

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 538 次會議紀錄

111 年 5 月 5 日 府都新字第 1116012760 號

壹、時間：民國 111 年 4 月 11 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 1 案黃一平召集人、討 2 案黃一平召集人及陳建華副召集人

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、討論提案：

- 一、「變更臺北市大同區市府段二小段 5-2 地號等 12 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 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）

1. 權變計畫以下數值請釐正：

- (1) 表10-12(頁10-24)實施者（含出資者）實際分回價值844,458,111元，與表16-2及表16-3分配清冊合計數844,543,124元不一致。銷售管理費46,445,196元與表10-1所列46,449,872元不一致。
- (2) 表11-1(頁11-2)二樓以上平均單價、更新後總權利價值等款值，與表10-14(頁10-26)更新後整體開發收入表不一致。
- (3) 頁11-6更新後總價值2,435,948,240元係誤植。

2. 其餘110年11月25日168專案小組所提意見，實施者已修正或已說明或業經承辦科協助釐清，無補充意見。

（二）地政局 陳憶萍幹事（書面意見）

無意見。

（三）交通局 吳瑄俞幹事(葉英斌代)（書面意見）

前次意見已修正，本局無意見。

（四）消防局 廖家銘幹事（書面意見）

本案變更部分未涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無修正意見，後續以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。

(五) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

本案本次提請大會討論事項，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)

無意見。

(七) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 本案在108年7月16日領得建造執照，於110年1月27日核准變更設計、及110年3月30日報備變更，目前施工進度至屋頂版勘驗完成，本次應為申請使用執照前之都更變更，善意提醒實施者及設計單位應將與原核定之都市更新事業計畫不一致的部分納入本次申請，以利後續竣工申請。其餘無補充意見。

(八) 朱萬真委員

本案更新後建物面積依地政預審結果修正，若未來建物測量成果面積無變更，不需辦理釐正圖冊即可依本次變更權利變換計畫辦理登記，建議面積及登記相關章節載明此歷程，附錄檢附相關證明文件。

(九) 何芳子委員(另提供書面意見)

1. 主要變更為13、14樓合併涉及財務計畫變更，共負比由31.97%下降為31.28%，無意見。
2. 自提修正於111年1月5日完成地政預審作業，經實施者說明予以同意，另請補充預審結果於計畫書。

實施者說明及回應：

- (一) 有關財政局提醒計畫書內誤植部分，實施者重新釐清並修正。
- (二) 本案自提修正部分，實施者後續將地政預審辦理歷程補充至相關章節內，地政預審結果相關公文已放置權變計畫附錄內。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

有關本次變更戶數合併涉及隔間牆調整，建管程序業經本府都發局 110 年 3 月 30 日同意備查在案，經 168 專案小組討論，並經實施者說明及審議

會討論後，予以確認。

(二) 財務計畫部分

本案人事行政管理費 5%、銷售管理費 5.5%、風險管理費 10.5%，維持和原核定一致，業經 168 專案小組討論，並經實施者說明及審議會討論後，予以確認。另財務計畫誤植部分，請依財政局幹事意見修正。

(三) 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(732,379 元/坪)及本次補繪轉管是否反映估價修正，共同負擔比例 31.28%(原核定時為 31.97%)，業經 168 專案小組討論，並經實施者說明及審議會討論後，予以確認。

(四) 自提修正部分

本案業於111年1月5日完成地政預審作業，經實施者簡報說明財務計畫及共同負擔比例下降，不影響所有權人權益，並經審議會討論後，予以同意。惟仍請實施者補附相關辦理歷程於計畫書。

(五) 建築容積獎勵部分

容積獎勵部分同意維持168專案小組討論及原核定額度。

(六) 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)規定申請變更都市更新事業計畫及權利變換計畫，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 款及第 49 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。

(七) 同意本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫修正通過，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。

二、「擬訂臺北市南港區南港段一小段 601 地號等 25 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 呂承嶸 02-2781-5696 轉 3200)

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. 本案共同負擔比例達43.97%，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。

2. 本案前經貴府都市發展局108年11月15日北市都企字第1083110553號函表示財政部國有財產署更新後可分配之房地尚符合社會住宅選取原則，依財政部110年10月8日公布修正之都市更新事業範圍內國有土地處理原則第9點第1項第2款規定，委託該局參與後續都市更新進程(含提供社會住宅建築規劃設計需求及驗收、點交更新後房地等)。

