

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 446 次會議紀錄

109 年 11 月 20 日府都新字第 1097021546 號

壹、時間：民國 109 年 11 月 9 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：方副召集人定安代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：黃映婷

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、「變更臺北市南港區玉成段二小段 166 地號 12 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 張文銓 2781-5696#3054）

討論發言要點：

（一）臺北市政府衛生局（公有土地管理機關）

本案有定期召開工作會議，實施者原有建議刪除智慧建築獎勵項目，惟目前公有建築都有做智慧建築，而且兩棟建築物標準應該一致，故局內共識是要做智慧建築。

（二）財政局 陳幹事進祥（書面意見）

1. 本案提列智慧建築特殊因素費用 236,905,537 元（其中 A 區 150,530,765 元、B 區 86,374,772 元），請實施者說明合理性後，提請審議會審議。
2. 本案提列智慧建築規劃費用（A 區 750,000 元，B 區 550,000 元），請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。
3. 本案貸款期間由原核定之 36 個月調整為 A 區以 56 個月提列、B 區以 46 個月提列，貸款利息由原核定之 523,766,581 元提高為 831,669,455 元，增加 307,902,874 元，請實施者說明調整之必要性及合理性後，提請審議會審議。
4. 有關風險管理費之提列，依第 134 次及 214 次審議會決議，應不得納入容積移轉費用計算。本案風險管理費之計算包含容積移轉費用，請實施者說明後提請審議會審議。
5. 本案人事行政管理費率（3%）、風險管理費率（12%），A 區及 B 區共同負擔比例由原核定之 51.81%及 38.21%變更為 55.94%及 43.66%，請實施者說明合

理性後，提請審議會審議。

(三) 交通局 蔡幹事于婷 (書面意見)

本案配合綠運輸政策之推動，已在地面層規劃自行車停車空間，為鼓勵上班員工使用自行車通勤，建議廁所內增設公共淋浴設備供自行車通勤人員使用。

(四) 地政局 吳丹鈴幹事 (書面意見)

無意見。

(五) 消防局 蔡幹事長銘 (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。

(六) 都市發展局都市設計科 孟股長明蓁^代 (書面意見)

本案都審前經本府109年4月9日第551次委員會審議通過在案，目前尚未申請核定程序，後續如涉相關規劃內容調整，依更新審議會決議辦理後續。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

1. 本案變更事業計畫書 P. 10-27、P. 10-29、P. 10-193、P. 10-195、P. 10-197、P. 10-199、P. 10-203、P. 10-205、P. 10-207 南港路三段 47 巷側及昆陽街 60 巷側之高度比檢討一節，依本市土管自治條例第 12 條第二款規定(略以)：「建築基地面積超過 500 平方公尺者，以其他道路中心線各深進 12 公尺範圍內，自次寬道路境界線深進其路寬二倍且未逾三十公尺，以次寬道路視為面前道路計算。」，惟本案係以道路中心線深進 10 公尺範圍內檢討，請釐清修正。
2. 本案 A 棟法定停車位檢討部分，請依下列各點釐清修正：
 - (1) 第 19、20 組：一般零售業甲乙組依土管條例第 86 條之 1 規定應屬第三類，故請依第三類規定檢討法定機車停車位。
 - (2) 有關第三類(一般零售業甲乙組)法定汽車停車位計算，建築物總樓地板面積 2,000 平方公尺之部分係每滿 100 平方公尺設置一輛；超過 2,000 平方公尺未滿 4,000 平方公尺之部分係每滿 150 平方公尺設置一輛；超過 4,000 平方公尺未滿 10,000 平方公尺之部分係每滿 200 平方公尺設置一輛，故變更事業計畫書 P. 10-117 法定汽車停車位檢討方式有誤，請修正。
 - (3) 有關第四類(餐飲業)法定汽車停車位計算有誤，請釐清修正。
3. 依都市計畫協議書第三條回饋內容，可建築用地應於權利變換計畫前核定前完成捐贈登記，請更新處列入檢核。

(八) 建築管理工程處 甘幹事子楠

有關樓層高度部分，實施者已依規定檢討，上面列出的議題實施者及建築師已檢討修正，防火避難部分已在進行防綜檢討跟審查當中，建管處無意見。

(九) 林委員光彥

1. 本案較為特別，目前都審審議通過但尚未申請核定程序，其他案子均已核定在案，不曉得過去於都市更新審議會審議時是否有規定都審核定後才可召開。
2. 救災空間虛線部分已涵蓋附近建物，此部分是否會影響救災空間使用，請實施者補充說明。
3. 實施者簡報中有提及特殊因素費用審查原則，這部分智慧建築無授權任何單位協助審查，在法規上可能有誤解，特殊因素費用委託審查原則於第二點(三)有說明，除常見制震、減震設備、逆打工法外還有其他事項，其他經審議會、幹事會、權利變換計畫審查小組、專案小組或專案會議認為有必要者，還是可以委託審查，故本案特殊因素費用是否符合委託審查情形，請實施者再確認。

(十) 遲委員維新

1. 針對智慧建築提列，幹事會有要求進行差異列表，實施者已列智慧建築成本設備差異表，但細部項目尚有重複，如照明系統、門禁系統、監視器系統等，均為辦公大樓內既有設備，請實施者說明因智慧建築而增加之成本費用為何？
2. 估價報告中針對 SRC 及 SC 調整率為 8%，遠大於一般認知之差異，猜測估價師是將兩棟造價之差異計算出為 8%，造價差異應該是包含樓層等其他因素，建議估價師將結構及其他建築設計項目分開修正較符合通案標準。

(十一) 簡委員裕榮

1. 因在智慧建築成本設備差異表中許多為機電該有項目，這兩者差異並未顯現出。
2. 智慧建築規劃設計費建議依通案辦理，目前並無個案同意將此規劃費納入，故於提列標準尚未修正前建議刪除。
3. 智慧建築成本部分，先前於委員會中有決議，容積獎勵部分所需費用不再同意提列，本次討論修正提列標準時有關這部分尚探討中，是否比照先前規定容積獎勵部分不予同意提列相關費用，尚未確定，故今日本案是否要待新修正之提列標準公告後再作討論。

