

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 575 次會議紀錄

112 年 2 月 10 日 府都新字第 1126006407 號

壹、時間：民國 112 年 1 月 13 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：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、報告提案：

一、追認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 21 次專案小組會議」審查結果

（一）「變更臺北市中山區中山段三小段111地號等10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

決議：洽悉備查，請實施者收受審議會會議紀錄起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）「變更臺北市中山區北安段三小段877地號等11筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案

決議：洽悉備查，請實施者收受審議會會議紀錄起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。

（三）「變更臺北市松山區西松段二小段426地號等2筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案

決議：洽悉備查，請實施者收受審議會會議紀錄起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。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市南港區玉成段四小段 303 地號等 6 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 黃映婷 02 2781-5696 轉

3055)

討論發言要點：

- (四) 財政部國有財產署北區分署 (公有土地管理機關) (出席並提供書面意見)

本案業經本分署111年7月18日台財產北改字第11100219220號函同意於完成捐贈前委託國家住宅及都市更新中心參與本案都市更新進程，本分署原則尊重審議結果。

- (五) 財政局 石皓文幹事 (書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，無意見。

- (六) 地政局地價科 張家銘幹事 (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 (洪郁冠代) (書面意見)

本次審查建築設計室內單元面積調整，爰本局無意見。

- (九) 消防局 鄭正奇幹事 (書面意見)

非本局權管事項，爰本局無意見。

- (十) 文化局 連婕幹事 (書面意見)

有關「國家住宅及都市更新中心」提送「臺北市南港區玉成段4小段303等6筆地號公辦都市更新及303-1等12筆地號計畫道路開闢工程」受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫業經核定(本府111年9月23日府文化資源第1113019724號函)，請依計畫辦理。

- (十一) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

變更部分無意見。

- (十二) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

查本案前經本府111年12月23日府都設字第1113062070號函都審核定在案，有關本次議題無涉都審程序，無意見。

- (十三) 建築管理工程處 李宛真幹事

本處無意見。

(十四) 潘依茹委員(吳智維專門委員代)

無意見。

決議：

自提修正部分：有關本案經第573次審議會決議B棟-7F-E單元未達46平方公尺應由實施者分回，惟本次調整E及F單元牆面，將E單元室內面積調整大於46平方公尺，經實施者說明建築規劃設計調整情形及未影響所有權人權益(每戶單價、財務計畫)，並經審議會討論後，予以同意。

二、「擬訂臺北市松山區延吉段一小段 85 地號等 37 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 李曉萍 02 2781-5696 轉 3080)

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)(出席並提供書面意見)
 1. 本案國有土地比例64.5%，惟人事管理費及風險管理費均以上限提列，仍請實施者酌予調降相關管理費用，以維參與者權益。
 2. 本案實施者及出資人實際分配價值新台幣(下同)47億3,723萬,890元，銷售管理費率落於30至50億元級距，以5.45%計列與107年版提列總表不符。
 3. 本案財政部國有財產署(下稱本署)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. 本案本署原選配地上3至5層一般事務所單元業與實施者協議以領取權利金方式辦理，惟事業計畫書第11-1頁選配原則仍載有「優先由財政部國有財產署選配」字樣，應予刪除。
 5. 本案營業稅經實施者分別按107年版提列總表及財政部109年9月14日函釋公式計算，建議改採財政部函釋公式一提列對所有權人較有利。

6. 本案範圍涉本署經管國有土地共21筆，財產來源及後續處理方式有別，爰請實施者於權利變換計畫書內適當章節逐筆載明土地更新前、後權利價值。
7. 另就領銜估價報告(麗業)補充下列意見，併同本分署聽證紀錄意見第7點及第8點，提請大會審議：
 - (1)土地開發分析法價格原則會略高比較法價格，惟本案估價報告書第 80 頁土地開發分析法價格低於比較法，兩者價格相差近 5%，是否為土地開發分析部分參數過於保守所致，建請再行檢視。
 - (2)更新後店面、辦公室比準戶未考量不同土地使用分區下允許使用項目差異對房價之影響，建議增列個別因素調整。

(三) 財政局 黃怡潔幹事 (書面意見)

1. 本案提列地質改良費用3,911萬6,755元，並檢附本市土木技師公會審查結果，請實施者說明提列必要性及合理性後，提請審議會審議。
2. 事業計畫P.13-5，鄰房鑑定費計算式所載開挖深度之4倍(56.8公尺)與P.附錄-90所載(56.4公尺)不一致，請釐清本案影響戶數是否需併同修正。
3. 事業計畫P.13-5，建築師規劃設計費另加計法定工程造價2%(11,346,870元)，請說明提列合理性後，依109年10月15日本案幹事及權利變換計畫審查小組會議決議，提請審議會審議。
4. 請於附錄檢附估價師查估本案合法建築物、其他土地改良物拆遷補償費之殘餘價值及安置費之租金行情等相關資料。
5. 事業計畫P.13-2，讓受不動產契據印花稅計算式，實施者及出資人獲配之土地持分及面積與權利變換計畫P.11-6所載之持分與面積不一致，請修正。另請於財務計畫章節列示實施者及出資人獲配之房屋單元及其面積，以利檢核。
6. 計算讓受不動產契據印花稅及營業稅之房屋現值，車位部分請依「臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點」，按標準單價8成核計，請修正。
7. 本案營業稅以107年版提列總表公式計算金額提列，惟查110年1月15日修正之「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」，擬訂事業計畫報核日於109年12月31日以前且適用107年提列總表之更新案件，實施者得依財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令公告公式提列營業稅，爰請實施者說明本案營業稅費用是否採最有利土地所有權人方式提列後，提請審議。另事業計畫P.13-2，營業稅公式一中，不含營業稅費用之共同負擔金額有誤，請釐清修正。
8. 本案廣告銷售管理費(5.45%)、人事行政管理費(3.5%)、風險管理費(16

