

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 369 次會議紀錄

108 年 4 月 17 日府都新字第 1083002971 號

壹、時間：民國 108 年 4 月 1 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市政府北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：黃主任委員景茂（報告提案一由方副主任委員定安主持、討論提案一至討論提案二、討論提案四至討論提案五由王副主任委員玉芬主持、討論提案三由黃主任委員景茂主持）

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）紀錄彙整：蕭萱

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、「擬訂臺北市中正區公園段一小段86地號等5筆土地（中央住商辦公大樓）都市更新整建維護事業計畫案」都市更新審議案（承辦人：工程科 藍中翊 2781-5696#3159）

討論發言要點：

（一）交通局 梁幹事筠翎（書面意見）

本案係整建維護事業計畫案，爰本局無意見。

（二）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

本案立面變更及廣告招牌新建工程，本局無意見。

（三）財政局 黃幹事宏玲（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。

（四）都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠（書面意見）

本案係屬整維案，請逕依都審審議結果辦理，故無意見。

（五）何委員芳子

有關同意比例部分，仍有15、16位尚未同意，請實施者說明溝通協調情形。另有關屋頂廣告塔部分，建議將區分所有權人會議決議拆除的結論送進都發局後，才同意核定。

（六）詹委員勳敏

最近一次的區分所有權人會議何時召開？出席人數是否符合公寓大廈管理條例的規定？會議紀錄是否有送給更新處？

## (七) 方副主任委員定安

請實施者補充說明從上次審議會到本次審議會間辦理過程。另請教預估的整建維護工期？

實施者回應：

- (一) 辦理進度延宕的原因就在於每次的區分所有權人會議，都有人希望能保留屋頂廣告塔，所以一直到最近一次的區分所有權人會議才取得共識，放棄屋頂廣告並且來進行外牆修繕。
- (二) 有關部分尚未同意戶，因屋主常年旅居國外，不易聯絡。不過外牆修繕的決議，是經過最近一次的區分所有權人會議全數通過。
- (三) 最近一次的區分所有權人會議是在107/12/8召開，出席人數比率(88%)有超過公寓大廈管理條例的出席規定(2/3以上)。會議紀錄有送給更新處。
- (四) 目前施作資金已經到位，預計施工工期半年，預估能在108年底完成。
- (五) 同意在兩個月內召開區分所有權人會議，取得拆除屋頂廣告塔決議。

決議：

## (一) 建築規劃設計部分

1. 本案建築立面設計與廣告物設置於107年11月2日經臺北市都市設計及土地開發許可審議委員會核准，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 有關屋頂廣告塔部分，請實施者於3個月內召開區分所有權人會議，取得拆除屋頂廣告塔之同意並提送會議紀錄後，報府核定，逾期應再重新提審議會審議。

## (二) 財務計畫部分

本次實施者委請三家廠商重新報價工程總經費，經實施者評估後採用27,050,176元為執行預算，本案擬申請補助額度新臺幣10,000,000元(申請補助比例36.97%)，未超過建築物外牆修繕單價補助上限，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

## (三) 聽證紀錄：

發言次序	答覆	決議內容及理由
1-1. 林○智先生(當事人) (1)本案已經歷多年，政府鼓勵外牆更新，請幫忙市府將補助款盡快	1-1 實施者受任人：姚再興先生 (1)本案從 98 年陸續推動，主要是因為屋頂廣告塔的原因，去年區分所有權	予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
撥付。 (2)政府現在積極推動更新，希望本案的容積可以特案處理，積極推動都市更新。	人會議住戶才通過放棄屋頂廣告塔，這為導致本案延宕之因。 <b>1-1 機關單位：藍中翊先生</b> (1)本案今日聽證召開之後，即申請召開審議會，審議會通過後，辦理核定，核定後 60 日內可申請第一期補助款 30%，餘竣工後撥付。	
<b>1-2. 黃○寅先生(當事人)</b> (1)本案業經 107.12.8 區分所有權人會議同意放棄廣告塔，計畫書應載明將廣告塔直接拆除。 (2)計畫書內第 132 頁載明，臺北市北門周邊重要街區建築基地內招牌廣告及豎立廣告設置標準，指中山南北路與忠孝東西路交叉口，不得設置屋頂豎立廣告，計畫書指本案之豎立廣告符合規定與上述標準不合，但卻註明符合規定，請更改。	<b>1-2 實施者受任人：姚再興先生</b> (1)關於廣告塔是否拆除，必須先召開管理委員會討論，再提送區分所有權人會議確認，方能執行。	有關屋頂廣告塔部分，請實施者依決議(一).2.辦理。
<b>2-1. 黃○寅先生(當事人)</b> (1)過去 7.8 年的廣告是民國 95 年的廣告許可，後續是否有廣告許可值得懷疑。 (2)如果未經許可，依法應撤銷雜項工作物執照及自行拆除廣告塔。 (3)希望藉由本次都市更新不合規定的廣告塔拆除，以作到真正的都市更新。	<b>2-1 實施者受任人：姚再興先生</b> (1)關於廣告塔的部分，一直都在申請中，也有請建築師申請，原本是廣告塔及整維案分開申請，但審議委員建議合併申請，導致延宕，並非無照使用。	有關屋頂廣告塔部分，請實施者依決議(一).2.辦理。

(四) 同意本案擬訂都市更新整建維護事業計畫修正後通過，後續請實施者於大會審議通過後 3 個月內檢具修正後計畫書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、「擬訂臺北市萬華區萬華段二小段 268-2 地號等 35 筆(原 34 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 林雯萱 2781-5696#3060)

討論發言要點：

### (一) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)

本次事業計畫經實施者修正後，共同負擔比降為 45.33%，惟案內市有土地面積僅 1 平方公尺，後續將俟權利變換計畫經本府核定後領取現金補償，爰不派員出席本次會議，討論事項尊重審議會決議。

## (二) 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. 本案容積獎勵(不含容積移轉)達44.88%，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。
2. 本案申請容積移轉額度占總法定容積17.69%，容積移轉費用雖經實施者下修為4,955萬4,450元，惟共同負擔比例仍達45.32%，請實施者說明是否業依第332次審議會委員意見辦理，並建請應以適量且以地主需求為考量，衡酌本案申請移入容積量體，以減少土地所有權人負擔，維護地主權益。
3. 請實施者於後續權利變換計畫階段將本案營業稅納入共同負擔項目提列。
4. 本案共同負擔比例經修正後仍達45.32%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，應再檢討其合理性與必要性，並充分調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
5. 本案國有土地(含交通部臺灣鐵路管理局經管國有土地)比例達12.39%，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，仍請考量國有土地權值比例予以調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。
6. 查本案屬貴府都市發展局108年1月7日北市都企字第10760676881號函檢送國有土地參與都市更新分回住宅單元案不符臺北市修正後之「捷運聯開宅及都市更新分回住宅轉作公共住宅選取原則」案件，是本分署將依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第8點規定續處。又，本案採部份權利變換、部份協議合建方式實施，國有土地總面積(不含公共設施用地)為228平方公尺，占更新單元總面積比例12.39%，實施者於本案事業計畫案核定發布實施後，得依都市更新條例(下稱都更條例)第27條(108年1月30日修正後為第46條)規定向本分署申請讓售。惟依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第13點第2項規定，「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第5點規定得讓售實施者之國有非公用土地，不得同意實施者僅就部分土地繳價承購。因交通部臺灣鐵路管理局(以下稱臺鐵局)業就其經管之同段279地號國有土地暨坐落地上同段203建號國有建物表示無公用需要，且已向本署申請變更為非公用財產，爰倘實施者後續將依上述都更條例規定申請承購本案國有土地，需俟臺鐵局完成變更為非公用財產移交本署接管後，一併申請讓售。

## (三) 財政局 陳幹事進祥(書面意見)

1. 本案人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(5.4%)及風險管理費(10.125%)均以上限90%提列，共同負擔比例45.33%，提請審議會審議。
2. 其餘所提意見已修正。

## (四) 地政局 洪幹事于佩(書面意見)

無意見。

(五) 交通局 梁幹事筠翎 (書面意見)

本案 B1 增設一席裝卸停車位，請確認地下停車場出入口至停車空間淨高達 2.7 公尺以上，符合車輛進出需求。另 P.5 審議資料表，請修正裝卸車位為 1 輛。

(六) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

1. 請依內政部(營建署)102年7月22日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二、(二)點規定，補充標示建物臨路面各樓層各緊急進口、替代窗戶或開口位置，並確認前述開口皆與救災活動空間水平距離於11公尺範圍內。
2. 規劃於和平西路之救災活動空間內含自行車道，救災活動空間範圍應與道路順平(高程順平無落差)。
3. 未開闢道路於建物興建完成時一併開闢完成，並確認救災動線內保持4公尺以上淨寬，及4.5公尺以上淨高。

(七) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

無意見。

(八) 建築管理工程處 王幹事光宇

無意見。

(九) 文化局 蔡幹事佩欣 (書面意見)

經查旨揭討論案(二)「擬訂臺北市萬華區萬華段二小段 268-2 地號等 35 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案，本局前於 106 年 9 月 26 日函復在案(諒達)，本更新基地內建物經現場勘查，不具文化資產價值潛力。

