臺北市都市更新及爭議處理審議會第 143 次會議紀錄

102 年 10 月 07 日府都新字第 10231297100 號函會議記錄

壹、時間：民國 102 年 9 月 2 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：邊主任委員泰明　　紀錄彙整：張儷

肆、出列席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、討論提案

一、「擬訂臺北市中山區長春段三小段 245 地號等 16 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 張巧玟　2321-5696#2959）

本案討論前，簡委員伯殷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，自行迴避。

討論發言要點：

（一）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。

（二）文化局 林幹事舒華（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。

（三）財政局 朱幹事大成

1. 營建費用加計地質改良工程及增加鋼筋提升耐震力部分，本局無意見，擬尊重審議會決議。

2. 加計綠建築設施相關費用部分，依近期審議會審查案例，如有申請綠建築容積獎勵之案件，不得提列綠建築相關費用，建請依審議會意見檢討刪除。

3. 鄰房保護托基、修繕及小搬運費用加計特殊因素費用，建請依幹事會結論刪除。

4. P.15-21地籍整理費請以每戶12,000元計算，另計算印花稅之計算式有誤，請修正。

（四）建築管理工程處 吳幹事琇瑩

本案喬木覆土深度依綠化要點應達 1.2 公尺，始有綠覆率，建議仍依

法設置。

（五）黃委員志弘

如不違背整體規劃概念能減少開挖率是有價值的，但覆土深度為 1 公尺仍應遵守現行法令在綠覆率上予以折減後，應可以予以同意。

（六）林副主任委員崇傑

1. 建議覆土深度仍依現行法令以1.2公尺修正，並維持目前所有的計算值，俟將來相關法令若修正通過為1公尺覆土深度時，可於核定前提起報告案或核定後在所有共同負擔、權利價值不變下辦理簡易變更程序，以保留未來修正彈性。

2. 車道出入口與鄰房間人行道設置花台建議依照通則規定，應與本案留設6公尺人行步道寬度順接。

（七）何委員芳子

實施者說明車道出入口與鄰房間人行道設置花台調整後留設 4 公尺淨空間應是足夠的。

（八）金委員家禾

1. 建議保留地質改良樁及鋼筋量增加提升耐震工程之提列費用，鄰房保護托基及修繕、小搬運費用參照以往案例由實施者自行吸收。

2. 有關人民陳情建議可再與林女士溝通協調，在考量個案特殊性，建議實施者也可在同地區找相當坪數與有頂樓增建的房子，用換屋的方式來滿足陳情人的需求方式協商。

3. 另陳情人連先生所提本案是否可採行新北市推動之簡易都更模式部分，簡易都更係以所有權人百分之百同意，於後續不無需辦理協商及權利變換，給予固定的容積獎勵，目前台北市並未採行，但如參照簡易都更模式並不代表容積獎勵值更高。

（九）賴委員佩技

雖考量個案皆有其基地特殊性，惟避免後續個案皆以其特殊性提列，建議依審議原則，請實施者就鄰房保護托基及修繕、小搬運費用予以刪除。

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221.92平方公尺（法定容積7%）

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）同意給予317.03平方公尺（法定容積10%）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），請實施者調整人行步道上之進風管道至無礙行人通行後，原則同意給予588.08平方公尺（法定容積18.55%）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253.62平方公尺（法定容積8%）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「黃金級」以上。

（二）建築規劃設計部分

1. 植栽計畫表內喬木之覆土深度僅為100公分部分，請依委員及建管處幹事意見修正。
2. 本案車道出入口與鄰房間人行道放置花台，請實施者取消花台設置，以維持人行步道6公尺淨寬度與後續鄰房人行道順接。
3. 實施者自提修正屋突層之設計微調，經實施者說明不影響相關財務及權利價值後，予以同意。

（三）消防救災部分

本案 2 公尺人行步道規劃之救災活動空間圖面標示各救災活動空間地面坡度、承重及有無高度落差情形之檢討，經消防局書面意見表示無意見後，予以同意。

（四）財務計畫部分

1. 營建費用加計特殊費用部分，鄰房保護托基及修繕、小搬運費用請予以刪除；地質改良樁及鋼筋量增加提升耐震工程之提列費用，經實施者說明後，予以同意。
2. 報告書P15-5之表15-4之增列特殊工法工程費用表，其增加造價總額與P綜-1意見回應及處理情形之回應金額不符部分，請實施者配合修正。
3. 報告書P15-7、P15-9、P15-12至18之工程估價單有變形或模糊不清，請實施者配合修正。
4. 本案提列綠建築與一般建材之差價，請依審議通案原則予以刪除。

