

檔 號：  
保存年限：

## 臺北市政府 函

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：02-27815696轉3061

傳真：02-27810577

受文者：富邦人壽保險股份有限公司

發文日期：中華民國106年9月13日

發文字號：府授都新字第10631679600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(31679600BE0\_ATTCH1.doc)

主旨：檢送本府106年8月7日召開「臺北市都市更新及爭議處理  
審議會第290次會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府106年8月1日府都新字第10631299600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、臺北市政府都市發展局 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、遲委員維新、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 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、臺北市政府都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧、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、財政部國有財產署(討1、討4)、財政部國有財產署北區分署(討1、討4)、內政部建築研究所(討2~4)、財團法人台灣建築中心(討2~4)、臺北市政府財政局(報1、討4)、新北市政府財政局(報1)、富邦人壽保險股份有限公司(報1)、新意群工程顧問有限公司(報1)、大矩聯合建築師事務所(報1)、第一太平戴維斯估價師事務所(報1)、美樂莊國際股份有限公司(報1)、山樂溫泉會館(報1)、陳清伙(報1)、贊暘建設開發股份有限公司(討1)、邑相更新規劃股份有限公司(討1)、陳克聚建築師事務所(討1)、陳椿生(討1)、陳愛梅(討1)、樂揚建設股份有限公司(討2)、台北再開發規劃股份有限公司(討2)、上滕聯合建築師事務所(討2)、巨秉不動產估價師聯合事務所(討2)、宏大不動產估價師聯合事務所(討2)、麗業不動產估價師聯合事務所(討2)、黃舒聖(討2)、陳楊來富(討2)、陳楊來富\*(討2)、億揚建設股份有限公司(討3)、邑相更新規劃股份有限公司(討3)、邱垂睿建築師事務所(討3)、信義不動產估價師聯合事務所(討3)、宏大不動產估價師聯合事務所(討3)、中華徵信不動產估價師聯合事務所(討3)、奧斯卡建設股份有限公司(討4)、財團法人都市更新研究發展基金會(討4)、吳成榮建築師事務所(討4)、台灣大華不動產估價師聯合事務所(討4)、寶源不動產估價師事務所(討4)、名成國際不動產估價師事務所(討4)、黃美卿(討4)、吳慶萱(討4)、臺北市瑠公農田水利會(討4)、江建廷(討4)、外交部(討4)、國立臺灣大學(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

2017/09/14  
11:24:31  
章

## (都市發展局代決)

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 290 次會議紀錄

106 年 9 月 13 日府都新字第 10631679600 號

壹、時間：民國 106 年 8 月 7 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：林主任委員洲民

紀錄彙整：郭學穎

肆、出席單位及人員：略(詳簽到簿)

伍、實施者已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理。

陸、報告提案

一、「擬訂臺北市北投區新民段二小段471地號等5筆土地都市更新事業計畫案」都市更新報告案(承辦人：事業科 楊祖恩2781-5696#3064)

討論發言要點：

(一) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)

無意見。

(二) 新北市政府財政局(公有土地管理機關)

無意見。

(三) 建築管理工程處 胡幹事煌堯

1. 地下層機電設備空間，請補標示75公分通道寬度。

2. 3F、5~13F走廊防火逃生門不得與管道間門扇軌跡重疊。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案因鄰房占用調整法定建築面積，實際建築面積併同調降，以及機電空間、內部空間等調整情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(二) 拆遷安置部分

本案拆遷安置計畫調整情形，經實施者說明及公有土地管理機關臺北市財政局及新北市政府財政局表示無意見後，予以同意。

(三) 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。

柒、臨時報告

一、「變更(第二次)臺北市信義區永吉段四小段44地號等26筆土地都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」業經最高行政法院106年7月20日106判字第379號判決駁回本府上訴案(承辦人:事業科 柯鑑庭27815696#3070)

討論發言要點：

(一) 何委員彥陞

1. 今年來有關最高行政法院對於都更審議案件的見解與過去有很大的差別，今年計有 3 個案件被最高行政法院判決均認為都更審議會審議內容有瑕疵，被撤銷行政處分的主要原因有以下 3 點：

(1) 本案風險管理費提列，實施者提列 12%尚無實質審議。

(2) 106 年 7 月 13 日臺北市南港區東新街仁愛國宅北側更新地區之都市更新案，最高行政法院對於管理費用上限 5%提列，認為都更審議會無有所論據以進行審議之決定。

(3) 106 年 6 月 8 日在新北市的都市更新案，最高行政法院也認為都更審議會，為都市更新事業計畫及權利變換計畫審議時，未達得以徵詢無異議方式為議案決定之情形，主席即逕進行決議，未經表決逕以無異議之方式決定之違法。

2. 由以上 3 個判決來看，可以感覺到今年最高行政法院法官有一種心態是，倘都更審議過程中，針對某些管理費用比例以上限提列，而實施者並未檢具非常明確理由而逕由都更審議會通過，會造成都更審議程序過程中的瑕疵。我提議是更新案件財務計畫中相關提列費用部分，建議是否請實施者檢具相關舉證之要求與責任，就提列內容提出理由後，由都更審議會委員來進行審議與裁決。

(二) 簡委員裕榮

1. 在幾次臺北高等行政法院及最高行政法院判決中，所注意的是風險管理費的內容，就本案而言因為更新時間較長，在調整予變更的部分，有些在都更幹事會有提出討論，有些在都更審議會討論，可能在都更幹事會的紀錄中並沒有列入紀錄，造成在臺北高等行政法院及最高行政法院均不認為在都更審議會中沒有審決。建議在都更幹事會之部分內容必須要納入都市更新審議會，至少表明都更幹事會議中有對其內容有加以討論並同意修正。後續若將都更幹事會議中之建議納入都更審議會中討論，對於後續在行政程序之合法性與正當性上有會所幫助。

2. 有關最高行政法院的判決中所提風險管理費的界定係為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬 未來實施者必須針對其前開項目，送都更審議會前，應在其相關內容上有所著墨與說明。

### (三) 簡委員伯殷

最高行政法院的判決牽涉 2 個內容分別為：更新審議程序及相關費用提列，僅提醒相關單位局處注意，部分都市更新案辦理公開展覽之後，實施者自提修正在都更審議上是否合乎程序的問題，另一部分是各項費用提列的問題，建議按照目前提列相關費用的定義，在後續都更審議要確認外及目前刻修正各項費用提列標準，有關其相關定義必須更加明確 其簡單明確化可讓實施者或所有權人提供可依循的方向。另針對本案也建議儘速重新進入都更審議程序，以符合居民需求。

