

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 579 次會議紀錄

112 年 3 月 21 日 府都新字第 1126007923 號

壹、時間：民國 112 年 2 月 20 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：王玉芬召集人

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、「擬訂臺北市中正區永昌段四小段 132-2 地號等 15 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 倪敬敏 02 2781-5696 轉 3201)

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. 本案更新後地面層平均建坪單價新台幣(下同)108萬9,902元/坪，仍低於本分署查估之116至119萬元/坪，請實施者再行審酌更新後價值估價之合理性。

2. 本案公有土地比例17.53%，惟人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達48.22%，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。

3. 本案財政部國有財產署分回房地，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。

4. 請實施者更新實施進度表

(三) 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12月19日北市財開字第1113007193 號函提供之聽證意見，經實施者回應配合修正者，請於審議會後確實修正。
2. 本案提列結構安全性能顧問委託費用50萬元、新建住宅性能初步評估與顧問委託費用23萬元、耐震標章顧問費及相關費用1,414萬3,351元(含特別監督人費用1,200萬元)，及是否可計列印花稅，請實施者說明提列合理性後，提請審議會審議。
3. 申請容積移轉所支付之費用將配合容積代金審定金額修改為5,919萬8,291元，請實施者依修正後金額，說明容積移轉之效益分析及對財務計畫影響後，提請審議會審議。
4. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(13.95%)均以上限提列，請實施者說明合理性後，提請審議會審議。
5. 會議簡報P.49，實施者為因應建築物結構安全獎勵下修，擬將無障礙環境設計獎勵由3%提高至5%，惟是否可於財務計畫增列無障礙設計所需投入之成本，提請審議會審議。
6. 事業計畫都市更新審議資料表內容誤植如下：
 - (1) 地下開挖規模67.83%，與第19-2頁面積計算表所載開挖率69.47%不符，請修正。
 - (2) 實設建蔽率為42.13%，與第9-7頁(五)涉及臺北市土地使用分區管制自治條例相關規定檢討表所載設計建蔽率43.2%不符，請修正。

(四) 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)

本處管有中正區永昌段四小段 302 地號 (面積 70.26 平方公尺) 為國有土地，土地使用分區為第三之一種住宅區，後續將變更非公用財產交由國產署接管，同意委託國有財產署一併參與旨案之權利變換事宜。

(五) 財政局 黃于珊幹事 (書面意見)

本案提列耐震標章特別監督費用 12,000,000 元，因它案於 111 年 9 月 6 日幹事會討論確認該費用非屬提列總表項目，故本次建請實施者刪除耐震標章特別監督費用。至其餘 111 年 6 月 17 日 168 專案小組審查所提意見，實施者已修正或說明或業經承辦科提請本次大會審議，無其他補充意見。

(六) 地政局地價科 徐子偉幹事 (書面意見)

本案無修正意見。

(七) 地政局測繪科 陳光熙幹事 (書面意見)

本案無修正意見。

(八) 交通局 蔡于婷幹事(李庭維代) (書面意見)

P.19-17, 請補充標示南海路 68 巷保留範圍之車道出入口警示設施(警示燈及反射鏡)。

(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(樹木保護) (書面意見)

109 年曾回復尚無已達本市受保護標準之樹木,惟樹木係持續生長狀態倘日後樹木生長量體符合前揭認定標準,仍須依本市樹木保護自治條例規定辦理。

(十一) 都市發展局綜合企劃科 (書面意見)

查本案前申請移入容積為 642.59 平方公尺,並經 111 年 12 月 1 日本府都市發展局容積代金審議委員會評議代金金額(金額為新臺幣 5,919 萬 8,291 元整),並於同年 12 月 9 日報府核定在案。

(十二) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事 (林冠穎代) (書面意見)

1. 計畫書第19-2頁,本案所載法定停車位檢討未依前次意見修正,仍係全數以集合住宅項目檢討,請依本市土地使用分區管制自治條例第86條之1規定修正檢討內容並補充計算式,俾利檢核。
2. 計畫書第19-10頁,建築物高度檢討暨橫向剖面圖,所標示南海路道路寬度有誤,應為25公尺,請修正。

(十三) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (出席並提供書面意見)

1. 本案曾辦理都審程序,本府111年5月30日府都設字第1113017069號函核定在案,本次送件圖說與都審核定圖說相符。

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變更設計事宜。

(十四) 建築管理工程處 朱芳毅幹事

1. 本案擬申請現有巷道(南海路68巷)廢巷及改道，既經建築師依本市都市更新自治條例第10條第1項第4款規定檢討，本處無意見。
2. 本案更新單元範圍外同小段297-2、302-2地號土地是否屬畸零地，經建築師檢討非屬畸零地應屬有誤，請建築師依本處111年10月4日北市都建照字第1116048399號函及將後續辦理結果載明於計畫書，一併更正畸零地檢討。

(十五) 鄭淳元委員(出席並提供書面意見)

計畫書 P.16-1 實施進度表為空白，請補正。

(十六) 簡文彥委員(出席並提供書面意見)

無障礙環境設計擬由二級提升為標章等級，請修正新建住宅無障礙環境性能評估內容，並應確認符合標章申請之積分標準。

(十七) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

1. 風險管理費部分簡報時說明未來依實際情形修正工期，請實施者說明本案是否以13.95%提列。
2. 事業計畫P.12-1及權利變換計畫P.10-1載明臺北市政府財政局土地因權利價值比率低屬不能參與者，依規定實施者可於核定後發放更新前補償金後辦理所有權移轉登記。惟本案實施者同意依臺北市政府財政局110年函文於辦理第一次產權登記時通知領取更新後應分配權利價值。此點先說明權利變換案完工後之登記為權利變更登記，非第一次產權登記，請修改正確的名稱。
3. 依都市更新權利變換實施辦法第12條，以權利變換方式參與都市更新事業分配權利金者，發放後由實施者列冊送主管機關囑託登記機關辦理權利變更登記，則請釐清下列幾以點：
 - (1) 臺北市政府財政局屬不能參與者，與實施者達成共識於更新完成後領取更新後權利金情形，是否符合都市更新權利變換實施辦法第12條之規定。
 - (2) 若符合都市更新權利變換實施辦法第12條規定，則程序上應是權利金發放後，實施者再列冊送主管機關囑託登記機關登記，與計畫書所載於辦理權利變更登記時，領取權利金不同。因權利變更登記係依權利變換計畫第11章辦理，更新後臺北市政府財政局已無土地所有權，是否損及其權益。
 - (3) 臺北市政府財政局雖為不能參與者，但於更新完成才領取權利金，一直到