%)均以上限提列，共同負擔比率34.82%，且國產署部分權值改領權利金，致銷售管理費增加8,000萬餘元，請實施者說明管理費率合理性及必要性後，提請審議會審議。

9. 事業計畫P.13-3，風險管理費費率之計算，貸款期間超過36個月部分，每超過1個月加計風險管理費率基數2%，本案請以47個月計算得加計之費率，勿直接進位。
10. 本案信託管理費係以報價單金額提列，請於核定前檢具實際合約影本，並採金額較低者提列。
11. 事業計畫P.13-6成本收入分析部分，應考量現地安置戶應繳價金及實際安置面積價值等計算，請全面檢視修正。
12. 權利變換計畫中權利變換有關費用及共同負擔章節請併同修正。

(四) 地政局地價科 張家銘幹事 (書面意見)

本案無修正意見。

(五) 地政局測繪科 陳光熙幹事 (書面意見)

1. 權利變換計畫部分

- (1)表 11-2 土地登記清冊表，更新後土地權利範圍合計不為一，請釐清。另請於表格內載明更新後合計之權利範圍，以利檢核。
- (2)表 11-3 建物登記清冊表，表內共有部分載明有共 1、共 2、共 3、共 4(權利範圍合計均不為一)，本案建物共有部分究為 1 個或 4 個，請釐清。倘僅有 1 個共有部分，請列明合計之權利範圍。另 P15-29 至 P15-31 的共專用圖說 (1)(2)(3)，請依內政部 103 年 3 月 12 日台內營字第 1030201699 號函釋一併修正。
- (3)表 11-4 土地他項利登記清冊表
 - A. 更新後債權額比例有誤植情形，請釐正。
 - B. 編號 2、6 所有權人更新後無分配土地，無須於表內列明。
- (4)表 11-5 建物他項權利登記清冊表，請依本市權利變換計畫範圍補列設定權利範圍欄。

(六) 交通局 王少韡幹事 (蔡昕芫代) (書面意見)

1. 事業計畫書

- (1)P. 3-4、P. 3-16，請將文字「Ubike」修正為「Youbike」；另 YoubBike 站點分布有誤，請參考微笑單車網修正。
- (2)P. 3-15 至 P. 3-18，更新單元周邊交通系統示意圖，建議將分析範圍擴大為 500 公尺(含 YouBike 站、捷運站、公車站、人行道及自行車道)。
- (3)P. 19-11，本案地面層出口設置於南側光復南路 22 巷，惟基地北側臨光復南路 6 巷處有一開放空間，恐有形成車道出入口之疑慮，建議於臨光復南路 6 巷之人行道設置植栽或緣石，或於車道及人行空間增加實體區隔，以維人行安全。
- (4)P. 19-11，車道出入口應標示緩衝空間及警示設施，並確認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。
- (5)P. 19-11，車道出入口西側植栽似影響行車視距，請檢討移設。
- (6)P. 19-22~P. 19-25，地下層平面檢討圖請更換為解析度較高之版本，以利檢視；並請補充車道之內側曲線半徑及相關警示設施(反射鏡、警示燈)。
- (7)P. 19-22，請檢討無障礙汽機車位設置位置應鄰近梯廳。
- (8)P. 19-25，請檢討車位編號 51 至 53 之車前空間是否滿足建技規則第 61 條規定。
- (9)P. 19-40，車道出入口應採不同色彩或材質區隔，並以防滑處理與人行道順平，且避免使用車道磚，以維行人安全。
- (10)請於相關圖面中標示公車停靠區及候車亭位置，並於相關規約中敘明應配合市府無償提供候車亭使用空間供設置候車亭及相關候車設施。
- (11)為鼓勵綠色運具，建議於平面層增設自行車格位，並標示格位和尺寸；一般事務所樓層增設公用淋浴設施供自行車通勤人員使用，另請於管理規約補充所設公用淋浴設施設置位置及使用管理規定，俾利進駐人員知悉遵循。
- (12)請於相關規約等文件中註明：「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。」
- (13)本案設置 4 席無障礙汽車位(已設為不得選配車位)，請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 之立法意旨，檢討納入住戶規約註明「無障礙停車位係提供身心障礙者、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。」
- (14)建議依建技規則第 62 條規定檢討預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝

設空間。

(15)另有關本案劃定更新單元時承諾公益回饋設置微笑單車站部分，本局意見如下：

A. 本市 Youbike2.0 系統現以廣而密方式設站且租借人次逐年增加，考量後續基地開發後可能衍生之使用需求，建議評估於案內預留設置空間及編列站點設置經費，後續於完工取得使用執照前委託本市公共自行車廠商代辦建置場站及車輛後，辦理場站捐贈暨設備點交本局事宜。

