

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 161 次會議紀錄

103 年 5 月 7 日府都新字第 10330659200 號函會議記錄

壹、時間：民國 103 年 3 月 31 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：林副主任委員崇傑

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、「擬訂臺北市大安區通化段四小段 121 地號等 39 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案，涉及建築設計及停車獎勵調整報告案（承辦人：事業科 吳孝豐 2321-5696#2956）

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. 本案共同負擔之「人事行政管理費用」4.5%、「銷售管理費」6%、「風險管理費」12%，皆以「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，本案超建地下 1 層，施作逆打工法。又本案貸款期間為 39 個月，除未反應逆打工法減少工時之效益，更高於通案審議之 36 個月，致本共同負擔高達 31.82%明顯偏高而不合理，請 貴府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。
2. 至本案所列選配原則按「原 2 樓以上所有權人優先選配原位置」限縮本署及相關權利人參與分配之權益，實施者應俟相關權利人分配確定後，再就剩餘部分分配，請責成實施者修正。另實施者訂定之選配原則所載選配單元之價值以不超過其應分配權利價值之 110%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。
3. 本案國有土地比例高達 38.56%，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 貴府秉權審議並責成實施者檢討

共同負擔費用提列，調低以符合理性與必要性。

(二) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

本案報告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) 交通局 李幹事慧

1. 事業計畫部分

查停管處 100 年停車供需調查報告，本案基地所屬區域停車需供比為 1.18 (大於 1 表示供給不足)，若經審議會同意給予停獎，未來本停獎車位之停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。本案基地停車空間對外營業開放供公眾使用，應依規定申請停車場登記證，增設停車位剩餘車位顯示系統其顯示內容應包含所有開放供公眾使用之汽機車使用狀況。

2. 交通影響評估部分

- (1) 報告書P. 3-3表3.1.2說明引用本處98年臺北市汽機車停車供需調查資料，請更正釐清。
- (2) 報告書P. 4-8說明依據大安區戶政事務所及臺北市監理處近五年機動車輛持有率趨勢推估目標年持有率，請補充推估過程。
- (3) 報告書P. 4-8說明本案參考信義區住宅汽機車持有特性調查結果推估，請補充說明參考資料來源。
- (4) 本案基地設置零售業9單元，惟僅設置1席裝卸貨停車格位，請檢討是否足夠。
- (5) 請檢討B1裝卸車位前後規劃車位是否影響裝卸貨方便性。
- (6) 請說明基地停車場是否依103年7月1日修正施行之建築技術規則建築設計施工編第60及61條規定辦理。
- (7) 請補充基地周邊申請中、近期核定、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) 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。
- (9) 本案基地停車空間倘對外營業開放供公眾使用，應依規定申請停車場登記證，增設停車位剩餘車位顯示系統其顯示內容應包含所有開放供公眾使用之汽機車使用狀況，另依停管處剩餘車位資料格式上傳給停管處，以落實開放民眾臨停使用；並建議裝設悠遊卡收費系統。

(四) 張委員吉宏

1. 街道傢具特色是否與周遭建築物相互調和，請說明。
2. 停車出入口設置於東南隅，對於人行道空間影響甚大，是否有將停車出入口移置西北側之可能性。
3. 建築設計為社區封閉型設計，依透視圖來看，周邊將會以圍牆區隔，開放空間之公眾利益將轉為私有，因本案有百分之四十公有地，建議圍牆部分可拿掉。
4. 本案之開挖率高達 80% 以上，請檢討。
5. 建築工程單價一坪達到 20 萬以上，似有過高，請實施者再予考量。
6. 西南隅與鄰棟之 12 層樓既有建築物，配置上未來是否會影響消防救災，請實施者說明。

(五) 脫委員宗華

基地在捷運站附近，且依附錄四增設公用停車位管理維護計畫（P. 附錄 9、10），該停車場係採月租固定費率，且費率是由管委會訂定，是否合於獎勵之精神，及獎勵之必要性，提請考量。

