

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 227 次會議紀錄

105 年 1 月 5 日府都新字第 10432605800 號

壹、時間：民國 104 年 12 月 14 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市都市更新處(南門市場)10 樓會議室

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、討論提案

一、「擬訂臺北市大安區仁愛段六小段 418-1 地號等 5 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 柯鑑庭 23215696#3028)

討論發言要點：

(一) 建築工程管理處 莊幹事家維

1. 本案是否有設置圍牆，請在相關圖說內標示圍牆位置、型式及高度。
2. 本案屋頂裝飾物框架，請檢討立面透空三分之一、立體構架三分之二、30%及八分之一；其屋頂突出物裝飾性框架面積請檢討最大值。
3. 一樓樓層高度為5公尺，經檢視均做為公共梯廳使用，請實施者將建築物高度載明於計畫書內，俾後續建築管理及建造執照審查。
4. 本案大樓立面許多裝飾性框架，如：雨遮、陽台、屋頂平面及外牆等，請依臺北市建築管理工程處建照抽查附帶決議檢討計入一次容積及計入建築面積。
5. 本案420及421地號依前建管處函示內容，係屬深度及寬度不足之畸零地，其土地所有權人須瞭解倘不併入本更新單元，此兩筆地號將無法單獨建築。

(二) 地政局 潘幹事依茹（書面意見）

1. 宏大不動產估價報告書

- (1) 建請列出 B1 對應土地持分面積 30.15 坪之計算過程。
- (2) P67、87 有關價格日期調整，比較標的相較本案價格日期，均有 2 年以上差距，僅調整 11%~15%仍有明顯不足，請再檢討。
- (3) 回應意見說明有關 P179 中勘估標的與比較標的 5 就捷運便利性一項已有調整，但報告書中未有修正，仍請釐清。

- (4) 因本案更新後全棟做住宅使用，上次請估價師應無需評估其商業效益，然本次回應說明「…惟各比較標的所在區域生活便利性仍會影響住宅價格，故仍維持修正…」，倘依估價師所言，則勘估標的位於本市忠孝東路商圈，周邊生活機能應明顯優於比較標的 5(信義路四段)、比較標的 6(仁愛路與復興南路口巷內)，則該修正值有誤，仍請檢討。

(三) 交通局 李幹事慧

1. 計畫書

- (1) 停車場出入口鋪面材質與顏色應與人行道區隔，請於車道出入口近道路處增設安全設施及出車警示燈位置應可使道路人行道上之人車清楚察覺，用以提升基地車輛進出視距，車道與兩側人行道高程請以齊平無高差方式處理。P11-15 頁鋪面圖請修正。
- (2) 第 16 章管理維護計畫內請註明：「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」。

2. 交通影響評估

- (1) 請於報告書審查及修正意見對照表，以利檢視。
- (2) 本案申請停獎，請增加基地周邊 300 公尺為評估範圍。
- (3) 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案，併同檢視基地周邊未來停車供需變化。
- (4) 有關擬增設公用停車位 49 席汽車位以爭取停車獎勵容積，依停管處「102 年度臺北市汽機車停車供需調查」報告，本基地分屬於大安區第 6 交通分區，尖峰小時需供比為 0.99，需求 982 席、供給 989 席，惟扣除建物附設停車位，尚有不足 67 席。

3. 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) 申請獎勵停車增設公用停車位案件，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。
- (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。請說明停獎車位用戶規劃於基地南側退縮人行空間非屬計畫道路範圍，是否有未完全開放之虞。
- (3) 增設公用停車位管理計畫，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) 請檢討停車場收費標準，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) 本案申請停獎公用車位建議開放臨停使用，請增設車位顯示系統，顯示內容應包含所有開放公眾使用之小汽車及機車使用狀況剩餘車位數，並請將停獎車位剩餘格位顯示系統之資訊依本市停管處之資料格式上傳停管處，以落實開放公眾使用。

