

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 158 次會議紀錄

103 年 4 月 11 日府都新字第 10330656200 號函會議記錄

壹、時間：民國 103 年 3 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（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：修正後通過。

二、籌組事業概要專案小組審議報告案（承辦人：事業科 吳敏瑄 23215696#3033）

決議：請承辦單位協助儘速調查委員時間後，由何委員、脫委員分別擔任召集人組成專案小組審議，併同邀請各幹事出席表示意見，專案小組審議通過者提請審議會報告確認，倘由專案小組審議認為有必要再行討論者，後續提請審議會討論審議。

陸、報告事項

一、確認第 153 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）

決議：洽悉備查。

二、「本市都市更新整建維護規劃設計及實施經費補助案之通案審查機制」（承辦人：工程科 史文成 2321-5696#2822）

決議：本案同意通過，請承辦科函發通告，爾後擬申請中低樓層建築物方案之增設電梯項目者，均須提列 3 家以上之廠商工程估價單，並於事業計畫之財務計畫中詳述工程預算項目。

三、「公告受理 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暨審查原則」（承辦人：工程科 史文成 2321-5696#2822）

討論發言要點：

（一）何委員芳子

1. 以往審議會並無強制要求參與整建維護事業之建築物配合拆除違章建築，

倘若配合拆除違建者，審議會則給予額外補助。建議自本年度起，申請整建維護補助之新案件，應要求每一申請案配合拆除舊有違章建築，並由大會做成通案決議。

2. 願意配合拆除違建之申請案件，審議會可於補助額度獎勵。願意配合拆除全數舊有違章建築者，審議會可給予補助金額45%的上限額度；倘申請案未清理全數既有違章建築者，應視情況降低補助額度。

## (二) 劉委員明滄

1. 申請方案一中低樓層建築，以前並無要求成立管理委員會，今年改成要求七層樓以下設有管理委員會的合法建築物。一般四、五層樓公寓很少有管理委員會，缺少電梯的公寓卻很多，需考量將「成立管理委員會」列為必要條件的實際面。
2. 大部分申請方案一的申請主要項目為增設電梯，以往增設電梯方案要求需一樓住戶同意，這是為了申請執照需要土地同意書。今年度公告並無此項要求，雖然都更是以多數決做決定，但無此要求，日後執行事業計畫遇到一樓不同意，恐無法執行計畫。此部分建請市府考慮。
3. 103年度之中低樓層方案的附件1，補助資格第4點所列：「合法建築物之現況住宅使用樓地板面積及戶數達總樓地板面積及戶數1/2以上」，應將「及」改為「或」。如果同時要求住宅戶數以及總樓地板面積均需達1/2以上是否太過嚴苛？兩項應擇一即可。

## (三) 張委員吉宏

1. 針對日後維護管理計畫部分，因為此類型案件改成補助公寓，如果沒有管理組織的申請案，日後難以進行監控與事業計畫明確執行之監督。
2. 整建維護缺乏罰則，無法有效規範實施計畫單位依事業計畫執行，亦難保日後民眾使用行為，建議於公告表明罰則事項。

決議：

- (一) 附件1之補助資格第4點所列：「合法建築物之現況住宅使用樓地板面積及戶數達總樓地板面積及戶數1/2以上」，將「及」改為「或」。
- (二) 拆除舊有違章建築部分之補助額度獎勵，日後以個案交由審議會審定，然未配合拆除舊有違章建築之申請案，補助額度應降為30%以下。
- (三) 本案修正後通過，公告應修正之文字敘述，授權更新處處理。

## 柒、討論提案

## 一、「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（公有土地管理機關）

1. 本案更新範圍內本署經管之同段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並詳列明細。

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。

#### （三）財政局 楊幹事蜀娟

建議將同意納入更新的函放入計畫書附錄。

#### （四）都市發展局都市設計科 林幹事玄理

B棟南側留設人行道僅留2公尺並設置喬木，建議增加人行道寬度達行人通行淨寬2公尺為原則。

#### （五）林副主任委員崇傑

1. 請將公有地地主意見一併納入參考。
2. 基地東側的人行道建議補足8公尺，將來做實質設計時請檢討。

(六) 鄭委員淳元

1. 圖示不清楚(P.10-15)。
2. 人行道及步行空間要再退4公尺，不延續部分還要再標示清楚。

(七) 劉委員明滄

1. 套繪圖(P.5-13)上的劃定單元，有一塊黃色的保留地，有可能是法定保留或自願保留，因劃定單元協調不一定是畸零地協調，之後申請建照可能有問題，請先釐清。
2. 配置圖(P.10-8)高層緩衝空間塞滿整個建築物出入口，提醒注意。
3. 機械停車位(P.10-17)，請表示清楚。

