

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 503 次會議紀錄

110 年 11 月 16 日府都新字第 1106024357 號

壹、時間：民國 110 年 10 月 22 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：報告案陳信良副召集人、討論提案黃一平召集人

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、報告提案：

一、「擬訂臺北市松山區敦化段二小段 528 地號等 9 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 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. 事業計畫第 14-2 頁表 14-1 合法建築物拆遷補償費明細表，編號 8、9 建物之補償面積含陽台及平台面積，依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例規定，該部分面積應以建築物重建單價 50%計算，請修正。
2. 事業計畫第 14-3 頁，請檢附本案合法建物拆遷安置費用租金水準佐證資料。
3. 事業計畫第 15-4 頁表 15-4 營造工程費用估算表，工程項目複價小計、總計及營業稅數值有誤，請釐清修正。
4. 事業計畫第 15-7 頁表 15-8 更新整體開發收益表之房屋及停車位複價與附錄 10 估價摘要所載金額不一致，請釐清修正。

(二) 地政局 吳丹鈴幹事（書面意見）

估價部分已依前次審查意見修正完竣。

(三) 交通局 洪瑜敏幹事(李庭維代)（書面意見）

本案設置 2 席無障礙汽車位（法定車位）已設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部分，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）

前次意見實施者已說明，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）

無意見

(七) 何芳子委員

△F5-3 人行道獎勵，車道西側編號 4 區塊，面積 4.95 平方公尺，看似與鄰地無連續性，通案不可計入容積獎勵。

(八) 朱萬真委員

北側騎樓獎勵面積計算似未依規定扣除騎樓柱至建築線 15 公分面積，請釐清說明。

(九) 林光彥委員

選配原則第 3 點「房屋含車位總價不得超過應分配權利價值 10%」，恐造成誤解，建議修正為「房屋含車位總價超額部分不得逾應分配權利價值 10%」。

(十) 黃嫩雲委員

拾參、實施方式及有關費用分擔三、選配原則 2. 更新後一樓店鋪以土地所有權人及權利變換關係人依原土地坐落區位之「相對」位次分配為原則（第 13-3 頁），請實施者說明「相對位次」定義。

實施者說明及回應：

- (一) 本案是商業區，建物依規定需留設騎樓或退縮留設人行道，本案基地兩側鄰房現況皆留設騎樓，可與本案留設的無遮簷人行道、騎樓相串聯，可否請委員考量現況，同意本案人行道獎勵計入編號 2、3、4 這三塊面積。
- (二) 本案北側騎樓獎勵已扣除 15 公分，面積僅計入寬度 3.49 公尺，符合審議原則。
- (三) 本案 1 樓店面分配是以現行建物坐落位置分配為原則，配合黃委員意見將相對位次更改為原位次。
- (四) 財務計畫、選配原則、規約配合意見修正。

決議：

- (一) 人民陳情部分：本案尚有未同意戶，經實施者說明自前次審議會迄今已數次溝通協調未果，仍請實施者持續溝通協調整合。
- (二) 權利變換及估價部分
  1. 本案原選配原則未就個案情形調整及涉及限制選配情形，實施者已依審查意見修正並補充選配原則：「如權利人選配多個車位，機械車位至少要占選配車位數 50% 以上。」，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另有關選配原則第 2、3 點文字易造成誤解部分，請依委員意見修正。
  2. 本案估價報告，實施者表示業已審查意見修正，2 樓以上均價由 859,501 元/坪調整為 880,082 元/坪，共同負擔比由 26.59% 調降為 26.07%，經實施者說明

並經審議會討論後，予以同意。另財務計畫應補充及修正事項，請依財政局幹事意見修正；無障礙汽車位(2部)納為大公部分，請於住戶管理規約載明供社區公眾使用，不得約定專用。

