臺北市都市更新及爭議處理審議會第210次會議紀錄

104年9月1日府都新字第10431657900號

壹、時間：民國104年8月3日（星期一）上午9時00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：許副主任委員阿雪[代]　　紀錄彙整：計祐生

肆、出列席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、討論提案

一、「擬訂臺北市文山區興安段一小段25地號等12筆土地都市更新事業計畫案(承辦人：事業科 鄭詩穎 23215696#2825)

討論發言要點：

（一）消防局（書面意見）

有關消防車輛救災動線及救災活動空間無修正意見。

（二）都市設計科（書面意見）

本案於104年1月29日提陳第414次都審委員會審議，會議結論修正後通過，後續依都更結論辦理都審相關事宜。

（三）建築管理工程處 莊幹事家維

本案仍請建築師補充檢討事項如下：

1. 請補充側院空間檢討內容。

2. 本案有關假設後院線檢討部分，請於一樓平面圖中標示後院線位置及面積檢討。另計畫書內無A3的面積計算表，無法研判有無扣除假設後院面積，請補充面積計算表，以利檢視。

3. 另本案設有屋頂裝飾物，請檢討屋突部份之1/3以上透空遮牆、2/3以上透空立體構架之內容。

4. 請補充標示本案地下室各樓層與建築線距離，並釐清間距是否大於15公分之規定。

（四）財政局 王幹事月蕊

本案為協議合建的案件，有關風險管理費的部分通常是不會計列，請實施者刪除風險管理費的部分。

（五）地政局 潘幹事依茹

本案地政局無意見。

（六）新建工程處 陳幹事家邦

1. 請實施者說明有關本案22地號捐贈部分，是否為全部持分捐贈？

2. 另22地號南側有三筆土地，現況排水系統及設施不夠完備，因實施者敘明此部份要納入開闢範圍來設置水溝，但又沒辦理捐贈，本處建議此部份的開闢還是要在釐清土地產權無疑義之前提下再行開闢(即辦理捐贈或取得同意書之前提下再去進行)。

3. 在本案南側毗鄰道路的範圍的水溝蓋，仍請實施者一併協助更新。

（七）彭建文委員

本案巨秉估價報告書第 23 頁，有關比較法內涉及決定三個比較標的權重部份，涉及這些量化的數字背後因素為何，請估價師補充說明綜合評比給分的標準為何？

（八）簡委員伯殷

請實施者說明於本案基地開通後是否銜接既成道路？另基地與四周道路是否呈現高度差異？可否採順接方式設置無障礙作法處理？

決議：

（一）建築規劃設計部分

本案建築容積、側院開窗及淨寬深度、假設後院線、建築用途、裝飾柱、雨遮裝飾性構造物、無障礙汽機車位及無障礙設施、車道寬度及車位尺寸之檢討修正事宜，請實施者依建管處幹事意見補充相關建築設計圖說檢討，核定前並請建管處幹事協助檢視。

（二）財務計畫部分

本案人事行政管理（5%）、銷售管理費（6%）及風險管理費（11.25%）均以上限提列，依財政局意見說明本案因屬協議合建案，請實施者配合刪除風險管理費後予以同意。

（三）估價部分

本案二樓以上均價為562,903元／坪，請實施者依彭委員意見補充估價報告相關說明。

（四）建築容積獎勵部分

1. △F3（更新時程之獎勵容積）同意給予199.5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）原則同意給予427.5平方公尺（法定容積15%）之獎勵額度，請實施者於核定前取得捐贈同意書，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。並請實施者應切結於使照取得前，辦理完成捐贈臺北市政府之程序。請實施者依新工處意見辦理。

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）同意給予285平方公尺（法定容積10%）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）原則同意給予290.2平方公尺（法定容積10.18%）之獎勵額度，後續授權更新處核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. △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171平方公尺（法定容積6%）之獎勵額度，並請實施者後續依103年11月10日公告之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，且不得納入本案共同負擔費用提列；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. 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1,140.01平方公尺（法定容積40%）之容移額度。

（五）聽證紀錄

本案無登記發言。

（六）實施者自提修正部分

報告書第15-2頁的表15-1有部分數值誤植，同意辦理修正。

（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。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

二、「變更臺北市大安區金華段二小段445-3地號等2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 高郁婷 23215696#2811)

討論發言要點：

（一）建築管理工程處 莊幹事家維

本次變更事項請實施者後續依建管規定辦理變更設計執照及紀錄抽查。

（二）財政局 王幹事月蕊

本案財務計畫部分實施者已依上次意見修正，無修正意見。

（三）地政局 潘幹事依茹

有關本案估價部分無修正意見。

（四）工務局新建工程處 陳幹事家邦

請實施者依相關規定於使用執照核發3-4個月前向臺北市政府工務局新建工程處提出人行步道認養申請。另人行步道認養申請程序須經臺北市政府工務局新建工程處審核相關圖說及邀集相關單位辦理現場會勘後施作，並於完工後辦理勘驗，建請實施者掌控申請時程。

（五）消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

建物西、北二面均臨道路，依內政部102年7月22日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二、(二)點規定均應規劃雲梯車進出動線及救災活動空間，並請補充標示建物北側臨路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口位置，並於前述各處開口水平距離11公尺範圍內規劃救災活動空間。

（六）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無修正意見。

（七）邱委員世仁

請說明本次變更有關一層室內樓梯寬度縮小及各樓層隔間配置調整之內容。

（八）詹委員勳敏

價格日期未變動但更新後單價卻往上調整，請說明。

（九）簡委員伯殷

認同本案室內無規劃隔間，建議應要求所有權人後續必須依建築物室內裝修管理辦法來申請裝修。

（十）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. 幹事會回應綜理表有誤植，請檢視修正。

決議：

（一）建築規劃設計部分

有關本案建築設計變更，請依建管處意見辦理後續變更設計等事宜。

（二）財務計畫部分

有關本案財務計畫（工程造價、共同負擔比 24.71%），經實施者說明後，予以同意。

（三）估價部分

本案因變更建築設計重新估算房地價值，2樓以上均價由1,000,000元/坪調整為1,016,919元/坪，經實施者說明後，予以同意。

（四）本案協助辦理基地外人行道整修及人行道認養事宜，請依新工處意見辦理。

（五）建築容積獎勵部分

1. △F3（更新時程之獎勵容積）同意維持原核定額度給予92.77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）原則同意由原核定額度1.27平方公尺調整為1.23平方公尺，給予1.23平方公尺平方公尺（法定容積0.09%）之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。並請實施者切結於使照取得前，辦理完成捐贈臺北市政府之程序。

