

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第628次會議紀錄

113年8月16日 府都新字第1136020814號

壹、時間：民國113年7月22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、「擬訂臺北市大安區大安段一小段267地號等22筆土地都市更新權利變換計畫案」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，莊濰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）國防部政治作戰局(公有土地管理機關)(書面意見)

更新範圍涉本局「吳彰炯散戶」坐落大安區大安段一小段338地號持分土地及地上物；有關權利變換計畫內容，本局尊重臺北市都市更新及爭議處理審議會專業之審查結果。

（三）農業部農田水利署(公有土地管理機關)

無意見。

（四）臺北市政府都市發展局(公有土地管理機關)(出席並提供書面意見)

依實施者112年4月20日(112)富建管發字第032號函，領取更新後權利金應扣除6%管理銷售費用，惟本局僅領取更新後權利金，無分回房地亦無需實施者代為銷售管理，故領取更新後權利金須再扣除6%銷售管理費用是否合理，建議提請確認。

（五）臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)

無意見。

（六）臺北市稅捐稽徵處(公有土地管理機關)

無意見。

(七) 財政局 陳鈺芳幹事(書面意見)

無意見。

(八) 地政局地價科 陳憶萍幹事(書面意見)

估價部分無意見。

(九) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

1. 表17-4建物登記清冊表

(1) 序號41、128建物之所有權人欄請詳填所有權人及管理機關(請填全名,勿簡稱)。

(2) 序號88建物之權利範圍合計不為一,請釐清。

2. 表17-5、17-6土地/建物他項權利登記清冊表,所有權人孫孝慧、黃睿翔、張秀珍之抵押權轉載情形與表17-3、17-4土地/建物登記清冊表不一致,請釐清。

3. 表17-5土地他項權利登記清冊表

(1) 更新後「債權額比例」應為全部1/1,請釐正。

(2) 建請補列更新後「設定權利範圍」欄,並依取得之土地權利範圍填寫,以利後續登記作業。

4. 請依內政部103年3月12日台內營字第1030201699號函釋檢附專有及共用部分圖說。

(十) 交通局 王少韡幹事(顏瑜代)(書面意見)

本局無意見。

(十一) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新權利變換計畫案,未涉本局權管,無意見。

(十二) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(鍾佳諭代)(書面意見)

無意見。

(十三) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

1. 本案非屬都市計畫劃定之都審地區,另依所附都市更新權利變換計畫書審議資料表、P.6-2所載開發條件,亦無涉都審程序。

2. 本次討論議題為權利變換,故無意見。

## (十四) 遲維新委員(出席並提供書面意見)

1. 更新前土地地形之認定會影響更新前地主權益，而地形、土地寬深比(或面寬、深度)，土地面積等調整項目均具關聯性，請估價師針對各項調整率逐項說明，並重新檢視更新前各筆土地地價層次的合理性。
2. 更新前土地寧適性的調整主要是信維市場的原因，請估價師釐清都市更新估價條件以素地評估，現況267、270等地號上的違章攤販應非更新前估價的影響因素，請估價師針對30巷21弄北側信維市場本體的影響，修正目前寧適性的影響，爰此268、269地號等2筆裡地並未正臨信維市場，應無寧適性之問題。
3. 請於估價報告書內敘明寧適性修正的原因。

## (十五) 林光彥委員

請問依台灣土地銀行目前選配後之差額價金為多少?另估價部分建請實施者依委員意見修正，倘估價修正後未涉及選配單元異動，調整差額價金金額，則無須再提審議會審議；若涉及估價修正幅度過大，則須再提請審議會審議。另向陳情人說明為兼顧全案所有權人權益，不代表台灣土地銀行所提陳情意見會耽誤本案進度，重點是實施者及估價師是否有依不動產估價技術規則辦理估價及估價是否合理，審議會將以最有效率的方式進行審議。

## (十六) 吳智維委員

1. 268地號土地除形狀外尚有其他考量因素，建議估價師將不同條件因素詳列後並補充說明價格調整方式，例如268、269地號土地未臨路面數調整率為15%，再加上居住寧適性調整率等，最終調整後比率應再檢視總調整率及個別條件是否合理?
2. 地政局幹事所提第1點(2)，依計畫書所載無誤。
3. 估價報告書提供以下幾點意見：
  - (1) 本案對估價計算方式無意見，惟更新前估價條件(3)敘明「惟當年興建完成後並未併同移轉330地號部分產權，導致土地謄本未登載地上座落建物」與事實不符，依建物測量成果圖該建物座落於331地號，而未座落於330地號，且330、331地號土地中只有一位所有權人是不同的，其餘兩位所有權人皆相同，請實施者修正更新前估價條件等文字內容。
  - (2) P. 58土開法部分，1樓個別因素比較調整分析中勘估標的、比較標的一之設施標的及距離皆誤植，請檢視修正並評估是否妥予調整。
  - (3) P. 68、103，地下層車位結構部分與土開法內容不一致，請檢視修正。

