

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 524 次會議紀錄

111 年 2 月 10 日 府都新字第 1116005672 號

壹、時間：民國 111 年 1 月 14 日（星期五）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：黃一平召集人

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、討論提案：

一、「擬訂臺北市松山區敦化段五小段 2 地號等 4 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 陳信嘉 02 2781-5696 轉 3087)

討論發言要點：

(一) 本案討論前，陳玉霖委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第 8 點規定，自行離席迴避。

(二) 財政局 黃怡潔幹事（書面意見）

1. 第10-3頁表10-2土地及建築物分配清冊A1旅館單元實施者之權利範圍與第10-4頁表10-3更新後房屋單元分配情形表所載不一致，請修正誤植。
2. 本案事業計畫報核日為104年12月30日，財務計畫係依100年總表提列相關費用，僅營業稅依107年總表算式提列，經實施者說明本案核定事業計畫係以107年版公式計算，且已於權變自辦及公辦公聽會向所有權人說明，提請審議會審議。
3. 其餘110年10月18日168專案小組審查會議本局幹事所提意見，實施者已說明及修正。

(三) 地政局 吳丹鈴幹事（書面意見）

1. 估價部分已依本局前次審查意見修正完竣。
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(李庭維代)（書面意見）

本局無意見。

(五) 消防局 蔡長銘幹事（書面意見）

本案係權利變換案，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

本案涉及權利變換部分，本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

1. 本案為權利變換案，無意見。

2. 至本案都審前經本府108年7月9日府都設字第1083058139號函核定在案，惟申設單位未於期限內申請建照，以致前開核定函失其效力。申設單位已於111年1月6日重新申辦都審程序。

(八) 何芳子委員(另提供書面意見)

本案為 168 專案，有關營業稅以 107 年計算版本提列，權利人 2 名，實施者已說明，擬同意維持。

(九) 葉玉芬委員

有關麗業估價報告書，建議於更新後價格評估說明章節(P.92)，補充說明本案更新後房地價格評估方式。目前似 1 樓部分及 2 樓以上旅館，分別以比較法及折現現金流量分析法評估，1 樓店面以比較法及直接資本化法評估、停車位部分僅以比較法評估。

實施者說明及回應：

(一) 針對估價報告書部分，後續配合委員意見補充相關說明。

(二) 本案事業計畫與權利變換計畫分別申請報核，其中事業計畫已核定公告，並確定管理費用提列費率，現為權利變換計畫階段，管理費率則依事業計畫核定內容提列計算。

(三) 本案已取得拆除執照，後續將預先辦理拆除作業前置準備，實際拆除作業於權利變換計畫核定後辦理。

決議：

(一) 財務計畫部分

1. 本案營業稅依107年版算式計算提列，財政部109年9月14日已有最新令釋，為維地主權益，是否依110年1月15日修正之「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」辦理，修正營業稅以100年總表規定計算，業經實施者說明並經專案小組討論後，原則予以同意依107年版算式計算營業稅，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。其餘誤植部

分，請依財政局幹事意見修正。

2. 人事行政管理費(4%)、銷售管理費(5%)、風險管理費(10%)，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

本案估價報告書修正情形，二樓以上均價為 1,101,062 元/坪，共同負擔比 34.31%，請實施者依委員意見檢討修正。

## (三) 聽證紀錄

本案為依修正前都市更新條例第 19 條、第 29 條(即修正後第 22 條、第 48 條)規定申請都市更新權利變換計畫，報核迄今尚無陳情意見，得依都市更新條例第 33 條第 1 項第 1 款、第 48 條規定免辦理聽證，倘本案於核定前有爭議，應補辦聽證並再次提請大會審議。

- (四) 同意本案擬訂都市更新權利變換計畫修正後通過，請實施者收受會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。

## 二、「擬訂臺北市大同區圓環段三小段 643 地號等 44 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 吳心筠 02-2781-5696 轉 3189)

討論發言要點：

### (一) 財政局 黃于珊幹事 (書面意見)

1. 表8-3合法建築物拆遷安置補償明細表，其中序號9建物為實施者所有，請實施者說明該建物目前是否有居住或營業事實，如無，建請刪除該筆安置費用提列。
2. 本案人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(5.4%)、風險管理費(11.25%)均以上限90%提列，共同負擔比例由事業計畫核定之38.06%提高為39.57%，請實施者說明後，提請審議。
3. 其餘110年1月5日幹事及權小組審查本局幹事所提意見，實施者已修正或說明或業經承辦科提請本次大會審議，無補充意見。

### (二) 地政局 陳憶萍幹事 (書面意見)

1. 本次修正後之 P.74 「寬深比」一欄，除57：57修正率為0%外，其餘(最小最大比值界於10：15至5：26間)皆為4%，是否適當，請再檢視。
2. 共同負擔比部分，請實施者說明後，提大會討論。

## (三) 交通局 吳瑄俞幹事 (陳昇陽技士代) (書面意見)

無障礙汽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。惟查本案無障礙汽車位 4 席，均已選配(原地主 3 席、實施者 1 席)，另依權變計畫 P.13-6，本案 B1-188、B5-34 及 B5-35 等 3 席車位已計入大公，未開放選配。爰建請實施者檢討將無障礙汽車位改列大公之可行性，並將前揭無障礙汽車位使用規定納入住戶管理規約。

## (四) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

本案係權利變換案，未涉及本局權管，無意見。

## (五) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

本科無意見。

## (六) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

本案係權利變換計畫案，無意見。

## (七) 林光彥委員

1. 經實施者說明後，是否第一位陳情人若權利變換低於合建契約，則依合建契約；第二位陳情人協調之差額價金若較高則依差額價金，故兩位陳情人實施者回應是否均為擇優辦理。
2. 計畫書第14-1頁，選配原則建議修正為「……申請之房屋單元及車位價值以不超過應分配權利價值之110%為原則……」，另相對應第14-2頁第4點之「10%」建議修正為「110%」。

## (八) 葉玉芬委員

1. P. 51價格日期(110.01)是否錯誤?
2. 本案更新前比準地為合併38筆土地，報告書P. 74，可否具體說明距離重慶北路距離的修正邏輯?P. 75表格內的調整率揭露方式未標示至小數點；另本項調整率與「商業效益」、「臨路種類」有無重複修正之虞，建議再行檢視。
3. 同表，本案標的更新前各宗土地因臨路條件差異的調整率，「臨路路寬」、「臨路種類」、「臨路數量」都是在反映臨路條件的差異、有無重複之虞，建議檢視之。
4. 更新後建物價值，有無反應基地規模及建物可視性優勢。

(九) 朱萬真委員

1. 信託銀行有前後不一致之情形，請實施者修正。
2. 表16-1實施者因發放補償金部分未選配房屋，其金額應可分配房屋，建議實施者酌予考量。

(十) 蕭麗敏委員

權利變換計畫表 16-1、表 16-2，車位價格請依估價報告書所載車位價格計列，非以車位平均價格登載。

(十一) 陳玉霖委員

1. P. 74更新前土地商效與距重慶北路距離是否有重複修正?請實施者再檢視說明。
2. P. 195更新後辦公室價格之修正用1樓店面修正之理由，有無辦公室價格案例可以補充佐證資料。

(十二) 何芳子委員 (另提供書面意見)

