

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 188 次會議紀錄

103 年 12 月 23 日府都新字第 10332446000 號

壹、時間：民國 103 年 12 月 8 日（星期一）上午 9 時 00 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：吳敏瑄

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、報告提案

一、申請自行劃定「臺北市內湖區康寧段三小段239-3地號等7筆土地為更新單元」
都市更新審議案（承辦人：企劃科 紀進雄 2321-5696#2924）

討論發言要點：

（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）

有關本案是否同意劃定為更新單元，原則尊重 貴府審議結果。

（二）財政局 張幹事孟純

本案無涉本局應協審事項。

（三）張委員立立

1. 本案周邊土地使用分區為第三種商業區，屬於地區型商業中心，且鄰近交通用地及市場用地等公共設施，建議更新後之商業使用應依都發局所訂之通案設置原則辦理。
2. 本案於基地周圍留設 1~2 公尺人行步道明顯不足，建議應留設 2 公尺以上人行步道，並規劃街角廣場與基地周圍之公共設施串聯。

（四）林委員秋綿

1. 計畫書 P.10 之審議會審議及處理情形中，僅說明審議會決議，請補充處理情形之說明。
2. 北側所排除之基地面積未達 1,000 平方公尺，是否已向北側住戶清楚說明後續倘自行辦理都市更新，更新單元之劃定是否須提審議會審議？請申請單位說明。

（五）張副主任委員剛維

本案周邊之交通用地及市場用地皆已完成都市設計審議，請將相關規範及

要求納入本案檢討修正。

(六) 鄭委員淳元

建議本案留設人行步道淨寬應達2公尺以上，另請將無遮簷人行道空間尺寸於構想圖中清楚標示。

決議：本案修正後通過，後續規劃設計請申請人依委員意見修改。

陸、討論提案

一、申請自行劃定「臺北市北投區立農段五小段167-1地號等2筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 紀進雄 2321-5696#2924）

討論發言要點：

(一) 財政局 王幹事月蕊(書面意見)

本案無涉本局應協審事項。

(二) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

本案討論事項未涉本局權管，無意見。

(三) 工務局新建工程處 陳幹事家邦

本案南側毗鄰立農街一段計畫道路範圍內仍有矮牆、房舍等地上物且排水溝未貼齊建築線，請協助開闢南側計畫道路，另請再確認更新單元西側毗鄰6公尺計畫道路是否已達6公尺寬度及兩側水溝是否已貼齊建築線設置完成，若否時亦請一併協助開闢該計畫道路。

(四) 都市發展局都市規劃科 謝幹事佩珺

本案位於石牌生活圈，週邊之綠地零散係因本局於民國97年辦理北投區都市計畫通盤檢討時，考量其產權複雜、處理不易，故維持當時之規劃，如需調整需俟後續通盤檢討時再行處理。

(五) 鄭委員淳元

本案位於住宅區，南側有商業區與市場用地、西側亦為商業區，申請單位所提之規劃構想圖與P.3之規劃構想文字說明有出入，人行步道空間原則應退縮補足8公尺與道路順平後，再退縮2公尺無遮簷人行空間，P.13更新構想圖標示僅退縮2公尺作人行空間，請修正。

(六) 張委員吉宏

1. 本案東側有2處都市計畫之綠地、東南側有圖書館等公共設施，建議本案更

新單元應併同周邊環境檢討土地使用，進行整體規劃，並考量於相鄰綠地興建停車塔或調整圖書館等公共設施區位。

2. 考量本案基地面積小且同意比例低，辦理都市更新之急迫性不高，建議暫緩本案。

(七) 林委員秋綿

本案基地內西側1樓磚造房屋僅部分劃入更新單元，請說明原因及後續預計處理方式。

(八) 劉委員明滄

本案西側街廓同時有商業區及古蹟保存區，似因應舊有使用情形所劃設之使用分區，建請申請人應針對周邊環境對古蹟之影響配合做整體規劃。

(九) 張副主任委員剛維

本案南北向之無遮簷人行步道空間原則建議退縮2公尺即可，惟東側臨公園綠地，建議比照公園用地退縮3.64公尺無遮簷人行道，以維持公園周邊之人行系統一致性。

決議：本案修正後通過，惟仍請都市發展局（都市規劃科）依委員意見研提本更新單元周邊地區之整體發展構想，並提出本案更新單元應配合辦理之相關規範，由申請人納入本案作為規劃依據後，再予核准。

附帶決議：後續倘有臨 6 公尺計畫道路之基地(含新建案或都市更新案)，其人行步道空間應退縮補足 8 公尺並與道路順平後，再另行退縮人行步道空間，列為本市都市更新及爭議處理審議會之通案審議原則。

二、申請自行劃定「臺北市文山區興安段一小段84地號等7筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 陳品先 2321-5696#2931）

討論發言要點：

※本案討論時因邊主任委員泰明先行離席，由張副主任委員剛維續為代理主持

(一) 財政局 王幹事月蕊(書面意見)

