

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 536 次會議紀錄

111 年 5 月 12 日府都新字第 1116012981 號

壹、時間：民國 111 年 3 月 28 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：討 1 案黃一平召集人、討 2 案陳建華副召集人

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：高俊銘

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、臨時報告案：

一、追認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 4 次專案小組會議」審查結果

（一）申請自行劃定「臺北市北投區豐年段四小段 421 地號等 4 筆土地為更新單元」都市更新審議案

決議：洽悉備查，請申請人於收受審議會追認結果會議紀錄起 1 個月內檢具修正後檢討書圖送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提會審議。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市大安區大安段一小段 267 地號等 22 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 張逸民 02 2781-5696 轉 3078)

討論發言要點：

（一）臺北市政府財政局（公有土地管理機關）（書面意見）

1. 頁 15-2，本案提列特殊因素費用結構制震設備費用 30,992,121 元，經實施者回應審查結果載明於計畫書附錄 P.5-10~P.5-12，惟查計畫書內並無該資料，爰請實施者補充資料及說明提列合理性，並提請審議。
2. 頁 15-3，重建費用項下其他必要費用「其他」項目，提列空調設備費用 39,801,915 元，應非屬重建所需之必要費用，故請實施者說明必要性及合理性，並提請審議。
3. 頁 20-1，已載明部分地主已預選房屋單元及汽車停車位，至其他未預選之地主其選屋範圍以不與已選屋者重複為限，有限縮未預選地主權益之虞，且與頁 13-1 之選配原則不符，請實施者釐清，並提請審議。
4. 頁 15-5，有關營業稅提列一節，請實施者依 110 年 1 月 15 日修正之「臺北市政府更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」，以財政部 109

年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令釋之 2 種公式試算並以最有利於土地所有權人之方案提列，提請審議。

5. 本案廣告銷售管理費、人事行政管理費、風險管理費等費率均依上限提列，請實施者說明合理性，並提請審議。
6. 頁 5-11 及 5-12 所載 826 建號建物之門牌號碼與頁 5-6 不一致，請釐清修正。

(二) 財政局 陳鈺芳幹事 (書面意見)

1. 不動產估價費用請按實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。
2. 本案提列特殊因素費用之結構制震設備費用(30,992,121 元)，及空調設備費用(39,801,915 元)，請實施者說明合理性及必要性後，提請大會討論。
3. 實施者回應意見有關結構制震設備費用業經臺北市結構工程工業技師公會審查完竣，並將審查結果載明於計畫書附錄 P.5-10~5-12。惟查無該附錄，請補正。
4. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(16%)均以上限提列，請實施者說明合理性及必要性，提請大會討論。
5. 本事業計畫案為 104 年 6 月報核，經第 3 次公展修改為適用 107 年版提列費用總表，及建築物工程造價要項為 107 年版本。查都市更新權利變換實施辦法等相關規定略以，所定評價基準日，應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內。本案評價基準日為 104 年 5 月，請參依上開規定及類案審議情形辦理。
6. 修正後異動對照表其中財務計畫(審議會版)部分，成本、收入等金額與計畫書內容(P.15-5、15-6)不一致，請釐清。

(三) 地政局 陳憶萍幹事 (書面意見)

1. 宇豐不動產估價師聯合事務所估價報告書：
 - (1) P.20 已依前次書面意見第 1 點更換案例二，惟查交易日期應為 102 年 2 月，誤植為 105 年 2 月，請釐正，且一併修正相關欄位。
 - (2) P.40 建材等級一欄，按估價師回覆係綜整考量「總樓層」及「建築成本」對房價之差異，惟修正率仍維持 1% 似不合理，請再檢視。(建議補充說明比較案例之建築設備條件，而非逕依房價作為認定)
2. 共同負擔比部分，請實施者說明後，逕提大會討論。

(四) 交通局 洪瑜敏幹事 (顏瑜代) (書面意見)

1.都市更新事業計畫案：

P.16.1 特別約定事項(六)之 3，地下一層 168~170 車位係無障礙汽車位(已設為不得約定專用)，其使用管理應依內政部 110 年 7 月 14 日內授營建管字第 1100811552 號函釋，無障礙停車位係通用概念，可讓身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用。爰併請於附錄二住戶管理規約載明前揭相關文字。

2.交通影響評估：

(1)P.5-1 目標年期為 115 年與第二次幹事會意見回應(116 年)不符，請釐清修正。

(2)請檢討圖 3.3-1，基地地面層行人空間分布示意圖中鄰信義路 4 段 30 巷 21 弄之人行道(基地東北側)，其寬度驟減，考量人行空間連續性，建議調整該處植栽配置，增加行人使用空間，以利行人通行。事業計畫相關圖說請併予修正。

(3)圖 4.3-1 停車場出入口安全設施圖之停車場出入口處反射鏡位置與事業計畫附錄九 P.15 圖 4.3-1 不符，請釐清修正。

(五) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

請確認規劃之救災活動空間範圍內應保持淨空，無突出固定設施、停車格、路燈、變電箱、裝置藝術或植栽等，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線...等，不影響雲梯消防車停放及操作，並標示於圖面。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

事業計畫書 P.10-21 本案 A2 棟 1 樓樓地板面積載明為 170 平方公尺，依本市土地使用分區管制自治條例規定，「第三種住宅區」不允許作「第 22 組:餐飲業(一)營業樓地板面積超過 150 平方公尺之飲食業」使用，請釐清修正，營業樓地板面積須在 150 平方公尺以下，始符合規範。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(書面意見)

無意見。(本案非屬都審案)

(八) 建築管理工程處 林正泰幹事

- 樓層高度部分，依「臺北市建築物樓層高度及夾層挑空設計管理規則」第 3 條規定，因設置中央空氣調節設備、消防設備系統或結構樑尺寸深度等需增加樓層高度，經檢具相關圖說文件者，其樓層高度地面一層得放寬至 4.6 公尺，其餘各層得放寬至 4 公尺。本案 A 棟 2 樓樓高 5.2 公尺、B 棟 1 樓樓高 4.9 公尺，與上述規定不符，如需採第 7 條規定：「因用途、構造特殊，適

用確有困難，並經本府核可者，始得不適用該規則之一部或全部」。請實施者應就用途及構造之特殊性說明，如必要的結構形式、梁深尺寸以及管道間的必要設置尺寸等。

2. 關於基地轉向部分，依照本市土地使用分區管制自治條例第 2 條第 11 款規定，基地長、寬比超過二比一可轉向認定前面基地線，本案轉向要件與上述定義不符，請實施者改正或釐清。
3. 基地中央的戶外安全梯上去，兩側作為土管第 26 組使用的空間部分，緊急昇降機無法連通，是否符合「建築技術規則」第 107 條規定，請實施者再檢討修正。
4. 防火門開啟方向，本案一二樓低樓層集合住宅用途以外的空間，防火門應向避難方向也就是向外開啟，所以在一樓的戶外安全梯、防災中心等空間，一併提醒實施者圖面修正。

