

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 229 次會議紀錄

105 年 3 月 8 日府都新字第 10530243000 號

壹、時間：民國 105 年 2 月 22 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：計祐生

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、報告提案

一、確認第 223 次審議會之紀錄與決議事項辦理情形（承辦人：事業科 計祐生 2321-5696#3021）

決議：洽悉備查。

二、確認第 224 次審議會之紀錄與決議事項辦理情形（承辦人：事業科 計祐生 2321-5696#3021）

決議：洽悉備查。

三、確認第 225 次審議會之紀錄與決議事項辦理情形（承辦人：事業科 計祐生 2321-5696#3021）

決議：洽悉備查。

四、確認第 226 次審議會之紀錄與決議事項辦理情形（承辦人：事業科 計祐生 2321-5696#3021）

討論發言要點：討論提案(八)維持原第一點決議，並刪除第二點決議。

修正前：

決議：

（一）請本案未來實施者召開鄰地協調會，將本案之協議合建條件清楚明確向西側鄰地說明，並給予 2 個月時間後，倘西側鄰地仍不同意參與本案都市更新，再提請大會同意本案劃定為更新單元。

（二）西側鄰地如有相關都市更新法令疑義，也歡迎洽詢都市更新處。

修正後：

決議：

- (一) 請本案未來實施者召開鄰地協調會，將本案之協議合建條件清楚明確向西側鄰地說明，並給予 2 個月時間後，倘西側鄰地仍不同意參與本案都市更新，再提請大會同意本案劃定為更新單元。

決議：依大會討論結果修正。

五、確認第 227 次審議會之紀錄與決議事項辦理情形（承辦人：事業科 計祐生 2321-5696#3021）

討論發言要點：討論提案(二)修正決議(一)建築規劃設計部分第 1 點自「行」車位改為「自設」車位。

修正前：

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。

修正後：

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設車位，並依建管處意見修正後，予以同意。

決議：經大會表示無意見後，同意修正。

六、確認第 228 次審議會之紀錄與決議事項辦理情形（承辦人：事業科 計祐生 2321-5696#3021）

決議：洽悉備查。

七、「臺北市都市更新及爭議處理審議會」105 年度審議相關事項報告（承辦人：事業科 計祐生 2321-5696#3021）

決議：洽悉備查。

陸、討論提案

一、「變更臺北市大同區雙連段一小段 407 地號等 13 筆土地都市更新權利變換計畫暨釐正圖冊案」都市更新審議案(承辦人:事業科 郭學穎 2321-5696#3035)

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署北區分署

本案業經交通部臺灣鐵路管理局以 98 年 8 月 11 日鐵企開字第 0980020648 號函同意接受本分署委託辦理後續參與都市更新事業相關事宜，爰尊重該局研提相關意見。

(二) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

本案討論事項未涉本局權管，無意見。

(三) 詹委員勳敏

報告書內容敘明誤植情形，請實施者以更正用語修正。

(四) 脫委員宗華

報告書內容敘明不應以誤植用語說明，請實施者修正。

決議：

(一) 聽證紀錄

本案無發言登記及書面意見。

(二) 報告書用語請依委員意見修正。

(三) 同意本案變更都市更新權利變換計畫暨釐正圖冊案修正後通過，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，逾期應再重新提會審議。

二、「擬訂臺北市大同區延平段一小段 48 地號等 5 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 郭學穎 2321-5696#3035)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃幹事宏玲

1. 有關營建費用計算表中建築物地下層單價之計算，建議依本市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項規定先按標準單價另計加成後，再加上標準單價之物價調整金額，請實施者修正。

2. 本案貸款利息自有資金貸款利息之計算，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。

(二) 交通局 洪幹事瑜敏

1. 基地汽車停車位(法定、自設、實設)及機車停車位(法定、自設、實設)數量皆不同，請校對。(Pv、P10-5、P10-20、P16-2、附錄3-1)
2. 基地周邊人行道配置請依本局100年11月25日北市交工字第10033553700號函頒「本市人行道路型配置、無障斜坡道設置準則」原則檢討配置，並套繪周邊人行道布設情形，並將既有人行道納入一併規劃配置，並標註有效人行寬度。(P10-3)
3. 請於圖11-9標示車輛進出場動線。(P11-11)
4. 請於基地停車場圖面標示與鄰接計畫道路路口距離。

(三) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

救災活動空間範圍內不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施，本案規劃之救災活動空間範圍上方有高架橋(淨寬7.85公尺)，影響雲梯消防車梯臂升梯及操作，不符規定，請再檢討修正。

