

臺北市政府 函

267

100

臺北市中正區北平東路30號11樓

地址：10488臺北市中山區南京東路三段
168號17樓

承辦人：郭學穎

電話：(02)2781-5696轉3061

傳真：(02)2781-0577

受文者：長虹建設股份有限公司

發文日期：中華民國106年7月10日

發文字號：府都新字第10631288600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106年6月19日召開「臺北市都市更新及爭議處理審議會第284次會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府106年6月8日府都新字第10631013700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：林主任委員洲民、臺北市都市發展局 王副主任委員玉芬、臺北市都市更新處 方委員定安、臺北市政府財政局 游委員適銘、臺北市政府地政局 潘委員玉女、臺北市政府交通局 鄭委員淳元、臺北市建築管理工程處 張委員明森、臺北市都市計畫委員會 劉委員秀玲、詹委員勳敏、逕委員維新、蕭委員麗敏、黃委員台生、黃委員志弘、邱委員世仁、何委員芳子、簡委員伯殷、張委員鈺光、王委員重平、趙委員正義、簡委員裕榮、何委員彥陞、臺北市都市更新處 陳執行秘書信良、臺北市政府財政局 徐幹事淑麗、臺北市政府財政局 黃幹事宏玲、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 李幹事汪穎、臺北市政府交通局 洪幹事瑜敏、臺北市政府文化局 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、臺北市政府工務局新建工程處 陳幹事家邦、臺北市政府法務局 張幹事雅雯、臺北市政府消防局 吳幹事尚欣、臺北市都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧、臺北市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、臺北市政府政風處、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、臺北市都市計畫技師公會、恆業法律事務所、財政部國有財產署(討

1)、財政部國有財產署北區分署(討1)、內政部建築研究所(討1~3)、財團法人台灣建築中心(討1~3)、新碩建設股份有限公司(報1)、弘傑不動產事業股份有限公司(報1)、簡俊卿建築師事務所(報1)、宏大不動產估價師聯合事務所(報1)、璞全建設股份有限公司(報2)、里美都市開發股份有限公司(報2)、黃文修建築師事務所(報2)、景瀚不動產估價師聯合事務所(報2)、品陽建設股份有限公司(討1)、財團法人都市更新研究發展基金會(討1)、吳成榮建築師事務所(討1)、麗業不動產聯合估價師事務所(討1)、宏大不動產聯合估價師事務所(討1)、巨秉不動產聯合估價師事務所(討1)、唐水心(討1)、鄭桂枝(討1)、簡良徽(討1)、楊素芳(討1)、許李月嬌(討1)、吳麗美(討1)、戴任寬(討1)、林紹宏(討1)、林淑華(討1)、戴玉慈(討1)、陳宗志(討1)、孫君意(討1)、譚發祥(討1)、譚發瑞(討1)、李秉霖(討1)、陳秀峰(討1)、張雅晴(討1)、簡良璘(討1)、潤泰創新國際股份有限公司(討1)、長虹建設股份有限公司(討2)、丹棠開發股份有限公司(討2)、簡俊卿建築師事務所(討2)、宏大不動產估價師聯合事務所(討2)、景瀚不動產估價師聯合事務所(討2)、永慶不動產估價師聯合事務所(討2)、顏太平(討2)、高悅秋(討2)、蔡靖雄(討2)、李錦煌(討2)、陳發棠(討2)、陳清心(討2)、華固建設股份有限公司(討3)、弘傑開發事業股份有限公司(討3)、陳肇勳建築師事務所(討3)、戴德梁行不動產估價師事務所(討3)、葉佳煥(討3)、蔡文鍊(討3)、蔡文鍊*(討3)、黃俊賢(討3)、黃俊賢*(討3)、許王靜貞(討3)、許王靜貞*(討3)、曾捷修(討3)、曾捷修*(討3)、黃仁政(討3)、黃仁政*(討3)、孫滿堂(討3)、孫滿堂*(討3)、孫滿堂**(討3)、楊霽(討3)、楊霽*(討3)、彭慰黎(討3)、彭慰黎*(討3)、廖沛涵(討3)、廖沛涵*(討3)、國立臺北教育大學(討3)、禾霖建設股份有限公司(討4)、逢達不動產開發顧問股份有限公司(討4)、三門聯合建築師事務所(討4)、宏大不動產估價師聯合事務所(討4)、李林國際不動產估價師事務所(討4)、敏達不動產估價師聯合事務所(討4)、吳苑琳(討4)、馮光輝(討4)、馮光輝*(討4)、林志龍(討4)、許瑞興(討4)、許瑞興*(討4)、吳聰明(討4)、吳聰明*(討4)、王淑端(討4)

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

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 284 次會議紀錄

106 年 7 月 10 日府都新字第 10631288600 號

壹、時間：民國 106 年 6 月 19 日(星期一)上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市政府 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：郭學穎

肆、出席單位及人員：略(詳簽到簿)

伍、報告提案

一、「擬訂臺北市萬華區漢中段三小段 24 地號(原 24-2 地號)等 39 筆(原 38 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 李佳珍 2781-5696#3062)

討論發言要點：

(一) 財政局 徐幹事淑麗

本次會議報告事項無涉本局協審事項，本局無意見。

(二) 交通局 洪幹事瑜敏

無意見。

決議：本案領銜估價報告書誤植情形，經實施者說明後，同意予以修正。

二、「變更(第二次)臺北市士林區三玉段四小段 271 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 柯鑑庭 2781-5696#3070)

討論發言要點：

(一) 財政局 徐幹事淑麗

本次會議報告事項無涉本局協審事項，本局無意見。

(二) 交通局 洪幹事瑜敏

無意見。

(三) 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，本局無修正意見。

(四) 鄭委員淳元

經實施者說明，本次變更案無涉交通計畫及停車獎勵等調整項目，有關本案都市更新事業計畫之交通現況分析等章節部分，依原核定內容。

(五) 都市更新處

1. 實施進度請依現況進度順推核定公告期程。
2. 修正回應表內所列修正頁數，請自行檢視修正。

決議：

- (一) 本案變更設計內容，經實施者說明後，予以同意。
- (二) 本案停車供需分析之修正情形，經實施者說明後，予以確認。
- (三) 聽證紀錄(本案聽證無人發言)
- (四) 同意本案變更(第二次)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。

陸、臨時報告

一、修正本市都市更新及爭議處理審議會第 276 次討論提案 (三)「擬訂臺北市南港區南港段三小段 68-3 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案」會議紀錄(承辦人：更新事業科 蔡瓊儀 2781-5696#3054)

修正前：

(八) 人民陳情部分

本案尚有 1 位未同意戶，請實施者善盡溝通協調之責。

修正後：

(八) 人民陳情部分

本案尚有未同意戶，請實施者善盡溝通協調之責。

決議：經委員表示無意見後，同意予以修正。

附帶決議：有關人民陳情部分，因考量實施者實際整合情況無法確實掌握，爾後會議紀錄毋須表示未同意戶人數。

二、都市更新案自提修正幅度過大，更新程序處理方式報告案(承辦人：事業科 計祐生 2781-5696#3053)

