

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 552 次會議紀錄

111 年 8 月 1 日 府都新字第 1116019741 號

壹、時間：民國 111 年 7 月 18 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：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、臨時報告案：

一、追認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 11 次專案小組會議」審查結果

（一）申請自行劃定「臺北市信義區犁和段二小段 261-4 地號等 8 筆土地為更新單元」都市更新審議案

決議：洽悉備查。

（二）「擬訂臺北市北投區振興段二小段 125 地號等 21 筆土地都市更新事業計畫案」所有權人申請撤銷同意書爭議案

決議：洽悉備查。

柒、討論提案：

一、「變更臺北市中正區河堤段二小段 21 地號等 38 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 戴光平 02 2781-5696 轉 3085）

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. 請實施者於會後確依本分署 111 年 6 月 9 日台財產北改字第 11150006580 號函修正權利變換計畫書誤植內容。
2. 本案風險管理費以上提列，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。

（二）臺北市政府財政局（公有土地管理機關）（書面意見）

1. 本局 111 年 6 月 13 日北市財開字第 1113003111 號函聽證意見，經實施者回應

配合修正者，請實施者審議會後確實修正。

2. 本案銷售管理費30億以下部分之費率依原核定事業計畫以5%提列；超過30億以上~50億部分之費率尚未經審議並以上限4.5%提列，請實施者說明合理後，提請審議會審議。
3. 依本次權利變換計畫(審議會版)，本局選配房地後尚可領取差額價金新臺幣1億1,541萬7,211元，請實施者於地主應分配權利價值大抵確定後，計畫書送請本府核定前，提供選配資料予本局洽本府都市發展局研議增加選配事宜。

(三) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

1. 權利變換計畫表10-6現地安置戶應分配權利價值、繳納差額價金數值，與頁8-10不一致，請釐正。
2. 其餘168專案小組會後書審所提意見，更新處已協助釐清且實施者已說明修正。

(四) 地政局 徐子偉幹事(書面意見)

遠見不動產估價報告書部分：

P.138、142 註 1 說明，價格推定時各比較標的之加權數係依其區域因素及個別因素調整率絕對值，較小者替代性較佳，故賦予較高權重。惟查 P138 比較標的 41 之區域及個別因素調整項目調整率絕對值加總為三個案例中次低，但加權數卻最低；P142 比較標的 45 之區域及個別因素調整項目調整率絕對值加總為三個案例中最低，替代性較高，但加權數卻非最高，與上開註 1 說明不一致，請再檢視個比較標的加權數合理性。

(五) 交通局 蔡于婷幹事(李庭維代)(書面意見)

因本案基地規劃商業單元15戶及一般事務所33戶等，爰請檢討前揭用戶裝卸車位使用需求，並補充說明裝卸車位使用計畫，避免停車需求外溢影響外部交通；另本案預計使用平面層緩衝空間作為裝卸貨物使用，爰請補充相關安全警示設施或人員導引等措施，以維人行安全。

(六) 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，請建築管理工程處於使用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。」。

(七) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事(陳韻仔代) (書面意見)

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 林正泰幹事

1. 地界重測的結果，確實可能造成地界偏移，但在實務上，地界偏移幅度較小，且本案依計畫書所載內容，地界重測並未造成基地面積變動，惟地界偏移造成本案調整柱位、外牆、隔間牆以及特別安全梯等構造，請實施者明確說明本次變更因地界重測及自提修正之變更項目。
2. 有關取消1部自行設置裝卸車位部分，依照臺北市土地使用分區管制自治條例第86條之1規定檢討，請實施者先行說明該自行設置之裝卸車位設置原因，如經檢討符合法令，則提請大會討論議決。
3. 另高層建築物所設置緩衝空間是為避免該建築物與道路上往來人員動線產生衝突，與裝卸位置目的有別，請實施者一併說明。

(十) 賀士庶委員

1. 本次簡易變更事業計畫係因基地地界線調整，惟地下6層地下室調整幅度較大，請實施者補充說明變更原因。另原地下室規劃2座特別安全梯，本次變更取消1座，與地界調整無關，請補充說明本次取消特別安全梯之理由。另請實施者說明擬訂事業計畫時，審議過程是否有要求設置2座特別安全梯。
2. 取消特別安全梯後，有增加停車位，地下4至6層各增加1輛停車位，請實施者說明增減的位置。

(十一) 朱萬真委員

1. 權利變換計畫書表6-2與表10-6應安置價值金額誤植，惟第6章應繳價金之計算金額無誤，因只計算總金額，建議列表5名現地安置戶每戶之應繳價金，以確認每戶應繳予實施者之金額。另現地安置戶第6章應繳價金與表10-6應繳差額價金名稱相似，應繳價金已包含應繳差額價金，建議補充現地安置戶實際應交給實施者之金額，以避免重複情形。