本案目前據實施者簡報載明尚有 2 名未同意戶，該 2 名權利人於審議會也表達陳情意見，經實施者說明，無意見，惟仍請實施者再行溝通。

(十三) 黃嫩雲委員

1. (另提供書面意見) 圖6-2至圖6-6地下各層平面圖，請標示斜邊、轉折尺寸(第6-6頁至第6-10)；圖6-10至圖6-34二層以上各層平面圖請標示陽台寬度、雨遮尺寸(第6-11頁至第6-38頁)；圖6-36屋凸層平面圖請標示尺寸(第6-40頁)。
2. 表17-3建物登記清冊(第17-7頁至第17-18頁)：
  - (1) 建物坐落分配基地權利範圍持分和不等於1。
  - (2) 共有部分計有5個與共專圖說圖例計個顏色不符(第6-48頁至第6-57頁)，請檢視修正；另共專圖說請用顏色表示(第6-53頁至第6-57頁)。
  - (3) 身心障礙停車位編號18由序號94實施者選配；編號60、105、150由序號16、102、9私地主選配，符合實施者說明3個由私地主選配1個由實施者選配。

實施者說明及回應

## (一) 人民陳情部分：

1. 溫先生部分與實施者有簽訂合建契約，並於102年出具事業計畫同意書，溫先生訴求是於權利變換估價時，因土地678、679地號上97巷一樓及地下室之產權，他的概念是地下層應與樓上層相同，如果房屋有多少面積，就應該對應領到多少價值。但在都市更新估價架構中，地下室有被打折，實施者有與溫先生說明，倘權利變換沒有比較好則依合建契約應分配價值分配。另補充說明溫先生所持地下室有權狀登記部分，於送件時有將地下室納入，當初所估地下室單價較高，但經過審議過程中亦有委員討論請實施者再檢視地下室合理性，故依行情概估地下室每坪約18萬元上下，符合區域之行情。
2. 陳小姐部分是於選配期間109年5月13日至本公司進行選配，當時陳小姐找了三位顧問併同出席，要求實施者按合建條件基礎下分配她的房屋、找補方式及搬遷費等，且需於紙上交代清楚，實施者同意並建議併同簽署同意書。既然同意參與，並依權利變換方式分配，陳小姐擔心若基礎條件未被落實會損及權益，故實施者配合在現場簽具了雙方協議分配之文件。陳小姐應是現在比對權利變換之權值與當初協議之基礎條件有差異，擔心當時協議時條件比權利變換差，惟陳小姐多慮，當時實施者有與她說明權利變換選配完成後，若有差異就進行找補，且陳小姐並無與實施者簽訂合建契約，故依權利變換方式辦理。昨日陳小姐委託律師事務所寄信予實施者說明目前差額價金是7,439,455元，惟實際金額尚需待交屋後結果之數值為準。
3. 第一位陳情人溫先生有與實施者簽訂合建契約，故擇優辦理；第二位陳情人陳小姐因與實施者並無簽署合建契約，故依權利變換結果辦理。

(二) 針對財政局意見，合法建築物安置費用部分，序號9建物為實施者在整合時所購買，一直均有營業，至目前為止有廣告刊版且內部也有做相關使用，按照相關提列原則提列安置費用；管理費部分原於事業計畫核定時已將費率打9折計算，為維持本案穩定性，依原事業計畫核定之費率提列相關管理費用。

(三) 信託銀行部分為第一銀行，誤植部分將配合修正。

(四) 針對地政局意見，各塊土地之坵塊寬深條件較差，整宗基地差異較大，形狀上無較大反應，故於寬深比做較大調整，這部分會於報告書中備註說明。

(五) 無障礙車位部分，本案設計無障礙車位共計4席，其中原地主選配3席，實施者為1席。另外留設3席車位計入大公，考量本案於選配期間已有選配結

果，地主選配部分在協調上會有困難，故實施者分回1席無障礙車位可依交通局意見計入大公，並於管理規約載明，倘再將其他3席地主選配之無障礙車位計入大公，對地主權益會有相關影響。

- (六) 地主選配之無障礙車位，有2席為地主有行動不便車位需求，剛剛說明選配車位部分，原有另外留設3席計入大公之車位，是否可讓實施者交換，讓本案權利變換價值差異不會太大。
- (七) 有關車位單價及選配原則10%部分，實施者會進行相關檢討及修正。
- (八) 有關更新前比準地，主要考慮到商效在巷道內，較靠近重慶北路路口商效條件較好，故除修正整宗及每塊土地之商效，再針對每塊地距重慶北路路口距離進行調整。細項部分會再檢視是否有重複修正的問題，惟因巷道內與臨主要道路條件差異較大，這部分反應完會再做檢視。另有關更新後辦公室，考慮本身以住宅產品居多，整棟均以住宅為主，也無純辦公效益，針對辦公室修正有較大之情形，故有關土地及辦公室部分會再補充說明。
- (九) 有關建物登記清冊之共有部分會配合代書做相關檢視修正。
- (十) 有關實施者繼受部分，實施者會進行相關檢討評估，因涉及相關稅賦問題，若影響不大實施者可評估以地主身分選配。

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及溫○祿陳情意見，請實施者持續溝通協調整合。
- (二) 財務計畫部分
  1. 本案信託費用應以實際合約影本之50%提列，惟目前係以信託草案提列，是否承諾於核定前檢具合約，經實施者承諾於核定前檢具合約，且合約費用若高於本次提列金額，則擇低提列，並經審議會討論後，予以同意。
  2. 本案人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(5.4%)、風險管理費(11.25%)，經實施者說明係依原事業計畫費率計算，並經審議會討論後，予以同意。
  3. 有關序號9實施者持有建物提列合法建築物拆遷安置費，經實施者說明有營業事實，並經審議會討論後，予以同意。
- (三) 權利變換及估價部分
  1. 本案公設分配情形及店面辦公公設比24~33%之差異情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另有關選配原則文字調整部分，請依委員意見修正。

2. 本案估價報告書修正情形及更新後二樓以上均價為711,123元/坪，共同負擔比為39.57%，請依委員及幹事意見修正。另無障礙車位部分，經實施者說明分回之1部無障礙停車位納入大公；另原計入大公車位部分互換由實施者分回，並以權利價值差異較小的進行調整。

#### (四) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
1	<p>陳○○(當事人)</p> <p>(1)權利變換計畫書中之差額價金是何時可以確認及發放時間點為何時？</p>	<p>1-1 實施者受任人：安邦工程顧問股份有限公司 郭建興總經理</p> <p>(1)今日為聽證，差額價金及發放時間於建物竣工完成，及產權登記時確認。</p>	<p>第 1 點意見無爭點，理由如下：</p> <p>第 1 點 依都市更新權利變換實施辦法第 30 條規定，其差額價金發放時點由實施者通知所有權人應於接管之日起 30 日內繳納或領取，無爭點。</p>

- (五) 同意本案都市更新權利變換計畫修正後通過，請實施者收受會議紀錄起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。

