

臺北市都市更新及爭議處理審議會第649次會議紀錄

114年4月22日 府都新字第1146017720號

壹、時間：民國114年3月24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：臺北市政府都市發展局 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、報告提案：業經本府114年4月1日府都新字第1146016952號函檢送會議紀錄。

柒、討論提案

一、「變更臺北市松山區美仁段二小段694地號等74筆(原54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 黃婷筠 02 2781-5696轉3064)

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）

前經本分署以114年2月19日台財產北改字第11400042360號函提供聽證意見，依案附會議資料，業提請本次大會討論。

（二）財政局 許聖倫幹事（書面意見）

本局無意見。

（三）地政局地價科 張家銘幹事（書面意見）

無修正意見。

（四）地政局測繪科 陳政南幹事（書面意見）

無修正意見。

（五）交通局 王少韡幹事（李庭維代）（書面意見）

1. 事業計畫書：P.11-28，請補充標示A、C剖面綠帶淨寬。

2. 交評報告書：P.4-2，停車場出入口距南側路口（八德路三段99巷及八德路三段路口）距離（22公尺）與事業計畫書P.11-18圖面標示距離（25.3公尺）不一致，請釐清修正。

（六）消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

本案已於113年6月28日完成審查，本次無意見。

(七) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(書面意見)

無意見。

(八) 都市發展局都市設計科(書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附都市更新事業計畫報告書審議資料表、P.10-4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 羅駐諱幹事(顏于雅代)

1. 屋頂平台應檢討綠化相關規定。

2. 本案地下一層之安全梯似有兩處出入口，請釐清其構造之適法性。另外防災中心之構造(如門的防火時效)，仍請依相關規定檢討釐清。

(十) 簡文彥委員(出席並提供書面意見)

1. 面臨寧安街四巷(6公尺巷道)，請依目前更新審議通則，人行道無需補足8公尺，建議與道路邊界採緣石實體高差方式辦理。

2. 請說明防火毯係設置於地下二層，或是地下二至四層皆有設置。

(十一) 張蓓琪委員(出席並提供書面意見)

車道出入口緩衝空間未能達6公尺，請確保4.5公尺設計，有具體方式可確保停車空間可滿足進場等停車輛之停等需求。

(十二) 蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

1. 風險管理費目前提列15.68%，高於原核定版12.25%甚多，建議再予以檢視。

2. 宇豐估價報告書請參酌權變小組委員意見，綜合檢視採用案例及更新後價格之合理性。

(十三) 連琳育委員(出席並提供書面意見)

請估價師再補充說明不採用離本案較近松菸墨香(於價格日期成交價格約130萬到138萬/坪)，若是以其回應地上樓高49.7公尺、地下開挖基樁深度達52公尺，整體造價較一般產品高，故不採用，但本案SRC、24F/B6、樓高83.4公尺，其造價也是很高，似乎不能成為不採用之理由，請再補充說明。

(十四) 莊維銓委員(出席並提供書面意見)

1. P.149，更新後租賃收益法之總價與單價關係項目調整邏輯與P.142比較法不同，請檢視是否合理。

2. P. 161，建物結構項有差異，尚未調整，請檢視或說明。

3. P. 176，臨路商效調整率較大，請補充說明。

(十五) 簡裕榮委員

1. 營造費用計算已包含物價調整，建議刪除簡報P. 65所載風險管理費之物價調整說明，並酌降風險管理費率。

2. 充電車位如不能集中設置於地下一層，請實施者加強檢討地下室消防設備及排煙系統。

(十六) 于俊明委員

本案整合完整街廓，原核定計畫同意比率未達80%，本次已整合至100%同意，且二樓以上均價從送件版107萬/坪至今調整至117萬/坪，綜合考量，建議風險管理費率依實施者簡報以15.68%提列。

(十七) 遲維新委員

本次變更採用新版提列標準，開發風險理論上應比原核定計畫低，本案因實施者申請變更導致案件審議時間較長，變更原因通常是實施者基於財務、市場考量及所有權人需求，開發時間的增加是否適合作為風險管理費率增加之理由，建議應調降風險管理費率。且原核定共負比34.59%，本次為40.61%，本區域共負比似有偏高。

(十八) 吳智維委員(出席並提供書面意見)

1. P. 3-39圖3-34四層共專用圖說為黑白色，無法區別，請修正。

2. 共專用圖說上圖例之共有部分代碼，請與表11-4建物登記清冊表之共有部分代號一致，以利產權測繪登記。

實施者說明及回復：

(一)有關建管處幹事意見，屋頂平台會配合檢討綠化規定，並於圖面補標示防災中心防火時效。地下室安全梯會配合調整，機車位置應會一同順修，但不影響樓地板面積。

(二) 本案原核定計畫是101年報核，採用舊版提列總表，當時風險管理費率最高僅能提到12.25%，本次變更事業計畫係依110版提列總表，配合全案建築量體、規模及所有權人重新計算風險管理費率，按新版提列總表，量體、施工期增加，風險也會比較高，所以風險管理費用依提列總表計算為15.68%；本案開發整合至今已15年，如剛剛簡報說明未來也還有很多不確定性，尤其現在市場變化很快，希望能夠體諒自99年整合至今確實不容易，同意風險管理費率以15.68%提列。

(三) 本次變更計畫的原因之一為地籍線與都計線不吻合偏移93公分，導致規劃設

計大幅修正，也花費許多時程。共同負擔比率40.61%包含違章戶獎勵補償，地主的共同負擔比其實更低。原計畫是101年報核，當時的物價與現今差異很大，也請委員納入風險管理費率提列之參考。

