

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 159 次會議紀錄

103 年 4 月 17 日府都新字第 10330656600 號函會議記錄

壹、時間：民國 103 年 3 月 17 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 154 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。

陸、討論提案

一、「擬訂臺北市中山區長安段二小段 683-2 地號等 13 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 張巧玫 2321-5696#2959）

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. 有關廢巷問題尊重委員會的決議，但實施者剛提到地主因容積移轉造成土地持分面積減少，但對於權益有增加，此部分可否請實施者再提供更多容積移轉前後的數據供委員會審議。
2. 本案建築設計加計容積移轉後規劃 32 戶，但地下室停車位及機車位的數量遠遠超過戶數之比例約 2~3 倍，此部分是否請實施者一併考量。
3. 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，請責成實施者於本案事業及權利變換計畫書內相關章節修正，以符實際。
4. 本案容積獎勵（不含容積移轉）達 41.69%，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，亦請秉權考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積移轉後之建築量體，及審議實施者申請容積獎勵比例之必要性及合理性。

5. 本案容積移轉額度以土地權益買賣契約書金額提列，容積移轉費用計新台幣 5,766 萬 4,856 元，請責成實施者說明容積移轉必要性，其購買金額詳細計算依據及契約、增加之總銷售收入及運用於何處、各所有權人應分攤之負擔費用及比例、以及容積移轉前後之實施者與所有權人之都市更新後應分配權利總價值、土地持分比例及面積、室內樓地板面積、容積移轉前後之全部土地所有權人之更新前土地減少價值，以及扣除抵付實施者之共同負擔成本後之淨收益（包含容積移轉前後增加之更新後土地價值、建物價值等），並請秉權考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積移轉後之建築量體，及審議成本收益合理性及容積移轉必要性。
6. 本案規劃 32 戶住宅，卻規劃停車位 82 個，機車位 83 個，致超建地下樓層共 1 層，加計費用達 7,063 萬 3,672 元，請秉權審議是否可調整設計減少超建地下樓層。
7. 本案國有土地比例高達 40.25%（加計臺北市有公有土地更高達 49.34%），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。
8. 查信託費用列屬共同負擔項目，綜觀「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」，並未規定國有土地得以信託方式辦理，爰倘實施者未於事業計畫核定後申購取得，則本案國有土地不同意參與信託，亦不同意信託費用納入共同負擔項目，請責成實施者載明於事業計畫書中。
9. 本案貸款期間為 36 個月，雖與通案審議之期間相符，但卻未能反應逆打工法減少工時之效益，請秉權審議合理性及必要性。
10. 本案共同負擔高達 36.21%，請責成實施者調降。
11. 本案實施者回應內容涉及巨鼎不動產報告書，惟經查並未檢附，請責成實施者補送 3 家完整估價師報告書至本分署。
12. 本案尚未設置專屬網站，請責成實施者設置。

