臺北市都市更新及爭議處理審議會第 121 次會議紀錄

中華民國 102 年 1 月 29 日 府都新字第 10132603600 號函

中華民國 102 年 3 月 25 日 府都新字第 10230060600 號函修正

中華民國 102 年 7 月 11 日 府都新字第 10231262300 號函第二次修正

壹、 時間：民國 101 年 12 月 10 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

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、 報告事項

一、「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，估價合理性報告案(承辦人：事業科 計祐生 2321-5696#2951)

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）財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）

請實施者依處理原則規定，將國有土地處理方式完整載明於事業計畫書正文適當章節中。

（三）建管處 吳幹事琇瑩

A 棟側院檢討，原則上有設置開口處最小淨寬 1.5 公尺範圍內不得有構造物，本案最小淨寬內有過樑，不符規定，請修正。

（四）財政局 張幹事孟純

1. 事業計畫15-6第4行，更新單元內道路用地依都市更新條例第30條規定列入用地負擔，因此，有關其後所述「故不列入更新事業實施經費」之相關語意似與前面不符，是否為誤植，請再檢視修正。

2. 現金流量表中風險管理費因無實際現金流出入情形，請於現金流量表中刪除。

（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）交通局 李幹事慧(書面意見)

1. 垂直機車格位之車道寬應達150公分以上，請修正。

2. 停車場出入口於人行道破口寬度請標示。

3. 本案申請獎增車位係屬公共使用，請依身心障礙者權益促進法規定按比例設置身心障礙者專用停車位，且身障機車停車位至出入口之車道寬度均應維持1.5公尺以上，以確保身障專用機車可通行。

4. 請補充說明停車場內停獎車輛及行人動線指引標誌之設置位置，另應將法定停車及獎停車位適當區隔，出入口獨立且使用者、人行出入口分別單獨設置，以利管理。

（七）林委員秋綿

本案估價日期是 97 年 8 月金融海嘯前，記得當時萬華預售推案無 3 字頭，本案更新後估價 36 萬還是偏低，共同負擔比 47%也有偏高情形，請估價師再考量。

（八）都市更新處

1. 鄰房鑑定費請補附鄰房鑑定半徑範圍圖。

2. 實施進度請依現況進度順推期程。

3. 建請實施者增列第二十章其他應表明之事項載明本案更新網站資訊並定期更新。

4. P17-1更新後合併暫編地號建議以A、B、C等代號表示。

5. P13-4更新後建築物分配單元及位置對照圖建請補列分配人資料。

決議：

（一）本案估價部分依第106次審議會委員及幹事意見修正後，△F4-2（協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積）獎勵額度修正為111.16平方公尺，經實施者說明後，予以同意。

（二）本案陽臺設置、側院深度及天井鄰棟間隔之修正情形及共同負擔比例降為47.25%之合理性，經實施者說明後，予以同意。另人行與車行交通動線規劃設計部分，請依交通局意見修正。

（三）本案因實施者自行提起建築規劃樓地板面積誤植更正，以致建築設計、財務計畫及權利變換及估價等章節之修正部分，經實施者說明後，予以同意。

（四）實施者自提修正事項：

本案產權異動修正、更新後分配位置配合所有權人選配意願修正部分，經實施者說明後，予以同意，惟實施者應於核定前檢附分配位置申請書或協議證明文件。

（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。

陸、 討論提案

一、「擬訂臺北市士林區蘭雅段一小段 581 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 李惠閔 23215696 轉 3050)

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）建管處 吳幹事琇瑩

1. 基地南側577與573地號等4筆土地領有66年建造執照，若577地號產權已與他棟建物分割獨立，且檢討構造（含地下室）完全區隔獨立，停車、防空避難室均各自符合規定，577地號始得與北側更新基地合併申請更新。惟一旦577地號與北側合併建築時，應另檢討南側575等3筆土地符合最小建築寬深規模。

2. 報告書10-57有關道路陰影之檢討，依技術規則法令上之字意，面前道路面積應不含截角之面積，請修正。

（三）都發局都市設計科

1. 本案目前容積移入部分申請40%，雖於本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會第324次委員會議中決議修正後通過，惟容積移入與環境回饋部分等附帶條件尚未進行確認。本案尚無環境回饋補償措施專章，而回饋部分主要以地面層留設開放空間與建築物綠建築設計兩部分；本案地面層部分大多申請△F5-3（供人行走之地面道路或騎樓）