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）同意維持原核定額度給予106.02平方公尺（法定容積8%）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）同意維持原核定額度給予113.38平方公尺（法定容積8.56%）之獎勵額度，後續授權更新處核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. △F5-6（建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積）同意維持原核定額度給予132.53平方公尺（法定容積10%）之獎勵額度，並請實施者後續依103年11月10日公告之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，且不得納入本案共同負擔費用提列；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「鑽石級」以上。

6. 本案申請容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果，維持原核定給予397.57平方公尺（法定容積30%）之容移額度。

7. 臺北好好看系列二（騰空獎勵）之獎勵額度，依都市設計審議確認核發獎勵118.61平方公尺（法定容積8.95%）為上限，若獎勵值與計畫內容所載有變動，則須辦理變更事業計畫。

（六）聽證紀錄

無登記發言。

（七）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。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

三、「擬訂臺北市大安區學府段四小段125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 吳孝豐 2321-5696#2956)

討論發言要點：

（一）建築管理工程處 莊幹事家維

1. 有關規劃設計部分，請補檢討側院面積，並於平面圖標示後院深度比。

2. 屋突及各樓層之裝飾性構造物、裝飾柱及裝飾性框架，請實施者依規定檢討。

3. 10層樓之露臺請依照建管處附帶決議檢討。

4. 地下層防空避難室，請實施者依規定檢討應有之防火鐵捲門、出入口等。

5. 陽台部分，實施者有做翼牆，依規定3/4應為鏤空，另本市規定陽台女兒牆前因結構樑柱關係得留60公分，請再依規定檢討。

（二）交通局 李幹事慧

無意見。

（三）財政局 王幹事月蕊

實施者已依前次意見修正，本局無意見。

（四）地政局 潘幹事依茹

依不動產估價技術規則第17條規定，決定比較價格時應敘明決定理由，請估價師於估價報告書比較法P51、59中載明。

（五）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

（六）消防局 吳幹事尚新(書面意見)

1. 建物北面救災活動空間範圍內含現有人行道，活動範圍內應保持平坦(高程順平無落差)與道路順平。

2. 依P5-7頁現況圖所示，建物西側救災活動空間範圍內有排水溝，計畫書內除說明該救災活動空間範圍內可承受本市現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量（即75噸）外，應檢附結構技師分析、簽證之載重安全證明書。

（七）簡委員伯殷

1. 本案標準層部分，陽台外面有雨遮，用意為何？

2. 本案計算11樓夾層面積，樓電梯間似沒有計入樓地板面積，是否會有問題？

3. 提醒實施者依法規詳細檢討11樓夾層定義及陽台等問題。

（八）黃委員建昌

挑空部分除非結構必要性，應全部計入容積。

（九）彭委員建文

1. 估價報告書P45、53，建議於比較法中勘估標的及比較標的位置圖加上比例尺。

2. 本案近大安森林公園，而估價報告書P50，比較標的之接近條件文字描述不清。P45比較標的二、三接近公園程度請修正，並調整個別因素。建議所有比較標的與勘估標的之相對距離要清楚，並將接近條件直接以清楚空間距離描述，P58也請併同修正。

（十）詹委員勳敏

1. 估價報告書中之比較案例是否都屬於綠建築，個別因素中之建材為往下修，雖然價格從105調到122萬，但並未反映綠建築部分。

2. P30五大銀行利率平均數是用什麼時候的數字，其價格日期是103年4月8日，但表格為102年11月摘錄，請釐清並修正。

3. P57區域因素，比較標的二、三，因接近銀行與郵局，故調整為-2，但附近設施是同一區域，應分類於個別因素。

4. P20、21、27政策面從100年開始寫起，但後面內容係用月份表示，看不出為哪一年，請整理好並修正。

（十一）潘委員玉女

本案更新前係12戶，更新後18戶，戶數相對少，關於選配原則多為模糊

不清，建議文字說明應該精簡且清楚。

（十二）劉委員秀玲

關於本案△F5-1之獎勵，基地面積只有675㎡，對於環境公益性略顯不足，北側面臨6M道路卻只留設2.9M人行步道，東側面臨未指定建築線現有巷只留設1.5M人行步道，考量周邊環境貢獻度，建議酌減2~3%。

（十三）簡執行秘書裕榮

1. 本案於核定前建議先內會建管處協助檢核。

2. 因△F5-1獎勵扣除2%，總獎勵額度為31.33%，請規劃團隊補充說明建築規劃設計將如何修正。

（十四）許副主任委員阿雪

本案多處設計是否有二次施工之疑慮？請實施者再依相關法令規定詳細檢討。

（十五）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）建築規劃設計部分

本案建築規劃部分，請依委員、建管處幹事意見及相關法令修正，後續並請建管處協助查核。

（二）交通規劃部分

本案地下停車場出入口及停車空間淨高度是否符合現行運貨車相關規定，經實施者說明後，予以同意。

（三）財務計畫部分

本案共同負擔比、人事行政費、銷售管理費及風險管理費等費用之提列及現金流量表修正情形，經實施者說明後，予以同意。

（四）估價部分

本案2樓以上均價122萬元/坪、估價報告書樓層別效用比、比較標的案例、產權面積等修正情形，經實施者說明後，予以同意。估價報告書相關內容請依委員及幹事意見修正。

（五）人民陳情部分：本案尚有1位所有權人尚未同意參與更新，請實施者加強溝通協調。

（六）建築容積獎勵部分

1. △F3（更新時程之獎勵容積）同意給予106.31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）因考量基地設計對周邊公益性不足酌減2%，同意給予121.50平方公尺（法定容積8%）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156.92平方公尺（法定容積10.33%）之獎勵額度，後續授權更新處核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. △F5-6（建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積）同意給予91.13平方公尺（法定容積6%）之獎勵額度，並請實施者後續依103年11月10日公告之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，且不得納入本案共同負擔費用提列；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。

