

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 588 次會議紀錄

112 年 6 月 9 日 府都新字第 1126012561 號

壹、時間：民國 112 年 5 月 29 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：王玉芬召集人

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、報告提案

一、追認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 29 次專案小組會議」審查結果

- (一) 「變更臺北市士林區百齡段二小段354地號等14筆土地為更新事業計畫及變更(第2次)權利變換計畫案」都市更新審議案

決議：因實施者112年5月19日來函表示審議會專案小組後尚有自提修正部分，故取消本次追認會議紀錄，退回審議會專案小組討論，不予備查。

- (二) 「變更臺北市士林區福林段三小段236地號等19筆土地都市更新事業計畫及變更(第3次)權利變換計畫案」都市更新審議案

決議：洽悉備查，請實施者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、追認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 30 次專案小組會議」審查結果

- (一) 申請自行劃定「臺北市中山區中山段一小段538地號等3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。

- (二) 「變更臺北市內湖區文德段二小段615地號1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

決議：洽悉備查，請實施者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。

(三) 「變更(第二次)臺北市文山區萬隆段二小段519地號等23筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案

決議：洽悉備查，請實施者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。

三、追認「擬訂臺北市北投區豐年段四小段 517 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新一五〇專案審查結果

案經 112 年 5 月 19 日召開本市都市更新 150 專案小組會議，結論如下：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計業經本府 112 年 5 月 5 日核定，經實施者說明修正對照情形，及建築規劃設計是否符合建管法令相關規定，並經專案小組討論後，予以同意。另有關消防救災修正部分及無障礙通道圖例標示清楚等，請依委員及幹事意見修正。

(二) 財務計畫部分

1. 本案為產權單純案件，實施者依本府 111 年 5 月 3 日自劃更新單元核准函承諾捐贈總銷金額 2%(2,486,905 元)予都市更新基金，經實施者說明本案公益性部分，並經專案小組討論後，同意實施者仍以捐贈總銷金額 2%(2,486,905 元)予都市更新基金。惟請實施者於計畫書中補充本案對外開放空間及供公共通行標示等相關公益性說明。
2. 本案廣告銷售管理費(6%)、人事行政管理費(3%)，經實施者逐一說明合理性及必要性後，後續請將說明詳載於計畫書內，並經專案小組討論後，予以同意。另有關財務計畫修正部分請依財政局幹事意見修正。

(三) 建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) (#6)建築物結構安全條件獎勵，同意給予 267.25 平方公尺(法定容積 7.78%)之獎勵容積。
- (2) (#10)取得候選綠建築證書之建築設計獎勵，同意給予 274.88 平方公尺(法定容積 8%)之獎勵容積；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。

- (3) (#11)智慧建築標章之建築設計獎勵，同意給予 206.16 平方公尺(法定容積 6%)之獎勵容積，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。
- (4) (#13)建築物耐震設計獎勵，同意給予 343.6 平方公尺(法定容積 10%)之獎勵容積；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後 2 年內取得耐震設計標章。
- (5) #14 時程獎勵，同意給予 240.52 平方公尺(法定容積 7%)之獎勵容積。

2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) 建築規劃設計(二)，本案基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上，同意給予 34.36 平方公尺(法定容積 1%)之獎勵容積。
- (2) 建築規劃設計(三)，原則同意給予 237.28 平方公尺(法定容積 6.91%)之獎勵額度，後續授權更新處覈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) 建築規劃設計(四)，本案經檢討尚符合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之建築設計類別，同意給予 103.08 平方公尺(法定容積 3%)之獎勵容積。
- (4) 新技術應用，本案規劃 2 部充電汽車位及 2 部充電機車位，同意給予 34.36 平方公尺(法定容積 1%)之獎勵容積，後續請實施者於圖面標示位置，並納入住戶管理規約。

(四) 聽證紀錄

本案係以協議合建方式實施，經取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，得依都市更新條例第 33 條第 4 款規定免辦理聽證。

決議：洽悉備查，請實施者收受會議紀錄起 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。

柒、討論提案：

- 一、「變更臺北市大安區通化段一小段 812 地號等 6 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 張逸民 02 2781-5696 轉 3078)