(四) 建築工程管理處 莊幹事家維

1. 地下室連續壁與地界線不足15公分，請實施者再予以檢討。
2. 地下四層規劃樓高5.7公尺，請於報告書中補充其必要性。
3. 有關一樓交通衝擊，請實施者補充說明。

(五) 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。

(六) 脫委員宗華

1. 本案係協議合建100%同意案，然從聽證發言情形仍有需處理之事項如下，建議均有共識後定案：
 - (1) 1樓店面改為2間。
 - (2) 2樓若統合，可能供診所使用，則不應標示為一般事務所，故目前設計之廁所位置及住戶特別約定事項均應修改。
 - (3) 3樓若為實施者分回亦合理，且若3、4樓協議均由實施者分回，可均供一般事務所使用，也符合P11-2之設計目標構想，廁所也可集

中設置，建議做為△F5-1之考量。

(4) G戶之陽台就比例而言，確有調整或協議之必要。

2. P11-4顯示屋頂框架量體仍過大，建議再縮小或廢除。

3. P10-1△F5-3騎樓面積計算似有多計，請再檢視。

(七) 簡委員伯殷

1. 本案基地規模小，設計有其難度，為達法定車位數量，更新後規劃機械汽車位49部，這部分須利用升降梯停車，後續使用上等候時間、故障率等問題，提醒地主留意。

2. 有關G戶陽台太大，不符合比例原則，請建築師說明。

3. 建築物4F以上規劃很多小套房，平面圖冷氣機規劃之位置，經建築師回應後，請建築師應再考量冷氣機配置到建物後側之管線合理性，並請併同考量後續維修問題。

4. 目前廣告招牌設計只考慮二樓，請補充說明一樓廣告招牌設計位置及型式。

5. 請修正實施進度表。

6. 實施者註冊資本額1000萬，本案興建成本為3億，且本案進度為先建後售，請說明現金流量情形。

(八) 鄭委員淳元

有關實施者回應消防空間，以鄰地10層建物做說明，但本案規劃為地上15層與鄰地興建地上10層建物不同，10層建物非高層建築，主要是地面消防作業空間夠不夠的問題，因為人行道與路面有高差，扣除人行道後道路只有2.9公尺，又上方是高架橋，救災空間不是很寬敞，請實施者再予檢討，並請消防局協助確認這樣的救災空間是否已滿足救災需求。

(九) 黃委員舜銘

本案一樓平面圖設置汽車升降機，法規面是必須留設等候空間，但是行動不便車位動線經過了等候空間，且這個行動不便車位也跟等候空間有交集，這兩點是不符規定，請檢討修正。

(十) 何委員芳子

1. 本案有部分意見實施者無提及如何修正，包括最關鍵的救災作業空間，依消防局書面意見本案規劃設計不符規定。建請實施者全數修正後再提

大會審議。

2. 請補充說明2F、3F廣告招牌位置。

(十一) 邱委員世仁

本案基地非常小，一樓到三樓規劃商業使用，四樓以上規劃住宅，但在報告書中無提及管委會空間位置，請補充檢討。

(十二) 張委員鈺光

有關管委會空間，這樣的集合大樓一定要設置管委會，請實施者考量。

(十三) 彭委員建文

有關資本額跟推案之間的關係，本案為協議合建，委員會沒要求實施者一定必須要有信託興建的機制，但房地產市場沒有之前的環境好，當然在之前景氣好的情況下實施者推案風險不大，但現在實施者推案，在整個大環境影響下相對有難度，建議實施者與地主間要有一個比較好的風險安排，避免後續會產生的一些爭議及困擾。

(十四) 劉委員秀玲

有關聽證意見，請實施者詳加說明。

(十五) 詹委員勳敏

若設計變動涉及產權面積異動，請併同修正估價報告書。

決議：

(一) 有關財務計畫部分請依財政局及委員意見修正。

(二) 消防救災部分請依消防局意見修正，並於修正後取得消防局確認修正完竣之函文。

(三) 倘實施者依本次審議會意見調整建築設計，因而涉及產權面積異動，請併同修正估價報告書。

(四) 有關實施者說明依所有權人意見修正店面之內容，請取得全體所有權人同意修正之書面證明文件。

(五) 本案請依各幹事、委員意見修正後，再提會討論。

三、「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 唐煥鈞 2321-5696#2809)

