

臺北市都市更新及爭議處理審議會第661次會議紀錄

114年10月13日 府都新字第1146041160號

壹、時間：民國114年9月15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：詹育齊副召集人

肆、出列席單位及人員：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：依本府114年9月25日府都新字第1146035433號函檢送會議紀錄辦理。

柒、討論提案：

一、「變更(第三次)臺北市中正區南海段二小段164-2地號等6筆土地都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 蕭鈞毅 02 2781-5696轉3191)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃怡潔幹事(黃于珊代)（書面意見）

本局無意見。

(二) 地政局地價科 許加樺幹事（書面意見）

無意見。

(三) 地政局測繪科 陳政南幹事（書面意見）

無意見。

(四) 交通局 紀韋廷幹事(江唯慈代)（書面意見）

本案已依本局意見補充說明，倘經審議會同意，本局無意見。

(五) 消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

本案已於114年4月28日完成審查，本次無意見。

(六) 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。

(七) 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及變更權

利變換計畫報告書審議資料表所載開發條件亦無涉都審程序，故無意見。

(八) 建築管理工程處 羅駐誼幹事(顏于雅代)

建築規劃設計部分，無意見。

(九) 連琳育委員(出席並提供書面意見)

有關會議資料第9頁，權變小組張能政估價師所提的第2點意見「估價條件更新前 B2車位現況改為20個升降車位，是否經過合法程序？若未經過合法程序則應以合法使用為估價條件較為適當。建議再檢視目前的估價條件是否影響到相關地主之權益。」，本案估價師回應「因 B2產權為單一所有權人所有，較不受不同所有權人之產權而影響權利價值之情形。」，鑑於現況估價若以36個升降機械車位或20個平面車位及1支升降梯評估，仍可能影響其他人的權利價值，其回應不適當，請再確認並修正回應。

實施者說明及回應：

(一) 建築規劃設計部分：本案建築規劃業經168專案小組複審通過，此次無修正。另已於15層樓平面圖檢討上方結構性框架，並計一次容積樓地板面積，符合規定。

(二) 財務計畫部分：本案人事行政管理費、廣告銷售管理費及風險管理費提列合理性與必要性部分，人事行政管理費因產權均屬私人所有，且自民國97年展開土地整合作業，歷時多年持續與所有權人溝通協調，方取得100%同意；廣告銷售管理費因房地產市場受景氣影響，銷售期間延長，且本案僅就實施者實際分配之總價值重新計算，符合規定；風險管理費考量近期原物料上漲、缺工以致工期延長、工資上漲等因素，增加施工及銷售風險。本案各項管理費率均已依第590次審議會決議，依原核定版管理費率之調降比例等比例酌降，分別以4%、4.95%及15.52%提列。

(三) 權利變換及估價部分

1. 本案已依168專案小組複審會議委員及權變小組成員意見修正，檢視各項調整率、案例及比準地等條件，並將1樓約定專用部分計入一般零售業之價值，平均單價由1,637,628元調整為1,656,419元，總銷金額增加約10,236,000元。共同負擔配合總銷金額順修，其餘項目無變動，共同負擔比由41.29%下修為41.24%。
2. 有關權變小組張能政估價師所提第2點意見回應文字，將配合委員意見刪除回應綜理表內有關「B2產權為單一所有權人所有，較不受不同所有權人之產權而影響權利價值之情形」之內容，前述修正無涉及估價條件之變動。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案露臺容積檢討情形，經168專案複審會議決議請實施者補充，及經審議會討論後，予以同意。

(二) 消防救災部分

本案消防救災活動空間規劃及修正情形，業經168專案複審會議討論予以同意，及經審議會討論後，予以確認。

(三) 財務計畫部分

本案人事行政管理費(4%)、銷售管理費(4.95%)、風險管理費(15.52%)，業經168專案複審會議討論予以同意，經實施者逐一說明合理性及必要性，及經審議會討論後，予以確認。

(四) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形，三樓以上均價1,224,117元/坪(同前次會議)，共同負擔比為41.24%(前次會議為41.29%)，經實施者說明修正情形並經審議會討論後，予以同意。另有關估價條件回應文字請依委員意見檢討修正。

