

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 157 次會議紀錄

103 年 4 月 10 日府都新字第 10330656000 號函會議記錄

壹、時間：民國 103 年 2 月 24 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、臨時報告案

- 一、「臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審議原則」（承辦人：事業科 徐韻涵 23215696#3089）

決議：請更新處依照委員意見修正文字後再提會報告。

- 二、「協助開闢計畫道路都市更新容積獎勵（△F4-2）」審議原則案（承辦人：事業科 洪敬哲 2321-5696#3035）

決議：洽悉備查。

陸、討論提案

- 一、「擬訂臺北市中正區臨沂段三小段 370 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 林可睿 2321-5696#2954）

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）

本案更新範圍本署經管同小段 138、2662 建號 2 筆存記建物，實施者據以辦理爭取臺北好好看容積獎勵，故對本案容積獎勵有貢獻，仍請大會審查同意本案增列該 2 筆存記建物之相關補償，並責成實施者辦理。

- （二）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

消防車輛救災動線及救災活動空間部分，無修正意見。

- （三）文化局 林幹事舒華（書面意見）

1. 基地內無已公告登錄之古蹟或歷史建築。
2. 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，開發單位已將相關樹籍資料提送本局，所提供數據，

尚無已達「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，本局無意見，業已於103年1月15日北市文化四字第10330868200號函覆申請單位，請申請單位將本局函覆內容納入計畫書中。

(四) 建築管理工程處 李幹事彧

有關捷運安全審查部分，在申請建照時，將會辦捷運局協助檢核地下室開挖安全部分。

(五) 都市發展局 都市設計科 林幹事玄理

1. 本案前經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會第374、377次委員會議審議決議為修正後通過，查書件內容尚符上開委員會決議事項。
2. 本案倘經都更委員會審議通過，後續請依規定儘速提送本局辦理都審核定事宜。

(六) 都市發展局 都市規劃科 楊幹事智盛

本案使用分區係屬商三(特)，是否有依都市計畫規劃旨意及審議會審議原則檢討修正，經實施者說明後，予以同意。

(七) 簡委員伯殷

目前圖面無法辨識本案一樓一般零售業2空調設置位置，請重新檢核，避免產生外部性。

(八) 張委員吉宏

1. 本案基地下方有捷運線通過，建議設計施工時需會同捷運局。
2. 本案建物兩側靠近土地境界線，需考量連續壁、外牆磁磚之施工困難。

(九) 潘委員玉女

1. 本案安置原住戶的戶數數量，請實施者說明。
2. 本案原有公有土地及建物是否為土地與建物一同標售，請財政部國有財產署北區分署說明。

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302.97平方公尺(法定容積6.00%)之獎勵額度。
2. $\triangle F5-1$ (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346.44平方公尺(法定容積6.86%)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223.53平方公尺(法定容積4.43%)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. 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216.84平方公尺(法定容積4.29%)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. 本案依本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會第374、377次委員會議審議決議之修正情形，經實施者說明後，請依都市發展局都市設計科意見辦理後續。
2. 本案使用分區係屬商三(特)，是否有依都市計畫規劃旨意及審議會審議原則檢討修正情形，經實施者說明後，予以同意。
3. 本案一樓一般零售業2空調設置位置，請依委員意見修正，並請都市更新處協助檢核，避免產生外部性。
4. 本案捷運安全及鄰近境界線部分相關事宜，請依建管處意見辦理。

(三) 本案範圍內是否涉及樹保事宜，請實施者將文化局103年1月15日北市文化四字第10330868200號函覆內容納入計畫書中。

(四) 本案原有公有土地及建物，經確認土地與建物一同標售，並由本案實施者得標取得所有權，並申請臺北好好看系列二獎勵，故經大會決議本案實施者無須提列補償費用予國產署，後續依都市發展局審查結果辦理。

(五) 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。實施者應切結於申領使用執照前完成掛設成果告示牌。

二、「擬訂臺北市大安區瑞安段三小段 320 地號等 11 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 2321-5696#2956)

