臺北市都市更新及爭議處理審議會第 106 次會議紀錄

中華民國 101 年 9 月 25 日府都新字第 10131685500 號函

壹、時間：民國 101 年 8 月 13 日（星期一）上午 9 時 30 分

貳、地點：臺北市政府 8 樓都市計畫委員會會議室(西南區)

參、主持人：丁主任委員　育群　　紀錄彙整：吳敏瑄

肆、出列席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、臨時報告案

一、因遺漏臺北市都市更新及爭議處理審議會第 93 次審議會臨時報告案決議事項，故擬予修正會議紀錄。(承辦人：企劃科 陳昱如 2321-5696#3005)

擬修正會議紀錄如下：

陸、臨時報告案：有關民間申請自行劃定更新單元，擬提審議會審議事宜，將另行召開審議會討論，俾提升審議效率品質報告案(承辦人：企劃科 陳昱如 2321-5696#3005)

決議：

民間依都市更新條例第 11 條規定申請自行劃定更新單元，倘有案情複雜，或有其他經本府都市發展局認有必要時，得將申請案提審議會討論。另由於更新單元審查與更新事業計畫、權利變換計畫內容有所差異，因此予以同意後續以不定期方式另行召開審議會辦理。

決議：洽悉備查。

陸、討論提案

一、「擬訂臺北市信義區逸仙段二小段 150 地號等 21 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 2321-5696#3052)

討論發言要點：

（一）何委員芳子

本案 B 區段機車位並無集中留設於地下一、二層，而分散於地下各

層中，請實施者說明並釐清其合理性。

（二）林副主任委員崇傑

若B區段機車位集中留設有困難，是否考量移設置至A區段，惟權利變換及產權登記上應予以注意。

（三）黃委員志弘

1. 有關特殊外牆工程(帷幕設計)部分及制震構造設施費用計入共同負擔部分，所有權人是否業已知悉。

2. 雖然本案特殊外牆工程對於綠建築設計有正面效益,但綠建築單一工法計入共同負擔部分，應審慎考量。因此特殊外牆工程（帷幕設計）部分，建議參酌其他案例經驗而不予提列。

3. 另有關制震構造設施費用提列尚屬恰當,建議大會得同意酌予提列。

（四）簡委員伯殷

1. B基地因受限於基地條件而無法設置雙車道設計,考量在法規允許情形下，建議同意單車道設計。

2. 有關都市設計審議決議本案開發總容積量不超過法定容積2倍部分，相關申請容積額度調降部分為何？請實施者釐清。

（五）交通局 李幹事慧

1. 本案位於大巨蛋及市府捷運站中間,請於交通評估部分分析特殊活動時，人行道配置對紓解人潮的影響及其相關的因應措施，特別是跨年活動時。

2. 本案A基地南側人行道淨寬及植栽寬度，請於圖面明確標示，並請實施者確認本案留設人行道淨寬是否達3公尺。另交評報告書A基地人行道寬度2.4公尺與規定不符，請補充說明。

3. 有關B區段所留設5.5x5.5公尺會車空間,請實施者說明是否會造成阻塞或影響車輛進出。另會車空間是否有以標線作為指示,請補充說明。

（六）林委員純綺

建議本案參考最近審查案例，鑽探費用及水電瓦斯費單價修正為50,000元，鄰房鑑定費單價修正為3,500元及地籍整理費單價修正為12,000元。

（七）地政局 蕭幹事佑嘉

有關本案A區段估價報告書P44，使用分區住四、住四之一與比較標的商業區於土地使用管制上仍有差距，建議酌予調整。

（八）財政局 林幹事昆華

有關事業計畫第15-5頁鄰房鑑定費提列720戶，核與圖15-5更新單元鄰房鑑定範圍示意圖所載共計892戶不符，請實施者補充說明。

（九）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

有關消防車輛救災動線及救災活動空間無修正意見。

（十）文化局 宋幹事傳明（書面意見）

本案基地內無受保護樹木，亦無古蹟或歷史建築物，本局無意見。

決議:

