

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 480 次會議紀錄

110 年 8 月 2 日府都新字第 1106019506 號

110 年月日府都新字第 1106020564 號修正討論提案三

壹、時間：民國 110 年 7 月 16 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、申請自行劃定「臺北市文山區萬芳段三小段 563-1 地號等 9 筆土地為更新單元」都市更新審議案(承辦人：企劃科 張月妍 02-2781-5696 轉 3050)

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）

涉更新單元劃定及公益性回饋項目提會討論事項，本分署原則尊重審議結果。

(二) 新北市政府財政局（公有土地管理機關）（書面意見）

本次會議無意見。

(三) 財政局 許珍妮幹事（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。

(四) 地政局 洪于佩幹事（書面意見）

未涉本局協審事項，無意見。

(五) 交通局 洪瑜敏幹事（陳體峻代）（書面意見）

本案為劃定更新單元，無涉交通，無意見。

(六) 消防局 廖家銘幹事（書面意見）

本案係劃定更新單元案，未涉本局權管；另日後建築物設計涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，請依內政部（營建署）102年7月22日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。

(七) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (謝國康代) (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)

本案劃定更新單元，無意見。

(九) 蕭麗敏委員

1. 有關申請人辦理相鄰土地意願調查適逢年節，民眾尚無餘力思索重大決策，恐致調查結果失真；反觀申請人目前統計狀況，601地號同意比人數已達45%，亦比範圍內33.33%高，建議申請人應善盡溝通協調之責，再與陳情鄰地妥善溝通，並請陳情鄰地提出書面意願調查表，若鄰地同意比例仍偏低，程序上較為妥適。
2. 本案無論是否納入鄰地，針對目前公益設施回饋項目，僅為一般性、都更既有規定，或是得申請容積獎勵之項目，故建議申請人再與里長及里民們，進行充分溝通與討論，以提升本案之公益性。
3. 另外補充，建築師提及鄰地之建蔽率與原容積部分，因該資訊亦影響後續整合情形，建議申請人非以概算或通案方式說明，請確實依原核准圖說核算其原容積及建蔽率，據以向鄰地說明。

(十) 何芳子委員

本案申請範圍雖達1,800平方公尺，惟基地坵塊形狀不甚完整，範圍內土地尚無法有效利用，請申請人應與鄰地有參與意願之住戶及里長再行溝通協調。本案於鄰地納入後，則可使土地更為有效之利用。

(十一) 林光彥委員

本市辦理都市更新需具有公益性，若僅考量其建築利益或是推動改建期程，則私地主本可循傳統合建方式重建，無須申請都市更新。本案既後續將申請都更取得容積獎勵，藉由公部門之管制及協助下進行相關都更程序，則必然需考量其公共利益；今鄰地陳情有參與意願，於此情況下，更需審慎考量592及601地號所帶來之整體公共利益發展及個別意願情形等，從客觀面、主觀面來考量是否要納入較為周延。

(十二) 楊欽文委員

有關地區回饋公益性部分，未來既有人行道再含基地內退縮2公尺，整合為4.2公尺之人行空間，敬表支持；惟現況人行步道有高低落差，建議申請人未來建築設計時，公有人行道與基地退縮人行空間順平銜接；另更

新後設置U-Bike部分，請於送事業計畫時與交通局確認其可行性，若無法設置，則請考量其他替代方案。

(十三) 鄭凱文委員

1. 本案基地形狀曲折、開發困難，就範圍內現有巷道而言，若考慮納入鄰地 601及592地號之土地，則現有巷可串連南北通路。目前申請人之規劃構想圖，尚無考慮現有巷日後通行之可能，其建築物配置後，現有巷道視同廢止，造成南北兩側無法通行，亦是未來規劃設計需考量之重要因素。
2. 都更案最重要是公益性，且要考慮鄰地意願，請申請人再行溝通協調。

(十四) 朱萬真委員

有關範圍外鄰地參與意願請申請人再協調，另建議是否採公辦法令說明會方式，較為慎重；倘經協調後鄰地參與意願仍未達較高比例，則再提審議會確定範圍。

(十五) 葉玉芬委員

有關鄰地溝通協調部分，就592地號建物而言，更新後整體之規劃，與現況實際使用面積及建物樣態皆有所不同，建議雙方再進行溝通協調時，同時將上述因素說明提醒，雙方都應審慎思考。