（七）聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1.郭楊代珍(當事人) (1)各位公司老闆大家辛苦了為大家服務，使住戶能安心放心，您行服務品質及道德最重要，建房屋是一件百年大計子子孫孫的福氣，要講建房第一件要堅固，對於品質切實做到鋼筋樑必須遵守規格，這是最重要，如有少了二根鋼筋對整個房屋安全、牢固很大的影響，這種偷工減料遇到地震大風搖動等危險容易房屋搖動一倒，第一要根基做好才能安全建造房屋，一輩子給住戶	**1-1 實施者受任人：吳智文(建築)** (1)鋼筋依結構技師檢討，施工上確實檢查。	(1)~(2)實施者已說明加強施工品質並將確實檢查及依地主意見修正屋突造型，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
讚美好感，牆的厚度及水泥多少也有關係，希望特別注意。 (2)屋頂不好看要修訂。 (3)外牆的顏色要亮麗美觀，材料的選擇上非常要重，格面問題也要討論。 (4)水箱要安全，放在沒有聲音，選擇材料很重要。 (5)在龍安國小邊學生安全問題，地下樓車子進出學童跑來跑去令人擔心，要做安全第一，大家安心。 (6)開始動工來造房子準備、也不能拖延時間，造成鄰居的不便。第一要四鄰來協助請示在能動工，讓四鄰很安心、沒有怨言，大家能順利重建，每天給鄰居來講話。第二讓大家高高興興建屋大家快樂，材料很重要選料很重要呀。 (7)房子高度要切實，要切實實行材料水泥鋼筋，大家安心讓重建房屋能順利完成。 (8)搬家費及房租，一切要真正來管理財務支出。	(2)屋突造型往上延伸，採大量透空輕亮造型，有效縮減建築物量體。 (3)建物顏色採用灰藍色與白色為主，低彩度色系突顯白色造型，營造簡潔大方的建築。 (4)學生安全臨建築線退縮人行道空間，車輛上坡有留設足夠緩衝空間，增加人行安全。 (5)水箱馬達設置在地下三層，故不會有馬達噪音影響到各住戶安寧。 (6)房屋高度與樓高於施工時做到詳實查核。 **1-2 實施者受任人：江君璠(規劃)** 搬遷費1戶60,000元計算，租金部分一樓店鋪每坪每月2,000元，一樓住家每坪每月1,500元，二樓以上每坪每月900元，最後依審議通過內容辦理。	(3)~(4)實施者已說明建物色彩及水箱設置位置，後續請實施者施工時加以注意，予以確認。 (5)~(7)實施者已說明國小安全問題及建物高度，請實施者依承諾辦理，並加強溝通協調。 (8)有關本案之拆遷安置費，已併財務計畫提請討論，請實施者依決議辦理。
2.羅鳳翔(當事人) (1)地主中有高齡91歲的長輩，希望以後開會地點有電梯。 (2)本都更案已執行四年，隔壁有位長輩在期間過世，都更案為什麼執行這麼慢，中間還要執行甚麼，希望能明確知道都更完成的時間，不要讓長輩留下遺憾，核	**2-1 都更處：邱股長于真** (1)以後會注意儘量租借有電梯的場地。 (2)本案103年4月報核，103年10月辦理公展，目前更新處就程序審查進度有朝簡化辦理，希望加快審議速度，但都更案報核後，都須針對	(1)有關場地租借部分，更新處已於聽證說明後續將儘量租借有電梯之場地，予以確認。 (2)有關儘速辦

發言次序	答覆	決議內容及理由
定後才便於與最後一位地主溝通。	計畫書內容審慎審查，包含是否符合建管或消防等規定，審查也需要時間，後續本案會提請審議會討論，通過後會核定實施。 (3)事業計畫核定後，即已確認建築計畫及容積獎勵，因本案採權變方式實施，事業計畫核定後，須辦理選屋、連同估價等資料送權利變換計畫報核，仍須審議流程辦理，另提醒實施者本案尚有一位地主尚未同意，建議妥予溝通協調，達成全體地主同意之共識。	理都市更新程序，都更處已於聽證說明本案辦理過程及後續審議程序，建請相關單位依法協助辦理相關程序，後續請實施者加強溝通協調，予以確認。

（八）實施者自提修正部分

1. 本案依所有權人聽證意見修正屋頂屋突框，長度由21.56M修正為20.96M、寬度4.25M調整為4.2M、並修正向上沿升起點，屋頂屋突框架最高點為8.4M下修為8.3M等部分，經實施者說明後，予以同意。

2. 本案地下一層增設1席無障礙機車為及變更機車位配置位置部分，經實施者說明後，予以同意。

（九）本案涉及△F5-1下修2%，總獎勵額度調整為31.33%，請實施者調整建築設計，併同委員及幹事意見檢討修正後再提會報告。

四、「擬訂臺北市萬華區漢中段三小段218地號等31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 董仲凱 2321-5696#3041)

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）(書面意見)

1. 本案申請容積獎勵額度17.52%，查實施者業於本案事業計畫書綜理表列表分析，仍請檢討本案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仍達34.92%，請實施者說明其必要性及合理性。

3. 本案規劃175戶住宅，規劃停車位196個，機車位177個，致超建地下樓

層共3層，請實施者檢討是否可調整設計減少超建地下樓層。

4. 本案共同負擔提列之「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）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】」規定上限提列，致本案共同負擔比例仍達45.02%偏高而不合理，且未依貴府都市發展局103年12月2日幹事複審會議紀錄主席結論以不超過45%辦理，請實施者依上述會議紀錄決議調低共同負擔費用提列，以符合理性與必要性。

5. 依本署104年4月7日台財產署改字第10450002200號函檢送104年3月19日「研商國有非公用土地以權利變換方式參與都市更新案有關營業稅之負擔、計算基準及繳付等事宜會議」紀錄結論，國有非公用土地以權利變換方式參與都市更新案，本署僅就實施者銷售勞務部分負擔該營業稅，並主張依都市更新條例第30條規定，將該營業稅納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。故請實施者依前述會議結論辦理。

6. 本案國有土地比例2.27%，故其銷售管理費與風險管理費應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，請實施者依此辦理，以符合理性與維護全民及公產權益。

（二）都發局都市規劃科 黃幹事智卿

本案使用分區為「第四種商業區」是臺北市土地使用分區中使用強度最高，周邊500公尺範圍內幾乎是商業區。為維持商業區劃設功能及紋理，希望一、二層維持商業使用，管委會不要設計在一樓。本地區使用強度非常高，原建議一至四層作商業使用，若無法作商業使用，都更獎勵△F5-1環境貢獻度上，因無法維持街區紋理、未來都市發展必須做考量。獎勵額度提會討論。

（三）都發局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

1. 本案位於商四區，仍請增加商業空間使用比例。

2. B棟位於昆明街187巷口是否影響救災，提請消防局協助確認。

3. B棟部分之地下開挖鄰近鄰房，仍建請考量後續施工階段鄰房之安全。

4. 本案位於總統府天際線管制範圍內，請依總統府天際線管制原則(詳附件)檢討本案建築物高度，於總統府後方基地開發量體，於凱達格蘭大道路段觀視，均不得突出總統府立面量體。(會後修正補充說明)

（四）交通局 李幹事慧

交通影響評估第P2-17、P2-18頁所附停車供需調查資料與本市停管處資料不符，請實施者檢視資料正確性後修正。

（五）消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

計畫書第P12-1頁抄錄之條文，非內政部102年7月22日修正之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」內容，請修正。