2. 陳O全之聽證意見，目前計畫書仍為原現地安置戶，建議於核定版修正。

(十二) 陳玉霖委員

1. P. 67各宗地之調整：路寬及商業效益有重複修正，最大至6.5%及-5.5%，請實施者補充說明。
2. 合併前宗地：15層/地下4層，造價為18.79萬元/坪；13層，造價為110萬元/坪；更新後24層/地下6層，造價20.7萬元/坪(SRC三級)；13層造價為99.3萬元/坪，因更新後造價較高，相對反而價格變低，請實施者說明更新前後價格之合理性。
3. 更新後價格於P. 169頁有轉管調整，及P. 174頁大小車位價差3萬元/位，請實施者補充說明合理性。
4. 商業效益調整比較大，有調整到-10%及-20%，請再補充說明。
5. 更新後以比較法及受益法估價時，比較法107萬元/坪、受益法91萬元/坪，兩者價差差異較大，可能導致更新後價格99.3萬元/坪，故仍請實施者補充說明。

(十三) 林秋綿委員(另提供書面意見)

1. 遠見估價報告書P. 142，權重之決定方式僅說明比較標的43，係依「個別因數」調整率絕對值較小，此依據是否也適用於其他標的，請補充說明。
2. 遠見估價報告書P. 163、164，各比準單元價格之決定為比較法及收益法各占50%，惟兩法之估價結果差異頗大，特別是13樓比準戶，比較法為107.7萬元/坪，收益法為91.3萬元/坪，差異高達16萬元/坪，請補充權重決定之理由。

(十四) 張剛維委員(另提供書面意見)

事業計畫報告書附錄二十四-1 掃描不清，請實施者修正。

(十五) 黃于珊委員(另提供書面意見)

關於將無障礙空間改成淋浴間之事，請實施者說明與地界重測之關係。

(十六) 洪德豪委員

1. 本次變更之1層平面圖，大門為外開，會占用到騎樓範圍致影響到公眾通行，建議修正。
2. 其他各樓層之雨遮，依照內政部函釋的技術規則，應位於外牆窗戶或開口上緣50公分範圍內，惟圖面上無法辨識，請實施者釐清修正。

(十七) 潘依茹委員

3 個比較標的之加權數選取原因，建議放入估價報告書，另其中有一個比價標的較高，就差異絕對值之權數較高之事，亦建議補充估價報告書。

(十八) 陳建華副召集人

建議有關權利變換修正後再請估價委員協助審查；倘修正後國產署可增加選配納作社會住宅，則相關圖說先請都市發展局確認後，再行申請核定。

(十九) 都市更新處

財政局選配後房屋尚可領取差額價金為1億餘元，倘配合估價部分調整後可多選配，則選配後納作社宅可能涉及社宅相關建築規劃設計規範，提請審議會同意，如確定後續社宅部分變更設計是屬簡易變更權利範疇，建議授權業務科檢視後逕予核定。

實施者說明及回應：

(一) 建築規劃設計：

1. 地界調整變動後，蓄水池無法滿足法定用水量，既而在符合法令的條件下，調整部分為柱位及大小車位配置，減少部分為地下3層至6層原自行增設1座安全梯及地下1層原自行增設1輛裝卸車位。
2. 1樓大門作雙開致占用騎樓公眾通行情形，若影響到路人部分，實施者配合修正。
3. 有關地界線調整及自提修正部分，實施者配合補充詳細說明於核定版計畫書之緣由。

(二) 財務計畫：

1. 總樓地板面積增加部分，惟地上層有增加部分由實施者自行吸收，故無增加共同負擔；地下層面積減少部分係依減少面積作計算，故整體計算來對地主是比較有利的計算過程。
2. 有關人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費之費率，原核定事業計畫時就已確認費率，包括人事行政管理費是由5%下修為4.5%，銷售管理費是由原6%下修為5%，風險管理費是一致。另銷售管理費下修5%，超過30億部分是以4.5%計列，這部分是以現在房地產市場行情，以及整體的共同負擔比例比原核定更少的情況之下，另營建費用同以99年6月為基準作基數，並無以107年版或110年版之較高額數字作基數，建請審議會同意維持本案相關管理費依原核定提列及本案銷售管理費30億以上以4.5%費率之提列。