(九) 鄭凱文委員

1. 請依「建築技術規則」第 167-3 條檢討無障礙廁所及通達路徑：1F 及 2F 之 A、B 棟均設有一般零售業及其他商業使用，目前公共無障礙廁所僅設置於 A 棟之 2 樓一處，B 棟商業空間卻無法通達，請依法令檢討。
2. 本案基地轉向認定方式似與一般檢討方式不同，建議若有類似檢討案例則可提出，供後續參考依據。

(十) 張剛維委員

1. 本基地為住宅區，依過去審議若基地非坡地或結構有困難狀況者，住宅區一樓高度皆要求 4.2 公尺，本案因轉管導致部分空間高度較低，應可做調整克服，除非有結構特殊性，建議有關樓高高度應按照審議通案原則處理。
2. 轉向認定係土管規定故建管處會依規定審查，但實際上確實有特殊的基地形狀例，建議再與建管處、都發局都市規劃科討論是否有特例，另高度部分若欲爭取特殊性建議一併討論確認。

(十一) 朱萬真委員

1. 有關空調設備費用部分，依簡報第 24 頁，實施者提出為多數所有權人要求，本案還有 4.53% 的公有地主，是否有表達同意，若非全部地主同意是否有損及未同意地主權益情形，有待商確。
2. 有關制震設備費用，依簡報第 25 頁，提供的專業機構審查結論只勾選合理性，提大會討論議題為合理性及必要性，也是有待商確。
3. 選配原則第 6、7 點地主只能選配 B 棟是否也可以選配 A 棟，與第 2 點依更新前持有房屋或土地相對位置優先分配為原則衝突，只能選 B 棟情形是否與地主達成共識。

(十二) 林光彥委員

1. 以往審議會有曾經同意空調列為特殊因素費用列入共同負擔通過之案例嗎？本案是每戶均同意安裝嗎？
2. 空調設備費用若為特殊因素費用，需審查其必要性及合理性，另是否有可能為一般營建費用？如可，費用應如實合理編列。
3. 選配原則除原位次分配外，另有多項優先權，若不具合理性，建議刪除，避免不當限縮其他所有權人自由選配之權利。

(十三) 蕭麗敏委員

1. 本案建築規劃設計的修正將連帶影響財務計畫甚至估價內容，建議本案請實施者與建管處確實釐清後，後續再提審議。
2. 比較法原則用量化的項目都用量化數字表示，請估價師用數字補充。
3. 本案建材有做制震的部分，要請估價師做充分考量，另外在案例還有 2 樓拆分的部分，估價師在拆分比例皆不一樣，有 40%、60%、80%，差異太大，請估價師補充說明或綜合考量及修正，提醒估價師一般 2 樓拆分單價應該要高於樓上住宅價格，特別請估價師納入綜合考量。
4. 嫌惡設施的部分，請估價師釐清，在定義及調整率的部分，估價師認定信維市場是嫌惡設施，但臨江街夜市調整率是負 1%，請估價師說明，信維市場對價格的影響是大於夜市，與一般認知是否一致，如把信維市場納入嫌惡設施，另一個層面在於市場的比較標的沒有再做調整，是否代表信維市場是有生活機能的便利性在報告書裡面並無納入考量，請估價師再綜合檢視。
5. 選配原則有幾項建議，請實施者將文字釐清並進行適當的修正，第一個選配原則第二點更新前的房屋或土地相對位置優先分配，所謂相對位置優先分配怎麼認定要有比較明確的定義，建議補充相對應的文字說明，選配原則第 6 點針對原來一、三樓住戶有優先選配的權利，請實施者具體說明合理性；第 7 點同理 267 地號小持分地主，小持分亦要明確定義，又理論上是先分配權利價值相對接近也就是總價會比較小，可是讓他選 13 樓及 14 樓又是高單價的樓層，與一般認知有所差異。最後第 8 點最小分配單元一般指的是建案它的最少總價是何單元，這邊指是最小建築單元面積不得小於 46 平方公尺，針對文字的使用請再釐清修正。
6. 請實施者釐清估價報告書住宅的比準戶公設比是高達 38%？

(十四) 葉玉芬委員

1. 估價報告書第 9 頁區域因素分析第 2 點到第 5 點，所敘述的區域因素是否為本更新單元，主要聯絡道路似非本區域，建議估價師再檢視。

2. 估價報告書第 32 頁及 48 頁收益法的部分，房屋稅請估價師再確認，房屋構造標準單價係使用鋼骨鋼筋混凝土或鋼筋混凝土，建議估價師再確認。
3. 地政局提到有關建築成本等，估價師在比較法裡有反應，建議估價師再使用三個比較案例的基地規模，就規模部分因與本更新單元稍微有點差距，建議檢視有無需要就案子本身基地規模及能見度等一些優勢進行適切之反應。
4. 更新後地面層的評估，報告書有載明估價目的是二樓以上的估價，但是估價師對地面層的各戶是有做效用調整，請估價師檢視第 53 頁有補充到更新前現況商效集中在北側，南側為住宅用，信維市場亦是離北側較近，由此似乎是就地理位置而言與信維市場項目的考量，但是估價師也說明，更新後 A1 戶部分商業效益是比較好的，所以給 A1 戶的效用比是較高的，其他相較資料都是往下進行修正，但以 A1 戶地理位置而言是離信維市場較遠的，建議估價師再考量一下，更新後各戶相較之下就地理位置及信維市場距離有無對應的關係，還是本案建築設計下 A1 戶的商效是達到最好的效用，因為修正方向與報告書敘述的部分有衝突。

(十五) 簡文彥委員

1. 本案選配原則第 6 點及第 7 點規範與第 2 點原位次相對位置分配是否一致?若有選配之特殊規定，是否與土地及建物所有權人已達成共識?
2. 選配原則第 8 點之未達最小分配單元是否係指室內面積未達 46 平方公尺之單元由實施者選配部分。
3. 其他應表明事項對於預選單元內容建議應予移除，因屬於私權協議範圍，應於權利變換選配期間依規定辦理。

(十六) 洪德豪委員

有關樓高規定除有特殊必要性外，請依通案原則辦理。

(十七) 劉秀玲委員

本案以面臨大安路二段與信義路四段 30 巷 21 弄之長寬比予以轉向認定，卻以南側信義路四段 30 巷 27 弄為前面基地線，請釐清是否符合土管規定。

(十八) 林昆華委員

營業稅請依 107 年提列總表及 109 年財政部令公式採最有利所權人之公式提列。

(十九) 何芳子委員(另提供書面意見)

1. 有關 1F 建築樓高超過通案規定部分，請實施者補充具體細部規劃上因結構性管道等必要而必須超過通案規定之原因。

2. 有關空調設備裝置費用，依多數所有權人的要求納入共同負擔部分，請補充說明對不同意的所有權人之處理方式。
3. 選配原則第 6、7 點的規定有限制其他所有權人之選配權益建議予以刪除。

(二十) 鄭淳元委員(另提供書面意見)