B. 基地內留設空間原則以長度 25 公尺、寬 4 公尺（含 2 公尺人行空間）之方正空間（約 30 席車位＋臨時停放區）。

(16)附錄 9、P. 3-3~P. 3-6，引用交評報告書資料請併交評報告書審查意見一併修正。

2. 權利變換計畫書

(1)車位編號 247 於 P. 9-8 載明為公設車位與 P. 10-17 非屬公設車位不一致，請釐清修正。

3. 交通影響評估

(1)P. 26，本案引用本市停管處 108、109 年度停車供需調查資料部分，請更新為 109 及 110 年度之調查資料。

(2)P. 35，捷運民生汐止線暨周邊土地開發綜合規劃作業為本府捷運局，請修正。

(3)P. 38，文字「0.8 人次/100/日平均值推估」、「46.5 人次/100/日平均值推估」之單位有誤，請釐清；另一般零售業之交通量係參考八德路三段全聯福利中心之調查資料，員工與消費所衍生停車需求應分開計算。

(4)P. 40~P. 41，一般事務所尖峰小時衍生旅次量建議依所調查「南京 IC 辦公大樓」之資料。

(5)P. 41，表 4-6 之員工旅次數有誤。

(6)P. 48，一般事務所員工停車需求有誤(員工數與 P. 40 推估數不一致)。

(7)P. 49、P. 52、P. 59，本案將裝卸車位納入汽車車位之供給，似造成裝卸格位與汽車格位需求的排擠，爰請將汽車位與裝卸貨格位分別計算。

(8)停車位設置以滿足自身需求為原則，惟本案汽車位設置數達 1.59 席/單位，請補充自設 89 席汽車位及必要性。

(9)住宅停車需求請以住戶車輛持有率原則計算。(前次意見未修正完竣)

- (10)P. 51，請補充基地東側退縮無遮簷人行道之人行道淨寬。
- (11)P. 51，現況鄰地、公有人行道之配置及路口相關行人穿越線等標線請於圖 4-1 中一併標示。
- (12)P. 53，請將殘障專用車位修正為無障礙車位。
- (13)第 70 頁基地地下一層配置及動線圖，機車進出位置靠近往地下 2 層匝道，請檢視有無汽、機車進出之交織及安全問題。
- (14)P. 70~P. 73 請補充轉彎半徑。
- (15)P. 73，請檢討車位編號 51~53 之車前空間是否滿足建技規則第 61 條規定。
- (16)本案案址臨松山區「臺北市區監理所(光復)」站，該站設有「制式雙座式候車亭」2 座及 109 年附掛式智慧型站牌 1 座等公運處設施，倘因施工因素須遷移上述設施，請開發單位負責遷移及負擔費用(含候車亭、電力管線及智慧型站牌、復舊費等)；另請施工單位於預計遷移前 1 個月邀集相關單位辦理會勘確認公車站位移設位置。
- (17)附錄二(評估委託書)未補蓋公司大小章。(前次意見未修正完竣)
- (18)附錄三(評估報告撰寫者姓名履歷及簽章)，未補技師簽章。(前次意見未修正完竣)
- (19)附四(交通影響評估專業技師簽證報告)，未補執業圖記及技師簽章。(前次意見未修正完竣)

(七) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

1. 請於圖面補充標示建物臨路面各樓層各處之緊急進口、替代窗戶或開口位置，並再確認前述開口皆與救災活動空間水平距離於 11 公尺範圍內。
2. 請申設單位應確認救災活動空間範圍內無突出固定設施、障礙物、停車格、路燈、雨遮或植栽等，且救災活動空間上方均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。
3. 請再檢視確認所規劃之動線扣除所有障礙物後均符合淨寬及淨高之規定，於道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各區域防災特性之消防車行駛需求，並符合「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第一(三)點之圖例，若無法順向駛離，請規劃迴車空間供雲梯消防車順向駛離。
4. 本案於圖說 P. 4-4 規劃 2 處救災活動空間，於其他圖說規劃 1 處救災活動空間，規劃不一致，請再檢視修正。

(八) 文化局 連婕幹事 (書面意見)

本案本局業於 109 年 3 月 12 日北市文化資源字第 1093002613 號函復無特殊列管事項。

(九) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

1. 查事業計畫P.19-2建築面積表載明1層用途為「一般零售業、住宅門廳、車道」，惟P.19-10載地上1層申請用途為「第13組：公務機關」及「第19組：一般零售業甲組」，請釐清本案1層使用用途，並確認計畫內有關1層平面圖之使用用途是否正確。
2. 依本市土地使用分區管制自治條例第15條規定，第三種住宅區及第三之一種住宅區之後院深度比為0.25，請於事業計畫P.19-34、19-35補充依上開自治條例檢討之後院深度比斜率線。
3. 事業計畫P.19-36請補充光復南路6巷及22巷之次寬道路高度比削線。
4. 事業計畫P.9-4土地使用分區管制檢討表所載法定容積率錯誤，請修正。

(十) 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)。

(十一) 新建工程處 陳家邦幹事 (書面意見)

有關本案事業計畫書 P.18-1 三、公有人行道認養計畫一節，經查「臺北市人行道認養辦法」業經中華民國 111 年 10 月 7 日臺北市政府(111)府法綜字第 1113042330 號令廢止，另依本府 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材質時，則認養期間自完工日起應不得低於 15 年，若不涉及鋪面材質變更時則至少為 3 年，敬請修正相關文字內容。