(十) 臺北市政府捷運工程局 (書面意見)

本案基地鄰近捷運板南線，位於限建範圍內，且基地位屬特定範圍依「臺北市辦理臺北都會區大眾捷運系統禁建限建範圍內列管案件管理及審核基準」規定，本基地相關之「開挖對捷運設施之安全影響評估報告」實施者應先送「專業單位」審查同意後，再依據「大眾捷運兩側禁建限建辦法」規定檢具相關書圖文件送會本局審核。

(十一) 何委員芳子

有關建築規劃設計部分，本案有申請容積移轉 17.69%，其程序是否業提都設委員會審議完竣，請補充說明。

(十二) 黃委員志弘

本案實施者盡力開闢計畫道路，非屬獎勵部分的空間也提供出來，幾乎全部開放給公眾使用，又認養東側及南側人行步道，建議給予 10% 獎勵。

實施者說明及回應：

- (一) 有關北側計畫道路陳情人，報核當時其建物佔用道路用地約 0.57 平方公尺，實施者業於 104 年與陳情人達成協議並拆除佔用部分之建物，陳情人希望儘速打通計畫道路，惟該道路用地上尚有兩筆地上物屬私人所有，後續俟本案申請拆除執照時，方能拆除地上物打通北側計畫道路。
- (二) 國產署所提書面意見，有關容積獎勵、財務計畫及共同負擔部分，提請本次大會審議；核定後讓售部份，實施者將於事業計畫核定後，辦理相關申購作業，後續視國產署讓售價格決定是否繳價承購；營業稅部分事業計畫已依規定提列，後續辦理權利變換計畫亦依相關規定提列。
- (三) 本案業於 106 年 5 月 22 日經都市設計審議核定，容積移轉 17.69% 係都市設計審議核定之數值。
- (四) 有關消防局所提消防救災借用人行道部份，本案在 105 年 11 月 17 日都市設計審議會當時，已針對此意見提出說明，這部份後續將再加強說明於報告書內。
- (五) 裝卸車位及車道淨高需達 2.7 公尺，後續將檢視修正相關圖面，以符合車輛進出需求，並補充剖面圖說於報告書內。

決議：

(一) 人民陳情部分：

本案人民陳情儘快打通北側計畫道路部份之意見，經實施者說明並經審議會討論後，因涉及整體更新事業計畫時程，後續依法協助辦理相關程序。

(二) 本案因辦理地籍分割增加 270-1 地號土地，土地筆數由 34 筆增加為 35 筆，故調整案名為「臺北市萬華區萬華段二小段 268-2 地號等 35 筆(原 34 筆)土地都市更新事業計畫案」。

(三) 建築規劃設計部分

本案位於板南線限建範圍內，請實施者依捷運局意見辦理。另消防救災活動空間及裝卸停車位部分，請依幹事意見修正。

(四) 財務計畫部分

1. 本案容積移轉增加之成本及移轉前後權值差異分析，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案採 SC 結構建築，但工程造價比照 SRC 提列，另提列人事行政管理費 (4.5%)、銷售管理費 (5.4%)、風險管理費 (10.125%) 均以上限 90% 提列，共同負擔比例 45.33%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

## (五) 權利變換及估價部分

1. 本案考量建材造價等因素影響後，原二樓以上均價為 655,006 元/坪調整為 662,082 元/坪，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案實施方式為部分協議合建、部分權利變換，選配原則經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

## (六) 建築容積獎勵部分

1. △F1 (原建築容積高於法定容積之獎勵容積)，同意依本市建築管理工程處核發使用執照所核准之建築容積，給予122.03平方公尺 (法定容積2.44%) 之獎勵額度。
2. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予350.79平方公尺 (法定容積7%) 之獎勵額度。
3. △F4-2 (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 原則同意給予206.10平方公尺 (法定容積4.11%) 之獎勵額度，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。
4. △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501.12平方公尺 (法定容積10%) 之獎勵額度。
5. △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517.57平方公尺 (法定容積10.33%) 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。
6. △F5-5 (更新基地規模之獎勵容積) 同意給予250.56平方公尺 (法定容積5%) 之獎勵額度。
7. △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300.67平方公尺 (法定容積6%) 之獎勵額度，並請實施者後續依103年11月10日公告之「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。
8. 本案申請容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果，給予886.49平方公尺 (法定容積17.69%) 之獎勵額度。

## (七) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 李○治(利害關係人)	1-1 實施者受任人：劉玉霜	有關加速

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(1)本案北側計畫道路尚未開闢，希望實施者協助盡快開闢。</p> <p>(2)本案從民國 100 年至今開始啟動，希望都更處協助快速通過本案。</p>	<p>(1)有關北側計畫道路昆明街 320 巷更新前原現況遭地上物佔用無法通行，實施者於 104 年與部份佔用戶(昆明街 320 巷 2 弄 9 號、9-1 號、9-2 號)達成協議並依規定拆除，拆除戶面前道路鋪設柏油完成，可供行人及機車通行。</p> <p>本案自 101 年報核現況從完全無法通行，到目前可供行人與機車通行，實為提早改善當地通行困難，並未有髒亂影響環保之情事。</p> <p>本案其餘未拆除之建物，需待本案權利變換計畫核定，依規定申請拆除執照後，配合工程施工進度進行拆除，並協助開闢計畫道路。</p> <p><b>1-2 都更處</b> 更新處目前對於本案列管 168 專案，後續會申請都市更新審議會，本案申請方式為都更條例第 25 條之 1，後續實施者事業計畫核定後會執行權利變換相關計畫程序。</p>	<p>審議時程，後續依法協助辦理相關程序。</p>
<p><b>2. 臺北市政府財政局(書面意見)</b></p> <p>(1)第 14-4 頁：合法建築物拆遷安置費明細表(表 14-2)與其他土地改良物補償費用明細表(表 14-3)錯置，請修正。</p> <p>(2)第 15-6 頁：本案貸款期間仍請依近期審議案例以 36 個月計算，並提請審議會討論。</p> <p>(3)第 15-8 頁：表 15-8 所載送出基地地號與附錄 13 不一致，請修正。</p> <p>(4)第 15-10 頁：本案酌降管理費率後共同負擔仍達 47.51%，建請實施者調降相關費用之提列。</p>	<p><b>2-1 實施者受任人：劉玉霜</b></p> <p>(1)遵照辦理，後續一併修正。</p> <p>(2)本案貸款期間提列 42 個月，後續提請審議會討論。</p> <p>(3)遵照辦理，後續一併修正。</p> <p>(4)本案管理費率皆以上限 90%提列，有關共同負擔後續提請審議會討論。</p>	<p>有關財政局之意見，業經審議會充分討論後，依大會決議辦理。</p>
<p><b>3. 臺北市政府文化局(書面意見)</b></p> <p>(1)經查，旨揭基地內無本市已公告之文化資產及列冊建築。未來開發行為時，若有發現具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物，疑似遺址或具古物價值者，仍請依文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。</p> <p>(2)另查本局業於 106 年 9 月 26 日以北市文化文資字第 10630512600 號函復</p>	<p><b>3-1 實施者受任人：劉玉霜</b> 本案後續開發行為若涉及文資議題部份，將依相關規定辦理。</p>	<p>有關文化局意見，後續請實施者依其意見辦理。</p>



