

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 490 次會議紀錄

110 年 10 月 4 日府都新字第 1106022195 號

壹、時間：民國 110 年 8 月 27 日（星期五）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：黃一平召集人

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、「變更臺北市松山區敦化段三小段 552 地號等 28 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 陳信嘉 02-2781-5696 轉 3087)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃怡潔幹事（書面意見）

1. 本案事業計畫於108年7月11日核定，現因調整規劃設計而以簡易變更程序辦理本次變更事業計畫，併同擬訂權利變換計畫，有關變更事業計畫中財務計畫相關內容是否需配合權利變換計畫內容調整，或得維持原核定內容，請更新處協助釐清。
2. 差異說明-1頁財務計畫因應權利變換估價基準日物價調整差異說明表，變更事業計畫及擬訂權利變換計畫版欄位數值多處與權利變換計畫第8章內容不一致，請修正。

(二) 地政局 吳丹鈴幹事（書面意見）

1. 已依前次會議意見修正或說明，無意見。
2. 共同負擔比部分，請實施者說明後逕提大會討論。

(三) 交通局 洪瑜敏幹事(李庭維代)（書面意見）

1. 法定留設無障礙汽車停車位(地下1層)之使用管理，請依身心障礙者權益保障法及建築技術規則建築設計施工編第167條之6之立法意旨檢討納入住戶管理規約辦理，爰建請於管理規約敘明「無障礙車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，且不得約定專用。」

2. P.10-10，本案基地汽車數量超過150輛以上，建議出入口緩衝空間應留設至少6公尺以上為原則(倘基地狹小仍應至少留設2公尺緩衝空間)，請於圖說緩衝空間標示尺寸。

(四) 消防局 蔡長銘幹事 (書面意見)

有關規劃之消防車輛救災動線及活動空間，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。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

本案本科無意見。

(六) 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，無意見。

(七) 蕭麗敏委員

1. 建議實施者須具體向陳情人及審議會充分說明，如陳情人以法定空地估價及產權面積等疑義，目前實施者僅說明依建物套繪圖而未以套繪圖說明也未呈現具體計算數字。
2. 估價報告產權面積計算分為2類：第1類是地上建物，即建坪，如1樓店面、樓上層住家，一般是以建坪單價計算總銷售金額；第2類是車位，一般是以1個車位計價，並非以車位所占坪數計價。部分估價報告總銷面積僅會呈現樓上層建物面積，而地下室以車位數單獨計價，不會登載車位產權面積。故地主直接以權利變換計畫中的總樓地板面積與估價報告相比，則會出現面積差異情形。
3. 本案估價報告原則無意見，但估價報告中估價條件有關陳情人提出法定空地疑義部分，今日會議並未見具體資料呈現陳情人所有土地為法定空地，該條件確實會影響各地主權利價值，倘實施者今日無法提出具體說明及確認估價條件，估價無法做確認。
4. 陳情人於聽證有提到耐用年限部分，於都市更新通案上會有適度延長的考量，本案提到有經技師鑑定，而陳情人表示鑑定結果並未揭露，要請實施者說明。
5. 辦公室及住宅估價係完全獨立，本案審議過程中，因辦公室資本化率可能偏高而調整單價，原則上修正後也僅為辦公室部分估價調整；估價是整體邏輯修正，無法針對個別戶做調整。
6. 建議實施者可先將相關議題綜整後，逐一具體回應及說明；聽證紀錄雖無

法更改，但實施者可綜整並製作對照表具體說明，有助於與陳情人溝通及解除疑慮。

7. 聽證紀錄實施者部分回應是需再與發言人溝通或與地政士確認，請實施者再提會時，針對這部分詳細羅列並解釋清楚。

(八) 簡文彥委員

1. 有關陳情人所提拆遷補償費及安置費，本案確依規定提列，於聽證紀錄上揭露本案大部分為協議合建戶，是依照協議金額並以契約處理，而協議合建戶於聽證上反映沒有拆遷補償費，請實施者說明是否確實發放本項費用，並請實施者考量扣除本項費用。
2. 協議合建拆遷補償及安置費用，建議以具體合約內容佐證。

(九) 鄭淳元委員

1. 本案變更事業計畫書，無變更頁面請標示本頁無變更，變更部分除頁面、圖示標示及文字說明外，並將頁面置於前、後頁，以利核對。
2. 實施進度表，請配合實際實施進度修正。

(十) 朱萬真委員

1. 有關信託管理費，計畫書說明是依照融資額度的0.1%計算，請實施者補充說明融資額度17億的依據。
2. 權利變換計畫共同負擔費用與事業計畫所載不一致；另事業計畫有就各項成本費用分列協議合建及權變共同負擔費用而權變無，而在權利變換計畫第拾章，有關權利人的應分配價值如何計算，請實施者補充清楚，在權變計畫表10-1土地及建築物分配清冊，才能看出權利變換戶的應分配權利價值。

(十一) 葉玉芬委員

1. 更新前估價條件4，本案參考台北市土木技師公會之建物現況安全鑑定報告書，請補附於附件。
2. 有關比較法之接近條件邏輯請說明修正，如：P. 69接近市場程度；P. 145接近車站程度、鄰近商圈程度，若估價師同時考量該等設施之規模或等級，亦建議於估價報告書補附說明。
3. 估價報告書直接資本化法的押金月份設定，請檢視是否一致。
4. 估價報告書比較法對於樓層室內淨高的修正率，建議如無法同時考量或判

斷比較標的室內淨高(非樓層高度)與勘估標的差異性，建議可依該戶為何需採降板或雙天花板導致室內淨高條件較劣之原因加以修正，或於報告書補充說明。

5. P.170車位比較法評估建議增列勘估標的條件之欄位。

(十二) 鐘少佑委員

1. 有關租金補償部分，估價報告書中有針對店面及住宅租金有說明及比較過程，實施者可參酌納入計畫書。
2. P.84公寓店面比準戶，勘估標的與比較標的個別因素比較調整分析「接近學校之程度」，勘估標的(敦化國小400公尺)，惟比較標的三(台灣大學130公尺)，調整率皆為向上修正1%，建議重新檢視合理性。
3. P.104公寓住家比準戶-勘估標的與比較標的個別因素比較調整分析，「接近商圈之程度」，比較標的十九(東區商圈830公尺)、比較標的二十(東區商圈850公尺)、比較標的二十一(小巨蛋商圈880公尺)，三個比較標的與商圈距離接近，其中比較標的十九、二十調整率均為2%，惟比較標的二十一調整率為4%，建議重新檢視合理性。

(十三) 林光彥委員

1. 有關法定空地部分仍有事實上及法律上疑義需確認。
2. 聽證紀錄陳情人意見、實施者回復及初核意見標號不一致，不易理解、辨讀，建議標號應一致。
3. 陳情人今日陳情意見與聽證表達內容不完全一致，聽證是法院重視的正式程序，固然行政機關做成決定，需考量聽證意見並說明採納或不採納之理由，實施者回應非常重要，而實施者針對聽證意見則未逐一具體答覆，建議本案請實施者針對聽證意見釐清並具體回應，再提請大會審議。

(十四) 羅文明委員

1. 請實施者清楚說明有關法定空地是以建物套繪圖哪個位置供參考，實施者是否有調閱當時執照圖說。檢視套繪圖577地號部分土地是否在南側保留地範圍，請實施者釐清並說明。
2. 回應陳情人有關建築法第11條，在建築法發布前即存在法定空地規定，建築法當時的修訂係針對法定空地不得重複使用，並非不存在法定空地之規定。
3. 有關建築規劃設計議題中，無障礙機車位，實施者回應並非公共建築或公

共停車場，這部分要更正實施者，本案是公共建築，只是本案符合報核當時法令規定；其餘建築規劃設計議題，無意見。

4. 陳情人所述的4筆地號，按照套繪圖及地籍關係，初步判斷577、579地號2筆土地確實有可能為南側保留地，故這2筆土地可能是有使用過的；提醒實施者，法定空地的判斷基準非以建物套繪圖認定，仍需依使用執照竣工圖說認定。
5. 陳情人於聽證提出具體疑義，實施者有義務釐清相關法令、修訂及差異。

(十五) 楊欽文委員

1. 實施者說明因配合幹事會及幹事複審意見，致商業單元單價調高，請實施者說明商業單元整體調整數額，並向陳情人清楚說明；另陳情人說明本案更新後總價值經審議調整後卻無明顯差異，請實施者說明於哪些單元、樓層調降單價。
2. 實施者回應內容仍與交通局意見有出入，建築師說明出入口緩衝空間應留有6公尺，依照建築技術規則是從騎樓線開始計算，請建築師再確認，如未達6公尺請建築師確實標示。並應符合建築技術規則規定；建議如果還能調整，原則留設6公尺以上或最大空間。