(五) 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)，同意依168專案會議決議，給予726.37平方公尺(法定容積9.39%)之獎勵額度。
- (2) #6(建築物結構安全條件獎勵)，同意依168專案會議決議，給予601.35平方公尺(法定容積7.77%)之獎勵額度。
- (3) #10(綠建築標章之建築設計獎勵)，同意依168專案會議決議，給予464.27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。
- (4) #11(智慧建築標章之建築設計獎勵)，同意依168專案會議決議，給予464.27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於使用執照核發後2年內取得「銀級」智慧建築標章。
- (5) #13(建築物耐震設計獎勵)，同意依168專案會議決議，給予773.79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」。

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，達法定雨水貯留量兩倍以上，同意依168專案會議決議，給予77.38平方公尺(法

定容積1%)之獎勵額度。

- (2) 建築規劃設計(三)，依168專案會議決議，原則同意給予177.48平方公尺(法定容積2.29%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予；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、實際寬度、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)，本案尚符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檢討，同意依168專案會議決議，給予232.14平方公尺(法定容積3%)之獎勵額度。

(六) 聽證紀錄

本案業取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，且報核迄今尚無陳情意見，得依都市更新條例第33條第1項第1款規定免辦理聽證，倘本案於核定前有爭議，應補辦聽證並再次提請審議會審議。

- (七) 同意本案變更(第三次)都市更新事業計畫及變更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。

二、「擬訂臺北市北投區溫泉段四小段273-3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(承辦人：事業科 周家棟 02 2781-5696轉3055)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，莊灝銓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 劉庭如幹事(黃于珊代) (書面意見)
本局無意見。
- (三) 地政局地價科 許加樺幹事 (書面意見)
無意見。
- (四) 地政局測繪科 陳政南幹事 (書面意見)
P. 11-1第2段說明本案不辦理地籍測量，而係辦理土地合併複丈，故表11-1地籍整理計畫表中「地籍整理後暫編地號」建議修正為「土地合併後暫編地號」。
- (五) 交通局 葉志韋幹事(吳杰安代) (書面意見)
 1. P. 9-23，車道出入口設置於礦港路，實施者說明本局無意見。
 2. P. 9-26，無障礙格位不宜兼做裝卸貨及垃圾清運暫停使用，請妥適規劃裝

卸及垃圾清運車輛暫停空間，避免臨停需求影響外部交通。

(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 關仲芸幹事（鄧雅今代）（書面意見）

建築基地臨接新市街24巷側亦應檢討後院深度是否符合規定，另側院檢討範圍及檢討方式請補充說明開窗情形及檢討依據。

(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及權利變換計畫報告書審議資料表所載開發條件亦無涉都審程序，故無意見。

(九) 建築管理工程處 羅駐誼幹事（顏于雅代）

建築規劃設計部分，無意見。另有關畸零地部分，提醒實施者應以公告之相關書面文件格式通知讓售，並依本市畸零地使用自治條例檢附相關證明文件。

(十) 連琳育委員（出席並提供書面意見）

1. 權變小組委員提到，領銜報告書「P.108地下層樓層別效用比為20%，請補充案例行情說明」，但估價師回應參酌意見，已補充說明，但檢視領銜估價報告書 P.110並未補充案例行情，請補充說明並依委員意見補充於報告書。
2. 本案有綠建築、制震標章，但估價師於報告書 P.139中御品行館、裸心納景、東煒大可山石三個案例並未進行修正，且上述3個案例似乎無綠建築、制震，再請檢視調整。另御品行館24層估價師有修正-1%，但裸心納景9層高並未修正，請再檢視。

(十一) 張勝雄委員（出席並提供書面意見）

車道出入口設置於大興街或礦港路似皆可行，設於礦港路可能車行更為順暢，惟所提論點缺乏明確的數據支持，宜改進。

(十二) 簡文彥委員(出席並提供書面意見)

陳○○陳情人與實施者的溝通似有誤解，請實施者釐清。另倘陳情人意願將持有之282地號土地納入更新單元範圍，請實施者評估是否有納入或具可行性的解決方案，且也應與陳情人妥予說明。