- (三) 建築容積獎勵部分：△F5-3(供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)原則同意給予166.82平方公尺(法定容積3.45%)之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度；另請實施者於計畫書說明人行步道與鄰地連續性並以順平處理，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。
- (四) 本案都市更新事業計畫經大會審議修正通過，請實施者收受會議紀錄後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。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市士林區蘭雅段二小段 397 地號 1 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 李惠閔 02 2781-5696 轉 3066)

討論發言要點：

- (一) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)  
本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。
- (二) 地政局 徐子偉幹事(書面意見)  
未涉本局協審事項，無意見。
- (三) 交通局 吳瑄俞幹事(葉英斌代)(書面意見)  
本次會議係新舊實施者及所有權人協調情形與預計送審之時程，無涉交通議題，爰本局無意見。
- (四) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)  
本案係討論目前辦理情形及預計送審時程，未涉本局權管，本局無意見。
- (五) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)  
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)  
無意見。

## (七) 林光彥委員

因 110 年 5 月新冠疫情爆發宣布提升全國疫情警戒至第三級，此屬不可歸責於實施者之情形，又本案似僅剩 2 位所有權人未同意，新實施者應有積極努力，建議可再展期讓新實施者繼續溝通協調。

## (八) 唐惠群委員

同意再予展期，但陳情人提到部分所有權人子孫眾多而產生繼承的問題，倘若後續無法找到相關繼承人，建議可採部分權變、部分協議合建方式續辦本案。

## 實施者說明及回應：

- (一) 原實施者連雲建設股份有限公司已於 109 年 10 月 23 日第 442 次審議會表達無意願辦理本案，後續本公司仍將就變更實施者部分協助住戶們，目前的成果難能可貴，另實施方式未來若改採取部分權利變換、部分協議合建之可能性，這部分需請向陳情人說明。
- (二) 依本案住戶管理委員會郭主委之意見陳述，希望能再給予半年時間，到明年 5 月，若能提前完成將提早辦理後續。

決議：現本案目前實施者連雲建設股份有限公司表示新實施者東家建設股份有限公司尚未取得 100% 所有權人同意，且本案建物管理委員會亦於 110 年 5 月 5 日來函表示多數人已準備與新實施者簽訂契約，並與新實施者完成選屋作業，惟因部分產權因繼承人以往未參與都更程序以致簽署同意書等文件有所延誤，故仍需時間與未同意之所有權人溝通協調，經實施者說明目前辦理情形及預計送審之時程後，同意本案延長溝通協調期限至 111 年 4 月 30 日，屆時應再檢具相關資料申請辦理後續。

## 二、「變更臺北市松山區敦化段二小段 404 地號等 5 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 陳信嘉 02 2781-5696 轉 3087)

## 討論發言要點：

- (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) 財政局 黃怡潔幹事 (書面意見)
  1. 事業計畫第 15-10 頁都市更新規劃費，依實施者檢附合約金額共計 700 萬元，超過提列總表認列標準(272 萬元)20%，請實施者說明原因後，提請審議會審議。

2. 有關營業稅之計算，財政部 109 年 9 月 14 日已有最新令釋。查本案事業計畫報核日為 103 年 12 月 15 日，財務計畫依 100 年總表提列相關費用，僅營業稅依 107 年版算式提列，為維地主權益，是否已依 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」辦理及是否修正營業稅以 100 年總表規定計算，請實施者說明後，提請審議。
3. 本案人事行政管理費以 95 折(4.75%)計算，銷售管理費(6%)及風險管理費(10%)均以上限提列，提請審議會審議。
4. 其餘 168 專案小組審查會議本局幹事所提意見，實施者已說明修正，無補充意見。

(三) 地政局 吳丹鈴幹事 (書面意見)

估價部分已依前次審查意見說明或修正完竣。

(四) 交通局 洪瑜敏幹事(李庭維代) (書面意見)

