

臺北市都市更新及爭議處理審議會第629次會議紀錄

113年8月20日 府都新字第1136021166號

壹、時間：民國113年7月29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：簡瑟芳副召集人

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、討論提案：

一、「擬訂臺北市大安區通化段五小段191-4地號等24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 鄧伊菱 02 2781-5696分機3079)

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)

案內本署經管同小段191-4地號國有道路用地係以權利變換方式參與都市更新，並已納入本案事業計畫書，本分署原則尊重審議結果。

(二) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)

本案重行提送審議，並請實施者說明及建管處表示意見，因事涉相關機關權責，本局尊重審議結果。

(三) 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)

本處無意見，管有大安區通化段五小段446-1地號道路用地，後續配合都更期程參與都更。

(四) 財政局 陳鈺芳幹事(書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，無意見。

(五) 地政局地價科 陳憶萍幹事(書面意見)

本案未涉估價協審事項，無意見。

(六) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

無修正意見。

(七) 交通局 王少韡幹事(顏瑜代)(書面意見)

無涉交通議題，爰本局無意見。

(八) 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。」。

(九) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(書面意見)

無意見。

(十) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

本案曾辦理都審程序，本府112年1月16日府都設字第1113068287號函核定在案，本次討論議題無意見。

(十一) 建築管理工程處 羅駐諒幹事

有關建築基地內倘已取得百分之百同意書，在建築基地範圍內係得以申請建造執照。

(十二) 林佑璘委員

1. 採權利變換實施之更新案，依都市更新條例規定申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附相關權利證明文件，故適用前揭規定，需於權利變換計畫核定後方得申請建造執照；採協議合建方式實施之更新案，於事業計畫核定後即可申請建造執照。
2. 本案係採部分協議合建、部分權利變換方式實施；道路用地部分採權利變換方式實施，且皆屬於公有土地抵充範圍，建築基地部分採協議合建方式實施，係依建築法規定申請建築執照。本案為更新案，應考量是否因不同法令適用致影響相關權利人權益，倘本案全部公有地依權利變換辦理抵充且無產生相關權益問題，且都市更新條例無明文限制，建築基地於事業計畫核定後依建築法申請建築執照，於法尚無不合。

(十三) 吳智維委員

本案結論部分，建議說明清楚本案申請建築執照之建築基地部分全部為協議合建，道路部分均為公有土地且均採抵充方式，不影響建築基地範圍，故原則同意。

實施者回應及說明：

- 1.本案更新單元範圍雖包含道路用地，但建造執照之建築基地係不能包含道路用地範圍，針對建照申請程序與相關單位討論研商結果，依112年7月28日臺北市議會協調之會議紀錄：「實施者倘能取得住宅區全部基地100%土地所有權人土地使用同意書，本案事業計畫核定後免經權利變換計畫核准，即可依相關規定申請建照」及依113年6月9日臺北市議會協調之會議紀錄：「實施者表示已取得建築基地範圍內全體土地所有權人同意書，自可依建築法及其相關規定申請拆、建照」，故實施者於113年6月25日檢具相關資料函詢建築管理工程處，本府都市發展局於113年7月5日函復申請人得委由開業建築師依建築法及臺北市建造執照申請案首次掛號規定項目審查表，檢附相關文件申請建築執照。
- 2.另依第624次審議會結論，有關實施進度部分，後續請以實際案件執行情形調整，故本案已再調整實施進度。

決議：

- 1.有關本案實施進度，擬於事業計畫核定後三個月向本市建築管理工程處申請建築執照一節，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意以實際案件執行情形調整。後續建築執照之申請由實施者逕依建築法相關規定辦理。
- 2.其餘同第624次審議會決議，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。

二、「變更(第2次)臺北市松山區寶清段二小段353-2地號等21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分機3080)

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.本案公有土地比例10.56%，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，且共同負擔比例高達53.97%，請實施者說明合理性及必要性，酌降共同負擔費用，以維參與者權益。
- 2.請更新本案實施進度表。

(二) 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)

1. 本案前以113年2月6日北市財開字第1133000538號函提供之聽證意見，經實施者於會議資料聽證紀錄表內答覆將配合修正部分，審議會後請確實修正。
2. 本案提列特殊因素費用地質改良工程8,569萬9,950元，經168專案小組會議結論請實施者補充相關外審結果、說明地質改良前後情形並於計畫書加強說明基地特殊性及施作地質改良的合理及必要性，請實施者予以說明後提請議會討論。
3. 依附錄特殊費用審查會議紀要，本案A基地採逆打工法開挖，惟計算貸款利息及風險管理費率加成之工期未相應減少，請實施者說明合理性，提請審議會討論。
4. 查本案權利變換計畫表10-3土地及建築物分配清冊(實施者)未列載協議合建分配情形，為利檢核讓受不動產契據印花稅之實施者獲配房屋現值，仍請另列表呈現協議合建部分之房屋單元及各戶面積。
5. 本案人事行政管理費(5%，原核定5%)、廣告銷售管理費(5.03%，原核定6%)、風險管理費(16%，原核定11.75%)皆以上限提列，又變更(第二次)事權計畫已採用新版提列總表計算相關共同負擔費用，共負比並由36.82%提高至53.97%，且本案產權單純，仍請實施者調降管理費率，以維權利變換地主之權益。
6. 有關新工處權管之公有土地是否可作抵充部分，本案原計畫於民國100年報核，依當時都市更新權利變換實施辦法第13條規定，僅說明無償撥用取得之公有土地可作抵充，迨至103年修法後，新增業經主管機關取得所有權之情形亦可作為抵充；因本案新工處管有之土地為抵稅地，依有償無償劃分原則屬無法辦理無償撥用土地，故當時採領取權利金方式辦理。故應確認本案於權利變換實施辦法之法令適用。

(三) 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)

有關涉及本處經管376-1、384-1、372-1地號等3筆市有道路用地，採權利變換方式，領取權利金後，應由貴處囑託登記為「臺北市」所有，管理機關為「臺北市政府工務局新建工程處」，請實施者修正，餘無意見。

(四) 財政局 黃怡潔幹事(書面意見)

1. 事業計畫第13-3頁讓受不動產契據印花稅提列說明，實施者實際獲配房屋現值計算表註1載明房屋面積詳見權變計畫表10-3，惟該表未見協議合建實施者取得部分。爰請檢附實施者依協議合建方式獲配之房屋單元及面積列表，以利檢核。

2. 本案提列地質改良特殊因素費用8,569萬9,950元，請實施者說明提列外審結果及改良前後效益後，提請審議會審議。
3. 人事行政管理費（5%，原核定5%）、廣告銷售管理費（5.03%，原核定6%）、風險管理費（16%，原核定11.75%）皆以上限提列，查本次變更事權計畫改採用110年版提列總表計算相關共同負擔費用，且營建費用亦改以110年版工程造價要項提列，已貼近實際負擔支出情形，可大幅降低承擔風險程度，共負比並由36.82%提高至53.97%，又本案產權單純，且除實施者及1位不能參與權變之私地主外，僅餘公地主採權利變換方式參與都更，爰請實施者說明提列費率之合理性及必要性，並調降相關管理費率。
4. 事業計畫第13-3頁計算讓受不動產契據印花稅，車公面積之房屋現值，請依規定以標準單價8成計算；另土地公告現值清冊表漏植415-1地號，請一併修正。
5. A基地開挖將採逆打工法施作，惟未減少計算貸款期間（59.4個月）及風險管理費之工期，請實施者說明合理性後，提請審議會討論。
6. 本案廣告銷售管理費係以全案實施者實際分配單元及車位價值計算後，再按權利變換及協議合建比例拆算，建議以權利變換計畫表10-3所列之權利變換及協議合建部分實施者分配權值分別計算。

