

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 572 次會議紀錄

112 年 1 月 6 日 府都新字第 1116035510 號

壹、時間：民國 111 年 12 月 16 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：討論 1 案及討論 2 案黃一平召集人、討論 3 案黃一平召集人/方定安  
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、討論提案：

一、「擬訂臺北市信義區雅祥一小段 349 地號等 14 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 梁育甄 02 2781-5696 轉 3069)

討論發言要點：

(一) 財政局 蘇振華幹事（書面意見）

本局無意見。

(二) 地政局地價科 張家銘幹事(陳振惟代)（書面意見）

估價報告書請估價師依不動產估價技術規則第 16 條規定簽名或蓋章。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

無修正意見。

(四) 交通局 王少韡幹事(蔡昕芄代)（書面意見）

1. P. 5-11，基地周邊YouBike站位及車輛數有誤，請修正。

2. P. 5-16，八德立體停車場汽機車格位數有誤，請修正。

3. P. 10-26，地下一層平面圖，機車格位編號60請依圖例補充繪製。

4. P. 10-28，本案基地規劃5席自行車停車位，請補充於圖面並標示車位尺寸。

5. 本案設有5商業單元，經實施者說明，為自行滿足停車內部化及裝卸貨之需求已於地下二層設置1席停車位供未來訪客、裝卸貨及垃圾車暫停使用，請檢討停車場限高及貨車、垃圾車等車行動線。

6. P. 10-28，車道出入口建議增設出車警示燈。

7. P. 11-12，景觀灌木配置與自行車位設置位置衝突，請修正。
8. P. 11-13，停車場出入口應與人行空間應順平處理，以維人行安全；另基地東側退縮人行道應與道路順平處理。
9. P. 11-9，請補充地面層汽車升降機之進出動線，並檢討其妥適性。

(五) 消防局 林清文幹事 (書面意見)

1. 本案建築物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「劃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，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、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。」。

(六) 文化局 連婕幹事 (書面意見)

「臺北市信義區雅祥段一小段 349 地號等 14 筆土地集合住宅新建工程」111 年 1 月 18 日北市文化資源字第 1113000579 號函回復，區內樹木皆未達「臺北市樹木保護自治條例」第 2 條第 1 項第 1-2 款認定標準，本局無特殊列管事項。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

實施者已說明，本次無新增意見。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

1. 本案曾辦理都審程序，本府111年6月30日府都設字第1113001143號函都審核定在案，調整原核定圖說應依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定辦理。
2. 經檢視所附報告書與核定圖說一致，無涉都審變更設計。惟倘經更新審議會決議調整原核定圖說，請依前開規定檢討。

(九) 建築管理工程處 李宛真幹事

無意見。

(十) 涂靜妮委員

針對若無法取得計畫道路捐贈同意書，而使計畫道路獎勵值減少的部分，

在建築設計上會有什麼樣的變化嗎？請實施者說明。

實施者說明及回應：

- (一) 人民陳情部分：針對未同意戶，實施者將持續溝通協調。
- (二) 有關△F4-2計畫道路獎勵部分：目前仍在與北側部分計畫道路(353-2地號及355-1地號)之部分地主溝通協調，期望能用買賣的方式與地主做協調，希望能再核定前與未同意之道路地主達成共識。核定前若無法取得道路地主的同意書，獎勵值減少的部分，在建築規劃設計上，將以各樓層牆面縮減來因應。
- (三) 交通局意見部分，將配合修正或補充說明。地政局地價科意見部分，將配合辦理。都市發展局都市設計科意見部分，本案倘經更新審議會決議須調整原核定圖說，將依相關規定檢討是否辦理都審變更。

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

本案於111年6月30日取得都市設計審議核定，有關建築規劃設計、商業空間檢討、人行步道退縮及汽機車位規劃等，經實施者說明修正情形並經審議會討論後，予以同意，另計畫書內誤植、補充繪製、檢討停車場限高等內容，請依交通局幹事意見修正。

(三) 估價部分

1. 本案選配原則載明一個房屋單元以選配一席汽車位為原則，惟更新後戶數83戶，設置77輛汽車位，經實施者說明該原則不包含實施者分回部分，爰可使所有權人分配達一戶一車位，並經審議會討論後，予以同意。
2. 二樓以上均價由原891,622元/坪調整為891,689元/坪、估價報告修正情形及共同負擔比例由34.68%調整為35.01%，經實施者說明因總銷售面積修正致共同負擔調整，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 建築容積獎勵部分

1. △F3及△F5-6維持第518次審議會決議內容。
2. △F4-2(協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積)原則同意給予170.76平方公尺(法定容積2.85%)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。另經實施者說明倘核定前無法取得捐贈同意書無法申請本項獎勵，後續規劃設計以各樓層牆面縮減因應，並經審議會討論後，予以同意。

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）經實施者說明並經審議會討論後，同意維持第518次審議會給予368.60平方公尺(法定容積6.14%)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)，經實施者說明並經審議會討論後，原則同意維持第518次審議會給予236.65平方公尺（法定容積3.94%）之獎勵額度，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。