本案無涉本局應協審事項。

(二) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

本案討論事項未涉本局權管，無意見。

(三) 林委員秋綿

本案東北側之三角畸零地部分，請申請人說明現況及是否與更新單元範圍周邊建築物相連。

(四) 張委員吉宏

本案基地面積小且不方整，東側建築物將達更新年限，應有整合及擴大範圍之可能性，建議暫緩本案。

決議：本案修正後通過，後續規劃設計請依「臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審議原則」辦理。

三、申請自行劃定「臺北市中山區長春段三小段282地號等7筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 童獻忠 23215696#3001）

討論發言要點：

(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)

有關是否同意劃定為更新單元及整體規劃構想，原則尊重貴府審議結果。

(二) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

本案討論事項未涉本局權管，無意見。

(三) 金委員家禾

本案為單一所有權人且為商業區，且更新後不作商業使用，不同意劃定更新單元。

(四) 張委員立立

本案更新前為商業大樓使用，建議依通案原則要求更新後維持商業使用。

(五) 鄭委員淳元

本案更新後應維持商業使用面積，且應要求申請人南側臨松江路 133 巷退縮 2 公尺與道路順平後再退縮 2 公尺無遮簷人行道，以塑造整體地區意象；東側則應延續南北向計畫道路，以規劃廣場方式保持通行。

(六) 詹委員勳敏

本案更新後應至少維持原商業使用面積。

(七) 張委員吉宏

更新案退縮道路及留設人行道屬必要之規劃，不應視為公益回饋。

決議：因申請人不同意更新後維持原商業使用面積，爰不同意本案劃定更新單元。

四、「變更臺北市信義區逸仙段二小段107-2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：事業科蘇雅婷 2321-5696#2958）

討論發言要點：

（一）財政局 王幹事月蕊（書面意見）

本案財務計畫實施者業依幹事會幹事意見修正，故財政局幹事無意見。

（二）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

無修正意見。

（三）建築管理工程處 莊幹事家維

本案於 102 年 7 月 16 日辦理建照抽查，後續於 102 年 11 月 15 日報備完成，相關設計尚符規定。

（四）黃委員志弘

1. 一樓平面變更後南側綠地規劃有銳角空間，夜間易造成行人危險，建議修正該空間之路緣石並作順平處理。
2. 北側人行空間建議增設街道家具，提供行人休憩使用。

（五）張委員吉宏

1. 建議修正更新後單元面積，8至14層請減少大坪數住宅單元數量。
2. 請實施者說明本案增加制震設施後可抗震之級數，並建議檢討其必要性。
3. 本案近捷運市府站，建議考量停車需求是否可減少？

（六）張副主任委員剛維

本次地坪設計將樹穴變更為三角形並種植青楓，若樹穴過小則後續維護不易，請實施者檢討修正。

（七）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. 申請書文字請修正為「變更都市更新事業計畫及權利變換計畫申請書」，另申請書案名有誤，請一併修正。
3. 附錄三住戶管理規約，請加註人行步道供不特定公眾使用，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬等其他障礙物。

4. 請保持計畫書圖清晰可辨，附錄十一鄰房鑑定範圍示意圖及門牌表。
5. 審議資料表送審類別有誤，請修正。

決議：

(一) 建築容積獎勵部分

1. 都市更新之獎勵容積同意維持本府101年5月17日原核定計畫內容給予744.25平方公尺（法定容積18.06%）之獎勵額度。
2. 增設室內公用停車空間之獎勵額度，同意維持本府101年5月17日原核定計畫內容給予480平方公尺（法定容積10.31%）之獎勵額度；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. 本案變更內容（因配合建照抽查結果辦理變更事項及實施者自行修正項目），經實施者說明及建管處表示符合規定後，予以同意。
2. 本案無障礙設施室外通路及樓梯、建築物院落、高度比、深度比及側院檢討等，經實施者說明及建管處表示尚符規定後，予以同意。
3. 本案停車獎勵之車位空間是否位於防空避難室之外，另防空避難室構造及設置兩處階梯出入口之檢討，經實施者說明並經建管處表示尚符規定後，予以同意。
4. 本案一樓南側綠地銳角空間之路緣石順平處理、北側人行空間周邊增設街道家具及樹穴面積放大處理，請依委員所提意見修正，並檢討說明是否涉及△F5-3之獎勵額度後，授權更新處檢視修正結果。

(三) 消防救災部分

本案消防車救災動線及活動空間設置規劃情形依102年7月22日「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」逐項檢討，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. 本變更案因總樓地板面積減少涉及財務計畫各項費用計算需變動，共同負擔較原核定內容減少3,294,103元，相關財務計畫提列費用差異、共同負擔比增減情形，經實施者說明並經財政局書面表示無意見後，予以同意。
2. 本案連續壁厚度由100公分變更為60公分，此連續壁厚度減少是否會導致施工成本降低，影響共同負擔，經實施者說明並經財政局書面表示無意見後，

予以同意。

(五) 聽證紀錄

本案聽證無人登記發言

- (六) 本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫經大會審議修正後通過，實施者應於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，逾期應再重新提會審議。實施者應切結於申領使用執照前完成掛設成果告示牌。