（五）地政局地價科 張家銘幹事(書面意見)

1. 巨秉估價報告書P.67，土地開發樓上層辦公比較標的個別因素比較調整分析表各比較標的之「樓層位置」調整率有誤（勘估標的樓層位置為4樓），併請釐正試算價格。
2. 巨秉估價報告書P.64，土地開發樓上層辦公比較標的一內含10個停車位，請說明該案例之主建物面積與車位數量配置比例是否合乎當地不動產市場通案情形，及其對交易價格之影響情形。

（六）地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

1. 本案係依都市更新條例第44條規定採部分權利變換、部分協議合建方式，本案都更範圍共有4位所有權人，3位以權利變換方式實施，採協議合建方式辦理者僅有1位，是否屬協議合建範圍，請釐清。
2. 依權利變換計畫P.2-1所述，本案更新單元共21筆土地，實施權利變換範圍為357-3、371-1、372-1、376-1、384-1等5筆土地，惟依地籍整理計畫表11-3、11-4土地/建物登記清冊表，更新前384-3、388-1、390、391、392、393、415-1地號等7筆土地及其上部分建物係依權利變換方式由實施者取得，應屬權利變換範圍，請釐清。

3. 依都市更新權利變換實施辦法第29條規定，依都市更新條例第51條第1項規定，權利變換範圍內列為抵充或共同負擔之各項公共設施用地，應登記為直轄市、縣（市）所有，其管理機關為各該公共設施主管機關。惟依地籍整理計畫表11-2道路用地登記清冊表，更新後係登記為實施者所有，再捐贈予道路用地主管機關，請釐清。
4. 本案地籍整理計畫一、地籍測量及建築物測量第三段內容請釐清松山區寶清段二小段354-1、376-2及393-1地號是否需辦理地籍整理。
5. 本案地籍整理計畫，地籍整理後編地號A、B、C，易與A基地及B基地混淆，建議採其他暫編符號（如甲地號、乙地號、丙地號）。

(七) 交通局 王少韡幹事(李庭維代)(書面意見)

1. 事業計畫書

- (1) P. 3-10，表3-21目標年基地已開發各道路平常日尖峰時段服務水準分析表，與交評報告書P. 3-32不一致，請釐清修正。
- (2) P. 19-51，地面層車道出入口地坪與相鄰人行空間應順平處理，並於圖面標示順平範圍；鋪面系統應避免使用車道磚且延續人行鋪面型式，車道鋪面與人行道鋪面以不同顏色區分，A棟車道出入口仍採用編號C車道磚，請修正。
- (3) P. 19-13，B區車道出入口應標示緩衝空間尺寸，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。
- (4) P. 19-21，A區地下1層規劃資源回收空間，請補充說明如何清運，倘以垃圾車清運應留設垃圾車暫停車位，並請檢討車道出入口至車位動線之淨高是否足供垃圾車通行。
- (5) P. 19-31，B區地下1層規劃垃圾儲藏室，請補充說明如何清運。
- (6) P. 附錄-122、P. 附錄-123，停車供需調查引用交評報告書，請更新。

2. B區新增一席無障礙車位並設置於地面層致2處破口

- (1) P. 19-32，本次於地面層增設無障礙車位以原汽車出入口進出，且車道破口前已經都審核定，爰本局無意見。
- (2) 無障礙車位請檢討車前空間尺寸，其進出動線似易與汽車及機車升降機動線交織，請增設警示設施，並以軌跡圖說明進出動線。
- (3) 請補充騎樓人行淨寬尺寸。

3. A、B區一般事務所、一般零售業皆未集中設置廁所、公用淋浴設施，且無障礙廁所未供公眾使用：本案規劃A區一般事務所1戶、B區一般事務所54戶，有關增設公用淋浴設備供自行車人員使用部分，經實施者說明廁所併同淋浴設施採各戶辦公室及一般零售業獨立設置，倘經審議會同意浴廁以各戶辦公室獨立設置者，本局無意見。

(八) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

1. 計畫書P.19-68及P.19-69，規劃之救災活動空間與植栽位置部分重疊，請確認所規劃之雲梯車操作空間範圍內應保持平坦，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. 計畫書P.19-68及P.19-69，如同一基地有2棟以上建築物，應分別檢討設置救災活動空間。

(九) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(書面意見)

無意見。

(十) 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112年4月18日府都設字第1123004257號函第1次變更設計核定在案，本次所附計畫書與前開核定報告書除B基地地上1層平面及實設綠覆率外，其餘圖說皆一致。
2. 前開調整(地上1層平面及實設綠覆率107.63%調整為109%)，尚符「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定，免辦都審程序。

(十一) 簡文彥委員(出席並提供書面意見)

1. 建築規劃設計之AB基地調配，依113年5月22日國土署函示，仍應維持AB基地之基準容積及符合各建築基地之獎勵上限，A基地若已達獎勵上限，仍應符合都市更新條例第65條規定之上限，無法接受B基地容積。
2. 廁所未集中留設，重點在於如何確保後續「一般事務所」符合土地使用管制之規範，而非以使用需求為放寬理由。

(十二) 簡裕榮委員(出席並提供書面意見)

1. 有關容積調派將容積全部調派至B基地，所有權人在估價權值是否被稀釋。
2. 本擬訂案於108年核定，110年辦理第1次變更，本次係辦理第2次變更，共同負擔比例由原核定36.82%提高至53.97%，請實施者說明是否影響相關權利人權益？

3. 請實施者說明本案涉及道路用地抵充，並將本案B基地容積獎勵全部調配至A基地使用，因涉及權值調整，在估價上將抵稅地歸於哪一建築基地？
4. 本案共同負擔大幅提升，影響相關稅賦計算，日後恐產生稅賦糾紛，故就風險管理費請實施者酌予調降。

(十三) 鄭凱文委員(出席並提供書面意見)

本案業經都市設計審議核准，都審原則是規定「都市計畫不得作住宅的區域，廁所必須集中設置」，B棟廁所未集中留設符合都審通案，但與都市更新審議通案不符，建議兩者審議會之通案原則能有其一致性。至於現行都更容積獎勵部分，是否給予建議依通案處理。

(十四) 張蓓琪委員(出席並提供書面意見)

請說明臨停、裝卸需求於基地內滿足之規劃及動線，無影響外部交通之虞。

(十五) 連琳育委員(出席並提供書面意見)