(十六) 簡文彥委員

1. 本案為單一產權同意之更新案，相對公益性部分較顯不足。另提醒申請人，公有土地是否採協議合建方式進行，仍須經公地主同意，或許係採權利變換方式，在此情況下，應該仍有納入鄰地之空間，建議再協調。
2. 從都市發展紋理來看，里長及陳情人皆提出地區性之社造場所，資料顯示範圍內有孩童課後輔導、舞蹈據點及社區社交場合等空間，對於社區居民充滿回憶，再言本案基地坵型之條件限制，使開發困難，因此建議納入周邊鄰地，以為合理之規劃，而非僅以時程作考量，且範圍內涉及公有土地，恐與申請人預想之期程有異，建議納入整體考量。

(十七) 鄭淳元委員

按照目前基地狀況若納入592及601地號之土地，基地合理性充足，使規劃設計能更趨完整。

(十八) 陳玉霖委員

贊同擴大範圍，惟申請人提及陳情鄰地有土地及建物持分不均情形，其涉及相關權利人之權益，因此日後在徵詢意見時，宜將此等影響權利人

之狀況併同說明。

(十九) 鐘少佑委員

請申設單位補充說明建築師檢討鄰地若納入，將造成總容積無法有效運用之情形。

(二十) 陳信良副召集人

1. 本案將依各委員意見辦理一次公辦鄰地協調會，釐清相關狀況，另建議申請人應與鄰地住戶說明，更新前之整合係相當複雜之作業，短時間能整合者，就應彼此協議、調整及退讓，尤其是有地無屋、土地持分不均之情況，更增加協商之困難。
2. 若協調不成，經主席提示本府有公辦都更2.0試辦計畫，即使鄰地並未達示範基地之規模，仍可透過都更中心與更新處資源來協助。
3. 綜上，建議由更新處辦理一次公辦鄰地協調會，視其結果再決定後續辦理方式。另仍請申請人考慮捐贈公益設施項目，因當地里長及住戶皆有陳情相關之公益性意見，且範圍內包含公有土地，即使後續承購程序完成，其原有之公益性設施仍需考量。

申請人說明及回應：

- (一) 有關人民陳情意見部分補充說明，首先對相鄰土地意願低無法參與本次更新案表示遺憾，但基於範圍內私地主權益，不得不續行都更程序，對於陳情意見回應，本案依程序召開鄰地協調會並張貼公告，附雙掛號回執，協調會當日2筆鄰地出席比例為40%及65%，經會上說明都更之好處，且意願調查共計23日多於法定數9日，截止後統計意願比為10%及45%，按規定其意願比例未高於範圍內意願比例，故未納入。
- (二) 本案範圍內已達100%同意，並已與私地主簽訂契約以協議合建及168專案進行都更，預定113年取得建照；若納入鄰地範圍，涉其不同意戶後續拆屋還地之議題，程序上必以權利變換進行更新，除影響本案實施時程外，致使本公司構成違約行為，恐進行法律訴訟程序。
- (三) 經建築師評估若納入鄰地，則總容積將無法用盡；2筆鄰地現況為5層樓建物，屬原建蔽率60%，原容積率約300%之情形，依目前分區為住三225%之容積率尚無法分回，需透過權利變換機制，致使程序更為冗長；另601地號有越界建築之情事，尚需釐清且屬私權行為，恐造成整合不易，倘納入建築基地需檢討後院削線，於設計上將造成容積無法有效使用；再則592地號有單一所有權人僅持分土地且近一成之情形，經評估即便申請獎勵達50%，仍無法滿足現有使用面積需求。

- (四) 若鄰地未參與本更新案，經建築師檢討鄰地得依建築法規自行新建，或考慮按危老條例重建；另評估鄰地分別符合兩項更新單元劃定指標，得自行劃定更新單元，若是同意比例高達80%，得依規定擬訂事業計畫報核。若是以自組更新會方式參與，方能解決5層樓、住三土地及建物分配不均，無法滿足分回面積之問題。
- (五) 有關範圍內公有地部分（國有地及新北市），已詢問且確認國有地於事業計畫核定後即讓售予申請人，新北市部分也有確認過同意讓售。另範圍內5弄現有巷部分，會併同都市更新辦理廢巷，後續規劃大約有6~8公尺之空間，也就是有人行步道空間相對安全，因此廢巷並無影響地區通行；另原先規劃開放空間之公益性問題，因廢巷後無設置之必要性，故取消。