五、「擬訂臺北市北投區文林段四小段64地號等27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 文翊瑋 2321-5696#2952）

討論發言要點：

(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. 本案容積獎勵達 62.28%（含增設公用停車空間容積獎勵 13.73%），容積獎勵應以適量而非以最大化，且設計應以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。請實施者就現有事業計畫之建築規劃設計估算未申請容積獎勵時之建築物樓層高、共同負擔費用、總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積，申請容積獎勵後，每增加 1 樓層之對應增加容積比例、共同負擔費用及比例、增加之總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積具體數額，並就前述項目內容製作表格條列明細及計算式，並送本分署，俾以表示意見。亦請委員考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積獎勵後之建築量體及土地所有人有實質受益，審議實施者申請容積獎勵比例之必要性及合理性。
2. 本案規劃 1 戶一般零售業、57 戶住宅，卻規劃汽車停車位 92 個（含獎勵停車位 31 個），機車停車位 90 個（含獎勵機車位 16 個），致超建地下樓層共 2 層，增加營建費用新臺幣（以下同）1 億 3,798 萬 4,240 元，請委員審議是否可調整設計減少超建地下樓層及相關費用之必要性及合理性。
3. 內部裝修工程及外部裝修工程占結構體工程比例分別約 46.38%、58.69%，顯然過高，請實施者說明詳細工期、材料、施工方法及單價分析，並請委員審議其必要性及合理性。
4. 本案共同負擔除上述費用過高外，並提列之鑽探費用單價（7 萬 5,000 元/孔）、外接水、電、瓦斯管線工程費用單價（7 萬 5,000 元/戶）、地籍整理費單價（2 萬元/戶）、人事行政管理費（5%）、銷售管理費（6%）、風險管理費（11.25%）等項目皆以「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」（以下簡稱提列總表）【99 年 12 月】上限提列，導致本案共同負擔比例達 39.82%偏高而不合理，爰請委員審議並請實施者檢討，調低共同

負擔費用提列，以符合理性與必要性。

5. 本案國有土地比例達 1.98%，故其銷售管理費與風險管理費應按國有土地權值比例調降，並將調降價值換算屬於國有土地權值併入本署權利變換之應分配權利價值內，有例可參循，請委員重視並為合宜審議，以符合理性與維護公產及全民權益。
6. 本案共同負擔提列拆除費用 88 萬 9,200 元，惟依都市更新條例第 36 條第 2 項規定，前項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回；次依提列總表拆除費用注意事項載略以，無主屋、廢墟的拆除費用則應列入共同負擔，惟查本案拆除之建物非屬無主屋或廢墟，請實施者釐清及修正，並請委員審議其合理性。
7. 本案提列合法建築物拆遷補償費 2,738 萬 2,247 元，依事業計畫書第 14-2 頁表 14-2 合法建築物及土地改良物拆遷補償費用明細表所載，前揭金額包含道路用地拆遷補償費 141 萬 2,778 元及住宅區拆遷補償費 2,596 萬 9,469 元，惟共同負擔項目中業已提列公共設施用地地上物拆遷補償費用 141 萬 2,778 元，有重複提列之情事，爰請實施者釐清及修正。另事業計畫書第 15-6 頁所登載之公共設施用地地上物拆遷補償費用為 141 萬 2,788 元，請實施者一併釐清。
8. 另事業計畫書第 15-3 頁所登載之公寓大廈公共基金為 192 萬 9,631 元，與表 15-5 計算表所載金額不符，請實施者釐清。
9. 依本署 103 年 10 月 17 日台財產著改字第 10300283160 號函略以，依都市更新條例第 30 條第 1 項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地建築物折價抵付。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。故請實施者依前述函示辦理。

（二）交通局 李幹事慧（書面意見）

申請停獎部分：

1. 參考本市停管處「101 年度臺北市汽機車停車供需調查」報告，本基地屬於士林區第 44 交通分區，尖峰小時之停車需供比為 1.81，需求 591 位、供給 326 位，另扣除建物附設部分車位，並綜合基地 300 公尺範圍供需情形合計供給 1652 需求 1700，顯示略有不足。

2. 法定停車及停獎停車位適當區隔，且人行出入口應獨立設置，以利管理。
3. 若經審議會同意給予停獎，停獎車位須申請停車場營業登記證，停獎車位之停車費率不得高於基地周邊 500 公尺範圍內之公有停車場費率。
4. 申請獎勵停車案件，應檢附停車場對外營業管理計畫（含停車場告示牌、設置車位動態顯示器、管制方式、費率、收費方式及使用人員進出人行動線）。須申請停車場營業登記證，相關設施要由建商或管委會維護正常運作。

（三）財政局 王幹事月蕊（書面意見）

1. 本案財務計畫第 177 次審議意見，實施者業修正或說明。
2. 本案人事行政、銷售及風險等管理費均以高限提列，致本案共同負擔達 39.82%，請酌以調降並提請大會審議。