- (4) 24號1、2樓為未辦理登記產權戶，為避免後續爭議，建請實施者檢附相關證明文件。

(十七) 簡瑟芳副召集人

1. 請實施者說明269與268地號等2筆土地是否有一樣之估價條件？倘有修正估價條件之必要，應併同修正始符合公平性。倘實施者依審議會決議修正估價條件致台灣土地銀行更新前土地權利價值提高，在更新後不調整選配情形下，理論上差額找補金額亦提高，若不影響其他人權利價值，請實施者妥予考量自行吸收。
2. 本案自提修正內容包含協議換戶、產權異動及信託等假設性事項，爾後建議實施者自提修正內容應明確且須審議會討論者，再提請審議會審議。

實施者說明及回應：

(一) 估價部分：

1. 土地形狀問題，簡報內A宗地(313地號等4筆土地)為L型，B宗地(314地號等13筆土地)為長條形，另268地號近似梯形，修正時主要考量土地形狀是否得以建築使用，A宗地(313地號等4筆土地)是L型形狀但均臨路，整體土地開發行為上，土地寬深度比足夠。B宗地(314地號等13筆土地)是長條型但面寬足夠，若單獨興建沒有問題，268地號形狀為梯形且些許不規則，因此評估時以各土地開發條件來看，若文字敘述容易誤會，報告書後續補充修正。如遲委員所說本案有土地形狀、寬深度比的問題，除了形狀尚稱方整等，會再補充寬深度比之調整說明，目前土地形狀以A宗地(313地號等4筆土地)而言，313、313-1、313-2、313-3地號若拆開檢討寬深比也足夠單獨開發；B宗地(314地號等13筆土地)各宗土地，綜合後雖然是長條形，檢討面寬非常足夠，可以單獨開發為有車道及社區門廳的優質住宅，後續將敘明清楚以利審查。
2. 綠建築部分，比較標的敦南寓所、吉美大安、大安傳家等3案都有綠建築標章，綠建築不一定能反應售價，也無法在市場上找到明顯證據，有無綠建築是否存在價差，但本案選取比較標的皆含綠建築標章，對於勘估標的來說較無差異的。
3. 計畫書所載實施者回應台灣土地銀行地號係屬誤植為269地號，其所持有土地應為268地號。
4. 誤植部分配合修正，有關委員提醒330地號、331地號問題，在推算過程調閱相關竣工圖說，但當時圖說不完整始用估價條件方式載明，檢視建物成果圖地上建物確實座落331地號土地，但觀察附近整個地界皆是長條狀，只

有這個土地形狀割出一個三角形，推斷當時是因為過戶的關係，所以才會用估價條件的方式羅列，會依照委員意見修正。

5. 信維市場北側與南側屬性不太一樣，南側都是鐵皮屋攤販，北側是大樓一樓狹小店面，營業行為與攤販並無太大差異，若估價把南側攤販因素刪除，面北側區域環境還是非常窳陋才做此修正，相對於有無此因素的差別，是"中"與"差"做2%幅度的修正，也相較南側為優，所以調整-2與0的差別，將依據委員意見重新檢視合理性並作適當修正。
6. 有關24號1、2樓相關證明文件，因國防部2016年開始把房屋借給住安里里長做公益服務鄰里使用，確實有簽訂代管契約在案，但水電部分，因為多是實施者幫忙處理，實際是區公所那邊借給住安里，若需其他相關佐證資料將儘力協助。
7. 估價條件寧適性部分，估價前提改以267地號為空地估算土地價格，併同檢視268、269地號是否修正，另外事實引用或文字敘述有問題的部分，依委員意見修正。

- (二) 原本都發局及稅捐稽徵處合併選配一戶一車，今都發局意見表示希領取更新後權利金，實施者亦配合辦理，業於同年7月15日函請都發局確認領取時點，另稅捐稽徵處修改為單獨選配，在不影響他人選配下，併同修正計畫書相關章節。

