

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 162 次會議紀錄

103 年 5 月 16 日府都新字第 10330660900 號函會議記錄

壹、時間：民國 103 年 4 月 7 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 155 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 155 次本市都市更新及爭議處理審議會報告事項（一）「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」都市更新審議案（承辦人：事業科 張正 2321-5696#3043）

修正前：

（十二） 脫委員宗華

6. 南側所種植小葉欖仁之樹穴應後移，以滿足消防救災之需求；並請考量數種選擇之適妥性。

修正後：

（十二） 脫委員宗華

6. 南側所種植小葉欖仁之樹穴應後移，以滿足消防救災之需求；並請考量樹種選擇之適妥性。

決議：經大會表示無意見後，同意修正。

二、確認第 156 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。

三、「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 張巧玟 2321-5696#2959）

討論發言要點：

（一） 交通局 李幹事慧

1. 事業計畫部分

實施者已說明。

## 2. 交通影響評估部分

- (1)請補充說明基地範圍自行車騎乘及停放空間之路線規劃。
- (2)住宅停車需求之計算，以每戶小汽車持有率3輛/戶評估，請補充評估依據。
- (3)一般零售業及金融服務業僅評估員工停車需求，請將顧客及訪客停車需求納入評估，並詳細補充衍生停車需求推估過程並以表格呈現，俾利檢視。
- (4)裝卸貨停車位停車需求，請就零售業未來使用實際情況推估停車需求，並於基地自行滿足及車位限高可否滿足裝卸貨車輛進出。
- (5)P. 5-14至P. 5-16地下2至6停車場進出動線圖，編號148、124、118、93、94、87、62、63、56、31、32，請補充車輛實際操作進出動線、進出動線經過匝道部分是否有牆面及標示坡度。

## (二) 地政局 鄭幹事益昌

### 宏大不動產估價報告書部分

本案價格日期修正係參照信義房價月指數調整，因該機構2月份指數可能受樣本影響波動甚鉅，與該段時期整體房地產市場價格趨勢顯不相當，請重新檢討修正。

## (三) 都市發展局 林幹事玄理

建議本案騎樓部分予以保存，但在形式上是可以討論。本案設計頂蓋形式騎樓已召開局內會議討論，原則上允許本案設計之騎樓形式。

## (四) 金委員家禾（書面意見）

1. 本案業於第153次審議會充分討論，並決議「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，再提會審議」。今實施者並未依第153次審議會意見檢討修正，便行提送審議會，建議勿須浪費審議資源，再行討論。
2. 本案計畫於本市重要商業區之土地上，拆除現已供商業辦公室使用之建築物，主要規劃為大坪數之住宅使用，已不符都市更新之基本精神。實施者既為單一所有權人，且堅持住宅使用之規劃內容符合臺北市土地使用分區管制自治條例之規定，建議實施者改依臺北市土地使用分區管制自治條例規定申請建築執照，免為難本委員會。

3. 實施者未依第 153 次審議會意見檢討修正，本委員會作業單位便將本案再提送本審議會，似有失職及浮濫之嫌，造成審議資源之浪費，建議予以口頭警告，並列入會議紀錄，以後不得再發生類似情況。
4. 本案規劃單位未善盡規劃者之責，充分讓實施者了解都市更新之基本精神及審議原則，徒增加審議之困擾，亦建議予以警告，並列入會議紀錄。

(五) 脫委員宗華 (書面意見)

1. 本案都市設計方面最主要之課題為商業機能之喪失和對人行友善空間之不足，住宅又是大坪數之規劃。在本基地屬路線商業區之重要節點和捷運車站旁之關鍵位置而言，必須予以改善，否則△F5-1 之獎勵不宜給予。
2. 本案南側為 6 公尺道路，且未來有成為 8 公尺之機會，建議依其他通案處理。
3. P. 10-6 提及本案為住宅大樓與本地區之都市計畫功能不符，應予修正。
4. P. 10-12 所設之騎樓連續性不足，寬度似不合於人行節點及捷運站旁人流量之需求，建議改善，否則獎勵額度亦應減少。
5. 若依本案之設計，且又位於捷運站旁，其汽車停車位 157 輛宜予減少。
6. P. 12-2，圖 12-1，防災計畫平面圖標示似不合實際情形，且本基地位於重要幹道交口，又有快慢車道之分隔，宜依實況加以標示，另種植之青楓，是否影響到救災作業空間，亦請檢討。
7. 本案權屬單純，P. 15-5，人事行政管理費應予減少，不宜以 5%上限提列。

