

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 228 次會議紀錄

105 年 1 月 13 日府都新字第 10530010300 號

壹、時間：民國 104 年 12 月 21 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、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、臨時報告案

一、臺北市都市更新案提列有關特殊因素費用委託審查原則（承辦人：事業科 馮建穎 23215696#3026）

討論發言要點：

（一）黃委員建昌

受委託審查機關建議增加財團法人國家實驗研究院國家地震工程研究中心。

（二）游委員適銘

1. 訂定本特殊因素費用委託審查原則確有必要。

2. 第 1 點後段有關其他經審議會認為有必要者，亦應將其特殊因素委託審查。是否於幹事會或專案小組階段認為有必要就應要求實施者委託審查，俾利縮短審議時程。

決議：

（一）特殊因素費用委託審查原則第 2 點受委託審查機關增加財團法人國家實驗研究院國家地震工程研究中心。

（二）倘審議委員尚有意見，請於會後提供書面意見。後續依法制程序簽核報府，本案洽悉備查。

二、修正本市都市更新及爭議處理審議會第 209 次會議討論提案（三）「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」會議紀錄（承辦人：事業科 曾婉瑜 2321-5696#3044）

討論發言要點：

（一）第 209 次會議紀錄第 17 頁討論提案三，決議（六）第 2 點，因實施者簡報資料自提修正事項，疏漏建物第 18 層修正圖面，導致紀錄之誤繕為第 17 層，

應為修正至第18層。

修正前：

(六) 人民陳情部份

2. 本案聽證時，部分地主希望實施者能調整縮小坪數設計，經實施者說明配合辦理自提修正事項（10F~17F 建築規劃設計調整相關內容）後，予以同意。

修正後：

(六) 人民陳情部份

2. 本案聽證時，部分地主希望實施者能調整縮小坪數設計，經實施者說明配合辦理自提修正事項（10F~18F 建築規劃設計調整相關內容）後，予以同意。

決議：經大會表示無意見後，同意修正。

陸、討論提案

- 一、「擬訂臺北市北投區關渡段二小段 210 地號等 20 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」後續審議程序審議案（承辦人：事業科 吳品賢 2321-5696 轉 3046）

討論發言要點：

(一) 消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

本案討論事項未涉本局權管。

(二) 都發局都市設計科 謝幹事旻成

無意見。

(三) 張委員鈺光

本案係討論後續審議程序，由內政部 104 年 11 月 4 日內授營更字 1040440113 號函釋示內容可知，涉及行政程序法之疑義，建議俟法務部函釋後，再提請大會討論。

(四) 游委員適銘

同意書之撤銷有分為地主不同意分配後權值撤銷或涉及偽造文書刑責問題等。過往於臺中市辦理自辦重劃的第 13 單元之案例，當時有人被起訴，而法院尚未判決產權移轉無效，該案承辦人員表示同意比例就沒有因之受影響，惟本案業已函請法務部釋示，釋示時間不似司法程序久遠，後續倘

程序無疑義，再予續辦。

決議：本案涉及刑事訴訟程序是否影響人民申請案件之行政程序疑義，俟法務部函釋並依釋示內容辦理或釐清相關事宜後，再提請大會討論後續審議程序。

附帶決議：人民陳情事項涉及行政程序之疑義，建請更新處釐清相關事項並簽報都發局後，於後續提請大會審議時併同說明。

二、「擬訂臺北市士林區三玉段一小段 672 地號等 3 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 2321-5696 轉 3044)

討論發言要點：

(一) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

請於建物東側計畫道路上再規劃一處救災活動空間。

(二) 都發局設計科 謝幹事旻成

1. 本案前經 104 年 4 月 16 日 1040416 專案委員會審議修正後通過。其中決議第 6 點，本案地下開挖率擴大 (法定 70%) 及停車位數超出法定 (未降低) 部分，因考量基地條件，都審委員會原則同意，建議都更審議委員會針對 $\Delta F5-1$ 部分再予審查，提請審議會參酌。
2. 後續依更新審議會決議辦理後續都審事宜。

(三) 林委員秋綿

實施者自提修正從一戶變兩戶，估價、選配單元皆有所更動而需重新調整，個人認為程序上應回幹事會，甚至這樣大幅度的變更，有無必要重公展？今日似不應直接進入實質審查。

(四) 邱委員世仁

此次變更由一戶變兩戶，選配是否會有所變動，是否仍需重新選配？請實施者說明。

(五) 游委員適銘

本案權變計畫第 13-2 及 13-3 頁，係為一戶還是兩戶之情形？

(六) 丁委員秀吟

若為如此，估價即會不同，權利價值比例、成本亦會不同，要如何續審？

(七) 詹委員勳敏

選配部份是否也請實施者一併辦理、修正。

(八) 黃委員建昌

簡報第 9 頁說明連續壁為 60 公分厚，請建築師再考量。因該地區地質極差，挖至地下三層連續壁僅 60 公分厚，再如何做地質改良或扶壁，皆會發生很大的危險，請建築師與大地技師加強檢討。