3. 計畫書誤植部分，包括補充說明找補費用，後續於核定版計畫書作詳細補充及對照。

(三) 權利變換及估價：

1. 財政局多選部分，倘調整後可加選選配，會後將與財政局研商，基本上會傾向依現有規劃單元隔間方式作加選。
2. 地政局提加權數問題，示範價格對估價比價價格的過程，有不同決定方式，譬如採平均數、中數、眾數，亦可用加權。加權可以綜合判斷形式，或採絕對值加總。在比較標的41的案例，3個試算價格中，比較標的41試算價格，與另外2個試算價格差距較大，倘3個試算價格可以代表勘估標的價值，偏差用絕對值加總方式是沒有辦法解釋的，故對偏差較大部分，在權數上就稍微低一點，絕對值加總僅係概念，同一棟大樓2個比較標的很接近，交易價格差很多，倘用比較標準絕對值一定最小，價格差距大，這無法解釋，市場交易就有這種現象，並非完全是以絕對值加總方式，所以對絕對值最小部分做權數調整，亦並非完全依據絕對值加總來代表權數大小。
3. 比價標的44在中華路，與勘估標距離較遠，另外2個案例分別在汀洲路及和平西路是比較接近的，在絕對值加總是個人主觀判斷，在絕對值加總數來講是較低的，但綜合考量位置偏遠，故它對當作比較標的代表性會微差，故作調整，以上補充說明。
4. 商業效益的差距部分，因個案有一面是臨南昌路，其他在內側巷子，內側巷子嚴格來講幾乎沒有商業效益，故在商業效應的調整差距會比較大。其他意見依委員意見修正。

(四) 聽證部分：

1. 有關聽證意見1，目前已與陳情人聯繫，並正在洽談簽訂安置協議書事宜，舊違章建築戶之受安置人將於計畫書核定版前確認後修正。
2. 有關誤植部分，後續在核定版計畫書配合修正。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本次因地界線調整及建築規劃設計等辦理變更事業計畫，經實施者說明變更前後對照情形及符合建築相關法令規定，經審議會討論後，予以同意。另請實施者依委員意見於計畫書分別補充因地界調整與自提修正事項及檢討修正1樓大門雙開占用騎樓等。

2. 本案原核定實設裝卸車位2席，本次變更為1席，經實施者說明減少原因，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 財務計畫部分

1. 本案因地界線調整辦理簡易變更事業計畫，經實施者說明變更連動財務計畫及增加部分自行吸收，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%、風險管理費 12.25%，經實施者說明，並經審議會討論後，相關管理費依原核定及提列總表規定提列，予以同意。

(三) 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 967,302 元/坪，共同負擔為 30.78%，請實施者依委員意見修正估價報告書，並於核定前請估價委員協助書面審查；倘修正後涉及公有地調整選配及社宅變更圖說屬不影響其他所有權人權益，且屬簡易變更範疇，授權更新處檢視後逕予核定。

(四) 建築容積獎勵部分

本次變更內容無涉容積獎勵，皆與原核定一致，予以同意。

(五) 聽證紀錄

序號	發言 次序	答覆	大會決議
1	<p>陳○○(代理林○○○)(書面意見)</p> <p>(1)本案系爭位於和平西路一段○巷○號建物為舊違章建築戶，原屋主【林○○○】業於民國 111 年 3 月 31 日將其處分權利轉讓予本人【陳○○】，相關情事並已告知本案實施者。</p> <p>惟依臺北市政府隨本聽證會開會通知單寄達之權利變換計畫書光碟登載內容，系爭舊違章建築戶之受安置人仍為原屋主【林○○○】，而本人所繼受之受安置權利未見任何說明及保障。</p> <p>爰敦請本聽證會採納本人所陳事項，務必責成本案實施者應將系爭舊違章建築戶受安置權移轉結果登載於權利</p>	<p>1-1 實施者受任人：奇模工程有限公司 王佩模</p> <p>(1)請陳請人提供買賣契約影本、水電證明單影本、稅籍證明，後續與實施者簽訂現地安置協議書，於報告書內更名。</p>	<p>第(1)點意見採納，理由如下：</p> <p>第(1)點 經實施者說明刻與陳情人簽定安置協議書並於核定前確認並修正計畫書，經審議會討論後，採納意見。</p>

