

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 153 次會議紀錄

103 年 2 月 21 日府都新字第 10330038200 號函會議記錄

壹、時間：民國 102 年 12 月 23 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、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、報告事項

一、確認第 148 次審議會之紀錄與決議事項辦理情形（承辦人：事業科 張儷 2321-5696#3042）

修正第148次本市都市更新及爭議處理審議會報告事項（一）「變更臺北市中正區臨沂段二小段363地號等28筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」，針對共同負擔及估價修正調整之報告案（承辦人：事業科 林可睿 23215696#2954）會議紀錄

修正前：

（七）賴委員佩技

1. 本案計畫書 5-3 頁就土地及建物所有權人人數及面積同意比例統計表，表 5-4 土地所有權人同意比例為 77.78%、建物所有權人同意比例為 82.35%，惟表 5-5 下降土地所有權人同意比例為 68.97%、建物所有權人同意比例為 63.64%，請說明目前協調及同意比例情形。
2. 另就公地主財政局主管部分補充說明部分，建議不另列發言意見。惟倘仍須列入，發言如下：市有土地前已奉核不主導都市更新，惟均依相關法令規定審核都市更新事業計畫及權利變換計畫書各項內容，已確實維護市有財產之權益。

修正後：

（七）賴委員佩技

1. 本案計畫書 5-3 頁就土地及建物所有權人人數及面積同意比例統計表，表 5-4 土地所有權人同意比例為 77.78%、建物所有權人同意比例為 82.35%，惟表 5-5 下降土地所有權人同意比例為 68.97%、建物所有權人同意比例為 63.64%，請說明目前協調及同意比例情形。
2. 另市有土地前已奉核不主導都市更新，惟均依相關法令規定審核都市更新事業計畫及權利變換計畫書各項內容，已確實維護市有財產之權益。

修正第148次本市都市更新及爭議處理審議會討論提案(四)「變更(第二次)臺北市北投區溫泉段四小段 559 地號等 36 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科王杏華 2321-5696#2951會議紀錄

增列討論發言要點：

(三) 工務局水利工程處

有關北投區中央南路80-108號對面側溝改道部分，本處謹補充意見如下：未來如有側溝新築或改道需求，請實施者向本府建管處提出申請再轉送本處審查。

決議：經大會表示無意見後，同意修正。

二、「擬訂臺北市中山區長安段三小段 396 地號等 3 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 張巧玫 2321-5696#2959)

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。

討論發言要點：

(一) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

救災活動空間地面應確認可承重 75 噸以上。

(二) 交通局 李幹事慧(書面意見)

1. 交通影響評估部分

- (1)基地開發類型分別為住宅、一般零售業、金融服務業，請納入顧客之停車需求。
- (2)住宅部分請補充以戶數為單元之推估停車需求。
- (3)請於相關規約等文件內註明：「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，不得要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。
- (4)請再確認停車空間之規劃配置是否依建築技術規則建築設計施工編 60、61條規定辦理。
- (5)警示燈及反射鏡請移至基地內設置，勿佔用人行空間
- (6)P. 5-9敘明停車場共設置2處出入口，與動線配置圖說不符，請再檢視。
- (7)P. 5-14圖示身心障礙停車格位2格，與P. 5-1停車間配置表所敘不符。

(8)另請說明編號148、125、95、64其停車進出空間是否足夠。

(9)建議增設自行車空間。

(三) 建築管理工程處 李幹事或

1. 臺北市建築管理自治條例第14條：都市計畫之商業區內建築物，其依法申請可供住宅或集合住宅使用部分之主要構造強度、防火避難設施、消防設備及附設之停車空間、防空避難室等除應符合住宅或集合住宅之規定外，並應依商業使用類別之最低標準規定設計及施工。本案位於商業區主要用途為住宅使用，請依前揭規定檢討。
2. 本案高層建築物緩衝空間是否與車道位置重疊請予澄清。