(九) 簡執行秘書裕榮

程序上，同意比例 100%之自提變更，亦須補辦說明會，若未達 100%，則須重新公展。

決議：

- (一) 本案因所有權人意見，擬將一層一戶之設計修正為一層兩戶部分，請實施者召開說明會後，檢附相關證明文件、選配意願書申請召開幹事會後再提大會。
- (二) 計畫書涉及此次變更部分，請一併修正，另委員發言及相關單位之書面意見亦請實施者一併修正回應。

三、「擬訂臺北市大同區雙連段三小段 356 地號等 44 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 郭學穎 23215696#3035)

討論發言要點：

(一) 都發局都市設計科 謝幹事旻成

本案停獎專用梯廳人行出入口(非指停獎車行入口)位置仍設於不易看見之位置，仍請考量其所設置位置之公共性或清楚說明其相關配套措施。

(二) 交通局 李幹事慧(書面意見)

1. 停車供需調查請更正為本市停管處最近年度(103)資料。
2. 本案設置零售業 14 單元，仍請補充零售業之裝卸貨規劃及運送動線，並於相關規約等文件中註明：「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開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。
3. 請套圖標註停車場出入口距上下游路口距離。
4. 基地車道出入口請於退縮人行空間後留設至少 4.5 公尺之緩衝空間。

5. 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築案，併同檢視基地周邊未來停車供需變化。
6. 請檢附評估報告撰寫者簽章、交通工程技師簽證。
7. 本案擬增設公用停車位 71 席汽車位以爭取停車獎勵容積，依停管處「103 年度臺北市汽機車停車供需調查」報告，本基地分屬於大同區第 25 交通分區，尖峰小時需供比為 0.77，需求 513 席、供給 664 席，惟扣除建物附設停車位，尚有不足 68 席。本案倘經委員合議同意給予停車獎勵，下列事項請補充說明：
 - (1) 請說明B1F停車場住宅機車車位如何與停獎機車位分開管理。
 - (2) 人行動線（場內及場外）均應有明確標示導引，並應落實開放民眾臨停使用。
 - (3) 營運管理計畫，內容應含（停車場告示牌、設置車位動態顯示器、管制方式、費率、收費方式及使用人員進出人行動線）。
 - (4) 請檢討收費標準，且停車費率不得高於該行政區內本市停管處公有停車場費率。
 - (5) 須向停管處申請停車場營業登記證，相關設施要由建商或管委會維護正常運作。
 - (6) 請增設車位顯示系統，並請將停獎車位剩餘格位顯示系統之資訊，上傳停管處，以落實開放公眾使用。

(三) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

報告書 P12-1、12-3 頁內抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內容非內政部 102 年 7 月 22 日修正版本，請更正。

(四) 建築管理工程處 莊幹事家維

1. 建築規劃設計方面，地下 1 層高程由 4.35 公尺調整為 3.85 公尺及開挖規模 79.73%，尚無意見。
2. 有關現有巷歸綏街 79 巷予以廢巷，因擬廢除巷道全區皆位在更新單元範圍內，故得依臺北市都市更新自治條例第 10 條辦理廢巷。

(五) 新工處 陳幹事家邦

本案更新單元東、南、北三側毗鄰計劃道路之既有排水溝溝蓋版已有老舊現象，建請實施者以場鑄溝蓋版型式一併更新，以利改善當地環境。

(六) 地政局 潘幹事依茹

有關估價部分，本案已依幹事複審意見修正，故無意見。

(七) 財政局 張幹事雅惠

1. 本案提列地質改良費、制震費用及逆打工法等特殊費用，建議提審議會審議。
2. 依提列總表規定，都市更新規劃費並無「修正計畫內容」項目，請實施者說明合理性，並提審議會審議。
3. 依審議原則：「實施者現地安置費用於財務計畫中所衍生之風險管理費及銷售管理費，應予刪除本項。」故仍請實施者配合。又表15-1下方非為現地安置成本，而為現地安置戶應繳價金，亦請一併釐清後修正。
4. 表14-2計算合法建築物補償費時，其拆除費用應以拆除面積為主，非以補償面積為主，請實施者釐清後修正。
5. 表14-3計算其他土地改良物補償費時，並無規定要補償面積要補足66平方公尺，請實施者說明補足66平方公尺之合理性，又補償分成三類之依據及合理性。
6. 事業計畫第14-4頁說明，本案表14-4所列之占有他人舊違章建築物均採現地安置，故不提列拆遷補償費。惟表14-1序號5又說明要提列拆遷補償費，請實施者釐清有關占有他人舊違章建築戶之補償方式。
7. 本案提列不動產估價費用，似乎與檢附之合約金額不一致，請實施者釐清後修正。
8. 權利變換計畫表16-3中，占用戶之現地安置應安置價值與實分配價值相同？似與表9-2不一致，亦請實施者釐清後修正。

