

正本

檔 號：

保存年限：

擬請公告周知。

謝推亭 109/7/3

60 程華

109.7.4

## 臺北市政府 函

10599

臺北西松郵政48-72信箱

受文者：臺北市都市計畫技師公會

發文日期：中華民國109年6月20日

發文字號：府都新字第1097013091號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄1份

地址：10488臺北市中山區南京東路  
3段168號17樓

承辦人：黃映婷

電話：02-27815696轉3061

傳真：02-27810577

主旨：檢送本府109年6月8日召開「臺北市都市更新及爭議處理  
審議會第422次會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、本府109年5月28日府都新字第1097011402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：臺北市政府都市發展局 黃召集人景茂、臺北市政府都市發展局 方副召集人定安、臺北市都市更新處 陳副召集人信良、臺北市政府財政局 黃委員蕙庭、臺北市政府地政局 黃委員燉雲、臺北市政府交通局 鄭委員淳元、臺北市建築管理工程處 虞委員積學、臺北市都市計畫委員會 劉委員秀玲、詹委員勳敏、遲委員維新、蕭委員麗敏、黃委員台生、黃委員志弘、邱委員世仁、何委員芳子、簡委員伯殷、林委員光彥、鄭委員凱文、謝委員慧鶯、簡委員裕榮、劉委員玉山、臺北市都市更新處 陳執行秘書建華、臺北市都市更新處 簡執行秘書瑟芳、臺北市政府財政局 陳幹事進祥、臺北市政府財政局 許幹事珍妮、臺北市政府財政局 戴幹事國正、臺北市政府財政局 楊幹事蜀娟、臺北市政府地政局 鄭幹事益昌、臺北市政府地政局 洪幹事于佩、臺北市政府地政局 吳幹事丹鈴、臺北市政府地政局 沈幹事冠佑、臺北市政府交通局 吳幹事瑄俞、臺北市政府交通局 蔡幹事于婷、臺北市政府交通局 洪幹事瑜敏、臺北市政府社會局 許幹事韶芹、臺北市政府文化局 黃幹事若津、臺北市政府文化局 蔡幹事佩欣、臺北市建築管理工程處 王幹事光宇、臺北市建築管理工程處 甘幹事子楠、臺北市政府工務局新建工程處 陳幹事家邦、臺北市政府工務

局新建工程處 丁幹事仲仁、臺北市政府法務局 王編審品心、臺北市政府消防局 林幹事清文、臺北市政府消防局 蔡幹事長銘、臺北市政府都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠、臺北市政府都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿、臺北市政府都市發展局都市設計科 謝幹事旻成、臺北市政府都市發展局 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、臺北市政府政風處、社團法人中華民國建築技術學會、臺北市都市計畫技師公會、恆業法律事務所、內政部建築研究所(討3、4)、財團法人台灣建築中心(討3、4)、潤泰創新國際股份有限公司(討1)、張倫端建築師事務所(討1)、衡邦工程顧問股份有限公司(討1)、巨秉不動產估價師聯合事務所(討1)、宏大不動產估價師聯合事務所(討1)、友宏不動產估價師事務所(討1)、王沁榆(討1)、達永建設股份有限公司(討2)、安邦工程顧問股份有限公司(討2)、黃秀莊建築師事務所(討2)、李承晃(討2)、李承晃\*(討2)、李耕宇(討2)、李耕宇\*(討2)、尚志資產開發股份有限公司(討2)、張萬(討2)、張萬\*(討2)、國泰建設股份有限公司(討3)、弘傑開發事業股份有限公司(討3)、闕河彬建築師事務所(討3)、麗業不動產估價師聯合事務所(討3)、第一太平戴維斯不動產估價師事務所(討3)、瑞普國際不動產估價師事務所(討3)、財政部國有財產署(討3、4)、財政部國有財產署北區分署(討3、4)、劉愛華(討3)、杜紀玉燕(討3)、王端震(討3)、王端震\*(討3)、闕森洋(討3)、弘千建設股份有限公司(討4)、中鹿開發股份有限公司(討4)、合邑都市更新股份有限公司(討4)、三大聯合建築師事務所(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聯合事務所(討4)、景瀚不動產估價師聯合事務所(討4)、巫秉鋼(討4)、巫秉鋼\*(討4)、黃鍊喜(討4)、黃鍊喜\*(討4)、臺北市政府財政局(討4)、臺北市政府工務局新建工程處(討4)

副本：臺北市都市更新處更新事業科

市長柯文哲

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 422 次會議紀錄

109 年 6 月 20 日府都新字第 1097013091 號

壹、時間：民國 109 年 6 月 8 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市政府北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：方副召集人定安<sup>代</sup>

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、「擬訂臺北市中山區長安段四小段140地號等22筆土地都市更新權利變換計畫案」所有權人異議審議核復案(承辦人：事業科 陳穎慧 2781-5696#3073)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳幹事進祥（書面意見）

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

(二) 地政局 鄭幹事益昌（書面意見）

無意見。

(三) 交通局 吳幹事瑄俞（書面意見）

本案無涉交通議題，本局無意見。

(四) 消防局 林幹事清文（書面意見）

本案未涉「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」相關規定，爰本局無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠（書面意見）

本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

本案涉權利變換事宜，無意見。

(七) 方副召集人定安

請問實施者有在過程中曾經與陳情人說明？針對選配原則部分，請實施者說明是否選配受限？陳情人提出的分配單元是否符合選配原則？『16F-A4』能不能給陳情人選配？

(八) 詹委員勳敏

1. 誠如估價師所說，用房地價來估的時候，一樓是最高，二樓是第二，三樓第三，四樓第四，五樓第五，在拆分的時候，因為土地持分差異大的時候，造成土地總價差異，請實施者再向陳情人詳細說明。
2. 請陳情人說明，若可以負擔，是否同意讓他改選。
3. 本案是用權利變換方式，請實施者說明選配原則有沒有限制。

