

「擬訂臺北市中山區長春段一小段 12-1 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新及爭議處理審議會
會後書面意見回應綜理表

依據臺北市政府 113 年 4 月 12 日府都新字第 11301142441 號

項次	單位/委員/陳情人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
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. 本案國有土地比例(含國防部政治作戰局及農業部農田水利署經管國有土地)高達 85.76%，共同負擔比例達 43.92%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性及必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。	1. 本案共同負擔費用包含工程費用、權利變換費用、容積移轉費用、貸款利息、稅捐及管理費用等六大項，費用說明分述如下： (1) 本案工程費用包含新建工程相關費用、公寓大廈管理基金、外接水電瓦斯管線工程費及鄰房鑑定費等。營建費用依 110 年 7 月公告之「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」鋼骨鋼筋混凝土造第三級提列費用，本案規劃地下 4 層，地上 18 層，營建單價為 67,800 元/m ² ，加計高度加成、地下層超建加成、物調及智慧建築增量調整率後，工程造價每坪約 24.5 萬元，已符合提列標準規定。 (2) 權利變換費用中，建築規劃設計費依建築師酬金標準中級標準提列；都市更新規劃費、不動產估價費因合約金額低於提列標準，依提列標準規定以合約金額提列共同負擔；測量費用依合約金額、拆遷安置費依估價師提供建物殘餘價值及依審議原則不扣除拆除費用提列，地籍整理費用依提列標準規定 20,000 元/戶提列共同負擔。上述費用皆已符合提列標準規定。 (3) 本案申請容積移轉 40%，移入方式為公共設施用地及容積代金兩種，公共設施用地容移費用依實際合約金額提列，容積代金費用依容移代金審定金額提列，已符合提列標準規定。 (4) 貸款利息、稅捐皆依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，已符合提列標準規定。 (5) 本案管理費包含人事行政管理費、銷售管理費、信託管理費及風險管理費。 A. 人事行政管理費為實施者進行土地整合，長期投入人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出費用，為實際且必要性支出。人事行政管理費率上限為 5%，因本案範圍內公有土地比例超過 75%，依提列標準規定以 3%提列，已符合提列標準規定。 B. 銷售管理費係為實施者銷售更新後取得之折價抵付房地之費用(變現成本)，需要廣告銷售方式協助處分所得資產。本案實施者實際分配總價值為 2,115,746,555 元，因分配價值為 30 億以下，依提列標準以 6%提列，已符合提列標準規定。 C. 有關風險管理費部分，因本案整合過程中，實施者需承擔各項開發條件、勞動力短缺、工期延長等開發風險，加上重建推動期程長，至都市更新案件完成尚需 4 年，增添不確定因素，承擔較高之融資與財務風險，且依提列標準計算風險管理費率為 13.68%。本案已自行調降為 13.18%，已符合提列標準規定。 D. 本案私有土地均辦理信託管理，費用依提列標準規定以合約金額 50%提列，已符合提列標準規定。 本案各項費用皆依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，符合規定。	事業計畫 P.13-1 至 P.13-2
		2. 請貴府責成實施者於財務計畫-營業稅項下，依財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令及 110 年 1 月 15 日都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表列出之公式計算結果，並擇「對所有權人較有利者」使用。	依財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令營業稅公式及核算結果，以公式二核算結果對所有權人較有利，說明如下： ■公式一： (主管機關核定之更新後總權利價值-共同負擔)×(不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔÷主管機關核定之更新後總權利價值)×5% =(4,743,820,571 元-2,102,118,788 元)×(2,061,225,244 元÷4,743,820,571 元)×5%=2,641,701,783 元×43.45%×5%=57,390,971 元 ■公式二 (主管機關核定之更新後總權利價值-共同負擔)×(房屋評定標準價格÷(土地公告現值+房屋評定標準價格)×5% (4,743,820,571 元-2,102,118,788 元)×(323,835,354 元÷(722,211,000 元+323,835,354 元))×5%=2,641,701,783 元×30.96%×5%=40,893,544 元	事業計畫 P.13-6

「擬訂臺北市中山區長春段一小段 12-1 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新及爭議處理審議會
第 615 次會議意見回應綜理表

開會時間：民國 113 年 2 月 19 日(星期一) 上午 9 時 00 分
開會地點：臺北市政府市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區
依據臺北市政府 113 年 4 月 1 日府都新字第 1136009461 號

項次	單位/委員/陳情人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
(一)	國防部政治作戰局 (公有土地管理機關) (書面意見)	本局為提供周邊住戶增額選配需要及國有財產管理維護之一致性，前於 112 年 2 月 23 日國政眷服字第 1120051926 號函修訂選配內容為住宅單元 30 戶、停車位 30 個並領取價金新臺幣(以下幣制同)7 億 840 萬 5,399 元，合計權利價值為 18 億 377 萬 518 元整；本次會議內容無附加意見，本局尊重臺北市都市更新及爭議處理審議會專業之審查結果。	1. 遵照辦理，依所有權人國防部政治作戰局 112 年 2 月 23 日國政眷服字第 1120051926 號函，調整後國防部政治作戰局選配 30 戶房屋及 30 部車位。 2. 配合 615 次審議會審查意見修正後，國防部政治作戰局應分配權利價值為 1,912,836,449 元，選配 30 戶房屋及 30 部車位後領取價金 766,384,810 元。	權利計畫 P.10-3
(二)	農業部農田水利署瑠公管理處 (公有土地管理機關)	無意見。	敬悉。	—
(三)	財政局 黃于珊幹事 (書面意見)	依本次簡報所示，本案提列信託管理費用 2,375,000 元，其中包括建經公司查核費用 875,000 元，非屬提列總表規定之範圍且亦非信託機構，建請實施者刪除。	遵照辦理，配合審查意見刪除信託工程查核費用，由實施者自行吸收。	事業計畫 P.13-2
(四)	地政局地價科 徐子偉幹事 (書面意見)	1. 宏大不動產估價報告書 (1)P.61、80、92、98、112、123、129 個別因素調整分析樓上層住家並無騎樓之設置，另查部分比較標的有雨遮而本案勘估標的沒有雨遮，建議「騎樓狀況」項目應予刪除，或可改列「雨遮狀況」項目，並以量化方式呈現比較調整。 (2)P.129 比較標的 14 雙城街 3 巷 20 號 7 樓(中山金澤)查相鄰四周並無公園，個別因素有面公園調整-5%，是否面向公園，請釐清。	參酌幹事意見，檢視各比較標的雨遮情形，考量更新前樓上層住家比較標的無雨遮，故將”騎樓狀況”項目予以刪除，改列”雨遮狀況”，更新後樓上層住家比較標的則參酌相關審議意見，將比較標的雨遮情形併入附屬建物比例進行比較修正。	宏大估價報告書 P.61、80、92、98、112、129
			比較標的 14 面臨中山國小非公園，已將誤植部分修正。	宏大估價報告書 P.129
(五)	地政局測繪科 陳光熙幹事 (書面意見)	1. 行政院農業委員會已改組更名為農業部，請修正相關資料。	遵照辦理，配合審查意見修正行政院農業委員會為農業部。	事業計畫 P.3-1、權變計畫 P.4-1~P.4-2
		2. 依建物清冊記載，本案共有 3 個共有部分，惟共專圖說之共有部分標示未依內政部規定分出，請修正。	已依建物清冊所載共有部分修正共用專有圖說標示方式。	事業計畫 P. 附錄-58~附錄-59
(六)	交通局 葉志韋幹事 (書面意見)	前次意見已修正，爰無意見。	敬悉。	—
(七)	消防局 鄭正奇幹事 (書面意見)	計畫書 P.19-36 至 P.19-45，規劃之救災活動空間與停車格位置部分重疊，請確認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。	有關停車格位置與救災活動空間部分重疊，後續於取得建照後，基地申請放樣勘驗時於交通維持計畫中向交通局停管處申請機車位取消劃設，以確保雲梯車操作空間範圍內保持平坦、範圍內無突出固定設施，保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作。	事業計畫 P.19-36~P.19-45
(八)	文化局 姚丹鳳幹事 (書面意見)	本案前已於 110 年 10 月 20 日函回覆實施者，無文資列管事項。	敬悉。	—
(九)	都市發展局 都市規劃科 謝昕穎幹事 (高甫承代) (書面意見)	P.19-11 後院深度比法線繪製有誤，請修正。	後院深度比標示線繪製為誤植，已修正後院深度比標示線繪製。	事業計畫 P.19-11
(十)	都市發展局 都市設計科 張書維幹事 (書面意見)	本案曾辦理都審程序，經本府 111 年 9 月 15 日府都設字第 113044335 號函核定在案，本次所附計畫書與前開核定報告書，計有總樓地板面積、實設機車位、綠覆率、地面層景觀配置、各層平面及立面語彙等微調，惟尚符「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第 8 條第 1 項第 1 款規定，屬得免辦都審變更設計之調整，故無意見。	敬悉。	—
(十一)	建築管理 工程處朱芳毅幹事	建築規劃設計部分無意見。	敬悉。	—
(十二)	陳彥向委員 (書面意見)	事業計畫圖 P.3-10，建議完整標示主要道路，例如建國北路與復興北路。	遵照辦理，配合審查意見補充標示建國北路與復興北路路名。	事業計畫圖 P.3-10
(十三)	蕭麗敏委員	1. 有關更新案件內之財務計畫費用提列，依「都市更新事業及權利變換計畫內有	遵照辦理，配合審查意見刪除信託工程查核費用，由實施者自行吸收。	事業計畫 P.13-2