(二) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 有關本局110年12月20日北市財開字第1103007720號函聽證意見經實施者回應將予修正部分，請實施者會後確實修正。
2. 本案提列交通影響評估費用50萬元，提請審議會審議。
3. 本案提列室外立體連通道設施費用的59,255,024元，每坪造價高達63萬元，請實施者說明合理性後，提請審議會審議。
4. 本案人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(以上限提列，30億以下6%、30億以上4.5%)、風險管理費(12%)，共負比達43.97%，提請審議會審議。

(三) 工務局新建工程處(書面意見)

有關實施者捐贈毗鄰更新單元西側之本市南港區南港段一小段607-8地號土地，待實施者檢送相關文件後，本處再配合辦理捐贈事宜。

(四) 財政局 石皓文幹事(書面意見)

109年12月2日本案幹事複審所提意見，實施者已修正或已說明，無補充意見。

(五) 地政局 吳丹鈴幹事(書面意見)

已依前次會議意見修正或說明、估價報告書無意見。

(六) 交通局 蔡于婷幹事(洪郁冠代)(書面意見)

1. 法定留設無障礙汽車位6席，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，並請列為不供選配之共用部分。
2. 基地開發衍生之停車、臨停需求及裝卸貨應自行滿足並採內部化處理。請於住戶規約內註明：「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，未來不得再向本市交通單位要求開放基地路邊停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。

(七) 消防局 林清文幹事(書面意見)

本案規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無修正意見，後續以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。

(八) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

前次意見已修正，本次無新增意見。

(九) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(書面意見)

1. 查本案都市設計審議前經本府109年8月24日府都設字1093060814號函核定在案，本次送件圖說與都審核訂版內容大致相符。
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都審變更設計，另簡報P.18都審核定函文號誤植，請修正。

(十) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 「新民街25巷及南港路一段136巷」，符合「臺北市都市更新自治條例」第10條第1款，現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內，後續仍請依權責續處；另外「興東街7巷」，簡報內容說明經「臺北市現有巷道廢止或改道審議委員會」第49次委員會同意廢止，請洽權責單位本局建築管理科確認，如經都更事業計畫及權變計畫審議通過後，後續會依相關規定辦理公告事宜，但廢巷審議委員會決議尚有2項但書，分別是基地外保留的現有巷必須在鄰接基地的邊界加寬至5公尺，提醒實施者應在圖面明確標示，以及在基地內廢止的現有巷部分必須保留寬度2公尺以上的人行通道，請實施者應調整圖面內容。
2. 本案低樓層作為非住宅使用的部分，請實施者將防火門改為向避難方向開啟，包含C棟地下2、3、4層的電梯間及地上2層的管委會使用空間及文康設施等，亦請一併修正。
3. 關於地下一層由於規劃東南側812平方公尺的商場，零售市場裝卸貨車位係與零售市場通達，爰全部地下室皆為同棟，且商場旁的樓梯一直連通到地上二層以上，所以地下室的防火避難設施，提醒實施者再行檢視，如建築技術規則建築設計施工篇第96條的特別安全梯等；另外在地下一層的防空避難室面積尚有不足之情形，也請一併調整圖面。地上一至二層樓規劃較大之一般零售業及金融保險業，無障礙設施實施者擬檢討依建築技術規則建築設計施工篇第167條排除適用情形，請實施者再行確認。
4. 住宅空間的廚房區劃，由於本案是高層建築物，依建築技術規則建築設計施

工篇第243條規定，燃氣設備應集中設置，且須有1個小時以上防火時效，本案住宅空間的B1、B4、B5、C1、C4、C5、C8的廚房無防火區劃，應請調整圖面，其餘各戶許多廚房沒有留設在住宅空間靠近陽台或外牆處，實務上很難執行，提醒應調整室內格局。

5. 立面多處設置雨遮及雨遮外的透空裝飾板部分，建請實施者依相關規定檢討，並補充標示及圖說。

(十一) 林光彥委員

1. 興東街7巷廢巷部分，相關准予廢巷附加條件請載明於事業計畫書P.10-2，並配合補充及修正相關圖說；另有關南北向2公尺人行通道於圖面上疑似未連接，是否符合當初「臺北市現有巷道廢止或改道審議委員會」第49次委員會同意廢止之要求，請實施者釐清說明。
2. 事業計畫書P.14-1分配原則(三)，係原則或強制性規定？另文字建議修正為「以不超過或低於應分配價值110%……」，請檢視修正。