(六) 張委員吉宏

1. 本案為單一地主，坐落區位具發展潛力，面臨臺北市主要幹道，本案目前之開發構想尚未結合都市發展潛力優點，且本案位於南京東路及松江路商業氣息濃厚之商業區，但僅 1F-2F 作為商業使用，土地有未有效利用之嫌，建議本案可往商業大樓發展，也可成為地區指標性建築，與周邊商業大樓一併營造良好商業環境。建議可召開小組會議研商以提供本案未來發展方向。
2. 本案經歷次審查，但建築設計型態與他案雷同，建議本市內的建築不一定要與其他建築一致，應創立典範，希望建設公司能夠利用本

案所在節點，創造地區地標。

(七) 黃委員志弘

1. 本案地點位於傳統商圈雙捷運匯集，在過去審議上如在本案所在的地點開發住宅，是不會被接受的。
2. 土管規則裡有明定辦公商圈的延續性，建議實施者依規則修正。
3. 本案更新審議內容已多次提供審議意見，建議本案保留，請實施者修正後再予以討論。建議商業使用樓地板須佔總樓地板面積二分之一以上，始符合本區開發，未來雙捷運開發完成後，不應該在本案所在節點有所斷裂。期望開發單位能審酌都會商圈的延續性進行修改，若本案是以辦公樓的方式開發，委員皆會予以支持。

(八) 簡委員伯殷

1. 本案為都市更新案，在符合相關法令規範下，委員會還是必須要審查，先前幾位委員提議請實施者斟酌是否能夠修正，若實施者不願意修正，委員會還是要進行審查。基於委員會的權責之下，建議針對都市更新獎勵值來酌減，以符合審查程序。
2. 實施者考量整體市場機制問題，依委員意見修正可能性不高，建議大會直接針對都市更新獎勵值進行討論，或者要求實施者提高其綠建築標章等級至黃金級。

(九) 陳委員美珍

本案位於重要商業節點，過去南京東路在早期是臺北市金融業的重要路段，但若從市場角度來看，現今辦公室市場已逐漸被內科所取代，從市場性而言是可以理解實施者的想法。對於本案而言，住宅及商業產品之間的合理比例應再討論。雖然本案多為住宅設計，但外觀立面也已具備辦公室的商業氛圍，內部坪數的大小業主也在市場面上有所考量而設計。因本案權屬單純，也符合法令規範，建議從都市更新獎勵值上進行考量及審查。

(十) 詹委員勳敏

本案實施者若願意依委員意見修正，則可修正後再送審；若實施者不願意修正，建議可依本案目前設計之商業樓地板佔總樓地板面積比例來折減△F5-1 容積獎勵。

決議：本案位於南京東路及松江路交會點，且於捷運系統旁，未來帶來就業

及辦公機會頗具潛力，且本案位於商三（原屬商二及住三），土地使用分區管制給予高容積量，便是期望該區域能夠有商業行為，請實施者從都市計畫規劃精神及未來都市發展需要，考量商業辦公樓地板面積再予增加，修正後先召開專案會議討論再提審議會審議。

## 陸、討論提案

### 一、「擬訂臺北市中山區長春段一小段 35 地號等 35 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）

#### 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. 本案規劃 353 戶住宅，卻規劃停車位 412 個，機車位 415 個，致超建地下樓層 1 層，加計費用達 2 億 4,099 萬 1,632 元，請秉權審議是否可調整設計減少超建地下樓層。
2. 本案容積獎勵達 50%，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獎勵後之建築量體，審議實施者申請容積獎勵比例之必要性及合理性。
3. 本案共同負擔額外提列包括逆打工法工程、制震等費用合計高達 1 億 9,228 萬 8,600 元，經查未檢附逆打工法工程契約，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. 本案貸款期間為 36 個月，並未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。
5. 內部裝修工程及外部裝修工程占結構體工程比例分別為 53.35%、40.4%，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。
6. 本案共同負擔除上述費用過高外，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 25.78% 偏高而顯不合理，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。

7. 本案國有土地(含國防部政治作戰局)比例高達 82.53%，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各國有土地管理機關權利變換之應分配權利價值內，以符合理性與維護公產權益。
8. 實施者訂定之選配原則所載相互找補不超過乙戶或乙車為原則，以及選配單元之價值以不超過其應分配權利價值之 103% 以內為原則等事項，將有例如未達 5 戶房屋價值卻選配 5 戶房屋且補繳金額未達 1 戶房屋價值之所有權人甲仍可選擇 5 戶，造成與足夠選配 5 戶房屋價值之所有權人乙重複選配，產生所有權人甲超額選配影響所有權人乙應有權益之爭議情形，有悖內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函意旨，且所謂不超過乙戶或乙車是否為最小價值單元並未規定，請秉權審議其合理性並責成實施者修正。
9. 經查本案網站尚未更新到最新進程，請責成實施者更新。