1. P.V 審議資料表誤植，實設汽車位應為 31 席，實設機車位應為 35 席，請釐正。
2. 本案設置 1 席無障礙汽車位 (法定車位) 已設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。」另本局於 168 專案小組書審意見，實施者回應略以：「且該車位為訪客車位，物管人員協助停車導引」，請併予將訪客車位修正為無障礙車位。
3. 地面層汽車升降機前應留設 6 公尺\*6 公尺之等候空間，似與無障礙汽車位部分重疊，請實施者釐清。
4. 請實施者於進出車道臨道路建築線處，設置車輛進出警示燈，以利進出控管及維護安全。

(五) 消防局 蔡長銘幹事 (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 顏幹事邦睿 (書面意見)

前次意見實施者已說明，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)

1. 本案曾辦理都審程序，本府 108 年 11 月 15 日府都設字第 1083104292 號函

第 2 次變更設計核定在案。

2. 檢視所提建築設計內容(P.10-48~P.11-30)，與本局 109 年 6 月 2 日北市都設字第 1093051670 函復得免辦都審程之圖說相符。惟實施者簡報第 15 頁之自提修正部分，車道出入口鋪面仍建議維持原都審核定方案，以人行道鋪面形式為主，以維都市景觀整體性，至車道進出安全一節，則建議加強車道警示設施。
3. 倘經更新審議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 條檢討是否須辦理變更設計。

#### (八) 林光彥委員

請更新處確認，通案上都市更新規劃費是否有超過提列標準的情形。

#### (九) 都市更新處

1. 信託費用本次變更提列 415 萬，雖已檢附信託契約，但契約內並無載明金額，而採另檢附報價單方式提列，請實施者於核定前於契約載明信託金額。
2. 通案上，規劃費提列金額超過提列標準，則提至審議會討論，實施者說明合理性後，並需經審議會同意。

實施者說明及回應：

- (一) 自提修正部分，維持原都審核定方案，不作調整。
- (二) 地上一層無障礙車位配合委員意見修正調整角度，使其不與汽車升降機前應留設 6 公尺\*6 公尺之等候空間重疊，惟綠化面積及人行步道面積可能進行微調，但面積維持相同，請委員同意依此原則之調整方案。
- (三) 本案規劃費用係依實際簽約金額認列，另因本案為變更案，營業稅計算原則及管理費率原核定版皆已確認且非本次變更項目，請委員同意依現行方式提列，以維本案穩定性。
- (四) 將於核定前於信託合約載明信託費用。

決議：

#### (一) 建築規劃設計部分

本案變更內容是否與都市設計審議核定內容一致，經實施者說明維持與都審核定內容，並經審議會討論後，予以同意。有關地上一層無障礙汽車位設置位置，請修正避免與地面層汽車升降機前等候空間重疊，另其餘部分請依交通局幹事意見修正。

## (二) 財務計畫部分

1. 本案原核定信託管理費以報價單提列 425 萬元，變更提列 415 萬元(報價單)，惟合約內容未載明金額，經實施者說明，並經審議會討論後，請實施者於核定前於合約載明信託金額。
2. 本案原核定都市更新規劃費以合約提列 290 萬元，變更提列 700 萬元，超過提列總表標準 20%(272 萬元)，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案營業稅依 107 年版算式提列計算，財政部 109 年 9 月 14 日已有最新令釋，為維地主權益，是否依 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」辦理，修正營業稅以 100 年總表規定計算，經實施者說明，並經審議會討論後，維持原核定計算方式，予以同意。
4. 本案銷售管理費 (6%)、風險管理費 (10%)均以上限提列，以 95 折提列人事行政管理費(4.75%)，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

本案權利變換估價修正情形，2 樓以上均價 1,081,004 元/坪(原核定為 1,081,001 元/坪)，共同負擔比 22.76%(原核定為 23.25%)，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

本案變更確認無涉建築容積獎勵，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

- (五) 聽證紀錄：本案為依108年1月30日修正公布前都市更新條例第19條、第29條(即修正後第32條及第48條)規定申請變更事業計畫及權利變換計畫案，本案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款及第48條規定免辦理聽證，倘本案於核定前有爭議，應補辦聽證並再次提請大會審議。

- (六) 同意本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫修正通過，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。

