

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 489 次會議紀錄

110 年 9 月 11 日府都新字第 1106021502 號

壹、時間：民國 110 年 8 月 23 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室暨視訊會議平台(CiscoWebexMeetings)

參、主持人：陳信良副召集人

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）紀錄彙整：曾少宏

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、「變更臺北市北投區溫泉段二小段 142 地號 1 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 江柏緯 02-2781-5696 轉 3063)

討論發言要點：

(一) 本案討論前，蕭麗敏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) 財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本次因建築設計圖說變更致總樓地板面積減少，連動財務計畫共同負擔費用及共同負擔比例調降，本局無意見。惟因本案財務計畫適用 100 年版提列總表，按財政部 109 年 9 月 14 日對於都更權利變換營業稅計算已有最新令釋，本案是否考量依 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」，向土地所有權人妥為說明並以最有利土地所有權人的方案提列營業稅，建請實施者說明。

(三) 地政局 徐子偉幹事（書面意見）

無意見。

(四) 交通局 吳瑄俞幹事（周光彥技士代）（書面意見）

本局無意見。

(五) 消防局 廖家銘幹事（書面意見）

本案變更部分未涉及消防車輛救災動線及活動空間之規劃，本局無修正建議，後續以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事（書面意見）

本案本次變更內容本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

本案非屬都審案，尊重都更委員會審議結果，無意見。

(八) 何芳子委員

請建築師補充說明戶外水箱高度為3公尺及高度約為1.4公尺之材質為何？為何此次計入建築面積，核定版卻無計入建築面積？另其位置是否有變動，請說明。

(九) 林光彥委員

實施者簡易變更法令依據處尚有誤繕處，簡報第4頁都市更新條例第19條之1第2項、第29條之1第1項，項應改成款，相關準據條文—簡報第6頁法令依據部分敘述過於籠統，仍請參照會議資料第5頁進行修正調整。

(十) 羅文明委員

1. 本案戶外水箱納入建築面積一案，戶外水箱突出基地地面超過1.2公尺部分，請一併納入檢討。
2. 本案例外牆北側陽台外側室板性構造，提醒實施者及建築師須按臺北市建築管理案例彙編對於外牆室板構造方式進行檢討。

(十一) 黃嫩雲委員

1. 權變計畫

- (1) 地籍整理用語，拾柒地籍整理計畫，一、地籍整理計畫第4行…「臺北市政府」，請更正為「實施者」(第17-1頁)
- (2) 表17-2土地登記清冊表/土地更新後變動情形/標示部/地號欄，及表17-3 建物登記清冊表/標示部/地號欄，請將「142」更正為「A」(第17-2頁)。
- (3) 表17-3建物登記清冊表/建物坐落/主建物分擔基地權利範圍欄和車位分擔基地權利範圍欄 (/萬)，與合計列 (100000/100000) 表示不一致 (第17-2頁)。

(十二) 臺北市都市更新處

本案營業稅如經審議會決議修正，得依修正前都市更新條例第19條規定，經主管機關審議修正者，免再公開展覽。

實施者說明及回應：

- (一) 水箱部分材質皆為不銹鋼，為戶外移動式不銹鋼桶，當時規劃核定时應不需計入面積，於後續送照時建照科要求須計入面積，因此於送照時一併計入建築面積，但不影響財務計畫，僅有建蔽率上之調整，且戶外水箱界定模糊非為RC類，僅依建管處要求須計入建築面積。
- (二) 法令依據部分依循委員指教進行修正。
- (三) 本案為簡易變更程序，實施者已在施工階段，希望能儘快結束程序推動發展，爰如營業稅變更不影響更新案程序，則依照幹事意見調整。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

有關本案建築規劃「配合建築執照地下室結構設計樓地板面積減少0.21平方公尺」、「地面層戶外水塔依規定計入建築面積等」等內容是否符合建管法令規定，請依委員意見檢討修正。

(二) 財務計畫部分

有關本案營業稅部分，請實施者依幹事意見調整為100年計算公式修正。

(三) 建築容積獎勵部分

本次變更內容無涉及容積獎勵，皆與原核定一致。

(四) 聽證紀錄

本案依修正前都更條例第19條之1第2款、第29條之1第1款第3目及第2款第2目(即修正後第34條第3款及第49條第1款第3目、第2款第2目)規定申請簡易變更事業計畫及權利變換計畫案，得依都市更新條例第33條第1項第3款及第49條規定免辦理聽證。