容積獎勵，且其餘設計並不符合開放性標準，故有關回饋措施部分仍須提委員會確認。

2. 本案前已經過都設審議之幹事會與委員會，並未於30日內檢送修正後報告書辦理核備事宜，依本科都市更新案處理原則將逕提都設審議委員會，且因尚有仍須討論之議題，故建議提討論案。

（四）新工處 陳幹事家邦

本案協助開闢更新單元東側 6M 都市計畫道路（中山北路六段 195 巷 8 弄）範圍因非屬全段開闢，協助開闢部分請於圖說送審時依工務局頒布之道路標準斷面施作，其餘現況已供人車通行部分建議原則以標準斷面一併施作，或至少以刨除 5 公分重鋪 5 公分方式一併施作以維道路平整。

（五）財政局 陳幹事正賢

1. 事業計畫第15-2頁，表15-2所提列拆除費用，依14-2頁表14-1顯示拆除費用已由拆遷補償費中扣除(即由所有權人負擔)，應不得再提列。

2. 事業計畫第15-5頁，表15-6綠建築設施費用所列鋁門窗工程、玻璃工程、環保塗料粉刷工程及垃圾冷藏設施，因本案業以鋼骨鋼筋混泥土造第三級提列營建費用，請提會討論是否刪除。

3. 事業計畫第15-7頁，不動產估價費請修正所依100年1月提列總表之文字為95年5月。

4. 事業計畫第15-8頁，印花稅之提列請就合約所載總金額扣除營業稅後之金額計算印花稅。

5. 事業計畫第15-9頁，本案銷售管理費提列最高值6%，因本案總銷金額逾44億元依過往案例（30億元以下6%，30-50億元4.5%），爰建議銷售管理費調降至4.5%。

6. 事業計畫第15-9頁，信託管理費提列之年期為5年(60個月)，依現金流量表顯示實際期程為44個月，請實施者說明，並請提會討論。

7. 事業計畫第15-10頁，所提列容積移轉費用，因本案事業計畫報核日為99年10月26日，能否提列該費用請提會討論。

8. 都市更新規劃費、不動產估價費及信託管理費，應檢附合約書影本送審議會審議，以查證實際發生金額。(信託管理費所附為協議書)

9. 事業計畫第15-13頁，現金流量表所提列之銷售管理費，若無預售機制，請配合實際銷售期(出售折價抵付房地收入)提列。

（六）地政局 鄭幹事益昌

宏大估價報告書部分：

1. 有關權利變換估價部分，除價格日期調整率外，實施者已依審議意見修正。

2. 價格日期調整部分，P80比較標的一、二、三價格日期分別為99年4月及3月，與勘估標的價格日期99年8月相距雖僅4~5個月，惟該段期間為本市房地產相當熱絡之時期，參照相關房、地價指數，信義季指數約+5~6%、國泰指數約+7~8%、內政部地價指數約+4~5%，均有相當程度之上漲幅度，而估價師卻選擇樣本數較小之信義月指數予以調整+1~2%，相較該時期市場情況，應尚有不足，請核實反映。

（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）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。

（九）交通局 李幹事慧（書面意見）

無意見。

（十）何委員芳子

1. 本案規劃單位表示於劃定更新單元之初，因南側鄰地尚未符合劃定更新單元之指標而未納入，且該鄰地與其所在之更新單元範圍內之其他五層樓建物可一同進行更新，規劃單位亦表示著手進行中；倘若本案此時將577地號納入而重新變更更新單元範圍，恐使本案穩定性趨於複雜，故不予納入應對原劃定更新單元較為公平。

2. 本案鄰地577地號所屬之更新單元範圍內皆為五層樓建物，而本案建物均屬一或二層樓，相關權利之處理條件有所差異，建議本案實施者應積極且加速辦理南側更新單元之都市更新，並評估可否適用老舊公寓更新專案計畫，如此應對雙方較為適當且有利。

3. 本案因配合都市設計審議申請綠建築標章並增列綠建築容積獎勵，惟本案申請容積移轉之獎勵額度達上限40%並高於申請都市更新之建築

容積獎勵，建議本案申請綠建築標章但不申請容積獎勵。

4. 因本案建築容積獎勵△F5-1之申請額度降低，並避免本案後續施工可能產生損鄰之疑慮，建請南側地下二、三層之停車空間向內退縮兩個車位間距。

（十一）陳委員美珍

本案將鄰地 577 地號納入之困難度高，惟該地號之建物確實屋齡老舊，陳情人所陳事項亦可理解，又兩更新單元之劃定屬同一建設公司與規劃單位，是否能積極協助南側更新單元推動都更，讓鄰地 577 地號陳情人安心。

