

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 496 次會議紀錄

110 年 10 月 4 日府都新字第 1106022506 號

壹、時間：民國 110 年 9 月 17 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、「擬訂臺北市中正區南海段二小段 41-4 地號等 55 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 戴光平 02-2781-5696 轉 3085)

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署（公有土地管理機關）（書面意見）

1. 事業計畫書【審議會版】第補-1 頁本分署意見單位名稱誤植，請實施者修正，並補充登載 110 年 8 月 3 日聽證紀錄回應綜理表。
2. 本案財政部國有財產署分回房地，請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項：
  - (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。
3. 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，且共同負擔比例達 34.89%，請實施者再行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。

(二) 臺北市政府財政局（公有土地管理機關）（書面意見）

1. 本局 110 年 7 月 29 日北市財開字第 1103004271 號函聽證意見，經實施者答復配合修正者，請實施者確實修正。
2. P.15-2 本案提列地中壁及相關地質改良工程等特殊費用新臺幣 101,295,760 元，提請審議會審議。

3. P. 15-5 人事行政、銷售及風險管理費以上限提列，請酌降，並提請審議會審議。

(三) 財政局 黃于珊幹事 (書面意見)

1. 本案事業計畫報核日為 101 年 12 月 27 日，因於 109 年重行公展財務計畫採用 107 年版提列總表，惟實施者現依 100 年提列算式，以房屋現值 5% 提列營業稅，是否符合提列總表規定及 110 年 1 月 15 日修正之通案重要審議原則，請更新處協助釐清。
2. 事業計畫 P. 15-4 貸款利息(2)計算式之權利變換費用誤植為減項，請釐正。
3. 本案提列地中壁等地質改良工程之特殊因素費用 1 億 129 萬 5,760 元，請實施者說明外審結果及合理性與必要性後，提請審議。
4. 本案人事行政管理費(3.5%)、廣告銷售管理費(6%)、風險管理費(16%)，均以上限提列，共同負擔比 34.89%，請實施者說明合理性後，提請審議。

(四) 地政局 徐子偉幹事 (書面意見)

估價部分無意見；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 (高偉誠約僱技士代) (書面意見)

1. 本案基地業於地下 1 層規劃自行車停車空間，為鼓勵綠運輸，建議檢討於一般事務所及公務機關樓層範圍設置公用淋浴設施(供自行車通勤人員使用)。
2. 事業計畫書 P. 11-12，基地北側臨羅斯福路 2 段 30 巷(4 公尺)、西側臨羅斯福路 2 段 30 巷(6 公尺)及南側臨羅斯福路 2 段 36 巷(6 公尺)皆僅各退縮 2.5 公尺人行步道，尚未符合都更審議會歷次會議通案重要審議原則：「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，但因基地條件窒礙難行者，得經審議會決議免依本項原則辦理。」請實施者說明後，提請大會討論。

(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部分，本局無修正意見，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(陳朱廷代) (書面意見)

本案業經都設審議通過，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)

1. 查本案前經本府 110 年 1 月 5 日府都設字第 1093115989 號都審核定在案，先予敘明。
2. 經檢視本案提案開放空間洩水坡度及廣告招牌位置等規劃與都審核定內容一致。
3. 另有關北側綠化前經第 569 次都審委員會決議：「同意基地北側再增植喬木，其覆土深度達 1.2 公尺以上」。
4. 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 條規定，檢討是否須辦理都審變更設計。

(九) 鄭淳元委員

本案北側實際退縮部分已達 4 公尺，惟因植栽規劃僅留設 2.5 公尺人行步道，建議調整植栽位置以補足 4 公尺人行步道。

(十) 葉玉芬委員

1. 估價報告書 P.17，建議補充區域辦公用市場價格分析，因以價格日期查附近確實無新成屋之辦公產品，仍請補充租金之說明。
2. 本案 B 棟 7 樓以下為公務機關，8 至 10 樓為一般事務所，A 棟為消防局使用，依估價報告書 P.63 更新後價值調整表，因 B 棟使用用途均為辦公用，於其他 1 水平調整率，A 棟消防局用調整率下修 2%，若該調整率是針對使用對象、使用效益考量，或樓上層之公務機關與一般事務，請補充說明。

(十一) 陳玉霖委員

辦公室價格查比較法中公設比調整率為 4%及 1%，P.37 收益法公設比調整率為 4%及 1%，P.61 公設比調整率為 3%，請補充說明合理性；另報告書 P.62 樓層別效用比，一個樓層 0.5%，請說明補充。

(十二) 何芳子委員

有關案內北側種植 2 株楓香，因覆土深未達至 1.5 公尺，無計入綠化面積，惟大喬木仍需足夠覆土深度方能良好生長，故建議改種植小喬木，亦能計入綠化面積。

(十三) 朱萬真委員

1. 本案廢巷最寬部分達 4 公尺，另北側計畫道路供人、車通行已達 4.5 公尺，若僅退縮 2 公尺可能限縮巷道使用，且北側道路係供周邊通行非僅限

基地使用，請說明北側退縮情形。

2. 北側退縮人行步道 4 公尺路段，請說明與西北側高層緩衝空間是否順平處理，另東側退縮是否扣除騎樓柱亦請說明。

(十四) 劉秀玲委員

1. 基地北側臨 4 公尺計畫道路，西側與南側臨 6 公尺計畫道路，另北側、西側與南側留設人行道寬度約 2.5 公尺，因建築規劃考量消防局使用性，西側與南側可不依通案要求補足 8 公尺再退 2 公尺，但北側臨 4 公尺計畫道路側因設置較多植栽，建議改為小喬木縮小植栽面積以擴大人行空間，對行人較友善。
2. 本案東側認養公有人行道面積約 76.5 平方公尺，請說明為何分段認養。

(十五) 羅文明委員

1. 有關廢巷改道部分，建管處無意見。
2. 本府107年10月2日針對管委會使用空間有用途上之定義，本案管委會使用空間採分別設置，建議檢討提供公共使用之可能性；另九層平面圖之集合住宅單元中請檢討是否達到最小居室使用空間，另此空間與管委會空間共用，建議這部分要獨立使用，不能與管委會使用空間混合使用。