- (四) 權變小組過程中有多次討論說明，本案附近有兩個案子，勤耕延吉因其為豪宅產品，所以當時並未採用，松菸墨香是因為造價特殊性，它樓上蓋的高度比樓下深挖的高度還低，造價部分有詢問過建商及營造廠，無法抓出合理的造價水準，所以並無採用松菸墨香做為合理造價的反應。本案在權變小組後也依委員意見採用勤耕延吉作為估價案例，以合理反應價格。共同負擔比率40%其實已接近本區域的水準，所以平均房價從原本的107萬/坪調到117萬/坪也是合理調整反應市場價格。另莊委員所提報告書P.149、P.161、P.176之意見，會再檢討是否有誤植。
- (五) 有關吳智維委員所提共專用圖說色彩、圖例代碼，配合修正計畫書內容。
- (六) 本案依規定設置6輛充電汽車位，分別位於地下二、三、四層。目前地下一層僅設置4輛汽車停車位，其中包含不可兼作充電車位的裝卸車位及無障礙車位各1輛，故難將充電車位集中設置於地下一層。未來將於地下二、三、四層充電車位附近增設防火毯設備。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案24層屋頂平台內含屋突一層且有機械室、露台裝飾性構造物及附屬物等，業經168專案小組複審會議決議請實施者修正並洽建管處確認，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案建築物院落、高度比、深度比、鄰棟間隔經實施者說明符合建管法規規定，並經審議會討論後，予以同意。另屋頂平台、B1安全梯、防災中心等，請依建管處幹事意見檢討修正。

(二) 財務計畫部分

1. 本案提列逆打基樁費用98,587,370元及制震阻尼設施費用23,251,200元，制震器設置4F~19F，經實施者說明特殊因素費用之必要性及合理性，並經168專案小組複審會議決議予以同意，並經審議會討論後，予以確認。
2. 本案因採逆打工法可縮減工期約173天，更新期間調整為38.03個月，惟安置期間以45個月計算，經實施者說明原計算安置期間為44.03個月，惟因租金發放應以一個月為原則，因此以45個月計算安置期間，業依168專案小組複審會議決議予以同意，並經審議會討論後，予以確認。
3. 本案交通影響評估費31.5萬(列為其他規劃簽證費)及信託管理費412.5萬，請實施者於核定前檢具合約並擇低提列。

4. 本案人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(5.55%)及風險管理費(15.68%)，經實施者逐一說明合理性及必要性，並經審議會討論後，同意風險管理費以15%提列，其餘予以同意，另風險管理費率之提列緣由請刪除物價調整之說明。

(三) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形(含提列特殊設備費用、比較標的之區域因素等)，更新後四樓以上均價為1,170,133元/坪，共同負擔比40.61%(原核定事業計畫34.59%)，請實施者依委員意見修正後，再提請審議會討論。

(四) 建築容積獎勵部分

1. 依「都市更新建築容積獎勵辦法」申請#6(建築物結構安全條件獎勵)、#8(協助取得及開闢公共設施用地獎勵)、#10(綠建築標章之建築設計獎勵)、#12(無障礙環境設計獎勵)、#13(建築物耐震設計獎勵)、#15(基地規模獎勵)及#17(處理占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵)；以及依「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」申請建築規劃設計(二)、建築規劃設計(三)、新技術之應用及促進都市更新(二)，同意依168專案小組複審會議決議辦理。
2. 另涉及新技術之應用留設之充電車位，日後應注意消防救災措施。

- (五) 請實施者依委員及幹事意見修正計畫書圖，並於收受會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖並請估價委員協助檢視後，併聽證紀錄再提請審議會討論。

附帶決議：請承辦科將消防局意見「建議電動車充電設備等設施設置於地下1層以上為優先」，納入更新審議通案原則檢討。

二、「擬訂臺北市信義區永吉段二小段33-2地號等2筆土地都市更新權利變換計畫案」申請本府代為拆除或遷移權利變換範圍內其他土地改良物(承辦人：事業科 鄭雅文 02 2781-5696轉3069)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，遲維新、連琳育、莊濰銓及于俊明委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8條規定自行離席迴避。
- (二) 財政局 陳映竹幹事(書面意見)
本次討論事項無涉財務協審，本局無意見。
- (三) 地政局地價科 張家銘幹事(何慎筑代)(書面意見)
本案未涉及估價協審事項，無意見。

(四) 地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

無修正意見。

(五) 交通局 王少韡幹事(李庭維代)(書面意見)

本次討論事項無涉交通議題，本局原則無意見。

(六) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本案係涉及申請本府代為拆除或遷移權利變換範圍內土地改良物，未涉本局權管，無意見。

(七) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(書面意見)

本案係代為拆除或遷移權利變換範圍內土地改良物，無涉本科權管，無意見。

(八) 都市發展局都市設計科(書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另本次討論議題為申請本府代為拆除或遷移權利變換範圍內土地改良物，故無意見。

(九) 簡裕榮委員

實施者申請計畫書表明本案實施方式為採權利變換，市府亦依權利變換相關規定進行審查，故仍應回歸權利變換機制予以討論。另本案估價係依權利變換報核前6個月評價基準日為基準，而非依現下行情來看，故非權利變換估算價值之要求，非屬審議會之權責。

實施者回應及說明：

(一) 首先，本案為89年列管應拆除重建之海砂屋，至今已逾20年。其次，本案採事業及權變計畫分送，於111年8月權變計畫核定，住戶都很期待這一天，所以在2個月內，高達222戶配合實施者通知的時間，一戶一戶完成點交，實施者相信在外面旁聽席的住戶都能感同身受。核定後已經2年多，都在等待這位待協調戶點交房屋。

(二) 本案在私調、公調，甚至非正式的私調期間，實施者除了花蓮大地震或颱風，去花蓮協調戶住處達2、30次，實施者能見到林先生的時間大概只有2至3次，包含電話也是。誠如待協調戶所說因業務繁忙，故實施者亦配合待協調戶時間，隨時隨地抽空前往溝通。待協調戶在經過2年的時間，在去年12月底去花蓮登門拜訪時，待協調戶提出訴求為在權變結果額外要再多些條件。

- (三) 從112年住戶搬遷至今2年多，這些住戶與實施者要求要公平的對待，所以實施者面對222戶同意戶，實無法同意待協調戶提出的條件。另補充說明，113年12月30日待協調戶提出合約內容要修正後，實施者在一週內修正完，考量待協調戶表達花蓮住家掛號收件不便，所以實施者已於114年1月以電子檔及平信方式提供予待協調戶。
- (四) 剛剛陳情人洪主委是代表近60位住戶連署陳情，大家等了2年的時間，待協調戶在去年12月30日提出其訴求至今日審議會上，待協調戶認為已與實施者達成共識，惟實施者並未就待協調戶之訴求提出任何承諾。至於積極拜訪相關歷程誠如簡報所示。
- (五) 謝謝審議會給予雙方協調的機會，這邊亦謝謝待協調戶及現場40~50位同意戶，經雙方於現場達成共識後，待協調戶同意配合與實施者辦理作業點交，俾利後續建物拆除事宜。
- 決議：今日本市都市更新及爭議處理審議會實施者申請本府待協調共1戶1人，經實施者召開至少二次以上私調、本府二次公辦協調後，實施者與待協調戶(林○○君)協調完成並已達成共識，待協調戶同意點交房屋及配合拆遷，請實施者於收受會議紀錄起1個月內撤回市府代為拆除之申請。