（十二）周委員世璋

本案鄰地 577 地號需單獨分割自另一建造執照，其建蔽率與空地比應符合相關規定，除依建管處所述之地下室需無相連通外，亦須原有執照之所有權人同意，方可分割，困難度高，應併同南側更新單元辦理都市更新較為合理。

（十三）林委員秋綿

1. 以對權利變換估價之了解，鄰地577地號因面積過小等因素，倘若納入本案因無法適用老舊公寓更新專案計畫並取得更高之容積獎勵；未來假設納入，一坪恐僅能換大約0.5坪左右，故納入本案一同更新未必較為有利。

2. 本案非屬完整街廓，故建請依過往審議原則將申請△F5-1之建築容積獎勵額度調降為法定容積8%。

（十四）丁委員翰杰

本案鄰地住戶對於建築物鄰損問題甚為擔心，故本案實施者後續於都市設計審議委員會上所提之建議案，應就鄰損議題詳加補充說明。

（十五）黃委員志弘

鑒於考量本案對鄰地可能造成之影響，並配合△F5-1 等相關容積獎勵之申請額度降低後，將一併減少停車位數量，故建議本案南側地下層之開挖向內取消一個車位，以使開挖範圍較遠離鄰地；就本案目前資料來看，至少可向右移動 2.5 公尺，建議調整相關平面圖之設計。

（十六）都市更新處

1.附錄-20經常管理費之通知交屋日起，請刪除通知兩字。

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。

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426.26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）原則同意給予243.70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，並請實施者依新工處意見辦理。

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）實施者申請608.94平方公尺（法定容積10％），惟因本案非屬完整街廓，故調降申請之獎勵額度，同意給予487.15平方公尺（法定容積8％）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735.96平方公尺（法定容積12.09％）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。

5.△F5-6（建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積）實施者申請365.36平方公尺（法定容積6.00％）之獎勵額度，因本案仍須經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議完竣，故本次暫予保留，再提會討論。

6.本案申請容積移轉部分，實施者申請2,435.75平方公尺（法定容積40.00％）之獎勵額度，惟因本案總申請容積獎勵額度過高，建議刪減10％，後續仍須提請本市都設審議委員會審議並依其審查結果辦理；倘若都設審議委員會維持原申請之容積移轉額度，後續本案再提都更審議時,將要求實施者申請綠建築標章但不給予綠建築設計容積獎勵。

（二）建築規劃設計部分

1.針對建築量體及容積移轉量對環境之影響，仍須經本市都設審議委員會審議。另屋突高度、屋頂頂棚式設計、多處機電空間與防災中心之設置、汽機車出入口設置方式、空調主機位置等，經實施者說明後，予以同意，並配合本市都設審議委員會決議調整。

2. 本案面前道路陰影面積請依建管處意見修正，並配合本市都設審議委員會決議調整。另基地院落、陽台與雨遮外飾板面積檢討及地籍圖道路截角是否與道路截角尺寸相符、建築線與地籍線是否相符等項目內容之檢討情形，經實施者說明後，予以同意。

（三）消防救災部分

本案消防車救災活動空間之規劃與植栽配置、地面坡度、西北與東北轉彎截角以及救災活動空間邊緣若有公共排水溝能否承受雲梯消防車之腳架荷重，經實施者說明，並經消防局書面表示無意見後，予以同意。

（四）財務計畫部分

1. 本案容積移轉費用是否應依地主分配比例提列、土地改良物拆遷補償及安置費、雨遮登記與計價，以及容積移轉之估價等，經實施者說明後，予以同意。

2. 本案貸款利息、營建費用工程單價、物價指數基準日、鑽探費、營業稅、人事行政管理費、風險管理費之修正情形，經實施者說明後，予以同意。拆除費用、綠建築設施費用、不動產估價費、印花稅、銷售管理費、信託管理費、容積移轉費用、都市更新規劃費等項目，請依財政局意見修正。