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. 本案人事行政管理費率以上限提列，且國有土地比例77.92%，共同負擔比例達42.5%，爰仍請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。
2. 本案財政部國有財產署(下稱本署)分回房地有關費用拆算及保固事項業經實施者同意，爰請於事業計畫第22-1頁配合加註下列事項：
 - (1) 本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。
 - (2) 實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體15年、防水保固2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。
3. 本案前經實施者檢討「一般事務所」組別僅得設置地上5層以下樓層，本分署業以112年5月2日台財產北改字第11200118290號函同意分回2F-A至5F-A辦公廳舍單元使用組別調整，請實施者配合修正。
4. 審議會提供之領銜估價報告書(元宏)第39頁及第62頁，坵塊編號與合併前各筆土地價值推估計算表不符；另商效項目調整經實施者說明819、820地號因位處單元主要巷道交會口，給予稍優調整幅度+2%，惟822地號同樣位處巷道交會口，且商效條件與821地號相同，請實施者再行檢討該項目調整內容之合理性。

(二) 行政院農業委員會林務局 (公有土地管理機關) (出席並提供書面意見)

1. 有關事業計畫:P.16-3管理維護計畫第四(八)及附錄八-3住戶管理規約第九條第九點：「本案依財政部國有財產署北區分署、臺北市政府警察局需求，所規劃之公務機關辦公廳舍(1F 國產署大廳、2F-A、3F-A、4F-A、5F-A、6F-A、7F-A)、寄宿住宅(8F-A1、8F-A2、8F-A3、8F-A4、8F-A5、8F-A6、8F-A7)及部分住宅(8F-A8、8F-A9、8F-A10)，並設置安全梯C及電梯B僅供公務機關辦公廳舍及寄宿住宅使用(前述非大樓共用之範圍由該所有權人負責後續之管理維護)，另安全梯A、B及無障礙電梯A、緊急升降梯後續採樓層管制，2樓至8樓為公務機關辦公廳舍、寄宿住宅及部分住宅使用，9樓至17樓為住宅使用，其管理維護則由大樓管理委員會負責，相關費用負擔以管理委員會決議為準；公務機關辦公廳舍、寄宿住宅及部分住宅人員不得進入9樓至17樓等住宅產權範圍外，9樓以上住戶不得進入辦公廳舍，且各不得主張其權利之份及列入產權移轉交代。」：
 - (1) 1F國產署大廳名稱請配合平面圖修正為「梯廳(二)」。

(2) 8樓層(寄宿住宅及部分住宅)其出入方式是否會使用安全梯C 及電梯B? 另2至7樓公務機關辦公廳舍是否確可使用安全梯A、B 及無障礙電梯A、緊急升降梯? 倘可使用, 後續其他樓層人員似可進出2至7樓, 對於公務機關辦公廳舍安全管制上甚有疑慮, 請實施者說明, 並依實際情形配合調整上開文字及各樓層應合理分配之共有部分。

2. 有關權利變換計畫:

(1) P. 11-6表11-3建物登記清冊表中12F-A4、12F-A5後續應辦理變更非公用程序交予財政部國有財產署, 故其所有權人應載為「臺北市政府警察局」(註3)。

(2) P. 15-29至P. 15-32地下四層至地下一層專有共同區分圖所示, 地下四層至地下二層均設有「國產署蓄水池」共計3座, 惟住宅蓄水池僅1座, 與其使用樓層數及面積比例不相當, 請說明其合理性或調整公設劃分, 另請一併修正名稱。

(3) 8至17樓寄宿住宅、部分住宅(8樓)及一般住宅單元(9-17樓)後續實際進出會使用到安全梯A、B、C及電梯A、緊急升降梯及電梯B第2至7樓層部分, 故均應合理分配共有部分(2)之權利範圍, 表11-3建物登記清冊表請修正。

3. 針對這次意見如實施者說明, 主要是圖面及公設有一些疑慮及管制上的問題, 經過上個禮拜實施者所做說明, 已經釐清本案公設分配及後續管制上的規定, 這部分沒有其他意見。

(三) 財政局 陳鈺芳幹事 (書面意見)

1. 本案營建費用智慧建築增量調整增加的金額依規定無需計算物價調整及超建樓層加成, 請釐清。

2. 上開意見如涉及相關連動數值, 請併同修正。

(四) 地政局地價科 陳憶萍幹事 (書面意見)

已依前次審查意見修正或說明, 無意見。

(五) 地政局測繪科 陳光熙幹事 (書面意見)

表 11-4 土地他項權利登記清冊表, 更新後債權額比例欄之內容為設定權利範圍, 請新增「設定權利範圍」欄, 債權額比例應為全部 1 分之 1。

(六) 交通局 王少韡幹事 (書面意見)

前次意見已修正, 爰本局無意見。

(七) 消防局 洪晴泉幹事 (書面意見)

1. 本案建築物變更設計涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，依內政部(營建署)102年7月22日修訂「設消防車輛救災活動空間指導原則」，本局無修正建議，後續仍應以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。
2. 另為利救災，請建築管理工程處於建造執照注意事項列表註記「建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通誌、停車格、路燈、電箱、雨遮、裝置藝術、植栽……等固定障礙設施，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。」。