(四) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

救災活動空間邊緣側有排水溝，一般排水溝無法承受雲梯消防車操作時腳架之荷重，應避開或予以補強，並由專業技師簽證認可，確認活動空間範圍內能承受本市現有最重雲梯消防車之 1.5 倍總重量 (即 75 噸)。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成

排氣口設置仍請加強說明，以不影響行人使用人行道為宜。

(六) 邱委員世仁

1. 有關建築設計部分，整棟係以住宅使用為主但在建築立面南北向外牆採玻璃帷幕方式處理，由於本案位於住宅區巷弄內，大片玻璃帷幕會對周邊地區產生眩光且對環境附近產生衝擊，請實施者說明設置之理由；倘仍要依此設置，建議在建築容積獎勵值 $\Delta F5-1$ 進行檢討。
2. 本案立面玻璃帷幕牆採輕玻璃及Low-E玻璃，依實施者說明可降低眩光，請實施者設置時應多加考量周邊地區居民生活影響，以降低環境衝擊。

(七) 黃委員建昌

本案立面採玻璃帷幕方式，請實施者補充說明是否考量立面遮陽效果及節能效益。另 Low-E 玻璃在節能的效益仍有限，本案有爭取綠建築容積獎勵，建議在節能方面能多加考量，提升綠建築標章等級。

(八) 何委員芳子

1. 本案申請停車獎勵，經都市更新權利變換後部分土地所有權人分回的車位完全是獎勵停車位，如何列入管理及獎勵停車位是否能開放給供公眾使用，請實施者補充說明。
2. 本案鄰地道路用地地主之更新處理方式，建議採更新單元周邊道路捐贈方觀念運作，是為對本案較具正面作法。

(九) 簡委員伯殷

1. 本更新單元北側及東側8m計畫道路之綠化植栽之覆土，由於植栽設置緊貼建築線，經圖面初步檢視有1.5m深，經實施者所提要將連續壁部分挖除且部分樓版降低才能達到1.5m深，此部分是否影響B1層淨高，請實施者補充說明其覆土寬度及深度。
2. 本案獎勵停車位要申請營利事業登記證，並提供臨時停車且不能月租車，由於目前停車位產權登記係為零星，應如何辦理營利登記；另有關產權登記部分有些住戶分配到2個法定車位及1個停獎車位或均為法定車位及獎停車位等，是否能真正開放臨時停車，請實施者補充說明。
3. 有關獎勵停車位產權登記問題，應建立在權利變換計畫之分配上。此外本案獎勵停車位價值接近2億，倘住戶同意其產權建議採獎勵停車位統一歸屬在一起，以共同持分方式為宜。
4. 依實施者說明本案更新單元周邊確實有停車需求，但依目前停車位規劃方式仍諸多疑義，以一般案例來說幾乎為單一所有權人，倘所有權人分散，部分地主分配到獎勵停車位就無自屬之專用車位，請實施者考量實務運作上之問題。
5. 有關本案420地號不願參與更新的原因及418地號鄰地道路用地部分地主欲納入更新等議題，因涉及整體規劃設計，請實施者補充說明後再提後續審議程序。
6. 有關本案更新單元相鄰道路，倘已開闢完成得否以捐贈方式辦理更新，另鄰地道路用地產權不處理可能會影響到更新案之推動。建議更新單元住戶與418同意雙方協議是否同意納入更新，並申請建築容積獎勵值。

(十) 彭委員建文

1. 針對本案增設獎勵停車位部份，目前規劃49個車位總價值約為1億8仟多萬，B1層39萬/部、B2層380萬/部，就未來營運觀點而言，以目前公有停車位收費標準，尤其是單靠停車收費來維持營運成本似不符營運規模，請實施者補充說明其財務及營運計畫。
2. 本案申請獎勵停車位，如何保障及落實政府與住戶間之實質承諾，以說服審議會委員同意實施者申請之停車獎勵值，請實施者補充說明。

