

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 253 次會議紀錄

105 年 10 月 11 日府都新字第 10532095300 號

壹、時間：民國 105 年 9 月 5 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：方副主任委員定安^代

紀錄彙整：郭學穎

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、報告提案

一、「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 張巧玫 2781-5696#3075)

討論發言要點：

(一) 張委員鈺光

1. 本案是否針對鄰房施工安全有具體施工工法的建議。
2. 有關鄰地是否納入，僅是實施者經內部決定後告知鄰地地主，與所謂互相溝通協調不一樣，都更審議結果仍需經最後的核定程序，所以討論過程中原則上沿續上一次的會議結論，惟發生新的事實證據基本上可不受之前會議結論限制。
3. 本案實施者與鄰地地主之間的協調，建議提出三項說明：(1)鄰地納入本案更新單元的可行性；(2)不納入鄰地未來施工會不會影響鄰地房屋安全的問題，除結構外審是否有其他具體方式保障鄰房安全；(3)如不納入鄰地是否可協助鄰地評估辦理更新或跨街廓更新重建的可行性。
4. 本案騎樓設置部分，雖實施者表示鄰近建物無設置騎樓而無法延續，考量基地位於捷運出口及十字路口處，行人仍有停等需求，建議面臨二側重要路口皆設置騎樓。

(二) 脫委員宗華

1. 考量本案為單一土地所有權人，時程獎勵上限 7%應有所斟酌，惟時程獎勵 7%已於前次審議會決議給予，故後續相似案件應審慎思考。
2. 環境調和獎勵△F5-1 於前次會議核予 1%本人無意見，但本案只有部分騎樓，考量該基地位於松江路及南京東路重要路口，請實施者考量沿北側及東側設置形式不拘之全線型騎樓。

(三) 詹委員勳敏

如果鄰地納入本案更新單元，建議以權利變換的方式進行，以示公正。

(四) 邱委員世仁

考量本案位於重要道路交通節點建議留設騎樓，如因設計考量無法設置，亦可以雨遮替代。

(五) 彭委員建文

都更審議會的目的為建立一公平、公開的平台，希望本案可以在公平合理的基礎下持續溝通協調，爰同意詹委員建議倘鄰地納入本案更新單元，建議以權利變換的估價方式進行。

(六) 遲委員維新

本案申請劃定單元前已召開三次協調會，其鄰地堅持不納入更新單元，考量實施者與鄰地雙方意見認知落差大，請實施者於這次協調會確實將溝通過程作成會議紀錄，並於下次審議會報告。

(七) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(八) 交通局 洪幹事瑜敏

本案事業計畫書與交評報告書有部分誤植：汽機車停車供需 103 年調查數據引用錯誤，請實施者檢視修正。

(九) 財政局 黃幹事宏玲

前次審議會本局所提自有資金利率適用郵政儲金一年期定存利率部分，經查本案報核當年度利率應為 0.51%，請修正。

(十) 建築管理工程處 莊幹事家維

本案涉及現況實測圖的部分請實施者更新。

決議：

(一) 人民陳情部分請實施者溝通協調後，再提近期審議會報告。

(二) 請實施者說明施工過程如何監測維護鄰地(房)結構安全。

二、「擬訂臺北市北投區大業段三小段314地號等21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 陳沛蕎 2781-5696#3056)

討論發言要點：

(一) 財政局(公有土地意見)

事業計畫及權利變換計畫內容業依前次審議會意見修正，財務計畫銷售管理費率亦依前次審議會調降，本次無意見。

(二) 建築管理工程處 莊幹事家維

1. 一樓陽台未標示建築面積仍請實施者標示陽台(法定空地)。
2. 一樓有一般零售業使用，請依土管檢討，若面積小於300平方公尺，應該要排除日用百貨。
3. 高層緩衝空間設置於主要大廳出入口，恐與無障礙空間重疊，請檢討是否有重疊之問題。
4. 有關地下室的垃圾儲藏室，其名稱非屬建築技術規則中正確用語，請修正為機電空間(汙物處理室)，方可免計入容積檢討。
5. 17-19樓挑空過樑是否計入建築面積，未檢討建築面積示意圖。