(四) 都發局規劃科 鄧幹事博文

1. 本案本次修正為一樓、二樓供商業使用，但其土地使用分區為商三特，且97%土地面積屬於商二，其位於松江路、南京東路交叉口亞洲信託大樓原址，屬重要商業節點，雖然本次已提高其商業設施設置比例，就商業使用比例請審議會委員裁奪。
2. 依據臺北市都市計畫施行自治條例第10之1條規定，商業區若全棟作住宅使用，將妨礙商業便利，故商業區土地應作為商業使用，本案雖已提高商業使用樓地板面積，依其建築設計住宅容積約為商業容積11.7倍，以總樓地板面積計算超過20倍。
3. 若參考本市相關都市計畫有關商業使用規定，如南港鐵路地下化沿線鼓勵商業發展的地區，有規定供住宅使用之容積，不得超過總容積樓地板三分之一為原則，但依現行土地使用分區管制規則，並無規定限制商業區不能作為住宅使用，因考量原使用情形，提供數據供委員參考。
4. 補充本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會相關資訊供委員參考。若有容積移入，則僅能作為商業使用，另商業區原本不用檢討住宅使用之相關前、後及側院深度規定，倘作住宅使用，則必須將相關規定納入檢討。另綜合設計放寬獎勵，也有規定若一、二樓不作商業使用則不適用。

(五) 都發局都市設計科 林幹事玄理

商業區全棟作住宅使用時，其實對較低樓層部分是有明確的商業使用規定，地面層除必要門廳之外，一、二樓是必須要作為商業使用。本案現有調整部分，雖調整南側商業空間，但門廳部分也予以擴大，為不被允許，請將住宅門廳部分限縮到合理範圍。

(六) 羅委員榮華

本案位處商業區，按建築管理自治條例規定，商業區其規劃內容必須符合最低限度的商業區設計標準，關於本項規定請實施者釐清。

(七) 金委員家禾

本案具備特殊性，為本市快速通關第一案，位於重要路口原為商業使用，但更新後卻作不同使用，規劃 24 層樓僅 2 層樓為原來商業使用，前面所提及之商業最低限度設計標準已不是審議重點，本案為都市更新審議會審議案件，必須完全用都市更新的角度檢視。對於本案建議做為商業辦公使用或小部分作住宅使用，但若原來為商業使用的商業區作為住宅使用是不妥當的。

(八) 張委員立立

本案位於南京東路二段與松江路交叉口，為都市計畫商業區，為延續本市路線商業區之商業辦公大樓使用型態，請設計商業使用；目前所提建築設計係以住宅為主，則需討論申請都更獎勵額度。

(九) 劉委員明滄

1. 支持市政府有關商業區須大部分為商用為原則之政策，但建議希望能訂定明確的規範，以為遵循，以避免建築師及業者有太多的不確定性，規劃出來的設計是不合政策方向，而須反復修正，將不利於都更之推動。
2. 有關都發局幹事所提的都市設計審議規範，如果是尚未通過的法案，建議不要作為討論之依據。以免建築師無所適從。

(十) 簡委員伯殷

經實施者進行住宅規劃及成本考量等說明後，建議本案後續是否就針對△F5-1 獎勵進行審議。

(十一) 潘委員玉女

審議委員就本案依土管規定可以進行住宅規劃使用並無疑義，但因本案除申請△F5-1 容積獎勵外，另也申請其他更新獎勵，故規劃設計仍需經由本審議會討論。

(十二) 林副主任委員崇傑

1. 過去本市更新案位於商業區容許作住宅規劃及低層部作商業使用之設

計案例中，無與本案相同係位於重點商業地區，本案基地旁街角的花旗銀行、亞洲銀行、日盛銀行、台灣銀行等皆為銀行辦公大樓，若實施者仍維持設計住宅使用，請依建管處所要求之商業區所有商業設施進行具體檢討及因應住宅使用所需法規進行具體檢討。

2. 本案環境貢獻度僅對企業具貢獻度而無對地區有環境貢獻度，所謂環境貢獻度應包含社會大眾期待對都市更新所帶來的公共利益，故針對△F5-1容積獎勵申請，請實施者參考委員意見進行評估，若實施者堅持維持全住宅使用方案，建議審議會就實施者提出之方案進行審議，請實施者再行考量。

決議：請實施者依委員及幹事意見針對本案使用內容及規劃進行檢討修正後，再提請本市都市更新及爭議處理審議會審議。

陸、討論提案

一、「變更臺北市中正區河堤段四小段 527 地號等 22 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 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）

本案變更設計取消 1 處救災活動空間，建議維持原核定內容（基地東側及南側各 1 處救災活動空間）。

（二）建築管理工程處 李幹事彧

1. 本案經領得 101 建字第 301 號建造執照並經 102.2.6 抽查不符規定事項通知補正在案。
2. 有關高層落物曲線，住宅區冬至日照及屋突高度修正等項請予補充檢討。