（六）財政局 張幹事雅惠

1. 本案提列制震工程及逆打工程費用(5,085.6萬元)部分屬審議會權責，提請審議會討論。

2. 因本案共同負擔比高達45.02%，且都以上限提列，建請實施者檢討調降相關費率，並提請大會討論，另P15-8頁地籍整理費計算，戶數為179戶，請實施者一併檢討修正。

（七）地政局 潘幹事依茹

有關二樓以上均價本局無意見，有關估價報告書戶數為179戶，是否與事業計畫175戶不符，依案附平面圖所示，本案規劃之一、二樓係有內梯，但因事業計畫中估價報告書之目的係推估二樓以上均價作為銷售淨利之需，故二樓必須單獨計算，戶數不同是否因上開因素所致，實施者回覆估價報告書錯誤是否正確?建請再予審慎確認。

（八）建管處 李幹事彧

依都市更新條例第 10 條規定現有巷道廢止其現有巷道須全部位於都市更新事業計畫範圍內者或現有巷道自底端逐步廢止者。本案貴陽街二段52巷現有巷全部位於更新單元範圍內，得依都市更新條例第 10 條規定予以廢止。

（九）新工處 陳幹事家邦

本案更新單元西南側道路截角外側排水溝似遭覆蓋或不完整，請洽本局水利處確認是否有補設置必要，若有設置必要時請配合旁邊人行道之無障礙斜坡道範圍一併設置排水溝，並俟相關圖說提送本局水利處同意後再行施作(相關設計圖說請依據台北市政府工務局編印「台北市政府工務局工程標準圖」之「無障礙斜坡道標準圖」等圖說辦理)。

（十）何委員芳子

1. 所有權人提到希望住商分離，建議1至3層完全做商業空間，4層樓以上設置住宅部分之開放空間，區隔商業及住宅，就能解決住戶擔心出入複雜

狀況。本案若不符△F5-1獎勵原則，則調降其獎勵額度。

2. 本案地下開挖幾乎接近臨界線，除昆明街部分開挖非常鄰近九層樓建物外，公廁這側有三層樓及五層樓之老舊建築物，其開挖也非常鄰近臨界線，開挖率能否縮減，請實施者說明開挖率為何？

3. 本案共設置197部汽車停車位，如照容積的量，其實法定車位只需153部，實施者自設44部，地下六樓是40部，建議少挖一層即可滿足法定車位且還有多，比較合理。

4. 本案地下開挖部分，地下二層靠貴陽街二段這端，兩個轉角空間(包括地下二、三、四、五樓)或小棟七層樓地下層部分空間都無設置停車位，如利用前述空間設置停車位，或許可減少開挖率。

（十一）簡委員伯殷

1. 有關商業面積比例，二科曾召開座談會，本人意見其實是落到商業區總檢討問題，商業區是五十年前的都市計畫，已跟時代潮流有很大變化，本案我建議大會針對△F5-1獎勵值衡量，至於實施者作甚麼使用，我認為是回歸到市場機制的問題。

2. 有關規劃設計，建議7層樓部分蓋RC，可減少地主之共同負擔。

3. 本案因有樓層退縮及坪數變化問題，廁所管道間設置在臥室上需檢討。

（十二）劉委員秀玲

陳情人提到A棟跟B棟樓層設計問題，因B棟只有7層樓，A棟是28層樓，本案報告書建築設計立面是很不協調的設計，請問實施者當初設計理念為何？

（十三）詹委員勳敏

1. 估價報告書所載戶數為179戶，估價報告書P73頁到P77頁，一樓部分為9戶，二樓以上為170戶，共為179戶，與計畫書所載不符，請實施者說明。

2. 建議實施者可調整開挖率，目前開挖率很高，若縮減開挖率，將可考慮申請綠建築獎勵，目前新蓋建物都有申請綠建築獎勵。

（十四）鄭委員淳元

1. 審議會最近審查，沒有強制一定要一戶一車位，而是看需求。這個地區需求應該不高，如附近中山堂就有很多車位。

2. 交通影響評估報告P1-1頁與P5-1頁之法定停車位、自設停車位數據不一，

請修正。

3. 本案商業使用20幾樓部分作到3樓，7樓部分只作到1樓，同一基地不同標準如何審查?

4. 有關商業使用在以往案例，都要求要作到三樓以上，過去要求很多實施者也都照辦。商業使用在這地區最好還是作到三樓以上，如不同案件標準不一也不是很好。

5. 如△F5-1之獎勵額度按照今天討論，考慮委員提到開挖率、高低層這種關係，給零都不為過，商業使用這部分如實施者堅持，應全部扣掉，如沒有錯失狀況，也要按照一般通案盡量協調。

（十五）張委員鈺光

△F5-1考量到周邊量體造型，環境貢獻度等等，商業使用要考慮應不限於這些。可能礙於目前都市計畫是社會變遷的過程，所以本案量體如地下少挖一層或地上少蓋一層或二層，對於整個環境負載來講是負面的，建議△F5-1要考量因素很多，除商業還要考量一個整體，而開挖率部分沒有提到，目前還沒有討論。

（十六）彭委員建文

有關估價報告書議價空間20%如何算出需補充說明。第50頁比較法是採用調整率絕對值總和之差異，沒有呈現出來。第40頁若選擇屋齡較大的案例，調整率也需說明為何如此調整(如比較標的1屋齡10年調整率3%，比較標的2、3屋齡為5.4至5.8年調整1%)。估價報告書第44頁勘估標的與比較標的之建物個別條件(如採光通風、建物結構及建材、建築設計、總樓層數等)調整率依據為何，請補充說明，目前二樓以上平均單價為74萬/坪多，本人無意見，另在報告書中的描述及說明上，請估價師再做整體性說明。

（十七）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. 計畫書內錯別字，仍請實施者自行檢視修正。

3. 請保持計畫書圖清晰可辨，圖10-3、10-8、10-43、10-46等。

決議：

（一）建築規劃設計部分

1. 本案為「第四種商業區」，一、二樓為管委會及商業使用空間，有關商業使用面積是否符合地主需求及地區特性，請依委員、幹事意見修正後，再提

會討論。

2. 本案B棟位昆明街187巷口，影響基地退縮4公尺人行與8公尺防救災道路成效及地下開挖是否影響鄰房安全並符合相關規定，請依都發局都市設計科意見修正。

3. 本案之交通規劃設計及交通影響評估之修正情形，請依交通局意見修正。

（二）財務計畫部分

1. 本案提列制震工程及逆打工程費用(5085.6萬元)，經實施者說明後，予以同意。

2. 本案人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(5.4%)、風險管理費(10.35%)，共同負擔比例為45.02%，請實施者後續調整開挖率及建築結構配合調降共同負擔比例，並依委員、幹事意見修正後，再提會討論。

