

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 115 次會議紀錄

中華民國 101 年 12 月 28 日府都新字第 10132230600 號函

壹、時間：民國 101 年 10 月 22 日（星期一）上午 9 時 30 分

貳、地點：臺北市政府 9 樓都市發展局 904 會議室(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、確認第 109 次審議會會議紀錄

決議：洽悉備查。

陸、報告事項

一、**第 109 次審議決議事項辦理情形(承辦人：事業科 吳敏瑄 2321-5696#3033)**

決議：洽悉備查。

二、「**擬訂臺北市文山區公訓段三小段 360 地號等 45 筆土地及萬芳段三小段 838-1 地號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，
涉及**共同負擔比調整及權利變換估價合理性報告案(承辦人：事業科 吳孝豐 23215696 轉 2956)**

討論發言要點：

(一) 本案討論前，郭委員國任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，自行離席迴避。

(二) 國防部總政治作戰局

本局管有土地部分，先前表達依處理原則辦理，另依該處理原則向實施者推薦一家估價事宜亦於 101 年 10 月 15 日會議中表達，並以參與權利變換分配房地為原則；另有關 388、389 地號公園用地協助簡易綠化部分，建請市府先行完成有償撥用後，再行開闢。

(三) 地政局 潘幹事依茹

1. 估價報告書 P132，有關建築用地總價值部分，請詳列計算式。

2. 建築用地價值之計算係扣除更新範圍以外之 378-1 地號土地，故於計算道路用地平均容積單價時，亦請一併剔除 378-1 地號土地。

3. 有關事業計畫書與估價報告書就申請△F4-2 獎勵額度有不一致情形，

再請配合修正。

(四) 財政局 陳幹事正賢

1. 事業計畫第14-4頁，現地安置戶之應負擔費用計算式，其中都市更新實施成本平均單價（不含銷售管理費及風險管理費）「1,233,094,944元/26,206.84m²」其產權面積依實施者說明應為26,304.44m²，請修正誤植之面積並確認該面積之正確性（依實施者說明文字無法算出該面積）。
2. 事業計畫第15-2頁，營建費用項下加計之綠建築設備費377.2萬元，本案已以鋼筋混凝土第三級最高級設備提列營建費用，生態複層植栽綠化工程、綠建材環保塗料粉刷工程等請實施者刪除，其餘項目合理性，建請提審議會討論。另綠建築規劃費72萬元非屬可提列項目，請實施者刪除。
3. 本案交通影響評估費、綠建築規劃費、計畫道路設計費、不動產估價費、更新前測量費係按實際簽約金額編列，依實施者說明合約書已檢附於附件冊，惟建請檢附於事業計畫之附錄，俾為檢視其金額合理性及佐證提列金額無誤。

(五) 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。

(六) 文化局 宋幹事傳明

1. 本案基地內無古蹟或歷史建物。
2. 更新範圍內有「青剛櫟」兩株及「血桐」乙株已達受保護樹木列管標準；申請單位所提送之三株受保護樹木「原地保護」計畫，業已於101年3月2日第8屆樹木保護委員會第9次專案小組會議審查原則通過，本府併以101年3月29日府文化四字第10131046100號函核定在案，故本局無意見。

(七) 水利工程處（書面意見）

就本案都市更新需要，如涉及公設排水設施變更或有排水改道需求情形，應請本案都更實施者備具相關排水計畫書過處審查。

(八) 國有財產局臺灣北區辦事處

本案共同負擔依事業計畫書【第二次審議會版】所載，業經實施者調降為41.50%，該共同負擔是否合理提請與會委員討論。

(九) 都市更新處

1. 綜理表之會議時間及地點，請詳予載明。
2. 本市土管規則業已修正為自治條例，計畫書內相關法令名稱請修正。
3. 核定版本請提供清晰圖面，如圖11-31等。
4. P13-1、P15-3公寓大廈公共基金提列法源有誤，請修正。
5. 經常管理費之通知交屋日起，請刪除通知兩字。
6. 第貳拾章請表明更新網站及更新服務處基本資訊，並定期更新網站。