(十一) 詹委員勳敏

1. 有關本案獎勵停車位所有權問題，請實施者向住戶說明獎勵停車位並非為一個完全之所有權亦非專有可以使用，須提供車位予公眾使用，倘產權

登記零星將來易造成糾紛。

2. 另有關停車場經營規模方面，除了獎勵停車會有登記的問題外，經數年後會有繼受的問題，這些都是未來會產生的問題，請實施者考量。

(十二) 鄭委員淳元

本案獎勵停車位經營管理及產權處理是否能達到供公眾使用的真正目的；另辦理停車經營證需有負責人，依現有規劃獎勵停車位與住戶所有之車位零星分散，未來由誰負責停車場營運管理，請實施者一併補充說明。

(十三) 簡執行秘書裕榮

有關本案更新單元鄰地道路是否辦理捐贈，法並無強制性規定，請實施者應善盡溝通協調之責，再提大會討論。

(十四) 劉委員秀玲

本案屋頂框架部分其量體過大，請調降為 6 公尺。

(十五) 都市更新處

1. 本更新單元西側曾經申請劃定更新單元，事業概要於102年12月12日核准，但後續未申請都市更新事業計畫報核，目前更新單元及更新事業概要業已失效。
2. 實施進度請依現況進度順推核定公告期程。
3. 選配原則請實施者配合於事業計畫書內載明。
4. 計畫書內常見錯別字，仍請實施者自行檢視修正。
5. 表10-4建築面積檢討表11 樓游泳池為誤植，請修正。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案本案院落檢討、雨遮、露樑、外牆開口及裝飾、建築物陰影檢討、鄰棟間隔及停車規劃、無障礙空間等檢討修正情形，請依建管處意見修正，另屋頂框架請依委員意見降為6公尺，立面玻璃帷幕牆請依委員意見以不造成眩光，及周遭環境衝擊之原則檢討修正。
2. 本案人行空間規劃及植栽覆土深度修正情形，請實施者依委員、幹事意見修正，植栽覆土深度達1.5公尺並補充相關圖說。
3. 本案建物高度比及法定停車空間檢討，經實施者說明後，予以同意。

(二) 交通停獎部分

1. 本案離捷運站小於250公尺，申請公用停車空間獎勵及營運管理計畫合理性，請依委員及幹事意見釐清並修正計畫內容。針對增設之獎勵停車位是否符合當地周邊停車需求且供公眾使用補充說明並向住戶說明後再提審議會討論。
2. 本案停車空間設置、行車動線規劃與交評報告書等修正情形，請依委員、幹事意見修正。

(三) 本案更新單元鄰地道路是否協助辦理捐贈，請實施者善盡溝通協調之責，再提大會討論，另有關420地號因基地西側更新單元失效，依規定應納入本更新單元範圍內，請實施者妥予溝通協調。

(四) 本案請依委員及幹事意見檢討修正，並於後續召開專案小組會議討論後，再續提大會審議；專案小組請邱世仁委員擔任召集人。

二、「變更(第二次)臺北市大安區懷生段三小段 492 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案案」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) 建築工程管理處 莊幹事家維

有關裝卸車位高度尺寸，倘地下 2 層係屬裝卸車位，仍要依照本市土地使用分區管制自治條例之規定，應標示淨高 2.7m；若為自設車位，應依建築技術規則之規定淨高為 2.1m，請實施者釐清說明。

(二) 財政局 徐幹事淑麗 (書面意見)

本次變更無涉及財務計畫變更，財政局無意見。

(三) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(四) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

建物南側臨道路，請依內政部 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)點規定於建物南側各處緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離 11 公尺範圍內規劃救災活動空間。

(五) 都市更新處

1. 實施進度請依現況修正。

2. 計畫書內常見錯別字，仍請實施者自行檢視修正。
3. 請保持計畫書圖清晰可辨。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案地下2層裝卸車位空間尺寸及裝卸空間淨高標示修正情形，請實施者將裝卸車位改為自行車位，並依建管處意見修正後，予以同意。
2. 本案建築基地留設前後院、側院深度及汽機車位計算過程等修正情形，經實施者說明並都發局規劃科表示無意見後，予以同意。
3. 本案於104年10月8日向本市建築管理工程處申請建照執照辦理變更報備內容並未納入本次變更計畫內容，經實施者說明後，予以同意，請實施者併同本次變更事業計畫修正。