#### (五) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p>黃○○(案件當事人)</p> <p>(1)本都更案確切可行性。</p> <p>(2)若可行，本都更案甚麼時候可以完成，請明確跟我們說明。</p>	<p>1-1 實施者受任人：安邦工程顧問股份有限公司 謝長潤協理</p> <p>(1)可行性部分，因為本案所有權人共 40 人，當初報核時有 30 人同意，尚有 10 人未出具同意書，本案報核後，也持續跟這 10 人溝通，他們是有意願，只是尚未出具同意書，後續於權利變換選屋作業階段，實施者會持續與未同意戶溝通協調。</p> <p>(2)時程部分，當初 105 年有辦理過第一次聽證，當時有所有權人針對機械車位、結構有意見，依所有權人意見調整後，於 109 年 4 月重行</p>	<p>第(1)點及第(2)點意見無爭點，理由如下：</p> <p>第(1)點、第(2)點 所有權人詢及本案核定可行性及預估辦理期程，實施者已回復說明並承諾持續與未同意戶溝通協調，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
		<p>公展，本日聽證後，還有審議會，希望能在 8 個月內事業計畫核定，後續還有權利變換計畫階段，預計約 1 年半左右核定，預估 2 年後申請建築執照及辦理施工作業。</p>	
2	<p><b>李○○(案件當事人)</b></p> <p>(1)我是○之○號所有權人，105年第一次聽證會後，建商未再與我溝通，我知道本案有一直再進行，剛說構造由 SRC改為RC，這部分應該只是部分所有權人所提意見，我並沒有提這樣的意見。</p> <p>(2)本案一直依程序在進行，但建商在這過程中並未未來跟我溝通協調。</p>	<p><b>2-1 實施者受任人：安邦工程顧問股份有限公司 謝長潤協理</b></p> <p>(1)本案於 105 年第一次聽證時，因有所有權人反映因機械車位安全性及便利性，希望改為平面車位，但改為平面車位後須由地下五樓變成地下六樓，造成成本增加，故所有權人建議將結構由 SC 變更為 RC 以降低共同負擔，相關修正內容於 109 年 4 月 8 日重新辦理公開展覽及公聽會告知相關所有權人。</p> <p><b>2-2 實施者受任人：安邦工程顧問股份有限公司 劉文潭副總</b></p> <p>(1)有關李小姐陳述意見，後續會跟李小姐溝通洽談，剛李小姐提到後續進到權利變換計畫似乎會影響你的權益，因後續權利變換計畫會透過估價計算所有權人權值，並不會影響地主權</p>	<p>第(1)點意見不予採納，第(2)點意見予以採納，理由如下：</p> <p>第(1)點 有關所有權人對本案建築規劃設計疑義及溝通協調歷程情形，經實施者說明，並經大會討論後，不予採納。</p> <p>第(2)點 經實施者說明，並經大會討論後，請實施者持續溝通協調，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
		<p>益。</p> <p>(2)後續實施者會積極進行溝通，感謝地主的提醒與邀約。</p>	
3	<p><b>黃○○(案件當事人)</b></p> <p>(1)針對實施者團隊答覆的，當事人有40人，同意者30人、未同意者10人，同意比例75%，針對同意比例，市政府是否有達法定的同意比例。</p> <p>(2)結構問題，台灣屬於地震帶，SRC工法成本雖比較高，但將SRC改為RC安全性是否足夠，應好好考量。</p>	<p><b>2-1 實施者受任人：安邦工程顧問股份有限公司 謝長潤協理</b></p> <p>(1)同意比例部分，本案是在103年10月14日申請報核，土地面積同意比例為87.28%、土地人數為76.19%、建物面積為83.00%、建物人數為76.19%，是符合108年1月30日修正公布前都市更新條例第22條規定。</p> <p><b>2-2 實施者受任人：安邦工程顧問股份有限公司 劉文潭副總</b></p> <p>(1)結構安全問題，針對結構系統，無論是SC或RC均可以達到耐震等級，土壤液化問題，亦可以克服地層軟弱部分。</p>	<p>第(1)點意見無爭點，第(2)點意見不予採納，理由如下：</p> <p>第(1)點 本案於103年10月14日報核時已符合法定同意比例規定，無爭點。</p> <p>第(2)點 本案建築規劃結構安全性考量部分，經實施者說明，並經大會討論後，不予採納。</p>
4	<p><b>李○○(案件當事人)</b></p> <p>(1)有關耐震部分SC跟RC，剛潤泰有說達到耐震等級，二者耐震等級相同嗎，請潤泰說明。</p> <p>(2)有關權利變換部分，剛有說來我家，應該事先</p>	<p><b>2-1 實施者受任人：安邦工程顧問股份有限公司 劉文潭副總</b></p> <p>(1)結構部分，不論是SC、SRC、RC都可以達到耐震等級第五級以上標準，但我們設計都會超過這個耐震標準。</p> <p>(2)剛李小姐說要協調不要權變，我們會持續跟李</p>	<p>第(1)點及第(2)點意見不予採納，理由如下：</p> <p>第(1)點 本案建築規劃結構安全性考量部分，經實施者說明，並經大會討論後，不予採納。</p> <p>第(2)點 有關所有權人對財務計畫</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>跟我約，而非直接來我家，也只來過一次，後來都沒有在跟我約，若現在沒有溝通協調，進入權利變換後，將影響我們的權益，權利變換是帳面上的房屋售價減房屋成本所剩的餘值，我們用這個餘值去換屋，但書面房屋售價並不是實際售價，所以建商可以降低書面上的售價而增加書面成本，這樣會影響我們的權益，所以我認為需要協調，而不接受權利變換計畫。</p>	<p>小姐溝通。</p> <p><b>2-2 實施者受任人：張倫端 建築師事務所 張倫端 建築師</b></p> <p>(1)耐震等級五級，要設計到 80~250gal，耐震等級標準，無論構造是甚麼都是一樣的。</p> <p><b>2-3 實施者受任人：安邦工程顧問股份有限公司 謝長潤協理</b></p> <p>(1)有關權利變換部分，更新後售價未來會由實施者委託三家不動產鑑價機構評估，送審後，也會由都更處、地政局、財政局及權變小組等相關單位進行審查，確保估價的合理性及公平性。</p>	<p>及權利變換價值疑義溝通協調情形，經實施者說明，並經大會討論後，不予採納。</p>

(六) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，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、「變更臺北市北投區大業段三小段 184-1 地號等 10 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 江柏緯 02 2781-5696 轉 3063)

討論發言要點：

### (一) 財政局 黃于珊幹事 (書面意見)

111 年 6 月 2 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。

### (二) 地政局地價科 徐子偉幹事 (書面意見)

估價部分無意見。

## (三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

1. 表11-3土地登記清冊表，更新後限制登記權利範圍有誤植情形(應為6417/100000)，請釐正。
2. 表11-6土地限制登記清冊表，更新後權利範圍及限制登記範圍有誤植情形，請釐正。