發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>旨揭實施者，更新基地內「都市更新案內公有土地範圍之五十年以上建物文化資產價值」之建築物(門牌:臺北市萬華區昆明街 320 巷 2 弄 6 號)，依文化資產保存法第 15 條，經 106 年 9 月 12 日邀集委員現場勘查，並經整體評估後，不具文化資產價值潛力。</p>		
<p><b>4. 財政部國有財產署北區分署(書面意見)</b></p> <p>(1)本案容積獎勵(不含容積移轉)仍達 45.05%，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)本案申請容積移轉額度占總法定容積 17.69%，容積移轉費用雖經實施者下修為 4,955 萬 4,450 元，惟共同負擔比例卻由 46.16%上修為 47.51%，查本分署前業以 107 年 1 月 10 日台財產北改字第 10700003140 號函就實施者提供之容積移轉分析資料表示，本案共同負擔較未容積移轉前增加之比例(21.33%)，較土地所有權人更新後應分配價值僅增加之比例(12.36%)為高，且造成更新後土地持分比例下降(3.38%)，故仍請實施者應以適量且以地主需求為考量，衡酌本案申請移入容積量體，以減少土地所有權人負擔，並維護地主權益，並就上述為說明。</p> <p>(3)請實施者於後續權利變換計畫階段將本案營業稅納入共同負擔項目提列。</p> <p>(4)本案共同負擔比例高達 47.51%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，應再檢討其合理性與必要性，並充分調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。</p> <p>(5)本案國有土地(函交通部臺灣鐵路管理局經管國有土地)比例達 12.39%，因</p>	<p><b>4-1 實施者受任人：劉玉霜</b></p> <p>(1)本案容積獎勵項目係依都市更新容積獎勵辦法、臺北市都市更新自治條例等相關規定辦理，更新後建築亦以地主需求及周邊環境為主要設計考量。擬爭取都更獎勵值目前已由原幹事複審版 45.95%調降為 45.05%，惟實際獎勵值後續以都市更新委員會審議並經臺北市政府核定為準。</p> <p>(2)本案申請容積移轉 17.69%業經都市設計審議通過並於 106 年 5 月 22 日核定，本案辦理容積移轉後，其土地所有權人應分配價值增加，經評估有利整體開發效益。</p> <p>(3)營業稅納入共同負擔，後續將於權利變換階段依相關規定辦理。</p> <p>(4)本案共同負擔係參考都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表提列，且諸多項目(信託費用、營建費用、人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費等)實施者皆已刪除提列或自行吸收部份費用，事業計畫共同負擔比例，應以委員會審議通過並經臺北市政府核定為準。</p> <p>(5)本案相關管理費(人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費)實施者皆已由</p>	<p>有關財政局之意見，業經審議會充分討論後，依大會決議辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>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，仍請考量國有土地權值比例予以調降相關管例費，並用以增益全民及公產權益。</p> <p>(6)本案既經貴府都市發展局(下稱都發局)106年11月2日北市都企字第10639068700號函表示，本案規劃之住宅單元尚符貴市公共住宅出租選取原則，請儘速依本分署105年9月29日出席都發局召開本案幹事會議陳述意見書第10點意見及107年2月9日台財產北改字第10700035560號函辦理。並請貴府於本案舉辦聽證會時，應一併周知相關參與人，關於本案住宅政策，務請重視。</p> <p>(7)副本抄送交通部臺灣鐵路管理局(查本署經管更新單元範圍內同小段279-1地號國有土地屬貴局事業資產，本分署前業以107年2月9日台財產北改字第10700035560號函請貴局依財政部106年6月2日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第8點規定函復本分署上開土地貴局係選擇分配更新後房、地或權利金，惟迄未獲復，請貴局儘速依上述規定辦理並函復本分署。)</p>	<p>原上限 100%提列調降為上限 90%提列，後續提請審議會討論確認。</p> <p>(6)後續逕依相關規定辦理。</p> <p>(7)後續逕依相關規定辦理。</p>	

(八) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，後續請實施者於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，

### 三、「擬訂臺北市大安區辛亥段四小段482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 游捷安 2781-5696#3080)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，蕭委員麗敏已依臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第13點規定，自行離席迴避。
- (二) 財政局 陳幹事進祥(書面意見)
  1. 本案人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(6%)及風險管理費(12.5%)均以上限提列，共同負擔比達39.87%，請實施者說明合理性後，提請審議會審議。
  2. 其餘幹事所提意見已修正。

(三) 地政局 洪幹事于佩 (書面意見)

已依前次幹事意見修正及說明，無意見。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

事業計畫及交評報告審查意見：本案基地規劃 4 戶商業單元，請補充說明其裝卸車位需求如何規劃於基地內滿足(前次意見未說明)。

(五) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

有關規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(六) 新工處 丁幹事仲仁 (書面意見)

本案更新單元東(臥龍街)、南側(臥龍街 272 巷)基地(建築線)以外至既有排水溝間之公有人行道區域，請實施者考量與基地範圍內人行道之整體美觀及一致性，及重新規劃後人行道需增、減(破口、填平)，擬更新基地外公有人行道為高壓磚以外之材質時，應檢附相關圖說以書面向新工處提出人行道認養申請，認養申請方式及應備證件可至「臺北市民 e 點通」網站輸入【人行道認養】進行查詢，並俟新工處審核同意後始能施作。

(七) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 本案一樓管委會空間挑高 8 公尺，請依本市建築物樓層高度及夾層挑空設計管理規則，一樓高度最多至 4.6 公尺，惟因本原則第七條規定因用途、構造特殊者，可不適用此規定，有關挑空部分提請大會討論。
2. 有關本案管委會空間挑高，不在可視為居室空間挑空原則內，且管委會挑高 8 公尺已超過一樓挑空原則 4.6 公尺之規定，樓層及構造特殊請說明其必要性。
3. 本案圍牆超過 2 公尺部分，應予以透空率超過 70%，並退縮 50 公分檢討，請實施者說明圍牆設置情形。
4. 有關本案廢巷改道，本處無意見。

(八) 梁委員志遠

管委會空間挑空高度過高，建議實施者依規定辦理，用途及容積計算請建築師依建築技術規則第 160、161 條規定檢討。

(九) 鄭委員淳元

本案雖依規定檢討免設裝卸車位，惟一樓店鋪仍有裝卸需求，請實施者說明，並請於報告書中補充標示位置及裝卸動線。

## (十) 詹委員勳敏

一樓挑空高度調整致使二樓增加一戶，建築設計微調，估價部分亦需配合調整修正。

## (十一) 簡委員裕榮

1. 請實施者說明圍牆高度設計超過 2 公尺的理由。
2. 一樓管委會挑空高度調整是否涉及估價權益，請實施者說明。

## (十二) 何委員芳子

1. 請補充說明設置圍牆之型式與材質。
2. 本案因圍牆設置位置且街角廣場並未達到實質開放，將影響△F5-1 容積獎勵申請，建議縮小圍塑社區之空間，提升街角廣場開放效益，並增加座椅等街道家具，以利行人使用。
3. 本案人事行政管理費若以 4.5% 提列，請說明調整後共同負擔比。

## (十三) 邱委員世仁

1. 考量本案容積獎勵達 103%，且△F5-1 以 10% 上限申請，東南側街角廣場建議不要設置圍牆，提高本案公益性，以利爭取△F5-1。
2. 實施者同意取消 2.5 公尺圍牆，建議同意△F5-1 給予 10%，建議實施者開放後，街角廣場之景觀規劃應符合市民使用需求，不要只是取消圍牆，改以植栽圍塑社區空間，希望能夠真正做到供市民可以使用的空間。

## (十四) 黃委員志弘

1. 建議取消 2.5 公尺圍牆，△F5-1 從寬認定。
2. 考量都市更新費用提列標準屬更新委員會職權，故鄰房鑑定費建議不要引用外界相關法規為佳。
3. 建議實施者跟市府考量，基於本案公共安全及住戶安全，代拆機制依新法辦理。

## (十五) 方副主任委員定安

本案為海砂屋，有其更新之急迫性，有關估價涉及因建築設計而調整部分，將於申請核定時請估價委員協助檢視其修正情形。

## (十六) 王副主任委員玉芬

1. 請說明高層緩衝空間設置門扇情形。

2. 有關一樓管委會挑空高度不符特殊情形，建議依建管處意見及相關規定調整，估價報告亦配合調整，並於核定時請估價委員協助檢視。

(十七) 都市更新處

依提列標準規定僅1戶~50戶可依據臺北市土木技師公會標準計算，其餘無規定可適用，應依提列標準以戶計算。

實施者說明及回應：

- (一) 有關林○佩小姐陳情意見，前已於聽證提出相關意見，主要是針對營業稅計列方式有疑義，為釐清營業稅計算方式，臺北市議會於107年12月6日召開協調會，實施者亦請會計師到場說明，並將公聽會、報核當時、107年5月23日專案會議等歷次營業稅計算方式，依當時情境提出說明。全家福社區主委亦另委託蔡志揚律師，針對營業稅提出法律意見書做相關說明，針對本案營業稅計算表示尚無違誤；本案目前營業稅計算是依財政部106年6月7日解釋函、專案審查會議審查意見及審議原則辦理；針對溝通協調部分，在議會協調後，實施者於108年1月3日召開協調會，並以電話邀請林小姐出席，針對其對於營業稅有疑義部分，也於聽證做出正式回應。
- (二) 黃○英及林○聲為同意戶，主要陳情內容是共同負擔的部分，本案經過住戶多年自行整合，後邀請潤泰公司進場，實施者對於此案花費許多人事成本與心力召開多場說明會、住戶大會及意願調查等會議說明，惟人事行政管理費率實施者願以九折(4.5%)計列；風險管理費部分因本案位置靠近夜總會，考量未來去化的問題、營建工程的波動、不動產市場的景氣等不確定因素，懇請各位委員體諒，風險管理費以上限提列。
- (三) 李○宏提出鄰房鑑定戶數疑義部分，本案是依據土木技師公會規定，每層100m<sup>2</sup>為一單位戶累進計算，再依更新處提列標準每戶4000元計列，土木技師公會報價鄰房鑑定費為380.50萬，本案係以土木技師公會鑑定戶數915戶乘以提列標準4000元，故提列366萬元，聽證已有說明提列方式依技師公會、相關資料及提列標準計算。建材等級表部分，本案係以RC第三級提列，依「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」規定，14項中11項符合相關規定辦理，針對其他建材部分，在提列標準規定是以列舉方式，可能李先生針對我們列舉項目之說明有認知落差，針對此部分，實施者也於會上自提修正以避免造成誤會，其實潤泰也有相關工法，但無法提列至共同負擔，均由實施者自行吸收，這都是相互能夠理解設備之間的關係；營業稅計算方式，本案目前營業稅計算是依照財政部106年6月7日解釋函、專案審查會議審查意見及審議原則辦理，前後產生一千多萬差距，主因為修正後總銷售金額提高，歷次公開會議都有將計算公式列出並與地主說明。
- (四) 本案一樓規劃部分開放給公眾使用，為考量社區住戶安全及隱私性，故設置高度2.5公尺的圍牆，以利區隔住戶及公眾區域，圍牆材質為金屬烤漆透空欄

