

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 294 次會議紀錄

106 年 10 月 16 日府都新字第 10631686900 號

壹、時間：民國 106 年 9 月 11 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市政府北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：王副主任委員玉芬^代

紀錄彙整：郭學穎

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、實施者已於會議中報告，並經委員充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理

陸、討論提案

一、「擬訂臺北市大同區雙連段三小段 1 地號等 33 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：事業科陳建男 2781-5696#3189)

討論發言要點：

（一）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。

（二）交通局 洪幹事瑜敏

交通影響評估報告：前次審查意見未修正完竣。

1. 查P2-3，表2.2-1已依前次意見修正(承德路往北4車道)，惟P2-2承德路現況說明未修正，請一併修正。
2. B2F~B3F停車格位52及53、B4F停車格位51及52、B5F停車格位53及54皆緊臨車道，請檢視其停車格是否影響車輛通行。

（三）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

本案前於 413 次都審委員會決議修正後通過。另依 406 次都審委員會決議老公專案獎勵部分，原則三-環境貢獻度原則，同意修正後核給 13%獎勵，惟本案報告書第 10-4 頁則為 17%，釐清修正。

（四）財政局 黃幹事宏玲

1. 拆遷補償費之提列係依都市更新條例第36條規定扣除拆除費用，並請依一般審議案例以扣除後金額提列拆遷補償費，請修正。
2. 拆遷安置計畫內載明擬發放49個月之拆遷安置費用，惟依審議通案原則下修以42個月提列，不足部分由實施者自行吸收，表14-3合法建物拆遷安置費用明細表請依計畫書說明內容修正。

3. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費分別以4.5%（上限5%）、6%（上限6%）、12%（上限13.25%）提列，共同負擔比40.04%，請實施者說明後，提請審議會審議。

4. 其餘第3次幹事複審會議所提意見已修正。

（五）方委員定安

1. 請實施者說明有關本案未同意戶歷次協調紀錄所達成的共識與進展。

2. 有關老公專案申請獎勵部分，請實施者將都市計畫及都市設計審議歷次討論重要事項與決議列於計畫書內供參。

（六）簡委員裕榮

1. 本案自自辦公聽會至審議會過程中，均未提及新增出資者議題，且報告書內有關財務計畫部分亦未載明變動情形，未來相關權利人若於行政法庭提行政訴訟，本案會有敗訴疑慮，所以建議自提新增出資者部分，重行公展程序。

2. 有關本案人事管理費、銷售管理費、風險管理費部分，請依提列總表規定分項說明。

（七）潘委員玉女

1. 本案於清冊中所載2樓避難所B2和A1單元，請實施者說明2樓避難戶規劃用途以及實施者擁有此部分持分之原因。

2. 本案P17-15頁，法定停車位有219個、自設車位有26個，其中有231個停車位集中配置在主建物，請實施者說明未來是否會將法定停車位出售予非原住戶。

3. 請釐清車位共用部分之登記方式。另清冊中所載A、B、C棟以及臨時避難所之共用部分，請實施者分項說明。

（八）張委員鈺光

1. 請實施者說明車位登記方式，未來出售移轉時是否會出售予非原住戶。

2. P17頁未回應劉桂燕君書面聽證意見，在釋字709後此一部分尤為重要，請實施者或規劃團隊補充說明以及未同意戶的協調過程。

3. 依內政部函釋出資者可參與權利價值分配，但未提及新增投資人能夠加入的時點，實務上易造成紛爭，地主認為新增投資人是以前實施者身分參與，而非與一般的地主參與權利變換，故對於資訊揭露的完整性，建議重行公展程序。

（九）邱委員世仁

本案容積獎勵共申請 81.89%，其中△F5-1 申請 10%理由為建築量體退縮留設無遮簷人行道，以減少量體造成的壓迫感，此部分應已包含在△F5-3 獎勵在內，故有關△F5-1 建築設計及其公益性，請實施者再加強說明。

(十) 游委員適銘

簡報 P12，有關人事行政管理費 5%、風險管理費 13.25%的部分，請將「依限定…」修正為「依規定上限…」提列。

(十一) 都市更新處

有關本案自提修正新增出資者部分，參照都市更新條例第 19 條之 1 及第 29 條之 1 簡易變更之項目，新增出資者屬大幅修正，為確保全體所有權人權利，建請重行辦理公展程序。