### 三、「擬訂臺北市大同區玉泉段二小段 452-2 地號等 83 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 02 2781-5696 轉 3189)

#### 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. 本案財政部國有財產署實分配權利價值調整，致本分署尚需繳納差額價金新台幣(下同)489萬7,755元，請實施者說明調整原因。
2. 國有土地參與權利分配，以不繳納差額價金為原則，爰仍請實施者配合調整分配標的，改選後選配之房屋及停車位單元如下，預計領取差額價金60萬3,125元，惟上述權利價值及差額價金應依都市更新審議程序為準：
  - (1)房屋單元：38F-C3(原39F-C1改選)、39F-C2、39F-C3、39F-C5、39F-C6、39F-D1、39F-D2、39F-D3、39F-D5、39F-D6等10戶。
  - (2)停車位單元：地下二層編號424、425、426、427、428、440、441、442、443、444等10席。



3. 本案營業稅計算按107年總表計算公式提列，嗣財政部109年9月14日針對都市更新營業稅額計算發布最新令釋，建請實施者說明各方案計算結果，並採有利於所有權人方案提列。

(二) 臺北市政府財政局（公有土地管理機關）（書面意見）

1. 事業計畫第14-7、15-2、附錄-27頁：本案安置期間以52.8個月提列、貸款期間以58.8個月（4.9年）計算，建議依近期審議會通案以36個月提列；信託費用計算式之信託年期為5.5年，仍請實施者說明其計算依據後，提請審議會討論。
2. 事業計畫第15-1頁：本案提列地質改良費用17,946,810元及逆打工法費用106,476,975元等特殊工程費用，請說明其必要性及合理性後，提請審議會討論。
3. 事業計畫第15-2頁：本案營業稅提列，依110年1月15日修正之「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」，擬訂都市更新事業計畫報核日於109年12月31日以前且適用107年提列總表之程序中更新案件，實施者得依財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令公告公式提列營業稅續行審議程序。為維地主權益，請實施者說明本案營業稅以財政部最新令釋2種公式計算之結果，並建請擇低提列，提請審議會討論。
4. 事業計畫第20-1頁：有關「市有土地分回房地配合事項」中於實際交屋前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用仍建議由實施者負擔。
5. 本案人事行政管理費率、廣告銷售管理費率及風險管理費率均以上限提列，且共同負擔比高達42.68%，請實施者調降並提請審議會討論。
6. 上開各項費用若涉權利變換計畫者，亦請一併釐清修正。

(三) 財政局 黃于珊幹事（書面意見）

1. 本案計算合法建築物拆遷安置補貼期間52.8個月、貸款期間58.8個月、信託年期5.5年，請實施者說明合理性後，提請審議。
2. 本案事權計畫於104年7月6日併送報核，經重行公展財務計畫採用107年提列總表概估，惟本案營業稅是否依110年1月15日修正之「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」，以財政部最新令釋之兩種公式試算並以最有利於土地所有權人方案提列，請實施者說明後，提請審議。
3. 其餘109年9月22日幹事複審本局幹事所提意見，實施者已修正或說明或業經承辦科提請本次大會審議，無補充意見。

## (四) 地政局 陳憶萍幹事 (書面意見)

1. 估價部分經檢視無意見。
2. 本案租金水準統一以700元/月/坪計算一節，因與估價報告書P382~386所列安置費價格(租金單價最小最大值界於210~1600元間)有差異，請實施者說明後，逕提大會討論。
3. 共同負擔比部分，請實施者說明後，逕提大會討論。

## (五) 交通局 吳瑄俞幹事(陳昇陽技士代) (書面意見)

1. 本案設置8席無障礙汽車位(法定車位)、8席無障礙機車位(法定車位)已設為不供選配之共用部分，爰請於管理規約內註明「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，且不得約定專用。」另裝卸貨車位亦屬共用性質，請一併納入管理規約規範。
2. 有關無障礙車位應設數量請確實依都市更新法令適用日當時適用之建築技術規則建築設計施工篇之規定檢討設置。
3. 本案申請容獎之11席充電汽車位，其中6席係規劃使用B1層之無障礙汽車位，考量無障礙車位係供提供前揭行動不便者專用，為期充電車位充分發揮使用效益，及兼顧行動不便者使用充電車位權益，建議可充電之無障礙汽車位減為1席，其餘充電車位請改設於一般車位。
4. 建請於住戶管理規約註明「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，不得要求於基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通。」

## (六) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

1. 規劃於南京西路434巷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(高手呈順平無落差)並標示於圖面。
2. 規劃2處救災活動空間距離部分閉口水平距離超過11公尺，請確認修正。
3. 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、障礙物、停車格、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，不影響雲梯消防車停放及操作。

## (七) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

依 108 年本市商業區都市設計及都市更新案件之商業使用比例規劃原則：「商業區建築物至少一、二樓需作商業使用，且其容積樓地板面積總和需大於法定建築面積之 70%乘以 2 倍」。依報告書第 10-19 頁及 11-4 頁所示，

法定建築面積為 4,715.03 平方公尺，應至少有 $*70%*2=6,601.04$ 平方公尺作商業使用。惟經檢視本案 1 至 2 樓作商業使用部分僅 $1,190.74+1,328.3=2,519.04$ 平方公尺，與原則不符。倘經申請人檢討確無作商業使用需求，應提請委員會審議予以放寬。

(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107年7月6日府都設字第1073607900號函核定在案，倘調整前述核定圖說，應依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定檢討是否辦理都審變更設計程序。
2. 承上，本案位屬大稻埕歷史風貌特定區，建築量體色彩前經都審委員會決議在案，倘擬調整底層部立面語彙及全棟立面色彩，應依規定辦理都審變更設計。
3. 考量車道與現有巷介面之友善性，基地南側沿地界線之景觀綠化建請依都審原核定方案配置。至車道配置調整部分，建請交通局協助檢視。

(九) 文化局 蔡佩欣幹事 (書面意見)

1. 有關本案意見已於會議資料呈現，實施者尚未提送涉及第34條報告書予本局審查。
2. 查旨案基地與本局110年9月8日公告登錄之歷史建築「南京西路261號店屋」位於隔道路相鄰街廓，亦鄰近暫定古蹟「南京西路257號」(本建物業提送110年11月29日本府古蹟歷史建築紀念建築緊落建築群考古遺址史蹟及文化景觀審議會第142次會議審議決議登錄為歷史建築)。依據文化資產保存法第34條第1項規定，營建工程或其他開發行為，不得破壞歷史建築立面完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽通道。請申請單位檢送新建工程之建築規劃設計書圖，及以「南京西路261號店屋」、「南京西路257號」為景觀視覺軸線之模擬圖說，說明歷史建築與新建工程之關係，及歷史建築監測保護計畫等資料過局，俾利本局辦理後續。

(十) 新工處 陳家邦幹事 (書面意見)

1. 本案有關實施者協助開闢更新單元西側都市計畫道路範圍，建請循建管程序將該部分設計圖說提送至新工處及水利處審查同意後再行施作，另因本案開闢範圍共涉及533-1地號(私地)及496-1地號(國產署經營之公地)等土地，後續圖說送審時私地部分應一併檢附地主之土地使用同意書，公有地部分則應配合開闢時程預先通知本處辦理撥用作業，並俟土地撥用完成後始得進場施工。
2. 有關本案涉及公有道路用地撥用部分，無論屬有償或無償撥用，若該道路

