

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 599 次會議紀錄

112 年 10 月 4 日 府都新字第 1126020521 號

壹、時間：中華民國 112 年 9 月 4 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

參、主持人：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、「擬訂臺北市中山區吉林段四小段 508 地號等 17 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 陳芊穎 02 2781-5696 轉 3083)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

1. 本案A區段屬地主自行出資興建，通案並不提列風險管理費用。請實施者說明本案B區段面積、人數級距對應之風險管理費率為何，以及目前依12.75%提列之合理性與必要性後，提請審議。
2. 本案營建費用地下四、五層加成計算式，應以未加計智慧建築增量前之標準單價進行加成計算，請釐正(頁13-5、13-6)。
3. 本次A、B區段於其他規劃簽證費用項下提列綠建築、智慧建築規劃費用，因非屬提列總表該項目可提列之費用，建議依近期通案審議原則，請實施者刪除。至B區段另有提列耐震設計規劃費用928,200元並檢附台建中心報價單及計算附件，請實施者說明，若該項費用確屬委外審查費用，建議移列至重建費用項下之其他委外審查之相關費用。
4. B區段提列相關稅捐費用之土地公告現值，依提列總表規定應以本案評價基準日(110年9月30日)當期為準，請釐正；本案計算房屋評定現值之路段率，請考量2層以上與地下層減級調整(頁13-9)。
5. 財務計畫章節相關表格、內容數字誤植部分，如營建費用表13-1至表13-4、B區段標準層物調算式結果(頁13-6)、五大銀行平均基準利率數值及表頭年月(頁13-9)，請修正；另貸款利息、稅捐、管理費用之計算因子「營建費用」、「重建費用(A)」數值多有混淆，或前後不一致，請實施者全面檢

視釐正。

6. 前次幹事會版財務計畫並未提列信託管理費，本次實施者出具銀行報價單並全額提列該項費用，查該份報價內容包括預售價金信託，應予刪除，且產權資產(土地)信託部分，依規定應以50%提列，另本項費用提列應檢附合約影本佐證。請實施者說明後，提請審議。

(二) 地政局地價科 徐子偉幹事 (書面意見)

1. 宏大不動產估價報告書

- (1) P. 39前次意見1，容積折減計算過程A、B基地申請總獎勵值與事業計畫P. 9-1、P. 9-2略有不符，請釐清確認。
- (2) P. 121前次意見11，實施者說明回應比較標的八同社區110年1月成交案例及比較標的九同社區案例於實價登錄登載為住宅大樓產品，故未予採用。惟查實價登錄於109年7月1日以後建物型態係由系統自動產製，分為公寓、透天厝、大樓及華廈4類，故上開案例建物型態應為大樓，至其建物主要用途分別為辦公用及商業用等商業用途，請就該案例選取妥適性補充說明。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事 (書面意見)

1. 表11-6、11-7土地他項權利登記清冊表，更新後債權額比例應為「全部1/1」，並建請新增更新後設定權利範圍欄(依更新後取得之土地權利範圍填寫)。
2. P. 15-46及P. 15-47之B區段共專用圖說(一)(二)，請配合表11-5建物登記清冊表(B區段)內規畫公設數量(棟公及大公)，依內政部103年3月12日台內營字第1030201699號函釋辦理。

(四) 交通局 葉志韋幹事 (張珮甄代) (書面意見)

1. 本案提請大會討論事項，有關本案未於地面層設置自行車停車空間一事，經開發單位說明，本局尚無意見。
2. 本案前於111年11月15日都市更新案幹事及權利變換計畫審查小組會議，並未依「建築物交通影響評估準則」第2條規定及「本府99年8月20日府交治字第09930746401號令」提送交通影響評估報告。遲至本次會議方才提交進行首次審查，合先敘明。

3. A區交評

- (1) P. 2-13~2-17

- A. 請補充基地半徑100公尺範圍自行車調查資料，並將機車調查資料範圍修正為半徑300公尺。
 - B. 請修正並調整汽機車（含自行車）之停車供需調查資料為111年度。
- (2) P. 2-19 基地半徑500公尺範圍內自行車道系統似與現況不符，請修正。
- (3) P. 4-3 請補充說明一般事務所員工平均使用面積引用資料來源。
- (4) P. 4-4 旅館平均住房率請更新為近2年調查數據。
- (5) P. 4-5 請補充說明一般事務所及旅館之運具使用比例引用來源。
- (6) P. 4-11~4-15
- A. 請補充衍生停車需求假設之參考依據，例如一般零售業暨餐飲業員工數推估依據，以及餐飲業員工運具使用比例引用來源等等。
 - B. 餐飲業顧客停車延時僅1.5小時，請釐清是否符合實務狀況；至夜間員工大眾運輸使用率推估為40%，似未將下班時間大眾運輸工具可能已結束營運之情況納入考量，請補充說明或調整。
- (7) P. 4-19 車道出入口留設之緩衝空間尺寸與都審報告書不符，請釐清修正。
- (8) P. 5-6 新生北路/民生東路路口C方向似禁止左轉，請釐清確認。
- (9) P. 5-9~5-13地下停車場
- A. 請補充地下一層裝卸車位編號1~4之進出軌跡模擬套繪圖，並確認前方留設操作空間是否符合深6公尺X寬5公尺。
 - B. 汽車位34~36、37~39、68~70、71~73、104~106前方留設操作空間似與坡道重疊，請確認是否符合深6公尺X寬5公尺。
 - C. 地下五層汽車位編號3右前方梁柱是否妨礙行進動線，請補充進出軌跡模擬套繪圖。
 - D. 請確認地下五層樓層高度是否足供設置雙層機械車位。
 - E. 建議參照《身心障礙者專用停車位設置管理辦法》第2條，分別估算無障礙汽、機車設置數量。機車道出入口寬度及通達無障礙機車位之車道寬度均不得小於180公分，請一併修正。
- (10) 請完整標示車道出入口與上下游路口距離。
- (11) 未來基地開發建築施工前，請依規定程序提送施工交通維持計畫，相關

措施請以實際提送審竣後之版本為準。

(12) 請於評估委託書用印。

4. B區交評

(1) P. 2-13~2-17

A. 請補充基地半徑100公尺範圍自行車調查資料，並將機車調查資料範圍修正為半徑300公尺。

B. 請修正並調整汽機車（含自行車）之停車供需調查資料為111年度。

(2) P. 2-19 基地半徑500公尺範圍內自行車道系統似與現況不符，請修正。

(3) P. 4-2 請補充說明一般事務所員工平均使用面積引用來源。

(4) P. 4-3~4-4 請補充說明一般事務所之運具使用比例引用來源。

(5) P. 4-7 衍生停車需求部分，請補充說明一般零售業員工數推估依據。

(6) P. 5-6 新生北路/民生東路路口C方向似禁止左轉、B方向似禁止左轉，請釐清確認。

(7) P. 5-11~5-15 地下停車場

A. 請完整標示各樓層坡道寬度。另地下二層至地下四層汽車位編號均相同，似文字誤植，請修正。

B. 地下一層機車、汽車進場動線產生交織現象，請補充安全配套措施。

C. 汽車位編號66~67(地下二層至地下四層)、85~86、110~111前方留設操作空間似與坡道重疊，請確認是否符合深6公尺*寬5公尺。

D. 建議參照《身心障礙者專用停車位設置管理辦法》第2條，分別估算無障礙汽、機車設置數量。

(8) 請完整標示車道出入口與上下游路口距離。

(9) 未來基地開發建築施工前，請依規定程序提送施工交通維持計畫，相關措施請以實際提送審竣後之版本為準。

5. 事業計畫

(1) P. 3-17~3-20 請補充基地半徑500公尺範圍內自行車道系統、停車設施(場)等。

(2) P. 9-11 請補充標示車道出入口與上下游路口距離。

- (3) P. 19-46 請確認B區車道出入口中心線上下任一點至道路中間線垂直左右 60度以上範圍無礙視線，並補充標示。
- (4) 建議A、B兩區停車場參照《身心障礙者專用停車位設置管理辦法》第2條，分別估算無障礙汽、機車設置數量。
- (5) P. 附錄-48 第二條、四、(一)、5 所述設置1席無障礙車位與P. 19-54圖面2席不符，請將所有無障礙車位納入管理規約。
- (6) 倘本案交通影響評估報告後審查意見涉及事業計畫，後續請一併修正，以維一致性。