(八) 邱委員世仁

本案未來規劃 118 戶，但卻有 224 位汽車停車位，共同負擔偏高，應考量是否因地下開挖過深所造成。

(九) 鄭委員淳元

1. 對於聽證會內容似乎未有完整回應，停獎的精神應著重在公眾使用及公益性，而非收益，應說明為什麼要做停獎而非僅強調需求。
2. 有關告知選配停獎的所有權人，未來僅有所有權及收益權而無使用權，是否妥當？且僅有3位所有權人回覆表達願意更換車位位置，顯示絕大多數

的所有權人仍想要使用停獎車位、也不接受僅有所有權及收益權而無使用權的想法，請實施者加強溝通說明。

3. 依據停管處103年臺北市汽機車停車供需調查資料，本案周遭停車需求似有趨緩，並請在報告書內針對此一部分補充相關分析資料。
4. 開發單位聘請管理人管理停獎車位，但所有權卻是由他人所持有，這未來在管理上將會形成問題。
5. 本案共同負擔比偏高，建議停獎全部刪除，以降低開挖深度。
6. 考量本案量體對地區交通之衝擊，建議降低△F5-1的獎勵為6%。

(十) 何委員芳子

1. 本案會被質疑是否需要這麼多車位，法車106位，自設47位，停獎71位，合計224位，是因為周遭僅有興城街8公尺，其他皆為6公尺，臨路條件並沒有很好，未來是否可以容納這麼多的車輛進出？且經最新調查報告顯示，本區雖有停車需求，但需求情形似有趨緩，請考量減少停車位數，並縮小開挖率。
2. 有部分權利人選配停獎車位，也有所有權人全部皆選配停獎車位，但所有權人本身應該也會有停車需求，故未來停獎車位會有管理上的困難，也難以了解是否真正開放為公眾使用。
3. 建議刪除地下二層的停獎車位，保留地下一層做停獎，既可降低造價及共同負擔，在管理上也比較方便。

(十一) 詹委員勳敏

1. 停獎車位建議併在公共設施，不能登記在私人名下，減少產權的複雜性。
2. 本案與鄰房距離過短，未來興建時恐會對鄰房造成損害。
3. 估價報告書內的估價條件說明當中，有關更新單元內其他未辦理保存登記之建物不一定屬違章建築，誤植之處請修正。
4. 有關停車位的價格，不能直接下價格，一定要透過估價評估。

(十二) 張委員鈺光

1. 本案東側僅8公尺，其他皆為6公尺，需考量周遭道路是否可以承載如此大的車流量。
2. 車位產權屬私人所有，所有權人可以進行買賣，故停獎車位未來由管委會統一管理恐會造成後續管理上的問題，請說明後續處理方式。

(十三) 林委員秋綿

1. 停獎採申請制且須經審議會審議，並非一定可以爭取的到，請實施者要明確向所有權人說明。
2. 本案實施者自提修正部分依所有權人洪○書面意見擬將合併選配之1、2樓店面規劃成獨立產權，是否影響其餘所有權人之權益，請實施者說明。

(十四) 黃委員建昌

有關地下開挖率，因本案預計開挖五層，連續壁厚度僅90公分，未來興建時需考量鄰房的安全性。

(十五) 游委員適銘

財務計畫請依提列標準提列並降低特殊工法費用。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案B1樓層高層由4.56米下修至3.85公尺，經實施者說明，建管處表示無意見後，予以同意。
2. 地下開挖規模請刪除地下5層樓之開挖，僅保留開挖B1至B4樓層。

(二) 廢巷改道部分

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（歸綏街79巷），免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

(三) 交通規劃設計部分

1. 有關本案申請停獎15.83%(獎勵汽車位71輛、獎勵機車位36席)之必要性、合宜性、專用梯廳、人行出入口位置是否符合停獎精神以及選配停獎車位之所有權人是否知悉其權利義務，經實施者說明後，刪除地下二層的停車獎勵，地下一層停車獎勵的車位數量(含汽車及機車)配合相關法令調整，請依委員、交通局幹事意見修正。
2. 有關本案交評報告書相關修正內容，經實施者說明後，依交通局幹事意見併同修正。
3. 本案停車位收費及管理方式，經實施者說明後，請依委員、交通局幹事意見修正後，於下次併同提會說明。

