

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 484 次會議紀錄

110 年 8 月 25 日府都新字第 1106020474 號

壹、時間：民國 110 年 8 月 6 日（星期五）上午 9 時 00 分

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

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：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、「變更臺北市中正區福和段一小段 10-1 地號等 26 筆土地都市更新權利變換計畫案」所有權人異議審議核復案(承辦人：事業科 戴光平 02-2781-5696 轉 3085)

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）（書面意見）

涉異議人估價疑議討論事項，本分署原則尊重審議結果。

(二) 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。

(三) 地政局 徐子偉幹事（書面意見）

無意見。

(四) 交通局 蔡于婷幹事（高偉誠代）（書面意見）

本次變更無涉交通議題，爰本局原則無意見。

(五) 消防局 廖家銘幹事（書面意見）

本案係權利變換案涉及所有權人異議案，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事（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）

本案為權利變換案所有權人異議審議核復案，尚無意見。

(八) 蕭麗敏委員

1. 有關估價部分，除不動產技術規則外，針對都市更新案臺北市政府前有公告「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」，陳情人可參考上述範本之規定。另針對更新前土地價值估價，土地原則以法定容積作為評估依據，為歷年來依循之通案，並無依個案而改變，有關專屬容積如：原容積高於法定容積、台北好好看系列二，才可單獨納入各宗土地進行評估，其他獎勵都是共享的概念，請陳情人可以理解。
2. 綜上：
  - (1) 有關停車獎勵部分，依估價處理原則非專屬獎勵，故不會依各宗土地分別作評估，是依法定容積為評估基準，故貢獻的容積獎勵和土地大小無關聯性，該基礎是屬於法令之規範，經檢視本案係以更新前所有土地之法定容積為基準計算，並以共享原則，此部分符合「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」之規定。
  - (2) 有關台北好好看部分，屬專屬獎勵，本案亦依規定申請台北好好看獎勵，其獎勵分別納入各宗土地進行評估，此部分符合「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」之規定。
3. 有關簡報內容第10頁，其他第二種商業區，合併前土地容積率，有誤植，請實施者補充說明。
4. 「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」經臺北市政府公告，仍屬地方自治條例法令之法源依據。

(九) 陳玉霖委員

1. 建議實施者可向陳情人說明估價範本所訂專屬獎勵有哪些？有關停車獎勵部分，過去審議通案皆屬依法定容積為評估的基準，以共享為原則，本案估價符合「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」之規定。
2. 簡報內容，其他第二種商業區，合併前土地容積率有誤植，請實施者補充含台北好好看之獎勵說明。

(十) 林光彥委員

有關本次審議核復不宜以106年1月24日核定公告已確認而決定，因應以本次委員所提之意見符合「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」之規定。

(十一) 黃嫩雲委員

1. 拾柒、地籍整理計畫一、地界整理計畫第一段第四行，請將「臺北市政府」修正為「實施者」(第17-2頁)。
2. 表17-4 土地登記清冊，請於序號13和序號14插入一列計算更新後變動情形/土地所有權部/權利範圍欄暫編地號①合計(第17-20頁)，與序號26後暫編地號②權利範圍欄合計(第17-22頁)。
3. 表17-5建物登記清冊共有部分(3)其持分合計與分母不合；原核定只有大公公2個公，變更版修正為22公，請併同解釋專共圖說是否符合內政部103年3月12日台內營字第1030801699號函及內政部105年1月22日台內地字第1051300822號函釋規定(第17-47頁)。

## (十二) 羅文明委員

1. 請實施者補充說明建築基地鄰路條件及車道出入口位置。
2. 停車獎勵係為建築技術規則授權規定，適用本要點之建築基地應臨接8公尺以上計畫道路，臨建築基地部分可供汽車通行之道路實際寬度應在6公尺以上。本案陳情人坐落之土地僅臨6公尺道路，單獨建築是無法適用停車獎勵的，惟建管規定應以一整宗基地作為停車獎勵檢討申請，和面積大小無關。

## 實施者說明及回應：

### (一) 人民陳情部分

1. 本次係依據依據「都市更新權利變換之建物第一次測量案預先審查作業」地政機關之「建物面積清冊」結果辦理變更，核定變更權利變換計畫案均無涉及異議人所提之權利價值異動。
2. 有關更新前權利價值有關停車獎勵及台北好好看獎勵評估部分，皆符合都市更新權利變換不動產估價報告書範本之規定。

(二) 有關簡報內容第10頁，其他第二種商業區，合併前土地容積率誤植，含台北好好看之獎勵應為680%。

(三) 本案基地臨羅斯福路三段(40公尺)，車道出入口配置於由東側羅斯福路三段140巷進出(6公尺)，符合停獎規定建築基地臨接8公尺以上計畫道路，可供汽車通行之道路實際寬度應在6公尺以上。而本案陳情人坐落之土地僅臨6公尺道路，若單獨建築是無法申請停車獎勵。

## 決議：

- (一) 本案異議人提及申請獎勵車位，土地使用分區第三種住宅區與第二種商業區之車位估價情形，經實施者說明後，有關停獎勵部分，已依估價處理原則

以一宗土地統一計算，非屬於專屬獎勵；有關台北好好看部分，分別以各宗土地進行評估，屬於專屬獎勵，並經審議會討論後，予以確認。

- (二) 另有關地政局委員所提之意見，登記清冊及車位共專有圖說，不涉及本次審議核復內容，後續請實施者申請產權登記時需檢討。
- (三) 有關權利變換及估價部分，經實施者說明，皆符合「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」之規定應無疑義，無影響權利價值，故維持本次原核定計畫內容。