(五) 消防局 鄭正奇幹事(書面意見)

規劃之救災活動空間垂直上方應保持淨空，無突出固定設施、植栽、停放車輛等障礙物影響雲梯消防車停放及操作。

(六) 文化局 江彩禎幹事(姚丹鳳代)(書面意見)

經查本局業於109年5月18日北市文化文資1093005981號函回復無涉及文化資產相關議題。

(七) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(高甫承代)(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)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附事業計畫報告書審議資料表、P. 9-1~P. 9-2及P. 19-3~P. 19-4所載開發條件，亦無涉都審程序，故本案無意見。

(九) 建築管理工程處 朱芳毅幹事(顏于雅代)

無意見。

(十) 賀士庶委員(出席並提供書面意見)

請補充說明A區段旅館地下一層平面圖於安全梯間範圍內設置充電設備之合理性及檢討相關安全之規定。

(十一) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

- 1. 請於A區段景觀配置圖補繪騎樓柱位置。
- 2. 本案財務計畫之營建等項目為A、B區段分開計算，僅部分項目合併計算，例如都更規劃費用似因合約內容，故合併計算再依面積比例拆分。事實上

人事行政管理費用亦可依區段拆分，且本案A、B區段情況確實差異甚大，權利變換分配清冊2個區段分開呈現，後續登記亦分2個區段，再者A、B區段皆有產權，爰本案財務計畫應分區段各別檢討。

3. 若A區段係屬自行出資，請實施者說明營業稅是否提列。

(十二) 簡裕榮委員(出席並提供書面意見)

1. 建議財務計畫之人事行政及風險管理費分區核計。
2. 有關財務計畫分區段拆算議題，贊同蕭委員意見，財務計畫應以整體更新單元檢討，惟因華泰王子大飯店獨立經營需求等因素拆分列示各區段財務計畫，請實施者於計畫書中補充說明。另華泰王子大飯店實際上為上市法人，需經股東同意等情況，亦請實施者於人事行政管理費敘明實際情形。

(十三) 陳彥向委員(出席並提供書面意見)

1. 民生東路為主要幹道車速較高，A區段停車場出入口若設於此，須以三角視距確認(而非如同服務型道路車速較低，可用60度角略算)，請標註該值與計算過程，否則有側撞事故之疑慮。另查停車場出入口處共植樹4棵，恐使本案三角視距嚴重不足，建議詳細精算。
2. 關於實施者所提A區段迎賓車道部分無意見，另A區段車道出入口設置於基地北側，若已於幹事會討論確認則無意見。惟交評報告書未見針對A區段車道出入口視距等檢討，鑑於交通安全疑慮，請實施者重新檢視植栽及落柱等是否影響視距。

(十四) 葉玉芬委員(出席並提供書面意見)

1. 更新後辦公比準層
 - (1) 比較法部分，比準層與比較案例的區域因素的地方及治安聲望項目、商業聚集性及商業效益修正(如比較案例8)，建議考量本案相關優勢，於調整率酌予調整，租金收益的比較法亦同。
 - (2) 本案樓高與比較案例相較之下，建議再考量修正率合理性。
 - (3) 本案樓層別價差修正請檢視，若配合本案因每樓層樓高也較標準為佳，因此與他案的相同樓層比較，視野及採光應該會更具優勢，建議再行檢視及考量。
2. 補充說明地政局委員意見，針對本案區位全新屋齡並與本案條件相符之中山區案例的確難尋，故建議估價師，亦可參考中山區壽險業所持有之中古大樓之租金金額，就現有案例再進行調整。

(十五) 林光彥委員

1. 有關其他規劃簽證費用，請實施者依財政局意見及近期通案審議原則刪除。
2. 針對財政局所提耐震設計規劃費用，請實施者說明該項費用係屬設計規劃費用或給付予外審單位之委外審查費用，兩者性質有所差異，請實施者依實質事實客觀認定並覈實認列。
3. 人事行政管理費按提列總表定義，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，個案審查上應依以上項目調整，並非皆得以上限提列，若無充足理由以上限提列確有疑慮。以本案來看，考量因素並非僅公有土地面積比例，其土地整合、人數等情況相對單純，因此以上限5%提列於適法性上存有疑慮。另B區段所有權人數僅10位，依照過去通案來看，是否得以5%上限提列仍有疑慮。
4. 風險管理費依財政局意見以2個重建區段分開計算之前提下，A、B區段面積應為1,557平方公尺，目前皆提列12.75%似以全區段面積3,157平方公尺計算，請實施者說明並請更新處確認。
5. 倘若財務計畫以全區計算，則華泰王子大飯店及其他所有權人內部如何分攤係依私法約定，毋需於事業計畫呈現。惟依本案事業計畫及權利變換計畫之內容，包含財務計畫、規劃設計各區段2棟建物及地下室完全獨立設置，似與實施者所述全部規劃分配不符，請實施者先行定性本案性質係屬整體規劃僅內部私人分攤，或屬分區規劃，就目前計畫書內容，似與後者性質較為相符，確認前提條件後再討論三項管理費用應個別認定或分別認定。
6. A區段公益性回饋部分經實施者說明原則同意，惟仍請實施者於計畫書內逐一說明公益性回饋相關內容。

(十六) 蕭麗敏委員

1. 有關本案交通影響評估，實施者於事業計畫書幹事會意見回復「交通影響評估於110年10月完成」，容易產生誤解為已審議完成，請實施者釐清修正回復文字。
2. 本案實施者既以A、B區段各自提列及評估計算財務計畫，相關費率檢討以分區段各別計算應無問題，惟目前提列方式為部分項目各別提列、部分項目合併提列，故建議應依本案實際情況確認是否採各別或合併提列。若實際執行上實施者係以整個更新單元處理，並未分2個區段各自處理，則財務

計畫應以整體更新單元檢討後再討論拆分A、B區段較為合理，請實施者敘明拆算原則。例如：人事行政管理費依整體更新單元檢視是否合理，以及拆分原則及風險管理費等費用是否一致。

3. 人事行政管理費，若以人數檢核，B區段確實因人數較多，實施者投入成本較高，倘若各位委員認同A區段1位所有權人之情況酌降1%，則同意B區段人事行政管理費率調降為4.5%。
4. 共同負擔將因估價修正結果而有所調整，至於估價之調整幅度因估價師尚未修正完竣，故尚難以確認，建議依照通案辦理方式，後續由更新處將修正後之估價報告書請估價委員協助確認。