(十二) 建築管理工程處 李宛真幹事

1. 因臺北市有太多違規夾層使用故本市訂定「臺北市建築物樓層高度及夾層挑空設計管理規則」，通案皆須以上開規定檢討，查本案1F-S5一般零售業單元，室內面積小於80平方公尺，樓層高度後續請依上開規定檢討修正。
2. P.19-10附條件允許使用檢討表，地上一層申請用途為「第13組：公務機關」，請再檢視修正。

(十三) 黃于珊委員(出席並提供出面意見)

關於銷售管理費、人事行政管理費、風險管理費費率之合理性及必要性，雖然已於幹事會議中說明，但未放入事業計畫書中，建議應加入事業計畫書。

(十四) 葉玉芬委員(出席並提供書面意見)

1. 本案更新單元有1,200多坪，正臨光復南路，更新後建築基地規模及建物能見度應與比較案例有相當的優勢，P.40比準地約814坪，與比較案例因面積等差異修正淨效果約4%、5%、5%，更新後基地規模1,200多坪，P.64淨效果4%、5%、5%，請補充說明基地規模814~1,200坪有無更好的優勢。
2. P.49比較案例3的總建築樓層，與勘估標的都是15樓為何要下修1%?，如果是考量地下室深挖的成本，是否考慮在其他項目作反映。
3. 更新前土開的銷售案例跟更新後樓上比準戶案例中，其中P.47比較案例2、3因配置為塔式停車位及升降平面停車位，建議確認案例的基地規模與本案相較之下，對本案的銷售金額有無優勢可作考量。
4. P.125案例1，比較法修正的過程看來，因為屋齡、面積(產品型態)、臨高架橋三個因素以上修正已超過15%，建材(結構及建築設計等優勢)的反應又可能有所不足，建議估價師考量本案例的適用性。

(十五) 鄭淳元委員(出席並提供書面意見)

1. 廣告招牌設置位置、空調主機設置位置等規劃，請納入住戶管理規約內規範管理。
2. 依更新案報核時所適用之法令，無障礙汽車停車位少計2席，請補正。
3. 交通影響評估報告P.88之交通改善措施，於汽機車出入口尖鋒時段，以管理員協助指揮方式確保交通安全，請納入住戶管理規約規範管理。

(十六) 簡文彥委員(出席並提供書面意見)

有關本案選配原則因國產署選配辦公廳舍故有限制所有權人選配情形，惟後續國產署改領權利金，現辦公廳舍由實施者分回，故相關變動請於計畫書說明清楚，另2至5樓廁所應集中留設，且本產權登記係登記為4戶，避免後續管理衍生問題，請刪除單元內設置之廁所。

(十七) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

財政局所提建築師規劃設計費另加計法定工程造價2%之情形，建議依107年版提列總表規定，若實際合約金額高於公會標準，則應以檢附實際合約之金額提列，而非以另加計2%法定工程造價之方式提列。

(十八) 張剛維委員

建議本案二樓廁所集中設置，並考量該樓層公共廁所使用需求規劃並留設足夠空間。

(十九) 洪德豪委員(出席並提供書面意見)

1. 避難層之防火門應往避難方向開啟，2至5層一般事務所出入口之防火門亦同。
2. 高層建築物之住宅「廚房」，依建築技術規則須形成防火區劃。
3. 事業計畫書表9-7相關法令檢討，請詳述個案檢討「符合」之原因（例如防災中心面積至少40平方公尺，實際設計面積為何?），以資明確。

(二十) 林昆華委員

依110年1月15日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，本案為擬訂都市更新事業計畫報核日於109年12月31日以前且適用107年提列總表之程序中更新案件，營業稅原則應採對地主有利的方式，由審議會決議是否以財政部函釋公式計算營業稅，而非由實施者選定。

(二十一) 楊欽文委員

1. 本案一般零售業單元無設置廁所，請實施者依實際使用需求檢討設置。
2. 本案留設微笑單車站25公尺範圍是否已扣除樹穴寬度?另是否同意捐贈設站。
3. 補充說明交通局意見，交通局推動公共運輸系既定政策，針對辦公空間盡量設置淋浴空間，係鼓勵民眾可多使用自行車通勤，故都更案只要做為辦公廳舍使用，皆會要求設置，另本案光復南路上既有公車站，實施者針對公車亭位亦可明確標示位置留設，鼓勵民眾搭乘大眾運輸。

(二十二) 陳建華副召集人

通案上，倘審議會決議涉及共同負擔比例變動，實施者依委員意見修正後共同負擔比例下降或維持者，估價報告書原則會同意採以書審方式辦理；倘共同負擔上升，則會再提請大會確認。考量本案無陳情意見，建議本案後續程序比照通案共同負擔比例下降或維持，由業務科轉請估價委員協助檢視確認，再辦理核定作業；倘共負比上升、實施者有意見欲申覆或估價委員認為有必要時，則再提請大會討論。

(二十三) 都市更新處

1. 營業稅部分本案雖適用107年提列總表，惟因財政部於109年有函釋說明權利變換方式參與或實施都市更新事業之營業稅計算公式規定，故國有土地一般皆會主張107年與110年之公式採最低金額並對地主有利的方式提列。另本案交評報告書之交通系統示意圖檢討範圍，後續將檢討計畫書範本由250公尺調整為500公尺。
2. 提列總表規定針對稅捐部分之印花稅計算係以實施者分回之不動產做計算，故請將非實施者獲配部分刪除。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情部分