討論發言要點：

(一) 簡委員裕榮

建議處理方式「(二) 實施者不願自行辦理公展公聽會」請修改為「(二) 實施者未申請重行公展公聽會」。

(二) 張委員鈺光

1. 有關「... 因自提修正內容幅度過大...」請修改為「... 因自提修正計畫內容幅度過大...」。
2. 「(一) 實施者因計畫內容修正幅度過大，來函申請重行公展公聽會者...」請修改為「(一) 實施者來函申請重行公展公聽會者...」。
3. 「(二)1. 100%同意之更新案：... 下一階段審查。若所有權人...」請修改為「(二)1. 100%同意之更新案：... 下一階段審查。但所有權人...」。

決議：請依照委員意見修正後，納入「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」，並函知各相關公會。

柒、討論提案

一、「擬訂臺北市中正區永昌段四小段 44 地號等 35 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 陳信嘉 2781-5696#3087)

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. 旨案國有土地面積合計628.35平方公尺，占更新單元總面積2,121.12平方公尺之比例為29.62%，符合「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第7點第1項規定，優先評估作為中央機關辦公廳舍、公營出租住宅或社會住宅使用。查實施者以105年8月24日品字第10508001號函檢送可分回房地基本資料，經本分署以105年9月12日台財產北改字第10500238410號函復，同意房屋選配單元集中於11~14樓。又實施者以106年4月21日品字第1060403號函檢附可分回房地基本資料，本分署以106年5月18日台財產北改字第10600111460號函復，考量辦公廳舍面積最大化，爰將本署原選配之停車位單元地下4層編號1、2、5、17、29、31計6席停車位單元退選，並增選14F-B1房屋單元，2樓增設獨立出入口部分無選配需求。查本次權利變換計畫書第16-2頁表16-1土地及建築物分配清冊尚未依本分署106年5月18日函調整本署選配單元，且依本次會議簡報第15頁所載，實施者回應變更後本署分回22戶房屋單元、20部車位，未達本案一戶一車位之選配原則，爰建議本署不更換較適宜。惟因本案本署分回房屋單元係供機關辦公使用，爰仍請實施者依本分署前述106年5月18日函意見辦理。

2. 事業計畫書第10-11頁:地上11~14層建物用途為第二十八組一般事務所，前經臺北市政府都市發展局105年12月6日北市都規字第10540589400號函查告，本案依臺北市土地使用分區管制自治條例規定，得附條件允許「第13組：公務機關」使用。請實施者說明地上11~14層建物用途為第二十八組一般事務所是否影響後續進駐機關辦公使用。
3. 事業計畫書第10-6頁:本案容積獎勵(不含其他容積獎勵)達48.97%，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. 事業計畫書第16-7頁: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，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。
5. 本案國有土地比例為29.62%，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酌予調降相關管理費，並以增益全民及公產權益。
6. 權利變換計畫書第12-1頁:本案共同負擔比例達30.82%，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。
7. 權利變換計畫書第11-2頁:案內本署經管同小段46-2地號國有土地更新前每坪單價僅約為153萬元，惟查本案更新前之第三種住宅區國有土地平均單價約為56萬元/㎡(約185萬元/坪)，明顯低估，仍請實施者參依前述國有土地更新前土地單價提高本案國有土地更新前土地價格及本署更新前權值與權值比例，並請貴府審議本案住宅單元價格之合理性，以維國產及全民利益。

(二) 交通局 洪幹事瑜敏

1. 停車空間設置檢討部分，住宅單元採1戶1車位規劃，惟其餘商業單元及辦公單元請依未來規劃之使用項目及特性檢討衍生需求，而非比照住宅單元推估，爰仍請重新檢討汽機車停車位數規則。(第審-1頁)
2. 本案與基地東側潤泰建設之都市更新案(中正區永昌段四小段46-4地號等101筆土地)將共同開闢和平西路2段90巷，考量該巷為本案主要動線之一，故應針對潤泰建設案倘無法於本案啟用前完成道路開闢之情境研提配套措施。(第8-4頁)
3. 有關基地退縮空間問題，請依以下意見修正。

(1)基地臨和平西路2段98巷側部分，報告書第11-5頁及第11-27頁之規劃寬度不一致，請確認；另實施者表示因地形方式無法退縮達4公尺寬

部分，建議仍可透過調整縮小植栽帶寬度，以保留 3 公尺以上淨寬作為人行道或自行車道使用，以提供捷運站周邊良好綠運輸環境。(第 10-21 頁)

(2)基地臨和平西路 2 段 70 巷 6 弄部分，請退縮補足 6 公尺路寬並與計畫道路順平。(第 11-5 頁)

(3)大基地臨和平西路 2 段 90 巷部分，請退縮補足 6 公尺路寬並與計畫道路順平後，再退縮 2 公尺作為人行道使用。(第 11-5 頁)

(4)上開退縮空間尺寸，請於相關圖說清楚標示。

4. 有關停車場出入口部分，請依以下意見修正。(第 11-21 頁)

(1)本案 2 處停車場出入口仍建議予以整併，以降低開發後交通衝擊。

(2)基地鄰和平西路 2 段 98 巷之車道出入口左前方植栽仍建議進行調整，避免影響行車視線並確保行車安全。

(三) 新建工程處 陳幹事家邦(書面意見)

本案有關協助開闢毗鄰計畫道路範圍因 46-29 地號土地係由鄰案協助開闢故未予納入一節，仍請實施者應妥善協調鄰案有關該地號土地之排水設計內容及施作期程，以利排水系統之完善。

(四) 建築管理工程處 胡幹事煌堯

1. 臺北市山坡地整地原則為建築基地高差超過 1.2 公尺且有設置擋土牆，即需列入檢討；本案請實施者於剖面圖上補標示原始地形的虛線、側院部分覆土是否有達 30 公分，另屋突的透空遮牆應納入屋突水平投影面積檢討 30%。請修正。
2. 本案因分別為兩個基地，故會申請兩張執照，大基地部分較無疑問，但小基地部分周邊道路應依建管相關規定「開闢」完成，而非開通，這部分將列管且影響未來申請執照。
3. 後院深度比應由 GL 起算，提醒實施者注意。

(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，本局無修正意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(七) 都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧(書面意見)