(三) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成

本案西側係臨鄰地地界線，非臨人行步道等空間，部分未種植喬木之花台請調降至0.4公尺，其餘種植喬木花台高度為1.5公尺，本科無意見，惟事業計畫P11-7圖說請依說明修正。

(四) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見):

規劃之救災活動空間範圍內有排水溝，應避開或補強，並由專業技師簽證確認可承受本市現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量(即75噸)。

(五) 交通局 洪幹事瑜敏

前次意見已修正，爰本局無意見。

(六) 財政局 徐幹事淑麗

1. 有關依第204次審議會決議，本案銷售管理費費率下修為5.4%(共同負擔比42.18%)、拆遷補償費以扣除拆除費後金額提列、安置期間以36個月提列及現金流量表專案資金誤植處已配合修正。至都市更新規劃費用調升部分，請實施者檢視確認權利人數計算結果(44人)之正確性，倘土地所有權人及合法建物所有權人為同一人時不可重複計算。本案似無違章建築戶，請釐清後重新計算。
2. 地下層B3超建營建費用單價計算方式應先以標準單價計算加成後再加上標準單價之物調金額(70,100元)，請釐清後併相關項目修正。

3. 貸款利息之計算，請補充說明計算貸款利率基準日期，及自有資金貸款利率請依郵政儲金一年期定儲利率達1,000萬元以上利率計算，請釐清後併相關項目修正。
4. 事業計畫P15-1樓地板面積應為18050.4平方公尺誤植為18079.04平方公尺，請修正。

(七) 地政局 鄭幹事益昌

估價部分實施者已修正，本局無意見。

(八) 張委員鈺光

1. 先提請確認本案案名為大業段三小段或是大業段四小段。
2. 有關本案兩位陳情人鄭○哲及鄭○志先生，請實施者針對陳情人表示欲透過委建的參與都市更新部分詳予溝通協調。
3. 權變計畫P12-1更新前、後金額似誤植，請修正。

(九) 脫委員宗華

1. 本案於更新單元西側種植5棵楓香，惟植栽寬度小於2米，若後續樹冠生長至隔壁鄰房，是否對其造成影響？
2. 本案於屋頂層亦種植楓香，於公共安全上面似不妥，建請取消屋頂層的大喬木，改為種植灌木或小喬木。

(十) 黃委員志弘

本案標準層及地面層的樑柱位，於梯廳的位置有一個是假柱一個是真柱，就結構系統來說有些不合理，是否可拉齊配置請補充說明。

(十一) 邱委員世仁

本案是高層建築，防災中心的面積設置基本要求為40平方公尺，惟本案一樓防災中心中間有一大柱子，請釐清扣除柱子後面積是否仍符合標準。

(十二) 黃委員舜銘

1. 請設計單位補充說明，基地內之現有巷道，是否為指示(定)建築線有案，請補充說明並檢討建築線指示圖。
2. 依照本案1樓平面圖，事業計畫中現有巷道為4公尺，然後實施者再自行退縮4公尺，與建築師所說的現有巷道為6公尺，再自行退縮2公尺不符，請釐清。另退縮的部分是否會與高層緩衝空間重疊，亦請補充說明。

3. 事業計畫P10-18的騎樓，按法規規定，須從建築線退縮3.64公尺，且騎樓的淨寬要達2.5公尺，惟本案騎樓淨寬似不足2.5公尺，請釐清。

(十三) 游委員適銘

都更規劃費配合產權異動調整人數，請補充說明。

(十四) 彭委員建文

1. 有關巨秉估價報告書P46，因所選的比較標的，離價格日期較久遠，故請補充說明土地價格日期的調整率是如何決定的。
2. 請針對陳情人所提之未溝通部分加強說明。

(十五) 潘委員玉女

1. 請補充說明，李○宏、李○嚴、林○○娃這三位所有權人是否已瞭解其更新前後之權利價值，又其溝通協調結果為何。
2. 權變報告書P15-1中，李○宏、李○嚴、林○○娃這三位所有權人之現金補償，與報告書P16-3的數字不同，請釐清。另請補充告知李○○琮已瞭解其更新前後之權利價值及同意領取更新前之權利價值之同意書。