- (五) 同意本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫案修正後通過，請實施者收受會議紀錄起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。

二、「擬訂臺北市南港區玉成段二小段 253 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」(單元 1)及「擬訂臺北市南港區玉成段二小段 253-1 地號等 16 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」(單元 2)都市更新審議案(承辦人：事業科 張文銓 02-27815696 轉 3054)

- (一) 本案討論前，葉玉芬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) 交通部臺灣鐵路管理局（公有土地管理機關）

1. 單元1：

(1) 重申本局110年8月18日函文所提公共設施維管權責意見如下：

- A. 本案周邊道路後續維護管理權責部分，請實施者依據本局臺北工務段105年4月7日邀集臺北市政府相關單位辦理會勘之紀錄所載維管權責及本局110年3月11日本案第38次推動平臺會議紀錄決議辦理，於協助開闢道路後，交由市府負責維管，並應將該等文字納入事業計畫內。
- B. 案內大樓間立體連通道係屬公共設施，應交由管理委員會負責維護管理，而非以園區認養方式管理，故請實施者修改事業計畫相關內容。

(2) 因實施者110年8月18日始函送本次建築設計修正內容及權值差異，致找補金額與本局110年8月18日函送之選配調整方案不符，惟尚不及於本次會議確認選配調整方向，且本局原訂係以不予找補為原則，故將於會後儘速提送書面意見，屆時若本局選配標的有所調整，則請實施者應配合填列本案權利變換計畫。

(3) 本案連續壁雜照工程（109雜字第0033號、109雜字第0035號）之起造人現為本局，故請實施者於本案更新事業及權利變換計畫審查通過後，儘速送件核定及辦理雜照併建照作業，改由實施者擔任起造人。

2. 單元2：

(1) 重申本局110年8月18日函文所提公共設施維管權責意見如下：

- A. 第34號通風口不遷移後，單元1、2間計畫道路偏移斜交切進單元2基地之部分路段，請實施者依110年1月22日本案第36次推動平臺會議決議辦理，於協助開闢該基地內通路後，由實施者先行維護管理，後續則交由管委會編列預算維護管理，並請修正事業計畫「拾柒、管理維護計畫」相關內容。
- B. 涉及本案周邊道路後續維護管理權責部分，請實施者依據本局臺北工務段105年4月7日邀集臺北市政府相關單位辦理會勘之紀錄所載維管權責及本局110年3月11日本案第38次推動平臺會議紀錄決議辦理，於協助開闢道路後，交由市府負責維管，並應將該等文字納入事業計畫內。
- C. 案內大樓間立體連通道係屬公共設施，應交由管理委員會負責維護管理，而非以園區認養方式管理，故請實施者修改事業計畫相關內容。

- (2) 因實施者110年8月18日始函送本次建築設計修正內容及權值差異，致找補金額與本局110年8月18日函送之選配調整方案不符，惟尚不及於本次會議確認選配調整方向，且本局原訂係以不予找補為原則，故將於會後儘速提送書面意見，屆時若本局選配標的有所調整，則請實施者應配合填列本案權利變換計畫。
- (3) 本案連續壁雜照工程（109雜字第0033號、109雜字第0035號）之起造人現為本局，故請實施者於本案更新事業及權利變換計畫審查通過後，儘速送件核定及辦理雜照併建照作業，改由實施者擔任起造人。

(三) 新北市政府財政局（公有土地管理機關）（書面意見）

本府無意見。

(四) 臺北市府財政局（公益設施受贈單位）（書面意見）

1. 單元1：

- (1) 事業計畫第10-21、10-22頁：4F之公益設施樓地板面積小於免計容積面積是否有誤，請實施者釐清。
- (2) 權利變換計畫第16-72頁：地下3層車位編號389至397所有權人記載為公益設施車位，請實施者統一修正為臺北市/臺北市府財政局。

2. 單元2：

- (1) 事業計畫第10-2頁：本局109年4月7日函誤植為本府都市發展局函文，請修正。
- (2) 事業計畫第11-1頁：公益設施捐贈區位說明內容及圖11-1公益設施一層平面圖載明單元2之1樓有獨立出入口，與第10-27頁、附錄-21頁平面圖不一致，請實施者釐清修正。