三、「擬訂臺北市南港區玉成段二小段360地號等5筆土地都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 蔡彥廷 02 2781-5696轉3189)

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)
前經本分署以113年5月6日台財產北改字第11350005470號函提供聽證意見，依案附會議資料，業提請本次大會討論。
- (二) 財政局 黃怡潔幹事(書面意見)
本局無意見。
- (三) 地政局地價科 張家銘幹事(書面意見)
權利變換計畫書：表7-1所載更新後二樓以上平均建坪單價及更新後總權利價值，與案附「元宏不動產估價師聯合事務所」估價報告書不符，請釐正。(第7-1頁)
- (四) 地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)
無修正意見。
- (五) 交通局 紀韋廷幹事(洪郁冠代)(書面意見)
本次討論事項為人陳及權變等內容，本局原則無意見。

(六) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

1. 計畫書P.9-76及P.9-77，請補充標示建物該面各樓層外牆緊急進口、其替代窗戶或開口均位於救災活動空間水平距離11公尺範圍內，請於圖示中說明。
2. 建議電動車充電設備等設施設置於地下1層以上為優先。

(七) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(書面意見)

經檢視前次意見已修正，本次無新增意見。

(八) 都市發展局都市設計科(書面意見)

本案曾辦理都審程序，本府112年8月31日府都設字第1123035960號函核定在案，本次所附報告書與前開核定報告書，涉及法定機車位數及屋突樓層高度(總高不變)等微調，惟尚符「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條第1項第1款規定，屬得免辦都審變更設計之調整，故無意見。

(九) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(顏于雅代)

建築規劃設計部分，無意見。

(十) 蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

1. 地主倘有換戶需求，建議仍應依通案原則，僅能就實施者獲配之單元合意調整，不得影響其他地主之選配戶別。倘闕先生欲以現金支付共同負擔費用，現況僅實施者說明1樓由國產署分回之單元尚有調整可能。惟申購仍有其法定程序，倘後續實施者能與陳情人達成共識，請實施者納入計畫書回應綜理表說明，作為本案後續處理事項。為使後續協商能夠成立，仍請實施者與陳情人考量雙方立場。
2. 依計畫書所載，闕先生應負擔之共同負擔金額高達4,386萬3,996元，該金額是否即為闕先生所稱願以現金支付共同負擔之金額。另依闕先生陳情意見，除承諾支付共同負擔以外，亦要求實施者依其未扣除共同負擔之權利價值調整8樓建築配置，請實施者補充相關圖面調整情形，並請闕先生說明是否能於本次審議會確認其訴求。

(十一) 于俊明委員

1. 前次審議會版本，本案一二樓原設有內梯，惟闕先生等人表示難以支付2,000多萬之差額價金，故實施者本次取消內梯之設置，且另有提供8樓予闕先生選配。經實施者會議簡報說明，倘闕先生選配1樓可領60萬餘元，選配8樓則可領300萬餘元。依規定權利變換之共同負擔係以房地進行折價抵付，並依前開分配結果找補。
2. 有關闕先生表示欲以委建方式實施並以現金支付共同負擔部分，建請實施

者不要臆測陳情人有無能力支付，並妥予溝通協調。另依規定以現金支付共同負擔屬私契部分，非屬審議會討論內容。

實施者回應及說明：

- (一) 第一位陳情人之意見，係表示希望能申請屋地不同人之違章獎勵。前業已和陳情人說明本案於111年12月申請報核時，土地及房屋所有權人為同一人，直到112年才將土地過戶給兒子，故依規定不符合占有他人土地之舊違章建築戶獎勵申請條件。另該陳情人之地上物業依估價師查估結果提列拆補費。
- (二) 第二位陳情人之意見，陳情人選配單元為邊間，找補金額約為288萬元，其兄弟依序選配第二間及第三間，找補金額約100多萬元。有關陳情人希望可以降低找補金額部分，因剛剛才收到此意見，倘經審議會同意，後續會配合調整圖面，將該戶面積縮小約一兩坪，使找補金額降低。
- (三) 第三位陳情人(闕先生)之意見，前次審議會本案因所有權人找補金額過高，故依前次審議會決議以所有權人更新後應分配權利價值110%內調整圖面。惟調整後B棟一樓需減少一戶，陳情人原表示維持原選配位置，故實施者只能說服其他地主謝小姐放棄一樓並調整選配樓上單元，然謝小姐提出若要改選樓上單元，要與實施者共同持分實施者分回之每戶樓上層單元，為使案件順利進行，實施者便答應其條件。若現階段闕先生要改選8樓，實施者礙難再次說服謝小姐放棄原選配單元讓闕先生選擇8樓，且先前在選配期間業已提供8樓圖面供闕先生參考，惟闕先生未表達意見，故現已無法再調整規劃8樓圖面。
- (四) 另闕先生先前表示無法支付找補金額1,900多萬元，協調過程中又表示應依現在房價150萬/坪以上計算其應分配權利價值，並要求實施者除分配房屋及車位，應併同補貼相關費用，因本案實施方式採權利變換，相關權利價值仍應依相關規定計算。現闕先生則表示可支付共同負擔費用4,000多萬元，實施者礙難確信其有能力可支付。倘闕先生能支付，其身分依規定似應調整為出資人，將影響本案執行且其他所有權人恐怕也會反對。現1F-B6戶為財政部國有財產署分回，核定後實施者將依規定辦理申購程序，倘後續闕先生確定有能力支付共同負擔費用，會將再與闕先生協調其欲作為一般事務所或店鋪使用，並連動調整相關建築圖面。
- (五) 第四位陳情人之意見，該陳情人於選配期間未表達意見，故於公開抽籤時代為抽選臨市民大道七段側之單元(1F-B5)。後陳情人表示因更新前產權坐落於忠孝東路六段側，更新後欲分回原位置，故實施者配合陳情人意見調整圖面，於忠孝東路六段側之角落增設1個單元供陳情人選配，惟本案依都審要求基地右側留設街角廣場，故本案實際建築配置相較陳情人更新