## 三、「擬訂臺北市松山區寶清段三小段 633 地號等 7 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 轉 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. 請實施者將本分署110年8月9日聽證意見載明於事業計畫及權利變換計畫回應綜理表。
2. 本案有關風險管理費率及國有土地更新前權利價值調整率，仍請實施者參本分署聽證意見酌予調降。
3. 本案營業稅計算按107年總表計算公式提列，嗣財政部109年9月14日針對都市更新營業稅額計算發布最新令釋，建請實施者說明各方案計算結果，並採有利於所有權人方案提列。
4. 本案財政部國有財產署分回房地，請於事業計畫第14-1頁維護管理及保固事項加註下列事項：
  - (1)本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。
  - (2)實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體 15 年、防水保固 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。

## (二)財政局 黃怡潔幹事（書面意見）

1. 事業計畫第13-3頁承攬契據印花稅計算因子含申請綠建築、智慧建築、住宅性能評估等標章申請及通用設計與結構安全性能評估等其他必要費用，非屬提列總表計列算式費用，請刪除。
2. 事業計畫第13-2頁，實施者以合約金額提列綠建築、智慧建築、住宅性能評估等標章申請及通用設計與結構安全性能評估等其他必要費用，請說明合理性及必要性後，提審議會審議。
3. 事業計畫第13-5頁，信託管理費現以報價單金額50%提列，請於本案權利變換計畫核定前檢附實際合約影本。
4. 本案以合約金額提列建築師規劃設計費用、都市更新規劃費用及不動產估價費用，請檢附完整已用印之合約影本佐證。
5. 本案銷售管理費(6%)、人事行政管理費(5%)及風險管理費(11%)均以上限提列，經實施者於事業計畫168專案公有綜理表-1頁說明後，提審議會審議。
6. 其餘168專案小組審查會議本局幹事所提意見，實施者已說明修正，無補充意見。



(三)地政局 吳丹鈴幹事 (書面意見)

估價部分已依前次審查意見說明或修正完竣；共同負擔比部分，請實施者說明後逕提大會討論。

(四)交通局 洪瑜敏幹事 (李庭維代) (書面意見)

1. 基地西側三民路現況設有公車站位並設有候車亭，應以維持現況位置為原則，請於建築及景觀圖說標繪公車候車設施相關位置(含候車亭及公車停靠區)，以利檢視植栽位置妥適性。
2. 本案設置1席無障礙汽車位(法定車位)已設為不供選配之共用部分，爰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，建請於附錄六住戶管理規約內註明「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。」
3. 本案鄰南京東路五段251巷32弄(6公尺道路)側，依通案退縮原則應先退縮補足8公尺(採順平處理供人車通行)，再退縮2公尺人行道(建議設置緣石，以保護行人安全)，惟依P9-23圖9-27一樓景觀剖面圖，行人通行空間淨寬僅3公尺，似與通案原則不符，請實施者說明。
4. 現況本基地與北側鄰地建物間，設有圍牆，阻隔兩基地之無遮簷人行道，請查明該圍牆是否屬本基地範圍，未來應確保兩基地之無遮簷人行道暢通順接。
5. 請實施者於進出車道臨道路處(建築線退縮2公尺)，設置車輛進出警示燈，以利進出控管及維護安全。
6. 本案有關汽機車出入動線修正後致無障礙停車位前方5公尺x6公尺停車空間與停車升降設備6公尺x6公尺等待空間共用部分，本局無意見。

(五)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。

(六)都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

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)

無意見。

## (八)葉玉芬委員

景瀚估價報告書：

1. 報告書P40、P58、P69、P84，總銷售比較法比較案例3為11樓，與標的比準戶樓層別效用比為-4%；P58本案土開設計樓層11樓的樓層別效用比修正為5%；P69更新後於P84表格之11樓樓層別效用比調整率為4%，建議檢視修正邏輯之一致性或說明。
2. P58文字地面層單價為91.9萬，應為誤植(因地面層設定作公設使用)。
3. P61、P62兩個表格的修正項目及名稱建議再行檢視有無一致。
4. 本案所有權狀況尚稱單純，其中635地號與、636地號與比準地相較之下，P62各宗土地價值推估的修正項目除「既成巷道」調整率之外，面積、商業效益、臨路面寬、臨路情形4個項目修正加總之淨效果超過20%，建議估價師考量都市更新案均以各宗土地合併開發為前提的條件下，酌於考量其修正率合理性。