（二）財政局（公有土地管理機關）

1. 有關廢巷議題尊重委員會決議，至於陳情人所陳當時申購市有地時，財政局不同意其申購，而目前財政局之土地也未出售予實施者，而是參與權利變換。

2. 本案未查明實際居住人口及是否確有居住事實，即參依臺北市中山區平均每戶容納人口數，以每戶 3 人之標準提列案內建物每戶拆遷安置費用（人口遷移費）16 萬元，是否妥適，提請審議會討論。
3. 特殊工法應僅提列其與傳統工法之差價部分，惟依所附之逆打工法報價單無法釐清究為逆打工法之工程報價或是其與傳統工法間之差異報價，請實施者說明後提請審議會討論。
4. 本案業變更設計後減少樓地板面積，法定工程造價同時調降為 183,713,866 元，惟本案建築設計費仍依原建築設計報價單金額提列 17,205,133 元，且採最高之酬金比率提列，請實施者酌予調降。
5. 本案修正後信託費報價單有關信託管理內容仍包括產權信託及工程進度查核簽證，又似非屬受託機構開立之報價單，請實施者依規定覈實提列信託管理費用。
6. 本案市有土地兩面臨路，惟依本案所採之巨秉不動產估價師聯合事務所估價結果，市有土地更新前土地價值低於相鄰 696-10 地號等國有土地（僅一面臨路），價差達 5.68%，該估價報告是否仍低估市有土地價值，提請審議會討論。
7. 都市更新事業計畫 P.16-1 之管理維護計畫第二點住戶費用負擔及附錄住戶管理規約（草案）第 5 條第 5 款，敘明每戶應預繳一定金額為管理週轉基金，似不合理，請實施者刪除本項規定。
8. 本案權屬單純，惟人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費等費率仍屬偏高，請實施者酌予調降。又人事行政管理費、風險管理費之計算包含容積移轉費用，請實施者於人事行政管理費、風險管理費中刪除容積移轉費用。
9. 事業計畫 P.15-7，營建工程之印花稅，其營建工程費用應以未稅金額提列印花稅，請實施者釐清。
10. 本案 3 樓以上住宅平均單價為 74 萬 3,987 元，似未充分反映營建及建材成本，有低估之情形，請實施者說明。
11. 本案建物拆除費用並未納入共同負擔，請實施者修正事業計畫 P.15-1 表 15-1 更新總成本估算表之拆除工程費用數字。

（三）中山地政事務所（書面意見）

查審議會議討論提案（一）、三之複審意見（二）實施者說明暨修正情形：「本案業於 102 年 3 月 8 日由中山地政事務所辦理現勘，確認現場已開闢且排水幹管業已施作完成。」，係指同年 2 月 26 日本所收件中山土字第 004600 號鑑界案，係確認本市中山區長安段二小段 699-1 地號土地四

至界址，無勘測相關排水幹管施作情形。

(四) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

寬 8 公尺、長 20 公尺救災活動空間範圍內應保持平坦 (高程順平無落差)，規劃之救災活動空間範圍內道路與基地人行步道有高度落差，應順平處理。(P.12-3~12-6)

(五) 都市發展局 都市設計科 林幹事玄理

1. 本案於 102 年 9 月 26 日第 372 次都市設計審議會提送報告案，原則修正通過，主要結論有 4 點
 - (1) 車道緩衝空間能夠儘量退縮，以保持南側退縮人行步道最大通行寬度及連貫性。
 - (2) 車道出口周邊綠籬請取消。
 - (3) 地面層挑空請保持通透開放。
 - (4) 西側人行道同意設計單位提送之淨寬 2.7 公尺方案，但是車道旁邊之花台請取消以爭取最大之人行空間。
2. 有關西側現有巷道寬度 2.7 公尺部分，都市設計決議係指淨寬須達 2.7 公尺，但是要取消花台，爭取最大的寬度，故實際留設的寬度會大於 2.7 公尺。

(六) 張委員吉宏

1. 因八德路二段 146 巷道路寬度僅 4 公尺，倘本案基地西側辦理廢巷，可能影響西側財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會所在基地未來重建時車道僅能設置於建國南路上。且基地北側為進安公園、東北側建物若辦理更新，未來都可能拓寬道路寬度為 8 公尺，建議基地往東移，甚至東側道路寬度可改為 6 公尺，以保留八德路二段 146 巷道路寬度為 4 公尺或未來拓寬至 8 公尺之機會。
2. 本案若保留現有巷，事實上對實施者並無太大的影響，僅需將建築物往東側移一點，並不影響原來的設計。
3. 本案建築設計費高達 9%，就目前行情來看似乎過高。
4. 目前本案管理費用高達 2 億多，是否過高，請實施者再說明。
5. 另有關容積率可開放的比原來還高，是否有法令依據，請實施者說明。

(七) 何委員芳子

1. 實施者申請廢巷之八德路二段 146 巷係位於更新單元範圍內，未來也將協助開闢東側計畫道路並於基地臨計畫道路側皆退縮留設 6 公尺人行步

道並補足道路寬度 8 公尺，符合廢巷之法令規定。

2. 因北側計畫道路寬度為 4 公尺，都市發展局設計科也提到需要留設 2.7 公尺以上，故建議基地西側與北側計畫道路寬度一致留設為 4 公尺。倘留設 6 公尺可能變成汽車也可通行，故建議留設 4 公尺通道可供人行及自行車通行使用。