（五）權利變換及估價部分

有關房地及停車位分配原則所載，更新後各土地所有權人選配之房地及車位總價值已可分配之權利價值增加 20% 為限，經實施者說明後，予以同意。

（六）人民陳情部分

本案尚有6位所有權人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通協調整合。

（七）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。

二、「擬訂臺北市信義區永吉段二小段 376 地號等 30 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科鄭伊娠　2321-5696#2810）

討論發言要點：

（一）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。

（二）文化局 林幹事舒華（書面意見）

請開發單位依幹事會回覆意見確實辦理。

（三）財政部國有財產署北區分署(書面意見)

本案原則尊重　貴府依法審議之。

（四）工務局新建工程處 陳幹事家邦

本案涉及實施者捐贈道路用地仍有部分如461地號係屬部分持分捐贈，且依實施者說明現況已供通行使用，依往例本處尚無意見，惟與102年6月3日臺北市都市更新及爭議處理審議會第135次會議修正通過之△F4-2（協助開闢計畫道路）獎勵容積審議原則第（一）點規定有所抵觸是否核給容獎1節，謹尊重大會之決議。

（五）交通局 李幹事慧

1. 停獎車位請依規定比例設置提供身心障礙者之停車位。

2. 供身障者使用之停獎機車停車位出入車道寬度請維持1.5M以上，以確保其使用之可行性。

3. 停獎車位應落實供民眾臨時停車使用，故請增設剩餘車位顯示系統，顯示內容應包含所有供公眾使用的汽、機車使用狀況。

4. 停獎車位之人行動線應有明顯的引導標示，請設置專用的行人進出指示標示。

5. 有關交評部分：

(1)請補充基地周邊錄案停車場100年的平均車位使用率。

(2)請補充說明停車場限高，並檢討限高是否可供一般卸貨車進出。

6. 本市都更審議原則停獎項目，仍應以規劃至地下2層為原則。

（六）地政局 蕭幹事佑嘉

1. 由於建材設備等級及建物構造之優劣等成本的提高，將會反映於房價上，本案規劃為地上22層、地下6層大樓，惟中華徵信不動產估價報告書P24案例樓高僅為8、10、12樓。另本案營建費用以鋼骨鋼筋混凝土第三級（高級等級）之標準單價提列，故於中華徵信不動產估價報告書P26、P28「建物結構」、「建材」、「建築設計」等相關修正細項應作合理調整，惟修正後僅調整7~9%，似有不足，本案成本的提高是否確實反映於房價，請不動產估價師說明後提請大會討論審議。

2. 本案共同負擔比例經修正後仍達45.2%，有關費用負擔與房價之關係是否合理及共同負擔比例是否偏高，請實施者與估價師說明後提請大會討論審議。

3. 中華徵信不動產估價報告書P45中14樓以下有些兩樓層為同一樓層別效用比，且15樓之樓層別效用比偏低僅有106%。另本案規劃為22樓層高之大樓，22樓層之樓層別效用比僅有115%，低於一般正常合理市場行情。以上有關樓層別效用比問題已於幹事會及複審中提出，惟估價師未作修正，請估價師說明後提請大會討論審議。

（七）建築管理工程處 吳幹事琇瑩

1. 本案緩衝空間應可供上下車輛、裝卸貨物，惟圖面第11-11頁將該處規劃為景觀植栽觀賞區不符，請修正。

2. 高層建築物地下室開挖率檢討，應依法定建蔽率（65%、45%）檢討，與騎樓之設置與否無涉，請依法重新檢討。

3. 本案B棟特安梯併排設置，請檢討開口距離應達90公分以上，且此距離不得以隔牆取代。

4. 本案停獎車位應供不特定人使用，不得為建築物之共用部分，且應提列保證金，承諾於取得使照後3年內取得停車場登記證，始發還保證金。

（八）都市更新處

1.實施進度請依現況進度順推核定公告期程。

2.本案部分圖面有誤植情事(如圖11-10自行車停車位)，請實施者修正。

（九）林副主任委員崇傑

本案地下1至3層之風管位置似不連通，另基地東南側係植物觀賞區重植喬木或為自行車停車位，請確認避免未來仍需再辦理變更設計。

（十）潘委員玉女

1.規劃小坪數之居住單元是否可滿足原所有權人選配需求，另限制所有權人選配其權利價值10%進行找補，是否會造成所有權人需繳較高差額價金等情事。

2.2樓店舖單元採大面積設計，所有權人應如何選配。

3.本案所有權人倘願以繳交差額價金方式選較大坪數單元時，則本案選配原則是否限制所有權人之權益?另請說明陳情人所陳大坪數與小坪數之面積之差距為何。

（十一）陳委員美珍

1.停獎車位規劃至地下3層部分，建議併同△F5-1獎勵項目討論。

2.本案之規劃設計仍以住宅為主，故實施者應強化說明停獎車位規劃至地下3層之必要性、合理性或特別性；另停獎車位規劃至地下3層，故地下層開挖深度較深，直接造成財務計畫及共同負擔比例提高。