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署北區分署

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. 查權利變換計畫書第16-2頁所載，本署更新前土地權利價值比例為7.719835%，更新後權利價值為2億9,485萬5,165元，預計領取差額價金為6,158萬7,145元，惟查第11-3頁所載，本署更新前土地權利價值比例為7.719836%，更新後權利價值為5億3,268萬3,855元。預計領取差額價金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，惟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。

(二) 交通局 洪幹事瑜敏

1. 基地開發衍生之停車需求，如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，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. 基地周邊人行道及騎樓配置請依「本市人行道路型配置、無障礙斜坡道設置準則」原則檢討配置，並套繪周邊人行道佈設情形，並標註有效人行寬度。
3. 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。
4. 停車場出入口請設置安全設施以維車行及人行動線安全。
5. 請於基地內考量增設自行車停車空間。
6. 請補充建築物配置之南側人行道空間及騎樓退縮空間，並於圖面標示。
(P11-3)

7. 交通影響評估報告

- (1) 引用停車供需圖、表資料(P. 2-13)，請修正為停管處103年度版本。
- (2) 請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) 建築技術規則建築設計施工編60、61條規定已於102. 7. 1修正施行，建請檢視停車空間之規劃配置應依上開規定辦理。
- (4) 請說明B1淨高，市面常用之貨車高度是否能順利進入B1F進行裝卸作業。
- (5) 第三章標題目錄(周邊重大建設計畫)與內文(周邊相關建設計畫)文字不符，請補正。
- (6) 第三章交通建設及其他開發計畫，缺其他開發計畫，請補正。(P3-1)
- (7) 請於基地內考量增設自行車停車空間。

(三) 財政局 黃幹事宏玲

1. 本案部分合法建築物已依臺北好好看計畫先行拆除，是否准予提列拆遷安置費，請都市更新處說明依通案案例是否可提列，並提請審議會審議。又表14-1、14-2中，編號16現存一幢無門牌建築物（位於826建號西側），實施者說明無法確定所有權人，請實施者說明是否為合法建築物，可否提列相關補償費及安置費。
2. 本案提列858-1及889-1地號之公共設施用地開闢費用，惟依第5-10頁現況圖，現況似已開闢完畢，請實施者說明提列開闢費用之合理性，並請審議會審議。
3. 本案提列都市更新規劃費，表15-7中提列更新可行性評估及自行劃定更新單元計80萬元，惟本案為公劃更新地區，請實施者說明提列該費用之合理性，並請審議會審議。
4. 本案貸款利息之自有資金貸款利息之計算，請依郵政儲金一年期定儲利率達1,000萬元以上利率計算，另貸款期間，依目前審議通案原則，應以36個月計算，並一併修正安置期間，請實施者檢討下修。
5. 本案提列建築設計費、建築相關規費及公寓大廈管理基金之法定工程造價與表10-3不一致，請實施者釐清後修正。

6. 本案提列容積取得成本(309,468,748元),似乎與檢附之合約金額不一致,請實施者釐清後修正。
7. 本案權利變換計畫第16-3頁,實施者應分配權利價值(3,344,453,839元)高於共同負擔實施成本(3,080,748,221元),另權變計畫第11-1頁表11-1領銜估價師所載地主應分配權利價值(3,248,958,556元)亦與表16-1土地所有權人應分配權利價值(3,555,743,261元)不一致,請實施者釐清後修正。

(四) 地政局 潘幹事依茹

1. 本案經實施者承諾4樓作為商業使用,涉及估價部分請併同修正。
2. P64、84及附件有關合併前後土地開發分析法中,土地融資與建物融資利率,在其說明中均係依五大公營行庫一般放款利率為準,但何以前者為2.00%,後者為2.50%?有不同之情形,請說明。
3. P68進行容積折減時, $\triangle F4$ 、 $\triangle F5-3$ 申請容積獎勵值分別為 $17.41m^2$ 與 $713.15m^2$,與本案事業計畫所申請的 $15.12m^2$ 及 $582.84m^2$ 不同,請修正並重予計算各宗地權利價值比例。
4. P69宗地序號13(882地號土地)在商效一項內容為「極佳」,但修正值為-12%,與調整原則不符,考量該筆土地未直接臨路,請問究係商效內容錯誤或是調整率有誤,請再釐清。
5. 本案因有申請台北好好看,故合併後容積率參依比較法應為587%,但P75、84土開分析法中容積率卻是560%(包括附件土開三),請問在進行計算總銷面積時係以560%或587%容積率推算?如以560%容積計算應與估價範本不符,請修正。