(十七) 遲維新委員

針對A區段2樓餐飲業估價部分，估價調整項目係以辦公室角度進行調整，至通風採光、景觀視野等調整項目下修，是否已反映其餐飲之使用性質，否則以辦公室角度評估似與其餐飲業使用名實不符。

(十八) 鄭凱文委員

簡報P.23，基地北側退縮5公尺部分有設置騎樓，惟於景觀配置圖面說未標註騎樓柱，請於相關圖說繪製正確圖說。

(十九) 楊欽文委員

1. 本案於幹事會後並未檢送修正之交評報告書予交通局檢視，故本次為初次檢視，請實施者配合審查意見檢具修正對照表及報告書，以利審議會實質審查。
2. 請實施者將無障礙汽機車位管理方式載明於住戶管理規約。

(二十) 吳智維委員

1. 估價報告書部分，建請估價師依通案檢視及分析與本案條件較為相似之比較案例。
2. 權利變換計畫書中表11-4之共有部分權利範圍總額大於1，其權利範圍分母似有誤植，請一併檢視。

(二十一) 林昆華委員

A區段係屬自行出資，依照提列總表注意事項規定風險管理費應不加計加成分，請更新處協助說明。

(二十二) 許志敏委員

充電車樁設置在梯廳內，於救災立場而言有相對之危險性，請實施者說明並進行調整。

(二十三) 都市更新處

1. 有關財政局意見第6點所提，實施者於本次審議會提列信託管理費，前次幹事會並無提列該項費用，及本案所有權人於聽證提出補列其他土地改良物拆遷補償費，按審議通案原則規定，若於程序中有增加共同負擔項目，除依審議意見修正計畫書內容，其餘係屬自提修正部分，請實施者說明是否願意吸收該項費用，倘若涉及自提修正幅度過大，則應重行程序。
2. 本案於幹事會階段，交通局已提出書面意見請實施者檢附交評報告書，而實施者回應交評報告書已於111年10月完成，經幹事會討論決議請實施者依交通局委員意見修正補充說明。
3. 綠建築規劃費依過去通案多屬建築規劃設計費用範疇，不予單獨提列；耐震設計費用經實施者說明屬其他委外審查費用，請實施者依財政局意見調整該費用項目並依台灣建築中心公告計算式提列。
4. 有關本案風險管理費，目前貸款期間為51個月，依照提列總表規定更新期間超過36個月部分每超過一個月可加計2%，上限為16%，若A區段係屬自行出資，按通案規定則不能提列該項費用。

實施者說明及回應：

- (一) 有關補列其他土地改良物拆遷補償費係因地主李君於聽證提出陳情意見，要求實施者就頂樓加蓋部分依法檢討得否提列，非屬自行提列，惟考量涉及自提修正幅度過大及重行公展程序等問題，實施者願意承諾自行吸收該筆費用，僅於計畫書補列相關面積及拆遷補償費，後續將該拆遷補償費發予地主。另信託管理費亦配合財政局意見自行吸收。
- (二) 有關建築規劃設計部分：
 1. 依審議意見修正A區段地下一層充電車樁，以牆面將充電車樁空間區隔至安全梯梯間外、A區段景觀配置圖配合委員意見補繪標示清楚騎樓柱位置，另消防局意見配合辦理。
 2. 有關增設自行車位部分，考量自行車動線規劃，A區段迴車道附近柱位間可增設12部、B區段東北側可增設6部。
- (三) 有關交通影響評估報告：
 1. 本案分為A、B區段，後續將個別申請建築執照辦理。因計畫報核時僅評估汽車150部，未將機車數量合併計入檢討，故報核時並未檢附交評報告書。

2. 有關交通局所提依《身心障礙者專用提車位設置管理辦法》估算無障礙汽、機車數量一事，本案係依建築技術規則規定檢討設置無障礙汽車位，後續配合意見於A、B區段各設置一席無障礙機車位及機車道路寬度調整為1.8公尺，以符合規定。
3. 其餘針對交評報告書之修正意見，配合檢討修正。

(四) 有關本案車道出入口及迴車道設置：

1. 本案分為A、B區段二建築基地，B區段車道設置於基地南側6公尺巷道(新生北路二段76巷)，基地東側鄰地建築物車道亦設置於該巷道，若再將A區段車道設置於該巷道，恐加重其交通負荷，造成巷道內匯集過量出入車流。另A區段現況使用為華泰王子大飯店舊址，飯店確實有接運上下客需求，現況因未規劃計程車臨停接運空間，導致計程車需停靠在騎樓或馬路上，造成林森北路及民生東路口交通負面影響，且考量林森北路為20公尺計畫道路，故於更新後規劃飯店大廳門口前留設計程車臨停接運空間，故綜合考量後，迎賓車道設置於林森北路側減緩交通之影響，而一般事務所大廳及地下室車道出入口設置於民生東路一側，懇請審議會同意。後續將配合委員意見調整A區段車道出入口植栽車道視距，以及加強出入口警示設施，以維持車道安全。
2. 另本案考量降低對林森北路之交通影響及人行安全性，林森北路側留設既有人行道及3.64公尺騎樓以維持良好之人行空間，車道則由基地南側由6公尺巷道進出，再者本案飯店量體不大，預估迴車道破口以及臨停接運車次對人行影響較低。A區段設置迴車道及臨停接運空間(計入容積)可大幅降低對外部交通的影響，有助於改善現有交通情況，避免現況人行及車行空間相互干擾之情形。且本案業於幹事會就車道設置議題及交通局相關意見說明回復並於會議中確認現行規劃設計，懇請審議會同意。

(五) 有關財務計畫部分：

1. 綠建築、智慧建築規劃費用確屬實施者後續實際支出項目，若該費用需由實施者自行吸收始得審議通過，願意自行吸收；耐震設計規劃費用經重新檢視係屬委外審查費用，配合財政局意見移至重建費用項下之其他委外審查費，並依台灣建築中心公告計算式提列。
2. 本案最初係以整合B區段所有權人為主，惟因B區段所有權人華泰王子大飯店提出相鄰之華泰王子大飯店老舊有重建之需求，故一併納入。過程中實際上係以A、B區段一同整合協商並召開數次會議，惟因考量地主需求、更新後使用規劃及避免土地權利交雜，故分為兩個重建區段及分別進行選配，財務計畫部分為配合華泰王子大飯店以自行出資方式辦理，故拆分兩

區段費用以避免成本費用產生混淆，惟管理費部分實施者確實是整體更新單元一同協商整合，故合併檢討。

3. 有關人事行政管理費率，華泰王子大飯店雖為單一法人，然實際執行法人有數位股東成員並需向董事會報告，倘審議會仍認為A區段華泰王子大飯店案為單一所有權人，願意酌降1%，但B區段仍有未同意戶須持續溝通協商，懇請同意酌降0.5%。風險管理費率倘若依A、B區段分開計算及依提列總表規定檢討，A、B區段分為14.30%、14.63%，惟考量地主分配權益僅提列12.75%，已低於上限需求，A區段係屬所有權人自行出資，配合意見刪除其風險管理費率，後續會再向所有權人華泰王子大飯店說明。
4. A區段係屬自行出資，故無提列營業稅。
5. 本案公益性回饋部分，規劃設計無設置私人庭院，全案空地皆可作為開放空間使用，除申請人行步道獎勵面積範圍外，額外留設2公尺騎樓、兩棟大樓中間空間亦無償提供給公眾使用，以及協助認養基地沿街既有人行道15年。