權利變更登記前，土地所有權人都是臺北市政府財政局，未移轉予實施者，則表10-1所載其土地由實施者取代選配1個單元之情形，請釐清是否正確。

4. 請說明無障礙環境設計獎勵由3%調為5%之情形，是否於聽證上說明。

(十八) 林佑璘委員

臺北市政府財政局屬不能參與權利變換分配者，依都市更新條例權利變換實施辦法第 10 條規定領取補償金，惟實施者同意該公有土地管理機關依都市更新權利變換實施辦法第 12 條規定領取權利金。另領取補償金、權利金或參與權利變換分配，皆是囑託登記，故權利金是在權利變換完成辦理權利變更登記前，建議文字修正為「權利變換完成辦理權利變更登記前由實施者通知領取權利金」。

(十九) 張興邦委員

有關耐震標章特別監督人費用係屬都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表項目。

(二十) 黃于珊委員

本案銷售管理費(6%)以上限提列，請實施者說明合理性及必要性。

(二十一) 林昆華委員

實施者簡報 P. 49 載明財務計畫（配合改申請無障礙住宅建築標章增列所需投入成本）與實施者現場回應「不增列無障礙住宅建築標章費用」不一致，請實施者說明是否會增列本項提列費用。

(二十二) 簡瑟芳副召集人

1. 有關鄰地所有權人陳情現有巷道（南海路68巷）廢巷及改道，請實施者說明更新後人車動線及申請改道後之新設巷道人行道寬度。
2. 請實施者說明審議會版與本府111年5月30日府都設字第1113017069號函都市設計是否一致。
3. 有關「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」於110年修訂時，針對耐震標章所需之結構施工特別監督費用是否得予提列一事，因其費用提列之合理性及標準並無公論，爰當時修訂討論過程本項費用暫不予提列，後續倘有明確標準或許可再研議納入，本案應先依通案刪除。

(二十三) 都市更新處

1. 本案擬申請現有巷道（南海路68巷）廢巷及改道，經實施者說明符合本市都

市更新自治條例第10條第1項第4款規定，本處無意見。

2. 公有土地管理機關(臺北市政府財政局)應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，實施者同意以領取權利金，係依都市更新權利變換實施辦法第12條規定辦理；有關權利金數額及領取時點，係由雙方合意，並載於計畫書中，於核定後，實施者檢附權利金領取之證明文件，即得申請辦理囑託登記。惟目前計畫書所載「於辦理第一次產權登記時通知領取」權利金部分建議於全案囑託登記前領取，得一併辦理全案囑託登記。
3. 有關自提修正幅度過大處理方式，倘實施者係依審查意見修正，並經本市都市更新及爭議處理審議會審議及同意，尚不涉及自提修正幅度過大。

實施者說明及回應：

(一) 建築規劃設計部分：

1. 經實施者核對本案立面圖說與都設核定內容是一致的，目前事業計畫是與都審核定內容相符的。事業計畫書若有誤植或與都審內容不相符部分，後續會配合修正。
2. 畸零地檢討部分，實施者近期有與建管處討論，上週已配合建管處函示內容以公文回復並補充相關資料，後續俟建管處函復結果，將配合辦理並補充於事業計畫說明。

(二) 財務計畫部分：

1. 本案申請結構安全性能獎勵、耐震標章獎勵、住宅性能評估獎勵等，實際均有委託相關的專業顧問技師協助辦理，故提請大會同意讓本案依照實際合約、實際未來會支付的金額提列，上述費用並沒有與其他費用重複提列，且此部分亦屬於合理費用，無論是更新會或是地主自地自建，均有其費用產生，是實際必要需支付之費用。
2. 本案若依法定提列施工期是36個月，但因本案申請耐震標章須符合其特別監督制度，有其額外的程序，故委請專業技師估算工期，技師回報至少要48個月的工期，考量後續有投資抵減，在實施進度部分提請同意依實際預估工期修正到48個月，但在財務部分例如貸款利息、風險管理費費率，本案仍以工期為36個月之基準來下修計算，超出部分由實施者自行吸收。
3. 實施者為確保所有權人權益，提升無障礙至標章等級，確實會有實際成本支出，這部分亦由實施者吸收。
4. 因未來要委託代銷公司來做銷售，銷售管理費費率是依提列標準也是實際市場上的行情，是後續未來實際需要支出的成本。

5. 因為容移代金是聽證後才審定容移代金額度，所以本案容移代金金額提列將依審定代金金額修正，共同負擔比率下修後約為47.38%。

(三) 有關領取權利金時點部分：

1. 實施者已與財政局溝通修正於第一次產權登記前通知發放，因為發放後尚有囑託登記移轉予實施者，會影響到本案總登時程，財政局也有函復同意修改為「第一次產權登記前」發放權利金。
2. 無論是領更新前補償金或更新後權利金，都是不參與選屋，實施者後續會依權利價值發放，所以在權變案操作部分，還是會落到依其該有的應分配權利價值去選屋，再放在登記清冊裡面，未來權利變換才有辦法進行登記。所以目前計畫書寫法應該是臺北市有權利金的通用寫法。權利金格式是依更新處的範本，實施者發放完權利金後，還是需要依權利變換相關規定與更新處申請囑託登記為實施者所有，所以權利金與不能不願者都是會去囑託過戶到實施者名下。另後續權變計畫書將配合將表10-1之備註文字刪除，避免造成委員誤解。