## (九)唐惠群委員

本案是否涉及到產權單一議題，還是涉及收購的問題，可否請實施者補充。

## (十)林光彥委員

1. 針對建築設計部分第一個議題，實施者簡報回應「無障礙車位於點交後無償提供社區管委會彈性使用」，無障礙車位有其法定用途，可否彈性使用，會不會產生問題？是否用其他方法解決較好，「彈性使用」定義為何。
2. 因無障礙停車位被框定作為法定用途使用後，無障礙停車位前方5公尺\*6公尺停車空間與停車升降設備6公尺\*6公尺等待空間共用問題要如何解決？建議實施者將無障礙車位依照交通局意見辦理，將簡報說明「無障礙車位於點交後無償提供社區管委會彈性使用」更正或取消，以符合適法性。建議將無障礙車位及機械停車位停等空間共用問題列入規約載明優先使用順序及現場由管理人員協助引導。
3. 有關實施者自提修正雨遮部分，建築技術規則是否有例外規定？
4. 本案實設總容積是否已達上限？計入容積是否影響整體調整問題？

## (十一)鄭凱文委員

本基地是呈現三角形狀態，南側計畫道路是6公尺，依照通案原則計畫道路未達8公尺，應退縮補足8公尺與道路順平後再退縮2公尺以上無遮簷人行步

道，但依照9-28頁透視圖以順平方式處理，以都市景觀和連接方式是較佳的，若退縮4公尺又再設置路緣石，鋪面部分就會缺乏整體景觀風貌，因此較支持實施者以順平方式處理。

#### (十二) 洪德豪委員

1. 現有巷道退縮並計入法空，此部分是與申請建築原則規定相符，但申請人須切結建築完竣後無償供公共通行使用，並納入住戶管理規約。
2. 自提修正圖面部分，說明「入口雨遮2公尺內應免計容積」，雖然技術規則載明雨遮可扣除2公尺，但是2樓為樓地板而非雨遮，此部分應計入容積。

#### (十三) 劉秀玲委員

東側臨現有巷部分以現況照片檢視有人行及汽車進出，但僅留原有4公尺寬度，請實施者說明未來是否會影響人行進出安全。

#### (十四) 楊欽文委員

1. 公車站若往北遷將涉及鄰地，建議後續與交通局會勘時須取得鄰地住戶同意，原則上若有其他方案且里長、住戶都接受即可，若鄰地不同意建議維持現況以避免後續爭議，若實施者擔心候車亭會影響整體景觀配置，建議可採捐贈方式處理，如松仁路南山人壽大樓，候車亭可採大樓意象去設計且與建築物綠帶融合，並且提供遮風避雨功能，若使用到基地範圍就切結供公眾使用，公運處應可協助在認養期滿後做維護管理，提供實施者參考。
2. 目前南側綠帶寬度僅有3公尺，與道路順平情形下，車子可開上去，且與通案審議原則退縮2公尺補足8公尺供人車通行，後再退縮2公尺無遮簷人行的原則不符，提請大會討論；至臨三民路退縮人行步道與鄰地間設置圍牆，是否可與鄰地協調未來完工後將圍牆打通。
3. 有關機械停車及無障礙車位停等空間共用，建議由現場管理人員協助引導，並請納入管理規約載明。

#### (十五) 林昆華委員

營業稅部分因本案適用 107 年提列總表，但依照通案審議原則「擬訂都市更新事業計畫報核日於 109 年 12 月 31 日以前且適用 107 年提列總表之程序中更新案件，實施者得依財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令公告公式提列營業稅」，本案僅依 107 年提列總表公式計算，為維護地主權益，仍請實施者依函釋試算兩公式數值後，以有利於地主的公式提列營業稅。