(十六) 黃嫩雲委員

1. 表11-2辦理邊界範圍鑑界、分割測量土地清冊表，其地號一欄，請填更新前地號(第11-1頁)；請標示清楚表11-2(請更正為11-3，餘順修)土地登記清冊表/更新前原載情形與更新後變動情形(第11-3頁)，可參考都市更新處/首頁/便民服務/下載專區-本市都市更新權利變換案件涉「地籍整理計畫」章節相關表格格式範本。
2. 本案是部分協議部分權變，實施者欲將表11-3建物登記清冊表示權利變換區分所有權人(1人選配2戶4個車位)、實施者(分回39戶108個車位)及序號109和序號110是協議合建部分，按分配單元編號/門牌欄，是指主建物，不是車位編號，請將選配的車位調整至對應之共有部分(第11-3頁至第11-6頁)。
3. 請標示地下層平面圖轉折、斜邊的尺寸、地上層平面圖陽台寬、深度尺寸及屋突轉折處尺寸。(第15-6頁至第15-95頁變更版)

(十七) 都市更新處

有關財政局第1點意見，補充說明本案因係簡易變更事業計畫及擬訂權利變換計畫案，事業計畫僅就建築規劃設計部分辦理變更無財務計畫調整，

而權利變換計畫中財務計畫部分則是依事業計畫核定基礎做調整。

實施者說明及回應：

- (一) 有關陳情人所有之土地，是依照報核當時建物套繪圖，確實是法定空地，並以此做估價；有關地下室產權登記部分未登記4千餘平方公尺一事，經建築師檢討，係屬地下室車位停車空間，陳情人對於登記計算方式可能不太清楚，後續實施者將與陳情人詳細說明；本案是以全案共同負擔費用再依權利價值比例計算權利人負擔費用，而信託管理費是實施者願意讓利，不計列該項費用，陳情人不應以此無限上綱要求扣除拆遷補償及安置費用。
- (二) 有關產權面積部分，委員解釋的非常清楚，實施者這部分解釋的不夠具體，依目前計算數字，停車空間4,440.35平方公尺，是未來停車空間產權登記範圍，這部分會再補充加強說明。
- (三) 有關地主提到其選配單元，在送件版與聽證版計畫書單價大幅提升，在聽證有回應地主，估價是依據幹事會、幹事複審會議意見，因資本化率過高修正商業單元單價，是本案所有商業單元單價都有提高，並非僅有地主選配單元有調整。四樓A2比準戶單價是由每坪95萬元調整為98.2萬元。
- (四) 本案辦公室單元分部在三樓四戶、四樓五戶，有關送件版及聽證版辦公室總價差約33,343,277元，而陳情人選配的4樓A1、A2戶，價差約3,604,660元。
- (五) 本案與協議合建戶協議內容，所提供分配坪數已包含拆遷補償及安置費。
- (六) 有關無障礙車位，配合意見修正納入住戶規約中；車道退縮部分，補充說明目前已規劃退縮6公尺並配合補充標示緩衝空間及尺寸；計畫書排版及實施進度，配合修正。
- (七) 有關事業計畫及權利變換計畫，財務不一致部分，事業計畫中目前是以原核定內容，權利變換計畫則是配合物價指數調整，倘經主管機關認為有必要，將配合順修；有關差異對照表，內容是報核時數據，後續配合更新；有關權利變換計畫財務計畫部分原分列協議合建戶及權利變換計畫戶，後配合幹事會委員意見修正，併列全案共同負擔；應負擔費用部分是依權利人價值比例分算。
- (八) 有關收益法押金月份設定有差異，主要是復興南路的店面跟樓上層住宅關係，店面部分押金約3個月、住宅約為2個月；有關比較法的基地條件，待黃委員提供相關的書面意見，會再做整體考量；有關更新後樓高部分，因為本案有降板的狀況，導致更新後建物樓高差異較大，比準戶樓高原3.7

公尺，因降板樓高為2.6公尺，辦公室單元使用上程度較差，有針對這部分做估價調整，另比較標的是否有降板情形，因無法入內查證，目前是以使用執照上的樓高為依據。

- (九) 有關比較法接近條件上與委員有邏輯上的誤差，例如接近微風廣場或許沒有接近全聯來得好，因為接近標的不同，遠近、好壞也會納入考量，後續也會納入報告書說明。
- (十) 有關陳情人所有之土地是否為法定空地，會再詳細準備資料向建管處確認。
- (十一) 配合將估價報告中租金估價部分納入計畫書內；登記清冊部分也會配合委員意見修正。
- (十二) 有關辦公室總價調整及總銷售價格調整幅度不一致情形，是在審議過程中除了資本化率調整致辦公室價格提高外，還有本案審議過程中委員要求確實檢討樓層淨高部分，檢討後發現，確實有部分戶別淨高較低，所以有部分戶別價格是有下降的，致總銷及辦公室價格調整的最大差異。
- (十三) 車道退縮部分確實包含騎樓約2~3公尺部分，會再計算盡量配合委員意見調整。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通協調整合。

(二) 建築規劃設計部分

有關立面裝飾構造物、管道間、無障礙機車位、地下一層使用空間容積、防空避難、雙向逃生等檢討修正情形、車道迴轉半徑標示及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。另有關無障礙車位請依相關規定檢並討納入住戶管理規約，出入口緩衝空間、計畫書撰寫，請依委員及幹事意見修正。

(三) 財務計畫部分

本案部分協議合建、部分權利變換拆分計算方式，以及提列人事行政管理費 5%、銷售管理費 6%及風險管理費 11.5%，經實施者說明，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，二樓以上均價為 1,132,213 元/坪，共同負擔比

33.15%，請實施者依委員、幹事意見檢討修正後，再提會討論。

(五) 建築容積獎勵部分

都市更新容積之獎勵額度，同意維持原核定額度給予 1,496.08 平方公尺(法定容積 14.72%)之獎勵額度。

(六) 有關法定空地認定、估價，請依委員、幹事意見修正，聽證紀錄請綜整意見並製作對照表逐一具體回應及說明，另協議合建戶及權利變換戶共同負擔計算，請補充於計畫書。請實施者於收受會議紀錄起6個月內檢具修正後計畫書圖及相關資料，再提審議會審議。

二、「擬訂臺北市萬華區龍山段一小段 335-1 地號等 17 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 曾少宏 02-2781-5696 轉 3062)

(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. 本案共同負擔比例較前次提升至37.50%，請實施者再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。
2. 有關本署申請分配之9F-B、11F-C、18F-C、18F-E共4戶房屋單元規劃為客廳、餐廳、臥室之上方部分屬該戶上層房屋單元之浴廁位置(轉管)一節，本分署將俟本案審議核定之國有土地權利價值數值，調整上述9F-B計4戶房屋單元選配，請實施者於本案審議通過後提供折價抵付房屋單元分配清冊。
3. 查權利變換計畫書【審議會版】第16-1頁所載，本署經管案內國有土地更新後實際分配權利價值及預計領取差額價金誤植，應分別釐正為7億7,493萬9,824元及1,144萬9,161元，請責成實施者修正計畫書內相關內容。
4. 另就本案領銜估價師(誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所)估價報告書(修正後)內容表示意見如下：
 - (1) P. 50-57，土地比較法比較標的三為土地寬度為5.4公尺，修正率為負，表示面寬5.4公尺優於勘估標的面寬35公尺，應屬不合理。且其形狀為細長形，以容積率800%來說，開發效益較低，應適當反應；依據P. 53之地籍圖，比較標的三為細長形之土地，開發效益較低，建議修正相關調整係數。
 - (2) P. 59、65、75，本案土地開發分析法中之地面層及樓上層比準戶面積分別為50.00坪及45.00坪，應屬不合理；依據P. 73之地面層銷售面積為

235.15坪，若每戶50.00坪，則地面層為4.703戶，應屬不合理，建議修正。樓上層總銷售面積為3,593.68坪，每層為256.69坪，若每戶為45.00坪，則每層為5.7042戶，亦屬不合理，建議修正。

- (3) P. 62，比較標的五之總價與單價關係調整邏輯與比較標的四及六不同；比較標的六之產品適宜性仍為稍優，估價報告書無修正。請檢視調整邏輯並修正相關調整係數並修正誤植。
- (4) P. 76，土地比較法更換之比較案例三，應考量土地形狀及開發效益修正，比較法之單價應會上修。建議重新檢視本案比較法之比較案例三，避免低估更新前比準地之價格，另估價報告書內調整率誤植部分未修正。
- (5) P. 77、78，P. 77之面積調整原則，比準地面積約400餘坪，調整至100坪以下之調整率僅-4%及-5%，其開發效益差距極大，國有土地面積160餘坪，與面積66坪以下之調整差距僅2~3%，應屬不合理。估價報告書仍未修正調整率，請釐清並修正面積調整原則，考量面積小於100坪之土地在開發上之限制，並重新計算國有土地之價值及權利價值比例。

(二) 臺北市政府財政局（公有土地管理機關）（書面意見）

1. 有關本局於110年5月6日聽證所提本案實施者申請協助開闢329-1、330-1地號等2筆未毗鄰更新單元土地之△F4-2容積獎勵，並提列捐贈土地成本及開闢費用一節，依作業單位初核意見，經檢討開闢計畫具延續性且符合相關規定，並已列為本次會議討論事項，本局尊重審議會決議。
2. 實施者提列更新前測量費211,050元，惟未依提列總表規定檢附合約影本佐證，經實施者說明係以報價單發包並已測量完成，本項費用是否得提列，本局尊重審議會決議。
3. 本案實施者為一般建商，信託管理費請依提列總表規定，以金錢信託與土地信託合約費用金額之50%提列共同負擔。
4. 事業計畫表14-1建物編號2、3樓層數（1層）與表5-5（2層）不一致，及建材設備等級表第13項漏植請於審議會後確實修正。