(十六) 楊欽文委員

1. 本案價格日期為 101 年，建議以現在價格模擬試算，以利瞭解共同負擔比例的情況。
2. 雖本案北側未符合退縮補足 8 公尺，再退縮 2 公尺的處理方式，依審議通案若基地條件特殊，經審議會討論同意，得以折減△F5-1 獎勵或捐贈 1%全案總銷售金額予都更基金回饋方式處理，提供審議會參考。
3. 有關交通局書面意見希望新增公用淋浴間之可行性，請補充說明。

實施者回應：

- (一) 有關退縮人行步道說明，本案雖為完整街廓，面積僅2,000平方公尺並不大，且使用機能非常複雜，本案3棟共規劃3組垂直動線，剩餘可用空間很小。北側人行步道前以退足4公尺補充8公尺，惟都審幹事決議同意全區至少留設2.5公尺通行為原則，其餘空間配合都審儘量綠化。
- (二) 北側2株楓香配合修改為小喬木；依配合委員意見北側退縮，重新調整植栽盡量留設4公尺為原則，另綠覆率將重新檢討。

- (三) 有關認養公有人行道已與新工處討論，僅針對人行路段認養，消防車經過路段由消防局自行處理；另北側高層緩衝空間，人行道面積已扣除獎勵，現況維持順平供人通行。
- (四) 有關交通局所提增設淋浴間意見，本案僅設計自行車10部數量很少，經評估後可於一樓公務機關門廳之管委會空間設計一處較小的淋浴空間。
- (五) 有關管委空間，因3棟機能完全獨立且互不干擾，於都審時已要求公共設施與管委會空間全部整合一處的可能性，惟經協調後勞動部勞工保險局(國民年金組)及消防局無法配合，都審才同意以3棟獨立方式處理，故規劃3棟各有一個小公，即有各自的管委會空間，最大管委會空間設置於集合住宅這棟，若召開大公管委會將於集合住宅這棟開會。
- (六) 有關財務部分，本案營業稅配合採109年折計方式，財政局意見所提誤植內容配合修正，特殊費用因位於捷運沿線地質鬆軟並經公會確認有其必要性，提請同意；管理費部分，本案公有地過大，人事行政管理費已調降為3.5%，另管理單位為消防局、勞動部勞工保險局(國民年金組)，產品設計需求特殊，歷經實施者變更後仍不斷投入人力與時間討論才定案；另本案事業與權變分送，實施者也努力達成100%同意，故相關管理費率期望審議會同意依目前比例提列。有關權利變換試算，本案為分送，後續進入權利變換，還未請估價師預估目前價格，僅將事業計畫定案讓後續能順利加速進行。
- (七) 有關估價部分，租金、公務機關與辦公用途配合補充說明，因消防局是一個建號，產品特性使用也不像辦公室可分開出租收益，故在用途上作適度修正；另公設比部分將配合委員意見檢視修正，另每層調整0.5%之效用比，經調查於高房價的地方若是每層效用比1%，其房價幅度調整過大，故考量當地合理價差，以效用比0.5%調整，將於報告書補充說明。
- (八) 有關人行步道檢討依規定退足6公尺內均可申請獎勵，本案尚有空間未爭取計入人行步道獎勵面積計算，且無設置圍牆能與外部空間結合，另綠建築為黃金級，惟都更獎勵扣除捐贈道路用地、處理舊違章獎勵後，總都更獎勵剩餘29.1%，與新法都更獎勵相比還少，尚有認養人行道10年之維管費，懇請委員同意目前的獎勵申請，且好好看持續綠美化並經過都設確認，另本案同意捐贈1%全案總銷售金額做為都更基金。
- (九) 補充回應國產署書面意見第1點配合修正，第2點有關交屋前水電、瓦斯及維管等內容納入計畫書載明，依第418次委員會附帶決議有關管理水電、瓦斯及防水保固、交屋維護及不得二次施工等意見，非屬事業及權利變換計畫的範疇，本案依通案不納入計畫書，後續實施者將依市場慣例辦理，

第3點共同負擔比例依審議會決議辦理。

決議：

(一) 廢巷改道部分

本案基地北側現有巷得否依臺北市都市更新自治條例第 10 條規定廢止，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計審議前於110年1月5日府都設字第1093115989號函核定在案，經實施者說明開放空間洩水坡度與商業廣告招牌位置與都審核定內容一致，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案計畫書植栽深度僅1.2公尺，為利植披，是否依審議通案原則調整至1.5公尺，請實施者依委員意見改為小喬木及深度維持，並經審議會討論後，予以同意。另有關基地北側臨羅斯福路2段30巷(4公尺)未符合通案原則，經審議會討論後，同意北側人行道調整植栽後以留設淨寬4公尺為原則，另綠覆率將重新檢討，及修正報告書P.11-12 C剖面。
3. 本案以公益設施為考量擬捐贈都市更新基金加強公益性回饋，以總銷售金額千分之一計算，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

1. 本案提列地中壁、扶壁與地質改良壁樁等特殊工法費用 101,295,760 元，經實施者說明外審結果及工程必要性，並經審議會討論後，予以同意。
2. 人事行政管理費 3.5%、銷售管理費 6%、風險管理費 16%提列，均以上限提列，經實施者逐一說明，並經審議會討論後，予以同意。
3. 有關本案營業稅，事業計畫報核日為 101 年 12 月 27 日，因於 109 年重行公展財務計畫採用 107 年版提列總表，惟實施者現依 100 年提列算式，以房屋現值 5%提列營業稅，經實施者說明，並經審議會討論後，請實施者配合採財政部 109 年公告公式擇低計算。

(四) 估價部分

本案暫估 2 樓以上均價為 977,507 元/平方公尺及估價報告書修正情形，共同負擔比為 34.89%，請依委員意見檢討修正估價報告書。另請於核定前請估價委員協助書審確認。