(十三) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

提醒陳情人仍需與實施者溝通協調，如領取補償金，後續實施者會辦理所有權移轉登記。

(十四) 蕭麗敏委員

- 有關陳情人所提領取補償金一事，係於本案核定後領取更新前價值換算之補償金，其價值與參與選配房地將有不同。另後續陳情人倘與實施者達成共識即可以協議合建方式參與本案都更，倘無法接受實施者所提條件則是以權利變換方式參與，其權利價值及分配內容均依本案權利變換計畫書審竣結果為之，後續請實施者與陳情人妥予溝通協調。
- 倘納入陳情人所提282地號道路用地於本案更新範圍內，恐須重行程序致案件程序延宕，建議實施者以不影響案件穩定性前提下協助地主以其他方式處理。

(十五) 林光彥委員

- 倘陳情人不願參與本案選配並領取補償金，按相關法令為領取更新前權利價值1,221萬餘元，若參與選配本案更新後房屋，其權利價值為1,891萬餘元，以上數額差距供陳情人參考，建議審慎評估後再行選擇。
- 有關本案車道出入口設置於主要道路一事，請補充周邊道路交通服務水準具體數值並強化相關論述。另無障礙車位為專用車位，不應與裝卸貨及垃圾清運車位共用，裝卸貨及垃圾清運相關規範請完整補充於住戶規約中。

(十六) 簡裕榮委員

- 有關陳情人所提希望同小段282地號納入本更新單元範圍一事，考量其面積狹小建議實施者協助整合，善盡溝通協調之責。
- 裝卸貨及垃圾清運車位不應與無障車位共同使用，建議另行規劃裝卸貨及垃圾清運車位，以滿足相關需求。

(十七) 遲維新委員

有關陳情人所提租金補貼金額，依計畫書所載為估價師查估結果，惟估價報告書租金補貼金額為700(元/坪/月)，簡報所載補貼金額卻為690(元/坪/月)，請實施者說明。

(十八) 都市更新處

有關陳情人所提同地段282地號是否納入更新單元一事，查本案為事業計畫併自行劃定單元素案，且查282地號為道路用地，未納入更新單元範圍。

實施者說明及回應：

- (一) 本更新單元之鄰地屬實施者辦理危老重建案，早期在整合鄰地時亦有整合本案基地範圍，雖多數地主已與實施者達成協議，惟僅少數地主仍未能取得共識，最終由危老重建轉為都市更新，實施方式採部分協議合建、部分權利變換辦理。
- (二) 陳情人陳○○女士之拆遷補償與租金補貼，係依權利變換制度下以共同負擔提列標準認列；至於選屋部分，實施者已於事業計畫人民陳情回應綜理表中，就其女兒代為提出不同意參與都市更新之陳情信函詳予回應。另陳情人初期表示不願參與選配，而實施者亦明確表示若協商過程中所有權人於權利變換基礎下改變意願參與選配或作其他決策，實施者將予以尊重，後續聽證上所有權人已表達希望參與選屋，但年事已高且不願繳納差額價金，基於公開、公平原則，實施者已提供目前尚可選配之二樓、十二樓及十三樓戶別，若希望領回差額價金，建議可優先考慮選配D-12F戶別及一部機械車位。另陳情人所持有之282地號土地坐落於計畫道路上，土地使用分區屬道路用地，故依單元劃定之檢討無須納入本案更新範圍內。
- (三) 關於陳情人陳先生之租金補貼與頂樓違章建物部分，仍依相關法規計算補償金額，並無額外補貼，此亦為雙方目前尚未達成共識之處。後續建議所有權人可透過審議會表達其權益訴求，使審議委員了解不同意見與立場看法，以利實施者後續進一步溝通協調。
- (四) 本案基地規模較小且須依照110年提列標準提列，實施者認為以協議合建為主軸對於案件推動更為順利，亦尊重兩位所有權人參與權利，理解並非不同意參與都市更新，僅對自身權利義務持有不同看法，故針對權利變換戶揭露其相關資料，後續亦於公聽會、聽證階段多次協調，但過程中所有權人既有思維認知尚未改變，溝通平台受限制，故在審議會上再次與陳情人說明。
- (五) 本案於110年10月22日劃定階段與東北角畸零地之所有權人進行私調時，四位所有權人皆表達無意願，後續報核後於112年8月23日依相關規定辦理畸零地調處通知讓售，30日內四人皆無回復意願，故續行都更程序，相關掛號回執詳簡報。另本案建築設計係採雙後院，前院、後院、側院，且經相關檢討符合規定。
- (六) 本基地三面臨路，依現行審議原則車道須留設於次要道路大興街(12公尺)，惟大興街實為通往北投捷運站之主要幹道，相較於磺港路人車流量較多，另依「中華民國112年9月磺港溪再造C段護岸及步道整建工程(延壽橋至奇