(九) 遲委員維新

1. 目前計算拆遷補償費是用公共工程核算，是以更新單元內採一致的計算標準，解釋上雖然用公共工程拆遷補償標準，但也僅以重建價格來適用，並沒有適用其他細部公共工程拆遷補償，包含內部裝修或是其他要項，所以陳情人所提沒有用內部裝修的條件計算，他認為應該是每一戶屋況不一樣，算不同的補償費，這與一般通案不符，通案就是採一致標準來計算的。
2. 所有權人提到選配期間實施者禁止選12樓以上單元，請實施者說明；再者事業計畫選配原則沒有像一般通案有正負10%的選配原則，如果沒有這個原則，所有權人想要選超過他的權值，用權變跟你找補，似乎沒有禁止。

(十) 簡委員裕榮

陳情人在異議中提到，兩遮登記及十七年的公寓成屋，請實施者說明。

(十一) 謝委員慧鶯

1. 請問實施者是否通知所有權人領取拆遷補償費？是否載明逾期未領取將辦理提存？
2. 既然實施者都有通知陳情人領取，建議再補寄通知予陳情人及其委任律師。
3. 原來訂的選配原則沒有太多規範，如果陳情人改選『17F-A4』、B1-65，是否超過應分配價值之10%，另外選配找補負擔過大的標準為何？另實施者透過社區公開遴選規範的部分，應屬私契行為，如果當初事業計畫沒有將選配原則做一些限制，就會變成陳情人跟實施者之間爭執不下的問題。
4. 無論所有權人承諾與否，權利變換計畫內容就所有權人分配內容該找補就是要找補，他今天即使承諾找補，萬一後續不願意配合，一樣有司法途徑可以解決，今天如果維持在原來11F-A3一樣要找補一千多萬，未來你還是要透過司法來處理，我們希望權利人選配接近自己可以滿意的範圍，更新當然是要得到更好的居住環境，即使沒有書面承諾，這個爭執也希望可以告一段落，實施者也不用執著要簽署承諾書，因為權利變換計畫書都有規範，一樣可以

透過司法途徑處理，從權利變換實施邏輯來說，該階段無須所有權人簽署同意書就表示這是一個核定公告的內容，今天異議的結果，經雙方達成互換單元的協議，在某種程度上不能再有異議，所以將來陳情人在拆房子上跟找補上都不能再有異議。

5. 如果今天實施者願意換16F-A4給陳情人，是否願意受實施者約束？既然陳情人同意配合，請問實施者是否願意釋出善意？

## (十二) 黃委員嫩雲

### 權變計畫

1. 請請標示尺寸（第 6-11 頁）僅 1 樓的陽台，餘請自行檢視。
2. 表 17-3 建物登記清冊（第 17-5 頁至第 17-5 頁）建議大公修正為共有部分（一），車公修正為共有部分（二）。

## (十三) 都市更新處

1. 拆遷補償費依照舊法規定是用公共工程拆遷補償自治條例提列，誠如遲委員所提適用通案性採一致標準提列，不會因每戶情況不同而調整。
2. 剛陳情人提到實施者尚未依權利變換計畫發放拆遷補償費，請實施者說明是否依照權利變換計畫內容發放拆遷補償費。
3. 依權利變換實施辦法規定，如所有權人逾期未領拆遷補償費，依法辦理提存。
4. 依過去案例中需實施者願意與所有權人互換，且不得影響其他所有權人權益。
5. 提醒實施者，涉及分配單元調整部分，請依據都市更新條例相關規定辦理簡易變更程序。

### 實施者說明及回應：

- (一) 估價部分，異議人位於編號16之162地號，本案地籍形狀完整，臨路條件都很接近，162地號地價為198萬，毗鄰東西兩側隔壁透天地價為193萬，考量該筆土地較大且地價比較高，故其更新前價值為僅次於商業區及住宅區四塊角地之價值；該筆土地地價雖比其他住宅區透天土地較高，但因五樓公寓，係與地價做分算，依據建物騰本分析土地持分依據主建物面積計算，附屬建物不一樣大，一樓較少，四、五樓略多，各戶單價部分，一樓是78萬，二樓65.7萬，三樓65萬，四、五樓64.4萬，其一樓最貴，二樓其次，三樓至四、五樓遞減邏輯為無誤，後因乘上附屬建物面積，總價受之影響，但總價一樓最貴，

二樓其次，再三樓至四、五樓遞減，此為斜線上去，除以土地面積，以致成不同情況，一樓220萬，二樓192萬，三樓187萬，四樓194萬，五樓213萬，四、五樓情況是附屬建物不一樣大，故換算之土地單價較高，但此種狀況較常發生在公寓，因此本案在估價上並無偏頗。

- (二) 實施者於6/5(五)已召開協調會與陳情人說明，而陳情人仍無法理解估價方式與結果；針對委員所提部分，將與地主進行說明，以利了解估價計算。
- (三) 有關拆遷補償費部分，本案採公共工程拆遷補償標準核算，事業計畫已於105年9月6日核定，本案委託估價師查估殘餘價值，針對陳情人部分公共工程拆遷補償可領約180萬，殘餘價值約為110萬，考量維持本案共同負擔之穩定性，權利變換計畫亦按各棟建築物樓層與結構之下級重建單價計列，且提列數額與事業計畫核定版一致；若將補償標準提高，將增加共同負擔費用，造成地主之應分配價值減少。
- (四) 本案事業計畫於103年1月2日申請報核，故本案兩遮法令適用102年8月28日「地籍測量實施規則」之規定辦理，可以登記及計價；成屋部分，屋齡已達25年，係依公共工程拆遷補償標準五樓鋼筋混凝土造下級單價計列，若以殘餘價值計算約60%殘值率。
- (五) 本案依規定期限內通知所有權人領取拆遷補償費，告知逾期將辦理提存本案拆遷補償費，拆遷補償費支票部分，本公司業已開立完成，考量近期仍持續與陳情人溝通協調，若協商完成即可開票，可免除陳情人進法院提領。
- (六) 過去在社區招商及權利變換公聽會，都有針對選配架構做說明，選配期限王小姐提出的單元是11F-A3、B1-65，後才認為找補金額過大負擔太重，在協調會中本公司提出選配調整方案進行協商，上周五跟委任律師提出我們願意讓王小姐改為11F-A1、B1-65，找補約162萬元的方案，而陳情人提出改選17F-A4不選車位，找補約276萬元方案，惟權利變換計畫核定之後，公司對於分配單元已有銷售計畫，故希望陳情人選擇樓層不要差異太多，也不要不選車位，未來銷售時車位去化會有困難，此為我們雙方需協商部分。
- (七) 歷次協調過程中陳情人不願意承諾跟實施者調整單元後，同意配合都市更新規定辦理搬遷點交、支付找補款等，所以我們才提出原先分配11F-A3、B1-65，改為同樓層11F-A1、B1-65，找補金額也比較少，過去陳情人主動至區公所辦理調處委員會協調，而陳情人未表示意見，只要完成這個調解程序，所以在歷次協調過程及誠意度上有所落差。
- (八) 在事業計畫階段之建築規劃，以一戶一車為原則做設計，社區招商時的條件也是以透天配置2車，公寓1車的方式分配，陳情人先前選配的部分也是以房屋搭配車位方式分配，選配期限陳情人申請11F-A3、B1-65，總價值約4263