討論發言要點：

(一) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

消防車輛救災動線及救災活動空間部分，無修正意見。

(二) 建築管理工程處 李幹事彧

1. 建築物高度部分，依照建築技術規則建築設計施工編所訂的建物高度定義，是從基地地面計量至建築物最高部分之垂直高度。最高之高度是不計入屋頂突出物或斜屋頂的最高部分。故本案從基地地面至最高部分之垂直高度是 41.55 公尺，這 41.55 公尺是不計入屋突 9 公尺的，本案符合規定。
2. 有關前院、後院、側院的部分，本案面臨兩條 6 公尺道路，實施者檢討規定時可任選其一作為其面前道路。後院檢討時有依照 88 年案例彙編，建築基地的後院基地線臨接建築線，可以用容積率/建蔽率 $\times 3$ 的公式抬高後院比之檢討，本案符合規定。
3. 本建物係位於住宅區，需依建築技術規則第 23 條第 2 項規定檢討北向日照，建築物高度部分依更新條例可檢討 1:5 高度限制，但 1:5 高度限制不另外受其他土管規定之高度限制，另建築技術規則第 162 條至 164 條規定，3.6:1 道路陰影檢討亦為高度管制一部分，請實施者補充說明 3.6:1 之道路陰影檢討及北向日照。
4. 有關開挖率的部分，因本案建物為 42 公尺未達高層建築之規範，故沒有開挖率之限制。

(三) 都市發展局都市設計科 林幹事玄理

有關都市設計部分，經查本案基地非屬都市計畫規定之都市設計審議範圍，其送審案件係依照設置辦法所規定之容移規模，因本案送出基地是屬於大稻埕容移，如果接受基地達到法定容積的 20% 且超過 1,000 m^2 才需要送都市設計審議，經檢視本案非屬此規模，故無須提送都市設計審議。另有關接受基地需超過 1,000 m^2 的規定，係屬於都市計畫容移許可條件之規定，本案適用大稻埕容移相關規定，故無接受基地需 1,000 m^2 之限制。

(四) 都市更新處企劃科

本案大稻埕容積移轉作業皆符合相關規定。

(五) 都市發展局都市規劃科 楊幹事智盛

目前正在做大稻埕容移規範之統整，關於容移接受基地未來如何檢討相關規定，會將主席意見納入考量。

(六) 張委員吉宏

依都市更新建築容積獎勵辦法第 13 條規定，容積率不要超過 1.5 倍，係希望容積不要無限增加，而是適度增加，請按照這個辦法來辦理。至於建築線之合理性，後續請實施者再多方面考量。

(七) 詹委員勳敏

抗議陳情大都是鄰地的協調，程序方面已經過 2 次自辦及 1 次公辦，是否有部分人沒有通知的狀況，所以表達意見今天才知道。都更處在公辦協調的地方跟他們說明，屆時我們再看看有沒有必要再做一次協調。

(八) 陳委員美珍

1. 本案基地為 5 百多平方公尺，是個受限的基地規模，因此容移申請的妥適性有檢討的空間。
2. 鄰地協調過去這麼多次，到底協調過程為何，也有再探討的空間。規劃單位提到的協助鄰地去做另案專業協助，或是如何做才是對這個案子是最合適的方式，以及本案基地對週遭環境衝擊的合理性，都需再經委員會檢討。

(九) 何委員芳子

1. 由於基地較小，在設計上與南側鄰地間距離較近，在無太大設計調整空間之情況下，開發量體的確容易造成影響，且本案申請的容積獎勵已經超過 1.8 倍以上，因此建議△F 5-1 不宜給予上限 10% 獎勵。
2. 有關開挖地下三層部分，B1 高度 4.7 公尺，B3 為 2.9 公尺，但 B3 部分卻是做機械式停車，是否能夠減少車位以降低開挖的深度？法定的停車標準是 25 戶，那本案只有 23 戶，但實設卻做到 37 戶，假如可減少車位數以縮小開挖率，對於整體安全或透水將有幫助。
3. 鄰地協調部分，建議實施者可考量併同南側基地為一更新單元後進行建築設計，再與鄰地協調。

(十) 張委員立立

容積移轉部分，接收基地亦考量容受力，容受力若已緊繃，那移入的容積看能不能再移到另一個基地。建請主管機關說明容積的相關法令規定。

(十一) 簡委員伯殷

基地較大其規劃設計也比較好，雖然鄰地有意願納入，但鄰地是 7 樓及 4 樓的老舊公寓，而本案是 1、2 樓的違章建築，以過去經驗，兩者要併案處理的難度極高。因此實施者願意把鄰地另成方案的規劃提出，讓鄰地住戶了解都更後規劃，個人認為分案辦理是適合本案之處理方

