

臺北市都市更新及爭議處理審議會第163會議紀錄

103 年 5 月 16 日府都新字第 10330661000 號函會議記錄

壹、時間：民國 103 年 4 月 14 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

記錄彙整：張儷

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、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」報告案（承辦人：事業科 林可睿 2321-5696#2954）

本案討論前，林副主任委員崇傑表示本案在代理主席過程，皆經過非常充分討論，在第 130 次會議時係經過委員會共同多數決，原則同意修正通過，但仍有部分內容需提會報告。對於之前委員會的決定，若各位委員今天有任何的變更或修正，林副主任委員還是予以尊重。惟針對陳情書，指涉是屬於林副主任委員個人違法的決定，林副主任委員要求自行退席，不參與本案之討論。

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. 請實施者於事業計畫案加註本案本署分回房屋之所有營業稅由實施者負擔及支付。
2. 本案納入共同負擔之「銷售管理費」費率以 6% 提列及「人事行政管理費」費率以 5% 提列，仍以「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表上限提列，另貸款期間為 42 個月，高於通案審議之 36 個月及超建地下 2 層，致本案共同負擔比例為 33.03% 顯偏高而不合理，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。
3. 內部裝修工程費（提列 2 億 7,514 萬 4,551 元）占結構體工程費（6 億 7,179 萬 4,543 元）比例為 40.96%，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，並請 貴府秉權審議其必要性及合理性。
4. 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 貴府責成實施者檢視並修正計畫書內容本署名稱（如變更

都市更新事業計畫項目說明 P.6、事業計畫書 P.13-1、權利變換計畫書 P.16-2)，以符實際。

(二) 財政局（公有土地管理機關）

1. 本局意見分為二大部分，首先是對於有關領銜估價師中華徵信估價報告之內容，意見如下列三點：

- (1) 估價報告 P.113，估價師以比較法所提比較標的二，所處區域位於中正區仁愛路二段 6 號，結構為鋼骨造且屋齡僅 1.3 年，但核算後每坪單價卻只有 64 萬，本局蒐集相關案例，同樣位處仁愛路二段，結構相當，屋齡達 2 年，每坪單價卻達 80 萬，因此，估價師所選案例顯然偏離市場行情，另比較標的一，中正區杭州南路一段 31 號每坪單價亦僅約 58 萬，亦屬偏低，請估價師更換適當案例以符市場行情。
- (2) 估價報告 P.132，估價師就正常租金之評估比較標的一及比較標的二，分別位處和平西路二段及和平西路一段，推定之試算價格每坪都大約是 1500 元/月，因和平西路二段及和平西路一段之區域仍有差異但推算價格卻相近，顯不合理，請估價師更換案例。
- (3) 估價報告 P.137，收益法將仲介費列入總費用，與中華不動產估價師公會全國聯合會第 5 號公報規定不符，請刪除並修正。

2. 第二大部分是其他意見，有四點：

- (1) 事業計畫 P.15-6，表 15-9 之 SRC 構造建築工程空氣污染防制費，請以本案預估工期 36 個月計算，另依營建工程空氣污染防制設施管理辦法第 4 條規定，建築工程施工規模(施工面積〔平方公尺〕與施工工期〔月〕之乘積)達 4600 以上，屬第一級營建工程，本案建築工程空汙費率應適用第一級費率計算，請實施者檢視修正。
- (2) 查本案委託辦理都市更新合約金額 680 萬元，內含三家估價師鑑價費用計 90 萬元，故都市更新規劃費應僅得提列 590 萬元，請實施者修正。
- (3) 權利變換計畫 P.16-5 仍未補列土地所有權人及權利變換關係人應分配權利價值合計數，請補正。
- (4) 依公寓大廈管理條例第 18 條第 1 項第 2 款規定，公共基金由區分所有權人依區分所有權會議決議繳納，故事業計畫附錄二住戶管理規約草案第 10 條第 4 項「…公共基金依每月管理費百分之二十收繳，其金額達二年之管理費用時，得經區分所有權人會議之決議停止收繳。」一節之公共基金收繳規定請刪除，並依公寓大廈管理條例規定修正。

3. 依據現行「臺北市市有不動產參與都市更新處理原則」規定，市有土地面積大於 500 平方公尺且占更新單元土地總面積 50% 以上者，得經專案報府核定後，由本府主導辦理都市更新。基於臨沂段都更案實施者所送事業概要，於「臺北市市有房地參與都市更新處理原則」(現行「臺北市市有不動產參與都市更新處理原則」之原名稱)公告實施(95 年 11 月 1 日)前，已經本府核准，且該原則訂定前實施者已整合私地主意願同意參與更新，爰本案本府政策以參與都市更新方式辦理，而非由本府主導辦理更新。