萬，超過陳情人應分配價值約3083萬元，所以建議陳情人調整單元為11F-A1、B1-65，總價值約3246萬，可以調降陳情人找補差異，並控制在應分配價值110%範圍內。

- (九) 選配期間並未強制陳情人配合，僅說明社區招商的條件為此，希望大家配合招商條件基礎辦理，而後續陳情人於調整分配單元協商溝通時，皆不承諾配合都市更新相關規定辦理拆遷、點交及繳納找補費用。
- (十) 同意陳情人調整為16F-A4、B1-65，請陳情人配合都市更新相關規定的搬遷、點交及繳納找補費用。

決議：

(一) 估價部分

本案異議人提出所屬三樓之更新前土地權利價值比四樓還低之異議事項，經實施者說明並經審議會討論後，決議維持原核定計畫內容。

(二) 財務計畫部分

本案異議人提出拆遷補償費未依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例費用提列之異議事項，經實施者說明並經審議會討論後，決議維持原核定計畫內容。

(三) 選配原則部分

本案異議人提出選配權利受限之異議事項，經實施者表示願意以所分配單元提供異議人互換，並經審議會討論後，予以同意。

- (四) 本次審議核復決議維持原核定計畫內容，有關異議人異議事項，實施者願意以所分配單元提供異議人互換，後續請依相關規定辦理變更權利變換計畫事宜。

**二、「擬訂臺北市中山區德惠段四小段432地號等7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 陳穎慧 2781-5696#3073)**

討論發言要點：

(一) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

(二) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

本次會議無涉交通議題，爰無新增意見。

(三) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

1. 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3處救災活動空間範圍內皆有排水溝，應調整避開或予以補強，由專業技師簽證認可，並檢附簽證資料。
2. 請確認規劃之3處救災活動空間範圍內無突出固定設施、障礙物、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術或植栽等，無高壓電線或其他纜線…等，不影響雲梯消防車停放及操作。

(四) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

討論事項為容移及未取得同意參與等節，本科無意見，另倘有涉及容積移轉相關法令或程序認定疑義，請逕洽綜合企劃科。

(五) 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 9 月 6 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。

(六) 林委員光彥

1. 確認一下上次335次會議決議文字內容是什麼？審議會會在決議上寫幾個月送來核定，逾期應再重新提會審議，不是送進更新處就可以核定，須符合審查之條件修正完畢。前面意見應該有包含今天討論的意見，現在進入逾期再提會審議的階段，既然是這樣當然沒有說一定要通過或不通過。
2. 處理方案還有第三種，要實施者同意認為做不下去就撤案，但這要實施者同意，沒辦法強迫。

(七) 謝委員慧鸞

1. 請教實施者，理由是說要等未同意的所有權人，但這些人不是要權利變換嗎？這不是協議合建的部分，11.52%的所有權人本來就是要權利變換，房地移轉之後，兩邊價格談不攏但最後就是權利變換，實施者就這個部分補充說明一下。
2. 實施者應先辦理容移估價，才有代金額度，不解的是估價費用應是相對不高，代金也是在申請建照前繳交，目前只是核算數字及辦理公共設施捐贈，請實施者說明困難部分為何？
3. 決議內容沒有意見，提醒實施者既然是同業，合作方式很多，商談過程中包括對方也可以擔任投資者，或者委建，建議深入溝通，可以朝共同合作方向。

(八) 方副召集人定安

1. 本案經審議會通過，但尚未核定公告。針對審議通過的案子，大會不能放任沒有進度，這對都市更新的推動是重大的傷害。所以審議會是不是針對類似案子，做大方向的處理，第一、是促使繼續辦理下去，但程序要規範；第二、是最極端的駁回，重新再審。但以一個案子曾經努力那麼久，就實施者及大多數所有權人而言，當然不希望重新歸零。過去也有實施者不作為的案例程序歸零，但實施者今天也到現場說明，後續針對選項進行討論，再作決議。
2. 建議於2個月內依委員的提醒，藉著這次機會跟不同意戶再去溝通協調，看會不會有進展，據實告訴他們本案的辦理情形。

#### (九) 簡委員伯殷

本案的重點可能不在容移，癥結可能在於 11.52% 所有權人是實施者的同業，而這是同業意願的問題，審議會希望都市更新能夠順利進行，能夠幫忙協調 11.52% 所有權人或其他不同意戶溝通及確認意願。如果 11.52% 所有權人在委員面前還是維持不要，就不是容移的問題，是 11.52% 所有權人的意願和想法。