項次	單位/委員/陳情人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		關費用提列總表」既無規定得提列信託工程查核費用，且本案無需提列該項費用之特殊性，即便 168 專案小組時未討論該項意見，建議仍應回歸通案處理原則辦理。		
		2. 有關雨遮議題部分，倘案件有設計雨遮卻未登記時，雨遮即具有其效益，於比較標之案例倘考慮雨遮效益後，即無較大之差異性。惟經實施者說明，因本案勘估標的原已無設置雨遮，與有設置雨遮之案例比較上，除附屬建物 比例，是否仍應考慮設置雨遮之效益，建議估價師參照通案處理原則逐一重 新檢視案例狀況，並對於有無雨遮之案例重新檢視說明。	參酌委員意見，考量雨遮有其使用效益，應優於未設置雨遮標的，惟考量得房率差異，有關比較標的雨遮有無之考量，於附屬建物比例併同調整修正，並加強說明各比較標的附屬建物比例(如陽台比、雨遮比)。	宏大估價報告書 P. 58、61、77、80、126、129
		3. 經實施者承諾，與公地主換戶後，且權利變換估價部分配合委員及幹事意見修正後，共同負擔比例以 44.56%為上限，惟涉及國防部政治作戰局選配內容之異動部分，現審議會版計畫書內並未載明相關函文，建議實施者後續依審議會決議修正計畫書內容後予國防部政治作戰局確認，並將收受正式函文載明於計畫書。	依所有權人國防部政治作戰局民國 112 年 2 月 23 日國政眷服字第 1120051926 號函，調整後國防部政治作戰局選配 30 戶房屋及 30 部車位。依 615 次審議會決議於民國 113 年 4 月 11 日發文予國防部政治作戰局確認調整選配後結果，國防部政治作戰局民國 113 年 4 月 24 日國政眷服字第 1130106946 號函回復選配結果。	事業計畫 P. 附錄-12 至 P. 附錄-13
(十四)	謝慧鶯委員	若產權面積相同，雨遮皆未登記之情境下，有雨遮之戶型價格將高於無雨遮之戶型。即便本案未設置雨遮，仍應於價格上反映差異，建議估價師再針對有設計且有登記雨遮，抑或是有設計沒登記雨遮之使用效益，就比較標的個案再行檢討說明。	參酌委員意見，考量雨遮有其使用效益，應優於未設置雨遮標的，惟考量得房率差異，有關比較標的雨遮有無之考量，於附屬建物比例併同調整修正，並加強說明各比較標的附屬建物比例(如陽台比、雨遮比)。	宏大估價報告書 P. 58、61、77、80、126、129
(十五)	葉玉芬委員	有關雨遮登記議題，即便未來雨遮已不能登記且本案已確定無設計雨遮，估價師無法於現行估價階段即得知，因後續於銷售時雨遮有無設計，於使用效益及價格上即會產生落差，故建議估價師應針對附屬建物比例之高低，檢討本案與比較標的間之差異性，並請再就比較標的是否設計雨遮或陽台再加以說明。	參酌委員意見，考量雨遮有其使用效益，應優於未設置雨遮標的，惟考量得房率差異，有關比較標的雨遮有無之考量，於附屬建物比例併同調整修正，並加強說明各比較標的附屬建物比例(如陽台比、雨遮比)。	宏大估價報告書 P. 58、61、77、80、126、129
(十六)	吳智維委員	1. 有關本局提供第 1 點意見雨遮部分，本案標的經確認應屬 107 年以後報核之案件，無設置雨遮，惟現部分比較標的有設置雨遮，而部分勘估標的未設置，請實施者再行檢視調整之合理性。	參酌委員意見，考量雨遮有其使用效益，應優於未設置雨遮標的，惟考量得房率差異，有關比較標的雨遮有無之考量，於附屬建物比例併同調整修正，並加強說明各比較標的附屬建物比例(如陽台比、雨遮比)。	宏大估價報告書 P. 58、61、77、80、126、129
		2. 實施者若依本次比較標的及雨遮意見進行修正，共同負擔比例應不會調升，故建議實施者修正後並由更新處查核即可。	遵照辦理，本案依審查意見修正後二樓以上均價為 1,109,902 元/坪，共同負擔比率為 44.31%，未高於審議會決議 44.56%。	事業計畫 P. 13-8、宏大估價報告書 P. 12
(十七)	簡瑟芳 副召集人	1. 通案審議案件中，信託管理費是否可包含工程查核費用，請業務科說明。	遵照辦理，配合審查意見刪除信託工程查核費用，由實施者自行吸收。	事業計畫 P. 13-2
		2. 依本次公有土地管理機關(國防部政治作戰局)提出書面意見，說明前於 112 年 2 月 23 日業已提出修訂選配內容，為何迄今仍未針對該局選配意見處理，請業務科室說明；另針對該局選配調整後，本案共同負擔比例及金額之前後差異，再請實施者詳細說明。	1. 本案於 112 年 1 月 3 日已召開 168 專案小組完竣，惟該局於 112 年 2 月 23 日方提出選配調整意見，因該意見並未於 168 專案小組會議上討論，是以未將其意見納入計畫書內，另針對該局提出之調整意見，實施者原則同意，並於審議會前，就因應選配異動衍生共同負擔費用調整一事函予國防部知悉，並經該局函復無意見。 2. (1)另依國防部政治作戰局選配調整後，將使實施者實際獲配房地增加，共同負擔金額增加 43,542,949 元，共同負擔比例與本次審議版本相比將增加 0.92%， (2)為降低其他土地所有權人因國防部政治作戰局換戶需求，致共同負擔費用增加使其權益受損。實施者依其他土地所有權人更新前價值比例 (27.5891%) 核算，吸收金額 43,542,949 元 × 27.5981%=12,013,091 元不列入共同負擔，降低土地所有權人權益受損情形。	事業計畫 P. 13-2、事業計畫 P. 附錄-11、P. 附錄-14
		3. 請業務科後續向財政部國有財產署確認，倘更新案件內涉及該署權管土地，後續是否於各審查階段皆須通知，及建議該署提出書面意見後仍建請出席與會，以利意見得確實討論。	敬悉。	-
(十八)	都市更新處	1. 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，係依實施者提供實際信託合約金額提列，通案上應不予提列工程查核費用。	遵照辦理，配合審查意見刪除信託工程查核費用，由實施者自行吸收。	事業計畫 P. 13-2
		2. 有關國防部政治作戰局提及前於 112 年 2 月 23 日提出之選配內容修訂之意見，因僅函予實施者，請實施者補充說明收受該局調整選配內容意見後之處理情形。	1. 本案於 112 年 1 月 3 日已召開 168 專案小組完竣，惟該局於 112 年 2 月 23 日方提出選配調整意見，因該意見並未於 168 專案小組會議上討論，是以未將其意見納入計畫書內，另針對該局提出之調整意見，實施者原則同意，並於審議會前，就因應選配異動衍生共同負擔費用調整一事函予國防部知悉，並經該局函復無意見。 2. (1)另依國防部政治作戰局選配調整後，將使實施者實際獲配房地增加，共同負擔金額增加 43,542,949 元，共同負擔比例與本次審議版本相比將增加 0.92%， (2)為降低其他土地所有權人因國防部政治作戰局換戶需求，致共同負	事業計畫 P. 13-2、事業計畫 P. 附錄-11、P. 附錄-14