(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) 財務計畫部分

1. 本案提列逆打工法9700萬元、地質改良費用2100萬元及制震系統(阻尼器等設施)費用3000萬元，人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(12%)均以上限提列，共同負擔比(44.24%)，同意依實施者說明刪除逆打工法費用9700萬元，餘予以同意，共同負擔請併同調整。
2. 本案提列都市更新規劃費用中提列「修正計畫內容費用702,200元」，經實施者說明刪除都市更新規劃費用內中修正計畫內容費用702,200元後，予以同意。
3. 本案佔有他人舊違章建築物序號5之提列、土地改良物補償費不足66平方公尺部分予以補償，同意依實施者說明予以刪除，餘請依財政局幹事意見釐清修正。

(六) 權利變換及估價部分

1. 有關本案估價報告書相關修正內容(2樓以上均價為55.23萬/坪)，經實施者說明，地政局幹事表示無意見後，予以同意，另估價報告書誤植處、停車位價格請修正。
2. 有關林○華分配後權值目前尚可再選配，請實施者再與其確認是否要再選配，並出示書面證明。

(七) 人民陳情部分

本案原有10位所有權人尚未同意參與更新，經本次實施者說明尚有4位仍有異議，請實施者持續溝通協調整合。

(八) 建築容積獎勵部分。

1. △F3(更新時程之獎勵)，同意給予336.30平方公尺(法定容積5.00%)之獎勵額度。
2. △F5-1(考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩及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)原提列672.59平方公尺(法定容積10.00%)，考量本案量體對地區交通之衝擊，予以酌減獎勵容積4%，同意給予403.55平方公尺(法定容積6.00%)之獎勵額度。
3. △F5-3(供人行之地面道路或騎樓之獎勵容積)原則同意給予670.89平方公尺(法定容積9.97%)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403.55平方公尺(法定容積6.00%)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之提列，另請實施者於申請建築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。
5. △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677.32平方公尺(法定容積10.07%)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，並授權更新處核實計算後給予。
6. 增設室內公用停車空間之獎勵額度，原提列獎勵停車位數71輛，請實施者刪除地下二層獎勵停車位數，改以於地下一層計算獎勵停車位數及獎勵額度，並提請大會報告。

(九) 聽證紀錄

因聽證紀錄涉及本次修正內容，併同下次審議會一同報告。

(十) 同意實施者自提修正本案365-6、365-8、365-21所有權人異動部分。

(十一) 實施者依所有權人洪○於公辦公聽會書面意見自提修正將其合併選配之1、2樓店面規劃成獨立產權，經實施者說明已取得所有權人及其他影響之地主同意後，予以同意，並請依規定檢附選配意願單。

(十二) 本案請實施者依委員及幹事意見修正後，再提會報告。

附帶決議：綠建築容積獎勵評定基準，請都市更新處參依中央修法方向檢討調整。

四、「擬訂臺北市大安區復興段二小段 142 地號等 15 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 柯鑑庭 23215696#3028)

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. 經查本案更新單元範圍涉本署經管同小段142、142-1、149-11、149-12、149-15、149-15、149-16地號等6筆土地第四種住宅區國有土地，土地面積合計554平方公尺，占更新單元總面積1,416平方公尺之比例為39.12%。依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第7點第1項規定，按應

有之權利價值選擇分配更新後之房、地為原則，本分署並應就更新後可分回之國有非公用房地優先評估作為中央機關辦公廳舍、公營出租住宅或社會住宅使用。

2. 都市更新規劃設計建築應以參與土地所有權人需求為主，實施者應依本署需求處理之，請璞慶建設股份有限公司就上述同小段142地號等6筆國有土地更新後可分配之建築物樓地板面積（含主建物、附屬建物、共有部分），評估得否規劃為辦公廳舍使用，並提供相關規劃資料，俾憑辦理後續事宜。
3. 本案容積獎勵（不含容積移轉）達29.37%，應適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。請實施者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權人有實質受益，並檢討申請容積獎勵比例之必要性及合理性。
4. 本案共同負擔比例達22.18%，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，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
5. 本案國有土地比例高達46.26%，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，以符合理性與維護全民及公產權益。又調降上述費率已有例可參循，且事實上國有地參與都更對實施者言風險確較私地低，且本案國有房地亦不為銷售。請實施者依上述方式辦理，以符合理性與維護公產及全民權益。
6. 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。

（二）交通局 李幹事慧（書面意見）

機車坡道設置 90 度轉彎恐導致易滑倒(尤其雨天)且坡道底端緩衝空間不足(寬度僅 161 公分)不易操作，建議將機車停車格移設於地下一層東側區域集中設置。另垂直機車格位之通道寬度應至少 150 公分，請修正。