## 二、「變更臺北市中正區永昌段五小段 446-1 地號等 40 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 倪敬敏 02-2781-5696 轉 3201)

- (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. 本案財政部國有財產署(下稱本署)分回房地業經貴府都市發展局106年11月16日北市都企字第10639363000號函告尚符臺北市公共住宅出租之選取原則，爰按該局同年12月21日北市都企字第10640462100號函建議改選編號A3-3F住宅單元，預計領取差額價金新台幣(下同)220萬9,376元。
  2. 本案本署分回房地，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. 本案實施者查估地面層平均單價約65萬元/坪，二樓以上均價約54萬元/坪，低於本分署查估之101至118萬元/坪及62至72萬元/坪區間，亦低於案附事業計畫書第5-21頁更新單元周圍房地產平均市場行情，請實施者再審酌本案住宅價格之合理性。
- (二) 臺北市政府財政局（公有土地管理機關）
  1. 營業稅提列：查本案事業計畫適用95年版都市更新費用提列總表並無營業稅提列規定，實施者目前以「更新後土地所有權人應分配房屋之權利變換計畫核定價值X5%=(更新後總價值X共同負擔比)X(1-共同負擔比)X5%」提列營業稅，惟依財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令，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，爰為維地主權益，請實施者依100年版都市更新費用提列總表之計算方式提列營業稅（更新後土地所有權人分配房屋現值X5%），並請本市都市更新處協助釐清實施者是否已依110年1月15日修正之本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內「五、財務計畫與權利變換費用(一)有關費用提列編號5」規定辦理。
2. 建築規劃設計及建材變更為RC三級造：因本案分回房地係作社會住宅，本局原則尊重都發局意見。
  3. 市有土地列管占用戶積欠款處理：本案市有土地列管50餘戶，部分已取得債證，部分分期繳款中，因積欠情形複雜，請實施者於給付都市更新拆遷安置補償款項時，先洽本局確認債權，扣抵後再行發放安置補償款金額。
  4. 相關管理費率提列及共同負擔費用：本案占有他人土地舊違章建築戶現地安置高達2億8,518萬餘元，現金補償亦高達1億9,866萬餘元，又銷售及風險管理費提列至上限，致貸款利息及管理費用偏高，共同負擔比例高達48.04%，請實施者調降管理費率及共同負擔費用。
  5. 占有他人土地舊違占戶安置面積及現金補償提列：本案實施者對於占有他人土地舊違占戶安置面積及現金補償提列超過申請△F6容積獎勵上限並納入共同負擔部分，請實施者說明其合理性及是否影響地主權益，並提請審議會議決。
  6. 其他
    - (1) P. 14-2表14-1，增建部分補償面積請以拆除面積（進位後）扣除合法建築補償面積計算。
    - (2) P. 15-8貸款利息，查本案評價基準日台灣銀行、合作金庫、第一銀行、華南銀行及土地銀行五大銀行平均基準利率約2.61%，惟計算說明五大銀行平均利率2.82%，請釐清說明。
    - (3) P. 15-8本案提列交通影響評估費用45萬元，提請審議會審議。
    - (4) 本局目前須繳納差額價金高達3,565萬餘元，因本局選配房地以儘量不繳納差額價金為原則，請實施者後續於地主應分配權利價值大抵確定，於計畫書送請本府核定前，洽本局研議調整選配事宜。
    - (5) 本案權利變換計畫附錄-41東家建設107年10月25日函送本局之市有土地上違章戶清冊，請實施者檢視更新清冊資料後函送本局供參。
    - (6) 本案領銜宏大估價報告P. 65合併前各筆土地權利價值計算，本局經管土地合併後（編號16，比準地）地形仍尚屬方整利於開發，其他長方形、狹

長、梯形、不規則等形狀土地調整率優於本局經管土地不合理，請實施者檢討修正，並提請審議會審議。

(三) 都市發展局住宅企劃科

經檢視本案社宅房型配比依「臺北市公共住宅規劃設計基準需求」規劃且陽台未超過5坪，業以103年8月15日北市都企字第10335385000號函表示尚符本市公營住宅規劃設計基準需求，為維持都更案推動穩定性，本科無意見。

(四) 都市發展局住宅工程科

1. 附錄7-1(六)會議結論提出繪製各分回戶工作陽台大比例尺剖立面圖及平面圖，並標示尺寸及設備，未見相關標示圖說，建議繪製確認陽台空間之適用性。
2. 附錄7-8出租宅平面圖A1、A2陽台空間是否適用、A6戶衛浴空間確認圖說繪製正確性(沒有入口)、分回戶淋浴空間格局是否便於使用(例如A5戶面盆為獨立隔間)。

(五) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

1. 本案貸款利息融資部分以五大銀行平均利率2.82%計算，惟本案評價基準日上開利率為2.61%，請釐正並檢附利率查詢畫面佐證。
2. 有關都更權利變換營業稅計算，財政部109年9月14日已有最新令釋；本案財務計畫依95年總表提列相關費用，營業稅依107年版算式增列，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」辦理及以最有利於土地所有權人方案提列營業稅，請實施者說明後，提請審議。
3. 本案提列人事行政管理費(3%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(12%)，共同負擔比48.04%，請實施者說明合理性後，提請審議會審議。
4. 其餘427次審議會所提意見，實施者已修正。

(六) 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。

(七) 交通局 蔡于婷幹事(高偉誠代)(書面意見)

1. 本案臨6公尺計畫道路未補足8公尺後，再退縮2公尺P.11-21、P.11-22：臨中華路2段363巷側請補足8公尺，並應與6公尺計畫道路鋪面採順平處理，且不得留設植栽(以供人車通行)，原即以審議通案原則核定在案，本次變更於臨道路退縮2公尺補足8公尺部分增加植栽，實有不妥；另再退縮留設2

公尺(淨寬)人行空間請以實體人行道(留設緣石)設置，以保護人行安全(南海路112巷側亦同)；並請補充臨南海路112巷之剖面圖，俾利檢視。爰仍請依原核定辦理。

2. 無障礙車位規劃於地下三層：停獎車位應包括按停獎車位數需留設一定比例之身心障礙停車格，未來對外營業申請停車場營業登記證時，以符合身心障礙者權益保障法相關規定；前開身心障礙專用車應與其他停獎車位集中設置，並建請設於靠近無障礙電梯處，俾利身心障礙者使用。
3. 獎勵停車位營運管理計畫：請於相關圖說明確標示停車場告示牌、導引牌面及剩餘車位顯示器等。
4. 車道出入口設置於主要道路基地：臨中華路2段363巷及南海路112巷補足道路8公尺後，應可供雙向車輛通行，另目前基地停車場出入口緊鄰南海路112巷號誌化路口，未來基地車輛進出皆會影響主要道路車輛通行，爰仍建請再檢討將停車場出入口移設於次要道路為宜。
5. 事業計畫書審議資料表裝卸車位數0席與交通影響評估報告書P. 3-13中1席及P. 3-14中7席皆不一致，請釐清修正。