1. 建請於平面層汽機車出入口於臨建築線處設置、警示燈或蜂鳴器。
2. 無障礙車位請依適用申請時之法令確實檢討車位數。
3. 供做人行步道之獎勵值，於車道進口右側(東側)部分，效益不大仍請刪除。

實施者回應:

- (一) 空調設備費用，目前原建物住戶都有需求，也希望由實施者一併採購於交屋時皆安裝完成，實施者考量統一採購品質較佳的機型能有效降低地主負擔，更新後每一戶分配單元都完成安裝(當然也包含公有地分配部分)，希望委員能認同空調設備費用之提列。針對空調費用，公地主無表達意見，未來在交屋時均會實際檢附故無損及權益的問題。惟仍可尊重後續有表達無空調需求之地主可追減本項費用予以兼顧。另空調費用實施者於整合過程中歷次自辦說明會及公聽會均有充分向地主回應願採行統一安裝之作法，避免住戶交屋後仍無法達直接可居住的狀態，且零星安裝除有施工安全疑慮外，也有外觀凌亂傷害都市景觀之虞。
- (二) 針對預選屋，本案採事業計畫與權利變換計畫分送方式，送件前必須調查地主們期待的坪數狀態，充分了解現況三樓原住戶期望能接近原位置選配(即靠東側大安路)，惟後續選屋之確認仍須依權利變換階段選屋結果為準，包含土銀、公地主，本案更新後房屋坪數型態屬於中小型居多，不會因私地主選配造成其他地主沒房屋可選，針對公地主與土銀部分若可能且有其他選擇請儘量不要與私地主重複，如果重複實施者會協調，協調不成將採抽籤方式辦理。
- (三) 營業稅的部分，將配合財政部109年函釋以2種公式試算並以最有利於土地所有權人之方案提列。
- (四) 管理費的部分，若把道路地捐贈拿掉暫不考量以容移概念來看，共負比將會到35%，懇請審議會同意依原方式提列，後續於權利變換擬訂階段再行依估價期日調整確認總收入；另外計畫書誤植部分配合修正。
- (五) 本案東側15公尺道路臨接本案面寬非常窄，依土管規定1比2應該是本案南

北側建築線的寬度，這有滿足1比2條件。1比2應指本案面對15公尺路的寬度，相較於面臨6公尺路寬度的比例，所以符合轉向認定原則，若認定東側臨大安路只有5公尺多寬度為主要面前道路，反而是不合理的配置原則。

- (六) 有關樓高挑空夾層高度說明，本案分成左側A棟、右側B棟，A棟3樓以上為7戶、B棟3樓以上為4戶的平面配置，主是3樓下來2樓的高度需要轉管，樑深規劃約為1公尺，A棟設置5.2公尺實際會扣掉約1公尺的樑深，污水管離中心區最遠距離將近20公尺，考量整個轉管與空調需求，A棟距離中心區比較遠，設置5.2公尺扣除樑深、轉管需求，設置淨高是3公尺，在一樓局部還是有空調管，所以一樓設置4.4公尺扣除樑深與需求空調設置2.7公尺，B棟1樓供住宅使用之公共大廳設置4.9公尺，因2樓規劃住宅使用空間，也有轉管需求，所以才有這樣的規劃。若扣除樑身跟所有轉管空間，整個空間會低於2.5公尺，2.5公尺對於住宅大廳或商業使用空間是不合理的，其實另有放寬條件，是符合結構必要需求的深度，目前設置淨高也符合規範3公尺以下限制，若留設4公尺淨高對整個2樓空間來講相對影響很大，住宅大廳會太低。
- (七) 使用類組，一般零售業面臨主要道路8公尺2倍路寬以內的限制，此部分符合規定。另有關防火門，後續依相關規定檢討。
- (八) 有關交通局意見，後續配合將植栽往內退縮，讓連接道路寬度區域再大一點，另有關行動不便車位相關文字補充，配合意見修正；行動不變廁所補充通路檢討，若不行配合增設廁所所以滿足B棟使用。因法規認定上的疑慮，導致後院檢討與建管有落差，是否允許本案規劃上進行微調，僅將12樓平面比照13樓做退縮，這部分調整對於整體外觀沒有太大的影響。另交通局意見須配合修正及補充，實施者配合辦理。
- (九) 補充說明規劃科所提營業面積計畫書P.10-21所載170平方公尺總樓地板面積，有關面積檢討於計畫書P.10-22針對營業面積148.11平方公尺<150平方公尺，符合規定。
- (十) 消防車8公尺*20公尺救災活動空間目前均有保持淨空，相關植栽座椅已配合規定，後續將補充剖面圖說明。
- (十一) 有關估價師費用本案為分送案件，後續依正式委託三家估價師合約提列，另結構制震審查資料缺漏、空調費用剛已做說明並提請審議會同意，有關管理費用扣除道路地後共負比僅35%應屬合理。因本案為舊案，綠建築保證金及捐贈道路地需由估價師評估二樓以上均價，估價基準日為權利變換報核基準日前六個月，事業計畫書所載為估算獎勵值當時的價格，另

財務計畫對照表誤植內容配合釐清修正。

- (十二) 制震審查結果係為電子檔案缺漏，計畫書原已檢附。有關制震係數I值提升則是考慮到未來實際整體對都市環境的抗震能力等級提升，以符鄰里使用日常商業空間的安全期待。追溯本案2次變更設計歷程，本案為第三種住宅區，位於信維市場旁巷道內，在報核之後透過長期進駐鄰里的公益計畫與住戶互動深入瞭解當地都市紋理後，採取變更設計取消圍牆，將A、B棟之間的人行公共空間讓出來，除減少南北向弄過長的安全隱憂之外，圍牆打開使地面層支援鄰里的日常服務功能，進一步避免形成公共安全死角，制震提升在此類使用型態的設計目標上其實是有必要性的。惟原I值提升至1.25造成過度負擔，因此才考量折中方案，採用I=1.1來提列。另公會認為一樓規劃小型商業係供不特定公眾使用，在制震能力I值設定與單純住宅使用設I=1是不同的等級，因此適度提升確有其必要性。
- (十三) 本案實際採取權利變換的實施方式，住戶將依照計畫所載原則進行選屋，而本事業計畫擬訂之初對三樓住戶的預選屋結果僅係調查性質，後續可配合委員會決議刪除。另選配原則作為權利變換選屋的執行依據，考量第2點相對原位置的闡述係原則性較為籠統，故於第6、7點加強說明操作細節，優先權的設定並非要限縮選配位置，並且優先戶別的設定除依原位次原則外，尚有權值大小的適當性安排，目前適當權值的單元已較報核當時的版本有更多供給，亦不侷限於原位次，A、B棟所有單元都是地主可自由選配的範圍。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人未同意參與更新，經實施者說明溝通協調情形，後續仍請實施者持續溝通協調整合，另有關土地銀行管有道路地納入都更單元申請△F4-2協助開闢或管理維護毗鄰基地都市計畫公共設施容積獎勵之意見，經實施者說明本案已超過△F4-2申請獎勵額度15%上限，不宜再增加負擔，建請陳情人後續洽其道路地相連的南側街廓更新地區併同辦理。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案A棟1樓樓高4.4公尺、A棟2樓樓高5.2公尺、B棟1樓樓高4.9公尺之合理性及必要性，建築規劃設計是否已符合建管法令規定，經實施者說明，並經審議會討論後，本案樓層除有特殊性及必要性，建議樓高以通案原則為宜。另有關前面基地線轉向認定檢討之疑慮，經審議會討論後原則同意實施者所提12F、13F的量體修正方向，惟請更新處邀集建管處、都發局都市規劃科就樓高議題及基地轉向之法規適用召會討論後，再提會討論。