決議：請本市都市更新處於申請人收受會議紀錄起 1 個月內，協助召開公辦鄰地協調會，再提會討論範圍。

## 二、「擬訂臺北市信義區逸仙段二小段 69 地號等 3 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 蘇雅婷 02-2781-5696 轉 3065)

### (一) 財政局 蘇振華幹事（書面意見）

1. 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，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。
2. 權利變換計畫表10-4法定工程造價金額有誤，請修正。

### (二) 地政局 沈冠佑幹事（書面意見）

估價部分無意見；共同負擔部分，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）

前次意見已修正，本局無意見。

### (四) 消防局 蔡長銘幹事（書面意見）

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見，後續以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。

### (五) 文化局 江彩禎幹事（書面意見）

1. 依現行「臺北市樹木保護自治條例」等相關規定，本市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開發區內喬木樹籍資料並簽證負責。該基地內樹木有達受保護認定標準者，併應提送保護計畫或移植與復育計畫等至主管機關審查同意後始得施作。以上規定，合先敘明。

2. 請確實將基地內所有喬木逐株進行量測，再將樹籍資料(包括樹種、樹高、樹胸圍、樹直徑)及每株照片遠照、近照各一張(須為進行測量之照片且測量值能清楚辨認)提送本局確認是否達受保護樹木標準。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

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) 建築管理工程處 王光宇幹事

1. 本案地面層一般零售業應與其他空間作實質區隔，因為鄰近區域為管委會空間，管委會空間與梯廳得不必有實質區隔，但一般零售業仍須有實質區隔，請實施者修正。
2. 地上12層機電設備空間部分，目前為有計容積之機房，機電設備空間毋無需檢討逃生步距，圖面上請實施者再予修正。另為避免機電設備空間後續衍生爭議，建議依「臺北市建築物設置機電設備空間配置規範」檢討，並於圖面上標註不作其他用途使用、不得約定專用及明確標示機電設備的種類、數量及位置並檢附型錄或圖說。

(九) 黃嫩雲委員

1. 建物登記清冊：

- (1) 建物登記清冊的序號1，分配基地之權利範圍欄位不能分列，需並列。
- (2) 層次部分，為主建物的層次，車位層次部分，請刪除。車位編號空白格亦請刪除。
- (3) 共有部分，序號1含1、2樓的，共有部分要合計，另外車位編號空白格請刪除，序號2亦同。
- (4) 序號6，為3個所有權人共同持有，惟車位編號4、5、6、7全部分給其中1個所有權人，應為3個所有權人共同持分，請實施者檢討修正。
- (5) 地下1樓編號6及編號23為無障礙車位，請納入公共設施一併檢討。

## (十) 葉玉芬委員

本案經109年9月7日第433次審議會審議，惟估價報告書中，估價條件係依實施者109年11月20日估價條件函，緣由為何？請補充說明。

## (十一) 朱萬真委員

1. 本案權利變換計畫表5-1及表5-2，更新前無他項權利登記，惟更新後載明「依更新前轉載」，請檢討刪除。
2. 事業計畫17-1頁，有載明實施後實質效益，其中第二項提及「更新後提供良好且坪數更大的居住空間，提高生活品質」，但本案未來是作一般旅館業，請檢討修正。

## (十二) 林昆華委員

實施者表示審議過程之時間點符合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」。惟營業稅部分，中央已有函令（財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令），可依都市更新事業計畫核定內容繳交營業稅，如改採100年之提列標準，地主所負擔的營業稅較低。請實施者確認是否已與地主明確說明，修正營業稅之提列對地主有利，並確定不予修正。如實施者已詳細將規定跟地主說明，則財政局無意見。

## (十三) 楊欽文委員

簡報第11、12頁消防車的圖面是用修正前之圖面，而計畫書上為修正後正確之圖面，提醒實施者簡報內容之正確性。

## (十四) 鄭淳元委員

1. 本案地下1層編號26停車位之隔壁車位無編號，若為裝卸車位，請標示清楚。
2. 本案經營模式有全部委託、部分委託等方式，但本案整棟皆作為旅館使用，為避免後續衍生爭議，請實施者考量將無障礙車位調整為全棟之公共使用。