前產權坐落位置略為左移。前開調整後圖面業經陳情人同意並選配該單元。

(六) 有關消防局所提意見，後續將配合修正。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案審議程序中尚有爭議(選配疑義)，請實施者持續溝通協調，並納入計畫書內載明。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計審議業經本府112年8月31日核備，後依第632次審議會決議配合所有權人應分配權利價值調整一、二樓建築配置，經實施者說明後續將依陳情人所提意見調整建築配置，並經審議會討論後，予以同意。另倘本案後續涉及都審變更設計，請實施者依相關規定辦理變更程序。

2. 針對消防救災部分，請依消防局幹事意見修正。

(三) 財務計畫部分

1. 本案提列信託管理費3,300,000元(以未包含國有土地之報價單金額50%提列)，請實施者於核定前檢具合約並擇低提列。

2. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(4.08%)、風險管理費(16%)均以上限提列，經實施者實施者逐一說明其合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形、全案策略性產業二樓以上平均單價876,874元/坪(反應轉管估價)，共同負擔比率47.70%(依第632次審議會決議以47.70%為上限)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另計畫書誤植部分，請實施者依地政局幹事意見修正。

(五) 自提修正部分

本案所有權人與實施者協議換戶及合併選配部分，經實施者說明變更後不影響其他所有權人權益，且共同負擔比率仍維持47.70%(依第632次審議會決議以47.70%為上限)，並經審議會討論後，予以同意。

(六) 建築容積獎勵及容積移轉部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

(1) #6(建築物結構安全獎勵)，同意給予1,704.36平方公尺(法定容積6.21%)之獎勵容積。

(2) #10(綠建築標章之建築設計獎勵)，同意給予1,646.64平方公尺(法定容積

6.00%)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) #14(時程獎勵)，同意給予1,921.08平方公尺(法定容積7.00%)之獎勵容積。

(4) #15(基地規模獎勵)，同意給予6,394.45平方公尺(法定容積23.30%)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274.44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1,475.83平方公尺(法定容積5.38%)之獎勵容積，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵容積；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

(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823.32平方公尺(法定容積3.00%)之獎勵容積。

3. 本案申請都市更新容積獎勵合計14,240.12平方公尺(法定容積51.89%)已超過法定容積之1.5倍之上限，故以上限13,722.00平方公尺(法定容積50.00%)計列。

4. 本案容積移轉業經本府112年1月17日容積移轉書面審查通過，同意依本府審決相關函文給予10,977.60平方公尺(法定容積40.00%)移入容積。

(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(當事人) 1. 事業計畫第3-1頁表3-1，國有土地管理機關請載全銜「財政部國有財產署」。 2. 事業計畫第9-14頁表9-3，請補充地下層樓高資料。 3. 事業計畫書第9-16頁，地上2層規劃策略性產業及餐飲業，與第9-14頁及第9-22頁所載地上2層用途不符，請確認。 4. 事業計畫第11-1頁，本案287席停車位單元計入全體住戶共	實施者受任人：弘傑城市開發股份有限公司 楊雅婷協理 1. 遵照辦理，後續併同審議會意見一併修正。 2. 遵照辦理，後續併同審議會意見一併修正。 3. 本案地上2層為策略性產業及餐飲業，後續將修正第9-14頁面積計算表。 4. 本案大公車位共計287席，其中無障礙車位共計7席、充電車位	1. 予以採納 ：請實施者配合修正。 2. 予以採納 ：請實施者配合修正。 3. 予以採納 ：請實施者配合修正。 4. 不予採納 ：有關財務計畫及

序號	發言次序	答覆	決議
	同負擔之空間(下稱大公)，請說明該等車位計入大公之合理性。	共計10席、裝卸車位共計7席，另依都審要求將地下二層及地下三層共計263席停車位開放予公眾使用，計入大公，公設比雖增加，但未來規劃開放公眾臨停及購買月票使用，收益上亦可增加管委會收益，尚屬合理。	共同負擔部分，業提會討論，依審議會決議辦理。
	5. 事業計畫第13-4頁表13-3營造工程費用估算表，管理費(含保險、利潤)為建築工程費用新臺幣(下同)5,561,178,824元及機電工程費用602,689,332元合計6,163,868,156元之10%，惟依該表所示，該費用為836,964,667元，實為前述兩工程費用之14.10%，請實施者說明其必要性及合理。	5. 表13-3營造工程費用估算表內管理費(含保險、利潤)數字為誤植，應為616,386,816元，佔營建費用8.35%，後續將併同審議會意見一併修正。	5.予以採納：請實施者配合修正。
	6. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例達47.7%，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。	6. 案人事行政管理費係為實施者從更新案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，為實際且必要性支出，本案自110年開始辦理都市更新，如至本案事業計畫及權利變換計畫核定及至新建完成至交屋，恐長達8年之久，承擔營運成本皆高，本案範圍內公有土地比例為2.82%，未滿25%，依規定以5%提列；銷售管理費為實施者銷售更新後取得之房地費用(變現成本)，故本案依規定以實施者實際分配之單元及車位總價值(採累進)×銷售管理費率4.1%計算；有關風險管理費，本案整合過程中實施者需承擔各種開發條件、勞動力短缺、工期延長等開發風險，加上重建推動期程長，本案自110年開始辦理都市更新，至都市更新案件完成尚需	6.不予採納：有關財務計畫部分，業提會討論，依審議會決議辦理。