## (四) 交通局 吳瑄俞幹事(吳泰宇代)(書面意見)

## 1. P. 綜-7、P. 綜-9、P. 10-25、P. 10-27

- (1) 各建築開發之停車空間，應集中設置於地下層為原則，惟本案經實施者說明，囿於基地形狀條件致無法將基地平面層16席機車停車位移設至地下層本局無意見。
- (2) 本次規劃1席臨停車位供裝卸及臨停使用，惟本案設有商業單元16單元供一般零售業使用，請補充說明基地衍生裝卸貨停車需求及臨停接運停車需求能否足供使用；另請補充標示車(坡)道淨高及車位限高，俾利能供裝卸車輛進出使用。另該車位使用管理事宜，請併於住戶管理規約載明，以利住戶知悉遵循。
- (3) 請於車道出入口鄰人行步道處增設反射鏡，其設置位置應以利於駕駛車輛進出時察覺行人為原則。
- (4) P. 10-25停車數量檢討表，B1F之汽車位數應為3輛，車位種類應為無障礙汽車位2輛，臨停車位1輛，其餘事業計畫相關部分請一併修正。

## (五) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

1. 本案變更部分未涉及消防車輛救災動線及活動空間，本局無修正建議，後續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，無交通設施、停車格、路燈、變電箱、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。」。

## (六) 文化局 連婕幹事(書面意見)

依據臺北市政府文化局 111 年 1 月 7 日北市文化資源字第 1113000204 號函說明三(略以)，「…區內樹木皆未達臺北市樹木保護自治條例第 2 條第 1 項第 1-2 款認定標準，本局無特殊列管事項」(詳附錄十五)，因此，基地內

並無受保護樹木。本局無意見；惟倘日後生長量體符合前述條例認定標準，則屬本市受保護樹木，仍須依本市樹木保護自治條例規定辦理。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

本案無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

無意見(本案非屬都審案)。

(九) 建築管理工程處 李宛真幹事

1. 依據臺北市土地使用分區管制自治條例第86條之2，本案商業面積檢討符合免設置裝卸停車位。
2. 另有關地面層設置機車停車位，依據建築技術規則建築設計施工編解釋於境界線設置機車停車位，應規劃2公尺的圍牆。

(十) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

1. 因變更版共同負擔比由原核定33%調高至39%，影響所有權人應分配價值，建議風險管理費改依原核定費率11.25%提列。
2. 權利變換計畫書內表10-1，不能參與者名冊郭姓地主勾選不能，可能為報核時之情況。但本次計畫書其應分配價值已非屬不能參與者，查出资人分配單元尚有符合其選配單元，不能將其列為不能參與者，請於核定前協助分配單元並載入計畫書內。
3. 實施者為代理性質，由出資人提供資金，但不能參與者之現金補償部分未說明由出資人出資。依原表列此部分由出資人為受配人情形，若是出資人要取得所有權，應於實施者取得後再移轉予出資人，以上內容建議補充於權利變換計畫書P.10-1。
4. 郭姓地主不能在其未出具領更新後權利金書類之情形下，直接發放更新後權利金方式辦理。實施者應通知其選配，若未取得書類，則以抽籤方式協助其分配單元。
5. 事業計畫P.14-3(變更版)三戶現地安置戶應安置價值與表列面積乘以二樓以上均價均不相同。三戶加總金額與合計金額不一致。合計金額10,763,815元，以註3之說明計算應為10,763,818元。(權利變換計畫表6-2亦同)
6. 權利變換計畫P.8-9現地安置戶應負擔費用、應安置價值，修正後共同負擔金額與計算式計算結果不一致，衍生安置戶應繳納價金之計算式所引用

金額有誤，及表8-1、表8-6、表8-7、表10-2及表10-3合計欄金額，金額均不一致。

7. 權利變換計畫P. 10-2，所有權人應分配價值是否應以P. 8-9所計算之安置戶應安置面積之價值10,763,815元表列(此金額誤植，應為10,763,818元)。另因預計「繳納差額價金」與現地安置戶「應繳納價金」性質不同，故權利變換計畫表10-4如以目前表列方式「繳納差額價金」等於「應繳價金」，而應繳納價金已於P. 8-9已有計算式及說明，故請釐清表10-4應載明之內容。

(十一) 林秋綿委員(出席並提供書面意見)

風險管理費率以 12.6%提列，以致成本提升，但房價銷售價格並未對應提高，建議估價師參考附近成交價格，再斟酌考量房價，以免共負比較原核定版提高過多。

(十二) 葉玉芬委員(出席並提供書面意見)

1. 權利變換計畫部分：郭○○之更新前權利價值比例為0.9453，將更新後總銷售金額扣除共同負擔再乘上權利價值比例約為1,500多萬，本案更新後最小分配單元應有得選配，為何列為領取補償金不能分配部分？

2. 估價報告書(景翰)

- (1) 本案更新後二樓以上均價部分為64.92萬元/坪，更新後比準戶為62.2萬元/坪，更新單元距離北投捷運站不到200公尺，生活機能佳，位於本單元鄰地的克拉美地建案，屋齡已超過10年，雖不適宜引用至更新案的比較標的，價格仍具參考，建議估價師考量。

(2) P. 128比準戶之比較法修正過程

1. 區域因素修正公園廣場徒步區，與三個案例相較之下均下修，與公園綠地部分有無重複修正之虞？
2. 個別因素調整的公共設施接近部分，關於接近距離之量化部分因與修正率有關，需請估價師確認：與捷運站的距離(如案例三距離奇岩站，依GOOGLE地圖步行距離測量約為750公尺，與報告書稍有差距。另4個標的均測量與光明市場的距離是否正確?(直接資本化法的租金比較法建議併同檢視)
3. 估價師於比較法部分，在接近綠地、公園景觀、均有做較細微之檢討，而對於與捷運站距離，生活機能上的便利性與基地位置的優勢也建議併同考量。

(3) P. 147 直接資本化法的費用比例與通案新成屋的費用比相較之下，似有較低，建議檢視各項費用及持有稅(房屋稅)計算的正確性，以及收益資本化率之合理性。

(4) P. 152 更新後各戶調整項目，有一個調整率為臨路狀況，建議說明臨路寬度和面數對於樓上層房價影響因子為何?有無在採光或棟距部分項目部分就可能已有所反映。

(十三) 簡文彥委員(出席並提供書面意見)

1. 郭○○先生權值應已達最小分配單元，除非所有權人明確表示不願選配，不然應以更新後價值參與選配，以維持所有權人權益。
2. 本案規劃小於46平方公尺室內面積之單元，請依臺北市都市更新自治條例規定辦理，應由實施者分回，而非出資者分回。

(十四) 鄭淳元委員(出席並提供書面意見)