(八) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附報告書審議資料表、P.10-9、P.10-11 及 P.10-13 所載開發條件(電子檔 P.21、P.185、P.187 及 P.189 亦無涉都審程序，故無意見。

(十) 建築管理工程處 朱芳毅幹事

本案既經 168 專案小組審查通過及建築師檢討符合建築相關法規，建管處無意見。

(十一) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

事業計畫 22 章為公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則，建議檢視此章節內容是否依相關函文內容載明清楚，如未載明，於事業計畫內補充齊全。

(十二) 陳玉霖委員(出席並提供書面意見)

P.156 坡道車位機械調整-40%請補充說明。

(十三) 吳智維委員(出席並提供書面意見)

1. 權變計畫：

- (1) 本案設58戶，P.8-2地籍整理費誤以57戶計算，請修正。
- (2) 地下一樓身心障礙車位為獎停車位，依共專圖說列為建物所有權人之共有部分(大公，無約定專用)；惟依住戶規約，獎停車位應為產權獨立提供不特定公眾使用，兩者似有相悖，請說明。

- (3) 全體所有權人共有地下一樓2位無障礙獎停車位，依規約該獎停車位併入其他35個獎停車位併同對外開放之停車場，申請停車場營業登記，全體所有權人是否已知悉上開事項，請說明？
- (4) P. 11-7建物登記清冊表16FA3主建物面積32.64平方公尺，所有權人為原地主，是否符合臺北市都市更新自治條例第11條之規定，請說明。

2. 領銜估價報告：

- (5) P. 46宗地個別條件之小計數值有誤，均減少1%，請修正。
- (6) P. 46、P. 70、P. 97、P. 106、P. 111嫌惡設施未依回應將影響由-3%調整至-2.5%。(P. 77、P. 126、P. 131、P. 140、P. 145已修正)，請說明僅部分修正之原因。
- (7) P. 53、P. 77、P. 140比較標的二正面臨復興南路捷運文湖線高架道(距高架15M)，應有噪音之影響，是否亦應列入嫌惡設施，請說明。(P. 111比較標的二正面臨和平東路捷運文湖線高架道(距高架12M))。P. 126更新後比較法捷運高架有修正(調整1.5%)。
- (8) P. 131周邊環境條件小計有誤，應為-2.5%。(非-3%)。

(十四) 都市更新處

計畫書中 10F-A3 警察局分回部分小於 46 平方公尺，請實施者補充說明或調整。若確認未來是供國家住都中心作為社會住宅，按相關函釋可提審議會排除限制，後續請實施者於計畫書中補充說明。

實施者說明及回應：

1. 有關國產署意見，已於聽證紀錄回應。另有國產署第4點意見，因821與822地號相比，在同樣49弄位置上，惟臨路條件不同，在臨路條件部分822地號國產署所經管的土地已經相對比821地號土地單價差異3%，已考量臨路面數條件的差異，但在商效因同一巷道故認為商效等級相當。
2. 有關林務局意見，主要是管理及整體公設分攤部分，上週五已向林務局說明，林務局已初步瞭解相關計畫內容。
3. 有關財政局及地政局測繪科意見，實施者配合修正。
4. 本案提列特殊因素費用(地中壁及扶壁)，已依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」規定辦理，且依社團法人新北市結構工程技師公會111年8月23日(111)新北市結技(五)炤字第2216號函送審查意見書結論，表示本案特殊大地(地中壁及扶壁)施作，確有安全上之必要性，且費用認屬合

理。

5. 估價報告書將依委員提供之意見，再檢視並順修。
6. 有關無障礙車位，依照通案均納於大公，實施者在相關會議上均有說明，私地主亦均了解，如規約上需做相關調整，實施者會配合修正。
7. 有關地下一樓2位無障礙停車位及其他各樓層停車位日後應申請停車場登記證並對外開放1節，除會告知目前全體所有權人外，亦會在未來相關買賣契約善盡告知義務。
8. 有關16F-A3主建物面積小於46平方公尺部分，實施者會與所有權人協調，選配這戶之所有權人為實施者負責人，未來登記予實施者，不影響其他所有權人權益。
9. 有關捷運高架段部分，於製作估價報告時，有些案例雖門牌面臨復興南路或和平東路，但建物位置不見得面臨高架，會再做進一步確認。
10. 10F-A3未來由國產署分回，係為住都中心選配之單元，未來做社會住宅使用，現由國產署分回部分都交給住都中心來選配。警察局主要是分配作警察宿舍使用，樓上層為國產署選配，當初住都中心提供給國產署選配為6戶，這部分因目前產權管理機關尚為警察局，國產署前有發函請實施者先登記予警察局，未來再以撥用方式處理。國產署撥用方式是在專案小組會議的意見，在回應綜理表P.綜-6，意見為案內臺北市政府警察局經管同小段822地號國有土地更新後分回房地雖規劃後續分別由國產署、警察局及行政院農業委員會林務局使用，惟權利變換登記上仍應以原管理機關為準，後續循辦理變更非公用及撥用程序。另有關社會住宅使用相關公文在權利變換計畫P.附錄六-28，國產署於111年12月13日發函說明二表示，旨案配合住都中心社會住宅需求房型，原財政部國有財產署更新後分回的戶數需進行調整，另於112年1月4日及112年3月6日均有調整選配單元，主要是配合中央社會住宅需求的房型做調整。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