（一）建築容積獎勵部分：

1. △F3（更新時程之獎勵容積）同意A區段給予1,204.16平方公尺（法定容積7%）之獎勵額度；B區段給予303.17平方公尺（法定容積7%）之獎勵額度。

2. 有關本案申請△F4-2(協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積)，擬申請A區段629.33平方公尺(法定容積3.66%)，經實施者說明後，予以同意。實際額度依修正後財務內容換算銷售淨利，授權更新處核實計算。

3. △F5-3（供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積）同意A區段給予1,027.90平方公尺（法定容積5.98%）之獎勵額度；B區段給予255.49平方公尺（法定容積5.90%）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，且於住戶規約中載明。

4. △F5-5（更新基地規模之獎勵容積）同意A區段給予1,410.59平方公尺（法定容積8.20%）之獎勵額度；B區段給予355.14平方公尺（法定容積8.20%）之獎勵額度。

5. △F5-6（建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積）同意A區段給予1,376.18平方公尺(法定容積8.00%)之獎勵額度;B區段給予259.86平方公尺（法定容積6.00%）之獎勵額度。另請實施者於申請建造執照時繳交容積獎勵乘以本案銷售淨利之保證金，並承諾於建照申報開工前取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估，A區段為「黃金級」以上，B區段為「銀級」以上。

6.本案依都市設計審議委員會決議開發總容積量以基準容積之2倍為限，請實施者依都審要求，說明調降各項容積獎勵申請額度內容後，再行提會審議，俾憑確認△F1（以原容積高於法定容積）、△F5-1（建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境、都市防災）臺北好好看系列二容積獎勵及申請都市計畫容積移轉之獎勵容積額度。

7.本案各項容積獎勵額度內容，請補充說明其得申請惟放棄申請之差異表，並載明於計畫書中。

（二）建築規劃設計部分：

1.有關B區段採汽、機車共用匝道且寬度為3.5公尺部分，經實施者說明後，予以同意。

2.經實施者說明B區段地下四、五、六層無設置機械車位後，予以同意。

3.有關B區段機車位集中留設部分，請實施者釐清都市設計委員會審決內容後，提會說明。

4.本案北側臨忠孝東路四段553巷2弄退縮留設人行道部分，經實施者說明後，無礙消防防災要求，予以同意。

（三）財務計畫部分：

有關本案提列特殊外牆工程部分（含帷幕設計），實施者同意自行吸收不予提列。另制震構造設施費用經實施者說明後，予以同意。

（四）權利變換計畫及估價部分：

1.本案估價報告書(A區段)P44使用分區住四、住四之一與比較標的商業區於土地使用管制上仍有差距，請估價師酌予調整。

2.部分比較標的臨路條件是否修正，經估價師說明後，予以同意。

3.本案面對忠孝東路四段之C、D單元與未面對忠孝東路四段之A、B單元水平價差部分，經估價師說明後，予以同意。

4.本案鄰房鑑定費部分，經實施者說明係以基準容積比例計算，並無重複提列情形，予以同意。惟事業計畫第15-5頁，鄰房鑑定費提列720戶，與圖15-1更新單元鄰房鑑定範圍示意圖所載共計892戶誤植部分，請實施者補充說明並就其自行吸收部分，一併載於計畫書中。

（五）本案A、B區段配合既有連續壁位置調整地下室連續壁範圍，以及B區段11樓中繼水箱機房調整等自行提出審議部分，經實施者說明後，予以同意。

（六）本案都市更新事業計畫及權利變換計畫請依上開決議修正後，於1個月內再行提會審議。

二、「擬訂臺北市士林區三玉段三小段2地號等12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 李惠閔2321-5696#3050）