實施者說明及回應：

- (一) 本案地下層編號26車位隔壁車位沒有編號，是裝卸車位；遵照委員意見，將無障礙車位作為公共使用。
- (二) 本案營業稅提列方式已和地主討論後，希望按照目前營業稅計算方式提列，另有關表10-4「法定工程造價」誤植部分，配合修正。

- (三) 建管處意見配合修正。另有關地上12層機電設備空間部分，一併在注意事項表或圖說上標示說明。
- (四) 依委員意見，修正建物登記清冊，並與所有權人協調車位編號4~7等4個停車位分配及登記之方式。
- (五) 依委員意見，權利變換表5-1及表5-2，如無更新前他項權利的登記，刪除表17-3「依更新前轉載」文字。另事業計畫17-1頁「實施後的效益」對現住戶而言部分，作文字修正。
- (六) 本案估價報告前一次審議會版本與本次審議會版本，估價條件上不同，主要是更新後估價條件第3點部分，即針對露台約定專用面積部分，因前次版本專用面積為18坪左右，本次版本減少至3坪左右，故由實施者重新發函估價條件。
- (七) 本案更新單元內無種植喬木，業經文化局104年8月14日北市文化資源字第10431745700號函，第二點「…，經貴所檢送基地空照圖及現況照片資料，旨揭地號基地內無任何喬木，本局無意見。」，如需依現行「臺北市樹木保護自治條例」等相關規定辦理，再由實施者函詢文化局本案更新單元是否涉保護樹木。
- (八) 其餘有關委員及幹事所提建築規劃、登記及計畫書誤植等意見，後續配合審查意見修正。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案經第433次審議會決議「修正後通過」，惟本案依本市建築管理工程處意見檢討緊急升降機設置，併同調整建築設計(12層部分空間設置機械房)，連動修正總樓地板面積、更新後各戶單價、更新後二樓以上均價調降(988,986元/坪)、容積獎勵及財務計畫等，共同負擔比由31.30%增加為32.25%，請依財政局及建管處意見修正。另營業稅部分，經實施者說明已與所有權人妥予說明，同意依照107年版算式提列。

(二) 消防救災部分

本案消防救災活動空間檢討情形，請依消防局意見辦理。

(三) 自提修正部分

本案自提修正內部隔間，房間數由96間調整為53間，併同調整估價部分，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。請實施者於申請核定前檢附全體所有權人變更設計同意書及辦理地主說明會之證明文件，相關文件後續



授權更新處檢核。

(四) 建築容積獎勵部分

同意維持433次審議會決議核給額度。

- (五) 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。

三、「擬訂臺北市北投區豐年段四小段 479-2 地號等 3 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 張彤雲 02-2781-5696 轉 3061)

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)

1. 權利變換計畫第7-1頁，表7-2更新前各土地權利價值表之更新前土地價值與表7-3更新前各土地所有權人權利價值表之更新前土地權利價值不一致，請釐清修正。
2. 權利變換計畫第10-2頁表10-1土地及建築物分配清冊，有關本局預計領取差額價金，請修正為本局領取更新前現金補償之金額，以茲明確。

(二) 財政局 黃于珊幹事 (書面意見)

1. 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，僅營業稅依107年版算式提列，為維護地主權益，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。
2. 本案提列人事行政管理費(4%)、銷售管理費(5%)及風險管理費(10%)，共同負擔比38.09%，請實施者說明合理性後，提請審議會審議。
3. 其餘109年10月12日第二次168專案審查複審會議所提意見，實施者已修正。

(三) 地政局 徐子偉幹事 (書面意見)

估價部份無意見；共同負擔比部分，請實施者說明後逕提大會討論。

(四) 交通局 吳瑄俞幹事 (周光彥技士代) (書面意見)

1. 前次意見未修正完竣：

- (1) 有關本局前次意見2「請檢討基地衍生停車需求是否於基地內自我滿足」一項，本市各建築開發之停車空間(含裝卸車位)之設置應以滿足法定停車位數量及滿足衍生停車需求為原則，爰請實施者就說明回應情形再檢討修正。
- (2) 為鼓勵綠運輸，仍建議增設公用淋浴設施，以提供自行車通勤人員使用之需。

