

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 254 次會議紀錄

105 年 10 月 25 日府都新字第 10532097600 號

壹、時間：民國 105 年 9 月 19 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

記錄彙整：郭學穎

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、報告提案

一、確認第 249 次審議會之紀錄與決議事項辦理情形（承辦人：事業科 郭學穎 2781-5696#3061）

臨時報告提案（一）：修正第 249 次會議紀錄第 7 頁討論提案一「變更（第二次）臺北市內湖區康寧段三小段 626 地號等 54 筆土地都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」（四）財政局幹事姓名及意見，擬請同意更正。

修正前

（四）張幹事孟純

本局業於聽證時提供書面意見並納入計畫書，其餘無意見。

修正後

（四）財政局 黃幹事宏玲

有關財務計畫部分係屬財政局公地主先前所提意見，其財務計畫意見已表達。

決議：經大會表示無意見後，同意修正。

臨時報告提案（二）：修正第 249 次會議紀錄第 13 頁討論提案二「擬訂臺北市北投區豐年段四小段 56 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」決議（五）建築容積獎勵部分，擬請同意增錄第 6 點之文字。

修正前

（五）建築容積獎勵部分

1. $\triangle F3$ （更新時程之獎勵容積）同意給予 219.41 平方公尺（法定容積 7%）之獎勵額度。

2. $\triangle F4-2$ （協助開闢或管理維護毗鄰基地都市計畫公共設施）同意給予 0.19 平方公尺（法定容積 0.006%）之獎勵額度。

3. $\triangle F5-1$ (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)酌減 2%，同意給予 250.75 平方公尺（法定容積 8%）之獎勵額度。
4. $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)請扣除基地西北側無延續性之人行空間部分，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. $\triangle F5-6$ （建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積）同意給予 250.75 平方公尺（法定容積 8.00%）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「黃金級」以上。

修正後

(五)建築容積獎勵部分

1. $\triangle F3$ （更新時程之獎勵容積）同意給予 219.41 平方公尺（法定容積 7%）之獎勵額度。
2. $\triangle F4-2$ （協助開闢或管理維護毗鄰基地都市計畫公共設施）同意給予 0.19 平方公尺（法定容積 0.006%）之獎勵額度。
3. $\triangle F5-1$ (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)酌減 2%，同意給予 250.75 平方公尺（法定容積 8%）之獎勵額度。
4. $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)請扣除基地西北側無延續性之人行空間部分，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. $\triangle F5-6$ （建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積）同意給予 250.75 平方公尺（法定容積 8.00%）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「黃金級」

以上。

6. △F6(處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積)同意給予 96.00 平方公尺 (法定容積 3.06%) 之獎勵額度，另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，並授權都市更新處覈實計算後給予。

決議：經大會表示無意見後，同意修正。

二、「變更臺北市大安區學府段一小段 516 地號等 4 筆土地都市更新權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 吳孝豐 2781-5696#3081)

討論發言要點：

(一) 財政局 徐幹事淑麗 (書面意見)

本次變更案因國有土地讓售後產權異動、部分所有權人增選分配單元及停車調整權利變換計畫書內容，尚無涉本局協審事項，本局無意見。

決議：

(一) 本案國有土地讓售後產權異動、部分所有權人增選分配單元及停車位部分，經實施者說明產權皆已過戶完成，予以同意。

(二) 聽證紀錄：本案聽證無發言登記。

(三) 同意本案變更都市更新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。

陸、討論提案

一、「變更臺北市南港區南港段一小段 1110 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) 建築管理工程處 莊幹事家維

本案簡報已說明 103 年 07 月 22 日取得建造執照(103 建字第 0169 號)，本府都市發展局 103 年 12 月 26 日北市都建字第 10370287300 號函同意備查，且後續的技術抽查業已完成，實施者修正內容與執照備查圖說一致，故本處無其他意見。

(二) 財政局 黃幹事宏玲

本案實施者表示因產權面積微調致總銷金額增加，無涉及財務計畫及共同負擔之異動，財政局沒有意見，至於總銷總收入增加部分涉及估價，建議併於估價討論。

(三) 地政局 蕭幹事佑嘉

本案前於幹事複審經實施者及不動產估價師之說明，地政局無意見。

(四) 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。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