4.停獎車位計畫採月租方式經營，該車位產權係登記予實施者或住戶，嗣後可能面臨到長期管理、經營或維護等爭議與糾紛，未來是否由實施者分配較不至於衍生相關爭議。

5.建議建築規劃設計部分需兼顧地主選配能力。

6.本案二樓店舖空間採大面積設計是否有特殊考量，及是否已兼顧所有權人之選配能力。

（十二）金委員家禾

本案停獎車位產權如何處理？如何落實供公眾使用及臨停？落日條款後是否同意？個人認為本案有停車需求，但仍建議維持停獎車位

不得規劃於地下三層之審議原則，及地下室開挖至地下五層。

（十三）鄭委員淳元

1.建議停獎與非停獎之汽、機車停車位分開設置。

2.事業計畫書之交通計畫內容與交通影響評估報告書內容不符，請修正。

3.裝卸貨車有其高度限制，依本市土地使用分區管制自治條例之規定，係扣除樑、柱高後淨高度仍有2.7公尺，請修正。

4.停獎車位於權利變換階段不得納入選配。

（十四）羅委員榮華

停獎項目之法令規定兩部汽車位須附設一部機車位，管理上並無特殊限制，惟都市更新案之審議原則，係採地下二層以上為原則，超過地下三層部分原則上不同意該項獎勵之申請。

（十五）何委員芳子

1.本案取消地下3層之停獎停車位應可滿足更新後戶數之需求，且地下室減少開挖1層亦可減少成本支出。

2.有關2樓店舖單元是否有廁所等相關附屬設施之需求。

3.停獎部分倘確實依委員及幹事意見修正，建議維持原ΔF5-1獎勵。

（十六）黃委員志弘

1.本案車道採騎樓式穿越及中間採行人道穿越之設計，具有迎賓式車道機能，此特殊設計本人表示支持。

2.本案兩棟建物量體設計質量差別很大，建議屋頂層連棟設計應予斷開，可免因遇地震各棟建物搖晃頻率程度不同，而造成結構破壞或有潛在危害公共安全之虞。

3.建議地下6層縮減為地下5層，則ΔF5-1以上限申請。

4.有關實施者表示2樓店舖採大面積設計係為滿足所有權人選配需求，及本地區商業活動行為倘無規劃至地上3層以上之高度需求，建議予以尊重。

5.2樓店舖單元應將相關設施、設備及動線確實繪置於圖面上。

（十七）張委員立立

以都市計畫觀點，本案所在街廓商三特使用分區係定位為區域型商

業行為，有關本案規劃地上1、2層供商業使用，該比例之適妥性應由審議會確認。

（十八）陳委員漢雲

本案位於商業區卻規劃較高比例的住宅使用，建議通案審議上應有相關配套。

（十九）賴委員佩技

有關財務計畫部分，因本案僅風險管理費非以上限提列，建議銷售管理費可予以酌降；另現金流量表部分應依實際情形計算。

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839.44平方公尺（法定容積7%）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1,018.80平方公尺（法定容積8.50%）之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度，並經實施者承諾於建造執照取得前完成捐贈事宜。

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)，請依委員及幹事意見確實修正後，同意給予793.23平方公尺（法定容積6.61%）

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，請扣除實際車道面積後授權更新處覈實計算；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719.52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「銀級」以上。

6. 增設室內公用停車空間之獎勵額度，經實施者承諾取消地下第3層20個獎停車位，並刪除地下第6層；請依委員及幹事意見確實修正後再行提會確認。

（二）建築規劃設計部分

1. 本案商業區基地面積占三分之二更新單元面積，惟更新後僅低層部設

置零星商業單元，餘均做為住宅使用，是否符合本市土管立法原意部分，請依委員及幹事意見修正。

2. 本案除停獎車位規劃至地下3層，不符審議會以接近地面層及地下2層以上之審議原則外，另有地下層共規劃6層，且開挖率高達79.04%部分，經實施者承諾刪除地下第6層並取消地下第3層20個獎停車位，餘請依委員及幹事意見修正。

3. 有關交通局幹事建議停獎車位請增設獨立電梯部分之修正情形，經實施者說明後，請依委員及幹事意見修正。

（三）財務計畫部分

1. 有關本案排水溝是否為本府施作，並納入共同負擔部分，因審議會未討論，爰再行提會確認。

2. 本案共同負擔比為45.20%是否過高，請依委員及幹事意見修正。

3. 有關本案銷售管理費非平均分配於各期程，稅後息後淨現金流量出現負數部分，請依委員及幹事意見修正。

4. 依本市「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」就合法建物拆遷安置費用載明有租金補貼及搬遷費用之部分，查本案1樓建物所有權人並未提列商業租金水準外，且所有權人皆無提列搬遷費用，因審議會未討論，爰再行提會確認。