（三）都發局都市設計科 謝幹事旻成

1. 東側人行道設置2棵喬木，建議與該街角開放空間整體考量。

2. 報告書第11-43，西側及北側之喬木植穴寬度僅0.7公尺(至少1公尺以上)、0.6公尺覆土深度(至少1.5公尺以上)，且與建築物重疊，南側喬木植穴未標相關尺寸(無相關景觀剖面圖)，仍請釐清喬木生長環境。
3. 車道出入口建議自人行道退縮一個車位之緩衝空間，以維人行安全，如設置有困難者，請說明原因並提出因應方案。

(四) 游委員適銘

1. 本案公有土地約占本更新單元面積40%，倘財政部國有財產署有辦公廳舍之需求，請實施者協調公有土地管理機關考量一併納入規劃。
2. 經本案陳情人表示，擔心公有土地管理機關將辦公廳舍需求納入本案規劃會影響更新規劃及審議時程；另也提到高級住宅稅加強課徵等議題，實施者亦提及要將居住單元變更規劃為70坪以下，以目前估價內容更新後房價為130萬/坪，依現行規定房價在8,000萬係為高級住宅，倘地主一人分為兩戶則會有囤屋稅的問題，亦有可能超過規定的三戶為非自住，倘地主想要出售又有實價課稅的問題，建議實施者與地主溝通在規劃居住單元時，要一併考量稅務等相關法令規定。

(五) 何委員芳子

本案公有國產署倘依權利變換計畫分回單獨一棟建築物，應確認要做為辦公廳舍或社會住宅，以利後續整體規劃。倘要規劃辦公廳舍可否單獨分配一棟，以減少住戶的疑慮在管理上亦比較單純。

(六) 張委員鈺光

1. 依都市更新條例第27條規定，公有土地應一律參與都市更新，就國產署而言必須配合現行政策。本案因受限於基地的形式得規劃兩棟建築物，建議國產署更新後分回容積部分評估未來辦公廳舍之類型，確認使用方式進行樓層、面積、大小與高度來調配建築量體，並透過相關設計手法，以減少人員進出吵雜、管線與消防安全等問題，以降低住戶對未來辦公廳舍使用上之疑慮。建議實施者仍將辦公廳舍納入考量並與國產署持續溝通並確認使用類型後，再提審議會討論。
2. 本案私有土地面積為761平方公尺，公有土地面積為655平方公尺，依都市更新條例規定公有土地應一律參與都市更新，故公有土地納入本案一併更新對整體規劃設計及容積獎勵均有加乘效果，且停車需求也是最主要的內容之一，建議會後2個月時間，請國產署與實施者持續溝通協調有關辦公廳舍使用方式，並將住戶之意見納入考量必要時召開說明會加以討論。

(七) 文化局

1. 倘開發工程基地範圍內涉及老樹議題，應參照「臺北市樹木保護自治條例」之相關規定，應提送樹木保護計畫，無論是原地保留或基地內移植或基地外移植，都需提送至臺北市樹木保護委員會審查。目前文化局尚未收到本案之樹木保護措施計畫。
2. 倘本案要進行樹木保護，就本局而言尚無法瞭解實施者對於受保護樹木的處理態度，若採原地保護方式，依目前本局審查程序上約1個月開1次幹事會，且無相關問題約1個月即可結案；另若採移植方式其相關審議程序較長，除了召開幹事會外仍要送樹木保護委員會審查。經初步檢視本案之受保護樹木位於邊角，故樹木保護方式請實施者加以考量。

決議：本案經實施者表示已重新檢附修正內容 100%之同意書，爰無須重新召開說明會，惟因涉國產署分回房地部分作為辦公廳舍使用需求及樹木保護審查程序，請實施者後續 2 個月與國產署協調並確認空間使用類型並與住戶充分溝通說明，另有關樹木保護部分應同步進行相關審查程序，計畫書相關內容請依委員及幹事意見修正，倘計畫內容經大幅修正，則先提請幹事會審查，倘無則提審議會討論。

五、「擬訂臺北市內湖區康寧段二小段 474 地號等 10 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 葉堯 23215696#2993)

討論發言要點：

(一) 建築管理工程處 莊幹事家維

1. 本案建築物外牆裝飾性設計請依建管規定檢討。
2. 地下一層有規劃設置垃圾暫存室，請計入容積。
3. 請檢討本案前院、側院及臺北市都市更新自治條例之商業區後院深度比等。
4. 本案屋頂裝飾性框架請檢討三分之一立體透空、三分之二立體構架及百分之三十。
5. 請於立面圖及剖面圖補繪5：1之高度比檢討。
6. 請確認本案是否設置圍牆，並請於一層平面圖標示位置、高度及形式，另請補繪立面圖並標示圍牆形式。
7. 請釐清基地內是否有現有巷道。