(十二) 簡委員伯殷

1. 這是一個很現實的問題，新公告之都市更新條例通過後，許多容積獎勵標準因獎勵級別而所投資之費用也有所不同，實際上之工程造價必會增加，必須儘快研擬對策，以本案來說，採用高級別卻只能用一般等級去編列成本尚屬不合理，故需儘快制訂方法出來，否則讓實施者無所適從。
2. 提醒衛生局，智慧建築多為軟體設備，日新月異，現今設計待建築物完工後早已過時，是否實用還請思考，且未來維護管理也是一大問題。

(十三) 謝委員慧鶯

1. 本案為先送事業計畫，並於事業計畫階段有基本財務計畫，而本次變更事業計畫如實施者說明，如果事業計畫不辦理變更直接提送權利變換計畫，衛生局所分配數值也有差異，由原核定之建築規劃設計及用舊提列標準進行物價調整，與本次變更設計及新提列標準相差 500 多坪，等於本次變更設計衛生局可多分 500 多坪。
2. 本次因辦理變更事業計畫，依照提列標準公部門面積就是減少，而增額容積獎勵 30% 給予之規定需要有明確之標準，否則下次開會還是會停擺，而簡報中有增額容積獎勵 30% 及無增額容積獎勵 30% 差異約為 3,000 坪，如以折價抵付計算衛生局會少分約 1,800 坪，故有增額容積獎勵 30% 才較為合理，只因當時事業計畫通過與現今物價基準有差距，使公務機關面積下降，請實施者於下次會議時需補充比較表以利說明變化關係。
3. 地主期待有智慧建築這項容積獎勵，惟目前市面上似乎無因智慧建築而增加售價部分，只有工程成本會增加，故以地主立場要增加此項獎勵是否為合理訴求也尚需考慮。

(十四) 何委員芳子

原核定之都市計畫增額容積獎勵即使事業計畫變更也不能減少，要使容積量確定。

(十五) 黃委員嫩雲

權變計畫

1. 請標示斜邊、陽台、轉折處等尺寸（第 15-4 頁至第 15-36 頁及第 15-47 頁至第 15-65 頁）。
2. 表 11-4 建物登記清冊/所有權部，序號 38~序號 82 之「權利範圍」空白，請檢視（第 11-4 頁至第 11-11 頁）

(十六) 楊委員欽文

實施者所提健身中心有淋浴設備，是否為公共淋浴空間，以健身中心替代公共淋浴空間，過去有發生過大樓內設置健身中心主要提供給會員使用，並無開放給外部使用，如果辦公員工非健身中心會員就無機會使用，故應該具有較大公益性讓自行車通行員工都有機會可以使用，建議在不改變廁所格局情況下，於現有廁所內增設淋浴設備(電熱水器等)，隔間上做些微調整，以上建議實施者評估參考。

(十七) 劉委員秀玲

1. 本次變更事業計畫之容積獎勵計算方式，B 區容積獎勵增加約為 14%，想請教因本次變更而公務機關分配之樓地板面積下降，是衛生局無需求還是要做社會住宅，B 區未來會如何分配。
2. 增額容積獎勵規定是作公務機關或公營住宅使用就給予基準容積 30%容積獎勵，可本次變更使公務機關樓地板面積下降，是否還是給予 30%容積獎勵需再討論，且減少公務機關樓地板面積，就不符合都市計畫上的精神。

(十八) 都市更新處

1. 並無要求需都審核定後才可召開審議會。
2. 有關修正提列總表上次已討論過一次，預計今日下午會再召開討論會議。

實施者說明及回應：

- (一) 都市發展局規劃科意見，第 1 點基地已進行退縮，會再檢討釐清符合在相關規定範圍內。第 2 點停車位檢討誤植部分，經重新檢討設計之停車位數量足夠會進行相關修正，第 3 點回饋部分會遵照辦理。
- (二) 本案基地未來會設置健身中心，會有相關淋浴設施，區內辦公室未來有出租等行為，需提供承租單位相關彈性，本案原核定是無設置相關淋浴設備，趨勢上如有需要會再與建築師進行檢討。
- (三) 救災空間圖面將與消防局溝通檢討，以符合消防局需求。
- (四) 回應財政局意見，第 1 點有關智慧建築部分，實施者有與台灣建築中心討論，有相關意見之後請智慧建築顧問進行說明；第 2 點智慧建築規劃費用部分如簡委員所提，同意刪除；第 3, 4 點貸款利息期間及風險管理費係依 107 年 7 月 23 日公告之提列標準進行計算；第 5 點人事行政管理費率及風險管理費率依原核定費率提列。另 B 區共同負擔比率調整情形，原核定版二樓以上均價為 63.4 萬元/坪，如不辦理變更僅針對物價調整至評價基準日，調整後之共同負擔比率約為 41%，本次變更依 107 年 7 月 23 日公告之提列標準及調整二樓以上均價為 68.28 萬元/坪，B 區共同負擔比率為 43.66%，故財

務計畫除智慧建築成本費用外，其餘依照新提列標準及物價調整。

- (五) 智慧建築容積獎勵為地主與實施者共享，A 區因為企業總部增加與否較無關係，而 B 區衛生區分回，原有向衛生局建議不做智慧建築，但於幾次衛生局工作會議中衛生局已表明需要，故智慧建築則有相對之成本支出。
- (六) 本案核定之事業計畫中財務計畫部分是以當時 102 年之提列標準及物價提列，且原核定版之二樓以上均價為 63.4 萬元/坪，本次變更依 107 年 7 月 23 日公告之提列標準公式進行計算，如不辦理變更僅針對物價調整至評價基準日，調整後之共同負擔比率約為 41%，與原核定之事業計畫相比，銷坪面積也減少約 712 坪，本次辦理變更後與原核定版相比，銷坪面積減少約 247 坪。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計審決情形及樓層高度，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案高層緩衝空間區位、防火區劃、燃氣設備區劃、屋頂框架、航高限制及環評審查等檢討修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 有關本案公益性、留設開放空間範圍及友善回饋措施，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
4. 本案建築物高度比、A 棟法定停車位檢討，請依幹事意見檢討修正。