(五) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

本案規劃之各處救災活動空間範圍內應保持平坦(高程順平無落差)與道路順平,且不可有障礙物、固定設施或植栽等。

(六) 都發局都市設計科 謝幹事旻成

1. 東側退縮部份在399次委員會時有決議,東側4米計畫道路除自行退縮2公尺人行步道外應再退縮2公尺。
2. 本案裝飾的框架請調降0.5公尺,這部份建議取消或降低部份框架,調降量體,通案建議框架調降至6米。
3. 加強說明本案配合鄰近古蹟的色彩延續性。

(七) 新建工程管理處 陳幹事家邦

1. 本案事業計畫書涉及更新單元東側計畫道路退縮2公尺1節，因前述退縮範圍之AC路面與計畫道路範圍之AC路面間不易明確區分各別之維管範圍，為避免維護作業不周影響行車安全甚至導致賠償事件，建請由實施者向本處繳交每年每平方公尺145元共計25年之道路路面(含水溝溝蓋版)維護費用俾由本處一併辦理維護作業。
2. 另依本案事業計畫書之圖10-12一層平面圖前述東側計畫道路退縮2公尺後之排水溝與長安西路及承德路一段19巷之排水溝幾乎為90度交叉，恐有行車安全疑慮，建議修正。
3. 本案更新單元南側毗鄰計畫道路路段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將溝蓋版一併更新並依現況復舊。

(八) 建築管理工程處 莊幹事家維

1. 樓層平面圖之地下1~5各層樓梯間空間，請標註空間用途。
2. 本案為第三種商業區，請實施者依臺北市建管自治條例第14條補充檢討。
3. 本案的屋突一層達5米，請將其必要性載於報告書。

(九) 脫委員宗華

1. 事業計畫P. 10-6所敘提供具優質生活機能的居住環境一節，因本案基地位於台北車站及交九轉運站附近，又為第三種商業區，在都市計畫目標定位上有相當之落差，導致後續設計之偏離，建議再予考量。
2. 1、2樓之一般零售業仍採早期商店方式規劃，4至32樓均為住宅，又移入21.9%之容移，結果與鄰近地區環境之調和度及復甦都市機能之發揮有所不足。
3. △F4-2協助開闢之公共設施(道路截角)實際為供消防車進入所需，是否宜納入獎勵，請參考。
4. 管理維護計畫及住戶管理規約除要依公寓大廈管理條例規定外，建議亦加入都市計畫及建築法之規定，並列為通案要求。

(十) 鄭委員淳元

1. 本更新單元計畫道路臨長安西路及承德路一段19巷路段為4米計畫道路，依審議通案不足8米之計畫道路須補足並順平處理。另臨承德路一段19巷部分，建議取消植栽配置，以利交通順暢及救災活動空間所需。

2. 交通影響評估計畫書須載明都市設計審議會審查之交通局意見，並列表說明，請修正。

(十一) 黃委員舜銘

1. 地下五層部分停車空間柱位規劃，請實施者檢討修正。
2. 本案地下二層殘障車位之配置，其規劃是否合理，請實施者檢討。

(十二) 邱委員世仁

1. 本案擬開挖至地下六層並提供173個汽車停車位，均由長安西路138巷4米計畫道路為車道進出口，是否影響周邊交通，請檢討。
2. 本更新單元臨承德路一段19巷為4米計畫道路，依審議通案不足8米之計畫道路須補足並順平處理。另建議取消植栽配置，以利交通順暢。

(十三) 劉委員秀玲

本更新單元為第三種商業區，未來規劃1至3樓為商業使用，4樓以上為住宅使用，依審議通案應將4樓規劃為商業使用，請檢討。

(十四) 何委員芳子

1. 本案預計開挖至地下六層並配置173部汽車停車位，並要退縮2米補足8米，停車出入口是否有充足停等空間，請檢討。
2. 南側承德路一段19巷植栽將影響人行通道，請檢討。
3. 本案申請△F4-2之容積獎勵部分，請刪除開闢費用後依相關規定提列。
4. 權利變換計畫部分，本案最小分配單元權值為4300餘萬元，公有機關國產署及國泰世華銀行均有達到選配資格，但尚未選配房屋，請說明。
5. 經實施者說明△F5-3人行步道獎勵不包含計入車道出入口及停等空間的退縮；另騎樓退縮50公分是否計入獎勵？倘有，建議刪除。

(十五) 詹委員勳敏

1. 99年臺北好好看之容積獎勵部分，請實施者詳加說明。
2. 本案4樓未來規劃為商業使用，是否影響共同負擔，請說明。
3. 原估價報告書中以4樓作為勘估標的，現已改為商業使用，須調整5樓至32樓之勘估標的，請修正。