決議：

- (一) 建築物屋突、假結構架設計、建築立面處理及格柵修飾等修正部分，經實施者說明後，予以同意。有關388、389地號土地實施者同意協助開闢並配合進行簡易綠化北側公園為本案周邊環境之親善措施，非屬申請△F5-1獎勵之必要條件。另請實施者將北側公園協調情形相關資料提供於本處，由更新處邀請相關單位進行行政協調，並請國防部盡力協助配合，期能促成後續公園之維護管理。
- (二) 本案已申請綠建築獎勵，故生態複層植栽綠化工程、綠建材環保塗料粉刷工程等費用請予以刪除，其餘部分依財政局意見修正。
- (三) 本案國防部總政治作戰局持分占8.9%，有關該局要求推薦1家估價師並列入共同負擔及參與權利變換分配房地部分，請實施者再與總政治作戰局協調，並以共同負擔比不改變為原則，惟本案屬個案案例，未來仍需依法定規定由實施者委託3家估價辦理。
- (四) 有關李國松君已修正為採協議合建辦理，請實施者向所有權人予以溝通並明確說明。
- (五) 實施者自提以下三點事項，經其說明後，大會予以同意：
 1. 實施者權利變換受配折價抵付更新後之土地及建物，其產權以信託方式登記給信託受託人，實施者受配房地之產權將依核定前信託契約內容辦理。
 2. 建築面積修正：本案檢討建築面積範圍，疏漏兩處過樑投影面積，建蔽率由36.46%修正為36.53%，其計畫書圖併同修正。
 3. 修飾美化立面：本案為突顯立面造型，與正面量體層次感，期能修正A、B棟距間的格柵高度範圍。

- (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，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、討論提案

一、「擬訂臺北市南港區南港段二小段 528 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 張瑋珊 2321-5696 轉 3021)

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產局北區辦事處

1. 國有土地參與都市更新之處理方式已詳列於事業計畫書。
2. 協助公共設施開闢部分業於99年8月25日及101年3月7日函覆實施者。

(二) 公園路燈工程管理處 (書面意見)

有關實施者協助開闢計畫道路，請一併考量規劃設置路燈(依市區道路條例第7條規定辦理)，並將相關設計圖說檢送本處審查。

(三) 文化局 宋幹事傳明

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。

(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) 交通局 李幹事慧

1. 本案交通影響評估報告書，其供需調查時間已超過2年，請實施者補充更新調查之資料。
2. 依98年的調查資料，當地停車需求供給大於需求，若採100年之調查資料供給大於需求的情況更加嚴重，且本基地位於捷運站500公尺範圍內，建議不採納申請停車獎勵。
3. 裝卸停車位的供需分析，交通影響評估報告書為預估值，並無相關佐證資料，請補充。
4. 建請建管處於建築執照注意事項加註，本案所有權人及相關使用人，應於基地內空間自行滿足其停車及完成裝卸貨，未來不得要求本局於開放基地路邊停車及裝卸貨，以免影響外部交通。
5. 倘本案仍設置停車獎勵，請實施者於計畫書明訂停車場費率，並明訂

停車場費率不高於鄰近開放之公有停車場費率，以於未來落實開放公眾使用。另計畫書中載明停車獎勵之車位，後續提供月租，並無臨停機制，也請實施者一併修正

(六) 建管處 吳幹事琇瑩

1. A基地大於1,500平方公尺，必須設置雙車道，本案規劃單車道，也沒有單進單出，請實施者檢討說明。
2. A棟側院檢討，應留設1.5公尺之淨寬，依10-24一層平面圖A2棟最小淨寬內仍有落柱且有屋簷投影，應修正取消，請實施者再檢討說明。
3. 本案A棟安全梯，設置緊急升降梯的排煙室且直接聯通2座安全梯，請依建築技術規則第107條規定修正。

(七) 新工處 陳幹事家邦

1. 有關事業計畫書P8-2圖8-1實施者表示綠色部分係已徵收未開闢將協助開闢1節，因依南港專案施工圖說應為已開闢完成，請修正相關文字內容。
2. 有關實施者說明672-8地號土地涉及道路用地有償撥用部分，因依90年南港區都市計畫主要計畫通盤檢討案規定，原有鐵路用地變更為道路之公共設施應由市政府無償取得開闢供公眾使用，請修正相關文字內容。