（四）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

無修正意見。

（五）建築管理工程處 莊幹事家維

1. 本案建築設計立面修正後建築高度比及透空率等檢討尚符規定。
2. 本案配合第 177 次審議會意見取消玄關處各戶大門，修正情形尚符規定。

（六）地政局 鄭幹事益昌

第 149 次審議會郭國任委員對本案比較實例鄰近捷運、公園程度及面積規模之調整率曾表示意見，相關修正情形請實施者說明。

（七）鄭委員淳元

本案周邊 300 公尺範圍內停車供需依停管處調查相差 48 個停車位，而本案實施者業經 2 次審議申請停獎車位由 39 個調整為 31 個，且考量周邊地區尚有停車需求，可勉予同意。

（八）脫委員宗華

1. 同意交通局幹事意見，另建議本案獎勵停車位應以提供臨停為主。
2. 本案北側臨 6 公尺計畫道路，退縮 2 公尺與道路順平部分是否申請獎勵容積，請業務單位依規定檢核。
3. 請實施者說明本案建築物內部是否依市府之審議原則採通用設計，倘未配合通用設計，建議酌減△F5-1 之容積獎勵。
4. 本案申請停車獎勵將提高共同負擔費用，提醒所有權人注意。

5. 現行共同負擔提列標準係做為審議之參考，惟依個案情形不同仍應有審議空間。
6. 本案經實施者表示已取得所有權人 100%同意，有關國有財產署北區分署所提意見，請實施者於後續辦理權利變換時做為參考。

(九) 張委員立立

1. 申請△F5-3供人行走之地面道路獎勵，人行步道應無阻隔設施並暢通供公眾通行，惟目前設計多處花圃、造型牆、造型座椅等，建議僅保留植栽樹穴，其餘全部移除。
2. 基地東側緊鄰石碑綠地系統，請配合做順平處理，並請實施者說明本案如何配合規劃。
3. 本案北側、西側及東側人行步道請使用相同材質及色彩之鋪面，以利公眾辨識及通行。

(十) 黃委員志弘

本案配合第 177 次審議會意見修正梯間設計，經檢視修正後之梯間以一線天方式進行規劃，通風及整體空間品質並未更好，經實施者說明後改回原設計方案，本席無意見。

(十一) 張委員吉宏

考量住戶日常生活需求，建議通案於更新後建築物屋頂層勿設計過多結構物，以利住戶作為曬衣場使用。

(十二) 林委員秋綿

1. 本案更新單元範圍非屬完整街廓，依本會通案審議原則，建議酌減△F5-1之獎勵容積。
2. 有關第149次審議會中，委員針對權利變換估價調整率所提意見，請實施者於意見回應表中補充說明調整率合理與不合理之理由及修正情形。

(十三) 張委員治祥

本案與前案之規模與更新後規劃量體相近，惟本案共同負擔比例偏高，建議人事行政管理費酌減 1%，以 4%提列；銷售管理費酌減 1%，以 5%提列；風險管理費建議下修以 9%提列。

(十四) 簡委員伯殷

1. 本案目前係辦理都市更新事業計畫階段，有關本案共同負擔比過高之問

題，後續辦理權利變換計畫時應會再行調降。

2. 市府針對共同負擔提列已訂有提列標準，倘認為該標準有不合理部分，建議再行修訂，以利實施者依循辦理。

(十五) 詹委員勳敏

1. 第 177 次審議會意見地政局並未要求要修正估價部分，但針對委員所提意見，若不修正也請實施者說明理由。
2. 本次估價報告書，估價總值金額 19 億多與事業計畫書中所載金額 20 億多不相符，請實施者修正。

決議：

(一) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意依第 177 次審議會決議給予 237.04 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 373.62 平方公尺 (法定容積 11.03%) 之獎勵額度，請實施者於核定前取得捐贈同意書，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。另有 71 地號撥用事宜，經實施者取得澎湖縣望安鄉公所之同意後，同意由實施者協助開闢，且不計入容積與獎勵及自行吸收開闢費用，不影響本案後續程序。
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) 本項獎勵值因基地完整性不足，且更新後未配合以通用設計進行規劃，爰依實施者申請 10% 之額度酌降 5%，同意給予 169.32 平方公尺 (法定容積 5%) 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 491.71 平方公尺 (法定容積 14.52%) 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) 於第 149 次審議會同意給予 203.58 公尺 (法定容積 6%) 之獎勵額度，為配合道路截角逕為分割，同意修正本項獎勵容積為 203.18 平方公尺 (法定容積 6%)；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，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 465 平方公尺 (法定容積 13.73%) 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。停車場管理部分請依交通局幹事意見辦理。