1. 前次意見已修正完竣。
2. 本案因涉國有土地，選配後倘作為辦公廳舍使用，應以本市土地使用分區管制自治條例規定「第13組：公務機關」予以檢討。

(八) 財政局 黃幹事宏玲

1. 本案實施者於幹事會回應若取得拆除執照後將協助地主拆除更新前建物，請實施者說明本案是否代為拆除，倘代為拆除，有關合法建物、其他土地改良物拆遷補償費及占有他人土地舊違章建築戶現金補償費請實施者依都市更新條例第36條及提列總表規定扣除拆除費用，並以扣除拆除費之金額提列。
2. 依提列總表規定無主屋、廢墟的拆除費用應列入共同負擔，本案占有他人土地舊違章建築戶採現地安置部分尚非屬前開情形，且合法建物及其他土地改良物之拆除費用皆自拆補費內扣除，卻須負擔現地安置戶之拆除費用，尚非合理，拆除費用請刪除。
3. 權變計畫P9-2現地安置戶應負擔費用(更新單元實施成本)、實際選配價值、應繳差額價金與P12-1共同負擔一節及事業計畫表16-3現地安置戶分配清冊內所述之相關費用金額皆不一致，請實施者釐清修正。另占有他人土地舊違章建築戶採現地安置者之相關費用及共同負擔比例請確實依審議原則所列公式計算。
4. 幹事複審所提占有他人土地之舊違章建築戶之現金補償部分本次實施者在權變計畫P9-3載明依現地安置戶應安置面積價值計算補償金額，惟查審議原則現地安置戶應安置面積價值係以2樓以上均價(785,737元/坪)作為計算依據，與目前權變計畫所載(846,127元/坪)不一致，請實施者依提列總表規定採現金補償者，原則同「合法建築物拆遷補償費」計算方式；倘非屬前開計算方式，而以雙方協議合約內容為計算依據，請檢具相關證明文件。
5. 本案提列地質改良及逆打工法費用合計69,837,123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，提請審議會審議。
6. 本案105.6.27幹事會已決議刪除建築規劃設計費超過酬金表中標值部分，惟實施者於建築設計費下又額外加計800萬設計費，實施者未依決議刪除ON-A Studio設計費800萬，提請審議會審議。

(九) 地政局 鄭幹事益昌

1. 事業計畫P10-2計算之銷售淨利與計算△F4容積獎勵及△F5-6綠建築保證金

之銷售淨利不一致，請修正。

2. 權變計畫表11-1三家估價機構估價結果比較表之數值與估價報告書不一致，請修正。
3. P160~164規劃用途別與事業計畫不一致，請修正。並請於估價報告書說明該用途別變動對估價之影響情形。

(十) 趙委員正義

實施者提到和平西路二段 90 巷底段是由鄰地進行開闢，因違章建築坐落於該段，那鄰地是哪個案子？何時能夠開闢？因附近一帶都是些屋況窳陋且危險的低矮建物，目前和平西路 70 巷 6 弄及和平西路 90 巷不通，實施者開闢 70 巷 6 弄是非常好的，可解決消防與安全上的問題，實施者能整合起來已不簡單，請說明未開闢之計畫道路上違建之處理情形及鄰案整合的狀態。

(十一) 潘委員玉女

1. 國產署如果變更選配為22個單元及20個車位，權值是否已經選配完？本案建築設計作為辦公廳舍是否合適？
2. 建議兩案對於跨兩個更新單元之違建戶安置部分及補償狀況皆請載明於兩案報告書中。
3. 事業計畫報告書棟別載明不清，(11-13頁、11-15頁與11-17頁皆不同名稱載明)，請實施者說明。
4. 權利變換計畫書中相關圖說尺寸(P6-18. P6-20. P6-21. P6-36)，請標示清楚。
5. 本案權利變換計畫報告書中，更新後單元部分應有118戶，惟分配清冊中只有117個序號，請實施者釐清。
6. 權利變換計畫中17-12頁建物登記清冊之共用部分，棟別標示請配合釐清修正；表格中共用部分表現方式為面積，應改為持分比例。
7. 地籍整理不等同於合併，請實施者修正用語。
8. 本案選配原則第二點載明，若選配超過其應分配價值者須與實施者達成協議，此部分限制太過嚴苛，請實施者修正。

(十二) 方委員定安

1. 和平西路70巷6弄請釐清是否已經開闢或為開通，並釐清後請於報告書中統一載明。
2. 消防救災部分，請就開通道路再檢討消防車進出動線，並於圖面上標示現況

尺寸。

(十三) 簡委員伯殷

1. 本案大基地內之車輛進出動線為和平西路二段98巷，小基地的機車動線可由和平西路二段90巷北側及70巷6弄進出，故和平西路二段90巷是否開闢完成與本案應沒有太大影響。但是二段90巷底端是否能開闢完成？無法得知。
2. 違章建築戶部分的範圍與面積如何計算，請實施者說明。違建戶是否知道身處於兩個更新案中，且知道權利於兩案中各是如何計算？
3. 國產署應對公有財產再審慎處理，變更選配後分回四個樓層做為辦公廳舍，其出入口於報告書中載明有單獨出入口，但卻看不出來；實施者於簡報中提及辦公廳舍有其設置獨立出入口，但於圖中辦公廳舍出入口出來即是車道，無法判讀獨立出入口之動線。
4. 本案提到這不是山坡地是整地原則，惟圖面上卻沒有標示基地內之高差，請實施者說明。
5. 基地北側雖設置開放空間，但在平面景觀的剖面圖上可見其周邊用土堆堆高，親和性不夠充足，請實施者說明。
6. 本案一樓設置店鋪，請實施者注意店鋪招牌及空調設計需注意。
7. 特殊工法為委外審查，請外審單位審決不僅是設計上之合理，亦須檢討價格上之合理。

(十四) 蕭委員麗敏

1. 本案舊違章建築從圖面上看起來是同一棟建築跨兩個更新單元，原則上應該都是以門牌認列違占戶之權利，在違占戶跨兩個更新單元的部分獎勵是否會在本案用完，以至於鄰案無法申請獎勵，因涉及違建戶當事人的權利問題，建議先進行釐清。
2. 更新後單價部分，於事業計畫報告書、估價報告書及簡報中之平均單價及二樓平均單價有不一致的情況，請實施者釐清。

(十五) 黃委員志弘

舊違章建築戶在跨兩個更新單元的狀況下，需要坐落於基地內才可以申請△F6，該建物會因被切割成 1/3 及 2/3 的面積分別在左右兩個基地中，這樣是否會使得違章建築戶在兩邊都因此沒有達到最小分配單元，只能領取現金補償，而無法取得樓地板面積之狀況，請實施者說明。

(十六) 何委員芳子

請提出兩案跨街廓違占戶處理狀況，檢視是否有重複或是因分別計算而無法達到 96 平方公尺的狀況。

(十七) 黃委員台生

1. 有關大基地車道出入口高度及人行道應要一致，將來人行步道才有機會往北延伸。
2. 大基地機車出入口直線出入並緊貼鄰地，建議退縮汽車出入口增加寬度機車出入口之寬度，以避免機車道上來因視線問題而對行人動線產生危險及衝突。

(十八) 遲委員維新

經實施者說明本案原全棟規劃為住宅，配合國產署之需求改為部分辦公廳舍，惟在估價報告書中兩者並無特別差異，後續請區分住宅及辦公廳舍價格之差異。

決議：

- (一) 有關本案國有地分回更新後房地作辦公廳舍使用，實施者同意待本案更新獎勵及共同負擔確認後，配合國產署106年5月18日函文所載意見，配合修正選配單元及停車位。
- (二) 本案依整地原則檢討部分，請依委員意見修正標示圖面，其他相關內容請依建管處意見修正。
- (三) 本案與鄰案共同開闢道路部分，請實施者及鄰案實施者共同確認兩案有關F6舊違占戶計算方式及原則，並請雙方釐清違占戶未來安置或領取補償之情形，道路開闢溝通情形及時程，並請更新處與兩案實施者確認相關原則後，併其他議題再提會討論。