式。至於本案容積移轉量及容積獎勵的問題，後續由大會討論決議。

(十二) 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. 請保持計畫書圖清晰可辨。

決議：

(一) 建築容積獎勵部分

1. △F5-1環境貢獻度是考慮與周邊環境及鄰地調和，目前許多鄰地地主對本案提出陳情意見，故本案後續針對△F5-1之獎勵額度將視實施者檢討情形後審慎考量。
2. 針對本案容積移轉部分請都市發展局就相關規定與地區之容受力再予評估，於下次提會時說明作為審議之參考。

(二) 針對陳情人所提之日照權、鄰損、鄰棟間隔、空調位置及規劃設計等意見，請實施者再詳予檢討並妥與陳請人說明；另本案停車空間是否配合建築量體修正，請實施者一併檢討。

(三) 陳情人希望納入本案併同都更，請實施者評估納入之合理性及可行性，並再與陳情人溝通協調後，併同委員及幹事意見檢討修正後再提會審議。

三、李宗陽 君申請自行劃定「臺北市松山區民生段 117 地號等 1 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 黃筱晏 2321-5696#2935）

討論發言要點：

(一) 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。

(二) 鄭委員淳元

本案更新單元之規劃構想似較含糊，考量基地北側及東側均係面臨 6 公尺計畫道路，建議除應退縮 2 公尺無遮簷人行步道，並與道路順平處理外，應再退縮 2 公尺作為人行空間。

(三) 張委員立立

本案更新單元係位於民生東路新社區範圍內，因屬特定專用區，後續辦理更新事業時，應依相關規定辦理。另臺北市政府都市發展局現刻就民生東路新社區研擬地區特性及都市紋理處理原則，亦應一併依循。

(四) 何委員芳子

有關民生東路新社區地區特性及都市紋理處理原則之研擬，建請臺北市政府都市發展局加速辦理，以避免緩不濟急。

(五) 簡委員伯殷

本案更新單元面積僅 601 平方公尺，考量其基地面寬等條件，倘欲退縮留設較寬之無遮簷人行步道，則恐致未來空間規劃設計較為困難。

決議：本案照案通過。

四、陳泰沛、王月瑩 君申請「變更臺北市大同區延平段一小段 608 地號等 23 筆土地為同小段 575 地號等 45 筆土地更新單元」都市更新審議案(承辦人：企劃科 施伊柔 2321-5696#2827)

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署北區分署

針對西側計畫道路開闢部分無意見。

(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) 林副主任委員崇傑

提醒申請單位須保留該地方文化傳統、既有產業的風貌。

(四) 何委員芳子

本計畫道路權屬為國有地，僅有地面上違章建戶占用問題，另實施者願意配合處理，希望新工處召開會議協調。

(五) 工務局新建工程處 陳幹事家邦

有關該路段若由新工處辦理時，需以完整街廓方式辦理以符合公平原則故涉及私地徵收作業，將需併各界建議案共八百餘項道路依重要性排序檢討。另循預算程序編列預算需先經本府年度概算複評小組複評通過，再經本府召會研商通過後方可送臺北市議會審議，並俟審議通過後始能納入下年度預算執行，其中不確定因素甚多，且曾有案例因徵收土地位址位於更新單元旁邊，於本市議會審查時議會認為宜由實施者協助處理致將該筆預算刪除，故建請實施者審慎考量或自行處理。

(六) 張委員吉宏

建議將歸綏公園併入自行申請劃定更新單元範圍內。

(七) 都市更新處

協助完全開闢計畫道路寬度是否達6公尺以上請申請單位說明？

(八) 申請單位

1. 願意協助完全開闢道路達計畫寬度6公尺以上，並負擔相關拆遷補償費用，希望新工處協助召開道路上違建戶占用排除協調會。
2. 有關歸綏公園是否納入本單元部分，於整合過程業已協調，並該公園已開闢完成且具整體開發計畫，故未納入。

決議：本案照案通過。

五、「擬訂臺北市中山區正義段二小段 10 地號等 2 筆土地（聯合大樓）都市更新整建維護事業計畫案」都市更新審議案（承辦人：工程科 陳光潔 2321-5696#2821）

討論發言要點：

(一) 邊主任委員泰明

1. 上次提案所提之廣告占據面積過大，本次未見修正，僅減少橫幅部分廣告，對於整建維護的示範並無助益。
2. 本案如有意願繼續申請整建維護補助經費，需於審議會做出承諾，於事業計畫執行期間，禁止所有廣告設置。否則整建維護經費補助立面修繕之於本案毫無成效，僅浪費公帑。