(三) 財政局 黃于珊幹事（書面意見）

1. 事業計畫P. 15-9(權變計畫P. 10-9)貸款利息對於自有資金及融資的利率敘述1節有誤，與實際計算式內之利率不同，請修正。
2. 本案提列信託管理費192萬元，惟依提列總表規定，應以信託合約金額50%提列共同負擔，故請實施者說明本案信託契約金額後，提請審議。

3. 其餘450次審議會所提意見，實施者已修正。

(四) 地政局 洪于佩幹事 (張家銘代) (書面意見)

1. 誠正海峽兩岸估價報告書：

(1) 摘要第4頁評估價值結論、摘要第18頁附件七更新前土地價值、第13、14頁附表五各權權利人土地權利價值表所載更新前土地權利價值總額 (含各土地所有權人歸戶權利價值等)，與內文第77、78、113、114頁不符，請釐正。另第172頁更新前比準地土地價格及土地權利價格等亦有不符情形，併請修正權利變換計畫書第11-1頁。

(2) 共同負擔比部分，請實施者說明後逕提大會討論。

(五) 交通局 蔡于婷幹事 (黃莉芸代) (書面意見)

1. 本案設置之無障礙停車位數量似有不足，請實施者說明釐清。

2. 另本案無障礙汽車位 (法定車位) 請依身心障礙者權益保障法及建築技術規則建築設計施工編第167條之6之立法意旨檢討納入住戶管理規約辦理，爰建請於管理規約內註明「無障礙車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用。」惟經查前開車位似已選配，請實施者說明後續管理方式。

(六) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

有關規劃之消防車輛救災動線及活動空間，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。

(七) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

本案已取得都設核備，本科無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

查本案都市設計審議前經本府109年5月1日府都設字第1093025551號函核定在案，倘經更新審議會決議調整原核定圖說，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。

(九) 工務局新建工程處 丁仲仁幹事 (書面意見)

有關實施者450次審議會回覆「開闢道路土地有償撥用費用以102年度之公告現值核算費用撥用」一節；查本處配合辦理公有土地有償撥用，費用係依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」規定「辦理有償撥用不動產時，土地之取償，除法令另有規定外，以核准撥用日當期公告

土地現值為準；……。」(本案同樣情形於109年敦福開發公司提送之內湖石潭三小482地號等8筆土地都市更新事業計畫案例，仍以核准撥用日當期公告土地現值辦理撥用)特此說明。

(十) 臺北市停車管理工程處(書面意見)

有關停車格位塗銷一事，本處無意見。

(十一) 葉玉芬委員

1. 不動產估價報告書(海峽兩岸)

(1) 估價條件的宗地圖南側鄰巷誤繕。

(2) P. 51表格備註欄位之「地價資訊」，應為「平均區段地價」，以及單位部分請敘明清楚。

(3) 估價師請確實依前次審議會意見檢討，修正或說明。

(4) 土地比較法部分，估價師於個別因素之宗地實質條件部分，請注意實質條件之各項修正率加總後淨效果，如P. 55，比較標的1與比較標的3均為面積不足100坪之小基地，而各項基地實質條件修正的淨效果，比較標的相較向上總調整率為10%，比較標的3為向下修正1%，而比較標的3之條件較比較標的1的條件均更差，建議估價師檢視各項修正率之妥適性及合理性。

(5) P. 78，本案各宗土地修正表亦同，建議估價師檢視對於個別條件差異修正的項目、如「臨路數」、「臨路面寬」、「臨路商效」等項目修正後的淨效果，對於基地條件較差的宗地有無重複修正的情況。

(十二) 鐘少佑委員

1. 誠正海峽兩岸不動產估價師事務所估價報告書審查意見：

(1) P. 62「樓上層住家個別因素調整表」，其中「比較標的五」與「比較標的六」之「差異百分率絕對值總和」分別為「16%」與「14%」，惟比較標的調整加權指數卻為「40%」與「35%」，是否為誤植，建議重新檢視。

(2) P. 68「一樓店面個別因素調整表」，其中比較標的7、8、9，其「差異百分率絕對值總和」分別為「23%」、「19%」、「14%」，惟「比較標的調整加權指數(H)」分別為「40%」、「35%」、「25%」，尚不合理，建議重新檢視。

(3) P. 124更新後店面產品比較標的個別因素調整表之比較標的28、29、

30，其「比較標的調整加權指數(H)」分別為「30%」、「40%」、「30%」，惟P.125之比較標的加權數為「35%」、「40%」、「25%」，二者不一致，建議重新檢視。

(十三) 蕭麗敏委員

1. 經查第450次審議會綜理回應表所載，實施者表示皆已依審查意見修正，惟本次提請審議會所提供之估價報告書版本皆未修正，請實施者釐清是否提供錯誤版本報告書。
2. P.62比較標的五之總價與單價關係，及比較標的六之產品適宜性，文字和調整率不一致部分，請估價師釐清說明。

(十四) 林光彥委員

1. 實施者於第450次審議會綜理回應表登載已依決議持續與陳情人溝通協調，惟查未見事業計畫書內有溝通協調之相關證明文件，請實施者後續補附。
2. 請實施者補充說明本案協助開闢南側計畫道路中329-1、330-1地號等2筆土地取得之土地成本及施作工程費用得否納入共同負擔。
3. 事業計畫P.13-1選配原則(三)停車位選配原則第2點尚有文字漏植，請修正為「若有建築物單元及停車位重複選配者…」之文字。
4. 本案若不能取得南側計畫道路捐贈同意書，且部分所有權人明確表達不同意捐贈計畫道路土地，是否影響後續完整開闢情形及△F4-2容積獎勵是否仍得部分給予，提請大會討論。
5. 承上，若本案未能取得南側計畫道路全數同意書，請實施者再與本府新工處確認是否同意受贈，如新工處同意受贈，給予△F4-2容積獎勵部分原則無意見。

(十五) 賀士庶委員

1. 裝卸車位動線於圖面上有綠化植栽，請實施者補充說明出入動線。
2. 西南側設置通風口，請實施者補充說明其排風方向及是否會影響行人行走之舒適性。

(十六) 鄭淳元委員

1. 本案基地位置位於商業區，無障礙停車位數量部分請實施者確實依相關法令檢討是否符合規定。
2. 依過往通案審議原則，建議無障礙車位應納入大公，俾供住戶使用，財務

計畫亦請一併修正。

(十七) 唐惠群委員

1. 查事業計畫書所載信託合約已失效，請實施者補附有效之信託合約。

(十八) 朱萬真委員

1. P. 15-14所載信託管理費用部分：

(1) 請實施者說明本案是否已信託登記，並釐清信託期間是否正確。

(2) 請依提列總表規定以50%合約費用提列共同負擔。

2. 經實施者說明本案目前信託費用僅以已簽署所有權人費用提列，建議仍以更新單元範圍內全體所有權人提列，並依規定以合約50%費用提列共同負擔。
3. 權利變換計畫P. 15-1表15-1不參與分配清冊編號17未勾選不願或不能，因會影響實施者發放補償金後繳交稅務情形，且其可分配更新後權利價值為3千1百多萬元，仍請實施者載明勾選，如確定為不願或不能參與選配者，將衍生到表16-1及表17-2登記情形，請實施者併修。
4. 事業計畫表5-1及表5-2土地及合法建物所有權人清冊為102年報核版本，請實施者於備註欄說明最新產權變動情形。

(十九) 鄭凱文委員

請實施者說明本案除規劃之退縮人行步道，是否仍有其它得增加環境公益性部分，建議基地右下角綠籬所圍區塊調整修正，開放住戶及附近居民使用。

(二十) 何芳子委員

華西街側退縮人行步道淨寬度請再標示清楚。

(二十一) 羅文明委員

1. 建築規劃設計涉及建築法令部分，建管處無意見。
2. 本案南側協助開闢計畫道路旁退縮之人行步道依報核時適用之土管法令規定應退縮多少距離，請實施者釐清並標示清楚。
3. 住宅單元及商業單元設置之無障礙停車位數量應分開檢討並取最大值，請實施者依相關法令釐清修正。

(二十二) 黃嫩雲委員

1. 權利變換

(1) 450次審議會審查意見，請檢視1,2項仍有未修正。第2項建議補上「測量後之面積，如與土地及建築物分配清冊不符時，實施者應依地籍測量或建築物測量結果，釐正相關圖冊之記載」等文字。

(2) 表17-3建物登記清冊，

A. 450次送審議資料，表17-3建物登記清冊是公有部分(2F小公面積)、公有部分(地面層大公面積)、公有部分(地下層大公面積)等3個、本次審議資料，標示部/共有部分面積(m²)中，共有部分面積計4個，其中(3)地下層大公、(4)車公個別持分合不等於1，或是(3)和(4)是1個公，請檢視調整(第17-6頁至第17-12頁)。