二、☒「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) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

本案前於 104 年 12 月 23 日都審核定，並於 105 年 8 月 19 日都設審議第一次變更設計核定在案。後續如涉相關都審變更事宜，依更新審議會決議辦理後續。

(二) 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，本局無修正意見。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏

都更事業計畫書及權利變換部分，本局已於 106 年 3 月 9 日專案小組會議回覆無意見。

(四) 簡委員伯殷

1. 考量現行房地產景氣波動，建議建築物工程造价標準應回歸興建構造別提列。
2. 依過去審議通案，風險管理費之基數應刪除容積移轉費用，惟考量實施者當時購入之容積移轉價格及房地產景氣波動，建議回歸依提列標準規定辦理。
3. 經檢視實施者計算容積移轉後仍對地主較有利；另本案若共同負擔扣除容積移轉成本，共同負擔比例亦為合理。

(五) 簡委員裕榮

過去案例風險管理費之基數刪除容積移轉費有其時空背景，考量這幾年房地產景氣波動，因此有關風險管理費率是否計入容積移轉費用，建議通案檢討後再決議是否刪除。

(六) 潘委員玉女

1. 本案共同負擔比例較高，若風險管理費刪除容積移轉費用基數，將可降低共同負擔比例，建議刪除。
2. 有關申請分配原則部分，建議實施者訂定超額選配比例，避免影響所有權人分回之權益。
3. 請釐清修正權變計畫建物登記清冊表(包含共用部分之公設持分有誤)，另權變第拾柒章地籍整理用語非為「合併」，圖6-3、圖6-17尺寸標示不清，請修正。

(七) 趙委員正義

1. 有關風險管理費提列是否刪除容積移轉費用基數，考量目前房地產景氣及實施者合理利潤，建議應回歸提列標準規定辦理。
2. 有關容積移轉後地主分回權益部分，先前會議紀錄，花了2.8億地主僅受益七千多萬應為誤解，請與地主溝通，避免造成誤解。
3. 本案財務計畫部分共同負擔扣除容移費用後比例尚屬合理，請實施者後續加強協調不同意戶，以利後續推動。

(八) 都市更新處

1. 依目前通案處理原則，提列風險管理費均刪除容積移轉費用基數，建議刪除。
2. 本案106年3月9日專案小組會議中因風險管理費之基數未依審議會通案原則刪除容積移轉費(並非刪除容積移轉費用)，建議併同風險管理費率(4.5%)、銷售管理費率(5.4%)及共同負擔比例(11.03%)檢討。

決議：

(一) 財務計畫部分

1. 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」(52,300元/m²)。本案工程造價以59,700元/m²提列，業經專案小組討論，經實施者說明後，予以同意。
2. 本案風險管理費之計算基數經實施者表示同意依審議通案原則刪除容積移轉費用；其餘提列人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(5.4%)及風險管理費(11.03%)，經實施者說明後，予以同意。
3. 本案容積移轉前後地主效益分析與差異，及因容積移轉增加量體與總銷價值部分如何反映成本之增加，經實施者說明後，予以同意。

(二) 人民陳情部分

本案尚有未同意參與更新之所有權人，請實施者加強溝通協調。

(三) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 顏太平 (1)營業稅等相關稅捐提列金額請依中央的稅法規定，避免後續產生爭議。 (2)將來房屋蓋好後，104/7/1後新制稅上路，都市更新是否能免適用新制稅法？	1-1 實施者受任人：羅雅路(丹棠開發股份有限公司) (1)詳書面意見1-2。 1-2 都更處：邱于真股長 (1)針對稅務法令，依都更新條例規定權變有稅務減免，惟課稅應仍依相關規定辦理，有問題可洽詢稅務機關或請實施者予以協助釐清。	有關稅務請依更新條例第46條規定辦理減免，請實施者依決議辦理。
2. 陸年安 1. 權利變換計畫表11-3更新前土地所有人權利價值表，本	2-1 實施者受任人：林韋宏(宏大不動產估價師聯合事務所)	1. 有關權利價值計算問題，實施者已於聽證說明，權利價值

發言次序	答覆	決議內容及理由
表計算價值影響本戶權利，關係到更新後的價值變換的結果，本戶說明： (1)建蔽率與容積獎勵都以土地為基準計算，以土地持分多寡來做重建後比例分配之依據。如本戶有建地39.25m平方，以基地面積2045m平方，應分配比例1.9193%。按表11-3權利價值表，僅分配1.8005%，差0.1188%權利損失，誰負責？ (2)1F到4F共同持分土地，1F地面土地，各戶都擁有1/4，包含1F庭院。 (3)房屋會因樓層不同，價值亦有不同，絕不是相同的地價，有不同的價值。甚至本戶4F持有面積39.25m平方公尺比一樓1F36.05m平方公尺，多2.75m平方，但土地權利值比竟差0.3710%，實不合理。 (4)土地價值以政府公告為準，有依據的(1F~4F各戶繳地價稅是一樣的，甚至房屋稅都市一樣的)。表11-3權利換算的價格是浮動的、不確定性的、沒根據的，例：同樣方位相鄰的兩間房屋，賣的價錢可能不一樣，所以本表價值換算不能由估價師說了算！因為已傷害到2F~4F所有權人權利。 2.財務計畫-工程費項-重建費用中第二項1-2特殊設備廢A制震構造，依各樓層面積4F~15F為470.59m平方，16~18F為491.21m平方，19F為	(1)詳書面意見 2-2。 2-2 實施者受任人：盧永泰(簡俊卿建築師事務所) (1)從 1F~地下室會有淨高 2.1 公尺以上。 2-3 實施者受任人：鄧梅姬(丹棠開發股份有限公司) (1)容積獎勵將依照審議會決定。	等相關內容以權利變換計畫內容為準，予以確認。請實施者再加強與陳情人溝通協調。 2~3. 有關制震設備及車道入口淨高問題，實施者已於聽證說明，予以確認。 4. 有關容積獎勵業經第241次及本次審議會討論，請實施者依決議辦理。