(二) 交通規劃部分

本案配合綠運輸政策之推動，建議廁所內增設公共淋浴設備供自行車通勤人員使用，請實施者依交通局幹事意見檢討說明。

(三) 消防救災部分

本案防災與逃生避難計畫，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意，惟雲梯車救災半徑重疊鄰房範圍請實施者再洽消防局確認。

- (四) 請實施者依委員及幹事意見修正，另本案財務計畫涉及智慧型建築相關費用可否提列，後續俟確認通案提列標準後 2 個月內檢具修正後書圖再提審議會審議。

二、「擬訂臺北市信義區三興段一小段 972 地號等 9 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 2781-5696#3065)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，林委員光彥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 黃幹事于珊(書面意見)
 1. 本案提列特殊工程費用機械停車設備費用(1,764,000元)，請實施者說明後，提請大會討論。
 2. 本案提列捷運周邊施工環境監測費用(2,705,010元)，請實施者說明後，提請大會討論。
- (三) 地政局 沈幹事冠佑(書面意見)

無意見。
- (四) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

本局無意見。
- (五) 消防局 蔡幹事長銘(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。
- (六) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿(書面意見)

經檢視前次複審意見已修正，本科無意見。
- (七) 都市發展局都市設計科 孟股長明蓁^代(書面意見)

本案都審前經本府108年12月16日府都設字第1083116918號函核定在案。後續如涉相關都審變更設計事宜，依更新審議會決議辦理後續。
- (八) 工務局新建工程處 陳幹事家邦(書面意見)

本案更新單元東側8M計畫道路(信義路四段450巷)之945地號土地經實施者表示與土地所有權人溝通後價購金額未達成共識致無法施作排水溝及路面一節，因僅有該筆土地毗鄰範圍大約2.5公尺長無法施作排水溝，故仍請實施者再加強與地主溝通協調，以利改善當地環境。
- (九) 謝委員慧鶯
 1. 陳情人所提之案例與本案估價報告之估價基準日時間點差異，請實施者向陳情人詳予說明。
 2. 陳情人所提案例之基地面積雖然較大，惟本案合併後地價是否會高於該案例合併前之地價，估價基準日亦是其中一個價格影響因素，應比較相關案例合

併前與合併後地價。另委員接受估價師說明公告現值非做為估價唯一評估方式之說法，惟仍請實施者妥與向陳情人說明估價案例之差異性。

(十) 簡委員伯殷

1. 本案樓上層規劃為住宅，樓下層為商業空間，依平面圖所示，商業層與住宅層走道空間大小不同，住宅部分走道空間較大，各層的公共設施是否有大小公之分，請實施者說明本案住宅與商業層的公設比分別為何。
2. 本案經實施者說明公設登記方式為全棟僅登記一筆公設建號，依室內面積比例持分公設，惟商業層之公設面積較小，住宅層之公設面積較大，各戶估價上是否有相對應之調整，請估價師說明。
3. 本案受基地之限制，8樓設置管委會空間及2戶辦公室，提醒實施者未來需加強管理，避免各空間使用相互干擾。
4. 本案例外牆有設置LED廣告板，請於規約說明該廣告物之管理收益。

(十一) 遲委員維新

1. 實施者回應商業層公設空間加計茶水間及廁所後與住宅層差不多，全棟公共設施比約34%至35%，此公設比例尚屬合理，估價上應無需調整。
2. 陳情人如對本案估價有意見，應就本案估價內容檢視，若陳情人以公告土地現值觀點計算權利價值，對其影響有限。

(十二) 黃委員嫩雲

事業計畫：請補屋突尺寸（第17-25頁）。

權變計畫（表11-3建物登記清冊第11-5頁至第11-8頁）

1. 請檢視建物坐落/「車位分配基地範圍」，有的空白，有的填「0」，若本案車位未持分土地，請考慮將本欄刪除，或表示一致。
2. 建物坐落/主建物分配基地權利範圍欄，請表示持分分母「(n/100000)」。

實施者說明及回應：

- (一) 陳情人於歷次會議皆有表達其寶貴意見，事務所也詳實檢視本案估價報告書內容，陳情人持有土地為974地號角地，該筆地號更新前價值評估為單元內單價最高之土地（約683萬元/坪）。有關陳情人表示以公告土地現值計算與市價之價值轉換比率問題，公告現值主要作為政府課稅依據，因此本案估價仍以市價作為基礎。
- (二) 有關陳情人提及本事務所其他估價案例資料，該案件基地面積達1,451坪，

相較於本案基地僅316坪有其差異性。另外，此2案之容積率也有差異，他案之使用分區為住商混合之基地。單價部分，此2案分別為7百多萬與6百餘萬，若換算成同樣容積率計算，差異率約5%左右。故評估後，本事務所評估之價格尚屬合理。