#### 6. 交評報告書

(1) 所有調查請補充調查資料（如日期、天候、地點及結果等）於附則。

(2) P. 2-39~41請依照以下幾點修正：

- A. 停靠站牌資訊請另編製表格，逐一說明範圍內各站位名稱、方向、站位設置路段及停靠路線編號，倘有路線增減應併同修正表2-11資訊。
- B. 建議至大臺北公車網(<https://ebus.gov.taipei/>)重新確認大眾運輸系統現況相關資訊。

(3) 附則三，請補蓋公司大小章。

(4) 附則四，「交通工程技師簽證表」請補執業圖記章。

#### (八) 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。

#### (九) 文化局 江彩禎幹事（書面意見）

1. 依「臺北市樹木保護自治條例」現行規定，受保護樹木係採現地測量方式認定；本市轄區內各該工程之建設開發者，應自行派遣專業人員量測施工全區內喬木樹籍資料並簽證負責。該基地內樹木如有達受保護認定標準者，

則需依「臺北市受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫審議作業要點」規定，提送保護計畫或移植與復育計畫等至本局轉陳「臺北市樹木保護委員會」審查同意後始得施作。

2. 查本案未曾提送樹調資料，惟依空照圖判斷基地範圍內有樹木，請開發單位逐一量測，並將樹籍資料(含樹種、樹胸徑、樹胸圍、樹高、照片、及樹木分佈位置圖)造冊函送本局，以確認是否有已達「臺北市樹木保護自治條例」認定標準之樹木。

(十) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

本科無意見。

(十一) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

1. 基地沿街喬木請以5至8公尺間距規律種植，其連續性植栽槽請考量人行穿越及行穿線位置等留設適當開口及停等空間。
2. 基地沿街開放空間坡度建請以1/40設計，以維行動不便者通行安全。另請補充標示基地內花台高度，請以不超過45公分為原則。
3. 基地東南側新設排風管道之排風方向請避免朝向人行空間，並加強相關遮蔽美化設計。
4. 地面層車道穿越人行道之動線較為曲折，建議配合行車軌跡拉直規劃，以維人車安全。
5. 為維護建築物立面整體風貌，底層部廣告建請整合並減量設置。

(十二) 簡文彥委員

1. 實施者將456地號土地所有權人周○○誤植為占有他人土地之舊違章建築戶，請實施者修改為土地所有權人。
2. 請實施者說明原核定事業計畫中計畫道路中華路二段363巷及南海路112巷未種植植栽，為何於變更事業計畫新增植栽，致原6公尺計畫道路沿街種植植栽後小於6公尺。另請實施者併同檢視周圍社區消防救災動線及通行必要性。
3. 本案建材設備等級變更後導致營建費用大幅增加，相關管理費用基數變大，影響已選配單元的土地所有權人差額價金補的金額遠高於找的金額。
4. 有關公有土地管理機關(國家安全會議秘書處)提到目前選配單元預計繳納差額價金4百餘萬元，希以不找補及不繳納差額價金，作實分配權利價值計算，但實施者回應皆為同意於審議會修正通過後再辦理協議換戶，倘



審議會修正通過後再辦理協議換戶，將影響更新案之安定性，建議實施者妥予確認公有土地管理機關調整選配單元事宜。

5. 本案財務計畫內現金流量表呈現負值，實施者未考量現金流之概念，建議實施者納入自有資金後，使現金流量表呈現正值。

### (十三) 林光彥委員

1. 本次實施者依臺北市都市更新自治條例第10條規定廢止「更新單元範圍內現有巷道（南海路112巷）」，與變更事業計畫書第10-1頁，廢止「全部現有巷道（南海路112巷）」文意不符合，請實施者敘明係廢止北側計畫道路或南側現有巷道（南海路112巷）。
2. 本案臨中華路二段363巷部分，相關意見如下：
  - (1) 請實施者依審議通案原則及交通局意見辦理，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。
  - (2) 另應退縮補足8公尺與道路順平後，建議實施者調整植栽位置及留設之人行步道鋪面材質請依交通局委員意見辦理。
3. 本案變更事業計畫部分，相關意見如下：
  - (1) 建材設備等級由RC一級造變更為RC三級造，建材設備等級的提升固然對土地所有權人及權利變換關係人有幫助，也導致營建費用增加3億餘元，產生所謂道德風險。營建費用的增加得利者之一是實施者，更新後實施者變相獲得權利價值及出售豪宅，但實施者說明變更事業計畫的原因是配合產品效益需求，仍請實施者依第427次審議會會議決議，檢視建材設備等級、共同負擔比例之必要性。
  - (2) 部分舊違章建築戶由現地安置變更為現金補償方式後納入共同負擔，更新後變相為實施者可得之權利價值，建議審議會多考慮相關財務計畫問題。
4. 有關財政局提及「請實施者於給付都市更新拆遷安置補償款項時，先洽財政局確認債權，扣抵後再行發放安置補償款金額」一事，個人認為債權非屬都更審議範疇。

### (十四) 鄭淳元委員

1. 106年6月20日召開第二次專案小組會議，已就「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」做成相關決議，請實施者依前次會議決議辦理。

2. 本案原核定人行步道獎勵為752.18平方公尺，目前人行步道寬度為4公尺，有關「計畫道路未達8公尺，應退縮補足8公尺與道路順平後」，順平部分應不得設置植栽。
3. 有關「停獎車位應包括按停獎車位數需留設一定比例之身心障礙停車格」，請實施者依交通局意見辦理。另無障礙車位部分，建議比照裝卸貨車位納入大公辦理產權登記。