(二) 建築容積獎勵部分

1. 本案都市更新獎勵容積同意維持原核定額度給予1,416.02平方公尺(法定容積54.44%)之獎勵額度。
2. 容積移轉維持原核定額度給予1,002.18平方公尺(法定容積38.53%)。

(三) 本案聽證無發言登記

- (四) 同意本案變更(第二次)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、「擬訂臺北市臺北市中正區南海段二小段 164-2 地號等 6 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 馮建穎 23215696#3026)

討論發言要點：

(一) 財政局 張幹事雅惠

1. 合法建築物拆遷安置費，依提列總表之精神，應以原合法建築物之住戶或營業行為於更新期間需安置而補貼之租金費用。本案實施者提列多戶之拆遷安置費，請實施者說明是否有安置事實?提請大會討論。又本案各戶之租金補貼標準差異過大，且尚有地下二樓租金補貼高於一樓情形，又停車場是否可提列安置費，請實施者檢討後修正。
2. 本案計算拆遷補償費，仍請實施者依費用提列總表規定，於拆遷補償費用

扣除拆除費用後提列。

3. 請實施者檢具更新前測量費之合約影本，並以實際合約金額提列。
4. 本案建物加計新舊地下室交錯施工增額費用及逆打費用，請實施者說明報價單之合理性，並提審議會審議。

(二) 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。

(三) 地政局 鄭幹事益昌

無意見。

(四) 都發局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

1. 本案樓高相對周鄰突兀，屋突及造型框架仍為9公尺，建請依實際使用需求設置及調降造型框架高度。
2. 高層緩衝空間係供人員出入、上下車輛及裝卸貨物，請說明高層緩衝空間與主要入口動線之考量。另請說明基地北側裝卸位出入動線與使用動線。

(五) 交通局 李幹事慧

本案停車數量有變更，依建築物交通影響評估準則第 2 條規定 1 個機車位相當於 0.2 個小型汽車位，本案經換算後相當於 155 個小型汽車位，故必須提送交通影響評估報告併案審查。

(六) 都市發展局都市規劃科

本案土地使用分區為商二，且鄰接捷運站周邊，依審議會通案原則應做 4 層樓，目前僅做 3 層樓，仍建議酌以提高。

(七) 何委員芳子

1. 本案建築設計修正幅度大，建議重行公開展覽程序，另同意書之徵求處理狀況，請實施者說明。
2. 請實施者於報告書內載明報核後同意書取得之時間點。

(八) 簡委員伯殷

本案公展版建築設計為地上 25 樓地下 6 樓，審議會版變更為地上 19 樓，樓層高度、立面設計、室內坪數變更幅度大，建議重行公展程序。

(九) 簡執行秘書裕榮

本案專案小組會議未決議建築樓層高度由 25 層樓變更為 16 層樓，且未取得百分之百所有權人同意，建議重行公展程序。

(十) 劉委員秀玲

本案建築物大部分坐落於商二，實施者雖依第 140 次審議會決議調整商業空間為至少 3 層樓，仍建議實施者酌以提高商業空間至 4 樓。

(十一) 彭委員建文

本案選配原則超選可達 1/3，未來選配是否會有問題，請釐清。

(十二) 邱委員世仁

本案地下 1 層做商業空間使用，請消防局協助檢視是否符合消防規定。

(十三) 詹委員勳敏

請實施者補充選配原則內容。

(十四) 許副主任委員阿雪

本案更新基地位商業區且鄰近捷運出入口，仍建議實施者納入後續規劃設計考量，倘後續無法符合通案原則要求，則將併同△F5-1 容積獎勵予以考量。

決議：

- (一) 本案於專案小組後大幅修改建築設計(樓層高度自 25 層樓調降為 19 層樓及取消 1 樓車道旁店鋪)，應重行公展程序後，再提請審議會討論。
- (二) 本案更新基地位商業區且鄰近捷運出入口，請實施者依委員意見檢討增加商業空間。餘委員及幹事就本次審議之意見，請實施者一併檢討修正後，檢送計畫書重行辦理公展。