- (三) 經查詢陳情人的比較案例價格日期為104年，另2案之價格分別為7百多萬與6百餘萬其皆為合併後地價且都考量放大效益，希望在比較完整的基地狀況下，增值效果亦反映在各地價上，另除了考量價格日期外，在基地面積方面，該案例的A基地土地面積達到2,579m²，其位處角地且規模可獨立開發，所以與本案比較其條件是有落差，所以2案比較起來約有5%左右的價格差異率，經過綜合考量後，包含各宗基地差異及大基地差異之調整後，2案價格差異約5%左右應屬合理。
- (四) 電錶室空間配置，商業空間電錶室原先規劃與住宅層相同，於各層設錶，但單層少於六戶台電不予同意，因此需整合至公共空間統一放置，管線自地下一層台電受電箱引出後，規劃上以管線之路徑合理性為主要考量，經評估地下一層已無多餘空間可放置電錶，考量管線路徑合理性、經濟性、公共性及各種限制後將電錶室設於1樓。
- (五) 有關新工處所提意見，經實施者與945地號所有權人溝通後，其表示僅同意以價購方式取得土地產權，始同意施作排水溝，但價購金額雙方未達共識，亦不同意屬私人產權之狀況下施作排水溝及道路路面，後續實施者會再持續與該筆地號所有權人溝通，若價購金額雙方仍無法達成共識，未來排水溝及道路路面施作將排除945地號，敬請諒察。
- (六) 本案外牆設置LED廣告板已於住戶規約說明未來維護、保養及收益費用歸屬。
- (七) 救災活動空間為光復南路側1處，並於平面上補充標示替代窗戶開口位置，並遵照意見檢討設置。另本案建築物各樓層內各單元皆以走廊連通，非以無開口牆壁分隔，故救災活動空間僅檢討該處。
- (八) 本案受限於基地狹小、建築設計及停車效率最大化，而設置之停車位皆為滿足法定停車之需求，為減少開挖地下室之樓層避免增加營建費用，確有設置之必要性，且平均每部車位之費用僅126,000元尚屬合理，於地下4層配置14部機械停車位，費用合計為1,764,000元。
- (九) 本案更新單元位於捷運淡水-信義線限建範圍內，依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」規定，辦理捷運設施之現況調查及現況測量，並提出與原設計保護捷運設施相符之施工計畫，由當地主管建築機關會商捷運主管機關審核同意後始得開工，故有提列該項費用之必要性，捷運周邊施工環境監測費用為2,705,010元(2,576,200X1.05)(報價單詳附錄五)，其價格尚屬合理。

- (十) 住宅與商業層的公共設施比例皆為34%左右，本案未分大公及小公，公共設施僅登記一筆建號，由全棟共同持分。另本案商業層雖然走道空間較小，但加計集中留設之廁所及茶水間後，商業層之公設空間與住宅層之公設空間應不至於落差太大。
- (十一) 本案因只登記一筆公設建號，於價格檢討時考量全棟皆為同一個服務水準，沒有另外再針對各戶做公設比調整，但在辦公室部分，在比較法時有將各比準戶案例的公設比做調整，本案會在估價報告書中補充公設比調整率之說明及未調整原因。
- (十二) 人事行政管理費依公私有土地面積比例3.5%提列(上限為5%)，本案公有土地分回之房地經多方溝通，依使用需求設置「以商辦規劃集中留設為原則。另低樓層設置店舖」，另經出資者、實施者多次與私地主共同召開建築設計會議，依私地主意見修改符合其需求之住宅產品供其選配，提列之費用尚屬合理。銷售管理費係依市場行情提列6%。風險管理費部分以12.15%提列(上限為14%)，出資者投入資本之風險、品牌創意及工程管理及施工控管等風險所應獲取對應之報酬，考量本案為公辦都市更新案，依據公開徵求投資人之契約中承諾共同負擔比例為21.50%，故出資者吸收部分風險管理費以達承諾共同負擔。
- (十三) 本案估價報告書已依委員、權變小組及幹事意見修正完成，且已反應轉管條件，更新後二樓以上均價(1,083,967元/坪)，共同負擔比例依公開徵求出資者之契約中承諾21.50%。

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，請實施者持續溝通調整合。
- (二) 建築規劃設計部分
1. 有關都市設計審決情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
 2. 本案電錶室設置於1樓之合理性，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
- (三) 消防救災部分
- 本案消防救災活動空間檢討情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
- (四) 財務計畫部分
1. 本案提列特殊工程費用，包括機械停車設備費用(1,764,000元)及捷運周邊

施工環境監測費用(2,705,010元)，經實施者說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案提列人事行政管理費(3.5%)、廣告銷售管理費(6%)、風險管理費(12.15%)均以上限提列，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

本案估價報告書修正情形、更新後二樓以上均價(1,083,967元/坪)，共同負擔比例依公開徵求出資者之契約中承諾21.50%，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. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予658.35平方公尺 (法定容積10%) 之獎勵額度。
2. △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)，其中申請建築設計(四)建築設計部分，設置機車專用車道及坡度為1/6，考量受限基地狹小且經都市設計審議通過，同意給予該項3%之獎勵額度。本案依檢核表合計申請獎勵8.00%，法定容積率逾400%以六成計算後，同意給予316.00平方公尺 (法定容積4.80%) 之獎勵額度。
3. △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263.23平方公尺 (法定容積4.00%) 之獎勵額度，後續授權更新處覈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。
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526.68平方公尺 (法定容積8%) 之獎勵額度，並請實施者後續依103年11月10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，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「黃金級」以上。

(七) 聽證紀錄：

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 土地所有權人：高○○ (1)第一次去函 108 年 10 月 09 日發文字號：(108)吉字第 02 號雙掛號；第二次去函 109 年 03 月 18 日台北東存證信函 000062 號；第三次去函 109 年 05 月 20 日台北東門存證信函 000122 號；第四次去函 109 年 06 月 20 日台北東門存證	1-1 實施者受任人：宏大不動產估價師聯合事務所 林韋宏估價師 (1)更新前土地權利價值評估係以土地素地價格為基礎，在合併利用狀況且為考量其他任何獎勵容積下，以法定容積率與都市計畫相關規定為評估依據。而更新前依各宗土地個別條件優	經實施者說明並經審議會確認後，予以確認。惟仍請實施者持續善盡溝通協調之責。