(五) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予 489.95 平方公尺 (法定容積 5%) 之獎勵額度。
2. △F4-2 (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 原則同意給予 15.70 平方公尺 (法定容積 0.16%) 之獎勵額度, 請實施者於核定前取得捐贈同意書, 後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。並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. △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), 經實施者同意捐贈全案總銷售金額千分之一予都更基金, 並經審議會討論後, 同意給予 690.56 平方公尺 (法定容積 7.05%) 之獎勵額度。另有關人行道認養部分, 請實施者於核定前取新工處之同意。
2. △F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積), 有關東側消防車動線, 經實施者說明消防動線非主要出入口, 並經審議會討論後, 原則同意給予 613.93 平方公尺 (法定容積 6.27%) 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. △F5-5 (更新基地規模之獎勵容積) 同意給予 272.95 平方公尺 (法定容積 2.79%) 之獎勵額度。
4. △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 783.92 平方公尺 (法定容積 8%) 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; 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。
5. △F6 (處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積) 原則同意給予 507.48 平方公尺 (法定容積 5.18%) 之獎勵額度; 請實施者於核定前檢附相關證明文件及現地安置協議書, 並授權更新處覆實計算後給予。
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 190.59 平方公尺 (法定容積 1.94%) 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。

#### (六) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
1	財政部國有財產署北區分署(公有土	1-1 實施者受任人:	

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p><b>地管理機關) (書面意見)</b></p> <p>(1)事業計畫書【審議會版】第補-1 頁本分署意見單位名稱誤植，請實施者修正。</p> <p>(2)案涉財政部國有財產署(下稱本署)經管同小段 41-4 地號等 27 筆國有土地，使用分區為第三種商業區(特)，面積合計 641.36 平方公尺，依本署 108 年 6 月 24 日召開研商本署參與臺北市及新北市都市更新案預計分回辦公廳舍調配進駐機關事宜會議結論，同意本案分回房地作為勞動部勞工保險局(國民年金組)辦公廳舍使用，並經本分署 108 年 8 月 23 日台財產北改字第 10850009690 號函委請該局參與都市更新，爰本分署原則尊動該局意見。</p>	<p><b>園皓都市規劃有限公司 陳玟伶</b></p> <p>(1)計畫書第補-1 頁，配合更正誤植名稱。</p> <p>(2)配合辦理。</p>	<p>第 1 點 實施者配合修正，予以採納。</p> <p>第 2 點 本項係公有土地管理機關同意分為土地作為勞工保險局辦公廳舍使用，無爭點。</p>
2	<p><b>臺北市政府財政局(公有土地管理機關) (書面意見)</b></p> <p>(1) P 15-2 本案提列地中壁及相關地質改良工程等特殊費用新臺幣 101,295,760 元，後續提請審議會審議。</p> <p>(2) P 15-5 人事行政、銷售及風險管理費以上限提列，請酌降，後續提請審議會審議。</p> <p>(3)部分數字或文字有誤植，請實施者</p>	<p><b>2-1 實施者受任人：園皓都市規劃有限公司 陳玟伶</b></p> <p>(1)本案特殊費用業經 110 年 3 月 29 日臺北市土木技師公會審定，後續以審議結果為準。</p> <p>(2)本案管理費依規定提列，後續依審議結果為準。</p> <p>(3)說明如下：</p>	<p>(1)(2) 有關財務計畫部分，依審議會決議辦理。</p> <p>(3) 有關誤植、誤算內容修正，實施者配合修正，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	釐清修正： A、P15-2 營建費用計算式(6)所載營建費用合計值有誤，依表 15-2 應為 1,569,946,561 元。 B、P15-4 貸款年利率計算結果有誤，依所載計算式應為 2.176%，請修正，相關連動數值併請修正。 C、P15-5 計算房屋評定現值之面積應為「產權面積」，計算說明誤植為「總樓地板面積」。	A、C、有關營建費用合計文字誤植、房屋評定現值之面積文字誤植，依意見修正。 B、貸款年利率誤算部分，後續依意見配合下修。	

(七) 同意本案擬訂都市更新事業計畫修正通過，請實施者收受會議紀錄起3個月內檢具修正後之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。另估價部分請依委員意見檢討修正後，請估價委員協助書面審查後始辦理核定作業。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、「擬訂臺北市大同區大龍段一小段 265 地號等 27 筆（原 25 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 吳心筠 02-2781-5696 轉 3189)

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) 臺北市政府財政局（公有土地管理機關）（書面意見）
  1. 本局前於聽證意見請實施者自行全面檢視釐清建材設備等級表部分使用建材及設備是否符合自評等級（如十一、通風工程及空調設備）並修正權利變換計畫修正表7-3誤植內容，請確實釐清修正。
  2. 事業計畫頁13-2:本案占有他人土地舊違章建築戶之認定應檢具相關證明文件佐證，查附3-1所列清冊部分建物僅以鑑定測量報告或航空照片佐證，又本案7戶違章建築戶採現金補償處理並提列現金補償新臺幣80,536,750元，爰得否申請相關容積獎勵，提請審議會審議。
  3. 事業計畫頁13-3，有關都更權利變換營業稅計算，仍請實施者依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，再以財政部109年9月14日令公告之公式試算營業稅，以採最有

利土地所有權人的方案提列。

4. 本案人事行政管理費及風險管理費提列費率分別為4.43%及9.93%，廣告銷售管理費以上限提列，請實施者予以說明合理性及必要性後，提請審議會審議。
5. 本案提請大會討論事項(二)4.有關本市市有土地參與更新分回樓地板，擬作為身心障礙者社區日間作業設施，並請實施者與本府土地管理機關簽署行政契約確認權利義務約定事項一事，因本案本府更新後分回社福設施將由本府社會局使用，本局後續將辦理本案市有土地管理機關變更予本府社會局，爰宜由本府社會局與實施者辦理簽署契約相關程序。

(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)