1. 有關國產署所提管理費率之議題，本案皆依提列總表規定提列。另有管理費、水電費等相關費用，依預售屋買賣契約書範本，於通知交屋日起三十日後，不論是否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費，並自交屋日起依公寓大廈管理規約草案規定繳納管理費。保固年限及保固書，實施者配合辦理。
2. 選配原則部分，依國產署意見修正，並於權利變換計畫書內逐筆載明國產署經管之國有土地更新前、後權利價值。
3. 本案營業稅依國產署意見，改採財政部函釋公式計算，並以最低金額提列。
4. 土地開發分析法價格因考量營造成本及間接成本，通常會略低於比較法價格，本案應屬合理。
5. 本案雖為住宅區，但允許做一般事務所及一般零售業使用，因此與比較標的在允許使用項目上差異不大。

(二) 建築規劃設計部分

本案 1F-S5 樓層高度依「臺北市建築物樓層高度及夾層挑空設計管理規則」檢討修正，另調整二樓平面空間、取消專有空間內設置廁所部分，並於一樓之一般零售業單元內設置廁所，另都發局規劃科、新工處、建管處之意見及相關委員意見皆配合辦理修正。

(三) 交通規劃部分

1. 本案依交通局意見提供公車候車亭使用空間，惟因留設該空間會影響地面層植栽數量，故本案綠建築併同檢討修正。
2. 本案願意配合審查意見，於3樓增設一處公用淋浴設施，並於管理規約內補充設置位置圖說及使用管理規定。

3. 為避免影響人行空間，本案於光復南路6巷側設置寬度2公尺、長度扣除樹穴達25公尺範圍之微笑單車站，並於取得使用執照前辦理場站捐贈及設備點交事宜。

(四) 消防救災部分

本案規劃一棟建築物，故設置一處消防救災空間，符合規定。

(五) 財務計畫部分

1. 有關建築師規劃設計費另加計法定工程造價2%部分，依審查意見配合刪除。
2. 本案將於核定前檢附信託合約影本，並以合約與報價單擇低提列，並配合相關委員及幹事意見修正；另事業計畫P.13-2，讓受不動產契據印花稅計算式亦配合修正，扣除非實施者分回之現地安置戶部分。

(六) 權利變換及估價部分

1. 測繪科之意見配合辦理；本案比準地與比較標的雖有面積上差異，但因比準地形狀較不方正，可能增加興建困難度，因此未就基地規模項目做修正。
2. P.49比較標的3因考量地下室深挖成本，故於建物總樓層項目做修正，後續依委員意見檢視合理性。
3. P.47比較案例2、3除了車位形式外，基地規模及公設比等皆已納入考量。
4. 有關案例適用性後續會再斟酌考量。

(七) 其他

本案考量都市開放空間完整性，更新公有人行道鋪面材質，並同意延長認養維護管理期限至 15 年。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人未同意參與更新及鄰地陳情意見，請實施者持續溝通調整合。

(二) 廢巷改道部分

本案依本市都市更新自治條例第 10 條第 1 項規定辦理更新單元內現有巷道廢止(光復南路 6 巷 26 弄)，更新單元西側(光復南路 6 巷 48 弄側)經查為鄰房空地及鄰棟防火間隔非現有巷道，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 建築規劃設計部分

本案 1 樓高度 5 公尺、2 至 5 樓高度 4 公尺及 2 樓廁所未集中設置於公共空間等規劃設計修正，經實施者說明並經審議會討論後，本案 1F-S5 樓層高度請依「臺北市建築物樓層高度及夾層挑空設計管理規則」檢討修正，並於 1 樓一般零售業單元內增設廁所，2 樓廁所請留設足夠空間並集中設置及取消單元內廁所設置。另逃生門方向、高層建築廚房防火區劃、無障礙汽車停車位、公有人行道認養不低於 15 年等修正意見請依委員及幹事意見修正後，予以同意。

(四) 交通規劃部分

查本案劃定更新單元時承諾公益回饋設置微笑單車站，交通局本次提出之意見經實施者說明並經審議會討論後，本案新增微笑單車站、公車亭、一般事務所樓層增設一處公用淋浴設施之設置等意見請依委員及幹事意見修正後，予以同意。另因設置公車亭所移除之樹木，請實施者於適當區位進行補植。

(五) 消防救災部分

有關消防救災修正情形，請實施者依消防局意見修正。

(六) 財務計畫部分

1. 本案提列特殊因素地質改良費用 39,116,755 元，經實施者說明合理性、必要性及特殊因素外審結果，並經審議會討論後，予以同意。另本案建築師規劃設計費另加計法定工程造價 2% 部分予以刪除、本案營業稅請依 107 年或 110 年提列總表公式擇低以所有權人有利方案提列。其餘相關意見請依委員及幹事意見修正。
2. 本案信託管理費未檢附合約，僅依報價單提列 2,850,000 元，經實施者說明於核定前檢附信託合約，並以合約與報價單擇低提列，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案銷售管理費(5.45%)、人事行政管理費(3.5%)，另風險管理費原提列上限為 13.5%，因貸款期間超過 36 個月為 47.2 月，每超過 1 個月加計風險管理費率基數 2%(以 16.00% 提列)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(七) 權利變換及估價部分

1. 本案幹事及權變小組會議時國產署提出欲由辦公廳舍改選住宅單元，後國產署於 110 年 10 月 22 日依台財產北改字第 11050013750 號函，說明與實施者變更選配，由原 12 戶辦公單元及 34 部停車位改領權利金，影響銷售管理費由