岩收水站)交通維持計畫」，磺港路早晨、傍晚尖峰道路服務水準及平均延遲表現優於大興街。且本案設置49輛車位且車道出入口距離街角約26公尺，未來對於街角道路具友善性，若將車道設於大興街，出入口距街角僅約10公尺且須設於基地中段，以致基地空間切割為二，整體配置及建築設計不易且較不友善，另因本案無須辦理交通影響評估，後續將於報告書中補充及相關數據說明。

- (七) 目前於大興街設置三戶小型規模店舖，依法規檢討其商業使用面積為免設置裝卸車位。其中，店舖B及店舖C之所有權人已於地下一層選配編號4、6號車位，惟選配店舖A之地主因其權利價值不足以分配車位，若未來有裝卸需求，可共用編號49號公設車位，惟考量編號49號為無障礙車位，不宜兼作裝卸貨物及垃圾清運暫停使用，亦為避免人車交織，裝卸車位依相關規定調整設置於地面層法定空地(位於大門左側、鄰近車道處)，該空間將規劃作為裝卸、臨時停車及垃圾清運兼用且並未申請相關容積獎勵，後續會於管理規約中註記說明。
- (八) 本案估價報告書比準戶臨大興街，惟陳情人所屬標的位於新市街24巷內，臨路條件有所不同故有作修正，亦有於報告書內說明其位置差異，修正後補貼金額為每坪690元。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人表示因權利變換相關疑義故尚未同意參與更新，請實施者善盡整合之責妥予溝通協調。另有關陳情人所提同小段282地號是否納入更新單元一事，原則同意以現行更新範圍續行相關程序，惟仍請實施者與所有權人妥予研議該筆土地可行之處理辦法。

(二) 建築規劃設計部分

1. 有關本案建築規劃設計是否符合建築相關法令，針對後院深度、側院檢討及申請建造執照時畸零地通知讓售規範等，請實施者依都發局都市規劃科及建管處幹事意見辦理。
2. 本案車道出入口設置於主要道路側(磺港路15m)，未符審議通案原設置於次要道路側原則，經實施者說明未能設置於次要道路之原因，並經審議會討論後，同意本案車道出入口設置於主要道路側(磺港路15m)，另請實施者請補充周邊道路交通服務水準具體數值並強化相關論述。
3. 本案設有3戶商業單元，且垃圾儲存室設置於地下1層，惟未設置裝卸車位及垃圾清運車輛暫停車位，經實施者說明擬於本案地面層東側法定空地設置臨時停車位，同時提供裝卸貨、垃圾清運及臨時停車使用，並經審議會

討論後，予以同意。另請於住戶管理規約補充相關內容。

(三) 消防救災部分

本案消防救災活動空間及消防車輛救災動線之檢討，請依消防局幹事意見檢討修正。

(四) 因本案尚所有權人表示因權利變換相關疑義故未同意參與更新，爰本次僅就人民陳情、建築規劃設計及消防救災部分進行討論，請實施者依委員及幹事意見覈實檢討修正，並與所有權人詳予說明其權利義務並積極溝通協調實施方式之共識，後續於收受會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖，並檢附修正內容對照表後併財務計畫、權變估價、容積獎勵及聽證紀錄申請提審議會討論。