(六) 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

增設室內公用停車空間之獎勵額度，依本府交通局及都市發展局審查結果，建議以本次申請 600.00 平方公尺（法定容積 10.84%）之獎勵額度為上限；另請實施者於事業計畫中載明未來使用及營運管理方式，並於住戶規約中載明。

(二) 建築規劃設計部分

本案開挖由地下 5 層調整至地下 4 層，其財務計畫、建築設計、交通規劃、估價及選配原則修正情形，經實施者說明後，予以同意，至會中委員及幹事意見請納入後續權利變換計畫擬訂之參考。

- (三) 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、「擬訂臺北市萬華區萬大段二小段 119 地號等 1 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 計祐生 2321-5696#3021）

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 李幹事彥

1. 有關 P.2-4-1 畸零地檢討部分與找補原則有所出入，請實施者修正。
2. 有關現有巷保留之寬度與範圍及前後側院請於一樓的平面圖上詳細標示。

（三）脫委員宗華

1. P.10-6 圖 10-2 申請人行步道△F5-3 獎勵之面積計算步道寬度為何會從 3.93 公尺至 4.06 公尺，建請再檢視。
2. P.11-10 植栽計畫喬木數量與配置圖之標示不符，且楓香檢討是否會影響到救災之活動空間，建請補附圖示。

（四）簡委員伯殷

請實施者一併考量一樓空調室外機設置之位置。

（五）潘委員玉女

本案報告書內違章建戶處理方式敘明有誤，請實施者修正。

決議：

（一）建築容積獎勵部分

1. △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234.23 平方公尺（法定容積10%）之獎勵額度。
2. △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165.60 平方公尺（法定容積7.07%）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。
3. △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140.54 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。

4. △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 423.71 平方公尺（法定容積 18.09%）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）建築規劃設計部分

本案之畸零地、廣告招牌與空調室外機、日照陰影，是否符合建築法相關法令檢討，經實施者說明後，請依委員、幹事意見修正。

（三）消防救災部分

本案消防救災之活動空間部分，消防局書面表示無意見，予以同意。

（四）財務計畫部分

本案承攬契約印花稅、營建費用是否需物價調整、拆除費用之提列及綠建築保證金等檢討，經實施者說明後，予以同意。

（五）交通規劃部分

本案單元內之動線系統規劃及周邊鄰地現況人車行動線、人行步道、開放空間等整體規劃情形，經實施者說明後，予以同意。

（六）估價部分

本案估價報告書之修正情形及 2 樓以上均價調整為 513,208 元/坪，經實施者說明後，予以同意。

- （七）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。

陸、臨時報告事項

- 一、「擬訂臺北市大同區市府段二小段 83 地號等 24 筆土地都市更新事業概要案」等 24 案專案小組審議情形報告案(承辦人:事業科 吳敏瑄 23215696#3033)

討論發言要點：

103 年 3 月 25 日第二次都市更新事業概要專案會議決議尚有三案須提請本次大會討論：

(一)「擬訂臺北市中山區長春段二小段 450 地號等 25 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 張巧玫 2321-5696#2959)

1. 鄭委員淳元

北側合江街 20 巷 6 公尺巷道依照規定要退縮補足 8 公尺寬度，圖面標示不清楚部分，請予以修正。

個案決議：經實施者於會中承諾同意依專案小組會議決議調整商業使用之規劃後，同意修正後通過。

(二)「擬訂臺北市士林區天山段二小段 264 地號等 19 筆土地都市更新事業概要案」同意比例是否符合老舊公寓更新專案計畫門檻比例提審議會報告確認。(承辦人：事業科 曾婉瑜 2321-5696 轉 3044)

1. 何委員芳子

(1)本案雖因同意書不得補正問題轉回一般概要案，屆時仍得於事業計畫階段再提出老舊公寓更新專案申請，如於104年8月1日前送件，應不致影響後續事業計畫的提送。

(2)透過說明會向相關權利人說明，現階段因同意書比例問題，後續事業計畫務必於明年8月1日期限前達到法定門檻送件，若住戶對更新皆有共識，說明會對促進整合是有幫助的。