174,387,130元調整至258,175,390元，經實施者說明後並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案選配原則規範地下二層由一般事務所單元選配，地下三、四層由一般零售及住宅單元優先選配，是否限制所有權人選配，經實施者說明係考量管理一致性及社區住戶安全性故依不同使用組別優先選配後，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案估價報告書修正情形，二樓以上均價1,128,078元/坪，共同負擔比率由34.06%修正為34.82%，請實施者依估價委員意見修正，倘於核定前請估價委員協助書面審查後，共同負擔比率維持34.82%或下降，則得以核定。

(八) 自提修正部分

1. 本案依建築技術規則檢討，於地下一層增設一處無障礙廁所，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案修正所有權人選配調整、違章戶產權異動、配合機電檢討調整相關圖面、配合立面造型調整陽台位置、配合地主意見調整住宅單元A、B戶廚房及廁所位置，經實施者說明並經審議會討論後，請於核定前檢具相關證明文件佐證，予以同意。

(九) 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71.33平方公尺(法定容積0.69%)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1,035.99平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度，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「鑽石級」以上。
- (3)#11智慧建築標章之建築設計獎勵，同意給予828.79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)#13建築物耐震設計獎勵，同意給予1,035.99平方公尺(法定容積10%)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。
- (5)#14時程獎勵，同意給予725.19平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。
- (6)#15基地規模獎勵，同意給予859.87平方公尺(法定容積8.30%)之獎勵額度。

- (7)#17處理占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵，原則同意給予 636.15 平方公尺(法定容積 6.14%)之獎勵額度，請實施者於核定前檢附違章建築戶證明文件及拆遷安置協議書，並授權更新處覈實計算後給予。

(十) 聽證紀錄

發言次序	答覆	大會決議
<p>1. 國防部政治作戰局(當事人)(承辦科代為宣讀)</p> <p>(1)本案涉本局管有臺北市「陳載熙等散戶」坐落同小段 117 地號土地，於「國軍老舊眷村改建計畫」為處分標的，前依「都市更新條例」被動參與自辦都市更新，合先敘明。</p> <p>(2)考量本案國有土地(本局經營比例 24.32%、國產署經營比例 40.19%)比例達 6.51%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請實施者考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，俾增加公產權益。</p>	<p>1. 實施者受任人：丹棠開發股份有限公司 董政彰協理</p> <p>(1)敬悉。</p> <p>(2)相關管理費用提列合理性說明如下，懇請予以同意認列：</p> <p>A. 人事行政管理費：本案已依提列總表規定按公有土地比例予以酌減，以 3.5%提列人事行政管理費。且本案除了 37 位私有地主外，國有土地上尚有 13 戶占有他人土地舊違章建築戶須溝通協調。</p> <p>B. 風險管理費：為實施者投入資本、創意後所需承擔之資金風險。在目前市場景氣未明狀態下，營建發包費用、貸款利息與市場銷售價格皆易受影響，且近年受全球原物料短缺及國際情勢影響，缺工缺料情況嚴重，營建成本大幅提高，更增加實施者風險，故懇請同意本項費率以 16%提列。</p>	<p>第(1)點意見無爭點，第(2)點依審議會決議辦理予以採納，理由如下：</p> <p>(1)無爭點。</p> <p>(2) 銷售管理費(5.45%)、人事行政管理費(3.5%)、風險管理費(16.00%)業已提會討論並依審議會決議辦理，予以採納。</p>
<p>2. 財政部國有財產署北區分署(當事人)(承辦科代為宣讀)</p> <p>(1)國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文及信託</p>	<p>2-1. 實施者受任人：丹棠開發股份有限公司 董政彰協理</p> <p>(1)本案信託費用未包含國有土地，並已於計畫書中載明。</p>	<p>第(1)、(6)A. 點意見無爭點，第(2)、(3)、(4)、(5)、(7)、(8)業已提會討論並依審議會決議辦理，予以採納，(6)B. 予以採納，理由如下：</p> <p>(1)實施者已說明，無爭點。</p>

發言次序	答覆	大會決議
<p>合約內容，均未載明已排除國有土地，請實施者確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明。</p> <p>(2)本案國有土地比例 64.49%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並以增益全民及公產權益。</p> <p>(3)本案共同負擔比例達 34.82%，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>(4)本案提列特殊工程-地質改良費用計 3,911 萬 6,755 元，依通案重要審議原則，更新案提列特殊費用，尚未經審議會審議之案件，請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，將合理性及提列費用內容於審查意見載明。</p> <p>(5)本案依建築技術規則檢討法定汽車停車位 154 部，實設汽車停車位 251 部，地下開挖至 4 層，增加建築費用成本，請貴府審核自設汽車停車位達 97 部之必要性。</p>	<p>(2)相關管理費用提列合理性說明如下，懇請予以同意認列：</p> <p>A. 人事行政管理費：本案已依提列總表規定按公有土地比例予以酌減，以 3.5% 提列人事行政管理費。且本案除了 37 位私有地主外，國有土地上尚有 13 戶占有他人土地舊違章建築戶須溝通協調。</p> <p>B. 風險管理費：為實施者投入資本、創意後所需承擔之資金風險。在目前市場景氣未明狀態下，營建發包費用、貸款利息與市場銷售價格皆易受影響，且近年受全球原物料短缺及國際情勢影響，缺工缺料情況嚴重，營建成本大幅提高，更增加實施者風險，故懇請同意本項費率以 16% 提列。</p> <p>(3)本案相關費用負擔，皆係依臺北市都市更新事業計畫與權利變換計畫內有關費用提列總表計算之，所有權人平均費用負擔比例為 34.82%，並檢附相關證明於計畫書內，後續將依都市更新審議會審議決議辦理。</p> <p>(4)本案由於地質軟弱，為改善建築物之沉陷及減少鄰損，並加強基礎之安全性，針對開挖範圍採用地質改良措施。提列之特殊工法及費用已於 110 年 1 月 19 日經台北市土木技師公會審查同意。</p> <p>(5)本案為住商混合大樓，除 1 樓規劃一般零售業外，2 至 5 樓規劃為一般事務所，且 6 樓以上住宅單元共計 138 戶，故為滿足大樓共有服務性車位需求及因應辦公室每日員工通勤及訪客洽公需求，並讓住宅戶能滿足</p>	<p>(2)(3)(4)點銷售管理費(5.45%)、人事行政管理費(3.5%)、風險管理費(16.00%)、共同負擔、特殊因素費用，業已提會討論並依審議會決議辦理，予以採納。</p> <p>(5)有關法定汽車停車位 154 部，實施者實設 251 部，業已提會討論並依審議會決議辦理，予以採</p>