項次	單位/委員/陳情人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
			擔費用增加使其權益受損。實施者依其他土地所有權人更新前價值比例(27.5891%)核算，吸收金額43,542,949元×27.5981%=12,013,091元不列入共同負擔，降低土地所有權人權益受損情形。	
(十九)	實施者回應及說明	1.有關後院深度比標示線已確認為誤植，將配合幹事意見修正；另消防局幹事意見，有關停車格位置與救災活動空間重疊部分，本案雲梯車設置於11公尺計畫道路上，現況道路側係有劃設機車停車格，後續擬向臺北市停管處申請取消機車格位，確保不影響雲梯消防車停放及操作。	-	-
		2.有關實施者於收受國防部政治作戰局112年2月23日修訂選配內容意見後之處理情形說明： (1)本案於112年1月3日已召開168專案小組完竣，惟該局於112年1月23日方提出選配調整意見，因該意見並未於168專案小組會議上討論，是以未將其意見納入計畫書內，另針對該局提出之調整意見，實施者原則同意，並於本次審議會前，就因應選配異動衍生共同負擔費用調整一事函予國防部知悉，並經該局函復無意見。	-	-
		(2)另依國防部政治作戰局選配調整後，將使實施者實際獲配房地增加，共同負擔金額增加43,542,949元，共同負擔比例與本次審議版本相比將增加0.92%，為避免其他土地所有權人因國防部政治作戰局換戶需求，致共同負擔費用增加使其權益受損，除國防部政治作戰局應負擔費用(31,529,858元)外，其餘增加費用(12,013,091元)由實施者吸收，不列入共同負擔費用。	-	-
		3.有關騎樓改列為雨遮項目部分，因「台北市都市更新未登記雨遮估價作業方式」係針對有設計雨遮但無法登記，是以比較標的需做出相對折減，然本案並無設計雨遮故毋需依前述規定進行雨遮修正，後續將依委員意見針對比較標的各戶附屬建物比例進行修正，並檢討比較標的均價調整共同負擔比，及以44.56%為上限。另有關比較標的14中山金澤誤植為面公園、個別因素調整分析樓上層住家設置騎樓、行政院農業委員會更名及共專有圖說標示部分，後續將配合幹事意見修正。另修正後之計畫書將再函予國防部政治作戰局確認。	-	宏大估價報告書 P.1、5、8、17、20、61、80、92、98、112、117、129
(二十)	決議	(一) 建築規劃設計部分 本案於111年9月15日取得都市設計審議核定，經實施者說明變更修正對照情形且符合建管法令相關規定，經168專案小組討論並決議，並經審議會討論後，予以確認。另有關基地東側公有停車格位置與救災活動空間重疊部分，請實施者後續依相關規定向交通主管機關申請取消停車位，以避免救災活動操作空間與停車格位衝突。	1. 本案建築規劃設計於111年9月15日取得都市設計審議核定並經審議會同意。 2. 有關停車格位置與救災活動空間部分重疊，後續向交通局停管處申請機車位取消劃設，以確保雲梯車操作空間範圍內保持平坦、範圍內無突出固定設施，保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作。	1. 事業計畫 P. 附錄-119 2. 事業計畫 P.19-36~P.19-45
		(二) 財務計畫部分 1. 本案信託管理費用提列2,375,000元，其中包含875,000元(委任富邦建築經理股份有限公司之工程查核報價單1,750,000元之50%)，因不屬土地或資金信託範圍內，請實施者予以刪除。	遵照辦理，配合審查意見刪除信託工程查核費用，由實施者自行吸收。	事業計畫 P.13-2
		2. 本案申請容積移轉2,274.39平方公尺(40%)，經168專案小組討論，並經實施者說明容積代金費用係依代金審議委員會審定之金額修正並補充容移前後效益分析，經審議會討論後，予以確認。	1. 本案申請容積移轉40%，有關容積移轉效益已於附錄十二說明，本案申請容積移轉獎勵後土地所有權人更新後應分配價值較無申請容積移轉獎勵增加335,068,958元。 2. 容積移轉代金費用係依代金審議委員會審定金額提列198,175,000元(詳事業計畫 P. 附錄-102)，另加計公共設施用地取得成本51,568,108元(詳事業計畫 P. 附錄-91~P. 附錄-101)，容積移轉費用合計為249,743,108元，經審議會同意提列容積移轉費用249,743,108元。	1. 事業計畫 P. 附錄-103~P. 附錄-104 2. 事業計畫 P.13-1、事業計畫 P. 附錄-91~P. 附錄-102
		3. 本案提列人事行政管理費(3%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(13.18%)，經168專案小組討論並決議，並經審議會討論後，予以確認。	本案人事行政管理費(3%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(13.18%)費用經審議會同意提列。	事業計畫 P.13-6~P.13-7
		(三) 權利變換及估價部分 本案估價報告書修正情形及更新後二樓以上均價為1,102,820元/坪，請實施者依幹事及委員意見檢討修正，且共同負擔比例以44.56%為上限。另公有土地管理機關(國防部政治作戰局)提出選配異動意見，經實施者說明將配合調整，另為避免影響其他土地所有權人權益，除國防部政治作戰局應負擔費用外，其餘增加費用(12,013,091元)實施者自行吸收。	參酌委員意見，針對比較標的各戶附屬建物比例進行調整修正，調整後更新後二樓以上均價為1,109,902元/坪，由實施者吸收除國防部政治作戰局應負擔費用外之12,013,091元，共同負擔比例調整為44.31%。	事業計畫 P.13-2、P.13-8、宏大估價報告書 P.12、61、80、129
		(四) 自提修正部分 實施者於都市設計審議核定及168專案小組會議後，自提修正建築規劃內容(室內隔間調整)，經實施者說明修正內容未涉及都市設計審議變更，且	本案於都市設計審議核定及168專案小組會議後，自提修正建築規劃之地上層室內隔間調整，因未涉及都市設計審議變更，且未影響所有權人權益，經審議會同意調整建築設計。	事業計畫 P.19-14~P.19-26

項次	單位/委員/陳情人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		未影響所有權人權益，經審議會討論後，予以同意。		
		(五) 建築容積獎勵部分 1. 都市更新建築容積獎勵辦法： (1)(#5)高於基準容積部分核計之獎勵，同意依 168 專案小組結論給予 98.92 平方公尺(法定容積 2.17%)之獎勵容積。	遵照辦理。	事業計畫 P.9-1
		(2)(#6)建築物結構安全條件獎勵，同意依 168 專案小組結論給予 50.77 平方公尺(法定容積 1.12%)之獎勵容積。	遵照辦理。	事業計畫 P.9-1
		(3)(#10)取得候選綠建築證書之建築設計獎勵，同意依 168 專案小組結論給予 273.11 平方公尺(法定容積 6%)之獎勵容積；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，及建議實施者評估納入建築能效「等級達 1+級(近零碳建築)」。	1. 有關候選綠建築證書之建築設計獎勵，後續依規定於使用執照核發後 2 年內通過綠建築分級評估「銀級」。 2. 有關建築能效「等級達 1+級(近零碳建築)」，本案建築規劃符合相關規定，建材設備表將選擇符合建築能效「等級達 1+級(近零碳建築)」。	事業計畫 P.9-2
		(4)(#11)智慧建築標章之建築設計獎勵之獎勵容積，同意依 168 專案小組結論給予 364.14 平方公尺(法定容積 8%)之獎勵容積；另請實施者依協議書約定取得智慧建築候選證書及於使用執照核發後 2 年內通過智慧建築分級評估「黃金級」以上。	有關候選智慧建築證書之建築設計獎勵，後續依規定於使用執照核發後 2 年內通過智慧建築分級評估「黃金級」。	事業計畫 P.9-2
		(5)(#12)建築物無障礙環境設計獎勵，同意依 168 專案小組結論給予 136.55 平方公尺(法定容積 3%)之獎勵容積；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後 2 年內達到住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境第二級。	有關建築物無障礙環境設計獎勵，後續依規定於使用執照核發後 2 年內達到住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境第二級。	事業計畫 P.9-2
		(6)(#13)採建築物耐震設計獎勵，同意依 168 專案小組結論給予 91.04 平方公尺法定容積 2%)之獎勵容積；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後 2 年內達到住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之第三級。	本案建築物耐震設計獎勵，後續依規定於使用執照核發後 2 年內達到住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之第三級。	事業計畫 P.9-2
		(7)(#14)時程獎勵，同意依 168 專案小組結論給予 455.18 平方公尺(法定容積 10%)之獎勵容積。	遵照辦理。	事業計畫 P.9-3
		2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法： (1)建築規劃設計(二)，本案基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上，同意依 168 專案小組結論給予 45.52 平方公尺(法定容積 1%)之獎勵容積。	遵照辦理。	事業計畫 P.9-3
		(2)建築規劃設計(三)，原則同意依 168 專案小組結論給予 693.56 平方公尺(法定容積 15.24%)，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。	遵照辦理。	事業計畫 P.9-6、事業計畫 P.19-13
		(3)新技術應用，本案規劃 3 部充電汽車位及 4 部充電機車位，同意依 168 專案小組結論給予 45.52 平方公尺(法定容積 1%)之獎勵容積，後續請實施者於圖面標示位置，並納入住戶管理規約，充電柱之設備規格得比照臺北市停車管理工程處接受民間充電柱捐贈注意事項之規定辦理。	遵照辦理，有關停車柱設備，後續比照臺北市停車管理工程處接受民間充電柱捐贈注意事項之規定辦理。	事業計畫 P.19-31
		(4)促進都市更新(二)，本案計有 1 棟 4 層及 1 棟 5 層樓樓建築物，同意依 168 專案小組結論給予 20.08 平方公尺(法定容積 0.44%)之獎勵容積。	遵照辦理。	事業計畫 P.9-3
		3. 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 1,820.7 平方公尺(法定容積 40%)之獎勵容積。	遵照辦理。	事業計畫 P.9-4
		(六)聽證紀錄(詳後說明)	敬悉。	-
		(七)同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫案經大會審議修正後通過，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，另有關估價部分請依委員意見檢討修正且共同負擔比不得高於 44.56%，及請實施者就選配換戶部分洽國防部政治作戰局確認，並檢附相關函文後始辦理核定，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。	1. 有關共同負擔比率部分： 參酌委員意見，針對比較標的各戶附屬建物比例進行調整修正，調整後更新後二樓以上均價為 1,109,902 元/坪，由實施者吸收除國防部政治作戰局應負擔費用外之 12,013,091 元，共同負擔比率調整為 44.31%。 2. 選配換戶部分經國防部政治作戰局確認： 依所有權人國防部政治作戰局民國 112 年 2 月 23 日國政眷服字第 1120051926 號函，調整後國防部政治作戰局選配 30 戶房屋及 30 部車位。依 615 次審議會決議於民國 113 年 4 月 11 日發文予國防部政治作戰局確認調整選配後結果，國防部政治作戰局民國 113 年 4 月 24 日國政眷服字第 1130106946 號函回復選配結果。	1. 事業計畫 P13-2、P.13-8、宏大估價報告書 P.61、80、129 2. 事業計畫 P.附錄-12~P.附錄-13