#### (十) 簡委員裕榮

實施者說依大會決議，建議：第一、要辦理容移後續，給實施者限期時間，如果不辦理就駁回，第二、實施者自己申請簡易變更把容移內容拿掉，續行辦理。

#### (十一) 黃委員嫩雲

事業計畫

請標示尺寸(第 10-14 頁至第 10-40 頁)例如陽台、斜邊長寬等尺寸，餘請自行檢視。

#### (十二) 都市更新處

實施者如果不堅持要申請容移，請實施者限期檢送修正後的書圖，辦理重新公開展覽事宜，或者是在一定時間內限期實施者補正，倘實施者已確定容移無法取得，本處依法辦理駁回。

實施者說明及回應：

- (一) 本案目前主要是因為一位擁有 11.52% 所有權人，最開始的前位地主是同意的，在 107 年 1 月經過轉手後，現在的地主有建築背景，實施者在 108 年整整溝通過無數次。這位地主非常堅持由他們來蓋，不然要用某某價錢來買。實施者也在 108 年 12 月回覆公司能購入的價錢，但地主不同意，也沒有正面回覆，

實施者也有追蹤及電話溝通，目前都未同意。在不同意的情況下，容移未去估價都更事業也沒辦法核定。尚志資產也有提到實施者承諾跟他們買一部分土地，但案子在未完全確定以前對實施者而言是有風險的，容移買了、代金付了，在權利變換計畫未同意戶堅持下去，實施者也沒辦法。

- (二) 公文日期是107年11月。代金作業還沒有啟動，這個部分還沒請估價師進行估價作業。認知是核定前要拿到容移許可函包含代金及捐贈都要繳納。
- (三) 本案事業計畫核定版在3個月內已經掛件至更新處。
- (四) 本案容移不做是不行的，在容移要做的情況下，現在又沒辦法進行容移的購買，就只能由大會來做裁處。
- (五) 不同意戶足足溝通了一年，尚未同意地主主要只有一個，但佔11.52%，其他部分實施者本來就有義務去處理。
- (六) 11.52%所有權人已充分進行溝通，待其回應。另本案無法讓其他住戶無限期等待，請同意本案用2個月時間來做最後努力。

決議：有關本案容移申請，請實施者就委員意見與不同意戶妥善溝通協調，並於2個月內申請再提會。

### 三、「變更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)

- 1. 本案容積獎勵達53%(上限50%)(不含其他容積獎勵)，仍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。
- 2. 本案共同負擔比例達44.7%，仍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。

#### (二) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

- 1. 本案人事行政管理費(4.75%)、銷售管理費(5.75%)及風險管理費(9%)，共同負擔比例由原事業計畫核定之42.37%變更為44.70%，請實施者說明共同負擔比例上升之原因後，提請審議會審議。
- 2. 其餘幹事及權變小組所提意見已說明，本局無其他補充意見。

#### (三) 地政局 吳幹事丹鈴 (書面意見)

- 1. P153更新後建物各單元建坪單價表中個別效用比合計與總修正率有不一致

情形，請釐清。

2. 估價報告書封面地號錯誤，請修正。

(四) 交通局 蔡幹事于婷 (書面意見)

本局無意見。

(五) 消防局 蔡幹事長銘 (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)，規劃之各救災活動空間範圍內若有排水溝，應調整避開或予以補強，由專業技師簽證認可，並檢附簽證資料。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

有關P.變10-9法定汽車位計算，多戶住宅B棟樓地板面積應為2-15樓?似誤植為2-14樓。其餘無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

前次意見已修正，無其他意見。

(八) 建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 有關一樓陽台請依內政部106年7月4日內授營建管字第1060809063號函檢討。
2. 請釐清更新單元東側相鄰土地是否涉及畸零地。

(九) 詹委員勳敏

請問是否有標示轉管? 估價是否有考量轉管調整? 如為報告書調整率誤植，請修正。

(十) 謝委員慧鶯

1. 請估價師補充說明有關本案私設通路部分如何反應於估價上，以利陳情人瞭解。
2. 有關本案擬捐贈南側計畫道路提列共同負擔部分，雖增加更新成本，但同樣可增加地主分回，建議實施者與陳情人補充說明其可獲得相對之容積獎勵。

(十一) 黃委員蕙庭

請實施者說明本案是否提列信託管理費用？

(十二) 黃委員嫩雲

權變計畫

1. 請標示尺寸（第15-4頁至第15-23頁）例如各戶、部分樓層陽台、轉角、斜邊等尺寸漏標，餘請自行檢視。
2. 表11-3建物登記清冊（第11-4頁至第11-7頁），地號欄位內刪除「合併」字樣。
3. 表11-2土地登記清冊序號5欄位請修正（第11-3頁）。

實施者說明及回應：

(一) 有關陳情人意見回應如下：

1. 本案私設通路自事業計畫內容即規劃為保留供公眾通行使用，惟事業計畫時針對避車彎位置有做調整，事業計畫核定後建管處表示該巷道為私設通路不得變更路型，故辦理變更事業計畫將該巷道維持原有路型並與事業計畫一樣保留供公眾通行使用。
2. 陳情人原欲選配B棟B1及B2戶，因本次調整後該2戶未來無合併使用之彈性，故陳情人欲改選其他戶別，實施者亦同意其調整選配位置，惟陳情人後提出欲改選之A棟15樓A1、A2及A3戶，選配權值超過其應分配價值3,000多萬元，亦超過選配原則應分配權值之20%，故實施者建議其超額過高是否可減為2戶，雙方針對這部分尚未達成共識。
3. 本案後續程序實施者亦將盡快辦理加速案件進行。
4. 本案未來將辦理信託，信託費用實施者承諾自行吸收。

(二) 本案東側鄰地為「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」，為本案實施者進行之另一案件，屬100%同意之168專案，刻正辦理審議程序中，故本案未造成東側相鄰土地畸零地之情形。