計畫書附錄 3 住戶管理規約採勾選式定型稿，但對於未來之管理方式均空白未予勾選，請補正。

(十五) 涂靜妮委員

本案位於第三種商業區，原設計為 1-4 層樓商業使用，本次變更減少為 1-2 層，請實施者補充周邊附近商效，後續納入△F5-1 容積獎勵參考。

(十六) 楊欽文委員

1. 共同負擔費用由原核定為8億4千萬元，目前審議會版為10億5千萬元，金額增加2億元，總銷金額未有反應，建議修正。
2. 另建議補充原核定商業使用面積與修正後規劃面積，以便於瞭解差異性。

(十七) 方定安副召集人

針對會議中討論後做成決議內容於核定前必須順修計畫書之相關數值，請業務科說明。另建議下次提會為討論案。

(十八) 都市更新處

1. 依據審議會委員所提之財務計畫或估價意見，如風險管理費率實施者後續配合修正，以及共同負擔亦會併同配合調整，作為後續核定之依據。
2. 另有關本案規劃小於46平方公尺室內面積之單元部分應由實施者分回，請併同修正。

實施者說明及回應：

- (一) 有關人事行政及銷售管理費：與原核定一致。風險管理費：本案是採事權分送，原事業計畫核定共同負擔比例33%，但財務計畫依據規定應以權利變換計畫(評價基準日)核定內容為準。近年營建成本波動較大，本次共同負擔配合物價指數修正以及地主選配需求，增加地下4、5層開挖，增設平面停車位，對內滿足地主選配，對外也因停車需求內部化，減少外部交通衝擊，對於環境均有正面助益，希望委員會支持本案風管費採12.60%提列。經審議會討論後酌予調降，實施者同意採委員建議以12.2%提列。
- (二) 有關交通局意見，依據法令規定本案毋須設置裝卸車位，惟因應幹事要求設置一部臨停車位以供未來店鋪裝卸貨使用，將配合補充標示車道淨高及車位限高。其餘意見皆配合修正。
- (三) 本案消防救災空間設置於計畫道路上，均保持淨空狀態。
- (四) 估價部分
1. 基地周邊住宅大樓克拉美地是一個純住宅社區大樓，1~2樓全部作為公共設施，住宅環境品質很好，房價也相對比較高，本案係克拉美地留下來之畸零空間，所以面積狹小、形狀不方整，且1-2樓供作一般零售業，生活型態上有一點負面影響，價格未能比照克拉美地。
  2. 有關車站距離的量測，可能來自採直線或步行等量測方式之差異。
  3. 有關收益法的部分，考量本案是新式建築物，相關費用諸如房屋稅、重置成本等比較高，目前費用率大概約20幾%，尚在合理的範圍，惟本案將另檢視費用適度作調整修正。
  4. 資本資金法比例1.5%相對是低的，費用率的部分檢核也算是合理，後續調整基地條件，包括捷運站的部分，價格應該會微調，惟更新後權值影響幅度小。
- (五) 占有他人土地之違占戶以及不能不願的部分，依據規定將配合先登記於實施者名下後再辦理移轉。另室內面積小於46平方公尺之規劃單元應由實施者分配者，將一併修正。
- (六) 有關郭○○選配部分，核定前由實施者持續協調溝通，取得同意分配更新後房地或領取更新前權利價值之相關證明文件。
- (七) 住戶管理規約及計畫書內容誤植的部分將重新檢視修正。

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，請實施者持續溝通協調整合。

### (二) 建築規劃設計部分

本案地上層一層設置16席機車位未依幹事會決議納入地下層，以及建築設計是否符合建管法令規定，經實施者說明並經審議會討論後，請依建管法令規定規劃2公尺圍牆，予以同意。另供裝卸及臨停使用車位之坡道淨高、車位限高及人行步道增設反射鏡等，請依交通局幹事意見修正。

### (三) 消防救災部分

本案消防救災修正情形，請依消防局幹事意見修正。

### (四) 財務計畫部分

1. 本案信託費用以報價單提列(1,100,000元)，經實施者說明將於核定前檢具信託合約，倘超過報價單金額則自行吸收，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案提列人事行政管理費5%、銷售管理費6%、風險管理費提列12.6%，經實施者說明並經審議會討論後，風險管理費下修至12.2%，餘予以同意。

### (五) 權利變換及估價部分

1. 本案本案二樓以上均價649,204元/坪(轉管及溫泉設施管線部分是否反映於估價)、估價報告書修正情形及共同負擔比例為39.93%(原核定33%)，請實施者依委員及幹事意見修正後，再提會討論。
2. 本案有關本案占有他人之舊違章建築戶(現地安置)及不願或不能參與分配者，計畫書載明由出資者獲配及繼受，請實施者依內政部98年4月02日函釋及內政部營建署111年6月2日研商會議結論，調整由實施者辦理。另本案規劃小於46平方公尺室內面積之單元部分由實施者分回，請併同修正，以及郭○○選配部分，請實施者儘力溝通取得同意分配更新後房地或領取更新前權利價值之相關證明文件供審議參考。

### (六) 建築容積獎勵部分

1. △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)請實施者補充本案基地週邊商效及與原核定之商業使用面積差異，再提會討論。
2. △F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓)原則同意給予299.41平方公尺(法定容積4.61%)之獎勵額度，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. △F5-6(建築基地及建築物採綠建築設計)同意維持原核定額度給予389.81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；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。另綠建築保證金部分，涉及估價調整，請實施者依委員及幹事意見檢討修正後，再提會確認。
4. △F6(處理占有他人土地之舊違章建築戶)同意維持原核定額度給予54.81平方公尺(法定容積0.84%)之獎勵額度。

#### (七) 聽證紀錄

本案聽證無人登記發言。

- (八) 請實施者依委員及幹事意見檢討修正，並於收受會議紀錄起3個月內檢具郭先生選配情形與相關資料，併同△F5-1容積獎勵部分，再提請大會討論。

### 三、「擬訂臺北市松山區敦化段一小段 385 地號等 8 筆(原 7 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 陳信嘉 02 2781-5696 轉 3087)

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)