(八) 地政局 蕭幹事佑嘉

1. 事業計畫部分

- (1) 本案B棟營建費用1,793,348,693元較專案小組版增加約645萬元，全區共同負擔比亦增加約1909萬元，故B基地之共同負擔比例仍高達50.85%。且A基地與B基地之共同負擔比為37.63%與50.85%，兩者有所差距，請就B基地再行檢討共同負擔與房價之關係的合理性。
- (2) P10-3本案協助開闢及捐贈更新單元周邊之計畫道路毗鄰A基地，是否△F4-2獎勵容積置於A基地才合理？若該獎勵置於B基地是否會增加B基地之負擔？請說明。
- (3) 由P5-64圖5-4占有他人土地之舊違章建築戶A基地比B基地多，為何P10-7 A基地與B基地之△F6獎勵皆同為17.28%？請說明。
- (4) P15-13預估共同負擔比例之扣除項目，如現地安置戶應繳(或應領)

之價金總和與全部現地安置戶實際安置面積之價值如何計算，請說明。

2. 戴德梁行估價報告書部分：

- (1) 本案B棟房價雖由專案小組版為A棟之1.16倍，提高至1.19倍，惟B棟之工程造價由為A棟之1.59倍，亦提高至1.61倍，由於成本與房價應有合理對應關係，方能使成本(共同負擔費用)與收入(更新後房價)達到公平合理，故請於建材、規劃、結構、內部公共設施、面積等項目上，作合理之反映。
- (2) P43比準戶A棟6F(A1-3)面積為58.76坪，B棟6F(B6-4)面積為85.66坪，兩者面積有所差異，惟P39於面積項目未作調整，請檢討修正。
- (3) P42 A棟10樓樓層別效用僅102%，P44~P50有好幾層樓之樓層別效用一樣未反映樓層間差異，P46 B棟24樓之樓層別效用僅114%，與市場正常行情有別，請檢討樓層別效用是否合理。

(九) 財政局 張幹事孟純

1. 下列共同負擔費用項目，擬請實施者配合修正：

- (1) 法定工程造價之計算應以本案報核日99.3.16.所適用之費率計算，而非適用101年費率，請修正。其他影響之費用項目亦請一併修正。
- (2) 鑑界費請依費用提列標準之規定，僅提列更新前土地鑑界費用。
- (3) 現金流量表中第1-34個月之淨現金流量均為負數，似不合理，請再檢視修正。

2. 有關本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且其中B基地之共同負擔比例仍高達50.85%，建請檢討調降。

(十) 都市發展局 林幹事芝羽

1. 本案經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會多次審議，業已修正後通過。
2. 本案申請都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議時，A、B基地皆申請停車獎勵，經多次審議後，決議同意B基地申請93部停車獎勵。

(十一) 潘委員玉女

1. 協助開闢計畫道路位置靠近A基地，但其容積獎勵皆位於B基地，且其獎勵值亦依B基地之估價計算，惟A、B基地之共同負擔、結構皆不同，

其合理性需再加強說明。

2. 本案△F6之獎勵容積，A、B基地皆申請17.28%，惟依現況來看占有他人土地之舊違章建築戶大部分都落在A基地，其容積調派之合理性，請實施者說明。

(十二) 林副主任委員崇傑

1. 本案更新後請領兩張建照，產權劃分亦不同，其△F4-2獎勵容積的調派，是否有保障地上權人、土地所有權人、合法建築物所有權人及違占戶等人之權益，會不會影響後續之權益。
2. 請實施者補充說明南側道路用地歷次協調過程與結果。

(十三) 丁委員翰杰

1. 以財務來看，A、B兩基地建材與共同負擔皆不同，多出來的容積皆集中於B基地，其容積調派之合理，請實施者說明，並釐清是否影響地上權人、土地所有權人、合法建築物所有權人及違占戶等人之權益。
2. 銷售管理費用應扣除公共設施的部分，請實施者修正。
3. 制震費用請實施者補充三家估價單。