3. 單元1、2：

- (1) 事業計畫綜-2至綜-3頁、權利變換計畫綜-2至綜-3頁：有關實施者回復本局意見部分，請實施者依單元1、2情形分別回復，以利檢視。
- (2) 事業計畫綜-2、11-1頁：本局前以110年7月1日北市財開字1103023395號函同意依實施者110年5月4日函送公益設施規劃內容辦理，倘本府後續確認公益設施進駐單位，於本案建放樣勘驗前提出室內空間規劃設計調整需求，併請實施者屆時配合辦理。本案說明所載本局函文請實施者配合修正，並將該函文檢附於事業計畫附錄七。
- (3) 事業計畫第11-1頁：請載明本府受贈公益設施汽車位編號，以利檢視。

(五) 財政局 許珍妮幹事 (書面意見)

1. 貸款期間以4.5年計算，較一般案例以3年計算為長，後續提請審議會審議。
2. 依提列總表規定，提列營建工程管理費須檢具合約，本案營建工程管理費所檢附係報價單非合約，請依規定檢附合約影本佐證並以合約金額提列。
3. 其餘公辦都更第二次專案複審所提意見已說明或修正。

(六) 地政局 吳丹鈴幹事 (書面意見)

1. 單元1：

- (1) 權利變換計畫書 P.11-1 表11-1 三家鑑價機構鑑價結果中麗業與宏大之「土地平均單價」和「更新前土地總價」有誤植情形，請修正。
- (2) 估價報告書已依前次會議意見修正或說明，無意見。

2. 單元2：

- (1) 權利變換計畫P.11-1表11-1 三家鑑價機構鑑價結果中麗業與宏大之「二樓以上平均單價」和「更新後總權利價值」有誤植情形，請修正。
- (2) 估價報告書已依前次會議意見修正或說明，無意見。

(七) 交通局 蔡于婷幹事 (洪郁冠代) (書面意見)

本案建築設計規劃(含交評報告)業於110年4月16日取得變更都審核定，爰本案提請討論部份皆原則無意見。

(八) 消防局 蔡長銘幹事 (書面意見)

1. 單元1及單元2計畫書「拾參、防災與逃生避難計畫」內，各棟建築物標示之緊急進口及替代開口仍有部分超過救災活動空間水平距離11公尺操作範圍，請申設單位依內政部(營建署)102年7月22日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二、(二)點，應確認建築物緊急進口、替代窗戶或開口位置皆位於救災活動空間水平距離11公尺範圍內。
2. 本案單元1及單元2救災活動空間共計規劃9處，除規劃於基地內D1住宅棟、E1住宅棟及F4辦公室棟前之3處救災活動空間，餘4處救災活動空間範圍內皆含有排水溝，申設單位雖檢附地面層載重75公噸簽證資料，惟並未針對排水溝載重部分簽證或說明，爰仍請申設單位應檢附排水溝簽證資料，以利確認排水溝可承受本市現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量(即75噸)。

(九) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

經檢視各層用途使用組別、停車位檢討標準尚符合細部計畫及本市土地使用分區管制規定。

(十) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

1. 本案曾辦理都審程序，第1次變更設計本府110年4月16日府都設字第1103012590號函都審核定在案，倘經更新審議會決議調整核定圖說，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定檢討是否需辦理都審變更設計。
2. 經檢視事業計畫圖對照都審核定內容，地下層及地上層平面均有微調。另兩單元簡報、計畫書之分析圖說及所附圖冊平面圖說不一致，且單元一H1棟地上4層至地上8層平面圖與剖面圖說無法對應 (詳事業計畫案P.10-28~P.10-31、附錄P.24-27、P.10-46與簡報P.30)，請一併釐清。

(十一) 新建工程處 陳家邦幹事 (書面意見)

1. 本案有關公有人行道、兩基地間南北向道路及該道路範圍之空橋、地下連通道認養維管等事宜，經查業納入「臺北市南港調車場都市更新事業計畫新建工程」都市設計及土地使用開發許可審議案內，並經本府108年10月16日府都設字第1083089056號函及本府110年4月16日都設字第1103012590號函函示，該審議案及該審議案第1次變更設計符合台北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議決議，准予核定在案。
2. 有關本案簡報資料P.56涉及兩基地間南北向道路新工處接管範圍之南側邊界部分，建請實施者提供較為明確之分界點，以利後續維管。