(十六) 簡委員伯殷

1. 本案銷售廣告費列為106年度之合理性，請說明。倘為預售方式，銷售廣告費支出與消費收入須列為同時期。
2. 經實施者說明本案資金籌措方式將配合信託方式處理，請詳細說明並納入計畫書內載明。
3. 本案規劃地下六層及地上三十二層之建物，故貸款利息為42個月，尚為合理。
4. 本案4樓改為商業使用，請實施者說明建築調整內容，以及併同檢討是否影響估價權值及建築立面。
5. 都設審議騎樓退縮50公分並計入容積，倘更新給予△F5-3人行步道獎勵是否合理。

(十七) 游委員適銘

在過去都更處之臺北好好看系列二常見問答，說明因建物拆除，物權消滅，故合法建築物相關更新權利(含建築物殘值、拆除費及拆遷補償費)皆無法認列，惟沒有提到安置費用，倘實施者同意刪除，則建議刪除安置費。

(十八) 張委員鈺光

1. 本案申請臺北好好看系列二獎勵容積請分列都設核准與後續更新處核給數值分列。
2. 本案共同負擔納入容移費用，使共同負擔比達44.65%，建議應說明清楚。
3. △F5-1係考量環境容受力給予，本案預計開挖至地下六層並配置173部汽車停車位是否影響周邊交通、容移量體的影響都是應併同考量之因素。

決議：

(一) 建築設計部分

1. 本案前經第399次都審委員會決議「修正後通過」，有關本案都市設計審議決議修正情形，請依都市發展局都市設計科意見修正。
2. 本案建築規劃內容，請依建管處幹事及委員意見修正。

(二) 交通規劃部分

交通規劃內容請依交通局幹事及委員意見修正。

(三) 財務計畫部分

1. 本案部分合法建築物業依臺北好好看計畫先行拆除，是否准予提列拆遷安置費，經實施者說明後，同意刪除拆遷安置費。
2. 本案經實施者說明後，予以同意貸款利息之貸款期間為42個月，拆遷安置費及都市更新規劃費用80萬元，經實施者說明後，同意予以刪除。
3. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(4.5%)及風險管理費(12%)均以上限提列，共同負擔比例為44.62%，請依審議會決議修正後再提會報告。

(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) 權利變換及估價部分

1. 本案2樓以上均價為782,180元/坪及估價報告書修正情形，請依委員及地政局意見修正。
2. 請實施者後續依國產署與國泰世華銀行所表達之選配意願辦理，併同修正權利變換計畫內容。

(六) 人民陳情部分

本案尚有4位所有權人尚未同意參與更新，經實施者說明3人已將持有土地全部移轉予實施者，另一人刻辦理繼承登記並由實施者協議價購中，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678.38平方公尺（法定容積6%）之獎勵額度。
2. △F4-2（協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積）請實施者刪除858-1、889-1等2筆土地之開闢費用核實計算獎勵額度後，於下次提會報告確認，並請依新工處意見辦理，管維費用不得納入共同負擔；另有關捐贈道路部分，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。
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），經實施者說明後，請將商業規劃空間調整至4樓，管委會空間調整至5樓，並將容積獎勵值由678.38平方公尺（佔法定容積6%）酌減至452.26平方公尺（法定容積4

%)。

4. △F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 請刪除都設審議計入容積之騎樓退縮50公分後核實計算，再提大會報告確認。
5. △F5-5 (更新基地規模之獎勵容積) 同意給予226.13平方公尺 (法定容積2%) 之獎勵額度。
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2,475.93平方公尺 (法定容積21.90%) 之獎勵額度。
7. 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484.22平方公尺 (法定容積4.28%) 為上限，另有關都市更新處核准之額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度，若獎勵值與計畫內容所載有變動，則須辦理變更事業計畫。

(八) 本案請實施者修正後，後續併同聽證紀錄及會中簡報所提自提修正事項再提請本市都市更新及爭議處理審議會報告。

四、「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 2321-5696#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報告書第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管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。惟與實施者繳價承購前，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)

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，本局經管812-2地號市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) 新建工程處 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，若該道路用地上仍有地上物時，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。