用地上仍有地上物（含遮雨棚架）時，應請實施者先行將地上物（含遮雨棚架）清除，本處再循序辦理撥用，其中有償撥用部分需由實施者先行函告本處並俟列入年度預算後再由實施者將有償撥用價金撥付本處後始可循序辦理有償撥用事宜；另請實施者考量開闢工進於開闢前一年之3月前告知本處，俾利配合編列年度預算(收支並列)辦理有償撥用。

3. 有關退縮地作為道路使用部分建議仍由所有權人擔任管理單位並負相關權利義務，倘若地面層有局部或緊急狀況，考量公共安全本處可協助修繕。

#### (十一) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 實施者所擬方案為基地兩側跨單元內外的現有巷予以保留，更新單元內的現有巷則予以廢巷，原則上符合現行廢巷規定。因本案更新單元內現有巷分布較為凌亂，較不屬於標準的現有巷形式，所以仍請依現況調查並搭配現有執照檔案資料，確認現有巷的範圍，及使用到現有巷的建物均已納入改建或因故不再使用該現有巷進出，才符合廢巷的條文規定。
2. 另外提醒實施者，更新基地周圍南京西路408巷6號建物的出入使用通路請調閱執照資料並依現況調查結果確實認定。
3. 最後在保留及廢止的現有巷的資料內容，仍請實施者在事業計畫內現有巷廢止及改道章節與現況實測圖及一樓平面圖明確標示現有巷範圍及逐段寬度，以明確日後執照辦理。
4. 本案高層建築所應留設之防災中心依圖面比例初步檢視，似未達最小面積的40平方公尺，然而「建築技術規則」對25層以上之防災中心有更多設備要求，實施者於事業計畫10-18頁所提出的高層建築物專章的檢討漏掉防災中心的面積檢討，故請併入該章節並依「建築技術規則」規定確實檢討。
5. 有關無障礙設施部分，本案報核日為104年7月6日，適用102年全面無障礙之建築技術規則，低樓層非住宅用途所應留設之無障礙廁所留設於3樓，疑似沒有無障礙樓電梯通達，故請實施者就「建築技術規則」無障礙專章補充檢討，如經檢討有需修正者，仍請先行修正。
6. 有關本案協助開闢計畫道路部分，依「臺北市未完成公共設施之建築基地申請建築執照出入通路之處理原則」規定六樓以上建築物應自行開闢4公尺，本案僅協助開闢2.5公尺，請實施者說明是否符合規定。

#### (十二) 張剛維委員

實施者簡報 P.12 為廢巷改道後之全區配置圖，基地東北側及南側維持現有巷通行，請實施者說明本案是否有設置圍牆，另補充與鄰房介面關係。

(十三) 賀士庶委員

請實施者說明現況現有巷為僅供人行通行或包含機車通行?另更新後倘原機車可通行部分是否仍維持通行處理?

(十四) 鄭淳元委員

1. 請於地面層之汽機車出入車道轉角加設反射鏡及進出警示燈。另車道處是否有設置防水閘門，後續是否影響救災空間及進出動線。
2. 車道進出邊與防水設施退縮部分應予扣除△F5-3之獎勵值。
3. 依交通局意見請實施者依報核當時的法令檢討無障礙車位數量，查本案無障礙車位檢討係依今年法令檢討計算，請再修正。

(十五) 何芳子委員

1. 本案車道出入口係規劃於西側4公尺道路，依規劃原則應退縮補足8公尺後，再退縮2公尺人行步道，建議植栽設計朝內側調整，惟應順平可供通行。
2. 本案規劃汽機車位均超過500部，進入車道緩空間必須轉直角再下車道，贊成設置管制燈等設備，以維安全。
3. 本案尚有20餘權利人未表達同意，請再持續溝通協調，以利後續程序進行。

(十六) 簡文彥委員

1. 選配原則第3點文字應修正為±110%為上下限。
2. 事業計畫圖10-2騎樓及人行道留設位置圖，供車道使用空間部分之獎勵計算應予以扣除。408巷做為既有巷道且供機動車輛通行，建議應予扣除。

(十七) 蕭麗敏委員

1. P. 150更新前部分，建議臨路數、臨路路寬分列比較，並再檢視各調整率合理性。
2. P. 347更新後部分：
  - (1) 視野景觀項目，無視野0%，面河景4%，與通案調整率落差較大，但裝飾外牆調整率-5%，請檢視調整率之合理性。
  - (2) 通風採光，雙面採光(差)-1%，單面採光-1%，請檢視並適當調整。
3. 比較法相關可及性項目，建議仍應以量化呈現。

## (十八) 鐘少佑委員

1. 更後中低樓層之樓效比0.7%，是否充分反映市場行情，請實施者說明。
2. P.130比較標的一內含道路用地，係以公告現值進行拆算，請確認計算方式是否有誤？
3. 估價條件中土建持分不一之計算，建議依「不動產估價技術規則」第126-2條規定辦理。

## (十九) 陳玉霖委員

1. P.150更新前各宗土地臨路條件（臨路數、路寬），調整率從極優2%至較差-18%，最大幅度有20%之差異，臨路數、路寬兩項分開調整，調整率請再檢視。
2. P.347更新後調整項目：
  - (1) 有關中繼機房及視野景觀項目，請標示樓層，以利檢視。
  - (2) 河景只隔一個街廓，本案規劃樓層較高仍可俯視淡水河景，調整率為4%，其妥適性請再檢視。
  - (3) 店面單元商業效應項目，經檢視本案基地退縮後情形，商業效應應該可與主要道路串連，惟343巷調整率-20%，請再檢視。
  - (4) 住宅部分，本案更新後為2棟39樓及23樓、地下4樓，其建築結構SC與RC之差異，建議調整係數請再檢視價格合理性。

## (二十) 葉玉芬委員

1. P.150本案更新前各宗土地修正項目的臨路條件，目前估價師做了較多層次的修正項目，及估價條件將本案臨既有可出入巷道的部分均視為臨路，但實際上在該項的修正項目，因臨路條件修正後的淨效果，基地內宗地有達20%的差異；本案基地規模可達2,000餘坪，未直接臨計畫道路的土地於基地規模有一定程度的貢獻。
2. 角地修正邏輯為雙面均臨計畫道路才視為角地嗎，因為部分土地一面臨計畫道路、一面臨既有通行道路，有認定為角地(453地號)及無角地(488地號、489及490地號)的狀況。建議估價師補充說明更新前各宗土地視為角地的設定邏輯於報告書，以便檢視邏輯上的一致性。
3. 商業效益的修正項目建議一併檢視是否與臨路條件項目有重複修正的情形。

4. 本案更新單元的兩個土地使用分區實質上有無價格差異，建議估價師說明或檢視。
5. P. 291步驟六的表格建議修正為土地使用權、非建物使用權項目。
6. 本案更新後建物規劃為鋼骨造地上39層店面辦公住宅大樓，基地規模2,023.59坪，於更新後價值評估與其他案例相較下，除建材及結構外，建案因基地規模上的優勢，可規劃為超高建案及後續房價之可塑優勢，建議於更新後比準戶評估時應斟酌考量。