2. 交通局幹事意見請配合修正及補充。

(三) 消防救災部分

本案消防救災空間，是否符合救災規定，請實施者依消防局幹事意見檢討修正。

(四) 財務計畫部分

1. 有關本案提列空調設備費用 3,980 萬 1,915 元，經實施者說明合理性及必要性，並經審議會討論後，原則同意提列，惟請實施者於核定前邀集所有權人召開說明會明確說明空調設備提至共同負擔，使所有權人知悉並檢附佐證資料。
2. 有關特殊因素耐震性能提升(I 值由 1.0 調高至 1.25)費用提列 3,099 萬 2,121 元，經實施者說明外審結果及合理性、必要性，並經審議會討論後，請實施者核定前檢附公會出具工程必要性相關審查文件。
3. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(16%)均以上限提列，後續仍請實施者逐一說明合理性及必要性後，再提會討論。
4. 有關營業稅部分，實施者同意採 107 年提列公式及 109 年財政部令釋之公式擇低提列。

(五) 估價部分

1. 本案選配原則第 6 點「原三樓住戶對 B 棟西側 3~12F、東側 2~13F 有優先權，且原一樓住戶對其中東側 2~12F 再有優先權、原二、三樓住戶對西側 3~12F 再有優先權」，第 7 點「267 地號小持分地主對 B 棟 13F 西側及 14F 整層具有優先權」，是否有限縮所有權人自由選配之虞，經實施者說明，並經審議會討論後，請依委員意見修正選配原則後再提會討論。
2. 本案二樓以上均價 115 萬 9,717 元/坪，共同負擔比例 41.32%，請依委員及幹事意見修正後，再提會討論。

(六) 本案建築規劃涉及適用建築法規等疑義，後續由本市都市更新處協助邀集建管處、都市規劃科召會研議，請實施者收受研商會議紀錄後 3 個月內檢具修正計畫書內容，再提會討論。

二、「擬訂臺北市中正區臨沂段一小段 363 地號等 11 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 張逸民 02 2781-5696 轉 3078）

討論發言要點：

(一)本案討論前，黃一平召集人及林光彥委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8條規定，自行迴避。

(二)臺北市政府財政局(公有土地管理機關)

1. 本局聽證意見經實施者說明配合修正者，後續請確實修正。
2. 頁13-2 事業計畫貸款期間4年，超出提列標準之38.8個月，請說明合理性並提出相關佐證資料，提請審議會審議，並依審議結果修正合法建物拆遷安置費及風險管理費率等相關連動數值。
3. 頁13-3營業稅，請依財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令公式1計算之營業稅金額及計算說明一併列明於事業計畫，以利核對。另公式2計算式之土地公告現值與頁13-10表13-9不一致，請釐清修正。
4. 頁13-8都市更新規劃費用另加計「其他因應更新推動需求之必要分析」60萬元，請說明合理性，提請審議會審議。
5. 頁13-9本案提列樹木保護、移植及管理維護費用117 萬6,000 元，提請審議會審議。
6. 本案人事行政、廣告銷售及風險管理費均以上限提列，請提請審議會審議。
7. 本案如納入鄰地後本市土地面積將低於50%，若擴大後須依「臺北市市有不動產參與都市更新處理原則」取得範圍內公私有土地面積合計占更新單元土地總面積超過75%同意，再行簽報是否由本府主導，惟本案已進入招商程序，爰希冀本案先行辦理核定。

(三)財政局 黃于珊幹事(書面意見)

1. 本案安置期間42個月及貸款期間48個月，均超過依提列總表基準計算之32.8個月及38.8個月，請實施者說明後，提請審議。另貸款利率無進位規定，本案貸款年利率請以1.845%計算。
2. 本案提列樹保費用117萬6,000元，經實施者表示係依樹木保護項目簽約金額12萬6,000元及移植樹木經費(含巡管維護)報價單金額105萬元合計提列，請實施者補附已簽訂之契約影本，並提請審議。
3. 本案人事行政管理費(3.5%)、廣告銷售管理費(6%)、風險管理費(13.02%)皆以上限提列，請實施者說明後，提請審議。
4. 其餘110年9月29日幹事複審所提意見，實施者已修正或業經承辦科提請本次大會審議，無補充意見。

(四)地政局 徐子偉幹事 (書面意見)

1. 估價部分，本案為事業計畫與權利變換計畫分送，尚無估價報告書，無意見。
2. 共同負擔比部分，請實施者說明後，逕提大會討論。

(五)交通局 蔡于婷幹事(洪郁冠代) (書面意見)

1. P. 13-13基地南側臨臨沂路6巷(6M)僅退縮2公尺消防退縮空間，尚未符合都更審議會歷次會議通案重要審議原則：「計畫道路未達8公尺，應退縮補足8公尺與道路順平後再退縮2公尺以上無遮簷人行步道，但因基地條件窒礙難行者，得經審議會決議免依本項原則辦理。」，爰提請大會討論本基地是否免依本項原則辦理。
2. 法定留設無障礙停車位1席(似已列為不供選配之共用部分)之使用管理，請依身心障礙者權益保障法及建築技術規則建築設計施工編第167條之6之立法意旨檢討納入住戶管理規約註明「無障礙車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用。」辦理，並請申請單位(實施者)一併說明該部分規約之修正方式。
3. 汽、機車升降機使用效率為何？請說明尖峰時段進場車輛是否影響外部交通。

(六)消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

1. 請確認規劃之救災活動空間範圍內應保持淨空，無突出固定設施、停車格、路燈、變電箱、裝置藝術或植栽等，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線…等，不影響雲梯消防車停放及操作，並標示於圖面。
2. 規劃之救災活動空間內含人行道，救災活動空間範圍應與道路順平(高程順平無落差)。

(七)都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

本案業經都審核備，無意見。

(八)都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

1. 本案前經本府110年4月27日府都設字第1103019498號函都審核定在案，本次送件圖說與都審核定版內容有微幅調整地下一層平面配置，其餘圖說大致相符。

2. 倘經更新審議決議調整原核定圖說，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定檢討是否需辦理變更設計事宜。

(九) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 本案1、2樓作為集合住宅以外用途空間的防火門開啟方向，請改向避難方向開啟。另外在2樓的安全梯構造，請實施者再檢討。
2. 有關緊急昇降機部分，地下3、4樓都有梯廳，緊急昇降機及排煙室的部分經檢視需再依法檢討並微調，另計畫書內關於無障礙設施亦也請一併檢討補充。