B. 序號131、序號132無主建物，無法僅登記車位(第17-12頁)。

2. 請實施者釐清本次提送估價報告書版本是否有誤。

(二十三) 都市更新處

1. 依照99年提列費用總表規定，協助開闢之計畫道路為更新單元出入道路應自行開闢者其開闢工程成本可列為共同負擔，惟本案南側計畫道路中329-1、330-1地號等2筆土地未緊鄰本案更新單元範圍，其得否納入共同負擔提列，請實施者說明後，提請討論。

2. 請實施者檢附最新之信託合約，並以50%費用提列共同負擔。

3. 請實施者於會後與本府新工處確認是否同意部分受贈計畫道路事宜。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情部分

1. 102年本案申請報核後與楊○○君聯繫與協商不下於十餘次，期間亦有初步協議草約。(楊○○及楊○○分別於104及109年始完成繼承登記)

A. 109.12.17、109.12.25、109.12.29、110.01.14、110.01.21多次與359、359-1、359-2地號地主信函、電話協調溝通，並記錄。

B. 本案359地號土地所有權二分之一為楊文桂單獨所有，繼承人為楊○○、楊○○等12人共同共有。

C. 實施者同意該公司共有人取得全體一致意見後，得選擇領取土地權利價值或申請合併選配單元。

D. 359地號土地其他二分之一為22人分別共有，將依權利變換實施辦法得領

取現金補償。

2. 110年5月6日辦理第二次聽證，會議前已將本案事業與權利變換計畫書圖內寄發給本案各所有權人，於聽證中對所有權人意見均作詳細回應。
3. 實施者、私地主與板信銀行已完成信託合約。
4. 實施者與台億建築經理公司已簽訂建築經理服務契約書。
5. 實施者備妥資金計劃，以確保本更新案之興建工程順利完成。
6. 有關黃先生僅選配車位一事，黃先生原有選配房屋，惟因重複選配且抽籤未抽中，經多次協調後實施者同意將俟建築計畫確定後再與黃先生協調選屋事宜。

(二) 建築規劃設計部分

1. 有關本案無障礙停車位數量，檢討後將依相關規定由2輛修正為3輛。
2. 臺北好好看獎勵容積縮減 24.94m^2 ，容積獎勵值由28.44%縮減為27.877%，所有權人選配單元之主建物面積均未變動，故不影響所有權人權益。
3. 本案建築規劃設計均符合相關法令規定，且已依據建管處歷次審查意見修正回復，目前建管處尚無新增意見。
4. 普查本案周邊商業區建築物共368個門牌建物，總計1至2樓商業建築閒置37戶(5.18%)，住宅使用250戶(35.01%)，合計40.19%未做商業使用。本案於1-2樓設計為商業使用空間，應已足敷周邊商業活動空間需求。

(三) 消防救災部分

經檢討均已符合相關規定。

(四) 財務計畫部分

1. 有關協助開闢南側計畫道路中329-1、330-1地號等2筆土地取得之土地成本及施作工程費用納入共同負擔部分，說明如下：
 - (1) 依據都市更新建築容積獎勵辦法第五條規定，協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施，得計算獎勵容積。
 - (2) 南側協助計畫道路西接華西街觀光夜市，實際現況因攤商阻隔，不利人車進出，若東側(329-1、330-1地號等2筆土地)未能開闢，則不利本巷道人車進出使用，實施者建請核准329-1、330-1地號等2筆土地納入協助開闢計畫道路範圍，使本協助開闢計畫道路與東側6公尺已開闢計畫道路(西園路一段136巷16弄)銜接，得以改善周邊交通動線並利於消防救災通

行使用，建請上開二筆地號仍納入△F4-2容積獎勵。

- (3) 本案計畫102年申請報核，開闢計畫道路土地成本依提列總表規定，以報核當年度公告現值為計算基準。

2. 有關管理費部分，說明如下：

- (1) 事業計畫報核迄今已達近9年，「人事行政管理費」費率由4.5%自行下調到4%，已屬偏低。
- (2) 本區房價難漲易跌，銷售困難度偏高，「銷售管理費」費率由6%下調到5%，很明顯已是銷售管理費下限。
- (3) 銷售房屋時間會超過五年，近日又遭遇為嚴重疫情區，「風險管理費」費率由11.5%自行下調到10%已是極限。所以共同負擔比例38.10%調降為37.50%，已是實施者盡最大努力。

(五) 權利變換及估價部分

1. 依據109年8月11日召開第二次幹事及權變小組審查意見修正房屋評估價格(已含轉管部分)，二樓以上平均單價由571,781元/坪修正為592,438元/坪，共同負擔比例由38.10%調降為37.50%。
2. 已依歷次審議(104年7月2日幹事會審查、107年2月7日幹事及權變小組複審、109年8月11日第二次幹事及權變小組審查等)審查意見修正選配原則。
3. 有關財政局及委員所提估價意見，實施者配合修正：
- (1) 估價報告書P.55面積開發適宜性配合調整。
- (2) 比較標的三土地寬度部分，配合修正為正向。
- (3) 土地開發分析法評估之土地單價將由2,756,000元/坪修正為293萬多/坪。
- (4) P.62比較標的五之總價與單價關係配合修正，由2%修正為1%，另比較標的六部分係屬誤植，將修正為優。
- (5) P.68「一樓店面個別因素調整表」之「差異百分率絕對值總和」與「比較標的調整加權指數(H)」會配合修正。
4. 選配原則漏植文字配合補正。
5. 有關權利變換計畫P.15-1表15-1不參與分配清冊編號17部分，因之前楊先生過世後未辦繼承，今已辦理繼承完畢，後續實施者將與該23位繼承人持續溝通協調。

決議：

(一) 人民陳情部分

1. 本案尚有所有權人尚未同意參與更新及楊士弘君等陳情意見之溝通協調情形，經實施者說明，並經審議會討論後，仍請實施者持續溝通協調整合。
2. 本案前依第450次審議會決議於110年5月6日辦理第二次聽證，經實施者說明所有權人業已充分知悉並同意相關計畫書內容修正情形，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 建築規劃設計部分

1. 有關本案都市設計審決情形，以及容積獎勵值由28.44%減為27.877%，建築規劃設計、財務計畫及選配價值等連動調整部分，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案建築規劃設計檢討(裝飾柱面積、法定騎樓、植栽覆土深度、地下室淨高、排煙室開啟後梯廳逃生避難之淨寬度、二樓I戶陽台面積、裝卸車位、無障礙汽車位等)經實施者說明符合建管相關規定，並經審議會討論後，予以同意。另本案無障礙停車位數量，經實施者說明檢討後將依相關規定由2輛修正為3輛，並將1輛納為大公，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案位於第三種商業區，1-2F樓規劃商業使用，惟容積樓地板面積是否符合「本市商業區都市更新案件商業使用規劃原則」，經實施者說明已足敷周邊商業活動空間需求，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 消防救災部分

本案規劃之救災空間範圍載重結構分析、是否影響雲梯消防車停車及操作，及是否已依「102年7月22日劃設消防車輛救災活動空間指導原則」修正，經實施者說明檢討均已符合相關規定，並經審議會討論後，予以同意。另本案救災活動空間範圍內現況之停車格位經實施者說明擬於更新建築物完工後辦理塗銷。

(四) 財務計畫部分

1. 本案協助開闢南側計畫道路中329-1、330-1地號等2筆土地位置非毗鄰更新單元範圍，其取得之土地成本及施作工程費用是否可納入共同負擔計算及申請容積獎勵(△F4-2)部分，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案國有土地比例達37.81%，人事行政管理費提列4%(上限4.5%)、銷售管理費提列5%(上限6%)及風險管理費提列10%(上限11.5%)，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

3. 本案信託管理費用請依委員意見修正，另請實施者檢附最新之信託契約及相關續建機制，並納入計畫書內載明。

(五) 權利變換及估價部分

1. 本案二樓以上均價592,438元/坪、估價報告書修正情形及共同負擔比例達37.50%，請依委員、幹事意見修正，並請更新處於案件核定前轉請估價委員書審。
2. 本案選配原則經實施者說明業依第450次審議會審議修正後未限縮所有權人權益，並經審議會討論後，予以同意。另停車位選配原則文字漏植部分請依委員意見修正。

(六) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予472.75平方公尺 (法定容積6%) 之獎勵額度。
2. $\Delta F4-2$ (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 原則同意給予402.97平方公尺 (法定容積5.114%)，經實施者說明本案尚未取得359-1及359-2地號等2筆土地捐贈同意書，並經審議會討論後，同意本案於核定前如未取得359-1及359-2地號等2筆土地捐贈同意書，將予以扣除並授權更新處核實計算獎勵額度，並請實施者於核定前逕洽本府新工處確認是否同意受贈本案南側非完整計畫道路用地。另請實施者應切結於使照取得前，辦理完成捐贈臺北市政府之程序。
3. $\Delta F5-1$ (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)，因本案基地南側規劃之綠籬為封閉性區塊，影響開放空間之環境貢獻度，經實施者說明僅調整退縮50公分供住戶及附近區民使用，惟考量本案另有協助開闢計畫道路等環境公益性，並經審議會討論後，酌減1%獎勵，同意給予393.96平方公尺 (法定容積5%) 之獎勵額度。另實施者說明酌減後之容積獎勵不影響建築規劃設計變動部分，予以同意。
4. $\Delta F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓) 經實施者說明編號G與鄰地具延續性，並經審議會討論後，原則同意給予268.14平方公尺 (法定容積3.403%) 之獎勵額度，後續授權更新處核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。
5. $\Delta F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予472.75平方公尺 (法定容積6%) 之獎勵額度，並請實施者後續依公布之「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「銀級」以上。