(四) 消防救災部分：

消防局此次新增的意見係為無修正建議，另有關建議事項後續將依照消防局意見配合辦理。

(五) 建築容積獎勵部分：

本案有 2 戶有建物登記謄本，已取得結構安全鑑定核准函，但沒有領得使照，本次因配合審查意見將此 2 戶申請之「#6 建築物結構安全條件獎勵」獎勵值刪除，後續配合因應方案，第一點權變結果配合修正，因這 2 戶為協議合建戶更新前權值下修，所以權變戶相對來說將會增加 0.14% 權值比率，對權變戶應分配權值是增加的。第二點本案目前是爭取 50% 的都更獎勵，扣除後，希望在無障礙部分將原本申請住宅性能評估第二級提升到無障礙標章，以維持原允建容積，建築設計調整均係以雋品建設所受配的其中 5 戶單元浴廁改成無障礙的浴廁，其他公共空間如：屋頂、地下室等公共空間均微幅修正，均未影響產登面積、總樓地板面積、財務計畫等，故亦不影響權變戶權益。第三點提升為無障礙標章新增費用，實施者承諾自行吸收。綜上，配合審查意見之因應方案能夠保障所有權人權益，且權變戶的權值也是增加的，所以不會影響所有權人權益。

- (六) 實施進度表因為使用圖塊顏色較淺，經複印或掃描後結果顯示不清晰，後續計畫書呈現部分會再將圖塊顏色加深。

決議：

(一) 廢巷改道部分

本案擬申請現有巷道（南海路 68 巷）廢巷及改道，於申請改道後之新設巷道寬度為 5.75 公尺供車行至南海路 68 巷及三元街，經實施者說明符合本市都市更新自治條例第 10 條第 1 項第 4 款規定申請改道後之新設巷道寬度大於原現有巷道平均寬度，且最小寬度不小於三公尺、不形成畸零地及不影響當地之公眾通行，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計業經本府111年5月30日准予核定，經實施者說明並經審議會討論後，予以確認。另法定停車位及計畫書誤植等，請依委員及幹事意見檢討。
2. 本案更新單元範圍外同小段297-2、302-2地號土地是否屬畸零地、是否符合本市畸零地使用自治條例及規劃設計是否符合建管相關法令規定，請實施者依本市建築管理工程處意見更正畸零地檢討修正後，予以同意。

(三) 消防救災部分

本案消防救災活動空間檢討及修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 財務計畫部分

1. 本案工程費用項下「其他項目提列結構安全性能顧問委託費(500,000元)」、權利變換費用項下「其他項目提列耐震標章顧問費及相關費用(14,143,351元)內含工程結構耐震設計標章申請工作費用(428,670元)、工程結構設計工作費用(1,714,681元)、工程結構耐震標章特別監督人工作費用(12,000,000元)」、「其他項目提列新建住宅性能初步評估通知書與住宅性能評定書申請顧問委託費用(230,000元)」及印花稅等，均非屬都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表項目，請實施者予以刪除。
2. 本案提列容積移轉代金費用係以(7,820萬元)估算，後經本府111年12月9日審定容積移轉代金費用(5,919萬8,291元)，請實施者以審定容積移轉代金費用提列。
3. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(13.95%)皆以上限提列，經實施者逐一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、更新後二樓以上均價(856,618元/坪)及共同負擔比例達48.22%，經實施者說明共同負擔下修47.38%並經審議會討論後，予以同意。另權利金發放時點、財務計畫等，請併同依公有土地管理機關、委員

及幹事意見檢討。

(六) 自提修正部分

實施者自提修正「公有土地管理機關車位編號(公開展覽版與審議會版)等修正對照表」、「產權異動」、「信託登記」及「協議換戶」等，經實施者說明均不影響共同負擔比例及他人權益情況下，並經審議會討論後，予以同意。另本案協議換戶部分，後續請以不影響他人權益及共同負擔減少或維持情況下，請實施者檢具相關資料，授權予更新處檢視後逕予修正。

(七) 建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) (#6)建築物結構安全條件獎勵，因南海路68巷6號(54建號)、南海路68巷8號(40建號)無檢附合法建築物證明，扣除47.52平方公尺(法定容積1.34%)之獎勵容積後，同意給予173.48平方公尺(法定容積4.89%)之獎勵容積。
- (2) (#10)取得候選綠建築證書之建築設計獎勵，同意給予212.72平方公尺(法定容積6%)之獎勵容積；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。
- (3) (#11)智慧建築標章之建築設計獎勵，同意給予212.72平方公尺(法定容積6%)之獎勵容積，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。
- (4) (#12)建築物無障礙環境設計獎勵，同意本案實施者原申請「依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境第二級(法定容積3%)」調整為「取得無障礙住宅建築標章(法定容積5%)」及給予177.26平方公尺(法定容積5%)之獎勵容積；另請實施者以不增加共同負擔比例、依協議書約定於使用執照核發後2年內達到住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙住宅建築標章及修正檢討計畫書。
- (5) (#13)建築物耐震設計獎勵，同意給予354.53平方公尺(法定容積10%)之獎勵容積；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354.53平方公尺(法定容積10%)之獎勵容積。

2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) 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35.45平方公尺(法定容積1%)之獎勵容積。
- (2) 建築規劃設計(三)，原則同意給予109.4平方公尺(法定容積3.09%)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。

- (3) 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106.36平方公尺(法定容積3%)之獎勵容積。
- (4) 促進都市更新(二)，本案計有1棟5層樓建築物，同意給予69.39平方公尺(法定容積1.96%)之獎勵容積。

3. 其他項目

- (1) 容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果，給予642.59平方公尺(法定容積18.13%)之額度。
- (2) 高氣離子混凝土建築物重建容積獎勵之獎勵額度，同意依本市建築管理工程處審查結果，給予505.09平方公尺(法定容積14.25%)之獎勵額度。