(二) 林副主任委員崇傑

1. 本案上次委員會真正的問題仍未清楚交代。本案事業計畫於申請時載明處理整幢建物立面；然前次審議會，本案違章建築部分之處理，交代不清。今日重新提案審議，仍未見建築物背面以及屋頂違章建築部分之處理方式說明。
2. 前次提案委員會要求檢討本案招牌廣告物事項，包含懸掛式跟張貼式廣告位置，以及側面及頂樓招牌，本次審議申請單位仍未處理。依簡報資料來看，本案擬設置之廣告數量及其出租金額，似不需整維經費補助，即可支付全數外牆修繕工程。
3. 整維補助基於對於都市景觀、公共安全等將既有違建處理，故整面大

樓附掛廣告物都不屬補助事項。未來本案向建管處申請招牌廣告物許可，都不應列入更新處整建維護補助範圍。

4. 依審議會通案決議，立面每平方公尺單價補助不得超過3,500元，本案之財務計畫採單項累加，已踰越審議會決議之單價。建請本案修正後再提審議會審議。

（三）劉委員明滄

整建維護的建物外觀計畫應有創意，不僅只是拆除違建、更新立面。倘受補助之建物，於更新後再繼續設置招牌廣物，整建維護對於都市更新的改善與助益，實難呈現。

（四）都市更新處

1. 事業計畫書第二次審議會版本需勘正事項：

- (1) 未檢附審議資料表。
- (2) 送審文件資料中檢附「申請書」、「切結書」及「委託書」請檢附正本並用印。
- (3) P. 29更新單元地籍套繪圖錯誤，請更正。
- (4) P. 97實施進度應更新。

2. 計畫書內常見錯別字，仍請實施者自行檢視修正。

決議：

（一）建築規劃設計部分

本案關於廣告招牌及違章建築部分，請修正後再提審議會審議。

（二）財務計畫部分

請實施者依審議會通案決議（立面每平方公尺單價不得超過 3,500 元），修正財務計畫後再提審議會審議。

（三）人民陳情部分

本案尚有1位所有權人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通協調。

- （四）本案都市更新事業計畫請實施者依委員及幹事意見檢討修正後，再重新提審議會審議。

六、「變更（第二次）臺北市南港區中南段二小段 862 地號土地都市更新權利變換計畫案及釐正權利變換結果圖冊」所有權人異議審議核復案（承辦人：事業科 羅鈞懷 2321-5696#3041）

本案討論前，陳委員美珍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）

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。

（二）簡委員伯殷

1. 本案估價基準日在 97 年，近年來房價確有成長，惟都市更新之估價有其規定，不會受現況房市漲跌而影響本案報核日之估價。
2. 有關異議人所提估價不合理的部分，因本案全體所有權人係持分同一筆地號，更新前評估地價高低，並不影響所有權人的權益。另有關風險管理費以及銷售管理費的部分，依同意住戶代表所陳，因為他們有自行出資，而異議人基於種種因素並沒有自行出資，故異議人並未負擔風險，差異在此。若異議人現在是要求分配與出資住戶一樣，那就不是很公平。
3. 依照兩造於財團法人臺北市都市更新推動中心異議核復協調會議之會議紀錄，財團法人臺北市都市更新推動中心並未介入雙方協調過程，僅提供法令規定說明供異議人參考。
4. 本案於原核定計畫階段，異議人亦曾提過相同異議，依之前審議會決議維持原核定內容在案，請異議人說明是否尚有其他不同之異議事項。

（三）脫委員宗華

1. 無論住戶是否同意都市更新，住戶應該都要參與各種會議，才能了解更新案並適時表達意見。而本案不同意戶因未積極參與，致影響自身權益。
2. 依照異議人異議事項有關與前建商訴訟部分，及實施者回應說明，已非都市更新問題，係涉及法律層級，異議人之異議事項無法在審議會處理，建議尋求司法途徑辦理。

（四）何委員芳子

1. 本案 6 位不同意住戶早期未積極參與都市更新，後續辦理信託亦未參

與，而其他同意參與都市更新的住戶，除辦理信託外還自行籌措資金，故本案 6 位未出資住戶與其他出資住戶可分得更新後的坪數當然也有所差異。

2. 有關異議人質疑估價是否合理，本案原核定計畫已於 99 年 6 月核定實施，依當時評價基準日到現在已有三、四年，房地產市場確有不同，惟本案之評價基準日為報核當日，與現今房價不同。
3. 其他異議事項如原簽署合建契約問題已非屬審議會討論範圍，建議異議人另循其他途徑辦理。