(三) 有關本案設置之消防救災空間內均為淨空，圖上所示為植栽投影，植栽位置未坐落於消防救災空間內，均符合相關規定。

(四) 本案各項管理費率均以事業計畫核定費率提列無變更，且本次所提之更新成本均依事業計畫核定之計畫基準提列，僅因建築設計樓地板面積變更調整及

稅捐部分依權利變換計畫核實計算，並無其他增加更新成本之變動，提請審議會同意，以維全案穩定性。

- (五) 本案均有載明轉管位置，於估價上亦有考量轉管所影響之效用，惟估價報告書內該項調整率有誤植之情形，將配合修正。
- (六) 有關私設通路之估價，雖該筆土地屬於住宅區，惟其僅得作為通路使用，故於估價上有做折減，略低於一般住宅區之價值。
- (七) 有關本案報告書內2樓以上各層變更說明「I：新增結構過樑」部分，應僅偶數層部分有新增，提請審議會同意於報告書圖面上補充說明。

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) 建築規劃設計部分

本案建築規劃設計修正情形及是否符合建築相關法規，經實施者說明後，請依幹事意見修正。

(三) 消防救災部分

本案消防救災活動空間檢討修正情形，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

本案為完整變更，財務計畫變動情形以及人事行政管理費(4.75%)、銷售管理費(5.75%)及風險管理費(9%)依擬定事業計畫核定版本提列，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(五) 權利變換及估價部分

- 1. 本案地下室使用權之估價條件是否合理，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
- 2. 本案二樓以上均價(694,538元/坪)及估價報告書檢討修正情形，共同負擔比由擬定事業計畫核定版本42.37%調整為44.70%，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.  $\Delta F1$  (原建築容積高於法定容積之獎勵容積)，同意依本市建築管理工程處核發使用執照所核准之建築容積，同意維持原核定額度(原決議)給予328.40

平方公尺（法定容積5.8%）之獎勵額度。

2. △F3（更新時程之獎勵容積）同意維持原核定額度（原決議）給予396.36平方公尺（法定容積7%）之獎勵額度。
3. △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（原決議）給予849.35平方公尺（法定容積15%）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。
4. △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（原決議）給予566.23平方公尺（法定容積10%）之獎勵額度。
5. △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（原決議）給予520.82平方公尺（法定容積9.2%）之獎勵額度，後續授權更新
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（原決議）給予339.74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日公布之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，且不得納入本案共同負擔費用提列；另請實施者依協議書約定取得綠建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「銀級」以上。
7. 海砂屋之獎勵額度，同意依本市建築管理工程處審查結果，維持原核定（原決議）給予793.77平方公尺（法定容積14.02%）之獎勵額度。

#### （七）聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 杜紀玉燕(當事人) 詳書面意見 1-1。</p> <p>(1) 本都市更新案是以合法建築【高氣混凝土建築物】舊建築物重建為依據！？</p> <p>(2) 參與重建都更 5 筆土地及建築現況：為「國泰建設」於民國 70 年間所興建-【成功新城】裡中心區塊(高氣混凝土建築受害戶)鄰-停車場，綠地。【圖證一】(長期受害客戶)給予第二次機會挽回信譽應「誠實以對 確保公平原則」！</p> <p>(3) 爭議原由：「國泰」蓄意欺瞞，鋪設文字陷阱，凌駕公權力-勞民傷財-反-情.理.法！</p> <p>107/03/17 「國泰」欺瞞-有爭議未通過之建築設計圖-行選屋說明會-催促簽約</p> <p>107/05/15 本人以所示建築設計圖簽訂合</p>	<p>1-1 實施者受任人 弘傑開發事業股份有限公司 陳玉環協理</p> <p>(1) 回應第三點爭議第 1. 2. 3 項的問題都屬於私約爭議，為什麼這次要辦理變更事業計畫及擬訂權利變換的原因，主要是建管出示意見要求保持現有巷的路型，故建築設計配合調整，另現有巷屬於住宅區非道路用地，故併入範圍整體規劃。</p> <p>(2) 權利變換及協議合建擇優的部分要請實施者回應。</p> <p>1-2 實施者 國泰建設股份有限公司 顏吟純</p> <p>(1) 變更事業計畫的階段，有提出</p>	<p>陳情人今已至大會上表達意見，並經大會充分討論，估價部分逕依本次審議會決議辦理，後續請實施者持續溝通協調，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>作開發契約書 107/06/21 估 5 筆土地 坪 /1,500,000=1,143,450,000 元 更新成本 1,476,554,896 元 107/10/13 變更事業計畫(變更更改設計 圖)及選屋說明會 107/10/26 更新事業計畫及擬訂權利變換 計畫案 公聽會【圖證二】 108/04 變更更新事業計畫及權利變換計 畫案 公辦公聽會【圖證三】 108/04 估變更 更新 5 筆土地價值 =1,151,073,000 元 權 變 成 本 1,530,814,366 元 「國泰」以社區內巷道高價併入都更成爭 議，轉折稍變不成，以致改圖【圖證四】 違背原契約 「國泰」以社區內 8M 路捐贈都更後路型不 變-坪/854,267=170,037,644 入成本費 108/05/21 「國泰」律師團提告 索賠利益 損 21,900,000 元既即日起息年利率 5% 「合建」或「權變」之選擇-應以可獨立開 發之合法建地、合法建築物為比準依據！ 合法建地、合法建築物所有權人均有「擇 優」選擇權利！！</p>	<p>相關圖說給該所有權人參 考，但該地主都沒有其他意 見，實施者就照原本的計畫去 變更事業計畫及擬訂權利變 換。該地主要求的價值已經超 過權利變換的應分配價值，經 實施者良性勸說，使其於合理 的價值分配，但未取得該所有 權人之認同。 (2) 該地主與實施者另訂有私 約，其中針對非我方故意變更 計畫部分，須配合提供變更事 業計畫同意書，為保障本案順 利執行，並有機會申請 168 專 案，故我方遂提起民事訴訟， 要求依約執行，提供變更事業 計畫同意書。</p>	
<p><b>2. 闕森洋(代王端雲)(當事人)</b> 海砂屋已經變成危樓了，希望主辦單位及 實施者帶著尚未同意及所有的所有權人現 場會勘，屋子的現況已經非常糟糕，天花 板已經塌陷及鋼筋外露。因本案已經涉及 生命安全，請尚未同意的所有權人可以將 心比心。</p>	<p><b>2-1 實施者 國泰建設股份有限公 司 顏吟純</b> (1) 本案於 107 年的事業計畫已經 核定了，因為建管處的意見， 所以逼不得已讓本案進行去 變更，原本是希望可以用 168 方案去執行但因為杜姓住戶 尚未同意，所以本案還是有點 延遲。 (2) 實施者這邊非常了解屋子的 狀況非常糟糕，實施者也會加 速腳步讓本案順利合法進行。</p>	<p>有關儘速辦理 都市更新程 序，建議請相關 單位依法協助 辦理相關程 序，予以確認。</p>
<p><b>3. 財政部國有財產署(都市更新處承辦代 為宣讀)</b> 詳書面意見 2-1。 (1) 本案容積獎勵達 53%(上限 50%)(不 含其他容積獎勵)，仍請以適量且設計以 地主需求為主要考量，並避免對原先週 遭環境造成衝擊。 (2) 本案共同負擔比例達 44.7%，仍請實 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</p>	<p><b>3-1 實施者受任人 弘傑開發事業 股份有限公司 陳玉環協理</b> (1) 本更新單元範圍內現況為五 層樓海砂建築物，申請都市更 新容積獎勵 50%，促使原住戶 居住空間與價值皆有顯著提 升，應屬必要且合理，容積獎 勵之申請均以適量且以地主 需求為主要考量，且相關容積 獎勵額度並經臺北市都市更</p>	<p>今已提供書面 意見，並經大會 討論，有關容積 獎勵及共同負 擔部分，逕依本 次審議會決議 辦理，予以確 認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
同負擔費用，以維護土地所有權人權益。	<p>新及爭議處理審議會第 276 次會議決議同意且核定在案，本次無變更。</p> <p>(2) 本案人事行政管理費以 4.75%、銷售管理費以 5.75%、風險管理費以 9% 提列計算，相關管理費率均已有調降，並經臺北市都市更新及爭議處理審議會第 276 次會議決議同意且核定在案，本次無變更，且因本案將協助開闢及捐贈南側計畫道路，故於更新成本內提列「公共設施用地捐贈本市土地成本」138,969,600 元，如扣除該項費用後，本案共同負擔比例為 39.89%。</p>	
<p><b>4. 杜紀玉燕(當事人)</b></p> <p>我是第一個簽約的所有權人，是不是應該要優惠一點要誠實以對，實施者把變更歸咎於建管處，把我醜化，是為了利益關係表達不同意，估價上路地跟建地都是 120 多萬，五層樓的合法建築物卻只剩 60 萬，把不能掌控社區內路地原型不變，需改變建築設計歸咎於我方，實施者並把變更建築設計的費用併進來共同負擔，應以容積明白換算，實施者不應該用法律告我還要罰我兩千多萬，這是不是強權欺壓。</p>	<p><b>4-1 實施者 國泰建設股份有限公司 顏吟純</b></p> <p>(1) 這個社區是國泰建設 70 多年蓋的社區，私設道路的部分都登載在國泰建設名下，當初都有跟所有權人說明清楚。</p> <p>(2) 原計畫私設道路都有設定給周邊社區使用，杜姓所有權人當時也有同意本案規劃並出具同意書。於變更事業計畫階段，私設道路的部分都還是留設給本社區及周邊社區使用，我們仍依建管處及都更處的意見執行，但杜姓所有權人卻此規劃產生意見。</p> <p>(3) 杜姓所有權人，很想要分配到 B 棟 12 樓 2 戶單元，面積共 81 坪，變更後面積為 83 坪，並沒有變小的事實。</p>	<p>陳情人今已至大會上表達意見，並經審議會討論，估價部分逕依本次審議會決議辦理，後續請實施者持續溝通協調，予以確認。</p>