(二十一) 朱萬真委員

1. 權利變換計畫第15章第一、二項有關不能參與者與不願參與者人數共25人，但表15-1只有22人，查表16-1也是只有22人，不一致情形請釐清後修正。
2. 表16-1不能及不願參與部分受配人之欄位空白，應為實施者。

(二十二) 楊欽文委員

本案係汽機車道分別設置，建議實施者於汽車車道加設安全反射鏡，機車車道加設管制燈。

(二十三) 黃嫩雲委員

1. 圖6-13至圖6-16地下各層平面圖，請標示斜邊、轉折尺寸(第6-15頁至第6-18)
2. 圖17-1權利變換後更新單元地籍套繪圖的圖例權變後預計「合併」為A地號，權變後預計「合併」為B地號，請將「合併」更正為「地籍整理」(第17-3頁)。
3. 表17-3土地登記清冊，請補更新後權利範圍合計(第17-13頁)
4. 表17-4建物登記清冊/主建物面積/室內欄，請將「室內」更正為「主建物」。(第17-14頁~第17-15頁)
5. 估價部分：
  - (1) 107年提列總表拆遷安置費用-住宅租金水準，參考「財團法人不動產資訊中心」季報「臺北市住宅租金行情」認列或得由估價師查估更新單元現地租金水準。
  - (2) 參照權變計畫2.合法建築物拆遷安置費第1段…本項費用以租金補貼方式計算，本案租金水準以700元/坪/月為該算(第8-7頁)，並無說明是

依查估更新單元現地租金水準，但是，幹事及權變小組複審意見6. 實施者回應依宏大估價報告書及討論事項（七）2. 實施者委託鑑價機構查估現地租金（第524次都更審議會資料第44頁、第62頁），呈現是參考估價師查估更新單元現地租金水準。

- (3) 檢視宏大估價報告書，一樓租金單價750~1600元/坪/月，二樓以上租金單價580~750元/坪/月，地下一樓租金單價210元/坪/月（估價報告書第382頁至第386頁），與實施者取均價700元/坪/月之間差異，請說明。
- (4) 實施者說明是與地主私約結果；請配合修正相關部分。

#### （二十四）劉秀玲委員

1. 針對商業比例依審議原則檢討後，本案檢討後留設商業面積僅約一半，本案係依檢核表計算容積獎勵，故與目前審議原則內容不太一致；經檢視本案1、2樓多處設置管委會空間，是否有調整之可行性。
2. 實施者表示本案依107年版審議原則檢討，惟計畫書P.10-14所載為110年版審議原則檢討。

實施者說明及回應：

#### （一）人民陳情部分：

1. 第一位陳情人林小姐與實施者已有簽訂合建契約，關於坪數的部分實施者會後再與陳情人溝通期能達成共識；第三位葉先生也已與實施者簽訂合建契約，葉先生提出的意見內容很細，會後實施者會再與陳情人溝通針對陳情人的疑慮會詳細說明讓陳情人了解；第二位陳情人里長及第四位陳情人白小姐的部分，實施者會努力儘快把案子完成。
2. 關於國產署的意見，第一點於選配的時候可分配的權利價值是預估的，經過實際選配之後，管理費及稅賦部分會重新計算，所以會有差額的產生；第二點調整選配部分予以配合；第三點營業稅的計算依照財政部解釋號令109年12月31日以前案件依照市府規定的提列總表計算，本案採用107提列總表，因此以107年提列標準計算，實施者也有試算過以新的營業稅規定計算公式一金額會較現在提列的金額減少約800多萬元左右。
3. 關於財政局的意見，第一點第二點於剛剛簡報中已有說明，第三點與國產署意見相同，第四點仍須全案統一與其他住戶相同皆以通知交屋一定期間起算，第五點待後續審議時說明。
4. 第五位黃先生非與實施者簽訂合建契約，後續依照權利變換內容辦理。

（二）建管處所提408巷6號建物可經由408巷向北或向南通行進出，本案未設置



圍牆鄰地建物自有設圍牆，現有巷確實較為複雜建築師已有核實進行確認。目前408巷僅能人行、412巷15弄機車可通行，未來皆保留維持通行。另所提規劃設計配合辦理。

- (三) 都設科意見會配合辦理；規劃科商業面積意見本案於臨南京西路側商業已做到三樓，巷內已做到二樓，在大稻埕地區商業使用習慣大部分都在一樓，樓上為該戶店家住宅使用，本案已儘可能將商業在南京西路側一進的部分做到三樓。
- (四) 新工處意見，4公尺未開闢計畫道路因有對側建物占用，經過釐清因為這一段屬於無償撥用，在此須請審議會協助，該筆土地為單一地號，依照無償撥用的規定，必須辦理地籍分割將該開闢範圍的土地分割出來才能辦理無償撥用，今天如同意開闢範圍，請落入會議決議以利後續向國產署申請辦理土地分割，其餘新工處意見配合辦理。
- (五) 文化局意見，本案於審議過程中已有經過文化局審議通過，於110年9月又新增了兩件歷建，本案將於1月底前提送相關資料送文化局審查。
- (六) 鄭委員提到增設設備的部分配合辦理，讓行車進出更安全。何委員提到補足八公尺的部分，算起來現有的人行道再退1.5公尺即可以補足八公尺，實施者配合辦理。劉委員提到有關商業空間的部分，本案採用107年的獎勵經檢討107年審議原則並無該項商業面積檢討標準，本案基地很大、未來人數戶數也很多，目前規劃留設管委會之空間對於整棟使用品質較好，懇請審議會同意，計畫書中審議原則的版本有誤，會修正為107年檢討版本。
- (七) 鄭委員提到無障礙車位計算部分，實施者會回去重新計算，如有檢討錯誤修正重新調整。防水閘門是設置在車道的起始點，不會影響車道及消防空間。另車道前方獎勵值部分，過往通案消防救災重疊部分都會給予，與車道拉齊那一小塊部分尊重審議會決定，實施者無意見。
- (八) 消防局所提意見皆配合辦理。
- (九) 交通局所提意見第三點，本案地下一層全部屬於大公車位，實施者會保留原本無障礙車位充電設備，於地下一層2席平面車位及3席機械車位增設充電設備，讓原本11席充電車位增加為16席充電車位，其餘意見配合辦理。
- (十) 協助開闢計畫道路寬度部分，除了計畫道路2.5公尺部分，會再自行退縮總共補足至8公尺並採柏油方式處理。
- (十一) 財政局意見，第一點有關補貼期間皆以提列標準規定計算，因本案樓層較高所以核算出來的期間會較長，第二點營業稅的說明前面已有回應