## (二) 國防部政治作戰局(公有土地管理機關)

1. 早期本局依都市更新條例是同意配合實施者辦理都市更新，然本案因本局管有的土地佔更新單元總面積的 82.13%，目前雖配合實施者繼續辦理都市更新，但依據「都市更新事業範圍內國軍老舊眷村改建總冊土地處理原則」第 18 點，倘若實施者未於 103 年 6 月 27 日前完成事業計畫核定，國防部會再檢討是否公辦都更或是設定地上權等其他土地活化方式辦理。
2. 若將土地分割預留後在基地東側作為捷運設施使用，依現行法令規定，該面積如果小於 500 平方公尺，國防部會先報行政院後標售處理。
3. 本案有請實施者到本局簡報，並請實施者於事業計畫內註記，實施者須於請領使用執照前六個月函詢本局確定是要分配房地或是領取權利金，現計畫書內仍未予載明。
4. 本案事業計畫及權利變換分送，為維護國有土地權利，希望實施者可以續行將整個事業計畫完成，避免原本達成的協議後續被推翻。

## (三) 捷運工程局

1. 民生汐止線是由大稻埕、民生西路、民生東路及內湖到汐止，98 年在審查時環保署已經同意內湖到汐止路段，並列為第一次期興建。

大稻埕到內湖段為第二期，目前環評尚未通過，故目前推動時程尚無法確定。本案土地多數屬於國防部所有，少數屬於私有土地，一般捷運使用國有土地時必須為有償撥用，並辦理都市計畫變更，私有地也必須完成法定程序後方可使用。

2. 本案 97 年與實施者協調時路線尚未核定，亦無相關經費，故與實施者協調留設法定空地，未來以辦理都市計畫變更徵收的方式來取得。
3. 目前民生汐止線還在報中央核定中，尚需俟綜合規劃報告核定時才能確定都市計畫變更的範圍。

(四) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

1. 6 處救災活動空間(寬 8 公尺、長 20 公尺)應保持平坦(高程順平無落差)，且不可有障礙物(含固定設施或樹葉枝幹等)。(P. 132)
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)，基地南側 3 處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。(P. 132)

(五) 交通局 李幹事慧

1. 交通影響評估部分

- (1) 請補充說明基地範圍自行車騎乘及停放空間之路線規劃。
- (2) 一般事務所(教會)部分，請補充假日教會活動之停車需求(教會)，其所衍生之停車需求應於基地內自行滿足。

(六) 建築管理工程處 李幹事彧

1. 有關地上 1、2 樓為宗教建築使用與事業計畫所載一般事務所不一致，請予釐清。
2. 捷運設施所占範圍，不得計入法定空地面積。
3. 本案商業區主要用途為住宅使用，其主要構造、防火避難設施、消防設施……等項目，應依臺北市建築管理自治條例第 14 條規定檢討。
4. 高層建築物其燃氣設備應予獨立區劃。

(七) 都市發展局 楊幹事智盛(鄭博仁代)

1. 請實施者補充說明更新單元內之原有教堂是否為登記在案之教堂，登記年份為何？
2. 本案目前僅配置一般事務所供原教堂所有權人分配使用，請實施者就陳情人對於教堂設置之訴求補充說明，並請依「本市土地使用分區管制自治條例」及「臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標

準」第 44 組「宗祠及宗教建築」覈實檢討。

(八) 都市發展局 林幹事玄理

1. 有關本案都市設計審議部分，業於 102 年 12 月 5 日提請第 379 次都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議，決議同意一、二樓南側增加商業空間配置及整體商業空間的比例，其餘的部分則請依照委員及都發局的複審意見修正後通過。
2. 有關目前都市更新事業計畫的內容，經查內容大致尚符上開委員會的意見。

(九) 脫委員宗華（書面意見）

1. 本案南側龍江路 229 巷為 6 公尺道路，是否應依慣例退縮成為 8 公尺道路，建請考量(修正後將退縮 2 公尺廢除)。
2. 本案屬商三特，旁有商業大樓，又係台北大學學生必經路徑，是否宜於民生東路側留設騎樓，併請考量。
3. 本案公有地佔近 89%，且甚多地主持分甚少，有 4 位甚至低於 0.5 平方公尺者，除涉嫌有再分割之疑義。對於預留民生汐止線之土地 1 節，建議先予保留以免日後造成困難。