決議：

- (一) 本案尚有所有權人未同意參與更新，且於聽證時仍有多數所有權人表示意見，請實施者妥予溝通協調，並檢具協調紀錄。
- (二) 本案實施者若擬新增出資者，請依委員及幹事意見修正後，重行辦理公展程序。

二、「擬訂臺北市內湖區康寧段三小段 430-48 地號等 66 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 2781-5696#3079)

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（含其他容積獎勵）達 50.06%，請以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。
2. 本案國有土地比例達 54.9%，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。另人事行政管理費為 110,842,981 元、銷售管理費為 188,891,612 元、風險管理費為 463,180,811 元均過高，且本署房地不為銷售，請充分調降，以符情理。
3. 本案共同負擔比例達 41.64%，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，以維護參與都更土地所有權人權益。
4. 請實施者於權利變換階段確實依規定將營業稅納入本案共同負擔列項目。

5. 依計畫書10-6頁表10-3建築規劃面積計算表（下稱計算表），公務機關汽車法定停車位部分依臺北市土地使用分區管制自治條例（下稱自治條例）第86條之1規定加倍留設，查本案辦公廳舍總樓地板面積為7,972.5平方公尺，惟計算表欄位加總之辦公廳舍總樓地板面積為8,004平方公尺，請實施者證明並予修正。
6. 本案國有土地參與更新分回辦公廳舍係供臺北國稅局（下稱國稅局）進駐，爰請實施者依國稅局106年9月4日財北國稅秘字第1060034456號函所陳述歷次相關建築規劃、設計需求意見，確實依該局需求設計辦公廳舍。
7. 本案建築規劃分為3種產品，為利後續管理維護，請實施者依使用性質分別成立管委會並於事業計畫詳載，並請實施者依此規劃於權利變換階段區分各財務計畫，又本署經管國有土地面積占更新單元總面積比例達43.88%，現僅規劃9層辦公廳舍供選配，請實施者就賸餘國有土地權值提供可分配之住宅面積，以利配合國家住宅政策需要。
8. 本案設置獎勵停車位，查國稅局前以106年6月2日財北國稅秘字第1060021617號函提供獎勵停車位設置之補充說明，因該局為進駐機關，爰本分署無意見，惟本案前於專案小組與會委員建議倘無停獎車位需求，是否考量少開挖，減少開挖成本，請實施者考量乙節，依本案事業計畫書【審議會版】載，地下層超建2層，造價分別加計30%與40%，地下3層至地下4層營建費用總計達新臺幣（以下同）2億1,752萬5,671元，請實施者就辦公廳舍有無設置獎勵停車位，製表分析容積獎勵、營建費用、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之差異，並請提供計算式。
9. 查國稅局前述106年6月2日函復結構需求及檔案架放置空間，應請實施者詳實說明結構採用鋼骨鋼筋混凝土（SRC）之必要性，並提請臺北市都市更新及爭議處理審議會討論；至檔案架放置空間係集中於3樓至5樓，惟依本案事業計畫書【審議會版】卻全棟9層造價總計增加11%，請實施者說明並予修正，避免增加參與人負擔及影響國有土地未來選配權值。
10. 本案公務機關法定停車位依臺北市土地使用分區管制自治條例第86條之1加倍留設達110席。查臺北市政府都市發展局（下稱都發局）90年8月17日北市都二字第9021986700號函示，臺北市土地使用分區管制自治條例第86條之1所稱公有建築物，係適用為辦公使用，並有民眾洽公者。惟依國稅局106年3月30日財北國稅秘字第1060012230號函說明四略以，未來機關辦公棟僅有部分空間將供民眾洽公使用。依計畫書10-6頁表10-3建築規劃計算表，係將辦公廳舍總樓地板面積做為加倍留設之計算基準，似有違上述都發局90年8月17日函示意旨，爰請都發局就此疑義惠賜意見。