（二）建築規劃設計部分

1. 建築設計立面修正後建築高度比、前院認定、削線、透空率、遮架及地下室設計及地下室開挖率調整為75.96%等之檢討，經實施者說明及建管處表示尚符規定後，予以同意。
2. 本案配合第177次審議會意見取消玄關處各戶大門，並計入梯廳面積、調整各層平面通風採光之修正情形，經實施者說明及建管處表示尚符規定後，予以同意。
3. 本案人行步道上規劃之花圃、造型牆、水池、造型座椅等影響行人通行之設施物請依委員意見移除，並請加強植栽綠化。
4. 本案北側人行步道應調整植栽配置方式以塑造較佳之步行環境，其實際供行人通行之淨寬度仍應達2.5公尺以上。

（三）交通規劃部分

本案依第 177 次審議會意見於北側面臨計畫道路一側，退縮 8 公尺且順平處理，經實施者說明及委員表示無意見後，予以同意。

（四）消防救災部分

本案消防救災空間之修正情形，經實施者說明及消防局書面表示無意見後，予以同意。

（五）財務計畫部分

本案提列營建費用（不含綠建築設備費）566,630,620 元、人事行政管理費 5%、銷售管理費 6%、風險管理費 11.25%，共同負擔比例為 39.82%，請依財政局幹事及委員意見，酌降人事行政管理費為 4%、銷售管理費為 5%、風險管理費為 9%。

（六）估價及選配原則部分

1. 本案2樓以上均價修正為64.63萬元/坪，經地政局表示無意見後，予以同意。
2. 本案選配原則，經實施者說明依第149次審議會修正情形後，予以同意。
3. 本案權利變換估價調整率請依第149次審議會委員意見確實回應說明其合理性，並於計畫書中敘明修正情形後，予以同意。

（七）人民陳情部分：

本案尚有 5 位所有權人尚未同意參與更新及依第 149 次審議會決議自提修正部分應向地主說明之溝通協調情形，後續請實施者持續與所有權人溝通協調。

(八) 聽證紀錄

發言次序	答覆	建議
1. 胡經台（當事人） (1) 本案 100% 同意，希望儘速完成都市更新程序。 (2) 有關 102 年 11 月 11 日第 149 次審查之停獎額度希望維持法令修改前之規定。	主席裁示：列入紀錄，不列入爭議。	1. 請相關單位依法協助辦理相關程序。 2. 本案已將相關交通影響因素納入考量，如停車供需等，載明本次審議會版事業計畫書第 10-12 頁，並經第 149、177 及本次審議會審議（詳該次審議會紀錄），本項獎勵以經審議會通過者為準。
2. 張容華（當事人） (1) 從 98、99 年談都市更新至今，不知是吉美建設施延還是市政府公務人員效率有問題？可以告訴我還要等多久的時間，房子才會蓋好？ (2) 最近聽到建設公司告知停車獎勵會受影響，可以告訴我權利會受損嗎？	2-1 實施者受任人：廖滿足 (1) 本案與地主溝通時是以當時的法令與地主溝通分配面積，進入都市更新審查後，也修正了建築立面及部分設計，實施者與地主是站在同一線上，也希望能加快速度核定。 (2) 主席裁示：列入紀錄，不列入爭議。	1. 請相關單位依法協助辦理相關程序。 2. 本案已將相關交通影響因素納入考量，如停車供需等，載明本次審議會版事業計畫書第 10-12 頁，並經第 149、177 及本次審議會審議（詳該次審議會紀錄），本項獎勵以經審議會通過者為準。

發言次序	答覆	建議
3. 陳麗麗（當事人） (1) 停車獎勵不能刪 (2) 事業計畫盡快核定	主席裁示：列入紀錄，不列入爭議。	1. 本案已將相關交通影響因素納入考量，如停車供需等，載明本次審議會版事業計畫書第 10-12 頁，並經第 149、177 及本次審議會審議（詳該次審議會紀錄），本項獎勵以經審議會通過者為準。 2. 請相關單位依法協助辦理相關程序。
4. 胡經台（當事人）（第二輪發言） (1) 希望能有較明確的時間，何時能審議通過？	4-1 實施者受任人：廖滿足 (1) 希望能再 8 月份進入事業計畫審議會，也希望都市更新處能夠盡快將本案排入，在審議會審議完成後，1-2 個月能辦理核定，但最終還是希望市政府能夠多幫忙。 (2) 主席裁示：列入紀錄，不列入爭議。	請相關單位依法協助辦理相關程序。
5. 藍振順（當事人） (1) 實施者未與土地所有權人討論參與都市更新後，土地所有權人可分得房屋之比例，應補之坪數價款及土地價購相關事宜。至本土地所有權人對本都市更新尚有疑慮。	5-1 實施者受任人：廖滿足 (1) 先前已有與藍先生相談很多次，雙方價格認知差距很大。 (2) 希望藍先生家族能夠整合，合併分配。	請實施者持續與所有權人溝通協調。