本科無意見。

(六) 游委員適銘

經查簡報第 8 頁表示 2 樓單價有微調、3 樓以上單價也有變動，但是簡報第 7 頁第 3 行表示單價不動，請說明。

(七) 何委員芳子

有關消防車救災空間，之前僅規劃一處，本次規劃三處之原因請說明。

(八) 邱委員世仁

地下五樓平面圖，防火鐵捲門為什麼剛好在斜坡上？請釐清是否為誤植？

(九) 劉委員秀玲

P11-10 屋頂層景觀配置示意圖均無表示修改哪些東西，請補充說明。

(十) 潘委員玉女

請說明地面層店面、三樓以上住家面積修正原因，另實施者表示有陽台面積變更，但簡報第 11 頁卻未表示，是否為誤植？各層平面圖修正有敘明原因嗎？請補充說明。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 有關本變更案自行辦理變更情形，經實施者說明後應均與建照抽查內容一致，予以同意。
2. 有關本變更案植栽配置配合變更設計規劃調整部分，經實施者說明後，

予以同意。

(二) 消防救災部分

有關本變更案消防救災設計部分，經實施者說明後，予以同意。

(三) 財務計畫部分

有關本變更案更新後可銷售面積變動、銷售總收入及投資報酬率增加，經實施者說明後，予以同意。

(四) 權利變換及估價部分

1. 有關本變更案更新後總產權面積、財務計畫、共同負擔總額及估價調整部分，及所有權人涉調整事項及其他誤植事項等，經實施者說明後，予以同意。

2. 有關本變更案估價報告書修正情形，經實施者說明後，予以同意。

(五) 建築容積獎勵部分

有關本變更案因無涉獎勵容積之異動，同意依原核定之獎勵值給予 2642.04 平方公尺，(22.90%)。

(六) 聽證紀錄

本案聽證無人發言。

(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、「擬訂臺北市文山區興安段一小段 84 地號等 8 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 鄭詩穎 2781-5696#3074)

討論發言要點：

(一) 建築管理工程處 胡幹事煌堯

1. 本案雨遮裝飾性構造物，請依臺北市建造執照抽查附帶決議予以檢討。
2. 本案院落檢討圖，請建築師詳實檢討。
3. 本案屋頂裝飾性框架，請依建築技術規則檢討 1/3 透空遮牆及 2/3 立體構架。
4. 本案屋頂突出物請檢討至最高層，併同裝飾性構架一同檢討。

5. 地下室之垃圾儲藏室空間仍需計入建築容積，請修正。

6. P2-3 請建築師檢討本案更新單元周邊是否有現有巷道。

(二) 都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧(書面意見)

有關前後院及高度比檢討修正情形，經檢視符合土地使用管制規定。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏

實施者已依前次專案會議意見修正，本局無意見。

(四) 財政局 徐幹事淑麗

1. 有關修正建築設計費、貸款期間及刪除地質改良費用等項已修正完竣，至釐清計算法定工程造價(建造執照)之樓地板面積應不包括陽台面積部分，因建築面積檢討表陽台面積仍未單獨列式，故請實施者補充說明；另經檢視法定工程造價金額與專案會議版本不同係因樓地板面積 5347.64m²修改為 5349.48m²所致，圍牆面積則未異動，請實施者釐清確認。

2. 本案人事行政管理費依幹事會決議下修至 4.5%、銷售管理費率 6%、未提列風險管理費，共同負擔比 33.25%，提請審議。

(五) 地政局 洪幹事于佩

實施者已依前次意見修正，本局無意見。

(六) 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。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事曼成(書面意見)

無意見。

(八) 黃委員舜銘

1. 更新單元周邊防火巷與本基地有何關聯性，請釐清。

2. 由地形套繪圖得知本案更新單元南側鄰地建築物緊貼地界線，卻與建築物套繪圖(有防火巷)所呈現之圖面不符，現況為何，請釐清後修正。

(九) 邱委員世仁

1. 有關一樓平面圖，管委會及梯廳之間僅有單線分隔，建築圖面上較少使用，請說明本空間是否有牆面區隔。

2. 本案更新單元面積未達1000平方公尺，對於鄰近地區整體公益性較不足，建議△F5-1容積獎勵酌減2%。

(十) 黃委員志弘

有關本案建築設計上，一樓平面圖除了服務空間外皆規劃為管委會空間，結構側向力較弱，似有強樑弱柱之疑慮，建請考量是否於結構設計上增加斜撐或其他補強方式。

(十一) 劉委員秀玲

事業計畫書中第五章及第六章，公共設施用地名稱疑有誤植部分請釐清後修正。

(十二) 簡委員伯殷

有關本案△F5-1容積獎勵酌減2%部分，請實施者說明後續規劃設計調整之處為何。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 有關本案建築設計高度比、陽台、避難空間、冷氣室外機、標準層建築設計等相關檢討，經實施者說明，建管處表示無意見，予以同意。
2. 本案基地前後院深度及高度比檢討，經實施者說明，且都市規劃科表示，尚符合土地使用管制規定，予以同意。
3. 浴廁、地下室水箱、戶外家具自提修正部分經實施者說明修正內容後，建管處表示無意見，予以同意。
4. 惟本案建築設計有關雨遮裝飾性框架、院落檢討、屋頂裝飾性框架、屋頂突出物檢討、檢討更新單元周邊是否為現有巷道，請依委員及幹事意見修正後通過。