(十) 張委員立立

1. 實施者於 97 年跟捷運局協商本案預留法定空地，供未來民生汐止線做捷運使用，俟捷運民生汐止線核定後再辦理都市計畫變更取得。但本案為全街廓開發，在計算建蔽率、容積率時亦使用全街廓面積試算申請獎勵，及預留兩塊法定空地，將來做都市計畫變更時，會導致捷運局必須在該法定空地上進行都市計畫變更，會引起很大的爭議。
2. 請捷運局先行提供需求用地之規模與尺寸。
3. 另本案基地保留捷運設施用地，建議以公有地為主，後續較易辦理撥用處理。
4. 本案需再跟捷運工程局充分討論範圍及形狀，未來人行步道跟捷運設施的串連及建築物跟捷運設施的安全距離都得一併在後續納入考量。

(十一) 劉委員明滄

有關保留捷運設施用地，除影響計算容積率、建蔽率外，亦涉及△F5-3 覈計，請捷運工程局先確定保留位置及民生汐止線施作的可能性。

(十二) 潘委員玉女

本案留設的捷運設施用地，如果要進行分割，現階段所有權人的意願都須納入考量，且後續辦理分割須透過所有權人申請辦理。

(十三) 張委員吉宏

1. 本案公有地占了 88%，惟建築設計仍卻缺乏對公共利益之貢獻度。
2. 建築物定位應考量附近大學、小學及公共建築，配合教育設施及屬文化事業或學生租用房子之類似的住宅形式。
3. 此區為住三及商三(特)之土地使用分區，顯然本基地商業使用比例偏低。
4. 每人最小居住面積達 37.49 平方公尺偏高，有作為豪宅發展的嫌疑。
5. 建築造型外觀設計遮陽效果佳，惟該建築形式將來的清理不易，請納入考量。

(十四) 黃委員志弘

建議實施者在不影響容積獎勵的前提下，在龍江路側退縮三公尺的車道供未來拓寬使用。

(十五) 詹委員勳敏

請實施者務必再跟教會做充分的溝通。更新後教會產權登記雖無疑義，但將來的使用會有很大的問題。需讓教會了解未來合法使用需要找補的金額，並請教會衡量。

(十六) 簡委員伯殷

將人行道退縮給車行使用，會減少獎勵值影響到土地所有權人權益。建議可讓退縮的部分僅提供給緊急時之救災通行使用。

(十七) 林副主任委員崇傑

1. 請捷運局確認運民生汐止線施作的可能性。假設有留設捷運設施用地的必要，通風口要算通風淨排氣量及相關規定，所以必須要讓捷運局確定範圍，才能知道預留位置。
2. 目前的都市設計審議多是希望通風口併在建築物裡面而不是另外做一個通風口，如果確定設置於本案基地內，建議併入建築設計考量。

決議：

(一) 建築容積獎勵部分

1.  $\Delta F3$  (更新時程之獎勵容積) 同意給予 1,132.40 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), 暫予保留。
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 2089.34 平方公尺(法定容積 9.23%), 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(更新基地規模之獎勵容積)同意給予 3,170.72 平方公尺(法定容積 14%)之獎勵額度。
5. △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 1,358.88 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。
6. △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 1,361.20 平方公尺 (法定容積 6.01%) 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) 有關陳情人、教會及占有他人土地舊違章建築戶之意見請實施者再予溝通協調。

(三) 本案需留設的捷運設施用地(排風口及出入口)請合併規劃至基地東側, 並以國有地優先劃設。相關的範圍面積請實施者與本府捷運局及公有地機關溝通協調後據以調整面積及容積獎勵, 並依委員、幹事、相關單位意見修正計畫書再提會討論。

## 二、「擬訂臺北市大安區龍泉段三小段 61-1 地號等 32 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 王亭雅 2321-5696#3036)

本案討論前, 詹委員勳敏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)

依臺北市都市更新自治條例第 26 條規定, 實施者協助開闢都市計畫道路, 而其道路土地為公有者, 應由道路主管機關辦理土地撥用後, 交予實施者開闢。查本案更新單元範圍外實施者擬協助開闢西側南側未開闢計畫道路, 涉本署經管同小段 136 地號等 8 筆國有(持分)土