（五）權利變換及估價部分

1. 本案事業計畫所載明選配原則，經實施者說明已向所有權人妥予說明後，予以同意。

2. 本案價格日期調整部分，請依地政局意見修正。另比較標的之案例、樓層效用比調整率、收益資本化率、584地號土地價值之估價等項目修正情形，經實施者說明後，予以同意。

（六）協助開闢毗鄰計畫道路部分

本案協助開闢計畫道路時，亦將水溝貼齊建築線重新施作部分，經實施者說明後，予以同意。另協助開闢東側計畫道路部分，請依新工處意見辦理。

（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(中山北路六段 195 巷 9 弄)，免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

（八）本案受保護樹木及樹籍資料調查檢討情形，經實施者說明後，予以同意。

（九）人民陳情部分

本案東南側鄰地所有權人駱秉寬等陳情納入本更新單元等意見，經各審議委員發表意見並綜合考量後決議，鄰地 577 地號不納入本更新案，惟請實施者於後續施工時注意鄰損問題。

（十）本案實施者與陳情人之立場完全可予理解，實施者亦依法辦理，倘若本案將577地號納入仍須先行處理其他非屬都更程序之事宜。故本案決議維持原更新單元範圍，並請實施者應就南側跨街廓更新單元提出整體規劃、配置與開放空間留設等內容之建議案，併同本案關於容積移轉量、環境回饋補償措施、綠建築獎勵等部分，以討論案形式提請都市設計審議委員會審議。另本案都市更新事業計畫及權利變換計畫，請依委員及幹事意見修正後，併同後續本市都設審議委員會審議結果，再提會討論。

二、「擬訂臺北市南港區南港段一小段 1110 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 張瑋珊 23215696 轉 3021)

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）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。

（三）財政局 張幹事孟純

事業計畫 P.15-2 表 15-3 計算建築設計費之第 4 欄計算母數應為 312,244,796 元，誤植為 346,981,442 元，請更正。

（四）建管處 吳幹事琇瑩

本案現有巷部分位於基地外，未符本市都更自治條例第 10 條現有巷均位於基地內之規定，原則上現有巷前端一半位基地內一半位鄰地部分，應依本市現有巷廢止及改道自治條例第 2 至 10 條規定向本局建築管理科辦理。

（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）交通局 李幹事慧（書面意見）

無意見

（七）新工處 陳幹事家邦

本案有關興中路 62 巷巷口旁基地建築線以外之興中路公有人行道部分，若涉及材質變更時則須依規定向新工處提出認養申請，認養申請方式及應備證件可至新工處網站【首頁＞線上服務＞申辦項目＞申辦業務】中進行查詢，並俟新工處審核同意後再行施作，若未變更人行道材質僅涉及廢巷時配合無遮簷人行步道一併處理時，則請循建照程序提送相關圖說至新工處及水利處審查同意後再行施作。

決議：

（一）建築容積獎勵部分

1. △F3（更新時程之獎勵容積）業於第107次會議同意給予807.91平方公尺（法定容積7.00%）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）業於第107次會議同意給予461.66平方公尺（法定容積4.00%）之獎勵額度。

3. △F5-2（設置開放空間廣場二百平方公尺以上之獎勵容積）原則同意給予251.04平方公尺（法定容積2.18%）之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算，且應依規定保持對外開放狀態。

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428.93平方公尺(法定容積3.72%)之獎勵額度，後續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）業於第107次會議同意給予692.50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。

（二）建築規劃設計部分

1. 本案商業空間規劃設計之修正情況，經實施者說明後，予以同意。

2. 本案基地(建築線)以外至既有排水溝間之公有人行道區域，其更新後之規劃與協助道路整修及認養計畫，經實施者說明後，予以同意，後續請依新工處意見辦理。

（三）財務計畫部分

本案貸款年期由 74 個月下修為 42 個月及相關配合之調整情形，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）權利變換及估價部分

1. 本案有部分所有權人選配異動，其異動原因、異動情形，經實施者說明後，予以同意。

2. 本案更新後之住宅單元估價之合理性，經實施者說明後，予以同意。

3. 本案B1至B5之車位價格及坡道平面車位是否反應市場價值，另坡道平面車位與比較案例相較偏低，經實施者說明後，予以同意。

（五）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(興中路62巷)部分。位於更新單元外之該段現有巷道，請依建管處意見辦理。若有問題可再提會討論。