三、「變更臺北市大安區懷生段四小段4地號等19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 許雅婷 02 2781-5696轉3081)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳映竹幹事（書面意見）

本局無意見。

(二) 地政局地價科 陳憶萍幹事（張家銘代）（書面意見）

1. 權利變換計畫書P.8-7所載(一)費用負擔總額及(三)平均費用負擔比率計算列式之實際費用負擔金額有誤。

2. 其餘無意見。

(三) 地政局測繪科 陳政南幹事（書面意見）

無意見。

(四) 交通局 郭獻文幹事（顏瑜代）（書面意見）

1. P.10-95、P.10-97，汽車停車位編號151、112雙邊緊鄰牆面，建議確認是否可供人行進出。

2. P.附錄-125，增設公用停車位管理維護計畫

(1)停車場告示牌與剩餘車位顯示設備請設置於停車場出入口與外部道路銜接處，以供公眾參考。

(2)選配停車獎勵車位之所有權人，應切結供不特定公眾使用。

(3)停車位銷售管理、營運管理及使用管理內容須詳載於管理維護計畫及規約中，並約定供公眾使用，且於後續房屋買賣契約書中亦須清楚載明。

(4)停獎車位倘有收費行為，應申請停車場營業登記證，另設置即時車位顯示系統，並依規定格式將即時車位資訊上傳至停管處，相關設施要由建商或管委會維護正常運作。

(五) 消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

1. 請確認各處之緊急進口、替代窗戶或開口所規劃之雲梯車操作空間範圍內（建國南路一段）應保持平坦，亦無突出固定設施，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作，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。

(六) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事（書面意見）

無意見。

(七) 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8日府都設字第1123041252號函第1次變更設計核定在案。另經檢視本次所附報告書之地面層景觀調整內容大致相符，無涉都審變更程序。

(八) 建築管理工程處 羅駐誼幹事(顏于雅代)

針對裝飾構造物檢討部分，無意見；另計畫書及實施者簡報部分針對無障礙設施設計規範內容仍未有詳細說明，請就建築規劃設計（含教會棟）部分，依98年建築技術規則覈實檢討修正。

(九) 連琳育委員（出席並提供書面意見）

領銜報告書 P.139有修正住辦大樓(勘估標的)，住宅大樓(比較標的)3%，但本案建築設計的部分1樓有進行變更設計(詳實施者簡報 P.10)，目前住宅及辦公皆不同空間進出且互不影響，且住宅大樓1樓進出的大廳規格也非常高，但估價師修正率達3%，再請修正。

(十) 張勝雄委員（出席並提供書面意見）

1. 停獎車位宜有適當規模並留設獨立進出口以維護公眾使用的權益，未來開放供公眾使用，照理來說應有收費情形，爰屆時須配合相關規定申請停車場營業登記證。請實施者說明變更版停獎車位數、樓層及出入口位置。
2. $\triangle F5-3$ 獎勵，因建國南路一段已設有公有人行道，請實施者說明於該側再退縮設計人行道空間對當地環境之實質公益為何。另本案申請臺北好好看獎勵，惟該基地現況僅規劃為公園綠地，未有特殊景觀美化，爰其申請 2.78%獎勵之合理性為何。

(十一) 簡文彥委員（出席並提供書面意見）

報告書內容有關現況地形圖北側相鄰之欣翰建設新建大樓，部分章節標示

有10樓或13樓兩種版本，雖未影響本事業計畫內容，仍建議應予以統一釐清修正。

(十二) 鄭凱文委員

經實施者說明為利人行進出，本案配合交通局幹事意見取消汽車停車位編號151、112之右側隔牆，無意見。

(十三) 簡裕榮委員

因本案財務計畫維持依101年原核定事業計畫版本檢討，若本次變更事業計畫針對特殊因素費用採用近年物價水準提列(4,418萬餘元)，將造成財務計畫適用版本不一致，建議應維持原核定之特殊因素費用(地工加強工程)金額提列(3,185萬餘元)。

(十四) 遲維新委員

有關計畫書所載風險管理費可視為實施者投入資本、創意、管理技術，以承擔全案開發風險所應獲取對應之對價，請實施者依提列總表規定加強說明提列之必要性。另價格日期為110年，建議以當時不動產市場情形補充說明。