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A區269.78平方公尺、B區512.44平方公尺，共782.22平方公尺(法定容積5.00%)之獎勵額度。
2. △F4-2(協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積)因涉及估價及容積調派等疑義，暫予保留，俟實施者釐清說明後，再提會討論。
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)因本案僅協助開闢部分計畫道路，對周邊地區之調和性與貢獻度不足，故調降申請之獎勵額度，同意給予A區485.61平方公尺、B區922.39平方公尺，共1408.00平方公尺(法定容積9%)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A區637.94平方公尺、B區983.37平方公尺，共1,621.31平方公尺(法定容積10.36%)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A區528.77平方公尺、B區1.004.38平方公尺，共1,533.15平方公尺（法定容積9.80%）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A區323.74平方公尺、B區614.93平方公尺，共938.67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。
7. △F6（處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積）因涉及容積調派與所有權人權益等疑義，暫予保留，俟實施者釐清後，再提會討論。
8. 增設室內公用停車空間之獎勵額度，因本案與捷運站距離未達500公尺，故酌降其獎勵額度以法定容積8.00%為上限，並依本府交通局及都市發展局審查結果辦理；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. 本案是否造成基地毗鄰土地（東側住宅區及西側工業區）無法更新，後續請更新處協助確認。
2. 建築設計法令檢討部分（含建物高度削線、管理員室設置、停獎告示牌設置、設置圍牆、前後院深度高度比、高層建築物、日照檢討等）經實施者說明後，予以同意，惟側院檢討及安全梯設置，請實施者依建管處意見修正。
3. 地下開挖規模、廣告招牌、室外空調機設置、建築物退縮、停車位、鄰棟間隔等是否符合「臺北市土地使用分區管制自治條例」及建築管理等相關法令規定，經實施者說明後，予以同意，惟部分內容請實施者依建管處意見修正。
4. 基地未來內部是否可容納商業單元所衍生之裝卸車位及運貨車輛臨停之需求、地下停車場出入口及停車空間淨高度、裝卸車位數及身心障礙停車格等是否符合實際使用需求，請實施者依交通局意見修正。
5. 停車場出入口距離南側鐵路局道路用地過近之合理性，經實施者說明後，予以同意。

（三）協助開闢毗鄰基地都市計畫道路部分

1. 本案協助開闢毗鄰基地都市計畫道路等相關事宜，請依新工處及委員

意見修正。

2. 本案採B基地二樓以上平均單價作為△F4-2（協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施獎勵）計算依據之合理性，因涉及估價疑義，暫予保留，後續再提會討論。
3. 實施者計算△F4容積獎勵及綠建築保證金所採計之「銷售淨利」中，所採「總產權面積」計算方式之合理性(地上層樓地板面積×1.4+陽台面積+地下層樓地板面積)，經實施者說明後，予以同意。
4. 本案協助開闢鄰近A基地之計畫道路，其容積獎勵分派於B基地，因涉及容積調派及估價疑義，暫予保留，後續再提會討論。
5. 本案△F4協助開闢計畫道路之容積獎勵，經實施者說明其獎勵面積業已扣除基地出入口部分後，予以同意。
6. 本案協助開闢都市計畫道路用地，其捐贈同意書取得狀況、地上物之清除及捐贈等作業，暫予保留，後續再提會討論。
7. 本案協助開闢都市計畫道路之銜接、施工介面、後續維護管理事宜，及相關聯繫情形，經實施者說明後，予以同意。

（四）占有他人土地之舊違章戶部分

1. 本案部分舊違建戶業於審議前先行拆除，其面積是否得申請△F6容積獎勵，經實施者說明依測量公司實測面積核計後，予以同意。
2. 本案部分舊違建戶權利異動情形及處理方案，經實施者說明後，暫予保留，後續再提會討論。
3. 舊違建戶應繳之價金之計算面積與方式，請實施者依地政局意見及審議會通案審議原則修正。

（五）交通停獎部分

1. 本案距離捷運南港展覽館站及南港站約500公尺，且交評報告書P.2-22參停98 調查供給已有飽和，其申請停車獎勵空間之必要性及合理性，請實施者依交通局意見修正。
2. 本案是否依停獎車位以設置於地下1、2樓為原則，獎勵停車空間須有獨立進出動線與進出管制作規劃設計，未來設置管理員室、停獎告示牌等設施位置，及未來停車之開放時間、停車費率等維管計畫，請實施者依交通局意見修正。