（三）財政局 朱幹事大成

1. 本案業於拆遷補償費扣除拆除費用，爰事業計畫 15-8 頁及表 14-1 請修正，另共同負擔費用依規定應不予提列拆除費用。
2. 本案變更事業計畫共同負擔部分費用金額較原核定減少，建請實施者於表 15-1-1 更新總成本估算表金額欄修正，至較原核定增加部分，因實施者自行吸收則不予修正，以符實際。
3. 本案變更事業計畫稅捐費用金額較原核定減少，15-10 頁誤植為增加，建請實施者修正。

(四) 地政局 鄭幹事益昌

本案在幹事複審意見中有提醒實施者價格日期似應無須變動重新估價，並請實施者說明為何變動。依往例，變更案應該是不用更動評價基準日，但法令上似乎也無規定保證金的估價，其評價基準日要以何為主，應回歸至主管機關的法令。本案因調整估價基準日，綠建築保證金提高，對於公共利益是無損害，以上作為補充。

(五) 簡委員伯殷

原本一樓及地下室設計有停獎專用樓電梯，本次變更刪除，是否與停車獎勵部分有關，請實施者說明。

(六) 羅委員榮華

提醒法令適用時間在設計上必須要獨立出入口，若是修改，則不適用停車獎勵，請實施者說明。

(七) 鄭委員淳元

交通停獎部分上次業已審查，無新增意見。

決議：

(一) 建築容積獎勵部分

1. △F3（更新時程之獎勵容積）同意依第65次審議會決議給予314.32平方公尺（法定容積5%）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）同意依第65次審議會決議給予389.95平方公尺（法定容積6.20%）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）同意依第65次審議會決議給予341.8平方公尺（法定容積5.44%）之獎勵額度。
4. △F5-6（建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積）同意依第65次審議會決議給予377.18平方公尺（法定容積6.00%）之獎勵額度，惟保證金應配合本次會議修正提高。
5. 增設室內公用停車空間之獎勵額度，經實施者說明其適用建管法令依據無誤，同意依第65次審議會決議給予300.00平方公尺（法定容積4.77%）為上限，後續依本府都市發展局及交通局審查結果為準。

(二) 建築規劃設計部分

1. 有關變更後各樓層面積及規劃(含露台)、戶數、高度、相關圖說...等

建築規劃內容有異動之處，和地下室開挖率與植栽配置配合變更設計規劃調整部分，請依建管處意見修正。

2. 有關依照建管處意見補充檢討部分，請於核定前由建管處協助檢視，若因此造成大幅變動，則須重新提會。

(三) 交通停獎部分

本案汽機車出入口相關規劃設計、進出動線與管制之設計及地下二樓停獎空間設置身心障礙者專用停車位是否妥適，經大會討論後，維持原決議。

(四) 財務計畫部分

本變更案部分費用較原核定增加(其增加費用不列入共同負擔)，有異動之處，請依財政局意見修正。

(五) 權利變換及估價部分

本次提會估價報告書之估價目的已修正，二樓以上更新後平均單價重新估價由550,000元/坪調整為729,000元/坪，報告書內相關數值皆一併調整重新計算，經實施者說明，予以同意。

(六) 消防救災部分

本案變更設計取消1處救災活動空間，請維持原核定內容(基地東側及南側各1處救災活動空間)。

- (七) 本案變更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。

二、「擬訂臺北市大同區雙連段二小段 208 地號等 54 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 洪敬哲 2321-5696#3035)

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。

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. 本案納入共同負擔項目提列之「人事行政管理費用」(5%)、「銷售管理費」(6%)均以臺北市都市更新處 99 年 12 月印製之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定上限提列，另有超建地下樓層共兩層加計費用(4 億 7,841 萬 6,759 元)，另制震設備費用與中空樓板特殊工法費用共同提列(7,815 萬 2,640 元)、內部裝修工程與

結構體工程費用比例達 40.96%，致本案共同負擔比例達 44.42%，請貴府秉權審議並責成實施者應調低以符合合理性及必要性。

2. 中空樓板特殊工法是否亦包含隔震功能，倘已包含，則與制震設備功能重複，請 貴府責成實施者就該項費用提列內容予以說明。
3. 財政部國有財產局業於 102 年 1 月 1 日因組織調整更名為財政部國有財產署，請 貴府責成實施者於計畫書圖相關章節修正，以符實際。