有關建築規劃設計修正情形是否符合建築相關法令規定，部分所有權人分回單元面積小於46平方公尺一節，經實施者說明將會與所有權人協調更換住宅單元，不影響其他所有權人權益，經審議會討論後，予以同意。

(二) 消防救災部分

本案消防救災動線及救災活動空間檢討情形，經實施者說明，並經審議會討

論後，予以同意，後續依消防局意見於建造執照加註列管。

(三) 財務計畫部分

1. 本案提列地中壁及扶壁費用(23,895,000元)，經實施者說明業經外審通過，已確定合理性及必要性，並經審議會討論後，予以確認。
2. 本案信託管理費依報價單提列275萬元，經實施者於核定前檢附合約影本並擇低提列，經審議會討論後，予以同意。
3. 本案維持原核定提列之人事行政管理費(3%)、銷售管理費(5.39%)，風險管理費(10.79%)，經實施者說明並經審議會討論後，予以確認。

(四) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形、更新後二樓以上均價由 920,984 元/坪調高至 957,396 元/坪，共同負擔比由 45.68%調降至 42.50%，經審議會討論後，請實施者依委員意見修正，修正後共負比不得增加。

(五) 自提修正部分

本案國產署與實施者協議換戶，由原房屋單元 11F-A1 及 12F-A4 共 2 戶，及車位單元 B4-23、B4-28 共 2 個，調整選配為房屋單元 8F-A8、8F-A9、8F-A10、10F-A3、12F-A4 及 12F-A5 共 6 戶，及車位單元 B4-23、B4-27 及 B4-28 共 3 個；有關國產署部分分回單元面積小於 46 平方公尺，經實施者說明未來係做社會住宅使用，並配合國家住宅及都市更新中心之中央社會住宅房型需求進行調整，尚符本市都市更新自治條例規定，並經審議會討論後，予以同意。惟請實施者於計畫書中補充說明並檢附相關文件。

(六) 建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：
 - (1) (#6)建築物結構安全條件獎勵，同意依168專案小組討論結論給予45.00平方公尺(法定容積1.44%)之獎勵額度。
 - (2) (#10)取得候選綠建築證書之建築設計獎勵，同意依168專案小組討論給予249.48平方公尺(法定容積8%)之獎勵額度；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。
 - (3) (#11)智慧建築標章之建築設計獎勵，同意依168專案小組討論給予249.48平方公尺(法定容積8%)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「黃金級」以

上。

- (4) (#12)無障礙環境設計獎勵，同意依168專案小組討論給予93.56平方公尺(法定容積3%)之獎勵額度；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內達到住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境第二級。
- (5) (#13)建築物耐震設計獎勵，同意依168專案小組討論給予311.85平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內取得耐震設計標章。

2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) 建築規劃設計(二)，本案基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上，同意依168專案小組討論給予31.19平方公尺(法定容積1%)之獎勵額度。
- (2) 建築規劃設計(三)，同意依168專案小組討論結論原則給予422.26平方公尺(法定容積13.54%)之獎勵額度，後續授權更新處覈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) 建築規劃設計(四)，本案經檢討尚符合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之建築設計類別，同意依168專案小組討論給予93.56平方公尺(3%)之獎勵額度。
- (4) 新技術之應用獎勵，同意依168專案小組討論結論給予31.19平方公尺(法定容積1.00%)之獎勵額度；後續請實施者於圖面標示位置(2部充電汽車位及2部充電機車位)，充電柱之設備規格，請比照臺北市停車管理工程處接受民間充電柱捐贈注意事項之規定辦理，並納入住戶管理規約。
- (5) 促進都市更新(二)，本案計有1棟4層樓建築物，同意依168專案小組討論結論給予11.25平方公尺(0.36%)之獎勵額度。