聽證紀錄

序號	發言次序	聽證會時答覆	大會決議
1	(公有土地管理機關) 財政部國有財產署北區分署(書面意見，臺北市都市更新處代為宣讀) 1. 查本案辦理 168 專案書面審查及於 112 年 1 月 3 日召開 168 專案小組，惟本分署皆未獲通知，先予敘明。 2. 本案國有土地比例(含政戰局及農水署經管 國有土地)高達 85.76%，共同負擔比例達 43.92%，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。	臺北市都市更新處-梁紹芳股長 1. 國產署所提內部審議程序事宜將再予檢視，本次聽證會議所提書面意見將提 請後續審議會審議。 弘傑開發事業股份有限公司-彭欣婷(實施者受任人) 2. 本案共同負擔費用包含工程費用、權利變換費用、容積移轉費用、貸款利息、稅捐及管理費用等六大項，費用說明分述如下： (1)本案工程費用包含新建工程相關 費用、公寓大廈管理基金、外接水 電瓦斯管線工程費及鄰房鑑定費等。營建費用依 110 年 7 月公告之「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」鋼骨鋼筋混凝土造第三級提列費用，本案規劃地下 4 層，地上 18 層，營建單價為 67,800 元/m ² ，加計高度加成、地下層超建加成、物調及智慧建築增量調整率後，工程造價每坪約 24.5 萬元，已符合提列標準規定。 (2)權利變換費用中，建築規劃設計費依建築師酬金標準中級標準提列；都市更新規劃費、不動產估價費因合約金額低於提列標準，依提列標準規定以合約金額提列共同負擔；測量費用依合約金額、拆遷安置費依估價師提供建物殘餘價值及依審議原則不扣除拆除費用提列，地籍整理費用依提列標準規定 20,000 元/戶提列共同負擔。上述 費用皆已符合提列標準規定。 (3)本案申請容積移轉 40%，移入方式為公共設施用地及容積代金兩種，公共設施用地容移費用依實際合約金額提列，容積代金費用依容移代金預繳公文金額提列，已符合提列標準規定。 (4)貸款利息、稅捐皆依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，已符合提列標準規定。 (5)本案管理費包含人事行政管理費、銷售管理費、信託管理費及風險管理費。 A. 人事行政管理費為實施者進行土地整合，長期投入人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出費用，為實際且必要性支出。人事行政管理費率上限為 5%，因本案範圍內公有土地比例超過 75%，依提列標準規定以 3%提列，已符合提列標準規定。 B. 銷售管理費係為實施者銷售更新後取得之折價抵付房地之費用(變現成本)，需要廣告銷售方式協助處分所得資產。本案實施者實際分配總價值為 2,115,746,555 元，因分配價值為 30 億以下，依提列標準 以 6%提列，已符合提列標準規定。 C. 有關風險管理費部分，因本案整合過程中，實施者需承擔各項開發條件、勞動力短缺、工期延長等開發風險，加上重建推動期程長，至都市更新案件完成尚需 4 年，增添不確定因素，承擔較高之融資與財務 風險，且依提列標準計算風險管理費率為 13.68%。本案已自行調降為 13.18%，已符合提列標準規定。 D. 本案私有土地均辦理信託管理，費用依提列標準規定以合約金額 50%提列，已符合提列標準規定。	1. 因 168 專案書面審查及 168 專案小組屬內部審查會議性質，本案於公展公聽會及聽證會議皆依都市更新條例相關規定辦理，無爭點。 2. 共同負擔提列費用部分，業提會討論，依審議會決議辦理。

序號	發言次序	聽證會時答覆	大會決議
		3. 本案各項費用皆依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，符合規定。	
2	林○盛(魏淑英代為發言)(當事人) 租金補貼 37.5 個月，是否不合理?是否可以延長到交屋?如果真的不行延長，也請實施者適時延長 一些時間。	弘傑開發事業股份有限公司-彭欣婷(實施者受任人) 本案拆遷安置費係依民國 110 年 1 月 15 日公告之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定計算，地下層每層以 2.5 個月計算、地上層每層 1.2 個月，並考量取得使用執照後住戶仍無法遷入，是以安置期間為更新期間加 6 個月計算，本案更新後興建地上 18 層地下 4 層，就核算後拆遷安置月數以 37.6 個月計，係依提列標準計算，恕難延長。	拆遷安置費皆依都市更新條例相關規定辦理，不予採納。

「擬訂臺北市中山區長春段一小段 12-1 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」所有權人陳意見回應綜理表

依據臺北市都市更新處 112 年 4 月 27 日北市都新事字第 11260094252 號

發表人	發表意見	申請單位回覆與處理情形	修正頁次
吳○等 5 人	一、陳情人：臺北市中山區龍江路 1~5 樓住戶。(擬訂臺北市中山區長春段一小段 12-1 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案之權利變換關係人) 二、案由：本都更案實施者春風開發股份有限公司，表達本案因營建成本工料雙漲及缺工等因素，預期施工興建期要 5 年是常見狀況，惟目前權變計畫之拆遷安置費僅提列 37.6 個月租金補貼，若依此核定計畫，將造成住戶實質權益損失。 三、訴求： (一)建議本案拆遷安置費用補助期間至新建築物交屋日為止。 (二)本案刻正申請事業計畫及權利變換計畫聽證，本次訴求請排入聽證會議程，讓住戶進行陳述意見及發問。	本案拆遷安置費係依民國 110 年 1 月 15 日公告之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定計算，地下層每層以 2.5 個月計算、地上層每層 1.2 個月，並考量取得使用執照後住戶仍無法遷入，是以安置期間為更新期間加 6 個月計算，本案更新後興建地上 18 層地下 4 層，就核算後拆遷安置月數以 37.6 個月計，倘增加安置期間，將會提高地主共同負擔金額，故安置期間長短，實施者無法任意修改，需視實際情形並經審議結果為準。	-

依據臺北市都市更新處 112 年 6 月 5 日北市都新事字第 11260046402 號

發表人	發表意見	申請單位回覆與處理情形	修正頁次
吳○等 5 人	一、陳情人中華民國 112 年 4 月 19 日向 貴處陳情有關「擬訂臺北市中山區長春段一小段 12-1 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」內容事宜，今經由實施者多次說明後，陳情人已完全了解本案相關權利義務並尊重報告書內容，故欲撤回該陳情函內容，請 查照。	敬悉。	-

「擬訂臺北市中山區長春段一小段 12-1 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」168 專案小組審查會議回應綜理表

開會時間：民國 112 年 1 月 3 日(星期二) 下午 3 時整

開會地點：臺北市都市更新處 1703 會議室

依據臺北市政府都市發展局 112 年 1 月 18 日北市都新字第 1126005705 號函

項次	單位/委員/ 陳情人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	財政局黃于珊 幹事 (書面意見)	1. 事業計畫頁 13-3 及表 13-2，本案智慧建築增量部分請單獨列出計算式，另該部分不應計算物調，請修正並請更新處協助釐清。 2. 請實施者補充說明本案鑑定範圍半徑下修為 63.2 公尺，是否影響鄰房鑑定戶數及費用調整。 3. 本案國有土地占比高達 85.76%且通案不辦理信託，而本案地籍整理費經實施者說明係以每戶 29,000 元(20,000 元+信託登記 4,500 元+信託塗銷登記 4,500 元)提列，請實施者確認並下修每戶以原則 20,000 元提列。 4. 本案信託管理費係以合作意願書報價 50%提列，惟查附錄-68 係承辦本案 15 筆土地之信託業務報酬，請實施者釐清後扣除公有土地部分。另請實施者說明目前信託合約簽訂情形，是否能於核定前簽約並檢附合約影本且以低者提列。 5. 本案提列人事管理費(3%)、廣告銷售管理費(6%)及風險管理費(13.18%)，共同負擔比例達 44.92%，因本案公有土地占比高達 85.76%，仍請實施者再檢討調降費率。 6. 上開意見如涉及相關連動數值或權變計畫，請併同修正。	1. 有關智慧建築增量部分已單獨列出算式，物調部分為地上樓層高度加成及地下樓層超建加成，詳表 13-2。 2. 經釐清後，本案開挖深度為 16.1 公尺，鑑定範圍半徑為 64.4 公尺，範圍內鄰房戶數維持 705 戶。 3. 本案辦理信託範圍為範圍內私有土地，配合幹事意見調整地籍整理費以每戶 20,000 元提列，如表 13-1。 4. 本案辦理信託範圍為範圍內私有土地，實施者已與信託銀行簽約並依信託合約金額提列共同負擔，信託報酬約定書附錄十一。 5. 各項管理費用提列說明如下： (1)本案範圍內公有土地比例超過 75%，然考量人事行政管理費為實施者進行土地整合維持本案運作，長期投入人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出費用，故本案依人事管理費率依提列標準規定以 3%提列，應屬合理。 (2)有關銷售管理費係為實施者銷售更新後取得之折價抵付房地之費用(變現成本)，需要廣告銷售方式協助處分所得資產，目前房地產市場變動較大，致使廣告銷售之成本亦較過去提高許多，代銷公司所提報包銷承攬收取之服務費用報酬率為 6%，本案依提列總表規定以實施者實際分配之單元及車位總價值(30 億元以下×6%)計算應屬合理。 (3)有關風險管理費部分，依風險管理費率計算方式為 13.68%。由於實施者整合本案迄今已達數年，預估未來至產權登記完成預計尚需 4 年，管理成本甚高，且目前房地產景氣亦處於不穩定之狀態，缺工缺料，原物料成本漲幅已達 3~4 成，實施者承擔風險甚高，然配合財政局幹事意見已將風險管理費，由 13.68%調降至 13.18%，應屬合理。 (4)本案共同負擔配合營建費用中智慧建築不列入物調、地籍整理費、信託費用及容積移轉費用依公共設施用地合約及容積代金預繳金額修正財務計畫，本案共同負擔比由 44.92%調降為 43.93%。 6. 遵照辦理。	1. 事業計畫 P. 13-4 2. 事業計畫 P. 13-4 及事業計畫附錄-69 3. 事業計畫 P. 13-1 4. 事業計畫 P. 附錄-81 5. 事業計畫 P. 13-6~P. 13-7 6. -
二	交通局吳瑄俞 幹事 (張珮甄代) (書面意見)	P. 9-10 請補充標示自行車停車位尺寸。	已修正圖說並補充標示。	事業計畫 P. 9-10
三	地政局徐子偉 幹事 (書面意見)	宏大不動產估價報告書部分 1. P. 121、124 比較標的四、比較標的十四雖分別鄰近四平商圈及晴光商圈，商圈類型以提供生活用品及餐飲小吃為主，本案基地鄰近之遼寧、長春路商圈及興安路，亦具有購物及餐飲之便利性，商圈繁榮程度調整率 3%-之合理性，請再檢視。 2. P. 121 比較標的六雖鄰近中山商圈，惟亦鄰近林森北路，且坐落基地及周邊土地使用分區為第四種商業區(原屬第三種商業區)，應有住商混合使用情形，而本案土地旁邊為興安國宅、鄰近台北大學民生校區，住宅環境相對單純有關區域因素及個別因素商圈繁榮程度、寧適性對價格之影響，請再通案檢視。 3. P. 121、127 個別因素調整之公設比請以量化方式呈現，並合理調整差異程度。	1. 考量四平商圈及晴光商圈為台北市知名商圈，進駐業種較豐富，且案例幾乎坐落於商圈旁，故於個別因素就”商圈繁榮程度”進行調整。 2. 考量本案座落位置處遼寧街北側，商業效益較薄弱，另本案更新後全棟規劃住宅大樓，故參酌幹事意見，於比較法中就寧適性進行相關調整修正。 3. 參酌幹事意見，於報告書中將公設比量化處理，並就公設比差異部分會再檢視各比較標的公設配置、公設比例等差異進行比較調整。	1. 宏大估價報告 P. 123、P. 129 2. 宏大估價報告 P. 123、P. 129 3. 宏大估價報告 P. 123、P. 129
四	消防局林清文	1. 計畫書 P. 9-5 頁內抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內	1. 已修正版本及表格內容，並逐條檢討說明。	1. 事業計畫 P. 9-5、