(四) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

1. 計畫書P12-1、P12-5、P12-6、P12-7、P12-8頁內抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內容非內政部102年7月22日修正版本，請再檢視修正。
2. 規劃之救災動線內(中山北路二段11巷)鄰房設有招牌，請確認救災動線內各處均保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高或規劃迴車空間供雲梯消防車順向駛離，另請依前揭指導原則第一、(三)點規定於南京東路一段13巷與中山北路二段11巷交岔路口處留設轉彎截角並於計畫書內標示其尺寸。
3. 建物三面臨路，依前揭指導原則第二、(二)點規定，應於面臨道路或寬度4公尺以上各處之緊急進口，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，請補充標示建物西面各處緊急進口、替代窗戶或開口位置，並於前述各處開口水平距離11公尺內規劃雲梯消防車救災活動空間。
4. 規劃之救災活動空間範圍內應保持平坦(高程順平無落差)與道路順平，且不可有障礙物、固定設施或植栽等。

(五) 財政局 黃幹事宏玲

1. 本案提列制震設備工程費用，建議提審議會審議。
2. 本案建物採鋼骨造三級標準，費用目前以鋼骨造二級到三級間費率提列，是否須修正為鋼骨鋼筋混凝土造三級，建議提審議會審議。

3. 本案計算拆遷補償費，請依都市更新條例第36條規定扣除代為拆除費用，請實施者修正表14-3拆遷補償費。
4. 表14-4合法建築物拆遷安置費，每月提列10萬元之搬遷費，請依提列總表規定檢具相關合約佐證。
5. 本案貸款利息之自有資金貸款利息之計算，請依郵政儲金一年期定儲利率達1,000萬元以上利率計算。
6. 依臺北市都市更新及爭議處理審議會第134次會議決議，考量容積移轉影響共同負擔比例，容積移轉費用應不予提列風險管理費，請實施者修正。
7. 報告書內有多項不一致或誤植之處，請實施者釐清後修正：
 - (1)銷售管理費表15-6實施者實際獲配之單元及車位總價(4,236,731,160元)，與權變計畫表16-2實施者實分配權利價值(4,023,302,066元)不符，請實施者修正。
 - (2)南港區南港段一小段1281、1282及1286地號購買價金與附錄所附合約金額不符，仍請實施者補充說明修正計算方式。
 - (3)第15-4頁鑽探費合計似有誤植。
 - (4)第15-5頁地籍整理費算式戶數似有誤植。
 - (5)第15-6頁承攬契據印花稅及讓售不動產契據之印花稅說明之合計數與下列計算式不一致。
 - (6)第15-7頁風險管理費中容積移轉費用似有誤植。

(六) 交通局 洪幹事瑜敏

1. 事業計畫審查意見：

- (1)大眾運輸路網包含捷運系統，如松山線，請補充，另公車路線請依最新資料修正(P5-12、P5-17)。
- (2)請補充本區500公尺範圍內之YouBike設站位置及服務車輛數。
- (3)請標示本區500公尺範圍內之自行車道路網圖(含自行車專用道及人車分道)。

2. 交通影響評估報告：

- (1)請雙面列印，節省紙張。
- (2)停車供需分析一節內容，有貴單位於103年8月19日調查資料及本市停

管處101年調查資料，請依範圍整併，並以備註方式說明，其中，停管處最新調查中山區停車供需資料為103年度，請更正。另依報告書內容顯示，停車供需顯有落差，請補充說明。

(3)請標示本區500公尺範圍內之YouBike設站位置及服務車輛數。

(4)請標示本區500公尺範圍內之自行車道路網圖(含自行車專用道及人車分道)。

(5)圖5-3(P5-13)柵欄位置、停等空間(6M)之標註不清，請補充，另圖說亦不清楚，請修正。

(6)大眾運輸路網包含捷運系統，如松山線，請補充，另公車路線請依最新資料修正。

(7)請重新檢示本區500公尺近範圍內已通過審查之開發案之相對位置及衍生交通量體，並重新計算表6-7。

(七) 都發局都市設計科 謝幹事旻成

1. 請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會第408次委員會議」決議第三點修正本案3~4樓商業空間挑空、陽台等。
2. 後續如涉都市設計核備建築圖面與本次都市更新審議會建築圖面不同，請依規定辦理變更都市更新事業計畫內容。

(八) 都發局都市規劃科 謝幹事孝昆

1. 一樓部分設置管委會空間，提請審議會審議。
2. 有關後續道路捐贈事宜，依本府104年4月20日府授都規字第10430026900號函示，需切結於取得使用執照前完成捐贈，請補充切結說明及上述函文於事業計畫報告書內。
3. 有關819-1、820-1地號面積合計為8平方公尺，是否已與土地開發總隊確認，請補充說明。