(十二) 賀士庶委員

本案已通過都市設計審議，但就計畫書中無法清楚理解單元1及單元2中間道路，其道路原先設計為直線，最終方案道路有其轉折，其調整原因為何，請實施者補充說明。

(十三) 鄭淳元委員

1. 單元1及單元2維護管理計畫第17-1頁，組織管理架構部分應載明清楚相關權責，目前公益設施所載管理單位為臺北市政府財政局，其他部分為臺鐵區管理負責人，但未包含土地所有權人新北市政府財政局之部分，請實施者釐清是否有納入的必要性。
2. 單元1經檢視無障礙車位僅1部由臺北市政府財政局分回，其餘25部無障礙車位皆由實施者分回，若未來實施者將其無障礙車位全數賣出，其無障礙車位皆變為專有使用，建議實施者將部分無障礙車位作為公共設施使用。

3. 單元2無障礙車位多數皆由臺鐵局選配分回較無爭議，惟圖冊無障礙車位圖面統計，與計畫書表16-6及16-7統計無障礙車位數量不一致，請實施者再檢視修正。
4. 經實施者說明本案住宅有528戶，依身心障礙車位設置相關規定，應為總車位數量之2%，如僅留設1部無障礙車位供住戶臨時使用，恐不足夠，建議實施者可參考上開規定，自無障礙車位總數之2%留設供住戶臨時使用之車位數量。

(十四) 朱萬真委員

1. 簡報中有提及本案於110年7月2日取得都設核備免變書圖，故都市設計及都市更新之計畫書圖面應為一致，但計畫書中未檢附其函文，請實施者檢附相關文件及檢視計畫書圖一致性。
2. 計畫書內實施進度表時程年份皆為空白，請實施者依預計實行年度補充。

(十五) 張興邦委員

無障礙車位以目前法規，係以一定比例車位數量需設置無障礙車位的概念，其內政部110年7月14日之解釋令，亦有說明其無障礙車位除供身心障礙者使用，另也提供予老人、兒童及孕婦等暫時性有需要之人士使用，以現行都市更新案來看，可能部分住戶亦有無障礙車位之需求，故於第486次審議會報告案討論過此議題，基於有無障礙車位臨時性之需求，建議每案至少1部無障礙車位作為公共設施，由管委會管理，建議實施者分回之無障礙不須全數提供作為公設使用，但至少提供一定數量無障礙車位供未來住戶臨時性之需求。

(十六) 唐惠群委員

1. 因本案基地規模較大，其貸款利息以4.5年計算，應屬合理。
2. 本案信託管理費用報價應屬合宜，惟依計畫書所載合約於核定後1個月始得取得，與目前審議通則不符，仍請實施者於核定前檢附合約。

(十七) 蕭麗敏委員

1. 本案實施契約訂有共同負擔比率上限，仍請實施者補充說明依目前管理費率計算實際共同負擔比率為多少。
2. 依照先前公辦都更之案例，共同負擔應修正至與審議會決議一致，再與承諾共同負擔比例作比較，理論上共同負擔修正後應仍較承諾值高，惟仍請實施者依審議會決議修正相關費用。

3. 一般銷售管理費率上是以住宅銷售為考量，假設辦公及商業要作銷售顯然不會像一般住宅銷售方式進行，成本費率故有所不同，建議不同類型的銷售費率作部分調整。

(十八) 簡文彥委員

目前計畫書實施者皆以提列標準之上限值提列，雖最後係以實施契約上限提列，但會導致似乎係審議會同意各項費率依上限值提列，恐與通案規定不符產生疑義，建議管理費率仍應比照契約覈實修正。

(十九) 黃嫩雲委員

1. 無障礙車位如經審議會決議留設3個，請實施者併同修正建物登記冊表。
2. 253地號和253-1地號…更新後將都市計畫土地使用分區相同之土地「合併成同一筆地號。更新後地號」地籍整理為 1 筆，暫列為臺北市南港區玉成段二小段 A 地號，請將「」內文字刪除（第17-1頁）。
3. 各層平面圖比例1/800仍不易閱讀審查（第6-12頁至第6-31頁）。

(二十) 楊欽文委員

1. 有關110年7月14日內政所頒布無障礙車位之函釋，應是區別身心障礙者保障法，身心障礙車位必須為身心障礙車輛才能使用，而建築技術規則內所規範之無障礙車位較為通用的概念，供身心障礙、老人、兒童及臨時性行動不便者使用，故若無上述之情形，是不可以使用無障礙車位的，若將無障礙車位變成專有使用，未來將如何保障其車位一直是符合上述需求的人使用，後續如房屋買賣所有權人移轉時亦會產生疑慮，若無障礙車位納為公共設施由為管委會統一處理，較能符合上述之情形，爰建議應將無障礙車位作為公設使用。
2. 於前次無障礙車位留設疑義之報告案，確實是每案設置1部無障礙車位為原則，惟實施者表示本案住宅為528戶，如僅留設一部無障礙車位供住戶使用確實不夠，建議需視個案情況做適度的調整，本案無障礙車位設置較多，建議可增加留設以供住戶臨時使用。