(十五) 何芳子委員

本案大喬木如覆土深度未達1.5公尺以上，建議改以種植小喬木。

(十六) 唐惠群委員

1. 有關拆遷安置費僅合法建築物得提列，請實施者釐清本案其他土地改良物是否有提列拆遷安置費。
2. 有關合法建築物拆遷安置費，不宜以戶為計算單位，應以住宅或營業租金水準及居住或營業面積為計算單位。
3. 本案評價基準日為98年10月12日，二樓以上均價約為54萬餘元/坪，因應房價上漲，相對實施者風險承擔降低，建議實施者調降風險管理費。

(十七) 蕭麗敏委員

1. 宏大報告書

- (1) 估價條件建議載明部分土地現況未臨路，但仍視為臨南海路之特殊條件，並請說明視為臨路之理由。
- (2) P64，開發適宜性、臨路情形之調整率，再請估價師檢視優劣差距是否略大(其他頁次有相同之項目亦請一併檢視)。
- (3) 更新後住宅比準單元比較標的19、比較標的24之區域因素再請檢視或說明調整率之合理性。

(十八) 鄭凱文委員

1. 本案大喬木覆土深度未達1.5公尺，計畫書第11-18頁，地下室停車位梁下淨高尚有250公分，仍有降版空間，請實施者酌降30公分，以符合審議通案原則檢討。
2. 本案地面層車道曲折，建議汽車車道出入口鋪面能延續人行步道鋪面形式，取消汽車車道出入口面前車道磚，利於身心障礙者的通行及延續開放空間風貌。

## (十九) 羅文明委員

1. 本案擬依臺北市都市更新自治條例第10條規定廢止更新單元範圍內現有巷道南海路112巷，無意見。
2. 有關戶外安全梯部分，請實施者確實依建築技術規則97條第3項規定檢討，會後再逕洽建管處確認是否符合相關規定。
3. 本案依臺北市建築物增設室內公用停車空間供公眾使用鼓勵要點申請增設室內公用停車空間，增設停車空間應設置獨立之汽車進出坡道連接地面層，以連接8公尺以上計畫道路。

## (二十) 楊欽文委員

1. 本案部分的植栽規劃設計於臨6公尺計畫道路側，但斷面圖未繪製，請實施者再檢視相關圖面，以避免錯誤。
2. 本案汽車主要出入口設置於南海路，是否可將主要出入口設置於6公尺計畫道路，倘本案係依停獎規定，須將主要出入口設置於南海路，以符合停獎規定，尊重審查意見及審議結果。

## (二十一) 林昆華委員

1. 本案舊違章建築戶依擬訂事業計畫皆為現地安置方式，後變更事業計畫改以現金補償方式，相關拆遷補償費與擬訂事業計畫相差約1億9,000多萬元。實施者雖於舊違章建築戶拆遷補償費墊付1億9,000多萬元，但以98年評定基準日，理論上減少不少風險承擔，建議實施者調降風險管理費，降低土地所有權人負擔。
2. 實施者將占有他人土地舊違占戶安置面積及現金補償提列超過申請△F6容積獎勵上限並納入共同負擔部分，貸款利息及風險管理費併同修正，產生較多獲利空間，建議實施者調降風險管理費。

## (二十二) 黃嫩雲委員

1. 拾柒、地籍整理計畫/表17-4車位登記清冊，…依「黃委員蕙庭」意見，將表17-3、17-4合併，請更正為「黃委員嫩雲」(第綜-7頁)。
2. 第427次審議會議意見，表17-3建築物登記清冊共「用」部分，請更正為共「有」部分，仍未更正(第17-6頁至第17-12頁)。
3. 表17-3建築物登記清冊，建議刪除序號155後合計列(第17-10頁)。
4. 表17-3建築物登記清冊，序號156的更新後變動情形/所有權部/權利範圍欄，要對應「主建物」欄，而非「車位編號」欄(第17-11頁至第17-12頁)。

5. 請標示地下層平面圖斜邊和轉折處尺寸（第6-23頁至第6-26頁）。

（二十三）陳信良副召集人

本案占有他人土地之舊違章建築戶安置面積及現金補償之提列超過申請之△F6容積獎勵上限並納入共同負擔提列費用之合理性，建議核實提列及發放相關拆遷補償費。

（二十四）都市更新處

1. 本案「植栽覆土深度為1.2公尺(未達1.5公尺)」，經實施者說明植栽覆土深度修正為1.5公尺會影響地下室開挖深度及載重等問題，請實施者斟酌。
2. 本案「臨6公尺計畫道路未補足8公尺後，再退縮2公尺」，依本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，尚無規定應退縮補足8公尺與道路順平部分，應提供車行或人行使用。
3. 有關102年05月17日召開第一次專案小組會議及106年06月20日召開第二次專案小組會議，尚無就「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」做成相關決議。

實施者說明及回應：

（一）人民陳情部分

1. 456地號土地所有權人(周○○)誤植為違占戶部分，將配合修正。
2. 465地號土地所有權人(陳○○)部分：
  - (1) 該戶希望劃出更新單元範圍，不參與都更，因本案為完整街廓，倘將465地號土地劃出更新單元範圍外，會造成該土地日後重建困難，難以配合。
  - (2) 配合謄本修正土地所有權人。
  - (3) 選配期間，該戶未填具選配意願，由實施者代為抽籤1戶1車位，經實施者多次溝通協商，依最後協商內容，該戶仍堅持選配6單元、6車位，且不做差額價金找補。
3. 460地號土地所有權人(楊○○)，聽證時有詢問簽約坪數為何調整，實施者回應經幹事會審查，汽機車位大小有依相關法令檢討做調整，另雨遮修正部分是依當時相關法令檢討修正。
4. 466、467地號土地所有權人(王家)，對估價低估、應分配權利價值等有陳情意見。王家應分配權利價值為4千多萬元，選配7單元、2車位，差額價金找

補為5千多萬元，但該戶仍堅持原本選配單元及車位，實施者將持續溝通。

5. 違占戶(梁家)，對實際測量面積與承租面積不符有異義，經實施者於100年2月22日重新請測量公司實地重測，該戶重測後總面積有異動，近期實施者未找到該戶，將持續與該戶聯繫。