1. 巨秉估價報告書P. 100，本案採用住宅區比較標的一揚昇君苑位於饒河夜市，估價師原有針對區域因素向下調整，但現無調整，其住宅區域環境較本案差，請估價師考量區域因素對價格之影響。比較標的二中工耘翠因房價表現優於本案，本案已向下調整9%，請估價師考量修正饒河夜市區域因素調整，並反映於本案住宅均價。
2. 有關地政局所提估價選定案例，經估價師說明配合辦理，請補充說明調整內容及對估價的影響。另於168專案會議委員也有提及辦公產品比較標的修正，查目前巨秉估價報告書P. 67總價較高單價也較高、P. 122總價較高單價較低，調整邏輯並不一致，請估價師再檢視修正。
3. 請實施者說明本案配合調整公有公設用地辦理抵充，單元內道路用地是否併同調整都市更新容積獎勵值。
4. 請三家估價師事務所再針對本案道路用地價值，依審定之相關結論進行調整及修正。

(十六) 林佑璘委員

1. 領取權利金即非屬以抵充方式辦理；有關領取權利金前提是實施者與領取人雙方協議，包括領取權利金的時間、金額，倘雙方協議於計畫核定後即發放權利金，依照都市更新權利變換實施辦法第12條規定可囑託登記給實施者，若雙方協議於權變計畫全部完成後發放，應就雙方協議結果辦理。
2. 有關財政局所提抵稅地部分，法條文字應無改變，而是文字解釋上有所不

同，且應無法令適用日問題，因援引規定皆屬都市更新法系，依照中央法規標準法規定原則上從新適用，新工處經管376-1、372-1地號，過去雖為抵稅地，但依現況係屬市有之公共設施用地應納作抵充。

3. 公有公共設施用地，倘透過權利變換發放補償金後，先將產權登記予實施者是否違反相關法規，應先予釐清。

(十七) 于俊明委員

1. 本案新工處管有之道路用地係屬公有公共設施用地，依都市更新條例第51條第1項規定應辦理抵充。因都市更新目的之一為公部門能夠取得公共設施用地，而現在土地即屬公有公設用地，如以權利變換方式，再讓公有公設用地之管有單位領取權利金，似有違上開規定。實施者以協議方式發放權利金並取得公設用地，似與土地法第14條規定有所牴觸，故將問題單純化，本案公有公共設施用地應以抵充方式辦理，協助開闢道路部分則依照都更條例規定辦理。
2. 有關本案A區申請50.48%獎勵下修為50%，因本案屬跨街廓，倘更新單元內無道路用地，則不會超過上限，故建議不宜違反都市更新條例65條規定。
3. 有關風險管理費提列16%部分，建議實施者以財務試算結果與同業利潤率相比較，檢視本案風險管理費率提列之合理性。

(十八) 蕭麗敏委員

1. 本案公有土地部分是抵稅地，係屬有償取得，基本不會以抵充方式辦理，實施者應有所誤解，現實施者擬將補償金發放予公地主，確實可以先辦理囑託登記將產權移轉，但重點應是更新計畫完成後，實施者應把公設用地產權登記予市府。本案若以權利變換方式辦理，權變部分於興建完成後囑託登記對象為市政府則無疑慮。實施者所說核定後60日發放權利金與計畫書內公設用地囑託登記予主管機關，兩者應為不同時間之流程。
2. 本案申請協助取得及開闢公共設施用地獎勵已逾上限15%，故估價方式以等比例折減，現估價師配合扣除抵充地部分，並經實施者說明申請獎勵仍達15%上限，估價方法仍係以等比例折減後計算，惟請實施者再予釐清修正調整後之分配價值。
3. 風險管理費部分，本案為變更案，其法令適用與原核定不同，如回歸個案審議，不應以原核定下修1%之額度定義，以當時上限12.75%下修至11.75%，下修比例應為8%，故本案依前次下修比例檢視，應折減至少1.25%。以原核定案而言，當時經由審議會折減額度可能有不同考量，仍請實施者綜合考量本案下修幅度，並著重說明本案目前面臨之風險與原核定時

有何不同。

(十九) 林家祺委員

1. 有關外審單位常見是由大地技師負責，請實施者說明臺灣大學工學院地震工程研究中心是否具審查資格？
2. 風險管理費部分實施者未就本案特性說明，目前實施者說明理由放在每個都更案都適用，如缺工缺料及國際情勢等，故請實施者針對本案之特性進行說明。

(二十) 吳智維委員

1. 依都市更新條例第51條規定，有7種公共設施用地應列為公共負擔，但可以扣除抵充的土地，抵充的土地主要有三個要件，為原有公共設施用地、未登記土地及無償撥用取得的部分。經查產權，工務局新工處管有之道路用地，就是原有公共設施用地主管機關，符合土地抵充第一種條件，故可作抵充，另國產署所管有之371-1地號是第一次登記取得，係屬無償撥用取得，符合土地抵充第三種條件，其餘國產屬管有之2筆土地係屬抵稅地部分，不得辦理抵充，應估算權利價值。故本案將抵充地扣除，估價師應就其餘土地容積獎勵貢獻度計算其更新前價值及權利金。
2. 有關登記方式部分，都市更新權利變換實施辦法第12條規定，係以權利變換方式參與都市更新事業分配權利金，與補償金不同；補償金係依前開辦法第10條規定辦理所有權移轉登記，實施者於權利變換計畫核定後60日內通知並發放補償金後，所有權移轉登記予實施者，另參與權利變換領取更新後權利金，囑託登記時間點並無規定，依內政部解釋只要地主與實施者雙方合意即可，合意行為可能在權利變換計畫核定後，先行發放權利金並隨即辦理囑託產權移轉登記，惟此時實際工程尚未完竣，無法依都市更新條例第51條及都市更新權利變換實施辦法第29條，辦理囑託登記予公共設施主管機關，因此一般來說，會先權利變換登記予實施者，待權利變換工程完竣後仍應依照權利變換實施辦法第29條規定登記予市政府之公共設施主管機關，因此這是兩階段的事情。若發放權利金後，併同都市更新條例第64條規定辦理權利變換囑託登記，就是一次到位的做法，無須移轉至實施者再到主管機關。
3. 請實施者說明道路用地辦理方式是否為二階段，第一階段係於核定後60日內發放權利金後，依權利變換實施辦法第12條規定囑託登記予實施者，第二階段係在地籍整理計畫章節部分，最終依都市更新條例第51條及權利變換實施辦法第29條規定登記予公有土地管理機關。