決議：

(一) 人民陳情部分

1. 本案尚有所有權人未同意參與更新及本案陳情意見溝通協調情形，請實施者持續溝通協調。
2. 本案聽證後公有土地管理機關本府都市發展局(由合併選配改為領取更新後權利金)及部分所有權人調整及增加選配單元，經實施者說明不影響他人選配及共同負擔比率維持不變或減少，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 財務計畫部分

1. 本案信託管理費以銀行報價單金額50%提列，請實施者於核定前檢附合約並擇低提列。
2. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(5.91%)、風險管理費(16%)均以上限提列，經實施者說明說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形及更新後2樓以上均價為1,479,235元/坪，共同負擔比例為39.21%(事業計畫核定版為38.53%)，請實施者依委員及幹事意見修正，以共同負擔比率維持不變或減少為原則，後續授權予更新處檢視，倘修正幅度過大應再提會討論。另權利變換計畫清冊部分，請依地政局幹事意見修正。

#### (四) 自提修正部分

有關協議換戶、產權異動及信託部分，核定前以不影響他人選配及共同負擔比率維持不變或減少之情況下，同意實施者檢具相關資料，授權予更新處檢視後逕予修正。另爾後更新案自提修正內容，應為須經審議會討論者，再行提會。

#### (五) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	財政部國有財產署(案件當事人)(臺北市都市更新處代為宣讀) 涉農業部農田水利署經管269地號國有土地及國防部政治作戰局經管338地號國有持分土地，應由該2機關本管理機關權責依規定妥處，本署不克派員。	因意見僅為出席之相關說明，經主持人裁示實施者無須回應。	無爭點。
2	財政部國有財產署北區分署(案件當事人)(臺北市都市更新處代為宣讀) 請依財政部國有財產署(下稱本署)113年5月22日台財產署公字第11300166920號函辦理。	因意見僅為出席之相關說明，經主持人裁示實施者無須回應。	無爭點。
3	臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(臺北市都市更新處代為宣讀) (1) 本局前於公展期間以112年9月15日北市財開字第1123004458號函提供意見，經實施者表示將併同幹事會意見修正，惟查以下意見尚未修正，仍請實施者修正： (1.1) 頁10-7，廣告銷售管理費用說明文字，實施者實際獲配之單元及車位總價值「詳表16-3」誤植尚未修正，請修正為表16-2。	3-1 實施者受任人：力冠丰都市規劃有限公司 陳文伶副理 (1) (1.1) 頁10-7誤植表號配合修正。	第(1)、(2)點，請實施者配合修正，予以採納。另(1.2)點，請實施者依臺北市府都市發展局113年6月12日北市都企

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(1.2) 有關案內2筆市有持分土地參與都市更新後取得之住宅、車位及應領取之差額價金分配方式（即住宅、停車位分配予稅捐處，差額價金分別分配予都發局【該局經管市有持分土地更新後權利價值】及稅捐處【剩餘部分之差額價金】），經實施者說明不符共有關係似與土地登記規則不符，惟查本案市有土地及建物更新前後之所有權人皆為「臺北市」，並非共有關係，又管理機關間為簡化後續管理維護之需調整分配方式，未涉及所有權變動，亦與共有關係無涉，爰仍請實施者依本局及都發局幹事會意見，調整房地及差額價金分配方式。</p> <p>(2) 以下不一致或誤植部分，請實施者釐正：</p> <p>(2.1) 頁9-1，現地安置戶之應負擔費用計算式中，風險管理費與頁10-1金額不一致。</p> <p>(2.2) 頁10-1，地上第1層B棟（東側）樓高超過基準高度之標準單價地上層加成計算式結果有誤。</p> <p>(2.3) 頁12-1，更新後總價值說明文字中，更新後土地及建物總價值與表11-1領銜估價報告評定之更新後總價值金額不一致。</p>	<p>(1.2) 配合辦理，後續將聯繫管理單位確認計畫書修正內容，並協助辦理。</p> <p>(2) 有關頁9-1、10-1、12-1內容不一致部分係為文字誤植，配合更正。</p>	<p>字第 1133019674 號函更改領取更新後權利金，予以採納。</p>
4	<p><b>臺北市稅捐稽徵處（案件當事人）</b></p> <p>請問預定拆遷日為何時。</p>	<p>4-1 實施者受任人：力冠丰都市規劃有限公司 段玉屏協理</p> <p>預定拆遷日是權變計畫核定公告期滿至預定拆遷不得小於2個月，也就是我們預定</p>	<p>第1點，有關預定拆遷日實施者應</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
		<p>拆遷日大概是核定後3個月後，且須取得拆照後才能確定實際拆遷日，但是本案還沒核定，確定時間須以核定日後通知為準。</p> <p><b>4-2實施者：富邦建設股份有限公司 何藝雯協理</b></p> <p>經驗上估計權變計畫核定後公告完成3個月可取得拆除執照，因此搬遷期限大約是核定日起4個月搬遷完成。屆時實施者會發公文詳實通知地主配合時間。</p>	<p>依都市更新權利變換實施辦法第24條第1項規定於權利變換計畫核定發布實施之日起10日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日，無爭點。</p>
5	<p>簡○○(案件當事人)</p> <p>3棟12樓因幹事會權利變換價格有所調整而總價增加，影響本人財務規劃，請實施者說明調整原因及幅度，並與本人討論是否有換戶的必要。</p>	<p><b>5-1實施者受任人：宇豐不動產估價聯合事務所 陳志豪估價師</b></p> <p>本戶有轉管問題，原先修正-5%，經幹事會審議由-5%調整為-3%，因此總價增加。</p> <p><b>5-2實施者：富邦建設股份有限公司 何藝雯協理</b></p> <p>經過權變小組、幹事會審查原因價格變動或因為審議期長涉及個別地主財務規劃問題，如果任何地主有換戶需求實施者都是開放態度，但本案仍需經過委員同意，所以希望在今天會後盡快提供換戶需求。</p>	<p>有關估價及協議換戶部分依審議會決議辦理。</p>