(二) 都發局都市設計科 謝幹事旻成

車道出入口退縮緩衝空間，請確實標註尺寸，並建議自人行道至車行斜坡道起點至少退縮一個車位之緩衝空間。

(三) 都發局都市規劃科

依商業區之商業使用比例審議原則，就商業區申請容積獎勵之基地須規劃一至四層為商業使用，使用總樓地板面積須大於法定建築面積乘以百分之七十再乘以四。目前實施者規劃一至二層商業使用，與審議原則有差異，但經實施者說明市場條件問題後，可提請審議會討論是否調整比例或酌予調降容積獎勵。

(四) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

1. 表12-1內抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內容仍非內政部102年7月22日修正版本，請更正。
2. 報告書P12-3頁及P12-4頁內標示之救災活動空間位置不一致，請確認並修正。

(五) 財政局 張幹事孟純

拆遷安置費以 41 個月提列，建議比照一般審查案件以 36 個月提列。

(六) 交通局 李幹事慧 (書面意見)

因應規劃商業設施、集合住宅等可能衍生之裝卸貨及宅配等臨時停車需求，地下停車場出入口及停車空間淨高度，請補充說明是否符合現行運貨車輛高度、寬度，以利爾後裝卸貨及宅配等均於基地內部化處理。

(七) 地政局 蕭幹事佑嘉

估價部分實施者已依相關意見修正，故本局無意見。

(八) 新工處 陳幹事家邦

本案臨成功路三段側之基地，建築線以外至既有排水溝之公有人行道之區域，若實施者考量與基地內之人行道整體美觀及一致性，擬變更公有人行道之材質時，應檢附圖說向本處申請施作。

(九) 何委員芳子

本案目前規劃 77 戶住宅，汽車停車位 63 部，經實施者說明須加挖至地下五層，則加挖將會增加更新成本及共同負擔之問題。

(十) 鄭委員淳元

1. 依商業區之商業使用原則，本案尚未達標準，建議酌予調降△F5-1容積獎勵1%。
2. 如本案加挖至地下五層，財務計畫及選配等均會變動，建議實施者修正後再提請審議會討論。

(十一) 臺北市都市更新處

本案自提加挖至地下五層，建築圖面及財務計畫均會變動，又因本案同意比例尚未達百分之百，故建議重新公展。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案建築規劃內容，請依建管處意見修正。
2. 本案喬木覆土深度檢討及車道出入口退縮緩衝空間等修正情形，經實施者說明覆土深度已達1.5公尺，予以同意，另車道出入口退縮緩衝空間請依都發局意見修正並標示。
3. 本案土地使用分區為商三(原屬住三之一)，規劃地上1~2樓為商業使用合理性，經實施者說明後，予以同意，另酌予調降△F5-1容積獎勵。

(二) 財務計畫部分

1. 本案提列制震費用2730萬元及地質改良費用450萬元合理性及必要性，經實施者說明後，予以同意。
2. 有關本案財務計畫拆遷安置費以41個月計算及共同負擔比例36.76%，請依審議原則修正以36個月提列並修正共同負擔費用。

(三) 交通規劃部分

本案裝卸貨停車位檢討及標示人行空間扣除植栽後淨寬度尺寸之修正情形，經實施者說明後，依臺北市土地使用分區管制自治條例第 86-2 條規定檢討免設裝卸車位，另人行空間扣除植栽後淨寬度約有 2.3 米~4.1 米，予以同意。

(四) 消防救災部分

本案消防救災部分，請依消防局意見修正。

(五) 選配原則及估價部分

1. 本案事業計畫之選配原則，經實施者說明所有權人均知悉內容，予以同意。
2. 本案估價報告書修正情形及二樓以上均價767,824元/坪，請實施者配合建築設計調整修正後，再提請審議會討論。

(六) 人民陳情部分：本案尚有10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234.78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) 考量商業使用規劃僅1~2樓，未符合土管精神，同意由335.4平方公尺(法定容積10%)酌減1%，給予301.86平方公尺 (法定容積9.00%) 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221.30平方公尺 (法定容積6.60%) 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335.40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。

(八) 本案建築設計經實施者說明考量須滿足一戶一車位，擬加挖至地下五層及自提修正建築物梯廳等設計內容，涉及財務計畫、估價及選配等議題，請實施者依委員及幹事意見修正後，重新辦理公開展覽，後續併同聽證紀錄再提請審議會討論。

六、「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 23215696#3048)

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修

正如下：本案採權利變換方式實施，且更新單元範圍內本署經營之國有非公用土地面積為2.95平方公尺，占更新單元總面積2,213平方公尺之比例為0.13%，本分署得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第27條第3項第4款規定讓售實施者。惟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。

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，本署經營同小段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。