本案涉本處管有土地為本市大同區大龍段一小段 299-3 地號，依國家住宅及都市更新中心於 109 年 9 月 17 日回復本處，表示本案土地使用分區為道路用地，於參與本案實施權利變換時，將依都市更新條例第 51 條規定辦理。

(四) 臺北市政府社會局(書面意見)

本案行政契約簽訂事宜，由本局辦理中，並已回覆單位國家住宅及都市更新中心辦理進度。另本局對本案報送之分回權值土地大小、金額等無意見，分回本局施做社福設施之設計規畫部分，前已於 110 年 7 月 22 日北市社障字第 1103100998 號函復本案實施者委託之建築事務所，本局同意最新版設計圖面。

(五) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

1. 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」，擬訂事業計畫報核日於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。請實施者說明本案營業稅費用是否採最有利土地所有權人方式提列後，提請審議。
2. 其餘110年6月公辦都更專案審查會議所提意見，實施者已修正或業經承辦單位提請審議，無其他補充意見。

(六) 地政局 陳憶萍幹事(書面意見)

估價部分無意見；共同負擔比部分，請實施者說明後逕提大會討論。

(七) 交通局 吳瑄俞幹事(陳昇陽技士代)(書面意見)

事業計畫：

1. P. 19-19，庫倫街側公共自行車租賃站規劃，請依P. 9-9之圖面修正以空間規劃並標註尺寸呈現，以維一致性。
2. 坡道及車道淨高分別為2.4公尺及2.3公尺，請確認是否足供裝卸貨車輛進出。
3. 本案A區設置6席無障礙汽車位(法定車位)、B區設置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。」。另裝卸貨車位亦屬共用性質，請一併納入管理規約規範。
4. 本案B區規劃1辦公單元做為一般事務所使用，為鼓勵綠運輸，一般事務所樓層建議設置公用淋浴設施(供自行車通勤人員使用)。

(八) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

1. 計畫書第9-24及19-65頁，各棟標示之建築物緊急進口仍有部分超過救災活動空間操作距離11公尺，請再檢視修正並確認建築物各處緊急進口、其替代窗戶或開口皆位於救災活動空間水平距離11公尺範圍內。
2. 計畫書第19-112頁檢附之簽證資料，其內容並未針對「北側B區」基地東側(臨庫倫街61巷)救災活動空間範圍內排水溝及人行道簽證確認可承受75公噸，請申設單位再予檢視確認。
3. 「南側A區」救災動線規劃雲梯消防車自承德路3段247巷(8公尺)轉入酒泉街9巷(7公尺)再轉入庫倫街(25公尺)，請申設單位再次確認承德路3段247巷道路各處均保持4公尺以上淨寬及4.5公尺以上之淨高。

(九) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事(陳朱廷代)(書面意見)

本案併同辦理細部計畫變更部分，業經110年9月9日臺北市都市計畫委員會第783次會議審決(略以)：「修正後通過」，請申請單位依該次會議決議辦理。

(十) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(書面意見)

1. 查本案前經本府110年4月22日第580次都審委員會預審審議通過，決議如下：
  - (1) 考量建築設備應自行內化處理原則，南基地冷卻水塔區請整併於建築物內部設置。

- (2) 為營造舒適且寬敞之人行環境，南、北二宗基地臨庫倫街兩側請以無遮簷人行道設置並栽植雙排喬木，形塑綠蔭大道意象。並同意北基地南側臨庫倫街側，免留設遮蔽風雨空間。
- (3) 同意南基地與其東側歷史建築之開放空間規劃方案，後續請依文資程序辦理。
- (4) 交通規劃部分經交通局表示無意見，爰同意南基地大客車車道出入口之調整及停車管理計畫，後續即時停車資訊請與交通局妥善介接。
- (5) 北基地建築物地面層開放空間請再加強其開放性及公共性，並留設東西向人行穿越通道，該通道應配合商場營運時間開放。
- (6) 同意以南基地建築物立面造型為主，北基地配合其造型語彙適當延續之。
- (7) 本案經申設單位同意依會議討論事項修正，全案修正後通過，其餘同意事項依前次決議辦理，後續俟本案都市計畫通過後，再行辦理核定事宜。

2. 本次都更審議圖說為前開委員會後修正版本，惟上開決議修正方案後續仍應以都審核定內容為準。

#### (十一) 工務局新建工程處 陳家邦幹事 (書面意見)

1. 本案更新單元(A區)之東南側毗鄰6公尺計畫道路(承德路三段247巷)局部路段仍有地上物阻礙通行致未達6公尺計畫道路寬度，經實施者同意協助開闢一事，其設計內容應符合內政部所頒布「市區道路及附屬工程設計標準」及「市區道路及附屬工程設計規範」之規定，開闢道路相關設計圖說請依據台北市政府工務局編印之「台北市政府工務局工程標準圖」辦理，並請循建管程序將該部分設計圖說提送至新工處及水利處審查同意後再行施作，另圖說送審時應一併檢附相關土地之土地使用同意書。
2. 有關前述協助開闢承德路三段247巷未達6公尺計畫道路寬度部分，經查事業計畫書第六章及第七章相關內容(含圖7-2)等並未列出，請補充或修正。
3. 有關事業計畫書第六章一、興修計畫之(二)辦理程序內容涉及承德路三段265巷道路開闢等相關內容是否有誤，請再確認並予修正。

#### (十二) 鄭淳元委員

1. A區審議資料表中使用用途所載為商業空間及其他，惟建築設計章節之建築面積計算表，所載為旅館及商業空間；另權利變換計畫之選配章節所載為8個旅館單元，然於權變計畫之土地及建物分配清冊內所載為旅館及商

業空間4個單元，使用用途登載方式不一致，請釐清，俾利未來建照執照之申請。

2. 依選配合理性，因社會局未來有身心障礙者停車需求，故由社會局選配2席無障礙車位實為合理，倘若4席皆由社會局選配，未來其他住戶若有需求，則無法使用；爰建議增設1至2席無障礙車位為社區提供公眾使用。