（二）財政局（公有土地管理機關）

1. P. 14-3 合法建築物之安置期間以 45 個月計算，惟查 P. 15-6 貸款期間及 P. 18-1 實施進度，本案之施工期為 36 個月，故擬請實施者依施工期 36 個月計算安置費用。另表 14-3 編號 33 之租金補貼總額誤植為全部合法建物租金補貼合計數，擬請實施者修正。
2. P. 15-2 營建費用之計算，依臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項……地上 7 層至 15 層，其地下樓層數超過 2 層加計造價，惟內容誤植為 3 層，擬請實施者更正。
3. P. 15-3 本案為提高制震強度，結構配置 130 組制震設備（VEM）增加費用 7,507 萬 5,000 元，2F、14RF、15RF 樓板間採中空樓板之特殊工法增加費用 307 萬 7,640 元，加裝雙強化 Low-E 複層玻璃增加營建費用 2,087 萬 6,240 元，上開特殊工法共增加營建費用 9,902 萬 8,880 元，請實施者說明其合理性及必要性。
4. 有關本案計畫道路之開闢，依 P. 15-5，實施者表示係由臺北市政府協助開闢，並由實施者負擔私有土地徵收補償、拆遷安置及道路工程費用，其中僅依本市都市更新自治條例相關規定將私有土地徵收補償納入共同負擔，惟查上開費用皆有納入共同負擔，且本案亦申請相關協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施之容積獎勵，故本案是否仍是由本府開闢基地南側之計畫道路，擬請實施者說明。
5. P. 15-6 人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均提列至上限，致共同負擔比例偏高，擬請實施者酌予調降。
6. P. 15-7 概估之更新後房地銷售價值偏低，擬請實施者依建材標準、設備等級、工程造價水準及市場行情等因素，確實反映本案之房地價值。
7. P. 16-1 管理維護計畫，有關經常管理費之收取，擬請實施者依附錄二住戶管理規約修正為自交屋日起，不論遷入與否一律全額收取。

（三）消防局 義消第四大隊（公有土地管理機關）

實施者所提本局分回部分建築設計業與本局討論，本局表示無意見。

(四) 環保局 大同區清潔隊 (公有土地管理機關)

實施者所提本局分回部分建築設計業與本局討論，本局表示無意見。

(五) 民政局

1. 本案蓬萊廟目前為未立案之宗教場所，並未向民政局辦理登記。
2. 寺廟參與都市更新應符合本市土地使用分區管制自治條例第 44 組「宗祠及宗教建築」與建築法等相關規定，且依辦理寺廟登記須知規定，須取得建物用途為寺廟之建照、使照，建物外觀應具所屬宗教建築特色（或經所屬教會證明具該宗教建築特色）、有供奉神佛像供人膜拜、從事宗教活動事實等要件，方能辦理登記。

(六) 都市發展局住宅企劃科

1. 分回公營住宅 126 戶部分，已符合公營住宅設計準則。
2. 本案實施者規劃之公營住宅停車需求，已高於公營住宅之實際停車需求。

(七) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

1. 本案於民權西路之平面道路規劃 1 處救災活動空間，請確認該活動空間實際寬度大於 8 公尺、長度在 20 公尺以上，且活動空間範圍內保持平坦（高程順平無落差）。(P.11-26)
2. F 棟建物並無規劃救災活動空間，請檢討設置。(P.11-26)
3. 本案於基地南側 6 公尺計畫道路及 2 公尺人行道規劃 1 處寬 8 公尺、長 20 公尺救災活動空間，惟該救災活動空間尚有地上物，且並非規劃協助開闢範圍，故 D、E 棟無法留設足夠救災空間。(P.11-26)

(八) 交通局 李幹事慧 (書面意見)

1. 本案有關計畫書部分

請於相關規約等文件內註明：「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，不得要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。

2. 交通影響評估部分

- (1) 基地開發類型分別為住宅、一般零售業、金融服務業，請納入顧客之停車需求。
- (2) 住宅部分請補充以戶數為單元之推估停車需求。

- (3) 請再確認停車空間之規劃配置是否依建築技術規則建築設計施工編 60、61 條規定辦理。
- (4) 警示燈及反射鏡請移至基地內設置，勿佔用人行空間。
- (5) P. 5-9 敘明停車場共設置 2 處出入口，與動線配置圖說不符，請再檢視。
- (6) 補充報告撰寫者之簽章。
- (7) P. 5-14 圖示身心障礙停車格位 2 格，與 P. 5-1 停車間配置表所敘不符。
- (8) 另請說明編號 148、125、95、64 其停車進出空間是否足夠。
- (9) 建議增設自行車空間。