（二）財政局（公有土地管理機關）（書面意見）

有關實施者檢討修正合併前各宗土地價值評估及價值比率計算表後，本局經營 812-2 地號是有持分土地之更新前土地權利價值較本案幹事及權利變換計畫審查小組複審版權利變換計畫案減少新臺幣 9 萬 6,348 元一節，請實施者就修正之妥適性再予以說明，並請本府地政局表示意見後，提請審議會審議。

（三）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

1. 報告書P12-5~P12-8頁內抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內容仍非內政部102年7月22日修正版本，請依最新版本檢討並修正消防車輛救災動線及雲梯消防車救災活動空間。
2. 建物西側臨道路，請依前述指導原則於建物西側各處緊急進口、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。
3. 規劃之各處救災活動空間範圍內有開挖地下室及排水溝，應由專業技師簽證確認救災活動空間範圍能承受本市現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量（即75噸）。

（四）交通局 李幹事慧（書面意見）

本案規劃 202 席汽車格位，圖 4-1 地面層柵欄機請向內退縮設置，避免進場車輛停等影響道路車流。

(五) 都發局都市設計科 謝幹事旻成

依第 408 次都審委員會決議 1、(3)、D-本案 3-4 樓平面請比照 2 樓規劃，取消商業空間挑空、陽台等，請依都審委員會決議修正。

(六) 新工處 陳幹事家邦

本案涉及捐贈 819-1 及 820-1 地號等道路用地部分，若該道路土地上仍有地上物時，應請實施者先行將地上物清除，並將其地面與周圍路面順平，本處始同意受贈，另請都發局列管實施者應於使照核發前完成上述土地捐贈作業。

決議：本案因委員人數未達法定門檻，請再提審議會討論。

七、「擬訂臺北市大同區市府段一小段 858 地號等 31 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 蔡瓊儀 23215696#2809)

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. 本案都市更新容積獎勵達 19.29%(不含容積移轉及申請參與臺北好好看系列活動容積獎勵)，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，俾以表示意見。亦請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，並檢討申請容積獎勵比例之必要性及合理性。
2. 本案國有土地比例達 6.93%，請實施者就銷售管理費及風險管理費等，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，又調降上述費率已有例可參循，而事實上國有地參與都更對實施者而言風險確較私地低，且本案國有房地亦不為銷售，請依上述方式調降之，以符合理性與維護國產及全民權益。
3. 本案容積移轉面積為 2,475.93 平方公尺，容積移轉費用計新台幣 3 億 1,034 萬 4,075 元，請實施者說明容積移轉必要性並提送下列資料本分署再表示同意否：
 - (1) 量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房

屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。

(2)財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。

(3)容積移轉來源及成本說明。

(4)容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。

4. 本案共同負擔比例達44.65%，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，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。

5. 財政部國有財產局業於102年1月1日因應組織調整更名為財政部國有財產署，且原臺北市政府工務局新建工程處原經管之同小段890-3地號國有土地已辦理管理機關變更為本署，請實施者於本案事業及權利變換計畫書內相關章節修正，以符實際。

6. 本署預計領取差額價金為6,158萬7,145元，已逾本案最小分配單元價值(含一車位)，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，實施者應配合之，並以不補繳差額價金為原則。故請實施者於聽證會後仍未洽本分署調整分配標的，請實施者儘速提供選配標的，以維國產權益。

7. 請實施者後續提供3家不動產估價師之估價報告書予本分署審酌。

(三) 交通局 李幹事慧 (書面意見)

交通影響評估：

1. 停車供需調查請更正為本市停管處最近年度(103)資料。
2. 請補充基地分析範圍公民營停車場資料列表及其使用率。
3. 請補充基地設置零售業衍生之員工，顧客及裝卸貨停車需求，並應於基地內滿足。
4. 請補充基地設置一般事物所衍生之員工，洽公及裝卸貨停車需求，並應於基地內滿足。
5. 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，並請於住

戶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開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。

6. 基地內建議增設自行車停車空間。

(四) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

建物東側、南側規劃之二處救災活動空間範圍內亦含人行道，活動範圍內應保持平坦(高程順平無落差)與道路順平。

(五) 都發局都市設計科 謝幹事旻成

1. 本案裝飾框架僅調降0.5公尺，仍建議取消部分框架調降量體。
2. 本案請加強說明本案配合鄰近古蹟色彩之延續性。

決議：本案因委員人數未達法定門檻，請再提審議會討論。

八、「變更臺北市中山區北安段一小段 14-2 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 吳佳霖 23215696#2810)