4. 有關林委員及于委員所提公有公共設施用地透過權利變換產權登記予實施者是否違反土地法第14條規定之疑慮，故建議實施者於權利變換工程完竣後，一併依都市更新條例第64條規定辦理囑託登記；另權利金發放時點建議可再協調，如待權利變換工程完竣、辦竣產權測量後再予發放，除與囑託時間點較為相近、金額亦相對準確，較不會產生適法上之疑慮。
5. 領銜估價報告書P.118車位比較價格，比較標的三價格似未修正，推定價格為修正前版本的270萬元/個，報告書後面採用的300萬元/個為更新過之價格，請估價師修正。
6. 本案地籍整理，請釐清權利變換範圍，目前實施者在權利變換計畫書圖2-1、圖2-2、P.8-9所認定權利變換範圍是採權利變換實施方式之土地範圍，這部分可能與法規定義有別，依都市更新條例第3條規定，權利變換範圍是指更新單元重建區段，因此不動產估價以更新單元內全部重建區段之價值計算比例，故本案權利變換範圍應為整個更新單元，即重建區段，因分配方式是採部分協議合建、部分權利變換，所以圖2-1表意的權利變換範圍，應為整個更新單元全部，請實施者修正相關圖示及內容。
7. 都市更新條例第51條、權利變換實施辦法第29條，權利變換範圍內公共設施用地及抵充土地部分，依規定應登記為直轄縣市政府、公共設施土地管理機關，故本案採協議合建之私有道路用地，應該在權利變換範圍內登記為縣市政府之主管機關，只是權利價值分配是由道路用地的地主與實施者協議，非以權利變換方式計算道路用地的貢獻容積，計算更新前價值比例分配更新後權利金，本次地籍整理計畫中協議合建之3筆道路用地並無依照上開條例及辦法登記為市有，建議修正。
8. 共同負擔之用地負擔部分，區段內公共設施用地應以扣除可抵充土地後剩餘土地部分，計算其用地負擔，本案的計畫書中所載用地負擔似與規定不符，請實施者併同檢討。
9. 公有土地應依決議配合扣除可抵充部分後計入共同負擔，土地及建物登記清冊囑託登記部分不能超過權利變換取得部分，現實施者採權利變換登記部分價值約4億3,600多萬，依目前計算，未扣除公有地抵充部分約4億1,600多萬左右，表示實施者在囑託登記房地產的價值已超過權利變換範圍，超過部分意即實施者有取得部分協議合建的房地，不能囑託登記。協議合建部分則由實施者自行送件，以上情形提醒實施者注意。

(二十一) 周淑蕙委員

1. 有關風險管理費率僅說明依規定提列，並無相關說明可支持實施者提高風險管理費率至16%，依110年提列總表之風險管理費提列說明，分規模級別、

人數級別提列，以最高級別面積達5,000平方公尺以上、人數126人以上，最高可提列14%，再加上更新期間加成率，最高以16%為上限，表示該級距最高僅能提升2%，惟本案較原核定提高4%，實施者應具體提出承擔風險程度超過提列總表規定最高級距之案件風險，並建議應酌予調降2%。

2. 如果風險管理費依照實施者所述皆以貸款期間加成，未來每個更新案皆是以上限提列16%，提列總表分級制度就失去其意義；現實施者說明可配合調降為15%，即本案原級距上限12.5%再加2.5%，故實施者應具體說明加成部分超過最高級距可加成2%之風險原因，故本案風險管理費應以14.5%為上限。

(二十二) 陳建華副召集人

1. 請實施者說明公有道路用地改以抵充後是否影響權利變換分配。
2. 本案共同負擔比率增加較多，雖只有一位私有所有權人，但其繳納稅金金額可能有較大差距，以致發生地主於繳稅時，開始陳情之情形，請實施者說明地主是否知悉相關內容？並提醒實施者向私有所有權人說明其差異。
3. 本案除A基地管委會設置空間外，尚有B基地廁所未集中設置之議題，請實施者考量刪除建築規劃設計(四)獎勵。

(二十三) 都市更新處

1. 都市更新容積獎勵上限皆係以都市更新條例第65條規定檢討，經內政部函釋說明建築容積獎勵之核給，仍應符合本條例第65條第1項、第2項各款各該建築基地獎勵後之建築容積上限規定；另有關申請之獎勵要如何配置，於同一事業計畫申請之獎勵於更新後跨街廓調配使用，法無特別限制。
2. 因本案更新單元範圍為跨街廓之2筆建築基地，依內政部113年5月22日國署更字第1130048765號函釋說明，係各建築基地申請之獎勵容積不得超過1.5倍上限，現因A區申請獎勵已逾上限，經實施者說明配合調降，以符上限規定；只是就建築規劃設計部分，實施者規劃將小基地(B區)全部容積獎勵調配至大基地(A區)，要請實施者說明合理性、必要性後並請審議會決議。
3. 本市都市更新案特殊因素費用委託審查原則已載明受理委託審查機關、團體共12個單位，國立臺灣大學工學院地震工程研究中心為可委託審查單位之一。
4. 原核定與本次變更皆申請協助開闢道路獎勵，因新舊容積獎勵辦法之獎勵值計算方式不同。目前計算#8容積獎勵，通案皆以擬訂案報核當期公告現值為計算基礎。本案協助開闢計畫道路獎勵以108年5月修正公告之都市更新建築容積獎勵辦法以土地公告現值計算，請實施者修正以擬訂事業計畫報核之土地公告現值計算，另其他容積獎勵申請項目之保證金額計算請實

施者併同以擬訂報核時之土地公告現值核算。

實施者回應及說明：

(一) 公有土地管理機關意見回應

1. 有關國產署、財政局所提相關管理費率、共同負擔比例等意見，主要係因本案評價基準日調整、財務計畫改依110年版提列標準計算故有所提升；另實施進度部分配合修正。
2. 有關財政局提及提列特殊因素工程費用議題，本案地質改良費用業經臺灣大學工學院地震工程研究中心審查完竣，審查結果已說明地質改良施作之必要性及合理性，且本案特殊因素工程之提列費用低於審查結果費用。
3. 本案採逆打工法施作旨在考量保護鄰房安全，降低未來施工期間對鄰房之影響風險，且近年工程營造業在缺工、缺料影響下，本案預估實際工期已超過目前提列的47.4個月，採用逆打工法加快工程進度，期能使實際工期貼近本案提列期程。
4. 有關印花稅及銷售管理費計算部分，配合財政局意見，於計畫書中載明協議合建分配情形。
5. 有關工務局新建工程處管有之道路用地，前依公地主函文表示以領取權利金方式參與都市更新，有關權利金發放係以都市更新權利變換實施辦法第12條規定辦理，於權利金發放後送請主管機關辦理囑託移轉登記給實施者，且實施者承諾於道路開闢完竣後，於產權登記時再移轉予新工處。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案每個基地有不同特色，為了讓商業用途與住宅用途可以得到合理的空間使用，考慮小基地鄰近南京東路因此將商業空間集中於小基地有助營運，也因小基地建築單層面積較小，將其定位為個人工作室，促使事務所靈活使用，考量近年防疫趨勢及需求，將廁所配置在各戶別內方便各戶使用，因單元面積小，集中設置廁所恐造成社區安全營運及衛生管理的困難與負擔，且受到法令限制可建築範圍縮減且需逐層退縮，會在每戶產生公共廁所管線轉管問題。
2. 本案全案容積獎勵申請50.29%，超過上限以50%申請，可配合審查意見下修A區申請之獎勵為50%，全案約下修15.60平方公尺。有關本案容積獎勵調配，於原核定即採調配容獎進行建築規劃，考量B基地狹長且不規則，建築配置有空間不利使用及對鄰地周遭環境不友善，且基地狹窄不利深開挖，為避免鄰損與保護鄰房，將B基地獎勵容積調配至A基地。