杆，型式如簡報所示，超過2公尺以上者，皆已依規定檢討透空率。考量△F5-1容獎開放性，實施者將依委員意見取消原設計之圍牆，景觀及街道家具亦會依委員意見調整，以利公眾使用。

- (五) 本案一樓大廳挑空係依建管處抽查案例辦理，管委會高度將依建管處意見調整為4.6公尺，2樓原挑空處將增加配置一戶。為提供出入空間，將微調2樓及頂樓實施者分回單元之容積，以小幅度影響之情形下調整；高層緩衝空間門扇已開放。
- (六) 人事行政管理費率調整後，共同負擔約降低0.18%，另配合委員意見調整建築規劃及估價，屆時共同負擔比例將再併同修正。
- (七) 本案僅規劃4戶店鋪，依建築技術規則可免設裝卸車位，實際需求部分，因店鋪各自附有1席汽車停車位，可直接作為裝卸使用，後續將依委員意見於報告書補充標示位置及其動線。
- (八) 本案鄰房鑑定費用與提列標準相差40萬，現提列戶數915戶係依土木技師公會鑑定規範辦理，除地下室外，屋突超過100平方公尺以上部分，實施者願意扣除計算。

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

1. 本案1樓管委會空間挑高8公尺及高層緩衝空間位置之合理性(已設置門扇)，經實施者說明已取消高層緩衝空間門扇，並經審議會討論後，予以同意。另1樓管委會空間挑高8公尺，請依委員及幹事意見修正，順修估價報告。
2. 有關圍牆高度以2.5公尺高度設置及東南角開放空間設置圍牆部分，經實施者說明並經審議會討論後，取消東南側街角廣場圍牆，景觀規劃應配合給公眾使用需求調整。
3. 有關店面未來裝卸使用需求，請補充位置及動線說明。

#### (三) 廢巷改道部分

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(臥龍街 264 巷及臥龍街 272 巷 6 弄)，免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

#### (四) 消防救災部分

本案補充標示各處之緊急進口、替代窗戶或開口位置，及所規劃之雲梯車

操作空間範圍內應保持平坦，亦無突出固定設施，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作，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. 本案所有權人提出，依修正後營業稅公式計算，由3,386萬8千多元修正為4,703萬8千多元，增加1,317萬元，造成住戶負擔，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(6%)以上限提列、風險管理費率亦以上限12.5%提列，共同負擔比39.87%，經實施者說明人事行政管理費願以九折(4.5%)計列，並經審議會討論後，予以同意。另有關鄰房鑑定費用部分，請依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」以戶計算。

#### (六) 權利變換及估價部分

本案二樓以上均價由每坪738,006元修正為每坪760,853元，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另因建築設計調整致使估價配合修正，請於修正完成後於核定时提送至更新處轉請估價委員及地政局確認。

#### (七) 自提修正項目

實施者依人民陳情意見針對本案建材設備等級表中「十三、門禁管理及保全監控系統」及「十五、視訊及網路設備」部分項目擬由原二級修正為一級，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

#### (八) 建築容積獎勵部分

1.  $\Delta F1$  (原建築容積高於法定容積之獎勵容積)，同意依本市建築管理工程處核發使用執照所核准之建築容積，給予1,604.80平方公尺(法定容積33.08%)之獎勵額度。
2.  $\Delta F3$  (更新時程之獎勵容積) 同意給予339.57平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。
3.  $\Delta F5-1$  (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)，考量實施者已取消東南角開放空間2.5公尺圍牆之設置，景觀規劃亦配合公眾使用需求調整，故同意給予485.10平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度。
4.  $\Delta F5-3$  (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予486.20平方公尺(法定容積10.02%)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. △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 291.06 平方公尺 (法定容積 6%) 之獎勵額度，並請實施者後續依 103 年 11 月 10 日公告之「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. 海砂 (或輻射) 屋之獎勵額度，同意依本府建築管理處審查結果，給予 1,936.74 平方公尺 (法定容積 39.92%) 之獎勵額度。

## (九) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 林○佩(當事人)(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)</p> <p>(1) 本案實施者於 108.01.03 來電洽詢本人是否前往參加協調會，電話中實施者告知當天協調會僅是為符合案件程序所進行之協調，就雙方對本案之意見做「各自表述」，據此本人認為該協調會並無實質協調之意義，故未前往，先行敘明。由此亦可見在此都更案件之執行上，實施者傲慢之心態，實屬可議！</p> <p>(2) 本社區都更案於 107.11.27 再次舉辦幹事會議討論本案，其會議記錄中，市府各相關單位及委員就計畫中所提之估價、人事管理費、銷售管理費及風險管理費提列過高等多項問題，提出請潤泰公司予以檢討更正，其中估價不合理、人事管理費、銷售管理費及風險管理費提列過高等等問題，這些問題，早在 107.03.15 及 107.05.23 幹事會議中，已有住戶及委員提出，但潤泰公司毫無修正，實令人無法接受。</p> <p>(3) 目前實施者就建築體之規劃仍為一層七戶、六戶、五戶之設計，本案總申請容積比之前增加 7.61%，實施者仍依自己的利益考量，未變更原本擁擠之設計，以符合住戶希望居住品質能夠提升之需求，一味加高樓層，增加營建成本，由地主共同負擔，實不合理，另增加樓層亦將地主持分再減少，損及地主權益，建請實施者善意回應地主之需求。目前建築體 A6 棟主臥室之廁所位於臥龍街大馬路這邊，似乎不妥，建議實施者能予變更設計。</p> <p>(4) 人事管理費、銷售管理費及風險管理費估列金額過高，請予調減。</p> <p>(5) 管理費用各項提列標準幾乎都以最高標準提列，應予調減。</p> <p>(6) 實施者配合之建築師團隊應是長久配合，而</p>	<p>1-1 實施者受任人：安邦工程顧問股份有限公司 郭總經理 建興</p> <p>(1) 第 1 點針對相關協調部分，林小姐 2 次公辦公聽會書面意見均於會議上說明，並載明於計畫書回應表，亦針對營業稅部份貴戶於 107 年 11 月 27 日專案會議審查陳述相關意見，並於 107 年 12 月 6 日議會召開協調會，無未能達成共識，故實施者於 108 年 1 月 3 日召開協調會，並電話詢問林小姐是否會出席，但林小姐當日未出席，後續實施者會再繼續與林小姐溝通協調。</p> <p>(2) 第 2、4、5、11 點針對管理費率問題，相關提列均依照提列標準提列，人事行政管理費：實施者自民國 104 年 11 月受社區邀請至今，期間開發整合外，亦已進行多次建築規劃、法令說明、住戶大會、意願調查等會議，產生相關人事、行政、庶務、法律、會計等支出，且未來尚需持續與社區住戶 (包括未同意參與更新及相關疑義之所有權人) 進行溝通協調所衍生之直接及間接成本相當可觀，未來完工交屋後仍須持續進行售後服務，故依規定提列人事行政管理費。</p>	<p>發言人今已至大會表達意見，後續依大會決議辦理。</p>