序號	發言 次序	答覆	大會決議
	<p>變換計畫書，並於審議會進行審議時明確提出說明以供審決，以免影響本人應有之受安置權及後續之稅賦減免。</p>		
2	<p>財政部國有財產署北區分署(書面意見)</p> <p>(1)本案風險管理費以上限提列，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。</p> <p>(2)權利變換計畫書第 7-8 頁及 10-2 所載財政部國有財產署更新後應分配權利價值數額不符，請實施者確認，並順修第 10-2 頁預計領取差額價金數額。</p> <p>(3)權利變換計畫書第 11-31 頁表 11-3 所載標示部共有部分面積，建請實施者將公有 1 至公有 6 文字修正為共有。</p>	<p>2-1 實施者受任人：奇模工程有限公司 王佩模</p> <p>(1)本案風險管理費業經 257 次會議決議，且依提列標準規定計算其費率為 12.25%，係實施者投入資本、管理技術及風險承擔，故建請同意維持前述管理費之費率。</p> <p>(2)本案經檢討後，確認 貴署更新後應分配權利價值係為 238,670,617 元，並於審議會後，修正權利變換計畫書第 7-8 頁誤植數值。</p> <p>(3)本案將於審議會後配合修正文字為「共有」。</p>	<p>第(1)點不予採納意見，第(2)~(3)點意見採納，理由如下：</p> <p>第(1)點 有關風險管理費及共同負擔費用之提列，經實施者說明後，並經審議會討論後，維持原核定計畫內容，不予採納。</p> <p>第(2)~(3)點 誤植部分，實施者已說明後續調整修正，採納意見。</p>
3	<p>臺北市政府財政局(書面意見)</p> <p>(1)事業計畫： A. 事業計畫 P15-7-1，銷售管理費 30 億以下部分之費率依原核定事業計畫以上限 5% 提列；超過 30 億以上~50 億部分之費率尚未經</p>	<p>3-1 實施者受任人：奇模工程有限公司 王佩模</p> <p>(1)事業計畫： A. 銷售管理費 30 億以下部分之費率上限為 6%，本案銷售管理費業經 257 次會議決議已由 6% 下修至 5%，</p>	<p>第(1)A 點不予採納，第(1)B、(2)B、(3)~(4)採納意見，(2)A 無爭點，理由如下：</p> <p>(1)事業計畫： 第 A 點 有關銷售管理費，經實施者說</p>

序號	發言 次序	答覆	大會決議
	<p>審議並以上限4.5%提列，仍請酌予調降，並提請審議會審議。</p> <p>B. 本案本府分回房地將由本府都市發展局(下稱都發局)納作社會住宅，前經實施者表示都發局已確認圖面，後續都更審議過程倘涉建築物配置及設計圖說修正，仍請實施者洽都發局確認建築圖面是否符合該局需求。</p> <p>(2)權利變換計畫：</p> <p>A. 權利變換計畫P10-2表10-4土地及建築物分配清冊，本局更新前權利價值比例由21.9916% (111年1月168專案複審版) 下修至21.8652%，請實施者說明下修原因；另權利價值比例與P7-2表7-2更新前各土地權利價值表所載比例數值不一致，請釐清修正，並修正相關連動數值。</p> <p>B. 依本次權利變換計畫，本局應分配權利價值扣除已選配住宅單元及停車位後，尚可領取差額價金新臺幣1億1,541萬7,211元，請實施者於地主應分配權利價值大抵確定後，於計畫書送請本府核定前，提供選配相關資料，以利本局洽都發局研議增加選配事宜。</p> <p>(3)領銜遠見不動產估價師事務所之估價報告書：</p> <p>A. 本局經管同小段40、69、70、72、</p>	<p>業經事業計畫核定後數值，超過30億以上~50億部分之費率以4.5%提列，在目前代銷費率上，超過30億以上~50億部分4.5%屬為合理比例。</p> <p>B. 如後續審議會決議涉及建築物配置及設計圖說修正，將與貴局確認修正後建築圖面。</p> <p>3-2 實施者受任人：遠見不動產估價師聯合事務所 陳謹</p> <p>(2)權利變換計畫：</p> <p>A. 權利價值比例變動係依據專案小組委員意見，修改價格修正率，至權利價值產生變動。</p> <p>3-1 實施者受任人：奇模工程有限公司 王佩模</p> <p>B. 本案後續將於報府核定前，提供貴局選配相關資料。</p> <p>3-2 實施者受任人：遠見不動產估價師聯合事務所 陳謹</p> <p>(3)領銜遠見不動產估價師事務所之估價報告書：</p> <p>A. 再檢視並修正為臺北市。</p>	<p>明後，並請審議會討論後，維持原核定提列計畫內容，不予採納。</p> <p>第B點 實施者已說明，採納意見。</p> <p>(2)權利變換計畫： 第A點 實施者已說明，無爭點。</p> <p>第B點 實施者已說明，採納意見。</p> <p>(3)實施者說明後續調整，採納意見。</p>