個案決議：本案經實施者同意現階段由申請老舊公寓更新案修正為申請一般概要案，因符合現行法令規定，爰請實施者辦理說明會向所有權人說明本案修正為一般概要案後，檢具相關證明文件供為據以辦理後續核准作業，免再提大會審議。

(三)「擬訂臺北市大安區仁愛段四小段 280 地號等 21 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 柯鑑庭 2321-5696#3032)

1. 脫委員宗華

本案係屬住戶自主更新團體，大部分住戶業已簽訂私契約，惟部分住戶發現此契約內容尚有疑慮與爭議；另自主更新團體亦揭示，本案之私契約不屬市府審查範疇，且未與少數有異議之住戶進行溝通。為避免後續更新計畫推動不易，經專案小組會議討論後，自主更新團體發起人表示，願意與陳情住戶繼續溝通協調後，修正本案更新事業概要計畫。

個案決議：本案原則通過，後續本案如申請自組更新會時，**請**將本案之更新計畫、契約關係等相關內容與各住戶溝通說明，善盡溝通協調之責，俾辦理後續更新事業。

決議：

有關 103 年 3 月 25 日及 103 年 3 月 27 日召開之概要專案小組等 24 案事業概要，除士林區天山段案依決議辦理外，其餘等件經大會審議通過後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。

柒、討論提案

一、「擬訂臺北市中山區長春段一小段 219-5 地號等 30 筆土地都市更新事業計畫案」涉及更新單元範圍疑義案（承辦人：事業科 張巧玫 2321-5696#2959）

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部分，無意見。

（二）建築管理工程處 李幹事彧

1. 本案擬排除範圍 236-2、237、237-1 地號 3 筆土地基地寬深度雖不符合「臺北市土地使用分區管制自治條例」規定，惟依「臺北市畸零地使用規則」第 6 條第 1 款：「畸零地非經與鄰地合併補足或整理後，不得建築。但有左列情形之一而無礙建築設計及市容觀瞻者，臺北市政府（以下簡稱本府）工務局（以下簡稱工務局）得核准其建築。一、鄰接土地業已建築完成或為現有巷道、水道，確實無法合併或整理者。」規定，其鄰接左側為本案更新單元，右側鄰領有 87 建字第 041 號建照，北則鄰道路用地，故符合臺北市畸零地使用規則第 6 條第 1 款規定，雖屬畸零地，後續仍可單獨建築。
2. 本案擬排除範圍 265 地號 1 筆土地與更新單元範圍內 262、263、264 地號 3 筆土地領有同一張使照，依內政部營建署 102 年 11 月 12 日營署建管字第 1023040563 號函第二點「…已領有使用執照且完成地籍分割之建築基地辦理部分拆除執照，該拆除部分土地如併其他土地另行申請建造執照時，自應依上開辦法之規定，辦理該建築基地法定空地分割後，始得為之。」規定，係指同一使照內之建築基地除須完成土地分割外尚須依建築法定空地分割辦法檢討。因前有類似案例刻正由建管處函詢內政部，請實施者後續依內政部函釋規定辦理。

決議：同意本案更新單元範圍依陳情人所陳排除 236-2、237、237-1、265 地號 4 筆土地，後續請實施者辦理說明會周知更新單元範圍內所有權人後檢具相關證明文件，送更新處續行審查。有關涉及同一張使照之建築基地分割事宜請依建築相關規定辦理。

二、「擬訂臺北市中山區吉林段二小段 227 地號等 13 筆土地都市更新事業概要案」 申請劃定都市更新單元審議案（承辦人：事業科 陳維廷 2321-5696#3052）