(十) 朱萬真委員

1. 因更新單元範圍擴大設計變化大，尚需估價初步評估結果，請實施者自行評估所需時間。
2. 第一銀行目前回應採危老重建方式辦理，現北側鄰地要求加入本更新案，不能要求一定要達成完整街廓都更之條件，擴大更新單元範圍應視實際整合情況調整。

(十一) 何芳子委員

1. 多位現場表達意見的鄰地及單元內的所有權人均表達採整體街廓進行更新重建的強烈意見。依土地使用效益及都市環境空間的塑造，對採整體街廓的整體規劃興的方式，樂觀其成。
2. 建請鄰地能於2至3個月內時間內，以100%同意採整體街廓且同意由都更中心擔任時，再由都更中心擬訂規劃方案、評估容獎申請及鄰地分配權益等相關事宜，再進行後續程序。

(十二) 簡文彥委員

1. 鄰地如有100%同意書出具，建議實施者考量以公辦方式，採擴大範圍方式辦理。
2. 臨沂街6巷1號及5號私有地上為老舊合法建物，建議可考量地主權益申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第6條第1項第2款之建物結構安全條件獎勵。

(十三) 鄭淳元委員

無障礙車位進出所使用退縮供人行走部分，請扣除獎勵面積。

(十四)張剛維委員

本案雖已至審議會階段，考量情況特殊及公益性，建議本案先不進行核定，限期請實施者提出模擬方案向鄰地溝通協調，或許有機會以完整街廓做都更，更有公共利益，如仍無法取得100%同意，再依目前內容辦理核定。

(十五)林昆華委員

財政局依照「臺北市市有不動產參與都市更新處理原則」啓動主導案，當初曾詢問鄰所有權人的意見，北側大樓當初意願不高，第一銀行也曾做過溝通，後第一銀行評估想要自建，故決定辦理危老重建，且目前重建計畫已接近核定階段。如未來有合作擴大範圍的需要，本案核定後仍可持續討論，核定後亦能促進鄰地加速整合。

(十六)楊欽文委員

1. 本案法定留設無障礙停車位1席之使用管理，請依身心障礙者權益保障法及建築技術規則建築設計施工編第167條之6之立法意旨檢討納入住戶管理規約註明「無障礙車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用。」辦理。
2. 本案汽、機車升降機使用效率於尖峰時段進場車輛是否影響外部交通，請實施者補充於計畫書並於核定前洽交通局檢視。

(十七)蕭麗敏委員(另提供書面意見)

1. 爰公辦都更具有公益性，則後續相關之公益性規劃，仍應請各地主能同意配合。
2. 本案各宗土地條件差異甚大，原應請實施者再與鄰地地主說明若以全街廓進行時，各地號分配上的差異，惟經出席地主代表說明，已有請建商進行試算，地主皆已了解未來可能分配的結果，故仍請地主代表及大樓主委妥與跟各地主說明。
3. 請鄰地所有權人理解，若納入都更單元，未來若採公辦都更方式續行時，各所有權人之分配皆應以核定之權利變換結果為準。
4. 建議鄰地地主代表應協助提供各住戶已同意之書面文件，且應同意依核定之權利變換計畫進行分配，以確認後續更新計畫順利執行之可行性，若各地號達100%同意，始有擴大範圍之可行性；若未能於期限內提供上述書面文件，則建議以原範圍續行後續都更程序。
5. 實施者說明業已於106年辦理說明會並進行意願調查，當年調查喜萬年大

樓、忠孝台北大樓之同意比例較低(未逾10%)，第一銀則於108年11月15日發函不參與本案，目前已進行至審議會的階段，在程序上並無爭議與瑕疵，請鄰地所有權人理解。

6. 本案為事業計畫及權利變換計畫分送之案件，故本階段無估價報告書，針對估價部分，以核定之權利變換計畫為準。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情部分

1. 本案於106年時進行全區都市更新參與意願調查，調查結果相鄰土地忠孝大樓及喜萬年大樓同意比例均未達10%，且第一銀行於108年發函表示將自行以危老方式改建，故本案以現行範圍進行劃定更新地區。
2. 有關程序部分，依照「臺北市都市更新自治條例」第14條規定，係指劃定為應實施更新之地區，應以不造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元為原則，惟本案劃定更新地區即為更新單元範圍，無程序瑕疵，但為基地完整性，本案仍辦理全區都市更新參與意願調查。
3. 本案鄰地係110年5月28日「都市更新條例」修法後，提高原容積大於法定容積之建築物獎勵上限，爰啟動自行整合。鄰地於1月份召開管委會時與第一銀行有達成3個月內整合的協議，實施者於聽證時也明確告知第一銀行與鄰地地主之約定，應由第一銀行呈報董事會後視決議情況辦理。
4. 本案相鄰土地之規模符合都市更新之規定可自行辦理更新，且本案範圍內所有權人於聽證時也有明確希望本案可加速。另於聽證時已向鄰地地主說明，即便是使用原容的1.2倍獎勵容積計算方式，亦不足以換回其現在的室內或產權面積，除考量目前工料雙漲的部分外，依照規定公辦都更需具有公益性，設置公益設施。本案如擴大後公有土地僅占20%，應不排除以公有土地參與都更的方式，由民間主導本案的方式辦理。
5. 本案公辦都更已辦理多年，後續進行招商並檢送權利變換計畫，若需擴大鄰地，除劃定更新地區需一定時間，另估價後結果亦可能會有不符期待，北側鄰地大約有100戶左右，仍希冀本案的事業計畫先行辦理核定。

(二) 有關建築設計規劃部分：

1. 有關無障礙車位將於選配原則中載明納入公設不得選配，並納入住戶管理規約載明。
2. 2樓區民活動中心防火門未朝避難方向開啟及規劃設計是否符合建築相關

法令規定，依建管處意見修正。

- (三) 有關消防救災活動空間之檢討修正情形，依消防局意見檢討。
- (四) 有關本案11樓至14樓A3單元室內面積小於46平方公尺部分，後續將由實施者選配，並納入選配原則說明。
- (五) 有關建築規劃設計(三)涉及無障礙車位進出所使用退縮供人行走部分將依委員意見扣除獎勵面積後修正。
- (六) 有關人事行政管理費(3.5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.09%)以上限提列一事，係考量本案從啟動至完成期間，所進行土地整合、人事庶務、及辦理徵求出資人等行政作業繁瑣，且本案為公辦都更案，後續係以徵求出資人方式招商興建，其折價抵付的房地銷售管理費為出資人必要支出，加上近年受到原物料大幅上漲與缺工狀態影響下，未來發包之風險性及不確定性亦隨之攀升，需預留將來風險發生時所能承受之量能等原因，提請同意本案管理費率以上限提列。
- (七) 頁13-3營業稅，公式1計算之營業稅金額及計算會一併列明於事業計畫，以利核對。公式2計算式之土地公告現值與頁13-10表13-9不一致，係為誤植，後續配合修正為與頁13-10表13-9一致。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案所有權人陳情意見之溝通協調情形，請實施者持續溝通協調；另有關本案相鄰土地所有權人陳情欲納入範圍，經實施者說明，並經審議會討論後，本案先續行審議但暫緩辦理核定事宜，惟仍請相鄰土地所有權人應於111年7月31日前提供100%同意參予都市更新並以權利變換方式辦理之意願書，再轉由本府財政局依規定辦理評估簽報作業，如屆期未取得100%同意之意願書，則本案再續行事業計畫核定事宜。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案業經都市設計審議核備，惟基地南側臨臨沂街6巷(6公尺)僅退縮2公尺消防退縮空間，尚未符合都更審議會歷次會議通案重要審議原則：「計畫道路未達8公尺，應退縮補足8公尺與道路順平後再退縮2公尺以上無遮簷人行步道，但因基地條件窒礙難行者，得經審議會決議免依本項原則辦理。」部分，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