（四）權利變換及估價部分

有關「2樓以上平均建坪單價」、「『更新單元周圍房地產市場行情一覽表』所附案例非本區域案例」、「營建費用負擔與對應房價關係之合理性」、「總產權面積之釐清」，以及中華徵信不動產估價報告書之「比較標的之商業效益與勘估標之差距」、「建材設備等級及建物構造優劣等成本是否反映於房價上」、「比較標的5總價與單價關係之修正結果」、「比較標的4面臨主要道路寬度下修結果是否合宜」、「樓層別效用比適妥性修正結果」，請依地政局意見修正。

（五）本案施工及竣工後是否對鄰地406、406-1及408地號地上建築物，造成結構或生活機能上等影響，請實施者應依損鄰相關規定辦理。

（六）同意實施者表示選配原則開放予所有權人自由選配。

（七）人民陳情部分

本案尚有13位所有權人仍未同意參與更新、張O亮等曾表示「不參與

都更」及王Ｏ等陳情意見之溝通協調情形，經實施者說明後，仍請實施者持續溝通與加強整合。

（八）本案都市更新事業計畫請依委員及幹事意見修正後，再提會報告。

三、「擬訂臺北市松山區寶清段一小段 341-1 地號等 28 筆土地都市更新權利變換計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 邱于真　2321-5696#3044）

討論發言要點：

（一）消防局　吳幹事尚欣（書面意見）

無修正意見。

（二）文化局　林幹事舒華（書面意見）

本案係變更計畫案，無特殊意見。

（三）財政局　朱幹事大成

無修正意見。

（四）地政局 蕭幹事佑嘉

宏大不動產估價報告書 P60 表中 344-10~344-19 地號以外之土地臨路條件是否下修幅度過大，請估價師說明後提請大會討論審議。

（五）地政局 潘委員玉女

所有權人陳○華及楊○浦之找補金額仍可再多選 1 戶，所有權人是否有意願選第 2 戶，建議再以送達方式通知詢問這二位所有權之選配意願，保障所有權人之權益。

（六）臺北市都市更新處

有關本案財務計畫內容涉及陽台補登導致建物面積調整，及其他因評價基準日或基數調整費用之項目，是否符合相關函示規定與是否需辦理變更事業計畫，業務科說明如下：本案業經內政部函示：「按都市更新權利變換實施辦法第 13 條第 2 項規定，第 1 項第 3 款至第 5 款所定費用(包括工程費用、權利變換費用或貸款利息)，以經各級主管機關核定之權利變換計畫所載數額為準。惟如貴府於審議權利變換計畫時，認為其變動有變更都市更新事業計畫之必要者，自得要求實施者配合辦理。」另依臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表，如事業計畫中已確立計算基準，於權變中僅因應評價基準日或隨基數變動調整，相關提列費用以權變計畫為準，免辦理變更事業

計畫。上述說明提供大會審議參考。

決議：

（一）財務計畫部分

有關本案財務計畫內容變動(因陽台補登致建物面積調整及評價基準日調整或基數調整等費用項目)，共同負擔比調整部分，是否符合內政部函釋及本局 100 年 1 月 20 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」相關規定，而需辦理事業計畫變更，經實施者說明後，予以同意，相關提列費用以權變計畫為準，免辦理變更事業計畫。

（二）估價報告書部分

有關本案估價報告書中所附估價條件函不同，比較項目調整百分比之單位有誤，案內地號調整率妥適性及各層價格推算表等事項，經實施者說明後，予以同意。

（三）選屋分配部分

1. 有關「不能」參與權利變換分配之朱○文 君，實施者於計畫書中表示「…朱○文於民國 70 年以前就離開台灣，無從得知音訊…」，惟其權利義務是否知悉，經實施者說明後，予以同意，後續依相關規定辦理。