(二十一) 羅文明委員

1. 目前簡報第46頁並不是每一棟建物皆符合消防救災動線11公尺範圍內，經實施者說明目前正在做消防綜合避難檢討，依建管及消防局規定應係每一棟建物皆應符合消防救災動線11公尺範圍內。
2. 有關計畫道路上方及下方部分，依新工處之意見，實施者皆應建築完成後再捐贈予本府道路主管機關，另提醒實施者不論是道路上方及下方地

- 地下室部分規劃上皆須予以區隔，且24小時需供公眾獨立進出，請補充於計畫書。
3. 地下二層平面圖部份，請實施者釐清計畫道路南側部份，單元1及單元2一般零售業乙組中間，圖面係以虛線表示，惟計畫道路下方應無使用用途，建管處除會在執照加註列管外，建議財務計畫部份，計畫道路上及下方構造物，按新工處之規定應全數需捐贈本府，這部份費用稍後委員再檢視是否須納入共同負擔費用檢討。因本案規模龐大，地下室的工程經費及計畫道路上方平台的經費，是否符合相關規定。
 4. 按照綜合消防審查之執行要點規定，應於申請建照前完成，實施者剛回應的放勘前完成審查應為特殊情形，若本案預計先行領得建造執照後於放樣勘驗前完成審查，請實施者應檢具相關文件說明。
 5. 計畫道路上下方空間須有區劃以利不特定公眾24小時（無障礙）獨立通行使用，使用執照核發前完成地上下構造物捐贈予本府；另提醒，上開連通道按土管自治條例第97條之3請建照核發前請實施者先洽請新工處報府核准。

（二十二）都市更新處

經實施者說明防火避難綜合審查目前辦理第2次審查中，後續是否請實施者於核定前完成其審查作業，提請審議會確認。

實施者說明及回應：

- （一）有關建築設計部分，兩基地間南北向道路最終規劃方案為道路南側轉折，其原因為道路下方有臺鐵及高鐵之通風口，通風口涉及安全疑慮之問題，經都市設計審議決議不予遷移。道路轉折部分為基地內通路，不涉及都市計畫變更，另涉及新工處接管範圍之南側邊界部分，會再與新工處確認。
- （二）有關無障礙車位部分，依委員意見將配合設置3部無障礙車位改計入大公，並順修計畫書相關章節。
- （三）有關防災救災部分，本案正進行防火避難綜合審查，該審查亦有規範救災範圍11公尺之規定，本案會配合相關規定辦理，而水溝蓋之載重會請結構技師確認，以符合相關法規要求。
- （四）有關單元元一及單元二，其涉及共用計畫道路、地下層及地上層連通部分會之相關興建費用皆無提列共同負擔，地上連通道採認養20年方式，地下室連通道採承租方式辦理。
- （五）有關防火避難綜合審查，本案於核定前應無法完成，依規定放勘前應審完防

火避難綜合審查。目前自提修正部份為經書面審查意見修正之內容，亦會依委員意見於計畫書中載明此情形，核定後仍將續行防火避難綜合審查。因本案都更核定後將進行建照申請程序，故前述相關時程將再與建管單位確認。

(六) 有關管理費用部分，說明如下：

1. 營建工程管理費：因核定前無法取得合約，同意刪除本項費用。
2. 信託管理費：如核定前得取得合約佐證，則依合約金額提列，如無法取得相關合約，則同意刪除費用。
3. 銷售管理費率：銷售管理費單元1以4.89%提列、單元2以4.35%提列，惟單元2實施者受配商場部分依委員意見修正以3.35%認列。
4. 風險管理費率，依委員意見修正以13%提列。