(八) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	決議
1	<p>財政部國有財產署北區分署(當事人)(更新處代為宣讀)</p> <p>(1) 本案更新後地面層平均建坪單價新台幣(下同)108萬9,902元/坪，仍低於本分署查估之116至119萬元/坪，請實施者再行審酌更新後價值估價之合理性。</p> <p>(2) 本案公有土地比例17.53%，惟人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達48.22%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再</p>	<p>1-1 實施者受任人：園皓都市規劃有限公司林品芳 專案經理</p> <p>(1) 本所於估價當時已考量南海路、三元街沿街商業效益並不熱絡，經搜集區域買賣成交案例與租金行情後，以比較法與收益法所評估後之更新後店面價格約已介於104.5~113.3萬元/坪，與貴署查估結果差異不大，實屬合理範圍。</p> <p>(2) 報核時共同負擔比率為50.46%，已配合審查意見刪除雨水抑制排水設備費及信託管理費等約500萬元(不含稅捐、利息及管理費)。本更新單元位於臺北市政府公劃更新地區內，且範圍內有經政府列管為須拆除重建之海砂屋，</p>	<p>第(1)-(3)點意見不予採納、第(4)、點意見採納意見，理由如下：第(1)、(2)點有關估價及管理費率部分，業提請審議會討論，不予採納。</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>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>(3) 本案財政部國有財產署分回房地，請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	<p>實施者努力整合地主參與都市更新，其所需實際發生之人事行政及時間成本，以及完工交屋尚須數年，辦理更新事業期間時程長，近期營建成本增加、營建缺工及未來銷售市場之不確定性因素致風險高，均屬合理之費用提列。另共同負擔費用未來依審議會決議辦理。按臺北市都市更新及爭議處理審議會第418次附帶決議，實際交屋日前管理、水電、瓦斯費用由實施者負擔及建築、防水保固、交屋後維修服務等意見，非事業計畫或權利變換計畫之審議範疇，爰通案不列入計畫書中，故本案配合上開附帶決議辦理。</p> <p>(3) 按臺北市都市更新及爭議處理審議會第418次附帶決議，實際交屋日前管理、水電、瓦斯費用由實施者負擔及建築、防水保固、交屋後維修服務等意見，非事業計畫或權利變換計畫之審議範疇，爰通案不列入計畫書中，故本案配合上開附帶決議辦理。</p>	<p>第(3)點 非本更新審議會審議權責，不予採納。</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>交屋後維修服務。</p> <p>(4) 請實施者更新實施進度表。</p>	<p>(4) 遵照辦理，後續配合修正。</p>	<p>第(4)點 經實施者說明後配合辦理，予以採納。</p>
<p>2</p>	<p>臺北市政府財政局(當事人)(更新處代為宣讀)</p> <p>(1) 有關旨揭都市更新案事業計畫及權利變換計畫內容，本局意見如下，請貴處納入聽證意見：</p> <p>1. 工程費用及權利變換費用</p> <p>A: 事業計畫第 13-5 頁表 13-1 及權利變換計畫第 8-5 頁表 8-1 營建工程標準造價計算表，最末欄之總價及建築總面積有誤，請實施者修正。</p> <p>B: 本案以合約金額於重建費用 (A)「其他」項下及權利變換費用 (D)「其他必要之費用」項下提列結構安全性能顧問委託費用 (含申請及審查) 50 萬元、耐震標章顧問費及相關費用 (含耐震標章申請工作費用、工程結構設計工作費用、耐震標章特別監督人費用) 1,414 萬 3,351 元、新建住宅性能初步評估通知書與住</p>	<p>2-1 實施者受任人：園皓都市規劃有限公司林品芳 專案經理</p> <p>(1)</p> <p>1.</p> <p>A: 遵照辦理，後續配合更正為「總價 / 建築總面積 = 809,202,528 元 / 12,169.49 m² = 66,494 元/m²」。</p> <p>B: 本案依實施者與後續配合廠商實際合約金額提列財務計畫，結構安全性能顧問委託費用、耐震標章顧問費及相關費用及新建住宅性能初步評估通知書與住宅性能評定書申請顧問委託費均為實際發生費用，即便係由地主自地自建，亦有其費用產生，均屬合理之費用提列。</p>	<p>第(1)-1-A 點- (1)-3 點意見予以採納、第(1)-4 點意見不予採納，理由如下：</p> <p>第(1)-1-A 點 經實施者說明後配合辦理，予以採納。</p> <p>第(1)-1-B、C 點 本案工程費用項下「其他項目提列結構安全性能顧問委託費 (500,000 元)」、權變費用項下「其他項目提列耐震標章顧問費 (14,143,351 元) 及耐震標章監督之工</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>宅性能評定書申請顧問委託費用 23 萬元，請實施者說明各項工作內容及提列必要性，後續請提審議會審議。</p> <p>C:有關耐震標章特別監督人工作費用，按實施者檢附合約所載監督工期共計 48 個月、每人每月 2.5 萬元，費用共計 1,200 萬元。依上開合約計算本案預計聘請 10 名人員進行耐震監督，且查本案施工期間僅 36.5 個月，故請實施者說明本案耐震標章監督之工期及所提人力之合理性。</p> <p>2. 申請容積移轉所支付之費用：本案提列容積移轉費用計 8,650 萬 6,050 元，依事業計畫第 15-1 頁容積移轉效益評估，容積移轉後地主應分配面積增加約 106 坪，惟共同負擔比例提升 1.92%，後續提請審議會審議；另本案容積代金金額俟本府核定金額後，請依審定金額提列。</p> <p>3. 稅捐 A:印花稅：承攬契據印</p>	<p>C:關於本案工期，為降低共同負擔及符合提列總表規定，更新期間仍依總表規定計算為 36.5 個月；惟目前營建缺工加上申請耐震標章等預估本案工期為 48 個月，因本案擬申請投資抵減，後續本案實施進度將依未來實際施工進度調整修正，並配合於財務計畫內說明相關期程與實施進度不一致之原因。另耐震特別監督人費用計算係以結構體施工期間之人及月數計價，耐震特別監督人費用為 250,000 元(人/月)，依本案基地規模檢討需委任耐震特別監督人 1 位，非聘請 10 位，特予澄清說明。</p> <p>2. 本案容積代金金額後續配合依審定金額 (5,919 萬 8,291 元)修正財務計畫及權利變換計畫等相關內容。</p> <p>3. A:依規定「承攬契據」係指一方</p>	<p>期，業提請審議會討論，予以採納。</p> <p>第(1)-2 點 本案容積移轉代金費用，業提請審議會討論，予以採納。</p> <p>第(1)-3 點 本案印花稅，</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>花稅之計算因子，請依提列總表規定，刪除非屬「其他規劃簽證費用」之耐震標章顧問費及相關費用、結構安全性能顧問委託費用、新建住宅性能評估相關費用。</p> <p>B:營業稅:請實施者將財政部 109 年 9 月 14 號台財稅字第 10900611910 號令釋公式一之計算式及計算結果補列於事業計畫內。</p> <p>4. 管理費用及共同負擔: 本案銷售管理費(6%)、人事行政管理費(5%)及風險管理費(13.95%)皆以上限提列，且共同負擔比例高達48.22%，又查本案申請耐震設計獎勵由4%提高至10%，且所申請之多數容積獎勵項目需負擔相對較高之成本致共同負擔費用增加，或為專屬部分地主之容積獎勵項目，考量本案仍有部分地主係採權利變換方式辦理，故仍請實施者調降管理費率，後續提審議會審議。</p>	<p>為他方完成一定工作之契據；如承包各種工程契約、承印印刷品契約及代理加工契據等屬之，故本案耐震標章顧問費及相關費用、結構安全性能顧問委託費用及新建住宅性能評估相關費用提列印花稅符合規定。</p> <p>B:遵照辦理，後續配合列於事業計畫內。</p> <p>4. 本案報核時共同負擔比率為 50.46%，已配合審查意見刪除雨水抑制排水設備費及信託管理費等約500萬元(不含稅捐、利息及管理費)；另本案容積代金金額後續配合依審定金額(5,919萬8,291元)下修共同負擔比率。本更新單元位於臺北市政府公劃更新地區內，且範圍內有經政府列管為須拆除重建之海砂屋，實施者努力整合地主參與都市更新，其所需實際發生之人事行政及時間成本，以及完工交屋尚須數年，辦理更新事業期間時程長，近期營建成本增加、營建缺工及未來銷售市場之不確定性因素致風險高，均屬合理之費用提列。</p>	<p>業提請審議會討論，予以採納。</p> <p>第(1)-4點有關管理費率及共同負擔部分，業提請審議會討論，不予採納。</p>
3	臺北市工務局新建工程處(當事人)(更新處代為宣讀)	3-1 實施者受任人：園皓都市規劃有限公司林品芳 專案經理	無爭點，理由如下：