發言次序	答覆	決議內容及理由
511.10m 平方，20F 為 507.61m，21F 為 425.21 平方，22F 為 319.68m 平方，這是高樓層－平數大的，所以要在 3F~13F 安裝制震壁，請問對大樓防震設計有效嗎？ 3. 車道入口淨高請維持 2.1m，不能以 1.85m 做考量。 4. 爭取容積獎勵－依市府規定老舊四、五樓公寓可爭取到 2 倍容積獎勵，若有我們原住戶會獲得增加 2 坪以上利益。建請市府都更審議委員多多幫忙。		
3. 吳宇豐(委託人：高悅秋) (1) 跟當初所簽約的內容完全不同，變更建築構造差別非常離譜，本人不能接受，特此聲明。	3-1 實施者受任人：盧永泰(簡俊卿建築師事務所) (1) 進排風屬緊急發電機進排風，平時並無作用，謹供緊急發電才有作用，且謹 120 公分高。 3-2 實施者受任人：鄧梅姬(丹棠開發股份有限公司) (1) 有關車道位置與報核時相同，後續會再與高小姐溝通。	(1) 進排風高度，經實施者進行說明後，予以同意。請實施者再加強與陳情人溝通協調。
4. 蔡靖雄(台北市都市更新處承辦人代為宣讀) (1) 建築完成後 1F 一般零售店，仍需自炊。其 2F 請增設瓦斯管、排煙管道、廢水排水管、自來水管等廚房設備。1F、2F 只有一面牆面對開闢空間，請裝置抽送風機。如有行動不便者住 2F，請全面限縮原設計電梯空間，以利 2F 居民搭乘電梯。 (2) 具道路地用地住戶，請准	4-1 實施者受任人：盧永泰(簡俊卿建築師事務所) (1) 一般零售業樓梯依現行法令無障礙空間檢討。 4-2 實施者受任人：鄧梅姬(丹棠開發股份有限公司) (1) 道路用地部分，本案有申請協助開闢計畫道路容積獎勵，土地取得成本納入共同負擔，獎勵部分由地主共享。	有關建築規劃、協助開闢計畫道路容積獎勵及估價問題，實施者已於聽證說明，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
計給換屋坪數：臨虎林街 222 巷道路用地，原本案單元，可惜不納入計畫內，對本案貢獻相同，卻只給補助款，應付了事，不宜。 (3)由建商邀約三家不動產公司估價，屬球員兼裁判，修法方公平，惟曠日廢時，宜由建商補助。		
5. 李錦煌(台北市都市更新處承辦人代為宣讀) (1)請市政府都更處督促長虹建設股份有限公司擔任實施者，對於本基地係屬土壤液化區，防震措施必須承擔十一級以下地震規模之結構。 (2)保證興建該基地必須使用鋼骨結構。 (3)長虹建設與本人於民國 100 年 4 月份已簽訂「都市更新市業計畫同意書」，簽訂後已近五年尚未實施都更，期盼市政府都更處速審本案，通過都更，並督促長虹建設盡快實施都更施工。(應於民國 106 年以後動工，否則一再無理由施工，地主得隨時撤銷參與本案都更)	5-1 實施者受任人：林義閔(織本建造設計) (1)詳書面意見 5-2。 5-2 實施者受任人：盧永泰(簡俊卿建築師事務所) (1)本案建物構造屬鋼骨造。 5-3 都更處：邱于真股長 (1)本案屬市業計畫及權利變換計畫併送，案件審議通過後即可申請建照及施工，核定後實施者應依計畫內容及承諾事業辦理，本處也將依規定每 6 個月進行進度稽考。	(1)有關本案建材構造等問題，實施者已於聽證說明，予以確認。 (2)請實施者再加強與陳情人溝通協調。 (3)有關儘速辦理都市更新程序，將依法協助辦理相關程序。

- (四) 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。另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、「擬訂臺北市大安區學府段一小段 593-1 地號等 16 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 吳孝豐 2781-5696#3081)

討論發言要點：

(一) 都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧(書面意見)

有關商業使用樓層經實施者說明，本科無意見。

(二) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

本案前於 104 年 9 月 30 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。

(三) 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，本局無修正意見。

(四) 新工處 陳幹事家邦(書面意見)

本案事業計畫書第八章涉及未來協助拆除 T 型車阻及向主管機關申請變更設計等節，仍請依幹事會意見將設計圖說循建管程序提送區公所、交工處及本處等維管單位審查同意後再行施作。

(五) 交通局 洪幹事瑜敏

1. 請將「基地開發所衍生停車、臨時停車與裝卸貨停車需求應於基地內自行滿足」文字納入附錄相關規約文件內註明。
2. P11-3，請於圖說明確標示停車場之入口之緩衝空間及人車行駛動線(如交評報告P82)。

(六) 財政局 徐幹事淑麗

1. 表15-4營建費用估算表中耐震能力提升費用27,405,000元未依前次幹事會結論刪除。
2. 自有資金逾1,000萬元，兩段利息之貸款利率請均依郵政儲金一年期定儲利率達1,000萬元以上利率計算，請釐清後修正。
3. 逆打工法外審金額44,599,359元較提列金額45,548,488元低，是否應以外審金額44,599,359元提列，提請審議。
4. 本案提列實施者所有建物之拆遷安置費計216萬元，倘無安置事實時似不符提列精神，是否准予提列提請審議。
5. 本案依103.12.19幹事會結論人事行政管理費及銷售管理費以90%提列、風險管理費以80%提列(共同負擔比30.66%)，提請審議。

(七) 何委員芳子

1. 本案最大公有地主為國立台北教育大學，一至二樓一般事務所、三樓住宅將由國立台北教育大學分回，目前建築規劃設計是否符合需求？
2. 屋頂擬種植大喬木，建議改為小喬木或灌木。

(八) 游委員適銘

1. 有關財務計畫外審部分，雖有請建築師公會審查，仍請實施者加強說明其必要性。
2. 管理費部分仍請實施者依幹事意見修正。

(九) 黃委員志弘

本案位於復興南路側且兩側為 17 樓及 12 層樓高層建物，且更新後屬高層建物，有關逆打、制震以目前所提列之數據應尚屬合理，應予以尊重。

(十) 簡委員伯殷

本案未編列營業稅，未來國立台北教育大學應如何負擔？是否須編列預算繳交營業稅？

(十一) 簡委員裕榮

事業計畫同意書依規定若未填具日期係必須將其同意比剔除。

(十二) 邱委員世仁

有關本案留設開放空間是否開放供公眾使用，請實施者說明。

(十三) 張委員鈺光

有關本案東南側開放空間，請納入住戶管理規約載明。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案更新後總戶數為 94 戶，規劃汽車位 122 位(法定汽車停車位為 97 輛，增加 25 輛)，開挖至地下 5 層，經實施者說明後，予以同意。另屋頂植栽請依委員意見由大喬木改為小喬木。

(二) 消防救災部分

本案復興南路 337 巷 6 弄之路型是否影響消防救災空間，經實施者說明後，予以同意。

(三) 交通規劃部分

本案停車出入口及動線之規劃，經實施者說明後，予以同意，另請依交通局意見補充相關內容。

(四) 財務計畫部分

1. 本案提列逆打工法、制震斜撐及黏彈性制震壁等3項特殊工法費用共6仟5佰萬餘元，實施者說明特殊工法費用業經本市建築師公會外審通過，且配合地主要求增設黏彈性制震壁及地震力由0.24G提升至0.28G，費用總計變更為90,463,359元，請併同修正共同負擔費用，予以同意。
2. 本案營建費用及風險管理費修正情形，共同負擔比30.66%，經實施者說明後，予以同意。