(六)同意本案都市更新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。惟有關本案估價部分，請實施者依委員意見修正，以共同負擔比率維持不變或減少為原則，後續授權予更新處檢視，倘涉及自提修正幅度過大應再提審議會審議。

二、「擬訂臺北市內湖區康寧段二小段238地號等5筆土地都市更新事業計畫及權利變換案」都市更新審議案(承辦人：事業科 宋蕙汝 02 2781-5696轉3085)

討論發言要點：

## (一) 臺北市政府財政局 (公有土地管理機關) (書面意見)

本局前於聽證階段以113年6月13日函所提供之意見，經實施者回應將配合修正者，請實施者確實修正。

## (二) 財政局 陳鈺芳幹事(書面意見)

權變計畫表10-2實施者實分配金額410,532,360元，惟核算廣告銷售管理費之該項金額為411,957,710元，兩者不一致，請釐清。

## (三) 地政局地價科 張家銘幹事(陳振惟代)(書面意見)

1. 權變計畫書，表7-1鑑價結果比較表資料與附錄估價報告書摘要及案附估價報告書不一致。

2. 中信估價報告書：

(1) P. 127比較標的1屋齡2年調整2%與前次書審報告書不符，且與P. 128個別因素調整表不一致，請檢視說明。

(2) P. 133比較標的2「總價較低」文字誤植，請釐正。

## (四) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

表11-4土地他項權利登記清冊表，序號5、6所有權人吳翰賓、蔡宇孝之更新後設定權利範圍與取得之權利範圍不一致，請釐清。

## (五) 交通局 紀韋廷幹事(陳昇陽代)(書面意見)

P. 9-55，倘因基地狹小須於地面層增設車位，請勿將機車位直接設置於臨路側，並將出入口設於地下層車道，以避免出入口橫幅過大影響交通。

## (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。」。

## (七) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(溫靖儒代) (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，另依所附計畫書審議資料表、P. 9-1及

P.9-48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 羅駐諭幹事 (顏于雅代)

建築規劃設計部分無意見。

(十) 莊濼銓委員(出席並提供書面意見)

建議領銜估價師(中信)估價報告書P.71，有關建物個別條件的車道種類項目，可修正為規劃設計或建築規劃等其他類似用語更為妥適。

(十一) 張蓓琪委員(出席並提供書面意見)

地面機車位應避免影響人行通行為宜。

(十二) 簡裕榮委員

針對提列總表風險管理費用定義部分，應係除實施者應承擔未來可能之風險外，另有一部分係包含合理的報酬，以上供參考。後續有關修改提列總表部分，建議再另行討論。

(十三) 林光彥委員

1. 一般工程實務上提列之「間接成本」，其中管理費用部分除投入實質成本外另含有合理報酬，類似於都更案中提列之風險管理費用，另「風險」與「危險」就性質上有很大的區別，譬如行車風險與實際車禍後的實質損害；所以風險的概念不一定會有實質傷害的發生，其意旨為可能發生的危險。為免可能性的危險發生而予以管理，這個部分就形成所謂的「風險承擔」，所以實施者因有管理及承擔都市更新過程中各種可能的風險，故產生對應的報酬。
2. 未來修提列總表時，為避免文字上產生誤會，建議可將「報酬」改為較中性的名詞，如「對價」或「給付」等。