過。

- (十二) 租金部分提列單價700元是考量與已簽約的住戶一率都是700元統一標準，依照估價師查估的金額最低210元到最高1600元平均為900元，這部份希望不要提高共同負擔，希望審議會能同意依照與地主簽訂的內容統一提列計算。
- (十三) 有關估價委員提到更新前臨路條件的部分，會遵循委員意見調整報告書，更新後景觀河景部分，考量本案位於大同區非直接臨河，會先看到部分市景才會看到河，比較遠一點，所以河景調整率與一般河景第一排的調整率有落差，通常直接臨河景的話會調到5%以上，因為本案並非第一排所以修正4%，中庭棟距大這部分會再考量進行調整，外牆部分有與實施者確認，於三樓的地方因為外牆有裝飾柱所以對外窗會有視野的遮蔽，實施者認為視野上有遮蔽的話對採光也會有影響，所以這是這個案子特殊的原因修正到這部分。樓層價差部分0.7%大約是5000元左右，與市場上代銷的價格是蠻接近的。
- (十四) 陳委員提到臨路的部分，實際現場裡面的巷道非常狹小，倘沒有拿圖說行走，方向是會錯亂，所以裡面的臨路條件修得較多確實是因現況部分道路連行走都比較困難，因此調整較大，實施者會分類補充載於報告書，讓委員能更清楚。更新後構造部分，實施者是有考量過去提列標準不同等級的差異將它數據化，之後會把相對應的數據化調整過程加註說明於報告書中。確實本案臨河只有一個街廓調整4%，考量原因是本案位於大同區舊市區，大同區目前的都更案是日漸蓬勃的在發展，思考後續倘有建案出現，河景有可能會被建物擋住，所以如果位於河景第一排就會修正較多，但因為有隔一個街廓的距離，所以調整率有往下降。
- (十五) 葉委員所提臨路部分會遵從委員意見分別標示，角地認定會於報告書加註說明，更新後構造及樓高部分對於整案的氣派程度都會有影響，比準戶的部分因應構造的成本上修將近8%，樓高部分實施者還有從其餘方向思考，樓層越高樓層效用比效益越高，因此最後均價已有反映樓高，構造別及樓層效用比綜合分析後確實整體效益比十幾層樓的個案來的好。
- (十六) 估價委員所提河景與三樓視野的部分，感覺是河景修的比較少，實施者將會以三樓裝飾柱的狀況考量，報告書會再補充加註，並再綜合考量修正調整率。
- (十七) 權變報告書有誤植漏列的部分會再檢視釐清修正。

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及顏君等陳情意見，請實施者持續溝通協調整合。

(二) 廢巷改道部分：

本案擬廢止更新單元範圍內之現有巷道（南京西路 412 巷、南京西路 412 巷 1 弄、南京西路 412 巷 2 弄及南京西路 412 巷 18 弄），尚符合本市都市更新自治條例第 10 條第 1 款全部位於更新單元範圍內規定，惟有關圖面標示請依建管處幹事意見補充修正；更新單元範圍內（南京西路 412 巷 15 弄局部）廢巷後續擬依臺北市現有巷廢止或改道自治條例辦理，請依建管處幹事意見修正。

(三) 建築規劃設計部分

1. 有關本案都市設計審決與修正對照情形（業於 107 年 7 月 6 日核備）及建築規劃是否符合建管相關法令，請實施者依都發局都市設計科及建管處幹事意見辦理。
2. 本案土地使用分區為商業區，是否符合「全市性商業區都市更新案件商業使用規劃原則」檢討，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案車道動線係由 4 公尺未開闢計畫道路（南京西路 434 巷）進出，實施者僅協助開闢更新單元側 2.5 公尺部分，有關開闢範圍同意書取得情形及退縮寬度，請實施者依委員、幹事意見修正後，併同於都市設計審議確認。另實施者所提開闢範圍涉地籍分割事宜，請實施者後續逕洽相關單位辦理。
4. 有關本府文化局於聽證上表示本案鄰近 110 年 9 月 8 日公告之歷史建築，涉及文資審查事宜，請依文化局意見辦理。

(四) 消防救災部分

消防救災活動空間檢討及設置範圍修正情形，請依消防局幹事意見修正。

(五) 交通規劃部分

有關本案交通影響評估報告修正情形，請依交通局幹事及委員意見修正。另充電車位經實施者說明調整其餘地下一層大公車位部分增設為充電車位，並經審議會討論後，予以同意。另無障礙停車位數量檢討，請依委員、幹事意見修正。

(六) 財務計畫部分

1. 本案提列地質改良費用 17,946,810 元及逆打工法費用 106,476,975 元等特

殊工程費用共計124,423,785元，經實施者說明提列費用業經臺北市土木技師公會審查通過，並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案合法建築物拆遷安置費用補貼期間以52.8個月及貸款期間以58.8個月，信託年期以5.5年計算，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案人事行政管理費（5%）、風險管理費（16%）皆已上限提列，廣告銷售管理費採累加方式計算，經實施者逐一說明合理性，並經審議會討論後，予以同意。
4. 本案提列總表採用107年版本，針對營業稅部分係採用107年公式提列，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意維持。

#### （七）權利變換及估價部分

1. 本案評價基準日為104年1月28日，建築物工程造價要項以104年1月為物價基準，惟財務計畫以107年版提列，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案拆遷補償以殘餘價值估算、租金水準係依實施者委託鑑價機構查估現地租金水準為700元/月/坪及估價報告書修正情形，更新後二樓以上均價（835,094元/坪），共負比42.66%，請依委員意見檢討修正估價報告書。另請於核定前請估價委員協助書審確認。

#### （八）自提修正部分：

本案 2F-1 戶由一般事務所變更為一般零售業，經實施者說明取消變更；另實施者會上所提所有權人換戶共負比由 42.68% 下降為 42.66% 及公有土地管理機關所提換戶部分，請實施者以不影響他人選配及共同負擔比維持或下降前提列，檢具相關資料並授權本市都市更新處檢視後逕予修正。

#### （九）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，給予359.26平方公尺（法定容積0.96%）之獎勵額度。
2.  $\Delta F3$ （更新時程之獎勵容積）同意給予2,247.69平方公尺（法定容積6%）之獎勵額度。
3.  $\Delta F5-1$ （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2,022.92平方公尺（法定容積5.4%）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) 申請789.20平方公尺 (2.11%) 經實施者同意將車道軌跡線處獎勵面積予以扣除, 另說明南京西路434巷將自行退縮補足8公尺計畫道路採柏油方式供人車共用, 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。
5. △F5-5 (更新基地規模之獎勵容積) 同意給予3,446.45平方公尺 (法定容積9.2%) 之獎勵額度。
6. △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2,247.69平方公尺 (法定容積6%) 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, 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。