### (四) 何委員芳子

本案財務計畫所提列之相關費用，涉及共同負擔與所有權人相關權利的分配的問題，有關費用提列問題上次有提出來討論，建議承辦科就目前提列項目之定義再明確釐清，並經充分的討論後，再進行公布作為執行的依據，對後續都更審議會有所幫助。另最高行政法院的判決，其相關內容在都更幹事會及都更審議會均曾討論過，為了讓整個相關審議資料能夠更完整，有關管理費的部分，財政局的幹事在都更幹事會議中，一定都有提到相關內容，此經過討論的部分，應該再次提到都更審議會進行確認。

### (五) 潘委員玉女

本案後續的執行政序上，經過主席及各位委員的討論，顯示市府的態度都非常積極，建議請實施者亦要更積極，對於最高行政法院的判決有疑義之處，實施者應該要更快執行，後續市府的都更審議程序才能配合進行，並請實施者應該積極任事。

### (六) 趙委員正義

本案推動過程很長，相對實施者所投入的成本也很多，我贊成有關都更審議程序應該要協助並儘速辦理，使程序能夠完備；另外也贊成風險管理費、營建工程管理費等內容要讓實施者能夠充分說明，再提到都更審議會上來重新討論後來並予以確定。另就長遠來看，有關風險管理費在整個都市更新財務計畫的公式裏，都忽略實施者基本的合理利潤，未來在風險管理費細項的訂定或是相關的內容中，未來在都更審議中必須要將此部分納入討論，並在未來中央的修法或在相關規定中並將風險理費的內容加以考慮納入，使得都更審議委員在審議的過程中得夠有充分討論來進行整個審議的過程。對於最高

行政法院的部分，也要讓法官了解都市更新在風險管理費及營建工程管理費等在實務上的運作過程，使其了解都市更新不是在進行採購案，若逐一細節去處理會使得都市更新滯礙難行。就實務上，未來就需要進行各方面廣泛地溝通，不能讓本案的案例讓整個都市更新窒礙難行，無法推動。相信最高行政法院的法官出發點都是立意良善，支持本案如何說明清楚，以還給本案及臺北市民一個公道。

#### (七) 詹委員勳敏

本案在都更審議會裏最不願意所看到此判決結果，記得去年在討論本案時臺北高等行政法院的初步判決時，都更審議會正在與不同意戶溝通有關價值認知不相同的內容。目前最高行政法院的判決，本府應該儘量協助實施者與所有權人儘快可以復工的程序。在此之中，最高行政法院的見解與本案程序上有些存疑的情形，在聽證的部分可以逐項去確認，除此之外是否有機會與行政法院的法官辦理聯席或是討論會，讓雙方意見可以得到一個共識，過去可能有些細節都更審議會沒有注意到的地方，後續是否會遇到同樣的問題，是否可以儘量在權變計畫的階段進行較為周全的程序，以避免發生同樣類似的問題。就程序上經過都市更新審議會審議通過後，只是有少數的不同意戶的不同意，而影響到整個更新案的變更與權利變換分配的問題，造成更新事業上很大的困擾。

#### (八) 邱委員世仁

最高行政法院的判決係針對都更審議會審議核准各項費用提列金額，希望有些佐證資料，建議案件提到都市更新審議會前，實施者在提列金額費用時，是否應該相對提供參考資料，來佐證為何要提到上限值，以供都市更新審議會審議的參考。

#### (九) 蕭委員麗敏

本案的內容可以分為 2 個層面來討論，就通案的部分來說，在整個更新的過程中實施者確實是投入很多的人力及物力，在此也要建議實施者應該要確實善盡溝通的責任，不僅是針對同意戶及不同意戶在任何計畫上的任何調整，溝通仍是很重要。另就公務機關或都更審議會的運作上，仍以依法行政為前提，尤其是相關法令制度的推行下，中央主管機關營建署對於都市更新條例的修法也進行很久，相關作業辦法尤其是 97 年所編列的都市更新推動手冊至目前均無進行更新，故也許會造成臺北市或新北市在很多的都市更新執行程序上，一直會有一些疑義的產生，建議可否與中央主管機關針對目前已執行的都市更新案件，進行的程序上有無修正，或是對於作業程序上能夠做更嚴謹的調整，並有一些共同的執行標準。最後是針對個案的部分有 2 個建

議，本案後續的審議程序要更加緊嚴謹，市府可否成立專案小組，協助各部門成立溝通平台，另在行政程序上也建議避免後續爭議，是否可聘請法律顧問提供更新案件的法律見解，以減少在都市更新審議過程中所產生的爭議。

#### (十) 林主任委員洲民

##### 1. 本人代表都市發展局表達下列四點聲明：

- (1) 面對不同見解之法院判決，行政機關將據以檢視後續審議制度。
- (2) 儘速啟動本案後續行政作業程序、全速完成審議作業，讓住戶早日返回家園。
- (3) 呼籲中央共同面對問題解決問題，協助健全合法合情合理的都更制度。
- (4) 臺北都更勢在必行，持續辦理公私論壇協助更新推動。

2. 本案經柯市長及林副市長指示組成專案小組，記得去年颱風來臨前，都發局、更新處陪同柯市長參加本案開工典禮，即使看到最高行政法院的判決，面對不同見解的判決結果，在此重申，都市發展局代表市政府，依照柯市長指示，對於本案，將啟動比照 168 專案進行審議，後續依法儘速辦理重新選配，修正計畫書，依都市更新審議程序辦理公開展覽、幹事會、聽證及提請都市更新審議會審議

3. 以市府作為行使公權力執行單位的立場，本案除了市府積極任事外，相信實施者應該有充足的準備，柯市長也指示本案比照 168 專案辦理。也請實施者依循腳步亦以積極的態度來推動本案。

4. 本府都市發展局、都市更新處會全力協助本案的推動，有關委員的意見，其實都願意與實施者討論，也請實施者負起責任，一起推動本案。

#### (十一) 方委員定安

1. 有關何委員所提有關最高行政法院判決爭點，關於相關費用的提列部分，更新處有 2 種因應作為以供都市更新審議之參考。財務計畫涉營建工程管理費、風險管理費等涉及數字在計畫書及召開相關都市更新會議中均已討論，但在都市更新審議會中，並未明確提到，所以在都市更新審議會在技術上，必須更加精進。此部分也是業務科未來做法有下列建議：