(十二) 何芳子委員

1. 地上一層社區內人行步道請清楚標示淨寬均達2公尺以上，尤其車道末端側，似寬度不足，請檢視修正。
2. 設置於地下二層之6部無障礙汽車位是否供公共使用，應於選配原則載明，如讓權利人選配應符合其身分條件，另外建議補充設置適當數量之無障礙機車位。另地下一層設置347席機車位，剛好符合法定機車位，如需增設無障礙機車位，恐須調整地下一層目前自設16部汽車停車位，且建管處提到防空避難空間面積不足之意見，請實施者再一併檢討。
3. 屋突一層植栽請補附內容包含樹種、數量及覆土深度並檢附剖面圖。另地上一層植栽依計畫書P.11-8植栽表覆土深度應由<150公分修正為 ≥ 150 公分，另小葉欖仁2株建請調換為臺灣原生種。

(十三) 鄭淳元委員

1. 無障礙車位、裝卸車位，建議請依交通局意見規劃為大樓公共設施，就裝卸貨車位而言，本案規劃400多戶，尚有相當之商業使用，如果僅限個人持有，未來仍需向交通局申請基地路邊停車及裝卸貨車位，就違反交通局提出之意見，另外無障礙車位登記為公共設施已為通案。另無障礙車位依申請報核時之法令檢討，少規劃1部車位，請修正。
2. 地面層汽機車出入口之交通安全警示設施建請移至臨建築線邊。

(十四) 鄭凱文委員

1. 地上一層平面規劃鄰地界線之東側、後院側均設有進排風管道，請確實檢討進排風口均開向基地內。
2. 請補充檢討B、C棟之天井或鄰棟間隔距離。

(十五) 朱萬真委員

1. 立體連通設施費用附錄八-7頁檢附台北市土木技師公會審查意見，項次2、4、5、6、8、9項有尚需釐清及合理性之疑慮，無法確定實施者所列之費用具合理性，請說明。
2. 本案未同意地主尚有30餘人，為避免未來選配爭議，經詳閱選配原則，有幾點建議：
 - (1) 選配原則第(一)點，「同一土地所有權人，以集中連續為原則」、第(二)點，車位分配比例亦有「集中連續選配房屋及車位」，本案最大地主現無建物，若與小地主重複選配如何處理，建議修改以安置現住戶優先選配為原則。
 - (2) 第(三)點，以不超過或低於其應分配價值10%為原則，10%應為「110%或加10%」。另每一分配單元同時以分配一車位為原則，「同時」是否有每個單元一定要選配一個車位的限制，或是在表達如有選配車位需求時，以1個單元選配1個車位為原則。

(十六) 簡文彥委員

1. 拾柒管理維護計畫未含立體連通設施之管理維護計畫，且應於(二)住戶費用負擔及收支基準納入立體連通設施50年管理維護費。並請將維護計畫納入住戶管理規約。
2. 選配原則3權利總價值不得逾應分配價值10%之寫法建議修正為110%或差額不逾10%以避免誤解。

(十七) 唐惠群委員

1. 連通設施管理維護費用來源應明確，建議併同點交經費予管委會。
2. 選配原則建議刪除「集中與連續性」之限制，另自行增設停車位是否亦可選配。

(十八) 鐘少佑委員

1. 估價報告書P.41店面比較法採用重陽路472、472-1號案例皆位於同一社區且相鄰，經確認交易日期為相同，請確認是否為合併使用情形，會影響案例適用性；另單一修正道路寬度分別為8、20、10公尺，請再檢視正確性。

2. 估價報告書P.45住宅比較法案例5、6交易日期為104年5月及104年4月，而本案勘估日期為104年6月，差距為半個月至1個月間，但價格調整率調整-2%~-4%，估價師說明係依信義指數調整，請估價師再綜合檢討行情變化是否有如此差異。
3. 估價報告書P.45區域因素修正重大建設及發展趨勢分別下修3%，合計共6%，請再檢視是否妥適。
4. 於辦公比較法及租金比較法中皆採用工業區或工商綜合區比較案例，個別因素沒有針對法定用途進行修正，請再檢視修正。另估價報告書P.51辦公調整因素中有調整獨立出入口項目，請估價師補充說明。
5. 估價報告書P.83收益法中，空置率為1個月，換算1年空置率為12.5%，是否符合南港空置率狀況，請補充說明。