序號	發言次序	答覆	決議
	本案更新單元內涉及本處管有中正區永昌段四小段 302 地號（面積 70.26M ² ）為國有土地，土地使用分區為第三之一種住宅區，後續將變更非公用財產交由國產署接管，未完成管變前，同意委託國有財產署一併參與旨案之權利變換事宜，本次聽證會不派員與會。	敬悉。	臺北市政府工務局新建工程處已同意財政部國有財產署已參與都市更新權利變換，無爭點。

（九）同意本案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。

二、「擬訂臺北市萬華區直興段二小段 441 地號等 24 筆(原 18 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 張雅玫 02 2781-5696 轉 3054)

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. 本案幹事會議提列新臺幣(下同)6,787萬2,000元，惟聽證及幹事複審提列特殊因素費用增加為1億194萬4,316元，請實施者依審議原則說明合理性、必要性及是否反應於售價收入，並依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，並提請審議會審議。
2. 本案國有土地比例13%，查提列之廣告銷售管理費用、人事行政管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達60.82%，請市府責成實施者說明合理性及必要性，以維參與者權益。
3. 國有土地不參與信託，查信託合約內容載明排除國有土地，惟查事業計畫書財務計畫章節內文又載實際費用以未來信託合約為準，請實施者於財務計畫章節內文確實載明已排除國有土地。
4. 本案財政部國有財產署分回房地，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。

(二) 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）

更新單元內涉本處管有萬華區直興段二小段461-1地號，土地使用分區為第肆種商業區，後續將管變與財政局，未完成管理機關變更前，本處仍依都更相關規定參與權利變換。

(三) 臺北市政府教育局（公益設施受贈機關）

本案已確認同意受贈公益設施，惟請實施者補充說明公益設施管理維護基金139萬元之實質內容，餘設置部分無意見。

(四) 臺北市政府文化局（書面意見）

1. 本局前於110年2月23日北市文化文資字第1103002086號函同意通過都市更新計畫涉及文資法第34條報告書在案。

2. 有關陳情人所有「萬華區直興段二小段470地號」納入鄰地都市更新事業計畫案一節，本局前於111年9月16日函告實施者，前揭土地無本局特殊列管事項。

(五) 財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本次實施者修正風險管理費(含加成率)為14.9%，惟依規定風險管理加成應以貸款期間每超過1個月加計基數2%，故本案風險管理費(含加成率)應為14.72%(11.5%+(50-36)*11.5%*2%)，請釐正。至其餘110年7月23日幹事複審所提意見，實施者已修正或說明或業經承辦科提請本次大會審議，無其他補充意見。

(六) 地政局地價科 陳憶萍幹事（書面意見）

本案提請大會討論事項（五）第2點有關制震設備是否反映價值一節，未見估價報告書有此細項修正，請實施者補充說明後提請大會討論；其餘估價部分無意見。

(七) 地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

本案無修正意見。

(八) 交通局 蔡于婷幹事（張哲領代）（書面意見）

1. P.10-19，貴陽街二段232巷之景觀剖面圖所標示之退縮2.25公尺與P.10-18所標示之退縮2.55公尺不一致，請釐清修正。
2. 依實施者說明略以：本基地臨停及裝卸貨車位設於地下一層編號167車位。惟查P.15-13收入說明似已將全部汽車位(含編號167)列入銷售，建議前開臨停及裝卸貨車位改為大公，並於住戶管理規約載明該車位使用管理相關規定，請釐清修正。
3. 本案設置3席無障礙汽車位，依身心障礙者權益保障法、建築技術規則建築設計施工編第167條之6暨內政部110年7月14日內授營建管字第1100811552號函釋略以「無障礙停車位係通用概念，可讓身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，…」，爰請於管理規約規範該車位係供前揭行動不便人士使用，以符立法意旨，另請檢討將該3車位改為大公，以免無障礙汽車位所有權人因相關使用限制影響其權益。

(九) 消防局 廖家銘幹事(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)

本案本局前於109年9月9日北市文化資源字第1093027783號函回覆本案基地範圍內無涉樹保相關規定。

(十一) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(林冠穎代)(書面意見)

計畫書綜-5、綜-8及第10-7頁修正內容均於本建物二層標示新增一般事務所使用，惟計畫書第V頁、第11-6頁所載樓層使用項目及法定停車空間檢討未配合調整，請修正。