項次	單位/委員/ 陳情人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		/坪時，新成屋均價為 101.3 萬/坪，而本案更新後在地上 18 層，結構變為 SRC、造價變為 24.5 萬/坪時，更新後二樓以上均價則為 106.5 萬/坪，在造價增加 2 成而售價僅增加 5%，建議再考量本案售價與造價的合理性。	公報等相關規範，並考量成本與售價關係，於土地開發分析法中模擬造價為 20 萬/坪，樓上層均價約為 104.4 萬/坪，與更新後樓上層均價差異約為 5.9 萬/坪，大於造價差異約為 4.5 萬/坪。	5. 宏 大 估 價 報 告 P. 75~P. 82、P. 148
八	權變小組 蔣瓊徽建築師 (另提供書面意見)	1. 請補充 1 層空調主機之剖面圖並標示高度，其設置應不得影響行人行走並應加以美化。 2. 一層車道側之開門建議取消，以減少人車交會。 3. 2~9 層 A5、A7 戶主臥室馬桶坐梁，請修正。 4. 本案為高層建築，廚房空間需做防火區劃並標示非明火設備，相關規範請於管理規約中註明。 5. 查 18 樓 A1 及 A5 戶約定專有之露台現可由梯廳直接進出，因現有排煙室之空間規劃尚符合法令，為減少管理上之不便，建議修改為開窗或取消開門，以避免非該戶之住戶透由此開口進出。 6. 地下室車行方向應為右行，請修正。 7. 建築工程建材設備等級表請依本案未來將施作之材料再重新檢視。	1.地上一層空調主機調整設置於西側臨景觀庭園，不影響人行且不影響外觀。 2.有關一層車道東側臨建物之開門為提供管理員管制車輛進出使用，未來也將管制人員進出，並取消一層車道西側之開門，以減少人車交會。 3.已修正圖說。 4.依規範於管理規約中第二條第九項第四款註明，本公寓大廈為高層建築，配置明火設備之廚房空間之應為防火區劃，其分間牆、防火門(窗)不得任意移除；使用執照建築圖說標示非明火配置之廚房空間則不受此限。 5.地上十八層通往 A1 及 A5 戶約定專用之露台規劃為本建物外牆清潔維護作業區，故為本大樓管理維護之需求留設出入口；其使用及規範，除於管理規約第二條第三款就本建築共專用圖說標示之約定專用露台說明相關使用權利範圍外，同時於規約第四條第四～六款、第二十二條第三款規範使用原則，並將按管理規約第二條第一款(三)目配合管理委員會造冊或簽立分管協議確認使用者。 6.已修正圖說。 7.已修正內容。	1. 事業計畫 P. 9-12 2. 事業計畫 P. 19-13 3. 事業計畫 P. 19-15~P. 19-17 4. 事業計畫附錄-47 5. 事業計畫 P. 19-26、事業計畫附錄-46、附錄-47、附錄-52 6. 事業計畫 P. 19-28~P. 19-31 7. 事業計畫 P. 附錄-89~P. 附錄-90
九	權變小組 簡裕榮建築師 (另提供書面意見)	1. 查本案現設置 3 輛充電車位，並分別留設於地下一層至地下三層，建議配合現行防救災系統將 3 輛充電車位集中留設，並於其他樓層預留充電電源。 2. 容積移轉前後效益比較表內，有關容移前規劃地下 3 層、地下室每層面積 1,400.71 m ² 及容移後規劃地下 4 層、地下室每層面積 1,416.04 m ² ，其車位數之差異及造價請再檢視釐清，建議可參考提送容積移轉代金審議會之估價報告書內容。	1.本案規劃集中 3 輛充電汽車位於地下四層編號 112、113、114 配合現行防救災系統設置。 2. (1)原容移前停車數量為 71 部。經檢視釐清後，容移前之建築規劃為地下 3 層，平均每層地下室面積約 1,416.04 m ² ，法定汽車停車數量為 71 部，自設汽車停車數量為 16 部，與提送容積移轉代金審議會之估價報告書內容一致。容移後建物規劃地下 4 層，平均每層地下室面積約 1,404.54 m ² ，法定汽車停車數量為 90 部，自設汽車停車數量為 31 部 (2)另有關財物部分，新增營建工程費用、容移費用進行說明。容移前建物規劃地上 14 層、地下 3 層，平均造價為 215,904 元/坪；容移後建物規劃地上 18 層、地下 4 層，平均造價為 244,678 元/坪。	1. 事業計畫 P. 19-31 2. 事業計畫 P. 附錄-103
十	權變小組 連琳育估價師 (另提供書面意見)	1. 宏大估價報告書 P. 121-比較標的 5 建築設計部分，因總樓層與另外比較標的差異不大，惟無修正，請再檢視或補充說明。 2. 宏大估價報告書 P. 121、P. 127，有修正商圈繁榮程度-2%~-3%，雖地政局幹事回應中有說明，再請估價師再檢視是否其影響有此幅度，並同時考量本案基地附近亦為相對購物便利之區域。 3. 本案更新後各戶公設比有 27-32%不等之差異，請 3 家估價師再檢視其公設比差異對於價格之影響、更新後各戶之差異及勘估標的與比較標的之差異進行調整及檢討。 4. 宏大估價報告書 P. 101 更新前地面層樓層別效用比為 130%，請補充說明其考量之因素及依據。	1. 比較標的五為”華山川”建案，建築外觀為白色石牆較為氣派，且該案標榜名家設計，知名外國營造施作，並獲國家建築相關獎項，故就”建築設計”項無調整。 2. 考量四平商圈及晴光商圈為台北市知名商圈，進駐業種較豐富，且案例幾乎坐落於商圈旁，本案雖位於中山區，惟位於遼寧街北側，商業氛圍及商圈較比較標的四、六、十四略差，故於個別因素就”商圈繁榮程度”進行調整。 3. 參酌委員意見，已於更新後各戶差異以及比較法就公設比例差異進行調整修正。 4. 本案經市場調查成交日期 108/12~111/12 間，區域內與勘估標的近似且商業效益薄弱之巷內地面層單價約為 71.70 萬/坪~84.20 萬/坪，約為樓上層 1.20~1.40 倍之間，考量本案雖鄰接遼寧街，惟所處位置偏北側商業效益較薄弱，故以 1.3 倍進行公寓地面層樓層別效用比調整。	1. 宏大估價報告 P. 123 2. 宏大估價報告 P. 123、P. 129 3. 宏大估價報告 P. 123 、 P. 129 、 P. 139~P. 143 4. 宏大估價報告 P. 103
十一	朱萬真委員	1. 依圖 9-15 地下一層無障礙動線規劃圖，行動不便者由汽車位位置至電梯間之路徑較長，建議考量行動不便者之便利性，調整至較為合宜之位置，或者其他樓層距離樓梯間較近位置。 2. 現 1 樓於車道西側為利居民至容移補償空間進出係有設置開口，惟此處為車道進出，考量居民出入之安全性，建議取消開口設置或另歸化安全措施。	1. 本案規劃原位於地下一層編號 1、2 無障礙汽車停車位移置地下四層編號 88、89 汽車停車位便於就近移動至梯廳。 2. 本案取消設置地上一層車道通往建物西側戶外門的規劃。	1. 事業計畫 P. 19-28、事業計畫 P. 19-31 2. 事業計畫 P. 19-13