(八) 黃委員志弘

1. 廢巷的部分基於都市計畫道路寬度北側為 4 公尺、東側 8 公尺及南側 8 公尺，且於第 127 次審議會決議同意廢巷，建議予以尊重。
2. 現事業計畫報告書應該討論建築配置規劃，目前明顯看出都市計畫道路寬度配置有其不合理性，建議整個建物量體向東側移 6 公尺，西側留出 6 公尺淨空間，提供危急時的通行，可以避免因計畫道路紋理連續轉兩個彎會使人產生迷航的狀況，且進安公園地下停車場入口於八德路上，實際應該不可能再做任何調動，所以在街道的系統裡面，建議西側通路可以留到 6 公尺。本案辦理容積移轉 30%，更應該考量周邊道路通行的流暢性及其容積移轉的回饋、社會公益性。
3. 本委員會對於都市設計審議的結果盡量予以尊重，而有些微調若為本委員會考量的項目，而予以修正，建議不必退回都市設計審議。

(九) 脫委員宗華

1. 有關廢巷議題業於 127 次審議會決議廢止，建議應予維持。另現行實施者規劃廢止巷道後仍留設 2.7 公尺之通道，未來仍可作為人行或自行車道通行使用。
2. 簡報內提出三項建築規劃要增加修正的部分，建議由都市設計審議委員會決議。
3. 因考量東側一樓植栽規劃，故建議西側留設 4 公尺。

(十) 金委員家禾

1. 進安公園屬鄰里公園，非如同大安森林公園容納運動人數。鄰里公園的設計不希望以開車為交通方式到達，故周邊的道路不應該太寬，而本案規劃 4 公尺或 8 公尺是可以討論。
2. 本案基地東側 8 公尺計畫道路未開闢，若協助開闢 8 公尺計畫道路後，可與南側 8 公尺計畫道路連通，使周邊的基地皆可連通進出，西側鄰地停車在建國南路，但此段建國南路本來就有橋下停車場，可討論是否要拓寬計畫道路，但若要求將基地內既成巷道拓寬顯不合理。

(十一) 張委員治祥

1. 本案市有土地當時未出售予財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會，相關背景查證結果不影響本案市有參與都更之情形。
2. 贊成西側通路寬度為 4 公尺。

(十二) 林副主任委員崇傑

建議實施者將配置往東移，使西側通路寬度達 4 公尺，僅些微影響部分開放空間獎勵之申請。但若開放供車行使用則於交通系統上並非是一個好的方式，故不建議開放通道供車行使用。設計上建議可裝設移動式車阻，供緊急消防或救災通行使用，平時僅供人行及自行車行使用。

決議：

- (一) 有關廢巷之議題業於本市都市更新及爭議處理審議會第 127 次會議審議通過同意廢巷，維持原決議。
- (二) 基地西側現有通路寬度留設至 4 公尺，供人行及自行車通行使用為主。
- (三) 本案另組專案小組討論，並由脫委員宗華擔任召集人。

二、「變更臺北市大安區懷生段二小段 16 地號等 6 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 劉馥萱 2321-5696#2811）

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同小段 16、44、17-1、17-5、45、45-2 地號 5 筆國有（持分）土地暨地上同小段 724、1353 建號國有房屋，土地面積合計 1,887.21 平方公尺，占更新單元總面積 5,041 平方公尺比例為 37.44%，依處理原則第 7 點第 1 項規定，按應有之權利價值選擇分配更新後之房、地，又前述 724、1353 建號國有房屋依處理原則第 14 點規定，併同座落之國有土地處理。請主管機關責成實施者完整納入事業計畫書內。
 2. 同小段 44 地號等 5 筆國有（持分）土地係法定空地乙節，依財政部 97 年 9 月 26 日台財產管字第 09740019450 號函核示不予出售，爰請實施者刪除本案事業計畫書（審議會版）本案將配合國有土地政策購地、擬向本署及臺北市政府辦理申購等相關文字。
 3. A 區段建築物規劃 105 戶，卻規劃 442 個停車位及 415 個機車位，B 區段建築物規劃 52 戶，卻規劃 124 個停車位及 121 個機車位，導致超建地下樓層 4 層，請主管機關秉權審議其合理性。
 4. 本案既提列地下樓層建造費用，卻又提列地下車道連通工程，請主管機關