- 3.有關交通局幹事所提建築設計意見，配合於計畫書圖說補充標示車道鋪面系統、出入視角、警示設施及騎樓淨寬。地下室垃圾清運部分，本案規劃A基地垃圾車可通達地下室，且車道出入口至車位動線之淨高符合規定，亦配合於圖面補充標示；B基地因規劃機械停車並於地下一層留設垃圾處理空間，管理人員可使用機車升降機運至地上一層之裝卸車位，完成垃圾清運。另本案配合168會議決議於B基地新增之無障礙車位與原規劃汽車以同出入口進出，未新增車道破口。

(三) 消防救災部分

依消防局意見配合修改A、B棟消防救災活動空間圖面，植栽及障礙物等於圖面補充標示。

(四) 財務計畫部分

- 1.本案配合審查意見，有關印花稅及銷售管理費列表呈現實施者於協議合建分配之房屋單元及各戶面積載明於計畫書，以利檢核。
- 2.本案特殊因素費用已經外審單位臺灣大學工學院地震工程研究中心審竣其地質改良施作之必要及合理性，A基地鑽探報告顯示地表下方8.7公尺至37公尺為軟弱黏土層，本案開挖深度約23公尺開挖變形須以地質改良施作輔助，施作後防土壁側向變位量由5.2公分降至4.8公分，有效控制變形角變量得以保護鄰房及本案工程施作安全；B基地雖開挖深度較淺，但地表下方7公尺至20公尺為軟弱黏土層，故建議施作地質改良工程使側向變位降低至3公分。外審單位審查結果已檢附於計畫書，且本案特殊因素工程之提列費用皆低於審查結果費用。有關委員詢問外審單位之審查資格，臺灣大學工學院地震工程研究中心審查委員大地專業為鄭富書教授，具規劃及研擬大地工程經驗。
- 3.有關財政局幹事所提本案採逆打工法施作，以現今市場情形預估工期已超過本案提列之47.4個月，且本案規劃逆打工法施作旨在保護鄰房安全及降低開挖風險，且本案逆打工法費用由實施者自行吸收未提列共同負擔。
- 4.本案是否因產權單純而需捐贈都市更新基金，由於本案係經長達18年之整合，私有所有權人自民國100年辦理報核之11人(扣除公有2人)整合至本次變更剩餘2人，且原所有權人涉及永久地上權、占有他人土地舊違章、抵稅地、假扣押土地法拍等情事，應非屬產權單純案，且本案協助開闢計畫道路之開闢範圍遠超於獎勵申請額度、留設南北向開放人行空間等，應為公益性回饋。
- 5.有關本案共同負擔提列之管理費率，因法令變動，實施者選擇以110年提列

總表及工程造價，致使共同負擔計算結果上升，同時估價亦有相應調升，本案以民國110年公告提列總表計算後廣告銷售管理費率已有下修，風險管理費率部分，雖以提列標準計算規模與人數級別之費率為12.5%，但本案依共同負擔提列總表規定，本案貸款期間為59.4個月，實際計算費率達18.25%，高於提列上限16%，爰以16%提列。本案風險管理費率於原報核時，依規定提列12.75%，後依審議決議下修1%，懇請審議會依原核定審議決議下修1%以15%辦理。原核定提列費用與當時點發包價格差異較小，而本次變更時價格已產生落差，且本案周遭環境以大樓居多影響施工機具進出，雖基地環境與原報核時點差異不大，但許多施工規範已和以往不同，皆造成本案實施者執行階段發包及施工工期之風險，實施者同意配合依委員意見，下修本案共同負擔提列風險管理費率至14.5%。

(五) 權利變換及估價部分

1. 本案若於權變階段公共設施用地直接登記予管理機關，則無法發放權利金給公地主，本案已於計畫書載明計畫核定後60日內發放權利金。公有公共設施用地若以抵充方式辦理，新工處經管抵稅地及一般道路用地皆為抵充則無更新前權利價值；國有財產署經管其中一筆土地屬於可無償撥用，也納入抵充範圍，另外國有財產署兩筆土地為抵稅地部分，依規定為現金補償，估價上也會作相對應的調整。
2. 實施者配合審議會決議，依都市更新條例第51條規定，將應屬抵充範圍公共設施用地辦理抵充。國產署持有抵稅地仍按其價值計算，於核定後60日內發放，道路用地部分並於權利變換工程完竣後，一併囑託登記予新工處。有關辦理抵充後權利價值調整，對本案二位私有土地所有權人的價值及權益影響不大。有關本案容積獎勵協助開闢道路用地部分，扣除抵充公有土地計算，仍超過容積獎勵申請上限，不影響容積獎勵額度，而國產署的抵稅地價值會因其他公共設施用地辦理抵充後，依容積獎勵貢獻度調整更新前價值，在估價計算上亦不會變動太大。
3. 有關本案與原核定共同負擔比例變動，本案依循提列總表版本為110年7月，工程造價要項版本為110年1月，因援引法規時點、工程營建單價及估價評價基準日皆與原核定不同，共同負擔比自36.82%提升至53.97%。
4. 有關更新後估價修正，本案已依168專案小組審查意見修正坡道機械車位價格調整，且辦公室案例採用年期較新之比較案例並擴大案例選取範圍，配合審查意見更換較新的比較標的成交案例，車位部分配合調整，本案區域案例分析價格調整都在合理範圍內，修正後A基地店面均價增加4萬元/坪，二樓以上均價增加1.5萬元/坪，車位均價增加30萬元/個；B基地均價亦修正增加0.99萬元/坪，後續配合地政局幹事意見修正估價。

5. 有關地政局幹事意見，樓上層辦公比較標的一配置10個車位合理性部分，本案配合修正調高面積單價，另樓層效用比誤植部分於修正後不影響樓層均價變動。
6. 有關連委員提醒估價報告書價格調整邏輯，估價報告書P.122修正邏輯是正確的，後續依提醒修正P.67的調整邏輯。考量本案更新後以寶清街進出，比較條件因受北側及東側接鄰南京東路及基隆路高架橋影響因此住宅環境表現較差，考量與比較標的一的環境因素調整互有優劣故無調整，且比較案例有河景，對於本案的評估已屬樂觀。
7. 本案係依都市更新條例第44條規定辦理部分權利變換部分協議合建，有關權利變換與協議合建範圍，應尚符合規定。依委員提醒，本案修正計畫書圖權利變換範圍標示，登記清冊如協議合建部分非屬囑託登記的範圍，配合委員意見修正。
8. 本案私地主杜小姐已出具同意書，表示願意配合本次審議會的變動並接受修正後結果，且實施者已向杜小姐充分說明，地主已了解有關其稅賦負擔上的變動，感謝提醒。