2. 有關未於選配期限內提出選配意願申請，且於公開抽籤日亦未到場表示意願之 4 位所有權人，是否已知悉其權利義務，經實施者說明後，予以同意。

3. 有關不能參與分配所有權人共 5 人，是否已協調合併選配、繳納差額價金，以保障原住戶原地安置之精神，經實施者說明後，予以同意。

4. 部分所有權人繳交差額價金超過千萬元，請實施者以送達方式周知所有權人陳○華及楊○浦之權益，請所有權人表達其選配第 2 戶之意願，備齊相關周知文件後報府核定。

（四）人民陳情部分

本案同意比例尚未達100%及方○生、朱○惠等陳情意見之溝通協調情形，經實施者說明後，予以同意。

（五）同意本案擬訂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。

四、「擬訂臺北市信義區三興段三小段350地號等19筆土地都市更新事業概要案」都市更新審議案（承辦人：事業科 蘇雅婷 2321-5696#2958）

討論發言要點：

（一）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

1. 有關消防車輛救災動線及救災活動空間應依內政部102年7月22日台內營字第1020807424號函修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規劃辦理，請修正。

2. 本案擬訂事業計畫應注意事項如下：

(1)依修正後之指導原則規定，6層以上或高度超過20公尺之建築物，應於面臨道路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離11公尺範圍內規劃雲梯消防車救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過11公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。本案應於圖面標示建物各處緊急進口、其替代窗戶或開口位置，並依相關規定規劃救災活動空間。

(2)救災活動空間邊緣側為雲梯消防車操作時支撐腳架放下處，若活動空間邊緣側有公共排水溝將無法承受雲梯消防車操作時腳架之荷重，建議應適度調整位置，以利腳架放下操作。

（二）文化局 林幹事舒華（書面意見）

依現行「臺北市樹木保護自治條例」等相關規定，受保護樹木乃採現地測量方式認定，建請開發單位逐一測量說明，確認是否有已達「臺北市樹木保護自治條例」第2條第1項第1至3款條件認定標準之數木。

（三）都市更新處

1. △F3請加註事業概要報核日期，以說明申請容獎7%適用本市都市更新自治條例第19條之法規發布日期。

2. 第15章財務計畫提列標準內有表格部分請置於計畫書內並依表格檢視檢討說明。

決議：

（一）單元範圍之合理性

本案係由土地及合法建築物所有權人申請自行劃定更新單元，並經本

府101年11月15日核准在案，有關本案更新單元與周邊環境之串聯情形，經申請單位說明後，予以同意。

（二）本案防災與避難計畫，經申請單位說明後，請依消防局書面意見修正。

（三）後續事業計畫應注意事項

1. 本案建築規劃設計擬興建地上28層、地下6層建築物，請實施者就鄰近建物之鄰棟間距及對周邊環境之衝擊預為研議，案內建築規劃設計及導入綠建築理念納入都市更新事業計畫內詳予規劃並依相關法令檢討。

2. 本案都市更新建築容積獎勵項目，應依「臺北市都市新自治條例」、本案更新範圍檢討書及「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」規定檢討；另財務計畫成本分析，亦請依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」覈實計列。

（四）同意本案都市更新事業概要修正後通過，後續請實施者於1個月內檢具修正後計畫書送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提審議會審議。

五、「擬訂臺北市文山區興泰段二小段266地號等5筆土地都市更新事業概要案」都市更新審議案（承辦人：事業科 林可睿　2321-5696#2954）

討論發言要點：

（一）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

1. 有關消防車輛救災動線及救災活動空間應依內政部102年7月22日台內營字第1020807424號函修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規劃辦理，請修正。

2. 本案擬訂事業計畫應注意事項如下：

（1）依修正後之指導原則規定，6層以上或高度超過20公尺之建築物，應於面臨道路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離11公尺範圍內規劃雲梯消防車救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過11公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。本案應於圖面標示建物各處緊急進口、其替代窗戶或開口位置，並依相關規定規劃救災活動空間。

（2）救災活動空間邊緣側為雲梯消防車操作時支撐腳架放下處，若活動空間邊緣側有公共排水溝將無法承受雲梯消防車操作時腳架之荷重，建議應適度調整位置，以利腳架放下操作。

（二）文化局(書面意見)

依現行「臺北市樹木保護自治條例」等相關規定，受保護樹木乃採現地測量方式認定，建請開發單位逐一量測說明，確認是否有已達「臺北市樹木保護自治條例」第 2 條第 1 項第 1 至 3 款條件認定標準之樹木。

（三）財政部國有財產署北區分署(書面意見)

查臺北市都市更新處前以 102 年 8 月 2 日北市都新事字第 10230872530 號函詢本分署有關事業概要書【第一次補正版】意見，業經本分署 102 年 8 月 19 日台財產北改字第 10200201640 號函復在案(詳收文 1020020164 號)。依案附人民陳情意見及申請人回應說明附件冊所載，實施者將於審議會討論後將國有土地處理方式載於事業概要書中，並於會後或於事業計畫階段刪除國有土地信託管理費，有關共同負擔費用提列，概要階段以概估值提列，共同負擔將以事業計畫階段依審議核定值為準，另查案附事業概要書【審議會版】，除人事行政管理費由 5%調降為 4%，其他共同負擔費用仍未依上述本分署 102 年 8 月 19 日函意見修正。