(五) 撤銷同意書部分

本案所有權人蔡○鍊君，於公展期滿前撤銷事業計畫同意書，因其事業計畫同意書尚有爭議，請實施者扣除蔡○鍊之同意比例，仍請持續溝通協調。

(六) 人民陳情部分

本案尚有未同意參與更新之所有權人，請實施者加強溝通協調。

(七) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F3$ (更新時程之獎勵容積)同意給予425.53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)同意給予545.92平方公尺(法定容積8.98%)之獎勵額度。
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345.92平方公尺(法定容積5.69%)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364.74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；另請實施者承諾於一樓樓板勘驗前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1,519.76平方公尺(法定容積25%)之獎勵額度。

(八) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 蔡文鍊 (1)爰依臺北市政府民國(下同)106 年 2 月 7 日府都新字第 10530420902 號函之說明第三點之意旨提出本次聽證意見書。 (2)依「臺北市政府受理都市更新審查作業要點」第六點第五款規定「私有土地及私有合法建築物所有權人依司本條例簽署之同意書，有下列情形之一者，屬不得補證事項，其同意書應予以扣除，不計入同意比例計算；(五)同意書未填具完整日期」，並於臺北市都市更新處(以下稱都更處)之網站中所登載同意書提醒事項即「同意書須填具完整日期」(陳證一)。詳言之，依臺北市都市更新處所訂立之上開「臺北市政府受理都市更新審查作業要點」關於同意書須填具完整日期，始有同意之效力，否則即屬無效之同意，進而無法計入同意比例門檻中。 (3)經查：陳述意見人當時與華固建設股份有限公司(以下簡稱「華固公司」)因彼此之間上有諸多條件未談妥，因此在彼此協議下暫時將「擬訂臺北市大安區學府段一小段 593 之	1-1 實施者受任人：弘傑開發事業股份有限公司 陳玉璟 (1)有關陳情人陳述之意見，經過訴訟後目前同意書還是認定為有效，還是計入同意比之計算，本案也在 104 年 6 月 18 日獲得更新處回函，本案得續行辦理相關審議程序。 1-2 都市更新處 邱股長于真 (1)就同意比例部分說明，條例第22條的門檻，針對自劃的部分，所有權人是超過2/3同意，面積的部分是超過3/4，陳情人對同意比例有誤解。 (2)條例第22條在公展期滿前得撤銷，但權利義務相符者不在此限。有關同意書撤銷一事，一般會提到審議會審議，另台北市政府有訂定撤銷同意書的作業程序，規定撤銷同意書後若該案還符合22條同意比例門檻，得續行辦理審議，至於同意書能不能扣除，仍係審議會的權責，我們還是會提到審議會作確認。	(1)~(9)有關同意書係屬形式審查，倘有陳情人所述詐欺事宜，應循法律途徑處理，另本案報核時，納入陳情人同意書計算，符合門檻，倘扣除陳情人之同意書，亦符合法定門檻，此部分已提請討論，請實施者依決議扣除陳情人之同意比例。

發言次序	答覆	決議內容及理由
1 地號等 16 筆都市更新計畫案同意書」(以下稱系爭同意書)不填載日期，甚至於身份證字號也未填載(陳證二)。 (4)惟嗣後華固公司具與陳述意見人協議且先前之承諾不履行，甚而派專員郭俊然要求陳述意見人將係爭同意書之日期填載，陳述意見人認為因華固公司未能誠信遵守所承諾之事項，因此拒絕補充填載日期，更遑論有任何授權予華固公司填載日期。 (5)由於陳述意見人認為華固公司已構成詐欺情事，因此陳述意見人及於 103 年 10 月份以羅東西門郵局 84 號存證信函撤銷都市更新事業計畫案同意書(陳證三)，華固公司藉此以陳述意見人違反契約而提起民事訴訟，並由臺灣臺北地方法院 104 年度訴字第 655 號審理並判決(陳證四)。 (6)於訴訟審理中，陳述意見人像都更處調閱都更資料時，發現一份已填載完備之同意書。陳述意見人始知華固公司在未經陳述意見人之授權下，逕將同意書之日期填載。而於上開訴訟中，陳述意見人對此亦有主張此一情事審理之		

發言次序	答覆	決議內容及理由
法官針對此一問題亦有詢問華固公司之人員，華固公司之楊啟仁協理即向法官表明此部分日期的填載是由華固公司在未經告知陳述意見人之情況下自行填載。如有必要，都更處得向臺北地方法院調閱筆錄及審理之錄音錄影檔案，即可佐陳述意見人所言非虛。 (7) 至於都更處就發送予地主之「擬訂臺北市大安區學府段一小段 593 之 1 地號等 16 筆土地都市更新事業計畫案 106 年 2 月份審議會版(以下稱 106 年 2 月份審議會版)」，其中之綜-25 頁及綜-26 頁中之意見回應及處理中有關「臺北地方法院 104 年度訴字第 655 號民事判決認為該都市更新事業計畫同意書仍屬有效」部分，都更處係有所誤認，該判決之效力係僅及於契約書之認定。此由上開該判決書第四頁之爭點整理皆是指契約事項(參陳證四)即可知悉，因此都更處之意見回應及處理情形上開所載係有誤解，應予更正，因此系爭同意書之效力尚未有經任何司法機關判定效力，陳述意見人就此系爭同意書之效力目前擬訴諸司法途徑中。此外，華固公司至今也未遵守該判就契約增		

發言次序	答覆	決議內容及理由
訂補充條款，因此回應予都更處之意見言有協商多次，亦屬敷衍了事。 (8) 華固公司送都更處報核的系爭同意書非為陳述意見人所親寫，亦未授權予華固公司所填載，當無任何疑問，因此華固報核之系爭同意書等同未記載完整，不得納入同意比例。而系爭同意書日期記載之完整與否，如上開規定，涉及到同意比例是否計入之問題，如此會影響到華固公司當時報核時是否符合都市更新條例第 22 條之法定條件，承上所述，系爭同意書跟本不應納入比例，而陳述意見人於此都市更新計畫案中占有三戶，其私有土地占總面積全體約 9.12 多%，而當時尚有五戶還未同意，該五戶亦占有約 14.81% 左右。因此扣除陳述意見人之同意後，華固公司報核的同意僅約有 76.07% 尚未達到都更處 106 年 2 月分審議會版綜-30 頁所要求之私有土地所有權人總土地面積比例部分至少須有 85.2%，顯然報核已不合法，易言之，現行之都更計畫程序在報核之階段已經違法，則嗣後之程序皆係屬違法之狀態。更何況以 106 年 2 月份審議會版附錄-92 尚未出具同意書及合法建物所有權人計五戶，因此都更處在 106 年 2		