地，爰請臺北市政府工務局新建工程處先行辦理撥用後，再交予實施者開闢。

## (二) 臺北市市場處

1. 本案申請人古亭開發股份有限公司係依照促參法第 46 條自備土地及第 8 條第 1 項第 6 款規定「為配合國家政策由民間機構投資興建擁有所有權並自為營運或委託第三人營運」向市場處提出申請，公共建設部分已於去(102)年審核通過，並在 102 年 6 月通過都市設計審議；另多目標部分，刻正審核中，符合相關程序。
2. 依照促參法的相關規定，以 BOO 方式進行的話，地面一、二層超級市場及地下層屬超市之停車位建物產權皆需登記在民間機構，土地產權不在規範限制內。
3. 依促參法規定土地可共同持分，但公設用地與住宅區、商業區混雜情況下樓上建物之產權如何登記持分，請釐清。

## (三) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

查報告書 P. 2-2，基地西側及南側為未開闢計畫道路，本案將前述道路規劃為消防車輛救災通路及救災活動空間，應確認救災通道保持 4 公尺以上淨寬及 4.5 公尺以上淨高；另救災活動空間應達 8 公尺、長 20 公尺以上，保持平坦(高程順平無落差)，不可有障礙物。(P. 12-1)

## (四) 都市發展局 楊幹事智盛(鄭博仁代)

1. 有關本案可建築土地(第三種住宅區、商三特、第二種商業區)與市場用地，是否得以一宗基地方式開闢部分，依內政部 78 年 5 月 22 及 6 月 1 日函釋表示，似可得以一宗基地方式開闢申請建築，惟仍請實施者應就建築物所實際坐落之使用分區或用地，依本市土地使用分區管制自治條例覈實檢討使用內容及相關規定。
2. 有關市場用地做多目標使用部分，請實施者確實依多目標市場用地核准條件檢核；另有關委員所提零售市場於住宅區設置時須面臨 10 公尺道路一節，查 B 棟建築位於住宅區，並檢視相關平面設計圖說，僅規劃作為住宅使用，無做零售市場使用，符合規定，惟仍請實施者確認圖面並補充說明。
3. 本案位於商三特之使用，目前僅規劃於 1 樓作商業使用，似不符合商業區以商業使用為主之精神，請實施者檢討宜再增加商業使用之樓地板面積，以符土管立法意旨。

(五) 都市發展局 林幹事玄理

1. 西側臨和平東路一段 12 巷請退縮留設 1.5 公尺之人行道。
2. 東側住宅棟旁是否臨接現有巷(羅斯福路 77 巷 10 弄)，而需同上等同退縮留設 1.5 公尺之人行道，請釐清。
3. 交通動線及停車空間區隔部分，請交通單位協助複核。
4. 地面層留人行通廊串連和平西路一段 50 巷及西南側街角廣場之寬度及可及性部分，後續再提都審程序審查確認。

(六) 交通局 李幹事慧

1. 交通影響評估：

- (1)報告書 P. 4-12 超市衍生停車需求分析，引用中南市場平假日調查資料，爰請補充說明中南市場調查日期。
- (2)報告書 P. 5-1 說明(略以)：「未來所有法定汽車停車位將優先提供大樓自身住戶使用，其次若有多於供給部分，將再考慮提供基地及周邊社區所有區民，以中長期租賃方式來使用，…不開放短時間停車使用」一節，倘將來基地停車場開放公眾使用，服務對象包含中長期租賃及短時間臨停使用者，需依規定向本市停管處申請停車登記證；基地停車場倘開放公共使用，建議增設剩餘車位顯示系統，另依停管處資料格式上傳資料於本市停管處。
- (3)建議地下一層身心障礙者專用停車格位設於鄰近電梯處，利於身障人士使用。
- (4)報告書 P. 5-20 第三點說明本案獎勵車位營運方式一節，請釐清更正本案基地是否有獎增車位。
- (5)停車場出入口及車道限高規劃應考量貨車高度。

(七) 工務局新建工程處 陳幹事家邦

1. 本案有關涉及捐贈都市計畫道路用地並申請△F4-2 容積獎勵部分，應將地上物(包含遮雨棚架)清除後，本處始同意受贈。
2. 本案更新單元西側毗鄰計畫道路僅單側有水溝應屬未開闢道路故請實施者協助開闢完成，另東側及南側毗鄰計畫道路若水溝未貼齊建築線施作時，亦請實施者一併處理並將路面修復。