(九) 地政局 潘幹事依茹

1. 估價報告書內部分「鋼筋混凝土」多處誤植為「鋼骨鋼筋混凝土」，請修正。
2. 有關蓬萊廟辦理登記事宜，請參酌土地登記規則第 104 條之規定辦理後續。

(十) 財政局 朱幹事大成

1. 本案實施者僅營建工程造價就廟宇部分分別計算單價，惟 10-5 頁表 10-2 之法定工程造價及計算建築設計費、建築相關規費及公寓大廈管理基金仍未修正法定工程造價之計算，請實施者修正。
2. 印花稅部分仍未依規定以未稅價提列，請修正。
3. 本案計算拆遷補償費用其中部分磚造及加強磚造之建物實施者仍按 RC 造單價請修正，另其他土地改良物部分倘為舊有違章或既存違章應依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例規定計算。
4. 本案業於拆遷補償費扣除拆除費用，爰共同負擔費用依規定應不予提列拆除費用。
5. 本案合法建築物拆遷安置費以 45 個月提列，考量本案貸款期間實施者已修正為 36 個月，安置費建議比照按 36 個月提列。

(十一) 工務局新建工程處 陳幹事家邦

1. 本案基地南側 6M 計畫道路涉及建築基地出入通路應由建商自行開闢部分，建請實施者洽建管處確認列管範圍是否包含民權西路 160 巷 18 弄至蘭州街間之路段並於事業計畫書中註明開闢範圍，另建請建管處於建造執照列管實施者開闢範圍之設計圖說需送經新工處及水利處審查

核可，並應於完工前開闢完成。

2. 因實施者已承諾基地南側之 6M 計畫道路(民權西路 160 巷 18 弄)於建照申請前完成與蘭州街之計畫通行，請說明該路段開闢範圍是否已取得地主之同意書，另建請建管處於建照列管實施者應將該路段開闢完成。

(十二) 建築管理工程處 李幹事彧

1. 補充院落檢討。
2. P.10-41 建築物高度比應修正為 3.6:1 道路陰影檢討圖。
3. P.10-28 高度法線削至 15 樓管委會會議室之主要構造(主樑)，請修正。
4. 屋頂裝飾構架各棟立面與裝飾檢討圖說不一致，請修正並應依建築技術規則規定檢討之。
5. 1 樓空調機設置位置應繪製詳圖。
6. 未開闢計畫道路開闢範圍應於圖說詳細標示。
7. 案內廢巷應循臺北市現有巷道廢止或改道自治條例第 6 至 10 條規定辦理。
8. 蓬萊廟如為新設立廟，於現行土管規定下似無法申請建照使照。

(十三) 都市發展局都市規劃科 鄧幹事博文

1. 請更新本案玄天上帝及福德祠相關證明文件與附件(附件七-4)，。
2. 第四種住宅區設立廟宇為「附條件使用」，本案所附之設立許可書(附八-1)是否包括福德祠，請釐清。
3. 如確認為義消辦公室，而非公有建築物，則無須依本市土管自治條例第 97-6 條檢討 6 公尺後院深度。
4. 另因本案實施者提供 49 年財團法人金萬成團立案證明，使本科認為玄天宮及蓬萊廟為同一寺廟的主神及附屬神社，並以此續行審查；但本次資料說明蓬萊廟為新設立，則蓬萊廟之設置即應依土管自治條例關於住四規定檢討，經檢討後可能未符規定。

(十四) 都市發展局都市設計科 林幹事玄理

1. 本案都市設計審議於 102 年 8 月 22 日臺北市都市設計及土地使用開發審議案委員會第 369 次委員會審議通過，決議為修正後通過。

2. 本案地面層所有人行通道應留設 2.5 公尺人行淨寬。

3. 請補充玄天宮 15.2 現況建物剖面圖以利檢視，原都審決議為不超過原建築物高度，而 3 公尺彈性係指屋突起翹高度，而非建築物可拉高之高度，此部分亦請補充設計剖面圖以利檢視。