(二) 交通規劃部分

本案車道出入口緩衝空間、警示設施設置等相關檢討，經實施者說明，交通局表示無意見，予以同意。

(三) 財務計畫部分

1. 本案建築師設計費、貸款期間檢討調降、地質改良費265萬實施者自行吸收等項目，經實施者說明後，財政局表示無意見，予以同意。

2. 另本案法定工程造價(建造執照)之樓地板面積是否包括陽台面積、法定工程造價金額係因面積修改而調整，惟本案僅樓地板面積修改，圍牆面積別未異動，請實施者釐清後依委員及幹事意見修正後通過。
3. 本案人事行政管理費依幹事會決議下修至4.5%、銷售管理費率6%、未提列風險管理費，共同負擔比33.25%，經實施者說明合理性及必要性後，予以同意。

(四) 估價部分

有關本案比較標的調整比例、建材設備等級是否合理反應房價效用、更新後二樓以上均價(590,891 元)及估價報告書修正情形，經實施者說明後，予以同意。

(五) 其他

本案於專案會議自提修正實施方式部分，於原案增列將四位所有權人列入共同出資興建並擔任起造人，經實施者說明後，予以同意。

(六) 消防救災部分

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，經消防局表示無意見，予以同意。

(七) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積) 實施者於104年6月26日擬具都市更新事業計畫提出申請符合本項規定，同意給予133.09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) 考量本案更新單元面積未達1000平方公尺，整體提供地區公益性較不足，酌減2%，同意給予152.10平方公尺(法定容積8%)之獎勵額度。另經實施者說明，酌減部分後續為調整建築面寬。
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93.72平方公尺(法定容積4.93%)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。
4. $\Delta F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予152.10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；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於使用執照核發後 2 年內通過綠建築分級評估「黃金級」以上。

(八) 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。

**三、「擬訂臺北市大安區通化段四小段 339 地號等 22 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 2781-5696#3081)**

(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. 本案都市更新容積獎勵達 42%，應以適量且設計應以地主需求為主要考量，並避免對原先周遭環境造成衝擊並檢討申請容積獎勵比例之必要性及合理性。
2. 本案共同負擔比例高達 35.20%，應請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，並調降共同負擔費用，以維護土地所有人權益。
3. 本案國有土地比例達 2.16%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本卻較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。
4. 本案信託費用列屬共同負擔項目，惟國有土地並無規定得負擔信託費用，請實施者依國有土地更新前權值比例計算負擔之信託費用，並將該金額併入本署權利變換應分配權利價值，以維護全民及公產權益。
5. 依都市更新條例第 30 條第 1 項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該費用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。故請實施者依前述規定辦理。
6. 依內政部 103 年 6 月 24 日台內營字第 1030806742 號函及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合

開發規著作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案本署經營國有土地比例 2.16%，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用，以利貴府於先期階段參與本案都市更新程序及責成實施者規劃相關建築空間配置事宜。

(二) 建築管理工程處 胡幹事煌堯

1. 有關報告書圖說不清，尤其各層平面圖及地下室平面圖，連車位位置都看不出来，請建築師再檢討修正。
2. 有關建築面積部分，請補附建築面積示意圖說明。
3. 請補附院落檢討圖。
4. 有關 2 樓及其他各樓層有裝飾牆，陽台有裝飾性的框架，請按照臺北市建照抽查附帶決議予以檢討。

(三) 都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧（書面意見）

有關院落及高度比檢討修正情形，經檢視符合土地使用管制規定。

(四) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

1. 本案前於 103 年 9 月 4 日 402 次委員會審議，修正後通過。
2. 有關委員會決議如下，
 (1) 同意本基地公共設施容移 36.83%，並以下列為容積移入之環境補償措施：
 - A. 基地東南角留設約 244 平方公尺開放空間（老樹休憩公園）。
 - B. 認養公有人行道（4 公尺寬），並應依本府新工處規定延長認養期限。
 - C. 相關景觀及配置依委員意見調整。
 (2) 車道出入口規劃及該側路型與標線形式，於都審核定前先請交通單位確認。
3. 基地東南角內縮老樹休憩公園部分，請於車道出入口側留設 2 公尺行道連通，並將地面層南側留設通行淨寬度至少 2 公尺騎樓連接老樹休憩公園，A2 戶一般零售業之盥洗室空間請移設它處。以上委員意見，請於相關圖說標示。（P10-23、P11-18A-A 剖面圖等）