四、「擬訂臺北市士林區福林段三小段 362 地號等 19 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 李惠閔 23215696# 3050)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，詹委員勳敏已依臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第 13 點規定，自行離席迴避。
- (二) 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(書面意見)

查本案都市更新範圍外毗鄰本署經管同小段 375-1 (持分)、377-1 (全筆)

地號 2 筆國有抵稅道路用地，實施者業於事業計畫書【審議會版】第 8-1 至 8-2 頁載明該 2 筆國有土地依「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」規定辦理有償撥用，爰請道路主管機關於旨述事業計畫及權利變換計畫核定後，應依規定辦理有償撥用，再交由實施者協助開闢。

(三) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

1. 計畫書P綜-1頁說明本案建物西面每十公尺內設有緊急進口之替代窗戶或開口，請於前述開口水平距離11公尺範圍內規劃救災活動空間。
2. 計畫書P12-3頁內抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內容仍非內政部102年7月22日修正版本，請更正。

(四) 工務局新建工程處 陳幹事家邦 (書面意見)

本案協助開闢更新單元南側 6M 計畫道路位於道路範圍內之地上物拆除後，中山北路五段旁公有人行道將有部分位於 704 巷巷口範圍影響車輛通行，請實施者將該部分人行道一併拆除，並依台北市政府工務局編印「台北市政府工務局工程標準圖」中人行道相關圖說於巷口北側設置無障礙斜坡道以利行人通行，並請併入 6M 計畫道路開闢圖說內一併送審。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

本案前經 103 年 6 月 12 日第 396 次都市設計審議委員會審議修正後通過。後續依更新審議會決議辦理後續都審事宜。

(六) 財政局 張幹事孟純

本案共同負擔比例 46.64%，較一般審議案件為高，建請檢討調降。

(七) 地政局 鄭幹事益昌

無意見。

(八) 都市發展局都市規劃科

無意見。

(九) 建築管理工程處 莊幹事家維

1. 請於1樓建築圖面補充標示圍牆位置、形式、高度、立面及基本樣式。
2. 本案1樓及各樓層設置裝飾性框架，請依臺北市建築管理處建照抽查附帶決議檢討計一次容積及計入建築面積。
3. 本案為高層建築物，請於各層平面圖補繪落物曲線及後院深度比檢討之標

示。

4. 本案屋突層裝飾性框架，請依最大投影面積計入屋突層檢討，另依建築技術規則檢討1/3之透空率及2/3之立體構架。
5. 本案基地東南側是否涉及畸零地似有未明，請函詢本處釐清並確認是否需辦理鄰地協調。

(十) 簡委員伯殷

1. 本案提列制震設備費用，請實施者說明制震設備設置位置。另以每層設置4組共設置13層樓計算，每組單價較一般行情高。
2. 本案提列地質改良費用，請實施者檢附地質改良工法相關圖說以利檢視。

(十一) 邱委員世仁

1. 本案因基地鄰近外雙溪，其地質屬於軟弱土層，故提列地質改良費用應有其必要性。
2. 有關本案提列制震設備費用，經實施者說明係為配合所有權人需求提高耐震係數，且本案所有權人為100%同意後，原則尊重，惟提列單價費用是否偏高，請實施者檢討說明。
3. 本案基地位於中山北路五段，更新後規劃1至5樓之商業空間，延續原有商業使用之環境，相較一般案例來得多，較為正面，予以肯定。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案依都審決議辦理情形，請實施者依都市設計科意見辦理，予以同意。
2. 本案1樓圖面標示一般零售業乙組(除日用百貨)、停車空間之檢討情形，經實施者說明，並經都市發展局都市規劃科及建管處表示無意見後，予以同意。另圍牆樣式、各樓層裝飾性框架、落物曲線、後院深度比、屋突框架檢討與是否涉及畸零地，請實施者依建管處幹事意見修正。