(八) 建築管理工程處 李幹事彧

1. 依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法市場用地 3 樓以上作住宅

使用，應面臨寬度 10 公尺以上道路，並設專用出入口、樓梯、通道及停車空間，不足者應自建築線退縮補足 10 公尺寬度後建築，其退縮地不計入法定空地面積。但得計算建築容積。依建築技術規則，零售市場或合計超過 1500 平方公尺零售業屬特定建築，應面臨 8 公尺道路。本案面臨 4 公尺計畫道路，應依規定檢討，並明確標示其供市場及住宅個別專用空間，並確實檢討特定建築物坐落土地臨接道路周長等規定。

2. 基地東側依現況 P.10-2 顯示為 77 巷 10 弄確屬現有巷並供 4、6、8 號住戶通行，請予釐清該現有巷範圍其處理(廢止或保留)。
3. 高層建築物請依建築技術規則第 229 條規定，超過 50 公尺各部至基地地面高度予以檢討；另高層緩衝空間是否與 1 樓門廳空間重覆，請予釐清，其位於有頂蓋處，應標示淨高。
4. P.10-11 請補檢討各次要道路之道路陰影檢討。

(九) 財政局 楊幹事蜀娟

1. 本案報核日為 99 年 4 月 15 日，拆除費、地籍整理費、貸款利息、稅捐與管理費，是否得依 100 年 1 月起適用標準計算，請提會審議。另得否提列 100 年 1 月起新版提列標準之容積移轉費用(241,743,106 元)，並請提會審議。
2. 計算貸款利息之貸款期間以 4.57 年計算，請改依審議案例以 3 年計算，另拆遷安置期間以 39 個月計算，並請配合以 3 年計算。
3. 事業計畫 P.15-6，提列更新規劃費 1,030 萬元，因幹事無附件冊，請更新處協助檢視實施者是否已檢附合約書影本。

(十) 地政局 潘幹事依茹

有關 2 樓以上均價業由 89 萬元/坪修正為 93 萬元/坪，△F5-6、銷售淨利及綠建築保證金部分請配合修正。

(十一) 脫委員宗華(書面意見)

1. 本案基地南側僅 5.45 公尺之道路，建議退縮為 8 公尺道路。
2. 零售市場屬第 18 組，設置地點在住宅區應臨街寬度 10 公尺以上之道路等，建議本案市場用地之配置規劃要符合土管相關規定，以合於都市更新之宗旨。

(十二) 陳委員美珍

1. 本案兩棟建築物財務計畫應分開計算，地下開挖 6 層及設置機械車

位，營建成本、共同負擔比偏高，請實施者說明必要性，並請考量酌降以降低本案之共同負擔比。

2. 本案採部分權變部分協議合建方式實施，產權未來如何登記。

(十三) 潘委員玉女

1. 本案市場用地與一般建築用地視為一宗土地建築且為同一棟建築物，未來產權登記將如何分割，請釐清。

2. 本案爭取△F5-1 以上限提列，對周遭環境是否可再努力改善（西南側違章等部分），倘無法改善是否酌降額度。

3. 本案部分位於商業區，惟僅一樓一戶設置一般零售業，2 樓以上均為住宅使用，是否符合本市土管自治條例立法原意，亦涉△F5-1 獎勵額度以上限提列之妥適性。

(十四) 黃委員志弘

建議人行步道上花台取消保留座椅即可，減少障礙物確保人行通行空間。

(十五) 鄭委員淳元

1. 基地南側退縮部分應當「道路」使用，供人、車通行，本案退縮係當「人行」道路使用，且退縮後仍不足 8 公尺；基地東側亦同；建議留設之人行步道取消，改為道路使用。

2. 建議將建物依使用分區區分後，市場用地依多目標使用規定，其餘依住宅區、商業區規定分別登記，較無糾紛。

(十六) 張委員立立

1. 通案審議原則，道路不足 8 公尺應補足，且不可設置花台障礙物，倘需設置花台應退縮補足 8 公尺後再設置。

2. 本案設計一棟建築物，但同時跨越公共設施用地及其他使用分區上，產權如何切割登記。

(十七) 簡委員伯殷

雖過去為考量消防救災需求而要求計畫道路退縮補足 8 公尺，惟本案基地南側計畫道路因周邊道路均未達 8 公尺，故本案建議依個案情況規劃設計，不強制要求退縮至 8 公尺。