發言次序	答覆	建議
	(3)實施者後續會再與地主溝通。	
6. 邊劉雪英（當事人） (1)當初有 4 人開會，陳先生說土地變少了。 (2)二、三年前，陳先生派再次測量，又佔水溝。 (3)貴公司土地測量時，我的一坪多土地也沒有了。 (4)我的一坪多地要還給我。 (5)後又有公司派人來檢查。	6-1 實施者受任人：廖滿足 (1)再測量完成後比舊有的謄本資料增加了 2 平方公尺。 (2)經測量未占用水溝。	實施者已做土地複丈，並解釋謄本登載事宜；請實施者持續與所有權人溝通協調。
7. 陳張素真等 11 人（當事人） (1)希望承辦人員能加快審核速度。 (2)盼能保有停獎獎勵額度。	主席裁示：列入紀錄，不列入爭議。	1. 請相關單位依法協助辦理相關程序。 2. 本案已將相關交通影響因素納入考量，如停車供需等，載明本次審議會版事業計畫書第 10-12 頁，並經第 149、177 及本次審議會審議（詳該次審議會紀錄），本項獎勵以經審議會通過者為準。
8. 財政部國有財產署北區分署（書面） (1)查 貴府前於 102 年 11 月 11 日召開本案都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）第 149 次會議，本分署業於 102 年 11 月 8 日台財產北改字第 10200287461 號函復 貴府相關意見在案。惟依案附事業計畫	8-1 規劃單位：段玉屏 (1)有關共同負擔項目提列： 1.鑽探費用單價、外接水、電、瓦斯管線工程費用單價、地籍整理費單價、人事行政管理費、銷售管理費	1. 財政部國有財產署北區分署所述本案共同負擔比過高之意見，載明於事業計畫書第 15 章財務計畫，業經地政局表示意見及本次審議會決議，請

發言次序	答覆	建議
書所示，實施者吉美建設公司提列之鑽探費用單價（7 萬 5,000 元/孔）、外接水、電、瓦斯管線工程費用單價（7 萬 5,000 元/戶）、地籍整理費單價（2 萬元/戶）、人事行政管理費（5%）、銷售管理費（6%）、風險管理費（11.25%）仍皆以「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」【99 年 12 月印製版】上限提列，且內部裝修工程費用及外部裝修工費用占結構體工程費用比例仍分別為 46.38%、58.69%，致本案共同負擔比例仍高達 38.77%，請 貴府秉權審議並責成實施者檢討，調低共同負擔費用提列，以符合理性與必要性。	等項目皆依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」（99 年 12 月）規定提列，係屬合理之法定費用提列，且為市場實際發生之成本，無依最高上限提列之情事。 2.本都市更新案自 100 年申請劃定更新單元迄今已經過 3 年，後續審查、核定後尚有權利變換計畫擬訂至核定，以及完工交屋尚須數年，辦理更新事業期間時程長，物價調整及未來銷售市場之不確定性因素多致風險高，故風險管理費依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」（99 年 12 月）規定提列，係屬合理之法定費用提列，無依最高上限提列之情事。 3.本案營建費用係依「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」規定提列，有關內部裝修工程占結構體工程比例結果為何並無涉本案營建費	實施者配合辦理。

發言次序	答覆	建議
(2)本案容積獎勵達 69.68% (含增設公用停車空間容積獎勵 16.83%)，容積獎勵應以適量而非以最大化，且設計應以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。請貴府責成實施者就現有事業計畫之建築規劃設計估算未申請容積獎勵時之建築物樓層高、共同負擔費用、總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積，申請容積獎勵後，每增加 1 樓層之對應增加容積比例、共同負擔費用及比例、增加之總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積具體數額，並就前述項目內容製作表格條列明細及計算式，並送本分署，俾以表示意見。亦請秉權考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積獎勵後之建築量體及土地所有人有實質受益，審議實施者申請容積獎勵比例之必要性及合理性。 (3)本案提列稅捐費用（包含營業稅及印花稅 656 萬 5,270 元）。依財政部 99 年 5 月 14 日台財稅字第 09904519300 號函釋「有關公有土地參與都市更新而分得之房地應否課徵營業稅乙案」說明二後段所載略以，公有土地管理人依都市更新條例第 30 條第 1 項規定以權利變換後應分配之土地及建築物折價	用提列。 (2)回應說明如下： 1.本案獎勵非以最大值爭取(增設公車停車空間容積獎勵上限為 20%)，且係依地主需求作適量設計規劃。 2.另有關本案消防救災檢討已業依規定檢討並符合相關規定。 (3) 有關財政部國有財產署分配更新後房地依相關函釋得免徵營業稅乙事： 1.營業稅配合修正，將計算基準「更新後土地所有權人分配房屋現值」扣除「公有土地管理機關分配之房屋現值」後計	2. 有關本案容積獎勵業經大會討論。載明於事業計畫書第 10-2 頁。 3. 有關稅捐費用部分，經實施者說明及財政局表示意見後，請實施者於提送權利變換計畫時依相關規定辦理。