發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>非個案配合，依慣例建築設計費會有折扣，尤其對信譽良好、長久配合的建商，更應有價格上之彈性空間，實施者以建築師公會標準編列似有就營建成本灌水之嫌，建議應予調減。</p> <p>(7) 權利變換計畫所列之營造工程費用中列出營業稅之項目，該項目依營業稅法第 15 條第一項及第三項之規定，營造工程費用所產生的營業稅額為進項稅額，屬營業稅扣抵項，不會造成營建成本之增加，故將該營業稅列為營建成本，實屬不當。雖然在潤泰公司於 107 年 3 月 15 日公辦公聽會紀錄回應綜理表，就本人所提本項營業稅之回應，其所依據法令所提營業稅係銷項營業稅，與本人所提進項營業稅並不相同，故其回應不足採信，建議該營業稅仍應予全數刪除，以免虛增地主之共同負擔。營造工程費用中列出營業稅之項目雖明訂在「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」，但是該筆營業稅並非營建成本，不應由地主或實施者負擔，該筆款項僅由實施者先行墊付，而非實質付出之成本，法有明定，若強由地主負擔，似有違反法令之虞。</p> <p>(8) 實施者於「陳情意見回應綜理表」提到，銷項營業稅不論計算方式為何，均應依營業稅法繳納。依營業稅法第 2 條第 1 項第 1 款及第 15 條第 1 項規定，申報繳納營業稅之義務人為本案實施者，又依營業稅法第 32 條第 2 項規定，營業人對於應稅貨物或勞務之定價，應內含營業稅。故實施者於本案列報之每坪定價依法已內含營業稅，土地所有權人於「以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者」時，已將應負擔之營業稅抵付予實施者，由實施者依法繳納。若要將此營業稅強加於土地所有權人負擔，似依法無據。</p> <p>(9) 土地所有權人分配房屋之營業稅，實施者依「臺北市政府都市發展局 107 年 7 月 23 日北市都新字第 1076002239 號函」辦理，惟本都更案之事業計畫及權利變換計畫於 106 年 12 月 25 日即送件報核，此營業稅提列變動影響金額高達將近 4 千萬元，對住戶權益之影響甚鉅，每戶平均需多負擔 50 萬元。再加上第 7 點所述不應由地主負擔之進項營業稅額地主每戶平均多負擔之總金額高達近 100 萬元。就法律上而言，對民眾尚有信賴保護原</p>	<p>銷售管理費：為實施者銷售更新後取得折價抵付房地之變現成本(如廣告、企劃及銷售成本)，此部分僅針對實施者分回之房地提列銷售管理費。風險管理費：為實施者投入人力、資本、創意、管理技術、保固責任與風險承擔所應獲取對應之報酬；實施者需承擔本案營建工程成本波動、不動產市場景氣不確定因素以及分回房地去化等相關風險，故依規定提列風險管理費。</p> <p>(3) 建築設計費係依 99 年 12 月「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定，建築設計費用按臺北市建築師公會酬金標準計算。</p> <p>(4) 營建工程的營業稅屬營業稅扣抵項部分，營建費用係依 104 年 1 月「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造价要項」二、建築物工程造价標準單價表之單價計列，並敘明建築物工程造价核計原則此單價包含 1. 建築工程、2. 機電工程、3. 勞工安全衛生費、空氣汙染費、4. 施工稅捐、利潤及管理費，並依營造工程費用估算表格式拆算細項費用；均依相關規定辦理。</p> <p>(5) 第 8、9、10 點部分，營業稅疑慮部份，財政部已於 106 年 6 月 7 日台財稅字第 10600558700 號核釋，本案提列營業稅部份均依規定及審查意見辦理。</p> <p>(6) 建材設備等級表於事業計畫附錄三，並已依「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造价要項」14 項中 11 項達第三級之規定辦理。</p> <p>1-2 實施者受任人：潤泰創新國</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>則之適用，依行政程序法第 8 條明文：「行政行為，應以誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴。」即所謂之信賴保護原則，而針對此原則在行政程序法中亦有其他相關之規定。主管機關基於誠信原則，不能因嗣後行政行為之變動，而影響人民既有之權益，使之遭受不可遇見之損害。又法律上所訂「從新從優原則」，雖營業稅項目依都市更新及爭議處理審議會第 305 次及第 315 次會議通過，但僅作為共同負擔審議之參酌，而非要求實施者必須依照辦理，且法令上有保護民眾權益之規定，遑論連法令都稱不上的費用提列原則，竟可推翻法令上信賴保護原則之適用，實在令人稱奇。基於前述之各點及各項法理原則，本都更案件所列營業稅應如何列報，建請審議委員審慎考量以維護住戶權益。</p> <p>(10) 本案營業稅一直是爭議的重點，於 107.11.27 幹事會議記錄中提到，(會議記錄第 5 頁) 早期稅法兩稅合一實價課稅，政府在課稅的標準的確是以房屋評定現值為標準，但於政府修法及實價登錄後，便以實價課稅。就前述內容，本人在此提出淺見，供承辦科參考。</p> <p>A. 政府以房屋評定現值為課稅標準係用在房屋稅課稅及未能取得實際交易價格之不動產買賣交易所得課稅，與營業稅並無相關。</p> <p>B. 兩稅合一內容係就個人綜合所得稅中股利所得與營利事業所得稅兩者稅賦之規定，與營業稅亦無相關。</p> <p>C. 政府修法後採實價課稅係就個人綜合所得稅中財產交易所得，不動產買賣所產生之所得課稅方式予以規定，與營業稅無相關。</p> <p>房地交換之營業稅課稅方式自民國 75 年「加值型及非加值型營業稅法施行細則」立法以來，該法第 18 條及第 25 條從未修正過(詳附件)，皆明定以實價課稅，又財政部 106/06/07 台財稅字第 10600558700 號令僅是將課稅方式予以詳加說明，卻被誤解為法令修改，承辦單位據此將營業稅計算方式加以變更，反加重地主負擔，是否妥適？</p> <p>此一營業稅計算方式列於「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」中，影響的不是只有本件都更案，而是涉及全台北市都更案件，建請承辦單位對於營業稅法規予以通盤了解，以維護實施者及地主之權益。</p>	<p><b>際股份有限公司 劉協理文潭</b></p> <p>(1) 第 3 點建築設計部分，本案設計係因住戶需求進行主要設計架構，並經與社區設計小組多次討論定案，係符合絕大多數地主需求之設計。</p> <p>(2) 因上述問題容積增加，致增加地主負擔、減少地主土地持分，損及地主權益事宜說明如下，以林小姐而言土地減少 0.157 坪，依本案土地估價每坪 250 萬換算，約減少 39 萬，但分配價值增加約 194 萬，所以總體效益仍增加 155 萬，並未損及地主權益，全體社區各戶地主亦享受這樣的增值效益。</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(11)風險管理費之計算基礎包含營業稅之金額，試問，營業稅有何風險？列入風險管理費之計算基礎是否合理呢？</p> <p>(12)實施者就本案之相關建材仍未明確敘明於事業計畫中，住戶多次請潤泰公司依法明確列出各項建材並與之溝通，但潤泰公司始終無法執行，實不知列出詳盡之建材供委員審查是否真的如此困難？</p> <p>(13)綜上所述各項問題，懇請台北市都更處、各相關權責單位之長官及委員們，能予詳盡審查，以符各相關法令之規定，為小市民把關，維護住戶之權益，讓此都更案能順利進行，期與實施者共創雙贏。</p> <p>附件一、加值型及非加值型營業稅法第 15 條條文規定。</p> <p>附件二、加值型及非加值型營業稅法施行細則第 18 條及第 25 條條文規定。</p>		
<p><b>2. 林○聲(當事人)</b></p> <p>(1)我要重建我要安全；海砂屋列管到今年 5 月就 4 年，本人擔任主委後，去臺北市政府列印本案海砂屋相關資料，本社區與海砂屋調查相關資料吻合，且社區有 10 位社區媽媽義務協助整合；中間經過建商遴選，找過昇陽建設由林青佩小姐介紹，及元利建設由李志宏前副主委陪同，二家都拒絕，最後由潤泰創新進來，因潤泰雙子星重建動工及台南大地震之故，經與潤泰總經理電訪後，潤泰同意辦理本案重建事宜，希望大家各退一步，讓本案圓滿。</p>	<p><b>2-1 實施者受任人：潤泰創新國際股份有限公司 劉協理文潭</b></p> <p>(1)謝謝社區住戶及林主委的支持，本公司已經承擔本案海砂重建事宜，就絕不會退縮，必會積極加速協助推動完成本社區重建，謝謝社區全體住戶。</p>	<p>發言人今已至大會表達意見，後續依大會決議辦理。</p>
<p><b>3. 方○市(當事人)(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)</b></p> <p>(1)本人方素市於此次會議提出兩點需求。</p> <p>(2)自上次協調後，與潤泰公司討論，未能達成共識，因此無法同意此次都更計畫。</p> <p>(3)近日有部分住戶於社區內喧嘩，指名本人，對此本人提出以下呼籲。</p> <p>(4)對於都更爭議希望地主各自保持冷靜，有不同意見應於正式場合提出，不應於私下吵鬧、騷擾影響居住權益。</p>	<p><b>3-1 實施者受任人：潤泰創新國際股份有限公司 劉協理文潭</b></p> <p>(1)謝謝方小姐對重建也很支持，針對屋況良好防火巷使用，應可增加權值，後續會再持續溝通，請社區鄰居住戶在進行鼓勵過程，以正向鼓勵方式進行。</p>	<p>請實施者持續溝通協調。</p>
<p><b>4. 李○宏(當事人)</b></p> <p>(1)首先要感謝都更處在 1070523 幹事會議結論同意我們這個都更案「比照 168 專案儘速協助辦理公展等相關作業」。</p>	<p><b>4-1 實施者受任人：安邦工程顧問股份有限公司 郭總經理建興</b></p> <p>(1)本案建材等級表請詳見事業計畫附錄三，並已依「臺北</p>	<p>發言人今已至大會表達意見，後續依大會決議辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(2)對於本都更案實施者的事業計畫及權利變換計畫，我在多次公聽會提過有建材設備、營業稅、鄰房鑑定三項未依都更處公告的提列標準及造價要項之規定辦理。為了便利查看及加速市府審查，1070323 本人將潤泰公司採用和都更處公告「工程造價要項」規定的建材設備製作成比對表，並將潤泰公司不符規定的項目以醒目黃色提示，親自送此陳情函到都更處向董股長說明，經討論後請其收文（詳如附件），都更處 3/30 回函說明「已收，並另函促請本案實施者針對旨揭陳情內容詳於溝通說明。」，惟潤泰公司對於建材設備至今僅於今年 1/3 知會我參加「地主協調會議」，當天感謝本社區羅文祥先生陪我一起參加，潤泰人員強調「該公司採用之建材已比都更處規定的好，室內平頂若無天花板就不會做線板，都更處規定之建材有些是潤泰不想要的、有些是市場買不到的…」，如此態度讓人難以接受。</p> <p>都更處在建材設備等級表有註明「各級建材所列均為最低要求標準」，既然各級建材設備是潤泰公司以自評原則選用，當然應依該級建材設備規定選用。我們只能向潤泰公司人員表達本都更案既以權利變換辦理，就應採用都更處公告「工程造價要項」規定的建材設備，如果他們選用的確實較好就應舉證說明讓所有權人樂於接受，假使如其所言買不到就應如都更處董股長公辦公聽會所述「實施者應該要依個案來提列，若市面上已無此材料，原則上至少要以同等品或高於範本的建材設備予以調整」。惟其人員回應：「地主協調會議」只是過程，他們建材若有錯，審議會自會要求降低單價。如此回應，令人失望！</p> <p>查看近日審議版，潤泰公司僅在原來沒有填列建材的「1F 店面室內空間牆面、地坪」補列建材，「2F 以上室內空間牆面」依規定”增列踢腳板”，其餘項目就如前公聽會版之「意見回應及處理情形」仍是隨便回應或不予理會，真是令人不解！就以採用之建材設備等級表項目七、浴室設備（潤泰公司自評採用第二級），舉例說明如下附表：</p> <p>該公司明確未依都更處 規定使用應有之第二級建材設備，竟然在審議會版人民陳情意見綜理表(p 綜 19)之意見回應及處理情形強調其「依 104 年 1 月 7 日臺北市都市更新事</p>	<p>市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」14 項中 11 項達第三級之規定辦理。另有關於本案建材設備無法與「工程造價要項」規定一致，已於 107 年 5 月 23 日海砂屋專案審查會議提請討論，主席表示針對此議題已有召開研商會議討論，由臺北市都市更新處提供相關會議紀錄供參並於 108 年 1 月 3 日協調會上說明。</p> <p>(2)營業稅依相關規定及歷次審查意見辦理。</p> <p>(3)有關鄰房鑑定係依「臺北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準」規定辦理，其中屋頂塔屋及增建部分每層 100 m<sup>2</sup>為一單位戶累進計算，7 樓以下之大廈樓梯間以每一直樓梯為一單位戶計算；另依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定，鑑定範圍以基礎底部開挖深度之 4 倍作為鑑定範圍之半徑，本案鑑定戶數共計 915 戶，並依表 4 鄰房鑑定費提列標準戶數達 501 戶以上，其鑑定費為 4,000 元/戶，故提列鄰房鑑定費 3,660,000 元。</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>業(重建區段)建築物工程造價要項規定有關建材設備等級表之內容，若有列舉多項材料時，僅須個別列舉其中一項即可，不需同時列舉；本案業依規劃之空間，提出適當之建材設備，另於備註中補充壓克力或琺瑯浴缸。」</p> <p>從其字義來看，潤泰公司錯將應有之設備項目誤解為材料，既然該公司自知理虧補充壓克力或琺瑯浴缸，為何對於其他都更處所列應有項目之建材設備如「主臥浴室馬桶採用為電腦式馬桶座，臉盆配單槍水龍頭及溫控蓮蓬頭…」等相關建材設備視而不見、置之不理？</p> <p>本案採用鋼筋混凝土造，依工程造價基準規定之第一級、第二級、第三級建材設備之平方公尺單價各為 36,800 元、41,800 元、52,700 元，潤泰公司既然選用第三級建材，就應對其自評建材設備誠實依循都更處所列相關規定之建材設備，否則都更處就應依其符合之等級單價列入共同負擔之營建費用單價，這才是善盡政府應有之職責。</p> <p>(3) 鄰房鑑定將樓梯間及屋頂層均列入戶數，未符規定，依「臺北市都市更新事業計畫及權利變換計畫內有關費用提列總表」之提列標準對於鄰房鑑定費之提列說明：鄰房鑑定費=鑑定範圍內之戶數*鑑定費(元/戶)，實施者計算數量錯將頂樓及梯均列入，應剔除重算才對。</p> <p>(4)A. 本案之事業計畫及權利變換計畫業於 106 年 12 月 25 日送件報核，營業稅理、應依中華民國 99 年 12 月公告之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列標準對於營業稅提列說明之計算方式『依土地所有權人分回房屋現值所課徵之營業稅、詳說明十八』核算，其金額為更新後土地所有權人分配房屋現值*5%。</p> <p>B. 107 年 5 月 23 日都更處召開本案都市更新海砂屋專案會議(即幹事會議)，會議記錄註明承辦科對於營業稅的發言意見表示「營業稅請依提列標準提列」。</p> <p>C. 1061025、1070726「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」均強調：事權分送之更新案，事業計畫以房屋現值為基準提列營業稅者，可於權利變換計畫改用經主管機關核定後權利價值以房屋價值為基準提列。本案為事權併送都更案。</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
D. 故依程序正義應採用 99 年 12 月版提列標準辦理。		
<b>5. 黃○英(當事人)</b> (1) 謝謝更新處及潤泰公司，潤泰公司有承諾依審議結果辦理，只要審議會的結果就是潤泰的結果，潤泰就會接受，我可以代表我們 90% 以上的住戶心聲，希望可以趕快執行。	<b>5-1 實施者受任人：潤泰創新國際股份有限公司 劉協理文潭</b> (1) 謝謝大家支持。	發言人今已至大會表達意見，後續依大會決議辦理。
<b>6. 魏○國(當事人)</b> (1) 謝謝更新處及潤泰公司，潤泰公司有承諾依審議結果辦理，只要審議會的結果就是潤泰的結果，潤泰就會接受，希望可以趕快執行，能在 6.7 月趕快拆遷。 (2) 希望趕快都更，給大家一個安全的家	<b>6-1 都更處：董股長妍均</b> (1) 本案在 106 年 12 月 25 日報核，107 年 4 月在取得 90% 以上同意比例後，本案就比照都市更新 168 專案辦理，後續將於 4 月 1 日召開審議會，倘實施者 5 月份檢送核定版，6 月核定公告 1 個月，另公告拆遷日期不得少於 2 個月，並預計 9 月取得拆、建照後即可辦理拆除重建。	有關加速審議時程，後續依法協助辦理相關程序。
<b>7. 李○宏(當事人)</b> (1) 有關建材設備等級表其中衛浴部分，剛潤泰回應依「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」提列，選用第二級設備，但未依該表所列第二級設備辦理。 (2) 鄰房鑑定費部分，雖依提列標準，但應依戶數計算，而非錯將頂樓及樓梯均列入，應剔除重算才對。 (3) 營業稅部分，本案係 106 年 12 月 25 日報核，潤泰於 107 年 3 月 15 日公辦公聽會提供住戶之資料，係依新北市計算方式，不應依新北市計算方式，該公聽會理當提報計算方式，現在採用 107 年 7 月份新的提列標準計算，對住戶不公平	<b>7-1 實施者受任人：安邦工程顧問股份有限公司 郭總經理建興</b> (1) 本案建材等級表依「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」14 項中 11 項達第三級之規定辦理，有關衛浴部分，是依第二級設備檢討提列。 (2) 鄰房鑑定部分，土木公會估算為 380.5 萬，本案依提列標準計算為 366 萬，少將近 14.5 萬左右，故依提列標準提列。 (3) 營業稅部分，在歷次會議均有說明，會依新的規定修正，新北市計算係僅提供比較參考。	發言人今已至大會表達意見，後續依大會決議辦理。