(十六) 詹委員勳敏

1. 請務必讓所有權人瞭解更新前跟更新後的價值不同，並補充向所有權人說明合併選配事宜及補充不能參與分配之所有權人同意領取更新前價值之同意書。
2. 針對人民陳情的部分，請補充說明若後續溝通不成之處理方式。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 有關本案建築設計配合修正部分，請實施者依建管處意見修正後，予以確認。
2. 有關本案喬木區維持既有之花台高度(1.5公尺)，未種植喬木區降至0.4公尺，經實施者說明後，予以確認。

(二) 消防救災部分

有關本案消防救災活動空間及植栽部分之修正情形，請依消防局意見修正後，予以確認。

(三) 財務計畫部分

1. 有關本案財務計畫配合修正部分(拆遷補償費扣除代拆費、銷售管理費降為5.4%、現金流量表併圖修正、共同負擔比例調降至42.18%)，經實施者說明後，予以確認。
2. 有關本案都更規劃費、地下層B3超建營建費用計算單價、貸款利息之計算，請依財政局意見修正後，予以確認。

(四) 權利變換及估價部分

有關本案二樓以上均價修正至 60.6 萬元/坪及估價報告書修正情形，經實施者說明後依委員意見修正後，予以確認。

(五) 人民陳情部分

有關本案尚有 6 位所有權人尚未同意參與更新及鄭○哲君及鄭○志君等陳情意見，請實施者妥予溝通協調，並做成紀錄後，再提會報告。

陸、討論提案

一、「擬訂臺北市士林區百齡段二小段 357-1 地號等 18 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 曾婉瑜 2781-5696 轉 3065)

討論發言要點：

(一) 財政局 徐幹事淑麗(書面意見)

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

(二) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏

1. 事業計畫第 5-16 頁公車路線及停車空間現況可參考本市提供之「我愛巴士 5284」及「停車設施地理資訊查詢系統」，請再行檢視修正，並配合修正圖 5-9。
2. 有關汽車停車位設置部分，原則同意，惟請於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，未來不得再向本市交通相關單位要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。

(四) 建築管理工程處 胡幹事煌堯

1. P10-8.1 樓汽車臨時停車位屬性請標明法定車位或自設車位。
2. 裝飾性構造物長、寬請標明尺寸，例如line③-④及©之 1 至 3 層及屋突層部分，請再確實檢討。
3. P10-21 地下層垃圾與資源回收空間請修正為免計容積名稱。

(五) 建築管理工程處 莊幹事家維

1. 基地外東側鄰房是否有使用基地內現有巷道做為通行出入口？請實施者補充基地東側沿線建物正向立面照片，以利檢視有無出入口，亦請補拍現有巷旁之照片。
2. 事業計畫 5-10 頁臨現有巷之基地外東側鄰房，圖上標註 134 巷 28 弄 12 號，前後皆有門牌號碼，可見似曾有使用基地內現有巷道做為通行出入口，請實施者釐清並補充照片，以利確認現有巷範圍。

(六) 地政局 鄭幹事益昌

請實施者加強說明戶數變多、面積較小、總價較低等因素，與樓層別效用比之關聯性為何。

(七) 簡委員伯殷

1. 9 樓A1、A2 與A5 臥室上方有糞管經過，請實施者分別取得該 3 戶所有權人之同意書。
2. 本案車位法定停車位 61 席、自設停車位 4 席（共 65 席），圖面上卻為 64 席，面積檢討又載 65 席，請確實釐清。
3. 計畫書 5-8 頁照片 9 所指之位置有誤，會議中簡報之照片 4 為正確位置，請實施者修正。

(八) 脫委員宗華

前次會議有關植栽檢討之意見，重點有二，第一為樹距未足 4 公尺部分，實施者說明不影響綠建築植栽檢討，因此若樹距不足 4 公尺之間少種植一棵或兩棵樹木，讓樹木有良好之生長空間，應不會造成影響。第二，公園處亦不同意樹冠長到鄰地範圍，未來樹木之樹冠若長至鄰地，且鄰地有意見時，對房屋所有權人而言會產生問題。