## (十) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p>陳○○○(代陳○○)(當事人)</p> <p>(1)地下停車場應全面設置充電器車停車位及充電機車位, 並設置公共線槽以符合環保相關法令、安全與美觀。</p> <p>說明:1. 由於歐盟台灣等共同宣布要在 2040 年之前, 停產所有燃油車。又依實施者計畫本案建築自事業計畫及權利變換計畫核定公告後 65 個月完成, 暫估於 2027 年落成(詳參表 18-1 實施進度表), 但實際上僅會遞延本時程;2. 又本案共同負擔比例高達 43.03%比起其他案場約當 36-38%高出許多。3. 為與環保法令與</p>	<p>1-1 實施者受任人: 弘傑不動產事業股份有限公司辜永奇總經理</p> <p>(1)第 1 點充電車位部分, 未來社區會整體留設線槽規劃, 因為充電設備並未統一, 故無法每個車位做充電設備。</p>	<p>第 1 點意見予以採納、第 2-3 點意見無爭點, 理由如下:</p> <p>第 1 點意見, 設置充電車位部分實施者配合辦理, 予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>時俱進，實施者應當規劃將地下停車場全面設置充電汽車停車位及充電機車停車車位，並裝置公共線槽，使住戶回家即可在自家車位充電，以符合住戶實際每日的需求。目前已有新建案都陸續完成全面性的充電汽車停車位及充電機車停車位，實施者應再行加裝公共線槽及全面性的充電停車位，而非僅達最低要求標準的充電車位（請參綜-13）。</p> <p>(2)2021年11月15日各大新聞公布，政府即將對5樓以下公寓給予原容積1.3倍容積獎勵，新辦法實施後，可望達到「一坪換一坪」以回饋住戶長達12年的等待。</p> <p>說明:本案自民國 99 年 12 月簽署合建契約迄今，實施者共同負擔比例不斷調高，權利變換後可換取的新房價格也隨著原物料起漲而不斷攀升每坪換算的價格，無疑稀釋地主權利變換前的權利價值。為求公平起見，實施者應該將 1.6 建築系數及法令放寬後容獎獎勵回饋給長期等待的住戶，落實居住正義與公平。</p> <p>(3)關於第壹拾陸管理維護計畫:</p> <p>說明:目前政府政策以社區為單位而推動各項居住正</p>	<p>(2)報載 5 樓容獎上限，尚未通過，本案為了儘速往下推動，還是維持原來申請相關規定辦理。</p> <p>(3)雖然本案有二棟，性質差異不大，故本案社區管委會目前規劃一個管委會，日後移交住戶後，住戶若共識分開</p>	<p>第 2 點容積獎勵項目及申請部分，依審議會決議辦理，無爭點。</p> <p>第 3 點意見管委會增設事宜，非本更新審議會審議權責，無爭點。惟仍請實施者持續溝通協</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>義政策、高齡化、少子化的問題，儼然形成以社區為單位的社會福利單位。本案屬較大規模的社區，實施者應再加強本案社區教育，包括本社區應負的社會責任、強化社區物業及保安全管理、對於社區第壹拾陸管理維護計畫，例如 2 棟樓層高低不同，建造成本、基金回饋、將來電梯維修、電費等均不盡相同，是否考慮分別設置 2 個管委會來管理；網路訂購、外送等越來越頻繁公共空間的規劃不致使社區大廳零落；又每年社區區權會召開地點等公共空間是否考量住戶實際需求；每坪管理費的收取及各項社區財務的評估是否符合實際；社區物業管理，保全是否有適當的空間等問題。</p>	<p>管理，依日後住戶決定。</p>	<p>調。</p>
2	<p><b>陳○○○(代陳○○)(當事人)</b></p> <p>(1) 充電車位，剛實施者回復是每個車位留設線槽規劃嗎？</p> <p>(2) 原容的問題，若有多出來的容積獎勵，請實施者考量回饋給住戶。</p>	<p><b>2-1 實施者受任人：弘傑不動產業務股份有限公司辜永奇總經理</b></p> <p>(1) 確認每個車位留設線槽規劃。</p> <p>(2) 容積部分，本案 104 年報核，法令適用 104 年規定，本案為商業區容積較高，總計申請 29.67%獎勵，容積獎勵後續依審議會審決為準；若地主另有簽署合約部分，則依合約約定辦理，其餘依權變結果分配。</p>	<p>第 1 點意見予以採納、第 2-3 點意見無爭點，理由如下：</p> <p>第 1 點意見設置充電車位部分實施者配合辦理，予以採納。</p> <p>第 2 點意見獎勵值依審議會決議辦理，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	(3)管理物業部分，請實施者慎重考量分二個管委會管理，也請實施者審慎評估合理的管理費用。	(3)管委會部分，因本案二棟性質相同，故維持一個管委會，管理成本可降低；至於管理費部分，屆時依照管理成本來計算管理費用，維持良好管理。	第 3 點意見管委會增設事宜，非本更新審議會審議權責，無爭點。惟仍請實施者持續溝通協調。
3	<p><b>林○○(當事人)</b></p> <p>(1)本人林○○不同意將本人上述所有房地產被列入忠泰建設公司的都市計畫案內。</p> <p>(2)本人財力不夠付將來都更後的大額兩稅合一稅款與社區管理費用，屆時勢必淪為被強制執行跟被法拍的對象。</p> <p>(3)本人沒有跟忠泰建設簽約參加此都更案。</p> <p>(4)列席者有眾多銀行單位本人合理懷疑建設公司會利用權力變更向銀行貸款進行此案，但世事難料萬一建案進行中導致都更計畫不成功時，地主的所有權歸銀行，地主變成一無所有。</p>	<p><b>3-1 實施者受任人：弘傑不動產事業股份有限公司辜永奇總經理</b></p> <p>(1)會持續跟發言人溝通，希望一起加入都更。</p> <p>(2)稅費部分，倘林先生未來分回房屋沒有銷售，自然沒有繳稅的問題；管理費部分，目前林先生還配一房一車後，尚有差額價金可領取，估算未來繳納管理費是足夠的。</p> <p>(3)知悉。</p> <p>(4)實施者未來不會用地主房地辦理融資，不會有林先生提到的房產歸銀行的問題。</p>	<p>第 1、3 點意見不予採納、第 2、4 點意見無爭點，理由如下：</p> <p>第 1、3 點意見表示不同意納入都更範圍，非本次討論範疇，不予採納。惟仍請實施者持續溝通協調。</p> <p>第 2、4 點意見實施者已說明，無爭點。</p>
4	<p><b>財政部國有財產署北區分署(當事人)</b></p> <p>(1)請實施者同意本案分回國有房地自本案完成產權登記且驗收完成之實施交屋日前管理費、水電費及瓦斯</p>	<p><b>4-1 實施者受任人：弘傑不動產事業股份有限公司楊雅婷經理</b></p> <p>(1)全案統一通知一定期限內交屋，以此期限前後各自負擔相關費用，保固年限及保固書配合辦理。</p>	<p>第 1 點意見、第 2 點意見不予採納，第 3-5 點予以採納，理由如下：</p> <p>第 1 點非本更新審議會審議權責，無爭點。</p>