實施者說明及回應：

- (一) 針對國產署意見第一點將聽證意見納入事權計畫書回應綜理表及第四點有關交屋及保固事項，同意遵照辦理。
- (二) 有關建築規劃設計部分：
1. 交通局書面意見第一點部分，公車亭設置是否可往北移動約4公尺至鄰地與本案兩棟之間的法定空地，移動後可降低公車往來對住戶之干擾，後續亦會與交通局持續協商與溝通；第三點退縮人行步道部分，一樓景觀剖面圖尺寸標註部分為誤植，後續計畫書配合修正；第四點圍牆部分，經查證為基地外的圍牆，另第二、五點部分及樹穴植栽突出部分遵照委員意見配合修正，臨三民路退縮人行步道與鄰地間圍牆會再與鄰地協調拆除。
  2. 基地退縮4公尺人行道空間於臨南京東路五段251巷32弄(6公尺道路)側之2公尺人行道設置路緣石部分，基地南側人行道是依照規定退縮4公尺人行道空間；其中2公尺退縮補足8公尺道路，另外再退縮2公尺人行步道。因南側道路為單行道缺乏友善人行步道，故建議可否維持原計畫書4公尺人行步道空間全部不設置路緣石，避免設計高低差，以維持人行道通行順暢及都市街道空間完整性。
  3. 針對建管處委員對於現有巷道退縮部分意見，實施者後續會在建照加註切結供公眾使用並納入規約。
  4. 退縮現有巷部分唯一開口處是為了維修、垃圾清運之進出，原則上住戶人行使用空間會使用三民路及交叉路口作為進出入口，另本案基地處兩條6公尺單行道計畫道路之間，現有巷道僅供行人、機車通行，現況照片汽車部分是鄰地住戶暫停性或夜間違規停放行為，因此建議爭取「2公尺退縮補足8公尺道路部分」和「再退縮2公尺人行步道部分」臨接處順平處理不要設置路緣石，行人主要還是會行走轉至三民路作為通行動線行至健康路。
  5. 針對建築設計部分第一個議題，將遵照交通局書面意見第2點納入住戶管理規約。
  6. 當時168專案審查會議時，東側幾乎無車輛進出但有一破口，後來要求實施者規劃單一出入口因此將破口封閉，因此無障礙車位目前共用同一出口，另目前交通局書面意見第6點針對空間共用部分無意見，並遵照委員意見將停等空間共用問題列入住戶管理規約載明優先使用順序。
  7. 針對自提修正部分，入口雨遮依技術規則2公尺內是可以不計入樓地板面積，樓上則是有計入樓地板面積，僅是一樓計算容積樓地板面積予以扣除；容積檢討若是檢討有誤，則遵照委員意見辦理修正，另本案亦有提及相關優化部分，是否可同意在上限容積的範圍內讓實施者進行優化圖面檢討，後

續樓地板檢討核實計算，以不影響所有權人權益為原則。後續若容積樓地板面積有異動，則以外牆面部分逐層順修方式，原則上以不超過總允建容積部分進行微調，降低對本案之影響，若後續產權坪數異動，新增加產權坪數核實計算回饋給地主，若成本部分超出今日提案內容之共同負擔比率(29.14%)，則由實施者自行吸收，維持本案穩定性。

### (三) 有關財務計畫部分：

1. 營業稅：有關營業稅部分，本案為報核日於109年12月31日以前且適用107年提列總表之程序中更新案件，財政部109年9月14日函釋的二公式指的是新案以後可採任一選項提列，爰本案仍建議依107年提列總表規定公式作為提列標準，以維持案件的穩定性。後續配合審查意見試算並擇優進行調整。
2. 印花稅：針對財政局第一點意見，因實施者自行吸收申請綠建築、智慧建築、住宅性能評估等標章申請及通用設計與結構安全性能評估等其他必要費用，印花稅計算因子將配合刪除順修。
3. 信託管理費：於本案核定前取得信託契約。
4. 風險管理費：實施者因歷時三年整合並購買636地號，期間產生管理及風險成本耗費鉅資，且本案基地不方正，營建施工恐超過提列標準，故爭取風險管理費上限提列(11%)，但仍依審議會決議為準。