(八) 脫委員宗華

有關退縮道路的獎勵，要再確定。(P.10-5)

決議：

(一) 更新單元範圍之合理性

本案係由土地及合法建築物所有權人申請自行劃定更新單元，並經本府102年3月11日核准在案，有關本案更新單元與周邊環境之串聯情形，經申請單位說明後，予以同意。

(二) 本案防災與避難計畫是否符合相關規定，經申請單位說明，請依消防局意見修正。

(三) 本案140地號為臺北市政府財政局經營之公有土地，有關其參與都市更新之情形，經申請單位說明，請依財政局表示意見修正。

(四) 本案125、155地號為中華民國財政部國有財產署經營之公有土地，有關其參與都市更新之情形，經申請單位說明，請依公有土地機關意見修正。

(五) 後續事業計畫應處理事項

1. 本案建築規劃設計擬A棟地上18層、地下3層、B棟地上1層建築物，請實施者就鄰近建物之鄰棟間距及對周邊環境之衝擊預為研議，案內建築規劃設計及導入綠建築理念納入都市更新事業計畫內詳予規劃並依相關法令檢討。
2. 本案都市更新建築容積獎勵項目，應依「臺北市都市更新自治條例」、本案更新範圍檢討書及「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」規定檢討；另財務計畫成本分析，亦請依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」覈實計列。
3. 同意本案都市更新事業概要修正通過，後續請申請人於1個月內檢具修正

後計畫書送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提會審議。

二、「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) 國防部政治作戰局(公有土地管理機關)

1. 本局於101年6月27日頒定「眷村改建處理原則」，本案公有土地涉及「光興五村」坐落祥和段四小段250地號土地。
2. 102年12月底簽訂委任契約，已依程序委託內政部營建署城鄉發展分署辦理公辦都市更新。
3. 確定不參與本案自辦都市更新。

(二) 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)

本案討論事項非本分署權責，原則尊重會議決議結果。

(三) 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。

(四) 黃委員志弘

1. 若未來國有土地都逐次運用都市容積，在該管的土地範圍內不參與都市更新，對許多的都市街廓更新形成障礙，處理方式建請委員會詳細討論。
2. 容積調派部分一方面考量國防部立場，一方面思考未來的政策，以免街廓有公私地夾雜時，都市更新難以推行。

(五) 何委員芳子

國防部政治作戰局占有 50%以上之土地，剩下的私地如不一起納入都更，很難運用，建議全街廓處理。

決議：

- (一) 國防部表示不同意參與本案，並採公辦更新方式辦理，故本案依「臺北市都市更新範圍內公有土地處理原則」，由本府提經審議會決議駁回申請。
- (二) 建議國防部後續推動本區更新時，妥予考量鄰近私有地主之意見，建議朝全街廓辦理。

### 三、「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）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）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。

(四) 新建工程處 陳幹事家邦

1. 有關本案事業計畫書 P.8-1 一、(四)提及 480-3、439-2 及 467-1 等 3 筆土地可抵充使用是否符合都更相關規定，請依本府相關單位審查意見辦理，惟若屬可抵充使用時則捐贈土地成本以核算△F4-2 容獎部分似應予扣除 (P.10-3 捐贈土地面積 720 平方公尺並未扣除該 3 筆土地面積)，請再檢討。
2. 本案涉及將基地北側既有水圳以設置箱涵方式處理並以箱涵工程費用 5,398,015 元申請△F4-2 之容積獎勵部分，箱涵有部分範圍係位於都市計畫道路內，另部分範圍位於都市計畫道路外，以上箱涵之工程費是否符合台北市都市更新自治條例第 19 條協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊都市計畫公共設施所需工程費之規定，請再檢討並請提大會確認。
3. 事業計畫書 P.8-6 之 A-A 剖面圖應為左右相反，請一併修正。