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>信函 000158 號；第一次財團法人臺北市都市更新推動中心回函 109 年 05 月 26 日發文字號：都更工中心業字第 1090506920 號；第二次財團法人臺北市都市更新推動中心回函 109 年 07 月 20 日發文字號：都更工中心業字第 1090001221 號。</p> <p>(2)詳 109 年 03 月 18 日台北東門存證信函 000062 號，說明二：(略以)…附件一表內公告土地現值依據 108 年 10 月 30 日申請之土地登記第二類謄本(附件二)，其中 C 地號 977 公告土地現值(2,811,600 元/坪)依實施者提供之平均 670 萬元/坪，約為 2.383 倍之價值。而本人擁有之 B 地號 974 公告土地現值(3,546,523 元/坪)是在信義路四段與光復南路交叉轉角最精華位置(附件三)，其價值理應優於 C 地號 977 之價值，而非實施者所計算之 1.889 倍。顯然本案更新前權利價值計算不合理(附件一)。</p> <p>(3)本人主張擁有之地號 974 每坪價值為公告土地現值之 2.383 倍，即 $3,546,523 \times 2.383 = 8,451,364$ 元。而本人擁有 0.38 坪，應換算為 $3,211,518$ 元 ($8,451,364 \times 0.38$)之價值。顯然本案宏大不動產估價師聯合事務所低估本人(高○○)更新前、後權利價值，其計算不合理(詳附件一附件二 3 張)。</p> <p>(4)鄰地信義路四段與光復南路交叉轉角最精華位置，西面台北市大安區通化段 113 地號等 19 筆土地，實施者華璞建設股份有限公司(巨秉不動產估價師聯合事務所)。我是一位有土地沒房屋所有權人，土地 4.64 坪分得佔 2.78 坪 60%計算，土地 104 年更新前權利價值金額 $25,447,530 / 2.78 \text{ 坪} = 9,153,787$ 元/坪與實施者財團法人臺北市都市更新推動中心 108 年更新前權利價值金額 $2,620,285 \text{ 元} / 0.38 \text{ 坪} = 6,895,486$ 元/坪，每坪計算價值金額與臨地相差很大，顯然本案更新前、後權利價值計算不合理。</p> <p>(5)擬訂臺北市信義區三興段一小段 972 地號等 9 筆，公辦都更更新前後土地單價表與目前地政事務所公告土地登記現值表，每坪計算價值金額差很大(詳附件一及附件四表)</p> <p>(6)分宗圖表 A、B 計 188.48 坪管理者臺北市政府都市發展局(原管理者臺北市政</p>	<p>劣調整各宗土地合併前價格，計算各權利人即權利變換關係人之權利價值比例。</p> <p>(2)本案更新前土地價值評估考量各宗土地個別條件包括面積、地形、臨路、面寬、角地、商業效益等條件進行各筆土地價值調整，並依部動產估價技術規則第 84 條規定，以全案土地合併為一宗進行土地利用評估合併後土地地價，並以合併前各筆土地假值比例分算其土地價格。</p> <p>(3)本次評估 974 第號之合併後土地地價為 6,832,078 元/坪，係為本案更新前各筆土地價格內之最高地價，而公告土地現值為每年政府發布，用於土地移轉及設定典權時申報土地現值之參考，作為計算土地漲價總數額以課徵土地增值稅之計算依據，並非土地市場價值，故與本次更新前各宗土地權利價值評估無直接關係。</p> <p>1-2 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心 胡良誠副組長</p> <p>(1)高先生更新前權利價值 262 萬，更新後的價值 444 萬，因權值過低，且差額過大，故於選配期間已與高先生說明，可與其他地主共同選配，以維護其權利。</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>府警察局)，C、D 計 128.18 坪匯泰開發股份有限公司。</p> <p>(7)分宗圖表內 B64.55 坪四位所有權人匯宏建設等含本人在內計 1.3 坪，佔該土地持分約百分之二，其餘原管理者都是臺北市政府警察局，目前管理者為臺北市政府都市發展局。B974 第號 108 年 108 年 07 月高等法院判決塗銷後所有權人高○○才辦理土地登記。</p> <p>(8)擬訂臺北市信義區三興段一小段 972 地號等 9 筆，公辦都更更新前後土地單價表，974 地號與 977 地號每坪差額 252,000 與地政事務所公告土地登記現值每坪差額 734,923 將近約 3 分之 2 價差，顯然本案更新前權利價值計算不合理。</p>		
<p>2. 臺北市都市更新處：邱聘用副工程司奕華</p> <p>(1)有關投資人於甄審會所提之承諾事項，請實施者納入報告書內載明。</p>	<p>2-1 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心 胡良誠副組長</p> <p>(1)實施者配合辦理。</p>	<p>請實施者配合辦理，予以確認。</p>
<p>3. 土地所有權人：高○○</p> <p>(1)宏大估價事務所估價之土地價值應參考地政事務所公告土地現值，不能大坪數吃小坪數，(元 974 地號為警察局向私地主價購，本人持有 974 地號面積為 0.38 坪，係經由 108 年高等法院判決塗銷後所有權人高○○才辦理土地登記)，詳書面意見書。</p> <p>(2)本人主張領取現金補償 320 萬現金(依書面意見書說明三之計算)，不與他人共同選配。</p> <p>(3)詳書面意見書說明六、七、八。</p>	<p>3-1 實施者受任人：宏大不動產估價師聯合事務所 林韋宏估價師</p> <p>(1)目前土地估價仍依臺北市都更審議會相關規定估算，依照各宗土地條件差異試算價格，目前審議會中並未有以公告現值計算地價差異之方式，以上說明。</p> <p>3-2 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心 胡良誠副組長</p> <p>(1)私地主有 8 位，除建設公司外，仍有私地主可共同合併選配。</p> <p>(2)本案公辦都更案，亦採公開遴選徵求出資人，未來實施也以權利變換計算方式為主。</p>	<p>經實施者說明並經審議會確認後，予以確認。惟仍請實施者持續善盡溝通協調之責。</p>

(八) 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紀錄後 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、「變更臺北市內湖區東湖段六小段 245-2 地號等 15 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 2781-5696#3087)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳幹事進祥(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 沈幹事冠佑 (書面意見)