6. 臺北好好看系列二（北市環境更新、減少廢棄建物）之獎勵額度，依都市設計審議確認核發獎勵 107.09 平方公尺（法定容積 1.359%）為上限，若獎勵值與計畫內容所載有變動，則須辦理變更事業計畫。

（七）聽證紀錄

1. 108年7月2日聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	採納及不採納理由
1	<p>林○(當事人)</p> <p>(1) 實施者被銀行列為拒絕往來戶，這樣會不會蓋到一半會沒有資金，這樣的問題應該要怎樣解決？</p> <p>(2) 本案到底是 17 筆土地還是 18 筆土地。</p>	<p>1-1 實施者負責人：佳慶開發建設股份有限公司 劉石松 董事長</p> <p>總經理把我們實施者的財務搞砸了，我們沒有欠銀行任何一毛錢，本案仍有很大的利潤，一定會有投資者來投資興建，對地主會有一個交代。</p> <p>1-2 臺北市都市更新處 李怡伶副工程司</p> <p>自行劃定單元的時候為 18 筆土地，後因為有兩筆土地合併為 1 筆土地，所以是 17 筆土地。</p>	<p>第 1 點 本案於核定後之財務規劃管制方式及續建機制依審議會決議辦理。</p> <p>第 2 點 本案因更新程序中土地合併致地號筆數變更，無爭點。</p>
2	<p>楊○○(當事人)</p> <p>(1) 地號 359-1 與 359-2 (南端拓寬六米道路範圍) 的處理： 本人持分地號 359-1 與 359-2，不是既成的道路，現行華西街 29 巷面寬僅為一米多，此次都更計畫將 29 巷拓寬成六米面寬的道路並享受容積率獎勵(基本上就可增加</p>	<p>2-1 實施者受任人：新峰都更事業股份有限公司 楊俊樺 總經理</p> <p>(1) 359-1, 359-2 屬於計畫道路，因為是在我們更新單元邊，非屬建地，我們是用△F4-2 去做申請獎勵值，如果楊先生，如不願意捐贈，實施者這邊也申請不到獎勵值，必須要有捐贈同意書才能計算獎勵值。</p>	<p>第 1 點 有關△F4-2 捐贈計畫道路之同意書取得及溝通協調情形，依審議會決議應扣除未取得捐贈同意書之土地，並請實施者逕洽本府新工處確認是否同意受贈非完整計畫</p>

序號	發言次序	答覆	採納及不採納理由
	<p>422.73 m²)，也增加都更建物的價值，實施者已先將此項容積率獎勵納入這次都更計畫，卻從未與本人溝通處理，並想以模糊方式迫使相關地主喪失其應有的權利，實屬不公不義，本人要求將這些鄰接的私有土地納入此次都更的範圍。</p> <p>在此也公開建請都更處監督，避免讓實施者在沒有得到相關地主的同意下，逕行將地主的私有土地開闢成公用道路，並獲取不法不當的利益。</p> <p>(2) 地號359有關楊○○繼承人的資料更正與協助合併選配處理： 我的曾祖父楊○○過世八十多年了，幾年前土地繼承也過戶了，在此請實施者儘速將資料補正。另外，若是領取現金補償，只有應得權益的六成(這方面的算式也請實施者提供)。地號 359 有關楊文桂部分是有選配資格，請協助其繼承人達成合併選配的處理方式，以避免應得權益部分的損失。</p> <p>(3) 請定期召開聽證會，邀請地主參與，並請實施者提供聯絡窗口。</p>	<p>(2) 權利變換表15-1，楊文桂的部分辦理繼承後，我們同意楊先生家族可以辦理合併選配。</p> <p>(3) 關於實施者承諾可以多舉辦溝通會跟說明會。</p>	<p>道路用地。</p> <p>第 2 點 陳情人申請合併選配溝通協調情形，經實施者說明將持續溝通協調，無爭點。</p> <p>第 3 點 為所有權人要求定期召開說明會一事，非屬審議會審議權責。</p>
3	林○○(當事人)	3-1 實施者負責人：佳慶開發建設股份有限公司 劉石松 董事長	

序號	發言次序	答覆	採納及不採納理由
	<p>(1) 佳慶跳票，銀行不可能貸款給佳慶，沒有銀行融資如何蓋？那我們眾多地主的權益如何保障，請問上級都更處該如何處理，我希望提出這點給列席的北市政府的長官了解，也請更新處長官能給我們所有權人一個保障及確保本案能夠確實實施完成的方法。</p> <p>(2) 如果佳慶說已找好承接者，地主有以下條件要求：</p> <p>A. 要具有興建地上25層、地下5層建案之建商與營造商。</p> <p>B. 要有銀行團隊和建經公司的支持。</p> <p>C. 要所有地主能接受的公司。</p>	<p>實際上現在有蠻多廠商(建設公司或營造商)對我們這都更案有興趣，請各位地主請放心，你們簽署的權益我們一定不會打折。</p>	<p>第 1 點~第 2 點 本案於核定後之財務規劃管制方式及續建機制，依審議會決議辦理。</p>
4	<p>林○(當事人)</p> <p>(1) 同林○○意見。</p> <p>(2) 實施者當初是實施者兼建商，希望實施者，可以把現在有興趣本案的營造廠資料提供給我們，讓我們可以先做功課安心，最好是有實力跟上市公司，銀行願意貸款給遴選的營造廠，另外需要有建經公司做保證。</p>	<p>4-1 實施者負責人：佳慶開發建設股份有限公司 劉石松 董事長</p> <p>(1) 目前對於本案有興趣的營造廠可以滿足林家姊妹的需求。</p> <p>(2) 我們有跟臺億建經公司有簽訂完工保證合約。</p>	<p>第 1 點~第 2 點 本案於核定後之財務規劃管制方式及續建機制，依審議會決議辦理。</p>
5	<p>林○(當事人)</p>	<p>5-1 實施者負責人：佳慶開發建設股份有限公司 劉石松 董事長</p>	