(十五) 蕭麗敏委員

- 有關管理費率維持與原核定一致無異議，惟請實施者依提列總表規定加強論述提列之內容及必要性，如人事行政管理費部分，本案同意比率已相當高，顯然實施者已投入相當成果，此點可將實際付出費用補充論述於計畫書中，而建築方案調整說明未能釐清是否確為配合所有權人變更，故建議說明內容應再加強具體原因。
- 本次建築外觀已有顯著調整，且申請舊法之△F5-1獎勵，請實施者依當時審議規範針對調整後量體、造型、色彩、是否與周邊環境協調、無障礙設計與都市防災等要素，具體補充檢討說明設計及變動情形。

(十六) 都市更新處

- 有關△F5-3獎勵，因本案北側緊鄰高層緩衝空間之人行步道與相鄰人行道串聯情形，經實施者說明該部分獎勵面積約10平方公尺，因未具延續性，請扣除該面積之申請獎勵額度。另本市人行道獎勵立法精神，係為改善臺北市整體公共設施人行道普遍不足之情形，於通案檢討上，凡基地面臨計畫道路自行退縮留設人行道，且其淨寬等設計皆符合相關規定者，均可依都市更新條例規定核予與留設面積相等之獎勵額度。
- 高層緩衝空間北側部分面積，無法與周遭現況人行道串聯通行，故請扣除該面積之申請獎勵額度。

3. 本案申請臺北好好看獎勵系列二，係經都市設計審議(第一次變更)通過核給額度，非審議會討論範疇，惟因其涉及開發總量，故審議會一併確認同意給予。至有關張委員所提現況僅留設綠地情形，係因當時政策以提升整體市容為考量，鼓勵原址原有建築物因窳陋拆除後設置綠美化空間，故符合其規定者可提出申請獎勵。而本案以法令適用日相關規定檢討，並經都審通過仍予以適用。

實施者說明及回應：

1. 有關建築規劃部分：

- (1) 本案後續配合調整取消編號151、112號汽車停車位之右側隔牆，以改善人行進出。另後續配合移設停車場告示牌與剩餘車位顯示設備至停車場出入口與外部道路銜接處。
- (2) 本案為符合設立停獎車位開放公眾使用精神，由更新後各戶房地單元共有，未開放選配，非屬其他案件由個人自行選配提供切結方式辦理。另停獎車位已於規約敘明須開放供不特定公眾使用，另「增設公用停車位管理維護計畫」已納入規約及銷售合約載明。未來若有收費行為，將依96年「臺北市停車場營業登記證申請」規定申請停車場營業登記證。
- (3) 本案教會棟原樓地板面積未達500平方公尺，惟依都審意見修正後已超過500平方公尺，故後續將依規定針對教會棟之電梯、樓梯及無障礙廁所再行修正檢討。
- (4) 另本案設有56部停獎車位與原核定數量一致，其位置於地下二層及地下三層，其獨立出入口由一樓車道南側空間通行使用。

2. 有關消防動線部分：本案設置二處消防救災空間，以因應住辦及教會棟救災需求，並確認救災空間保持淨空，無突出固定設施，不影響雲梯消防車停放及操作。另本案目前未設置電動車充電設備，但預留電動車充電用配線電纜架，考量充電設備可能引致火災發生，本案於地下層停車空間部分設置消防灑水設備，以因應火災發生之應變處理。

3. 有關財務部分：

- (1) 本案原核定事業計畫通過提列特殊因素費用約1.2億元，後於變更事業計畫報核時已刪除部分提列項目僅保留「地工加強工程」項目，並已於公聽會等向地主說明。而附錄報價單(3,185萬元)係101年原核定事業所附資料，本次變更事業計畫依特殊因素費用審查原則辦理，提列相同項目惟因應近年市場物價行情反映，經公會審查通過實際金額為4,418萬元。本案特殊因素費用後續改依原核定報價單金額計算提列。
- (2) 有關信託管理費將於核定前檢具合約並擇低提列。另本案人事行政管理