(六) 有關權利變換及估價部分：

1. 本案容積獎勵值配合歷次審查意見微調，估價報告書配合修正後獎勵值重新檢討模擬估價，後續將配合意見修正。
2. 針對地政局所提意見，比較捷巴菲特以及忠泰銀座等案例，因勘估標的位於林森商圈，誠如委員所提林森商圈新成屋案例相對較少且缺乏純商辦之周邊案例，故擴大範圍搜尋中山區比較案例，排除大直區案例後，能使用之比較案例有限。故採取前開歷年成交價格次高之案例，已能適當反映出本案更新後價格。另針對周邊住宅產品分析，本案價格確實略低於周邊住宅產品，核實反映出本案辦公室價格。後續配合委員意見再搜尋周邊相關案例，若無更適合之案例，將會就委員意見適當反映於調整率，並配合意見調整估價報告書，配合刪除住宅大樓等說明文字。
3. 辦公比準戶部分依委員所提意見，就其所提比較項目重新檢視並調整，樓層別效用比部分會再做思考，另A區段餐飲業部分配合委員意見增加使用項目調整。更新後估價將依委員意見修正，初步判斷價格會向上及共同負擔比例則向下修正。
4. 權利變換計畫表11-4及權變清冊配合委員及幹事意見調整。

決議：

(一) 自提修正部分

經實施者說明自提修正新增其他土地改良物拆遷補償費及信託管理費，且兩項費用由實施者自行吸收費用並承諾維持原共同負擔比，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 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之溝通協調情形，請實施者持續溝通協調。

(三) 建築規劃部分

本案建築規劃設計修正情形（樓高、無障礙設施、停車空間檢討等）是否符合建管相關規定，請實施者依委員及幹事意見修正，並針對A區段車道出入口重新檢討景觀設計及視距、A、B區段各增設一席無障礙機車位且機車道調整為1.8公尺寬、地下室車充設置配合消防調整至安全梯外側等，餘予以同意。

(四) 交通規劃部分

1. 本案未依交通局意見於地面層設置自行車停車空間，經實施者說明並經審議會討論後，請於A區段設置12部自行車位及B區段設置6部自行車位。
2. 另交通影響評估報告部分，請實施者依委員及幹事意見修正，並於核定前完成交通影響評估審查，倘有修正建築規劃設計內容，則再提大會報告。

(五) 財務計畫部分

1. 本案A區段於其他規劃簽證費用項下提列綠建築規劃費693,000元及智慧建築規劃費819,000元，合計1,512,000元；B區段於其他規劃簽證費用項下提列綠建築規劃費525,000元、智慧建築規劃費630,000元，原則應屬建築師規劃設計費範疇(非屬簽證費用)，不得單獨提列，經實施者說明並經審議會討論後，予以刪除。另耐震設計規劃費用928,200元請移列至重建費用項下之其他委外審查之相關費用，並依台灣建築中心公告計算式提列。
2. 本案A區段人事行政管理費(5%)；B區段人事行政管理費(5%)及銷售管理費(6%)均以上限提列，及風險管理費A區段(1人)、B區段(10人)實施者均以全案之規模及人數級距(12.75%)提列，經實施者說明並經審議會討論後，人事行政管理費A、B區段調降為4%及4.5%、銷售管理費維持，以及風險管理費A區段為自行出資應予刪除，B區段維持。
3. 本案分為A、B區段2個重建區段，A區段性質應屬產權單純及原容積高於法定容積之案件，經實施者說明更新後規劃設計業已留設公共通行通道及認養既有人行道等公益性，並經審議會討論後，予以同意。並請於計畫書內

逐一詳實說明公益性回饋相關內容。

(六) 權利變換及估價部分

有關本案估價修正情形，A區段2樓以上均價為943,284元/坪，共負比為43.39%；B區段2樓以上均價為948,150元/坪，共負比為46.41%，請實施者依委員及幹事意見檢討修正，且修正後共負比不得高於前開數值，後續授權更新處檢視並辦理估價書審，始得辦理核定。

(七) 建築容積獎勵部分

1. A區段

(1) 都市更新建築容積獎勵辦法：

- A. (#5)高於法定容積部分核計之獎勵，同意給予1,335.49平方公尺（法定容積15.32%）之獎勵額度。
- B. (#6)建築物結構安全條件獎勵，同意給予691.79平方公尺（法定容積7.93%）之獎勵額度。
- C. (#10)綠建築標章之建築設計獎勵，同意給予523.15平方公尺（法定容積6%）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「銀級」以上。
- D. (#11)智慧建築標章之建築設計獎勵，同意給予523.15平方公尺（法定容積6%）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。
- E. (#14)時程獎勵，同意給予610.34平方公尺（法定容積7%）之獎勵額度。
- F. (#15)基地規模獎勵，同意給予462.12平方公尺（法定容積5.3%）之獎勵額度。

(2) 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

- A. 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87.19平方公尺（法定容積1%）之獎勵額度。
- B. 建築規劃設計(三)，原則同意給予361.72平方公尺（法定容積4.15%）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。

- C. 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261.58平方公尺（法定容積3%）之獎勵額度。
- D. 促進都市更新(二)，同意給予8.14平方公尺（法定容積0.09%）之獎勵額度。

2. B區段

(1) 都市更新建築容積獎勵辦法：

- A. (#5)高於法定容積部分核計之獎勵，同意給予133.37平方公尺（法定容積1.49%）之獎勵額度。
- B. (#6)建築物結構安全條件獎勵，同意給予321.55平方公尺（法定容積3.59%）之獎勵額度。
- C. (#10)綠建築標章之建築設計獎勵，同意給予716.80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。
- D. (#11)智慧建築標章之建築設計獎勵，同意給予537.60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。
- E. (#13)採建築物耐震設計獎勵，同意給予896.00平方公尺（法定容積10.00%）之獎勵額度，並請實施者繳交耐震設計保證金；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。
- F. (#14)時程獎勵，同意給予627.20平方公尺（法定容積7.00%）之獎勵額度。
- G. (#15)基地規模獎勵，同意給予474.88平方公尺（法定容積5.30%）之獎勵額度。

(2) 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

- A. 建築規劃設計(二)，本案基地開發設置雨水流出抑制設施，為法定雨水貯留量二倍以上，同意給予89.6平方公尺（法定容積1%）之獎勵額度。
- B. 建築規劃設計(三)，原則同意給予302.47平方公尺（法定容積3.38%）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。

- C. 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268.80平方公尺（法定容積3%）之獎勵額度。
- D. 新技術之應用，本案設置充電汽車位數4部、充電機車位數4部，同意給予89.60平方公尺（法定容積1%）之獎勵額度，後續請實施者於圖面標示位置，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。
- E. 促進都市更新(二)，同意給予84.16平方公尺（法定容積0.94%）之獎勵額度。

(八) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1.	<p>李○○(當事人)</p> <p>1. 本人為新生北路二段76巷43號住戶，請問本案事業計畫報告書第十章所載之拆遷補償範圍及補償單價為何?自行增建部分是否也有補償?</p> <p>2. 如依法須就增建部分應予補償時，亦請實施者重新檢視提列，以免我們地主權益受損。</p>	<p>實施者受任人：丹棠開發股份有限公司 鄧梅姬協理</p> <p>1. 針對地主所提意見，實施者會重新評估檢視增建部分，並依地主需求將增建部分在不重複提列之前提下納入拆遷補償費用，單價費用會再請估價師協助提供。</p> <p>2. 目前第十章之補償範圍僅針對合法建物，自行增建部分會配合地主意見再行估價後提供。</p>	<p>補列其他土地改良物拆遷補償費，依審議會決議辦理，予以採納。</p>