序號	發言 次序	答覆	大會決議
	<p>73地號等5筆土地權屬為「臺北市」，仍有部分誤植為「臺北市政府」，請重新檢視修正估價報告書。</p> <p>B. P49比較標的1、2之接近條件調整率小計及比較標的2個別因素調整率總計有誤，請修正。</p> <p>C. P67合併前各宗土地價值推估表，個別項目調整率加總數值與總調整率數值不符；另土地總價數值與P92、P121所載數值不一致，請釐清修正，並連動修正相關數值。</p> <p>D. 實施者於事業計畫P11綜理表回應編號20已修正為未臨路，且其他估價報告之編號20亦無臨路，惟P67合併前各宗土地價值推估表相關內容未配合修正。</p> <p>E. P122合法建築物所有權人權利價值評估計算表之合法建築物所有權人權利價值與P117~121更新前權利價值明細表所載合法建物權利價值不一致，請釐清修正。</p> <p>(4)誤植部分：</p> <p>A. 事業計畫P13-1-1，營建費用內容誤載為依「100年1月」公布之工程造價要項，請依P15-2-1營建費用說明內容修正為「99年6月」。</p> <p>B. 事業計畫P15-3-1，文字說明營建工程費用平均造價數值有誤，請釐清修正。</p>	<p>B. 因計算造成小數點差異，會再修正至小數後一位。</p> <p>C. 因計算造成小數點差異，會再修正至小數後一位。</p> <p>D. 宗地20於修正時已修正為未臨路之修正係數，惟個別修正說明誤植為6米巷道，會再修正為未臨路。</p> <p>E. 再檢視各條數並配合修正。</p> <p>3-1 實施者受任人：奇模工程有限公司 王佩模</p> <p>(4)誤植部分：</p> <p>A. 將於審議會後配合修正為「99年6月」。</p> <p>B. 將於審議會後修正營建工程費用平均造價為64,450m²/元(213,057坪/元)。</p>	<p>(4) 經實施者說明權值有誤，後續於核定前修正誤植等部分，採納意見。</p>

序號	發言 次序	答覆	大會決議
	C. 事業計畫P15-7-1，文件說明土地公告現值證明詳附錄四，惟查公告現值證明文件載於權利變換計畫書附錄二，請修正。	C. 將於審議會後修正為「權利變換計畫書附錄二、土地公告現值」。	
4	葉○○○ (1)請問實施者本案何時可以開工，本案辦理時程已達十年以上，請問還需要多久的時間？	4-1 實施者受任人：奇模工程有限 公司 王佩模 (1)目前聽證會議，後續將排定審議大會，審議大會結束後約一個月收到更新處會議記錄，實施者於一至二周修正計畫報告書送請更新處核定公告程序。 4-2 都更處：臺北市都市更新處- 宋旻駿股長 (1)本案為事業計畫及權利變換計畫分送，故在時程上會比較久，今日為本案聽證，聽證結束後就會提請審議會，審議會紀錄會提供給實施者，請實施者依相關意見修正，修正後則辦理核定，後續也請實施者加速辦理相關程序。	第(1)點意見無爭點，理由如下： 第(1)點 實施者及都更處已說明後續審議時程，無爭點。

(六) 同意本案變更都市更新事業計畫及擬訂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；另有關權利變換與估價修正部分，後續請估價委員協助書面審查，並將資料提供公有地管理機關評估調整選配，倘如有涉及相關社宅變更圖說，屬不影響其他所有權人權益者及簡易變更範疇，並請都市發展局協助審查後，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。

二、「擬訂臺北市松山區民生段 150 地號等 6 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 宋蕙汝 02 2781-5696 轉 3082)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃怡潔幹事 (書面意見)

1. P. 10-1 本案合法建築物安置費用係以估價師查估周邊行情提列 608 元/坪/月至 4,114 元/坪/月，並於附錄 15 檢附估價報告，惟查表 10-3 估價師查估周邊租金行情一覽表所列租金行情與上開查估結果差異較大（約 1,100 元/坪/月至 3,000 元/坪/月）且部分為住宅類型，請實施者說明本案租金查估之合理性。另合法建築物殘餘價值及租金水準之估價報告誤植為附錄 13，請修正。
2. 本案提列制震設施(22,008,000 元)、特殊大地工程(291,472,621 元)、住宅棟耐震提升(75,951,750 元)及逆打工程(230,596,429 元)，請實施者說明外審結果及提列之合理性及必要性後，提請審議會審議。
3. P. 13-2 表 13-1 更新總成本估算表，營業稅總價欄位數值與提列說明計算金額不符，請修正誤植。
4. P. 13-2 表 13-1 更新總成本估算表，風險管理費提列說明之計算式中，稅捐費用未扣除營業稅金額，請修正。
5. P. 13-5 表 13-2 營建工程標準造價計算表 B4F 樓地板面積與表 19-1 建築面積表辦公棟及住宅棟地下 4 層加總面積不一致，請釐清修正。
6. 本案信託管理費暫以報價單金額提列，請實施者於權利變換計畫核定前檢具合約，並以價格較低者提列。
7. 本案人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(3.52%)均以上限提列，另風險管理費實施者自行調降為 12%(上限 14.48%)，請實施者說明後，提請審議會審議。
8. 其餘 111 年 3 月 16 日第 2 次幹事會本局幹事所提意見，實施者已說明修正。