費、銷售管理費、風險管理費後續會配合調整管理費論述及回應內容說明。本案原事業計畫於101年核定，此次變更事業計畫之人事行政管理、銷售管理及風險管理費仍維持原核定費率百分比，請考量本案推動已歷時多年，實際上已增加許多支出成本，爰懇請同意維持原核定管理費率。

4. 權利變換及估價部分

- (1) 有關估價意見，本案更新後大樓雖在地面層出入動線有分流規劃，但在地下層仍有辦公、住宅及教會相互使用情形。此外，在比較法評估過程中由於勘估標的與比較案例(註:比較標的為純住大樓或僅1、2樓店面使用，樓上層作為住宅)之使用情形仍有差異，故而進行調整。另在先前審議過程中，已有參酌委員建議及考量本案住辦使用動線分流之規劃下，將原本該項調整率從-6%修正為-3%。
- (2) 有關地政局地價科書面意見，費用負擔總額及平均費用負擔比率計算列式之誤植處，配合修正。

5. 建築容積獎勵部分

- (1) 有關△F5-1獎勵，本次變更後建築物量體、外部環境及開放空間配置原則與原核定大致相同，但增加退縮面積約112平方公尺，創造更安全舒適之步行空間；立面風貌部分，主要因教會需求調整，並與住辦棟進行整體規劃，亦考量都審通案意見，取消原本建築物較為膨脹的外觀設計，將整體造型更為優化，相關調整內容業經112年8月8日都審通過核定。
- (2) 有關△F5-3獎勵，針對本案高層緩衝空間右側面積約10平方公尺部分，後續配合審議意見取消該申請面積獎勵，並於基地其他退縮人行道獎勵面積寬度尚未滿6公尺部分，檢討補足前述獎勵面積，且仍依規定扣除投影面積不計入獎勵面積計算。另有關委員所提臨建國南路側部分，雖現況已設有公有人行道，但本案再退縮後可提供更寬敞的步行空間，並可種植雙排樹木，製造林蔭及加強綠化效果，亦符合市府近年推動城市降溫之政策，同時考量該路段對面設有高架橋，退縮後可適度減輕建築量體與高架橋之間的壓迫感。

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，請實施者持續妥予溝通協調。

(二) 建築規劃設計部分

本案都市設計審議（第一次變更）業於112年8月8日核備，經實施者說明建築規劃變更修正情形及裝飾構造物，並經審議會討論後，予以同意。另無障礙設施設計規範等修正情形，請實施者依建管處意見修正，並於核定

前向建管處確認。其餘交通規劃部分，請依委員及交通局幹事意見檢討修正。

(三) 消防救災部分

本案消防救災活動空間檢討修正情形，請依消防局幹事意見檢討修正。

(四) 財務計畫部分

1. 本案提列特殊因素費用地質改良工程項目44,181,850元，經實施者說明業經台北市土木技師公會113年3月14日審查通過，並經審議會討論後，請依原核定金額3,185萬3,939元提列，予以同意，後續請併同修正計畫書相關內容。
2. 本案提列信託管理費8,031,176元，請實施者於核定前檢具合約並擇低金額提列，倘未能檢具請刪除。
3. 人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(6%)、風險管理費(12%)，經實施者逐一說明合理性及必要性，及提列費率與原核定計畫一致，並經審議會討論後，予以同意。另針對人事行政管理費、風險管理費之提列合理性說明，請實施者依委員意見修正。

(五) 權利變換及估價部分

本案估價報告修正情形、更新後2樓以上均價1,207,590元/坪，及共同負擔比率達36.55%，請實施者依委員及地政局幹事意見修正。

(六) 自提修正部分

本案建築設計檢討自提修正地下室管道間及裝卸車位、停獎防火區劃捲門位置微調等，經實施者說明不影響共同負擔及所有權人權益，並經審議會討論後，予以同意。

(七) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F3$ (更新時程獎勵)同意維持原核定額度給予587.32平方公尺(法定容積7.00%)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839.03平方公尺(法定容積10.00%)之獎勵額度，並請實施者依委員意見變更設計後之量體、造型、色彩、是否與周邊環境協調、無障礙設計與都市防災等要素之檢討內容，納入計畫書載明。
3. $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓)，請實施者扣除本案北側緊鄰高層緩衝空間之人行步道與相鄰人行道串聯無法延續之面積，並得以其他退縮人行道補足，後續授權更新處覈實計算後給予。另請實施者將人行步道與道