（六）消防救災部分，經實施者說明，予以同意。

(七) 財務計畫部分

1. 本案財務計畫與共同負擔依A、B兩基地進行分算，經實施者說明後，予以同意。
2. A、B兩基地皆提列制震費用，屬特殊加計項目，其必要性、合理性及採用前後效益差異情形，請實施者依委員意見修正。
3. 公共設施費用之計畫道路工程開闢費之合理性，經實施者說明後，予以同意。
4. 拆遷補償費用提列之拆除面積及補償面積部分，是否已扣除單元外之面積，經實施者說明拆遷補償費已扣除單元外之面積後，予以同意。
5. 財務計畫提出共同負擔是否已扣除拆除費用等審查意見修正情形，經實施者說明已扣除後，予以同意。
6. A、B兩基地之人事行政管理費及風險管理費用以上限值提列，經實施者說明後，予以同意；另本案銷售管理費，請依財政局及委員意見修正。
7. 請實施者於報告書載明實施者與出資者之權責、角色、共同投資者之定義及對象，並於權利變換計畫敘明出資之額度及參與情形。

(八) 權利變換及估價部分

1. 更新後房地與停車位之選配原則，請實施者刪除選配原則中「停車位由底層往上選配」相關文字。
2. 估價報告書之相關內容，請實施者依地政局意見修正後再提會討論。
3. 本案多數地上權人如何參與後續之權利變換計畫，暫予保留，後續再提會討論。

(九) 公有土地部分

本案公有土地（國有財產局、台灣鐵路管理局）及周邊待興闢公共設施機關之相關溝通協調及回應處理情形，請實施者依公有土地管理機關及委員意見修正。

(十) 人民陳情部分

本案尚有部分所有權人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通協調整合。

(十一) 附帶決議：

1. 為避免複雜之都市更新案件審議時間過長，影響後續案件之審議，爾後承辦科彙整討論議題超過20點以上者，應先行提專案小組進行審議，以維審議會之品質與效率。
2. 為維本府審議意見之一致，倘都市更新案部分討論議題業經都市設計及土地開發許可審議委員會討論與審議通過者，原則上不再重複審議，並請更新處特此原則，提下次大會報告確認。

二、「擬訂臺北市大安區辛亥段一小段 161-5 地號等 10 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 王雅萱 23215696 轉 3036)

討論發言要點：

(一) 民政局

本案擬捐贈之區民活動中心部分，業於 98 年 12 月 29 日簽奉本府核准設立。

(二) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

坡度應在百分之 5 以下之規定，係雲梯消防車救災活動空間地面坡度之限制，故應確認雲梯消防車救災操作活動空間(8m*20m)地面在百分之 5 以下，請補充說明各救災活動空間地面之坡度。

(三) 文化局 宋幹事傳明

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。

(四) 建管處 吳幹事琇瑩

1. 本案B1層所設置之機車停車位約20輛，倘無確實需求，建議取消。
2. 本案基地東南側是否有畸零地問題，請實施者釐清。
3. 本案所設之雨遮，圖面標示為50公分，惟實際設計應為1公尺，請實施者釐清。
4. 本案設置之戶外安全梯開口應為直線距離達2公尺以上，請實施者配合法規修正。

(五) 財政局 陳幹事正賢

1. 事業計畫第16-3頁，營建費用項下加計之綠建築設備費14,824,452元，與表16-4綠建築工程費用估算表總計金額不符，請實施者說明，另本案已以鋼筋混凝土第三級最高級設備提列營建費用，故綠建材環

保塗料粉刷工程費建請刪除。

2. 事業計畫第16-3頁，貸款利息以45個月提列，請實施者說明並請提會討論是否調減為36個月。
3. 本案公有土地所佔比例達42.1%（原為51.25%），請實施者依比例調降人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費。
4. 第16-10頁現金流量表未編列折價抵付之樓地板出售收入，惟編列有銷售管理費，致現金流量呈現為負值。

（六）簡委員伯殷

建議本案可考量將冷氣主機位置設置於「店鋪1」後之空地，管線可經由公共走道連結。

（七）丁委員翰杰

有關本案之公有土地比例較高，建議實施者調降人事行政管理費、風險管理費及銷售管理費。

決議：

- （一）有關國防部總政治作戰局國政眷服字第1010009915號函表示「…逾更新單元面積30%，應由本局至少指定二家估價師配合參與權利變換」之適法性，請更新處另案函內政部釋示。
- （二）建築容積獎勵部分：
 1. $\Delta F1$ （原容積大於法定容積）同意給予417.3平方公尺（法定容積10.54%）之獎勵額度。
 2. $\Delta F3$ （更新時程之獎勵容積）同意給予277.20平方公尺（法定容積7%）之獎勵額度。
 3. $\Delta F4-1$ （捐贈公益設施之獎勵容積）原則同意給予378.57平方公尺（法定容積9.56%）之獎勵額度，並請實施者洽民政局與區公所於核定前確認相關人行動線及內部空間配置等事宜，以利後續管理使用，另後續請實施者納入社區規約載明，並請受贈單位依管理維護計畫及捐贈契約規定辦理，發揮公益設施公共使用效益，避免違規及閒置使用，後續並納入建築執照列管事項加註。
 4. $\Delta F5-1$ （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396.00