(五) 財政局 楊幹事蜀娟

1. 本案共同分擔比例達 44.69%，人事、銷售及風險管理費用均以上限提列，雖未超過 100 年 1 月新版費用提列標準，惟本案事業計畫報核日為 98 年 10 月 20 日，是否得採用 100 年提列管理費用標準，請實施者釐清。
2. 事業計畫現金流量表，因實施者未將自有資金列入計算，致施工期淨現金流量均為負數，請修正。

(六) 何委員芳子

於前次審議會後實施者已將開挖率降低，本案實質來說案離捷運站近，從報核至今多年，大環境已改變，申請停獎之妥適性，請交通局說明，另本案如大幅修正後，請實施者對本案所有權人做清楚說明。

(七) 脫委員宗華

1. 依報告書附錄 P.11、12 之說明，本案停車場以月租為主，未來費率由管委會決定，此等與停獎精神不合。
2. 本案停獎刪除後獎勵值將減少，後續如涉及較大之調整，請實施者將

相關獎勵規定覈實計算後重新與地主說明。

(八) 陳委員美珍

本案因時空背景改變，且已走了一段時間，決議取消停獎後，後續如增加其它獎勵值，為兼顧簽署同意書之地主權益，不建議重新公展，另針對修改部分，請實施者充分與地主說明後，再視狀況續行審議。

(九) 詹委員勳敏

本案實施者皆與反對者個別溝通，建議召開集體之說明會，以減少溝通時間。

決議：

(一) 交通停獎部分

增設室內公用停車空間之獎勵額度予以刪除，請實施者依幹事委員意見檢討修正後，再提會討論。

(二) 人民陳情部分

本案仍有陳情人有不同意見，實施者說明後續處理情形及回應內容後，仍請實施者持續溝通與加強整合。

(三) 本案刪除停獎後，因涉及財務計畫、建築設計及估價之調整，請實施者將修正內容向所有地主說明後，後續程序與內容再提會討論。

四、「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) 都市發展局 住宅企劃科(公有土地管理機關)

依本案 103 年 2 月鳳磐建設所提「審議會版」將本局更新前權利價值比例自原先 102 年 4 月幹事會版 8.5922%調降至 7.8222%，依實施者敘明理由雖係因原先審議會委員意見及合理性將坵塊重新劃分估價，惟估價結果明顯調降本局土地權利價值比例有損本局分配權益，有關前述比準地坵塊重新劃分方式是否妥適，請實施者說明並提會討論。

(二) 財政局(公有土地管理機關)

本局於去年 11 月加選 1 戶 1 車位之結果，於分配清冊上採附註方式表示，請實施者修正。

(三) 水利工程處

實施者係因基地需開挖之理由而申請基地內既有排水系統改道，並無考量公園南側無排水溝之問題。

(四) 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。

(五) 交通局李幹事慧(書面意見)

事業計畫部分，已修正無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 楊幹事智盛

都市計畫並未規定本案緊鄰之計畫道路應退縮至 8 公尺；另 6 公尺道路是否應退縮 2 公尺作車道使用之部分，應由都市更新及爭議處理審議會審議。

(七) 都市發展局都市設計科 林幹事玄理

變更後屋頂框架更顯擴大，建議減量或降低高度設計。

(八) 新建工程處 陳幹事家邦

1. 本案有關捐贈都市計畫道路用地並申請△F4-2 容積獎勵部分，若該道路用地上仍有地上物(含遮雨棚架)時，應請實施者先行將地上物(含遮雨棚架)清除，並將地面與周圍路面順平，本處始同意受贈。
2. 本案捐贈土地部分若該私有地之產權已全部取得同意捐贈時，若範圍內仍有排水溝及 AC 路面等設施未設置完成則請協助道路開闢完成，另若有水溝未貼齊建築線施作時，建請實施者應協助貼齊建築線設置完妥。