- 秉權審議其合理性。
5. 減震制震構造工程費用，請主管機關秉權審議其合理性。
 6. A 區「內部裝修工程」(6 億 3,364 萬 8,21/元) 約為「結構體工程」(12 億 6,673 萬 6,447 元) 費用之 50.02% (P.15-7)、B 區「內部裝修工程」(1 億 9,249 萬 2,392 元) 約為「結構體工程」(3 億 8,481 萬 4,668 元) 費用之 50.02%，顯然過高，請主管機關秉權審議其合理性。
 7. 「鑽探費用」：約 19 萬 7,926 元/孔高於「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 月版】(以下簡稱提列總表)上限 7 萬 5,000 元/孔、「外接水、電、瓦工程費用」7 萬 5,000 元/戶、「地籍整理費用」：2 萬元/戶均以提列總表上限提列，請主管機關秉權審議其合理性並責成實施者修正。
 8. 「人事行政管理費用」費率：A 區 4.5%、B 區 4.5%低於提列總表上限(5%)、「銷售管理費用」費率：A 區 4.3553%、B 區 6%均高於提列總表上限(3%)、A、B 區段之「風險管理費」費率皆以提列總表上限(14%)提列，查實施者規劃 B 區段為本署分配單元區域，顯然造成國有土地須負擔 A 區段協議合建所有權人之風險費用之不合理，請主管機關秉權審議其合理性並責成實施者修正。
 9. 又本案國有土地比例高達 37.44%，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反推換算屬於本署應有價值併入本署權利變換之權利價值金額。
 10. 容積移轉額度以都市計畫容積移轉實施辦法第 8 條第 2 項規定之上限 40%提列，容積移轉費用：A 區為 14 億 7,524 萬 2,043 元、B 區為 4 億 3,838 萬 5,422 元，請責成實施者說明容積移轉必要性，其購買金額詳細計算依據及契約、增加之總銷售收入及運用於何處、各所有權人應分攤之負擔費用及比例、以及容積移轉前後之實施者與所有權人之都市更新後應分配權利總價值、土地持分比例及面積、室內樓地板面積、容積移轉前後之全部土地所有權人之更新前土地減少價值，以及扣除抵付實施者之共同負擔成本後之淨收益(包含容積移轉前後增加之更新後土地價值、建物價值等)，並請秉權考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積移轉後之建築量體，及審議成本收益合理性及容積移轉必要性。
 11. 本案 A 區容積獎勵合計為 A 區基準容積之 32.20%、B 區容積獎勵合計為 B 區基準容積之 30.53%，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，亦請秉權考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積移轉後之建築量體，審議實施者申請容積獎勵比例之必要性及合理性。

12. 貸款期間 42 個月有違一般通案原則為 36 個月，請主管機關秉權審議其合理性並責成實施者修正。
13. 本案因提列上述項目費用，導致共同負擔比例 A 區為 28.86%，B 區為 29.09%，顯偏高而不合理，請主管機關秉權審議並責成實施者檢討調降共同負擔費用提列，以符合理性及必要性。
14. 至事業計畫書登載本案選配方式，1. 以原樓層、原位置優先分配原 1 至 5 樓所有權人、2. 本署房屋選配時原則將集中於 B 區選配。3. 另本案挑選時，將不開放已被協議合建者挑選之房屋供權利變換者挑選。查都市更新相關法規未有協議合建者有優先選配之規定。基於協議合建者及權利變換者之權益應具平等不應有差別待遇，又本署係依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」規定選配店鋪單元，請主管機關責成實施者修正事業計畫所載選配原則並刪除限制條件，以維國產及全民利益。
15. 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，請責成實施者於本案事業及權利變換計畫書內相關章節修正，以符實際。
16. 本案尚未設置專屬網站，請責成實施者設置。