(十九) 葉玉芬委員

1. 建議估價師補充本次估價報告書本案案名、版本及掛件日期。
2. 請確認本次估價標的及估價目的，如果是評估整個更新案的總銷售金額，報告書中未見地面層各戶評估過程，及地下室價格修正說明，建議補充。
3. 更新後的二樓5、6戶，為地面層與二樓有內梯相通的設計，因為地面層與二樓使用用途不同，估價師採用辦公比準戶做評估與修正，但比較法中的建物個別項目有，修正一個「獨立出入口」的項目，與向下修正的調整率是否妥適？此兩戶於二樓比較案例一樣有對外出入口，電梯是否一樣可通達？
4. 估價報告書P.38店面比較案例2、3，屬同一所有權人同時取得，基本資料的臨路條件有差異，建議檢視。另個別條件部分、標的臨路面寬、寬深度、可視性、商效，均向下修正，有無重覆修正商效的情形。本基地位於南軟周邊區域，商效部分與其他案例相較之下，向下修正之妥適性。建物可視性如果是修邊間，與本案更新後地面層邊間修正率不甚一致。
5. 估價報告書P.48辦公室價格日期修正率，建議考量部分商用相關指數修正，住宅指數較不適合。
6. 估價報告書P.86比準戶，「採光」與「邊間」項目均有考慮嗎？表格有此項目，但後面的各戶修正無修正率，請再檢視修正。
7. 個別條件的接近設施條件，本案表格內對同一項目的接近條件似乎有些差異，建議報告書補充設施項目，並檢視距離及修正率是否妥適？(如標的距離學校，如果是指南港國小，應該小於300公尺)。
8. 本案為鋼骨鋼筋混凝土造，其建築結構與各比較案例(RC)造建物，均有調

整率不足之情形，另本案更新後為地上21樓住店大樓，其基地規模與建物能見度的優勢，於比較法未見此項目之反應，建議修正。

(二十) 陳玉霖委員

1. 估價報告書P.45比較法住宅標的2、3，位於經貿二路位置，區域因素調整為-6%，請再檢視適宜性。
2. 估價報告書P.50比較法辦公室標的八，位於金莊路、行善路，交通鄰路辦公商圈條件稍差，區域因素調整率0%、1%，是否適宜請再檢視。
3. 估價報告書P.86樓層別效用比為每個樓層0.5%，是否不足，請再檢視；另棟距之寬、窄標準，請再明確表達。

(二十一) 林昆華委員

立體連通設施的維護管理計畫，實施者表示後續交由管委會或商業設施管理，預計於甚麼時候能確定？

(二十二) 潘依茹委員

估價報告書中關於價格日期調整，採用信義房屋價格指數進行修正是否妥適，是否能針對辦公室部分進行調整，僅差距一、兩個月就修正-2%，相較103年11月到104年6月之修正指數，請估價師再行檢討。

(二十三) 都市更新處

1. 本案立體連通設施費用依實施者說明，經台北市土木技師公會審查，並提請審議會討論；另支付立體連通設施管理費用，後續以設置廣告燈箱收益方式支付費用，應由目的事業主管機關另案簽報府同意，非本次審議會權責，建請實施者另案辦理。
2. 請實施者提供台北市土木技師公會提出意見已修正完成之佐證公文，如經確認後造價有調降，建請實施者以較低之造價費用提列。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情部分：

1. 有關現有巷道部分，於圖面上基地南側未納入更新單元7樓建築物車道進出位置位於興東街7巷上，本案依「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」廢除基地內興東街7巷部分現有巷，未影響7樓建築物車輛進出，且配合現有巷道廢止審議會決議，於興東街7巷南側未廢巷部分之巷道加寬至5公尺，並將現有巷道順平，以保有足夠人車通行，另於北側基地留設2公尺人行通道，南北向人行交錯時，有足夠通行空間。

2. 有關第2位陳情人問題，於606地號上有3棟建築物，中間皆有走道連接，在早期使用執照上係屬公用空間，而早期許多住戶在不知情下購買走道已被圍起當成室內使用之建物，所以陳情人對於室內一坪換一坪條件下有疑慮，實施者也充分了解現有問題，也有積極處理，希望本案確認獎勵值後再與所有權人充分溝通。
 3. 有關共同負擔比例偏高部分，目前本案造價提列係為舊版(104年)提列標準，與現有提列標準差距約20~30%，若與實際市場價格比較差距更多；另本案人事行政管理費率也從5%調整至4.5%，風險管理費率從14%調整至12%。
 4. 立體連通設施費用已經台北市土木技師公會審查，認為本案所提列之興建費用尚為合理。另有關社會住宅已與市府相關局處討論檢討後納入本案整體規劃中，且有關國有財產署要設置社會住宅單元在本案中皆已處理。
 5. 有關財政局於聽證提出意見尚未修正完竣，後續將配合修正。
- (二) 廢巷改道部分：有關廢巷改道留設5公尺通道部分，會以不同材質鋪面標示，另於圖面上興東街轉向興東街7巷空間有留設8公尺寬度，且留設5公尺現有巷道及南北通道有留設2公尺以上通道為互通的，從景觀圖面上看會更清楚；另委員提醒南北通道未達2公尺部分，會再釐清修正補足為2公尺以上。
- (三) 建築規劃設計部分：
1. 有關法定留設無障礙汽車位6席及裝卸車位配合交通局意見納入公共設施，並於住戶管理規約載明使用規範，另無障礙機車位會酌量增加於地下一層。
 2. 有關覆土地深度誤植部分，會配合修正為 $\geq 150\text{cm}$ ，另基地內植栽部分會改為原生樹種。
 3. 地面層車道出入口警示設施會配合移至臨建築線邊。
 4. 基地內排風口會再調整為朝向基地內。
 5. 本案建築規劃涉及建築法規部分，會依相關規定檢討。有關防空避難室計算，地下室面積扣除市場面積812.45平方公尺為2,753.95平方公尺，大於本案建築面積2,752平方公尺，故防空避難室維持規劃於地下一層，如後續配合其他意見調整修正，可將防空避難空間部分面積規劃至地下二層。
 6. 有關燃氣設備，本案規劃設計較多小坪數住宅單元，這些住宅單元規劃使用電爐式電氣設備，故不會有瓦斯管線進至廚房。
- (四) 財務計畫部分：立體連通設施後續管理50年之費用，將爭取設置廣告燈箱收取費用，如未能經相關單位審查同意，管理費由實施者吸收。後續完工後將移交予公寓大廈管理委員會或商業設施維護管理，預計於本案交屋完成並