(八) 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、「擬訂臺北市大同區玉泉段二小段 40 地號等 29 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 吳心筠 2781-5696#3059)

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. 本案事業計畫書表8-6 (第8-7頁) 更新單元建材設備等級表四、平頂部分，有關「公共樓梯間」、「1F店面室內空間」、「2F3F辦公室內空間」等項之自評等級為「二」，與權利變換計畫書表3-6 (第3-4頁) 自評等級「一」不同，請實施者說明並予修正。
2. 案內原臺北市政府工務局新建工程處經管75-4地號國有土地業於109年4月20日移交本分署接管，請實施者配合修正事業及權利變換計畫書內75-4地號國有土地管理機關。
3. 請實施者提供三家估價報告書供本分署審酌。

(二) 臺北市政府財政局 (公有土地管理機關)

1. 事業計畫及權利變換計畫書：

- (1) 事業計畫頁11-1：交通影響評估費、環境影響評估費及舊建築史料蒐集測繪調查費得否提列，提請審議會討論。
  - (2) 事業計畫頁11-3：貸款期間仍請以近期審議案例以36個月提列，並提請審議會討論。
  - (3) 事業計畫頁11-4：本案人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(6%)及風險管理費(12%)均以上限提列，且共同負擔比例達43.5048%，請實施者調降並提請審議會討論。
  - (4) 上開各項費用涉權利變換計畫者，亦請一併修正。其餘幹事及權變小組複審會議所提意見已修改或說明，本局無補充意見。
2. 不動產估價報告書(宏大)：頁69：玉泉段二小段60-2、60-3地號等2筆土地，形狀較接近梯形，惟土地形狀調整率達-3%不合理，請再釐清後修正。

(三) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

1. 本案提列交通影響評估900,000元、環境影響評1,960,000元，請說明其必要性及合理性後，提請審議會審議。
2. 本案正面外壁切割保存重組費用11,289,600元，請實施者說明提列合理性後，提請審議會審議。
3. 本案貸款期間以42個月提列，高於一般審議案例之36個月，請實施者說明提列合理性後，提請審議會審議。
4. 其餘幹事及權變小組複審會議所提意見已修改或說明，本局無補充意見。

(四) 地政局 洪幹事于佩 (書面意見)