(九) 地政局 鄭幹事益昌

1. 本案公有地權值下降一節，估價師原評定結果對公有地較為有利，嗣經權變小組委員意見修正後，公有地權值才略有下降，前後變動結果因各有不同考量點，地政局均予以尊重。惟請估價師說明前後估價結果何者較為妥適。
2. 請考量基於貢獻原則酌予提高公有地角地部份權值。

(十) 簡執行秘書裕榮

1. 如後續都市設計核備建築圖面與本次都市更新審議會建築圖面不同，需依規定辦理變更，建議實施者先行確認建築規劃設計內容，以縮短行政作業程序。
2. 本案申請△F5-1容積獎勵涉及建築設計部分，建議俟實施者確認商業空間修正方案後，再提請大會審議。

(十一) 游委員適銘

有關812-2地號權值部分，「面積」因素下修了-4%，而「鄰路條件」從5%下修為3%，以上修正均尊重，惟建議「面積」因素不修正較為妥適，但估價師仍可維持原估價方式。

(十二) 何委員芳子

一樓門廳空間標示為管委會空間，請修正空間說明。

(十三) 詹委員勳敏

1. 有關容積移轉效益分析部分，建議把坪數量化成金額方式呈現，以利地主了解其利弊。
2. 公有地權值部分，建議回歸原估價方式。

(十四) 簡委員伯殷

1. 本案辦理容積移轉後，似較不利地主，請說明。
2. 本案左側人行步道設有灌木植栽，無法供行人通行，應取消該部份之獎勵，請修正。
3. 本案基地騎樓東側人行步道延伸入空地部分，不應計入人行步道獎勵，請修正。
4. 一樓招牌於建築立面將如何設置，請說明。

(十五) 彭委員建文

本案為住商混合使用，一到四樓做為商業使用，二樓以上平均單價是否要標明為二樓以上「住宅」平均單價。

(十六) 邱委員世仁

實施者提出兩位都市設計審議委員確認回函內之項目，似與都市設計審議決議事項第一點第三項(D)不同。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案容積移轉量調整為 30% 致開挖至地下六層，經實施者說明後，予以同意。
2. 商業空間設置情形及動線規劃部分，經實施者說明後，予以同意。
3. 基地南側騎樓延續東側騎樓位置、綠帶配置、管委會空間，經實施者說明後，予以同意。另有關挑空及陽台檢討之情形，請實施者確認都市設計審議委員會核定之建築圖面後，再提審議會審議。
4. 有關 819-1、820-1 地號道路用地捐贈及容積調整部分，經實施者說明後，請實施者切結於使用執照前取得證明文件並依本府 104 年 4 月 20 日府授都規字第 10430026900 號函規定辦理，另請向本府地政局土地開發總隊確認面積。

(二) 消防救災部分

消防救災部分，請依消防局意見修正。

(三) 財務計畫部分

1. 本案提列制震設備工程費用、建築物工程造價經實施者說明後，予以同意。
2. 人事行政管理費提列 5%、銷售管理費提列 5.56%，經實施者說明後予以同意，風險管理費原提列 12%，請扣除容積移轉費用計算基數後提列。
3. 財務計畫其餘部分，請依財政局意見修正。

(四) 權利變換及估價部分

1. 本案二樓以上平均單價為 1,082,845 元/坪，經實施者說明後，予以同意。
2. 公有地權值比例部分，請依原估價方式修正。

(五) 人民陳情部分

本案尚有 1 位土地所有權人陳情協調換戶，經實施者說明後，予以同意，並請於核定前檢附相關選配文件。

(六) 建築容積獎勵部分

1. △F3(更新時程之獎勵容積)同意給予 864.36 平方公尺(法定容積 7.00%)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、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),考量本案建築設計方案(商業空間)尚未確認,俟確認後再提請大會審議。
3. △F5-3(供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)原提列 281.96 平方公尺(法定容積 2.28%),請實施者在不影響綠覆率方式下調整西側人行步道植栽配置以供人通行,另請扣除騎樓東側延伸入空地之人行步道面積後,原則同意給予,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 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,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。

(七) 本案請實施者確認建築設計圖面(商業空間),並依委員及幹事意見修正後,併同聽證紀錄,再提請大會審議。

五、「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案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 2321-5696#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(書面意見)

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。
3. 權利變換計畫書第19-1頁內文所載本分署更新前權利價值金額(5,606,189元)與所估價值金額(5,649,808元)不符，請修正。
4. 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，請實施者再詳加檢視本案事業及權利變換計畫書內相關章節(如事業計畫書第5-5頁表5-2)並予修正，以符實際。