成立管委會後始能確定管理單位，並依公寓大廈管理規約及管理維護計畫辦理。另有關台北市土木技師公會意見已調整修正，有重複部分已刪除，目前呈現之提列造價為配合修正後之價格，先前C13-1案例以同樣方式審查通過。後續將請台北市土地技師公會提供函文確認修正後價格，如仍有部分修正意見，將配合酌以調整造價。

- (五) 估價部分：有關估價報告書中使用用途、接近設施條件、結構條件及基地規模等條件，將再檢視修正，有關調整率不足部分併同配合修正。。
- (六) 有關本案選配皆以「原則」方式辦理，本案最大地主台肥公司當初協商以集中連續選配房屋及車位之要求，在其他地主也有私契上約定，且亦與地主協調溝通，本案基地規模大，可選配單元很充足，後續選配上應無太大問題；另後續部分地主選配房屋價值逾應分配價值110%，由實施者協商，文字上會再作修正。

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陳情意見溝通協調情形，請實施者持續溝通協調。

(二) 廢巷改道部分

本案申請廢除基地內現有巷道(新民街25巷及南港路一段136巷)尚符合「臺北市都市更新自治條例」第10條第1款規定，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意；另廢止現有巷(興東街7巷)依「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」規定及申請進程，請實施者依委員、幹事意見及「臺北市現有巷道廢止或改道審議委員會」第49次委員會決議之但書修正。

(三) 建築規劃設計部分

本案都市設計審議業經109年8月24日核備(含立體連通設施之動線、出入口)及建築設計是否符合建管法令，有關6席無障礙汽車位、裝卸車位納為大公、酌予增加無障礙機車位及相關法定車位檢討、防火門及基地內排風口修正等意見，請實施者依委員及幹事意見修正。

(四) 財務計畫部分

1. 本案交通影響評估費用原編列100萬元，經幹事複審會議建議酌減調整為50萬元，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案提列立體連通道設施費用59,255,024元，每坪造價約638,249元，經實施者說明外審結果、相關造價合理性及必要性後，並經審議會討論後，請

實施者函請台北市土木技師公會確認修正後之費用，如有費用調整請以較低金額提列，予以同意。另請實施者於住戶管理規約載明立體連通設施後續交由管委會或商業設施維護管理，及管理維護費用實施者承諾將自行吸收，至於廣告燈箱設置部分請逕向目的事業主管機關申請報府同意。

3. 本案人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(4.5%、6%)、風險管理費(12%)，共同負擔達43.97%，經實施者逐一說明，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 估價部分

1. 本案估價報告書修正情形，二樓以上平均單價783,609元/坪及共同負擔比率由44.11%(幹事會複審版)調降至43.97%，請實施者依委員意見檢討修正。另估價報告書修正部分，請估價委員協助書面審查後，始辦理核定。
2. 本案選配原則請依委員意見(以安置現住戶優先選配、不超過或低於應分配價值110%為原則、停車位選配方式等文字敘述修正)，以維本案所有權人權益。