本案土地產權單純，惟人事行政管理費(5%)、銷售管理費(5.45%)及風險管理費(16%)均以上限提列，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) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 本局前以111年11月28日北市財開字第1113006788號函提供聽證意見，其中貸款利息部分經實施者回應後續配合審議會會議決議一併檢視，會後請實施者確實檢視修正。
2. 本案廣告銷售管理費(5.45%)、人事行政管理費(5%)及風險管理費(16%)之費率均以上限提列，請實施者說明合理性後，提請審議會審議。

#### (三) 臺北市政府工務局新建工程處(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 請於建築線設置明顯界石，以與都市計畫道路人行道區隔。

2. 本市目前人行道更新採用透水鋪面為原則，故公有人行道部分除遇有表列情形者外，請採用透水鋪面，另透水鋪面底層結構應依本處透水鋪面標準圖施作，不得設計軟底底層結構。
3. 認養都市計畫道路範圍內人行道之鋪面應於人行道認養提出申請時檢附認養鋪面防滑試驗報告，並採平整防滑材質，其止滑係數採CNS3299-12之C.S.R值須達0.75以上或「英式擺錘抗滑試驗儀及試驗步驟」檢驗潮濕狀態下，實測抗滑係數65BPN以上，但表面不得凹凸不平。
4. 鋪面間勾縫完成面高程，應與鋪面平整，並注意鋪面洩水坡度（2%~5%）。
5. 植栽區邊緣應與人行道鋪面齊平，請勿設置花臺，避免鋪面積水。
6. 另人行道與路口交接之無障礙斜坡道結構部分，應依本處標準圖說施作，且避免設置植栽及號誌等障礙設施；行人動線上避免設置格柵蓋版，以免影響輪椅通行；若檢討確有設置格柵蓋版必要者，則應為細目型格柵（格柵間隙小於1.3公分），且無障礙斜坡道應符合「市區道路及附屬工程設計規範」規定。
7. 車道穿越人行道處應設置車行斜坡道，俟本府核發建照及核准開工後，再依「臺北市人行道設置斜坡道申請辦法」規定，提送車行斜坡道（結構部分）設計圖說予本處審查，並依核准之設計圖說施作。
8. 本市都市計畫道路範圍內人行道人行空間應保留淨寬1.5公尺以上及行人通行動線連貫性，以維通行順暢及無障礙環境。
9. 檢附之圖說應詳細標示人行道認養範圍，包含認養面積、長度、寬度及材質，建請於向本處申請時補正。
10. 另街廓轉角路口導盲設施部分，請依內政部營建署110年1月5日營署道字第1091265118號函頒「市區道路人行道路口導盲設施設計指南」辦理。
11. 本市都市計畫道路範圍內人行道鋪面，以現行本市人行道規格為原則；惟經審議都市計畫道路範圍內人行道鋪面非現行本市維管規格，為維持景觀一致性及後續維護管理，認養人辦理首次認養變更鋪面時，應依人行道無償認養辦法規定認養維護管理期限至少15年。
12. 請依上述說明原則辦理，並請依「臺北市人行道認養辦法」規定，檢具本案之都市設計案報告書核可設計圖說，向本處提出申請，俟本府相關權責單位審核通過後，接續辦理認養事宜。

（四）臺北市政府工務局公園路燈工程管理處（公有土地管理機關）（出席並提

供書面意見)

1. 臨慶城街側行道樹認養：有關行道樹認養年限及認養範圍等相關資訊，經檢視實施者皆無載明於計畫書。俟大會核定後，涉及行道樹認養或種植事宜，請實施者依「臺北市樹木申請移植及移除作業要點」、「臺北市公園及行道樹認養作業要點」檢附相關圖說向本處辦理認養事宜。
2. 395地號協助開闢為公園並由實施者認養25年：本項經檢視相關承諾業載明於事業計畫書中並承諾施工期間產生之維護管理費用全數由實施者負擔，本處無意見。
3. 395地號開闢、認養、圍牆拆除作業與使照取得期程：參考過去本處接受都市更新及土地重劃等捐贈公園綠地案件均為取得使照前完成地上物清除、開闢作業並完成點交認養，擬請實施者修正說明為「使照取得前完成圍牆拆除、公園開闢及認養作業」。

(五) 財政局 黃怡潔幹事 (書面意見)

1. 本案貸款利息年利率請以1.747%計算，勿直接進位。
2. 本案營業稅及讓受不動產契據印花稅，前經168專案小組討論後原則同意刪除，提請審議會確認。
3. 本案以上限費率提列人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(5.42%)及風險管理費(16%)，仍未依168專案小組複審會議結論調降，請實施者說明合理性後，提請審議。
4. 其餘168專案小組複審會議所提意見，實施者已修正，無補充意見。

(六) 地政局地價科 張家銘幹事 (書面意見)

1. 權利變換計畫書：第5-1頁所載合法建築物拆遷補償費計算基準，與估價報告書第96頁內容不一致。
2. 估價報告書：無修正意見。

(七) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

1. 松山區敦化段一小段393及394地號目前使用分區為「道路用地」，惟實施者於P.11-1第四段稱未來透過細部計畫變更為「第三種住宅區」，變更時程上是否來得及請實施者說明。
2. 表11-3建物登記清冊表，共有部分(1)請依分配單元合併計算，並另於表格內敘明各車位之權利範圍。

3. 表11-3建物登記清冊表，共有部分(2)僅由A1-3F及A2-3F分擔，請說明共有部分(2)之內容及僅由前開2主建物共有之理由。
4. 表11-4土地他項權利登記清冊表，更新後債權額比例應為1/1，請釐正

(八) 交通局 王少韡幹事(蔡昕芄代) (書面意見)

1. 有關自行車停車空間，經實施者說明：111年8月30日召開松基里里長溝通協調會，里長表示「不建議於鄰近公園處增設自行車停車空間，避免自行車進入公園，造成管理之負擔及影響居民使用和安全」，考量本案基地周邊已有8處YouBike站點，爰本局原則無意見。
2. 關於本案停車場出入口留設於慶城街，經實施者說明：「基地南側6公尺計畫道路是周邊區域主要行人穿越動線，故不建議規劃停車場出入口。」，本局原則無意見。
3. P. 19-12~P. 19-20，地下層平面圖，請補充車道之內側半徑曲線。
4. P. 9-21，本案規劃6公尺退縮人行道，查P. 19-50景觀剖面A、C，本案設置帶狀綠帶，實際人行空間僅1.5公尺，建議留設淨寬2公尺人行空間。
5. 交評報告書P. 75~P. 77，留設停車充電柱部分，實施者回應於地下二層及地下五層均有預留充電格位管線，請補充充電格位管線圖例；另審查意見回覆與說明表中文字「詳見交評報告書P. 68-P72」與實際頁數不符，亦請修正。
6. 交評報告書P. 51，表3. 2-1，基地停車供需檢討彙整表中實設機車格位數236，與P. 77實設機車格位數不一致，請修正。