已依前次幹事意見修正，其餘無意見。

(五) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

1. 前次事業計畫及權利變換報告書審查意見已修正，本局無意見。

2. 交評報告書審查意見

(1) P2-13，圖 2.5-1 大眾運輸站位與路線分布圖站位「南京西路口(鈕釦街)」、「延平一站(南京)」及「迪化街口(永樂市場)」公車站位分別誤植為「南京西路口」、「延平一站」及「迪化街口」，請修正。

(2) P. 2-7，「2.3 道路服務水準分析」於 105 年 7 月間進行之交通量調查年份過久，恐與現況交通量有出入，請重新調查並檢附資料。

(3) P5-5~5-7，請於 5.2 施工期間交通維持措施中，加入對現有公車站位之分析影響及改善措施。

(4) 基地開發衍生之停車需求及裝卸貨應自行滿足並採內部化處理，並請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」。

(5) 請更新為停管處最近 (107 年度) 之停車供需調查資料。

(六) 消防局 林幹事清文 (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。

(七) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

本案業依本市土地使用分區管制自治條例及本府 107 年 12 月 18 日府都規字第 10760567391 號公告實施「修訂臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」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。

(八) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(九) 工務局新建工程處 陳幹事家邦 (書面意見)

1. 本案事業計畫書 P8-1 更新單元西北側現有巷廢止後，位於基地範圍內之人行道等設施，未來應由實施者自行維管。

2. 另建築線外之公有人行道區域實施者已表明將申請認養，後續請依人行道認養相關規定辦理。

(十) 建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 本案西北角現況為人行道(60-2地號)實施者說明已供通行許久且全部位於更新單元範圍內，且經建築師認定為現有巷，全部位於更新單元範圍內，本處無意見；另廢止之現有巷後續維持人行道依據係依事業計畫載明之100年5月5日交通管制工程處函或都市計畫規定辦理，請實施者補充說明其廢除又維持人行道之必要性。
2. 本案高層建築之廚房燃氣設備，應集中且獨立區劃。

(十一) 何委員芳子

本案4樓露台小喬木覆土深度為0.7公尺，可否再增加覆土深度至1公尺，請實施者說明。

(十二) 遲委員維新

宏大估價報告書：

1. 60-2、60-3地號等2筆土地，業經實施者說明形狀較接近梯形但為細長，對應其面寬往上加乘，故因地形修正土地形狀調整率，無意見。
2. 65地號未臨路修正率，商效調整率達-15%，請補充土開分析結果佐證並說明其合理性。
3. 更新後各戶價值調整率，面向分為前後，惟均臨南京西路，其景觀視野、棟距亦有考量作調整，又面向調整率達-5%，請實施者補充說明面向、視野調整內容為何。

(十三) 謝委員慧鶯

宏大估價報告書：65地號未臨路土地，商效調整率達-15%，經初步模擬計算結果為6%多，故請補充土開模擬分析佐證結果說明。

(十四) 詹委員勳敏

估價報告書請依委員意見補充土開分析佐證結果後，並說明其合理性及必要性，並應經估價委員書審確認；倘有其必要性，仍建請提請審議會報告。

(十五) 劉委員秀玲

本案事業計畫書載明係依據大稻埕細部計畫最近一次為89年，惟最近期之細部計畫應為107年，因本案報核時點為101年，故請將計畫書內文字說明

修正為報核當時。

實施者說明及回應：

- (一) 所有權人李○陽於108年4月22日、楊○明及楊○博於109年6月6日出具事業計畫同意書後，本案依108年第2次公展版事業計畫土地建物人數與面積同意比例為100%；另巫○鋼分別於104年1月15日、103年3月27日、101年11月13日陳述權利變換估價異議意見，於109年6月5日出具無異議聲明書。
- (二) 本案基地位於迪化街入口端點，行人多會在此彎角停等過馬路，故轉角規劃半徑13公尺，除了有利轉彎車輛視覺透視亦有利行人停等。此廢巷後仍沿用現況人行步道規劃事宜，已於105年都市設計審議討論通過，故實施者認為廢巷後仍維持現況人行步道規劃是較妥適的。
- (三) 本案高層建築之廚房燃氣設備有集中設置及區劃分隔；小喬木覆土深度0.7公尺符合規定，實施者配合修正為1公尺。
- (四) 有關交通局及劉委員秀玲審查意見，業配合修正。
- (五) 本案僅能協助興闢南側毗鄰6米計畫道路約相連基地至多約3米寬，其協助興闢路段靠南側部分為南側街廓大樓所有，其現況設有移動式停車棚作停車使用。且南側毗鄰6米計畫道路整段中間位置充斥違建及雜物，人行是不愉悅及不安全的，車輛是完全無法通行的。
- (六) 本案依相關法令規定及審查意見辦理交通影響評估、環境影響評估及舊建築史料蒐集測繪調查，費用共計496萬元；委託中鹿營造進行立面測繪、切割保存重組，正面外壁切割保存重組費用11,289,600元(合約影本檢附於計畫書附錄)。
- (七) 本案興建地下5層地上30層且須現有立面現地切割、現地保存後、現地組裝並興建新建物；貸款期間依新提列標準計算則為60.5個月。本案則實非一般審議案36個月類型，期請大會同意貸款期間以42個月提列。
- (八) 本案核定後預計辦理土地及建物信託，因之前尚未取得全數私有地主同意故無法簽訂信託合約。本案信託管理費實施者確定自行吸收，不提列本項費用。
- (九) 本案自97年歷經2次事業概要、環評、交評、都市設計(立面保存)、2次權變選屋等工作，始能推動至今。人事行政管理費、銷售管理費以及風險管理費，期請大會同意以上限提列。
- (十) 估價報告書部分：
  1. 60-2、60-3地號等2筆土地，形狀較接近梯形，但為細長，形狀調整率達-3%。65地號未臨路土地，商效調整率下修15%，經模擬計算為6%多，請補充說明

土開模擬分析。

2. 65地號未臨路土地，商效調整率下修15%，經模擬計算為6%多，請補充說明土開模擬分析。
3. 今日未準備電子檔數據，故無法簡報說明土地開發分析數據，商效調整率後續會於報告加強說明或修正。
4. 面向、視野等2項調整率，配合修正為1項面向。