P19 表七更新前後權利價值分析表之更新前比準地土地單總價、整體更新單元土地權利單總價等欄位無數據資料，P185 亦同，請釐正。

(三) 交通局 蔡幹事于婷 (書面意見)

本次變更內容無涉本局事項，爰無意見。

(四) 消防局 蔡幹事長銘 (書面意見)

本案規劃之消防車輛救災動線及活動空間頁經本府核定在案，本次變更部分未涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，爰本局無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

本次變更事項無涉土地使用分區管制規定，本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 孟股長明蓁^代 (書面意見)

本案都審前經本府 107 年 4 月 27 日府都設字第 10733418300 函核定在案。後續如涉相關都審變更設計事宜，依更新審議會決議辦理後續。

(七) 建築管理工程處 甘幹事子楠

本處無意見。

(八) 黃委員嫩雲

權變計畫

1. 拾柒、地籍整理計畫一、地界整理計畫 1 段第 5 行…「臺北市政府」…，請更正為「實施者」；第 2 段第 5 行…「合併」…及表 17-1 地籍整理計畫表第 5 欄…更新後「合併」地號，請更正為「地籍整理」(第 17-1 頁)。

2. 表 17-3 建物登記清冊，

(1) 共「用」部分，請更正為共「有」部分(第 17-7 頁)，並計算其「合計」(第 17-9 頁)。

(2) 編號 72、73、76、77、78，1F 及 2F 主建物面積，請分列表示(第 17-9 頁)。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案建築規劃設計調整(地下一層水箱尺寸調整、新增屋頂平台)等內容，經建築師檢討無涉及都市設計變更及符合建管法令規定，經實施者說明並經審

議會討論後，予以同意。

(二) 實施者自提修正部分

本案參與分配人選配車位調整，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 建築容積獎勵部分

1. 都市更新容積之獎勵額度，同意維持原核定額度給予1,245.078平方公尺(法定容積21.063%)之獎勵額度。
2. 臺北好好看系列之獎勵額度，同意維持原核定額度給予346.04平方公尺(法定容積5.854%)之獎勵額度。

(四) 聽證紀錄：依都市更新條例第33條第3款及第49條第1、2款規定，免召開聽證。

(五) 同意本案變更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紀錄後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、「擬訂臺北市文山區木柵段一小段601地號等11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 林俊學 2781-5696#3068)

(一) 本案討論前，唐委員惠群已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8條規定，自行離席迴避。

(二) 財政部國有財產署(公有土地管理機關)(書面意見)

本案前經本分署109年9月9日台財產北改字第10950012120號函復本案聽證意見，提請大會討論。

(三) 財政局 許幹事珍妮(書面意見)

1. 貸款期間為42個月高於審議案例36個月，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會討論。
2. 本案人事行政管理費(5%)及銷售管理費(6%)以上限提列、風險管理費(13.25%)(共同負擔比43.74%)，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會討論。

(四) 地政局 洪幹事于佩(書面意見)

1. 前次幹事意見已說明及調整，無意見。

2. 共同負擔比，請實施者說明後提大會討論。

(五) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

1. 事業計畫書:P.17,都市更新審議資料表機車法定及實設為 155 輛與 P.10-24 至 P.10-26 設置 154 輛與所送交評報告及核定之都審報告書不符,請確認修正。
2. 交評報告書:本局無意見。

(六) 都發局都市設計科 孟股長明蓁^代(書面意見)

本案都審前經本府 109 年 1 月 7 日府都設字第 1083124952 號函核定在案。後續如涉相關都審變更設計事宜,依更新審議會決議辦理後續。

(七) 建管處 甘幹事子楠

請確認高層緩衝空間是否由 10 公尺未開闢計畫道路(久康街)進出調整至 8 公尺(久康街 72 巷)已開闢道路,如由 8 公尺(久康街 72 巷)已開闢道路進出,請繪製軌跡圖,並檢討 3.5 公尺寬度。

(八) 林委員光彥

1. B1 除實施者所提的機車車位外另有一般車位, B1 車位不能選配,但選配原則是公開抽籤的,請實施者說明。
2. 過去審議處理的是已核定之事業計畫,故營業稅問題才在權變處理,但本案還在程序中,相關法規狀況已可預見,要到權變階段才處理嗎?剛也有委員提醒可能會涉及到事業計畫的財務計畫變更,不能走簡易變更。這案跟過去不一樣,是審議過程這些資訊都已經出來,還可以適用通案原則事後再用新的提列總表嗎。
3. 事業計畫是依 100 年提列總表,將來權利變換也適用,但實施者有受這些拘束嗎?會不會核定後又變更營業稅要採新提列總表的算法。請實施者口頭確認,表示你們了解並同意這個要求,將來不能再主張用新的提列總表增加營業稅的金額。還是講解一下,過去有些案子就是因為於核定後、權利變換申請時營業稅不同的財政上見解,所以允許實施者做調整,我擔心實施者也循這套模式,故想確認實施者是否了解我今天的要求。
4. 簡報中財產署北區分署名稱文字有誤植,會議資料請載明清楚。
5. 因本案現在程序為核定前,是不是直接依國產署意見修正已接管部分之土地及合法清冊,這樣才能與拆遷補償及安置費用內容一致。

(九) 謝委員慧鶯

1. 選配原則優先選擇地下二、三樓，若地主要選一樓，似乎沒有被排除，請實施者釐清實際執行之選配原則。
2. 事業計畫營建單價是以 21-25 層單價做計算，權利變換階段還有物價調整率要調整，請實施者說明權變階段造價也是以 21-25 層提列，還是會再做修正。