(九) 消防局 鄭正奇幹事 (書面意見)

1. 本案建築物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「劃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，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、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。」。

(十) 文化局 連婕幹事(書面意見)

經查臺北市松山區敦化段一小段 385 地號等 7 筆土地，前經本局 109 年 12

月 23 日北市文化資源字第 1093031924 號函復無涉本市樹木保護自治條例相關事宜，惟本次地號新增為 8 筆，基地範圍似有變動，請送全案樹籍資料至本局再次確認。

(十一) 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.19-65 後院標示位置，有關申請單位說明本市土地使用分區管制自治條例第 15 條之 1 係指後院深度比之計算，惟依上開自治條例第 2 條載明：「十一、後院：沿後面基地線留設之庭院。」檢視本案後院標示於基地範圍外，請申請單位修正。

(十二) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

本案非屬都審案，無意見。

(十三) 新建工程處 陳幹事家邦(書面意見)

1. 有關本案擬「協助認養毗鄰基地之公有人行道(約217.14平方公尺)，認養年期3年」一節，查依本府110年10月7日發布之「臺北市人行道無償認養辦法」第四條第二項「申請自費變更人行道鋪面材質者，並應檢附延長認養期間同意書，同意自工程完工之日起延長認養期間，且延長期間不得低於十五年。」，故本案若涉及變更人行道鋪面時，則認養期間自完工日起應不得低於15年，若不涉及鋪面變更時則至少為3年。
2. 本案有關實施者回應「387-1、393-1 及其毗鄰之部分 396 地號現況已鋪設柏油及設置水溝並貼齊建築線，其既有水溝溝蓋版待本案工程完成後，將一併更新」一節，敬請實施者以場鑄溝蓋版型式將溝蓋版一併更新並將標線依現況復舊(相關設計圖說請依據台北市政府工務局編印之「台北市政府工務局工程標準圖」辦理)。
3. 有關本案事業計畫書第十二章之一、(二)辦理程序及二、更新後之分配使用原則等節之相關內容，因涉及393地號及395地號之處理方式是否有誤，請實施者再行確認及修正。

(十四) 建築管理工程處 李宛真幹事(出席並提供書面意見)

本案涉及原容認定事宜，本處業以108年12月31日北市都建字第 1083043977 號函認定原容積在案，惟本案於同一執照內涉及未實施原容積管制及實施容積管制之部分，經本處討論後，本案予以依循76年4月7日年變更設計、98使字第0066號使用執比對套疊後認定本案原容積，經查本案簡報及報告書亦清楚標示76年變更設計及使用執照範圍，惟本案涉及原容積獎勵核算部分請本市都市更新處確認。

## (十五) 林秋綿委員(出席並提供書面意見)

1. 停車出入口留設於慶城街上，但理由卻是6公尺計畫道路常有裝卸車輛違停，以「違停」為由而配合修改設計不合邏輯，請實施者再補充說明。
2. 實施者說明取消自行車停車位是因擔心自行車會「違規」進入松基公園，仍有上述邏輯問題，亦請實施者一併補強說明。

## (十六) 簡文彥委員(出席並提供書面意見)

1. 建議補充估價說明原公益設施(地下一層100坪文創空間)之租金價值不低於改捐總銷售金額2%都市更新基金價值。
2. 有關管理費率部分，業於168專案小組複審會議討論，實施者說明本案辦理細部計畫變更及開闢公園設計協調耗費成本，但本案產權單純且細部計畫變更後及公園開闢有助於提升全案整體價值，亦改善整體環境，實施者應全面考量，故建議人事行政管理費適度調降。

## (十七) 賀士庶委員(出席並提供書面意見)

1. 車道側所設置安全梯之開口係朝向車道，易有安全之虞，請加強警示標示或調整開口方向。
2. 基地南側室外安全梯逃生動線不明確，請依相關法規再行檢討，另鋪面建議在安全、便利之前提下選用適當之鋪面材質。

## (十八) 涂靜妮委員

有關本案申請協助取得及開闢公共設施用地獎勵，393地號協助開闢費用，請實施者補充說明是否為自行吸收。因市有地無法申請協助取得及開闢公共設施用地獎勵，若393地號之開闢成本係由實施者自行吸收，則本案管理費率之調降幅度得適當縮減。

## (十九) 黃于珊委員

請實施者補充說明地下一層100坪文創空間免費提供租借10年之價值為何，以利評估轉換成捐贈總銷售金額2%都更基金價值妥適性。

## (二十) 林昆華委員

1. 本案393地號產權為部分國有部分市有之抵稅地，請實施者清楚補充說明捐贈費用與開闢費用之提列共同負擔情形。另因市有地無申請協助開闢之容積獎勵，後續於圍籬施工階段393地號是否已調整為細部計畫變更後之土地使用分區請實施者補充說明。另實施者說明未來取得使用執照後一併依權利變換辦理產權登記，而市有土地是位於基地施工範圍內，圍籬施工

階段產權仍屬市有土地，再請實施者洽管理機關辦理申請使用。

2. 辦理細計變更係為整體土地開發及重建更具有效益，且本案產權相對單純，仍建議調降人事行政管理費。
3. 實施者說明租金參考依據為區民活動中心，該租金是以規費法規定計算租金，而臺北市自行經營中有許多成本不納入租金，所以租金相較市場行情低，故有關地下一層100坪文創空間免費提供10年租借之價值計算，請實施者加以補充說明及修正。

(二十一) 潘依茹委員(吳智維專門委員代)

1. 權利變換計畫P.15-26專用共有圖說，因地下二層儲藏室為部分共有，惟地下二層圖說並無劃分僅於圖例上顯示，請修正。
2. 權利變換計畫P.15-25，圖名誤植，地下四層誤植為地下五層，請修正。