(七) 停車場管理部分：住宅停車場部分有其區隔且有單獨出入口，而辦公及商業部份之停車場皆由南港國際委託經營代管20年。

(八) 另有關計畫書圖面不一致部分及相關誤植或應補充資料，配合委員意見修正。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計業經110年4月16日核備，有關都市設計對照都市更新圖說無法對應部分，請實施者一併釐清修正。
2. 本案更新後各層用途使用組別、停車位檢討、地下層及地面層跨越建築線通道部分是否符合細部計畫規定，另涉及人行道、計畫道路及地下室連通認養之年期及維護管理方式，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。惟涉及兩基地間南北向道路新工處接管範圍之南側邊界部分，請實施者依建管處及新工處意見辦理。
3. 本案無障礙設備、防火區劃、燃氣設備區劃、地下室開挖範圍、北向日照及落物曲線檢討、地面層景觀植栽、航高限制、綜合防災審查等檢討及建築基地是否符合建築相關規定等修正情形，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將單元1提供3個無障礙車位納入公共設施以供臨時需求住戶使用及防火避難綜合審查請於計畫書中載明相關辦理進度，並於核定後儘速完成審查。
4. 本案更新後規劃住宅、商場及旅館使用，其車道出入口、進離場動線、連通道負荷車流量、裝卸貨與臨停大客車設置、停車位智慧化規劃等檢討，經實

施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 消防救災部分

本案救災活動空間範圍及防災與逃生避難計畫部分，請實施者依委員及幹事意見修正。

(三) 財務計畫部分

1. 本案貸款期間以4.5年計算高於一般案例，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案營建工程管理費及信託管理費未檢具合約提列，經實施者說明同意刪除營建工程管理費，另信託管理費如核定前取得相關合約則依提列本項費用，否則同意刪除費用，並經審議會討論後，予以同意。
3. 人事行政管理費(3%)、營建工程管理費(單元1提列1.8%、單元2提列1.99%)、銷售管理費(單元1提列4.89%、單元2提列4.35%)、風險管理費提列(14%)，惟經實施者表示單元1依契約維持共同負擔比例達29%、單元2依契約維持共同負擔比例達31%，經實施者說明刪除營建工程管理費，風險管理費率提列13%，另銷售管理費單元1以4.89%提列，單元2住宅及一般事務所部分以4.35%提列、商場部分以3.35%(酌減1%)認列，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 權利變換及估價部分

1. 本案單元1(2樓以上均價761,677元)、單元2(2樓以上均價741,984元)及估價報告書修正情形，請依幹事、委員意見修正，另涉及無障礙車位納入公共設施等相關事項修正後致產權面積調整，請實施者順修估價報告書。
2. 本案公有土地選配情形，經實施者說明目前已依交通部臺灣鐵路管理局110年8月18日函文調整選配，並經審議會討論後，予以同意，惟依審議修正後書圖仍請實施者檢送予交通部臺灣鐵路管理局確認選配，後續檢具相關資料並授權更新處檢視後逕予修正。

(五) 其他部分

本案更新後區分單元一及單元二，其涉及共用計畫道路、地下層及地上層連通部分之管理維護情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(六) 自提修正部分

本案配合防火避難綜合審查意見調整建築設計，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意，惟仍請實施者將相關辦理進度載明於計畫書，並於核定後儘速辦理審查作業，俾利更新之推動。

(七) 單元1-建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予4,260.96平方公尺 (法定容積6%) 之獎勵額度。
2. △F4-1 (捐贈公益設施之獎勵容積) 原則同意給予10,652.40平方公尺 (法定容積15%) 之獎勵額度, 依「臺北市政府受理都市計畫、都市設計及都市更新回饋、捐贈作業要點」於事業計畫核定前與受贈單位臺北市政府財政局簽訂捐贈公益設施契約書, 另事業計畫書計畫公益設施相關內容亦請依臺北市財政局意見修正, 後續檢具相關資料並授權更新處核實計算後給予獎勵額度。
3. △F5-1 (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積) 同意給予7,101.60平方公尺 (法定容積10%) 之獎勵額度。
4. △F5-5 (更新基地規模) 同意給予10,652.40平方公尺 (法定容積15%) 之獎勵額度。
5. △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5,681.28平方公尺 (法定容積8%) 之獎勵額度, 並請實施者後續依「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用, 惟不得納入本案共同負擔費用提列; 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「黃金級」以上。
6. 開放空間容積獎勵依本府都市發展局審查結果同意給予9,722.84m² (法定容積13.69%) 之獎勵額度。