(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。

(四) 財政局 朱幹事大成

無意見。

(五) 建築管理工程處 李幹事彧

1. 有關高層建築物結構應依「臺北市建造執照申請有關特殊結構委託審查原則」檢討辦理。本案建築物高度超過 50 公尺以上，地下層開挖總深度(含基礎)在 12 公尺以上且地下層開挖超過三層，應依建築法第 34 條第 1 項之規定，將其結構設計委託審查。
2. 依「臺北市建築工程辦理施工計畫說明會備查作業原則」建築高度超過 50 公尺或地上超過 15 層，或開挖深度超過 12 公尺或地下室超過 3 層或開挖範圍達 3000 平方公尺之建築工程。應委託：臺北市建築師公會、臺灣省建築師公會、臺北市土木技師公會……等受託機關團體，辦理施工計畫說明會。
3. 另若建築工地發生建築施工損鄰事件之爭議處理，由臺北市建築爭議事件評審委員會，依「臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則」循序辦理。

(六) 都市發展局 林幹事玄理

商業區應以商業使用為主，本案一、二樓一般事務所似住宅平面規劃，建議應再檢討商業使用機能、面積之合理性。

(七) 金委員家禾

1. 對於本案本人先嚴重抗議，我們委員是基於公正、客觀、獨立的立場審查案件，反對陳情人在尚未陳述意見前先用威脅性言語表示只要今日通過就要提告之話語。本委員會不能決定是否公辦都更，這是公有

地管理機關的權利，請回到法規制度討論，並建議陳情人撤回威脅性言語。

2. 針對中正首藝管理委員會提出本案經第148次審議會決議於一個月內召開協調會，但實施者並無委請公正第三方出席此協調會，請實施者說明。
3. 針對中正首藝管理委員會提出三面開挖的施工質疑，請實施者說明。

（八）張委員吉宏

1. 請實施者考量本案與鄰地關係，與環境調和部分，若沒有考量鄰房，△F5-1可能會酌予減少。
2. 建議將來公有地更新後使用應作為辦公場所而非住宅，希望公部門能對此多加注意。

（九）脫委員宗華

1. 關於本案容積獎勵額度已經前幾次審議會確定，予以尊重。
2. 目前尚未開闢之6公尺道路，基於防災需求，應退縮2公尺，將原本彎曲的道路拉直成8公尺，退2公尺也較能符合防災需求，在道路安全上也較有幫助。
3. 此次變更計畫書P.10-21所繪之事務所將來很有可能變成小套房，並沒有實質上的幫助，建議這部分應重新檢討。
4. 有關日照權請依法審理；另有關損鄰部分，所有建案皆在施工階段才會知道是否有損鄰，在風險管理費有提列部分可供使用。
5. 基於溝通之重要性，方才陳情提及中正首藝內有特殊人物，是否也請提供人物姓名，雖不是本委員會所管，但可供作行政單位未來溝通協調之用。

（十）簡委員伯殷

建議本案續審且速審，本案目前為變更事業計畫及擬訂權利變換之申請，在民國95年本案事業計畫已核定，另於98年申請變更事業計畫及擬訂權利變換，之前已開過5次審議會，陳情意見在歷次大會皆已提過，我們也希望實施者盡最大協調能力與鄰地溝通；而本變更事業計畫案在第70次及第130次審議會已原則上通過，只是在權利變換及估價費用部分仍須再斟酌修正；對於鄰損、施工、日照等問題，以往皆花很多時間討論，建議速審，儘快決定。

(十一) 陳委員美珍

本案變更事業計畫是在原擬訂案之下，針對機房、戶數、隔間…等變動調整，是否會造成脫委員所述事務所變成小套房的狀況，請實施者說明。

(十二) 張委員鈺光

本委員會是針對行政方面事前管制，關於鄰損之疑慮，鄰地有可能於本案後續施工時透過司法方式(例如民法第 767 條)處理。方才實施者提及中正首藝管理委員會提出保證金的條件，請問是不接受此條件或是接受但對於金額未能達成共識？為了整體都更案順利進行，或許可利用提列保證金的方式，類如風險管理費，消彌鄰房疑慮。請實施者說明。

(十三) 張委員治祥(賴佩技代)