(九) 王委員重平

事業計畫 10-9 頁，2 樓平面大部分採挑空設計，部分屬管委會空間，惟升降機與逃生梯皆未連接，其可行性請建築師再檢討。

(十) 黃委員舜銘

1. 事業計畫 5-4 頁現況圖，強調基地內有一現有巷，東側二層樓鄰房如何出入？有無現況照片？計畫書 5-8 頁照片 9 所指之位置與會議中簡報照片 4 之位置似無法契合。
2. 基地東側一、二層鄰房，仍有編列門牌，請實施者說明。

(十一) 劉委員秀玲

事業計畫 5-8 頁照片 9 即會議中簡報之照片 4，惟兩者圖面所指之位置卻不同，請實施者明確說明，並說明該位置所指之建物位於地形圖何處。

(十二) 潘委員玉女

1. 請實施者說明事業計畫第 13-2 頁選配原則第四點土地所有權人以選配原土地坐落區位之更新後新建房屋為原則之意思為何？
2. 未達最小分配以領取更新前權值現金補償人數為 8 人，其中一所有權人更新前應分配權利價值 1700 多萬，與最小分配價值 1800 多萬相距不遠，該所有權人是否知悉此一情形？是否可讓該所有權人選屋？
3. 建議實施者請不參與權利變換之所有權人出具同意書，內容應載明其可領取之更新前及更新後之權值各為多少，以及領取時機，由其自行選擇。
4. 辦理更新時，合法房屋之認定不以登記為要件。建議簡張○森與葉○富是否也能採取差額找補之方式配一戶給他們，若可，請於報告書載明。

(十三) 張委員鈺光

簡張○森與葉○富是否有合併選配之可能，麻煩實施者告知所有權人。

(十四) 邱委員世仁

承王委員意見，事業計畫 10-9 頁，2 樓管委會空間未與主要樓梯、電梯連接，請實施者再考量。

(十五) 彭委員建文

1. 1 樓車道旁設置臨停車位及自行車位，請實施者再就安全性加以考量。
2. 本案規劃 76 戶住宅，汽車停車位僅規劃 65 席，基地內部停車需求如何解決，請實施者再考量。
3. 有關樓層別效用比部分，應與 10 樓以上之樓高有關，請實施者再詳實說明。

(十六) 游委員適銘

1. 請實施者確認權利變換費用誤植之處。
2. 本案戶數增加至 76 戶、面積變小，單價調整，共同負擔比例應會變動，建議應於計畫書載明。

(十七) 遲委員維新

認同地政局幹事意見，實施者回覆之意見似與樓層別效用比無關聯性。因報告書仍有單獨就單層戶數、管理維護、面積等分項修正水平效用比，建議估價師移至水平效用比，樓層效用比維持原版本，最後亦有相同結果。

(十八) 詹委員勳敏

有關簡委員所提 9 樓 A1、A2 與 A5 臥室上方有糞管經過，請估價師就該 3 戶做適當之減價修正。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 有關植栽計畫內容，請實施者依委員意見修正後，再提請大會討論。
2. 地下層垃圾與資源回收空間名稱、裝飾構造物、1 樓臨停車位及自行車位之設置等，請依委員及建管處意見修正並確實檢討。
3. 有關 2 樓管委會空間未與升降機、逃生梯連接，其可行性請實施者依委員意見檢討。

(二) 交通規劃部分

有關公車路線及停車空間現況、基地內停車空間配置、車道出入口植栽之檢討及安全設施等事項，請實施者依交通局意見修正。

(三) 權變及估價部分

有關 9 樓 A1、A2 與 A5 上方有糞管經過、部分所有權人權值接近最小分配單元、不參與權變之所有權人及樓層別效用比等，請依委員及幹事意見修正。

(四) 消防救災部分

經消防局表示無意見後，予以同意。

- (五) 有關廢巷疑義，請實施者說明基地外東側鄰房是否曾有使用基地內現有巷道做為通行出入口，並請補充基地東側沿線建物正向立面及現有巷照片；計畫書現況照片位置標示錯誤部分，併請修正。