(六) 建築容積獎勵部分

1. △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之原建築容積認定，給予1,620.21平方公尺(法定容積11.08%)之獎勵額度。
2. △F3(更新時程之獎勵容積) 同意給予1,462.50平方公尺(法定容積10.00%)之獎勵額度。
3. △F4-1(協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施之獎勵容積)原則同意給予12.83平方公尺(法定容積0.09%)之獎勵額度，請實施者於核定前取得捐贈同意書，容積獎勵額度請依實際銷售淨利計算，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。另請實施者切結於使照取得前，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)同意給予1,462.50平方公尺(法定容積10.00%)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)原則同意給予1,257.26平方公尺(法定容積8.60%)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。
6. △F5-5(更新基地規模之獎勵容積)同意給予1,316.25平方公尺(法定容積

9.00%)之獎勵額度。

7. △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1,170.00平方公尺(法定容積8.00%)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,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「黃金級」以上。
8. △F6(處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積)經實施者說明已檢附本案6戶違章建築戶證明文件及拆遷安置協議書,同意給予552.17平方公尺(法定容積3.78%)之獎勵額度。
9. 修訂臺北市南港經貿園區特定專用區細部計畫都市設計管制要點立體連通設施獎勵部分,同意依本府府都設字第1093060814號都市設計核定函,給予658.71平方公尺(法定容積4.50%)之獎勵額度。

(七) 老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵部分

1. 適當規模住宅誘導原則(提供合適規模住宅)獎勵容積,同意給予731.25平方公尺(法定容積5.00%)之獎勵額度,並授權更新處核實計算後給予。
2. 適當規模住宅誘導原則(提供市府社會住宅,供市府經營使用)獎勵容積,本案實施者預計捐贈產權面積3,135平方公尺做社會住宅使用(本府依府都企字第10632357800號函原則同意受贈),同意給予2,193.75平方公尺(法定容積15.00%)之獎勵額度。
3. 適當規模住宅誘導原則(提供高齡者住宅服務與居家照護空間)獎勵容積,同意依本府府都設字第1093060814號都市設計核定函,給予731.25平方公尺(法定容積5.00%)之獎勵額度。
4. 環境貢獻度原則(改善基地微氣候)獎勵容積,同意依本府府都設字第1093060814號都市設計核定函,給予292.50平方公尺(法定容積2.00%)之獎勵額度。
5. 環境貢獻度原則(防災機能加強)獎勵容積,同意依本府府都設字第1093060814號都市設計核定函,給予748.80平方公尺(法定容積5.12%)之獎勵額度。
6. 既有容積保障原則獎勵容積,同意給予888.19平方公尺(法定容積6.07%)之獎勵額度,並授權更新處核實計算後給予。

(八) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	林○○(當事人) (一) 若經審議通過，本專案最高可爭取 92.69%容積獎勵，想問在後續的實際權利變換作業要如何進行？可否舉例說明，以利在完成事業階段之前有更清楚地明瞭。例如，在我們的權利範圍有哪些棟、樓層、單元和車位可選配？若加價換更大的單元標準為何？。 (二) B 棟第 5 層至 15 層設置為無障礙居住空間共 78 戶，若所有權人或家屬領有行動不便身心障礙手冊，可以優先選配嗎？。 (三) 衛浴設施可以在第一時間即設計和施作成無障礙設計使用嗎？	1-1 實施者受任人：新意群顧問_林信陽總經理 (一)後續會採權利變換，會有三家估價師評估數值作為選配權值，在事業計畫報告書也有載明選配原則，將來依估價師提供之權值作更新後房屋及車位選配，若想加價選購，可再與實施者協商。 (二)若領有殘障手冊可與實施者協議選配無障礙居住空間樓層。 (三)若有無障礙空間設施使用需求，仍可與實施者協議之。	第 1-3 點無爭點，理由如下： 第 1 點-第 2 點 有關權利變換事宜，非本次事業計畫審議範疇，無爭點，惟後續權利變換計畫階段仍請實施者妥予溝通協調。 第 3 點 有關建築室內設計，非本次審議範疇，無爭點
2	林○○(當事人) (一) 都更是否有賦稅減免。 (二) 都更搬遷是否有補償金。 (三) 更新後分配坪數縮小，想要分配與現在坪數一	2-1 實施者受任人：新意群顧問_林信陽總經理 (一)都市更新條例 67 條針對都更稅賦減免有相關說明，未來會依相關法令條文規定辦理。 (二)租金補貼在事業計畫報告書中皆有詳細提列。 (三)以老公專案盡量以室內一坪換一坪為原則。	第 1-3 點無爭點，理由如下： 第 1 點 有關稅捐減免事宜，依都市更新條例規定辦理，無爭點。 第 2 點 有關補償方式，依都市更新相關規定辦理，無爭點。 第 3 點 有關差額找補，非本次