決議：

- (一) 本次審議決議為維持原核定計畫內容，後續請依程序辦理核復事宜。
- (二) 另有關異議人其他異議事項，非屬臺北市都市更新及爭議處理審議會處理範圍，建請異議人另循司法程序辦理。

七、「擬訂臺北市信義區犁和段二小段 125 地號等 16 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 蘇宇祉 2321-5696#3048）

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署北區分署(公有地機關)

1. 本案更新範圍內本署經營之同段 125、155 地號 2 筆國有土地，使用分區為第三種住宅區，面積合計 342 平方公尺，占更新單元總面積 2115 平方公尺之比例為 16.17%，未符「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（以下簡稱處理原則）第 3 點第 2 項之本分署得研提主導都市更新之規定。因本案採權利變換方式實施，依處理原則第 7 點第 2 項規定，得於都市更新事業計畫核定後，依都市更新條例第 27 條第 3 項第 4 款（5 款）規定讓售予實施者。惟依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」（以下簡稱注意事項）第 11 點規定略以，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。請責成實施者完整載明上述國有土地處理方式。
2. 本案容積獎勵達 37.04%，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，亦請秉權審議實施者申請容積獎勵比例之必要性及合理。
3. 本案共同負擔費用之營建費用項目未附相關契約及材料工法之說明，

請責成實施者說明所採用之材料、工法及設備，並補附相關本項費用之廠商契約證明，並秉權審議其必要性及合理性。

4. 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。因本署國有房地均依預算程序辦理，其處分收入均解繳國庫，依財政部臺北國稅局 103 年 2 月 6 日財北國稅審四字第 1030000673 號函釋，建築物亦免徵營業稅，且換出土地價格應等同不含營業稅之建物價格，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；並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詳列明細。
5. 本案貸款期間為 3.6 年，高於通案審議之 36 個月，請秉權審議合理性及必要性。
6. 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%）、風險管理費（12.5%）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」【99 年 12 月】上限提列，導致本案共同負擔比例達 39.39% 偏高而顯不合理。
7. 尤以本案國有土地比例高達 16.17%，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。爰請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）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

1. 內政部 102 年 7 月 22 日以台內營字第 1020807424 號函修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，並自即日生效，本案應依修正後之指導原則規劃消防車輛救災動線及救災活動空間。
2. 基地東北及東南側皆為角地，請依前述指導原則第一點第三款檢討消防車轉彎截角，另請參閱本市建築管理處 94 年 9 月 13 日北市工建字第 09453980700 號函；另請將應留設空間標示於圖面。（P.12-3）
3. 本案建物四面臨道路，請於圖面標示四面各處之緊急進口、其替代窗戶或開口位置，（請以紅框標示），並於前述開口水平距離 11 公尺範圍內規劃救災活動空間。

4. 基地北側 2 處寬 8 公尺、長 20 公尺救災活動空間劃設於鄰地，不符規定。
5. 基地東側及南側寬 8 公尺、長 20 公尺救災活動空間範圍內有植栽，不符規定。

決議：本案本次會議未及討論，將順延至下次審議會審議。

- 八、「擬訂臺北市信義區祥和段三小段 486-4 地號等 2 筆土地及祥和段四小段 78 地號等 9 筆土地都市更新事業概要案」，涉國防部政治作戰局表達已另辦理公辦都市更新審議案（承辦人：事業科 蘇宇社 2321-5696#3048）

討論發言要點：

- （一）財政部國有財產署北區分署（公有地機關）

本案討論事項非本分署權責，原則尊重會議決議結果。

- （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。

決議：本案本次會議未及討論，將順延至下次審議會審議。

- 九、「擬訂臺北市北投區立農段五小段 374-1 地號等 44 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 文翊璋 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）

1. 依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」（以下簡稱注意事項）第 16 點規定，以權利變換方式實施之都市更新事業範圍內國有公共設施用地，非屬都市更新條例第 30 條第 1 項規定應共同負擔之 7 項公共設施用地者，除經優先指配者外，按更新後應分配權利價值領取更新後權利金或以分回更新後房、地方式參與。依案附事業計畫書內之更新單元地籍套繪圖等圖籍資料（P. 2-3、P. 5-15、P. 5-20）所示，本署經管同小段 469-1 地號土地地上有占建情事，並載明計畫道路上 5 戶建物之拆遷補償費為新台幣 605 萬 9,749 元（P. 8-5、P. 10-3），惟實施者卻於事業計畫書 P. 8-1、P. 20-1 登載該 469-1 地號土地現況作道路使用，依規定得抵充使用。因該 469-1 地號現況非作道路供公眾通行，非屬內政部 102 年 3 月 14 日內授營更字第 1020802234 號函送 102 年 3 月 8 日研商更新單元範圍內公有道路用地依都市更新條例第 30 條規定抵充執行疑義會議結論（一）所載可納入抵充之公有道路，應依上述注意事項規定，按更新後應分配權利價值領取更新後權利金，請責成實施者將該 469-1 地號國有土地處理方式完整載明於事業計畫書正文適當章節並刪除 P. 8-1、P. 20-1 所載得抵充使用之文