（六）人民陳情部分

本案尚有部分所有權人未表示同意參與更新,且有 11 位所有權人不能參與分配，是否可採合併分配或繳納差額價金方式辦理，經實施者說明後，經大會決議，仍請實施者持續溝通協調整合。

（七）實施者自提修正事項：

實施者表示本案更新後合併分配之所有權人，出具聲明書放棄選屋，經實施者說明後，予以同意，後續請實施者檢送相關選配過程之證明文件，並於計畫書載明其原所選之單元當初是否有與他人重複選屋之情事或影響其他所有權人分配之情形。

（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、「變更臺北市內湖區文德段一小段 3 地號等 24 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 劉馥瑩 23215696 轉 2977)

討論發言要點：

（一）財政局（公有土地管理機關）

1. 同意實施者建議再增選B2十二樓單元及車位編號43。
2. 有關本案之更新收入請刪除拆除費用。
3. 有關變更事業計畫P15-7拆除工程費用之拆除面積有誤，並將表15-2古蹟建物面積刪除。
4. 變更事業計畫P15-29表15-14-1捐贈計畫道路土地成本之文字敘述與表格不一致，請修正。
5. 變更事業計畫表15-20-1印花稅明細表請扣除營建費用與古蹟維護費用重複計算部分。
6. 變更事業計畫P15-57之人事行政管理費用請扣除公寓大廈管理基金費用。
7. 變更事業計畫P15-57之風險管理費用計算式有誤，請修正。
8. 變更權利變換計畫P12-3之更新後銷售面積有誤，請修正。

（二）財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）

1. 本局經管國有土地更新前土地權利價值比例低於國有土地貢獻建築容積占更新單元總建築容積之比例，實施者於事業計畫書（委員會版）綜-7頁回應，本局經管同小段86地號國有土地僅臨6米巷道，故與比準地地號相較下，因臨路情形、面寬、基地面積等因素下修。請就國有土地更新前權利價值估價合理性秉權審議。
2. 本案預計領取差額價金上修為1,934萬8,734元，已逾本案最小分配建築單元價值（含一車位），依國有非公用土地參與都市更新注意事項第13點規定略以，依都市更新權利變換計畫經臺北市政府審議或核定結果，倘國有土地應分配之權利價值與實際已申請分配總值不同，本處需調整分配標的時，實施者應配合辦理，並以不補繳差額價金為原則。爰請實施者於會後洽本處調整分配標的。

（三）新工處 陳幹事家邦

本案有關實施者協助開闢 22-3、80-1 及 89-6 等地號道路用地部分經查曾於 100 年間依「台北市未完成公共設施之建築基地申請建築執照出入通路之處理原則」提送申請自費開闢計畫道路及排水溝圖說經新工處及水利處審核通過，有關該部分協助開闢道路範圍之工程費因涉及台北市都市更新自治條例第十九條第二款第(四)目，為基地之出入口通路部分應自行開闢者其工程及拆遷安置經費不得核計獎勵容積之規定，建議不予核計容積獎勵。

（四）地政局 蕭幹事佑嘉

1. 權利變換計畫P11-2過往都更案件為顧及原所有權人之權益就更新後總權利價值大多採三家估價師事務所最高者，實施者回應為何本案選擇中華徵信之估價報告作為本案權利變換計畫之價格依據中，提及中華徵信估價之共同負擔比為45.7%，東融估價之共同負擔比為50.98%。該採取何家不動產估價師事務所之估價報告，提請大會討論。

2. 權利變換計畫P16-2~P16-9大部分土地所有權人的變更後應分配權利價值為何低於原核定版？其中序號20市有土地之為何由變更前627,700,171元減少為變更後620,405,777元？P16-8~P16-9序號21國有土地之應分配權利價值為何由變更前287,900,360元減少為變更後284,554,720元？而P16-10實施者之變更後應分配權利價值1,235,300,411元為何高於原核定版1,129,101,676元？另權利變換計畫P12-3共同負擔比由原計畫43.15%變更提高至45.7%，提請大會討論共同負擔比之合理性。

（五）文化局　宋幹事傳明（書面意見）

本案基地內無受保護樹木，另本局既已於 100 年 11 月 7 日同意備查歷史建築「內湖路統治倉」木桁架保存再利用方式，本局無意見。

（六）財政局 陳幹事正賢

1. 本案申請變更事業計畫及權變計畫報核日期為100年9月5日，案內實施者引用93年9月17日核計原則計算營建費用，並說明係因原核定日期為94年6月，惟本案建築面積已變更，其營建費用提列適用之規定，提請大會討論。

