，這些項目在推估基準戶時未考量，在估價時是否造成市場上之偏頗，以上補充提供估價師參考。

(十三) 游委員適銘

1. 估價師須強化屋齡方面之說明。
2. 請估價師說明是否將百分比下調。

(十四) 邱委員世仁

本案住商環境混雜度較差，於建築設計電梯使用上，似乎未將住宅及商業行為之電梯做適當區隔，是否對住戶產生影響？建議△F5-1酌減2%。

(十五) 劉委員秀玲

本案除人行道留設外，並無其他公共空間設施留設，基地南側為中安公園，原期待基地南北能留設通道，但並未有此設計，建議△F5-1酌減4%。

(十六) 何委員芳子

本案一樓設置管委會空間，建議將本空間修正為一般零售業使用，將原管委會空間移至三樓後側小單元內。

(十七) 張委員鈺光

基地右側種植喬木，倘能直接由北至南穿透至中安公園，不僅延續性增加、且方便居民通行，對於環境貢獻度較大，建議△F5-1給予8%。

(十八) 彭委員建文

請於公寓大廈管理條例住戶管理規約中載明各樓層空間之用途。

(十九) 簡執行秘書裕榮

1. 針對特殊工法委外審查於今年5月3日對外公告，建議以聽證之時點做處理，公告後業已召開聽證之案件，涉及提列特殊工法部分直接於大會上做審議。
2. 本案商業區作住宅使用及商業空間設置比例，請實施者依委員、幹事意見重新規劃設計後，再提請大會報告。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案高度比、拆除同一宗建照之部分建築物及法空分割、鄰棟間隔、地下室退縮設計等建築相關事宜檢討，經都市規劃科及建管處表示無意見後，予以確認。
2. 有關商業區作住宅使用及商業空間設置比例，經都市規劃科表示無意見，另一樓商業單元規劃，請依委員、幹事意見修正後，再提會報告。

(二) 財務計畫部分

1. 本案共同負擔提列特殊工法(鄰地保護樁、地中壁工程、扶壁工程、耐震)(30,554,861元)，請說明其合理性及必要性，經實施者說明提列50%經費，予以確認。
2. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)達提列上限，經實施者說明後，予以確認。
3. 本案拆遷安置費用提列為雙方協議，未檢附協議合約，經實施者說明於實施者名下之費用刪除，予以確認。
4. 本案實施者與共同出資者之出資情形，經實施者說明後，予以確認。

(三) 交通規劃部分

本案單元內之動線系統規劃及周邊鄰地現況人車行動線、人行步道、開放空間等整體規劃及建築物配置整合情形，經實施者說明後，予以確認。

(四) 消防救災部分

1. 本案救災動線出入之淨寬及淨高是否符合規定，經消防局表示無意見後，

予以確認。

2. 本案防災與逃生避難計畫是否符合內政部訂頒「消防車輛救災活動空間指導原則」，經消防局表示無意見後，予以確認。

(五) 權利變換及估價部分

本案估價方法、2 樓以上均價 (820,790 元/坪) 等，經實施者說明後，予以確認；另涉綠建築保證金之檢討，請核實計算。

(六) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F1$ (原容積大於法定容積)同意給予151.66平方公尺(法定容積3.84%)之獎勵額度。
2. $\triangle F3$ (更新時程獎勵)同意給予276.59平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。
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)，考量本案未留設開放空間與中安公園呼應，公益性較不足，由395.12平方公尺(法定容積10%)酌減2%，同意給予316.10平方公尺(法定容積8%)；另經實施者說明一樓管委會空間修正為一般零售業，二樓南側一般事務所以標準辦公室調整規劃平面，惟本案因建築設計調整幅度較大，修正後再提報告。
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150.59平方公尺(法定容積3.81%)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. $\triangle F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予237.07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；另請實施者於申請建造執照時繳交容積獎勵乘以本案銷售淨利之保證金，並承諾於一樓樓板勘驗前取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估「銀級」以上。

(七) 本案請依委員及幹事意見修正後，再提請審議會報告。

二、「擬訂臺北市北投區振興段三小段 707 地號等 57 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 吳品賢 2781-5696#3062)

討論發言要點：

(一) 財政局(公有土地管理機關)

1. 實施者提及將修改相關建築圖說，有關財務計畫請實施者參考聽證意見作修正。
2. 有關加註驗屋及保固等事項，實施者提及未來將會納入營建廠商契約，惟仍請實施者納入事業計畫載明。
3. 計畫書P20-1選配原則載明公有土地由實施者予以承購，因財政局所經營之土地，未來將依相關規定以權利變換方式參與都市更新事業，請實施者修正。

(二) 都發局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(三) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