字。

2. 本案規劃 132 戶房屋單元，卻設置 210 個汽車停車位、185 個機車位，致地下超建 2 層，增加營建費用，請秉權審議是否可調整設計減少超建地下樓層。
3. 本案容積獎勵（不含增設公用停車空間容積獎勵）達 53.85%，並申請△F4-2 協助開闢或管理維護毗鄰基地都市計畫公共設施容積獎勵 15%（事業計畫書 P.10-2），請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，亦請秉權審議實施者申請容積獎勵比例之必要性及合理性。
4. 內部及外部裝修工程費（各提列 9,966 萬 5,873 元及 1 億 0,136 萬 0,511 元）占結構體工程費（2 億 7,749 萬 6,905 元）比例各為 35.92%、36.53%，顯然過高，請責成實施者說明其詳細工項、材料、施工方法及單價分析，並秉權審議其必要性及合理性。
5. 本案共同負擔除上述費用過高外，並提列之人事行政管理費（5%）、銷售管理費（6%）、風險管理費（12%）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」【99 年 12 月】上限提列，導致本案共同負擔比例達 44.69% 偏高而顯不合理，請秉權審議及責成實施者檢討，調低共同負擔費用提列，以符合理性與必要性。
6. 財政部國有財產局業於 102 年 1 月 1 日因應組織改造計畫更名為財政部國有財產署，請責成實施者修正事業計畫書內相關章節（P.5-14 表 5-3 等），並更正事業計畫書拾參、一、（二）及貳拾、一所載之本分署機關全銜（P.13-1、P.20-1），以符實際。

（二）交通局 李幹事慧（書面意見）

1. 事業計畫部分

- （1）本案基地位於捷運唹哩岸站半徑 200 公尺範圍內，建議不適用停獎要點。
- （2）未設置停獎車輛獨立出入口。
- （3）本案若經委員會核定通過設置停獎車位，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，並於停車場出入口設置剩餘汽機車位數顯示設備，並依規定格式上傳即時車位資訊提供停管處資訊中心電腦系統介接，以落實對外臨停使用。
- （4）停獎身障車位請設置於鄰近停獎專用電梯旁。

(5)建議基地內增設自行車停放空間。

2. 交通影響評估部分意見

- (1)調查範圍內引用之本市停管處停車供需調查資料未呈現建物附設停車空間資料，以致停車需供比數據偏高，請補充修正。
- (2)P. 4-9 表 4-10「累積」欄位請以該時段最大車輛需求量計算(即不應減去「離開」數量)。
- (3)本案設置 10 戶商業空間，請檢討設置貨車裝卸貨格位之需求，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」。
- (4)請補充說明基地週邊及臨近街廓人行道寬度及是否可配置自行車道或人車共道可行性。
- (5)請於平面圖標示建築物汽機車出入口與路口距離。
- (6)建築技術規則建築設計施工編 60、61 條規定已於 102 年 7 月 1 日修正施行，請檢討本案停車空間之規劃配置是否符合上開規定辦理。
- (7)請補充說明基地周邊申請中、近期核備、近期取得建照、使照且申請停獎之建案。

(三) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

消防車輛救災動線及救災活動空間部分，無修正意見。

決議：本案本次會議未及討論，將順延至下次審議會審議。

十、「擬訂臺北市信義區虎林段四小段 310 地號等 34 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 張正 2321-5696#3043)

討論發言要點：

(一) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

計畫 P. 12-4 載明本案已於南側 6 公尺計畫道路及西側 8 公尺計畫道路設置雲梯車操作空間，惟查圖 12-2，2 處寬 8 公尺、長 20 公尺之救災活動空間已調整至基地北側，請修正。

(二) 交通局 李幹事慧(書面意見)

1. 事業計畫部分

(1)已修正無意見。

決議：本案本次會議未及討論，將順延至下次審議會審議。

柒、散會