平方公尺（法定容積10%）之獎勵額度。

5. △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267.87平方公尺（法定容積6.76%）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。
6. △F5-6（建築基地及建築物採綠建築設計）原則同意給予237.60平方公尺（法定容積6%）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。
7. 增設室內公用停車空間之獎勵額度，經實施者補充說明後，予以同意，並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600平方公尺（法定容積15.15%）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。

（三）建築規劃設計部分：

1. 本案開挖率83.54%，經實施者說明後，予以同意。
2. 本案空調設施設置位置，因立面皆已有良好遮蔽處理，且無法於建築物後側設置主機，故同意其立面設計，本案係因基地限制同意個案處理，不納入通案處理原則；其餘建築規劃設計部分，請依建管處幹事及委員意見修正。

（四）財務計畫部分：

1. 同意本案人事行政管理費調降為4.5%，維持風險管理費（11%）及銷售管理費（6%）之額度。
2. 本案之共同負擔比例43.59%，經實施者說明後，原則予以同意，惟應配合修正人行政管理費調降及幹事委員意見修正相關內容後，擬以調整共同負擔比例。
3. 因本案已申請綠建築容積獎勵，故有關本案之綠建築相關費用，請實施者依通案原則刪除，並請配合財政局意見修正相關數值。
4. 同意本案之施工期間為36個月，惟實施者仍應視實際施工情況核實給予相關權利人之經費補貼。

（五）本案人民陳情意見，請實施者妥予溝通協調。

（六）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。

三、「擬訂臺北市中正區福和段一小段 10-1 地號等 26 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 楊雅雯 2321-5696#3026）

討論發言要點：

（一）本案討論前，郭委員國任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，自行離席迴避。

（二）財政局 張幹事孟純

1. 事業計畫P.15-3表15-2，地下4樓、地下5樓之高度修正係數欄位分別為3，4似屬誤值，地下4、5樓應加計地下室超建加計30%、40%，請修正。

2. 本案營建費用是適用99年6月修正後工程造價標準提列，修正後之造價已包括興建期間之空氣污染防制費，爰請刪除第15-5頁興建期間空污費。

（三）新工處 陳幹事家邦

有關本基地西南側 6M 計畫道路部分，倘擬由本處協助徵收開闢，需以完整街廓方式辦理以符合公平原則，且需併各界建議案依重要性排序檢討，再送至臺北市議會三讀審議通過，始能納入次年度預算執行，其中不確定因素甚多，仍請實施者審慎考量。

（四）文化局 宋幹事傳明

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。

（五）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

1. 基地退縮寬5.5公尺作為羅斯福路3段140巷機汽車道，加計鄰地保強建設保留寬2公尺現有巷，合計巷道寬度為7.5公尺，寬度並未達8公尺，請再行確認道路寬度確有達8公尺以上，方符合救災活動空間需求。

（P12-3）

2. 請補充救災活動空間範圍剖面圖，並確認該活動空間範圍地面平坦無高度落差、突出固定設施影響消防車輛通行及操作。

3. 消防車輛自羅斯福路3段140巷轉羅斯福路3段128巷4弄時，轉角處之鄰地建物突出於計劃道路上，請確認該轉彎處寬度在4公尺以上，並請將

實際寬度標示於圖面。

4. 請將上述審查意見及檢討回應內容一併錄於拾貳、都市防災計畫章節。

決議：

(一) 建築容積獎勵部分

1. △F3(時程獎勵)業於第91次審議會決議同意給予677.30平方公尺(法定容積6.05%)。
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762.3平方公尺(法定容積6.81%)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)業於第91次審議會決議同意給予302.27平方公尺(法定容積2.70%)。
4. △F5-6(建築基地及建築物採綠建築設計)業於第91次審議會決議同意給予671.33平方公尺(法定容積6%)。
5. 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630平方公尺(法定容積5.63%)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。
6. 臺北好好看系列二(北市環境更新、減少廢棄建物)之獎勵額度，依都市設計審議確認核發獎勵478.23平方公尺(法定容積4.27%)為上限，若獎勵值與計畫內容所載有變動，則須辦理變更事業計畫。