序號	發言次序	答覆	採納及不採納理由
	(1) 同林○○相同。 (2) 同發言3及4回應。	同發言 3 及 4 回應。	本案於核定後之財務規劃管制方式及續建機制，依審議會決議辦理。
6	<p>楊○○(當事人)</p> <p>(1) 本案實施者：佳慶開發建設股份有限公司，多年來因本案關係，雙方多次討論，該公司每次都在雙方簽約日，或失蹤或無故缺席，本人耗費金錢、時間無數，故本人聲明：除非實施者換人或臺北市政府提供本人認可之擔保，一切免談，本人歷年以公文表明此立場。</p> <p>(2) 楊○○沒有捐獻土地之事實為什麼寫成捐獻是不是虛構事實偽造公文，並把這個虛構事實陳述於官員，造成官員登錄其所職掌公文書，涉嫌偽造公文。告發的內容請列入會議記錄，並依法舉發其犯罪事實。</p>	<p>6-1 實施者受任人：新峰都更事業股份有限公司 楊俊樺 總經理</p> <p>(1) 事業計畫載明P.8-1，於計畫書內容我們都有載明是否取得同意書，如果道路用地所有權人，如果不願意，我們會把這獎勵值拿掉。</p> <p>(2) 為什麼我們現在還是用楊○○的名字，因為本案從101年至今，本案目前也有三位所有權人都還沒有更正，這部分之後案子修正所有權人產權異動的部份，我們會再附錄登記釐正。</p> <p>6-2 臺北市都市更新處 李怡伶副工程司</p> <p>楊先生的陳情訴求，我們都有把相關陳情函轉給實施者，實施者也有把相關陳情意見內容記載於計畫書內容回應。</p>	<p>第 1 點~第 2 點有關△F4-2 捐贈計畫道路之同意書取得及溝通協調情形，依審議會決議應扣除未取得捐贈同意書之土地，並請實施者逕洽本府新工處確認是否同意受贈非完整計畫道路用地。</p>
7	<p>里長 李○○(其他利害關係人)(更新處代為宣讀)</p> <p>本案已拖延太久了，希望都更處能加速審查本案。</p>	<p>7-1 實施者受任人：新峰都更事業股份有限公司 楊俊樺 總經理</p> <p>關於後續的流程，會把聽證紀錄彙整在綜理表裡面。會再檢送相關計畫書進去更</p>	<p>本點係所有權人要求加速都市更新審查一事，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	採納及不採納理由
		<p>新處，再請更新處排定審議會，審議會看是是否要修訂獎勵值及財務內容部分。我們希望今年底之前核定本計畫，下個階段就是發包興建。</p> <p>6-2 臺北市都市更新處 李副工程司怡伶</p> <p>更新處會依據相關法定程序，協助辦理後續審議事宜。</p>	
8	<p>財政部國有財產署(公有土地管理機關)(更新處代為宣讀)</p> <p>(1) 本案容積獎勵(不含其他容積獎勵)26.768%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。</p> <p>(2) 本案共同負擔比例仍達38.10%，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。</p> <p>(3) 本案國有土地比例高達37.81%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例再酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。</p> <p>(4) 事業計畫書第8-4頁表8-1、權利變換計畫書第7-3頁表7-1，更新單元外實施者協助興闢之道路土地清冊，依臺北市轄區內權</p>	<p>8-1 實施者受任人：新峰都更事業股份有限公司 楊俊樺 總經理</p> <p>(1) 依據審議決議獎勵數值，調整建築設計內容。</p> <p>(2) 實施者將嚴謹檢討財務計畫內容。</p> <p>(3) 相關管理費率採取標準費率表數值計算，實施者將嚴謹檢討財務計畫內容。</p> <p>(4) 依要求修正355-2地號土地權屬登記內容。</p>	<p>第1點~第5點 本案容積獎勵、財務計畫、更新後選配及計畫書內容修正情形依審議會決議辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	採納及不採納理由
	<p>屬未定土地產籍歸屬登記一案(第二次)座談會紀錄結論，請實施者修正355-2地號(道路用地)，登記為國有，管理者為道路養護機關，而非本署；另請於事業計畫書第8-1頁、權利變換計畫書第7-1頁內文修正，應由臺北市政府道路主管機關辦理355-2地號產權未定地登記事宜，並請實施者更正權利變換計畫書第7-1、第7-3頁，355-2地號土地之管理機關為道路養護機關，並非本署。</p> <p>(5)有關本署申請分配之9F-B、11F-C、18F-C、18F-E共4戶房屋單元規劃為客廳、餐廳、臥室之上方部分屬該戶上層房屋單元之浴廁位置(轉管)乙節，爰本分署將俟本案審議核定之國有土地權利價值數值，調整上述9F-B計4戶房屋單元選配，並經實施者於事業計畫書第綜-10頁承諾願配合調整選配，請實施者俟本案審議核定後適時提供其折價抵付房屋單元分配清冊。</p> <p>(6)有關本署經管旨案更新單元範圍內國有土地經貴府都市發展局評估有社會住宅需求乙節，本分署業再以108年6月24日台財產北改字第10800173510號函請該局應秉主管機關權責詳予評估審酌後函復實施</p>	<p>(5)實施者將於本案計畫核定後提供「實施者分配房屋清冊」供國產署調整選配事宜。</p> <p>(6)實施者將依據相關法令規定辦理後續事宜。</p> <p>8-2 實施者受任人：誠正海</p>	<p>第 6 點 本府都發局於 108 年 8 月 12 日函復本案國有土地參與更新分回已選配單元未符合本市社會住宅需求，爰不納入社宅選取標的，</p>

序號	發言次序	答覆	採納及不採納理由
	<p>者，以利後續都市更新之進程。</p> <p>謹就本案領銜估價師（誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所）估價報告書內容表示意見如下：</p> <p>(7)P. 56、73:土地開發分析法推估之總銷售面積為 3,755.01坪，銷坪比 =$3,755.01/425.6175/569.11\%=155\%$，與一般市場概估之160%~170%有低估之情況，建議重新檢視本案土地開發分析法之量體推估或加以說明。</p> <p>(8)P. 62:土地推估2樓以上均價時，有關樓層別效用比5樓為97%，4樓為95%、調整幅度為2%，與本案更新後調整幅度1%邏輯不一致，請釐清是否誤植或說明調整依據。</p> <p>(9)P. 74:土地比較法284.5萬/坪、土地開發分析法266.1萬/坪。本案土地開發分析法之銷坪比較低，可能造成土地開發分析法之價格低估，建議重新檢視本案土地開發分析法之量體推估，避免低估更新前比準地之價格。</p> <p>(10)P. 75、76: A. 編號A之面積為84.70坪，</p>	<p>峽兩岸不動產估價師事務所 謝坤龍 估價師</p> <p>本案是從 101 年就送審，迄今已累積許多更新個案，幹事會、委員會對估價報告審議，已有凝聚越來越多共識，本所將依循通案審議原則辦理修正，另財政部國有財產署提供之修正意見及誤植的部分，本所也會同步修正內容。</p> <p>(7) 已適度調整銷坪比。</p> <p>(8) 本案更新後調整幅度修正為2%。</p> <p>(9) 遵照辦理，已重新調整銷坪比。</p> <p>(10) A. 遵照辦理，新檢視並修</p>	<p>無爭點。</p> <p>第 7 點~第 14 點 本案估價報告書修正情形依審議會決議辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	採納及不採納理由
	<p>依據P75之調整原則80~90坪之修正率為-8%，與P. 76之調整率-7%不符，應修正P. 76之調整率。</p> <p>B. P. 75載明容積率560%與569.11%調整1.91%，詳附件為1.9%，P. 76之容積率修正率為1.92%，與前述不一致。</p> <p>C. P. 76比準地面寬應非為9.7，另比準地之修正率應為0%，請修正。</p> <p>D. 修正誤植部分後請重新計算國有土地之價值及權利價值比例。</p> <p>(11) P. 115、120、129、137: 本案更新後建物為25層樓，然比較標的26、27為19層樓，比較標的34、36為15層樓，卻未見調整，請就面積、總樓層及接近條件等個別因素之內容及調整率重新檢視後說明或修正。</p> <p>(12) P. 115、116、146:</p> <p>A. 本案更新後住宅比較法之權重P115為35%、35%、30%，推估比較價格為538,000元/坪，P. 116卻為35%、40%、25%與前頁不一致，比較價格變為536,000元/坪，請釐清更新後住宅比較法之權重分配，加以說明並修正。</p> <p>B. 本案更新後住宅比準戶單價為535,000元/坪，比土地開發分析法之536,000元/坪少，更新後總樓層為25層，比準戶位於9</p>	<p>正調整率。</p> <p>B. 已修正，並重新檢視各土地容積率差異調整率。</p> <p>C. 遵照辦理，面寬修正為35M。</p> <p>D. 遵照辦理，已重新計算國有土地之價值及權利價值比例。</p> <p>(11) 遵照辦理，已新增「總樓層」之調整項目，另就面積及接近條件等個別因素重新檢視其調整率。</p> <p>(12)</p> <p>A. 誤植處已更正。</p> <p>B. 考量總樓層、結構等個別因素調整項目後，重新檢視並檢討修正。</p>	

序號	發言次序	答覆	採納及不採納理由
	<p>層，更新前土開之總樓層為16層，比準戶位於8層，邏輯上更新後價格應高於更新前土開之比準戶價格，實屬不合理，請重新檢視並檢討修正。</p> <p>(13) P. 163: 一般事務所不用評估比準戶僅已調整修正率修正，與另外兩家估價師事務所不同，請釐清估價條件之內容及比準戶之設定，需三家估價師事務所相同。</p> <p>(14) 更新後房地均價分析: 2樓以上均價請檢討前項修正後一併釐清。</p>	<p>(13) 遵照辦理，一般事務所設定比準戶進行評估。</p> <p>(14) 遵照辦理，重新檢討2樓以上均價。</p>	
9	<p>臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(都市更新處代為宣讀)</p> <p>(1) 本案協助開闢南側部分計畫道路中之329-1、330-1地號等2筆土地位置已非毗鄰更新單元範圍，該2筆土地之取得土地成本及施作工程費用是否可納入本案共同負擔計算及申請△F4-2容積獎勵，提請審議會討論。</p> <p>(2) 事業計畫第14-2頁及權利變換計畫第8-2頁：本案部分合法建物係按鋼筋混凝土造上級重建單價計算拆遷補償費，請實施者依歷次審議案例以中級重建單價提列。另騎樓、陽台及有建物登記之平台是否按實際拆除面積以重建單價50%計算，請釐清。</p> <p>(3) 事業計畫表15-5及權利變</p>	<p>9-1 實施者受任人：新峰都更事業股份有限公司 楊俊樺 總經理</p> <p>(1) 該2筆土地若無法納入協助開闢計畫道路範圍，恐會造成該巷道通行使用困擾，建請審議會同意將其納入協助開闢計畫道路範圍。</p> <p>(2) 依要求修正合法建築物拆遷補償費計算內容，鋼筋混凝土造計算拆遷補償費改以中級重建單價提列。騎樓、陽台及有建物登記之平台以重建單價50%計算。</p>	<p>第 1 點 經檢討本案協助開闢計畫道路部分具延續性，且符合本市都市更新自治條例等規定，無爭點。</p> <p>第 2 點~第 6 點 本案財務計畫相關章節修正情形，依審議會決議辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	採納及不採納理由
	<p>換計畫表10-4：所載屋突1層樓高與事業計畫表10-8不一致，請釐清修正。</p> <p>(4) 事業計畫第15-13頁及權利變換計畫第10-11頁：銷售管理費算式中有關扣除本案不願或不能參與權利變換之價值，請以權利變換計畫表15-1所載更新後應分配權利價值計算。</p> <p>(5) 事業計畫第15-14頁及權利變換計畫第12-1頁：本案共同負擔38.1%仍偏高，請實施者酌予調降。</p> <p>(6) 事業計畫附錄八-3頁及權利變換計畫附錄三-3頁：第10項（電氣設備-緊急供電設備）及第13項（門禁管理及保全監控系統-各戶門窗及室內）漏未記載建材設備自評等級，請修正。</p>	<p>(3) 依要求修正樓高標示。</p> <p>(4) 依要求銷售管理費算式中有關扣除本案不願或不能參與權利變換之價值，改以權利變換計畫表15-1所載更新後應分配權利價值計算。</p> <p>(5) 實施者將嚴謹檢討財務計畫內容。</p> <p>(6) 檢視並修正缺漏記載部分。</p>	
10	<p>林○(當事人)</p> <p>非常慶幸，本案有國有財產局跟財政局幫我們把關，事業計畫實施前希望實施者可以把營造廠、建經公司、銀行資料提供地主，讓我們可以提前去檢查跟準備。</p>	<p>10-1 實施者負責人：佳慶開發建設股份有限公司 劉石松 董事長</p> <p>實施者這邊也是希望可以趕快把營造廠、建商提供給大家，所以希望各位地主可以多支持本案順利進行。現在有興趣的營造廠跟建商也是希望本案核定財務跟獎勵值可以確定，讓他們可以比較明確的了解本案的內容，執行上才更有機會。拜託地主可以能夠配合，讓這個都更案可以順利進行。</p>	<p>本案於核定後之財務規劃管制方式及續建機制，依審議會決議辦理。</p>
11	<p>楊○○(當事人)</p>	<p>11-1 實施者受任人：新峰都更事業股份有限公司 楊俊樺 總經理</p>	