發言次序	答覆	建議
抵付部分，核屬銷售土地及建築物行為，其土地部分依「加值型及非加值型營業稅法」第 8 條規定免徵營業稅，至建築物部分，除該建築物之使用收益或處分收入係列入該公有土地管理人之單位預算者，得依財政部 79 年 4 月 25 日台財稅第 780450746 號函規定免徵營業稅外，應課徵營業稅。因本案同小段 90、96 地號 2 筆國有土地非屬基金財產，且本署國有房地均依預算程序辦理，其處分收入均解繳國庫，故建築物亦免徵營業稅，請責成實施者將營業稅內計入本署需分攤費用之金額歸還併入都市更新後國有土地應分配權利價值內；本署不負擔其餘私有地主之營業稅費用，請實施者將修正後之營業稅提列計算方式並詳列明細。 (4) 本案規劃 59 戶住宅，卻規劃汽車停車位 99 個（含獎勵停車位 38 個），機車停車位 92 個（含獎勵機車位 19 個），致超建地下樓層共 2 層，並提列制震費用 60 萬元，增加營建費用。請貴府秉權審議是否可調整設計減少超建地下樓層及相關費用	算，後續配合審查意見修正相關章節內容。 2. 依都市更新條例第 30 條規定，稅捐係屬所有權人共同負擔成本，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」（99 年 12 月）規定，稅捐包含承攬契據之印花稅、讓受不動產契據之印花稅及土地所有權人分配房屋之營業稅。有關 貴署要求：歸還須分攤之營業稅金額併入都市更新後國有土地應分配權利價值內，及不負擔其餘私有地主之營業稅費用，不符前開法令規定，故無法將營業稅內計入 貴署需分攤費用之金額併入都市更新後國有土地應分配權利價值內。 (4) 回應說明如下： 1. 本案係依地主需求作適量設計規劃，而地下開挖率為 78.84%，依規定檢討法定汽、機車位及停車需求，已滿足自身需求並無規劃自設	建議 4. 有關停獎車位，載明於事業計畫第 10-12 頁，業經委員表示意見及本次審議會決議，請實施者配合辦理。

發言次序	答覆	建議
之必要性及合理性。	車位。 2.本基地開發之衍生停車需求，小汽車為 59 席、機車為 72 席。在供給方面，本案法定停車空間，共設置 61 席小汽車停車位以及 73 席機車停車位(停車獎勵車位 38 席係供公眾使用，將不納入計算住戶之停車供需數值內)，顯示本案所設置之汽、機車停車位，皆能夠滿足自身停車需求，而不致因內部停車位數量不足，而停於外部路邊造成周邊社區整體之停車問題。 3.且本案申請 38 席獎勵汽車停車位，根據本研究調查分析，平常日基地周邊影響範圍內停車供給總數為 3,197 席，尖峰時段總停車需求數為 3,559 席，整體來看需供比為 1.113(大於1顯示供給不符需求)，整體供給尚不足 362 席，顯示基地週邊明顯有停車需求無法滿足之情形，基地申請獎勵停車位，並開放給民眾	

發言次序	答覆	建議
(5) 本案協助公共設施（道路）開闢費用 268 萬 1,778 元（含地上物拆遷補償費用 141 萬 2,778 元）已納入共同負擔（第 15-2 頁），並申請△F4-2 協助開闢都市計畫公共設施容積獎勵 11.07%（第 10-2 頁）卻登載協助開闢公共設施總費用 268 萬 1,788 元、地上物拆遷補償費用 141 萬 2,788 元，與第 15-2 頁及第 14-2 頁所載金額不符，請責成實施者說明及修正。 (6) 財政部國有財產局業於 102 年 1 月 1 日因應組織調整更名為財政部國有財產署，請責成實施者於本案事業計畫書內相關章節修正（事業計畫書第 5-1 表 5-1 土地權屬清冊、5-2 頁土地權屬清冊等），並修正事業計畫書第 5-4 頁之圖 5-1 更新單元公私有土地分布圖（將本案同小段 96 地號圖示標註為國有土地），以符實際。	使用，將有效舒緩基地週遭停車需求不足之情形。 4. 另本案除建築規劃採韌性立剛構架外，擬於 1 樓設置位移型制震斜撐，並經結構技師簽證可有效分擔地震水平力，提升整體建築物抗震能力，故有合理及必要性。 (5) 經查表 10-2 興闢獎勵之備註，有關地上物拆遷補償費用之 141 萬 2,788 元係屬誤植，應為 141 萬 2,778 元，已配合審查意見修正，故興闢費用併同修正，不影響獎勵值、共同負擔金額。 (6) 配合審查意見修正。	5. 有關財政部國有財產署北區分署所述內容誤植部分請實施者配合修正及釐清。 6. 同上。

（九）有關實施者自提修正本案實施方式改依都市更新條例第 25 條之 1 規定辦理

乙節，經委員表示無意見後，予以同意。

- (十) 本案都市更新事業計畫經大會審議通過後3個月內應檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提會審議。實施者應切結於申領使用執照前完成掛設成果告示牌。

六、「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」涉商業使用比例修正審議案（承辦人：事業科 張正2321-5696#3043）