4. 本案封面透視圖與 P11-6 不符，請釐清。
5. 本案報告書圖說多處模糊不清，不易判讀。

(五) 交通局 洪幹事瑜敏

1. 事業計畫書 P.5-13 至 P.5-15 停車供需調查資料為 98 年，請更新為 104 年最新資料。
2. 地下一層的車道供雙向通行且服務的車位已達 50 輛以上，自第 50 輛車位至汽車出入口及汽車出入口間道路的通道寬度，請依建築技術規則建築設計施工編第 60 條規定予以檢討，應為雙車道寬度 5.5 公尺。
3. 地下層的汽機車停車格位設計圖說，請繪製清楚俾利檢視。
4. P.10-15 請將公車停靠區及候車亭位置套繪在 P.10-5 的圖面，並標示人行道淨寬。
5. 基地北側 6 米計畫道路退縮空間，請檢視修正植栽位置以補足 8 公尺路寬並予道路順平衡接。

(六) 地政局 洪幹事于佩

本次報告書部分都已依上次意見修正。

(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) 財政局 徐幹事淑麗

1. 表 15-2 營建工程造價計算表，以下項目請釐清後併相關項目修正：
 - (1) 100 年 10 月(調整當月)指數應為 120.58 誤植 121.51 指數增減絕對值應為 7.37 誤植 8.21。
 - (2) 加成後單價請依規定計算至百元，百元以下四捨五入。
 - (3) 地下層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。

$$(B3F:51,600 \times (1+30\%)) + 51,600 \times (7.37\% - 2.5\%) = 67,100 + 2,500 = 69,600$$

$$B4F:51,600 \times (1+40\%) + 51,600 \times (7.37\% - 2.5\%) = 72,200 + 2,500 = 74,700$$

2. 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，請釐清後修正。

3. 頁 15-11 銷售管理費計算基數及結果應為 1,045,611,055 元/62,736,663 元，誤植為 1,069,552,962 元/64,173,178 元，請修正。
4. 表 15-13 現金流量表，出售折價抵付共同負擔房地價值收入金額與表 15-1 總金額不符、部分稅後息後淨現金累計為負值不合理、實際上無現金流出之風險管理費應予刪除及地籍整理費編列期間於準備期不合理等項，請調整修正。
5. 提列特殊工程老樹保存費 949,200 元，請實施者說明合理性及必要性後，提請審議。
6. 公共設施用地上舊有違章建築物拆遷補償費用之提列除按合法建築物重建價格 85% 計算外，另乘以 1.2 倍核計，與費用提列總表規定未合，請實施者說明合理性及必要性後，提請審議。
7. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.25%)均以上限提列(共同負擔比 34.05%)，提請審議。

(九) 工務局新建工程處 陳幹事家邦

本案有關實施者建議由本處辦理北側計畫道路之徵收開闢，另將代墊徵收、開闢經費並提列共同負擔1節，經查本處尚未有針對特定道路用地辦理徵收開闢之案例，另查本處辦理年度道路工程之開闢作業時，係以完整街廓進行開闢為原則，故無法協助辦理。

(十) 黃委員舜銘

1. 基地內的現有巷道，請詳細說明是改道還是廢止，廢止和改道是二件事，請於報告書中明確說明。
2. 北側的 6 公尺計畫道路雖沒有容移，但建管規定是要全部開闢完成，才能符合規定。
3. 現況與簡報 P20 套繪圖不一樣，一層樓是屬於未建築完成，依臺北市畸零地使用規則第六條規定，二層樓領有使用執照才算已建築完成，一層樓屬於未建築完成，本身鄰地仍然有畸零地疑義，另 3 樓及 4 樓，鄰地現況形狀與套繪圖完全不一樣，建議本案重新審核。

(十一) 簡委員伯殷

1. 有關 P5-8 頁更新單元建物套繪圖之法定保留地，請建築師說明是否有涉及畸零地疑義。
2. 有關圖面印刷及說明不清楚，都市設計審議委員通過的資料未在圖面上

呈現，開放空間 2 百多平方公尺的位置在哪？和人行道獎勵是否有衝突？

3. 原設計車道在南邊，在都市設計審議時為留老樹故開放空間留南邊，車道改為北邊，而臨未開闢計畫道路也不捐贈，未來車輛如何進出？產權非公有，捐贈土地也未在圖面呈現？且 6 米也須退 2 米才能種樹，法定空地的部分如果也是問題，將涉及設計重來。
4. 有關北側道路有三筆土地，其中 338 地號屬國有財產署，288 地號屬瑠公水利會所有，而 351 地號則屬 14 位所有權人所有，請澄清說明。
5. 建築設計之透視圖、立面圖、平面圖皆無法核對，請說明。
6. 綠建築保證金是 5,449 萬元 (P10-2)，還是 5,758 萬元，請說明。
7. 容移費用是多少？容積合約數字與編列不符，請說明。
8. 有關現金流量表請再詳細檢核。