（三）估價部分

本案估價報告書之修正情形(二樓以上均價為74.32萬/坪)，請依委員意見修正。

（四）消防救災部分

本案消防救災部分，請依消防局書面意見修正。

（五）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（貴陽街二段52巷），免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

（六）人民陳情部分：本案尚有9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。

（七）建築容積獎勵部分

1. △F3（更新時程之獎勵容積）同意給予843.87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）原則同意給予136.10平方公尺（法定容積1.13%）之獎勵額度，請實施者於核定前取得捐贈同意書，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。並請實施者應切結於使照取得前，辦理完成捐贈臺北市政府之程序。另請實施者依新工處意見確認本案更新單元西南側道路截角外側是否有補設置排水溝必要，並洽水利處辦理。

3. 有關△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）部分暫予保留，請實施者依委員、幹事意見修正後，再提會討論。

4. 有關△F5-3（供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積）部分，請實施者扣除本案基地南側緩衝空間3.5M車道出入口人行道獎勵面積部分，後續授權更新處核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。

（八）聽證紀錄

請實施者針對今日陳情人意見併同聽證紀錄陳情內容於下次提會討論。

（九）請實施者依委員及幹事等相關意見修正後，併同建築規劃設計之商業使用面積部分、財務計畫之共同負擔提列部分、△F5-1及聽證紀錄，再申請提大會討論。

五、「變更臺北市南港區南港段一小段412-2地號等48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 徐韻涵 23215696#3025)

討論發言要點：

（一）消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

有關消防車輛救災動線及救災活動空間無修正意見。

（二）都發局都市設計科　謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

（三）建築管理工程處　張幹事家維

1. 關於本案獎勵停車位之所有權形式及供公眾使用問題，依內政部營建署84年10月3日台內營字第8480450號函之結論一、「按建築技術規則建築設計施工編第五十九條之二規定增設之停車空間，揆其意旨係為增加停車位之供給，協助解決停車問題，有別於依同編第五十九條設置之法定停車空間。是授權省、市主管建築機關訂定其建築物增設停車空間鼓勵要點，應與所有權問題無涉。又所有權之形式可為獨立所有，亦可持分所有，涉屬地政法令登記規定權責，要不違反停車用途即非建築法令規範之範疇。」及結論二、「關於建築物鼓勵增設之停車位如何供公眾使用問題，應由所有權人、使用人依使用管理約定為之，所有權人亦不應排除於公眾之外，故停車空間不論由所有權人自行使用或供任何不特定人依約定之使用，咸屬供公眾使用。」

2. 惟前述函釋業經內政部100年6月30日台內營字第1000805167號函廢止，自中華民國100年7月2日生效。但於生效日前已受理且處理程序尚未終結之建造執照申請案，及都市更新事業計畫於生效日前已報核，並依都市

更新條例第六十一條之一規定，申請建造執照其法規之適用以擬定都市更新事業計畫報核日為準之都市更新案，不在此限。

（四）張委員鈺光

1. 本案合建契約之私權糾紛，非屬審議會審議權責所能審認，請所有權人應循司法途徑辦理。

2. 有關陳情人陳述不知道所選之車位為停獎車位一事，是否涉及應該告知而欠缺告知義務，進而影響到合建契約之效力？惟此部分仍屬私權糾紛，仍請所有權人應循司法途徑辦理，尚不影響對於本權利計畫內容的審議。

3. 本案相關事實及爭點都不是很確定，倘能經過專案小組收斂爭點及議題，應能增加後續提審議會之審議效率。

（五）簡委員伯殷

1. 本案應著重於本變更案與原核定案權利價值的差異做審議，如本案改變幅度較大的內容，將B2變為獨立產權、把共同負擔從54%多降為49.2%、權變後的總價值從23.98億變成24.12億，另可能涉及單價及坪數的變更等重點做審議，私下所簽訂之合建契約爭議，應請所有權人循司法途徑辦理，非審議會審議重點。

2. 本案已適用新制房屋稅，未來可能也面臨兩稅合一實施的改革，建議盡速辦理專案會議，以爭取時效。

（六）詹委員勳敏

B2改為以一個建號下做獨立產權登記、B3是分別有人登記，公共設施所增加的坪數之建坪價是用什麼來算？倘如實施者所說係用車位整個總價來拆算，對所有權人增加的負擔應該不會很多。

決議：本案尚有眾多陳情異議且陳情人數達 10 人以上，依「臺北市都市更新及爭議處理審議會排會原則執行方式」，由審議會決議籌組召開專案小組會議後再提會審議。本案專案小組會議由張委員鈺光擔任召集人，並邀集地政局、建管處、財政局、法務局及本次審議會所邀請之陳情人與會參加。

總統府天際線管制原則及目前執行方式

一、 總統府係屬國定古蹟，古蹟主管機關文化部及使用機關總統府皆要求本府應維護總統府山型天際線，目前本局執行方式係採個案審查方式辦理，針對個案基地位置及開發量體予以模擬與總統府之視覺景觀關係，並邀集總統府及國安單位會同審查，藉由協商調整相關配置以求達到協調之景觀風貌，執行至今，個案均未損及原法定容積。

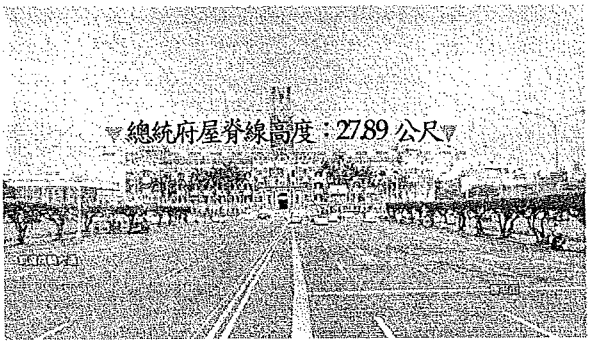
二、 有關總統府天際線管制範圍，前於101年8月9日第340次都審委員會，經文化部文化資產局確認為通案性處理原則，相關管制原則及範圍如下：