（四）地政局 潘幹事依茹

概要報告書中 P10-2 有關二樓以上平均單價部分建議註明概要僅係初估值，實際依事業計畫內容為準。

（五）工務局新建工程處 陳幹事家邦

1. 經查本案第十章三、(三)涉及協助開闢及捐贈道路用地並申請容獎部分，其內容載明”部分為已供通行未被徵收”共含268地號等5筆土地，面積共667.67平方公尺，惟其面積與圖10-1之圖面所示已供通行面積比例似有不符，請再確認，另因捐贈土地之範圍並未以圖示說明，且開闢道路工程範圍之位置及各筆土地面積亦未提供，請再補充。

2. 本案第八章內容載明”無公共設施興修或改善計畫”與上述第十章內容並不相符，請再修正補充。

3. 有關更新單元東側辛亥路四段166巷尚有局部路段未達8M都市計畫寬度且尚未設置排水溝，建請由實施者一併協助處理。

（六）金委員家禾

本案為完整街廓，申請老舊公寓專案對地主較有利，請說明本案是否適用老舊公寓專案。

（七）陳委員美珍

後續事業計畫應注意事項：

1. 本案為完整街廓，整體建物配置尚需多加考慮。
2. 本案為地主自力更新，且所有權人眾多，後續作業皆需讓地主充分認知。

（八）簡委員伯殷

後續事業計畫應注意事項：

1. 本案建物量體及立面造型方面，目前規劃設計是屋頂再加屋頂的造型，後續可能需再考量是否合適。
2. 本案東側留設開放空間與鄰近社區結合，但目前西側設計一樓店面，人行空間較窄小，建議後續設計可留設較大的空間，讓開放空間可以串連至西側。

（九）林副主任委員崇傑

後續若申請老舊公寓專案請持續與本處聯繫，因為程序內容、作業規定與一般申請案不同。

（十）都市更新處

1. 報告書 P10-3 戶數計算誤植，請修正。
2. 地下層平面配置圖請補充尺寸標示、其他平面圖尺寸、文字標註模糊不清、請修正。
3. 本案請補繪 3.6：1 日照陰影圖，並依建築技術規則檢討。
4. 報告書內容請配合修正法令最新名稱，例如本市土地使用管制規則已修正為自治條例，計畫書內法令依據名稱，請修正。
5. 本計畫書內容所載明之網址，所放置之公開資訊請隨時更新，例如：面積計算引用之謄本日期與報告書不符、1F 平面圖車道位置與報告書內設計圖不符…等，請提供實施進度、會議紀錄、協調過程…等計畫相關內容等資訊。

決議：

（一）更新單元範圍之合理性

本案係由土地及合法建築物所有權人申請自行劃定更新單元，並經本府 101 年 11 月 13 日核准在案，有關本案更新單元與周邊環境之串聯情形，經申請單位說明後，予以同意。

（二）本案防災與避難計畫是否符合相關規定，經申請單位說明後，請依消

防局書面意見修正。

（三）本案271地號為財政部國有財產署經管之公有土地，有關其參與都市更新之情形，經申請單位說明後，請依財政部國有財產署北區分署書面意見修正。

（四）後續事業計畫應注意事項

1. 本案建築規劃設計擬興建地上 14 層、地下 3 層建築物，請實施者就鄰近建物之鄰棟間距及對周邊環境之衝擊預為研議，案內建築規劃設計及導入綠建築理念納入都市更新事業計畫內詳予規劃並依相關法令檢討。

2. 本案都市更新建築容積獎勵項目，應依「臺北市都市新自治條例」、本案更新範圍檢討書及「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」規定檢討；另財務計畫成本分析，亦請依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」覈實計列。

（五）同意本案都市更新事業概要修正後通過，後續請實施者於1個月內檢具修正後計畫書送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提審議會審議。

六、「擬訂臺北市文山區萬慶段二小段 474 地號等 9 筆土地都市更新事業概要案」都市更新審議案（承辦人：事業科 林可睿　2321-5696#2954）

討論發言要點：

（一）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

1. 有關消防車輛救災動線及救災活動空間應依內政部102年7月22日台內營字第1020807424號函修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規劃辦理，請修正。

2. 本案擬訂事業計畫應注意事項如下：

（1）依修正後之指導原則規定，6層以上或高度超過20公尺之建築物，應於面臨道路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離11公尺範圍內規劃雲梯消防車救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過11公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。本案應於圖面標示建物各處緊急進口、其替代窗戶或開口位置，並依相關規定規劃救災活動空間。