(十二) 邱委員世仁

1. 有關 P10-23 一樓平面圖南向三根柱子退縮部分，看起來非屬騎樓，請實施者說明用意如何。
2. 本案車道入口位於 6 米未開闢計畫道路，因容移關係，地下車位設置 64 部，機車 74 部，車量不小，都要從未開闢道路進出，故規劃設計上是否要考量，請說明。

(十三) 何委員芳子

1. 本案申請容移是 36.83%，於 103 年都設審議修正通過，主辦科對於此部份提供很多意見，但本次提審議會是 105 年，那為什麼沒對都設的審議修正通過部份做必要的修正，比如二株老樹的保護做成回饋公園，為何在本案未呈現？既然容移那麼多及有老樹則應納入作整體規劃以提供有效的回饋空間，請說明。
2. 有關回饋空間 2 百多平方公尺是包括那些部分？在圖面上未說明。
3. 除北側 6 米道路無法協助開闢之外，圖面上未退縮 2 米即植栽，且車道於未開闢 6 米道路出入，此規劃是不符規定。

(十四) 劉委員秀玲

1. 計畫書 P.8-2 提擬捐 351 地號，而 338 地號未提權屬，於會中表示是國有土地，因於報告書未提到，故國產署是否知情？請補充說明。

2. 都市設計要求老樹的部分，雖然沒有申請△F4-2 的獎勵，都設要求的回饋老樹位置及留設開放空間都未標示，未來對於△F5-1 檢討困難，請建築師說明。
3. 有關 338 地號上似有建物，如與國產署有租約，如何開闢？並於報告書 P8-1 所提本案擬協助一併拆除，請說明。

(十五) 金委員家禾

1. 有關道路的問題，不是等核定後再去處理，都更本來在審議前都要處理完成，車道出入口位於北邊似乎不太可行，請檢討。
2. 防災計畫空間與種植於南邊、西邊的樟樹位置是相衝突，此部分設計未考慮救災問題，請檢討。

(十六) 潘委員玉女

1. 有關選配是開放的嗎？或者有特殊的分配原則？報告書 (P. 20-1) 二、權利變換選配原則及未來辦理情形（一）若土地所有權人…以現金補償方式辦理；另有關規劃設計的 3 樓分配 4 戶，其中 3 戶面積僅約 37 坪，其他坪數約 90~100 坪，未達最小分配面積及未申請分配的如何處理？該程序是如何？未達的也會通知嗎？請說明。
2. 有關已達最小分配面積未申請分配，又分成高價值及低價值，此部份如何認定？建議分配原則重新整理，如大原則、細部各為何？請說明。

決議：

有關建築設計、北側計畫道路開闢、選配部分及都設容積回饋項目，請依委員、幹事意見修正後，再提會討論。另請保持計畫書圖清晰可辨，圖面標示清楚，以利會議審查。

四、「擬訂臺北市大安區辛亥段四小段 277-1 地號等 20 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 董妍均 27815696#3089)

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. 本案容積獎勵(不含容積移轉)達 50.13%，應以適量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並檢討申請容積獎勵比例之必要性及合理性。
2. 本案共同負擔比例 39.97%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費

用，再檢討其合理性與必要性，並調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。

3. 本案國有土地比例 1.59%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。
4. 權利變換計畫書第 11-2 頁所載，本署經管同小段 281 地號國有持分土地更新前土地權利價值比例為 1.448664%，低於國有持分土地貢獻建築容積占更新單元總建築容積之比例 1.59%，請檢討妥為調高國有土地價值；另經查估本案更新前土地平均單價約為 51 萬元/平方公尺，更新後 2 樓以上房價約為 75 至 85 萬元/坪，請實施者審慎評估調整以符合更新前後價格之合理性。
5. 本署預計領取差額價金為 964 萬 9,162 元，已逾本案最小分配單元(含一單位)，依國有非公用土地參與都市更新注意事項第 14 點規定略以，依權利變換計畫審議或核定結果，國有土地應分配之權利價值，與實際已申請分配總值不同，本分署需調整分配標的時，實施者應配合辦理，並以不補繳差額價金為原則。考量都市更新分回房地活化利用效益，爰調整選配單元為無人申請選配之 11F-C4、11F-C5 及地下一層 2 車位。故請實施者務必於審議會後洽本分署調整分配標的。
6. 依內政部 103 年 6 月 24 日台內營字第 1030806742 號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬訂階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案本署經管國有土地比例 1.59%，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序辦竣國有土地撥用，以利貴府於先期階段參與本案都市更新程序及責成實施者規劃相關建築空間配置事宜。