(十二) 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110年5月24日府都設字第1103018967號函核定，續經本府111年3月24日府都設字第1113001846號函筆誤更正在案，本次送件圖說與都審核定圖說大致相符。
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條規定檢討是否需辦理變更設計。

(十三) 建築管理工程處 朱芳毅幹事

廢巷改道部分經實施者說明後，無意見。

(十四) 葉玉芬委員(出席並提供書面意見)

1. 請實施者補充說明111年與鄰地470地號土地所有權人4次協調會議內容與結論。同時針對109年審議會時，實施者多次表達協調470地號土地所有權人之整建維護意願，請補充說明協調情形。
2. 依計畫書附錄9所載470地號歷次調處協商紀錄，至109年3月6日前仍有拜訪470地號土地所有權人表示無意願之紀錄，惟與陳情人表示於106年後實施者皆未主動協商未符，請實施者重新檢討計畫書所載內容。
3. 本案更新後為地上24樓SC造住辦大樓，更新後二樓以上均價為49.57萬元/坪，與近鄰地區新成屋行情稍有差距，以下建議：
 - (1) 本案比準戶與比較案例修正項目，區域因素與個別因素項目(交通運輸、公共設施接近程度)，個別因素複修正八大行業影響，致使相關因素修正達15%以上，而本案建築規劃上的優勢等修正明顯不足，因此使得修正率鄰地建築行情差異甚大。
 - (2) 比較案例與標的均屬同一供需圈，於區域因素而言應無太大的差異，建議與個別條件相關之修正項目斟酌重覆修正项目的部分。
 - (3) 八大修正行業的項目達到8%，估價師雖與報告書中說明修正的理由，仍建議估價師考量公寓與大樓於管理上有很大的落差，以及實施者更新後建物的單元規劃。
 - (4) P. 56更新後各戶調整項目，對於面積修正，因未同步考量單價與總價的關係，致使本案規劃大部分比例的小坪數單元均向下修正，致使二樓以上均價遠低於比準戶單價，是否亦表示中高樓層的單元合理價值未被反應，建議估價師檢視並酌修。

(十五) 鐘少佑委員(出席並提供書面意見)

1. 地下原容估價報告書：本案涉及地下室原容轉換至樓上層事宜，然地下室之價格決定係以地面層之70%決定之，並未做相關樓層價差決定之理由及說明，比較案例中有含地下室面積的部分，同樣以70%樓效比進行價格決定，皆無關於地下層成交行情以及租金行情說明，請估價師補充之。
2. 二樓以上估價報告書：各戶水平價格調整中，面積規模愈大者單價愈高，且

估價師另將格局房間數列入水平效用考量，兩者之差異率合計下修3~4%，請估價師釐清修正。

(十六) 陳玉霖委員(出席並提供書面意見)

1. 本案更新單元於106年核准劃定後，經實施者整合鄰地意願，續於109年申請擴大更新單元範圍(納入北側與東南側鄰地)，請實施者補充說明過程中是否曾洽詢470地號土地所有權人其同意比例。另請實施者釐清是否因範圍內私地主皆採協議合建方式參與，故於111年協調470地號土地所有權人採協議合建方式進行整合，而不接受以權利變換方式納入更新單元範圍。
2. 計畫書附錄9-1所載實施者與470地號土地所有權人於104年至111年間之協調紀錄，除111年檢附4次協調紀錄內容外，餘請實施者補充說明是否皆以協議合建方式進行協商。

3. 更新後二樓以上均價之估價報告書

- (1) P. 12住宅行情是55萬元/坪至65萬元/坪，但本案目前均價49.56萬元，在市場行情具差異性。
- (2) 比較法與收益法部分，因結構規劃SC二級，成本相對較高，又個別因素因SC結構、制震設備及綠建築規劃，而反映在價格考量部分。區域因素與個別因素都以接近服務設施以及八大行業影響修正，致價格偏低，請重新檢視修正比較法與收益法。另八大行業8%影響應以新成屋價格說明，以及相關因子調整不甚合理。
- (3) 低樓層估價只有43.4萬元/坪，與萬華地區行情未符。更新後面積部分，低樓層單層規劃18戶、3房只有3戶，且面積多為中小坪數，如大坪數為市場主流，為何本案以小坪數為主要規劃產品，且面積下修，其邏輯性再請估價師重新檢視。

4. 地下原容移至地上使用之估價報告書

- (1) 請補充說明地下一層使用用途，另地上層及一層店鋪同樣有八大行業、屋齡、騎樓等調整因素，請併同檢討修正。P. 49地下室說明為商業使用，惟似與現場照片不符，故70%效用比部分，請以相關案例說明其差異性與價格合理性。
- (2) 考量本案共同負擔比例高達60%以上，且估價報告僅由幹事會審查，建議由權變小組併同審查，較為妥適。

(十七) 鄭淳元委員(出席並提供書面意見)

計畫書P.18-1實施者進度已有落後，請配合審議進程修正。

(十八) 簡文彥委員(出席並提供書面意見)

有關陳情人意見，請實施者補充說明470地號溝通協調紀錄之正確性。

(十九) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

尚有幾項獎勵項目之內容尚未確認，會後應再續提審議會。

(二十) 黃于珊委員

經鄰地470地號土地所有權人表達未收訖相關會議通知，請補充說明相關通知是否有合法送達。

(二十一) 林佑璘委員

1. 更新單元劃定經公辦法令說明會調查參與更新意願，除陳情人所在西側鄰地因土地所有權人同意比例未高於更新單元範圍內土地所有權人同意比例，未予納入更新單元範圍，北側及東南側鄰地同意比例亦未符規定，請補充說明為何北側及東南側鄰地已納入目前更新單元範圍之緣由。
2. 依111年與470地號土地所有權人協調紀錄所載，如陳情人同意採協議合建方式，實施者同意納入更新單元範圍，現陳情人表示希望採權利變換方式納入更新單元範圍。顯見納入更新範圍一併都更已達共識，惟因實施者方式歧異，無法整合成功。請實施者補充說明以協議合建整合之主因及採權利變換方式造成的困難。