(十) 同意本案擬訂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 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。

四、「擬訂臺北市北投區大業段三小段 184-1 地號等 10 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 陳沛蕎 2781-5696#3055)

## 討論發言要點：

## (一) 都市發展局都市規劃科 鄭幹事宇涵(書面意見)

1. P10-11 請標示係一般零售業甲組或乙組，請再予釐清。
2. P10-11~10-13 依全市性商業區都市更新案件商業使用規劃原則，樓層與面積符合，惟一般事務所與住宅使用之配置仍為相似，請實施者說明，併請委員會討論。
3. P10-24 及回應綜理表(綜 2)引用商業區院落深度法令條文有誤，請修正。

## (二) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 有關基地東側陽台設置格柵部分，請依規定設置寬 75 公分、高 120 公分的開口。
2. 請於圖面上補充標示一般零售業甲組，不包含日用百貨業。
3. 請標示車道寬度 5.5 米及迴轉半徑 5 米的部分，俾利確認是否會影響到裝卸車位進出動線。

## (三) 交通局 吳幹事瑄俞(書面意見)

前次意見均已修正，本局無意見。

## (四) 消防局 林幹事清文(書面意見)

有關規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

## (五) 財政局 陳幹事進祥(書面意見)

1. 表 14-1 合法建築物拆遷補償費用明細表，序號 2、4 及 11 之補償總價金額應為 1,028,750 元，請檢視修正。另查序號 1 建物面積 22.64 m<sup>2</sup>，序號 2 建物面積 61 m<sup>2</sup>，惟序號 1 建物補償總價 1,086,360 元卻高於序號 2，是否合理，請更新處協助釐清說明。
2. 其餘幹事複審所提意見已修正。