項次	單位/委員/ 陳情人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		3. 建議於 P. 9-4 補充容移相關內容，以銜接更新後容積上限檢討與本案加計容移後之實設容積之一致性。	3. 遵照辦理，已補充其他獎勵：容積移轉相關內容於第 9 章。	3. 事業計畫 P. 9-4
十二	鄭淳元委員 (另提供書面 意見)	1. 本案更新後為 118 戶，惟僅設置 3 部自行車停車位，與更新後之戶數相對不足，建議再增設至 6 部自行車停車位。 2. 實施進度已落後，請配合審議進程修正。 3. 請於提請審議會前檢附容積移轉代金審竣結果及主管機關核准之相關文件，並配合審議結果修正計畫書內容。 4. 北側人行步道靠建築物內側之寬度為 2 公尺或為 2.5 公尺，請再確認並清楚標示。	1. 本案規劃於地上一層建物西南側設置 6 部自行車停車位。 2. 遵照辦理。 3. 依臺北市政府都市發展局 112 年 1 月 17 北市都綜字第 1123006094 號函通知容積代金預繳金額，並於 112 年 5 月 9 日府都綜字第 1123029150 號函審定容移代金代金預繳金額提列共同負擔。 4. 建物北側內側人行步道依都市設計及土地使用開發許可審議核定設置透空樹穴蓋板以符合人行道淨寬 2.5 公尺。	1. 事業計畫 P. 19-13 2. 事業計畫 P. 16-1 3. 事業計畫 P. 13-1、事業計畫附錄-102 4. 事業計畫 P. 19-58
十三	張興邦委員	容積移轉前後效益評估之容移前後車位數量差異、共同負擔費用差異過大，請實施者檢討釐清或補充詳細說明。	經檢視釐清後，容積移轉前汽車停車位調整為 87 輛。	事業計畫附錄-103
十四	涂靜妮委員	1. 現容積移轉前後效益評估比較表內未能就容移前後之效益明確區分，請於計畫內再詳細補充。 2. 基地南側臨鄰房(龍江路 223 巷 25 號)側之人行道是否可以延續，請說明。	1. 已於容積移轉前後效益評估比較表新增地上樓層數、地下樓層數、總樓地板面積、營建工程費用、容移費用等比較項目。 2. 南側鄰房於改建前人行道尚無法與本案之人行道有延續性，本案依「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」及「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」檢討退縮人行步道，以提供基地南側未來改建後有連續性人行步道系統。	1. 事業計畫附錄-104 2. 事業計畫 P. 9-6
十五	陳玉霖委員(另 提供書面意見)	宏大不動產估價報告書 1. P. 50、P. 68：土地比較標的部分，請補充地形圖方便辨識。 2. P. 53、P. 71：土地比較標的 2，請補充商業效益-10%之調整說明。 3. P. 57、P. 75~P. 78：房屋比較標的 3，表格與內容說明不一致，如臨路 6 公尺或 7.27 公尺請再確認；比較標的 1~3，總樓層 11-12 樓與本案樓層數為 18 樓係有差異，請再檢視是否納入考量。 4. P. 60、P. 75~P. 78：房屋比較標的面公園調整率-5%是否過大，請再檢視。 5. P. 65：請補充說明更新前土地容積調整率。 6. 更新前公寓比準戶： (1)P. 90、P. 96：有關於比較法及收益法部分，請補充屋齡調整之說明。 (2) (3)P. 101：請補充說明 1 樓效用比 130%及公設比之差別。 7. 更新後住宅價格 P. 121 總樓層數請參考 P. 57 及 P. 60 頁意見調整。 8. P. 137 各調整因子請明確表達棟距、轉管之戶數及相對位置請再補充說明。	1. 遵照委員意見辦理，於報告書中補充地籍圖示。 2. 經市場調查思源街以南，汀州路三段舊公寓或華廈店面約 220~290 萬/坪，新成屋店面行情約 320~380 萬/坪，租金單價約 5,300~6,800 元/坪，本案土地比較案例二位於汀州路三段 104 巷口，雖位處巷道內，惟其位處汀州路三段與汀州路三段 104 巷交叉口，幾乎與汀州路三段接壤，能見度較佳，故考量比較標的位巷道，較差於正臨汀州路三段之店面，地面層新成屋價格以約 170 萬/坪進行土地開發分析法模擬分析，商業效益調整率以 10%進行調整。 3. 比較標的六臨路寬度為 7.27 公尺，已將誤植部分修正；總樓層部分已於建築設計項目進行綜合考量，總調整率達 2%，惟其中比較標的五為”華山川”建案，建築外觀為白色石牆較為氣派，且該案標榜名家設計，知名外國營造施作，並獲國家建築相關獎項，故就”建築設計”項無調整。 4. 比較標的六為建案”璞園貴象”，該標的面中安公園，具備永久棟距，經調查分析該社區中高樓層有無面公園單價差異約 8%，考量比較標的位於五樓屬於中低樓層戶別，故以 5%調整率進行比較修正。 5. 已補充各容積率土地開發分析法模擬於附件。 6. (1). 公寓比較法屋齡調整項目約 10 年調整 1%。 (2). 本案經市場調查成交日期 108/12~111/12 間，區域內與勘估標的近似且商業效益薄弱之巷內地面層單價約為 71.70 萬/坪~84.20 萬/坪，約為樓上層 1.20~1.40 倍之間，考量本案雖鄰接遼寧街，惟所處位置偏北側商業效益較薄弱，故以 1.3 倍進行公寓地面層樓層別效用比調整；本案更新前公寓共計二棟，分別坐落於 BC 宗地，就更新前公寓各戶調整”公設比”項目，係因比準戶該棟公寓無公設建號，而另一棟公寓各戶有持分公設建號，查該公設建號為屋突、防空避難室，與比準戶有所差異，故就公設比項目進行調整修正。 7. 遵照委員意見辦理。 8. 棟距調整項目係針對各戶面臨最佳永久棟距，其中面遼寧街為 2~18F 的 A1、A2 戶，面社區法空為面臨本案西側法定空地，為 2~10F 的 A6、A7 戶，11~17F 的 A7 戶，18F 的 A5 戶，面巷弄為 2~14F 的 A3、A5、A8、A9 戶，15~17F 的 A5、A9 戶；轉管戶別分別為 10FA6 戶、17FA1 及 A7 戶，轉管位置均落在浴	1. 宏大估價報告 P. 52、P. 71 2. 宏大估價報告 P. 54、P. 73 3. 宏大估價報告 P. 58~P. 61、P. 77~P. 80 4. 宏大估價報告 P. 58~P. 61、P. 77~P. 80 5. 宏大估價報告附件 6. (1)宏大估價報告 P. 92、P. 98 (2)宏大估價報告 P. 103 7. 宏大估價報告 P. 123 8. 宏大估價報告 P. 139

項次	單位/委員/ 陳情人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		9. 本案全棟皆為住宅使用，住宅寧適性應為較佳，是否列入價格考量，請估價師再檢視及補充說明。 10. 本案為 SRC 三級，事業計畫內財務計畫 P. 13-3，更新後價格每坪 24.5 萬元是否有充分反映，請再考量合理性及補充說明。	廁、陽台或客餐廳邊緣，故僅調整 1%。 9. 參酌委員意見，考量更新後設計為全棟住宅，寧適性較佳，於住宅比較法中調整”寧適性”一項予以反映。 10. 本案造價提列單價約 24.5 萬/坪，參酌台北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項，RC 與 SRC 造價差異約 2 萬餘元，故於比較法中”建材”、”建物結構”、”建築設計”調整項調整率修正合計 6%，約每坪 6 萬餘元以反映造價差異。	9. 宏大估價報告 P. 123、P. 129 10. 宏大估價報告 P. 123、P. 129
十六	葉玉芬委員(另提供書面意見)	宏大不動產估價報告書 1. 更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表：土地持分面積應有誤。 2. 本基地於中山區與松山區交會處，兩個捷運站中間，但忠孝復興為雙捷運線，估價報告書中有幾點意見建議估價師考量 (1)土地位置部分，土地比較法及建物比較法，估價師在相關的商業效益、商圈距離遠近，與比較標的相較之下均有作向下修正，因本案為住宅區土地，所在位置交通項目、生活機能、文教氣息(台北大學)均佳，對於基地本身具備的優勢時建議估價師再行考量。 (2)如土地比較案例 2，雖位於公館商圈，但已位於汀州路巷道內，就個別因素地商業效益部分是否會差異到 10%，可再考量或說明。 3. 土地開發分析法的建物規劃部分，規劃為地上 17 樓，約 48 戶的純住宅： (1)車位規劃 80 個車位，車戶比較高。 (2)樓層如縮減(或比準戶設定改為 2 房)，建築成本亦會調整，建議估價師考量土地最高最有效利用的原則，檢視更新前土地開發分析法的建物規劃與量體設計妥適性。 (3)因設計地上 17 層 RC 造純住宅，與本案相較之下，每坪建築成本差異約 6 萬元，而銷售價格的差異是否足以反映建材成本的差異，建議估價師考量。 4. 比準戶比較法比較標的 6，土地使用分區為商四特，近林森北路商圈，小環境較為紛雜，基地面積僅約 350 坪左右，與標的相較之下，住宅區域寧適性、基地規模等因素，請估價師考量。 5. P. 65 各宗土地價值評估的調整項目，面積修正一項，宗地 B 與宗地 C 相差約 15 坪，差異 1%-之合理性建議再考量，另外與比準地差異的商業效益部分，往下修正 2%，因本案合併後規劃為全住宅，亦請建議考量除臨路調整項目，需否再作商業效益的修正。 6. P. 131 直接資本化法部分的收益資本化率的萃取部分，本案的建物殘值率是否為 5%，以及區域類似產品的建物殘值設定請檢視。 7. 簡報 P. 8，重建費用內工程造價每坪約 26.7 萬，是否為誤植，請說明。	1. 經檢視為誤植平方公尺為坪，已修正相關誤植部分。 2. (1)本案土地坐落於遼寧街北側，商業效益薄弱，就土地部分選取比較案例為萬華區、中正區及士林區土地案例進行比較調整，其中萬華區土地案例臨中華路二段，中正區土地位處公館商圈內，士林區土地臨士商路，商業效益較勘估標的佳，故就商業效益進行調整修正，惟參酌委員意見，考量本案位處商業氛圍較薄弱之區域，鄰近台北大學校區，且更新後未規劃商業單元，故就寧適性項目，對土地比較案例進行考量修正；另經重新檢視比較標的三面積為 201.47 坪，報告書中誤植為 109.20 坪，就相關誤植部分併同調整修正。 (2). 經市場調查思源街以南，汀州路三段舊公寓或華廈店面約 220~290 萬/坪，新成屋店面行情約 320~380 萬/坪，租金單價約 5,300~6,800 元/坪，本案土地比較案例二位於汀州路三段 104 巷口，雖位處巷道內，惟其位處汀州路三段與汀州路三段 104 巷交叉口，幾乎與汀州路三段接壤，能見度較佳，故考量比較標的位巷道，較差於正臨汀州路三段之店面，地面層新成屋價格以約 170 萬/坪進行土地開發分析法模擬分析，商業效益調整率以 10%進行調整。 3. (1)及(2)參酌委員意見，重行檢視更新前土地開發分析法，就地下層規劃設計以及停車位數進行調整，以符合合理車戶比。 (3)本案更新後造價約為 24.5 萬/坪，樓上層均價約為 110.3 萬/坪，除依據四號公報等相關規範，並考量成本與售價關係，於土地開發分析法中模擬造價為 20 萬/坪，樓上層均價約為 104.4 萬/坪，與更新後樓上層均價差異約為 5.9 萬/坪，大於造價差異約為 4.5 萬/坪。 4. 比較標的六為建案”璞園貴象”，位處巷內並面對公園，鄰近中山北路商圈、林森北路商圈，區域內商圈較勘估標的繁榮，惟考量鄰近林森商圈區域內人潮眾多紛雜，並參酌委員意見就”寧適性”一項進行調整修正；基地規模本案約 600 坪，已於”建築設計”一項綜合考量，調整率達 2%，以反應差異。 5. 本案更新前各宗土地”面積”調整項目，以”30~49 坪”、"50~99 坪"為區間進行調整，係考量 50 坪以上開發適宜性應略佳於未達 50 坪之土地，故予以調整 1%；就”商業效益”調整項目考量勘估標的雖處遼寧街北側，商業氣息較薄弱，惟遼寧街一側鄰近建物仍有做商業使用，考量 BC 宗地位處幾無商業行為的靜巷內，故就”商業效益”一項進行調整修正，以反映各宗土地間商業效益之差異。 6. 參酌委員意見，就收益法收益資本化率部分進行重新檢視修正。 7. 簡報 P. 8 所提重建費用內工程造價誤植為每坪約 26.7 萬，本次配合財政局幹事意見將營建費用中物調部分不計算智慧建築，工程造價為每坪約 24.5	1. 宏大估價報告 P. 9~11、P. 145~P. 147 2. (1)宏大估價報告 P. 54、P. 61、P. 73、P. 80、P. 123、P. 129 (2)宏大估價報告 P. 54、P. 73 3. (1)宏大估價報告 P. 56~P. 65、P. 75~P. 84 (2)宏大估價報告 P. 56~P. 65、P. 75~P. 84 (3)宏大估價報告 P. 75~P. 82、P. 148 4. 宏大估價報告 P. 61、P. 80、P. 123 5. 宏大估價報告 P. 66~P. 67 6. 宏大估價報告 P. 133 7. 事業計畫 P. 13-4