(二) 財政部臺北國稅局（公有土地管理機關）

1. 請實施者巧洋實業股份有限公司（以下簡稱巧洋公司）依內政部訂定之「智慧綠建築推動方案」就智慧綠建築設置必要性進行檢討，如檢討後需設置，則相關設施、設備之管理維護方式等內容，請納入事業計畫之管理維護計畫及住戶管理規約敘明。
2. 請實施者巧洋公司釐清本案機關辦公棟是否尚須設置並對外開放獎勵機車位，如無須設置請刪除並重新檢討停車空間；另請妥善規劃獎勵停車位之人、車進出動線，以確保進駐公務機關產權及管理之獨立性；獎勵停車位之營業管理規劃亦請納為住戶管理規約附件。
3. 請實施者巧洋公司分棟研擬住戶管理規約草案，並於事業計畫之管理維護計畫內容納入：(1) 共用及約定專用範圍及個別維護方式；(2) 公共區域費用負擔方式；(3) 智慧綠建築管理維護事宜；另提供公務機關棟管理維護計畫（範本）之部分規定內容予實施者納入參考。
4. 建築外觀可開窗之立面，請於建築平面圖說補充標示。
5. 電梯設備須具備可配合分樓層、時段門禁管制之功能；空調系統請依不同系統規劃。
6. 建築平面圖之1樓逃生門開口修正；並請於1樓平面規劃增設第2出口供內部人員使用。
7. 有關結構及制震設計面，請考量本案機關辦公棟屬長型建物之特質，注意制震壁結構弱點配置規劃。
8. 另請實施者巧洋公司配合併同本局105年12月22日財北國稅秘字第1050048254號函、106年3月30日財北國稅秘字第1060012230號函需求意見及106年6月19日財北國稅秘字第1060024039號會議紀錄，調整事業計畫書圖內容，並納入旨案事業計畫「公有土地管理機關回應綜理表」內容載明處理情形及修正頁次，以為臺北市都市更新及爭議處理審議會之審議參考。
9. 考量倘未來變更實施者將影響機關歷來協商內容，建請實施者於事業計畫內容補充載明「變更後實施者應全盤接受原實施者之承諾事項，並就建築設計、室內裝修規劃等事項與進駐機關再行協商」等文字，以維機關權益。
10. 請實施者分棟(住宅、公務機關及活動中心)研擬住戶管理規約草案，並將下列事項納入事業計畫之管理維護計畫內容：
 - (1) 共用及約定專用範圍及個別維護方式。
 - (2) 公共區域非用負擔方式。

(3)智慧綠建築管理維護事宜。

11. 另請實施者確實依照本局105年12月22日財北國稅秘字第1050048254號函、106年3月30日財北國稅秘字第1060012230號函需求意見、106年6月19日財北國稅秘字第1060024039號會議紀錄、106年9月4日財北國稅秘字第1060034456號函審議會意見書及承諾修正之建材設備等級表內容調整至事業計畫書圖，並於「公有土地管理機關回應綜理表」內容載明處理情形及修正頁次。
12. 請實施者將依前述意見併同審議會結論修正後之事業計畫提供與本局進行確認，以符合本局未來使用用途及民眾洽公需求。

(三) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 有關建築規劃設計，整地原則檢討於前次都市設計審議時經本處檢視無意見。
2. 高層建築物專章部分，經設計單位檢討符合規定，本處無意見。
3. 有關建築物框架圖說部分，都審核定版本為6公尺高。
4. 請實施者說明本案廢巷是依臺北市現有巷道廢止或改道自治條例規定還是臺北市都市更新自治條例？倘依都更自治條例辦理，本處無意見。
5. 建議實施者將基地內外之現有巷檢討後，再確認是否自底端逐步廢止。

(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106年6月3日都審核定在案。
2. 本案屋頂設置高8.9公尺裝飾性框架，造成建物量體膨，且與都審核定圖說高度6公尺不符，請釐清修正。

(五) 交通局 洪幹事瑜敏

1. 前次意見未修正部分: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(如住戶管理規約)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」。
2. 請修正以下文字誤植部分

P5-52，(三)停車系統現況與供需分析最後1行，「本案整理停管處103年度……基地衝擊範圍內交通分區為『文山區』34、35分區。」應為內湖區，

請修正。

3. 本次會議討論事項有關停車出入口、停車空間規劃及交通影響評估報告修正情形部分，本案已於本案都市設計及土地開發許可審議已於106年6月3日核定，原則尊重，無意見。