(二十二) 唐惠群委員

1. 鄰地470地號陳情人表示實施者是以協議合建方式進行協調，甚麼時候轉變為部分協議合建、部分權利變換，請實施者補充說明。
2. 本案為事權分送案件，後續仍有權變計畫審議程序，惟共同負擔高達60.82%，是臺北市目前共負比最高的案例，請實施者檢討人事行政管理費及風險管理費之合理性。

(二十三) 賀士庶委員

本案申請擴大更新單元範圍經109年8月21日第431次審議會決議涉及西側私有鄰地有文化局列冊在案之歷史建物及470地號土地建物整建維護部分，請實施者補充說明後續是否與470地號土地所有權人進行協調，以及是針對整建維護或更新重建洽詢其意願，同時應檢具正式資料佐證說明，非僅是電話紀錄等內容。

(二十四) 楊欽文委員

1. 本案採事業計畫及權利變換計畫分送，後續尚有權利變換計畫審議程序，倘經實施者考量納入470地號範圍有利於更新事業推動，建議後續採變更事業計畫併同擬訂權利變換計畫申請報核，審議程序併行，可降低對實施者的影響。
2. 本案無障礙車位之使用管理請依內政部110年7月14日內授營建管字第1100811552號函釋內容，於住戶管理規約載明使用資格。考量無障礙車位具使用限制，為維護受配所有權人權益，請實施者充分告知並建議實施者協調更換，並將無障礙車位納入大公。
3. 考量都更案件穩定性，通案會酌予放寬無障礙車位納入大公之規定，惟應檢具證明經審議會確認，且至少留設1席無障礙車位納入公共設施，供公眾使用。

(二十五) 陳建華副召集人

109年8月21日第431次審議會係針對本案鄰地470地號建物整建維護部分討論，經實施者說明協調470地號所有權人並無整建維護意願，所以審議會決議同意整建維護部分不予處理，並未決議納入更新單元範圍。考量本案於更新單元劃定及審議程序中變更範圍時，經實施者說明協調皆未達成共識，現要求實施者將鄰地470地號納入更新單元確有難度。

(二十六) 都市更新處

1. 本案更新單元劃定前係於105年12月30日提出申請，經106年4月26日召開公辦鄰地法令說明會並調查鄰地所有權人參與更新意願，惟陳情人所在西側鄰地同意參與更新意願比例未高於範圍內土地所有權人同意比例，依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第10點規定，故更新單元劃定範圍未納入470地號所在鄰地。
2. 本案更新單元劃定經106年10月20日第298次審議會決議(略以)：「1. 本次未納入範圍之鄰地，於後續審議階段，請持續溝通，若其他地主願意納入都市更新事業計畫，應將其納入更新單元中。2. 對於西側私有鄰地有文化局列冊在案之歷史建物及463、466、470地號土地上之建物，應主動協助進行整建維護，並納入事業計畫內具體說明…3. 依各委員及相關單位意見修正檢討書圖完竣後並經都市更新處確認，同意劃定為更新單元」。後續於審議程序中，實施者申請擴大更新單元範圍經109年8月21日第431次審議會決議(略以)：「1. 同意本案448、449、463、464-1、465-1及466等6筆地號土地納入本案更新單元範圍…2. 本案尚有所有權人未同意參與更新，請實施者持續溝通協調整合。3. 本案前經第298次審議會會議決議對於西側私有鄰地有文化局列冊在案之歷史建物及470地號土地上之建物應主動協助進行整建維護部分，

經實施者說明多次協調後470地號所有權人並無整建維護意願之難處，故無法主動協助整合，經審議會討論後，予以同意」。

3. 本案更新單元劃定階段召開之公辦法令說明會通知皆依規定程序寄送。另依108年1月30日修正公布前都市更新條例第19條規定事業計畫公開展覽及公聽會應通知更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人等，爰本案2次公聽會未通知範圍外土地所有權人，經查陳情人亦未到現場發言。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情部分

1. 有關鄰地同小段470地號土地所有權人陳情納入更新單元範圍一併辦理更新，本案於104年間辦理自劃更新單元鄰地協調會、105年申請更新單元劃定，106年4月26日經更新處召開更新單元劃定之鄰地法令說明會，經106年10月20日召開審議會決議同意劃定更新單元，於106年12月5日更新單元劃定核准。後續歷經事業計畫自辦說明會、公開展覽、公辦說明會等公開會議，陳情人皆未明確表達參與更新意願，直至110年2月26日方提出第一次陳情，惟當時審議程序已進入幹事會階段；又與陳情人於111年9月23日至12月15日期間進行4次協調未獲共識，考量更新單元範圍調整因重行審議程序所需時間與經費負擔龐大，以及涉及範圍內土地所有權人協議合約之解除，故建請維持目前更新單元範圍。
2. 本案更新單元範圍調整係因更新單元劃定提經106年10月20日第298次審議會決議：「本次未納入範圍之鄰地，於後續都市更新審議階段，請申請人持續努力溝通協商，未來若有其他地主願意納入都市更新事業計畫，應將其納入更新單元中」，續經與北側及東南側鄰地土地所有權人達成共識，爰於本案事業計畫審議程序中申請變更更新單元範圍，經109年8月21日第431次審議會決議同意納入鄰地等6筆土地。
3. 本案因445地號、448地號私地主不同意參與都更，以及範圍內包含公有土地，爰本計畫報核時實施方式即採部分權利變換、部分協議合建提出申請。
4. 另查109年8月21日第431次審議會經多次說明及協調後470地號所有權人並無整建維護意願，決議(略以)：「經實施者說明多次協調後470地號所有權人並無整建維護意願之難處，故無法主動協助整合，經審議會討論後，予以同意」，故當時並未決議將470地號納入更新單元範圍。另協調過程因無法錄音等，故未有正式紀錄。
5. 104年間與470地號土地所有權人之協商，其皆未出具相關意願書或同意書。後陳情人於111年8月31日出席聽證，並表達參與意願，故依聽證紀錄於111