(二) 臺北市政府財政局（公有土地管理機關）

1. P. 13-1，本案本局經管之市有持分土地並不辦理讓售，且將依都市更新條例相關規定參與權利變換，仍請實施者修正市有土地之處理方式。
2. P. 13-2，本案權利變換選配原則載明本案於選配時，將不開放已被協議合建者挑選之房屋供權利變換者挑選，及本局原則將集中於 B 區選配之約定，雖係考量原住戶之意願，惟限縮參與權利變換土地所有權人之權益，仍請刪除，並提請審議會討論。
3. P. 15-10 及 P. 15-23，本案減震及制震構造費用調整後合計仍高達 2.8 億餘元，請再檢討刪除並提請審議會討論。
4. P. 15-11、P. 15-12、P. 15-24 及 P. 15-25，租金補貼補助期間及貸款期間 42 個月逾一般標準，仍請依近期審議案例以 36 個月提列。
5. P. 15-12 及 P. 15-25，人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費仍請調降，並提請審議會討論。另容積移轉費用提列人事行政管理費、風險管理費部分，仍請依審議案例予以刪除。
6. P. 15-12 及 P. 15-25，市有土地不參與信託，惟本案信託費用 803 萬元所參之附錄十一-52 所稱私有土地信託費用並未將案內本局經管市有土地之費用扣除，經實施者回應已與臺灣土地銀行信託部再次確認，前開信託費用未含市有土地之費用，請實施者檢附佐證資料。

7. 共同負擔費用之提列，仍有未依申請變更報核日提列標準之情形，例如法定工程單價等，請實施者修正。又管理費偏高，請實施者酌予調降。

(三) 財政局 楊幹事蜀娟

1. 本案變更事業計畫後，共同負擔增加 58 億餘元，其中營造費用因結構由 SRC 變更為 SC 致費用增加 25.7 億餘元，另增加容積移轉費用 19 億餘元，管理費亦隨之增加 10 億餘元，請實施者就本案由 SRC 變更為 SC，及增加容積移轉等事項說明必要性及效益後，提會審議。
2. 事業計畫 P.10-14、P.10-16，法定工程造價以 101 年 3 月 1 日起適用標準計算，惟本案變更計畫報核日為 100 年 9 月 7 日，是否得採計 101 年 3 月 1 日起適用標準，請提會審議。
3. 事業計畫 P.15-10、P.15-23，提列 A、B 區減震及制震工程費用計 283,417,596 元，A、B 區地下室車道連通工程費用 3,000 萬元，請實施者說明效益及費用合理性後，提會審議。
4. 事業計畫 P.15-6、P.15-20 營建費用計算表，A、B 區地下 1 樓均加計該層樓高超過 4 公尺之高度調整加成 7%，惟依本市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項三、(六)規定，樓層超過 4 公尺之高度加成係建築物地上層計算方式，地下樓層得否適用，請提會審議。

(四) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

1. A 基地西側救災活動空間部分移入人行步道設置，應確認活動空間範圍內保持平坦(順平無高度落差)。
2. 請確認 A 基地西側及東側救災活動空間與建物各層外牆開口之水平距離均在 11 公尺以下，且為可供消防人員執行救災任務之有效開口。(P.12-6)

(五) 地政局 潘幹事依茹

1. 樓上比準層由小基地-A3-7F 改為 6F，依 P.40 所示其面積為 35.7404 坪，但在 P.20、22、33 面積卻是 32~33 坪不等，顯有錯誤，請再予釐清，如有涉及單價時應一併修正。
2. 本案更新 A 區為 30 層，B 區為 31 層，建物構造為 SC 並以第 3 級提列，因上次審議會版及第 2 次幹事會版(103 年 1 月 3 日)估價報告書均以 SRC 進行估價，鑑於造價提高應反映於房價，故請估價師應按 SC 構造再予調整估價報告書，惟修正後 2 樓以上均價反低於修正前，經檢視係收益法選用案例與勘估標的差異較大所致，建議參依不動產估價技術規則第 15 條之規定，在 P.38 價格決定理由(加權數)予以進行修正，並以不低於第 2 次幹事會版之 2 樓以上均價合理調整。