本案原於 101 年提幹事會議審查故依內政部(營建署)93 年 10 月 7 日訂定「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第一(二)點規定，供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高，至少規劃一處救災活動空間，惟內政部(營建署)於 102 年 7 月 22 日修正前揭指導原則，第二、(二)點規定應於面臨道路或寬度 4 公尺以上各處之緊急進口，其替代窗戶或開口水平距離 11 公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，建請考量依修正後指導原則辦理。

(四) 工務局新建工程處 陳幹事家邦

本案有關更新單元西南側臨東華街一段建築線外之公有人行道與既有巷道(408 巷、418 巷及 428 巷)交叉口處因人行道中斷無法連貫，未來廢巷後請實施者將該部分中斷之人行道依現況人行道材質予以補設以利行人通行；另本案更新單元臨懷德街 11 巷 1 弄之排水溝溝蓋板已老舊，請以場鑄溝蓋板一併更新。

(五) 交通局 洪幹事瑜敏

1. 事業計畫審查意見

- (1)請檢討自行車停車位需求考量於基地平面層設置自行車停車空間，並補充平面層自行車出入動線。
- (2)P11-9 請補充自行車動線，以利與捷運沿線下方之自行車道串聯。
- (3)請補充建物退縮人行道之寬度位置並以圖示表示，建議東、西側臨懷德街 11 巷及東華街退縮人行道應達淨寬 2 公尺，與道路順平銜接並移除植栽設置(P11-5、11-9)。

(4)事業計畫請併同交通影響評估審查意見修正。

2. 交通影響評估審查意見

- (1)北投區停車位供需狀況請更新為 103 年臺北市汽機車停車供需調查，事業計畫請併同修正，其餘交通資料應一併更新。
- (2)停車場出入口設置距離東華街 1 段 438 巷口僅約 8 公尺，建議應調整設於距離路口 10 公尺以上，另請考量設於東華街 1 段 400 巷，減低對東華街交通衝擊。
- (3)P56 停獎車位進出動線中「…停車場停車位皆僅提供專屬車輛停放…」。
停獎車位應開放供公眾使用，不應限制僅提供專屬車輛停放，請修正文字。
- (4)請再補充基地 500 公尺範圍之停車供需消長分析。(P22)
- (5)請補充基地周邊 500 公尺範圍路外停車場位置圖。
- (6)P33「…目前基地周邊並無公有停車場…」，查明德國中附建停車場為公有停車場，文字說明請修正。
- (7)P33，表 3.2-2 機車供給(法定停車位)應為 153，請修正。
- (8)請檢討自行車停車位需求及平面層自行車出入動線。

(六) 財政局 徐幹事淑麗

1. 頁15-2 B3及B4地下層超建營建費用單價計算方式應先以標準單價計算加成後再加上標準單價之物調金額($B3F: 40,600 \times (1+30\%) + 40,600 \times (6.49\% - 2.5\%) = 52,800 + 1,600 = 54,400$ 、 $B4F: 40,600 \times (1+40\%) + 40,600 \times (6.49\% - 2.5\%) = 56,800 + 1,600 = 58,400$)，請釐清後併同相關項目修正。
2. 表15-3營建費用估算表中特殊項目費用制震設備29,400,000元，請依建築物工程造價要項規定，因特殊因素部分之價格已含稅、利潤、管理費及相關規費等費用，不得再重複計算管理費、稅費等，該項目費用請於營業稅欄位後單獨列示。並請調整修正表15-1營建工程費用(含制震設備)提列數應為 $1,225,573,994 + 29,400,000 = 1,254,973,994$ ，請釐清後併同相關項目修正。
3. 都市更新規劃費用實施者說明依提列標準提列10,370,400元，惟表15-1仍為合約金額11,244,000元，請釐清後修正；另請列出依提列標準提列之計算式以利審核。
4. 信託管理費之提列依規定倘實施者為一般建商時，以金錢信託與土地信託費用之50%提列共同負擔，請釐清修正。
5. 現金流量表「出售折價抵付共同負擔房地價值收入」請調整至現金流入項下與自有資金及專案融資並列；另第27至39月之息後現金累計為負數，請調整修正。

6. 拆遷安置費提列42個月高於審議案例36個月、特殊工程制震費用29,400,000元及人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(13%)均以上限提列(共同負擔比41.49%)提請審議。

(七) 建築管理工程處 胡幹事煌堯

1. 有關院落與地下室開挖率檢討部分，實施者業已修正完竣，後續請依申請建築執照等相關規定辦理。
2. 位於地下層兩根柱子中間之停車位不符規定，其他停車位併同檢討修正。

(八) 彭委員建文

1. 除了公辦公聽會及聽證會外，建議實施者應善盡職責與所有權人溝通協調之職責，使地主能瞭解本更新案相關資訊，並作成會議紀錄。另實施者提及本案容積獎勵值尚未確認，故難以與所有權人說明，惟應以最保守估計之容積獎勵值與地主作說明。
2. 住戶管理規約草案第七條增設公用車位35位難有經營之規模，若開放使用並收費進行管理，這部分將有爭議，且增加公設比，建議考慮取消增設。