(八) 單元2-建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予5,531.94平方公尺 (法定容積6%) 之獎勵額度。
2. △F4-1 (捐贈公益設施之獎勵容積) 原則同意給予12,352.33平方公尺 (法定容積13.40%) 之獎勵額度, 依「臺北市政府受理都市計畫、都市設計及都市更新回饋、捐贈作業要點」於事業計畫核定前與受贈單位臺北市政府財政局簽訂捐贈公益設施契約書, 另事業計畫書計畫公益設施相關內容亦請依臺北市財政局意見修正, 後續檢具相關資料並授權更新處核實計算後給予獎勵額度。
3. △F5-1 (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積) 同意給予9,219.90平方公尺 (法定容積10%) 之獎勵額度。

4. △F5-5 (更新基地規模) 同意給予13,829.85平方公尺 (法定容積15%) 之獎勵額度。
5. △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7,375.92平方公尺 (法定容積8%) 之獎勵額度，並請實施者後續依「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，惟不得納入本案共同負擔費用提列；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「黃金級」以上。
6. 開放空間容積獎勵依本府都市發展局審查結果同意給予12,326.65m² (法定容積13.37%) 之獎勵額度。

(九) 單元1-聽證記錄

序號	發言次序	答覆	採納與不採納理由
1	<p>交通部臺灣鐵路管理局 (馬瑩珊代表)</p> <p>(1)經檢視旨案權利變換計畫及地主應分配價值等資料，與本局110年5月17日依實施者所提資料函復選配方案時不同，故請實施者敘明原因及合理性。</p> <p>(2)本局前於110年5月17日函復選配方案時，已表明「以不予找補」為原則，故初步調整方向為：</p> <p>a. 旅館、商場全選，包含其附屬車位及無障礙車位。</p> <p>b. 減少住宅及其所屬車位之選配數量，並以1戶1車位為原則。</p> <p>c. 詳細調整方案擬訂於下次審議會 (預計</p>	<p>實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會 曾靖蘋</p> <p>(1)本案係依 110 年 3 月 18 日第二次公辦都更幹事複審會議審議結果調整建築配置，主要調整部分為 1. 原四樓商場變更為旅館、2. 旅館五~八樓配合整體配置一併調整、3. 辦公棟及旅館棟兩遮寬度原核准為 1 米，變更為 60 公分、4. 配合用途變更，停車位分配調整，汽機車位總數量不變；前開調整內容業經臺鐵局以 110 年 3 月 31 日鐵產開字第 1100010507 號函同意在案。</p> <p>又權利變換計畫內容係配合建築配置調整、估價修正並依權利變換相關辦法計算，致使臺鐵局應分配價值由 306.92 億元</p>	<p>第 1-3 點意見，予以採納，理由如下：</p> <p>(1)~(3)經實施者說明已依交通部臺灣鐵路管理局 110 年 8 月 18 日函文調整選配，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	採納與不採納理由
	<p>110 年 8 月中旬) 前提供。</p> <p>(3) 考量本案後續尚須經審議會審議，若涉及應分配價值變動，請實施者應於收受審議會紀錄起 14 日內提供修正後相關書圖及選配資料，並配合本局需求調整選配。</p>	<p>提升至 308.46 億元，原選配面積為 36,780 坪調整至 36,848 坪，找補金額調整為(繳)99,982,578 元。</p> <p>(2) 實施者尊重臺鐵局「以不予找補」為原則調整選配，後續將持續與臺鐵局溝通協調選配方案並配合辦理後續事宜。</p> <p>(3) 本案經審議會審議後，若涉及應分配價值變動，實施者將配合提供修正後相關書圖及選配資料，供臺鐵局調整選配。</p>	
2	<p>新北市政府財政局(林燕雲代表)</p> <p>(1) 單元一、二事業及權利變換計畫通案：第綜-2 頁有關勘估標的及比較標的之個別因素調整分析，已整理調整率級距表，建請補充說明於估價報告書。</p> <p>(2) 單元一權利變換計畫：第 17-4 頁關於建物登記清冊部分，目前將本府分回之 82 席停車位集中登載於 2 戶住宅，請實施者協助依「就近原則」調整為一戶一車位之登記方式。</p>	<p>實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會 曾靖蘋</p> <p>(1) 遵照辦理，後續配合補充說明於估價報告書中。</p> <p>(2) 遵照辦理，有關建物登記清冊部分，後續配合依「就近原則」調整為一戶一車位之登記方式。</p>	<p>第 1-2 點意見，予以採納，理由如下：</p> <p>(1) 經實施者說明將配合補充說明後，予以採納。</p> <p>(2) 經實施者說明已與新北市政府財政局達成共識，予以採納。</p>