(十) 遲委員維新

建議選配原則第二點建議直接刪除，車位不能限制選配。

(十一) 簡委員文彥

原更新構想由久康街進去，後面建築規劃設計則由木柵路三段 85 巷，若建築設計確定，第六章更新構想圖與相關動線請補充說明。

(十二) 簡委員伯殷

因本案時間較久，未提列營業稅，按目前稅法也不一定要提列，實施者後續於權利變換階段是否會提列營業稅？若要提列，是以什麼標準做提列？後續若提列後共同負擔比例會大幅調整，雖然也會受房價高低而影響。

(十三) 楊委員欽文

簡委員所提營業稅部分，是否在事業計畫適當章節說明，有關共同負擔不含營業稅，這樣可避免往後爭議。

(十四) 簡委員裕榮

加註營業稅會產生問題，因實施者目前營業稅是依提列標準提列，但不是按財政部函釋計算，因有關營業稅函釋時間點是 106 年，故算法不同，而按 109 年財政部最新的函釋有兩個提列方案，於權變時要說清楚。

(十五) 黃委員蕙庭(林專門委員昆華代)

有關營業稅提列，國產署在上週召開會議討論，新規定是以審議會通過核定結果繳納。若案件屬 100 年後的提列標準，理論上提列會較少地主就不需繳納那麼多，若以 107 年標準提列會使地主以後負擔的營業稅較多。

(十六) 臺北市都市更新處

本案適用 100 年的提列總表，目前有提列營業稅，因事權分送故暫以概估金額的 1%計列，後續送權利變換計畫時，也仍依 100 年的提列總表營業稅之規定計算。

(十七) 方副召集人定安

有關老舊公寓一坪換一坪，許多人認知不同，最後審議後的結果有些確實無法達到權利變換關係人的期待，但都有一定的規定，提醒實施者後續也是要跟陳情人、未同意戶再多做說明。

實施者說明與回應：

- (一) 高層緩衝空間主要是由久康街進入，圖面標示未開闢是指街角水溝處，目前現況已可通行。因兩側退縮人行道空間深度皆同，將依建議調整到已開闢之久康街 72 巷部分做進出。
- (二) 選配原則第二點為所有權人的優先選擇更新後地下二、三樓的汽車停車位，會配合委員意見將選配原則第二點予以刪除。
- (三) 審議資料表內機車位數量誤植會再做更正，報告書其餘內容正確。
- (四) 依委員意見於規劃構想圖後補充修正之說明。
- (五) 有關貸款期間，本案規劃地上 26 層、地下 3 層建物，參考 107 年提列標準計算貸款期間為 50.7 個月，目前僅以 42 個月提列尚屬合理。
- (六) 有關人事管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(13.25%)上限提列，本案從 104 年 7 月報核至今時程較長，且更新單元為一完整街廓，整合較困難，提列尚屬合理。
- (七) 有關估價部分，實施者以 21-25 層之營建單價提列，已減少約 1 億 1 千多萬元之共同負擔費用，共同負擔比例已下降至 43.74%。
- (八) 本案為事權分送故以分送之提列標準做計算，後續權利變換階段會依最新公布之公式計算。目前事業計畫是依照 100 年的提列標準，事權分送的案件在事業計畫階段先以各項費用的 1%計列，於權利變換階段時，需搭配住戶選配結果來計算營業稅，故是以提列標準規定的計算方式。
- (九) 本案權利變換階段之營建單價仍會以 21-25 層樓的標準來做計算。
- (十) 謝謝委員提醒資料誤植處，會再加強檢視及修正。另有關報告書之土、建物清冊皆以事業計畫報核日之產權為準，並以此檢核同意比例，過程中之變動會於備註說明異動情形。且未來在權利變換階段，也會依權利變換計畫報核日當日之產權製作清冊。

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) 廢巷改道部分：

本案同意依臺北市都市更新自治條例第 10 條第 1 款規定廢止更新單元內現有巷道(久康街 72 巷 2 弄)，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：

本案高層緩衝空間由 10 公尺未開闢計畫道路(久康街)進出，高層緩衝空間進入入口大廳部分，及建築規劃設計相關檢討，經實施者說明、建管處確認並經審議會討論後，高層緩衝空間由 10 公尺未開闢計畫道路(久康街)進出調整至 8 公尺(久康街 72 巷)已開闢道路，及本案規劃設計與劃定單元構想不同，請實施者補充說明，其餘部分予以同意。

(四) 財務計畫部分：

1. 本案貸款期間為 42 個月，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案提列人事管理費(5%)、銷售管理費(6%)與風險管理費(13.25%)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(五) 估價部分：

本案二樓以上均價(693,088 元/坪)及估價報告修正情形(含露台)，共同負擔比為 43.74%，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. $\triangle F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予 485.10 平方公尺 (法定容積 7%) 之獎勵額度。
2. $\triangle F5-1$ (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 693.00 平方公尺 (法定容積 10%) 之獎勵額度。
3. $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予 1,134.60 平方公尺 (法定容積 16.37%) 之獎勵額度，後續授權更新處覆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。
4. $\triangle F5-5$ (更新基地規之模獎勵容積) 同意給予 554.40 平方公尺 (法定容積 8%) 之獎勵額度。
5. $\triangle F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予 415.80 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 日公布之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，且不得納入本

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。

(七) 臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案部分

1. 公共設施補充原則：

- (1) 原則同意給予都市更新單元規劃設計高於法定評定基準者 767.24 平方公尺（法定容積 11.07%）之獎勵額度，後續授權更新處覆實計算後給予獎勵額度。
- (2) 公共使用之廣場、綠地等開放空間業經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議同意給予 150.01 平方公尺（法定容積 2.16%）之獎勵額度。

2. 適當規模住宅誘導原則：

- (1) 同意給予提供 20% 以上合適規模住宅 346.50 平方公尺（法定容積 5%）之獎勵額度。
- (2) 提供高齡住宅空間服務設施業經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議同意給予 138.60 平方公尺（法定容積 2%）之獎勵額度。

3. 環境貢獻度原則：加強都市防災機能業經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議同意給予 138.60 平方公尺（法定容積 2%）之獎勵額度。