(九) 脫委員宗華

1. 本案建築規劃之屋突不合理之部分，建議修正，倘未修正則後續列入△5-1容積獎勵值檢討。
2. 倘本案一層由四戶改為六戶，財務計畫勢必會調整，請實施者應再檢討內容。
3. 停獎部分，原為88位已調整成35位，惟申請設置停車獎勵之規定適用內容為何，建議實施者釐清後併同修正相關內容，提會後再重新公展，以上提供參考。
4. 計畫書P6-5實質再發展計畫圖，原是退縮4公尺無遮簷人行道，現在僅退縮2公尺，另外開放式廣場的配置應屬封閉式的，且包含道路順平等皆需再調整處理。
5. 提醒臨東華街之出入口並非社區大廈出入口，社區應包含後面的居民能夠出入。

(十) 何委員芳子

1. 本案消防救災活動空間範圍太小，且臨路之兩株喬木必然會影響消防救災操作，另是否可滿足全部建築量體之救災需求，請實施者釐清後修正。

2. 審查事業計畫之內容除了建築總量體，亦包含平面配置、立面規劃等等都需確認，因本案目前規劃一層為四戶，倘後續更改為更多戶數，以致影響本案目前實質規劃，本次會議將難以審查。
3. 贊同黃委員意見，由於本案基地狹長，原先既成巷道可由懷德街通往至東華街，倘既成巷道都予以廢除，就無法通行。故本案基地若設置通廊串連，對整個環境皆有貢獻。

(十一) 張委員鈺光

針對建築規劃設計部分，本案於聽證會時有所有權人建議規劃為 30 坪一戶，請實施者說明本案規劃單元是否足以滿足所有權人之分配需求。

(十二) 黃委員台生

1. 倘本案建築規劃一層戶數由四戶增為六戶，停車位是否亦同增加？此影響甚鉅。
2. 廢巷改道部分，有關東華街一段438巷之人行步道規劃退縮兩公尺，請實施者先釐清都市計畫之原則，並對是否於法令規定之上額外增加公益性做說明後，再據以檢討。

(十三) 黃委員志弘

由於本案量體非常狹長，建議調整中間通廊，讓棟距拉大，適度減少商業使用空間單元，使通道更為寬闊、串連，若可調整對周邊環境皆有貢獻，提供參考。

(十四) 詹委員勳敏

1. 本案從102年12月2日第151次審議會後，迄今已2年多未申請審查，請實施者與所有權人詳細說明這段時間內所作之整合狀況。
2. 另有關陳情人針對權利變換部分不瞭解，建議實施者多作溝通協調。

(十五) 潘委員玉女

計畫書 P20-1 選配原則第四項載明分配面積不得小於原權狀坪數，此部分牽涉到單元之規劃設計，是否與坪數過大有關，請實施者釐清並修正。

決議：請實施者善盡與所有權人溝通協調之職責，確認是否修正本案建築規劃設計內容，另請參酌委員、幹事意見檢討修正後，再行提會併同討論審議程序。

三、「擬訂臺北市信義區永春段二小段 15 地號等 18 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 蘇雅婷 2781-5696#3076)

討論發言要點：

(一) 都發局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

本案都市設計審議業於 104 年 12 月 23 日核定在案，有關△F5-1 部分，後續依都市更新審議會決議辦理。

(二) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

1. 規劃於松德路133巷之救災活動空間與植栽位置部分重疊，請確認雲梯車之操作空間範圍內應保持平坦，亦無突出固定設施，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車操作。
2. 規劃於信義路六段15巷之救災活動空間恐影響後續其他救災車輛救災動線，建議救災活動空間與建物平行規劃。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏

1. 本案規劃6個商業單元，請估算卸貨停車位之需求，並請於基地內自我滿足。
2. 第10-34頁，請補充地下二層至地下四層的淨高尺寸。
3. 圖10-18、圖10-19、圖10-20及圖10-21，請於地下一層至地下四層通往各樓層通道出入口設置警示燈及反射鏡。

(四) 財政局 徐幹事淑麗

1. 依審議會版補充資料綜-2營建費用工程造價將由61,697元調整為鋼骨鋼筋混凝土造第三級單價59,700元，惟依本案事業計畫報核日102年5月3日適用之100年工程造價基準應為52,300元，請依該正確單價重新計算營建費用及調整相關項目。
2. 本案提列2項特殊項目費用(制震構造14,960,000元、地質改良10,649,993元)請實施說明必要性及合理性後提請審議。
3. 本案各項管理費依103年12月12日幹事會議決議，以實際不超過提列標準90%提列，經檢視人事行政管理費(4.65%)仍高於幹事會議決議(4.5%)、銷售管理費(6%)仍未下修、風險管理費則下修90%為11.03%，共同負擔比率41.74%，請實施說明必要性及合理性後提請審議。
4. 地下層超建單價計算方式仍請依目前審議案例應先以標準單價計算加成後再加上標準單價之物調金額。