針對本案進行續審部分無意見，惟財政局提及重新檢視本案估價報告書仍有低估情形，請實施者洽估價師重新檢視更新後價值之合理性。

決議：

- (一) 本案有關國產署與財政局更新後分回房地價值修正情形，請依公有土地管理機關、委員及幹事意見修正後，再提會報告。
- (二) 請實施者於三周內(103年4月底前)再次與中正首藝召開協調會，對於鄰房中正首藝所提之疑慮充分溝通說明，並由財團法人臺北市都市更新推動中心提供場地並全程參與，並請實施者發開會通知及製作會議紀錄，並副知本市都市更新處，以供錄案。
- (三) 本案請實施者針對估價內容，依委員及幹事意見修正，併同協調會會議紀錄申請提會報告(原則排定103年5月5日)，至本次陳情人意見於下次審議會一併討論。

陸、討論提案

- 一、「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)

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. 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) 財政局 (公有土地管理機關)

1. 本局經管同小段502-2地號土地經本市建管處函復係於58使字第1534號使用執照發照後逕為分割自502-1地號,非屬該使用執照之建築基地,故仍應以非法定空地評估。實施者表示已按非法定空地評估本局經管土地,有關本局經管土地估價合理性,本局尊重審議會決議。
2. 本案每坪造價約16萬1,042元,地面層住宅平均建坪單價每坪達67萬5,986元,2樓以上住宅推估單價每坪達54萬1,640元,造價與售價關係是否已合理反映及是否符合一般行情比例,本局尊重審議會決議。
3. 有關本案第149次審議會版權利變換計畫本局可領回差額價金達最小分配單元價值一半以上,本局前請實施者提供房屋單元供本局評估再予選配一節,實施者已與本局協商增加選配並納入權利變換計畫。
4. 本局應分配權利價值比例乘算土地所有權人應分配權利價值總額之結果與權利變換計畫P.16-2所載本局應分配權利價值不符,請實施者修正。

5. 財務計畫章節各費用說明所參考之附錄頁次誤植，請檢視修正。

(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。

(四) 財政局 朱幹事大成

1. 本案提列隔震設備費用，未說明必要性及合理性並請專業技師簽證，得否提列，請審議會議決。
2. 本案基地非屬大面積且僅興建地上14層建物，又本次審議會已決議地下開挖刪減1層，本案得否提列逆打工法費用，請審議會議決。
3. 本案營建工程管理費提列金額1100萬元與合約金額570萬元不符，請實施者檢討修正。
4. 本案出資者雖承諾將於更新後捐贈10個車位予管委會使用，惟對原地主並無共同負擔費用減少之實質助益，爰建請實施者調降共同負擔相關費用。

(五) 地政局 鄭幹事益昌

1. 有關上次會議權利變換估價審查意見，估價師已作說明或修正，地政局無意見。
2. 有關財政局所提造價與房價比例之合理性，請估價師再檢視所蒐集比較標的之條件是否與本案相當，亦採隔震、逆打工法及最高等級（第三級）建材設備，並依檢討結果合理調整。
3. 本案停獎減少後，建築規劃須配合變更設計，估價部分亦請一併配合修正。

(六) 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。

(七) 都市發展局 林幹事玄理

1. 商業區應以商業使用為主，本案一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 公尺以上道路應留設騎樓，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。

(八) 建築管理工程處 李幹事彧

1. 剖面圖應依高度比檢討，規定採用 GL 線，而非 FL 線，請修正。
2. 本案涉及停獎抬高部分，若因停獎車位取消而未達停獎抬高放寬之標準，影響本案高度比，請一併檢討並修正相關圖面。

(九) 黃委員志弘

1. 本案一樓臨水源路之騎樓設有台電受電室是否為台電要求設置位置？能否設置於其他樓層？請實施者說明此其設置位置是否恰當。
2. 本案位於新店溪旁，開挖地下五樓是否妥適，請實施者說明。
3. 本案因地下開挖 5 樓，其相關地質改善措施致使工程款提升，將影響共同負擔，建請委員會一併考量。
4. 本案施工安全部分，經委員會決議減少開挖地下一層，另有關本案逆打制震費用部分，建請委員會准予提列。
5. 本案實施者表示承諾捐贈 10 個車位予管委會使用，此 10 個車位之權屬，若為所有住戶共有，對於實際上購買之住戶而言，雖然多增加產權在市場上具有價值，但實際上卻無法使用，是否改為提高管理基金費用，而非設定為公共設施，較為妥適。因多人共同持有產權，日後恐有爭議，建請委員會一併考量，請實施者說明。