- (1) 訂定有關都市更新案件審議議事規則，包括實施者應注意事項，在開會過程之技術上來進行克服。
- (2) 有關都市更新案件審議討論資料，其中涉及數字變更之內容要進行說明，其討論的資料亦必須納入，針對都更審議某些議題是有直接聚焦在修正數

字調整以及最後調整到數字的合理性，實施者至都更審議會中說明後，才有進行判斷的依據，以作為都更審議會訴求公開公正的原則。

2. 有關簡委員裕榮的提醒，除了風險管理費未來在都市更新審議會的技術上會提出更精進的作法來克服，另對各個的行政訴訟案，對於行政法院過去都市更新相關的判例均會做總整理，並希望在 106 年 9 月底會針對所有的行政訴訟案件判例也好，有一些行政程序在現階段必須馬上來進行因應之外，後續在長期上必須加以調整。另主席先前有談到都市更新條例修法部分，也希望中央能看見所有的判例對都市更新條例的影響。其次有關行政法院的判例必須要納為分析，就行政技術上就過去判例找出通案來進行改進與精進，並在最短的時間內加以研析，以作為後續都更審議制度的總檢討。
3. 有關何委員芳子的提醒，業務科行政單位在會議紀錄中要詳實記錄，尤其針對數字的部分，必須強調數字調整的討論內容，後續必須加強數字調整的討論過程，且必須納入會議紀錄中。

決議：本案既經高等行政法院 105 年 6 月 1 日 104 年度訴字第 439 號判決「原處分撤銷」、最高行政法院 106 年 7 月 20 日 106 年度判字第 379 號判決「上訴駁回」在案，有關都市更新事業計畫及權利變換計畫程序，本府將同步函請中央主管機關釋示，建議應退回至審議程序階段，後續審議方式，因本案係事業計畫與權利變換計畫併送案，且選配方式有違平等原則，應請實施者重行辦理選配，嗣後由本府續依都市更新條例第 19 條、第 29 條之法定程序，重行辦理公開展覽、召開公聽會及聽證會並俟審議(於審議階段就法院指摘之三項爭點重新審核)後核定。

## 捌、討論提案

### 一、「變更臺北市大安區辛亥段四小段496-13地號等14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 董妍均 27815696#3089)

#### 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. 查財政部106年6月2日公布修正「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，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：

- (1) 評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積達 2,000 平方公尺。
- (2) 函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板



面積未達 2,000 平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。

- (3)經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：1. 原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。2. 其餘權利價值選擇分配更新後房、地。
2. 查更新單元範圍內本署經管同小段496-13地號國有土地，使用分區為「第三種住宅區」，面積90平方公尺，占更新單元總面積1,041平方公尺之比例為8.65%。依處理原則第5點規定略以，國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例(下稱都更條例)第27條第3項第4、5款規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」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。請實施者將前述國有土地處理方式登載於事業計畫適當章節內。
3. 依內政部103年6月24日台內營字第1030806742號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案本署經管國有土地比例8.65%，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序申請辦理國有土地撥用事宜，以利貴府責成實施者規劃相關建築空間配置事宜。

(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，本局無意見。

(三) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(四) 建築管理工程處 胡幹事煌堯

本案廢巷部分是否符合「臺北市都市更新自治條例」廢止，建管處無意見，請更新處表示意見。

(五) 都市更新處

本案現有巷廢止經檢視屬「同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐步廢止者」，尚符合「臺北市都市更新自治條例」第10條第2款規定，提請大會確認。

## (六) 潘委員玉女

1. 權利變換計畫P6-5、P6-8等，尺寸標示不清。
2. 權利變換計畫P17-1地籍整理之用語應載明清楚。

## (七) 簡委員裕榮

這種較郊區的案子，常會面臨現有巷的問題，必要時需洽建管處調閱周邊的原使照圖來釐清。建議建築師公會轉知會員，因這種案例已不是第一次，也建議建管處若建築師有去洽詢時，應給予協助。

## (八) 張委員明森

建管處一定會全力協助，但請建築師有疑義時應找建管處討論，而不是堅持這不是現有巷而沒有進行後面的行政程序，反而浪費時間。

決議：

- (一) 本案同意依「臺北市都市更新自治條例」第10條第2款規定廢止更新單元範圍內南側之現有巷道，免依「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」規定辦理。
- (二) 本案消防救災空間檢討情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
- (三) 聽證紀錄

| 發言次序   | 答覆  | 決議內容及理由  |
|--|---|--|
| <p>1. 陳愛梅(代違章戶陳椿生)(當事人)</p> <p>(1) 本次的變更不可影響我們的權利分配價值與找補金額與配置位置。</p> <p>(2) 私人協議書原為分配陳先生，已有公文聲明分配為四個人所有，各佔四分之一，需持有水電單變更這部分有難處，希望使用執照過後能夠承諾將分為囑咐登記四人所有。</p> <p>(3) 私人協議書，有承諾拆除執照及建造執照核准後，檢附拆除執照及建造執照核准影本以書面通知陳情人，陳情人接獲通知 30 天後才會拆除我們的</p> | <p>1-1 實施者受任人：邑相更新規劃股份有限公司 廖家政</p> <p>(1) 本次辦理變更針對現有巷廢止及未參與分配所有權人產權異動，並無涉及陳情人所提事項。</p> <p>(2) 陳情人必需提供實施者相關資料我們才能幫忙向市府申請。</p> <p>(3) 陳情人現有建築物將依據協議書內容辦理。</p> <p>(4) 本案信託為建照核准之後才會辦理信託，屆時才會通知陳情人。</p> | <p>(1)~ (4) 有關違章戶對於自身權利價值、產權分配為 4 人所有部分、拆除時間點及取得信託影本，實施者皆於聽證上說明，請實施者加強溝通協調，予以確認。</p> |

| 發言次序   | 答覆  | 決議內容及理由   |
|--|---|---|
| <p>房子請依私人協議書。目前為危樓安全有疑慮，實施者可以給我們保證安全無疑慮。</p> <p>(4) 佔有他人違章戶並無法信託，實施者信託之後，私人協議書承諾給我們影本做為依據，能夠通知我們。</p>  |   |   |
| <p><b>2. 財政部國有財產署(更新處代為宣讀)(當事人)</b></p> <p>依內政部 103 年 6 月 24 日台內營字第 1030806742 號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案本署經管國有土地比例 8.65%，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需求。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序申請辦理國有土地撥用事宜，以利貴府責成實施者規劃相關建築空間配置事宜。</p> | <p><b>2-1 實施者受任人：邑相更新規劃股份有限公司 廖家政</b></p> <p>維持原核准計畫穩定性，本次變更所以沒有要做社會住宅。</p> | <p>經都發局住宅企劃科回復本案，國有土地選配後分回 2 戶，其坪數規劃尚符合公共住宅出租選取原則之坪型規劃，後續再依規定辦理，予以確認。</p> |