序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>費等相關費用，由實施者負擔，並自房屋交付之日起，保固建築物結構體15年、防水2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時並提供保固書，確實保證交屋後維修服務，並配合修正事業計畫書第20-1頁所載國有土地處理方式。</p> <p>(2) 本案營業稅計算按107年總表計算公式提列，嗣財政部109年9月14日針對都市更新營業稅額計算發布最新令釋，建請實施者說明各方案計算結果，並採有利於所有權人方案提列。</p> <p>(3) 本案本署實分配權利價值調整，致本分署尚需繳納差額價金489萬7,755元，請實施者說明調整原因。又國有土地參與權利分配，以不繳納差額價金為原則，爰請實施者配合調整分配標的，改選後選配之房屋及停車位單元如下，預計領取差額價金60萬3,125元，惟上述權利價值及差額價金應依都市更新審議程序為準：</p> <p>1、房屋單元：38F-C3(原 39F-C1 改選)、39F-C2、39F-C3、39F-C5、39F-C6、39F-D1、39F-D2、39F-D3、39F-D5、39F-D6 等 10 戶。</p> <p>2、停車位單元：地下二層編號 424、425、426、427、428、440、441、442、443、444 等</p>	<p>(2) 營業稅部分，採 107 年提列標準計算，且經重行公展。</p> <p>(3) 國產署所提改選部分，實施者會再確認是否有其他地主選自己，再與國產署聯繫。</p>	<p>第 2 點實施者已說明，不予採納。</p> <p>第 3 點換戶情形，依審議會決議辦理，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>10 席。</p> <p>(4) 本案都市更新權利變換計畫審議或核定結果，國有土地應分配之權利價值如與實際已申請分配總值不同，本分署需調整分配標的時，貴公司應配合辦理，並以不補繳差額價金為原則。</p> <p>(5) 請實施者提供三家報告書供參。</p>	<p>(4) 第 4、5 點配合辦理。</p>	<p>第 4、5 點實施者說明配合辦理，予以採納。</p>
5	<p><b>臺北市府財政局(當事人)</b></p> <p>(1) 事業計畫第 11-5 頁：本案實施者說明 CD 棟 2 樓因需求規劃樓高為 5M，惟圖 11-3 標示為 4M，仍請全面檢視釐清。</p> <p>(2) 事業計畫第 14-7 頁：本案安置期間以 52.8 個月提列，仍請依近期審議會通案以 36 個月提列。</p> <p>(3) 事業計畫第 15-1 頁：本案提列地質改良費用 17,946,810 元及逆打工法費用 106,476,975 元等特殊工程費用，請說明其必要性及合理性後，提請審議。</p> <p>(4) 事業計畫第 15-2 頁：本案營業稅提列，依 110 年 1 月 15 日「修正之臺北市府更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」，擬訂都市更新事業計畫報核</p>	<p><b>5-1 實施者受任人：弘傑不動產事業股份有限公司楊雅婷經理</b></p> <p>(1) 樓高部分，C、D 棟二樓樓高為 5 米，圖面會補充標示。</p> <p>(2) 第 2 點，安置期間計算，依提列標準計算。</p> <p>(3) 第 3 點，提列特殊費用，已經外審審查通過確認有其必要性及合理性。</p> <p>(4) 第 4 點，營業稅部分，採 107 年提列標準計算，且經重行公展。</p>	<p>第 1、6 點意見予以採納、第 2、4、5 點意見不予採納、第 3、7、8 點意見無爭點、第 9 點意見部分無爭點部分予以採納，理由如下：</p> <p>第 1 點計畫書標示部分實施者配合修正，予以採納。</p> <p>第 2 點安置期間依提列總表規定辦理，不予採納。</p> <p>第 3 點特殊工程費用提列，依審議會決議辦理，無爭點。</p> <p>第 4 點實施者已說明，不予採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>日於109年12月31日以前且適用107年提列總表之程序中更新案件，實施者得依財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令公告公式提列營業稅續行審議程序，建議採上開財政部令釋說明一之二種公式計算後擇低提列。</p> <p>(5)事業計畫第15-2頁：貸款期間以4.9年計算，仍請依近期審議會通案以3年提列。</p> <p>(6)事業計畫第18-1頁：實施進度表請依最新辦理進度修正。</p> <p>(7)事業計畫第20-1頁：有關「市有土地分回房地配合事項」請修正為：</p> <p>1、本案完成產權登記，精臺北市政府財政局完成驗屋並交屋前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。</p> <p>2、實施者自房屋交付臺北市政府財政局之日起，保固建築物結構體15年、防水2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時並提供臺北市政府財政局保固書，確實保證交屋後維修服務。</p> <p>(8)事業計畫附錄-27頁：信託費用計算式之信託年期為5.5年，請說明其計算方式。</p> <p>(9)本案人事行政管理費率、廣告銷售管理費率及風險管理費率均以上限提列，且共</p>	<p>(5)第5點，貸款期間依提列標準計算。</p> <p>(6)實施進度表配合修正。</p> <p>(7)第7點，全案統一通知一定期限內交屋，以此期限前後各自負擔相關費用，保固年限及保固書配合辦理。</p> <p>(8)信託年期為推估本案需5.5年。</p> <p>(9)各項管理費率，未來依照審議會審議結果辦理。</p>	<p>第5點貸款期間部分，依提列總表規定辦理，不予採納。</p> <p>第6點計畫書修正事宜，實施者說明配合修正，予以採納。</p> <p>第7點非本更新審議會審議權責，無爭點。</p> <p>第8點信託年期部分，依審議會決議辦理，無爭點。</p> <p>第9點管理費率部分，依審議會決議辦理，無爭點；共同負擔比部分</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>同負擔比高達42.68%，請實施者調降並提請審議會討論。</p> <p>(10)上開各項費用若涉權利變換計畫者，亦請一併釐清修正。</p>		<p>經實施者自提修正換戶調整結果致共同負擔比下降為 42.66%，予以採納。</p>
6	<p><b>臺北市府文化局</b></p> <p>(1)旨案基地範圍本局業於106年11月17日北市文化資源字第10632086300號函、109年北市文化文資字第1093001741號函(諒達)函復在案。然查旨案基地與本局110年9月8日公告登錄之歷史建築「南京西路261號店屋」位於隔道路相鄰街廓，依據文化資產保存法第34條第1項規定，營建工程或其他開發行為，不得破壞歷史建築之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞觀覽通道。同條第2項規定，有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之，合先敘明。</p> <p>(2)營建工程或其他開發行為前，請申請單位檢送新建工程之建築規劃設計書圖，及以歷史建築「南京西路261號店屋」為景觀視覺軸線之模擬圖說，說明歷史建築與</p>	<p><b>6-1 實施者受任人：弘傑不動產事業股份有限公司楊雅婷經理</b></p> <p>文化局所提意見，依規定辦理。</p>	<p>第 1-3 點意見予以採納理由如下：</p> <p>第 1 至 3 點涉文資審查事宜，實施者說明配合辦理，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>新建工程之關係，及歷史建築監測保護計畫等資料過局，俾利本局辦理後續。</p> <p>(3)經查旨案基地與本局110年9月8日公告登錄之歷史建築「南京西路261號店屋」位於隔道路相鄰街廓，亦鄰近暫定古蹟「南京西路257號」(本建物業提送110年11月29日本府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群考古遺址史蹟及文化景觀審議會第142次會議審議決議登錄為歷史建築)。依據文化資產保存法第34條第1項規定，營建工程或其他開發行為，不得破壞歷史建築之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽通道。前揭歷史建築及暫定古蹟請貴處納入文化資產保存法第34條檢視標的。</p>		

- (十一) 原則同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫經大會審議修正後通過，另都市設計審決圖說倘涉及容積獎勵、估價及財務計畫連動調整，應重新提會審議，請實施者於文資審議及都市設計審議核定起3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府，逾期應再重新提會審議。另估價部分請依幹事及委員意見檢討修正後，請估價委員協助書面審查後始辦理核定。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。