(十) 鄭委員淳元

本案更新後戶數為 80 戶，法定停車位為 105 部，自行增設停車位為 10 部，總計為 115 部，此比例高於臺北市汽車持有率之平均值 0.6 至 0.7；另停管處調查資料顯示周邊停車位不足約 100 多部，但周邊私有停車場約可提供 40 多部之停車位，此外本案並無顯示基地內部之消漲情形，現況為 40 多戶四層樓以下之建築物，目前多以停放於周邊道路為主，更新後若依臺北市之比例換算，可將 28 部停車位移至大樓內，故停獎部分不應給予 56 部。且本案開挖率高達 88.9%，建請刪減開挖地下一層樓，並減去法定停車位及自行停車位後，給予停車獎勵。

(十一) 脫委員宗華

1. 本案位於河堤邊且經住戶陳情地下室漏水情形嚴重，若地下深開挖且開挖率過高，將對整體環境不利。
2. 申請交通停獎不是考量住戶之需求，也提醒建管處目前停獎案件多用月租，費用皆由管委會制定，其實都是變相的自用，所以建議應改成自設停車位，沒有停獎。

(十二) 劉委員明滄

1. 請實施者說明撥為公共設施之 10 個停車位是否屬於停獎車位。
2. △F5-1 在第 120 次審議會已審議同意給予，但這地方大部分是商業區，只有一戶是做商業用途，請實施者再次妥予說明。
3. 請實施者說明未登錄地及畸零地對於本案估價之影響。

(十三) 潘委員玉女

1. 請說明預計捐給管理委員會之 10 個車位是法定車位還是自設車位。
2. 提醒實施者，管理委員會不能當權利主體，經實施者說明未來 10 個車位會設單獨建號，請說明未來是否當作地下室公共設施之一部份，以大家共同持分建號方式共同持有。

(十四) 金委員家禾

本次審議減少地下一層是因本案基地地質不適合深開挖，致使本案停獎減少，且採用深開挖導致開挖率過高，造成工程成本提高，對環境不友善，故希望減少對於環境之影響並降低成本，其修正後之共同負擔比例，才是較關鍵之地方，以上再次說明。

（十五）簡委員伯殷

經實施者說明住戶希望採用隔震工法，但提醒本案原只設計 15 層樓，經本次審議減少停車獎勵容積後，將影響高度比，樓層數可能減至 14 層樓，日後因地震可能面臨隔震層之維修費用，請慎重考量規劃隔震層之必要性。

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120次審議會決議給予560.73平方公尺（法定容積7%）之獎勵額度。
2. △F4-2（協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積）原則同意依第149次審議會決議給予32.84平方公尺（法定容積0.41%）之獎勵額度，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、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積）同意依第120次審議會決議給予542.64平方公尺（法定容積6.77%）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）原則同意依第149次審議會決議給予399.71平方公尺（法定容積4.99%）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. 增設室內公用停車空間之獎勵額度，本次申請840.00平方公尺（法定容積10.49%），經實施者說明後，委員會決議本案建築由地下5層修改為地下4層，刪除一層樓之停獎車位，請實施者重新計算獎勵額度，並依委員及幹事意見修正後再提會報告。

（二）建築規劃設計部分

本案因減少地下開挖調整交通停獎，將影響高度比及建物抬高部分，請一併檢討並修正相關建築規劃設計，依委員及幹事意見修正後，再提會報告。

（三）交通停獎部分

本案規劃住宅單元為80戶，實設汽車位共計171輛(含獎勵停車位56輛，自行增設10輛)，機車位共計152輛(含獎勵停車位28輛)，經實施者說明後，請依委員及幹事意見修正後，再提會報告。

(四) 權利變換及估價部分

1. 本案因減少地下開挖由地下5層修改為地下4層，建築規劃須配合變更設計，估價部分亦請一併配合修正；其隔震、逆打等建築工法之必要性，請實施者與住戶溝通後，併同檢討修正相關費用。
2. 本案有關工程造價、估價、權利變換及共同負擔部分，請依委員及幹事意見修正後，再提會報告。

(五) 人民陳情部分

本案仍有陳情人有不同意見，實施者是否已妥善回應陳情人意見，經實施者詳予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。

二、「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）

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（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部分，無意見。

(三) 都市發展局 林幹事玄理

無意見。

決議：考量本2案國有土地面積佔更新單元之比例分別為66.35%及81.54%，且該地區涉及行政院國家發展政策，採國有土地整體規劃開發，原則同意財政部國有財產署不參與該事業概要及事業計畫案，後續請事業概要申請人及事業計畫實施者自行撤回更新案之申請或由本府駁回申請。

三、「擬訂臺北市大安區通化段一小段 832 地號等 49 筆土地都市更新事業概要案」
涉及遷建住宅基地得否以非完整街廓申請辦理都市更新事業(承辦人:事業科
柯鑑庭 2321-5696 #3032)