## (六) 地政局 鄭幹事益昌(書面意見)

已說明，無其他意見。

## (七) 何委員芳子

1. P11-8 大喬木的植栽深度請修正為 1.5 公尺，P11-9 屋頂植栽請將大喬木修正為種植小喬木。
2. 有關事務所與住宅配置相似，建請實施者修正。

3. 請實施者說明裝卸車位進出動線及以斷面圖表達裝卸車位設置於車道旁之合理性。

(八) 邱委員世仁

1. 請問實施者會如何修改一般事務所的規劃配置，有關室內隔間部分是否全部取消？請補充說明。
2. 有關裝卸車位設置於部分斜坡部分平面的位置，請實施者補充說明適妥性。
3. 因一樓圖面涉及高低差，請實施者補充剖面圖，俾利檢視。

(九) 遲委員維新

提醒實施者修改規劃配置時，同步檢視綠覆率。

(十) 簡委員裕榮

基地後方綠化空間若是下凹 80 公分，請問下雨時的排水問題如何解決？

(十一) 蕭委員麗敏

依據圖面檢視，編號 7 與編號 8 的店舖二樓寬度僅有 2.36 公尺，若扣除樓梯後，空間不好利用，請實施者再檢視設計上之合理性。

(十二) 方副主任委員定安

有關本案陳情人所提之疑慮，實施者應妥以說明並加強溝通。

(十三) 都市更新處

有關自提修正議題，因涉及修正幅度過大，倘須修正相關內容，請依「臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式」辦理。

實施者說明及回應:

- (一) 有關陳情人陳小姐的意見，實施者自事業計畫報核至今，均持續與陳○火先生保持聯繫，且公聽會及聽證會等會議，陳先生均有到場與會，並向陳先生妥予溝通說明。另本公司電話已更正為 2779-0633，地址為忠孝東路四段 270 號 11 樓之 2，會後會再向所有地主更新聯絡資訊。
- (二) 有關陳情人柳小姐的意見，一樓增建的拆遷補償費已納入計畫書修正，預估本案共同負擔費用將增加約 8 萬餘元，並會提供拆遷補償費相關書面資料予柳小姐及其家人確認。
- (三) 另有關陳情人柳小姐提到本案有變更建築規劃設計部分，因本案位在 107 年 12 月 10 日核定公告「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」範圍內，本來計算重新檢討建築設計，惟考量時程上的壓力，爰仍以原有的圖面



續行審議。

- (四) 有關陳情人陳小姐的意見，表示30171建號無附屬建物一事，實施者係依照地政事務所核發之建築物謄本據以認定，且謄本上登載確實有附屬建物。另外表示計畫書拆遷安置費中之面積與現況不符一事，查中正街72號二樓(72.3m<sup>2</sup>)屬增建之其他土地改良物，非屬合法建築物，爰有關安置費用之提列依據僅能依合法建物面積據以提列。
- (五) 另陳情人陳小姐表示，現況建物面積與拆遷補償費中提列之面積有不一致的情形，本案拆遷補償費之提列係依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」，主建物不足66m<sup>2</sup>，以66m<sup>2</sup>計算，而30171建號主建物拆除面積為54m<sup>2</sup>，爰以66m<sup>2</sup>計列拆遷補償費，惟本案於106年4月14日幹事複審會議審查時，幹事認為主建物與附屬建物拆遷補償面積合計不得超過66m<sup>2</sup>，故30171建號主建物實際補償面積為59m<sup>2</sup>(66m<sup>2</sup>-7m<sup>2</sup>=59m<sup>2</sup>)。
- (六) 本案一樓除沿計畫道路退縮留設騎樓外，共計規劃13間店鋪供住戶分回。
- (七) 為利管道間位置一致，建請委員同意讓一般事務所的廁所位置予以保留，另室內隔間部分配合委員意見刪除。
- (八) 有關覆土深度及屋頂植栽遵照委員意見修正。
- (九) 有關裝卸車位的設置位置會參酌委員意見重新考量。
- (十) 編號7與編號8的店鋪未來擬供同一戶分配，惟因該戶所有權人擬將產權分割，爰依據所有權人意見將同一戶店面分割成二戶。

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

1. 有關本案陽台及雨遮外構造物、無障礙設施設置、院落深度比檢討等相關建築圖說，請依委員、幹事意見修正。
2. 有關本案一般事務所與住宅使用之配置相似，請依委員、幹事意見修正為取消一般事務所之隔間設計。
3. 有關裝卸車位設置之位置適妥性、覆土深度及屋頂植栽樹種之檢討，請依委員、幹事意見修正。

#### (三) 本案請依委員意見取消一般事務所之隔間配置及重新檢討裝卸車位設置位置之合理性及高程檢討，於修正建築圖面後，再提請大會討論。

## 五、「擬訂臺北市大同區市府段二小段613地號等33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 江柏緯 2781-5696#3062）

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）

1. 更新單元範圍內本署經管同小段619-1、620-1及621-1地號3筆國有土地及同小段405建號國有房屋（該房屋於103年8月29日辦竣滅失登記），土地面積為6.39平方公尺，占更新單元總面積1,766.12平方公尺之比例為0.36%，未符得研提主導辦理都市更新之規定，爰本分署不考量擔任實施者實施都市更新事業。本案採權利變換方式實施，本分署得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例規定讓售實施者，惟於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房地。另405建號國有房屋因坐落之土地非屬國有者，逕領取現金補償。爰請實施者參依上開文字修正事業計畫書第20-1頁國有土地處理原則。
2. 範圍內原屬臺北市政府新建工程處經管同小段619-1及620-1地號2筆國有土地業辦竣管理機關變更為本署，請實施者修正有關章節內容。
3. 本案共同負擔比例達36.61%，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。
4. 依事業計畫書14-1頁表14-1〔合法建築物拆遷補償費用概估明細表〕、14-2頁表14-2〔其他土地改良物拆遷補償費用明細表〕所示，原本署經管同小段405建號國有房屋拆遷補償費、其他土地改良物補償費，請實施者刪除該建物之拆除費用項目後一併修正表14-5，405建號應補償費用。

### （二）財政局 陳幹事進祥（書面意見）

1. 表15-8都市更新規劃費用計算表，Y計算因子為累進方式計算，合計費用應為712.612萬元，請予修正，並請依一般審議案例以未調整20%之計算金額提列。
2. P15-5貸款利息之計算，103年1月中華郵政一年期定期儲金大額存款(500萬元以上)利率應為0.51%(誤植為1.37%)，請釐清修正，並修改連動數值。
3. 本案人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(6%)及風險管理費(11.5%)，均以上限提列，共同負擔比例36.61%，提請審議會審議。
4. 其餘幹事複審所提意見已修正。

5. 表15-6公寓大廈管理基金計算表，10,000萬元-100,000萬元級距之金額應為1,277,273元。(總金額2,827,273元無誤)
6. P15-6風險管理費說明之總金額164,731,013元予計算式總金額164,803,561元不一致，請修正。

(三) 地政局 洪幹事于佩 (書面意見)

已依前次幹事意見修正及說明，無意見。

(四) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

1. 事業計畫

- (1) P10-24，地下一層平面圖，請補充停車場內機車車位(99號與88號間；112號及115號間)垂直停放之通道寬度。
- (2) 請於基地平面層(P11-8~P11-18)標示車道坡度；另車道出入口繪有兩個3.5公尺之軌跡線，是否為車輛進與出分別使用，若是請標示車輛進與出之路線圖，以供檢視。
- (3) 基地西南側之既有建物(661-1、661地號)與本案車道出入口相鄰，且汽機車於轉彎較易產生衝突，請補充相關之警示設施。
- (4) P17-1，表17-1，停車供給更新後說明將增設停獎車位滿足本基地之停車需求，惟前述都市更新審議資料表及各章節均未提及停獎車位，請釐清本案是否提供停獎車位。

2. 交評報告

- (1) 請再檢視表2.5-3公車路線資訊是否有誤，如266路線已更改為承德幹線。
- (2) 各類別引用之相關參數資料來源請註明調查日期及時段，且應為最近2年內之調查資料。
- (3) 附錄二各停車樓層請依比例尺繪製，並加強各樓層平面圖之解析度，以利檢視。
- (4) P4-8，圖4.3-2，請補充停車場內機車車位(99號與88號間；112號及115號間)垂直停放之通道寬度。

(五) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

有關規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 鄭幹事宇涵 (書面意見)

無意見。

(七) 新建工工程處 陳幹事家邦 (書面意見)

1. 本案有關協助開闢計畫道路範圍涉及621地號公有地需辦理撥用部分，仍請實施者先行將地上物(含遮雨棚架)清除後，本處再循序辦理撥用作業。
2. 本案有關位於太原路76巷及92巷之654-1、655-1、656-1、657-1、658-1、659-1、660-1、660-2地號等8筆土地將捐贈予臺北市，應請一併協助開闢，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。
3. 本案更新單元東南側道路截角外側約618-1地號土地附近應屬太原路旁公有人行道之無障礙斜坡道範圍(可參考事業計畫書P2-4)，請實施者未來於地上物拆除後依據台北市政府工務局編印「台北市政府工務局工程標準圖」之「無障礙斜坡道標準圖」(A型)辦理設計作業，並請併入協助開闢計畫道路設計圖說一併送審。