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部分，無意見。

（二）都市發展局都市設計科 林幹事玄理

1. 本案屋頂裝飾板高 9 公尺，建築物量體與高度大，增加與周鄰環境差異，建請取消或通透處理，如需設置△F5-1 是否以 10% 計算提請委員會討論。
2. 請加強戶外空間景觀設計，增加喬灌木複層植栽與休憩設施規劃。
3. 建請增加本案北側退縮人行道寬度，並增加留設行道路樹，以增加人行舒適環境。
4. 喬木位置請考量植栽生長空間，本案部分喬木位於開挖範圍，妥適性請釐清，並請補充檢討覆土深度（應大於 150 公分深）。

（三）建築管理工程處 李幹事或

1. 本案更新單元範圍內 293、294、296 地號 3 筆土地尚未辦理都市計畫道路定樁及地籍分割，請申請單位於事業計畫報核前以地籍分割後範圍為準。
2. 請申請單位注意更新單元北側 229 地號土地，地形圖上顯示似不足 6 公尺，請申請人釐清其是否屬對側基地或更新單元應退縮部分，以避免影響更新單元範圍及面積。

（四）工務局新建工程處 陳幹事家邦

本案請再確認更新單元所毗鄰北側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。

（五）脫委員宗華

事業概要 P.11-1 之圖 11-1 量體配置與環境之關係示意圖，請與週邊實際環境配合檢討。

決議：同意本案都市更新事業概要劃定更新單元範圍後請業務科依規定續行辦理後續審查作業。另請申請單位於事業計畫報核前就更新單元範圍洽相關單位釐清並以地籍分割後之範圍為準。

三、「擬訂臺北市士林區福林段三小段 472 地號等 12 筆土地都市更新事業概要案」
涉及更新單元範圍疑義案（承辦人：事業科 李惠閔 2321-5696#3050）

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部分，無意見。

（二）都市發展局都市設計科 林幹事玄理

1. 本案臨中山北路面立面較為零碎，銳角平面亦與環境衝突，建議考量街面既有紋理再予整體規劃。
2. 商業區應以商業使用為主，一、二樓除必要之住宅門廳外，應再增加商業使用面積。
3. 商業區臨接8公尺應留設騎樓，本案西側設置部分騎樓、部分無遮簷人行道之妥適性，請釐清。

（三）都市發展局都市規劃科 楊幹事智盛（鄭博仁代）

有關本案更新單元內涉興建教堂一節，請申請單位依「臺北市土地使用分區管制自治條例」附條件使用之相關規定覈實檢討。

（四）工務局新建工程處 陳幹事家邦

本案請再確認更新單元所毗鄰東側計畫道路(幸福街 5 巷)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。

（五）脫委員宗華

P.12-2、P12-3 等將幸福街 5 巷註為 5 公尺，實際應為 4.5 公尺，請修正。且救災空間之規劃未來於申請事業計畫時要確實檢討。

決議：

- （一）請申請人檢視本案472地號土地所有權人及合法建築物所有權人有無出具事業概要同意書，倘若有以致本案同意比例經扣除472地號之同意書後未達法定門檻，則本案應重新提請審議會討論。
- （二）假若本案472、473地號均未出具事業概要同意書，經申請人說明後，本案更新單元範圍原則同意排除472、473地號，並請申請人召開說明會周知所有權人範圍調整後之計畫內容，另補附472地號不納入本案更新單元之同意書。

四、「擬訂臺北市文山區萬慶段二小段 579 地號等 45 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）

討論發言要點：

（一）國防部政治作戰局（公有土地管理機關）

倘本案至 103 年 6 月 27 日未能核定，軍方的部分將再檢討是否公辦都市更新，目前則依相關規定參與都市更新。

（二）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

1. 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 6 處寬 8 公尺、長 20 公尺之救災活動空間範圍內皆有排水溝，應予以補強，並由專業技師簽證認可承重 75 噸以上。
（P.12-4）
2. A 棟及 C 棟建物南面仍有部分開口水平距離 11 公尺範圍內未規劃救災活動空間，請修正。（P.12-4；P.12-5）