(六) 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) 維持第209次審議會決議同意給予453.38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), 涉及高層緩衝空間出入部分, 依通案處理扣除3.5公尺, 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) 維持第209次審議會同意給予272.03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, 並承諾於一樓樓板勘驗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) 維持第209次審議會決議同意給予286.61平方公尺(法定容積6.32%)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。

(七) 聽證紀錄

本案聽證紀錄業於104年7月27日第209次審議會逐項討論並決議。

(八) 自提修正部分

有關實施者所提權利變換計畫書第 10 章及第 11 章部分數值誤植, 請實施者依委員意見再次確認後, 予以同意。

(九) 本案請實施者依本次會議決議修正後, 再提請審議會討論。

二、「擬訂臺北市內湖區東湖段六小段 245-2 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫」都市更新審議案(承辦人: 事業科 毛胤儒 2781-5696#3086)

討論發言要點:

(一) 建築管理工程處 莊幹事家維

本案 A3、A5 是一般事務所單元與一般零售業用途不同, 應區隔作檢討。

(二) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成

1. 本案前於 103 年 9 月 18 日本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會第 403 次委員會議，決議修正後通過。
2. 前揭委員會決議，同意本案好好看系列二綠美化容積獎勵 144.62 m²；另建議△F5-3 獎勵扣除西南側車道旁之獎勵面積。
3. 有關景觀及建築設計請依該次都發局複審意見修正，其中本案為商業區，二樓設置 2 個一般事務所單元，其廁所、機電設備空間及茶水間，請集中設置並釐清說明；另一般事務所無電梯可到達部分，仍請考量其適法性及合理性。

(三) 都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧

本案位於第一種商業區，依照現行都更審議原則規定商業比例應該要達到 1 到 4 樓，目前本案僅做到 2 樓為商業使用未符該原則，提請大會討論。

(四) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

有關消防車提供消防救災動線及消防車部分本局無意見。

(五) 交通局 洪幹事瑜敏

1. 停車場內小車位尺寸部分，請依建築技術規則第 60 條檢討辦理。
2. 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。請於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，未來不得再向本市交通相關單位要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。
3. 請補充基地周邊 500 公尺人車動線圖，並註明基地周邊大眾運輸場站、公車站牌、YouBike 租賃站位置等資訊。另亦請將基地周邊行穿線、人行天橋及人行地下道標示於圖中。

(六) 地政局 蕭幹事佑嘉

本案前次幹事估價意見，經實施者及不動產估價師說明後，地政局無其他意見。

(七) 財政局 黃幹事宏玲

1. 本案部分合法建築物已依台北好好看計畫先行拆除，先行拆除部分並未提列拆遷補償費，但提列拆遷安置費，是否准予提列拆遷安置費，請都市更新處依通案案例說明，並提請審議會審議。

2. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費皆以上限提列，共同負擔比 35.49%，提請審議會審議。
3. 自有資金利率應以郵政儲金一年期定存利率計算(自有資金達 1000 萬以上，應適用郵政儲金一年期存款額度 1000 萬元以上之定存利率)，請修正。

(八) 黃委員舜銘

本案併案辦理廢巷符合本市現有巷道廢止或改道自治條例。

(九) 游委員適銘

拆遷安置費用提列應考量是否屬無法繼續營業或居住必須之事實，如無則應無提列之必要。

(十) 詹委員勳敏

1. 本案已申請台北好好看系列二容積獎勵，不應再提列拆遷安置費。
2. 本案 7 層 A1、A9 單元的臥室上方為廁所，請估價師檢討。

(十一) 簡委員伯殷

1. 本案非全區申請台北好好看系列二容積獎勵，如提列拆遷安置費於共同負擔內，使案內未申請系列二獎勵之地主仍需負擔將有失公平性。
2. 本案續建承諾相關說明請納入報告書內，並建議未來審議案請實施者提供資產負債表或提出續建承諾。
3. 實施者維持原商業使用樓層設計，如能申請綠建築標章，建議△F5-1 給予 5%，如商業使用調整至三層，建議△F5-1 給予 7%。