(四) 同意本案變更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。

## 二、「變更臺北市大同區圓環段一小段 385 地號等 24 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 陳建男 2321-5696#3189)

討論發言要點：

(一) 本案討論前，蕭委員麗敏已依臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第 13 點規定，自行離席迴避。

(二) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

本案係權利變換計畫案，未涉本局權管，無意見。

(三) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(四) 建築管理工程處 胡幹事煌堯

有關機電設備空間，適用法規部分建管處已核備同意。報告書中書圖為舊版，地下四層平面圖 406、407 車位機電設備空間未留足 75 公分，105 年 8 月 11 日備查函檢附圖說正確，與報告書中圖說不同，請配合修正。

(五) 地政局 李幹事汪穎

本案估價部分為有關地上權人張秀雲權利持分更正，及地上權所屬的土地所有權人和張○雲權值變動的部分，估價報告書皆已依前次意見說明及修正，其餘部分沒有意見。

(六) 何委員芳子

1. 張○雲權利價值變動部分納入四位所有權人權利價值中，張女士是否知悉？有沒有相關證明文件，請實施者說明。
2. 有關陳先生聽證意見部分，一般書面意見實施者應逐項回應，雖然陳先生聽證時僅提三點意見，惟書面意見部分仍應逐項回應，並告知發言人，較為完備。

(七) 詹委員勳敏

張○雲權利價值變動所產生之差額，實施者會中表示將自行吸收，這部分是否有註明？後續請於計畫書中載明。

(八) 潘委員玉女

1. 不願參與分配之原所有權人莊○飛，其更新前權利價值有兩千餘萬，換算更新後應屬可分配，是否有告知他權利，他仍不願參與分配，請實施者說明。
2. 有關陳先生聽證書面資料提出六項意見，實施者僅答覆三項，經說明得知陳先生現場僅提出三項，應註明清楚，以免後續檢視不知道另外三項未回覆之原因。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

有關地下層機電設備空間出入走道，B4 消防泵浦室及雨水回收室出入走道是否符合相關建築法規，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

## (二) 權利變換及估價部分

1. 有關地上權人張 ○雲權利價值異動原因及變動影響，以及其原價值納入所佔比例陳楊 ○富等 4 位之更新前土地權利價值，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另實施者承諾自行吸收張秀雲權利價值異動所產生之差額。
2. 有關原不願參與分配人表達願意支付參與費用後參與選配、原參與分配人表明不願繼續參與分配，及其他選配戶異動之情形，與共同負擔變更異動，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

## (三) 聽證紀錄

| 發言次序   | 答覆   | 決議內容及理由                                       |
|--|--|---|
| <p><b>1. 黃亭嘉(代黃舒聖)</b></p> <p>(1) 第拾陸：土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人)，16-2 變更版關於黃舒聖部分內容是否正確，如領 260,161 元，請說明。</p> <p>(2) 關於都更後權利人所分配土地持分與面積，請問用何公式計算其持分與面積。以供權利人審視其正確增加透明性減少以後紛爭。請提供計算公式與說明，謝謝。</p> | <p><b>1-1 實施者受任人：台北再開發規劃股份有限公司-田喬治</b></p> <p>(1) 報告書 P16-2 此次是無變更，更新前後找補之金額皆一致。</p> <p>(2) 此次變更強調依民法 799 條辦理，並不影響權利人分配房屋之權益。</p>              | <p>(1)、(2) 在聽證時實施者已說明計算，陳情人在會上亦表示同意，予以確認。</p> |
| <p><b>2. 黃亭嘉(代黃舒聖)</b></p> <p>(1) 請實施者說明為何差額找補可以領 260,161 元。</p>   | <p><b>2-1 實施者受任人：台北再開發規劃股份有限公司-田喬治</b></p> <p>(1) 依此權利人之應分配權利價值為 12,262,360，選配單元 13,503,868，選配車位 1,700,000，故應分配權利價值扣除實際分配價值，故可領 260,161 元。</p> | <p>實施者在聽證時已說明，予以確認。</p>                       |

| 發言次序  | 答覆   | 決議內容及理由  |
|---|--|--|
| <p><b>3. 陳鄭隆(代陳楊來富、陳甲樺、陳甲穎)</b></p> <p>(1) 陳楊來富、陳鄭隆、陳甲樺、陳甲穎等四人擁有土地、建物及地上權，從參與都市更新時就表明分配更新後房屋，但陳鄭隆、陳甲樺和陳甲穎等三人現以更新前現金價值給予處理並通知領取。影響其價值太大，實施者並沒有盡到告知參與者其權利及義務，造成陳鄭隆、陳甲樺和陳甲穎等三人，價值之損失，懇請重新評估其價值，參與更新後房屋分配。</p> <p>(2) 陳楊來富、陳鄭隆、陳甲樺及陳甲穎等四人擁有土地、建物及地上權，請回覆更新後價值？及現有選定房屋後如何找補？</p> <p>(3) 現有一樓有三間店面，為何是兩間面寬較大而且一致，另一間面寬較小，不符合都市更新市容整齊美觀之期待，懇請重新考慮是否恰當並更改設計。</p> <p>(4) 三間店面公設比率及公共面積比率是否一致？</p> <p>(5) 店面較小這間旁邊有兩塊陽臺綠地將影響該店面能見度，也影響原為邊間商業使用之便利性，懇請重新更改此設計，如不能更改設計請評估其商業之損失補償。</p> <p>(6) 如不能更改設計，懇請允許使用兩陽臺綠地之使用權利。</p> | <p><b>3-1 實施者受任人：台北再開發規劃股份有限公司－田喬治</b></p> <p>(1) 會後仍會再與陳先生溝通相關權利價值內容。</p> <p>(2) 土地及更新後建物價值，本次報告書於第 16 章，陳楊來富更新後價值 33,304,045，選配單元為 1FA3，9FC，車位編號 B306、B405，實分配價值為 54,154,534 元，繳納價金為 20,850,489 元，另外陳鄭隆領取更新前價值 4,184,621 元、陳甲樺領取更新前價值 2,492,056 元、陳甲穎領取更新前價值 2,492,056 元。</p> <p>(4) 本次修正依據民法 799 條規定，區分所有權人就區分所有建物共有部分及基地之應有部分，專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。</p> | <p>陳情人雖於聽證會時提出六點書面意見，惟經實施者與其說明後，僅提出(1)(2)(4)三點意見，實施者已於聽證時說明。</p> <p>另陳情人已於 106 年 8 月 1 日來函撤銷陳情，針對未提出的三點意見，仍請實施者說明後納入會議紀錄，予以確認。</p> |