(六) 建築容積獎勵部分

1. 本案於原核定階段已有申請協助開闢道路獎勵額度約9%，本次辦理變更與原核定差異在於獎勵規定計算方式不同。有關計算本項容積獎勵是否可以變更報核日當期公告現值做計算，依內政部函示為法無明文規定，目前所有估價及共同負擔成本計算皆依變更報核日為基礎，應維持一致性。若依意見修正以本案擬訂當期公告現值計算本項獎勵仍會超過申請上限，配合審議決議修正，其餘申請容積獎勵項目之保證金額配合審議併同修正以擬訂當期公告現值計算。另有關新工處經管土地依決議辦理抵充後，本項獎勵不計入應辦理抵充之公有地計算，獎勵額度仍超過獎勵值上限，以上限申請。
2. 本案因應基地特性，為使商業空間及住宅空間使用有良好營運管理與空間規劃，將所有商業部分面積集中留設在B基地，A基地保留部分商業空間於商效比較好的寶清街，另一側計畫道路則留設門廳，希望讓兩個社區有良好的管理與使用。依審議原則規定本案在一樓、二樓設置商業使用、商業比例也符合規定且面積大於通案原則規定，希望審議會同意住宅設置門廳，讓社區有良好營運管理規劃。本案配合審議決議刪除建築規劃設計(四)容積獎勵。
3. 有關刪除之容積獎勵影響樓地板面積部分，建築規劃設計擬調整A基地地上一層門廳挑高，修正變動範圍不涉及都市設計審議核定後應辦理變更項目，

後續修正完成將依審議決議與都市設計科確認是否涉及都市設計審議變更事項。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計業經本府112年4月18日核備，A、B區一般事務所廁所未依168專案小組決議及通案審議原則集中設置，經實施者說明並經審議會討論後，同意一般事務之廁所依都市設計核備版本留設。另本次併同獎勵獎勵修正致建築規劃設計調整，請實施者釐清是否須辦理都市設計變更程序。
2. 本案為跨街廓之更新單元，A基地申請50.48%容積獎勵已逾都市更新條例第65條規定，請實施者依都市更新條例規定調降為50%；另本案B基地(都更獎勵1054.40m²及台北好好看二獎勵141.71m²)皆移至A基地，經實施者說明因B基地受建築條件限制，且為減少深開挖等情形，故將B基地容積獎勵移至A基地進行建築規劃設計，且業經都市設計審議核備，並經審議會討論後，予以同意。另交通規劃部分請實施者依交通局意見修正及標示相關圖面。

(二) 消防救災部分

本案消防救災活動空間修正情形，業經168專案小組討論後予以同意，經實施者說明並經審議會討論後，請實施者再依消防局意見於計畫書補充標示、說明及檢討。

(三) 財務計畫部分

1. 本案實施方式係採部分權利變換、部分協議合建，惟實施者未依168專案小組決議，將印花稅及銷售管理費之協議合建部分應載明實施者折價抵付獲配，請實施者配合修正載明實施者獲配情形。
2. 本案提列特殊因素費用，地質改良工程費用85,699,950元，經實施者說明外審結果、合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。另有關財政局所提採逆打工法施作而未縮短貸款期間、工期意見，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意維持。
3. 本案加強公益性回饋部分，原核定未請實施者依通案捐贈總銷金額千分之一予都更基金，前經168專案小組討論，本案應屬產權單純案件，經實施者說明本案於100年報核時共有13位所有權人，係經整合後使本案產權單純化，並經審議會討論後，同意維持原核定內容。
4. 本案申請變更並改以110年提列總表，人事行政管理費提列5%(原核定5%)，廣告銷售管理費提列5.03%(原核定6%)、風險管理費提列16%(原核定

11.75%)，經實施者依168專案小組決議補充說明合理性、必要性，並經審議會討論後，風險管理費調降至14.5%，並請實施者再補充說明本案風險與原核定時之差異性及導致費率上升原因，餘人事行政管理費、廣告銷售管理費率，予以同意。

(四) 權利變換及估價部分

1. 本案權利變換計畫道路用地登記清冊表之更新後之受配對象為實施者，未依168專案小組討論修正為「市政府」，經實施者說明並經審議會討論後，權利變換範圍內之道路用地，請依規定登記為本市所有，並於權利變換工程辦竣後一次性辦理囑託產權登記；公有道路用地辦理抵充、權利變換範圍標示、容積獎勵計算、共同負擔、更新後權利金、估價部分，請依委員及幹事意見修正。
2. 本案更新後二樓以上均價分別為A基地916,394元/坪、B基地781,185元/坪，共同負擔比53.97%(原核定36.82%)，實施者業依168專案小組決議調降共同負擔比，至針對估價修正內容，請依委員及幹事意見修正，以維持或下修本案共同負擔比例為原則。

(五) 建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1)(#8)協助取得及開闢公共設施用地獎勵，本項獎勵業經168專案小組討論，並經審議會討論後請實施者扣除抵充部分，且公告土地現值以擬訂事業計畫報核日計算，原則同意給予A基地1,729.56平方公尺(法定容積15.00%)、B基地321.00平方公尺(法定容積15.00%)，全案計2,050.56平方公尺(法定容積15.00%)之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。
- (2)(#10)取得候選綠建築證書之建築設計獎勵，同意依168專案小組會議結論給予A基地922.43平方公尺(法定容積8.00%)、B基地128.40平方公尺(法定容積6.00%)，全案計1,050.83平方公尺(法定容積7.69%)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A基地「黃金級」、B基地「銀級」以上。
- (3)(#11)智慧建築標章之建築設計獎勵，同意依168專案小組會議結論給予A基地691.82平方公尺(法定容積6.00%)、B基地128.40平方公尺(法定容積6.00%)，全案計820.22平方公尺(法定容積6.00%)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「銀級」以上。

- (4)(#13)建築物耐震設計獎勵，同意依168專案小組會議結論給予A基地1,153.04平方公尺(法定容積10.00%)，全案計1,153.04平方公尺(法定容積8.43%)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)(#15)基地規模獎勵，同意依168專案小組會議結論給予A基地487.70平方公尺(法定容積4.23%)、B基地277.84平方公尺(法定容積12.98%)，全案計765.54平方公尺(法定容積5.60%)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(二)，本案基地開發設置雨水流出抑制設施，為法定雨水貯留量二倍以上，同意依168專案小組會議結論給予A基地115.30平方公尺(法定容積1.00%)、B基地21.40平方公尺(法定容積1.00%)，全案計136.70平方公尺(法定容積1.00%)之獎勵額度。
- (2)建築規劃設計(三)，原則同意依168專案小組會議結論給予A基地259.96平方公尺(法定容積2.25%)、B基地113.16平方公尺(法定容積5.29%)，全案計373.12平方公尺(法定容積2.73%)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，並納入住戶規約中載明。
- (3)建築規劃設計(四)，本項獎勵未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，經實施者說明並經審議會討論後，請實施者予以刪除。另刪除之獎勵額度，經實施者說明擬調整A基地地上一層門廳挑高，並經審議會討論後，予以同意。
- (4)新技術之應用，本案規劃7部充電汽車位、8部充電機車位，同意依168專案小組會議結論給予A基地115.30平方公尺(法定容積1.00%)，全案計115.30平方公尺(法定容積0.84%)之獎勵額度；後續請實施者於圖面標示位置，充電柱之設備規格請比照臺北市停車管理工程處接受民間充電柱捐贈注意事項之規定辦理，並納入住戶規約中載明。
3. 臺北好好看一系列二容積獎勵，業經本市都市設計及土地使用開發許可審議核定在案，A基地同意給予784.07平方公尺(法定容積6.80%)、B基地同意給予141.71平方公尺(法定容積6.62%)，全案計925.78平方公尺(法定容積6.77%)之獎勵額度。
4. 有關都市更新容積額度，後續授權更新處覈實計算後給予，請實施者併同修正相關建築圖面後，向本府都市發展局確認是否涉及都市設計審議變更。