- (九) 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，請實施者收受會議紀錄起3個月內檢具計畫書圖辦理報府核定。另核定前應完成交評審查，倘有修正建築規劃設計部分應再提會報告；以及權利變換計畫，請依委員及幹事意見修正，後續授權更新處檢視並辦理估價書審，倘有疑義再提大會討論。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、「擬訂臺北市士林區三五段四小段 449 地號等 16 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」都市更新審議案(承辦人：事業科 王竹君 02 2781-5696 轉 3067)

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. 更新範圍外南側中山北路二段312巷6公尺計畫道路涉財政部國有財產署經

管同小段491-2地號國有土地，屬抵稅土地，依「各級政府機關互相撥用公用不動產之有償與無償劃分原則」規定，應辦理有償撥用。

2. 本案財政部國有財產署分回房地，仍請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項：

(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. 本案國有土地比例2.03%，共同負擔比例仍高達43.41%，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，以維護土地所有權人權益。

(二) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

本局無意見。

(三) 地政局地價科 徐子偉幹事(書面意見)

1. 遠見不動產估價報告書：

(1) 有關葉委員前次意見1，實施者說明回應本案合併後土地評估依104年1月14日審議會地政局意見3「…，本案價格日期當時細部計畫尚未完成變更，故依變更前之都市計畫辦理估價…」，惟查上開本局意見係針對更新前各宗地使用分區之認定標準，與更新前比準地及各宗土地之評估價格合理性，係屬二事。建請依委員意見就相關案例適用性，或比較法中關鍵項目的各項調整率，檢視並補充說明。

(2) P. 37、54、72比較標的1、10、16為本次更換之案例，惟交易總價與實價登錄資料不一致。

(四) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

1. 依審議資料表及P. 17-1，本案更新後共計為93戶（含住宅、商業單元共99個，其中6個為複層單位），惟依表17-3建物登記清冊表共計100戶，扣除複層單位為94戶（其中1戶為獎勵停車位）與前開記載不一致，請釐清。另依內政部83年5月13日台內地字第8375317號函規定，依法自主增設或獎勵增設供公眾使用之停車空間，由當事人合意，倘非屬共同使用部分，並編列有門牌、領有戶政機關核發之地下室證明書、或領有地下室所在地址證明書者，得依土地登記規則第79條規定申辦建物所有權第一次登記。本案獎

勵停車位倘申請單獨編列建號登記為專有部分，請依前開規定辦理。

2. 表17-3建物登記清冊表，同1戶倘有2個以上車位編號，請分別填寫車位權利範圍，以利後續登記作業。
3. 表17-5建物他項權利登記清冊表，序號4設定權利範圍與所有權人取得之權利範圍不一致，請釐正。

(五) 交通局 葉志韋幹事(書面意見)

1. 事業計畫書

- (1)P. 10-20，車道出入口(銜接道路處)請補充設置反射鏡；另車道與兩側人行道高程請以齊平無高差方式及不同色彩或材質鋪面處理，並以防滑處理，以維行人安全。
- (2)P. 11-14~P. 11-15，請補充基地臨中山北路6段側人行空間(含公有人行道、樹穴等寬度尺寸)之景觀剖面圖。
- (3)附錄P. -15，本案之停獎2席無障礙汽車位(編號206及207)之使用對象，應依身心障礙車權益保障法及停車場法規定辦理，爰請於住戶規約中規範「限身心障礙車輛專用」。
- (4)附錄P. -27，附錄三「增設公用停車位管理維護計畫(草約)」，請補充本公共停車場應向本市停管處申請停車場登記證。

2. 交評報告書

- (1)P. 85及P. 87，車道與兩側人行道高程請以齊平無高差方式及不同色彩或材質鋪面處理，並以防滑處理，以維行人安全。
- (2)P. 60，請補充分析裝卸貨停車需求，並標示可供裝卸貨之停車格位。
- (3)P. 85及P. 87，標示車道出入口寬度及上下游路口距離與事業計畫書(P. 10-20)不符，請釐清修正。
- (4)P. 91~P. 94，地下一層至地下四層平面圖，請改善圖面解析度。並請清楚標示機車停車格位尺寸及編號。
- (5)附錄二，P. 10-4~P. 10-7，停車場平面配置圖，請改善圖面解析度，清晰標示車道寬度、出入口寬度、車行動線、車道內側曲線半徑、機車格位尺寸及編號。
- (6)P. 91，請補充法定機車位出入口位置、寬度及管制方式。

(六) 消防局 洪晴泉幹事(書面意見)

1. 規劃之救災動線(士東路及士東路2巷口)設有牌坊，請確認動線內均保持4公尺以上淨寬及4.5公尺以上淨高。
2. 規劃於基地西側之救災活動空間垂直上方應保持淨空，無突出固定設施、植栽、停放車輛等障礙物影響雲梯消防車停放及操作。
3. 規劃於基地西側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(高程順平無落差)。

(七) 文化局 江彩禎幹事(書面意見)

查本案涉有公文土地建物，有文化資產保存法第15條「公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，所有或管理機關(構)於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。」，文化局將辦理後續文化價值評估會勘會議，請依會勘會議結論辦理。

(八) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(陳朱廷代)(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，另依所附事業計畫報告書審議資料表、P.10-1及P.10-14所載開發條件，亦無涉都審程序，故本案無意見。

(十) 新工處 陳家邦幹事(書面意見)

1. 本案事業計畫書第8、10章有關捐贈或由本處協助撥用道路用地部分，經查依事業計畫書P.10-2表10-3仍有部分私地未取得，故重申若該道路地上仍有地上物(含遮雨棚架)時，應請實施者先行將地上物(含遮雨棚架)清除，並將其地面與周圍路面順平，本處始同意受贈或協助撥用。
2. 另有關本案涉及公有道路用地有償撥用部分，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，並請俟撥用作業完成後再行進場施作道路開闢工程。
3. 有關協助開闢南側6公尺計畫道路部分，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，另圖說送審時應檢附相關土地(所有地主)之土地使用同意書。

(十一) 建築管理工程處 朱芳毅幹事(顏于雅代)

1. 有關建築規劃設計部分，無意見。
2. 有關停獎車道出入口依規定應臨接8公尺以上之計畫道路。

(十二) 簡裕榮委員(出席並提供書面意見)

本案建議釐清是否依實施者簡報建築規劃設計優化版修正，因優化修正內容涉及全棟住戶室內面積修正，且涉及權利變換計畫修正及法令程序問題，實施者宜慎重考量。

(十三) 鄭凱文委員(出席並提供書面意見)

1. 本案東側都計變更之綠地公園僅規劃喬木，建議設置街道傢俱提升綠地及沿街開放空間品質。
2. 依建管抽查案例彙編，露台構造高度不得超過當層。另經檢視25樓平面層及屋突層平面圖，依營署建管字第1020034280號函露台上方過樑應計入容積樓地板面積。
3. 落物曲線及院落檢討，應檢討第三種住宅區範圍，不得將綠地範圍納入。