路順平處理，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。

4. $\triangle F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)，同意維持原核定額度給予503.42平方公尺(法定容積6.00%)之獎勵額度。本次變更涉及二樓以上均價變更，致綠建築保證金異動，請實施者依「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」規定與本府重新簽訂協議書。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。
5. $\triangle F6$ (處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積)，同意原核定額度給予93.90平方公尺(法定容積1.12%)之獎勵額度。
6. 增設室內公用停車空間獎勵，同意維持原核定額度給予839.03平方公尺(法定容積10.00%)之獎勵額度。另停獎車位倘有收費行為，應申請停車場營業登記證，並設置即時車位顯示系統，並依規定格式將即時車位資訊上傳至停管處，相關設施之維護應納入住戶管理規約內載明，後續應由建商或管委會維護正常運作。
7. 臺北好好看系列二獎勵，業經112年5月18日「『臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會』大稻埕歷史風貌特定專用區第123次暨1120518專案委員會」決議給予，同意依本府112年8月8日都市設計審議(第一次變更)核定結果給予232.905平方公尺(法定容積2.78%)之獎勵額度。

(八) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p>財政部國有財產署北區分署 (當事人-書面意見)</p> <p>一、依貴府114年5月27日府都新字第11360163043號函辦理。</p> <p>二、本分署意見如下：</p> <p>(1) 本案實施者參酌本分署113年8月20日台財產北改字第11300261550號函意見，調整事業計畫書第15-3頁表15-1-1都市更新事業實施經費明細表之建築物拆除費及拆遷補償費提列方式，惟事業計畫書第15-5頁拆除費用一節仍維持原核定版內容，請實施者再予檢視修正。</p> <p>(2) 事業計畫書第綜-1、15-9頁，有關本</p>	<p>實施者受任人： 財團法人都市更新研究發展基金會 蘇秀玲 副主任</p> <p>(1) 遵照辦理，本案後續配合於事業P15-5補充敘明相關內容。</p> <p>(2) 本案特殊建材設備業</p>	<p>(1) 予以採納：有關都市更新事業實施經費明細表之建築物拆除費及拆遷補償費提列方式，請實施者說明配合審查意見修正。</p> <p>(2) 依審議會決議辦</p>

<p>案特殊建材設備費用(地工加強工程)認列依據，經實施者說明事業計畫書第附錄-64、65頁報價單為原核定事業階段時檢附，當時並無特殊費用審查規定，現變更事業計畫依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，因應市場物價行情反映，變更事業計畫維持原報價單提列地工加強工程項目，費用依台北市土木技師公會113年3月14日北土技字第1132000958號函審查通過提列新台幣(下同)4,418萬1,850元。請實施者評估事業計畫書第附錄-65頁變更版移除原報價單內容，以明確認列依據及檢核相關費用是否核實提列。</p> <p>(3) 事業計畫書第20-3頁，請實施者同意財政部國有財產署分回國有房地自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付；及防水保固至少2年，實施者於交屋時提供保固書，確實保證交屋後維修服務。</p> <p>(4) 以上內容倘有與權利變換計畫書內容相同處，請實施者併予檢討修正。</p>	<p>經113年3月14日台北市土木技師公會審查通過，並依通過內容核實提列費用，後續倘經審議同意擬配合移除原核定階段之報價單內容。</p>	<p>理：本案提列特殊因素費用，業經提至審議會討論後決議以原核定金額3,185萬3,939元提列。</p> <p>(3) 不予採納：有關財政部國有財產署所提實際交屋日前管理、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部分，非本更新審議會審議權責，惟仍請實施者妥予溝通協調。</p> <p>(4) 予以採納：請實施者配合修正。</p>
---	---	--

(九) 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。