(四) 同意本案變更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。

附帶決議：每件更新案皆經幹事會及審議會詳實討論，建議討論過程應於會議記錄中記載，以正確反映會議情況。

### 三、「擬訂臺北市北投區立農段一小段 566-2 地號等 32 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 楊祖恩 2781-5696#3064)

討論發言要點：

(一) 本案討論前，遲委員維新已依臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第 13 點規定，自行離席迴避。

(二) 都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧(書面意見)

依目前全市性商業區都市更新案件商業使用規劃原則，1~4 樓不得作住宅、停車及管委會使用，且商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之 70% 乘以 4 倍。本案僅 1~2 樓作商業使用，尚未符前開原則。請實施者說明再提高商業使用之可能性，提請委員會討論。

(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，本局無意見。

(四) 財政局 徐幹事淑麗

1. 本案人事行政管理費(5%)及銷售管理費(6%)以上限提列，風險管理費以 9 折(10.8%)提列(共同負擔比 29.9%)，請實施者說明前項各項費率提列之必要性及合理性後提請審議。

2. 有關討論 2. 交通影響評估費用提列之必要性，倘交通影響評估係依相關規定應辦理事項，本局無補充意見。

3. 有關討論 3. 營建工程費用合理性及適當性非本局幹事所提意見，請更新處協助說明。

4. 其餘前次幹事複審意見均已說明或修正。

(五) 都市發展局都市設計科(書面意見)

無意見。

(六) 交通局 洪幹事瑜敏

1. 事業計畫書(續前次意見)：P5-8，請補充 500 公尺內行穿線、地下道、騎樓等位置及尺寸，另 P5-14 亦請補充。

2. 交通影響評估報告：(本次提送之交評報告與105年12月所送之報告相同，且內容未依本局105年12月7日都更案幹事會議複審之意見修正)

- (1)P4-15 請於圖上標示基地周邊人行道寬度及與周遭地區人行系統串聯。
- (2)請補充自行車道系統(包含騎乘空間、停車格位數及與週遭地區串聯)。
- (3)P2-16，停車需供分析，請補充依基地範圍汽車 500 公尺、機車 300 公尺分別詳細說明。
- (4)P2-17，請補充說明基地周邊 500 公尺路外停車場位置圖、車位數、使用率等資料。
- (5)P4-1，為求得基地開發後尖峰時間旅次等特性，分別選定北投區泉源路 39 之 38 號「源之鄉溫泉大廈」(住宅使用分析)，南港區南港路世貿帝國大廈(未註明地址)(店鋪使用分析)及統一國際大樓 A2(未註明地址)(辦公使用分析)，以作為分析參考依據，請補充說明各擇定調查對象與本案開發規模、類型相似合理性分析。
- (6)請於相關規約等文件內註明：「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，不得要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。
- (7)P5-1，基地停車格位數量，請補充標註身障格位數。另 P5-15 至 P5-19，出入停等空間長度及計算方式、停車空間計算與佈設方式、人行動線，請補充說明並於圖面標示。
- (8)P5-15，出入口管制柵欄請補充標示。
- (9)P5-15 至 P5-19，停車場各層樓平面圖：
  - A. 請標明內部車道寬度、出入口標示、車道坡度、各車種格位(含身障)尺寸等設施標示。
  - B. 建議車道轉彎處，應考量車道轉彎曲線半徑，適時加寬車道，以維持車輛操作空間安全。
- (10)機車停車場請標示通道寬度，並檢視是否大於 1.5 公尺。
- (11)為確保機車駕乘安全，車道坡度設計宜以小於 1/8 為原則，並需鋪設防滑材料，請文內再補充說明。
- (12)事業計畫 P. 11-7 已設置自行車停車空間，惟交評報告皆未於相關書圖標示說明。

(七) 建築管理工程處 胡幹事煌堯

1. 本案開挖率符合建築技術規則相關規定及廢巷改道部分，建管處無意見。



2. 石牌路留設之騎樓符合建管相關法規。

(八) 地政局 鄭幹事益昌

有關權利變換及估價部分，地政局無意見。

(九) 簡委員裕榮

1. 針對本案開挖率無意見，但因為變更設計增加開挖地下四層，因審議資料未提供時間表，是否已辦理重新公展，請實施者說明。
2. 各項管理費於提列標準均有其定義及內容，請實施者說明提列該項費用之內容細項。
3. 為因應最高行政法院的判例，建議能以公函之方式通知公會、學會等相關作業單位，未來審議於簡報中針對財務相關費用提列需增加補充說明內容。

(十) 簡委員伯殷

1. 本案召開幹事複審會議時即提醒，辦理變更設計須提出所有權人之同意書，且同意書內容須清楚說明變更事項並簽署同意變更，不能僅有召開說明會，因為說明會並非100%所有權人出席。
2. 本案土地使用分區為第三種商業區(特)(原屬第三種商業區及第三之二種住宅區)，原都市計畫劃設商特區目的是為鼓勵做商業使用，為鼓勵性質，但若實施者表示商業使用需求不高且實際配置上有困難處，應予同意非必要依真正商業區之商業空間需求作檢討。
3. 針對商業區商業空間需依「建築面積之70%乘以4倍」原則檢討，此規定之適用時機是都市設計審議、都市更新審議或是一般建照案，因都市設計審議其規模較大且產權較單純較容易配合，若都市更新審議也要適用該原則，未考慮住宅區及商業區之法定容積不一樣而統一適用4倍之原則，實為不妥，請都市發展局再予研議。
4. 實施者留設自行車位供公眾使用屬自願性質應鼓勵，是否有必要扣除自行車停車位計算△F5-3獎勵值。