（2）救災活動空間邊緣側為雲梯消防車操作時支撐腳架放下處，若活動空間邊緣側有公共排水溝將無法承受雲梯消防車操作時腳架之荷

重，建議應適度調整位置，以利腳架放下操作。

（二）文化局(書面意見)

依現行「臺北市樹木保護自治條例」等相關規定，受保護樹木乃採現地測量方式認定，建請開發單位逐一量測說明，確認是否有已達「臺北市樹木保護自治條例」第2條第1項第1至3款條件認定標準之樹木。

（三）林委員秋綿

簡報內容中西北鄰地協調及未納入理由,表示鄰地符合劃定基準3.「街廓內臨接二條以上之計畫道路，面積大於該街廓四分之一，且在一千平方公尺以上者。」,鄰地可自行申請都市更新。但圖面西北鄰地範圍僅框示533平方公尺，在檢討該土地未來實施都更可行性，其檢討範圍是與鄰地其餘面積合併計算檢討超過一千平方公尺，請於報告書中說明清楚。

（四）簡委員伯殷

本案於人行步道上種植樹木較多，會影響本案申請人行步道獎勵值，後續事業計畫請注意。

（五）都市更新處

1. 地下層平面配置圖請補充尺寸標示、其他平面圖尺寸、文字標註模糊不清、請修正。

2. 請補充說明區內及鄰近地區更新案之辦理進度。

3. 報告書切結書，請修正為「立切結書人」。

4. 報告書P10-5基地面積誤植，請修正。

5. 報告書P10-13一樓之容積檢討，例如：社區公益設施等，平面圖無此空間，請釐清。

決議：

（一）更新單元範圍之合理性

本案係由土地及合法建築物所有權人申請自行劃定更新單元，並經本府101年12月22日核准在案，有關本案更新單元與周邊環境之串聯情形，經申請單位說明後，予以同意。

（二）本案防災與避難計畫是否符合相關規定，經申請單位說明後，請依消防局書面意見修正。

（三）後續事業計畫應注意事項

1. 本案建築規劃設計擬興建地上 12 層、地下 3 層建築物，經實施者就鄰近建物之鄰棟間距及對周邊環境之衝擊預為研議，案內建築規劃設計及導入綠建築理念納入都市更新事業計畫內詳予規劃並依相關法令檢討。

2. 本案都市更新建築容積獎勵項目，應依「臺北市都市新自治條例」、本案更新範圍檢討書及「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」規定檢討；另財務計畫成本分析，亦請依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」覈實計列。

（四）同意本案都市更新事業概要修正後通過，後續請實施者於1個月內檢具修正後計畫書送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提審議會審議。

七、「擬訂臺北市萬華區福星段四小段 319 地號等 35 筆土地都市更新事業概要案」都市更新審議案（承辦人：事業科 文翊瑋　2321-5696#2952）

討論發言要點：

（一）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

1. 有關消防車輛救災動線及救災活動空間應依內政部102年7月22日台內營字第1020807424號函修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規劃辦理，請修正。

2. 救災活動空間規劃圖說應以一層及高層平面圖規劃設置，請修正救災活動空間圖說。(P12-3；P12-4)

3. 本案擬訂事業計畫應注意事項如下：

(1) 依修正後之指導原則規定，6層以上或高度超過20公尺之建築物，應於面臨道路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離11公尺範圍內規劃雲梯消防車救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過11公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。本案應於圖面標示建物各處緊急進口、其替代窗戶或開口位置，並依相關規定規劃救災活動空間。

(2) 救災活動空間邊緣側為雲梯消防車操作時支撐腳架放下處，若活動空間邊緣側有公共排水溝將無法承受雲梯消防車操作時腳架之荷重，建議應適度調整位置，以利腳架放下操作。

（二）文化局 林幹事舒華（書面意見）

依現行「臺北市樹木保護自治條例」等相關規定，受保護樹木乃採現地測量方式認定，建請開發單位逐一量測說明，確認是否有已達「臺北市樹木保護自治條例」第 2 條第 1 項第 1 至 3 款條件認定標準之樹木。

（三）金委員家禾

本案為大面積基地，且位於西門町第四種商業區，目前只規劃 12 戶店舖其餘皆為住宅，後續事業計畫建議多考量商業使用。

（四）簡委員伯殷

本案基地北側為既成道路（成都路133巷4弄）是否涉及廢巷或影響巷道鄰棟房舍人員進出，請規劃單位釐清。

（五）邊主任委員泰明

建議本案可考慮增加建物高度，以便增加總體價值。

決議：

（一）更新單元範圍之合理性

本案係由土地及合法建築物所有權人申請自行劃定更新單元，並經本府 101 年 12 月 6 日核准在案，有關本案更新單元與周邊環境之串聯情形，經申請單位說明後，予以同意。