(十一) 本案△F5-3須再扣除東南側申請範圍(連接東側人行通道部份)小於2公尺部分，因此扣除面積僅數平方公尺，故本案建築設計原則3樓以下裙樓不動，微調裙樓以上樓層牆面線即可。

決議：

(一) 人民陳情部分：本案尚有所有權人李○陽、楊○明、楊○博3位地主未表同意及1位巫○鋼等陳情意見之溝通協調情形，經實施者於會上說明已取得所有權人同意。

(二) 本案西北角現況為人行道(60-2地號)是否為現有巷及廢巷，依本案都市設計委員會決議辦理後續。

(三) 建築規劃設計部分

本案高層建築檢討、廣告物管理檢討及建築規劃設計是否符合建築法規相關規定，請依建管處幹事意見修正。

(四) 消防救災部分

本案消防救災活動空間，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(五) 財務計畫部分

1. 本案貸款利息皆以 42 個月提列，超過審議通案原則 36 個月，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案提列交通影響評估費用、環境影響評估費用及舊建築史料蒐集測繪調查費用共計 496 萬元，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案後續將辦理土地及建物信託，惟以無法簽訂信託合約為由暫不提列信託費用，經實施者說明自行吸收不提列本項費用並經審議會討論後，予以同意。
4. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)以及風險管理費(12%)均以上限提列，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

## (六) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形及二樓以上均價(703,458元/坪)，共同負擔比例約 43.51%，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850.68平方公尺 (法定容積6%) 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139.37平方公尺 (法定容積0.98%) 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) 同意給予850.68平方公尺 (法定容積6%) 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) 經酌減原則同意給予534.43平方公尺 (法定容積3.77%) 之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度，另有關扣除東南側小於2公尺酌降部分，經實施者說明調整建築設計原則3樓以下裙樓不動，微調裙樓以上樓層牆面線即可；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. △F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予850.68平方公尺 (法定容積6%) 之獎勵額度，並請實施者後續依103年11月10日公布之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，惟不得納入本案共同負擔費用提列；另請實施者依協議書約定取得綠建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「銀級」以上。

## (八) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<b>1. 財政部國有財產署北區分署</b> (1) 案內臺北市工務局新建工程處經管之國有土地更新後應分配權利價值未達更新後建築物最小分配單元價值，爰依「都市更新條例」第53條規定領取現金補償。 倘經權利變換計畫審議或核定結果，國有土地應分配之權利價	<b>1-1 實施者受任人：合邑都市更新股份有限公司 姜義哲經理</b> (1) 已將財政部國有財產署歷次書面意見列入計畫載明。 (2) 悉遵辦理。	本次會議上財政部國有財產署北區分署亦有提供書面意見，其意見業經會上討論，續依本次會議決議辦理。

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>值已達最小分配單元價值，將依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定辦理。</p> <p>(2)請實施者提供三家估價報告書供本分署審酌。</p>		
<p><b>2. 臺北市府財政局</b></p> <p>(1)事業計畫及權利變換計畫書：</p> <p>①事業計畫頁 11-3、11-9:貸款期間仍請以近期審議案例以 36 個月提列，並提請審議會討論。</p> <p>②事業計畫頁 11-4:本案人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(6%)及風險管理費(12%)均以上限提列，且共同負擔比達 43.5048%，請實施者調降並提請審議會討論。</p> <p>③事業計畫頁 11-1:交通影響評估費、環境影響評估費及舊建築史料蒐集測繪調查費得否提列，提請審議會討論。</p> <p>④上開各項費用涉權利變換計畫者，亦請一併修正。</p> <p>(2)不動產估價報告書(宏大)</p> <p>①頁 69:玉泉段二小段 60-2、60-3 地號等 2 筆土地，形狀較接近梯形，惟土地形狀調整率達-3%不合理，請釐清後修正。</p>	<p><b>2-1 實施者受任人:合邑都市更新股份有限公司 姜義哲經理</b></p> <p>(1)事業計畫及權利變換計畫書：</p> <p>①本案興建地下 5 層地上 30 層且須現有立面現地切割、現地保存後、現地組裝並興建新建物，另本案若依新提列標準計算貸款期間則為 60.5 個月。本案則實非一般審議案 36 個月類型，期以 42 個月提列，提請大會同意提列。</p> <p>②本案自 97 年歷經 2 次事業概要、環評、交評、都市設計(立面保留)、2 次權變選屋等工作，始能推動至今。這些依法辦理相關審議審查，所增加時間及人事成本，在臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列內並無相對應的項目。故本案人事行政費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(12%)提請大會同意提列。</p> <p>③本案基地開發量體依法須辦理交通影響評估費用 90 萬、環境影響評估費用 196 萬；舊建築測繪調查費用 210 萬則依文化局現勘紀錄及都市設計審議意見辦理立面現地保存所須費用，上述費用提請大會同意認列。</p> <p>④悉遵辦理。</p> <p>(2)玉泉段二小段 60-2、60-3 因為地形比較崎嶇、細長，故對地形有做差異調整，最後仍依據審議會議審議結果調整。</p>	<p>本次會議上財政局亦有出席並表示意見，其訴求業經會上討論，續依本次會議決議辦理。</p>
<p><b>3. 臺北市府工務局新建工程處</b></p> <p>本案涉本處部分為更新單元外協助開闢道路，位於本市大同區玉泉段二小段 75-1 地號，該筆土地為本處管有之國有道路用地，故無涉撥用事宜。本處後續依都市更新相關規定參與都更。</p>	<p><b>3-1 實施者受任人:合邑都市更新股份有限公司 姜義哲經理</b></p> <p>遵照辦理。</p>	<p>新工處本次會議有出席書面意見表示業於 109 年 4 月 20 日移交國產署接管在案，予以確認。</p>

(九) 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，有關估價報告書修正部分，續請都市更新處轉請地政局及估價委員確認後始辦理核

定，倘有必要再提會報告；後續請實施者於收受審議會會議紀錄起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。