討論發言要點：

（一）地政局 鄭幹事益昌

1. 事業計畫有關協助開闢計畫道路容積獎勵部分

本案周邊計畫道路部分已開通，就已開通部分應僅就「土地取得費用」折算申請獎勵容積，不計工程開闢費用，惟本案工程開闢範圍僅扣除車道出入口應自行開闢部分，並未扣除已開通道路部分，請予以修正。另請再重新檢討43地號道路用地是否全部範圍均有協助開闢之必要，如非全部範圍，建議僅就「毗鄰」更新用地範圍部分給予容積獎勵。

2. 宏大估價報告書部分

(1) P37以市場萃取法推估收益資本化率時，推定市場合理價格區間為每坪849,000元至980,000元，與事業計畫P5-18所述周邊房地產平均單價多在每坪1,000,000元以上水準相較，存有不小差距，致影響收益價格之評估，爰請依事業計畫房地產市場調查結果，重新檢討收益資本化率的合理性。

(2) P29比較標的二「天墅」(位北投區天母西路振興公園一帶)區域條件與本案尚有差距一節，幹事會實施者意見回應，公共設施方面，天墅鄰近地區商業活動較不興盛，其生活機能必須由石牌路2段商圈所補足。且又因毗鄰振興醫院及榮民總醫院，消費者購買意願較低，發展潛力略為減損，與本案位處本市高級住宅區，擁有優良寧適的居住環境、豐富的自然資源及便利的生活機能相較，應於區域因素比較調整分析表核實反應。

（二）交通局 李幹事慧

1. 本案基地設置有3個單元的零售業，請補充說明裝卸貨空間的需求，並且應該在基地內滿足設置，未來不得要求本局開放基地路邊空間作為裝卸貨停車使用。

2. 請補充說明基地周邊路外停車場確切使用率資料。

3. 本案基地位於本局停管處第25分區，依據調查結果，停車位之供給與需求差額為45部，建請酌減停車獎勵部分。

（三）財政局 林幹事昆華

1. 事業計畫第15-8、15-9頁，人事行政管理費及銷售管理費計算式中之都市更新費用(權利變換費用)應為6,894,000元(誤植為6,000,000元)，請實施者修正。

2. 事業計畫第15-3頁營建費用計算，其中地上2層樓層高度單價加計方式，未依「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」加計原則(計算至百元，百元以下四捨五入）辦理，請實施者配合修正。

3. 事業計畫綜第6頁第一次審議會發表意見(十九)財務計畫部分1,實施者說明本案原計列之標準單價為82,530元/㎡，依修正建築設計規劃，現提列之標準單價為82,788元/㎡。其中依修正建築設計規劃，現提列之標準單價為82,788元/㎡，查與事業計畫書內容不符，請釐清修正。

（四）新工處 陳幹事家邦

事業計畫報告書中 P.8-2 表 8-2 協助開闢計畫道路，計畫道路工程費涉及建築基地通路須自行開闢部分，現估算為長方形，但與天母東路 8 巷連接部分應亦屬須自行開闢範圍，該部分應亦不能核算開闢工程費用之容積獎勵，請建管處協助範圍認定。

（五）建管處 吳幹事琇瑩

本案出入通路部分為必要設置者無容積獎勵，本案目前規劃設計似為一長方形位置，其通路底端是否包含必須開闢而無容獎部分，請建築師予以檢討確認。

（六）解委員鴻年

1. 本案因申請臺北好好看計畫系列二，故仍應進行都市設計審議

2. 本案人行通道顯示部分作灌木、部分作地被，已無人行空間，未來恐產生一道綠牆但人行空間狹隘的情況，無法達成開放空間之效果。

（七）金委員家禾

1. 本案基地緊鄰美國學校，本府都市發展局有無特殊看法，另美國學校是否知悉此案。

2. 本案基地北側天母東路商業活動興盛,惟本案目前僅就基地左上側設置三個商業單元，應沿天母東路設置整排店面串聯商業活動。

（八）都市發展局都市規劃科

本案84年都市計畫通盤檢討將本案基地定位為鄰里性商業區、複合型商業區（零售業、金融業等），目前基地發展商業尚未繁榮，但未來西側或東側亦可能辦理都市更新，故基地仍應負擔商業發展的角色。