## (二) 廢巷改道部分

廢巷法令適用部分，將配合確認及修正。

## (三) 建築規劃設計部分

1. 財政部國有財產署北區分署書面意見，實施者同意於事業計畫加註配合辦理相關事項。
2. 文化局書面意見，檢視基地內無受保護樹木，將補附照片佐證。
3. 戶外安全梯部分，會再與建管處釐清是否符合建築技術規則。
4. 地面層車道為避免在汽車主要出入口在10公尺範圍內，將車道設計為曲折狀，後續將配合修正鋪面形式。
5. 6公尺計畫道路規劃設計植栽部分，原意是希望人行靠近建築體及圍牆，用植栽做為區隔，如有消防救災安全疑慮，配合修正。
6. 植栽覆土深度未達1.5公尺部分，可依委員意見，將部分植栽修改為小喬木。
7. 植栽覆土深度及地下室範圍部分，本案不宜多開挖地下室，將配合做地下室降板及加強地下室結構。另台電配電室上方有淨高需求，其上方3株植栽較難配合調整。
8. 社會住宅圖面審查部分，皆已於計畫書檢附相關圖面及審查會議紀錄，另都發局住宅工程科本次書面意見，配合修正。

## (四) 交通規劃設計部分

1. 交通局書面意見「停獎車位應包括按停獎車位數需留設一定比例之身心障礙停車格」及交評報告書等部分，配合修正。
2. 汽車主要出入口設置於南海路部分，已於原核定事業計畫時確定，倘調整汽車道主要出入口，將影響全案建築規劃設計及全部所有權人選配權益，歉難配合調整。另因本案申請停車獎勵，車道出入口設置需符合8公尺以上計畫道路，基地其餘2條臨6公尺計畫道路不符合停獎規定。
3. 人行步道獎勵值部分，實施者希望在不影響獎勵值的情況下，依審議通案原則辦理退縮。

## (五) 消防救災部分

本案消防救災修正情形，業依劃設消防車輛救災活動空間指導原則檢討。

## (六) 財務計畫部分

1. 五大銀行平均利率部分，配合修正。
2. 營業稅部分，本案適用95年提列總表無法提列營業稅，後來依106年6月20日第二次專案小組會議審查意見修正為107年提列總表營業稅計算公式。實施者將配合依財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令，改採100年提列總表營業稅計算公式，共同負擔比率將減少約1.13%。
3. 代為清償部分，因違占戶與財政局有簽訂質權契約書，財政局希依簽訂質權契約書先扣除相關費用後，實施者再發放違占戶拆遷補償費。實施者於106年6月20日第二次專案小組會議表示有關代為清償部分，倘違占戶與財政局有簽訂質權契約書，將配合辦理，但代為清償部分是否符合都市更新條例規定，請審議會議決。
4. 本案處理占有他人土地之違占戶之獎勵容積已達獎勵上限，無論民辦都更或公辦都更，實施者都要面臨違占戶安置及補償問題。
5. 本案共同負擔偏高，是因違占戶現金補償費用占共同負擔比率約6.19%，其計算基準已於事業計畫98年核定時確定，原核定事業計畫時因當時房價不高，許多違占戶以現地安置，不想領取現金補償，後來部分違占戶因無法支付承租財政局土地的租金，與實施者協商改以領取現金補償，實施者係依提列總表規定，將違占戶拆遷補償費納入共同負擔。
6. 交評費用提列45萬元，已於原核定事業計畫時確定。
7. 公有土地管理機關希以不找補及不繳納差額價金，作實分配權利價值計算，同意於審議會修正通過後再辦理協議換戶。
8. 拆遷安置費僅合法建築物有提列。
9. 舊違章戶拆遷補償面積部分，並非按照戶數而是以實測面積計算。
10. 本案相關管理費率已於原核定事業計畫時確定。另人事管理費率3%，並非以上限提列，風險管理費率12%，本案已歷時16年，共同負擔偏高，主要因違占戶多，如果扣除現金補償，共同負擔比率僅約為40%，與一般都更案，相比是合理的。
11. 建材設備RC一級變更為RC三級部分，原核定事業計畫以95年5月的工程造價RC一級提列，舉例來說：建材設備等級一級，外牆只有貼馬賽克及小口磚，

確實與市場需求不符。原核定事業計畫於98年核定後，實施者續依都市更新法定程序召開自辦公聽會，並取得法定門檻的同意書申請變更事業計畫，並非突然變更為RC三級。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有未同意戶之所有權人，請實施者持續溝通協調整合。

(二) 廢巷改道部分

本案業經第8次審議會同意「南海路118巷、126巷、130巷、138巷」依臺北市都市更新自治條例第10條規定廢止更新單元範圍內現有巷。另本案同意依臺北市都市更新自治條例第10條規定廢止更新單元範圍內現有巷道（南側南海路112巷），免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

(三) 建築規劃設計部分

1. 本案公有土地面積占65.41%，經實施者說明同意依公有土地管理機關(國家安全會議秘書處、財政部國有財產署及本府財政局)意見，以不影響他人選配辦理協議換戶，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案市有土地分回部分規劃社會住宅圖面修正情形，請依都發局住宅企劃科、住宅工程科意見修正。
3. 本案戶外安全梯構造、地下二層、三層機房出入口位置未留設75公分寬人行通道、植栽覆土深度為1.2公尺(未達1.5公尺)及是否符合建築法令相關規定，請依委員及幹事意見修正。

(四) 交通規劃設計部分

本案臨6公尺計畫道路未補足8公尺後，再退縮2公尺，應退縮補足8公尺與道路順平部分，請實施者取消植栽及加強地下室結構設計。另無障礙車位規劃於地下三層及交評報告修正情形，請依委員及幹事意見修正。獎勵停車位營運管理計畫、車道出入口設置於主要道路，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 消防救災部分

本案消防救災修正情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(六) 財務計畫部分

本案共同負擔提列適用95年5月之提列標準，依公有地管理機關(財政部國

有財產署)第二次專案小組意見將營業稅提列共同負擔，經實施者說明同意改採100年版營業稅，並經審議會討論後，予以同意。

- (七) 有關建築規劃設計及交通規劃設計部分，請實施者依委員、幹事及公有土地管理機關意見修正及詳予補充回應，並請實施者收受會議紀錄起1個月內檢送修正後計畫書圖，併同財務計畫、權利變換及估價、建築容積獎勵及聽證紀錄部分申請提會審議。