(十) 單元 2—聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	採納與不採納理由
1	<p>交通部臺灣鐵路管理局 (馬瑩珊代表)</p> <p>(1)經檢視旨案權利變換計畫及地主應分配價值等資料，與本局110年5月17日依實施者所提資料函復選配方案時不同，故請實施者敘明原因及合理性。</p> <p>(2)因本局找補金額由約77.51萬元(領)增加至2.16億元(領)，故初步調整方向為：增選F2棟1戶辦公室，並調整停車位置及數量，詳細方案擬訂於下次審議會(預計110年8月中旬)前提供。</p> <p>(3)考量本案後續尚須經審議會審議，若涉及應分配價值變動，請實施者應於收受審議會紀錄起14日內提供修正後相關書圖及選配資料，並配合本局需求調整選配。</p>	<p>實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會 曾靖蘋</p> <p>(1)本案係依 110 年 3 月 18 日第二次公辦都更幹事複審會議審議結果調整建築配置，主要調整部分為 1. 原五樓公益設施整併集中配置於四樓，四、五樓平面配合調整、2. 辦公棟雨遮寬度原核准為 1 米，變更為 60 公分、3. 配合用途變更，停車位分配調整，汽機車位總數量不變；且前開調整內容業經臺鐵局以 110 年 3 月 31 日鐵產開字第 1100010507 號函同意在案。</p> <p>又權利變換計畫內容係配合建築配置調整、估價修正並依權利變換相關辦法計算，致使臺鐵局應分配價值由 400.09 億元下降至 399.76 億元，並依台鐵局選配方案調整差額價金，原選配面積為 47,824 坪調整至 47,204 坪，找補金額調整為(領)216,413,552 元。</p> <p>(2)實施者尊重臺鐵局因找補金額增加調整選配，後續將持續與臺鐵局溝通協調選配方案並配合辦理後續事宜。</p> <p>(3)本案經審議會審議後，若</p>	<p>第 1-3 點意見，予以採納，理由如下：</p> <p>(1)~(3)經實施者說明已依交通部臺灣鐵路管理局 110 年 8 月 18 日函文調整選配，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	採納與不採納理由
		涉及應分配價值變動，實施者將配合提供修正後相關書圖及選配資料，供臺鐵局調整選配。	
2	<p>新北市政府財政局(林燕雲代表)</p> <p>(1)單元一、二事業及權利變換計畫通案：第綜-2頁有關勘估標的及比較標的之個別因素調整分析，已整理調整率級距表，建請補充說明於估價報告書。</p> <p>(2)單元二權利變換計畫：</p> <p>a. 第 12-2 頁：本府應分配之價值相較於第 2 次公辦都更專案複審所提有減少之情形，請說明本府權利價值下降之原因。</p> <p>b. 第 17-3 頁：關於建物登記清冊部分，目前將本府分回之 24 席停車位集中登載於 1 戶辦公室，請實施者協助以面積比率分算方式，將停車位分別登載於本府分回之 2 戶辦公室。</p> <p>c. 第 17-3、17-4 頁：建物登記清冊內本府分回之 5F-F4-1 及 6F-F4-1 等 2 戶所載</p>	<p>實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會 曾靖蘋</p> <p>(1) 遵照辦理，後續配合補充說明於估價報告書中。</p> <p>(2)</p> <p>a. 本案係依 110 年 3 月 18 日第二次公辦都更幹事複審會議審議結果調整建築配置，主要調整部分為 1. 原五樓公益設施整併集中配置於四樓，四、五樓平面配合調整、2. 辦公棟雨遮寬度原核准為 1 米，變更為 60 公分、3. 配合用途變更，停車位分配調整，汽機車位總數量不變；權利變換計畫內容係配合建築配置調整、估價修正並依權利變換相關辦法計算，致使新北市應分配價值由 11.90 億元下降至 11.89 億元。</p> <p>b. 遵照辦理，有關建物登記清冊部分，後續配合依</p>	<p>第 1-2 點意見，予以採納，理由如下：</p> <p>(1)經實施者說明將配合補充說明後，予以採納。</p> <p>(2)經實施者說明已與新北市政府財政局達成共識，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	採納與不採納理由
	之層次有誤繕情形，請更正。	「面積比率分算方式」分別登載於貴府分回之 2 戶辦公室。 c. 遵照辦理，將更正建物登記清冊層次誤繕情形。	

- (十一) 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。