(二) 消防救災部分

本案北側及南側救災活動空間地面承重之檢討與修正情形，消防局尚無意見。另救災活動空間相關規定修正、建物西側救災活動空間規劃，請依消防局幹事意見修正。

(三) 財務計畫部分

1. 本案共同負擔比為46.64%，人事行政管理費率(5%)、銷售管理費率(6%)、風險管理費率(11.25%)，另所提列地質改良費(60,428,329元)與制震設備費(21,294,000元)之必要性與合理性，經實施者說明後，地質改良費請依委員意見補附地質改良工法相關圖說後，予以同意，另制震設備費實施者同意調降以1560萬元提列後，予以同意，餘相關管理費率、共同負擔比請併同調整。
2. 本案提列之合法建築物與其他土地改良物之拆遷補償費包含拆除費用，惟實施者表示若未來改由實施者代為拆除，則實際補償金額將扣除該筆拆除費用，經實施者說明所有權人均已知悉後，予以同意。

(四) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形及二樓以上更新後均價為 841,954 元，經實施者說明，予以同意。

- (五) 人民陳情部分：本案林○蓮等陳情意見之溝通協調情形，經實施者說明本案所有權人已100%同意後，予以同意。

(六) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予374.66平方公尺 (法定容積7%) 之獎勵額度。
2. $\Delta F4-2$ (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 原則同意給予397.54平方公尺 (法定容積7.43%) 之獎勵額度，請實施者依新工處幹事意見修正，並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。
3. $\Delta F5-1$ (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) 同意給予535.23平方公尺 (法定容積10%) 之獎勵額度。
4. $\Delta F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予297.78平方公尺 (法定容積5.56%) 之獎勵額度，請實施者補繪高層緩衝空間位置，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. $\Delta F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予428.18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. 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1456.89平方公尺（法定容積27.22%）之獎勵額度。

（七）聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 財政部國有財產署北區分署（利害關係人）</p> <p>(1)詳書面意見 1-1。</p> <p>旨案都市更新範圍外毗鄰本署經管同小段 375-1(持分)、377-1(全筆)地號 2 筆國有抵稅道路用地，查事業計畫書【審議會版】第 8-1 至 8-2 頁已載明該 2 筆國有土地依「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」規定辦理有償撥用，爰請道路主管機關於旨述事業計畫及權利變換計畫核定後，應依規定辦理有償撥用，再交由實施者協助開闢。</p>	<p>1-1 實施者受任人：黃耀儀(規劃)</p> <p>(1)於本案核定後，依相關規定辦理。</p>	<p>配合北區分署及本府工務局新工處意見辦理。</p>

- （八）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。

五、「擬訂臺北市松山區延吉段一小段 119 地號等 8 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 葉堯 23215696#2993)

討論發言要點：

（一）國防部政治作戰局

1. 本部依委員意見，委託陳銘光不動產估價師事務所辦理本案估價報告，依估

價報告書內容，更新後店面平均每坪1,047,904元、二樓以上平均每坪779,362元、停車位每位2,309,060元，更新後總權利價值7,887,120,853元，高於會議資料內中華不動產估價師聯合事務所更新後總權利價值7,653,556,938元；另平均共同負擔比例35.4%亦低於會議資料36.48%，請委員協助審視估價內容是否合理。

2. 案內合法建築物所有權人李○儀等5員已由本部完成安置，其土地權利價值回歸中華民國所有；另張○一等12員僅具合法建築所有權，其土地所有權人為中華民國，故會議資料表11-4更新前權利變換關係人權利價值表內更新前權利價值177,412,695元，請委員協助審視是否合理，此外本局及軍備局更新前土地價值應採每平方公尺單價同一基準或分開計算，亦請委員協助審視。
3. 會議資料「都市更新事業計畫案」制震系統部分，本局原則同意，惟報價及規劃方式等內容請委員協助專業審查。
4. 有關實施者與本局溝通協調部分，實施者11月11日澄復本局前次45點審查意見，待本局完成審查並與實施者完成共識後，副知都更處據以憑辦後續。