2. 本次新增意見：

- (1) 事業計畫-P.17-14，自行車位設置於無遮簷人行道處，致縮減行人通行空間及影響行人動線順暢，爰請評估調整設置於樹穴(植栽)之間或口袋公園內，以維行人通行安全。
- (2) 權利變換計畫-事業計畫之P.附錄-25，附錄七區分所有人管理規約第二條之九特別約定事項(五)已規範「…裝卸車位2輛(編號1、2)、無障礙車位2輛(編號59、60)、及充電汽車功能車位1輛(車位編號61)，為區分所有權人共有，…，惟不得約定專用，且不可擅自變更其他用途。」是以該等車位不得供權利變換選配，惟權利變換計畫均列入可供選配，且部分已選配。仍請實施者依前述管理規約規定辦理。

(五) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見，後續以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。

(六) 都發局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

本案本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(書面意見)

1. 查本案都市設計審議前經本府108年8月8日府都設第1083069790號函核定在案。
2. 經查本次都更案圖說與都審核定圖說大致相符，倘經更新審議會決議調整建築設計致前開核定圖說者，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。

(八) 黃嫩雲委員

實施者提到殘障車位納入大公使用，表11-3序號8內容請檢討後修正。

(九) 楊欽文委員

因鼓勵綠運輸為市府交通政策，希冀有好的綠運輸環境供民眾使用，而淋浴設施有其必要性，淋浴設施建議可簡化處理，如利用現有建築空間有無障礙廁所增設一組電熱水器及蓮蓬頭即可，另請補強未來停車需求可自我滿足之描述，建議以未來總部進駐人數之交通工具使用運具分配情形說明。

(十) 鄭淳元委員

本案規劃口袋公園位於基地東南側，建議在退縮邊緣地方比照開放空間規定設置告示牌，以增加公益性及開放性。

(十一) 何芳子委員

有關基地西南側鄰地圍牆拆除部分，因本項內容涉及△F5-3獎勵，建議實施者於申請使照前與鄰地進行協調拆除。

(十二) 劉秀玲委員

1. 事業計畫書P. 4-1細部計畫內容相關都市計畫(臺北市都市計畫通盤檢討(不含士林區、內湖區、南港區)案)係屬公開徵求意見，非都市計畫案，請刪除。
2. 本案為科技工業區不可做住宅使用，可否於區分所有權人管理住戶規約載明。

(十三) 朱萬真委員

1. 有關簡報P. 23本案基地西南側鄰地圍牆拆除部分，是否可取得相關證明文件，請實施者說明。
2. 簡報內容提到實施者捐贈都更基金1,464,685元，惟計畫書無載明金額，請一併載明於計畫書。
3. 權利變換報告書表10-1土地及建築物分配清冊，最後一列更新後受配人為空白。因臺北市政府財政局由實施者發更新前補償金後，更新後應領差額價金之受配人應為實施者，請修正。

(十四) 蕭麗敏委員

1. 估價報告書P. 85及P. 86評估更新後1樓部分，確實鄰近本案之新成屋案例較少，估價師採用案例屋齡較久無意見，惟參考案例請以為北投區較適合。
2. 無障礙車位在估價報告書仍有計價，請修正。

(十五) 鐘少佑委員

估價報告書比準地總價與簡報及權利變換計畫報告書不同，請補充說明。

## (十六) 葉玉芬委員

1. 台灣大華不動產估價師事務所，在接近條件裡面，因本案為廠房，一個為接近學校程度，一個為接近市場程度，此兩個因素是否在市場上會造成差異，本次銷售比較法已無修正率，但租金仍有修正率，邏輯一致性請檢視，估價報告書P. 42，在區域描述文字部份分，請修正有關台北縣文字為新北市。
2. 飛騰不動產估價師事務所，停車位評估結果B1大車位及B2大車位價格一致，但其他樓層大小車位價格有做區別，請重新檢視，P. 65比較法本身及案例樓層別校用率有修正，但此效用比邏輯與P. 71樓層別效用率不一致。
3. 揚捷不動產估價聯合事務所，車位表格比準層與估價條件裡之比準層不是同一個樓層，請重新檢視。