序號	發言次序	答覆	大會決議
	樣又要補很多錢，是否可以不要補錢。		審議範疇，無爭點；惟後續權利變換階段仍請實施者妥予溝通協調。
3	謝○○(當事人) (一)再次重申主管機關能信守承諾，付起監督之責，為了都更案整合而同意大地主興東街 7 巷的廢巷申請，卻不同意也一併請求廢巷的另一側小坪數地主的請求，只為了保留鄰棟建物出入口之使用，期望別讓擁有小坪數建地的地主權益受損，淪為繼承巷道的悲慘提案。	4-1 實施者受任人：新意群顧問_林信陽總經理 (一)有關興東街 7 巷廢巷已經完成，另外西側 7 樓目前未有參與都更意願，實施者已在廢巷有保留間隔距離，並不影響其進出。	第 1 點無爭點，理由如下： 第 1 點 有關本案廢巷改道，依審議會決議辦理，無爭點；另選配事宜請實施者於權利變換階段妥予溝通協調。
4	詹(當事人) (一) 實施者表示本棟住宅大門打開那條通道屬於公設，何謂公設，是指建物全體區分所有權人（全體住戶）有共同使用的部分，一起分擔持有，例如大廳、樓梯間、電梯間、機電房、管理室等。試問誰會把公設設置在家裡？整個就是明顯不合理？是否應依實際坪數計入。 (二) 天橋部分是否會影響住戶安全？並且可否先行整體規劃好再納入本社區設計圖，而不是日後再來拆拆建建(變成違章)進而影響住戶整體	4-1 實施者受任人：新意群顧問_林信陽總經理 (一)任何大樓都會有公設，共同使用部份如梯廳等，非本案獨特的，公設比也控制在合理比例。 (二)立體連通設施為配合政府東區門戶計畫，規劃已將其分開不影響住戶居住品質	第 1-6 點無爭點，理由如下： 第 1 點至第 4 點 本案建築規劃設計及立體連通設施管理部分，依審議會決議辦理，無爭點。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	生活。 (三)商業與住宅是否有不同出入口(或電梯分開),以確保住戶之安全與隱私。 (四)水管線是否能加強隔音(多加隔音棉) (五)3、4樓層大多都捐市府,請問住戶從幾樓開始選戶? (六)外觀設計“洞穴”太沒有質感,乍看之下,很亂很像科技辦公大樓,完全不符合都市更新,改善居住環境與都市景觀的宗旨。另請設計日後洗牆容易的材質,白色容易變黃與骯髒不易清洗。	(三)住宅與商業動線有獨立分開,互不影響。 (四)水管性能會加強配置不影響住戶安寧。 (五)社會住宅規劃3~8樓部份空間,係為配合政府政策,也經過政府審議核定,其他戶數仍充足可供住戶選配。 (六)外觀部份仍尊重建築師專業。	第5點 有關選配原則部分,依審議會決議辦理,請實施者依意見修正,無爭點。後續權利變換階段請實施者妥予溝通協調。 第6點 建築規劃設計部分,依審議會決議辦理,無爭點。
5	江輝吉里長(其他利害關係人) (一)本案受惠於郝龍斌市長的一坪換一坪才能有接近100%的容積獎勵,還有感謝台灣肥料股份有限公司參與加入,現在的都更案都沒有那麼好,所以都卡住了,大家真的要珍惜。 (二)過去的造價也比現在低,現在造價都提高很多,實施者也親力親為,希望本案能是本里的成	5-1 實施者受任人:新意群顧問_林信陽總經理 (一)感謝里長的支持與鼓勵,也希望大家能了解都更對大家的好處,尚未同意的盡速與實施者協商同意,加速本案進行。	第1-3點無爭點,第4點予以採納,理由如下: 第1點至第3點 對本案提出建議,無爭點