（九）簡委員伯殷

本案建築設計部份，面臨天母東路應留設適當寬度，另實施者允諾取消東南側車道，並將其空間規劃為開放空間，以對周遭環境產生貢獻。

（十）黃委員志弘

本案有過多城牆式設計，且為非友善的規劃設計方式，請實施者修正平面圖，另屋突高度請實施者檢討修正。

（十一）何委員芳子

本案住宅單元73戶，法定汽車位249輛、自設汽車位52輛，停獎138部，總數439部，在實施者允諾取消東南側出入口、停車位數與開挖率不變情形下，是否減少地下一層之開挖，請實施者予以檢討。

（十二）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

有關消防車輛救災動線及救災活動空間無修正意見。

（十三）文化局 宋幹事傳明（書面意見）

本案基地內無受保護樹木，亦無古蹟或歷史建物，本局無意見。

（十四）水利處（書面意見）

建請本案於自費開闢道路時一併新築排水側溝，並請依建管程序向本處申請排水審查。

決議：

（一）建築容積獎勵部分

1. △F3（更新時程之獎勵容積）同意依原核定計畫給予900.50平方公尺（法定容積7.00%）之獎勵額度。

2. △F4-2(協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積)實施者擬申請1,541.01平方公尺(法定容積11.98%)之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。另實施者同意自行吸收工程開闢費用，將基地周邊計畫道路開闢完成並捐贈予市府。

3. △F5-1(考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩及座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災) 同意給予1,286.43平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度，惟立面圖及剖面圖顯示有綠牆隔離街角部分空間，實施者同意取消，並允諾街角空間改設置廣場，平面及立面圖、剖面圖等相關設計內容併同修正，另屋突高度實施者同意不超過9米。

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881.59平方公尺(法定容積6.85%)之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度，另請實施者將人行道以順平處理，確實規劃無障礙環境以符合通用設計概念，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，且於住戶規約中載明。

5. △F5-5(更新基地規模之獎勵容積)同意給予951.96平方公尺(法定容積7.40%)之獎勵額度。

6. △F5-6(建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)原則同意給予771.86平方公尺(法定容積6.00%)之獎勵額度，另請實施者於申請建造執照時繳交容積獎勵乘以本案銷售淨利之保證金，並承諾於建造申報開工前取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估「銀級」以上。

7. 臺北好好看系列二(北市環境更新、減少廢棄物)之獎勵額度，依都市設計審議確認核發獎勵1016.64平方公尺(法定容積7.9%)為上限，若獎勵值與計畫內容所載有所變動，則須辦理變更事業計畫。

8. 申請古蹟容積移轉部份，同意依本府都市發展局審查結果，給予2,484.28平方公尺(法定容積19.31%)之獎勵額度。

9. 增設室內公用停車空間獎勵部分，實施者擬申請2,070平方公尺(法定容積16.09%)之獎勵額度，惟實施者維持原開挖率與停車位數，並允諾減少開挖一層為地下四層，後續依本府交通局及都市發展局審查結果辦理，並依上開修正後之獎勵額度為上限；另請實施者於事業計畫中載明未來使用及營運管理方式，並於住戶規約中載明。