(十四) 王湮筑委員

現基地交通動線因機車車道及汽車車道分設，致基地產生2處破口；為減少後續基地行車動線對巷弄之交通產生衝擊，建議實施者評估將基地南側之機車車位改集中設置於基地北側，並將基地破口整併為一處。惟經實施者說明因基地條件限制且目前機車車道出入口規劃距交通路口有10公尺以上，爰請實施者加強設置汽、機車道出入口警示設施(如反射鏡或進出警示燈等)。

(十五) 吳智維委員

1. 權變計畫P.10-1有關財政局領取現金補償部分，表列所載與說明內容不一致，請實施者釐清後修正。
2. 中信估價報告書P.136，更新後比準車位之面積為5.11坪，與計算權變計畫

表11-3建物登記清冊後之車位面積為9.89坪不一致，請實施者釐清後修正。釐清後倘涉個別因素面積相對應之調整，請估價師一併檢視後順修。

#### (十六) 周淑蕙委員

有關風險管理費用部分，經實施者說明：「該項費用係屬實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬」，惟考量「報酬」係屬已實現可量化之酬勞，另「風險承擔」係屬尚未實現不可量化之因子，故其性質不同，建議實施者釐清後修正。另後續建議一併修正都市更新之提列總表規定。

實施者說明及回應：

- (一) 有關陳情人所陳之租金補貼部分，經實施者將估價師查估後租金補貼金額提供給陳情人並妥予相關說明後，陳情人已無表示其他意見。
- (二) 有關機車車位設置部分，因本案基地狹小，原機車車位規劃分設於基地北側（靠近汽車車道旁）及南側共2處，經前次幹事及權變小組複審會議討論後，為避免基地破口過寬疑慮及機車位集中管理等因素，爰請實施者將機車車位集中留設；故本次依前次會議結論將機車車位集中規劃於基地南側之法定空地上，且機車車道距交通路口有10公尺以上，以減少對現有巷之交通衝擊，人行步道與機車車道重疊部分亦有扣除其人行步道獎勵面積。另配合交通局推廣綠色載具之意見，增設自行車車位並設置於基地西側（臨內湖路三段60巷1弄）。另基地北側（靠近汽車車道旁）因空間限制因素，目前無法集中設置6部機車車位。
- (三) 有關消防局意見，後續配合辦理。
- (四) 有關財政局意見，經檢視權變計畫表10-2實施者實分配金額為411,957,710元，誤植部分將配合修正，其中共同負擔金額及比例仍維持不變。
- (五) 有關地政局意見，權變計畫表7-1鑑價結果比較表資料、權變計畫表11-4土地他項權利登記清冊表及中信估價報告書皆為誤植，後續釐清後，將配合修正。另有關本案車位登記係以大車或小車及數量「部」為登記單位，所以登記面積不影響車位價值。其餘意見將配合修正。
- (六) 有關協議換戶部分，因本案有垃圾及裝卸貨車位臨停需求，經前次幹事及權變小組複審會議結論，該需求應於基地內自行滿足，故會後實施者與原選配之地主協調後，就實施者持有之車位以協議換戶方式協助地主改選並滿足基地車位需求內化，本次改選不影響其他所有權人之權益。

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聽證時提出有關租金補貼（拆遷安置費用）等陳情意見之溝通協調情形，請實施者持續溝通協調。

## (二) 建築規劃設計部分

1. 本案更新單元劃定前經提請本市都市更新及爭議處理審議會第483次審議會，決議請實施者評估公益性、設置活動中心之可行性一事，業經內湖區公所表示因本案基地條件限制，將另覓他處設置；有關提升公益性部分，經實施者說明本案以留設舒適人行步道及消防通行寬度，健全都市發展及防災機能等為由，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案於地面層規劃機車停車位6席，並依交通局意見於地面層新增3席自行車車位，以及規劃垃圾車暫停車位與裝卸貨車位共用等交通規劃修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另請實施者依委員意見加強設置汽、機車道出入口警示設施（如反射鏡或進出警示燈等）。
3. 本案建築規劃設計是否符合建管相關法令規定，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

## (三) 消防救災部分

本案消防救災活動空間規劃及修正情形，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

本案人事行政管理費（5%）、廣告銷售管理費（6%）、風險管理費提列（10.5%）均以上限提列，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