2. 2樓區民活動中心防火門未朝避難方向開啟及規劃設計是否符合建築相關法令規定，及2樓安全梯構造、緊急昇降機、無障礙設施部分，請實施者依建管處意見檢討修正。另本案汽、機車昇降機使用效率，請實施者補充於計畫書並於核定前洽交通局檢視。
3. 本案11樓至14樓A3單元室內面積小於46平方公尺，經實施者說明後續將由實施者分回，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 消防救災部份

本案消防救災活動空間之檢討修正情形，請實施者依消防局幹事意見檢討修正。

(四) 財務計畫部分

1. 本案貸款期間以48個月提列，安置期間以42個月提列，經實施者說明係考量本案基地施工動線不易等情況，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案提列樹木保護、移植及管理維護費用117萬6,000元且未檢具報價單或合約及提列鑽探費用26萬8,000元，經實施者說明將於權利變換計畫階段檢附，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案提列營建工程管理費731萬3,255元，惟未檢附合約影本，經實施者說明將於權利變換計畫階段檢附，並經審議會討論後，予以同意。
4. 本案人事行政管理費(3.5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(11.09%)，均以上限提列，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另有關營業稅部分請實施者依財政局意見修正。

(五) 自提修正部分

本案審議資料表中2樓以上均價、P.11-1分配與選配原則說明所載分配比率請、P.13-11風險管理費計算說明所載費率誤植(11.09%)，經實施者說明配合修正為13.02%，並經審議會討論後，予以同意。

(六) 建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法

- (1) (#10)綠建築標章之建築設計獎勵，同意給予216.59平方公尺(法定容積6.00%)之獎勵額度，並請實施者後續依「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「銀級」以上。

- (2) (#11)智慧建築標章之建築設計獎勵，同意給予216.59平方公尺(法定容積6.00%)之獎勵額度，另請實施者依協議書約定取得智慧建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過智慧建築分級評估「銀級」以上。
- (3) (#13)建築物耐震設計獎勵，同意給予72.20平方公尺(法定容積2.00%)之獎勵額度，另請實施者依本案耐震設計採住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能達三級。
- (4) (#14)時程獎勵，同意給予360.99平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度。

2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) 建築規劃設計(二)，同意給予36.10平方公尺(法定容積1.00%)之獎勵額度。
- (2) 建築規劃設計(三)之獎勵額度，有關無障礙車位進出部分，請扣除獎勵面積，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。
- (3) 促進都市更新(二)，同意給予38.45平方公尺(法定容積1.07%)之獎勵額度。