(六) 都市發展局 都市設計科 林幹事玄理

1. 有關第 371 次都審委員會原希望東側電梯和樓梯能互換，然第 387 次都審

委員會已同意不用對調，惟電梯位置需內縮，以增加開放空間，且二樓部分要挑空到柱邊，實施者於簡報中已說明，初步已符合都市設計審議委員會的決議。

2. 請實施者確實依都市設計審議報告書之內容修正都市更新事業計畫書。

(七) 建築管理工程處 李幹事彧

1. 1~5 樓高度若與都審報告一致，則無意見。
2. 請補繪 3.6:1 道路陰影檢討圖。
3. 高層燃氣設備應予防火區劃。
4. 各層陽台、雨遮及外裝飾物等請依建管處抽查決議做檢討。
5. 補繪 1~5 樓商業使用空調主機設置詳圖。

(八) 交通局 李幹事慧

1. 交通影響評估請依都審意見修正。
2. 交評報告 P.2-26，請補充基地周邊戶外停車場供給數量的調查日期。
3. 若有對外營業者，需申請停車場登記證，並提供相關資訊予北市停管處。
4. 請補充對外開放汽車停車空間管理營運計畫。
5. 請說明 B2 對外開放的汽車停車空間與 B3 商場汽車停車空間的管理方式。
6. B1 機車停車空間，分為住宅與商業使用，請說明如何管理。
7. 建議增設自行車停車空間。

(九) 潘委員玉女

1. 建議刪除選配原則第 3、4 點。
2. 有關 A 和 B 基地之建築物，多屬大坪數，是否符合公有地機關及所有權人之需求，建請考量。
3. 請實施者說明選配原則內之原樓層原分配，係如何分配方式。
4. 請說明本案是否有超額選配及殘餘價值之疑義。
5. 請實施者提供辦理容積移轉前後之比較分析。

(十) 何委員芳子

本案所有權人將採原位置分配，故所有權人是否知悉需共同持有及共同經營 1~5 樓商場；另需於後續管理維護計畫內載明。

(十一) 張委員治祥

有關原樓層原位置分配及共同經營持分之利弊，應請實施者向所有權人詳予說明，以避免造成日後糾紛。

(十二) 金委員家禾

因本案實施方式為都市更新條例第 25 條之 1，而所有權人皆 100% 協議合建，故應於選配原則內載明公有地主之選配原則即可，並提會討論之。

(十三) 林委員秋綿

1. 本案規劃多數為大坪數設計，實施者是否有向公有地機關說明。
2. 本案 1~5 樓以商場模式經營，並且由所有權人共同經營持分，未來經營後之產權是否以信託方式處理，以避免日後發生問題。
3. 請檢附國產署同意 40%容移函於計畫書內。