序號	發言次序	答覆	大會決議
	功案例。 (三) 地震頻繁，生命可貴，希望還沒有同意的人能再與實施者多溝通協調同意更新，以期能達成這件都更案能圓滿進行。 (四) 財政局有表示都更後，要廢除本活動中心，但這個活動中心使用率很高，希望不要廢除。		第 4 點 有關區公所回房地規劃區民活動中心，經實施者說明仍保留規劃，予以採納。
6	陳百慶(公有土地管理機關-南港區公所) (一) 管理費預計收費標準。 (二) 區民活動中心權狀坪數？實際室內空間使用坪數？ (三) 工期？何時開工？何時竣工？	6-1 實施者受任人：新意群顧問_林信陽總經理 (一) 管理費待未來成立管理委員會才有辦法確認，由住戶共同決定。 (二) 區民活動中心目前規劃預估室內 100 坪，權狀約 150 坪，未來仍依地政士計算結果為準。 (三) 本案自 104 年 7 月報核至今已六年，今日聽證結束後即會進入都更審議會，約半年可核定，後續權利變換需一年，合計約一年半可將都更程序完成，後續申請拆建照約四個月，施工期約 2 年半至 3 年，故整體預估約 5 年。	第 1-3 點無爭點，理由如下： 第 1 點 詢問公寓大廈管理費，依公寓大廈管理規定辦理，無爭點。 第 2 點 詢問建築規劃設計權狀，無爭點。 第 3 點 詢問本案進度，無爭點
7	財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關) (一) 本案共同負擔比例達 43.97%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提	7-1 實施者受任人：新意群顧問_林信陽總經理 (一) 管理費由 5%降為 4.5%，風險管理費由 14%降為 12%，實際造價較提列標	第 1、3 點無爭點，第 2 點予以採納，理由如下： 第 1 點 管理費率依審議會決議辦理，無爭點。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	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)本案規劃興建1幢3棟地下5層、地上21層住商辦大樓，與事業計畫書第17-1頁管理維護計畫所載不符，請實施者確認。 (三)依財政部110年10月8日公布修正之都市更新事業範圍內國有土地處理原則第9點第1項第2款規定略以，更新後可分配房地依規定評估作社會住宅者，於完成撥用前，委託需用機關參與後續都市更新進程(含提供社會住宅建築規劃設計)	準增加30%，整體共同負擔比例已相當合理。 (二)管理維護計畫部份會再釐清修正。 (三)社會住宅已納入整體規劃考量，也經過審查通過。	第2點 實施者依意見修正，予以採納。 第3點 有關社會住宅規劃依相關規定辦理，無爭點。
8	臺北市府財政局(公有土地管理機關) (一)第5-19頁表5-7占有他人土地舊違章建築物清冊編號2、3之門牌與第5-25頁圖5-6舊違章建築位置示意圖所載編號不一致，請釐清修正。 (二)第15-3、15-8頁合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費用明細表，騎樓、陽台、平台及棚架之補償面積請以拆除面積(進位後)扣除主建築或鋼筋混凝土補償面積計算，勿重複進位。	8-1 實施者受任人：新意群顧問_林信陽總經理 (一)表5-7之編號係誤值，將更換其編號順序。 (二)會依據函文內容配合修正。	第1、2、3、7點意見予以採納，第4、5、6點無爭點，理由如下： 第1點 實施者依意見修正，予以採納。 第2點 實施者依意見修正，予以採納。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	(三) 第 16-2 頁表 16-3 營建工程費用估算表內部分樓層之樓地板面積與第 10-27 頁面積計算表所載不一致，請釐清修正。 (四) 本案提列交通影響評估費用 50 萬元，後續提請審議會審議。 (五) 本案目前規劃設置建築室外立體連通道設施 92.84 坪，並提列費用 59,255,024 元，每坪造價高達 63 萬元，經實施者檢附工程估價單據，請實施者說明提列費用合理性後，提請審議會審議。 (六) 本案人事行政管理費（4.5%）、銷售管理費（以上限提列，30 億以下 6%、30 億以上 4.5%）、風險管理費（12%），共負比高達 43.97%，請實施者予以酌降，後續提請審議會審議。 (七) 有關本市南港區公所擬以市有土地參典都市更新分回之房地作為區民活動中心一節，請實施者洽南港區公所確認是否仍有上開公用需求。倘該所已無需求，本局將請本府都市發展局評估納作社會住宅規劃之可行性。	(三) 營建工程費數字是正確的，會再補充說明。 (四) 交通影響評估費已由 100 萬調降為 50 萬，提請審議會審議。 (五) 特殊工法會再洽土木技師工會評估合理性，提請審議會審議。 (六) 管理費由 5% 降為 4.5%，風險管理費由 14% 降為 12%，實際造價較提列標準增加 30%，整體共同負擔比例已相當合理。 (七) 區民活動中心，區公所代表及里長皆表達仍有維持之必要性，也有相關函文佐證。	第 3 點 實施者已說明，予以採納。 第 4 點 本案提列交通影響估價費用，依審議會決議辦理，無爭點。 第 5 點 本案提列立體連通設施費用費用，依審議會決議辦理請實施者依意見修正，無爭點。 第 6 點 管理費率依審議會決議辦理，無爭點。 第 7 點 有關區公所分回房地規劃區民活動中心，經實施者說明仍保留規劃，予以採納。

- (九) 同意本案都市更新事業計畫修正通過，請實施者依委員及幹事意見修正，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，另有關估價修正部分，後續請估價委員協助書面審查後始辦理核定。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。