序號	發言次序	答覆	決議
		多年，增添不確定因素，承擔較高之融資與財務風險。以本案面積規模及人數依風險管理費率對照表費率加計更新期間加成率為16%，實屬必要。有關各項費用皆依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，本次依照幹事會意見修正完畢後共同負擔比例下修為47.70%，後續審議結果為準。	
2	陳○○(當事人) 1. 我方主張不參與以上都更案。 2. 本案如有討論空間，我方主張如下： (1) 原址土地位於忠孝東路，我方主張如都更仍分配原址忠孝東路1樓之位置(位於忠孝東路捷運昆陽站，1號出口，捷運腳踏車停車位正對面)，勿將忠孝東路側有人潮之土地位置分配移轉至市民大道側等無人潮等之其他土地樓層。 (2) 我方土地位於忠孝東路側，昆陽捷運1號出口，約19坪，有人潮，被不合理擬安排轉移至市民大道側分配為1樓20坪，2樓20坪無人潮(另部分現金等)為不合理。我方要求安排都更分配仍未於在忠孝東路側同址1樓30坪，2樓30坪。(另同一都更案之鄰居市民大道側土地約13坪被安排至市民大道側1	實施者受任人：弘傑城市開發股份有限公司 楊雅婷協理 1. 陳情人已於報核時簽署同意書，實施者會再與地主溝通協調，盡力消弭所有權人疑義。 2. (1) 本案目前於忠孝東路側1樓設計1戶1樓日常用品零售業，選配期間陳情人並未提出選配申請，而財政部國有財產署提出申請分配該戶；因陳情人未於選配期間內提出申請分配，為保障其權益於公開抽籤當日由見證律師代為抽選獲配臨市民大道側1+2F-B4戶。 (2) 本案目前於忠孝東路側1樓設計1戶1樓日常用品零售業，選配期間陳情人並未提出選配申請，而財政部國有財產署提出申請分配該戶；因陳情人未於選配期間內提出申請分配，為保障其權益於公開抽籤當日由見證律師代為抽選獲配臨市民大道側1+2F-B4戶。	1. 無爭點：依都市更新條例第37條規定辦理，惟仍請實施者妥予溝通協調。 2. (1) 依審議會決議辦理：有關人民陳情及權利變換部分，業提會討論，依審議會決議辦理。 (2) 依審議會決議辦理：有關人民陳情及權利變換部分，業提會討論，依審議會決議辦理。

序號	發言次序	答覆	決議
	樓30坪，2樓30坪，但須補部分現金等予實施者)。		
	(3) 我方主張停車位分配3個車位、我方主張衛浴(含管路)提供3套。	(3) - A. 因陳情人未於選配期間內提出申請分配，於公開抽籤當日由見證律師代為抽選獲配1+2F-B4戶及B-B3-137車位，陳情人後於112年8月16日重新簽署選屋書件更換車位為 B-B5-268。經計算後，本棟車位總價值佔比為總銷金額2.73%，依陳情人應分配權利價值計算，車位可分配權利價值約200萬，陳情人選配車位為B-B5-268 1部車位，車位價值為220萬，故目前選配1戶搭配1車位係屬合理。 B. 陳情人選配戶數已設置一套，後續可於客戶變更階段辦理增設衛浴設備。	(3) 依審議會決議辦理： 有關人民陳情及權利變換部分，業提會討論，依審議會決議辦理。
	(4) 搬遷等建議由實施者忠泰公司先預支費用含土地總價值約80%以上之押金等。	(4) 本案實施方式為權利變換，皆依都市更新條例及權利變換實施辦法等相關規定辦理，故無先預支搬遷費用及交付土地押金一事。	(4) 依審議會決議辦理： 有關人民陳情及權利變換部分，業提會討論，依審議會決議辦理。
	(5) 我方主張不須再補貼予實施者任何款項。	(5) 本案實施方式為權利變換，將依實際選配結果與實施者互為找補，依目前陳情人獲配之房屋及車位結果為領取差額價金，實際金額依審議結果為準。	(5) 依審議會決議辦理： 有關人民陳情及權利變換部分，業提會討論，依審議會決議辦理。
	(6) 請派人員現場探勘：我方有人潮之忠孝東路側土地位置及被不合理擬被分配至市民大道側無人潮之土地位置。請予更正，以上可再討論。	(6) 本案目前於忠孝東路側1樓設計1戶1樓日常用品零售業，選配期間陳情人並未提出選配申請，而財政部國有財產署提出申請分配該戶；因陳情人未於	(6) 依審議會決議辦理： 有關人民陳情及權利變換部分，業提

序號	發言次序	答覆	決議
		選配期間內提出申請分配，為保障其權益於公開抽籤當日由見證律師代為抽選獲配臨市民大道側1+2F-B4戶。	會討論，依審議會決議辦理。
3	關○○(代關○○)(代理人) 1. 請分配地下室車位1位，給1F店面住戶。 2. 實施者須將1F店鋪(B1-B5)重新規劃，將坪數縮小，店面因權變價值將近600多萬，而住戶分配之價值4800多萬，將來須補1200多萬，造成住戶無力補足差額。 3. 共同負擔比率是否偏高。 4. 前面有提到本案為一戶配一車位，我有選配一戶是否應該也可以選配一車位。	實施者受任人：弘傑城市開發股份有限公司 楊雅婷協理 1. 因陳情人未於選配期間內提出申請分配，故於公開抽籤當日由見證律師代為抽選獲配1+2F-B1戶，陳情人應分配權利價值為四千八百多萬餘元，抽選獲配之房屋價值為六千八百多萬餘元，故無再抽選車位。 2. 目前獲配房屋為1+2層餐飲業，單層室內面積約16坪，如再切小坪數規劃上較不合理，另差額價金部分所有權人可採貸款方式處理。 3. 本案財務計畫皆依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，未來將依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。 4. 因當時陳情人沒有提出申請分配，故以公開抽籤方式進行，相關程序皆符合規定，陳情人的需求後續實施者會再與您溝通協調，希望能與您達成共識。	1. 依審議會決議辦理：有關人民陳情部分，業提會討論，依審議會決議辦理。 2. 有關建築規劃設計部分，業依第632次審議會決議，配合陳情人應分配權利價值110%範圍內調整建築設計圖說，予以採納。另權利變換及估價部分，業提會討論，依審議會決議辦理。 3. 依審議會決議辦理：有關財務計畫及共同負擔部分，業提會討論，依審議會決議辦理。 4. 依審議會決議辦理：有關人民陳情部分，業提會討論，依審議會決議辦理。

序號	發言次序	答覆	決議
	5. 目前我已經需要找補1200萬元，再多補200萬元選配一個車位其實沒有差距太多，我希望實施者在規劃設計時可以考量車位的必要性	5. 因當時陳情人沒有提出申請分配，故以公開抽籤方式進行，相關程序皆符合規定，陳情人的需求後續實施者會再與您溝通協調，希望能與您達成共識。	5. 依審議會決議辦理：有關人民陳情部分，業提會討論，依審議會決議辦理。

(八) 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，請實施者於收受會議紀錄起3個月內應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。

四、「擬訂臺北市萬華區青年段一小段130地號等3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 王鴻軒 02 2781-5696轉3063)