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 709.35 平方公尺(法定容積 7%)之獎勵額度。
2. △F4-2(捐贈道路之獎勵容積)請依照委員、幹事意見修正 2 樓以上均價後，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。
3. △F5-1(考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調合之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積)同意給予 813.98 平方公尺(法定容積 8.03%)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)基地北側設置騎樓，惟騎樓柱應由道路境界線退縮 15 公分；另基地東側人行道請順平處理，並取消座椅設置；花台若因綠化考量有設置之必要，請扣除獎勵面積，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)同意給予 608.01 平方公尺(法定容積 6%)之獎勵額度；另請實施者於申請建築執照時繳交容積獎勵乘以本案銷售淨利之保證金，且本案保證金需依營建成本酌降後調整，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. △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 326.40 平方公尺(法定容積 3.22%)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。
7. 本案申請容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果，給予 1,925.37 平方公尺(法定容積 19%)之獎勵額度。

(二) 建築規劃設計部分

1. 有關本案市場用地與可建築用地(住宅區及商業區)以一宗基地方式開闢，其適法性、後續建照申請及產權登記疑義，經實施者說明後，請依都發局規劃科意見辦理。至有關產權登記問題請實施者於權利變換計畫核定前釐清，並向所有權人詳為說明，避免爭議。
2. 本案位於第三種商業區(特)，考量土管立法意旨，請於 2 樓增設商業單元，1、2 樓作為商業使用，請實施者配合修正。
3. 有關本案於本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會第 365 次會

議決議修正情形，請依都發局幹事意見辦理。

4. 有關空調主機位置、院落深度、高度比、後院深度比、機電空間、機車位空間、落物曲線、步行距離/重複步行距離、2 樓層高度等檢討情形，請實施者依委員、幹事意見修正。

(三) 交通規劃部分

有關機車停車場入口前鋪面及交通影響評估報告書修正內容，請依交通局意見修正。

(四) 消防救災部分

本案消防救災部分，請依消防局書面意見配合修正。

(五) 財務計畫部分

1. 有關本案財務計畫（貸款利息、印花稅、營業稅、鑽探費用、外接水電瓦斯管線費、地籍整理費及容移費用等）請實施者依委員、幹事意見配合修正後，再提會報告。

2. 有關都更規劃費請提供合約影本供查核。

3. 本案共同負擔比例 43.20%，且平均工程造價高達 24 萬元/坪，請實施者依委員、幹事意見考量酌降，並覈實計算後，再提會報告。

(六) 估價部分

有關估價報告書請依委員、幹事意見配合修正。

- (七) 有關基地內是否涉及現有巷道及廢巷疑義，請實施者釐清後，再提會報告。

(八) 人民陳情部分

本案尚有 8 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。另陳情人所提疑義，請實施者再加強溝通說明。

- (九) 有關本案財務計畫共同負擔、廢巷議題及人民陳情意見，請實施者依委員及幹事意見修正後，再提會報告。

三、「擬訂臺北市中正區河堤段六小段 501-1 地號等 28 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 林可睿 2321-5696#2954）

各單位書面意見：

(一) 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)

1. 查本分署前以 102 年 11 月 8 日台財產北改字第 10200287461 號函表

達本案範圍內 501-1 地號等 5 筆國有土地合理產價合計為新台幣(以下同)1,131 萬 5,000 元。依此次都市更新審議案人民陳情意見及實施者回應說明附件冊 P.12 載略以，501-1 地號單價由 202.61 萬元/坪修正為 102.50 萬元/坪，504 地號等 4 筆土地單價由 202.61 萬元/坪修正為 239.16 萬元/坪，總價值由 797 萬元提升至 899 萬元。惟修正後之更新前土地權利價值與本署預估之上述 5 筆國有土地合理價值(1,131 萬 5,000 元)仍有相當落差，本分署無法同意，仍請秉權審議本案國有土地更新前權利價值之合理性。

2. 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。
3. 本案建築物地下樓層超建 3 層，採逆打工法、隔震設備，增加營造費用成本，導致本案共同負擔比例達 42.06% 顯偏高而不合理。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。
4. 另查案附計畫書書面意見回應綜理表 P. 綜-2 實施者回應意見，本分署業以 103 年 3 月 19 日台財產北改字第 10300054510 號函復意見並副知臺北市都市更新處有案(請詳附件)。

## (二) 消防局 吳幹事尚欣

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

### 1. 事業計畫部分

- (1) 若經審議會同意給予停獎，未來本停獎車位之停車費率不得高於基地所在行政區內之本市停管處所轄公有停車場費率。
- (2) 停獎車位須申請停車場營業登記證，本案獎增車位請增設即時車位顯示系統，另依停管處資料格式上傳資料至停管處，以落實開放公共停車使用，並設置悠遊卡收費系統。相關設施要由建商或管委會維護正常運作。
- (3) 建議地下一層機車身心障礙者專用停車格位 設於鄰近電梯處，利於身障人士使用。
- (4) 建議增設自行車停車空間及裝卸貨停車格位。