序號	發言次序	答覆	採納及不採納理由
	<p>(1) 如果359-1, 359-2這兩筆地號計畫道路，沒有捐贈，也沒有做任何處理的話。359-1, 359-2, 359地號等三筆土地都會變成畸零地，這要怎麼處理，希望都更處可以回應。</p> <p>(2) 108年父親這邊有寄封存證信函，佳慶這邊回應給都更處，說會來跟我們溝通，但實際上佳慶這邊根本沒有來溝通，是否都更處這邊可以監督佐證，佳慶這邊有實際做這些動作。</p>	<p>(1) 359-1, 359-2等兩筆土地，如果不捐贈的部分，因為不在更新單元範圍內，所以之後後續處理，就是所有權人自行處理，實施者就沒辦法做管轄。359地號的部分是更新單元內，所以還是希望楊先生這邊可以同意。</p> <p>(2) 實際上是因為本案拖延至今，所以產權異動的情形，實施者這邊沒有辦法第一時間得知，過去都是跟楊先生的叔叔(楊○○)聯繫，這邊實施者後續仍會主動持續與楊先生跟所有地主這邊做溝通。</p>	<p>第 1 點~第 2 點有關所有權人對 359-1、359-2 地號等 2 筆土地申請捐贈之溝通協調情形，依審議會決議辦理。</p>
12	<p>楊○○(當事人)</p> <p>剛剛會議的討論都是針對 101 年的計畫書內容去做討論，計畫書內容已經有很多內容已經不符現狀，國財署有抗議就同意要修正，其他人沒有反應跟抗議就不修正，其他所有權人是不是就吃虧。公部門有必要依據真實，要求實施者用 108 年度的真實現況去反應每位所有權人現在的真實權益，並且都更處應依職權確實監督，盡忠職守。</p>	<p>12-1 實施者受任人：新峰都更事業股份有限公司 楊俊樺 總經理</p> <p>計畫書的確是 101 年擬定送件，估價的價格日期也是 101 年，裡面也有好幾次的 104 年, 107 年的審議內容修正，所以也依據公部門機關去修正相關審議原則去做修正。實施者這邊都會是依據最新的審議規定去做修正。</p>	<p>有關所有權人對更新前後權利價值計算及估價疑義，依審議會決議辦理。</p>
13	<p>林○○(當事人)</p> <p>要求希望實施者不要變更因為實施者真的很辛苦，不希望他虧很大。但我們是希望實施</p>	<p>13-1 臺北市都市更新處 李怡伶副工程司</p> <p>有關都市更新條例規定，實施者就是機關、機構或是團體，所以實施者是屬於都市</p>	<p>本案於核定後之財務規劃管制方式及續建機制，依審議</p>

序號	發言次序	答覆	採納及不採納理由
	者這邊可以找到真的有財力的營造廠來做，所以我是想問更新處到底是要簽約才會通過本計畫，還是計畫內容會先核定，這部分再麻煩都更處回應。	更新事業機構，所以符合實施者的要件。您的提問的問題，之後會在審議會上做確認及討論。	會決議辦理。

2. 110年5月6日 第二次聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	採納及不採納理由
1	<p>楊○○(當事人)</p> <p>(1)我已經申請過第一次聽證會議紀錄，市政府承辦人員承諾要寄給我，至今未收到。</p> <p>(2)第一次聽證會我告發承辦公司的文件內容部分是偽造的，為什麼市政府沒有發動偵查，另外為什麼聽證限制發言二次。</p> <p>(3)以上紀錄如有錯誤，以錄音帶內容為準。</p>	<p>1-1 實施者受任人：新峰都更事業股份有限公司 楊俊樺</p> <p>(1)關於第一次聽證紀錄，在我們計畫書內都已檢附，且已公布在更新處的網站。</p> <p>(2)因為您們的產權是共同共有，過去實施者也承諾都尊重您們的意見，無論是要領取現金或選房子。</p> <p>(3)有關楊先生在乎的協闢計畫道路捐贈事宜，是依據報核當年度的公告現值為計算基礎當作補償金，在計畫核准之前，若您不同意捐贈，我們也不會申請這部分的獎勵值。</p> <p>1-2 更新處事業科 張雅婷 股長</p> <p>(1)聽證函文中已說明會議紀錄在聽證後兩周上網，可公開查詢。</p> <p>(2)發言次數以兩次為原則，依會議現場狀況由主席裁示。</p>	<p>第 1 點~第 3 點有關所有權人對實施者偽造文書疑義，非審議會權責，不予採納。</p>

序號	發言次序	答覆	採納及不採納理由
2	<p>財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(更新處代為宣讀)</p> <p>(1)依據貴府110年4月20日府都新字第11060017003號函辦理。</p> <p>(2)謹提供本分署意見如下:</p> <p>A. 本案共同負擔比例較前次提升至37.50%，請實施者再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。</p> <p>B. 有關本署申請分配之9F-B、11F-C、18F-C、18F-E共4戶房屋單元規劃為客廳、餐廳、臥室之上方部分屬該戶上層房屋單元之浴廁位置(轉管)一節，本分署將俟本案審議核定之國有土地權利價值數值，調整上述9F-B計4戶房屋單元選配，請實施者於本案審議通過後提供折價抵付房屋單元分配清冊。</p> <p>(3)另就本案領銜估價師(誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所)估價報告書(修正後)內容表示意見如下:</p> <p>A. P. 50-57，土地比較法比較標的三為土地寬度為5.4公尺，修正率為負，表示面寬5.4公尺</p>	<p>2-1 實施者受任人：新峰都更事業股份有限公司 楊俊樺 總經理</p> <p>(1) -</p> <p>(2)</p> <p>A. 第一點共負比的問題，人事行政管理費已由4.5%調降到4%，銷售管理費已由6%調降到5%，風險管理費已由11.5%調降到10%，其餘財物部分也已依審查意見修正。</p> <p>B. 國產署所分配的樓層若有轉管，想更換單元，實施者同意就實施者所分配的單元可跟國產署交換。</p> <p>2-2 實施者受任人：誠正海峽兩岸不動產估價師事務所 林金生</p> <p>(3)</p> <p>A. 有關估價意見第一點，我們配合修正。</p>	<p>第2點~第3點 本案財務計畫、共同負擔、估價及選配修正情形，依審議會決議辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	採納及不採納理由
	<p>優於勘估標的面寬35公尺，應屬不合理。且其形狀為細長形，以容積率800%來說，開發效益較低，應適當反應；依據P53之地籍圖，比較標的三為細長形之土地，開發效益較低，建議修正相關調整係數。</p> <p>B. P. 59、65、75，本案土地開發分析法中之地面層及樓上層比準戶面積分別為50.00坪及45.00坪，應屬不合理；依據P. 73之地面層銷售面積為235.15坪，若每戶50.00坪，則地面層為4.703戶，應屬不合理，建議修正。樓上層總銷售面積為3,593.68坪，每層為256.69坪，若每戶為45.00坪，則每層為5.7042戶，亦屬不合理，建議修正。</p> <p>C. P. 62，比較標的五之總價與單價關係調整邏輯與比較標的四及六不同；比較標的六之產品適宜性仍為稍優，估價報告書無修正。請檢視調整邏輯並修正相關調整係數並修正誤植。</p> <p>D. P. 76，土地比較法更換之比較案例三，應考量土地形狀及開發效益修正，比較法之單價應會上修。建議重新檢視本案比較法之比較案例三，避免低估更新前比</p>	<p>B. 第二點比準戶的部分，是有關更新前土地價值模擬試算，根據市場調查，以勘估標的所在位置，地面層以50坪，樓上層以45坪已是最適規模，實施者更新後規劃之面積也相當，故應屬合理。</p> <p>C. 第三點，比較標的4、5、6因面積有大於50坪或小於50坪，不是最適坪數，故有作修正。</p> <p>D. 第四點，比照第一點會進行修正。</p>	