項次	單位/委員/ 陳情人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
			萬。	
十七	都市更新處(承辦科意見)	1. 查現營建費用計算式，針對智慧建築加成、營建單價調整之算式有誤，請實施者再調整修正。 2. 查現有規劃之充電機車位 4 部(標號 68、69、106 及 107)，其中 2 部(標號 68、69)亦為無障礙機車位，應不得共用，請修正。	1. 有關智慧建築增量部分已單獨列出算式，物調部分為地上樓層高度加成及地下樓層超建加成，詳表 13-2。 2. 本案規劃集中設置地下一層充電機車位 4 部（標號 19、20、21、22），與 2 部(標號 68、69)無障礙機車位分別設置。	1. 事業計畫 P.13-4 2. 事業計畫 P.19-28、事業計畫 P.19-31
十八	會議結論	(一) 建築規劃設計部分 本案都市設計於 111 年 09 月 15 日取得核定，有關修正情形以及建築法規是否符合相關規定，經實施者說明規劃設計部分皆符合建築法令規定，經 168 專案小組會議討論後，予以同意。另自行車位數量增設、一樓車道左側開口取消及充電車位集中設置，請實施者修正。 (二) 財務計畫部分 1. 本案營業稅現依財政部 109 年 9 月 14 日財稅字第 10900611910 號函公式二計算提列 38,773,261 元，經實施者說明是以最有利土地所有權人之方式提列，經 168 專案小組討論後，予以同意。 2. 本案申請容積移轉，並提列容積移轉費用 234,446,303 元，經實施者逐一說明其合理性及必要性後，並經 168 專案小組討論後，予以同意。另容積移轉前後效益評估比較表，請實施者檢討修正。 3. 本案人事行政管理費(3%)、廣告銷售管理費(6%)、風險管理費(13.18%)均以上限提列，經實施者說明並經 168 專案小組討論後，予以同意。 (三) 權利變換及估價部分 本案估價報告書修正情形及更新後二樓以上均價為 1,065,646 元/坪，共同負擔比例為 44.92%，請依委員意見，配合後續容積代金審議委員會審定之金額調整並順修財務計畫。另有關估價報告書修正後續請估價委員及權變小組成員協助書面審查。 (四) 容積獎勵部分 1. 都市更新建築容積獎勵辦法 (1)#5(高於基準容積獎勵)，本案建築物原建築容積面積(720.78 平方公尺)高於法定容積(648 平方公尺)，同意給予 95.80 平方公尺(法定容積 2.10%)之獎勵容積。 (2)#6(建築物結構安全條件獎勵)，本案更新單元內建築物經結構安全性評估結果未達最低等級，同意給予 51.84 平方公尺(法定容積 1.14%)之獎勵容積。 (3)#10(綠建築標章之建築設計獎勵)，同意給予 273.11 平方公尺(法定容積 6.00%)之獎勵容積；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。 (4)#11(智慧建築標章之建築設計獎勵)，同意給予 364.14 平方公尺(法定容積 8%)之獎勵容積；另請實施者依協議書約定取得智慧建築候選證書及於使用執照核發後 2 年內通過智慧建築分級評估「黃金級」以上。 (5)#12(無障礙環境設計獎勵)，同意給予 136.55 平方公尺(法定容積 3%)之獎勵額度；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後 2 年內通過評估。 (6)#13(建築物採耐震設計之獎勵容積)，同意給予 91.04 平方公尺(法定容積 2%)之獎勵額度；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後 2 年內通過評估。 (7)#14(時程獎勵)，同意給予 455.18 平方公尺(法定容積 10.00%)之獎勵容積。 2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：	(一) 遵照辦理，另本案已修正規劃於地上一層建物西南側設置 6 部自行車停車位。取消設置地上一層車道通往建物西側戶外的門。並規劃充電車位集中設置。 (二) 1. 本案更新後價值配合委員意見修正及共同負擔配合營建費用中智慧建築不列入物調、地籍整理費、信託費用及容積移轉費用依公共設施用地合約及容積代金預繳金額調整，依財政部 109 年 9 月 14 日財稅字第 10900611910 號函公式二計算提列 40,912,908 元為最有利地所有權人之方式提列。 2. (1)本案容積移轉費用為部分公共設施用地部分容積代金。經釐清後，公共設施用地相關費用為 51,568,108 元；容積代金預繳金額為 199,192,980 元，本案提列容積移轉費用為 250,761,088 元。 (2)有關容積移轉前後效益評估比較表，已修正詳如附錄十二。 3. 遵照辦理。 (三) 本案更新後價值配合委員意見修正及共同負擔配合營建費用中智慧建築不列入物調、地籍整理費、信託費用及容積移轉費用依公共設施用地合約及容積代金預繳金額調整並順修財務計畫，更新後二樓以上均價修正為 1,102,823 元/坪。 (四) 1. (1)遵照辦理。 (2)遵照辦理。 (3)遵照辦理。 (4)遵照辦理。 (5)遵照辦理。 (6)遵照辦理。 (7)遵照辦理。 2.	(一) 1. 事業計畫 P.19-13、事業計畫 P.19-31 (二) 1. 事業計畫 P.13-2 2. (1)事業計畫 P.13-1 (2)事業計畫附錄-104 3. — (三) 事業計畫 P.13-1~P.13-7 (四) 1. (1)— (2)— (3)— (4)— (5)— (6)— (7)— 2.

項次	單位/委員/ 陳情人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(1)建築規劃設計(二)，本案基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上，同意給予 45.52 平方公尺(法定容積 1.00%)之獎勵容積。 (2)建築規劃設計(三)，原則同意給予 693.56 平方公尺(法定容積 15.24%)之獎勵容積，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)新技術之應用，本案規劃 3 部充電汽車位、4 部充電機車位，同意給予 45.52 平方公尺(法定容積 1.00%)之獎勵容積；標號 68、69 為無障礙車位應不得規劃為充電車位，請再檢討修正，另充電汽車及機車停車位應為社區共用車位，請將管理規範納入住戶規約中載明。 (4)有助於都市更新事業之實施-促進都市更新(二)，同意給予 20.43 平方公尺(0.45%)之獎勵容積。 3. 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 1,820.7 平方公尺(法定容積 40.00%)之獎勵額度。 (五) 聽證部分 本案為都市更新 168 專案，惟仍有公有土地管理機關，原則應辦理聽證，倘取得公有土地管理機關函覆明確表示「修正後內容已無意見」，且無其他私有所有權人陳情意見者，得依都市更新條例第 33 條第 1 項第 1 款規定免辦理聽證程序；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) 請實施者依幹事、權變小組、承辦科及委員所提意見覈實檢討修正，於收受紀錄後 30 日內修正計畫書，並檢討修正內容對照表申請辦理聽證；倘取得公有土地管理機關同意免辦理聽證，得逕提請審議會審議。 (七) 請建管處幹事於收到會議紀錄 7 日內提供審查意見。	(1)遵照辦理。 (2)遵照辦理。 (3)遵照辦理，有關機車行動不便車位及機車充電車位已分開規劃，機車行動不便車位編號為 68 及 69、機車充電車位編號為 19、20、21 及 22，並已於管理規約載明。 (4)遵照辦理。 3. 遵照辦理，有關臺北市都市發展局審查函文如附錄十。 (五) 遵照辦理。 (六)遵照辦理。 (七)－	(1)－ (2)－ (3)事業計畫 P.19-27、事業計畫附錄-47 (4)－ 3. 事業計畫附錄-67~附錄-68