### 三、「擬訂臺北市南港區南港段段一小段 138-1 地號等 58 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 呂承嶸 02-2781-5696 轉 3053)

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 許珍妮幹事(書面意見)

1. P. 10-30表10-16建築規劃面積檢討表有關法定工程造價之計算，依規定各幢建築物地下室結構相連通者，以最高層數之工程造價核計，各幢建築物地下室結構分開者，工程造價依層數不同分別核計。本案分別興建2棟23F/B5之鋼骨鋼筋混凝土造及1棟2F/B5之鋼骨造建築，法定工程造價均以21-25層SRC建築物之單價17,540元/m<sup>2</sup>計算，惟查本案建築規劃設計圖，A、B棟及C棟建築物地下室結構並未連通，請實施者依前開規定以不同層數及構造之單價修正法定工程造價，相關連動數據請併同修正。

2. P. 16-2表16-3營建工程費用估算表，A、B棟及C棟地下層小計面積有誤，請檢視修正。

3. 有關本案立體連通設施：

- (1) P. 16-5所載立體連通設施管理維護費用未來將以本案設置之廣告燈箱收益支付一節，既經本府工務局新建工程處以109年12月1日北市工新設字第1093121859號函表示查依「臺北市人行地下道及人行天橋認養辦法」第6條「認養之人行天橋，除公益性及文教性文廣告外，不得設置任何廣告物」，道路範圍之立體連通道應依相關規定辦理，請實施者釐清未來立體連通設施之管理維護費用籌措方式。

- (2) P. 16-5所載立體連通設施包含非屬捐贈範圍之A、B二棟室內立體連通設施，實施者管理維護50年期滿後，非屬捐贈範圍之立體連通設施之後續管理維護單位，請釐清說明。

- (3) P. 16-6表16-8增設立體連通設施費用估算表，其中捐贈之南北側立體連



通設施造價為193,076 元/m<sup>2</sup>(63.8萬元/坪)，請說明造價之合理性後，提請審議會審議。

(4) 所附P. 附錄十八-7契約雙方尚未用印，仍請實施者於事業計畫核定前簽訂捐贈公益設施契約。

4. 信託管理費以報價單50%提列，請依提列規定以實際合約金額50%提列，並檢具合約影本佐證。
5. 有關都更權利變換營業稅計算，財政部109年9月14日已有最新令釋；本案財務計畫依100年總表提列相關費用，為維地主權益，實施者是否已依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，請說明後，提請審議。
6. 本案合法建築物拆遷安置費係參考「台灣地區房地年鑑」2016年台北市南港區住宅租金水準、「內政部不動產交易實價查詢」及周邊店面(來源: 591 租屋網)租金水準，請提供查詢資料佐證。
7. 本案提列交通影響評估費用100萬元，請說明必要性及合理性後，提請審議會審議。
8. 人事行政管理費(5%) 及銷售管理費(4.5%、6%)、風險管理費(12%)，共同負擔比率由42.33%，請說明必要性及合理性後，提請審議會審議。
9. 其餘幹事複審會議所提意見已說明或修正。

### (三) 地政局 吳丹鈴幹事 (書面意見)

1. P. 41比較標的2、P. 46比較標的5道路寬度與勘估標的有條件不同而未修正情形，請修正。
2. P. 83項次17面積之修正率與P80 調整率表不一致，請修正。
3. 其餘已依前次審查意見修正或說明完竣。
4. 其共同負擔比部分，請實施者說明後提請大會討論。

### (四) 交通局 蔡于婷幹事 (洪郁冠科員代) (書面意見)

本案建築配置業經本府109年7月31日府都設字第1093068637號函核定，爰本局無意見。

### (五) 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。

## (六) 文化局 江彩禎幹事 (書面意見)

1. 依「臺北市樹木保護自治條例」現行規定，受保護樹木係採現地測量方式認定；本市轄區內各該工程之建設開發者，應自行派遣專業人員量測施工全區內喬木樹籍資料並簽證負責。該基地內樹木如有達受保護認定標準者，則需依「臺北市受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫審議作業要點」規定，提送保護計畫或移植與復育計畫等至本局轉陳「臺北市樹木保護委員會」審查同意後始得施作。以上規定，合先敘明。
2. 查本案未曾提送樹調資料，惟依空照圖判斷基地範圍內有樹木，請開發單位逐一量測，並將樹籍資料(含樹種、樹胸徑、樹胸圍、樹高、照片、及樹木分佈位置圖)造冊函送本局，以確認是否有已達「臺北市樹木保護自治條例」認定標準之樹木。

## (七) 都發局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

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. 本案曾辦理都審程序，前經本府109年7月31日府都設字第1093068637號函都審核定在案，倘經更新審議決議調整核定圖說，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定辦理變更設計。
2. 次查本次提案簡報所提之立體連通設施公益性廣告燈箱設置(簡報P. 42、50)，與前開都審核定方案不符，且本案前於本府109年5月14日「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」第1090514專案委員會獲決議(略以)：「2(5)於空橋系統設置廣告物應先經本府管理機關簽報本府同意之程序，故本次不審議廣告物，後續俟簽報本府同意後另案辦理。」，爰相關廣告物設置後續仍請依前開決議內容及「臺北市人行陸橋及地下道都市設計準則」規定檢討，人行陸橋以不設置廣告物為原則，倘於公共設施用地上設置廣告物者，則尚須依「臺北市公共設施用地廣告物設置原則」檢討，並先由管理機關簽報本府同意之。

## (九) 工務局新建工程處 陳家邦幹事 (書面意見)

1. 本案有關立體連通設施費用提列一事，經查有關民間企業興建結構物花費造價合理性問題，尚無涉本處權管。
2. 有關管理維護費用將以廣告燈箱收益支付一事，依據「臺北市人行地下道及人行天橋認養辦法」第六條，認養之人行天橋除公益性及文教性之廣告外，不得設置任何廣告物。故道路範圍之立體連通設施應依相關規定辦理。