2. 事業計畫第10-17頁，表10-4-1建築面積檢討表內工程造價計算式，請標註1,900及87.62之單位值，並說明其計算依依據。

3. 事業計畫第15-55頁，貸款利息請列出融資利息之五大行庫當年利率之資料，並列出融資金額之計算式以供檢視。

4. 事業計畫第15-57頁，承攬契據之印花稅應以扣除營業稅後之金額計算，請實施者重新檢視修正。

（七）交通局幹事 李幹事慧（書面意見）

無意見。

（八）消防局幹事 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。

（九）何委員芳子

本案計畫書內多為實施者撰寫誤植，不應將該錯誤轉嫁至所有權人上，故共同負擔比仍調整為變更前之 43.15%。

（十）林委員秋綿

本案原核定共同負擔比為 43.15%，倘實施者增加共同負擔比，則本案應重新檢視營建費、售價、估價等相關數值。

決議：

（一）建築容積獎勵部分

1. 本案原核定後因配合計畫道路截角分割、臺北市內湖區農會計畫道路用地捐贈、地下室樓地板面積誤植修正及臺北市建築管理工程處建築執照審查意見等相關事宜，由原核定基地面積4,931平方公尺調降為4,924平方公尺，連帶調整相關建築容積獎勵值。

2. △F3（更新時程之獎勵容積）原核定554.74平方公尺（5%），本次同意給予553.95平方公尺（法定容積5%）之獎勵額度。

3. △F4-2（協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積）原核定434.46平方公尺（3.92%），本次原則同意給予948.02平方公尺（法定容積8.56%）之獎勵額度，請實施者依新工處意見修正，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。

4. △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）原核定665.69平方公尺（6%），本次同意給予664.74平方公尺（法定容積6%）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）原核定1015.12平方公尺（9.15%），本次原則同意給予1,008.12平方公尺（法定容積9.10%）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。

6. △F5-4（保存維護具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物之獎勵容積）原核定645.87平方公尺（5.82%），本次原則同意給予691.65平方公尺（法定容積6.24%）之獎勵額度，實施者已依文化局審查結果調整維修經費，並將相關影響銷售淨利之數值一併修正，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。

7. △F5-5（更新基地規模之獎勵容積）原核定543.64平方公尺（4.90%），本次同意給予542.87平方公尺（法定容積4.9%）之獎勵額度。

8. △F6（處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積）原核定469.50平方公尺（4.23%），本次同意給予469.50平方公尺（法定容積4.24%）之獎勵額度；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，並授權更新處覈實計算後給予。

（二）建築規劃設計部分

1. 本案公共空間（內湖庄役場），內湖區公所欲規劃為「公民會館」，經實施者說明後，予以同意。

2. 本案原核定配合「內湖區民活動中心」之天際線，規劃六層樓之建築物，變更後規劃為七層樓之建築物，經實施者說明後，予以同意。

3. 本案協助開闢基地南側6公尺計畫道路，包括文德段一小段3-1、22-3、80-1、86-1及89-6等地號土地係屬臺北市內湖區成功路174巷26弄，其該巷弄於開闢後是否可通行，經實施者說明可供通行後，予以確認。