(十四) 賀士庶委員(出席並提供書面意見)

1. 本案無障礙檢討建請補充停車獎勵車位空間(含電梯、樓梯及通道部分)動線說明。
2. 請補充標示地上一層及地下一、二層停獎通道至電梯之淨寬度。

(十五) 遲維新委員(出席並提供書面意見)

1. 遠見估價報告書P.131比準單元比較法景觀調整率介於1%~2%，P.149更新後各戶水平景觀調整下修介於-3%~-5%，由於比準單元面公園和磺溪，屬較優良的景觀條件，請檢視目前比準單元景觀調整率的適宜性並檢討與各戶水平調整之邏輯是否一致。
2. 經實施者說明建築設計採優化方案，將使建築牆面向內縮減，惟實施者為使調整前後每戶面積維持一致，以增加公設面積方式補足，將連動影響本案公設比，請實施說明調整後對估價及所有權人權益是否有影響。
3. 本案共負比建議應依實施者於聽證承諾43.05%為上限。

(十六) 陳彥向委員(出席並提供書面意見)

1. 交通影響評估部分：
 - (1)經檢視一樓平面圖，基地三面鄰接道路。然而，停車場車道直接由幹道中

山北路出入，而捨士東路3巷或其他巷道，似有異常。目前設計有以下疑慮①造成幹道之穿越型道路功能受損、②安全疑慮、③減少路邊停車位（因三角視距問題將減損大約兩個以上停車位，建議交通影響評估精算）。（另注意：該區停車位已嚴重不足，另需考量需塗銷合法停車位是否妥適。）

(2)承上，經檢視，本案似可由士東路3巷出入，以降低前述疑慮。建議實施者審慎考量。

(十七) 葉玉芬委員

1. 前次對更新前土地建議係因選擇之比較標的在基地規模及臨路條件與本案有顯著差異，倘經估價師檢視無適當可更換之比較標的，則在面積規模及臨路寬度等基地優勢，應在妥適反應。
2. 有關地政局意見1補充說明部分，建議估價師依前次所提意見回應說明即可。

(十八) 蕭麗敏委員

1. 有關更新前各宗地使用分區之認定標準，依照通案更新前倘有涉及都市計畫變更，則更新前土地使用分區係依變更前土地使用分區做認定。
2. 請實施者補充說明建築設計採優化方案，其調整前後各戶權狀面積及公設比變動情形。另請估價師說明是否有各戶單價調整情形。
3. 實施者係於聽證表示倘採建築優化方案，則共負比方調整為43.05%，現實施者表示撤回申請建築優化方案，並自行吸收部分費用及考量後續估價修正情形，共負比應有下修之可能，故本案共負比以43.41%為上限應屬合理。
4. 本案涉及估價修正，於實施者全案檢討修正後，倘經檢視需再提審議討論，則依規定辦理，倘無大幅調整情形則建議提審議會報告。

(十九) 林光彥委員

都更聽證紀錄係供審議參酌，審議會不受其拘束，惟仍應逐案表示審核意見及決議結果。實施者承諾事項，是否應要求確實履行，係屬審議會權限。建議共負比依實施者承諾以43.05%為上限，另實施者考量建築優化方案，涉及重行都更程序，故表示撤回優化方案申請，原則尊重其決定。

(二十) 許志敏委員

為使消防救災動線順暢，請檢討將停獎樓梯連通至地下4層之可行性。

(二十一) 楊欽文委員

1. 請於車道出入口與中山北路交會處補充設置反射鏡，及補充中山北路六段側之景觀剖面圖；另有關交通局意見倘實施者認有不解文意部分，請向交通局釐清確認，並確實檢討修正。
2. 有關停獎車道出入口是否有臨路寬度之限制，請建管處協助說明，本案是否係受限臨路寬度需8公尺之規定，方規劃於主要道路設置車道出入口。

(二十二) 吳智維委員

1. 請實施者釐清本案獎勵停車位皆登記於主建物，該主建物是否係屬1戶。另倘獎勵停車位單獨編列建號，則請確認是否符合相關法定要件。
2. 本案都市計畫變更後之綠地係屬都市更新條例第51條規定公共設施用地之一，並依權利變換實施辦法第29條規定登記為主管機關所有，其登記原因應屬權利變換而非捐贈，故表17-2土地登記清冊請刪除「捐贈土地」文字說明。另綠地所有權人請更正為「臺北市」。
3. 表17-3建物登記清冊表序號100，權利範圍漏載分母數值，請修正。

(二十三) 都市更新處

1. 有關交通影響評估費用，通案上屬建築規劃設計項下費用，請實施者說明提請大會討論。
2. 請實施者說明建築規劃設計部分是否改採優化方案，及依優化方案調整後是否涉及自提修正幅度過大情形。優化方案經實施者說明有各戶單價調整及共負比下降情形，因涉及自提修正幅度過大，考量本案更新歷程已久，建議辦理重行公展，免經幹事會審查並於舉辦聽證後，即提請大會討論。

實施者回應及說明：

- (一) 國產署意見:有關有償撥用，遵照辦理，後續載明於計畫書。另有關保固、交屋，依都市更新條例、都市更新權利變換實施辦法規定程序辦理，已於聽證時回應國產署之意見，
- (二) 有關消防局意見，配合意見辦理與確認。另停獎車位仍維持於目前地下一、二層，實施者後續檢討是否挪移1至2部停獎車位，調整修正救災之動線，倘若涉及當層調整減少車位數，停車獎勵容積之扣減一併修正。本案消防救災規劃因住宅大樓棟有兩座逃生梯，建議使用住宅大樓棟貫通地下層之樓梯較有效率。
- (三) 本案公園綠地將捐贈予公園路燈工程管理處(下稱公燈處)，規劃設計業經其審竣，且考量面積較小，故同意實施者做簡易休憩與綠化。有關委員意見增加友善空間與休憩設施，遵照意見辦理，後續依審議會結論向公燈處

備查。另25樓露臺框架，目前已計入容積，後續會再檢視，若涉及相關容積之檢討，將配合全案容積獎勵審議結果修正。

- (四) 有關停獎與無障礙檢討，停獎樓電梯可調整為無障礙使用。尺寸後續配合標示。
- (五) 有關管委會空間高度6公尺必要性，因本案結構設計上根據耐震規範之檢討，二樓樑深至少要110公分，再加上戶數與管路多，機電需50公分深度，以及建築技術規則對音環境的控制，隔音墊需大約15公分高度，經試算若高度4.2公尺淨高僅達2.15公尺，懇請同意本案以6公尺申請。
- (六) 有關交通局意見，遵照辦理，停車場登記證會依法令規定申請。
- (七) 本案停車場車道直接由幹道中山北路出入，交通規劃時考量停獎檢討與各面臨路分析，基地三面臨路惟南側中山北路六段312巷為6公尺未開闢道路，能聯外僅約4公尺寬度，一般車輛無法雙向進出通行，整合過程與歷次審查過程已交代無法設置出入口之原因；北側中山北路六段290巷同為6公尺寬巷道，現況實際寬度在聯外經士東路2巷至中山北路約4~6公尺寬度，且為消防通道與路邊停車，雙向進出有困難情況下，計畫道路開闢情形不完整且聯外有困難性，不得已情況下於中山北路設置車輛出入口，經檢討與下游路口距離保持約20公尺緩衝空間，同時利用基地條件增加內部停等空間，因道路受限條件及符合停獎經8公尺道路進出規定，故檢討於此處設置出入口，並於交評報告書中說明原因，委員提醒銜接中山北路警示措施加強部分會遵照辦理。另臨道路處路邊與出建築物之兩側會檢討60度無礙視線，並加上兩邊警示措施。北側6公尺巷道(中山北路六段290巷7弄)後方因屬較為密集之早期開發住宅區，巷道無法雙向通行，聯外出去之士東路2巷實際寬度車輛雙向進出較為困難，會再加強交評報告書之說明。
- (八) 有關財務計畫，本案已配合審議原則檢附產生費用之相關證明文件：營造公司所提之工程預算，若不含機電監控空調工程等項目與營業稅約為84,891元/平方公尺，目前提列費用仍低於84,891元/平方公尺。交通影響評估費用600,000元配合審議會討論由實施者自行吸收。
- (九) 有關地政局測繪科意見，誤植誤繕配合修正，另本案申請停獎，停獎車位未來會有獨立建號與門牌管理，選配者配合交通局所提營登事項處理，於會後針對停獎專屬之約定專用部分增設建號與登記。另本案登記部分後續會請地政士將相關委員指導意見修正放至計畫書，停獎車位確實會登記一戶門牌，計畫書內相關數據會修正一致。
- (十) 有關地政局地價科意見，交易案例價格部分屬誤植，單價等項目非誤植，