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. 請實施者修正本案本署經管國有(持分)土地處理方式於事業計畫書第 21-1 頁如下：本案採權利變換方式實施，且更新單元範圍內之國有非公用土地面積合計為 15.42 平方公尺，占更新單元總面積 4,312.13 平方公尺之比例為 0.36%，本分署得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售實施者。惟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。
2. 本案貴府前於 103 年 10 月 9 日、103 年 12 月 15 日、104 年 3 月 19 日分別舉辦本案聽證及召開第 189 次審議會、審議會專案會議時，本分署業各以 103 年 9 月 23 日台財產北改字第 10300232630 號函、103 年 12 月 12 日台財產北改字第 10300329800 號函、104 年 3 月 17 日台財產北改字第 1040058920 號函表示意見在案。查實施者雖將本分署前函意見納入本次事業計畫內之專案審議會審議意見回應綜理表，並已說明本案國有土地之估價方式及經幹事審議結果，惟依案附權利變換計畫【審議會版】所載，本屬經管同小段 15-75、15-81 地號 2 筆國有土地更新後應分配權利價值仍為新台幣(以下同)933 萬

6,786元，與本署國有財產估價委員會第516次會議評定通過該2筆國有土地價格1,105萬7,836元之差額仍為172萬1,050元，事涉都市更新估價妥適性，仍請重視本分署上述103年9月23日及103年12月12日及104年3月19日函示意見，審議本案國有土地估價之合理性，以為國產及全民利益。另倘後續國有土地應分配之權利價值達最小分配單元面積(含一車位)時，請實施者配合本分署調整分配標的。

(二) 財政局 (公有土地管理機關)(書面意見)

本案現地安置戶之「應安置面積」係以實際申得之 $\Delta F6$ 容積獎勵乘上1.641640倍後，換算為產權面積辦理安置，與本市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則(以 $\Delta F6$ 容積獎勵面積為產權面積)不符。故有關本案計算現地安置戶之「應安置面積」係依審議原則按實測面積為準(最高以93.3平方公尺計算)，並以獎勵容積上限面積計算，或係以獎勵容積上限分算後，再換算之產權面積計算，因涉及現地安置戶「應負擔費用」之計算方式，以及土地所有權人以更新後房地折價抵付之共同負擔費用，故請本市更新處協助釐清，並提請大會決議。

(三) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

請規劃雲梯消防車順向進入及駛離各處救災活動空間之動線(或迴車空間)。

(四) 交通局 李幹事慧(書面意見)

交通影響評估

1. 圖4.2-1與圖4.2-2汽機車進離場動線與計畫書12-5-(ii)頁內容不符，請釐清修正。
2. 基地北側車道出入口應與人行道順平處理，車輛與人行道重疊處採不同色彩或材質區隔並以防滑處理，以維人行安全。
3. 基地南側出入口請說明是否僅供B5F汽機車進出使用，另倘連通，未來如何引導其他樓層車輛非全由基地南側進出。
4. 基地南側出入口設置於非正交三叉路口且本案已無停車獎勵之申請，建議基地出入口集中設置於基地北側。
5. 地面層至B5請標註車道寬度、停車場出入口寬度、出入口距道路交叉口長度、車輛等候空間、曲線半徑等設施，俾利檢視。

決議：本案因委員人數未達法定門檻，請再提審議會討論。

九、「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」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. 本案容積獎勵為27.78%，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。請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。亦請考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積移轉後之建築量體及土地所有人有實質受益，檢討申請容積獎勵比例之必要性及合理性。
2. 本案共同負擔比例為32.53%，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，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
3. 本案國有土地比例為0.49%，請實施者就銷售管理費及風險管理費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，事實上國有地參與都更對實施者而言風險確較私地低，且本案國有房地亦不為銷售，請依上述方式調降，以維護國產及全民權益。
4. 依案附變更事業計畫及權利變換計畫書，更新單元土地使用分區分屬「第二種商業區」及「第二種商業區(特)(原為第三種住宅區)」，容積率分別為630%、225%。查本署經管臺北市中正區臨沂段二小段363、363-2、391、391-5地號4筆國有土地可建築容積合計為72.18平方公尺，占更新單元法定容積15,927.03平方公尺(詳事業計畫書第6-1頁)之比例為0.45%，惟查權利變換計畫書(第八次審議會版)第16-2頁所載之國有土地更新前土地權利價值比例為0.3182%，仍不及所占法定容積比例0.45%，請實施者檢討，並調高本署經管國有土地權利價值比例，以維國產及全民之權益。
5. 請實施者提供完整3家不動產估價師之估價報告書予本分署。

（二）交通局 李幹事慧（書面意見）

交通影響評估：4-5 頁機車位數 483 與附錄二 484 不符請修正。

(三) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

報告書 P12-1 頁及 P12-3 頁內抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內容不同，且報告書 P12-3 頁及 P12-4 頁標示之救災活動空間位置不一致，請確認並修正。

決議：本案因委員人數未達法定門檻，請再提審議會討論。

柒、散會(下午 1 點 30 分)