(九) 財政局 楊幹事蜀娟

1. 提列制震系統工程費 554.4 萬元，請實施者說明效益及費用合理性後，提會審議。

2. 附錄P.85敘明建築設計費以建築師酬金採高限值(1,294萬餘元)\*0.85計算(以1,100萬元提列)，並附合約影本，惟查建築設計費應以「法定工程造價(114,170,489元)」為計算因子設算(採審議標準之中限為819萬餘元；高限為1,027萬餘元)，另審議案例係以中限計算。本案係採「預估總工程造價(14,388.09萬元)」設算(中限為1,027萬餘元；高限為1,294萬餘元)，致所提列之費用1,100萬元超過審議標準高限1,027萬餘元，非以高限0.85計算，請實施者說明釐清。
3. 另依附錄P.85之建築設計費報價單，該費用1,100萬元係含稅之數額，爰提列承攬契據之印花稅時，建築設計費應以扣除營業稅後之數額計算。
4. 現金流量表中風險管理費因無實際現金流出，依照一般案例均未列出，故仍請刪除該項目。

#### (十) 地政局 鄭幹事益昌

估價報告之樓層效用比與其他兩家相比較下偏低，另與通案比較仍偏低，且亦未敘明合理值，請檢討。

#### (十一) 脫委員宗華

1. 本案增加一個樓層後，請釐清建物高度檢討結果是否符合法令規定；另建物擬增加至12樓，惟周邊建物現況為4到5樓建物，請說明△F5-1得以上限申請之適妥性。
2. 本案緊鄰6米巷道，請釐清道路是否有須退縮至8米的規定，及是否涉及影響相關容積獎勵項目之申請。
3. P10-5，請說明建物出入口退縮部分採綠鋪面設計部分得納入△F5-3獎勵面積之適妥性；另該綠鋪面對整體景觀之影響，個人認為應屬△F5-1之討論項目。
4. 希望南、北兩側道路可退縮至8米，俾供車行使用。

#### (十二) 張委員立立

1. △F5-3獎勵部分，因建物入口部分採內凹量體設計，似非提供予不特定公眾通行之使用機能。
2. 有關排水溝改道部分，建議可留設於△F5-3人行道範圍或基地邊緣下方處。

#### (十三) 潘委員玉女

1. 請說明倘地主擬選配 12 樓居住單元時之處理方式。
2. 請修正相關計畫後再提會討論。

(十四) 張委員治祥

實施者所申請基地內既有排水系統改道事宜，應與公園與道路南側無排水溝造成的排水問題無涉。

(十五) 黃委員志弘

△F4-2 及△F5-1 之獎勵項目建議俟確認排水溝施作情形後再提會討論。

(十六) 劉委員明滄

建築設計應該以整體景觀面思考，綠鋪面設計可改善人行道全採硬鋪面設計所造成之視覺景觀不佳影響，故建議同意給予獎勵。

(十七) 簡委員伯殷

1. 本次審議會實施者所提供之簡報與計畫書內容不同，如容積獎勵總額應為 45% 或 50% 以上？且本案尚有排水溝議題須確認，故應確認擬討論之方案後再提會討論。
2. 請說明增加一個樓層後對所有權人之影響。

(十八) 陳委員美珍

1. 現金流量表未併入管銷折價房地抵付收入部分，請釐清。
2. 本案已同意之信託合約部分，有新增其他委託人且已完成信託交付之情形，請於計畫書中載明。

(十九) 張委員吉宏

請釐清公園所造成逕流之方向。

(二十) 詹委員勳敏

實施者修正後之計畫書，可能有稀釋所有權人權益之問題。

(二十一) 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. 事業計畫 P.16-3，補正六、其他「防水保固至少 2 年」。

3. 表 10-1 更新容積獎勵合計值誤植，須更正。

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 202.23 平方公尺(法定容積 6%)之獎勵額度。
2. △F5-3 部分，請依一般通案原則扣除出入口面積，後續授權更新處覈實計算。
3. 本案尚涉及協助開闢公共設施事宜及納入△F4-2 獎勵致建管設計修正，故其餘申請之獎勵容積，於重新檢討後再一併提會討論。

(二) 有關排水溝之議題，採現場會勘方式辦理，由主任委員主持並邀請審議委員、本府工務局新建工程處、公園處及水利處等相關單位與會，另請里長協助實施者與涉及之私有地主溝通協調。

(三) 本案請依幹事委員意見修正計畫內容及估價報告書，併現場會勘結論再提會審議。

五、「變更臺北市信義區犁和段一小段 102 地號 3 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」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) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