(二) 地政局 張家銘幹事(書面意見)

本案未涉及估價部分，地政局無估價相關意見。

(三) 交通局 王少韡幹事(陳體峻代)(書面意見)

1. 前次意見未修正完成

- (1) 附錄 13，請補充公車候車亭於復舊時留設既有電路管線(維持其正常營運)等文字。
- (2) 非僅就開放公眾使用之無障礙汽車位設為大公，建請將辦公棟 22 席及住宅棟 6 席無障礙汽車格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，

且不得約定專用。」並將無障礙車位設為大公，以免無障礙汽車位所有權人因相關使用限制影響其權益。

2. 本案停車場規劃開放地下2層120席汽車位供公眾停放使用，爰請於「住戶管理規約」及「公共停車場營運管理計畫」補充導引牌面、即時車位顯示系統之設置情形，並依規定格式將即時車位資訊上傳至本市停管處，相關設施應由建商或管委會維護正常運作，其收費費率除依臺北市公有停車場收費費率自治條例外，且不得高於周邊公有收費停車場，另前揭車位之無障礙汽車位使用管理應依「身心障礙者權益保障法」及「停車場法」規定辦理，及本停車場應依規定向本市停車場主管機關申請停車場營業登記。前揭120席汽車位依事業計畫附錄係由管委會委外經營，惟其產權性質為何（是否為公設）？請補充說明。
3. 公車彎直線段距離(不含前、後漸變)應留設可供2部公車同時停靠之長度。
4. P. 19-53~P. 19-62，地下層平面圖請補充車行斜坡道之坡度。
5. 本案設置之停車空間輛數龐大，週邊道路車流量大，請於上下午尖峰時段，於停車場出入口派員協助疏導交通，並請納入住戶管理規約規範管理。

(四) 消防局 林清文幹事(書面意見)

1. 計畫書P. 4-11及P. 19-74救災活動空間規劃不一致，請確認修正。
2. 計畫書P. 9-35內抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內容非內政部(營建署)102年7月22日修正版本，請再檢視修正，並依該版本逐條檢討說明。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(洪鈺翔代)(書面意見)

請實施者說明本案法定停車位及裝卸位數量是否與都審核定內容一致。

(六) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

1. 查本案前經本府111月2月9日府都設字第1113001180號第1次變更設計核定在案，本次審議圖說除停車位配置(含自行車停車位)、室內隔間(含樓梯位置)、建築物附屬設備及屋頂層綠化等變更外，其餘內容與核定圖說大致相符。
2. 倘經更新審議會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條規定檢討是否須辦理都審變更設計事宜。

(七) 新工處 陳家邦幹事(書面意見)

1. 本案更新單元東側及南側毗鄰12公尺計畫道路範圍是否設置公有人行道一

節，經查新工處係屬道路維管單位，有關道路路型配置事宜仍請由交通單位評估卓處，若交通單位無意見則本處尊重交通單位之意見。

2. 另前述基地東側及南側計畫道路路段現況排水溝溝蓋版已老舊且部分路段排水溝不完整或未貼齊建築線(包含150-8地號範圍)，故請實施者協助將溝蓋版更新及考量於土地產權無虞情況下貼齊建築線新設排水溝，以利改善當地環境，另排水溝新設圖說請提送本局水利處審查通過後再行施作。

(八) 建築管理工程處 林正泰幹事

本案建築規劃設計內容係建築師依法簽證負責，建管處無意見。

(九) 朱萬真委員

1. 經實施者說明本案為代理實施性質，請說明是否為所有權人自行出資，倘為所有權人自行出資，則第11章費用分擔部分：「…，以權利變換應分配之土地及建物折價抵付。」，建議應依實際執行方式修正。
2. 有關人事行政管理費以上限提列之理由，建議再補充充分之理由。
3. 依第4-7頁第288次審議會公益性回饋部分原則為無償提供，請說明是否包含本案申請之建築設計(三)獎勵。第9-1頁捐贈公益設施獎勵不申請之理由應改為依第288次審議會決議，「公益性回饋部分原則為無償提供」內容載明。