#### (十三) 唐惠群委員

1. 信託費用在審議階段應為確認金額用而非確認信託契約之內容，是否以信託報酬協議書認定即可，因實務執行上取得合約確實有困難。另佐證之信託報酬協議書係與本案所有權人臺灣銀行簽署，惟用印僅以圓戳章，建議是否以正式用印文件佐證即可。
2. 本案建築設計費用提列82,500,000元，請實施者補充說明原因。

#### (十四) 鐘少佑委員

遠見估價報告書

1. P. 76、112、139，樓上層樓層別效用比調整率，部份為二層調整1%或一層調整1%及各戶之間調整率部分為0.7乘1%，請實施者說明。
2. 部分戶別屬於旅館產品，費用比參考同集團內另一個飯店產品而做出決定，查集團內費用比約為30%左右，本案採用費用比約為20%，係因產品不同，請於報告書補充說明。
3. P139辦公室公設比17.84%，其餘部分為37.57%相差20%左右，為調整率僅1%，請實施者補充說明。

#### (十五) 陳玉霖委員

遠見估價報告書

1. P. 35請補充宗地選擇之各宗地示意圖，以利檢視。
2. P. 60各宗地容積率調整，請領銜估價遠見將容積調整率部分再做檢視，其中容積率225.00%調整12.5%部分請實施者再檢視，另P. 85合併後各宗土地價值推估之容積率調整，請一併檢視。
3. P. 90更新後一、二樓部分商辦當作辦公室比準戶，一樓為樓梯間作為二樓辦公室請實施者於報告書補充交代說明。
4. P. 96、101、112、118辦公室及住宅比較標的部分估價案例超過五年，請補充說明選擇超過五年案例之合理性。

5. P. 102 案例 32，區域因素比較調整分析屋齡為 0.9 年，比較標的調整分析表為 6.9 年，請釐清確認。
6. P. 109 更新後一樓比準戶價格推定表內最後推定比較租金為 2030 元，惟比較租金結論文字敘明每坪為 21030 元，數字差異部分請說明；P. 124 旅館部分，定價 5,474 元，惟實收 2,639 元計算，理由請再說明。
7. 飯店部分以收益法之折現現金流量分析價格評估，並以同集團旗下之福容大飯店-淡水漁人碼頭推估，惟前項係休閒飯店去推估本案市區旅館，推估合理性請再說明。
8. P. 139 更新後調整率，商業效益調整差異較大宜請再說明。
9. 住宅區影響部分 4 至 6 樓受影響，請實施者將捷運高度等影響因子相關內容再加以補充。

#### (十六) 羅文明委員

本案南側 A 區基地應以承德路三段為面前基地線，本案全非以庫倫街為面前基地線，院落檢討請實施者再釐清。

#### (十七) 楊欽文委員

1. 簡報說明 B 區由社會局分配之無障礙車位設有 4 席，與權利變換計畫書中所載之無障礙車位編號不一致，請釐清；無障礙車位皆已由社會局選配，其有身心障礙者使用特殊需求性，交通局無意見。
2. A 區後續規劃作為商場及旅館使用，其無障礙車位供公眾使用，惟後續使用管理仍需依身心障礙者權益保障法及建築技術規則規定辦理。

#### (十八) 林昆華委員

有關無障礙車位選配部分，財政局應已與社會局確認其業務需求，若現階段將 4 席無障礙車位修正為 2 席，恐影響相關作業，建議以不影響社會局選配之前提，以增設無障礙車位方式供社區使用。

#### (十九) 黃嫩雲委員

1. 表 11-3 北側 B 區建物登記清冊，A 棟 4 樓以上與店 6~8B 棟 4F 以上與店 1~店 5... 525.84 欄，持分合不等於 1 (20 萬分之 40 萬)，請檢視；另各欄共「同」，請更正為共「有」(第 11-15 頁)。
2. 表 11-4 南側 A 區建物登記清冊表，共「用」部分，請更正為共「有」部分，其公設 1、公設 2、公設 3，請刪除「分配基地」，請將持「份」更正為持

「分」或刪除「持份」(第11-16頁)。

3. 圖15-78北側B區共專有圖說-1至圖15-80北側B區共專有圖說-3 (第15-78頁至第15-80頁), 與表11-3北側B區建物登記清冊公有部分數量不合, 請再釐清。
4. 圖15-77南側A區共專有圖說-3地下一層、地下二層、地下三層、地下四層, 白色範圍是共有或專有範圍不明確 (第15-80頁)。
5. 圖15-46 B區地下一層平面檢討圖 (第15-49頁) 15-47 B區地下二層平面檢討圖 (第15-51頁), 地下一層是電梯梯廳、身心障礙空間, 地下二層是機坑, 是專有或是共有? (參照圖15-80北側B區共專有圖說-3, 第15-83頁)。
6. 平面圖的尺寸太小, 不易檢視。
7. 經實施者說明, 社會局選配身心障礙停車位是編號144、編號145、編號159、編號160, 請配合修正表10-1土地及建築物分配清冊(第11-9頁)序號2, 及表11-3北側B區建物登記清冊序號198(第11-15頁)。

#### (二十) 陳信良副召集人

有關更新處所提及出資人已完成價購之代號 A2 戶, 請改以現金補償方式辦理。另信託管理費用之提列, 依提列標準已規定需於核定前檢具信託合約影本佐證, 仍請實施者配合辦理。至於風險管理費及相關管理費率, 經實施者說明本案為公辦都更案, 為符合承諾共負比 35.99%, 於申請報核時風險管理費率配合調整為 9.93%, 惟實際仍應依規定如實編列。考量實施者說明後, 應為對所有權人最有利之情形, 予以尊重。