另各項容積獎勵保證金，同意以擬訂事業計畫報核時之公告土地現值計算。

(六) 聽證紀錄

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 決議 |
|----|---|--|---|
| 1 | <p>財政部國有財產署(案件當事人)(書面意見)</p> <p>1. 查所附權利變換計畫書第10-3頁表10-2土地及建築物分配清冊，領取權利金之受配人姓名及應分配權利價值，似未列出，請實施者確認。</p> <p>2. 請提供3家估價師報告供參</p> | <p>實施者受任人：丹棠開發股份有限公司 廖育珉資深規劃師</p> <p>1. 表10-2是呈現土地所有權人參與權利變換，按其更新後權利價值進行建物、車位選配的「分配情形」。公有土地管理機關以更新後應分配權利價值領取權利金，且不選配建物、車位，故於更新後欄位無受配人、應分配權利價值、建物及車位，並已於備註1及3說明公有土地管理機關為領取權利金。</p> <p>2. 113年1月22日寄發聽證通知函內，有提供臺北市都市更新處審議服務平台連結，本案完整計畫書及相關文件內容已公開上網，所有權人可前往閱覽。</p> | <p>第1、2點實施者已說明，無爭點。</p> |
| 2 | <p>臺北市政府財政局(案件當事人)(書面意見)</p> <p>(一)事業計畫</p> <p>1. 工程費用</p> <p>(1)本案提列地質改良工程特殊因素費用新臺幣(下同)8,569萬9,950元，請實施者說明外審結果，後續提請審議會審議。另查附</p> | <p>實施者受任人：丹棠開發股份有限公司 廖育珉資深規劃師</p> <p>(一)</p> <p>1.</p> <p>(1)本案地質改良工程於112年4月17日經國立臺灣大學工學院地震工程研究中心審查有施作的必要性，且所審查金額高於原提列共同負擔金額，實施者維持原提列金額，自行吸收差</p> | <p>(一)</p> <p>1.</p> <p>(1)有關特殊因素費用外審結果合理性及必要性業提會討論，依審議會決議辦理。</p> |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 決議 |
|----|--|---|---|
| | <p>錄十四之特殊因素費用審查會議紀要所載，本案開挖將採逆打工法，請說明本案工期是否縮短，及是否需調整貸款期間等相關連動數值。</p> <p>(2)第13-7頁表13-4營造工程費用估算表，總計數及合計數皆有誤，請修正。</p> <p>2. 建築師規劃設計費：本案以建築師酬金標準中級提列6,164萬4,248元，另檢附A、B基地及立面設計等3份建築師合約，其中立面設計建築師合約係以日幣計價，請實施者說明建築師合約總金額，並以合約及酬金標準計算金額擇低提列。</p> <p>3. 讓受不動產契據印花稅</p> <p>(1)第13-3頁A基地土地公告現值清冊表，漏列415-1地號之公告現值，另平均公告土地現值計算式之數字顛倒誤植，請一併修正。</p> | <p>額部分。</p> <p>考量週邊皆為10層以上建物，採逆打方式避免施工造成鄰損，而且本案開挖至地下六層、基地進出口小、施工動線不佳、缺工缺建築機械等因素，施工上有困難，工期無法節省。</p> <p>(2)後續配合修正總計誤植處。</p> <p>2. 建築師費用合約總金額高於以建築師酬金標準表中級費率計算之金額，本案已採低值提列，建築設計費用按酬金標準表中級費率提列。</p> <p>3.</p> <p>(1)配合修正。</p> | <p>(2)請實施者配合修正，予以採納。</p> <p>2. 實施者已說明，無爭點。</p> <p>3.</p> <p>(1)請實施者配合修正，予以採納。</p> |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 決議 |
|----|--|--|--|
| | <p>(2)第13-3頁更新後實施者實際獲配房屋現值表，請另外將協議合建分回之各戶房屋單元及面積列表呈現，以利檢核。另協議合建獲配之車公面積6,574.83平方公尺，依權利變換計畫第10-1頁註2所載為A棟全部車公面積，請釐清A棟全部車位是否皆由實施者獲配。</p> <p>(3)計算讓受不動產契據印花稅及營業稅之房屋現值，地下層（車公）部分請依本市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點規定，按標準單價8成核計。</p> <p>4. 本案人事行政管理費（5%）、廣告銷售管理費（5.03%）及風險管理費（16%）之費率均以上限提列，共負比高達53.97%，遠高於原事業計畫核定之36.82%，且本案權屬相對單純，仍請實施者合理調降相關管理費率，以維權利變換戶之權益，後續提請審議會審議。</p> | <p>(2)涉及協議合建部分屬土地所有權人及實施者之合建契約履行義務，故不載明其約定事項。表10-3已載明實施者於權利變換及協議合建部分所獲配之單元，且權利變換部分無分配車位，A棟汽車位皆為實施者協議合建獲配部分。</p> <p>(3)配合修正。</p> <p>4. 惟本案時程歷時較長，且建築規劃設計、援引法令規定時點、營建單價皆與原核定不同，且本次變更僅風險管理費率相較原核定高。</p> | <p>(2)業經提會討論，依審議會決議辦理。</p> <p>(3)請實施者配合修正，予以採納。</p> <p>4. 有關相關管理費率及共同負擔，業經提會討論，依審議會決議辦理。</p> |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 決議 |
|----|--|--|---|
| | <p>5. 本案事業計畫漏未附第9章重建區段之土地使用計畫，請修正，並請確實修正平均土地公告現值相關計算過程。</p> <p>(二)權利變更計畫</p> <p>1. 上開事業計畫意見，於權利變換計畫有關費用及共同負擔章節，請併同修正。</p> <p>2. 第7-2頁表7-1三家鑑價機構鑑價結果比較表之呈現方式，與估價報告書不同，請統一；另巨秉不動產估價師聯合事務所之更新後房地總價值加計停車位總價值，與合計數不一致，請釐清修正。</p> <p>3. 第10-2頁權利金發操作業一節，本府工務局新建工程處所管為臺北市有土地，故其領取更新後權利金所引之法源，請修正為「臺北市市有不動產參與都市更新處理原則第7點」。</p> <p>4. 第10-2頁，實施者擬於本案權利變換計畫核定後60日內發放權利金，並列冊送請主</p> | <p>5. 113年1月22日寄發聽證通知函內，有提供臺北市都市更新處審議服務平台連結有完整計畫書章節，另本案完整計畫書及相關文件內容已公開上網，所有權人可前往閱覽。</p> <p>(二)權利變更計畫</p> <p>1. 後續配合修正。</p> <p>2.</p> <p>(1)表7-1依「臺北市都市更新事業及權利變換計畫書範本製作及注意事項」格式製作，因本案A、B基地產品定位不同，後續配合調整該表呈現。</p> <p>(2)僅更新後房地總價值為誤植，後續配合修正誤植處。</p> <p>3. 後續補充領取更新後權利金所引法源，加註「臺北市市有不動產參與都市更新處理原則第7點」。</p> <p>4. 本案發放權利金時點依內政部102年3月22日台內營字第1020802230號函，由土地所有權人及實施者約定後，納</p> | <p>5. 請實施者配合修正，予以採納。</p> <p>(二)</p> <p>1. 請實施者配合修正，予以採納。</p> <p>2. 請實施者配合修正，予以採納。</p> <p>3.~4. 有關新工處領權取利金及權利金發放時點等業提會討論，依審議會決議辦理。</p> |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 決議 |
|----|---|--|--|
| | <p>管機關囑託辦理權利變更登記，查內政部102年3月22日台內營字第1020802230號函「……，權利變換關係人與實施者達成分配權利金約定後之相關登記，非屬上開得囑託登記之範圍」，請釐清發放權利金後是否可辦理囑託登記。</p> | <p>入權變計畫辦理。 發布前述解釋函時，對於發放權利金後之登記時間及方式，並無立法明文，故權利變換實施辦法於103年1月16日增訂第7條之4條（今第12條），明訂以囑託登記方式辦理。 第二點第五項公告現值部分，實施者也配合修正</p> | |
| 3 | <p>臺北市府工務局新建工程處(案件當事人)(書面意見)</p> <p>1. 經檢視本案擬協助開闢更新單元內、外之8米計畫道路土地取得方式有權利變換、協議合建及捐贈等，惟查【都市更新案權利變換計畫審議版】表3-1公共設施用地更新後權屬一覽表之所有權人/管理人似為更新前資料，請釐清並修正為更新後權屬。</p> <p>2. 另【都市更新案權利變換計畫審議版】表11-2道路用地登記清冊表之更新後土地所有權人為北基建設股份有限公司，惟查該表所列357-3、371-1、376-1、384-1、372-1地號等5筆土地</p> | <p>實施者受任人：丹棠開發股份有限公司 廖育珉資深規劃師</p> <p>1. 表3-1為說明公共設施用地預計取得方式，與更新後權屬無涉，後續配合修正表名，以利審閱。</p> <p>2. 本案公有土地所有權人皆表示採領取更新後權利金方式辦理，依權利變換實施辦法第12條規定，以權變方式參與分配權利金者，於權利金發放後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更登記至北基建設股份有限公司，後續</p> | <p>1. 實施者已說明，無爭點。</p> <p>2. 有關公共設施用地登記部分，業提會討論，依審議會決議辦理。</p> |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 決議 |
|----|--|---|----------------------|
| | <p>(其中涉及本處經管376-1、384-1、372-1地號市有土地)係採權利變換方式參與都市更新,依都市更新權利變換實施辦法第29條規定,權利變換範圍內之各項公共設施,應登記為直轄市、縣(市)所有,其管理機關為各該公共設施主管機關,故請釐清並修正更新後土地所有權人為臺北市/臺北市政府工務局新建工程處。</p> <p>3.請補充說明本案以協議合建參與更新之公共設施用地(354-1、376-2、393-1地號土地)更新後之權屬情形。</p> | <p>由實施者承諾協助開闢完竣後捐贈土地予臺北市政府工務局新建工程處。</p> <p>3.本案道路用地354-1、376-2、393-1地號等3筆土地以協議合建實施方式,因無囑託辦理地籍測量之規定,後續由實施者承諾協助開闢完竣後捐贈土地予臺北市政府工務局新建工程處。</p> | <p>3.實施者已說明,無爭點。</p> |