3. 增設公用停車空間獎勵，本項額度前於106年6月27日擬訂事業計畫核定給予585平方公尺(18.76%)，本次變更後，同意依168專案小組討論結論給予555平方公尺(17.80%)之獎勵額度。停獎車位日後應申請停車場登記證並對外開放。

(七) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	決議
1	<p>財政部國有財產署北區分署(書面意見)</p> <p>(1) 本案人事行政管理費率上限提列，且國有土地比例 77.92%，共同負擔比例達 42.5%，爰仍請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。</p> <p>(2) 本案財政部國有財產署(下稱本署)分</p>	<p>1-1 實施者受任人：安邦工程顧問股份有限公司 謝長潤副總</p> <p>(1) 本案依據臺北市府 110.01.15 公告之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」及 110.07 公告之「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」計算共同負擔，經檢討皆具必要性與合理性。其中人事行政管理費，指實施者從更新案的啟動至更新完成期間，所進行土地整合、人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用。</p> <p>A. 實施者自 96 年整合至今已達 15 年，期間除電話及個別拜訪外，亦進行多次意願調查、相關法令說明、建築規劃設計討論及權利變換分配等說明會議，已產生及未來將產生之相關人事、行政、庶務、法律、會計等支出相當可觀。</p> <p>B. 本案未提列專案營建管理費，為保障施工品質及施工進度，尚須由實施者自行辦理工程督導、施工品質及進度控管等事宜，且未來完工交屋後實施者秉持永續經營理念，將持續進行售後及保固服務。以上均須相關人員妥為處理，且依原核定費率提列人事行政管理費。</p> <p>且本案依據 168 專案小組會議結論，刪除耐震監督費用，人事管理費、銷售管理費及風險管理費費率維持原事業計畫核定比例提列，並配合各幹事及委員意見修正估價報告，經修正後共同負擔比例由 45.68% 調降至 42.50%。</p> <p>(2) 遵照辦理，將於事業計畫加註分回房地有關費用拆算及保</p>	<p>第(1)、(4)點予以採納、第(2)不予採納、第(3)點無爭點，理由如下：</p> <p>第(1)點人事行政管理費(3%)業已提會討論並依審議會決議辦理，予以採納。</p> <p>第(2)點實施者說明配</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>回房地有關費用折算及保固事項業經實施者同意，爰請於事業計畫第 22-1 頁配合加註下列事項：</p> <p>A. 本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。</p> <p>B. 實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體 15 年、防水保固 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。</p> <p>(3) 本案前經實施者檢討「一般事務所」組別僅得設置地上 5 層以下樓層，本分署業以 112 年 5 月 2 日台財產北改字第 11200118290 號函同意分回 2F-A 至 5F-A 辦公廳舍單元使用組別調整，請實施者配合修正。</p> <p>(4) 審議會提供之領銜估價報告書(元宏)第 39 頁及第 62 頁，坵塊編號與合併前各筆土地價值推估計算表不符；另商效項目調整經實施者說明 819、820 地號因位處單元主要巷道交會口，給予稍優</p>	<p>固事項。</p> <p>(3) 遵照辦理，將於審議會後修正，將 2F-A 至 5F-A「公務機關」辦公廳舍單元使用組別調整為「一般事務所」。</p> <p>1-2 實施者受任人：元宏不動產估價師聯合事務所 鄭義嚴估價師</p> <p>(4)A. 坵塊編號應以估價條件函內容為準，後續報告書會修正 P39 示意圖與 P62 各宗土地之順序。</p> <p>B. 因 819、820 地號位處通化街 19 巷(8M)與通化街 39 巷 49 弄(8M)路口，為本單元商效較佳之處，狀態等級判斷為「稍優-」。而 822 地號更新前同樣面臨通化街 39 巷 49</p>	<p>合辦理，惟非屬審議會之權責，不予採納。</p> <p>第(3)點 實施者已說明配合辦理，無爭點。</p> <p>第(4)點 本部分涉及估價商效條件，已提會討論並請實施者依審議會決議辦理，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	調整幅度+2%，惟 822 地號同樣位處巷道交會口，且商效條件與 821 地號相同，請實施者再行檢討該項目調整內容之合理性。	弄(8M)，而另一側雖為 6M 寬之都市計畫道路，但更新前僅約 3M 寬可供通行，因此判斷 822 地號與 821 地號皆主要為面臨通化街 39 巷 49 弄之商效條件，狀態等級判斷為「普通」，應屬合理。	

- (八) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，請實施者於收受會議紀錄起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。