(二十二) 陳建華副召集人

考量實施者自行吸收 395 地號公園開闢成本，但仍建議本案人事行政管理費率應酌降 1%以上。

實施者說明及回應：

- (一) 貸款利率配合修正為以1.747%提列。
- (二) 有關管理費率，銷售管理費為實施者折價抵付取得抵價房地之銷售費用，市場普遍為銷售費用的6~7%，故懇請委員同意以5.45%提列；人事行政管理費因本案實際耗費已達4年的時間，且本案涉及細部計畫變更及公園設計圖說設計協調會議等，故懇請委員同意以5%提列；風險管理費部分，目前依107年提列總表重建單價約為24萬元/坪，若依110年之提列總表重建單價可至約29萬元/坪，且營造物價指數逐年上升，未來發包的成本會遠高於提列的費用，懇請委員同意風管費以16%提列。
- (三) 有關395地號公園用地，實施者配合於使用執照取得前辦理工程驗收點交並完成認養契約之簽訂，惟產權登記予市府部分，範圍內所有土地登記需配合權利變換於使用執照取得後再一併辦理產權登記。
- (四) 有關消防救災空間調整行道樹及認養之內容，實施者配合依公園處規定辦理。
- (五) 配合交通局意見於地下層平面圖補充車道之內測半徑曲線、交評報告書誤植處皆配合修正，另本案人行空間皆有留設2公尺淨寬，經釐清係P.19-50景觀剖面圖誤植，後續配合修正誤植之圖面。

- (六) 新建工程處所提之公有人行道之認養年期，本案同意從認養3年提高至15年，並配合檢附延長認養期間同意書，其餘書面意見皆配合辦理。
- (七) 有關文化局意見，本案僅因配合細部計畫變更將395地號分割出395-1地號，計畫範圍並未變更僅土地筆數增加1筆。
- (八) 本案後院線檢討皆符合臺北市土地使用分區管制自治條例之相關規定，後續會再行檢視圖面確認是否有誤植情形後修正圖面。
- (九) 有關安全梯設置配合加強安全標示且調整逃生路徑之鋪面設計。
- (十) 車道出入口設置於慶城街及取消設置自行車位之合理性，配合修正說明。
- (十一) 有關393地號抵稅地，因本案於細部計畫發布實施後所有土地將進入重建階段，並無實質上損失或使用之情形。關於土地登記部分，範圍內所有土地登記配合權利變換於使用執照取得後一併辦理產登。惟有關使用執照、產權登記、土地變更部分，其原因發生日即為權利變換計畫之核定公告日。故本案393地號之抵稅地處理，並無任何使用受益之情境，建議比照都更過往之案例辦理。另有關393地號抵稅地部分，本案已依提列總表規定提列捐贈成本，開闢費用42萬元由實施者自行吸收。
- (十二) 配合委員意見，本案人事行政管理費率改以4%提列、銷售管理費率維持5.45%，及風險管理費率維持16%，提請審議會確認，另本案未提列營業稅。
- (十三) 經確認權變計畫拆遷補償費提列之金額68億元與估價報告書一致。
- (十四) 有關產權登記部分，本案細部計畫變更業經都委會審議通過，後續待都更核定公告後，都發局再行發布細部計畫變更公告，不會有細部計畫變更時程趕不及之疑慮。
- (十五) 有關權變計畫建物登記清冊表11-3、11-4誤植及合併計算部分皆配合修正，共有部分(2)係為地下儲藏室，係為約定專用由A1-3F及A2-3F分擔，另權利變換計畫P. 15-25、26建築圖面誤植部分皆配合修正。
- (十六) 本案屬產權單純，於劃定階段承諾提供之文創空間供免費租借10年，與投資人討論後，擔心該空間倘若後續租借效益不高，將有失提供空間回饋之美意，故改以都市更新基金方式做回饋。經本案調查試算提供100坪文創空間，租金單價約為1,590元/坪/月，出租率假設為65%，出租10年共約1,240萬元，若出租率調整為100%亦不會高於本案目前所捐贈之都更基金2,800萬元。
- (十七) 有關租金單價來源，基地主要緊鄰松基區民活動中心，參考周邊之區民活動中心租借水準，其中70坪空間之租借金額為每4小時1,850元，經換算後單價約為1,590元/坪/月，作為租金單價計算之參考依據，另本案業依實價登錄

地下室之租金成交案例，於周遭的主要幹道，其租金多落於每坪1,200元～1,300元，目前本案試算之租金單價已高於鄰近基地周邊之地下室實價登錄行情。

決議：

#### (一) 建築規劃設計部分

1. 本案基地內建物配置、植栽規劃及變更後公園用地與現有松基公園介面之處理、整體開放空間通透性、人行動線及留設之人行通道是否有效串聯，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案認養公有人行道、行道樹及協助開闢之公園，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意；另有關認養人行道及行道樹期限，請依幹事意見由3年改為15年，協助開闢之公園維持認養25年，並請實施者於取得使用執照前完成與管理機關辦理驗收及點交作業。
3. 本案車道出入口設置於主要道路側及取消原報核時規劃設置自行車停車位，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意，仍請依委員意見補充說明合理性。餘車道側所設置之開口、加強警示標示或調整開口方向等內容，請依委員及幹事意見修正。

#### (二) 消防救災部分

本案消防救災活動空間範圍、消防車救災動線修正情形，及消防救災活動空間是否涉及現況公有行道樹移植，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意；另有關行道樹移植及認養，後續請實施者依規定檢附相關圖說洽公園處辦理。

#### (三) 財務計畫部分

本案本案人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(5.45%)及風險管理費(16%)均以上限提列，未依 168 專案小組決議酌降，經實施者說明並經審議會討論後，人事行政管理費下修至 4%，餘予以同意。

#### (四) 權利變換及估價部分

本案權利變換估價修正情形，2 樓以上均價 1,508,420 元/坪，共同負擔比 32.74%，經實施者說明並經審議會討論後，有關共同負擔部分請實施者配合管理費率調降併同修正後，予以同意。另有關權利登記清冊及共專有圖說部分，請依委員及地政局幹事意見修正。