(二)建築規劃設計部分

1. 本案建築量體對環境之衝擊，實施者允諾將綠牆隔離之街角空間改設

置廣場，並將屋突高度降至9米，另取消6米巷道車道出入口。

2. 本案商業單元設計、容積移轉基地筆數、地下室雙車道、裝飾構造物、雨遮台度、第38層夾層設計取消及航高限制檢討等，經實施者檢討說明，並經大會確認後，予以同意。

（三）協助開闢毗鄰計畫道路部分

1. 有關本案周邊計畫道路已開通部分之工程開闢費用，實施者允諾依地政局意見予以刪除，並將基地周邊計畫道路開闢完成並捐贈予市府。

2. 本案新築排水側溝部分，請實施者依水利處意見修正檢討。

（四）交通停獎部分

1. 本案停車場出入通道，實施者允諾取消東南側車道出入口、地下樓層迴旋車道、減少地下一層樓之開挖，並維持原開挖率與停車位數，另一樓部分改設置開放空間，並降低停獎申請額度，相關建築圖面請實施者併同修正。

2. 本案公用停車位停車費率部分，經實施者檢討說明，並經大會確認後，予以同意。

3. 本案裝卸貨停車空間、基地周邊路外停車場確切使用率資料，請實施者依交通局意見補充說明。

（五）估價部分

本案收益資本化率、比較標的區域因素，請實施者依地政局意見修正。

（六）財務計畫部分

本案都市更新費用(權利變換費用)、營建費用、標準單價等，請依財政局幹事意見修正。

（七）本案緊鄰美國學校，實施者表示日前公辦公聽會上附近居民參與踴躍，該校亦無表示任何負面意見，請實施者將公辦公聽會之出席簽到簿、討論議題與照片於報告書中補充說明。

（八）同意本案都市更新事業計畫修正後通過，惟後續仍有環境影響評估程序，同意實施者於環境影響評估通過後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。

三、「擬訂臺北市萬華區雙園段二小段505地號等77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 計祐生 23215696轉2951)

討論發言要點：

（一）林委員秋綿

1.價格日期修正部分，請實施者修正。

2.本案2樓以上均價約35萬元整體來說偏低，請實施者再考量。

（二）建管處 吳幹事琇瑩

1.建築基地應不包含505-1地號，請修正建築圖的地界線。另本案排除505-1地號後之側院檢討不符合規定,另側院有設置陽台淨寬不足1.5公尺，請實施者修正。

2.B棟部分天井鄰幢間隔未檢討，請實施者修正。

（三）財政局 張幹事孟純

1.事業計畫P.15-4表15-4，B基地之法定工程造價金額誤植，請更正。

2.承攬契約印花稅中鑑界費及建築規費均屬政府規費性質,不需課徵印花稅，請修正刪除。

3.現金流量表中有多項金額未配合共同負擔費用調整而修正,請再檢視修正。

（四）財政局

1.事業計畫表15-9整體更新事業開發價值表之「整體更新事業開發價值」2,524,183,311元（第15-9頁）與權變計畫「更新後房地總價值」2,526,040,206元（第11-1頁之表11-1三家鑑價機構鑑價結果比較表及第12-1頁）不一致，且共同負擔比例計算結果亦不相同（47.89%與47.86%),請實施者查明釐清。另本案共同負擔比例雖已由原48.42%酌降為47.89%（或47.86%），惟仍偏高，請實施者再予調降。

2.事業計畫表8-4更新單元外道路用地成本表新增同小段533-1、538-1地號等2筆土地之面積、持分面積、公告現值與總價（第8-3頁）有誤，與表10-1協助開闢或管理維護毗鄰基地都市計畫公共設施容積獎勵計算表（第10-3頁）所載不一致，請實施者查明更正。

3.事業計畫圖10-1現有巷道廢止示意圖（第10-1頁）顯示之東園街66

巷34弄，與左側文字說明「東園街66巷32弄」不一致，請實施者更正。

4. 權變計畫表11-1三家鑑價機構鑑價結果比較表之土地所有權人應分配權利價值1,251,987,779元（第11-1頁）與表16-2土地及建築物分配清冊之應分配權利價值1,269,435,778元（第16-4頁）不一致，請實施者查明更正。