(十) 鄭淳元委員

1. 都市更新審議資料表P.V及P.3-2有關同意比例部分，及後續轉軌168專案之同意比例不符，請釐正。
2. 都市更新告示牌，建請酌予增設2~3處。
3. 實施進度所列为權利變換，事業計畫未予列出，請補正。
4. 附設停車位數，在都市更新審查表P.V與建築面積表不一致，請釐清修正。
5. 交評報告P.4-4之開放周邊鄰里使用車位與事業計畫停車場之公眾車位不一致，請釐清。
6. 無障礙車位建議納為大樓公共設施，另依身心障礙權益保障法規定，公共建築至少提供2%無障礙車位，無障礙車位以公共設施車位方式處理較好，惟經實施者說明無障礙車位已選配予確有需求者，請實施者檢附身心障礙者需求相關證明文件。
7. 尖峰時間要派員協助疏導交通部分，因本案基地規模及建築量體相當大，

停車位規劃多達1,000餘多輛，以交評等級來說，交通局要求合理，請管委會配合派員處理。

8. 耐震部分僅住宅棟有耐震，辦公棟無制震，請說明商業棟為何沒有之原因。
9. 有關公車彎配置部分係退縮於基地內配置，應尚屬合理。

(十一) 唐惠群委員

有關辦公棟分擔住宅棟特殊因素耐震費用，請實施者補充說明合理性。

(十二) 陳建華副召集人

1. 有關新工處意見經實施者表示後續配合辦理，惟基地東側及南側是否增設公有人行步道事宜，因主管機關尚無表示意見且委員亦無意見，建議依實施者規劃辦理。
2. 另有關無障礙車位是否納入大公事宜，考量實施者說明無障礙車位已選配予確有需求者，建議本案以依個案方式辦理，請實施者檢附身心障礙者需求相關證明文件。
3. 有關特殊因素費用通案倘經外審單位審查有其合理性及必要性，建議尊重其審查結果；另有關財政局意見請實施者配合辦理。
4. 因有陳情人至現場且有登記發言，依程序規定應予以發言權利，與本案為168專案且已簽屬同意書事宜無涉，另因本次陳情意見係於本次審議會上提出，建議審議會續審，後續請實施者依都市更新條例規定後續應重行辦理聽證程序規定辦理都市更新程序。

(十三) 都市更新處

1. 因陳情人就建築設計有陳情意見，係屬尚有爭議情形，依都市更新條例規定應舉行聽證，並說明採納或不採納之理由並需經審議會審議。
2. 另有關公益設施回饋事宜尚符合第288次審議會，實施者申請自行劃定更新單元之承諾，以無償提供為原則，惟請實施者於計畫書內補充說明。

實施者說明及回應：

(一) 有關建築規劃設計部分：

1. 有關都市設計歷程，本案申請都更變更適用新法都市更新條例之容積獎勵，非重新審查，另有關都市設計變更事宜業經111年2月9日核定，後續將配合都更審議內容辦理都設核備事宜，都設核定函無特殊列管事項。
2. 有關交通局意見是否需留設公有人行道事宜，因本案已於基地四周退縮留

設4公尺至12公尺(臨敦化南北路)以上之人行道，寬度足夠，經交通局111年3月23號函表示無意見，爰建議不留設人行道。

3. 有關更新單元劃定檢討書所載，消防救災位置於都審核定時，考量敦化南路上交通流量比較大，故消防救災空間要求內化處理並淨空且不得植樹，並確保消防車可以開進基地範圍內完成辦公棟救災，另住宅棟維持原來劃定位置。
4. 有關交通局意見，實施者有承諾有關公共停車位無障礙車位列入大公，另依身心障礙者權益保障法第38條：「民營事業機構員工總人數在67人以上者，進用具有就業能力之身心障礙者人數，不得低於員工總人數百分之一，且不得少於一人。」，本案所有權人有20位法人，員工總人數目前皆為67人以上，依規定至少需進用20位身心礙障人士，因此保留每一間公司選配一部無障礙車位；另除法人以外，尚有2個銀行屬金融機構，依規定銀行機構須設置無障礙車位，因此至少有22個車位使用需求，目前設計住宅棟有6個無障礙車位，辦公棟有18個無障礙車位可以選配，所以希望審議會同意讓這些無障礙車位供未來的法人及金融機構可以選配。住宅棟部分，因本案有身心障礙證以及年齡75以上未來長日照所有權人，住宅棟希望能夠保留無障礙車位供土地所有權人選配，另本案屬地主自地自建，台塑建設以代理實施者名義，全數房屋皆為地主分回，目前沒有外租或是產權異動的狀況，仍希望審議會酌予考量。另公車彎部分，本案於都審核備前業經交工處書面同意本案公車彎配置情形，後續交通局其餘意見配合修正。
5. 有關鄭委員意見，因本案無障礙車位已選配且確有需求者，後續核定計畫書將檢附身心障礙者需求相關證明文件事宜。
6. 有關鄭委員及朱委員意見，配合意見修正，增設告示牌，另進度表誤植部分配合修正並將實施方式修正；人事行政管理費率的相關必要性強加敘述；另有關公益設施捐贈事宜，本案公益設施依288次審議會決議以無償提供方式辦理，後續依委員意見配合修正。
7. 有關都發局都市規劃科意見，本案法定停車位及裝卸位數量與都審核定內容一致。