(二) 建築規劃設計部分

1. 有關東側羅斯福路三段140巷寬度加寬、人行道破口加大、廢止現有巷道建築線、及南側128巷4弄(部分)退縮等事項，經實施者說明後，予以同意。
2. 本案地面層商業空間數量設計，經實施者說明後，予以同意，並請配合本市都市設計審議委員會之意見修正。

(三) 財務計畫部分

本案綠建築及隔震等費用合宜性及是否已反應至更新後價值部分，經實施者說明後，予以同意，其餘部分請依財政局意見修正。

(四) 消防救災部分

本案消防救災部分，請依消防局書面意見修正。

- (五) 本案擬廢止更新單元範圍內之現有巷道（羅斯福路三段128巷4弄），後續仍請依臺北市現有巷道廢止或改道相關規定辦理。
- (六) 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。

四、「擬訂臺北市文山區萬隆段二小段 519 地號等 56 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 吳孝豐 23215696 轉 2956)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，郭委員國任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，自行離席迴避。
- (二) 消防局 吳幹事尚欣（書面意見）
 1. 坡度在百分之5以下之規定，係供雲梯消防車停放操作之地面坡度限制，故應確認雲梯消防車救災操作活動空間（8m*20m）地面坡度在百分之5以下，而非檢討道路平均坡度，故請補充說明各救災活動空間地面之坡度。(P12-3)
 2. 請以高樓層為準（本局雲梯車最高為72公尺），標示各處供救災進入之建築物外牆開口（窗口、陽臺等）位置及各處救災活動空間與前述外牆開口之實際水平距離。

(三) 文化局 宋幹事傳明

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。

(四) 國有財產局臺灣北區辦事處

查事業計畫書【第四次審議會版】第5-6頁表5-8違章建築門牌號碼溪州街137巷58弄3號受安置人為袁安國君，與第75次審議會所提事業計畫書【第二次審議會版】及本處列管資料所載袁述文君不符，請責成實施者釐清事業計畫書相關資料，以符實際。

(五) 財政局 陳幹事正賢

1. 事業計畫10-4頁，法定工程造價計算式所列樓地板面積錯誤，致總價計算錯誤，請實施者修正。（可參照事業計畫15-4頁建築設計費、建築相關規費、公寓大廈管理基金之法定工程造價其為正確數值）。

2. 事業計畫15-4頁鑽探費與15-5頁都市更新規劃費、交通影響評估費、不動產估價費、更新前測量費等合約影本，建請檢附於事業計畫之附錄，俾為檢視其金額合理性及佐證提列金額無誤。
3. 事業計畫15-6頁，(四)貸款利息之融資貸款利息請詳列計算式，並檢視其數字正確否，依實施者之敘述所算出融資利息應為41,075,305元，非所列出之57,428,206元，請實施者修正。
4. 事業計畫15-7頁，印花稅之提列應將營建工程及建築設計合約金額扣除營業稅後計算，請實施者修正。
5. 事業計畫15-10頁，表15-7現金流量表「折價抵付共同負擔房地價值」項目建議修正文字為「出售折價抵付共同負擔房地價值收入」。
6. 本案共同負擔為49.75%（事業計畫15-9頁）偏高，請實施者調降管理費用提列比率。

(六) 陳委員美珍

1. 本案事業計畫第5-1頁所載國有土地佔45.75%，國有地參與方式是否為參與權變，未來是否無專案讓售之情事？
2. 請實施者就陳情意見及所申請△F6獎勵部分，能合情合理並以安置為前提，再與違章戶充分溝通協商。

決議：

- (一) 本案建物測量面積疑義部分，如需由古亭地政事務所協助測量，請實施者依相關規定程序申請辦理。
- (二) 本案尚有部分所有權人就分配疑義提出陳情意見，後續將於權利變換階段責請實施者再與住戶溝通協商。
- (三) 本案選配原則部分，經實施者說明後予以同意，並請於事業計畫書報府核定時，載明於計畫書內。
- (四) 同意本案都市更新事業計畫通過，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。

捌、散會