(七) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p>徐○○(當事人)</p> <p>(1)本案進行很久，大家都很關切。</p> <p>(2)上次收到磁碟片中記載內容詳細。</p>	<p>1-1 實施者受任人:張文銓副組長</p> <p>(1)本案為公辦都更案，須先進行都市設計準則和劃定更新地區程序，始得辦理公辦都更，相較民辦都更流程較長。</p> <p>(2)後續因本案有進行都市更新及都市設計等相關審議，又公辦都更案須以招商方式徵求投資者進場，故期程</p>	<p>第(1)~(3)點意見無爭點，理由如下：</p> <p>第(1)點 實施者已說明，無爭點。</p> <p>第(2)點 無涉審議事項，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(3)109年10月給我們的資料是說114年完成，現在的資料卻要到116年才完成，請說明中間耽擱的原因是什麼？我們希望可以加快都更的流程。</p>	<p>稍微延宕，後續本中心會加速辦理本案推動。</p>	<p>第(3)點實施者已說明，無爭點。</p>
2	<p>許○○(利害關係人) 詳書面意見2。 各位芳鄰大家好： 我是喜萬年10樓的業主代表許○○，今日有幸第一次參，承蒙會議主持人之一的○(大樓主委)推薦我為登記發言人之一，特整理所聞及個人淺見如下：</p> <p>(1) 希望本案之都更審議會(名稱?)同意新增3社區(喜萬年、忠孝台北、一銀)加入本案。</p> <p>(2) 應再延期至少一段時間(半年內?)讓以上3社區有機會加入(經過一個月不到，已經一銀(100%，董事會已通過)、忠孝台北(96.3%)兩社區已達門檻，喜萬年亦達68%以上(80%是門檻)。本案因屬公辦性質，且目前至少2社區已達標，因此，沒有道理不讓至</p>	<p>1-1 實施者受任人：張文銓副組長</p> <p>(1) 本案在辦理公辦都更之前都會辦理鄰地協調會，106年辦過，因為戶數眾多，分回坪數不足現有室內坪數，爰同意參與比例不足10%，另第一銀行亦在108年發函予本中心不參與都更，董事會通過係以辦理危老改建方式。</p> <p>(2) 本案是公辦都更，須以公告劃定更新地區使得進行都更程序，又涉及都市設計準則擬定及相關都市設計審議，重新調整配置等，並非三個月即可辦理完成。</p>	<p>第(1)~(4)點意見予以採納，理由如下：</p> <p>第(1)~(4)點有關北側及西側大樓納入本案，實施者說明後，相鄰土地所有權人應於111年7月31日前提提供100%同意參予都市更新並以權利變換方式辦理之意願書，再轉由本府財政局依規定辦理評估簽報作業，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>少以上2達標社區加入。</p> <p>(3) 都更新法實施後，若以上3社區能加入，因面臨忠孝東路，實務上將增加全體都更戶的容積率及地下停車場配置較佳，不但增加全體都更戶之權益，且廊帶擴大，對市容更加美麗。且聽證會的目的，本是讓都更後，社區更美觀、安全及全體權益更，本提案完全符合，若不同意擴大本案恐會引起巨大民怨、及衍生後續之訴願，希望審委能諒查民意。</p> <p>(4) 本案欲新加入之第一銀行本屬公營性質，具較高之公信力，且力自營建金公司也答應全力配合都更戶可能的融資需求，可讓本案參加戶較不用擔心費用問題，應可加速同意本擴大都更案之早日通過80%基本門檻而不至於拖累時程。另一好處是一銀參與下，所有都更戶會覺得更有保障，這也是本3社區在一個月內竟有如此多之業主同意參與的原因之一。</p>	<p>(3) 本案因先前已調查完成確認範圍，故相關都更及招商程序不會停止，若相鄰地主有需求，本中心也可以協助辦理說明會，因目前相鄰土地係 68%同意，第一銀行係屬單一地主 100%，故相鄰土地亦可將相關同意比例意願書交予第一銀行評估。</p>	
3	<p>黃○○○(利害關係人)</p> <p>(1) 鄰地沒有意願參加似乎有點誤會，當初收到的公文沒有相關的官防，111 年一月份緊急召開會議。</p>	<p>1-1 實施者受任人：張文銓副組長</p> <p>(1) 如同相鄰地主所述，請各位蒐集同意比例至一銀所定門檻，交由第一銀行召開董事會同意辦理都市更新，本中心亦可協助召開說明會，</p>	<p>第(1)點~(4)點意見予以採納，理由如下：</p> <p>第(1)~(4)點</p> <p>有關北側及西側大樓納入本案，實施者說明後，相鄰土地所有權人應於 111 年 7 月 31 日前提供</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(2)公辦都更希望最大化，三個樓可以蓋成兩棟雙星大樓，而且可以雙向平面車位，絕對是利多，車位達到 200 多位。</p> <p>(3)108 年有一個更新的獎勵條例出來，後棟可以從 550%增加到 630%，金教授 106 年曾經參加他們的會議強烈表達反對意願。</p> <p>(4)本次只花了一個多月，忠孝台北大樓已達 96.3%、喜萬年大樓 68%。第一銀行給我們住戶三個月，如果可以整合完成第一銀行願意參與。</p>	<p>但本案相關都更及招商程序不會停止。</p> <p>(2)本案如全街廓辦理都更規劃及建築規劃固然是好，對於後排容積當然會有所增加，惟相鄰土地已建 12 層樓，其室內坪數可能會低於現有坪數 6~8 折，各位有意願參與都市更新是好事，但同時也須認知都市更新是提高價值，不是提高室內坪數。</p>	<p>100%同意參予都市更新並以權利變換方式辦理之意願書，再轉由本府財政局依規定辦理評估簽報作業，予以採納。</p>
4	<p>杜○○(利害關係人)</p> <p>都更不是坪數的增大，如何創造更高的價值?忠孝東路的大樓加入未來不是 14 樓而是 20 樓以上的大樓，未來可以在忠孝東路二段，市容加分、臺北市政府政績加分、對住戶也是加分，是創造多贏的。</p>	<p>1-1 實施者受任人:張文銓副組長</p> <p>如同相鄰地主所述，請各位蒐集同意比例至一銀所定門檻，交由第一銀行召開董事會同意辦理都市更新，本中心亦可協助召開說明會，有公辦都更 2.0 機制，不排除也可以 2 案方式進行。</p>	<p>第(1)點意見予以採納，理由如下：</p> <p>第(1)點 有關北側及西側大樓納入本案，實施者說明後，相鄰土地所有權人應於 111 年 7 月 31 日前提供 100%同意參予都市更新並以權利變換方式辦理之意願書，再轉由本府財政局依規定辦理評估簽報作業，予以採納。</p>
5	<p>趙○○(利害關係人)</p> <p>我的意見如同前面幾位，如果我們沒有參與本案，我們的陽光權和日照權都會受到影響，對我們的身心都有影響。如果我們沒有參與，這個舊大樓也會為臺北市帶來一些災害，為了讓臺北市容都好好看，希望</p>	<p>1-1 實施者受任人:張文銓副組長</p> <p>本案基地座落為東西向，其日照影響較低，另臺北市定有建築物日照檢討規定，本中心於建築規劃亦會符合相關法令檢討。</p>	<p>意見予以採納，理由如下：</p> <p>有關北側及西側大樓納入本案，實施者說明後，相鄰土地所有權人應於 111 年 7 月 31 日前提供 100%同意參予都市更新並以權利變換方式辦理</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	大家鄰居有志一同，讓忠孝東路二段成為臺北市的地標。		之意願書，再轉由本府財政局依規定辦理評估簽報作業，予以採納。
6	<p>蘇○○(利害關係人)</p> <p>我是喜萬年大樓的主委，我強烈表示參與都市更新，本案目前是不完整的街廓，如果我們參加，加上新的法令容積獎勵也會有所增加，相信完整街廓進行規劃對本案會有很大的幫助，一起規劃對於美觀、安全、實用及便利可以達到政府推動都更的目的。</p>	<p>1-1 實施者受任人:張文銓副組長</p> <p>如同相鄰地主所述，請各位蒐集同意比例至一銀所定門檻，交由第一銀行召開董事會同意辦理都市更新，本中心亦可協助召開說明會，有公辦都更 2.0 機制，不排除也可以 2 案方式進行。</p>	<p>意見予以採納，理由如下：</p> <p>有關北側及西側大樓納入本案，實施者說明後，相鄰土地所有權人應於 111 年 7 月 31 日前提供 100% 同意參予都市更新並以權利變換方式辦理之意願書，再轉由本府財政局依規定辦理評估簽報作業，予以採納。</p>