序號	發言次序	答覆	採納及不採納理由
	<p>準地之價格，另估價報告書內調整率誤植部分未修正。</p> <p>E. P. 77、78，P. 77之面積調整原則，比準地面積約400餘坪，調整至100坪以下之調整率僅-4%及-5%，其開發效益差距極大，國有土地面積160餘坪，與面積66坪以下之調整差距僅2~3%，應屬不合理。估價報告書仍未修正調整率，請釐清並修正面積調整原則，考量面積小於100坪之土地在開發上之限制，並重新計算國有土地之價值及權利價值比例。</p>	<p>E. 第五點，有關國產署認為自身土地面積大，故價值應提高，但更新案為合併計算，不同地主間互蒙其利，應相互考量。</p>	
3	<p>臺北市府財政局(公有土地管理機關)(更新處代為宣讀)</p> <p>(1)依本府110年4月20日府都新字第11060017003號函辦理。</p> <p>(2)本府訂於110年5月6日舉辦旨揭更新案第2次聽證，有關本次事業計畫及權利變換計畫內容，本局意見如下，請貴處納入聽證意見，並請實施者釐清修正：</p> <p>A. 公共設施費用：本案實施者申請協助開闢329-1、330-1地號等2筆未毗鄰更新單元土地之△F4-2容積獎勵，並提列捐贈土地成本及開闢費用，是否符合都市更新建築</p>	<p>3-1 實施者受任人：新峰都更事業股份有限公司 楊俊樺</p> <p>(1) -</p> <p>(2)</p> <p>A. 第一點，南側開闢計畫道路是臨華西街觀光夜市，不利人車進出，東側329-1、330-1兩筆土地不能開闢的話，無法通行使用，故為利消防救災，希</p>	<p>第 2 點</p> <p>A. 經檢討本案協助開闢計畫道路部分具延續性，且符合本市都市更新自治條例等規定，依審議會決議辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	採納及不採納理由
	<p>容積獎勵辦法規定(協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地),請都市更新處協助釐清並提請審議會討論。</p> <p>B. 更新前測量費:本案實施者表示已支付費用,惟報告書內僅檢具廠商報價單,是否符合提列總表規定,請都市更新處一併協助釐清。</p> <p>C. 合法建築物拆遷補償費:請實施者說明事業計畫表14-1建物編號6至9等建物現況是否達「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則」第4條第2項附表2建築物裝修分級基準表之中級標準,若未達請改以下級重建單價提列。另建物編號2、3樓層數與表5-5不一致,請實施者釐清修正。</p> <p>D. 信託管理費:請依提列總表規定,以合約金額之50%提列共同負擔。</p> <p>E. 建材設備等級表:第13項門禁管理及保全監控系統是否漏植各戶門窗及室內項目,請釐清或修正。</p>	<p>望審議會同意這兩筆納入。</p> <p>B. 第二點,當初測量費以報價單發包,且已實施完成,故希望以此提列。</p> <p>C. 第三點,實地勘查這幾戶都符合中級建材,故其拆遷補償之重建單價應屬合理。</p> <p>D. 第四點,私有土地所有權人共計57位,目前已有24位辦理信託,且已花費192萬元,故信託費用提列應屬合理。</p> <p>E. 第五點,漏植部分會補充。</p>	<p>B.~E. 本案財務計畫修正情形,依審議會決議辦理。</p>
4	<p>楊○○(當事人)</p> <p>我第一輪的發言是希望得到</p>	<p>4-1 更新處事業科 張雅婷 股長</p> <p>(1)有關楊先生提告的問</p>	<p>所有權人針對本處</p>

序號	發言次序	答覆	採納及不採納理由
	公務員的正式書面答覆，我不需要其他人的回答。	題，因更新處是行政機關，僅作書面文件審查，假如有訴訟需求，請向偵查機關提出。 (2)倘楊先生有陳情信函，更新處會書面回覆且副本予實施者妥善處理溝通並載明於計畫書內。	未提供聽證紀錄及為偽造文書發動偵查一事，非屬審議會審議權責，不予採納。
5	楊○○(當事人) 希望本人所有土地全部併入都更範圍。	5-1 實施者受任人：新峰都更事業股份有限公司 楊俊樺 關於楊女士的土地有兩部分，位於更新單元內之土地當然納入，可領取補償金或申請選配，但位於範圍外之計畫道路土地，係屬協闢計畫道路範圍內，實施者已納入協助開闢計畫道路範圍內，提供補償金予楊女士，其土地捐贈臺北市政府，申請獎勵容積。	有關所有權人持有土地後續處理溝通協調情形，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。另有關本案估價部分請依委員、幹事意見檢討修正，並轉請估價委員協助書面審查後始辦理核定。

三、 「擬訂臺北市南港區南港段二小段 652-1 地號等 19 筆(原 14 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 呂承嶸 02-2781-5696 轉 3053)

討論發言要點：

(一) 財政局 許珍妮幹事(書面意見)

1. 本案人事行政管理費、銷售管理費均以上限提列，風險管理費以13.44%提列，共同負擔比率高達42.43%，請實施者說明後，提請審議會審議。

2. 其餘第470次審議會所提意見已說明或已修正。

(二) 地政局 吳丹鈴幹事 (書面意見)

共同負擔比部分，請實施者說明後逕提大會討論，其他無意見。

(三) 交通局 蔡于婷幹事 (洪科員郁冠代) (書面意見)

本案設置4席無障礙汽車位 (法定車位) 已改為不供選配之共用部分，爰請於管理規約內註明「無障礙車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，且不得約定專用。」

(四) 消防局 蔡長銘幹事 (書面意見)

有關規劃之消防車輛救災動線及活動空間，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。

(五) 文化局 江彩禎幹事 (書面意見)

本案本局前以110年5月12日北市文化資源字第1103013841函復，基地內無已達本市樹木保護自治條例第2條第1項第1~3款條件之喬木。惟本案基地鄰地有受保護榕樹 (編號1324)，故仍請實施者確認後續工程施工動線是否涉及前揭受保護樹木範圍 (自樹冠水平投影面積範圍外推3公尺)，倘有涉及，則請依本市樹木保護自治條例規定提送保護計畫至本局。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

本案無意見。

(七) 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，前經本府108年11月4日府都設字第1083102624號函核定在案。倘經更新審議會決議調整前開核定圖說者，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條辦理都審變更設計，或依同條正面列舉內容檢討免辦變更設計。

2. 經檢視報告書內容與都審方案相符，故無意見。

(八) 賀士麋委員

有關設置於北側供公眾使用之廣場式小公園，建議考量通行動線延長至市民大道八段並增設硬鋪面及照明設備之適宜性。

(九) 何芳子委員

本案廣場式小公園至市民大道八段，其通行動線最小寬度約為多少？

實施者說明及回應：

1. 本案由廣場式小公園至市民大道八段，通行動線最小寬度約為1公尺，後續依委員建議考量其通行適宜性。
2. 本案已取得100%同意，在過程中也把鄰地納入範圍，加上回應前次審議會要求調整4部無障礙車位為大公，希望能予以同意申請△F5-1之6.00%獎勵。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案4部法定無障礙停車位登記及選配方式，經實施者說明修正產權為不供選配之共用部分，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 財務計畫部分

人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)以上限提列、風險管理費為13.44%(上限16%)，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

1. 本案選配原則，更新後作店鋪、餐廳及一般事務所使用之分配單元，得優先選配地下二、三層之停車位，是否限制住宅單元之停車位選配權利，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案更新後二樓以上均價為794,562元/坪(第二次審議會版為782,314元/坪)，配合估價報告書修正情形、轉管反應估價；2樓以上平均單價由782,314元/坪修正為794,562元/坪，共同負擔比由42.43%修正為41.90%，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 建築容積獎勵部分

1. △F3(更新時程之獎勵容積)業經第470次審議會討論後，同意給予890.23平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。
2. △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、都市防災之獎勵容積)，同意給予763.06平方公尺(法定容積6.00%)之獎勵額度。
3. △F5-3(供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)業經第470次審議會討論，原則同意實施者修正之方案，給予441.34平方公尺(法定容積3.47%)之獎勵額度，後續授權都市更新處覆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，亦於住戶規約中載明。

4. △F5-6（建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積）業經第470次審議會討論，同意給予1,271.76平方公尺（法定容積10%）之獎勵額度，並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「鑽石級」。

（五）聽證紀錄：本案無人登記發言。

（六）同意本案擬訂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。