5. 有關實施者說明容積移轉成本與合約金額不同，係因578地號合約內登載土地面積應為274m²誤植為84m²修正容移成本一節，查依費用提列總表規定以實際金額提列及檢具購入容積之實際支付成本證明文件，故建請實施者補附修正後正確合約以符規定。
6. 都市更新規劃費以實際合約金額提列11,000,000元高於以審議標準認列金額(7,745,000元)，請實施說明必要性及合理性後提請審議。
7. 自有資金貸款利息之計算，請依郵政儲金一年期定儲利率達1,000萬元以上利率0.51%計算，請釐清後修正。
8. 計算風險管理費之基數請依第134次及214次審議會決議刪除容積移轉費用。

(五) 地政局 蕭幹事佑嘉

就簡報資料而言，本案因容積移轉增加量體與總銷價值部分是否已充份反映容積移轉成本增加部分？另本案營建成本、特殊費用提列是否偏高？因容積移轉增加量體與總銷價值是否低估，致共同負擔比亦有所偏高？請實施者說明後提請大會討論。

(六) 脫委員宗華

1. 有關幹事複審會議提及本案基地鄰北側公園現有喬木間之樹距，請檢討並補繪於圖面。
2. 有關本案種植之楓香，是否會影響雲梯車救災部份，實施者說明已標示，惟報告書上並未標示，請修正。
3. 本案容積移轉成本較高，拉高造價，所有權人是否已知悉容積移轉之利弊，請說明。

(七) 簡執行秘書裕榮

特殊設備費用部分，請依規定委外審查。

(八) 黃委員台生

1. 有關車道出入口部分，建議與人行道順平，並於鋪面上做適當處理。
2. 本案街角廣場設計上較為封閉，建議調整開放性，加強與北側公園之串連。

(九) 何委員芳子

事業計畫 P11-1 都市設計及景觀計畫與 P11-4 配置圖之植栽設計及數量不一致，請釐清。

(十) 簡委員伯殷

1. 有關本案容積移轉成本，購買價金是以公告現值多少倍數來計算，另送出基地是否已全數移轉至實施者名下，請說明。
2. 建議實施者將今日會議上容積移轉之效益分析等相關資料提供給各委員參考，以利審查。

(十一) 詹委員勳敏

1. 建議實施者將容積移轉前後之權利價值量化，讓地主能具體了解土地折損之部分。
2. 容積移轉效益分析部分，本案容移後樓地板面積增加約20.74%，所佔土地面積約127.84坪，合併後的土地單價220萬，地主須負擔約2億8千多萬元之土地成本，換回約1.32億，故對地主來說是否符合其效益，請實施者補充說明。
3. 因容積移轉後會再增加建造成本，造成本案共同負擔比例之差異，請實施者補充說明。

(十二) 潘委員玉女

1. 容積移轉效益分析部分，本案容積移轉成本過高，地主可多分得價值僅6千多萬，且容積移轉將造成地主土地持分被稀釋，對地主是否有利，請實施者補充說明
2. 事業計畫P14-1，載明更新後停車位之申請分配原則是以更新前每戶（以門牌計）選配一車位為原則，建議修改為以一戶一車位。
3. 經檢視，本案原住戶配的都是低樓層，而高樓層為實施者所分得，建議將過程中選配相關說明協商資料提供予更新處。

(十三) 都市更新處

容積移轉合約誤植部分，請補附修正後合約於計畫書之附錄。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案位於住三巷道內，建物總高度達89公尺，經實施者說明後，予以同意。

(二) 消防救災部分

消防救災部分，請依委員及幹事意見修正。

(三) 財務計畫部分

1. 本案營建費用單價達20.99萬/m²，有關營建成本與房價之合理性，請實施者補充說明容積移轉前後地主效益分析及差異後，再提會審議。
2. 本案預計興建地上22層之鋼骨造第三級建築物，依103年12月12日幹事會議決議：「刪除建築物工程造價超過鋼骨鋼筋混凝土造價部分」，惟本案工程造價係依104年1月頒布之臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價基準，以21~25層造鋼骨鋼筋混凝土建物第三級59,700元/m²提列，未符本案102年報核時之工程造價基準，請依財政局意見修正。
3. 本案提列制震設備工程費用14,960,000元、地質改良費用10,649,993元，另提列人事行政管理費(4.65%)、銷售管理費(6%)風險管理費(11.03%)，共同負擔比達41.74%，請實施者依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」規定辦理委外審查。
4. 本案地下層超建單價計算方式是否符合臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項第三項第五款之規定，請依財政局意見修正。
5. 本案容積移轉成本由331,583,567元自行增加為354,064,379元(其中送出基地北投區振興段四小段578地號之成本由25,725,000元增加為83,912,500元、士林區陽明段二小段265地號成本由89,000,000元降為54,319,792元)，與合約金額不同，請依財政局意見修正。