3. 有關管理維護期滿是否產生管理支出問題，經查本處橋涵維護預算係每年編列籠統預算，並依橋梁安全檢測結果進行維修，並非針對特定橋梁，除非遇有特殊需花較多錢之案件才另外編列預算辦理維護。

(十) 楊欽文委員

本案無設置無障礙機車停車位，請實施者說明。

(十一) 鄭淳元委員

1. 有關無設置無障礙機車停車位，實施者已說明，惟審議上需與無障礙之汽車停車位併同考量；本案有設置無障礙汽車停車位，無設置無障礙機車停車位，建議實施者酌以考量比照汽車位設置比例增加機車位設置。
2. 本案汽車停車位設計原依都市設計準則規定1.8倍設計，惟於事業計畫P.6-3僅提到依交通影響評估結果調整為1.53倍，有關停車位數量減少應經過相關單位審議後同意調整，此部分並未交代清楚，如有相關審議過程請實施者補充交代。
3. 事業計畫表10-1容積獎勵表 $\Delta F$ 小計獎勵值比例，1個為37.28%，1個為32.05%，表與文字敘述不符，應為37.28%，請修正。
4. 事業計畫表10-5 $\Delta F5$ 獎勵容積3,351.62 $m^2$ 係為誤植，應為3,314.11 $m^2$ ，請修正。
5. 有關無障礙汽車停車位數量經計算有少，請再依建築技術規則規定檢討，如有數量缺少請配合修正增加。
6. 本案裝卸車位已納為大樓之公共設施，而本案規劃戶數為266戶，建議無障礙停車位也可比照裝卸車位納為大樓之公共設施。

(十二) 林光彥委員

1. 有關立體連通設施室內私有部分，實施者說明將交由大樓管委會管理，請實施者說明是否有相關法令機制可確保管委會同意維持立體連通設施之整體連通性及通行使用，假如管委會或住戶不同意或將連通設施圍起不給通行等，如何確保立體連通設施使用無虞，再請實施者補充。
2. 有關立體連通設施除公寓大廈管理規約管制外，應可於本案建築執照申請上加註列管，並於後續使用執照申請時特別標註立體連通設施空間使用用途及方式，即便後續大樓管理委員會成立後，亦無法變更使用用途，於公法及私法齊備情況下，以保障立體連通設施之連通性，相關適法性問題再請與建管處研擬討論。

## (十三) 簡文彥委員

目前公寓大廈管理規約係由實施者成立專責機構負責管理立體連通設施，後續如有相關管理方式的確認，請配合修正規約內容。

## (十四) 黃嫩雲委員

1. 拾肆、實施方式及有關費用分擔二、選配原則(一)…原一樓店鋪所有權人得優先申請一、二樓店鋪單元，其餘選配人亦以原位次優先選配。請實施者說明原一樓店鋪所有權人得依原位次優先選配，其餘是否得於一、二樓店鋪單元以上自由選配？(第14-1頁)
2. 請標示地面層平面圖陽台、雨遮深度寬度尺寸，地下層平面圖斜邊和轉折處尺寸(第10-34頁至第10-46頁)

## (十五) 羅文明委員

1. 有關廢巷改道部分，依實施者標示圖面及配和地形圖判斷，本處無意見。
2. 有關東側二層樓一般零售業及住宅，係為不同用途應需適當區隔，而二樓住宅係從一樓一般零售業進出，後續請清楚標示為同一單元。
3. 本案車道旁規劃極小之事務所單元，請實施者補充說明。
4. 本案基地東側經貿段54-1地號市有土地，並未於二代展覽館基地內，惟當時都市計畫係供二代展覽館使用，因無建築使用，請實施者說明該筆土地未納入本案基地之原因。
5. 有關立體連通設私有部分可加註於管理規約中，惟後續管理規約雖加註，經區權人會議討論後亦可能造成部分管理上之變動，建議基於空橋之公共性及公共通行，且已申請容積獎勵，是否可請實施者洽詢相關單位捐贈，惟恐未有管理機關會受理，日後產權登記請將這立體連通設管理維護部分詳時登載，如僅將相關限制登載於公寓大廈管規約中，恐無法限制區權人會議之決議。
6. 公共連通在建築執照上註記列管部分，後續建管處可配合辦理，惟公共通行部分係屬於所有權人共同共有，是否可約定專用，請實施者檢據後續相關具體之可行性方式。

## (十六) 都市更新處

1. 有關建築規劃設計立體連通設施維護管理，請實施者補充說明維護事項，另財務計畫尚未說明後續廣告燈箱之收益費用，亦請補充說明。
2. 本案以100年提列總表提列費用，營業稅則改以107年版提列，依本市審議

會通案原則規定，必須於聽證時讓所有權人知悉其差異及財政部109年函令，請實施者補充說明。

實施者說明及回應：

#### (一) 人民陳情部分

有關第一位陳情人所指他們土地位置位於圖上三個基地，本案因整體規劃，第一點面臨計畫道路須退縮10公尺綠帶及前後削線退縮等法令限制，第二點當初本案店鋪需求總共約18戶，早期建蔽率為60%，目前法令為45%，需爭取最有效之店鋪規劃，考量法令需求等，須做整體性之考量，並包括本案基地之三重路後側有規劃後店面，須檢討無障礙及逃生動線規劃，所以在原有陳情人土地上很難規劃個人需求之獨立店面，另外二樓有規劃空橋立體連通設施系統，以夾層規劃方式滿足地主之需求，考量到整體性、需求性及法令規定，本案以符合地主需求為原則，至於陳情人後續之權益，採權利變換規定方式辦理，所規劃之店面陳情人皆可選配；另陳情人所強調原位置部分，本案於幹事會複審後，依臺本市目前通案選配原則及相關法令已修正為原位次，修正部分並未影響陳情人之權益。