(十一) 何委員芳子

1. 後側植栽有一棵烏柏，其與兩側台灣欒木之間距為多少？是否會種植太過密集而影響植物生長，請實施者說明。
2. 請都市發展局確認商業空間容積檢討通案原則是否適用商特(原屬住宅區)，另是否得依個案區位調整商業空間之需求。

(十二) 張委員明森

簡報中關於停車位數量檢討，請依「臺北市土地使用分區管制自治條例」檢討並修正。

(十三) 趙委員正義

1. 因本案臨石牌路其路幅不大，且位於轉角處，應不需要做太多的商業空間。另簡報中提到依第一種商業區之方式作檢討，其法源是否適用？
2. 地主簽署之(變更)同意書提及商業面積增加，若審議後針對商業空間未增加，而地主簽署此同意書是否就有違協議內容，請實施者說明。
3. 簡報中提到第一種商業區及商特區，且基準容積率400%以下者，商用容積需求為「建築面積之70%乘以2倍」，本案是否得比照此方式檢討適用，若法律未強制規定，以商業角度來看本案沒有做到4層商業空間之必要，此處商業空間不用這麼多。

(十四) 詹委員勳敏

為因應最高行政法院之判例，是否應自本案開始針對各項管理費應做細項說明實質審查方式處理。

(十五) 蕭委員麗敏

共同負擔的各項費用在提列標準中皆有其定義，未來個案送審時建議實施者及規劃單位在簡報及報告書中作逐項說明，只要說明清楚其提列各項費用之內容，若未來個案有訴訟風險時，在應對法官等解釋時亦能讓案件更穩固。

(十六) 游委員適銘

複議蕭委員意見，因為以往大家都認為案子從幹事會審查至審議會，各項費用的提列應屬理所當然，所以各項費用的說明是有其必要的。

(十七) 潘委員玉女

1. 選配原則部分

- (1) 第二點提到「若『實分配價值』已超過『應分配價值』 $\times 110\%$ 者，納入第六輪選配」，因為報告書中未提及前五輪選配狀況，且本案選配也沒如此複雜，建議將「第六輪」相關字詞刪除，或寫清楚選配順序。
  - (2) 第三點依「原位置」優先選配，建議改成「原位次」比較恰當。
2. 部分所有權人於選完屋後，其可領回價值與最小分配價值單元差距不大，是否已告知所有權人剩餘價值仍可做選屋分配，請實施者說明。

3. 權利變換計畫P6-9、P6-11等圖面尺寸標示不清，請實施者修改標示清楚。

(十八) 黃委員台生

本案土地使用分區為商三特(原屬住三及住三之二)，其使用的法定容積率仍以住宅區，若比照商業區的法定容積要求商業空間比例較不適合。

(十九) 邱委員世仁

1. 商業使用空間未來採因地制宜之方式檢討，但若因實施者因素而無法配合設置商業空間，仍需與△F5-1併同討論，是否酌減獎勵值。
2. 本案開放空間留設於基地後院並未開放公眾使用，建議酌減△F5-1獎勵值2%。

(二十) 都市更新處

1. 有關本基地東南側石牌路一段是否為騎樓，請實施者說明，並請建管處表示意見，如非屬騎樓亦非屬無遮簷人行步道，不得計入獎勵。
2. 廢巷改道部分請改依「臺北市都市更新自治條例」第10條第2款規定辦理。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案因梯廳調整地下室加挖一層，開挖率達71.71%之合理性及必要性，經實施者說明及並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案商業區占基地面積約52%，商業使用空間是否應提高，經實施者說明後，考量因土地使用分區屬商三特(原屬住三及住三之二)且未予提高法定容積率，經審議會討論同意本案之商業使用規劃。

(二) 廢巷改道部分

本案同意依「臺北市都市更新自治條例」第10條第2款規定廢止更新單元範圍內承德路七段140巷及160巷之現有巷道，免依「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」規定辦理。

(三) 消防救災部分

本案消防救災空間部分，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. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)均以上限提列，風險管理費(10.80%)九折計列，共同負擔比例為29.90%，請實施者說明針對各項管理費

之內容補充說明後，再提會報告。

2. 本案交通影響評估費依合約金額提列260,000元，經實施者說明同意吸收該項費用不予提列後，予以同意。
3. 有關營建工程費用提列1,078,571,136元，經實施者說明合理性及適當性，並經審議會討論後，予以同意。

#### (五) 權利變換及估價部分

本案 2 樓以上均價為 873,175 元/坪及估價報告書修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另權利變換選配原則及部分圖說修正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568.22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)考量本案開放空間留設於基地後院並未開放公眾使用，故予以酌減獎勵容積2%，同意給予649.39平方公尺(法定容積8%)之獎勵額度，另經實施者說明減少容積以各樓層平均縮減調整，予以同意。
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391.50平方公尺(法定容積4.82%)扣除自行車位投影面積後計算獎勵面積，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487.04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。

#### (七) 聽證紀錄(本案聽證無人發言)

- (八) 同意本案擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，另有關各項管理費之內容請實施者補充說明後，再提會報告。

四、「變更臺北市中正區中正段一小段 66 地號等 10 筆(原 11 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 毛胤儒

27815696#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. 有關本案國有土地佔42.32%，規劃內容是否符合需求，請本署表示意見一節，更新單元內涉國立臺灣大學經管同小段66地號國有土地，外交部經管同小段67地號國有土地及本署經管同小段87、89地號國有土地。依財政部103年12月4日台財產改字第10350010021號函，「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)修正發布日(103年12月4日)前，國有公用土地已參與都市更新，且事業計畫已報核者，依原規定辦理。依財政部102年2月1日修正公布之「處理原則」第6點規定，公用財產確有保留公用需要者，得由各該管理機關逕依都更條例規定辦理。國立臺灣大學以103年8月5日校總字第1030054062號函及外交部103年10月6日外秘館字第10335529780號函表示參與都更。爰前開二機關所經管土地更新後房地規內容，請市府逕洽國立臺灣大學及外交部表示意見。依內政部103年6月24日台內營字第1030806742號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案國有非公用土地比例1.69%，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用，以利貴府於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。
2. 事業計畫書第10-7頁：本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)達31.16%，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. 事業計畫書第10-7、15-23頁：本案申請區外容積移轉額度占總法定容積30.72%(容積移轉費用為3億6,509萬5,917元)，倘實施者未於變更事業計畫核定後申購取得國有土地，請實施者提送下列資料：
  - (1) 量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。
  - (2) 財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。