(十二) 潘委員玉女

本案部分所有權人已超出最小分配單元價值，仍未參與選配，可否提出地主不參與選配之證明文件，確認地主知悉應有權利；另本案選配原則是否限制原地主選屋權利，請實施者檢討後修正。

(十三) 遲委員維新

1. 本案估價報告書第 80 頁更新前土地修正項目部分，土地位置及合併必要性應不符視為影響商業效益之因素，更新案是以一個更新範圍進行估價，請估價師說明合併土地對估價影響之考量為何。
2. 價格日期調整趨勢似與市場行情走向不符；另建議估價師以較緩和之指

數，例如使用季指數進行估價調整。

(十四) 彭委員建文

1. 本案領銜估價報告書三個比較案例皆位於住三，與本案土地使用分區不同，且只有一案為成交案例，請更換比較案例為實際成交案例，另本案土地議價空間、房屋議價空間及租金議價空間比例，請檢討修正。
2. 本案勝利不動產估價師事務所土地更新前的比較案例評估皆為代售之案例，請至少更換一案為成交案例。

(十五) 張委員鈺光

1. 本案聽證日期為 105 年 6 月 29 日，實施者回應與陳情人達成協議之時間為 6 月 27 日，請實施者於聽證回應綜理表內詳述溝通協調過程及結果。
2. 因本案屬第一種商業區且位於民權東路圓環，應仍有商業使用之需求，請實施者考量調整商業使用至三層。

(十六) 鄭委員淳元

本案目前周圍大部分為住宅區且鄰近捷運站，應有發展商業使用之相當潛力，如本案僅規劃一至二層為商業使用，建議△F5-1 獎勵給予 3%。

(十七) 劉委員秀玲

1. 本案位於民權東路及康寧路圓環交叉口且鄰接捷運站，且對側是地檢署，故未來仍是有很大的發展空間，建請實施者考量增加本案商業比例。
2. 實施者商業使用樓層調整到 3 樓並申請綠建築標章，建議△F5-1 給予 7%。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案 2 樓事務所單元無電梯可達等規劃設計內容，是否符合建管規定及都市設計審議決議，請依建管處及都發局意見修正。
2. 本案基地位於「第一種商業區」，僅於地上 1~2 樓作商業使用，請依委員及幹事意見檢討修正後，再提會討論。

(二) 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**(康寧路三段 16 巷部分)，免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

(三) 交通規劃部分

本案行車出入口規劃反視鏡修正情形，經實施者說明後，予以同意，其餘相關內容請依交通局意見修正。

(四) 消防救災部分

本案消防空間及動線修正情形，經實施者說明後，予以同意。

(五) 財務計畫部分

人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.5%)均以上限提列，經實施者說明後，予以同意，另本案依台北好好看拆除建物拆遷安置費，請予以刪除，並修正共同負擔。

(六) 權利變換及估價部分

1. 本案估價報告書修正情形，更新後三樓以上住宅平均建坪單價 60.525 萬/坪，請依委員意見檢討修正後，再提會討論。

2. 本案最小建築單元面積及分配結果是否均符合本市自治條例第 11 條規定，後續再提會討論。

(七) 人民陳情部分：本案尚有 4 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。

(八) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予 413.78 平方公尺 (法定容積 7%) 之獎勵額度。

2. $\Delta F5-1$ (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)，請依委員及幹事意見檢討修正後，再提會討論。

3. $\Delta F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予 417.51 平方公尺 (法定容積 7.06%) 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. 臺北好好看系列二 (北市環境更新、減少廢棄建物) 之獎勵額度，依都市設計審議確認核發獎勵 346.04 平方公尺 (法定容積 5.85%) 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。

(九) 本案建築規劃設計、權利變換及估價部分請實施者依委員、幹事意見檢討

修正後，併聽證紀錄再提會討論。

三、「擬訂臺北市中山區中山段三小段 812-2 地號等 15 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 林雯萱 吳佳霖代 27815696#3067）