（二）本案防災與避難計畫是否符合相關規定，經申請單位說明，請依消防局書面意見修正。

（三）本案依93年9月21日公告「修訂臺北市萬華區都市計畫細部計畫通盤檢討案」規定，後續需經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。

（四）後續事業計畫應注意事項

1. 本案建築規劃設計擬興建 A 棟地上 34 層、B 棟地上 7 層及地下 6 層建築物，請實施者就鄰近建物之鄰棟間距及對周邊環境之衝擊預為研議，案內建築規劃設計及導入綠建築理念納入都市更新事業計畫內詳予規劃並依相關法令檢討。

2. 本案都市更新建築容積獎勵項目，應依「臺北市都市新自治條例」、本案更新範圍檢討書及「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」規定檢討；另財務計畫成本分析，亦請依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」覈實計列。

（五）同意本案都市更新事業概要修正後通過，後續請實施者於1個月內檢具修正後計畫書送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提審議會審

議。

八、「變更臺北市中山區吉林段五小段185地號等21筆土地都市更新事業及擬訂權利變換計畫案」所有權人異議審議核復案（承辦人：事業科 陳維廷2321-5696#3052）

決議：

本案異議人所提不同意參與都市更新之意見，非屬都市更新條例第32條規定之審議核復事宜；另有關異議人之意見，仍請實施者妥予溝通協調。

九、「擬訂臺北市萬華區漢中段二小段328地號等110筆土地都市更新事業及權利變換計畫案」所有權人異議審議核復案（承辦人：事業科　計祐生2321-5696#3021）

討論發言要點：

（一）財政部國有財產署北區分署(書面意見)

本案係私有土地所有權人就其估價權值提出異議，無涉本分署業務，另查本都市更新事業暨權利變換計畫案前業經臺北市政府以102年3月28日府都新字第10230202802號函准予核定實施在案(詳收文1020008030號)。

（二）地政局 潘幹事依茹

按照都市更新不動產估價範本，同一個使照視為同一宗土地進行評估，異議人所提的使照共有6筆土地，估價時再去拆分這6筆土地的權利價值比例，建議討論359、360、370地號等3筆土地的權重比例是否要相等，以現在的估價報告書來看359、360地號為90點，370地號是80點，異議人所提意見是370地號80點過低，但同一使照的335地號是76點，另因62年時曾辦理分割，故359、360地上建物的門牌號跟370地號是不相同的。

（三）金委員家禾

臺北市萬華區的都市更新，因產權複雜，更新不易推動，有關於楊家主張所有的這3筆土地，是否為同一個祖父所擁有，是否有分割，現在也很難判斷，如果分割處理完成，那登記就是不同人，估價處理的原則就會分開計算，這個部分還是需要再釐清。

（四）簡委員伯殷

本案已經核定，其估價問題、以前使用執照、通道及是否為同一筆地號，短時間內很難去澄清這些事情，建議給實施者、估價師、陳情人釐清後，再提出討論。

（五）都市更新處

依內政部102年4月29日台內營字第1020804994號函釋，權利價值審議核復的事項主要是針對都市更新權利變換實施辦法第6條:「…委託三家以上專業估價者查估後評定之。」之相關權利價值的部分，有關異議人提出異議的事項，共同負擔相關管理費用不屬於審議核復部份，但二樓以上均價部分是可以做討論的。

決議：

（一）楊家等3位異議人主張建號170加補登記騎樓14.46平方公尺(本市建成地政事務所102年5月13日北市建地資第10230669400號函表示係屬分割後漏登記)，實際發放拆遷補償費應增加；359、360、370地號同價值，其更新後土地權利價值應增加等異議事項，請異議人及實施者會後持續溝通協調，兩個禮拜後再提會討論。

（二）葉家等4位異議人主張更新前價值有嚴重低估及更新後建物總價值過於低估情形、共同負擔遭實施者灌水明顯不合理、曾表達不願參與都更，且更新案獎勵全遭建商奪去等異議事項，請異議人及實施者會後持續溝通協調，兩個禮拜後再提會討論。

（三）朱家等2位異議人主張原本都更案核定版中所載之坪數與原異議人與財團法人同仁院萬華醫院訂定有土地租賃合約書所載之坪數有所落差，因此造成分配坪數有所短少；有關建號1293、2419、2420、2421都市更新後店面之價值,與協議內容有所落差,及都更案核定版中,「表11-6合法建築物所有權人協議內容一覽表」中，各該所有權人協議所分得之坪數不合比例原則等異議事項，經異議人會中表示已與實施者達成共識，願撤銷審議核復，後須仍請提出來函撤銷。

陸、散會