(十五) 賴委員佩技

1. 未來權變選配係由財政局負責，請消防局及環保局之未來需求儘速簽報府核可，財政局始能納入未來權值選配之方向。

2. 環保局提出 50 個機車位需求，惟實施者於地下室劃設專屬空間，而非規劃在法定機車停車位，是否妥適，請實施者說明。

(十六) 簡委員伯殷

1. 本案將興建 15 樓住宅，惟圖面配置擁擠，留設之地面空間亦不甚寬闊，△F5-1 是否得以上限值提列，請各位委員參酌。

2. 本案建築結構設計良好，且僅有 15 樓高，請說明設置制震設備之必要性。

(十七) 鄭委員淳元

1. P. 2-16 頁資料仍使用 90 年公路容量手冊，請更新至 100 年版本。

2. P. 2-23 頁使用 99 年資料，依交通部部定評估應使用兩年內資料，請修正。

3. 衍生停車需求

(1) 本案設置零售業 21 戶，僅有一裝卸車位似有不足，請酌予增加，增加部分並需內部化於建築基地內自行滿足，不得設置於地面層或路邊。

(2) 一般事務所與消防局性質不同，不宜併同分析，應分別評估。另消防局之員工、公務、洽公需要之衍生需求亦應評估。

(3) 本案市府分回公營住宅 126 戶，但評估為無停車需求似不合理，請進一步分析需求。

(4) P. 3-7 表三、2-1 計畫分析並未表明時間，請敘明以符合內政部規定。

4. 車道尺寸及迴轉半徑是否適宜，請檢討。

(十八) 陳委員美珍

1. 本案更新前 33 戶，安置戶數 1 戶，是否為誤植？請釐清。
2. 本案同意比例如何？請說明。
3. 本案設置 130 組制震設備，提列每組 55 萬元，與過去審議案例有落差。
4. 本案有住宅店鋪事務所廟宇等多元使用，造價計算基礎皆不同，共同負擔應分開計算。

(十九) 邊主任委員泰明

蓬萊廟登記問題請實施者於核定後自擬可能之解決方案，向本府民政局及都發局洽詢協助。

(二十) 都市更新處

1. 圖 2-1 更新單元線不清楚。
2. 實施進度請依現況進度順推核定公告期程。
3. P.16-1 經常管理費之通知交屋日起，請刪除通知兩字。
4. 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. $\triangle F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予 1327.56 平方公尺 (法定容積 5%) 之獎勵額度。
2. $\triangle F4-2$ (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 原則同意給予 348.83 平方公尺 (法定容積 1.31%) 之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度，並請建管處依新工處意見於建照註記列管。
3. $\triangle F5-1$ (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 1990.06 平方公尺 (法定容積 7.5%) 之獎勵額度。
4. $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予 848.38 平方公尺 (法定容積 3.20%) 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. $\triangle F5-5$ (更新基地規模之獎勵容積) 同意給予 2230.30 平方公尺 (法定容積 8.40%) 之獎勵額度。
6. $\triangle F6$ (處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積) 原則同意給予

66.76平方公尺（法定容積0.25%）之獎勵額度；請實施者於核定前檢附違章建築戶之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. 本案於 102 年 8 月 22 日召開本市都市設計及開發許可審議會，配合前揭會議結論修正部分，請依都發局都市設計科意見修正。
2. 本府分回樓地板之建築設計調整，經環保局、消防局、都發局住宅企劃科表示符合規定後，予以同意。另請環保局及消防局儘速將使用需求簽報市府核定，以利財政局彙整需求辦理後續權值選配事宜。
3. 有關第 88 次審議會時，環保局表示本案地下停車間須提供 50 個機車位供公務使用，及請面德鄰公園之一樓空間應保留供環保局使用，經實施者說明，並經環保局表示無意見後，予以同意。
4. 一層平面作為環保局辦公室及義勇消防隊辦公室之公共開放空間留設寬度是否符合本市土地使用分區管制自治條例第 97 條之 6 規定，請依都發局規劃科意見檢討。
5. 有關本案一樓日常用品零售業空調主機設置位置、各層地下室是否設有回填土、B、C、D、E 棟特別安全梯及排煙室設置情形及雨遮、陽台、露台之格柵修正情形，請依建管處意見修正。
6. 台電配電室之設置位置第 88 次審議會版本置於東側人行步道上，現移至地下一層設置，經實施者說明係依台電預審意見修正後，予以同意。

（三）消防救災部分

本案消防救災活動空間之設置情形及檢討是否符合相關規定，請依消防局書面意見修正，並於核定前加會消防局確認圖面。

（四）財務計畫部分

1. 本案提列制震費用（75,075,000 元）、中空樓板（3,077,640 元）、Low-E 玻璃（20,876,240 元），請刪除。
2. 「拆除期間」之空污費用 2,840 元，請刪除。
3. 有關本案財務計畫提列之人事行政管理費（5%）、銷售管理費（6%）、風險管理費（12%）及共同負擔（44.73%）等之合理性，經實施者說明將刪除制震費用、中空樓版、Low-E 玻璃等特殊工法及空污費後，原則予以同意，其中共同負擔後續仍依權利變換及估價內容調整。
4. 有關本案 G 棟（宗祠）法定工程造價計算因子之修正情形、印花稅依契約提列等，請依財政局意見修正。