發言次序	答覆	決議內容及理由
月份審議會版綜-27 頁之意見回應及處理情形中所記載關係扣除陳述意見人所有之產權後，本案事業計畫同意比例仍符合都市更新條例第 22 條規定云云，依上開規定及算法扣除陳述意見人之同意即未同意戶數等，至多也僅有 76.07% 左右，其計算之方法為何？是否有誤算？亦應予以釐清，否則即屬違法。 (9) 綜上所述，華固公司送都更處報核之系爭同意書因未記載完整，陳述意見人之同意部分不得納入同意比例，而既然報核不合法，本件目前所進行之都更程序係立於報核不合法的情況下，顯然係有瑕疵，本件都市更新程序既然有如此明顯違法之瑕疵，當不得續行。陳述意見，亦懇請 都更處依法處置，如蒙所允，實感德便。		
2. 胡謝秋雲(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀) (1) 本人要求本都更案能做到讓所有地主均能選配的到合理面積的房子，例如：本都更案有部分規劃為四十五坪五十坪的房子，數量有限，若被選光了，未選到的地主又沒錢買大坪數的房子怎麼辦？	2-1 實施者受任人：弘傑開發事業股份有限公司 陳玉璟 (1) 本案已將全部大坪數都改成 45~55 坪，目前都沒有大坪數，地主應該都可以合理選配。	實施者已說明建築設計已配合地主均能合理選配，仍請實施者後續妥予溝通協調，予以確認。
3. 蔡葉榮 (1) 針對容移成本 3 億多元，	3-1 實施者受任人：弘傑開發事業股份有限公司 陳玉璟	實施者已說明容積移轉內容，財

發言次序	答覆	決議內容及理由
建造單價應該是 28 萬多，容移成本應該是 75 萬多，加起來容移獎勵每坪成本單價就有 104 萬左右，我們認為有過高之虞，希望市府可以詳實審查。	(1)我們的容移成本 3 億多是用實際買賣的合約金額認列。有關建造單價及容移成本單價等數值請陳情人提供，容移成本以計入在共同負擔內，會後實施者會跟陳情人試算說明。 3-2 都更處：邱股長于真 (1)容移移轉的話是分兩部分，一個是基地能做多少移轉是由都市設計審議委員會審查，本案容積移入的部分已確認。另外有關成本的部分是需要檢附合約，目前實施者也已檢附合約並且有金額計算過程，之後會提到審議會作確認。	務計畫並已併討論事項討論，請實施者依決議辦理。
4. 葉佳煥 (1)有關建築設計的店面設計，寬度都是一樣寬的，過去都沒有說明，也沒有寬度標示。 (2)有關土地方面，我是屬於 607 這戶，我們還有畸零地，是屬於我們 11 戶後面所有的畸零地，不是屬於某某學校的。 (3)我對這個案子持堅決反對立場，我不同意。	4-1 實施者受任人：弘傑開發事業股份有限公司 陳玉璟 (1)陳情人所陳述的那塊依照產權登記是屬國北教的土地，這個部分沒有涉及畸零地跟範圍的問題。 4-2 實施者受任人：陳肇勳建築師 (1)這個案子店鋪面寬的分配方式是按照有參與店鋪分配的地主，是按照地主的土地的法定建蔽率的貢獻度來分配，所以是滿公平的，有些地主位於住宅區，所以他的建蔽率較小，故面寬較窄。 (2)這個案子更新單元外並無畸零地問題。	(1)~(3)實施者已說明本案土地狀況及無涉畸零地疑義，請實施者後續加強溝通說明，予以確認。

(九) 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。

四、「擬訂臺北市大安區大安段一小段 590 地號等 18 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 吳孝豐 2781-5696#3081)

討論發言要點：

(一) 都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧(書面意見)

無意見。

(二) 都市發展局都市設計科 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)

本案係為權利變換計畫，未涉及本局權管，無意見。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

本案僅涉及權利變換，無涉交通議題，爰本局無意見。

(五) 財政局 徐幹事淑麗

1. 地下層超建營建費用單價未依前次審議會幹事意見修正，惟因該計算標準合於更新處召開106年1月工程造價研商會議結論以加成後單層的標準單價進行物價指數之調整，故本局無意見。
2. 本案信託服務費事業計畫係暫以銀行報價單提列430萬元，因95年版之費用提列總表無該項目，倘依100年版信託管理費提列規定，應於權利變換階段依合約金額提列及檢具合約書，另事業計畫提列之信託登記、塗銷費用1,561,320元是否有與信託服務費重複提列之處，請實施者釐清及補正合約書。
3. 計算貸款利率基準日期依規定應調整至評價基準日102.3，請修正內文敘述，另(2)貸款利息計算式之期間70誤植應為30，併請修正。
4. 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29.37%)，提請審議。

(六) 地政局 洪幹事于佩

1. 前次幹事意見2有關更新後住宅收益價格評估所採用之收益資本化率不合理偏高存在矛盾部分，本次報告書仍未修正，該偏高的收益資本化率導致更新後住宅收益價格每坪僅92.56萬元，不僅低於周邊屋齡10餘年的中古大樓交

易價格(102年4月交易之鄰近瑞安街23巷屋齡15年的中古大樓，含車位交易單價即達95.7萬元)，亦與比較價格每坪106.84萬元，差距達14.28萬元，差異幅度達15.43%，顯示估價師並未依不動產估價技術規則第15條規定，就不同估價方法所獲得之價格進行綜合比較，並就其中金額顯著差異者重新檢討。

2. 另分析本案收益資本化率不合理偏高原因，主要在於P111收益資本化率萃取過程中，合理房價水準僅設定為每坪92萬元至107萬元，明顯低於p106住宅比較法各比較標的修正後之試算價格區間(102.73萬元/坪至113.01萬元/坪)，故請估價師依不動產估價技術規則第15條規定，重新檢討收益價格，並參酌住宅比較法試算價格區間，檢視調整收益資本化率萃取之整體房價水準設定區間，以促進收益資本化率更合理，縮小收益價格與比較價格差距。

(七) 潘委員玉女

1. 權利變換計畫第17-6頁，更新後共同使用部分，持分的分母為9996，建議改用萬分或十萬分，依登記規則，以整十、整百、整千為準。
2. 本案戶數有79戶，卻編列80個序號，請實施者釐清。另第17-8頁序號80之獎停車位所佔之主建物面積1,139.38平方公尺，與單線圖似不符，如為防空避難室兼停車位，應有區隔，請檢討面積計算是否有誤，以利減少未來登記上之困擾。
3. 與本案基準日相近之102年3至5月間之實價登錄案例，15年以上建物扣除車位後約單價約102萬元/坪，5到6年建物單價約在109萬到110萬間，本案既為新成屋，理論上應不低於該案例，請實施者參考修正。

(八) 遲委員維新

1. 收益資本化率1.89似仍偏高，因原本之淨收益資本化率，若反算為市場毛資本化率是2.4，住宅(非套房)之報酬率應未達2.4之水準。
2. 比較法之價格較收益法價格為合理，請參考。

(九) 蕭委員麗敏

本案價格部分確實是審議的重點，回到估價報告書本身，仍建議估價師再斟酌收益法部分，另本案三個比較案例，前二者為十多坪，較屬於套房或一房之案例，第三個案例面積達到100坪，建議估價師從案例斟酌，目前之案例與一般30幾坪住宅產品類型較不一致，請估價師以實價登錄查詢有無適合可更換之案例。