總價會修正。另有關更新前宗地，因評價基準日時都市計畫變更未完成，故更新前仍以兩宗土地進行評估。

- (十一) 估價案例部分因99年無法蒐尋與本案標的面積相近之案例，受到市場案例不同之影響，本案對於修正率皆有修正。委員對於修正率是否需要檢討，本案作業時修正率皆有經過考量，因非屬主觀調整土地之價值，對於修正率幅度的掌握上可能看法不同，本案土地在原始計畫範圍有兩筆地號被排除，造成更新前土地條件並非理想，調整上皆已經過考量。
- (十二) 有關部分所有權人於聽證陳情調整建築設計(實施者團隊回應之優化方案)，經審議會討論，因涉及都市更新案自提修正幅度過大，涉及程序可能需要重行公展公聽與聽證等程序，實施者綜合考量因本案辦理時程過久，撤回優化方案，以本次審議會版提案進行審議，針對今日審議會之審議意見進行修訂。
- (十三) 共同負擔比依委員意見配合今日討論之估價調整與相關修正，共負比核實調整，以不高於本次審議會版之43.41%為原則。另有關委員所提本案估價與景觀條件(臨蘭興公園與磺溪)，後續再檢討前後修正之適當性。
- (十四) Δ F4-2容積獎勵：
- (1) 本案489-1地號土地部分所有權人於聽證時表達無捐贈意願，且無法取得全數所有權人之土地使用同意書，考量案件穩定性，爰提請審議會同意扣除489-1地號土地獎勵容積。另491-2地號土地於事業計畫核定前取得私地主全體捐贈同意書，惟新工處意見表示涉及協助開闢部分需取得全數所有權人之土地使用同意書，491-2地號土地現況已鋪柏油，後續再釐清是否為已開闢計畫道路。
 - (2) 因容積獎勵下修與建築設計等相關意見，若檢討後有影響到樓層之完整性，實施者會將樓層下修，下修後之整體設計考量以維持今日討論之共同負擔比修正原則，以保障所有權人之權益。有關樓層下修之調整由25樓當層做扣減，超過25樓之面積往下修至24樓，請建築師以外牆向內縮減方式調整，以維持地主使用性。
- (十五) 原所有權人賴■■■■先生於今年中往生，實施者於聽證時得知可能由繼承人出席，惟聽證時至今日謄本顯示仍為賴■■■■先生所有，故聽證時委員提出要請該出席者確認其繼承系統。另因本案從核定至登記還有一段時間，實施者後續會持續溝通。

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部分所有權人於聽證陳情調整建築設計，針對建築優化方案部分，經實施者說明考量整體更新期程撤回優化方案後，審議會尊重實施者意見，並請實施者妥予向所有權人溝通說明。餘尚未同意更新所有權人，請實施者再持續溝通協調。

(二) 建築設計部分

本案建築規劃設計(高層建築專章檢討情形、1樓管委會空間樓高6公尺之必要性、無障礙設施(備)等檢討情形)是否符合建管相關規定，請實施者依委員及幹事意見修正，並調整消防救災動線及補充獎勵停車空間無障礙動線檢討說明，餘予以同意。

(三) 交通規劃部分

本案是否於基地內自行滿足裝卸貨停車需求，另獎勵車位營運管理計畫、申請停車場營業登記證及交評報告書修正情形，請依委員及幹事意見檢討修正。另有關停獎車道出入口依規定應臨8公尺以上計畫道路，故同意車道出入口維持原規劃設計。

(四) 財務計畫部分

1. 本案工程造價以99年版提列，規劃前棟地上2層、後棟地上25層鋼骨造建築物，重建費用後棟以鋼骨造第三級標準(62,700元/m²)提列，前棟依鋼骨造單價比例調整計算以(43,600元/m²)提列，另依審議原則應檢附產生費用之相關證明文件，否則一律下修，不得高於新版(104年1月7日)單價之標準(59,700元/m²)，經實施者說明業提供相關證明文件，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案提列信託管理費用1,750,000元(報價單金額50%)，請實施者於核定前檢具信託合約，並擇低提列。
3. 本案提列交通影響評估費用600,000元，經實施者說明並經審議會討論後，予以刪除。
4. 本案提列合法建築物拆遷安置費以安置期間46個月計算，及貸款利息以貸款期間52個月計算(參依107年版提列總表公式計列)，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
5. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(5.4%)、風險管理費(11.4%)，經實施者說明合理性及必要性並經審議會討論後，予以同意。

(五) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形(是否反映轉管及過梁價格)，更新後二樓以上均

價為819,617元/坪，共負比為43.41%，請實施者依委員及幹事意見檢討修正，且修正後共負比不得高於前開數值。

(六) 容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予379.91平方公尺 (法定容積5%) 之獎勵額度。
2. △F4-2(協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施之獎勵容積)，經實施者說明未能取得489-1地號土地捐贈同意書故取消其獎勵容積，同意扣除489-1地號土地，其餘部分請實施者於核定前取得捐贈同意書，並切結於使照取得前，完成產權移轉予本府，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。
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) 同意給予455.90平方公尺 (法定容積6%) 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) 原則同意給予783.04平方公尺 (法定容積10.31%) 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。
5. △F5-5 (更新基地規模之獎勵容積) 同意給予250.74平方公尺 (法定容積3.30%) 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455.90平方公尺 (法定容積6%) 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「銀級」以上。
7. 增設室內公用停車空間之獎勵額度，依本府交通局及都市發展局審查結果辦理，以本次申請1,125平方公尺 (法定容積14.81%) 之獎勵額度為上限；另請實施者於事業計畫中載明未來使用及營運管理方式，並於住戶規約中載明。

(七) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	決議
1	財政部國有財產署北區分署(臺北市都市更新處代為宣讀)(當事人) 1. 本案財政部國有財產署分回房地，仍請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項： (1) 本案完成產權登記，經本分署完成	實施者受任人：冠霖都市更新事業股份有限公司 林育全總經理 1. 有關說明一之回應： 依據相關規定及全案內容辦理。有關保固部分參照	第1點意見不予採納，第2點意見依審議會決議辦理，理由如下： 第1點：有關