討論發言要點：

(一) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(出席並提供書面意見)

依會議資料第114-117頁聽證紀錄所示，本局部分聽證意見經實施者回復經配合調整，請實施者確實配合辦理。

(二) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

無意見。

(三) 地政局地價科 陳憶萍幹事(書面意見)

估價部分無意見。

(四) 地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

無修正意見。

(五) 交通局 紀韋廷幹事(洪郁冠代)(書面意見)

本案建築設計部分，業經本局都市設計審議通過，本局原則無意見。

(六) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

1. 本案涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，依「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。」。

3. 建議電動車充電設備等設施設置於地下1層以上為優先。

(七) 都市發展局都市規劃科 溫靖儒幹事(林冠穎代)(書面意見)

無意見。

(八) 都市發展局都市設計科(書面意見)

本案曾辦理都審程序，本府112年5月15日府都設字第1123021912號函核定在案，本次所附更新事業計畫報告書與前開核定報告書相符，故無意見。

(九) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(吳欣潞代)

1. 有關裝飾性構造物經實施者檢討後，本處無意見。

2. 停車位設置部分，地下4層車位編號69、73、75之小車位長邊與牆壁相連之柱需達20公分以上，請釐清。另實施者所提牆面取消部分本處無意見，惟請檢討是否影響結構設計。

3. 地下五層車位編號4，請檢討5公尺X6公尺面前之空間。

(十) 張蓓琪委員(出席並提供書面意見)

本案社會住宅40戶，停車需求16輛汽車，機車23輛，社宅僅分配3席(B5)，不足部分如何回應?有何替代方案。

(十一) 蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

1. 有關財務計畫提列項目建議依提列標準及通案原則辦理。本案係事權分送，依規定拆遷補償費應於權利變換計畫時確認，且通案拆遷補償費之計算係依據估價師事務所查估後計算，為避免更新會後續爭議，建議仍於後續擬訂權利變換時由估價師查估。另因提列之拆遷補償費仍納入共同負擔內，請更新會說明地主是否有搬出及搬入各1萬元之需求；惟因涉及後續分回事宜，仍建議是應依照通案原則不予提列搬遷費。

2. 依110年版本提列總表貸款利息說明之意事項第2點，載明「申請容積獎勵繳納保證金之利息僅自組更新會、代理實施者始得提列」，是故綠建築保證金利息應是可提列。而本案關鍵在於是否屬於申請容積獎勵項目，惟查獎勵值項目無綠建築項目，老舊公寓專案綠建築是屬於義務，與通案申請容積獎勵應為不同性質。且實施者簡報P.12清楚說明老舊公寓專案申請項目，綠建築要求是否屬於提供合適規模住宅、本府公告劃定都市更新地區及整建住宅、平價住宅、災損建物等申請獎勵項目之必要條件，倘若非屬必要條件，建議不予提列。

(十二) 簡裕榮委員

綠建築保證金利息建議依通案不予提列，且保證金之繳納應得以定存單質押辦理。

(十三) 張章得委員

本案係因需向金融機構融資，致本案提列利息，故應非於計畫書內單獨提列綠建築保證金利息。

(十四) 遲維新委員

本案申請之老舊公寓專案項目包含「合適規模住宅」、「本府公告劃定都市更新地區」及「整建住宅、平價住宅、災損建物等」，並未與綠建築容積獎勵項目有直接相關。

(十五) 于俊明委員

建議先釐清如未申請綠建築是否無法取得老舊公寓專章的容積獎勵50%，以及綠建築是否屬於老舊公寓專章的範疇。另倘如有申請綠建築容積獎勵，因本案實施者為更新會，因此利息可以認列，倘未申請綠建築容積獎勵，則利息無法認列，兩者之差異係因法令規定，應再請斟酌。

(十六) 詹育齊副召集人

1. 應先釐清綠建築是否為老舊公寓專案必要條件，或係因達到必要條件而給予專屬之容積獎勵。另請業務科補充說明過去通案有申請老舊公寓專案而給予提列保證金利息，是否係有另外申請綠建築容積獎勵。
2. 經更新處說明過去有申請老舊公寓專案之更新案同時皆有申請綠建築容積獎勵，建議實施者評估是否新增申請△F5-6綠建築容積獎勵。

(十七) 都市更新處

1. 通案上未同意給予提列搬遷費用，本案屬於舊案，經查過往提列總表並未明確禁止不得提列，目前僅少數個案經大會同意後始得提列搬遷費用。本案係110年辦理重行公展後改採用110年版提列總表，查實施者簡報所採用之更新會提列搬遷費用案例，係以100年版提列總表提列，該版本之合法建築物拆遷安置費用包含租金補貼及搬遷費用，惟110年版提列總表所載合法建築物拆遷安置費用部分僅有租金補貼，故目前更新會所採用之提列總表版本無搬遷費提列之適用。
2. 目前提列地籍整理費用，加計之費用依列總表規定倘有信託登記及塗銷信託作業代辦規費可予以提列。
3. 本案無申請綠建築獎勵，惟因本案申請老舊公寓專案有規範需取得「銀級」以上之綠建築，故綠建築保證金利息部分依前次幹事複審會議決議係提請大會討論，若申請綠建築容積獎勵則得認列綠建築保證金利息；過去通案

申請老舊公寓專案亦併同再申請綠建築容積獎勵，依規定是予以提列。目前並無僅申請老舊公寓專案而未申請綠建築容積獎勵且提列保證金利息之案例。本案既因申請「老公專案」需取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上並取得綠建築標章，建議實施者可考慮申請獎勵項目增列綠建築銀級標章獎勵6%，而依兩倍容積獎勵上限核定，則可符合認列綠建築保證金利息之條件。

4. 防火避難綜合檢討評定審查費、設計費及風場實驗費依通案不予提列。

實施者回應及說明：

1. 有關建管處所提意見，將取消B4停車位旁無關結構需求之牆體，且經檢視該牆面取消不影響結構設計。另B5編號4車位將斜向停車位修正為正向。
2. 本案依現行規定不需設置電動車位，惟為配合後續更新會增設電動車位之需求，故先行擴大地下1層台電配電場所並預留管線，以利未來電動車位設置，後續以地下1層優先規劃電動車位為原則。
3. 本案仍希望保留20,000元搬遷費用之提列，因本案整宅多屬弱勢族群，確有提列搬遷費之需。
4. 本案為申請「老舊公寓專案」容積獎勵需符合綠建築銀級標章，故申請提列綠建築保證金利息及申請綠建築獎勵綠建築標章審查費用，惟保證金會產生利息，且依提列總表規定保證金之利息可以提列，因本案係自主都更資金來源均需向銀行融資，倘刪除保證金利息提列，將影響融資額度。另經評估本案欲增列申請綠建築銀級標章6%獎勵。