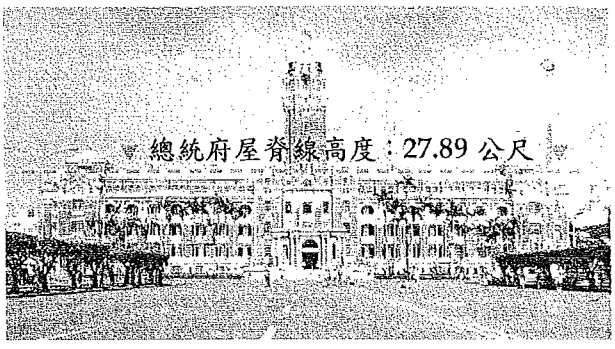
（一）天際線管制範圍

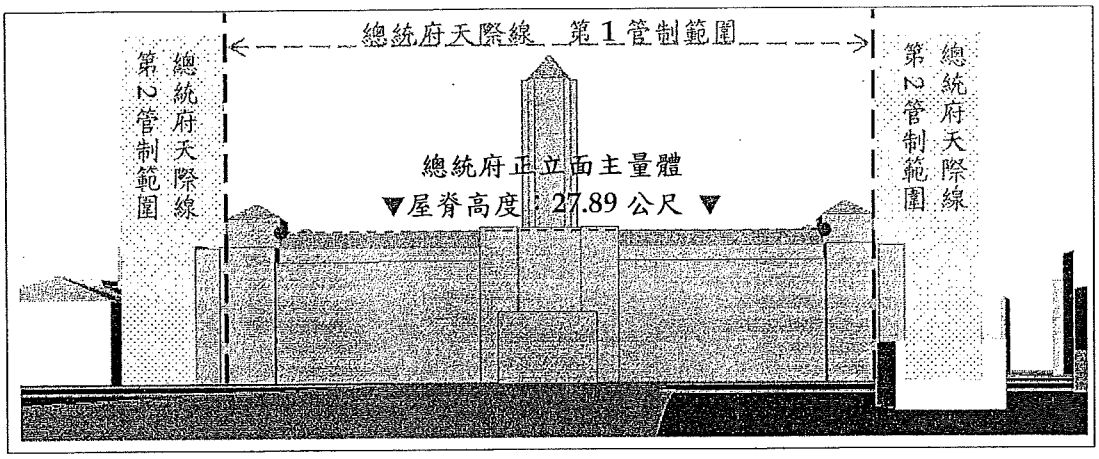
國定古蹟總統府總統府為首都核心區重要建物，故應維護總統府山型天際線視覺景觀之完整性及區域風貌，故目前將總統府立面分為2區段管制範圍，分述如下：

第1管制範圍：總統府正立面主量體屋脊高度（27.89公尺）為絕對管制區域（下圖藍色虛線上方），總統府後方基地開發量體，於凱達格蘭大道路段觀視，均不得突出總統府立面量體。

第2管制範圍：總統府建築兩側至總統府街廓內之範圍（下圖綠色斜線範圍），為彈性管制區域，可以淡化建築物色彩方式處理。



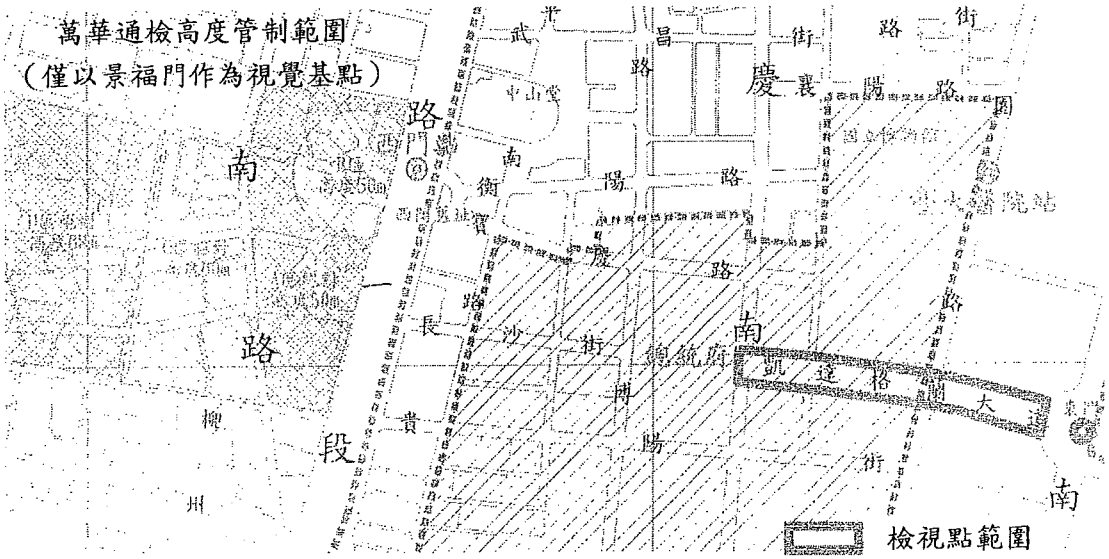




（二）開發量體檢視原則：

1. 檢視點：

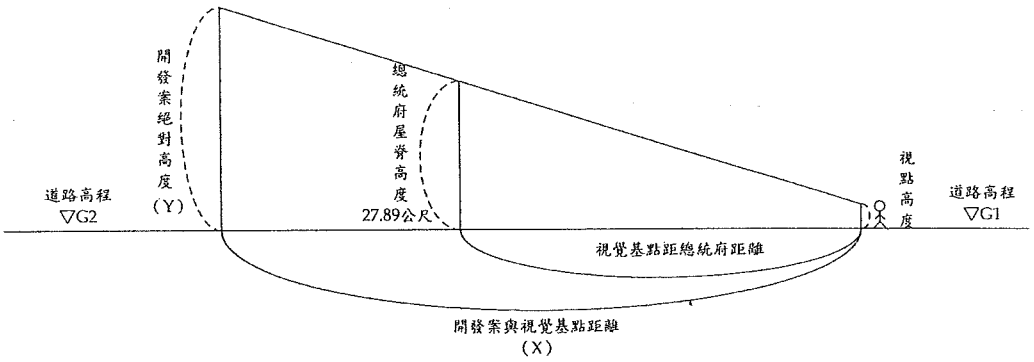
凱達格蘭大道自中山南路至重慶南路路段，為國家重要聚集散及活動場所，亦是觀看總統府必須經過之路段，故目前以景福門，以及凱達格蘭大道路段人行道邊界之人行停駐點，作為檢視點之範圍。