#### (二) 財務計畫部分

1. 有關財政局意見一之建築法定工程造價提列，因本案A、B棟及C棟地下室為相通，故計算應以合併方式計算。
2. 有關事業計畫表16-3營建工程費用估算表，A、B棟及C棟地下層面積小計，經檢視面積後為四捨五入問題，後續配合修正。
3. 有關立體連通設施造價，依新工處回函內容為不涉及權管，故請第三方獨立鑑價單位台北市土木技師公會，經二次審查後並依相關意見修正，價格尚屬合理，而本案當初提報價格時間為106年，最近物價調整非常嚴重，且110年所公布之造價提列標準，與本案104年申請報核時之造價相差24%左右，這部分為實施者所必須承擔之風險。
4. 有關信託契約，後續會請銀行提供正式信託契約。
5. 營業稅係為通案問題，本案於幹事會時已有新修正版本，故亦提出修正後之營業稅費用，且經審查無意見，幹事會複審時亦無意見，至審議時才提出是否要回到舊的規定，與舊版本規定費用相差8,000多萬，這部分尊重大會決議配合辦理。
6. 有關拆遷安置費用事業計畫表15-3、表15-4，已補充租金參酌資料。
7. 本案交通影響評估費用提列100萬，因本案辦理時間較長且較為複雜，需增

加額外時間，並將原有1.8倍停車使用降低為1.53倍，建議仍提列100萬元。

8. 目前工程造價已提高24%，而風險管理費用提列標準原提列至13.75%，目前酌降提列為12.5%。
9. 有關營業稅部分，配合修正採100年版提列總表以房屋現值為基準提列營業稅，並自行吸收印花稅。

### (三) 建築規劃設計部分

1. 有關東側二層住宅及店鋪部分會標示清楚，動線為獨立分開，惟逃生檢討為共用情形，會再補充說明。
2. 有關車道旁規劃一般事務所，係依最小規定面積7m<sup>2</sup>及淨寬規劃設計，後續補充相關函令規定。
3. 有關無障礙機車停車位因無相關臺北市法令規定，故無設置無障礙機車位，後續將配合修正增設無障礙機車停車位。
4. 有關都市設計科所提兩點意見皆配合辦理，屆時相關公益性之燈箱廣告設置，將爭取由主管機關同意後再提請臺北市政府審查。
5. 有關本案立體連通設施分為室內及室外，室內部分為建築基地內，室外部分為跨到基地外公有土地之公共設施用地上，室外屬於公有土地之上方部分實施者將與新工處簽訂行政契約，並負責後續管理及維護，室內部分因涉及人民私有權益，將維管部分將交由管委會處理，並提撥相關經費；其相關管理維護費用並未提列共同負擔，將由實施者負擔。
6. 有關本案停車位設計，當初有提供交通影響評估報告予交通局審議外，且於都市設計審議時有提供相關模擬數據審議，並予以決議通過，後續會補充相關審議過程。
7. 有關無障礙停車位數量未達法令規定部分配合修正。
8. 有關立體連通設施設置公益性廣告，依都市設計審議決議於後續俟簽報本府同意後另案辦理，目前50年維護管理費用是由實施者無償負擔，如可爭取增設公益性廣告，可深化維護管理成效及維管作業50年後所需費用；有關立體連通設施設捐贈部分維護管理期滿所須經費事宜，本案在無償捐贈部分空橋已負擔1億多及維護管理費用1億多，合計多負擔2億多，且無提列共同負擔費用，後續將與管委會討論整體資金運用效率，以期能永續維管。
9. 立體連通設施公有部分超過50年後之維護管理，宜由臺北市政府研擬接管後之處理方式。

10. 有關立體連通設施當初係希望全部捐贈給臺北市主管機關，而新工處僅接管公有土地上之立體連通設施，羅委員提到是否可洽請其他捐贈單位，後續再溝通，如不行仍需回到私約，由管委會納管，另剛有提到區權人是否會修改，這部分會再與本團隊律師討論，以其他方式使規約較有強制性。

#### (四) 其他

1. 有關基地東側54-1地號，因牽涉南港展覽館基地道路截角，並無納入，當初有召開協調會，後續補充相關會議紀錄。
2. 有關文化局所提本案基地內樹木保護部分，因先前洽詢單位為公園路燈管理處，係為管理單位，於108年11月4日經會勘後正式發文認定本案基地內無老樹，而先前已函送文化局相關樹調資料審查，並於109年1月10日已回函本案基地內無樹保情況，後續將補充函文資料。
3. 有關事業計畫書內容誤植部分配合修正。

決議：請依提會資料修正。

#### (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) 廢巷改道部分

本案申請廢止現有巷道（三重路32巷、三重路20巷及54縣港營0597），是否符合本市都市更新自治條例第10條第1款規定，經實施者說明，並審議會討論後，予以同意。

#### (三) 建築規劃設計部分

1. 本案前於109年7月31日都市設計審議核定在案，有關都市設計委員會決議修正調整之情形、立體連通設施捐贈部分後續相關維護管理事項及年期是否於都市設計審議會確認，經實施者說明公有土地上方部分將與新工處簽訂行政契約負責後續管理及維護，室內部分維護管理將交由管委會提撥相關經費處理並載入規約，並經審議會討論後，予以同意。
2. 有關建築規劃設計是否符合建管相關法令，請實施者依委員意見補充修正。

#### (四) 消防救災部分

本案消防救災規劃是否符合相關規定，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

#### (五) 財務計畫部分

1. 有關增設立體連通設施費用之提列(經台北市土木技師公會審查，捐贈之南北側立體連通設施造價為193,076元/m<sup>2</sup>；費用1億6,410萬3,015元)、未來管理維護期滿是否產生管理費用支出問題，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另廣告燈箱收益支付費用部分，請實施者另案辦理。
  2. 本案財務計畫適用100年版提列總表，惟營業稅修正為107年版提列總表計算公式，有關所有權人是否知悉財政部109年9月14日台財字第10900611910號函內容及計畫書提列營業稅方式，以及實施者是否以採100年版提列總表以房屋現值為基準提列營業稅，並自行吸收印花稅，經實施者說明改採100年版營業稅公式提列並自行吸收印花稅，並經審議會討論後，予以同意。
  3. 本案提列交通影響評估費用100萬元，人事行政管理費(5%)及銷售管理費(4.5%、6%)、風險管理費(12%)均以上限提列，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
- (六) 因本日審議時程關係，僅審議至財務計畫部分，其餘議題(權利變換及估價、建築容積獎勵、聽證紀錄部分)，擬於110年8月13日續行審議。