發言次序	答覆	大會決議
<p>(6) 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> <p>A. 本案完成財產登記，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。</p> <p>B. 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>(7) 針對本案三家不動產估價書，通案意見如下：</p> <p>A. 個別因素比較調整分析表_勘估標的接近市場之程度距離差異較大，請三家估價師確認。</p> <p>B. 資本利息綜合利率之落差，請三家估價師針對建築工期及資金比例再行斟酌是否合理(麗業：4.52%；正聯：5.14%；信義：4.08%)。</p> <p>C. 開發利潤率之調整請三家估價師再行斟酌是否合理(麗業：16%；正聯：18%；信義：15%)。</p> <p>D. 土地開發分析_建物與土地投資比例之差異，請三家估價師再行斟酌是否合理。</p> <p>(8) 另請就領銜估價報告(麗業)內容再行檢視修正如下：</p> <p>A. 第摺-4 頁，建物產權分析表項目建議按第六號公報格式修正。</p> <p>B. 第摺-4 頁，更新前權利價值總額為：3,282,851,000 元，與第 11 頁，表 3、第 121 頁之 3,282,851,001 元及第 81 頁之 3,282,850,999 元不一致，請確</p>	<p>一戶一車位，本案著實有增設停車位將停車需求內部化之需要。</p> <p>(6)</p> <p>A. 依預售屋買賣契約書範本，於通知交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，並自交屋日起依公寓大廈管理規約草案規定繳納管理費。</p> <p>B. 保固年限及保固書，實施者配合辦理。</p> <p>2-2. 實施者受任人：麗業不動產估價師聯合事務所 羅一翬估價師</p> <p>(7)</p> <p>A. 本所依Google地圖測量，勘估標的距頂好八德店(目前已改為家樂福台北八德店)步行距離350公尺，應屬正確。</p> <p>B. 本案建築工期以地上1層1個月、地下1層2個月計算，並加計申請使用執照、裝修等時間9個月；資金比例依價格日期當時市場狀況設定，應屬合理。</p> <p>C. 依107年11月12日四號公報版本規定，開發年期超過2年~3年(含)以下，利潤率為14%~26%，本所以16%評估應屬合理。</p> <p>D. 建物與土地投資比例差異，會後再與另外二家事務所檢視合理性。</p> <p>(8)</p> <p>A. 建物產權分析表會後依第六號公報修正。</p> <p>B. 摺-11 頁、第 81、121 頁誤植，應為 3,282,851,000 元。</p>	<p>納。</p> <p>(6)</p> <p>A. 實施者已說明，無爭點。</p> <p>B. 相關保固事宜，實施者已同意，全體所有權人一體適用，予以採納。</p> <p>(7)~(8) 有關估價修正部分，業已提會討論並依審議會決議辦理，予以採納。</p>