5. 印花稅提列項目屬政府規費（鑑界費、建照規費、地籍整理費等）之部分，請實施者刪除。

6. 事業計畫及權利計畫之財務計畫貸款利息應為33,518,473元，請實施者更正。

（五）交通局 李幹事慧

1. 交通影響評估計畫目標年為民國99年請檢討修正。

2. 基地開發衍生的停車及裝卸貨需求應自行滿足並採內部化處理，所以請在相關的規約文件註明本案所有權人及相關使用人應在基地內部空間自行滿足停車需求及裝卸貨，不得要求開放路邊裝卸貨。

3. 請補充說明有關B基地地下一樓機車停車格編號81~119出入方式、停車獎勵人行出入口動線與位置及補充標示停車場出入口距臨接道路路口距離，並依本府頒布「臺北市建築執照有關汽機車出入口面臨道路開口設計審查原則」檢討修正。

4. 有關汽機車出入口規劃位置，經實施者說明後，原則同意。

（六）地政局 潘幹事依茹

1. 市價徵收行政院已訂於101年9月1日施行，本案範圍內公共設施道路用地是否仍以97年公告現值*1.2倍估計，提請大會討論。

2. 更新前土地估價著重於各土地對更新範圍之貢獻度，故就範圍內現況使用為「宮廟」，考量其建物未來均須拆除的情況下，此部分不予修正，符合上述估價目的；但倘依照估價師就此部分的說明，對照估價報告書內比較調整率項目之「正面道路寬度」一項，對於面臨4M以下私設道路（即更新後亦不存在）的調整，顯與上開宮廟的修正有估價邏輯上的問題，請估價師仍應詳加說明。

（七）消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

有關消防車輛救災動線及救災活動空間無修正意見。

（八）新工處 陳幹事家邦

1.有關本案計畫道路地上物拆遷補償部分經實施者表示東園街66巷24弄有3戶違建戶均已達成協議，惟事業計畫書第8章及第19章文字部分仍未修正部分請配合修正。

2.本案有關捐贈計畫道路並申請△F4-2容積獎勵部份，若該道路用地上仍有地上物時，應請實施者先行將地上物清除並將地面修復平順，本處使同意受贈。

3.本案協助開闢道路相關圖說建請列管實施者併同涉及建築基地出入通路需自行開闢部分之圖說循建管程序提送新工處及水利處審查通過後再行施作。

（九）文化局 宋幹事傳明(書面意見)

本案基地內無受保護樹木，亦無古蹟或歷史建築，本局無意見。

決議：

（一）建築容積獎勵部分：

1.△F3（更新時程之獎勵容積）同意給予383.53平方公尺（法定容積5%）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112.99平方公尺（法定容積1.47%）之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。

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767.05平方公尺（法定容積10%）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1241.78平方公尺（法定容積16.19%）之獎勵額度，「惟位於人行步道之排氣管道應扣除該部分之面積或重新調整排氣管道位置後始予以同意獎勵額度」，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.△F5-5（更新基地規模之獎勵容積）同意給予644.33平方公尺（法定容積8.4%）之獎勵額度。

6.△F6（處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積）同意給予

689.79平方公尺(法定容積8.99%)之獎勵額度;本案雖未申請△F5-6（綠建築之容積獎勵），經實施者承諾申請通過綠建築分級評估「銀級」以上，並於本府核發建照執照加註列管。另請實施者於核定前檢附違章建築戶的證明文件及拆遷安置協議書,並授權都市更新處核實計算後給予。

7. 增設室內公用停車空間之獎勵額度,依本府交通局及都市發展局審查結果辦理，建議以本次申請645平方公尺（法定容積8.41%）之獎勵額度為上限;另請實施者於事業計畫中載明未來使用及營運管理方式，並於住戶規約中載明。