年間與470地號土地所有權人進行協調，因變更更新單元範圍涉及重行審議程序，如經原有範圍內土地所有權人反對，則無法納入更新，因陳情人無法接受協議條件，故未達共識。

6. 本案擴大更新單元範圍涉及原有地主之權益，倘因擴大範圍重行審議程序造成原地主撤出更新案，亦造成實施者壓力，故111年與470地號土地所有權人之合建協議，係基於原地主皆同意擴大更新單元範圍下進行協商。至於協議合建實質內容皆尚未確認。

(二) 廢巷改道部分

經調閱49營0392~49營0395執照圖圖示為「私設道路」非屬現有巷道，亦無門牌編釘，私設道路寬度為90公分，非屬防火巷或防火間隔。另現況已設有鐵門管制出入，且該四戶及444號土地皆在本案都市更新範圍內，未來都市更新併同建築整體規劃設計，拆除後不影響他人通行，故無涉及現有巷道情事。

(三) 建築規劃設計部分

1. 臨停及裝卸車位1席將配合修正納入大公；至無障礙車位之使用將依規定於住戶管理規約載明使用限制，並與原受配所有權人協調更換，倘無法調整，將於銷售契約加註使用限制，以符合法令規範。另P. 10-19貴陽街二段232巷之景觀剖面標示退縮2.25公尺係誤植，應為2.55公尺，將配合檢討修正。
2. 公益設施捐贈面積及維護管理基金等實質內容將於契約內載明並辦理契約簽訂事宜。

(四) 財務計畫部分

1. 風險管理費將依提列總表規定檢討修正以50個月核算。
2. 人事行政管理費之提列係考量本案意見整合及建築規劃至今已近10年，未來興建至產權登記尚須至少5年，且面臨通貨膨脹及物價指數上漲，相關人事行政成本甚高。銷售管理費部分，因目前房地產市場持續低迷情況下，一般市場上銷售費用約在6%~7%，以6%計算銷售委辦費具合理及必要性。風險管理費率則受疫情衝擊，全國營建缺工、缺料問題嚴峻，許多成本實施者僅能自行負擔，非能提列於共同負擔費用內。
3. 制震設備反映估價部分，考量近鄰地區個案皆申請內政部耐震標章，因次制震設備未納入估價調整。二樓以上均價則以106年當時近鄰地區興建個案情況為基準，考量本案臨街1樓店面皆有茶藝館，已於估價報告敘明下修比例的調整原則。

(五) 估價部分

本案共負比係以106年新成屋行情試算，後續權利變換計畫報核，共同負擔比例將依價格日期調整修正。

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鄰地470地號表示希納入本更新案等陳情意見之溝通協調情形，經實施者說明後，因本案於更新單元劃定階段業經鄰地意願調查後確認範圍，並經106年核准劃定更新單元在案，考量更新案之穩定性及原土地所有權人權益，仍以原更新單元範圍進行審議，並經審議會討論後，予以同意；另計畫書所載相關溝通協調紀錄，請實施者再行檢視及補充說明。

(二) 廢巷改道部分

本案更新單元建物套繪圖內標示現有巷，經實施者說明其係屬私設通路，無涉現有巷道廢止事宜，且均位於更新單元範圍內，不影響他人通行，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計審議業經本府110年5月24日核定在案，都設審議後修正容積獎勵致建築規劃設計調整，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案規劃捐贈公益設施學前教育設施予本府教育局，並提列公益設施管理維護基金(139萬元)，經實施者說明該筆費用將載明於公益設施捐贈契約，並經審議會討論後，公益設施管理維護基金後續將依契約內容覈實提列。
3. 另本案臨停及裝卸車位請納入大公；無障礙車位請至少1席納入大公，倘經協調後無法納入大公部分，請確實告知受配人其使用限制。餘景觀剖面及二層使用項目誤植等請依幹事及委員意見檢討修正。

(四) 財務計畫部分

1. 本案提列特殊因素費用由幹事會版67,872,000元上修至101,944,316元(制震設備11,730,600元、地質改良工程(扶壁及地中壁)90,213,716元)，經實施者說明修正原因、外審結果之合理性及必要性，並經審議會討論後，予以確認。
2. 本案於相關委外審查之相關費用項下提列特殊因素費用委託審查費用(150,000元)及特殊結構委託審查費用(442,499元)，非屬提列總表項目，請刪除。

3. 本案提列建築規劃設計費及額外提列建築立面設計費(2,100,000元);其他規劃簽證費用項下提列危老結構安全性能評估費用180,000元,惟未申請相關容積獎勵項目,經實施者說明並經審議會討論後,請刪除。另更新前測量費用部分,請檢具合約並覈實提列。
4. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(14.9%),經實施者逐一說明合理性及必要性,並經審議會討論後,除風險管理費率應依提列總表規定修正為14.72%,餘予以同意。

(五) 估價部分

1. 本案涉及地下層原容移至地上層使用,其中更新前地下層原容部分之產權面積平均單價260,000元/坪、更新前地上層二樓以上產權面積平均單價316,872元/坪,請實施者依委員意見檢討修正,並由更新處轉請估價委員書審確認後,再提請大會討論。
2. 本案二樓以上均價估價495,695元/坪及估價報告書之修正情形(涉上方轉管層及制震設備是否反映價值),以及2樓使用用途誤植(一般事務所誤植為多戶住宅)是否影響估價調整,共同負擔比例達60.82%,請實施者依委員意見檢討修正,並由更新處轉請估價委員書審確認後,再提請大會討論。

(六) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F3$ (更新時程之獎勵容積)同意給予772.17平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。
2. $\triangle F5-1$ (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩及座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災)同意給予661.86平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度。
3. $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓)原則同意給予601.38平方公尺(法定容積5.45%)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,亦於住戶規約中載明。
4. $\triangle F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)同意給予882.48平方公尺(法定容積8%)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。
5. 餘 $\triangle F1$ (原容積高於法定容積)、 $\triangle F4-1$ (捐贈公益設施之獎勵容積)及 $\triangle F4-2$ (協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施),因涉及估價調整內容,請實施者依委員意見修正後,再提大會討論。

決議：請實施者依委員及幹事意見覈實檢討修正，並於收受審議會會議紀錄起 3 個月內檢具修正後計畫書圖續審。另針對估價修正部分，請更新處轉請估價委員協助檢視，再併同建築容積獎勵及聽證部分，再提大會討論。 a