(3) 容積移轉來源及成本說明。

(4) 容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。

4. 權利變換計畫書第12-1頁：本案共同負擔比例達36.335%，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. 本案國有土地比例42.32%，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，請考量國有土地之比例酌予調降相關管理費，以維護全民及公產權益。
6. 事業計畫書第20-3頁：選配原則(四)所載略以，若因審議過程中需修改調整建築設計，以致造成已被選配之停車位與分配單元變動者，實施者將逕以原位次精神予以分配並通知權利人一節，有違地主自由選配更新後房地之精神，將影響地主於公開選配過程分配房地單元之穩定性，本分署不同意該選配原則。
7. 事業計畫書第15-23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。
8. 權利變換計畫書第11-1頁表11-2：案內本署經管同小段87、88地號國有土地更新前每坪單價約為245萬元，惟經查本案國有土地更新前土地每坪單價約為334萬餘元。請實施者參依前述國有土地更新前土地單價提高，修正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。
9. 事業計畫書第16-3頁：管理維護計畫第二點第(五)項「為有效管理服務及如期繳納公共水電費用等，住戶應於交屋前夕預繳六個月管理費用」一節，請修正為「.....，住戶應依管理委員會開立請款單如期繳納管理費」。

## (二) 外交部(公有土地管理機關)

1. 本案辦理時程已歷經10年，本部次長已更換數人，煩請本市都市更新處盡速核定本案，以利本部資產活化運用。
2. 本部差額價金剩餘1億2,000餘萬元，日前已與實施者進行增選換戶之溝通協調，將以增選6F-A1及6F-A3戶並增選一車位為原則；但因本部內部簽核尚未完成，故如有影響財務計畫內容時，懇請審議會同意後續授權承辦科確認調整內容，讓本案能儘早核定公告實施。

3. 本部同時選有地下2樓及3樓之停車位，為避免車位編號混淆，建請實施者除依樓層排列外，並能由編號1~96進行排列。

(三) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)

1. 事業計畫P15-3及P15-9，提列隔震工程與設備費用119,798,160元，提請審議會審議。
2. 事業計畫P15-3及P15-15，建築規劃設計費除按建築師酬金標準中級費率提列，又加計國外建築師費用13,048,430元，查104年5月14日幹事會決議請實施者刪除超過建築師公會酬金表中標值部分，目前實施者未依決議修正，是否符合提列總表之通案精神請本市都市更新處說明，並請提請審議會審議。
3. 事業計畫P15-3、P15-21及P15-23銷售管理費提列至上限，請檢討調降。另查本案104年5月14日幹事會議結論，人事管理費率請以不超過上限之80%，風險管理費請以不超過上限之90%，請實施者依該會議結論，人事管理費率及風險管理費率分別以不超過本案適用上限之80%及90%修正，銷售、人事及風險管理費率並請提請審議會審議。
4. 市有土地參與更新案件及目前本府公辦都更案通案實施者均配合提供本府分回建物至少2年防水保固，且本案與預售屋買賣定型化契約無涉，爰事業計畫P20-3，仍請實施者配合載明提供本局分回建物防水保固至少2年(目前僅載明1年)。
5. 實施者前回應說明同意於本案完成驗屋作業後始通知交屋，請實施者後續確實載明於事業計畫書內其他應加表明之事項。
6. 本局將俟分回建物完成驗屋點交作業後依管理委員會開立之繳款單按月繳納管理費，爰事業計畫P16-3管理維護計畫五(五)會計作業約定及附錄六住戶管理規約(草案)第5條第5項及附錄六住戶管理規約草案第5條第5款規定住戶應於交屋前夕預繳6個月管理費一節，性質仍與共同負擔提列之公寓大廈管理基金重疊，請實施者刪除。

(四) 財政局 黃幹事宏玲

1. 營建費用中物價調整基準日及物價調整日當月之營造工程物價指數皆誤植，請修正。
2. 本案提列隔震工程費用119,798,160元，依實施者說明係依原核定事業計畫金額提列，提請審議會審議。
3. 建築設計費幹事會決議超過建築師酬金標準中級費率部分刪除，而目前實施者除以中級費率計算外又額外加計國外建築師費用13,048,430元，提請審議

會審議。

4. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費分別以4%、6%及11%提列，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。
5. 其餘幹事複審所提意見已修正。

(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，本局無意見。

(六) 交通局 洪幹事瑜敏

1. 本案依原報核法規適用日免設無障礙車位部分，本局無意見。
2. 補充意見
  - (1) 請確認調整後地下2層至地下4層，其編號3及編號4之汽車位是否位於坡道段，倘受坡道影響致垂直方向視距受阻，建議調整規劃或加裝圓凸鏡(或其他警示設施)以確保使用者安全。(第10-45、10-47、10-48頁)
  - (2) 調整後地下3層至地下4層東隅車道寬度為3.5公尺，且為單一動線，考量未來勢必將有會車需求，建議調整規劃或加裝圓凸鏡以確保使用者安全。(第10-47、10-48頁)
  - (3) 請補充標示自行車停車格尺寸，建議每格採0.6x1.85公尺規劃。(第11-15頁)

(七) 建築管理工程處 胡幹事煌堯

無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

本案前於 105 年 6 月 30 日都審核定，後續如涉相關都審核定變更事宜，依更新審議會決議辦理後續都審事宜。

(九) 地政局 鄭幹事益昌

1. 台灣大華不動產估價報告書P110、P126、P146比較標的試算價格間差距已逾20%，與不動產估價技術規則第26條規定不符。會議中經估價師修正說明後，P110、P146已符合規定，惟P125面積適宜性修正後調整邏輯已與P121不符，道路種別仍有誤植情形，修正後與不動產估價技術規則第26條規定應仍不符，請再重新檢討或排除比較標的11(產品性質差異較大)之適用。



2. 事業計畫P20-3選配原則(三)發生與其他權利人申請同一位置，是否一定只發生在未依本選配原則進行選配之情況，請釐清；另選配原則(四)國產署仍有異議，如何處理，併請釐清。
3. 權變計畫表16-1，公地主仍有加選之需求，請說明後續處理情形；又私地主領取差額價金超過最小分配單元價值甚多，渠等是否均已充分明瞭其相關分配權益，請釐清。

(十) 邱委員世仁

1. 請實施者說明本案一樓挑高6米設計之必要性。
2. 本案申請容積移轉額度30.72%對都市環境容受力造成衝擊，並因本案開放空間貢獻度不足，建議△F5-1酌減2%。