### (四) 權利變換及估價部分

1. 有關調整率部分，遵照委員指示進行修正調整，P. 62個別因素部分亦會進行文字統一並說明清楚。
2. 有關產權單純問題，本案原涉及基地右上角(636地號)畸零地問題，實施者透過畸零地調處過程才確認價購程序。
3. 共同負擔比率建議是否爭取以29.14%作為承諾基準，後續若營業稅調降則可能更低，自提修正部分則涉及容積認定和順修檢討，後續核實計算售價及成本部分以不造成地主價金減損為處理原則。

決議：

#### (一) 建築規劃設計部分

1. 本案有關鄰南京東路五段 251 巷 32 弄及 46 弄退縮補足 8 公尺再退縮 2 公尺人行道及汽機車出入動線修正後致無障礙停車位前方 5 公尺\*6 公尺停車空間與停車昇降設備 6 公尺\*6 公尺等待空間共用，業經 168 專案小組討論，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另公車亭部分請實施者與交通

局、公運處協調溝通後配合修正，並將停等空間共用問題列入住戶管理規約載明優先使用順序及人員引導方式。

2. 有關本案基地東側臨 74 年指定建築線之現有巷退縮留設情形及臨建築線規劃設計是否符合臺北市面臨現有巷道申請建築原則，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另現有巷部分，請納入住戶管理規約載明供公眾通行及地面層樹穴植栽因部分喬木較突出恐對行人產生干擾，請重新選擇樹種，如小喬木或以其他方式調整，另容積計算請依法檢討，倘超過共同負擔 29.14% 上限，則由實施者自行吸收。
3. 本案範圍內臨三民路退縮人行步道與鄰地間圍牆請協調拆除；另有關退縮補足 8 公尺再退縮 2 公尺人行道臨接處是否設置路緣石，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意不設置路緣石並採順平方式辦理。

## (二) 財務計畫部分

1. 本案為申請綠建築、無障礙環境及耐震設計容積獎勵，提列綠建築(80 萬元)及住宅性能評估(60 萬元)及結構側推分析之委外相關單位審查費(33 萬 2,894 元)；另未申請容積獎勵卻提列智慧建築(60 萬元)、通用設計(30 萬元)規劃顧問費，經實施者說明自行吸收上開相關審查、顧問費用共計 263 萬 2,894 元不納入共同負擔，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案信託管理費未檢具合約係暫以報價單金額提列，經實施者說明於核定前取得信託合約，並經審議會討論後，予以同意。另本案營業稅計算按 107 年總表計算公式提列，嗣財政部 109 年 9 月 14 日針對都市更新營業稅額計算發布最新令釋，建請實施者說明各方案計算結果，並採有利於所有權人方案提列。
3. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(11%)均以上限提列，本案業經 168 專案小組討論，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

有關估價報告書修正之情形，2 樓以上均價為 936,370 元/坪(原 917,549 元/坪)，共同負擔比原 29.87% 下修至 29.35%，請依委員意見檢討修正，並於核定前請估價委員協助書面審查。另實施者說明將依自提修正承諾共同負擔比率上限為 29.14% 上限，經審議會討論後，予以同意。