（三）文化局 林幹事舒華（書面意見）

1. 依現行「臺北市樹木保護自治條例」等相關規定，本市受保護樹木係採現地測量方式認定，本市轄區內各該工程之建設開發者，應自行派遣專業人員量測開發區內喬木樹籍資料並簽證負責。該基地內樹木有達受保護認定標準者，併應提送保護計畫或移植與復育計畫等至主管機關審查同意後始得施作，以上規定，先予敘明。
2. 現存樹木仍請取得樹權人同意後逐一調查，並將樹籍資料（含樹種、樹胸徑、樹胸圍、樹高、照片、及樹木分佈位置圖）造冊函送文化局，以確認是否有已達「臺北市樹木保護自治條例」認定標準之樹木。

（四）都市發展局都市設計科 林幹事玄理

1. 請檢討停車場出入口位於道路轉角處之妥適性，另車道出入口穿越人行道應有相關警示與緩衝規劃
2. 汽機車道分設二處，形成 2 處破口影響退縮人行道安全甚劇，建請整併以單一雙車道 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
3. 停獎梯廳位於汽機車道動線交織處，請考慮使用安全，檢討移設之可行。
4. 喬木位置請考量植栽生長空間，本案部分喬木位於開挖範圍，妥適性請釐清，並請補充檢討覆土深度（應大於 150 公分深）。

(五) 交通局 李幹事慧

1. 事業計畫部分

查停管處 100 年停車供需調查報告，本案基地所屬區域停車需供比為 1.25 服務水準 B 級，(大於 1 表示供給不足)，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。停獎車位須申請停車場營業登記證，另設置即時車位顯示及悠遊卡收費系統，並依規定格式將即時車位資訊上傳至停管處，相關設施要由建商或管委會維護正常運作。

2. 交通影響評估

- (1)請補充基地周邊路外停車場之平均車位使用率。
- (2)報告書 P. 3-6 基地停車需求分析有關一般零售業停車需求分析，請補充店鋪裝卸貨停車需求及員工之停車需求。
- (3)請於停車場配置圖補充說明車輛迴轉半徑。
- (4)地下 2 層格位編號 262、地下 3 層格位編號 40 之汽車停車位臨坡道旁，需於坡道上操作停車，請檢討之。
- (5)機車專用車道請檢討以 3.5 公尺雙車道寬度設計，俾利會車安全。
- (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，停車空間之規劃配置應依上開規定辦理。
- (7)地面層之圓突鏡(P. 4-6)請檢討設於汽機車道可相互視見之位置。
- (8)報告書附錄二停車場平面配置圖請補充標示樓層數。
- (9)請補充基地周邊申請中、近期核定、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。
- (10)本案獎增車位與法停車位之車道出入口未獨立設置。
- (11)地下 2 層汽車格位編號 204~206(獎增車位)於住戶停車空間管制點內，請釐清。
- (12)請依身心障礙者權益促進法規定按比例設置身心障礙者專用停車位，身障格位應設於鄰近身障專用電梯處，便利身障者使用。
- (13)請於報告書補充歷次修正意見對照表，俾利檢視。

(六) 地政局 潘幹事依茹

1. 幹事複審版與審議會版之估價報告，除依審查意見修正外不得調整。
2. 本案估價報告非依審查意見而自行修正部分，請實施者於審議會中另提出說明。

(七) 財政局 楊幹事蜀娟

1. 事業計畫 P.15-5，提列合法建築物與其他土地改良物拆遷補償費部分，依審議案例應將拆除費扣除，請修正。
2. 事業計畫 P.15-3 表 15-3 營建工程費用明細表，提列勞工安全衛生費 82,868,075 元與空氣污染防治費 2,486,042 元，與實施者會中簡報回應該二項費用刪減後數額不同，請實施者釐清。

(八) 建築管理工程處 李幹事彧

625 地號土地於 102 年申請建照，惟該筆土地西側涉及現有巷及畸零地狀況，迄今尚無法核照。

(九) 林委員秋綿

1. 估價報告勘估標的與比較標的之比較評估，使用「標準」乙詞不甚妥適應予修正。
2. 本案雖僅為綠建築保證金而評估 2 樓以上均價，仍請估價師確實勘估；因素調整部分，注意避免重複調整之嫌。