#### (二十一) 都市更新處

1. 依臺北市都市更新建築容積獎勵辦法第5條規定, 已有明定占有他人土地之舊違章認定資格文件, 倘實施者無法依規定所列檢附相關文件, 則請扣除獎勵值計算。另實施者回應財政局聽證意見時提及代號A2戶(庫倫街臨56號)已完成價購及受讓程序予出資人, 但於計畫書中卻載明採現地安置方式, 與實際情形不符, 請改為現金補償方式。
2. 信託管理費部分, 因提列標準已規定事業計畫及權利變換計畫併送案件, 需於核定前檢具合約影本佐證, 爰請實施者配合辦理。
3. 經實施者回應說明本案出資人價購占有他人土地之舊違章建築戶代號A2戶, 惟現況已無居住事實, 實無安置需求, 該戶仍可申請獎勵並依協議金

額列入共同負擔，建議依審議會決議內容調整提列現金補償金額併同風險管理費後，維持出資契約所承諾之共負比35.99%為上限。

4. 因本案後續尚需與土地管理機關簽訂行政契約，建議係與土地管理機關簽署行政契約起一個月內提送核定版計畫書申請核定。

實施者說明及回應：

- (一) 占有他人土地之舊違章建築戶代號A10係由代號A2分戶，其證明文件測量報告書經台北市測量技師公會進行航照圖測量簽證，該2戶係宮廟使用並已由出資人價購完成。代號B4戶之佐證資料為拍攝於77年6月27日航照圖，希望市府能夠從寬認定占有他人土地之舊違章建築戶之認定文件。當時與該戶簽署協議時即告知，若市府審認其資格符合，則將以現地安置或現金補償方式辦理，基此，提請市府審議爭取。
- (二) 本案應給付實施者管理服務費用，依據審議結果配合調整人事管理及風險管理費率，以符合公辦都更之承諾共負比35.99%。
- (三) 由社會局分回單元係為市有土地參與更新分配更新後房地作為身心障礙者日間作業設施使用，並非捐贈公益設施，另於市府同意本中心擔任實施者函文中要求簽署行政契約，已函送行政契約草案予機關確認，並於核定後辦理簽署契約。
- (四) A區使用用途將配合委員意見修正為一致，為4個商業單元及4個旅館單元。
- (五) 各棟各區皆達11公尺救災範圍規定。另消防載重簽證文件將補充庫倫街61巷說明，消防救災動線部分，於承德路三段247巷臨捷運站處有部分未開闢，後續將協助開闢保持淨寬6公尺，寬度及高度皆符合規定。
- (六) 舊違建認定資格依相關法令辦理；另有關代號A2處理方式，係出資人為解決本案宮廟問題，以價購方式價購代號A2及A10(即庫倫街臨56號、臨56-1號)，並由現地安置方式與本中心簽訂協議書，且後續B區亦由出資人分回，懇請審議會同意代號A2戶已現地安置方式辦理。
- (七) 有關營業稅部分，本案依送件時點法令辦理，於109年9月25日報核時以107年提列標準版本計算，而後於110年1月15日公布審議通案原則得依109年9月14日財政部公布函令辦理，依主管稽徵機關認定計算原則公式計算後，維持原提列方式最有利於土地所有權人。
- (八) 依相關規定而扣除不具備資格兩戶違章建築戶後，勢必會調整財務部分，經試算後，本案共同負擔比例將調整為35.93%，因本案為公辦都更案，為符合承諾共負比35.99%，風險管理費率配合調整為9.93%，另人事管理費用與風險管理費總和之50%須支付予給國家住宅及都市更新中心，懇請審議會同意

調整風險管理費率，以求貼近承諾共負比。

- (九) 承如副召集人所述，本案為中心第一件公辦都更案件，或有不夠周詳之處，惟因本中心與出資人間存有實施契約之規範，於送件時需遵守不超過承諾共同負擔比35.99%提送審查，懇請審議會同意於本案管理費率部分能有調整之彈性，以不超過35.99%之共同負擔比為原則，給予修正調整人事行政費率與風險管理費率彈性，讓本案未來執行上能順利。
- (十) 有關共專有圖說之一致性、產權登記數值及持分、共有文字部分，配合委員建議釐清後調整修正。
- (十一) 有關無障礙車位部分，經實施者及規劃團隊檢討，及依照各位委員建議，本案維持社會局選配4無障礙車位，並另將2席車位改為無障礙車位，供後續住戶使用。
- (十二) 本案非為一般都更案有產權信託部分，信託單位即為本案土地所有權人臺灣銀行，因本案信託契約係搭配融資契約簽署後再行簽訂，為使本案提列之信託費用儘早確認，目前先與臺灣銀行信託部簽署信託報酬協議書，故後續將與臺灣銀行協商，配合於核定前簽署信託報酬合約書。
- (十三) 另有關前述所提舊違章A2戶，於本案報核時該戶確實未達成協議，故暫以現金補償辦理提列，後來審議過程中由出資人價購，並以現地安置方式處理；另查，出資人價購後之處理方式並無明確規範，經實施者同意後以現地安置辦理，懇請審議會同意A2戶以現地安置方式辦理。
- (十四) 有關本案社會局身心障礙日間作業設施，係屬社會局分回之財產而非捐贈，後續將依照市府規定簽署行政契約，考量本案都更進度之推進，以不影響本案事業計畫及權利變換計畫核定時程下，懇請審議會同意比照通案收受會議紀錄起三個月內申請核定作業。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案所有權人臺灣銀行股份有限公司陳情意見之溝通協調情形，請實施者持續溝通協調整合。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計審議及變更細部計畫之辦理情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案前院認定及院落檢討、露臺屋頂層種植小喬木之覆土深度未達100公分、無障礙設施、窗台高度、建物樓層高度及夾層挑空設計，建築規劃設計是否

符合建管規定，經實施者說明，並經審議會討論，請依委員意見檢討修正後，予以同意。另北側B區實施者分回之2部停車位請調整1-2部為無障礙停車位後納為大公，並於住戶管理規約載明供社區公眾使用。