(四) 權利變換及估價部分

本案二樓以上平均單價為1,005,436元/坪，有關本案估價報告相關修正情形，經實施者說明後，予以同意。

(五) 人民陳情部分

本案尚有9位所有權人尚未同意參與更新及蔡O雄等陳情意見，請實施者持續溝通協調整合。

(六) 建築容積獎勵部分

1. △F3(更新時程之獎勵容積)同意給予276.08平方公尺(法定容積6.00%)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318.59平方公尺(法定容積6.92%)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)，考量本案與北側公園串連公益性不足，由460.13平方公尺(法定容積10%)酌減4%，同意給予276.08平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度，另經實施者說明在總樓層數不變原則下，每層樓作面積縮減調整，予以確認。
4. △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460.90平方公尺(法定容積10.02%)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)同意給予230.06平方公尺(法定容積5.00%)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)同意給予368.10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；另請實施者於申請建造執照時繳交容積獎勵乘以本案銷售淨利之保證金，並承諾於一樓樓板勘驗前取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估「黃金級」以上。
7. 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1,756.73平方公尺(法定容積38.18%)之獎勵額度。

(七) 實施者自提修正部分

有關一樓排風管道調整，影響容積移轉回饋面積，造成容積移轉量下修部分，是否涉及都市設計審議須變更，請實施者洽詢本府都市發展局都市設計科，並檢附相關證明文件後，依規定辦理。

(八) 本案請依委員及幹事意見修正後，再提請審議會審議。

四、「擬訂臺北市中山區正義段三小段 630 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫案」
都市更新審議案(承辦人：事業科 吳佳霖 2781-5696#3067)

討論發言要點：

(一) 都發局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

報告書 10-51 頁，其屋頂框架超過 5 公尺，請依都設委員會決議修正。

(二) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

計畫書 P12-3 頁內抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內容非內政部 102 年 7 月 22 日修正版本，請再檢視修正。

(三) 都發局都市規劃科 蘇幹事芯慧

1. 依臺北市土地使用分區管制自治條例規定，商業區用地臨 8 公尺以上計畫道路須留設 3.64 公尺騎樓或無遮簷人行步道，經本科檢討本案南北側兩邊臨計畫道路寬度均未達 8M 寬，故本案南北側臨路退縮之留設符合土管自治條例規定，至於符合都更審議原則須退縮補足 8M 部分，經實施者檢討已符合。
2. 本案為商三用地，經實施者檢討，已增加 1、2 層商業使用面積，並已檢討周邊商業活動情形，對此部分本科無意見，至於是否涉及△F5-1 獎勵值的調整，提請委員會討論。

(四) 財政局 黃幹事宏玲

1. 有關營建費用計算表中建築物地下層單價之計算，建議依本市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項規定先按標準單價另計加成後，再加上標準單價之物價調整金額，且地下室超建單價之計算，其單價計算應計算至百元，百元以下四捨五入，請實施者修正。
2. 本案建築設計費計算式及表 15-7 公寓大廈管理基金內法定工程造價金額誤植，請修正。

(十四) 交通局 洪幹事瑜敏

1. 交通影響評估

- (1) P2，有關修正說明請修正為「…本案已於地下二層平面層…」。
- (2) 附錄二，地下 2 樓平面圖實設汽車格位 29 席，請修正。

2. 交通影響評估報告書內附錄二之地下二層平面圖實設汽車格位應為 29 席，誤植為 30 席，請實施者修正。

(五) 工務局新建工程處 陳家邦

本案有關協助開闢都市計畫道路用地之工程費申請△F4-2 容積獎勵部分，其中依事業計畫書表 8-2 中位於 589-2 地號共 17.86 m²及位於 630-1 地號共 4 m²部分，因主要係為人行道範圍，其開闢費用單價請以每平方公尺 4,000 元核計，並請修正其他相關章節內容。

(六) 都市更新處

本案多以大坪數單元設計，涉所有權人最小分配建築單元面積，是否會造成大多地主無法分配之情況，請實施者說明。

(七) 脫委員宗華

1. 建議就現況建物框架已修正為5公尺部分再行調降高度，因框架成本較高，未來還有維護的問題，對住戶來說不見得有利。
2. 本案風險管理費部分，因人數不多，所有權人配合度也相對較高，似不須提列11.25%，建議調降至10%。
3. 本案因應特殊狀況及實務上考量，致降低商業使用比例，建議△F5-1獎勵值予以酌減3%。