討論發言要點：

（一）財政部國有國產署北區分署（書面意見）

查本署經管同小段 812-2 地號國市共用土地之更新前土地單價依權利變換計畫書第 11-1 頁表 11-2 所載之每坪價格（593 萬 779 元/坪），仍較本署所查價格（約為 696 萬餘元/坪）為低，事關國產與全民權益，本案國有土地為路角地，都市計畫屬商四用地，容積為 560%，又有容積獎勵，實施者顯有低估，請委員重視之，並仍請實施者應檢討並提高上開土地更新前權利價值及權利價值比例。

（二）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

（三）交通局 洪幹事瑜敏（陳科員映嘉代）

1. 事業計畫審查意見：

前次意見已修正，本次無意見。

2. 交通影響評估報告

無意見。

（四）建築管理工程處 胡幹事煌堯

1. 地下二層至地下五層部分車位不易使用，建議將車位往左移使其靠近車道，以利使用。

2. 地下二層 180、181 號車位及地下三層 141、142 號車位與車道軌跡線重疊，請調整修正。

（五）地政局 鄭幹事益昌

地政局無意見。

（六）脫委員宗華

1. 有關△F5-1 獎勵，於前次 239 次審議會有討論過，原先酌降獎勵值為

3%，後因考量本案有保留受保護之樹木，故決議給予 4%獎勵值。惟與前一個討論案之情況相比，本案容積率為 560%，商業空間設置 1 到 4 樓，而樓層數也是較高，故考量通案衡平性，當初△F5-1 給予 4%獎勵值確實是偏高，另本案還有辦理容積移轉 30%，故就商業設置比例，建議△F5-1 給予三分之一的獎勵，就是 2%容積獎勵值。

2. 本次修正後，商業空間比前次多一些，惟考量衡平性，建議提請大會討論△F5-1 獎勵值是否縮減，否則前一案之實施者將會覺得有失衡平性。
3. 建議屋頂框架調降為 3 公尺。

(七) 邱委員世仁

有關△F5-1 部分，本案樓層數達 23 樓，再加上屋頂框架之高度，應考量對週遭環境之影響。

(八) 游委員適銘

1. 權變計畫 12-5 頁，地主分回總價值為 6.43 億或是 6.34 億，請釐清。
2. 因本案已辦理容積移轉，故前次審議會建議實施者補充容積移轉效益比較，希望能讓所有權人知悉，惟目前補充之比較方式似乎意義不大，因土地持分稀釋部分喪失後，其永續性就不存在，6.43 億只是總銷售價值，且已經扣掉共同負擔，倘要比較其效益，似乎要更精準些。

(九) 詹委員勳敏

本案分析之容移效益計算方式與本人計算方式不同，土地之稀釋面積也非用共同負擔比例計算。按照本人之算法，首先土地被稀釋 19.75%，換算土地被稀釋 132.21 坪，共 437.07 m²，以該坪數乘以更新前土地價值六百多萬 / 坪，算下來約是 8 億多，用 8 億多去比較地主分回的 6 億多，對地主來言卻是呈現負效益。從容移效益分析上來看，地主認為本身好像有多分配坪數，實際上卻是相反的情況，建議應當將此分析解釋清楚，並且要正確的反映出來。

(十) 張委員鈺光

有關△F5-1 部分，本案於 239 次審議會時是支持給予 3-4%獎勵值，主要是考量量體對環境的衝擊，包含容積移轉、建築物高度及對交通之影響。另前次會議上並無考量商業空間設置比例，如確實會造成審議上的困擾，建議能夠在考慮健全的情況下，△F5-1 獎勵給予 3-4%獎勵值。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 有關本案地下室車位規劃部分，請依建管處意見修正後予以同意。
2. 屋頂框架高度調降為 3 公尺。

(二) 權利變換及估價部分

有關本案容積移轉效益分析之補充內容及與所有權人說明會之情形，經實施者說明後，予以同意，其餘意見部分，請依委員及幹事意見修正。

(三) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積)維持第 229 次審議會決議，同意給予 864.36 平方公尺(法定容積 7.00%)之獎勵額度。
2. $\Delta F5-1$ (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)，經實施者說明後，容積獎勵值由 239 次審議會決議給予之 493.92 平方公尺(佔法定容積 4.00%)酌減至 370.44 平方公尺(法定容積 3.00%)。
3. $\Delta F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)原提列 273.58 平方公尺(法定容積 2.22%)，經實施者說明後，原則同意給予 272.61 平方公尺(法定容積 2.21%)，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. $\Delta F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)維持第 229 次審議會決議，同意給予 987.84 平方公尺(法定容積 8%)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。
5. 本案申請容積移轉部分，維持第 229 次審議會決議，同意依本府都市發展局審查結果，給予 3,704.40 平方公尺(法定容積 30%)之獎勵額度。