## (四) 自提修正部分

本案出入口雨遮、機車昇降設備匡列範圍及容積計算方式誤植，爰配合修正面積表及順修及優化各樓層平面圖，因此本案樓地板面積、容積樓

地板面積調整，財務計畫部分併同順修，共同負擔比率以29.14%上限為原則，後續授權業務單位核實計算。

## (五) 建築容積獎勵部分

### 1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) (#10)取得候選綠建築證書之建築設計獎勵，同意給予180.72平方公尺(法定容積8%)之獎勵容積，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；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。
- (2) (#12)建築物無障礙環境設計獎勵，同意給予67.77平方公尺(法定容積3%)之獎勵容積，並請實施者繳交無障礙設計保證金，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。
- (3) (#13)建築物耐震設計獎勵，同意給予225.9平方公尺(法定容積10%)之獎勵容積，並請實施者繳交耐震設計保證金；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。
- (4) (#14)時程獎勵，同意給予225.9平方公尺(法定容積10%)之獎勵容積。

### 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，同意給予22.59平方公尺(法定容積1%)之獎勵容積。
- (2) 建築規劃設計(三)，原則同意給予180.72平方公尺(法定容積8%)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。
- (3) 促進都市更新(一)，本案捐贈經費予都市更新基金51,012,738元，同意給予225.90平方公尺(法定容積10%)之獎勵容積，請實施者於事業計畫核定時應與本府簽訂契約書，並應於領得使用執照前完成提供經費作業。

## (六) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	財政部國有財產署北區分署	1-1 實施者受任人：林育全	第(1)點不採納，

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(公有土地管理機關)</p> <p>(1) 本案土地權屬單純，面積規模及人數均屬該風險級距下限，惟風險管理費率以該級別上限提列，請實施者酌予調降相關費率。</p> <p>(2) 有關更新後建物所需費用分攤及保固事宜前經實施者168專案小組審查會後意見回應綜理表同意，爰本案財政部國有財產署分回房地，請於事業計畫加註下列</p>	<p><b>總經理</b></p> <p>(1) 針對第一點意見，本案636地號原為畸零地(原所有權人姓卓)，實施者自105年3月不斷溝通協調，直至108年1月4日都發局同意可排除635及636地號單獨興建，636地號地主收到都發局函後，才決定售予實施者，108年4月24日簽定買賣契約，歷時三年期間整合方能達現皆段之成果，期間所產生之管理及風險成本均耗費鉅資。另本案基地部方正，實際營建施工成本恐超過提列標準，且本案依民國107年7月23日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列，並未反應目前缺工、缺料致營建成本雙漲下實施者所承擔之風險，爰風險管理費率依上限提列實屬合理，惟仍依審議會審議通過為準。</p> <p>(2) 針對第二點所加註事項，本案遵照辦理。</p> <p><b>1-2 實施者受任人：洪啟祥 估價師</b></p> <p>(1) 針對第三點書面意見，本案經專案小組審查後，</p>	<p>第(2)點予以採納，第(3)點無爭點，理由如下： 第(1)點意見關於管理費率部分，業經實施者說明必要性後，並經審議會討論後，不予採納。</p> <p>第(2)點意見，加註事項實施者配合辦理，並經審議會討論後，予以採納。</p>



序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>事項：</p> <p>A. 本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。</p> <p>B. 實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體15年、防水保固2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。</p> <p>(3) 本案經實施者於168專案小組審查會後依委員意見調整國有土地面積、臨路面寬及臨路情形項目分別為-10%、-3%及-5%，調降幅度達18%，又於商業效益項目調降3%，惟基地面積與臨路狀況均屬影響商業效益主要因素，請實施者說明前述調整項目間有無重複調整情事，並提供調整後估價報告書供參。</p>	<p>依委員意見調整土地面積、臨路面寬等項目調整率，商業效益因素並未調整，合先敘明。</p> <p>商業效益因素係考量土地所處位置商業效益優劣，而決定調正率高低。然土地面積、臨路路寬、臨路面寬等因素係土地考量都計及建築相關規定後，對於建築規劃設計之貢獻，而決定調整率高低。</p>	<p>第(3)點意見估價部分，請實施者依審議會意見修正報告書，並以29.14%為共同負擔比上限，無爭點。</p>

- (七) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於收受會議紀錄後3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局，逾期應再重新提審議會審議。另有關估價修正部分，後續請委員協助書面審查後始辦理核定。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。