- (五) 本案無法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（民權西路184巷），請依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。
- (六) 本案事業計畫所載明之選配原則是否經所有權人認同，經實施者說明後，予以同意。
- (七) 2樓以上均價（455,533元/坪）之調整情形，經實施者說明後，予以同意。
- (八) 本案實施方式為權利變換，惟福德正神非為更新單元範圍內地主，有關權利變換如何登記，及蓬萊廟更新後是否得以辦理登記事宜，請於核定後參依地政局、民政局及都發局都市規劃科意見辦理後續。
- (九) 人民陳情部分
 本案尚有31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。
- (十) 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、「擬訂臺北市中正區南海段二小段 49-5 地號等 34 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 馮建穎 2321-5696#3026）

討論發言要點：

（一）財政部國有財產署北區分署（書面意見）

1. 第綜-1頁之單位及意見內容之修正後之本署名稱誤繕為「財政部國有財產局署」；本分署全名應為「財政部國有財產署北區分署」請實施者檢視機關名稱之正確性；第5-5頁圖5-1更新單元建築物套繪圖之內容中「南昌路二段」誤繕為「南昌街路二段」請實施者更正。
2. 另本案建築物規劃75戶汽車停車位92個、機車位81個致超建地下兩層，提列特殊工程包括「逆打工程」（未反應降低工時減少貸款期間）、「制震壁」費用及「鑽探費」、「外接水、電、瓦斯管線工程費用」、「地籍整理費用」皆以最高提列，致本案共同負擔比例仍高達40.47%，爰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。

（二）財政局（公有土地管理機關）

1. P. 3-1選配原則(三)各住戶依照個人意願選擇更新後2樓至10樓住宅單元一節限縮地主權益，請刪除。

2. 更新前測量費應檢附合約影本，本案僅檢附報價單，請補正。
3. P.16-2管理維護計畫原則第二點(五)「...為有效管理服務及如期繳納公共水電費用等起見，每戶應預繳一定金額為管理周轉基金」一節，請修正為「為有效管理服務以及如期繳納公共水電費用等起見，住戶應依管理委員會開立請款單如期繳納。」
4. 有關本案事業計畫P.14-10、P.14-11所述南昌路二段71巷10弄6號及臨8號、羅斯福路二段48巷10號、南昌路二段71巷2號違章建築物所有權人與本局有租約關係，故無法認定為占有他人土地舊有違章建築一節，查實施者前函詢本局經管同小段117、119、120、125、126、127、127-4地號等7筆市有土地上之房屋是否先占用後承租，案經本局102年7月4日北市財管字第10230957100號函復表示同小段117、119、120、125、126、127地號等6筆市有土地上承租戶皆符合民國82年7月21日前占建房屋，已繳納占用期間之使用補償金，並依規定辦竣承租在案。另同小段127-4地號現況空置未出租。故該等建築物是否無法認定為占有他人土地舊有違章建築物，仍請實施者釐清。
5. 本案人事行政、銷售、風險等管理費用分別調降0.2%，惟共同負擔比例仍高達40.47%，仍請實施者酌予調降，並提請審議會討論。

(三) 建築管理工程處 李幹事彧

P.11-8與P.11-11圖示反射鏡位置與警示燈位之位置不一致，以及本案是否依本市都市更新自治條例第18條後半檢討商業區後院深度比，經實施者說明後，無意見。

(四) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

救災活動空間範圍內應能承受本市現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量(即75噸)，本案三處救災活動空間皆部分開挖地下室，應予以補強並由專業技師簽證認可。(P.12-3)

(五) 財政局 朱幹事大成

1. 本案業於拆遷補償費扣除拆除費用，爰共同負擔費用依規定應不予提列拆除費用。
2. 本案分別提列逆打工法及制震壁工程費用合計39,577,985元，考量本案係興建地下四層、地上15層之RC造建物，是否合理及必要，建請審議會審決。
3. 另本案倘同意實施者提列逆打工法費用，考量該工法得縮短工期，建請實施者計算貸款利息之貸款期間縮短為2.5年，以合理反應該工法之效益。