### 2. 交通影響評估

- (1) 依101年8月23日都市更新案幹事會議審查意見：「請補充說明基地

周邊自行車道騎乘空間」惟報告書第4.1.3節僅說明自行車騎乘動線，故請補充基地周邊人行道可供自行車騎乘空間之規劃，另人行道上設施帶設置位置請往道路側移動。

- (2) 請補充路外停車場平均車位使用率。
- (3) 基地設置1個商業單元，故請將基地店舖衍生之員工、顧客、裝卸貨停車需求納入分析。
- (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停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。
- (5) 請於停車場內部、坡道及出入口視界不良處設置警示燈及圓凸鏡等相關安全設施。
- (6) 基地停車場地下一層機車格位應集中設置。
- (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，併同檢視基地周邊未來停車供需變化。
- (8) 建築設計時應將法定停車及獎停車位適當區隔，出入口獨立且使用者、人行出入口分別單獨設置，以利管理。
- (9) 請補充說明基地與獎增車位收費計畫，停獎車位之停車費率不得高於基地行政區之公有停車場費率，並須申請停車場營業登記證。
- (10) 本案獎增車位請增設剩餘車位顯示系統，另依停管處資料格式上傳資料予該處，以落實開放公共停車使用，並設置悠遊卡收費系統。
- (11) 建議地下一層機車身心障礙者專用停車格位設於鄰近電梯處，利於身障人士使用。
- (12) 建議增設自行車停車空間及裝卸貨停車格位。
- (13) 地下一層機車格位包含供住戶使用及獎增使用，請於報告書內補充說明使用管理計畫，防止相互佔用；另建議於地下一層停車場設置停獎行人出入口導引標誌。

#### (四) 都市發展局都市設計科 林幹事玄理

1. 商業區應以商業使用為主，本案1樓南側商業面規劃台電配電室，中斷商業行為，另二樓均規劃住宅，似有不宜，建請檢討再增加商業使用面積。
2. 商業區臨接8公尺應留設騎樓，本案南側設置無遮簷人行道之妥適性，請釐清。
3. 喬木位置請考量植栽生長空間，本案大部分喬木均位於開挖範圍，請補充檢討覆土深度（應大於150公分深），另請檢討增加北側（臨

廈門街 147 巷) 無遮簷人行道喬木植栽之可行，以維人行環境之舒適。

4. 本案開挖率以商業區檢討，惟規劃住宅為主，並設置停獎車位，適法性請釐清。
5. 車道破口過大，影響退縮人行道安全甚劇，建請以雙車道 5.5 公尺破口規劃，車輛出入口穿越人行空間高程應順平，鋪面需區隔警示，請修正。

#### (五) 脫委員宗華

1. 附錄六之增設公用停車位管理維護計畫提及月租車輛及實際費率由管委會訂定等(P. 附-20, 21)是否合於停獎之精神，提請審議。
2. 側廈門街 147 巷為 6 公尺道路，又要兼救災空間，是否宜退縮成 8 公尺，建請考量。
3. 本基地為商 2(路線商業區)但僅 1 樓少部分為商業使用，是否合宜，提請審議，或△F5-1 之獎勵宜減少。

決議:本案本次會議未及討論，將順延至下次審議會審議。

#### 四、「擬訂臺北市大安區金華段三小段 552 地號等 11 筆土地都市更新事業概要案」及「擬訂臺北市大安區金華段三小段 552 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫案」，涉財政部國有財產署表達不參與都市更新審議案 (承辦人: 事業科 柯鑑庭 2321-5696#3032)

各單位書面意見:

##### (一) 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)

本案國有土地依 102 年 10 月 9 日行政院政務會議院長提示，原則同意財政部採整體規劃、分期分區方式開發，並與中華電信股份有限公司、中華郵政股份有限公司及臺灣電力股份有限公司列入後期開發，且市府於 103 年 3 月 21 日公告及公開展覽「擬訂臺北市華光社區暨周邊地區(不含中華電信及中華郵政部分)特定專用區細部計畫案」計畫書亦載明，計畫區除西北側私有土地外，國有土地復經行政院核定係採地上物騰空、設定地上權方式開發，已無辦理都市更新之必要，爰請將國有土地排除都市更新案範圍。

##### (二) 消防局吳幹事尚欣

本案討論事項未涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，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