(十一) 黃委員台生

本案原核定版一樓平面於北側規劃 6 米人行步道，請實施者說明變更版一樓鄰北側計畫道路部分人行步道留設情形。

(十二) 趙委員正義

1. 有關風險管理費部分，本案辦理迄今已超過10年，建議實施者加強說明投入資金於辦理過程產生的成本變化，而非敘述經濟因素復甦不如預期；另對於實施者所提列之費用無意見。
2. 考量本案無容積移轉共同負擔比例為28%以下，且公有土地管理機關佔42.32%，建議△F5-1容積獎勵額度給予9%。

(十三) 黃委員志弘

有關風險管理費用，實施者已針對資本、創意、管理技術及承擔市場外在風險說明，且本案為 100%同意無爭議之案件，故以本案狀況而言，相關說明尚屬可接受範圍。

(十四) 簡委員伯殷

1. 本案公有土地管理機關為國產署北區分署、臺灣大學、外交部及財政局，實施者必須依各個公有土地管理機關之需求進行規劃。而本案共同負擔比例雖為36.36%；實際上扣除容積移轉相關成本，共同負擔比例為28%，且建築規劃設置隔震系統又為SRC結構，共同負擔比例已屬合理，對於本案人事行政管理費率以4%提列，予以認同。
2. 本案為變更事業計畫案，原計畫核定△F5-1容積獎勵額度為10%，且變更版基地配置與原核定版差異不大。因本案位於7米巷道內，建議實施者降低一

樓高度為5米，△F5-1容積獎勵額度給予9%。

(十五) 潘委員玉女

1. 事業計畫P20-3選配原則(三)發生與其他權利人申請同一位置，是否一定只發生在未依本選配原則進行選配之情況，請釐清；另選配原則(四)國產署仍有異議，如何處理，併請釐清。
2. 權利變換計畫表16-1，公地主仍有加選之需求，請說明後續處理情形；又私地主領取差額價金超過最小分配單元價值甚多，渠等是否均已充分明瞭其相關分配權益，請釐清。

(十六) 蕭委員麗敏

1. 土開法比較案例中比較標的5，以6層樓建築物之1樓作為評估4樓價格之案例，請補充說明比較案例1樓是否有單獨使用或約定專用之情形，並請估價師確認以1樓案例評估4樓價格之合理性。
2. 估價報告書P123以收益法評估20層樓建築物之4樓標準戶，比較標的11選用7層樓建築物之4樓之案例，其建物面積為8.77坪，請說明以此案例作為評估本案31坪比準戶之合理性，主要此部分對應到地政局意見，經調整後試算價格之間差距超過20%，違反不動產估價技術規則第26條規定，請估價師確實檢視選用案例之合理性。
3. 估價報告書P125針對內部公共設施狀況調整率，對照比較法對公設比例調整部分，收益法沒有對公設比作調整，兩種方法調整邏輯不一致，請估價師一併檢視。
4. 估價報告書P131針對6樓以下A1、A3、A4及A6四戶於景觀部分調整上修0.5%，因規劃配置屬於同一排，如修正在採光、通風應屬合理，單獨修正景觀部分，表示A5、A2景觀跟其他戶別不一樣，請估價師補充說明A2及A5兩戶景觀與其他戶別之差異。
5. 因露臺範圍會影響計價基準，請實施者補充標示計入估價之約定專用露臺範圍。
6. 有關權利變換計畫P11-3表11-4專有面積用詞應為誤植，請修正。
7. 因討論到本案開放空間範圍恐產生認知差異，建議往後案例應明確標記有無設置圍牆。
8. 估價調整部分如實施者發現問題並業已修正，可提早提供修正資料供委員參考，以提升估價報告審查品質。

(十七) 詹委員勳敏

1. 因本案估價修正情形會影響共同負擔比例，建議共同負擔比例調整情形，再提會報告。
2. 本案於102年已核定△F5-1容積獎勵額度為10%，且實施者願意調降一樓高度，建議維持計畫穩定性，△F5-1容積獎勵額度給予10%。

(十八) 何委員芳子

1. 本案後續依估價修正內容及選配調整結果，再提會報告。
2. 請實施者說明，因申請容積移轉部分所提供之相對應開放空間位置。

決議：

(一) 本案國有土地佔42.32%，經外交部及國立臺灣大學表示規劃設計部分尚符合需求，予以同意。另有關增選換戶事宜，在不影響其他所有權人權益原則下，請實施者檢具相關證明文件，授權更新處確認。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案規劃設計是否符合都市設計審議決議，經實施者說明後，予以同意，並請依都發局都市設計科意見辦理後續事宜。
2. 本案露臺外空間、無障礙設施及透空格柵範圍等修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 交通規劃部分

本案依原報核法規適用日免設無障礙車位部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另請依交通局意見修正或補充說明相關內容。

(四) 消防救災部分

本案救災活動空間修正情形，經實施者說明後，予以同意。

(五) 財務計畫部分

本案人事行政管理費率調降為 4%、銷售管理費率 6%、風險管理費率以提列標準 90%調降為 10.8%提列，另所提列建築設計費(29,498,018 元)及隔震設備費(119,798,160 元)，經實施者表示係依原核定計畫內容及計算方式提列，並經審議會討論後，予以同意。

(六) 權利變換及估價部分

本案估價報告書及(二樓以上均價為 104.15 萬元/坪)及另權利變換選配原

則，請依委員及幹事意見修正後，再提請大會報告。

#### (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327.13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)考量更新後建築量體對週遭環境之衝擊、開放空間貢獻度不足及實施者同意配合委員意見降低1樓高度為5公尺等情形，故予以酌減獎勵容積2%，同意給予373.86平方公尺(法定容積8%)之獎勵額度，另經實施者說明減少容積以各樓層平均縮減調整，予以同意。
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287.71平方公尺(法定容積6.16%)，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373.86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。
5. 本案申請臺北好好看系列二容積獎勵部分，同意依本府都市發展局審查結果，給予325.96平方公尺(法定容積6.975%)之獎勵額度。
6. 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1,435.43平方公尺(法定容積30.72%)之獎勵額度。

#### (八) 自提修正部分

1. 有關實施者依所有權人聽證意見自提修正窗框部分，經實施者說明後，予以同意。
2. 同意本案選配位置依實施者提出書面證明文件調整，提報告案說明。

(九) 有關權利變換、估價及聽證紀錄等議題，請實施者依委員及幹事意見檢討修正後，後續再提請大會報告。