（六）賴委員佩技

1. 共同負擔修正後為40.07%仍有偏高情形，另人事行政管理費調降至4.5%及銷售管理費仍建議酌以調降。
2. 現金流量表之出售折價抵付共同負擔房地價值收入項目列在交屋期間，但銷售管理費在7到9個月就開始提列，應請配合修正一致。

決議：

（一）建築容積獎勵部分

1. △F3(更新時程獎勵)同意給予344.96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）同意給予492.80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)原則同意給予501.36平方公尺（法定容積10.17%）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. △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206.38平方公尺（法定容積4.19%）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. P.11-8與P.11-11圖示反射鏡位置與警示燈位置，經實施者說明後，予以同意。
2. 本案是否業依本市都市更新自治條例第18條後段檢討商業區後院深度比，經實施者說明後，予以同意。
3. 因實施者提列△F6導致修正建築設計，經實施者說明後，建管處及委員表示無意見，予以同意。

（三）消防救災部分

請依消防局書面意見修正。

（四）財務計畫部分

1. 逆打工法及制震壁工程同意提列，後續仍請依合約辦理，並反映在更

新後房價。

2. 貸款期限請下修至30個月，另人事行政管理費調降至4.5%，銷售管理費調整為5.5%，請配合修正。
3. 本案其他土地改良物補償費用、貸款利息、共同負擔、稅捐等問題，請實施者依財政局及財政部國有財產署北區分署意見修正後，予以同意。

(五) 人民陳情部分

本案尚有11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。

- (六) 同意本案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慶段二小段6地號等44筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及審議程序討論案（承辦人：事業科 張正 2321-5696#3043）

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署北區分署(書面意見)

本次會議係為本案更新單元範圍調整變更建築設計之辦理及審議程序提請討論，因審議程序係主管機關權責，故本分署原則尊重審議結果，惟變更建築設計等相關內容不得侵害所有權人之權益。

(二) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

本案討論事項未涉及消防車輛救災動線及救災活動空間，無意見。

(三) 交通局 李幹事慧(書面意見)

1. 交通部分

- (1)請補充最近年周邊公有停車場平均車位使用率資料。
- (2)報告書P.3-10基地衍生停車需求分析有關事務所部分，引用P.3-4引用表3.1-3銓達企業大樓調查資料，請補充調查時間。
- (3)報告書P.3-10基地衍生停車需求分析有關零售業部分，請將顧客及員工之停車需求納入考量。
- (4)基地開發衍生之停車需求及裝卸貨應自行滿足並採內部化處理，並請相關規約等文件內註明：「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，不得要求開放基地路邊開放停

車或裝卸貨，以免影響外部交通」。

- (5) 本案停車空間請檢討是否依建築技術規則建築設計施工編之規定辦理。
- (6) 東基地停車場坡道有多處曲率變換，請加強相關安全警示措施。
- (7) 請補充標示西基地停車場車道寬度。
- (8) 請將基地周邊申請中、近期核備、近期取得建照、使照且申請停獎之建案，併同檢視基地周邊未來停車供需變化。
- (9) 請檢討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。
- (10) 請補充本案停車場限高，檢討其是否可供裝卸貨車輛進出。
- (11) 建議增設自行車停車空間。
- (12) 獎停人行動線(場內及場外)均應有明確引導標示。
- (13) 請增設剩餘車位顯示系統，顯示內容應包含所有開放供公眾使用之汽機車使用狀況，並落實開放民眾臨停使用。
- (14) 請補充說明停獎機車之車位數。

(四) 何委員芳子

- 1. 對於 45 地號今日到場陳情人表示參與本案更新，請實施者回應說明。
- 2. 請問實施者係欲就範圍調整衍生相關權利變動者，取得其同意；或就調整後範圍內全部所有權人，取得其同意。

(五) 簡委員伯殷

本案前經第 151 次審議會同意調整更新單元範圍，及實施者重行取得調整後範圍內私有土地及合法建物所有有權人 100%同意並辦理說明會，則不需再重新辦理公展。若無法重行取得前揭 100%同意，則可能涉及重新公展程序等問題。

(六) 張委員立立

請問實施者剛才說明中提及的保障權利，所指為何？一般而言，房地產除了權利價值外，還涉及位置、開窗(門)等所有權人對房屋要求的主觀意識。

決議：

建議實施者保持溝通，本案維持第 151 次審議會決議。

柒、散會