(二) 財政局（公有土地管理機關）

1. 有關本局 104 年 8 月 19 日幹事複審意見第(11)點 A 項，實施者表示：「由於勘估標的位於大安區辛亥段，其類似之土地成交案例稀少，故以擬售案例替代之，特此說明。」一節，本局尊重審議結果。
2. 事業計畫第 8-4、14-3、14-4 頁其他改良物拆遷補償單價及拆遷補償面積，似與臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第 7 條及第 9 條規定不符，請實施者說明。

3. 請實施者檢附附件五（協議書）及附件六（舊違章建築戶認定相關證明文件）供參。
4. 事業計畫第 15-5 頁計算自有資金貸款利率，請依評價基準日之郵政儲金一年期定儲利率達 1,000 萬元以上利率計算，請修正。
5. 銷售管理費提列至上限、人事行政管理費提列 4.5%、風險管理費提列 12.50% 偏高，請實施者調降。
6. 附錄三、鄰房局部拆除復原工程費用合計金額似有誤植，請查明修正。
7. 本案共同負擔比例仍偏高(39.97%)，請實施者再檢討，調降共同負擔比例。
8. 因實施者調整案內擋土牆位置及部分規劃設計，故本局前於 105 年 5 月 26 日北市財開字第 10533813900 號函調整選配並加選，住宅保留原選配 C 棟 2-6 樓 C1-C8、7-10 樓之 C1、C2、C5-C8、11 樓之 C1、C2 住宅單元，並加選 C 棟 11 樓 C3、C5 2 戶住宅，合計共 68 戶；停車位調整為地下 2 層編號 56-67、69、70、72-75 及地下 3 層編號 135-148、150-155 等 38 個停車位。惟權利變換計畫第 13-10、16-4 至 16-6 頁尚未修正，請修正相關數據及圖說。
9. 有關本府分回房地部分，請實施者於事業計畫內載明後續將配合辦理驗屋及保固，並於交屋同時提供保固書(結構體保固 15 年、防水保固 2 年、裝修或其他保固 1 年)，確實保證交屋後維修服務。)。

(三) 建築管理工程處 胡幹事煌堯

1. 有關本案航高、裝飾物、坡度、過樑、鄰棟間隔本處無意見。
2. 報告書 P8-7 表示於公園用地開闢擋土設施，而公園處公文只表示原則上同意最低擾動簡易木棧道，並未同意設置擋土設施，需取得公園處及道路用地管理機關同意之證明文件。
3. 山坡地整地原則地下一樓回填土不足 1.5 公尺寬度及地下一樓破口大於 3.5 公尺寬度不符規定，擋土牆及地下室外牆不得共構，請予以修正。
4. 地下二樓及地下三樓部分停車位有前後夾柱之情形，請一併修正。
5. 有關道路陰影部分報告書 P10-32 各向道路皆應標示，11 公尺道路未標示檢討，各剖、立面圖補充標示後院深度比檢討之削線。
6. 請實施者依各地號調查基地是否為地質敏感地區，如是須送外審。

(四) 都發局都市規劃科 蘇幹事芯慧

1. 有關院落比及高度檢討修正情形已檢視符合本市土地使用分區管制自治條例規定。
2. 法定停車位數量仍請依本市土地使用分區管制自治條例檢討。

(五) 都發局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

報告書 P11-29 至 P11-31 頁之景觀剖面圖請再加強擋土牆生態綠化工法。

(六) 都發局住宅企劃科

本局已於民國 102 年 12 月 12 日函覆實施者確認規劃設計符合本市公共住宅設計需求，而分回住宅單元是否符合臺北市都市更新自治條例第 11 條有關最小單元之規定，因考量公共住宅有公有、照顧弱勢且依出租為主，可循先前案例信義區雅祥段三小段 233 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案之案例，提請本次審議會議決後作為本案規劃設計。

(七) 交通局 洪幹事瑜敏

1. 事業計畫報告書：

(1) 事業計畫報告書 P5-21 有關現況交通特性部分請實施者敘明實際調查日期及參考資料。

(2) 事業計畫報告書 P5-23 停車供需調查資料與交評報告書引用的資料應為一致，並且更新至最新 104 年之資料。

(3) 車道供雙向通行且服務車輛達 50 輛以上者，請依建築技術規則第 60 條規定檢討修正。以上三點併同交評報告書一同修正。

2. 交評報告書：

(1) 交評 P2-9 頁，表 2.3-3、表 2.3-4 請釐清參考資料之來源。

(2) 第三章交通影響分析有關運輸規劃模式請更新至最新版本。

(八) 消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

1. 本案基地三面臨路，(臥龍街 11 米、臥龍街 188 巷 11 米、10 米未開闢計畫道路)，依內政部營建署 102 年 7 月 22 日修正「劃設消防車輛救災空間指導原則」第二點(二)點規定，應於面臨道路或寬度 4 公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離 11 公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，請補充標示各處緊急進口、替代窗戶或開口位置，並於開口水平距離 11 公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空