4. 本案未來空調室外機及招牌廣告之設置依本市統一設置原則，將禁止設置在騎樓下，並於相關圖說標示說明，以避免日後遭變更使用。

（三）消防救災部分

1. 本案基地北側救災活動空間範圍內之植栽配置，經實施者說明後，予以同意。

2. 本案基地邊緣側為公共排水溝亦為雲梯消防車操作時支撐腳架放下之位置之檢討，經實施者說明後，予以同意。

（四）財務計畫部分

1. 本案共同負擔費用調整及估價報告書選擇中華徵信之估價報告作為本案權利變換計畫之價格依據其合理性，請依委員及幹事意見修正。

2. 本案容積獎勵值提高，惟所有權人應分配之權利價值卻未增加，請依委員及幹事意見修正。

3. 本案容積獎勵值提高，區民活動中心面積由321.93㎡減為319.89㎡，其權利價值不增反減，經實施者說明後，予以同意。

4. 本案營建費用提高（716,904,192元→933,195,824元）及印花稅之提列，請依委員及幹事意見修正。

5. 本案「鑽探費」之提列單價偏高，經實施者說明後，予以同意。

（五）權利變換及估價部分

1. 本案估價報告書之內容修正，請依委員及幹事意見修正。

2. 市有地所有權人增加之選配方案，請依財政局意見修正。

（六）本更新單元內私有土地6地號部分產權分割繼承由謝阿川變更為謝天健、謝天龍、謝鐵誠、謝麗真及謝麗玲等5人（登記發生日期：101年6月22日）；相關繼承人仍承受原土地所有權人謝阿川所選配之房屋（店A9-1、F1十二樓單元）及車位（編號200）等，經實施者說明後，予以同意。

（七）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、「擬訂臺北市大同區玉泉段二小段 572 地號土地（永樂大廈）都市更新整建維護事業計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 陳志誠 2321-5696#2954)

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 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。

（三）交通局 李幹事慧（書面意見）

無修正意見。

（四）財政局 陳幹事正賢

請將 P8-1 頁實施進度表依最新進度更正。

決議：

（一）本案計畫所提之施工項目（含公益性）、施工費用以及實際補助額度，經實施者說明後，外牆修繕單價補助原則以3500元/㎡為上限。

（二）本案於申請補助提案時，擬將一併整理建物側立面，經實施者說明表示不處理後，因未符合原核准補助申請項目，請重新檢討設計內容後，再提會討論。

（三）有關10樓加蓋及外推部分之既存違建，僅採不拆除由外飾美化，是否酌減相關補助經費，經實施者說明後，因未符合整建維護補助原則，請重新檢討設計內容後，再提會討論。

（四）有關本案補助金額剩餘不足之自籌經費為8,190,560元，所有權人數則為17人，該自籌經費所有權人如何分攤，經實施者說明後，暫予保留。

五、「擬訂臺北市中山區中山段二小段 144 地號土地（民權商務大樓）都市更新整建維護事業計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 陳志誠 2321-5696#2954）

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 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。

（三）交通局 李幹事慧（書面意見）

無意見。

（四）建管處 吳幹事琇瑩

有關都市更新整建維護立面修繕之規定，依中華民國 100 年 12 月 7 日臺北市政府(100)府都新字第 10031166500 號函臺北市政府受理都市更新整建維護案件處理原則第四點「...固定支撐物、構架及維修設施突出建築物外牆面計至改善設施最外緣深度應在六十五公分以下。」，另建築管理部分之規定，建築立面修繕應貼齊原核定立面上，

依此原則不計入建築面積者才非屬增建之行為。

決議：

（一）本案計畫所提之施工項目（含公益性）、施工費用以及實際補助額度，經實施者說明後，外牆修繕單價補助原則以3500元/㎡為上限。

（二）本案規劃設計費項目900,000元，經實施者說明後，予以同意。

（三）本案外牆正立面及左面惟幕牆延伸2.4m整建維護涉及突出建築線與牆心線外移增加建築面積及樓地板面積疑義，請實施者依建管處意見修正後，並請消防局協助檢助檢視後，再提會討論。

（四）本案整建維護項目騎樓部分柱牆均採用花崗石貼面，經實施者說明後，暫予保留。

六、「擬訂臺北市中正區永昌段二小段 236 地號土地都市更新整建維護事業計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 陳志誠 2321-5696#2954）

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 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。

（三）交通局 李幹事慧（書面意見）

無意見。

決議：

（一）本案為單一所有權人，其申請電梯補助項目卻為9人乘坐之合理性及必要性，及所有權人未能配合拆除陽台加窗部分，經實施者說明後，予以同意。

（二）本案計畫所提之施工項目（含公益性）、施工費用以及實際補助額度，經實施者說明後，外牆修繕單價補助原則以3500元/㎡為上限。

（三）本案經第57次審議會核准補助額度為3,350,000元（預估總成本為7,065,700元，申請補助額度3,350,000元，核准補助比例47.41%），於本事業計畫中所申請之補助額度為2,345,000元（預估總成本為7,065,700元，核准補助比例33.19%），有關計畫所提之施工項目（含

公益性)、施工費用（施工尺寸、單價之合理性）以及實際補助額度，經實施者說明後，予以同意。

（四）建請實施者於完工後，於適當處設立告示牌，以協助宣導市府補助整建維護之成效。

（五）同意本案都市更新整建維護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。

柒、 散會