決議：

（一）人民陳情部分

本案尚有所有權人尚未同意參與都市更新及不同意本案事業計畫，請實施者持續溝通協調，並納入計畫書內載明。

（二）建築規劃設計部分

本案都市設計審議業經本府112年5月15日核定，有關本案建築規劃設計修正情形、裝飾性構造物是否符合建管相關規定，以及未能於一般事務所樓層增設淋浴設備之原因，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另地下停車位設置，請依建管處幹事意見檢討修正，倘本案後續涉及都審變更設計，請實施者依相關規定辦理變更程序。

（三）消防救災部分

本案消防救災空間檢討情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另充電車位設置部分，後續請優先設置地下一層。

(四) 財務計畫部分

1. 本案提列合法建築物搬遷補貼(2,800,000元/每戶20,000元)，經實施者說明並經審議會討論後，因非屬提列總表提列範疇，予以刪除。
2. 本案提列地籍整理費超過通案每戶20,000元及鑽探費用依合約提列770,000元，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案提列綠建築保證金利息(1,672,797元)、綠建築標章審查費(235,800元)，經實施者說明增列綠建築容積獎勵項目後，予以同意；捷運設施安全評估費(150,000元)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另防火避難綜合檢討評定審查費(216,000元)、風場實驗費(280,000元)、防火避難綜合檢討費(2,100,000元)及免中繼機房消防性能設計費(945,000元)非屬提列總表提列範疇，經審議會討論後，予以刪除。
4. 本案提列特殊因素費用(地下層地中壁、扶壁及壁樁工程)(87,136,928元)、捷運隧道監測相關費用(3,680,770元)，經實施者說明外審結果合理性、必要性，並經審議會討論後，予以同意。
5. 本案人事行政管理費(1.7%)、專業營建管理費(3.3%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(12.75%)，共同負擔比率44.88%，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) 建築容積獎勵部分

1. △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482.20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於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「銀級」以上。
2. 依「臺北市都市更新自治條例」第20條規定「整宅更新單元經主管機關核定後得依原建蔽率及都市更新建築容積獎勵辦法規定之建築容積獎勵上限辦理重建，不適用前條獎勵項目及評定基準規定。」，並不得超過各該建築基地1.5倍之法定容積4,018.34平方公尺(法定容積50%)，同意給予4,018.34平方公尺(法定容積50%)之獎勵容積。

(六) 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)，經實施者說明分回房地規劃20%以上作為合適規模住宅單元(室內坪為18-30坪)，尚符本項獎勵規定，同意給予401.83平方公尺(法定容積5%)之獎勵容積。
2. 迫切更新協助原則(本府公告劃定都市更新地區)，本案位於本府公告劃定之都市更新地區，同意給予1,205.50平方公尺(法定容積15%)之獎勵容積。
3. 迫切更新協助原則(整建住宅、平價住宅、災損建物)，本案更新單元內經

本府公告整建住宅地區，同意給予4,018.34平方公尺(法定容積50%)之獎勵容積。

4. 本案申請老舊中低層建築社區辦理都市更新專案容積獎勵合計5,625.67平方公尺(法定容積70%)加計都市更新容積獎勵4,018.34平方公尺(法定容積50%)已超過總開發強度法定容積2倍之上限8,036.68平方公尺，故老舊公寓專案獎勵以4,018.34平方公尺(法定容積50%)計列。

(七) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	決議
1	吳○○(當事人) 1. 本戶有4位子女繼承該標的物。 2. 意見會有分歧的現象(3位是男.2位是女)。 3. 都更準備的資金應該是平均持分的義務及權利去負責融資。 4. 期盼能遇到(金主)好貴人成全圓滿該案件。	1-1 實施者受任人：將作建設管振偉總經理 1. 敬悉 2. 敬悉 3. 各繼承人若未達最小分配單元，必須合併選配 4. 權利變換階段會討論資金籌措議題	1. 無爭點。 2. 無爭點。 3. 無爭點：實施者已說明。 4. 無爭點：更新會資金籌措事宜，非本更新審議會議權責。
2	吳○○(當事人) 1. 權利與責任是對等的. 台北市政府也必需承擔共同融資擔保之責。 2. 土地由住戶提供. 只分配1坪→3.3坪室內坪，太小了，可否加碼？ 3. 融資擔保是否僅限提供土地標的物擔保. 是否影響個人其他資產？	2-1 實施者受任人：將作建設管振偉總經理 1. 市府會以折價抵付參與都市更新 2. 權利變換階段會計算權值與應分配價值 3. 融資擔保會於權利變換階段遴選融資銀行辦理說明	1. 無爭點：市府融資事宜，非本更新審議會議權責。 2. 無爭點：有關應分配價值，係權利變換計畫內容，非本次審議事項。 3. 無爭點：市府融資事宜，非本更新審議會議權責。
3	臺北市府財政局(公有土地管理機關) (一)第10-6頁表10-7建築面積概 算表，第17項法定工程造價單位誤植為元/坪，請釐清修正。	3-1 實施者受任人：聖洪建築師事務所吳聖洪 1. 遵照辦理。	1. 予以採納：請實施者配合修正。