(十四) 脫委員宗華

1. P.10-11 五~(二)~6 說明要設騎樓，但 P.10-18A 區並無騎樓，僅 B 區有，建議 A 區要考慮。
2. 簡報提及有開放供公眾使用之停車位，但 P.16-1 及附錄 7.8 等均未提及，建議要補充相關規定。

(十五) 黃委員志弘

本案地下施工費用，建議由實施者自行吸收；另制震減震部份，建議予以提列。

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 1958.57 平方公尺 (法定容積 7%) 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 1762.76 平方公尺 (法定容積 6.3%) 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 1202.02 平方公尺 (法定容積 4.3%) 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. △F5-5-1 (實施更新事業計畫範圍至少包括一個以上完整街廓) 同意給予 622.57 平方公尺 (法定容積 2.22%) 之獎勵額度。
5. △F5-5-2 (更新事業計畫範圍面積在三千平方公尺以上者) 同意給予 1678.78 平方公尺 (法定容積 6%) 之獎勵額度。
6. △F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予 1678.78 平方公尺 (法定容積 6%) 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。
7. 本案申請容積移轉部分，原則給予 11191.86 平方公尺 (法定容積 40%) 之獎勵額度，另請實施者提供容積移轉前後比較分析予財政部國有財產署及各委員參考。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案有關本案地上 1 層~5 層樓高設計、高層建築物檢討及屋頂造型框架檢討之情形，請依委員、幹事意見修正。
2. 本案依本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會第 365、371 次委員會議決議之修正情形，請依都發局設計科意見辦理後續。

(三) 交通計畫部分

1. 本案停車空間規劃之檢討、車道出入口之安全設施，請依幹事意見修正。
2. 有關本案交通影響評估修正部份，請依交通局意見修正。

(四) 財務計畫部分

1. 本案共同負擔 (A 基地：28.86%；B 基地：29.09%)，地下層費用刪除，減、制震費用同意維持、內部裝修費、鑽探費、管理費 (人事行政、銷售及風險) 同意維持，惟營建費用中加計地下 1 層高度加層 7% 費用刪除，貸款利息同意維持 42 個月提列；其餘內容請依委員及幹事意見修正。
2. 本變更案增列容積移轉費用，請刪除人事行政管理費及銷售管理費後，再予以覈計。

(五) 消防救災部分

有關消防救災規劃部份，請依消防局書面意見修正。

(六) 權利變換及估價部分

本案估價修正情形 (二樓以上約 150 萬/坪)，請依幹事意見修正。

(七) 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 (忠孝東路三段 276 巷 6 弄及忠孝東路三段 276 巷 1 弄)，免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

(八) 本案選配原則，應修正選配原則第二點：「原土地所有權人依都更後的權利價值參與權變，倘若國產署選配之更新單元與地主重複時，由實施者為雙方進行協調。」，另第三點與第四點予以刪除。

(九) 人民陳情部分

本案尚有 2 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) 同意本案變更都市更新事業計畫修正後通過，後續請實施者於都市設計核備後 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。

三、「擬訂臺北市北投區關渡段二小段 210 地號 20 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 謝玫琪 2321-5696#3046）

討論發言要點：

（一）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

請確認救災活動空間水平距離11公尺範圍內之建物開口，為可供消防人員執行救災任務之有效開口。（P.12-3）

（二）脫委員宗華

1. 市場出入口宜有無障礙坡道及雨天停等空間。
2. 未來西側也會有出入道路，故應納入考量。
3. P.12-3 消防救災活動空間要考量到實際操作之可行性，故兩側之樹木是否會影響，請予以檢討。

決議：

- （一）本案為市場用地，並擬依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法開發，惟是否適用前開辦法規定，影響計畫內容甚鉅，爰請市場處簽報市府釐清與實施者目前投資契約狀況及是否仍適用前開辦法規定，並簽會更新處及法務局表示意見後，再予審議。
- （二）有關陳情人所陳「實施者公然利用人頭，假藉『買賣』名義，製造土地所有權之人數」事宜，請更新處去函中央反映情事。

四、「變更臺北市松山區美仁段二小段 501 地號等 11 筆土地為同小段 501 地號等 9 筆土地更新單元」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。

決議：本案本次會議未及討論，將順延至下次審議會審議。

五、「擬訂臺北市松山區延吉段一小段 119 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫及權利變換案」都市更新審議案（承辦人：事業科 邱于真 2321-5696#3022）

討論發言要點：

（一）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

1. 本案 A、B 棟為地上 22 層建築物，C 棟為高度超過 20 公尺之建築物，依 102 年 7 月 22 日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，基地 4 面

臨路，應於圖面標示建物臨道路面之各處緊急進口、其替代窗戶或開口位置，並於前述開口水平距離 11 公尺範圍內規劃寬 8 公尺、長 20 公尺救災活動空間。(P.12-4)

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有排水溝，應予以補強，並由專業技師簽證認可。

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