（二）建築規劃設計部分：

1. 陽臺設置、側院深度及天井鄰棟間隔，請實施者依建管處意見修正。

2. 本案之開挖率、建築外牆立面色彩、二樓露臺B、C棟空調機房配置、汽機車出入車道、行動不便通路、雨遮、陽臺及露樑上裝飾構造物設置等討論事項，經實施者說明後，予以同意。

3. 有關66使字第1976號使用執照現有巷進出通路,經實施者說明後，予以同意。

4. 本案住宅單元是否符合本市都市更新自治條例第11條規定之最小建築單元面積，經實施者說明後，予以同意。

（三）財務計畫部分：

本案人事行政管理費率，請下修為4.5%，另有關其他費用與誤植部分，請實施者依財政局意見修正。

（四）交通停獎部分：

本案申請停車獎勵之必要性、合理性、停車空間及相關人行、車行交通動線規劃設計，請實施者依交通局意見修正。

（六）權利變換及估價部分：

1. 有關本案更新單元範圍內道路用地之估價計算方式、估價報告修正事項(包含土地面積因素調整、更新後大小坪數估價修正邏輯性、比價標的調整率)，以及所有權人臺北市政府財政局持有土地於更新前土地價值因「面對宮廟」下修價值部份之估價部分，請實施者說依地政局意見修正。

2. 本案共計13位所有權人不能參與分配,是否得以合併選配或其他方式辦理，經實施者說明後，予以同意。

（七）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（東園街 66 巷 22 弄、東園街 66 巷 24 弄、東園街 66 巷 34 弄及民和街 140 巷），免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。惟事業計畫書 P10-1 現有巷廢止示意圖請實施者修正。

（八）專案小組同意將 505 地號土地分割 505-1 作為留設空地供範圍外未拆除建物之法定空地使用，以符法定空地比之規定，惟實施者擬將 505-1 地號土地排除本案範圍外，經實施者說明後，同意將 505-1 地號土地排除本案範圍外。

（九）本案協助開闢單元範圍內外之計畫道路，有關公有土地撥用部分及捐贈同意書取得情形，國產局經管 574 地號道路用地為無償取得，確認可列為抵充地。

（十）有關本府財政局與新工處合併分配更新後房地，需繳納 7,160,050 元差額價金，經實施者說明後，予以同意。

（十一）同意本案都市更新事業計畫修正後通過。惟有關估價部分請實施者修正後再提大會報告。

四、「擬訂臺北市士林區蘭雅段三小段 205 地號等 2 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 李惠閔 2321-5696 轉 3050)

討論發言要點：

（一）建管處 吳幹事琇瑩

1. 基地避難出入動線應由自身基地解決,不可利用他人法定空地,建議後側兩處開口取消。

2. 依據目前法令規定，一樓不得設置陽台，本案擬將一樓雨遮改為陽台部分，請依規定檢討並將陽台標示取消。

3. 本案六樓以上新增加部份,依高氯離子善後處理規定仍須依新法規定留設，請建築師再做檢討。

4. 有關本案3.6：1日照陰影部份，原則上不適用北淡線面前道路放寬規

定，經實施者核實檢討後，道路陰影恐略為超過，請實施者予以下修建築高度或量體退縮。

(二)財政局 林幹事昆華

1. 事業計畫15-2頁建築規劃設計費,請依審議會案例以各級費率中間值提列。

2. 事業計畫15-3頁，營建費用加計地下室拆除工程費用151萬元，非屬審議標準可提列項目，建議刪除。

3. 事業計畫第15-4頁，更新規劃費、不動產估價費及更新前測量費雖加註「合約詳附件冊」，惟因未見附件冊，請更新處協助檢視其內容是否有誤。

4. 事業計畫第15-5頁，承攬契約印花稅之提列，雖敘明計算金額不含政府規費及營業稅，惟查事業計畫書所載資料，相關費用仍含營業稅，請實施者修正以合約總金額扣除營業稅後金額計算。