(二) 有關管理費部分，說明如下：

1. 有關提列特殊因素費用，依台北市土木技師公會審查意見書所載尚屬合理且必要，本案為兩公頃的基地，所以特殊大地工程絕對是必要的。考量住宅居住的舒適性，增設阻尼器減少搖晃感。
2. 有關辦公棟分擔到住宅棟耐震費用部分，因都市更新案是一塊土地大家一

起貢獻出來，後續再就貢獻權值多寡分回，另住宅棟銷售金額也較高，倘財務上如果覺得這邊成本比較高就會去選擇辦公棟，辦公棟如果覺得沒有需要就會選擇住宅棟，相關的售價及成本的反應是一致的，所以應該是全案一起考量，所以共同負擔及更新後利得皆為共享。

3. 有關財政局意見，將配合辦理。

(三) 其餘部分配合審議會決議及委員意見內容辦理。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計業經本府都市發展局於111年2月9日府都設字第11130011580號函變更核准，經實施者說明本次變更修正對照情形及建築規劃設計相關檢討符合建築相關法規規定，並將配合都更審議內容辦理都設核備事宜，並經審議會討論後，予以同意。
2. 有關更新單元基地東側及南側毗鄰12公尺計畫道路(敦化北路199巷)現況無設置公有人行道，幹事會時新工處表示建請洽交工處確認設置公有人行道需求，交工處表示宜由道路主管機關新工處依權管認定，經實施者說明本案基地內已提供2至6公尺人行步道無須再設置公有人行道，並經審議會討論後，予以同意。另請實施者依委員意見增設告示牌及無障礙停車位有選配需求者請檢附使用該車位之相關證明文件。

(二) 財務計畫部分

1. 有關提列特殊因素費用(22,008,000元)、特殊大地工程費用(291,472,621元)、住宅棟的耐震提升費用(75,951,750元)及逆打工程費用(230,596,429元)，經實施者說明，經審議會討論後，予以同意。
2. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(3.52%)均以上限提列、風險管理費依幹事會決議自行調降為12%(上限14.48%)，經實施者說明，經審議會討論後，予以同意。另請實施者於計畫書內詳予補充管理費之合理性及必要性之說明。

(三) 估價部分

1. 本案合法建築物拆遷補償費用由實施者委託之估價師查估平均單價為11,131元/平方公尺，經實施者說明，經審議會討論後，予以同意。
2. 本案總銷金額由實施者委託之估價師查估為79,132,315,660元(其中店面二樓以上均價為1,557,180元/坪、辦公二樓以上均價為1,275,935元/坪、住宅二樓以上均價為1,443,962元/坪)及共同負擔比為35.17%，經實施者說

明，經審議會討論後，予以同意，另後續仍應依權利變換計畫所載數額為準。

(四) 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，同意給予60,384.69平方公尺(法定容積144.37%)之獎勵額度。
 - (2) (#10)取得候選綠建築證書之建築設計獎勵，同意給予3,346.08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；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3,346.08平方公尺(法定容積8.00%)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「黃金級」以上。
 - (4) (#15)基地規模獎勵，同意給予14,639.10平方公尺(法定容積35.00%)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(三)，原則同意給予2,515.99平方公尺(法定容積6.01%)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. 申請容積獎勵核計84,231.94平方公尺(法定容積201.38%)，已超過超過1.2倍原建築容積之獎勵額度上限80,826.83平方公尺(法定容積193.25%)，爰以上限計列容積獎勵。另有關捐贈社會福利設施或公益設施獎勵，係依第288次審議會決議以無償提供辦理，並經審議會討論後，請實施者於事業計畫書明確載明本案所有公益回饋事項。

(五) 聽證紀錄

實施者自107年3月30日擬具擬訂事業計畫案向本府申請報核，本處於111年6月17日同意旨案轉軌168專案，本次1位陳情人於審議會上陳情後又撤銷陳情意見，爰尚無爭議，依都市更新條例第33條第1項第1款規定免辦理聽證程序，倘本案於核定前有爭議，應補辦聽證並再次提請大會審議。

- (六) 同意本案都市更新事業計畫修正通過，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。