1. 救災活動空間(寬8公尺、長20公尺)應隨時保持淨空，不可有障礙物(含固定設施或樹葉枝幹等)，且上方不可有障礙物，A棟救災活動空間上方為捷運設施，且救災活動空間範圍內仍有植栽，建請修正。(變更P.12-2)
2. 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)，規劃之救災活動空間若有開挖地下室或排水溝，應予以補強，並由專業技師簽證認可。
3. 救災活動空間範圍內應保持平坦(高程順平無落差)，請於計畫書第變更P.12-2(消防救災書明圖頁)補充各救災活動空間剖面圖。

(二) 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，依開發單位檢送之相關樹籍資料，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，惟為維護本市珍貴之綠色資源，建請擇優保存。

(三) 交通局 李幹事慧(書面意見)

交通影響評估已修正無意見。

(四) 都市發展局 都市設計科 林幹事玄理

1. 本案在102年7月11日第366次都審委員會審議決議修正後通過
2. 都審委員會決議涉及公共設施容移回饋部分決議有三項：
  - (1)有關南側人行道要再退縮規劃。
  - (2)基地西北角地面層門廳1~2樓要挑空並退縮一個柱位空間。
  - (3)一樓商業空間請再予放大。

經查上開(1)(2)二項已修正完迄，(3)部分規劃單位雖有規劃商業空間，惟在規模上跟委員會決議似有出入，建請就這部分再作調整。

3. 本案申請好好看系列二獎勵，經都審委員會的獎勵值為3.56%，惟審議過後經查尚有新增扣點的項目，後續請依程序提陳都審會報告後，依核定綠美化獎勵值辦理。

(五) 財政局 楊幹事蜀娟

1. 提列特殊大地工程(壁樁工程)費用7,848萬餘元與制震構造費用6,174萬元，請實施者說明效益及費用合理性後，提會審議。
2. 提列承攬契據印花稅部分，請實施者修正以合約總金額扣除營業稅後金額計算。
3. 物價指數採用100年1月指數，貸款利率應配合採用同期間利率，本案採用之郵局一年期定存(計算自有資金部分)與五大銀行貸款利率(計算貸款資金部分)請重新檢視修正。
4. 人事與風險管理費均以上限提列，請實施者說明後，提會審議。
5. 更新規劃費、不動產估價費、更新前測量費及交通影響評估費用依合

約書提列，請更新處協助檢視實施者是否檢附相關資料。

(六) 建築管理工程處 李幹事彧

1. 基地截角部分，未補充建築線指示圖，申請建照時仍需檢附建築線指示圖，並依照建築線指示圖留設截角長度，倘未設置則需依照臺北市建築管理自治條例規定之道路截角長度檢討。
2. 屋頂裝飾物在報告書內未做相關檢討，請實施者分別檢討A、B、C三棟之設置比例。
3. 1樓增設一般零售業部分，樓高設計5公尺已超過4.2公尺，此部分是否經都設審議通過，請再補充說明。
4. 485巷現有巷道廢止問題，原報告書係採改道之方式，變更申請案485巷則擬將其廢止，惟廢止的現有巷非全段，廢止改道的部分也與原報告書不同，目前檢視狀況並未符合臺北市現有巷道廢止或改道自治條例第11條各款規定，亦請申請人以臺北市現有巷道廢止或改道自治條例申請公告廢止改道程序。

(七) 林副主任委員崇傑

基地靠近捷運站，一樓部分於捷運站邊皆無商業空間，請說明。

(八) 陳委員美珍

1. 本案有申請容移，採權利變換方式實施，確認容移成本是否未納入共同負擔。
2. 工程造價提列24.33億元，但其中空污費提列1.9億元及營業稅5%，但提列5.5億元，是否誤植請釐清。

(九) 張委員治祥

實施者提列承攬契約印花稅請修正以合約總金額扣除營業稅後金額計算，物價指數調整100年1月指數，貸款利率的部分配合同期資料，本案提列郵局一年期定存跟五大銀行貸款利率，請實施者更正。

決議：

- (一) 有關都市設計審議部分請都市發展局就台北好好看系列二容積獎勵與容積移轉獎勵額度部分再做確認。
- (二) 本案人民陳情日照權部分待容積移轉額度確認後再提會討論。
- (三) 本案無法依臺北市都市更新自治條例廢止更新單元範圍內現有巷道，請依本市現有巷道廢止或改道自治條例有關規定辦理後再提都市更新審議委員會審議。

捌、散會