3. 建材設備等級表是否符合自評等級(如三、地坪及八、廚具設備)，經實施者說明地坪配合修正後符合第三級等級，並經審議會討論後，予以同意。
4. 本案於108年同意國家住宅及都市更新中心擔任實施者，於同意函說明四：「本市市有土地參與更新分回樓地板，擬作為身心障礙者社區日間作業設施，請另與本府土地管理機關簽署行政契約確認權利義務約定事項。」執行狀況，經實施者說明並經審議會討論後，予以確認。

### (三) 消防救災部分

消防救災活動空間檢討及設置範圍，請依消防局幹事意見檢討修正。

### (四) 財務計畫部分

1. 本案代號A10及B4申請占有他人土地之舊違章建築戶獎勵，經實施者說明無法檢附法令所定證明文件，不符申請獎勵資格，請依都市更新條例第57條規定提列其他土地改良物補償費方式辦理；另有關代號A2係由出資者為配合本案以價購方式取得，應屬現金補償，請檢附協議書後併同納入提列現金補償金額。
2. 本案提列信託管理費用1,250,000元，目前檢具信託報酬協議書，經實施者說明並經審議會討論後，請於核定前取得信託合約並依提列總表規定以實際合約50%提列後始得提列；倘未檢具合約則請刪除提列項目。
3. 本案提列人事行政管理費(4.43%)及風險管理費(9.93%)，經實施者說明並經審議會討論後，同意實施者於扣除代號A10、B4戶，並將代號A2戶改以現金補償後併同調整風險管理費率，以維持出資契約所承諾不超過35.99%之共同負擔比。

### (五) 權利變換及估價部分

本案估價報告書之抵充地認定及修正情形，更新後二樓以上均價(北側:653,856元/坪；南側:711,307元/坪)，共負比35.99%，請依委員意見檢討修正估價報告書。另請於核定前請估價委員協助書審確認。

### (六) 建築容積獎勵部分

#### 1. 南側A區

- (1)#10取得候選綠建築證書之建築設計獎勵，同意給予1,161.32平方公尺(法

定容積8%)之獎勵容積，並請實施者後續依109年7月6日公布之「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)#13建築物耐震設計獎勵，同意給予1,451.66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。
- (3)#14時程獎勵，同意給予1,451.66平方公尺（法定容積10%）之獎勵容積。
- (4)#15基地規模獎勵，同意給予3,513.01平方公尺（法定容積24.2%）之獎勵容積。
- (5)#17處理占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵，經實施者說明無法檢附法令所定證明文件扣除代號A10獎勵容積後同意給予798.44平方公尺（法定容積5.50%）之獎勵容積，請實施者於核定前檢附違章建築戶的證明文件及拆遷安置協議書，並授權更新處覈實計算後給予。

## 2. 北側B區

- (1)#8協助取得及開闢公共設施用地獎勵獎勵，原則同意給予1,245.04平方公尺（法定容積15%）之獎勵容積，請實施者於核定前取得捐贈同意書，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。並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。
- (2)#10取得候選綠建築證書之建築設計獎勵，同意給予498.02平方公尺（法定容積6%）之獎勵容積，並請實施者後續依109年7月6日公布之「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「銀級」以上。
- (3)#13建築物耐震設計獎勵，同意給予830.03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830.03平方公尺（法定容積10%）之獎勵容積。
- (5)#15基地規模獎勵，同意給予2,008.66平方公尺（法定容積24.2%）之獎勵容積。
- (6)#17處理占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵，經實施者說明無法檢附法令所定證明文件扣除代號B4獎勵容積後同意給予480平方公尺（法定容積5.78%）之獎勵容積，請實施者於核定前檢附違章建築戶的證明

文件及拆遷安置協議書，並授權更新處覈實計算後給予。

(七) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
1	<p><b>楊○○(當事人)</b></p> <p>緣圓山都市更新計畫中受編列拆遷戶違建戶 14 號，雖安置資格認定呈驗證件僅系爭都更區航空照相以及地形套圖等但確能證明系爭違建於法定期日 77 年 8 月 1 日之前確已存在。另再以台銀月收“租金”字樣之收據附卷證明 25 年前無系爭房屋前手林先生在台銀主管見證下換約續占基地，例應符合占建就地安置之要件，卻被市府都更爭議會中誤傳只憑航空照相相求配屋云云，似欠公平。</p> <p>茲就 98 年 4 月 22 日營建署研商都市更新事業範圍內適用建築容積獎勵之舊違章建築戶認定方式會議紀錄所列舉理由及法條以及內政部營建署致台灣銀行專為庫倫街基地上先占用再辦承租式切結使用土地之舊違章戶所作論結，</p>	<p><b>1-1 實施者受任人：國家住宅及都市更新中心曹明炫組長</b></p> <p>(1)陳情人主張其有舊違建之事實，臺北市政府對於舊違章認定係以房屋稅籍資料、門牌編訂證明(77 年 8 月 1 日之前)、自來水費收據或電費收據，陳情人僅提供符合年期認定之航照圖佐證。</p> <p>(2)實施者希望市府能從寬認定舊違章之舉證文件。</p> <p><b>1-2 都更處：吳心筠</b></p> <p>依臺北市都市更新建築容積獎勵辦法第 5 條規定，其舊違章獎勵之認定資格應檢附房屋稅籍資料、門牌編訂證明、自來水費收據或電費收據四種文件之一，已供本府認定容積獎勵，陳情人所提航照圖未在列舉檢附文件項目內，無法佐證建物於 77 年 8 月 1 日以前既有居住事實，其容積獎勵後續仍依審議結果為準。</p>	<p>有關容積獎勵額度，依審議會決議辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>首揭庫倫街台銀土地非屬國有，都市更新案內所有土地依循一般私有土地舊違章建築戶方式處理，若符合占有他人土地之舊違章戶情形者，得依都市更新條例第 41 條都市更新建築容積獎勵辦法第 11 條及臺北市都市更新自治條例等規定納入都市更新事業計畫申請容積獎勵。而都市更新容積獎勵辦法第 11 條既為內政部營建署研商都更獎勵之違建認定準則其法律位階似應高於市製違章建築認定標準，宜有統一解釋與適用之必要，以解民悃。</p>		
2	<p><b>臺北市政府財政局(公有土地管理機關)事業計畫</b></p> <p>(1) 頁 10-2, 表 10-1 占有他人土地之舊違章建築戶之現地安置受安置人為出資人麗寶建設股份有限公司，並經出資人表示係以買賣方式受讓該戶，是否應提出買賣契約書等相關資料，請實施者洽更新處釐</p>	<p><b>2-1 實施者受任人：國家住宅及都市更新中心曹明炫組長</b></p> <p>(1) 受讓證明文件(買賣契約或稅籍證明等)俟聽證後檢附。</p>	<p>第 1-6 點意見占有他人土地之舊違章建築戶、營業稅、建材設備等級、管理費率部分，依審議會決議辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>清。</p> <p>(2) 頁 13-2，本案占有他人土地舊違章建築戶之認定應檢具相關證明文件佐證，查附 3-1 所列清冊，部分建物僅以鑑定測量報告或航空照片佐證，又本案 7 戶違章建築戶採現金補償處理，並提列現金補償新臺幣 80,536,750 元，爰請檢具相關證明文件（協議書），並提請審議會審議。</p> <p>(3) 頁 13-3，有關都更權利變換營業稅計算，仍請實施者依 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，再以財政部 109 年 9 月 14 日令公告之公式試算營業稅，以採最有利土地所有權人的方案提列。</p>	<p>(2) 本案業於報核時依 109 年 7 月 8 日修正公布前之臺北市都市更新自治條例第 19 條規定，檢附舊違章建築戶房屋稅籍資料、門牌編釘證明、自來水費收據或電費收據等證明文件及協議書正本於附件冊，可認定其為 77 年 8 月 1 日前興建完成；另有關占有他人土地之舊違章建築戶編號 A2 及 A10 現地安置協議書，亦配合本次審議會版併同檢送予更新處，並提列現金補償總金額 80,536,750 元。</p> <p>(3) 本案係公辦都更，於 108 年 10 月 25 日評選麗寶建設股份有限公司（出資人）為最優申請人，於 108 年 12 月 31 日簽訂出資暨協助實施都市更新事業契約（下稱出資契約），於 109 年 8 月 27 日召開自辦公聽會，並於 109 年 9 月 25 日申請擬訂之事業計畫及權利變換計畫報核，財務計畫係依 107 年 7 月 23 日北市都新字第 1076002239 號函發布之「都市更新事</p>	