(八) 邱委員世仁

1. 本案臨接天津街留設無遮簷人行步道，但鄰地臨天津街側似有設置騎樓，故本案規劃可能會減損整體商業活動連續性，建議改以騎樓設置。
2. 本案位於商三，容積率達560%，但事實上只有1、2層作商用，上面全是住宅，住戶進出流量會對周圍環境造成較大的壓力。另本案面積不大，作為回饋給都市開放空間也不多，建議△F5-1獎勵值予以酌減3%。

(九) 簡執行秘書裕榮

有關特殊費用委外審查的部分，本次審議會針對委外審查案件的通案處理原則提臨時動議，如委外審查費用結果與原提列費用相同，則提大會備查；如委外審查費用結果須修正，則須再提大會審議。

(十) 潘委員玉女

選配原則內有關所有權人與實施者採水平分配方式，水平分配方式是什麼意思？是否有限縮所有權人選配權利？請說明。另請檢附相關所有權人同意實施者採水平分配方式之資料予都市更新處，一併修正選配原則之相關文字。

(十一) 游委員適銘

因管理費、共同負擔與更新後總銷有關，但本案為事業計畫階段，尚未辦理權利變換計畫。但有關實施者選配原則提及所有權人與實施者採水平分配，由所有權人優先選配 13F 以下，如何考量樓層效用比？

(十二) 簡委員伯殷

1. 風險管理費主要與利潤相關，目前事業計畫內預估之更新後總銷似略低於市價，實際還是要依權利變換查估為準，故權利變換階段共同負擔可能還會再降低。本案興建23層但構造是使用RC，並非使用SC等構造，可看出實施者的態度是否實務，基於前述，同意風險管理費酌減至10.5%。
2. 地下層車位如無選配原則規範，全部開放自由選配，因車位價差不大，所有權人一定會把接近地面層B2、B3選完，而B4、B5的車位全部由實施者分配，但實施者通常會分到比較大坪數的建物單元，這樣搭配B4、B5的車位將會難以銷售，導致實施者可能做不下去，反而可能不利推動都市更新。

(十三) 彭委員建文

同意簡委員之意見，本案目前的風險管理費也是按照提列標準去計算，可能眾委員覺得通案實施者都是以上限提列不太妥當，但目前市場行情的確不太理想，所以我也認同站在鼓勵優良建商的角度，同意風險管理費酌減至10.5%。

(十四) 張委員鈺光

本案選配原則，潘委員有提到希望實施者出具所有權人同意此選配原則之相關資料，實施者也已說明歷次說明會簡報均有說明，但有說明不代表所有權人都同意，所有權人未表示反對也不代表同意。不應透過選配原則單方面限縮選配之權益，既實施者已說明如所有權人有分配13F以上之特殊需求可與實施者協調，建議選配原則將地上層水平分配及地下層垂直分配相關文字，予以刪除。如仍要載明，應檢具所有權人表示同意此選配原則之相關證明。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 屋頂框架高度5公尺既已通過都設委員會決議，本委員會尊重其決議，僅參照委員意見，於△F5-1獎勵值予以酌減。
2. 本案土地使用分區為商三，其北側退縮補足8公尺後僅得留設2.5公尺寬騎樓，南側採留設5公尺寬無遮簷人行道，經都市規劃科與實施者說明後，尚符合土管自治條例，予以同意。
3. 本案依商用比例規劃1、2層作商業使用已通過都設委員會決議，經都市規劃科表示無意見，並經實施者說明後，予以確認。
4. 有關本案大坪數單元設計是否涉所有權人最小分配建築單元面積，經實施

者說明已調查所有權人分配需求、召開說明會說明，業於都更審議階段提請修正縮小坪型續審，並通過都設委員會議決，予以確認。

(二) 消防救災部分

有關計畫書抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內容非內政部 102 年 7 月 22 日修正版本，請實施者依消防局意見檢討修正。

(三) 財務計畫部分

1. 本案原提列之特殊大地工程費用 (19,123,009 元)，經實施者說明不予提列，予以同意。
2. 本案風險管理費請實施者依委員意見，下修至 10.5%。人事行政管理費 (5%)、銷售管理費 (6%) 之提列，予以同意。

(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 490.56m^2 (法定容積 5%) 之獎勵額度。
2. $\triangle F4-2$ (協助開闢或管理維護毗鄰基地都市計畫公共設施之獎勵容積) 原則同意給予 11.81m^2 (法定容積 0.12%) 之獎勵額度，後續授權都市更新處覈實計算後給予獎勵額度，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. $\triangle F5-1$ (建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災之獎勵容積) 考量本案僅規劃 1、2 層作商業空間，由 588.67m^2 (法定容積 6%) 酌減 3%，同意給予 294.34m^2 (法定容積 3%) 之獎勵額度，另經實施者說明在總樓層數不變原則下，各樓層作面積縮減調整，予以確認。
4. $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 經實施者說明基地周圍自長安東路右轉進天津街，兩側均無設置騎樓，予以確認，同意給予 509.22m^2 (法定容積 5.19%) 之獎勵額度。
5. $\triangle F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計) 同意給予 588.67m^2 (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；另請實施者於申請建造執照時繳交容積獎勵乘以本案銷售淨利之保證金，並承諾於一樓樓板勘驗前取得綠建築後選證書及通過綠建築分及評估「銀級」以上。