(十) 簡委員伯殷

本案癥結點為事業計畫核定時之工程造價偏低的，建議實施者可變更事業計畫之財務計畫提列，以使本案得以繼續推動。

(十一) 趙委員正義

建議實施者將目前狀況妥善與住戶說明溝通，取得共識，以達成合理之共同負擔比，另針對未同意之住戶應作成溝通紀錄。

(十二) 都市更新處

1. 實施進度請依現況進度順推核定公告期程。
2. 請保持計畫書圖清晰可辨。

決議：

(一) 財務計畫部分

有關本案貸款利息、管理費用、稅捐、相關補償費、信託服務費、工程費用及營建費用之計算，經實施者說明已修正為事業計畫核定時之提列標準版本後，予以同意，無涉程序。

(二) 權利變換及估價部分

有關估價報告書之比較標的更換及各項調整率調整情形，2 樓以上均價 105.6 萬/坪，請實施者依委員意見檢討修正後，再提會報告。

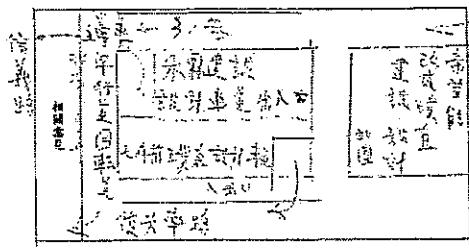
(三) 人民陳情部分

本案尚有未同意參與更新之所有權人，請實施者加強溝通協調。

(四) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 李秋金(代吳苑琳)(當事人) (1)權利變換為本案最佳實施方式。共同負擔提高之部分是否合理，希望請更新處把關。	1-1 實施者受任人：黃明達 (1)共同負擔之內容係由事業計畫轉載，事業計畫核定之部分已無法增加，物價指數調整的部分係依權利變換階段為準。從 12 億 7 千萬降為 12 億 6 千多萬。	有關本案共同負擔已併財務計畫提請討論，請實施者依決議辦理。
2. 吳聰明 (當事人)詳書面意見 1-1。 (1)再次感謝台北市政府團隊	2-1 實施者受任人：黃明達 (1) 有關房地合一稅，除了合建分售為例外，權利變	(1)~(2)實施者已說明房地合一稅課徵範圍，有關房屋

發言次序	答覆	決議內容及理由
對本案的所有地主所作的努力，真正的做到保護市民的財產和權益。 (2)有關「配合北市府都更起造的新屋在房屋稅的課徵是否有優惠」一事。報載北市府針對最近交屋的新房屋課徵很高的房屋稅。請問除了原制定的前幾年只課 1/2 稅外，是否有新的優惠嗎？因該都更案件已花了 5~6 年時間了。	換並非為例外，因此將來權利變換後所分配的房地，依然為房地合一稅之課徵範圍。	稅依相關規定辦理，予以確認。
3. 馮光輝(當事人) 詳書面意見 2-1 (1)有關權利計畫中所載，本戶土地改良及補償計畫計算(加蓋之部分)，原 P.86 中以拆除面積計算(61.18 平方公尺)有低估情形，請建商提出估價報告及請市府派人前往本戶檢視使用情形檢視核定補償金額是否合理。 (2)前台北市郝龍斌以「一坪換一坪」，兩倍容積獎勵外加一個車位方式，退棟台北市屋齡三十年以上的四、五樓老舊公寓都市更新，此為新舊內部居住空間坪數相同。相反之下目前本戶內部使用空間換算仍與換算後之空間不相符合，豈不還輸給擁有四、五樓老舊公寓之住戶。綜-15 陳委員玉霖第二點說明中，不論對實施者有任何意見，但一定要去選	3-1 實施者受任人：黃明達 (1)合法建築物拆遷補償的問題，係依台北市公共工程補償自治條例計算，依權狀面積為準，低於 66 平方公尺則依 66 平方公尺計算，發言人之合法建築物權狀面積約為 71.8 平方公尺，應屬無誤。 (2)依據權利變換結果，發言人可分配更新後之房屋面積約為 53 坪及一位停車位，比原建物室內面積高。	(1)有關財務計畫及估價已併討論事項，請實施者依決議辦理。 (2)本案非屬老舊公寓專案，相關分配依照權利變換精神來參與分配，相關事項請實施者依決議辦理。

發言次序	答覆	決議內容及理由
配房子。在此信賴原則下選配，並非全然認同實施者所提之互換比例。針對 104.4.15 陳情日中意見回覆，都更之主要目的，針對原地主而言，係為改善其居住環境，其價值之增加，僅視為附加效益，因此仍以原地主選配更新後房地，可繼續在原位址生活居住，為基本之期望，而權利變換機制，乃已依公平公開之機制來換算個別地主可分配之價值，以提供其選配之參考與依據，但考量都市更新之立意，仍應以尊重更新前之原始狀態為宜。且都更條例中敘明若住戶不同意此都更，以舊屋原始核定之價值給予原住戶補償，豈不是給住戶連反對的權利都沒有！		
4. 王淑端(吳恭平代)(當事人) 	4-1 實施者受任人：黃明達 (1) 建築設計出口部份前經事業計畫核定在案，經審議會及交通局審查通過。	實施者說明事業計畫已核定在案，予以確認。
5. 林志龍(當事人)詳書面意見 4-1。 (1) 銷售單價明顯低估於市場行情太多。 (2) 將茲等選擇一樓的權利片面排除，實有違權利變換的精神。	5-1 實施者受任人：黃明達 (1) 本案之選配原則為更新前 1 樓所有權人優先選配更新後 1 樓，自民國 98 年說明會開始即向地主說明，其後並經事業計畫核定。本案實施者將與發言人再進行更詳盡溝通協調。	(1)~(2) 權利變換價值已併討論事項，請實施者依決議辦理。選配部分請實施者持續溝通協調。

發言次序	答覆	決議內容及理由
	5-2 都更處：柯幫工程師鑑庭 (1)有關選配原則內容，由於本案屬事權分送報核，至發言人所提之選配原則，依審議會一般情況為原位置選配，後續將提審議會討論，並以權利變換計畫核定內容為主。	
6. 許瑞興（當事人）詳書面意見 5-1。 (1)本人為何不能選屋一樓？程序不正義，那來實質公平正義可言！請求都更處詳查 99 年 10 月「公展版」13-1。100 年 6 月審議會也未提起此分配原則，但在 100 年 11 月【核定版】內偷偷加入……原位置分配，這個不是黑箱嗎？	6-1 實施者受任人：黃明達 (1)有關黑箱作業應為不實，本分配原則自 98 年起已充分說明，並以模擬分配表交付各地主，更新後 1 樓僅為原 1 樓所有權人可分配。	1. 更正提會資料 P.59 發言次序 6、「吳聰明」為「許瑞興」。 2. 實施者已於聽證說明選配方式，後續仍請實施者加強溝通協調，予以確認。

(五) 本案涉及權利變換估價部分，請實施者依委員及幹事意見檢討修正後再提會報告。