(二) 臺北市政府消防局 吳幹事尚欣(書面意見)
有關消防車輛救災動線及活動空間無修正意見。

(三) 臺北市政府交通局 洪幹事瑜敏
事業計畫審查意見：

1. 請標示本區500公尺範圍內之YouBike設站位置及服務車輛數。
2. 請標示本區500公尺範圍內之自行車道路網圖(含自行車專用道及人車分道)。
3. 查劍南路現況寬度約4公尺，道路單側開放停車，會車不易，請問本案配套措施為何？
4. 北安路841巷誤植為814巷，請全面檢示修正。

交通影響評估審查意見：

1. 請標示本區500公尺範圍內之YouBike設站位置及服務車輛數。
2. 請標示本區500公尺範圍內之自行車道路網圖(含自行車專用道及人車分

道)。

3. 請補充由北安路至本基地劍南路之現況道路照片。

4. 查劍南路現況部分路寬約4公尺，道路單側開放停車，會車不易，請問本案配套措施為何？

(四) 工務局大地工程處(書面意見)

1. 人工邊坡裝設監測系統及十年期監測費用，建議實施者先與專業監測單位訂約後移交管理委員會。

2. 經濟部104年8月26日公告本市地質敏感區，建議可補附地質敏感區查詢系統(http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2_014b/)查詢結果，俾利委員審查參考。

(五) 都市發展局住宅企劃科(書面意見)

涉本市市有土地參與更新分回住宅單元擬作公共住宅使用事宜，經查本案前經本局於102年4月25日函復實施者及財政局本案建築圖說業經本局審竣，復經本府財政局於103年12月3日簽奉市府核定增加選配更新後住宅單元2戶及停車位，共計選配44戶住宅單元及33個停車位。惟經檢視權利變換計畫選配清冊，本府選配單元仍為原選配方案42戶及32個停車位，協請實施者說明。

(六) 建築管理工程處 莊幹事家維

依規定執照在列管道路開闢為列管出入口到都市計畫道路之間的部分，經建築師說明基地內的景觀直通樓梯並不是對外通行之主要出入口，因此不用列管道路開闢。

(七) 何委員芳子

1. 本案於104年3月19日專案審議會已刪除 $\Delta F4-2$ 和 $\Delta F5-3$ 之容積獎勵， $\Delta F5-1$ 之容積獎勵保留，就專案審議會已決議之部分，建議按照專案審議會之決議續審，若新的委員有其他意見再提出討論。
2. 專案審議會刪除 $\Delta F5-3$ ，主因為此部分提供人行使用之效益不高，倘若真有效益，建議可就留設人行步道真正有效益之部分再做討論。
3. 目前大家對安全性之問題較有疑慮，建議就現行之設計結構先進行結構外審，確定結構安全，消除陳情人對於安全之疑慮後，再提會討論。

(八) 簡委員伯殷

建議用原來已核定或現行降低樓高之量體先進行結構外審，澄清所有的疑慮，再提請大會進行審查。

(九) 邱委員世仁

1. 就建築物本身結構問題，都有使用基樁打到岩盤，建築物結構不太會有問題，問題在劍南路上的土質，目前監測點距離基地較遠，建議實施者這部分再加強改善。
2. 因本案較為特殊，若無法釐清安全問題，將無法審查△F5-1之容積獎勵，建議可先採結構外審方式，確定其安全性後，再行討論，除結構部分，應將劍南路上坡之順向坡路段一併委外監測，並將各項調查之報告提送大會審議。

(十) 脫委員宗華

1. 長期監測不應只有完工後10年內，建議要持續。
2. 東側道路無開發之必要，建議不要勉強開闢，此部分建議交通局及新工處表示意見後再行處理。
3. 本案共111戶，法定停車位已有135輛，故自設停車位28輛建議取消。
4. △F5-3人行步道獎勵係依實際需要決定給予，本案若經討論無需要留設，則建議免除。

(十一) 簡執行秘書裕榮

1. 本案於104年3月19日專案審議會就部分容積獎勵已有決議，提請委員會討論是否同意此次實施者依原方案再做爭取。
2. 建議實施者先就結構安全與地質安全部分委外審查，併同審查報告再提送審議會討論。

決議：請實施者依照各幹事、委員意見檢討修正，將本次提會討論版本，維持原核定事業計畫內容、獎勵容積不變，A棟總樓高調降一層(調降 3.5 公尺)、B棟總樓高調降 2.55 公尺，辦理結構外審及水保審查後，再併同審查結果提會討論。

柒、散會(下午 2 點 30 分)