發言次序	答覆	大會決議
<p>認。</p> <p>C. 第 19 頁，建議補充辦公室價格水準分析/說明。</p> <p>D. 第 37, 61 頁，案例有選用向政府機關承購之案件，建議再確認並補充說明是否有合併使用效益為宜。</p> <p>E. 第 40 頁，土地比較標的因素調整計價格試算表(個別因素)，建議針對土地開發潛力調整邏輯補充說明。</p> <p>F. 第 57 頁，開發適宜性修正邏輯與 P40 修正邏輯不一致，比較標的 1:264.99 坪，修正 7%，第 57 頁，面積 151-200 坪修正-5%，請再確認前後一致性。</p> <p>G. 第 57 頁，商業效益略差與稍差應有區別，調整率皆為-3%，是否誤植請再斟酌。</p> <p>H. 第 64 頁，土地開發潛力、總價與單價關係調整率較大，建議補充說明調整邏輯。</p> <p>I. 第 78 頁，資本利息綜合利率之土地及建物價值比率，建議再斟酌是否合理。</p> <p>J. 第 97 頁，商業效益略差與稍差應有區別，調整率皆為-3%，是否誤植請再斟酌。</p> <p>K. 第 113 頁，構造之調整邏輯(加磚-2%)與第 91、100、106 頁不一致(加磚 1%)、請再確認。</p> <p>L. 第 125 頁，總價與單價關係：級距之說明建議補入。</p> <p>M. 第 125、131 頁，建築建材設計為普通，是否已考量本案有綠建築、智慧建築及耐震設計，請再斟酌。</p> <p>N. 第 149、164 頁，店面及辦公室押</p>	<p>C. 會後補充辦公室價格水準說明。</p> <p>D. 政府機關承購案例，會後再確認是否有合併使用效益。</p> <p>E. 土地開發潛力係考量土地面積大小進行調整，面積愈大、土地開發潛力較佳。</p> <p>F. 比較法「土地開發潛力」與「總價與單價關係」修正的綜合效用，即為開發適宜性的調整率，151~200 坪修正-5%，264.99 坪修正 7%+(-3%)=4%，應屬合理。</p> <p>G. 商業效益差異依土開法試算修正，略差為-2.65%、稍差為-3.04%，小數點位數未顯示。</p> <p>H. 合併後整宗土地面積為 1,262.64 坪，比較案例為 150~300 坪，面積差異較大，調整 6%應屬合理。</p> <p>I. 建物與土地價值比例，再檢視合理性。</p> <p>J. 經查第 97 頁無商業效益相關說明。</p> <p>K. 第 113 頁，更新前比準戶為 4 層樓鋼筋混凝土造公寓，2 層樓加強磚造建物考量重置成本(P.117~118)差異調整-2%；第 91、100、106 頁比較案例調整，鋼筋混凝土造與加強磚造成本差異調整僅考量構造差，樓層數另外修正，加磚調整 1%應屬合理。</p> <p>L. 「總價與單價關係」及「面積適宜性」的綜合效用，即為更新後各戶調整「面積」項目的調整率，詳見報告書第 169 頁。</p> <p>M. 建築建材設計會後再斟酌考量。</p> <p>N. 押金月數會後斟酌考量。</p>	

發言次序	答覆	大會決議
<p>金月數以 2 個月計算，是否與市場一般交易狀況相符，請再斟酌。</p> <p>0. 第 181 頁，樓層位置每層樓調整率達 6%，建議斟酌是否合理。</p>	<p>0. 更新後地下室 B2 比準車位價格為 335 萬/個，B1 為 355 萬/個、B3 為 315 萬/個，每層車位價格調整 6% 應屬合理。</p>	
<p>3. 郭○○(當事人)</p> <p>我是本案地主郭○○，因為有事無法出席今天的聽證會，會前我將意見書提供給聯勤，請聯勤代為表達並請主管機關列入聽證會會議記錄。從 108 年開始，聯勤就努力跟地主溝通，針對地主需求進行規劃設計，多數人對目前建築規畫都很滿意，之後也希望這個這個案子能順利審查，加快速度，謝謝！</p>	<p>3. 實施者受任人:丹棠開發股份有限公司 董政彰協理</p> <p>感謝地主的支持與鼓勵，期望本案都更程序能順利進行。</p>	<p>3. 本點意見無爭點。</p>
<p>4. 李○○(當事人)</p> <p>更新處各位長官及聯勤公司您們好:本人為臺北市松山區延吉段一小段 85 地號等 37 筆土地都市更新案，地號 112、建號 86 (光復南路○巷○號)的地主，首先很感謝聯勤建設用心整合及規劃，讓我們在更新重建路上終於看到曙光，目前的建築設計更方正我很滿意，只是能否調整一下廚房和廁所的位置，讓相關配置更符合我們實際使用的需求，謝謝。</p>	<p>4. 實施者受任人:丹棠開發股份有限公司 董政彰協理</p> <p>有關本案廚房和廁所空間配置，後續將與建築師討論後併同審查意見檢討修正。</p>	<p>4. 有關客變部分，業於審議會上提出自提修正，並經審議會同意修正，本意見予以採納。</p>
<p>5. 康○○(當事人)</p> <p>各位更新處長官:您們好。</p> <p>我是光復南路○巷○號的住戶，經過這麼多年這麼多的建商，很高興終於由聯勤建設整合完成。很感謝聯勤建設對這個案子的努力，特續和我們溝通協調，並考慮我們使用需求規劃合適的房子，我們對目前建築規劃很滿意，也希望市政府能支持協助，儘快讓我們審查通過，期待很快的可以入住美麗安全又溫馨的新屋。</p>	<p>5. 實施者受任人:丹棠開發股份有限公司 董政彰協理</p> <p>感謝地主的支持與鼓勵，期望本案都更程序能順利進行。</p>	<p>5. 本點意見無爭點。</p>
<p>6. 曾○○(當事人)</p> <p>更新處各位長官及聯勤公司您們好:本人為光復南路○巷○之○</p>	<p>6. 實施者受任人:丹棠開發股份有限公司 董政彰協理</p> <p>感謝地主的支持與鼓勵，期望本</p>	<p>6. 本點意見無爭點。</p>

發言次序	答覆	大會決議
號的住戶，很謝謝聯勤建設的幫忙，讓我們這個地方有機會更新，改善現在的環境和品質，非常期待更新後的新居，希望各位長官考量地主立場，能儘快審核通過，讓我們早點入住，謝謝。	案都更程序能順利進行。	

(十一) 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個月內檢具計畫書圖送都發局辦理估價書審，倘共負比上升或委員認為有必要性者則再提大會報告；倘共負比下降或維持後續將辦理核定作業，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。

附帶決議：有關計畫書範本示意圖依交通局建議通案，後續請業務科修正範本之範圍由250公尺調整為500公尺。