5. 事業計畫15-6頁，未見信託管理費之合約書，請更新處協助檢視其內容是否有誤。

(三)地政局 鄭幹事益昌

1. 本案基地前臨捷運高架橋,捷運通過的噪動對低樓層部分影響尤其明顯，另中、高樓層景觀視野尚佳，故高低樓層之間應存在相當程度價差，惟本案估價之高低樓層間「樓層效用比」差異極小(4樓100%、5樓未修正、6-7樓修正102%、8-9樓104%)，仍未充分考量中、高樓層之寧適性及視野景觀等條件，建請5樓以上參照市場行情及地方習慣逐層合理修正。

2. P55、56比較標的有個別因素價格調整率大於百分之十五，及總調整率大於百分之三十之情形，與不動產估價技術規則第25條規定不符，如因勘估標的性質特殊缺乏市場交易資料，應於估價報告書中敘明。

（四）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

有關消防車輛救災動線及救災活動空間無修正意見。

（五）文化局 宋幹事傳明（書面意見）

本案基地內無受保護樹木，亦無古蹟或歷史建物，本局無意見。

決議：

（一）建築容積獎勵部份

1.△F1(原容積高於法定容積)同意依本府100年5月10日北市都建字第10066323800號函核定結果給予436.55平方公尺(法定容積32.50%)之獎勵額度。

2.△F3(更新時程之獎勵容積)同意給予94.03平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。

3.△F5-1(考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩及座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災）同意給予134.33平方公尺（法定容積10%）之獎勵額度，惟實施者需依建管處意見將後側圍牆兩處出入口取消。另本案臨福華路人行步道空間不得設置圍牆，僅可採綠籬方式保障低樓層住戶之私密性及達到增添綠意之功效，實施者同意配合修正。

4.本案申請高氯離子建築物放寬容積之獎勵額度，同意依本府99年2月1日北市都建字第09874211300號函核定結果，給予533.94平方公尺(法定容積39.75%）之獎勵額度。

（二）建築規劃設計部分

1.本案臨福華路人行步道空間不得設置圍牆，僅可採綠籬方式保障居住隱密性，實施者同意修正。

2.後院避難層出入口請依建管處意見修正。另有關汽車昇降車台設置頂蓋、安全梯及戶外安全梯梯級、室外空調機設置、前後院平均深度及陽台設置外推空格柵等，經實施者說明後，予以同意。

3.本案一樓陽台之設置、六樓以上新增加部分、3.6：1日照陰影部分，請實施者依建管處意見配合修正。

（三）財務計畫部份

1.建築規劃設計費經實施者說明後同意採最高費率(9%)計算。

2.承攬契約印花稅之提列，請實施者依財政局意見配合修正；更新規劃費、不動產估價費、更新前測量費與信託管理費用請檢具合約影本供更新處檢視。

3.有關營建費用項目經實施者說明後同意加計地盤改良之特殊工法費用388萬餘元，另地下室拆除工程費用151萬元請實施者依財政局意見予以刪除。

4. 有關本案鑽探費依審議原則應以1孔計算，經實施者說明後同意設置3處調查點並提列3孔費用；另鑽探費依本案適用審議原則每孔5萬元提列，請實施者修正。

5. 有關16-1頁經常管理費之「自通知交屋日起」中「通知」二字請刪除。

（四）權利變換及估價部分

1. 本案估價有關「嫌惡設施因素之影響」、「比較標的議價空間」、「樓層效用比」，請實施者依地政局意見配合修正。

2. 估價有關「面積與規劃潛力」、「價格日期調整率」、「更新前土地權利價值查估」、「屋齡」、「露台使用效益」等修正情形，經實施者說明修正內容後，予以同意。

3. 有關事業計畫及權利變換計畫案送件後，所有權人產權移轉部份因僅地主間產權買賣並不影響其他地主權變結果，同意依產權現況予以修正報告書相關內容。

（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，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。

柒、散會