1. 有關估價報告書修正情形及更新後二樓以上均價為797,325元/坪（前次幹事及權變小組為754,322元/坪），請實施者依委員及幹事意見修正。另權利變換登記土地他項權利登記清冊表，請依地政局幹事意見修正。
2. 本案共同負擔比43.75%（前次幹事及權變小組複審為46.09%）之修正情形，請實施者依委員及幹事意見修正，其餘連動部分請一併順修。

## (六) 自提修正部分

有關所有權人施美麗君與實施者協議換戶，經實施者說明不影響其他人權利及共同負擔，並經審議會討論後，予以同意。

## (七) 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，同意給予102.84平方公尺(法定容積7.71%)之獎勵容積。
  - (2)(#10)綠建築標章之建築設計獎勵，同意給予80.06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80.06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)無障礙環境設計獎勵，同意給予40.03平方公尺(法定容積3%)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環境「第二級」。
- (5)(#13)建築物耐震設計獎勵，同意給予26.69平方公尺(法定容積2%)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年內達到住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能「第三級」。
- (6)(#14)時程獎勵，同意給予93.40平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。

## 2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1)建築規劃設計(三)，原則同意給予161.63平方公尺(法定容積12.11%)之獎勵容積，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。
- (2)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40.03平方公尺(法定容積3%)之獎勵容積。
- (3)促進都市更新(二)，本案計有2棟4層樓建築物，同意給予25.71平方公尺(法定容積1.93%)之獎勵容積。

## (八)聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p>臺北市政府財政局(當事人-書面意見)</p> <p>(1)事業計畫頁13-1，本案提列住宅性能評估(無障礙第二級)285,540元，惟依附錄十一-36，該項評定報告書申請費用(領得使用執造後)若扣除評估費用(若無變更則免)60,000元後，含稅金額小計應為92,400元，再加計初步</p>	<p>1-1安邦工程顧問股份有限公司(謝長潤副總)</p> <p>(1)有關住宅性能評估(無障礙第二級)(領得使照後)之含稅費用，將配合財政局意見修正。</p>	<p>第(1)點 有關住宅性能評估(無障礙第二級)費用提列部分，經實施者說明後續配合財政局意見修正，故予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>評估通知書申請費用（領得建造執照後）之含稅金額190,050元，總計應為282,450元，請釐正。</p> <p>(2)另廣告銷售管理費率(6%)、人事行政管理費率(5%)、風險管理費率(10.5%)皆按上限提列，仍請實施者酌予調降，並提請審議會審議。</p> <p>(3)權利變換計畫頁7-3，表7-1之中信不動產估價師聯合事務所之更新前土地價值與頁附錄二-6不一致，請釐清修正。</p> <p>(4)權利變換計畫第拾章更新後分配結果（頁10-1至10-3）之相關權利價值、更新後權利價值及共同負擔等金額皆與頁7-3、8-3之數字不一致，故請重新檢視修正。</p>	<p>(2)本案依據臺北市政府110年1月15日公告之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」計算共同負擔及提列相關管理費，經檢討皆具必要性與合理性。</p> <p>(3)權利變換計畫表7-1之更新前土地價值為誤植，將配合附錄二數值修正。</p> <p>(4)權利變換計畫7-3、P8-3更新前土地價值、利換計畫P.10-1之土地所有權人及權利變換關係人應分配權利價值、以及表格10-1、10-2部分內容誤植，將配合檢視修正。</p>	<p>第(2)點 有關廣告銷售管理費率、人事行政管理費率及風險管理費率部分，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，故不予採納。</p> <p>第(3)點 有關中信估價報告書部分，經實施者說明係屬誤植，後續請配合財政局意見修正，故予以採納。</p> <p>第(4)點 有關更新前後價值、應分配權利價值及部分表格內容，經實施者說明係屬誤植，後續請配合財政局意見修正，故予以採納。</p>
2	<p>吳○○(當事人)</p> <p>(1)三年前約簽署租金補貼約一萬五千元左右，但因都更時程的延宕，實施者是否能提高租金補</p>	<p>2-1安邦工程顧問股份有限公司(謝長潤副總)</p> <p>(1)租金補貼委託估價師評估，後續仍依臺北市政府審議核定權利變換計畫內容為準。</p>	<p>第(1)點 有關租金補貼之陳情意見部分，經實施者說明業</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	貼金額?		於會後與吳君說明後，已無意見，故無爭點。

- (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。