間。

2. 規劃於北側及東側基地內之救災活動空間與植栽位置部分重疊，請確認各處之緊急進口，其替代窗戶或開口所規劃之雲梯車操作空間範圍內應保持平坦，亦無突出之固定設施，其上方應保持淨空，不影響雲梯消防車操作。

(九) 財政局 徐幹事淑麗

1. 其它土地改良物拆遷補償費之提列(包含計畫道路地上物)，其重建單價請依規定折價計算，並依舊有或既存違建規定計算補償面積(表 7-3 編號 5、6)，請實施者釐清後修正。
2. 事業計畫表 15-3 營建費用估算表，請依規定格式編製應含勞工安全衛生費及空氣汙染防制費，請釐清後修正。
3. 貸款利息自有資金貸款利率，請依郵政儲金一年期定儲利率達 1,000 萬元以上利率計算，請釐清後修正。
4. 共同負擔比例之計算公式依審議原則，分子：共同負擔費用需扣除現地安置戶應繳價金，分母：更新後總收入需扣除現地安置戶實際安置面積價值。本案分子中共同負擔費用係扣除現地安置戶應負擔費用，與審議原則計算方式不符，請釐清後修正；另本案現地安置戶係領回價金，審議原則並未規範其共負比計算方式，請更新處協助釐清。又計算現地安置戶之各項費用名稱請依審議原則名稱統一定義，以免混淆(如可分配價值 → 應安置面積價值、總選配價值 → 實際安置面積價值)。
5. 事業計畫表 15-7 現金流量表，自有資金總計金額誤植為 0、貸款利息及稅捐總計金額與 15-1 總金額不符，請釐清後修正。
6. 本案拆除單價係依拆除費估價單金額除以拆除面積後之平均單價每平方公尺 756 元計算，高於提列標準金額(230 元/400 元)，請實施說明合理性及必要性後，提請審議。
7. 現地安置戶應負擔成本依規定為共同負擔費用扣除銷售管理費及風險管理費，惟本�除扣除前開費用外再增扣貸款利息(事業計畫頁 14-6、15-7)，請實施說明合理性及必要性後，提請審議。
8. 本案提列鄰房局部拆除復原工程費用 6,661,200 元、基地內山坡擋土牆工程費用 19,953,927 元、基地外山坡擋土牆工程費用 1,166,078 元，請實施者說明依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理情形後提請審議。

9. 本案人事行政管理費下修(4.5%)、風險管理費下修(12.5%)，惟銷售管理費(6%)以上限提列(共同負擔比依實施者計算比率為 39.97%)，提請審議。

(十) 地政局 洪幹事于佩

1. 請依前次幹事意見，將更新前土地合併前後比較法之文山區比較標的採用理由納入估價報告書中。
2. 更新後房價評估，P-107 比較標的 7 估價師所選費加洛花園 99 年 10 月之 2 樓案例，交易單價為 59.18 萬元/坪，然查該建案 101 年同為 2 樓之實價登錄資料，交易單價達 75-80 萬元/坪，漲幅已超過 33%，對照 P111 比較標的 7 的價格日期調整率，竟只有 5%，查同期信義房價指數亦有 12% 的漲幅，顯示該標的價格日期調整率明顯不足，故請估價師參考比較標的 7 價格漲幅合理檢討。

(十一) 黃委員舜銘

臥龍街 200 巷現有巷道貫穿基地，屬未指示建築線，只有部分位於本案基地內，依都更條例廢巷需整個現有巷位於基地範圍內，而臥龍街 188 巷現有巷道依規定鄰近計畫道路需開闢完成，是否能依都更條例廢巷存有疑問。

(十二) 黃委員志弘

1. 依本案目前公有地比例將近 40%，公共住宅是否可配於其中一棟集中分回管理？
2. 本案從西側 11 米計畫道路進出，建議 C 棟間留設通道可從臥龍街 188 巷連通至東側登山步道，對都市紋理及周遭環境為正面影響，未來有關 $\Delta F5-1$ 部分審議會將考量這部分貢獻。
3. 公園用地上設置公眾使用之木棧道建議不要有曲折，避免造成治安上疑慮，將木棧道拉直相對更順暢、較安全，照明及寬度部分也可再加強。
4. 本案木棧道建議用仿木降低後續維護管理成本。
5. 建議本案公共住宅於西側也應闢入口使進出更為方便，無須繞至後方小路作為主要進出口。