討論發言要點：

- (一) 財政局 王幹事月蕊（書面意見）

本案無涉本局應協審事項。

- (二) 消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

本案討論事項未涉本局權管，無意見。

- (三) 都市發展局都市規劃科 謝幹事佩珏

本案依本市商業區之商業使用比例通案原則(草案)，本案目前規劃之商業使用面積尚未符合規定，初步建議就基地屬商二及住三容積部分，分別檢討其商業使用樓地板面積，本案整體商業使用空間總和應大於法定建築面積之70%乘以2倍，再進行△F5-1獎勵容積項目折減。

- (四) 都市發展局都市設計科 林幹事玄理

依簡報資料第28頁所載內容，本案目前之商業使用比例(1503.54 M²)，係僅以商二部分進行檢討，住三部分則未納入檢討，故仍為不足，應以完整單元面積計算檢討商用比例。

- (五) 林委員秋綿

請更新處說明第155次審議會本案更新後商業使用面積比例之決議，以確認當時之決議是否係要求實施者應提高商業使用比例後始符修正通過之意旨，倘未有相關決議者，方有實施者所提已於155次審議會修正通過，又另於176次審議會要求修正其商業使用空間致影響審議結果一致性之疑義。

- (六) 脫委員宗華

1. 本案自第143次審議會以來3次審議會，幹事及委員對本案商業使用面積比例皆有提供意見、並未同意；似乎實施者向所有權人之相關傳達有誤，建議實施者應妥為向所有權人說明溝通清楚，勿誤導所有權人。
2. 行政程序方面，實施者提送審議會討論之書面資料應提早提供，並應符合

書圖製作之規定以利審議。本次實施者提供之書面資料及簡報內容不足，無法做為審議參考且恐造成所有權人之誤解，建議補足資料並修正圖面後再提請大會討論。

3. 目前都市發展局已針對商業區之商業使用比例研提通案原則，建議本案比照辦理。若實施者認為本案地區商業使用需求偏低，不願提高商業使用面積比例，亦可減少住宅使用面積，並減少實施者分回之住宅，不影響原所有權人權益。

(七) 黃委員志弘

1. 本案前於第155次及第176次審議會皆有要求增加商業使用之樓地板面積，惟當時相關審議原則未如現在明確；今實施者就本案基地商業發展情形說明後，個人持開放態度，建議就本案議題可再進行討論。
2. 目前都市發展局已針對位於商業區之更新案，提出更新後之商業使用比例通案處理原則，另審議會也有類似審議案例；在區位條件各異下，若實施者個案評估無法規劃1至4層樓商業使用，則建議參相關原則及案例審酌處理方式。

(八) 張委員治祥

本案若不申請都市更新，亦可依規定自行改建，既申請都市更新則應按都市更新相關規定及審議會審議要求辦理，倘未能配合審議會之要求，則建議刪除△F5-1之獎勵容積，並請實施者修正計畫書後，再提會審議。

(九) 張委員立立

有關實施者會中所提扣除商業區之△F5-1獎勵容積額度方案，建議應以各使用分區之土地面積乘以個別容積率之比例拆分，較為允當。

(十) 張副主任委員剛維

1. 本案於歷次審議會中皆針對商業使用比例進行討論且方向一致，且委員審議時係將都市發展、土地使用、商業區及住宅區之配比等納入綜合考量。
2. 審議會前有案例未能依商業區通案審議原則規劃1至4樓做為商業使用空間，經審議會決議扣除△F5-1之獎勵容積，並彈性調整設置2層樓之商業使用空間，故提請大會審議參考。

決議：本案原則同意調整1至2層樓做為商業使用，惟刪除△F5-1全部之獎勵容積，後續並依都市發展局幹事意見檢討修正計畫書圖後，再提會報告。

柒、臨時討論提案

一、103年度本市都市更新整建維護規劃設計及實施經費補助申請案-臺北市內湖區大湖段二小段6-5地號等1筆土地（承辦人：更新工程科 黃貴羚 2321-5696#2824）

討論發言要點：

（一）張副主任委員剛維

1. 請承辦科補充說明本案申請補助經費之工程項目。
2. 建議就本案裝設電梯及其通道（坡道、出入口、扶手等）之經費補助資格評選，其餘項目不予補助，並依委員評選結果為準。

（二）脫委員宗華

建議大會針對是否依照本案所申請之項目及數額進行補助，並請承辦科說明整建維護之補助是否有無個案所在區位進行規定。

（三）簡委員伯殷

請申請單位說明頂樓違章建築物後續是否配合拆除。

（四）張委員治祥

同意僅針對補助裝設電梯部分之經費討論，另違建拆除部分似不符申請補助項目。

（五）詹委員勳敏

建議通往電梯之通道應有無障礙坡道及出入口之設計。

（六）羅委員榮華

請申請單位說明本案屬公寓或獨戶建築？另本案似不符合「臺北市原有住宅無障礙設施改善費用執行計畫」之補助標準，供大會參考。

決議：本案僅就裝設電梯及其通道（坡道、出入口、扶手等）之經費補助予以表決，出席委員除主席不予計入，共計11人，其中僅出席委員5人表示同意補助，未達出席委員之二分之一以上同意，爰本案決議不予補助。

捌、散會