(八) 建築工程管理處 王幹事光宇

1. 本案B、C戶是否有燃氣設備，倘有燃氣設備須檢討防火區劃。
2. 請確認B1垃圾儲存空間是否計入容積或者改為機電設備空間。
3. 報告書內未見院落檢討，請補充院落檢討圖說。
4. 請檢討室內外無障礙通路。
5. 雨遮標示請依內政部100年4月15日台內字第10008022591號函釋檢討並補充剖面圖說。
6. 本案南側92巷未來無法開闢，請將違建部分補充於現況實測圖，以利檢核是否影響到車道出入。
7. 建議本案面積分棟檢討，以A、B棟方式計算，以利建管處檢核。

(九) 邱委員世仁

1. 倘若地號661-1納入更新範圍後，太原路76巷及92巷是否得以打連接通行。
2. 請補充說明76巷道路面臨4公尺道路是否已開闢完成設置人行步道。
3. 請修正人行步道範圍。

(十) 蕭委員麗敏

估價報告書使用的店面租賃為較舊案例，建議於報告書中敘明「因為目前時價登錄案例有限，故不得不採用該案例」。

實施者說明及回應：

- (一) 人民陳情部分：有關本案鄰地地號661-1表示之意見，實施者仍持續與陳情人協商，期朝以「陳情人同意捐贈該筆道路，實施者承諾協助該筆道路開闢，不申請該筆地號協助開闢項目之容積獎勵，相衍伸費用由實施者自行吸收不列入共同負擔」之方向協商。
- (二) 有關財政部國有財產署意見，本案通過後採價購方式，價購不成採取權變方式，信託部份依法定規定提列入共同負擔，共負比依審議會討論確認，建號405之拆遷補償費業依規定扣除拆除費，後續配合修正相關章節內容。
- (三) 有關建管處意見，已於報告書P16頁修正建管處意見，後續配合幹事修正誤植處並補充相關圖面，包含設備檢討、儲藏空間標示調整、院落相關圖說、無障礙通道空間圖說補充於報告書內。
- (四) 有關交通局意見，後續依意見配合修正誤植處並補充相關圖面。
- (五) 有關新工處意見，後續依意見配合辦理。
- (六) 有關財政局意見，關於計算方式依相關提列標準計算及誤植部分修正，另管理費用依審議會決議，後續依意見修正誤植處。
- (七) 有關邱委員意見，關於76巷道路，現有違章物，目前狀況為人可以通行，車輛不行。
- (八) 有關蕭委員意見，後續於估價報告書補充說明採用案例之緣由。

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  
本案建築規劃設計及建築圖面，請依幹事意見修正。
- (三) 交通規劃部分  
本案太原路 92 巷計畫道路寬度為 4.54 公尺，本案部分退縮 1.46 公尺使道路寬度為 6 公尺未達 8 公尺，以及交通影響評估報告修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
- (四) 消防救災部分  
本案消防救災活動空間之規劃是否符合消防相關規定，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

本案提列人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(11.5%)，均以上限提列，共同負擔比例 36.61%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

## (六) 估價部分

本案二樓以上均價 716,017 元/坪及估價報告書修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

## (七) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予593.42平方公尺 (法定容積6%) 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59.69平方公尺 (法定容積0.6%) 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) 同意給予593.42平方公尺 (法定容積6%) 之獎勵額度。
4. △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267.09平方公尺 (法定容積2.7%) 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。

## (八) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 唐○森(代唐○堂發言)</p> <p>(1)信託管理(板信商業銀行)</p> <p>A. 建議事業計畫報核或權利變換計畫報核後面簽訂信託契約。</p> <p>B. 建議條文:</p> <p>a. 信託標的應包含甲方土地及乙方資金，並設置信託專戶，特定專款專用。</p> <p>b. 信託契約應包含(未完工程續建機制)</p> <p>c. 本案不以甲方土地辦理融資貸款或設定抵押。</p> <p>(2)協議都市更新合建方式</p> <p>A. 請問有富國際與地主是進行雙方資金和土地協議</p>	<p>1-1 實施者受任人：奇樸工程有限公司 王佩樸</p> <p>(1)有關公有土地不辦理信託，私有地辦理信託，信託會有專戶且專款專用，並於後續契約載明續建機制。</p>	<p>實施者補充說明信託合約方式，續建機制載明，依大會決議辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>合建，不是權利變換或擇優方式，當法定容積+都更獎勵容積增加時，何時知會地主變更協議合建契約、分配條件(房屋含車位土地之權利)?</p> <p>B. 都更處會如何協助地主?</p>		
<p><b>2. 辛○和</b></p> <p>(1) 茲因當初建商(實施者)與大部分鄰地及本人商談合建事宜，傳出個別條件不相同。本人認為明顯黑箱作業，況且建商與本人未談妥合建條件後，並未再與本人有所續談聯絡，明顯建商誠意不足並拖延多年，後用權利變換本人反對此都更案，惟公聽會本人不克前往，特以此書面答覆。</p>	<p><b>2-1 實施者受任人：奇模工程有限公司 王佩模</b></p> <p>(1) 主要針對合約部分，每一位地主條件相同，尚未簽約者將由實施者持續溝通。</p>	<p>請實施者後續再與所有權人持續溝通協調。</p>
<p><b>3. 財政部國有財產署</b></p> <p>(1) 依貴府 107 年 11 月 22 日府都新字第 10730280403 號函辦理。</p> <p>(2) 本分屬意見如下：</p> <p>A. 更新單元範圍內本署經管同小段 619-1、620-1 及 621-1 地號 3 筆國有土地及同小段 405 建號國有房屋(該房屋於 103 年 8 月 29 日辦竣滅失登記)，土地面積為 6.39 平方公尺，佔更新單元總面積 1766.12 平方公尺比例為 0.36%，未符得研提主導辦理都市更新之規定，爰本分署不考量擔任實施者實施都市更新事業。本案採權利變換方式實施，本分署得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售實施者，惟於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房地。另 405 建號國有房屋因坐落之土地非屬國有依都市更新範圍內國有土地處理原則第 15 點規定，逕領取現金補償。爰請實施者參依上開文字修正事業計畫書第 20-1 頁國有土地處理原則。</p> <p>B. 範圍內原屬台北市政府新建工程處經管同小段 619-1 及 620-1 地號 2 筆國有土地業辦竣管理機關變更為本署，請實施者修正有關章節內容。</p> <p>C. 本案共同負擔比例達 36.61%，請實施者就財務計畫中各項同同負擔提列費用，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>D. 國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。</p> <p>E. 依事業計畫書 14-4 頁表 14-3(合法建築物拆遷補償費用概估明細表)、14-6 頁表 14-5(其他土地改</p>	<p><b>3-1 實施者受任人：奇模工程有限公司 王佩模</b></p> <p>(1) 因國有財產土地面積較小將採取讓售處理，如需選配也將配合。</p> <p>(2) 誤植處將配合修正。</p> <p>(3) 管理費用將依據提列標準規定提列並依審議會結果認定。</p>	<p>有關國產署北區分署主張「不同意信託費用納入共同負擔」一事，經實施者說明並經審議會討論後，信託費用為都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表項目之一，且共同負擔依都市更新條例第 31 條規定，共同負擔屬土地及建築物所有權人應負擔之項目，仍應納入共同負擔，且不得拆算，另其他議題，業於會上充分討論後，逕依大會決議辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>良物拆遷補償費用明細表)所示，原本署經管同小段 405 建號國有房屋拆遷補償費、其他土地改良物補償費，請實施者刪除該建物之拆除費用項目。</p>		
<p><b>4. 台北市政府工務局新建工程處</b></p> <p>(1)依貴處 107 年 11 月 22 日府都新字第 10730280403 號函辦理。</p> <p>(2)旨揭本處聽證書面意見如本處歷次書面意見，合先敘明。至旨揭本市大同區市府段二小段 621 地號，係屬財政部國有財產署經管之國有土地(登記原因:接管)，土地使用分區係屬「道路用地(公共設施用地)」，但是否在第三種商業區(應依建築線或俟地籍測量分割後，再確定)。」，上開地號土地俟分割後屬道路用地部分是否為無償撥用，會請財政部國有財產署惠示卓見。</p> <p>(3)以下事項建請貴處惠予列管實施者辦理：</p> <p>A. 本處經管土地參與權變選配房舍，依本處歷次意見均表示並同財政部國有財產署管有土地統一由財政部國有財產署選配。</p> <p>B. 上開財政部國有財產署經管之本市大同區市府段二小段 621 地號若為有償撥用，會請貴處列管實施者於使照核發前完成捐贈。</p> <p>C. 至捐贈土地予本府部分，請貴處列管實施者於使照核發前完成捐贈。</p> <p>D. 另貴處函轉「擬訂臺北市大同區市府段二小段 613 地號等 33 筆土地都市更新事業計畫案」(審議會版)-2 頁「(一)…，統一請該署選配。」誤植為「屬」，惠請更正。</p>	<p><b>4-1 實施者受任人：奇模工程有限公司 王佩模</b></p> <p>(1)土地已經歸回國有財產署，後續依國有財產署選配辦理。</p> <p>(2)至於捐贈土地部分將配合於使照核發前完成捐贈。</p> <p>(3)有關單位名稱誤植處，將後續一併修正。</p>	<p>請實施者後續依新工處書面意見辦理。</p>

(九) 同意本案擬訂都市更新事業計畫修正後通過，後續請實施者於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。