(五) 人民陳情部分：本案尚有 2 位所有權人尚未同意參與更新等陳情意見之溝通

協調情形，經實施者說明後，請依相關法令規定辦理。

(六) 其他部分

1. 本案選配原則內地上層水平分配及地下層垂直分配相關限縮所有權人選配之文字，實施者依委員意見，同意自行予以刪除。
2. 本案報核後630地號經逕為分割，分割出同小段630-1地號，故本案土地筆數增加一筆，同意變更本案案名筆數。
3. 經實施者說明自行勘誤之誤植及漏未提列項目(更新後建築物高度屋突應修正為8.8M，總高度950.09M；拆除費用自拆遷補償費用內扣除，並於共同負擔內提列建築物拆除費誤植；表格均價(元/坪)與總價(元/坪)項目欄互相顛倒；拆遷安置費215,058元漏未提列於共同負擔)，在不影響審議決議原則下，同意併同其他審議意見予以修正，並後續授權都市更新處予以確認。

(七) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 連文祥(當事人) 都更能實踐才是王道。為加速促進本基地都更計畫案的整合速度，落實權益分配的實質正義與程序正義，有關於都更的協商機制應徹底排除實施者從頭到尾蓄意操弄都更原則與都更遊戲規則以符合本基地地主們的都更預期，地主提出以下兩點都更獎懲促進辦法： (1) 本基地都市更新計畫案地理位置位處中央政府公布土壤液化風險較高的紅色高潛勢區，倘若本基地地主們百分之百皆同意，那麼台北市都更處的「都市更新及爭議處理審議會專案小組」即應立即通過本基地都更！才不致形成地震倒掉的比都市更新通過的還要多，而官員一樣的坐領薪水。 (2) 倘若台北市都更處只重視本基地是否有按都更原則即按柯 P 程序正義 S.O.P 那麼都更處舊請實施者出示其	1-1 實施者受任人：黃紹航(達達不動產開發顧問股份有限公司代表) (1) 針對陳述人所提，本基地若取得 100%同意，更新處能協助儘快通過，本案後續將進審議會審議，若同意比例能順利取得 100%，委員會也將儘快協助通過本案審核。 (2) 於法定程序上，能順利報核，於報核前應自辦公聽會，並取得都市更新條例第 22 條法定同意門檻比例，本案於報核時，已將相關會議開會紀錄、通知等資料併同檢送至更新處審查。 (3) 依公辦都更程序，民間自辦都更，已取得大多數同	(1) 有關更新程序之部分，建議相關單位依法協助辦理。 (2) 有關資訊不對等之部分，請實施者妥與所有權人溝通協調。

發言次序	答覆	決議內容及理由
是否已於其自辦本基地都更計畫案公聽會(101 年 12 月 4 日)之前的本基地都更計畫案的公開說明會會議紀錄連同地主簽名冊、日期與開會掛號通知單存底供查證。倘若實施者於一個星期內都無法提供那麼本地主同意將本基地都更提送四大公辦都更類型的第二類「半程型」建請台北市協助轉軌！淘汰花式玩弄都更遊戲規則的實施者！	意，政府將續行辦理，除非有無法協調經實施者同意撤回更新案，才有可能轉軌，但應影響本案核定時間，所以盡早達成共識才是最快完成本更新案的辦法。	
2. 徐順慶（當事人） (1) 都市更新原本是以權利變換為主，但實施者卻以固定比例與地主議合，這專業不對等、資訊不對等、資源不對等，地主居於劣勢，現有專家建議採取固定比例、權利變換孰優法。如同報稅採取列舉式、固定式讓納稅人選擇。 (2) 若要求地主信託，相對實施者應提撥都更保證金或依每戶坪數給予保證金和搬遷費、租屋費等補貼。 (3) 本人土地因逕為分割部份劃為道路用地，且不在更新單元範圍內，影響自身權益，前經公辦公聽會時有提出陳述，但相關政府單位未能回應，希望這部份能納入都更範圍內，予以補貼處理。	2-1 實施者受任人：黃紹航（逢達不動產開發顧問股份有限公司代表） (1) 本案早期與地主洽談時以協議合建說明，但仍以權利變換辦理，故本案實施方式為權利變換，實際執行如有簽署契約仍依契約執行。 (2) 針對信託，保證金部份將納入考量，於後續信託說明時，將併同向地主說明；搬遷費與租屋的費用於協議中有明定，於聽證會後將再與地主溝通。 (3) 毗鄰道路屬已開闢計畫道路，於申請更新單元劃定時，因計畫道路現況已開闢通行，無需協助開闢故未納入範圍，並經更新處核准。	(1) 有關私權之部分，請實施者妥與所有權人溝通協調，俾利本案後續推動。 (2) 有關劃定更新單元範圍之部分，經實施者說明後，予以確認。
3. 徐順慶（當事人） (1) 有關計畫道路，本人當初買賣時領到權狀時並無道路用地，係於申請更新時，經實施者告知，才知本人部份土地包含道路用地，故希望本	3-1 實施者受任人：黃紹航（逢達不動產開發顧問股份有限公司代表） (1) 本案於申請劃定單元時經申請地籍資料，已劃分	(1) 有關私權之部分，請實施者妥與所有權人溝通協調，俾利本案