7	<p>金○○(利害關係人)</p> <p>(1)我的想法跟前面幾位跟大家一樣，之前出了一份陳情書到市政府，我們是想要加入範圍地實施。</p> <p>(2)都市更新條例的立法意旨，為促進都市土地有計畫之在開發利用，復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益。其中的”景觀”，假如我們沒有加入只有後棟在蓋，前面破舊後面很突出的建築物，如何是改觀市容是我們加入的原因，加入之後才會造就雙贏</p> <p>(3)我當初是反對，不是強烈</p>	<p>1-1 實施者受任人:張文銓副組長</p> <p>(1)本案是公辦都更，須以公告劃定更新地區使得進行都更程序，又涉及都市設計準則擬定及相關都市設計審議，重新調整配置等，並非三個月即可辦理完成，本中心必須向範圍內的所有權人有所交代，為何需延宕期程。</p> <p>(2)如同前述，請各位蒐集同意比例至一銀所定門檻，交由第一銀行召開董事會同意辦理都市更新，本中心亦可協助召開說明會，有公辦都更 2.0 機制，不排除也可以 2 案方式進行。</p>	<p>第(1)~(3)點意見予以採納，理由如下：</p> <p>第(1)~(3)點</p> <p>有關北側及西側大樓納入本案，實施者說明後，相鄰土地所有權人應於 111 年 7 月 31 日前提供 100% 同意參予都市更新並以權利變換方式辦理之意願書，再轉由本府財政局依規定辦理評估簽報作業，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	的反對，我尊重當事人的意見表達。		
8	<p>賴○○(利害關係人)</p> <p>(1)都市更條例的訂定，我在30年前開發公會擔任秘書的時有參與。</p> <p>(2)有棟大樓的住戶有聯署兩份書面的陳情函(詳書面意見8-1、8-2)。</p> <p>(3)106年召開鄰地協調，106年用法定容積計算，110年法案有修正，當初有反對有當初反對的背景，都更中心109年才接手，108年容積獎勵不一樣應該要重新召開鄰地協調。</p>	<p>1-1 實施者受任人:張文銓副組長</p> <p>(1)本案是公辦都更，須以公告劃定更新地區使得進行都更程序，又涉及都市設計準則擬定及相關都市設計審議，重新調整配置等，並非三個月即可辦理完成，本中心必須向範圍內的所有權人有所交代，為何需延宕期程。</p> <p>(2)如同前述，請各位蒐集同意比例至一銀所定門檻，交由第一銀行召開董事會同意辦理都市更新，本中心亦可協助召開說明會，有公辦都更2.0機制，不排除也可以2案方式進行。</p>	<p>第(1)點無爭點、第(2)~(3)點意見予以採納，理由如下：</p> <p>第(1)點 無涉審議事項，無爭點。</p> <p>第(2)~(3)點 有關北側及西側大樓納入本案，實施者說明後，相鄰土地所有權人應於111年7月31日前提供100%同意參予都市更新並以權利變換方式辦理之意願書，再轉由本府財政局依規定辦理評估簽報作業，予以採納。</p>
9	<p>許○○(利害關係人)</p> <p>(1)兩個社區同意比例已達標。</p> <p>(2)參與原案，可以增加公平性(鄰地參與原案權益)、美觀</p>	<p>1-1 實施者受任人:張文銓副組長</p> <p>(1) 本案是公辦都更，須以公告劃定更新地區使得進行都更程序，又涉及都市設計準則擬定及相關都市設計審議，重新調整配置等，並非三個月即可辦理完成，本中心必須向範圍內的所有權人有所交代，為何需延宕期程。</p> <p>(2)銀行賺的是利息，大家願意還錢都沒有問題。</p>	<p>第(1)~(3)點意見予以採納，理由如下：</p> <p>第(1)~(3)點 有關北側及西側大樓納入本案，實施者說明後，相鄰土地所有權人應於111年7月31日前提供100%同意參予都市更新並以權利變換方式辦理之意願書，再轉由本府財政局依規定辦理評估簽報作業，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>性、安全性(鄰地有危老的安全問題)、更有利性(增加容積率和地下室的規劃)。</p> <p>(3)我認為等待大約 9 個月。第一銀行加入，他們有建經公司保證，也有銀行可以借錢，我們可以用委託興建方式辦理，我們是出資方意思是我們可以分回更多。一銀答應可以用新大樓 70%的價值做抵押貸款，應足以涵蓋建築的費用。</p>		
10	<p>臺北市府財政局(當事人)</p> <p>(1)P11-1 分配與選配原則說明所載本案權利變換分配比率請配合共同負擔比調整。</p> <p>(2)P13-2 本次事業計畫貸款期間提高至 4 年，超出提列標準 38.8 個月，請說明合理性並提出相關佐證資料，後續提請審議會審議，並依審議結果修正合法建物拆遷安置費及風險管理費率等相關連動數值。</p> <p>(3)P13-3 營業稅請將以財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令公式 1 計算之結果一併列明，以利核對。</p>	<p>1-1 實施者受任人:張文銓副組長</p> <p>(1) P11-1 權利分配比率為誤值，後續配合修正。</p> <p>(2) 貸款期間計算：考量本案基地位於 11 公尺及 6 公尺巷內，工程施工動線不易，以及假日無法施工等情況，如依提列總表規定僅提列 27 個月施工期間實屬不足，爰預估施工期間約 36 個月，另本案後續採權利變換方式實施，故加計權利變換計畫核定後至開工及取得使照後至產登完成期間共計 48 個月，應屬合理。</p> <p>(3) 依財政部函釋所載營業稅公式 1 計算結果為 22,306,624 元，公式 2 計算結果為 19,411,579 元，故採公式二計算結果提列，對</p>	<p>第(1)、(7)點意見予以採納，第(2)、(3)、(4)、(5)、(6)、(8)點意見無爭點，理由如下：</p> <p>第(1)點 實施者配合修正，予以採納。</p> <p>第(2)點 貸款期間合理性，依審議會決議辦理，無爭點。</p> <p>第(3)點 實施者已說明，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(4)P13-8都市更新規劃費用另加計「其他因應更新推動需求之必要分析」60萬元，請說明合理性，後續提請審議會審議。</p> <p>(5)P13-9本案提列樹木保護、移植及管理維護費用117萬6,000元，後續提請審議會審議。</p> <p>(6)P13-10營建工程管理費前經實施者回應目前無合約，後續倘有簽訂契約仍請檢附實際合約佐證。</p> <p>(7)P13-11風險管理費計算說明所載費率不一致之處請修正。</p> <p>(8)本案人事行政、廣告銷售及風險管理費均以上限提列，請酌降，後續並提請審議會審議。</p>	<p>所有權人最為有利，後續實際數值依審議結果為準。</p> <p>(4) 依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表規定，都市更新規劃費用有其他因應更新推動需求之必要分析其認列標準 60萬，本案為公辦都更案於前期由本中心申辦都市設計準則、法令檢討及相關分析等，爰依規定增列費用。</p> <p>(5)本更新單元範圍內有一列管編號 290 之受保護樹木，後續將依「臺北市樹木保護自治條例」第 6 條規定擬定移植與復育計畫並辦理相關審查作業，其相關費用依合約及報價單提列 117.6 萬元。</p> <p>(6)本案目前為事業計畫階段，依提列總表規定先行訂定基準，後續依權利變換計畫內容，檢具實際合約佐證提列本項費用。</p> <p>(7)風險管理費計算說明為誤植，配合修正為 13.02%。</p> <p>(8)本案人事行政管理費依提列總表規定公有土地比例屬 50%以上，未滿 75%得提列 3.5%；銷售管理費依提列總表規定，實施者獲配之總價值為 30 億以下部份得提列 6%；風險管理費因近年受到原物料大幅上漲與缺工狀態影響下，未來發包之風</p>	<p>第(4)點 其他因應更新推動需求之必要分析費用，依審議會決議辦理，無爭點。</p> <p>第(5)點 提列樹木保護、移植及管理維護費用，依審議會決議辦理，無爭點。</p> <p>第(6)點 實施者已說明，無爭點。</p> <p>第(7)點 實施者配合修正，予以採納。</p> <p>第(8)點 本案人事行政、廣告銷售及風險管理費均以上限提列，依審議會決議辦理，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
		險性及不確定性亦隨之攀升，需預留將來風險發生時所能承受之量能，爰依提列總表規定加計風險管理費率基數，相關管理費率後續依審議通過結果為準。	

- (八) 本次基地北側鄰地陳情納入，惟因實施者表示協調過程中皆有邀請鄰地所有權人參與，因意願不高而以現行範圍審議。爰本更新案原則同意修正通過，至本次鄰地所有權人再次陳情表示將檢具100%同意書納入更新範圍，爰請鄰地所有權人於111年7月底前檢具北側鄰地100%同意書，如未檢具100%同意書，則請實施者於111年7月底起算3個月內應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。