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>(4)頁附 10-19，建材設備等級表部分使用建材及設備是否符合自評等級（如十一、通風工程及空調設備），請實施者自行全面檢視釐清。</p> <p>(5)本案人事行政管理費及風險管理費提列費率分別</p>	<p>業及權利變換計畫內有關費用提列總表」（下稱提列總表）提列相關費用，有關營業稅之通案審議原則係為 110 年 1 月 15 日修正，合先敘明。另依財政部 109 年 09 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令，說明二：「擬訂都市更新事業計畫報核日於 109 年 12 月 31 日（含）以前之案件，應依主管機關核定該事業計畫、都市更新權利變換計畫或訂定該等計畫內之費用提列總表計算營業稅。」且本案為訂有出資契約之公辦都更案，為利於全案提列費用之一致性，故營業稅維持以原提列總表公式計算辦理。</p> <p>(4)建材設備表後續配合修正。</p> <p>(5)本案所提列之相關管理費用皆低於主管機關之管理費用提列標</p>	

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>為 4.43%及 9.93%，廣告銷售管理費以上限提列，請實施者予以說明合理性及必要性後，提請審議會審議。</p> <p>(6)上開各項費用若涉權利變換計畫者，亦請一併釐清修正。</p> <p><b>權利變換計畫</b></p> <p>(1)頁 7-3，依實施者於頁都更綜 8-1 之回應，供社會局作為身心障礙日間作業設施之單元用途分類為社會福利，故表 7-3 分配單元代號 1+2F-C1 規劃用途記載為一般事務所是否有誤，請實施者釐清。</p>	<p>準上限，且本案係為公辦都更，並於出資契約載明出資人應給付實施者管理服務費用約 2.5 億(其中 1.7 億要由中心轉交營建署中央都更基金供持續推動都更之用，另外 8 千萬為中心之服務費用)及營建工程管理費用(供本案執行 PCM 之用)，出資人目前所提列已低於實質負擔。</p> <p>(6)敬悉。</p> <p>(1)估價係以辦公室評估，文字誤植。</p>	<p>第 1 點意見誤植修正，無爭點。</p>
3	<p><b>臺北市政府工務局新建工程處(公有土地管理機關)</b></p> <p>本案書面意見，本處前已於 109 年 9 月 14</p>	<p><b>3-1 實施者受任人：國家住宅及都市更新中心曹明炫組長</b></p> <p>有關本案涉及貴局持有之公共設施用地大龍段</p>	<p>有關抵充地事宜，逕依內政部 110 年 5 月 11 日</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>日以北市工新配字第 1093092146 號函回復在案，本次聽證會不派員與會。</p>	<p>一小段 299-3 地號，實施者前於 110 年 3 月 22 日住都字第 1100002049 號函針對都更條例第 51 條執行疑義（原有公共設施用地之公有土地抵充，及公共設施用地認定乙事）函請內政部釋示，內政部針對本案交通廣場用地是否含括廣場性質部分轉請貴府都發局釋示，後經貴府都發局 110 年 4 月 28 日北市都規字第 1100112969 號函回復本案交通廣場用地含括廣場性質，並經內政部營建署 110 年 5 月 11 日營署更字第 1100031950 號函回復，本案交通廣場用地得適用都市更新條例第 51 條及都市更新權利變換實施辦法第 19 條之規定。即本案由貴局持有之土地，得於本案範圍內以原有公共設施用地之公有土地抵充之。</p>	<p>函辦理，非本更新審議會審議權責。</p>

- (八) 同意本案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，逾期應再重新提審議會審議。另估價部分請依委員意見檢討修正後，請估價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。