「擬訂臺北市中山區長春段一小段 12-1 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」公辦公聽會回應綜理表

開會時間：民國 111 年 1 月 6 日(星期四) 下午 2 時整

開會地點：臺北市中山區民活動中心(長春)(臺北市中山區長春路 299 號三樓)

項次	單位/委員/陳情人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	所有權人一財政部國有財產署北區分署（書面意見承辦代為宣讀）	1. 查事業計畫書第 12-1 頁，本署經管國有土地處理方式未登載「國有非公用土地參與都市更新注意事項」規定，請確實依本分署 110 年 9 月 10 日台財產北改字第 11000252820 號函說明二段落登載。 2. 查權利變換計畫書第 4-1 頁表 4-1，國有土地管理人登載有誤，請實施者再行審視相關內容並予以修正。 3. 本案國有土地比例(含政戰局及農水署經管國有土地)高達 85.76%，本案人事行政管理費 3%、風險管理費 13.82%及銷售管理費 6%均以上限提列，且共同負擔比例達 45.33%，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。	1. 遵照辦理。 2. 遵照辦理。 3. 本案風險管理費率以 13.18%提列，共同負擔比例為 44.92%。	1. 事業計畫 P.12-1 2. 權變計畫 P.4-1 3. 事業計畫 P.13-7
二	臺北市府都市發展局（書面意見承辦代為宣讀）	旨揭都市更新案，經查公有土地參與都市更新尚未有請本局評估納做社會住宅使用之情形，且經詢問更新處亦未曾確認公有土地管理機關後續使用規劃，惟依更新處來文說明七(略以)：「...民眾可就都市更新後稅賦議題及就本案公有土地分配後房地為公共住宅使用議題提問...。」一節，請更新處先行協助釐清公有土地管理機關參與都市更新之意見，倘有需本局配合評估之需求再函知本局。	本案公有土地管理機關同意參與都市更新，相關函文詳事業計畫附錄五。	事業計畫附錄-9
三	學者專家一何委員芳子	以下就本案提供幾點意見，請規劃團隊可以做一些修正。 1. 車道出入口東側(簡報第 21 頁)退縮 5.3M，人行步道 2M 步道中間的綠帶寬度僅 1.3M，種植喬木 4 株，樹穴宜達 1.5M，建請修正。 2. 屋頂植栽建請採用小喬木或灌木並補附樹種及剖面圖標示覆土深度。 3. 依事業計畫 P19-31 地上 1 樓 2 輛無障礙車位(編號為 112、113)，依附錄-38 所載地上一層設置充電車位 2 輛(編號 1、2)，為地上一層配置圖未見 2 輛車位，且兩者使用不宜重疊，請檢視修正。 4. 本案申請提供充電汽車位容積獎勵應提供公共使用。另 3 輛未納入計價車位，請補充編號、類型。 5. 附錄-38 所載 4 輛充電車位提供公用(編號 19、20、106、107)，惟依權變分配清冊，其中 3 輛由地主、1 輛由實施者選配，請說明。 6. 提供之容移回饋空間(面積 447.53 m ²)及退縮人行步道(693.56 m ²)等均請納入住戶管理規約載明。 7. 事業計畫 P.19-29 圖 19-22 地下二層平面圖呈現配置圖誤植為地下一層，請修正。	1. 遵照辦理，車道出入口東側規劃調整為 2M 退縮順平道路，緊鄰 1.3M 樹穴，建物側樹穴覆蓋 0.55M 透空蓋板已符合都設審議 2.5M 人行道淨寬。 2. 遵照辦理，本案屋頂綠化全部調整為設置草皮。 3. 本次修正將地上 1 樓停車位取消，無障礙車位與充電車位使用無重疊，其中 2 輛無障礙車位設置於地下 1 層(編號 1、2)，充電車位分別設置於地下 1 層 1 輛(編號 3)、地下 2 層 1 輛(編號 50)及地下 3 層 1 輛(編號 86)，共 3 輛。 4. 本案共規劃 121 輛汽車位，2 輛無障礙汽車位(編號 1、2)、3 輛充電汽車位(編號 3、50、86)均計入大公，是以可銷售汽車位為 116 輛。 5. 附錄-47(原附錄-38)所載 4 輛充電車位為機車充電車位，充電汽車位(編號 3、50、86)均計入大公不提供選配。 6. 遵照辦理，已於住戶管理規約載明容移回饋空間(面積 447.53 m ²)及退縮人行步道(693.56 m ²)無償提供與不特定公眾通行使用。 7. 遵照辦理，已修正圖 19-20(原圖 19-22)配置圖。	1. 事業計畫 P.19-53 2. 事業計畫 P.19-58 3. 事業計畫 P.19-26~P.19-28 4. 權利變換 P.9-7~P.9-8 5. 事業計畫附錄-47 6. 事業計畫附錄-47 7. 事業計畫 P.19-27
四	規劃單位-弘傑開發事業股份有限公司(李經理欣怡)	1. 謝謝委員提醒，有關委員提到有關人行步道淨寬的部分，後續會再檢視確認使其符合規定，屋頂植栽-喬木部分也會補充覆土深度的檢討圖面，說明符合規定。 2. 有關委員提到附錄-38 管理規約所載充電車位編號部分(編號 19、20、106、107)，為充電機車位之編號。目前規劃充電汽車位兼作無障礙使用 2 輛及垃圾車使用 1 輛，均納入大公不計價，若後續審查要求兩種使用分開，將再行檢討並配合修正。 3. 另有關報告書圖面誤植部分，將配合審查意見一併修正，謝謝。	-	

「擬訂臺北市中山區長春段一小段 12-1 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」公聽會回應綜理表

開會時間：民國 110 年 9 月 14 日(星期二) 下午 2 時整

開會地點：臺北市中山區松江路 152 號 13 樓會議室

項次	單位/委員/陳情人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	財政部國有財產署北區分區(書面意見)	(一)國有土地比例 85.76%，本案人事行政管理費 3%、風險管理費 13.82%及銷售管理費 6%均以上限提列，且共同負擔比例達 45.33%，請實施者說明合理性及必要性，以維參與者權益。 (二)國有土地不參與信託，惟查案附簡報內容未載明已排除國有土地，請實施者說明，並確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明於後續擬訂之計畫書中。 (三)本案申請容積移轉額度占總法定容積 40%，請實施者提送下列資料： 1、量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。 2、財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。 3、容積移轉來源及成本說明。 4、容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。	(一)本案費用均依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列。 (二)本案辦理信託範圍為 3 筆私有土地無國有土地，詳事業計畫 P.13-6，並檢附信託合約影本於附錄十一。 (三) 1、已補充說明於事業計畫附錄十二。 2、已補充說明於事業計畫附錄十二。 3、本案容積移轉依「臺北市容積移轉審查許可自治條例」規定，接受基地移入之容移量，應有百分之五十以上以繳納容積代金方式辦理，其金額由主管機關委託三家以上專業估價者查估後評定之。本案容積移轉費用暫以公告現值 87%計。 4、已補充說明於事業計畫附錄十二。	(一)- (二)事業計畫 P.13-6、事業計畫附錄-81 (三) 1. 事業計畫附錄-104 2. 事業計畫附錄-104 3.- 4. 事業計畫附錄-104
二	何芳子委員	(一)本案容積獎勵共申請 49.93%應屬可行，請於報告書檢附必要證明文件，另人行步道容獎請標示範圍計算式及步道淨寬。 (二)本案擬申請容移 40%，於西側留設之友善回饋空間，請妥善規劃座椅、照明等傢俱，以利休憩使用。 (三)申請銀級綠建築，1 樓多數植栽在開挖範圍內，請補充樹種數量及覆土深度，並附剖面圖確認覆土深度符合規定。 (四)屋頂平台請妥加規劃利用。 (五)於鄰地地界如設置圍牆，請補附高度透空率等。 (六)本案規劃汽車為 123 輛，計入收入僅 120 輛，其餘 3 輛及 1 樓 2 輛無障礙、申請獎勵之充電車位等均請補充使用內容，如提供公共使用，請納入住戶規約載明。 (七)本案共同負擔比為 45.33%，請檢附有無容移對所有權人分配權值之差異分析。 (八)本案所有權人已達 100%同意，可申請 168 專案加速後續程序。	(一)人行步道面積檢討圖詳事業計畫 P.9-6，相關證明文件詳事業計畫附錄十。 (二)本案於容積移轉之環境補償留設空間中，沿步道兩側規劃座椅及照明，提供休憩使用。 (三)本案樹種規劃及覆土深度詳事業計畫圖 19-47、圖 19-48 (四)本案屋頂平台景觀規劃詳圖 19-49 。 (五)本案無規劃設置圍牆。 (六)敬悉。 (七)已補充說明於事業計畫附錄十二。 (八)敬悉。	(一)事業計畫 P.9-14、事業計畫附錄-65 (二)- (三)事業計畫 P.19-54 至 19-55 (四)事業計畫 P.19-56 (五)- (六)- (七)事業計畫附錄-104 (八)-
三	臺北市都市更新處(臺北市都市更新整合發展協會) 張世宏先生	(一)更新處很開心可以看到所有權人 100%同意，後續將如主席所說會加速審查並通過，讓建物可以儘速重建，一是可以改善都市環境觀瞻，二是讓所有權人可以有更優質居住環境。 (二)建議所有權人在送件前，有任何問題儘速與實施者做溝通，送件後因私地主 100%同意且無爭議情形下，市府將加速審查，讓建物可以儘速重建，達到共贏的局面。 (三)若大家有任何關於都市更新的問題，歡迎撥打專線或親至臺北市都市更新處，將會有專人為您解惑。	敬悉。	—