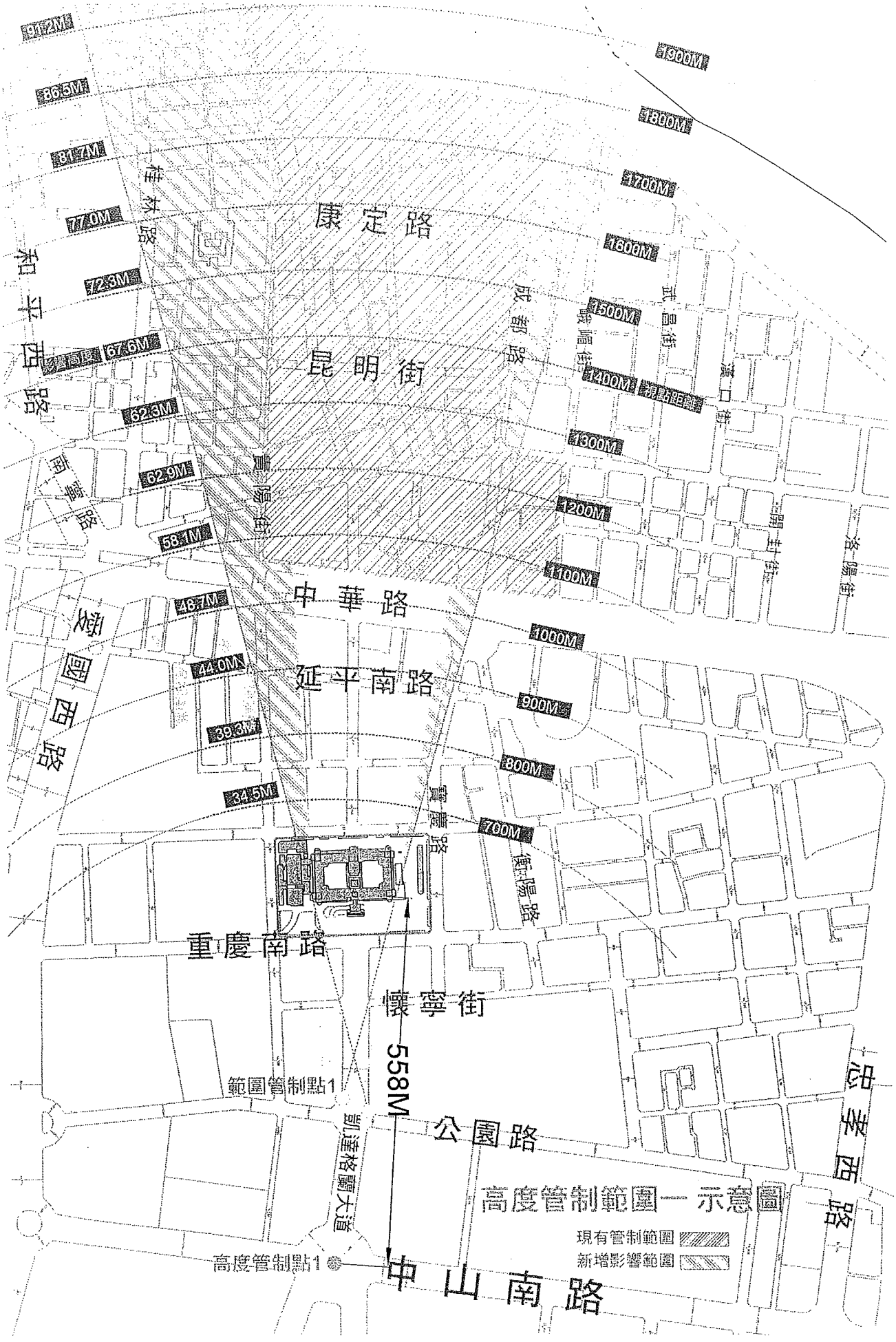


2. 視點高度：

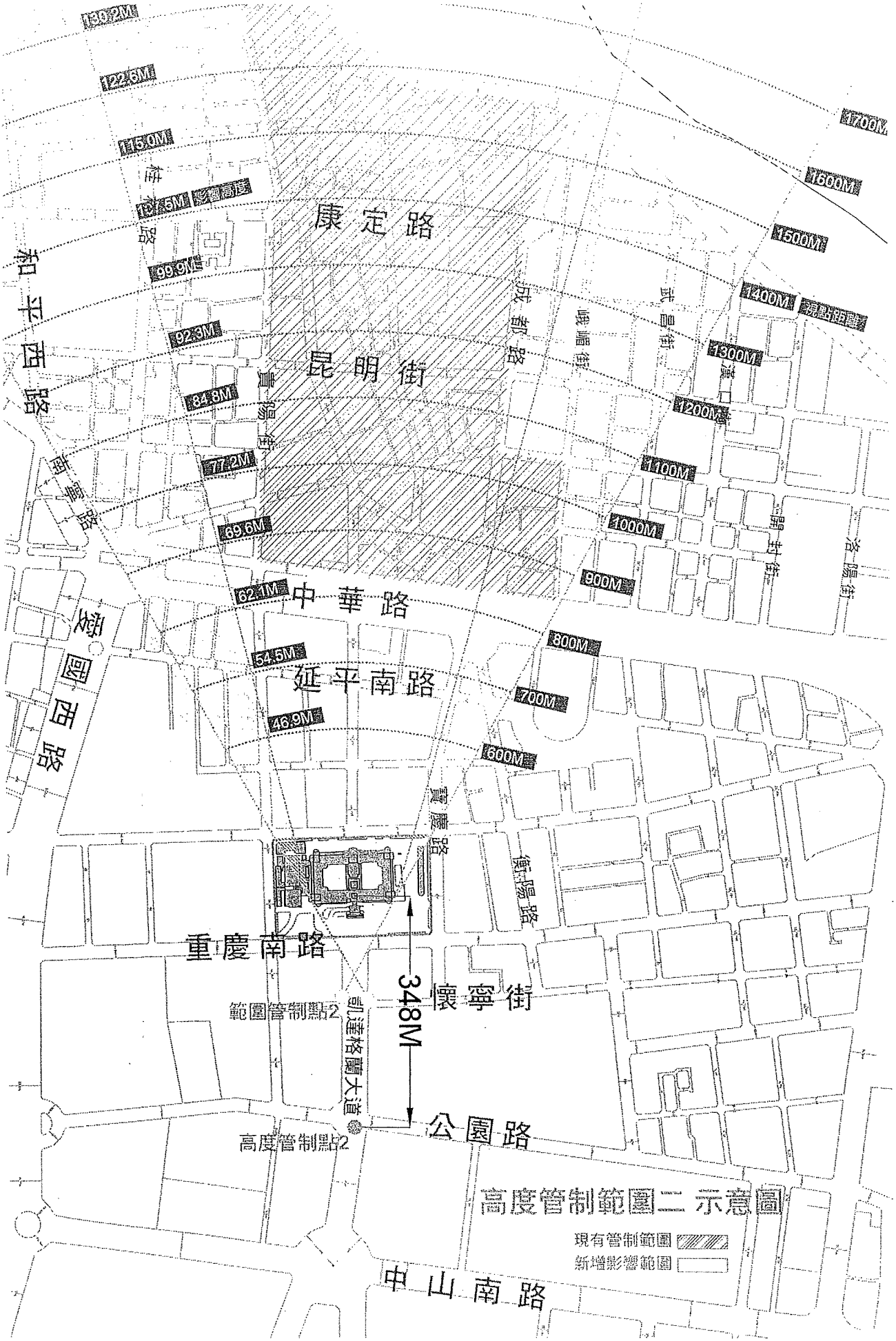
目前以 1.55 公尺視覺高度作為計算標準，係依皇家季節酒店案申設單位提出國人 97 年男性 31~44 歲平均身高 171.2 公分，及女性 31~44 歲平均身高 158.1 公分，兩者平均數據 164.65 公分，而換算得出 1.55 公尺之視覺高度。