(十) 脫委員宗華

1. 本案距離捷運站 260 公尺，應考量申請 130 部停獎車位之合宜性。
2. 本案退縮 6 公尺步道種植雙排樟樹，另基地與水源快速道路出口閘道相近，須注意萬慶街側雲梯車救災活動空間配置之合宜性，並請考慮規劃於基地範圍內。

(十一) 詹委員勳敏

有關估價報告因素調整之接近條件調整率、係接近何車站，請估價師再檢視。

(十二) 林副主任委員崇傑

請實施者依規定修正更新後最小分配單元面積。

(十三) 鄭委員淳元

1. 本案更新單元 500 公尺範圍之需供比高，惟交評分區縮小至 300 公尺範圍時停車需求則降低，且尚須將羅斯福路對側更新案之停車供給納入考量。
2. 本案扣除現況建物所需停車位並考量 300 公尺範圍內之需供比，建議實施者申請獎停之車位數不超過 40 席。
3. 本案基地接近景美溪，請實施者注意開挖率達 80% 之適宜性。

(十四) 張委員立立

地下室開挖率與停獎車位申請數量相關，請實施者納入考量。

(十五) 都市更新處

1. 就本案所有權發生繼承移轉 1 節，請實施者於相關計畫內容加註。
2. 所附圖說必須清晰可辨，請實施者改善。

決議：

- (一) 請實施者依 97 年 10 月 24 日「都市更新事業計畫案未經本府核定實施前逕為申請建造執照興建之適法性疑義」會議紀錄，與 625 地號所有權人協調撤銷建照申請事宜，並釐清 625 地號是否納入更新單元。
- (二) 相關單位、幹事及委員所提估價報告、財務計畫費用提列、停車獎勵、開挖率等意見，請實施者檢討修正後，再提會討論。

五、「擬訂臺北市中正區公園段一小段 1-22 地號等 68 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 高郁婷 2321-5696#3029）

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署北區分署（書面意見）

1. 本案容積獎勵（不含容積移轉）達 30.88%，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。

2. 內部裝修工程占結構體工程比例為 40.74%，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。
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. 本案貸款期間為 42 個月，高於通案審議之 36 個月，請 貴府秉權審議合理性及必要性。
5. 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（4.5%）、銷售管理費（6%）、風險管理費（12.25%）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 43.28% 偏高而顯不合理，應予以調降。
6. 本案國有土地比例高達 26.31%，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 貴府秉權審議並責成實施者檢討共同負擔費用提列，調低以符合合理性與必要性。

（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. 商業區應以商業使用為主，請檢討商業使用比例；另住商動線混合是否區隔，亦請檢討分離之可行。
2. 商業區臨接 8 公尺應留設騎樓，有關商業騎樓與鄰地之活動延續性，請補充檢討。
3. 南臨接 4 公尺計畫道路，退縮留設 2 公尺道路再退縮設置人行道，惟西側擬變更計畫道路僅 4 公尺，且設置地下停車車道 5.5 公尺寬出入口於該處，妥適性欠佳，建請檢討加大路寬。
4. 汽車出入口位轉角位置，請檢討位置之妥適性，另相關規劃應不得影響退縮人行安全，並請檢討適當退縮停等空間。
5. 喬木位置請考量植栽生長空間，本案部分喬木位於開挖範圍，妥適性請釐清，並請補充檢討覆土深度（應大於 150 公分深）。

(四) 都市發展局規劃科 楊幹事智盛（鄭博仁代）

1. 本案已開過都市計畫變更可行性研商會議，尚未進行都市計畫公開展覽，有關議員及里長所提 A10 和 A11 都市計畫變更案也尚未進入公展程序。另有關台北車站東南側地區，考量此地區交通動線及退縮方式，目前正在進行研議，且尚未進入任何都市計畫的法定程序。
2. 有關 89 年公告之細部計畫，左側 A14 街廓應做整體開發，本案所提到 122-1 及 128-3 兩筆地號亦需一併討論。