(七) 同意本案變更(第二次)都市更新事業計畫及權利變換計畫審議修正後通過,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、「擬訂臺北市士林區百齡段三小段212-1地號等8筆(原7筆)土地都更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人:事業科 王竹君 02 2781-5696轉3067)

討論發言要點:

(一) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

本局無意見。

(二) 地政局地價科 徐子偉幹事(書面意見)

本案未涉估價協審事項，無意見。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

無修正意見。

(四) 交通局 葉志韋幹事(葉英斌代)(書面意見)

無意見。

(五) 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。」。

(六) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(陳朱廷代)(書面意見)

無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

本案曾辦理都審程序，本府113年1月30日府都設字第1133000151號函核定在案，本次所附計畫書與前開核定報告書一致，故無意見。

(八) 建築管理工程處 羅駐諒幹事

無意見。

(九) 簡文彥委員

廁所應集中留設。

實施者回應及說明：

1. 本案1至24樓廁所皆依法規集中留設在梯廳旁，各層樓皆有標示。
2. #6建築物結構安全條件獎勵部分，經檢討212-4地號雖於建物套繪圖上有合法房屋證明函號，惟無法取得相關證明函，故刪除212-4地號獎勵值，因總獎勵值額度仍超過上限值，故以上限值計算。

決議：

(一) 建築設計部分

本案都市設計業經本府113年1月30日取得核備，實施者業依168專案小組會議決議修正植栽樹木與鄰棟間隔以符合人行道連續性及後院深度等，經實施者說明皆符合建管相關法令規定，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 消防救災部分

本案消防救災活動空間修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 財務計畫部分

本案係採協議合建方式實施，財務計畫得以簡化方式辦理，經實施者說明並經審議會討論後，予以確認。

(四) 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)，實施者業依168專案小組會議結論補充原建築基地面積之計算及檢附證明文件，同意給予759.06平方公尺(法定容積7.03%)之獎勵額度
- (2) #10(綠建築標章之建築設計獎勵)，同意依168專案小組會議結論給予647.46平方公尺(法定容積6.00%)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。
- (3) #11(智慧建築標章之建築設計獎勵)，同意依168專案小組會議結論給予647.46平方公尺(法定容積6.00%)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「銀級」以上。
- (4) #14(時程獎勵)，同意依168專案小組會議結論給予755.37平方公尺(法定容積7.00%)之獎勵額度。
- (5) #15(基地規模獎勵)，同意依168專案小組會議結論給予733.79平方公尺(法定容積6.8%)之獎勵額度。
- (6) #16(全體同意採協議合建實施)，同意依168專案小組會議結論給予539.55平方公尺(法定容積5%)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(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，同意依168專案小組會議結論給予107.91平方公尺(法定容積1%)之獎勵額度。
- (2) 建築規劃設計(三)，因本案北側及西南側留設人行步道採分段設置，實施者業依168專案小組會議結論補充任一側人行淨寬達1.5公尺，原則同意給予681.60平方公尺(法定容積6.32%)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，並納入住戶規約中載明。
- (3) 建築規劃設計(四)，同意依168專案小組會議結論給予323.73平方公尺(法定容積3%)之獎勵額度。
- (4) 新技術之應用，本案規劃4部充電汽車位及8部充電機車位，同意依168專案小組會議結論給予107.91平方公尺(法定容積1%)之獎勵額度，後續請實施者於圖面標示位置，並納入住戶管理規約。
- (5) 促進都市更新(二)，本案計有3棟5層樓建築物，同意依168專案小組會議結論給予173.13平方公尺(法定容積1.6%)之獎勵額度。

3. 本案申請容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果給予4,316.40平方公尺(法定容積40%)之獎勵額度。

(五) 聽證紀錄

本案係以協議合建方式實施，經取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，得依都市更新條例第33條第1項第4款規定免辦理聽證。

- (六) 本案都市更新事業計畫經大會審議通過，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。