4. 既有容積保障原則：原則同意給予四、五層樓參與都市更新 458.10 平方公尺（法定容積 6.61%）之獎勵額度，後續權利變換計畫報核，以評價基準日計算確認已滿足一坪換一坪時，應依規定辦理變更事業計畫。

(八) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 于○○(委託人：韓○○)(臺北市都市更新處代為宣讀)：</p> <p>(1) 本案所謂「最小分配單元之價值」的認定方式為何？認定方式應顧及全體持有人之權益。</p> <p>(2) 若選屋權利價值低於「最小分配單元之價值」，能否提供其他變通選屋權利參與分配。</p>	<p>1-1 實施者受任人：東亞建築經理股份有限公司/唐副總惠群</p> <p>(1) 最小分配單元，依法定規定為室內 46 m²，目前規劃 59.77 m²，符合規定。</p> <p>(2) 目前為事業計畫階段，後續於權利變換計畫階段，針對未達最小分配單元處理方式詳細說明。</p>	<p>有關最小分配單元，實施者說明後，並經大會討論，予以確認。</p>
<p>2. 林○○：</p> <p>(1) 上一次開會時，建設公司拿了一本房子的建構圖，一層配置 6 戶，針對採光、通風、格局，其中中間 2 戶的房間無法通風，且只有單面採光，因天</p>	<p>2-1 實施者受任人：邱垂睿建築師事務所/邱垂睿建築師</p> <p>(1) 本案建築設計規劃，在各戶配置的整體考量上，每個房間都有採光與通風的開窗設計。</p>	<p>有關建築設計規劃，實施者說明後，並經大會討</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
井位於東側及西側，故另外 4 戶有三面採光，應調整天井位至於南北側。		論，予以確認。
<p>3. 張○○(臺北市都市更新處代為宣讀)：</p> <p>(1)請儘速完成這案件(都更)。</p> <p>(2)請維持當初都更精神(以室內一坪換一坪)的條件。</p> <p>(3)公設部分以外加為主(大公設、小公設)。</p> <p>(4)請台北市政府能與福隆建設能合作順利完成這木柵久康街都更案。</p>	<p>3-1 實施者受任人：東亞建築經理股份有限公司/唐副總惠群</p> <p>(1)第 1 點，會儘快辦理。</p> <p>(2)(3)第 2、3 點本案目前為事業計畫階段，後續於權利變換計畫階段會明確計算出分配價值。</p> <p>(4)第 4 點，會儘快辦理。</p>	有關依一坪換一坪，實施者說明後，並經大會討論，予以確認。
<p>4. 財政部國有財產署北區分署(臺北市都市更新處代為宣讀)：</p> <p>(1)案內原屬臺灣最高法院經管之同小段 610 地號持分國有土地及地上同小段 2101 建號國有建物，業於 106 年 7 月 28 日移交財政部國有財產署接管，請實施者配合修正更新單元土地及合法建築物權屬清冊、合法建築物拆遷補償費及安置費用明細表。</p> <p>(2)本案申請容積獎勵(不含容積移轉)達 76.21%，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>(3)本案國有土地比例 15.58%，有關人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 43.74%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。</p> <p>(4)建築規劃請加註說明建物內影響空間使用之設備位置(如中繼水箱、公共污廢水管線等)及標示轉管等內容。</p> <p>(5)計畫書第 16-1 頁所載有關管理及維護分攤費部分，請實施者加註「自本案交完成產權登記且驗收完成之實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支應」內容。</p>	<p>4-1 實施者受任人：東亞建築經理股份有限公司/唐副總惠群</p> <p>(1)土地及合法建物清冊係依報核日謄本資訊登載，會以備註方式補充說明，另拆遷補償及安置等相關表格內容配合意見修正。</p> <p>(2)本案範圍內建築物以四層樓為主，建物屋況老舊，因申請「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」行動計畫一：以都市計畫專案變更方式協助更新重建，方有更新的可能性，並經都市更新幹事會、都市設計及土地使用開發許可審議給予建議獎勵值，依前述獎勵值檢討仍未滿足上述專案一坪換一坪之上限。</p> <p>(3)相關管理費率，均依 99 年 12 月之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」標準提列。風險管理費考量本案所有權人人數眾多，又多為四層樓公寓，且於 104 年 7 月 30 日申請事業計畫報核至今共逾 5 年，待事業計畫核定後尚須進行權利變換階段，耗費時日，執行上有一定之困難，且目前房地產原物料調漲與人工短缺，實施者承擔之風險相對增加，故仍以 13.25%提列；銷售管理費僅計算實施者分回部分，國有土地分回部分並未計入。另本案規劃 26F 鋼骨鋼筋混凝土建物，依前述提列標準單位營建費用應為</p>	有關更新單元土地及合法建築物權屬清冊、容積獎勵、共同負擔及維護分攤費用部分，實施者說明後，並經大會討論，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>63,600 元/m²，目前僅以 21-25 樓之標準 59,700 元/m²提列，減少約 1 億 1,279 萬元之共同負擔費用，共同負擔比例由 46.38% 減少至 43.82%，另已於 109 年 4 月 21 日配合幹事複審會決議刪除搬遷補貼費後，共同負擔比例已降至 43.74%。</p> <p>(4)</p> <p>i. 經檢討本案並無影響住戶單元之鄰避設計與設施，亦無於住戶單元涉及公共廢污水管線及轉管之情事。</p> <p>ii. 本案採高層建築消防免中繼設計，亦即本案於 B2F 設置中繼機房及 R2F 設置消防中繼機房與消防水箱，並無於住宅單元層內設置消防中繼設施。</p> <p>(5)有關管理及維護分攤費部分，參考財政部國有財產署北區分署意見，加註「本案依 108 年 1 月 30 日修正公布前之都市更新條例 42 條規定辦理接管，自本案完成產權登記且完成接管前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支應」。</p>	

- (九) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，實施者於收受會議紀錄起 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。