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>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>(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。</p> <p>2. 本案國有土地比例2.03%，共同負擔比例仍高達43.41%，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，以維護土地所有權人權益。</p>	<p>預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項內容：結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固一年。於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡。</p> <p>2. 有關說明二之回應： 本案共同負擔比已調整至43.41%，後續以審議會決議為準。另本次實施者因應所有權人提出建築設計修正調整意見優化提案，共同負擔比預計調整至43.05%，相關優化提案將提審議會報告，後續以審議會決議為準。</p>	<p>保固事宜非本更新審議會權責，故不予採納。</p> <p>第2點：有關共同負擔費用部分，依審議會權利變換及估價部分決議辦理。</p>
2	<p>黃○○(當事人)(臺北市都市更新處代為宣讀)</p> <p>1. 本人是本案等待都市更新的地主，並持有台北市士林區三玉段四小段489（都更範圍外）及489-1（本案都更範圍外捐贈道路）地號土地，489地號因該筆土地共有人眾多，共有人為充分利用開發，故已經法院判准以變價拍賣方式分割共有物，現本案已進入強制執行階段，為避免日後爭議，與其接壤之489-1地號，現為本案捐贈道路地部分，因489-1地號僅有2平方公尺，且不與本都更案鄰接，故建議489-1地號不應納入本都更案捐贈開闢道路範圍。</p> <p>2. 另本都更案自民國97年文心建設洽談至今，已經15年了，前因部分地主不</p>	<p>實施者受任人：冠霖都市更新事業股份有限公司 林育全總經理</p> <p>1. 有關所有權人所提範圍外489-1地號土地不應納入本案捐贈開闢道路範圍意見，實施者尊重所有權人意見，惟因無法取得所有權人捐贈同意書，涉及捐贈計畫道路容積獎勵項目額度變動，將提審議會報告，後續以審議會決議為準。</p>	<p>第1點意見依審議會決議辦理、第2點意見無爭點，理由如下： 第1點：有關更新單元範圍外道路用地所有權人不同意捐贈部分，涉及△F4-2容積獎勵調整，依審議會決議辦理。 第2點：皆依都市更新條例規定審議，無</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>同意，致使本案遲遲無法推展，經委員會審議，不同意住戶已排除範圍外，如今本案終於盼到聽證會，期許委員們感受到住戶急迫更新的願望，加速審議速度，讓我們的新居能早日落成。</p>		<p>爭點。</p>
<p>3</p>	<p>林○○○、林○○、林○○、林○○、林○○(當事人)(臺北市都市更新處代為宣讀)</p> <p>1. 我是台北市士林區三玉段四小段449地號等16筆都市更新案等待都市更新的住戶，從我們住的地方談都市更新到現在已經將超過15個年頭了，當初因為房子已經十分老舊屋況也非常糟糕，屋齡更是早已超過50年，大家鄰居講一講一起答應參與都市更新，期間經歷了四任市長，兩次範圍調整，卻始終未能等到自己的新家，一晃就是10幾年，家中長輩也苦等多年盼望能搬到新家，希望台北市政府能夠拿出魄力加速都市更新的腳步，讓我們這些小市民早日住到期盼的新家，當初建商跟我們說我們是公劃地區，我才知道原來我們家是政府認證的老舊極需改建地區，既然如此，希望市政府要大力協助，現在，不想改建的也都排除了，終於來到聽證會了，也請更新處幫忙儘快審議，社區裡的長輩不見得還有15年可以等待，都更改建迫在眉梢，請不要讓我們這些期待且支持都更改建的人每天生活在提心吊膽中，請台北市政府顧及市民居住的安全趕快讓我們有個新家。</p> <p>2. 另外這個案子的建築設計，建設公司找了國外建築師，我們也很期待，但是房屋外觀設計很大膽前衛，整棟大樓有幾個凸出去懸空的部份，我們選配的房屋就是有部份是向外懸空達到六米，我們有跟建設公司反應是不是</p>	<p>實施者受任人：冠霖都市更新事業股份有限公司 林育全總經理</p> <p>1. 本案已進入審議的程序，後續配合審議進度辦理，也期望市府加速辦理。</p> <p>2. 有關所有權人所提建築設計修正調整與兼顧安全、實用性意見，實施者已考量未來住戶的使用需求心聲，於今日提出優化版建築設計圖面與資料讓所有</p>	<p>第1點意見無爭點，第2點意見依審議會決議辦理，理由如下： 第1點：皆依都市更新條例規定審議，無爭點。</p> <p>第2點：有關建築規劃設計部分，依審議會決議辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>能夠內縮一些，可以兼顧安全與實用性，但建設公司表示必須都更處委員同意才能改，我們是希望能在尊重設計的同時，也考量未來住戶的使用需求心聲，可以做修正調整。</p>	<p>權人知悉，該版本相較於現階段(審議會版)，所有權人更新後分配價值提升，本次相關優化提案將提審議會報告，後續以審議會決議為準。有關前述優化版建築設計圖面等相關資料詳後頁。</p>	
4	<p>賴○○(利害關係人)</p> <ol style="list-style-type: none"> 權利變換之土地價值，與現況市場不符，鑑價為144萬，公告地價為117萬，合理嗎？ 興辦都市更新，要地主成為被告、債務人，社會公理何在？ 鄭總20年前來談合建時，說土地價值1.17億(以6、4分合建)，109年剩8仟多萬(權變後)符合市場嗎?(土地約50坪)。 希望能分割土地，不參加都更。 有幾戶的客廳中間有一根橫樑，建請實施者調整。 賴朝慶持有50坪土地，其中10坪為道路用地，但因本案重建多年尚未有結果，希望可以分割土地，不參與本案都更。 	<p>實施者受任人：冠霖都市更新事業股份有限公司 林育全總經理</p> <ol style="list-style-type: none"> 本案是九十九年九月十日事權計畫報核，評價基準日是九十九年五月三日，財務計畫共同負擔以民國一百年版本提列標準為提列依據，估價的合理性是以審議結果為主。 有關被告、債務人一事，訴訟標的係屬489地號不在本案更新單元範圍內。 本案是以權利變換方式送件，後續還是以權利變換計畫核定為準，若有私約約定，依私約約定辦理。 有關賴■■■■先生(利害關係人)所提土地分割事宜，該權屬係屬賴■■■■先生所有，現況為共同持分無法分割，實施者也希望本案可以盡快核定。 <p>實施者受任人：十方聯合建築師事務所 陳公正建築師</p> <p>初步檢視客廳圖面是沒有橫樑影響，後續會再檢視，並和各位地主說明。</p>	<p>第1、3、4、6點意見依審議會決議辦理、第2、5點意見無爭點，理由如下：</p> <p>第1點：有關估價部分，依審議會決議辦理。</p> <p>第2點：有關訴訟事宜，非本更新審議會審議範疇，無爭點。</p> <p>第3點：有關估價部分，依審議會決議辦理。</p> <p>第4、6點：有關不參與都更部分，依審議會決議辦理。</p> <p>第5點：有關建築規劃設計部分，經實施者說明無橫樑，無爭點。</p>

(八) 原則同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，本案因涉及

△F4-2獎勵下修及停獎部分配合消防動線調整等修正建築規劃設計，其面積減少部分由25樓當層修正，倘面積不足扣減則向下修正。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，並說明修正情形後，再提大會報告。