$$\text{開發案絕對高度 (Y)} = \frac{\text{開發案與視覺基點距離 (X)}}{\text{（視覺基點距總統府距離）}} \times \underset{\text{（視點高度）}}{\text{（27.89公尺－1.55公尺）}} + 1.55\text{公尺} - (G2 - G1)$$

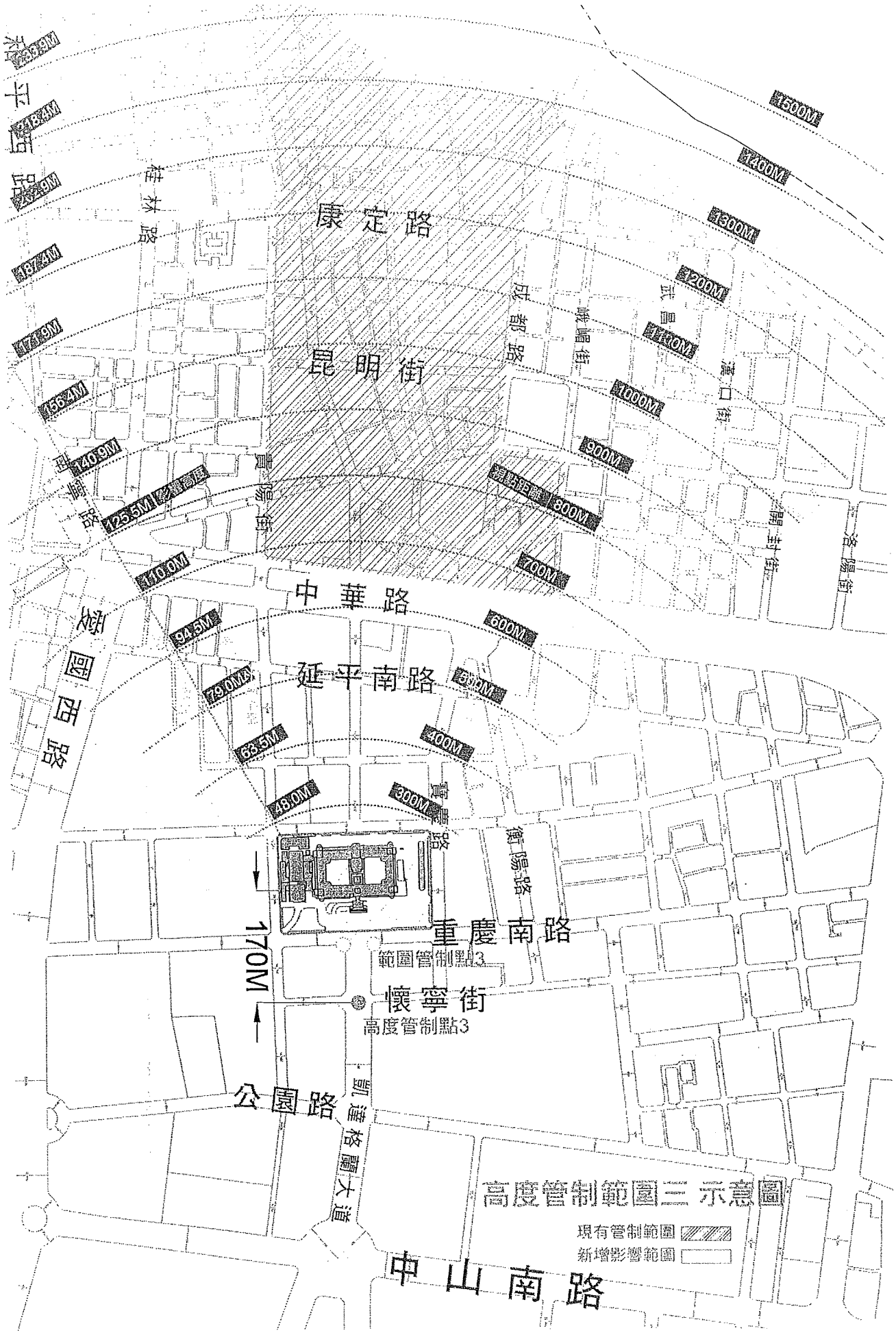




91.2M
86.5M
81.7M
77.0M
72.3M
67.6M
62.3M
62.9M
58.1M
48.7M
44.0M
39.3M
34.5M
1900M
1800M
1700M
1600M
1500M
1400M
1300M
1200M
1100M
1000M
900M
800M
700M
康定路
昆明街
中華路
延平南路
重慶南路
懷寧街
公園路
中山南路
和平西路
愛國西路
忠孝西路
桂林路
成都路
武昌街
漢口街
開封街
洛陽街
南寧路
貴陽街
寶慶路
衡陽路
凱達格蘭大道
範圍管制點1
高度管制點1
558M
高度管制範圍一示意圖
現有管制範圍
新增影響範圍



130.2M
122.6M
115.0M
137.5M
99.9M
92.3M
84.8M
77.2M
69.6M
62.1M
54.5M
46.9M
1700M
1600M
1500M
1400M
1300M
1200M
1100M
1000M
900M
800M
700M
600M
康定路
昆明街
中華路
延平南路
和平西路
愛國西路
重慶南路
懷寧街
公園路
中山南路
成都路
峨嵋街
武昌街
漢口街
開封街
洛陽街
寶陽街
南寧路
寶慶路
衡陽路
348M
範圍管制點2
高度管制點2
凱達格蘭大道
高度管制範圍二示意圖
現有管制範圍
新增影響範圍


康定路
昆明街
中華路
延平南路
重慶南路
範圍管制點3
懷寧街
高度管制點3
公園路
中山南路
170M
高度管制範圍示意圖
現有管制範圍
新增影響範圍