#### (五) 公益設施回饋部分

1. 本案更新單元劃定檢討書，承諾於地下一樓提供一戶約100坪之文創空間等，擬調整回饋內容，經實施者說明並經審議會討論後，請補充該回饋空間之價值並納入計畫書載明，予以同意。
2. 本案實施者承諾捐贈總銷金額2%，經實施者說明並經審議會討論後，請實施者以估價方式評估原承諾回饋價值，且捐贈金額不低於原承諾回饋價值，予以同意。

#### (六) 自提修正部分

本案實施者說明地上一層、地上二十三層樓地板面積誤植修正及地上二至二十二層專有戶工作陽台之耐震間柱位置調整，維持總樓地板面積不變並經所有權人均表示同意，並經審議會討論後，予以同意。

#### (七) 建築容積獎勵部分

##### 1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) (#5)高於法定容積部分核計之獎勵，同意依本市建築管理工程處核發之原建築容積，給予地上層5,291.17平方公尺(法定容積60.10%)、地下層2,772.18平方公尺(法定容積31.49%)之獎勵額度。
- (2) (#8)協助取得及開闢公共設施用地獎勵，原則同意給予380.96平方公尺(法定容積4.33%)之獎勵額度。
- (3) (#10)取得候選綠建築證書之建築設計獎勵，同意給予528.24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。
- (4) (#11)智慧建築標章之建築設計獎勵，同意給予528.24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。
- (5) (#13)建築物耐震設計獎勵，同意給予880.40平方公尺(法定容積10.00%)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。
- (6) (#14)時程獎勵，同意給予616.28平方公尺(法定容積7.00%)之獎勵額度。
- (7) (#15)基地規模獎勵，同意給予757.14平方公尺(法定容積8.60%)之獎勵額度。

2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：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88.04平方公尺(法定容積1.00%)之獎勵額度。
3. 申請都市更新容積獎勵合計11,842.65平方公尺(134.52%)，已超過獎勵容積上限，故以上限11,131.24平方公尺(126.43%)計列。

## (八) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p>財政部國有財產署北區分署 (當事人)</p> <p>(1)本案土地產權單純，惟人事行政管理費(5%)、銷售管理費(5.45%)及風險管理費(16%)均以上限提列，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，請續提審議會審議。</p>	<p>1-1 實施者受任人：財團法人 都市更新研究發展基金會 -吳可兒規劃師</p> <p>(1) 本案管理費提列皆符合107年版《都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準》，此部分合先敘明，各項管理費提列如下：</p> <p>①本案廣告銷售管理費係為實施者更新後取得折價抵付房地之銷售費用，本案實施者及出資人取得之折價抵付房地非自用自住，未來將出售變現，故建請同意銷售管理費得實施者及出資人提供資金所獲配單元及車位之變現成本計列(包含廣告、企劃及銷售人事等成本)，依規定檢討後銷售管理費可提列約5.45%(取到小數點第二位四捨五入)，應屬合理。</p> <p>②本案人事行政管理費包含所進行土地整合、人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用。本案土地約97%為私地主所有，並由私地主共同出資，</p>	<p>第(1)點予以採納，理由如下：</p> <p>第(1)點 檢討費率合理性意見，經實施者說明並經審議會討論後，人事行政管理費下修1%，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
		<p>其中包含細部計畫變更、公園圖說設計等相關會議協調過程繁瑣，人事行政管理費提列 5% 應屬合理。</p> <p>③ 本案風險管理費係投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬。</p> <p>④ 本案當前提列之重建單價為 243,180 元/坪，若依 110 年之「臺北市都市更新事業重建區段建築物工程造價要項」提列單價可至 292,810 元/坪，而近年物價飆漲，營建物價總指數自評價基準日 109 年 7 月之 109.22 至 111 年 6 月已達 133.07。近年綜上可知本案當前提列之重建費用已與實際支出成本相差甚遠，且後續推動仍充滿許多不確定因素，如缺工嚴重、實際發包之營建成本物價波動、未來銷售房地市場景氣影響等，故提列風險管理費費率 16% 應屬合理。</p>	
2	<p>臺北市政府財政局(當事人)</p> <p>(1) 本案貸款利息請以 1.747% 計算，勿直接進位。</p> <p>(2) 本案廣告銷售管理費 (5.45%)、人事行政管理費 (5%) 及風險管理費</p>	<p>2-1 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會 -吳可兒規劃師</p> <p>(1) 謝謝提醒，後續配合審議會會議決議一併檢視。</p> <p>(2) 本案管理費提列皆符合 107 年版《都市更新事業及權利變換計畫內有關費用</p>	<p>第(1)、(2)點予以採納，理由如下：</p> <p>第(1)點 實施者說明配合財政局意見修正，予以採納。</p> <p>第(2)點 檢討費率合理性意見，經實施者說明並經審議</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(16%)之費率均以上限提列，請實施者說明合理性並酌予調降，後續提請審議會討論。</p>	<p>提列標準》，此部分合先敘明，各項管理費提列如下：</p> <p>①本案廣告銷售管理費係為實施者更新後取得折價抵付房地之銷售費用，本案實施者及出資人取得之折價抵付房地非自用自住，未來將出售變現，故建請同意銷售管理費得實施者及出資人提供資金所獲配單元及車位之變現成本計列(包含廣告、企劃及銷售人事等成本)，依規定檢討後銷售管理費可提列約 5.45%(取到小數點第二位四捨五入)，應屬合理。</p> <p>②本案人事行政管理費包含所進行土地整合、人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用。本案土地約 97%為私地主所有，並由私地主共同出資，其中包含細部計畫變更、公園圖說設計等相關會議協調過程繁瑣，人事行政管理費提列 5%應屬合理。</p> <p>③本案風險管理費係投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬。</p> <p>④本案當前提列之重建單價為 243,180 元/坪，若依 110 年之「臺北市都市更新事業重建區段建築物工程造價要項」提列單價可至 292,810 元/坪，而近年物價飆漲，營建物價總指數自評</p>	<p>會討論後，人事行政管理費下修 1%，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
		<p>價基準日 109 年 7 月之 109.22 至 111 年 6 月已達 133.07。近年綜上可知本案當前提列之重建費用已與實際支出成本相差甚遠，且後續推動仍充滿許多不確定因素，如缺工嚴重、實際發包之營建成本物價波動、未來銷售房地市場景氣影響等，故提列風險管理費費率 16%應屬合理。</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，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。