發言次序	答覆	決議內容及理由
次更新併同處理。 (2)依契約部份，若經權利變換所分配高於契約，依契約為主，是不是損及地主利益。	為商業區及道路用地，故申請單元時僅以建地為更新單元範圍，亦符合相關規定。 (2)通案處理部份，實施者希望依契約內容執行，後續實施者也將與地主就契約部份再行溝通。	後續推動。 (2)有關劃定更新單元範圍之部分，經實施者說明後，予以確認。
4. 連文祥（當事人） 根據徐先生剛所提道路用地部份，我們33巷也有相同情形，就剛實施者所提，於當初契約說明時，已知道有道路劃分的情形，故洽談契約時，應以最原先取得面積計算，而不能排除道路用地。但剛主持人所提政府不涉入私約部份，故這部份是否應雙方提出來在更新處確認，否則將影響地主的權益。	4-1 實施者受任人：陳正寬（大陸建設股份有限公司代表） 本案申請劃定時，是由地主提出申請，現在說由實施者提出申請與實際不符，後續本案將依都市更新相關規定辦理。	有關私權之部分，請實施者妥與所有權人溝通協調，俾利本案後續推動。

(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。

五、「擬訂臺北市中山區長春段三小段 245 地號等 16 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 張巧玫 2781-5696#3075)

討論發言要點：

(一) 本案討論前，簡委員伯殷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 吳幹事尚欣(書面意見)

本案未涉及本局權管事項，無意見。

(三) 都發局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(四) 地政局 鄭幹事益昌

估價部分實施者已修正完竣，惟更新後比準價格以四捨五入取到萬位數，

與更新後各單元每戶價格取到千位數，導致前後不一致情況，建議統一取至千位數。

決議：

(一) 權利變換及估價部分：

本案估價方式及結果等檢討修正情形(二樓以上均價為 810,465 元/坪)，請依地政局意見修正。

(二) 人民陳情部分：

本案所有權人陳情權利變換估價等意見，請實施者持續溝通協調。

(三) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 連育德(當事人) (1)我本人贊成都更，但本案何時才能審查完成，開始都更改建？ (2)前陣子台南地震，讓百姓開始了解土壤液化，政府如何解決此問題？ (3)都更後稅賦增加一定會造成地主負擔暴增，政府對於都更戶是否有何優待？	1-1 實施者受任人：張尚志 (1)實施者皆依政府審查程序進行，絕無拖延，105 年初更換審議委員故聽證時間延宕，迄今才辦理聽証，今日完成聽證程序後會進入審議會程序，拆屋時間會於計畫核定後四至五個月。 1-2 都更處：陳股長德禾 (1)土壤液化區不代表無法建築，應由實施者進行地質鑽探，由專業技師進行檢討。 (2)稅捐依據更新條例第 46 條已有相關減免規定，請地主參閱。	1. 民眾所述有關儘速辦理都市更新程序及土壤液化問題，請相關單位依法協助辦理相關程序。 2. 民眾所述都更後稅賦增加問題，依更新條例第 46 條規定辦理。
2. 官政明(當事人) (1)我本人贊成都更，對於更新後價值調整下修有疑義，這部份暫予保留，會再與實施者商討。	2-1 實施者受任人：陳奕壬 (1)估價內容皆以權變小組審查後調整後所作出的修正，主要針對二、三樓建坪單價調整。	民眾所述估更新後價值調整下修疑義，請實施者依本次審議會決議。

(四) 同意本案都市更新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。

捌、臨時提案

一、現行案件須依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」審議通案處理方式：

(一)本府業於 105 年 4 月 21 日公告「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」，並於 105 年 5 月 3 日生效。

(二)有關更新案件提列特殊工法之通案審議原則，說明如下：

1. 已於 105 年 5 月 3 日前申請聽證及提會審議案件，因未及於提會前辦理外審，建議提會審查後辦理外審，倘必要性、合理性及經費與審議會審議結果一致，提請審議會備查；倘不一致，則須再提請審議會討論。
2. 未於 105 年 5 月 3 日前申請聽證及提會審議案件，則須先辦理外審後再提請審議會討論。

決議：經大會討論後同意辦理。

玖、散會(下午 1：30)