(四) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 黃昶捷 (1)本基地都更審查期間，政府提高工程造	1-1 實施者受任人：鍾承憲 (規劃) (1)調整格局部分，本案目前	(1)房屋稅調降意見，尚非屬審議事項。

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>價、提高路段率、囤房稅，地主無法負擔鉅額房屋稅，稅基已不同，建請市府修法大幅降低參與都更之房屋稅，以符實際。</p> <p>(2) 本基地都更案審查期間，又有法令豪宅稅之規定，建請市府在樓層數不變，用途不變情況下，准許簡化流程或報備方式，使得實施者可以部分調整格局，隔成較多戶數，較小坪數，以利地主有選擇非豪宅之權利。</p> <p>(3) 本人撤回原選屋樓層及戶別，向實施者另行選屋。</p>	<p>同意比例 100%，經都設審議後調整設計，並辦理說明會經地主同意，後續有關格局調整部分還需經地主全數同意，並提經審議會審查確認後，方能調整。</p> <p>(2) 有關換戶部分，後續實施者將與地主溝通協調，以不影響原選配地主權益為原則下，與該陳情人協調換戶事宜。</p> <p>1-2 都更處：邱股長于真</p> <p>(1) 房屋稅涉及中央及地方法令事宜，更新後已有房屋稅減半徵收二年之減免規定，有關房屋稅仍依計畫核定後之規定基數計算。</p> <p>(2) 調整格局部分，目前為聽證階段，於審議會前不能修正，後續請實施者於審議會時自提修正，於審議會時向委員說明。</p>	<p>(2)~(3) 原所有權人已移轉，經實施者說明已取得新所有權人同意後，予以同意。</p>
<p>2. 財政部國有財產署北區分署</p> <p>(1) 「國有非公用土地參與都市更新注意事項」業經本署於 104 年 8 月 24 日修正公布，請實施者於權利變換計畫書第 14-2 頁三、範圍內國有土地處理原則內文後段修正為「另依財政部國有財產署 104 年 8 月 24 日修正公布</p>	<p>2-1 實施者受任人：鍾承憲(規劃)</p> <p>(1) 第 1 點意見後續納入報告書中。</p> <p>2-2 主持人：實施者受任人：張能政(估價)</p> <p>(1) 第二點意見，詳書面意見 2-2。</p>	<p>(1) 經實施者說明已納入報告書載明後，予以同意。</p> <p>(2) 有關更新前權利價值部分，經實施者說明已配合修正辦理後，予以同意。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>之「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 12 點第 1 項規定，依處理原則第 7 點第 2 項規定得讓售實施者之國有非公用土地於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。』。</p> <p>(2) 查本案更新前土地平均單價約為每平方公尺 210 萬 6,000 元(約為 696 萬餘元/坪)，惟依權利變換計畫書第 11-1 頁表 11-2 所載，本署經管同小段 812-2 地號國有持分土地更新前每坪單價約 558 萬 9,873 元，較前次幹事複審時之 589 萬 4,063 元下修，且依巨秉不動產估價報告書第 68 頁所載，812-2 地號國市共用土地更新前權利價值為 713 萬 1,816 元，更新前權利價值比例為 0.176675%，較權利變換計畫書第 11-2 頁表 11-3 所載之更新前權利價值(673 萬 3,746 元)及更新前權利價值比例(0.166727%)為</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>高，事關國產與全民權益，請實施者檢討並提高 812-2 地號國有持分土地更新前權利價值及權利價值比例。另請提供本案 3 家最新之完整估價報告書予本分署。</p>		

- (五) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，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。

柒、敬會