(五) 工務局新建工程處 陳幹事家邦

1. 本案請再確認更新單元所毗鄰東側及南側 4 公尺計畫道路範圍除協助開闢範圍以外是否均已開闢完成，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。
2. 本案實施者擬協助開闢都市計畫道路範圍，若有涉及臺北市都市更新自治條例第十九條第二款第(四)目之規定，為基地之出入口通路部分應自行開闢者其工程及拆遷安置經費不得核計獎勵容積部分，建請實施者逕洽相關權責單位（建管處、更新處）確認範圍後將該部分工程及拆遷安置費用予以扣除。
3. 有關 P.6-5 及 P.8-1 涉及開闢標準比照台北市市區道路規劃準則辦理，惟經查本府並無該規劃準則，請修正。
4. P.5-17 及 P.7-2 所附地籍圖中，67 地號出現 2 次應屬誤植，請修正。

5. 有關 P.10-1 道路開闢費用中涉及人行道開闢費用部分，建請以每平方公尺 4,000 元核計。
6. 有關表 8-1 擬協助開闢毗鄰都市計畫道路土地權屬清冊，及表 8-2 捐贈道路用地清冊，請區分為更新單元內、外地號及權屬。
7. 有關事業計畫書 P.8-4 最末段涉及包含 1-20 地號等 8 筆公有土地辦理撥用事宜，請將位於更新單元內外之土地分別列表說明(並請提供包含土地管理機關等資料)，另更新單元內之公有土地未來是否涉及權利變換事宜請洽詢各土地管理機關表示意見。
8. 有關擬協助開闢更新單元外之道路或人行步道用地，請確認其產權，涉及公有土地依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」應辦理有償撥用部分，請實施者函知預定闢建時程，由本處配合編列年度預算並經市議會審議通過後，再請實施者將相關費用撥交本處循序辦理有償撥用。
9. 更新單元內本處經管之本市中正區公園段一小段 83 地號市有土地，經查土地使用分區為「道路用地」，本處同意依都市更新條例等相關規定參與更新，惟若有地上物時，應由實施者自行依規定處理。

(六) 張委員立立

一般都市更新案涉及都市計畫道路變更可做整體檢討，但本案須自都市計畫整體架構檢討，前述所提及本基地係屬台北車站特定區範圍內，而現行都市計畫道路包含道路及人行步道，倘若調整後，應從人行、車行做交通系統分析，並非單就整個單元檢討或於事業概要階段將兩塊基地併成一塊基地之問題，因此本案應從都市計畫特定區之整體性、整體開發以及交通地區之整體性先做檢討。

(七) 金委員家禾

1. 本案為在地里長及議員皆表示不知情實屬少見，都市更新需有明確的公示性，應確認辦理公聽會的過程。
2. 本案涉及台北車站特定區的整體開發，又屬於公劃地區，應訂定出整體地區的發展計畫，請都市發展局訂定相關指導綱領。
3. 都市計畫變更並廢掉原有部分計畫道路，使原有計畫道路中斷，是否設計過於理想。

(八) 脫委員宗華

1. 參酌本案報告書於 100 年 9 月 19 日召開公聽會，黎明里鄭里長有參與並針對此廢巷部分發表意見。

2. 29 巷係屬都市計畫中供人行使用，從系統角度來說，巷道應維持暢通，惟是否同意原有巷道廢除但留通路供人行使用，許多相關案例可供參考，都市發展局或交通局應提供相關的意見。

決議：

- (一) 本案單元範圍同小段 122-1 及 128-3 地號 2 筆土地是否納入更新單元疑義，涉及都市計畫相關規定及不同使用及建照範圍，請申請人與該地號相關所有權人詳予溝通釐清。
- (二) 本案計畫內容請申請人至地區舉辦說明會（得請里長指定地點），告知相關所有權人並請副知財團法人臺北市都市更新推動中心列席了解，併上述疑義釐清後，再辦理後續。

柒、散會