序號	發言次序	答覆	決議
	(二)第16-6頁，鑽探費用係依合約提列77萬元，平均每孔報價19萬2,500元，高於提列總表規定之每孔7萬5,000元，請實施者說明合理性及必要性後提請審議。 (三)本案因依臺北市老舊中低層建築辦理都市更新擴大協助專案計畫相關原則申辦綠建築標章，惟第16-10頁綠建築審查規費依台建中心公布之「容積獎勵案件」計列方式提列，非以一般評定案件計算，請實施者說明合理性及必要性後提請審議。 (四)附錄-21-22之測量委託契約書未完成用印，請補正。 (五)第16-11頁本案檢附報價單提列捷運隧道監測相關費用，仍實施者說明合理性及必要性後提請審議。	2. 遵照辦理。本都更案基地面積約 2232.41m²，法定鑽孔數為4 孔，依擬規劃建物規模為25F/B5F，地下室開挖深度約22公尺，參考鄰近地層資料，本基地卵礫石層深度約於線地表下45公尺處，經進行評估後(詳事計 p16-6)，本都更案依合約提列金額770,000元(合約影本詳附錄廿一-2)有其必要性及合理性，且為申請特殊因素費用外審，其中2孔已於112.4.24~4.28鑽探完成。 3. 本案因申請「臺北市老舊中低層建築辦理都市更新擴大協助專案計畫」，須依「臺北市老舊中低層建築辦理都市更新擴大協助專案計畫」更新單元環境規劃原則中(三)生態環境規劃-更新單元之基地規劃應符合以下原則：5.「建築基地與建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀以上，並取得綠建築標章。」仍屬申請老公專案獎勵之必要條件，故本案暫依台建中心公布之「容積獎勵案件」計列方式核實提列委外審查費用之綠建築標章審查費用(詳事計 p16-10)，未來將以送台建中心相關審查時核實計算，有其合理性及必要性。 4. 遵照辦理。 5. 依據「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」，本案位於「大眾捷運系統萬大—中和—樹林線兩側禁建限建範圍」內，須於捷運設施內安裝監測捷運設	2.-3. 依審議會決議辦理：有關提列費用，業經實施者說明並提請審議會討論，請實施者依審議會決議辦理。 4. 予以採納：請實施者配合修正。 5. 依審議會決議辦理：有關提列費用業經實施者說明並提請審議會討論，請實施者依審議會

序號	發言次序	答覆	決議
		施安全之儀器。此外本案因位於「特定範圍」內，其施工計畫(含監測計畫)及定期彙整(每月至少1次)之監測報告，需提送「專業機構」審查後再送捷運局備查。故捷運隧道監測相關費用=捷運隧道監測費用3,430,770元+捷運設施安全評估報告審查費120,000+捷運施工計畫相關審查費130,000元=3,680,770元均實屬必要及合理，擬提列於重建費用(三)其他必要費用-8.其他之項目下。(詳事計 p16-11)其中捷運隧道監測費用暫依報價單金額(不含審查費)估列；捷運相關審查費暫依「台灣省土木技師公會」收費標準(詳附錄廿八)提列，將來送捷運相關審查時核實計算。	決議辦理。
	(六)第16-12頁本案提列合法建築物搬遷補貼每戶20,000元，非屬提列總表項目，本局前於幹事複審會議請實施者說明每戶20,000元之計算依據、發放時機及相關佐證資料後提請審議，又經檢視附錄3、5所附會員大會紀錄，未有議決上開費用之議案，爰仍請實施者說明搬遷補貼之計算依據、發放時機並釐清修正相關佐證資料後提請審議。	6. (1)考量本案所有權人均屬整宅之弱勢住戶，確有提列搬遷補貼之必要，故爰依其他整宅案例(水源路四五期整宅及吳興街二期整宅/詳附錄廿九)提列每戶搬遷補貼20,000元(遷出/遷回各1萬元，其中財政局經管土地無地上物，無搬遷補貼需求)。共提列20,000元/戶*140戶=2,800,000元。 (2)經103.1.19及111.6.11會員大會納入事業計畫簡報內容議決通過，103.1.19會員大會簡報、通過決議內容及103年5月29日報核版內容詳附錄三、104.12公展及104.12.9公辦公聽會簡報內容詳附錄三-1、111.6.11會員大會通過	6. 依審議會決議辦理：有關提列費用業經實施者說明並提請審議會討論，請實施者依審議會決議辦理。

序號	發言次序	答覆	決議
	(七)第16-13頁： 1、地政士委辦費用係加計信託登記及塗銷信託之代辦費提列每戶22,000元，仍請實施者說明合理性及必要性後提請審議。 2、表16-10地政規費估算表中，權利變換登記依提列總表規定，應無另加計書狀費用；另信託登記及信託塗銷登記是否扣除公有土地部分，請釐清修正。 3、表16-10註末欄表頭請修正為「申報總價(元)」。 (八)第16-14頁貸款年利率依提列總表規定係以報核當期公布之五大銀行平均基準利率計算，請釐清修正。 (九)第16-14頁計算承攬契據印花稅之因子，其中都市更新規劃費用未以扣除營業稅後之金額計算，請釐清修正。 (十)信託管理費目前僅附報價單，後續請於權利變換計畫階段檢附實際合約並以價格低者認列；另報價單影本對照參考附錄序號誤植(含第綜13-3頁	之修正案決議內容詳附錄五。 (3)因本案為由住戶自行出資之自力更新案，合法建築物拆遷補償及搬遷補貼之發放擬俟銀行信託及融資核貸後撥放。應受補償人拒絕受領或不能受領者，或應受補償人所在地不明者，實施者得將補償金額提存。 7. (1)本案地政士委辦費用：因本案屬自主組更新需向銀行辦理融資及信託，依提列標準計算：每戶20,000+信託登記4,500+信託塗銷登記4,500=29,000元，經議價後依合約提列每戶22,000元，並未超過提列標準規定。 (2)行政規費係暫依地政士評估提列1,587,404元，信託登記及信託塗銷登記已扣除公有土地部分，(詳事計p16-11表16-10)，未來依核實金額結算。 (3)遵照辦理。 8.為貼近實際融資利率，本案貸款利率係依113.9.2第一商業銀行報價單所提3.125%計算，未來以臺北市政府核定公告之權利變換計畫內容為準。 9.都市更新規劃費用由聖洪建築師事務所承辦部分，因屬執行業務者，故並無營業稅之適用。 (十)遵照辦理。	7. (1) 依審議會決議辦理：有關提列費用業經實施者說明並提請審議會討論，請實施者依審議會決議辦理。 (2) 無爭點：實施者已說明。 (3) 予以採納：請實施者配合修正。 8-9. 無爭點：實施者已說明。 10. 予以採納：請實施者配合修正。

序號	發言次序	答覆	決議
	修正頁次及第16-3頁表16-1都市更新事業有關費用提列項目總表)，請釐清修正。		

- (八) 同意本案都市更新事業計畫經大會審議修正後通過，請實施者收受會議紀錄起3個月內應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。