(二) 都市發展局都市規劃科

1. 有關本案涉及第三種住宅區作第44組：宗祠宗教建築附條例允許使用之核准條件（新申請設立者：一、設置地點應臨接寬度八公尺以上之道路。其主要出入口與各級公立學校主要出入口之距離應在一〇〇公尺以上；與圖書館、醫院、警察局及消防局暨所屬單位之主要出入口之距離應在五〇公尺以上。二、教堂、寺廟、庵堂及其他類似建築物須依照本分區前院側院（側院未開窗仍應退縮）寬度加倍退縮，且申請設置之基地及基地範圍內之建築物不得作與主體活動無關之其他使用，其建築物之第一層須供主體活動使用。或既有合法者：民國七十四年七月一日前既有合法並登記有案之寺廟、庵堂、教堂、宗祠及其他類似建部分，建築物申請原址新建、增建、改建及修建時應由本府工務局會同民政、交通、環保、都市發展、消防等機關個案審查。）。
2. 依本案目前規劃為一棟為教會使用，餘兩棟作為住宅使用，尚不符前開「申請設置之基地及基地範圍內之建築物不得作與主體活動無關之其他使用，其建築物之第一層須供主體活動使用」內容，故不得以新申請設立者檢討之，本案於報告書10-4頁所作相關檢討應重新修正。又依10-4頁檢討內容，本案似符合既有合法者規定，則應踐行前開既有合法之核准條件「建築物申請原址新建、增建、改建及修建時應由本府工務局會同民政、交通、環保、都市發展、消防等機關個案審查。」之相關程序，始適法。

3. 以上請申請單位配合修正報告書並依上開意見辦理。

(三) 財政局 徐幹事淑麗

1. 本案提列特殊工程項目費用：耐震系統78,145,620元及提列交通影響評估費用460,000萬元，請實施者說明必要性及合理性後提請審議。
2. 本案1F挑高及B4F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，請釐清後修正。(例B4F:52,300×(1+30%)+52,300×(3.43%-2.5%)=67,900+400=68,300)
3. 重建費用請依費用提列總表規定補提列空氣汙染防制費。
4. 事業計畫表10-3建築面積檢討表工程造價與表15-4建築規劃設計費法定工程造價未合，請釐清後修正。
5. 事業計畫頁14-2拆遷安置費用明細詳表8-2應係誤植，請修正為表15-8。

(四) 交通局 李幹事慧

1. 事業計畫書P16-1管理維護計畫事宜，停車場地下一層設有一個裝卸車位，審議資料表內標示為0，請釐清修正。
2. 東南角街角廣場轉角處畫有一個植栽，這將影響行人通行，請調整位置或刪除。
3. 建議機車坡道以雙車道3.5公尺來設置，圖面請標示警示設施的位置。
4. 交通影響評估附錄二委託書請加蓋公司大小章。

(五) 地政局 蕭幹事佑嘉 (書面意見)

1. 權利變換計畫案P11-2更新後各分配單元總價值及總價值金額有誤植，請修正。
2. 就本案估價意見實施者及公有土地管理機關皆已回應說明，且不動產估價師已提出估價說明或修正，地政局無意見。

(六) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

本案基地四面均臨道路，請依內政部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)點規定於各棟建物緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離11公尺範圍內規劃救災活動空間。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

排氣口設置仍請加強說明，以不影響行人使用人行道為宜。

(八) 何委員芳子

依 104 年 10 月 23 日國防部政治作戰局函文說明一(略以)：「案涉及公有土地之權益，請貴公司就本局所提之審查意見盡速修正」所提，請確認是否已修正完竣。

(九) 簡委員伯殷

有關制震組數請於建築圖面確認，另單價部分一併檢討。

決議：請國防部政治作戰局就所提之審查意見，實施者回應內容完成審查並正式發文回復，倘無涉及建築設計大幅修改之情形，再續提審議會討論。