## (十七) 都市更新處

有關本案與西南側鄰地圍牆部分，建議由實施者出具切結書，證明後續實施者會與管委會協調拆除圍牆事宜，並將切結書載明於計畫書。

實施者說明及回應：

## (一) 有關建築規劃設計部分，說明如下：

1. 配合委員意見，於口袋公園設置告示牌，遵照辦理並補充內容於報告書。
2. 有關鄰地圍牆議題，實施者有與鄰地管委會溝通，其表示因現階段無法確定本案是否可成案，有所顧慮故無法提供證明文件，而本案與鄰地之間圍牆確實是作為本案舊建物與鄰地之區隔使用，後續待本更新案完工實無保留之必要，會配合拆除。
3. 配合修正報告書誤植內容，並於住戶管理規約載明科技工業區不可做住宅使用。
4. 有關捐贈都更基金1,464,685元將載明於報告書。
5. 有關△F5-6(建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)，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規定，配合不納入本案共同負擔費用提列。

## (二) 財務計畫部分，說明如下：

1. 各項管理費用均調降1%，調降後人事行政管理費4%、銷售管理費5%、風險管理費10%。

2. 有關營業稅版本適用配合財政局意見修正以100年1月20日提列總表核算，營業稅調整後，共同負擔比例由38.09%調降為37.01%，有關管理費原本均以上限值提列，配合審查意見已予以各酌降1%，因本案產權單純，有關營建成本部份，雖實務上是採用三級建造，但在成本提列營建單價調降為二級估算，故共同負擔費用已有大幅調降。

(三) 交通規劃部分，說明如下：

裝卸車位、無障礙車位及充電車位配合意見納入大公使用，本案法定停車位48輛，實設停車位68輛，更新後作為企業總部內部員工使用，停車位應可滿足需求，另有關綠運輸自行車位置可配合調整於口袋公園，惟增設公用淋浴設施部分，考量設置規模及管理維護可免設置，惟仍配合委員意見於無障礙廁所配合增設。

(四) 權利變換及估價部分，說明如下：

1. 有關估價報告書1樓及參考案例依委員意見修正，有關表10-1臺北市政府財政局領取補償金內容依委員意見修正，相關表格及文字內容誤植配合修正。
2. 本案裝卸車位、殘障車位、充電車位納入大公，並依委員意見於估價報告書扣除金額，相關估價報告書誤植內容配合修正。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計審議業經108年8月8日核定，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意，並於住戶管理規約載明科技工業區不可作住宅使用。
2. 本案為單一所有權人，經實施者說明將捐贈總銷1%(1,464,685元)及加強說明公益性部分後，並經審議會討論後，予以同意。惟捐贈部分，後續請載明於計畫書內，並於無障礙廁所配合增設公用淋浴設施。

(二) 財務計畫部分

1. 本案財務計畫適用100年版提列總表，惟本案營業稅依107年提列總表公式計算提列，有關所有權人是否知悉財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令內容、計畫書提列營業稅方式，經實施者說明改採100年版提列公式，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案提列人事行政管理費(4%)、銷售管理費(5%)、風險管理費(10%)，經實施者逐一說明，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

本案更新後二樓以上均價為496,516元/坪(168專案複審為496,521元/坪)，營建單價由三級調降為二級，惟共同負擔比調高為38.09%(168專案複審為37.95%)，及估價報告書修正情形，請依委員、幹事意見修正。

#### (四) 建築容積獎勵部分

1.  $\Delta F3$ (更新時程獎勵)，同意給予268.00平方公尺(法定容積7.00%)之獎勵額度。
2.  $\Delta F5-1$ (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)同意給予382.86平方公尺(法定容積10.00%)之獎勵額度。
3.  $\Delta F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)同意給予277.29平方公尺(法定容積7.24%)之獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，設置標示牌(包括口袋公園)，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，於住戶規約中載明。另請實施者於核定前出具切結書證明西南側鄰地圍牆將於領得使照前拆除。
4.  $\Delta F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)同意給予229.71平方公尺(法定容積6.00%)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。

#### (五) 聽證紀錄

本案依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)辦理事業計畫及權利變換計畫案，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。