(十三) 簡委員伯殷

1. 本案東側留設人行步道緊鄰擋土牆，較為封閉。因此也建議實施者於基地內留設通道供東西向連通，開放供公眾通行，對於留設人行步道較有開放性及公益性。

2. 本案 C6 及 C7 單元臥室未有採光，未來屬財政局分回部分建議多加注意，建議盡量以不設置暗房為考量。若有未有採光之戶別，估價部分應有合理反應。
3. 本案是否有續建機制？請於報告書中載明。
4. 本案基地高度落差較大，請實施者考量無障礙空間設置。
5. 本案估價仍偏低，建議估價時本案 A、B、C 三棟應有水平價差。

（十四）遲委員維新

本案估價部分比較標的 7，民國 99 年至 100 年漲幅是否足夠？價格日期調整再請重新檢討考量，建議由公共設施項目進行調整，拉高區域單價。

（十五）潘委員玉女

1. 本案有 59 戶不願或不能參與權利變換，其中 9 戶達最小分配單元，請說明如何與地主進行溝通協調。地主領取現金補償為更新前價值，是否知悉更新後之權利價值？並補充相關之證明文件予更新處。
2. 本案選配原則為何讓私地主與關係人優先選配於 B 棟？若現地安置戶與私地主選擇同一戶實施者如何處理？並請實施者補充說明優先選配之原因。
3. 另選配原則中私地主與關係人可由實施者協調合併分配，本案是否有合併分配之例子？請實施者補充備註於報告書中。
4. 本案有幾戶更新後權利價值可再進行選配，地主是否知悉？

（十六）張委員鈺光

1. 有關本案選配原則第 2、3 點，地主應以其價值自由選配，此兩點選配原則建議刪除。
2. 本案地主柯進三郎等人尚未取得同意書，也未表達參與都更之意願，請實施者說明後續將如何處理？另陳情人柯進德先生是否有取得代理柯氏家族其他相關陳情人之權利？

決議：

（一）建築規劃設計部分

1. 本案車道出入口設置於西側計畫道路，人行出入口設置於北側臨福州山公園側，是否可能造成誤導人行動線由車道入口進入之合理，經實施者說明後，予以同意。惟請依委員意見，考量 C 棟公共住宅於西側設置入

口及棟距間留設東西向通道連通福州山公園，增加本案之公益性。

2. 本案院落、建物高度、航高檢討及屋頂裝飾物，經實施者說明後，予以同意。惟山坡地整地原則、停車位、道路陰影檢討及是否位於地質敏感地區，請依建管處意見修正。
3. 本案建物高度比(天井)、建築基地留設後院深度及地下室機房等檢討修正情形，經實施者說明後，予以同意。惟法定停車位數量及加強擋土牆生態綠化工法，請依都發局意見修正。
4. 本案公共住宅之規劃及面積請依都市發展局相關規定檢討修正後，再提會討論。
5. 本案基地擋土規劃設施，經實施者說明業已修正於基地範圍內，予以同意。

(二) 廢巷改道部分

本案擬辦理基地內臥龍街 200 巷南側廢巷，經實施者說明係依一般廢巷程序向都發局建築管理科申請廢巷，請俟廢巷核准後再提請大會確認。

(三) 交通規劃部分

本案人行道鋪面處理，經實施者說明後，予以同意。惟車道留設寬度及事業計畫報告書、交評報告書部分內容，請依交通局意見修正。

(四) 消防救災部分

本案緊急進口、替代窗戶或開口位置及開口水平距離 11 公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間及救災活動空間淨空等事項，請依消防局意見修正後，再提會討論。

(五) 財務計畫部分

本案財務計畫，請依財政局意見修正，再提會討論。

(六) 權利變換及估價部分

1. 估價報告書價格日期調整率等內容，請依地政局及委員意見修正，再提會討論。
2. 選配原則請補充說明原因及合理性，並請依委員意見補充說明續建承諾等內容。

(七) 人民陳情部分

本案有 59 戶屬不能不願意參與權利變換所有權人，其中 9 位達最小分配單元，請與不願或不能參與權利變換地主持續溝通協調，確認其辦理合併選配之意願，並補附已知悉更新前後權利價值之證明文件，再提會討論。

(八) 本案俟都發局建築管理科同意廢巷及都發局確認公共住宅建築單元，並再持續與不同意戶溝通協調，依幹事及委員意見修正後，再提請大會討論。