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署北區分署

有關本案是否以非完街廓辦理都市更新，係屬主管機關權責，本分署
尊重審議會審議結果。

(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部分，無意見。

(三) 都市發展局都市設計科 林幹事玄理

1. 停獎梯廳於中庭出入口過於隱蔽與內部化，是否滿足外部使用功能，
建議檢討外移可行。
2. 停獎梯廳之開門緊鄰人行道且直接對外開，是否影響行人安全，請檢
討緩衝與雨遮等設計。
3. 北側開放空間均屬開挖範圍，請檢討縮減開挖，加強戶外空間景觀設
計，增加喬冠木複層植栽與休憩設施規劃。
4. 建請本案北側與南側退縮人行道留設行道樹，以增加人行舒適環境。
5. 西側人行道淨寬應達 2.5 公尺以上，請檢討標示。
6. 喬木位置請考量植栽生長空間，請補充檢討覆土深度（應大於 150 公
分深）。

(四) 新建工程處 陳幹事家邦

本案請再確認更新單元毗鄰北側 6 公尺計畫道路範圍是否均已開闢完
成，即是否已達都市計畫道路寬度且水溝已貼齊建築線施作完成，若
否時則請一併協助開闢。

決議:本案原則同意以非完整街廓辦理都市更新，後續請申請單位檢附本案召
開協調會內容等相關資料，並依「臺北市遷建住宅基地非完整街廓劃定
更新單元審議原則」規定，將檢討相關內容一併納入計畫書中載明。

四、「擬訂臺北市大安區瑞安段三小段 224-1 地號等 18 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）

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. 本案容積獎勵（不含容積移轉）達52.47%，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及土地所有人有實質受益，審議實施者申請容積獎勵比例之必要性及合理性。
2. 本案規劃45戶單元，卻規劃停車位84個，機車位84個，致超建地下樓層1層，加計費用達9,734萬5,536元，請秉權審議是否可調整設計減少超建地下樓層。
3. 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並將該金額併入都市更新後國有土地應分配權利價值內；又，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。
4. 查本案建築物地下樓層超建1層，另提地質改良費用、制震系統費用，內、外部裝修工程費用各為2,006萬2,343元為結構工程費（2億0,335萬8,352元）約39.37%，增加營造費用成本、財務計畫內「鑽探費」（7

萬5,000元/孔)、「外接水、電、瓦斯管線工程費」(7萬5,000元/戶)、地籍整理費用(2萬元/戶)、「人事行政管理費」4.5%、「銷售管理費」6%、風險管理費11.25%、均以「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34.05%顯偏高，請主管機關秉權審議並責成實施者檢討調低共同負擔費用提列，以符合理性及必要性。

5. 本案國有土地比例高達38.14%，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，以符合理性與維護公產權益。

(二) 消防局 吳幹事尚欣

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範圍內有排水溝，應予以補強，並由專業技師簽證認可。(P.12-3)

(三) 交通局 李幹事慧

1. 本案欲申請停獎，停車供需調查請補充基地周邊300公尺範圍供需分析。另請補充本市停管處100年停車供需調查報告，本案基地所屬交通區域47，惟亦與48、49分區相鄰，請併納入分析。
2. 計畫書P.5-22圖5-15基地周邊公民營停車場未全納入，請補充，一併納入分析。
3. 請補充基地周邊申請中、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。
4. 若經審議會同意給予停獎，停獎車位需申請停車場營業登記證，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。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。

(四) 都市發展局 林幹事玄理

1. 停獎梯廳於建築物背側出入過於隱蔽與內部化，是否滿足外部使用功能，建議檢討外移之可行。
2. 汽車道破口處人行道寬度僅2.64公尺，並設置喬木植穴，嚴重影響人行道使用權益與安全，建請增加人行道寬度或移設喬木。
3. 本案17樓相對北側四樓鄰房差異較大，建請考量鄰房安全與基本物理環境，適度退縮緩衝空間。

4. 請補充鄰房之檢討，建議應包括鄰地建築保護、基地開挖安全、日照、通風、與周鄰環境視覺衝擊模擬等項。
5. 本案建築量體造成周鄰環境壓力較大，建請檢討立面語彙並增加外觀明度，降低量體感處理。
6. 西南角扣除植穴後人行淨寬僅2.25公尺，請檢討移設喬木植穴位置，以增加轉角處人行道寬度。

決議：本案本次會議未及討論，將順延至下次審議會審議。

五、「擬訂臺北市士林區蘭雅段一小段 581 地號等 9 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：事業科李惠閔 2321-5696#3050）

各單位書面意見：

（一）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。

決議：本次會議未及討論，將順延至下次審議會審議。

柒、散會