(六) 財政局 黃幹事宏玲

1. 拆遷安置費之提列精神，係以原合法建築物之住戶、營業行為無法繼續居住或營業，而須另覓場所，必須補貼其租金及搬遷費用，本案有部分建物屬實施者所有，請實施者檢討說明是否符合前開規定，並提請審議會審議。
2. 本案合法建物拆遷補償費及占有他人土地舊違章建築拆遷補償費皆依都市更新條例規定扣除代為拆除費用，並以扣除後金額提列拆遷補償費，表示該部分拆除費用係由所有權人自行負擔，惟占有他人土地舊違章建築戶5戶採現地安置者其拆除費用卻納入共同負擔，由全體所有權人共同負擔，似不合理，且提列總表規定無主屋、廢棄物之拆除費用方可納入拆除費用，占有他人土地舊違章建築戶尚非前開適用情形，仍請刪除。另8戶建物依實施者說明原屬愛士四村眷戶，請實施者說明是否確屬無主屋、廢棄物，並提請審議會審議。
3. 營建費用依實施者說明公務機關未來需加強載重，故地上層工程造價皆加計11%，惟臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項尚無規定其屬可加成計算之項目，且因其另行加成致營建費用增加約4,783萬餘元，有關上開加成計算項目，提請審議會審議。
4. 本案提列特殊費用補強結構制震器65,800,000元、逆打工法73,330,000元、水溝新建工程39,286,475元及區民活動中心提撥費用5,000,000元，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。
5. 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，且共同負擔比達41.64%，請實施者說明後，提請審議會審議。
6. 其餘專案小組會議所提意見已修正。

(七) 地政局 李幹事汪穎

估價報告書：

- (1)P20、P24：本案既提列SRC三級建築造價成本，有關前次幹事及專案會議建議依範本規範「建材」及「建築設計」等項目進行細項修正及說明，仍未充分反應於本案房價水準，建議依範本建議個別條件比較項目（建築設計、總價與單價關係、面積適宜性、內部公共設施狀況等均有缺漏

情形)，重新檢視本案提列成本與房價之關係，及收益法合理房價區間。

(2)P28~33：有關本案以住宅產品調整率6%推估辦公室產品一節，考量調整率掌握程度及為避免價格推估偏誤，建議依估價範本選用辦公室比較案例及收益案例據以推估。

(3)P35：有關捐贈公益設施土地成本210萬/坪一節，請依營建署99.8.18會議結論，應委託至少1家專業估價者查估，並以更新後土地素地價格（係指在未捐贈公益設施之情形下，以申請允建總樓地板面積所得之效用，估定之土地價格）為準，並依不動產估價技術規則及估價範本，採2種以上估價方法推估。

(4)本案分別規劃住宅產品及辦公室產品，估計2樓以上均價，建議於報告書分別呈現辦公室產品及住宅產品2樓以上均價，俾利審議。

（八）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。

（九）簡委員裕榮

1. 本案國稅局意見多為幹事會後才表示之意見，部分意見甚至到聽證後才有的意見，建議國稅局與國產署配合中央政府政策調整提供之意見應於幹事會審查前提出，而非聽證後才提出新的意見。
2. 建議鄰地土地之房屋執行拆除作業後，再提大會報告。
3. 工程造價雖沒有分住宅與公務機關，但1樓至9樓配合公務機關需求增加之造價建議不要提列，此部分請實施者檢討。
4. 容獎△F5-3部分，建議依都市更新處所提意見修正。

（十）張委員鈺光

1. 本案陳情人諸先生有提及合法建築物同意比例未達法定門檻部分，請實施者說明。
2. 經實施者說明陳情人意見後，相關程序尚屬合法，另請實施者後續權利變換階段將陳情人補登合法建物權利價值納入，以保障其權益。
3. 本案有申請停獎，於附錄規約第五點有提及增設空間產權獨立，請實施者說明產權獨立之意涵。另規約第五點空間產權獨立似非空間獨立，而是使用獨立，請一併檢討修正。
4. 廢巷部分，請說明執行拆除更新單元外之鄰地房屋情形。

5. 配合公務機關需求所衍生之造價，未來在權利變換階段是否會反映在售價上，倘會反映於售價，就應不是由實施者吸收，若成本可以反映在價值提升，建議維持提列。

(十一) 潘委員玉女

1. 實施者說明停獎將由實施者選配，但選配原則第十五點並無說明全部由實施者選取，請將其內容詳細載明，建議將選配原則與選配程序分開，另非選配原則之內容請刪除。
2. 有關建築物屋頂框架於簡報時說明要降至6公尺，但計畫書內容似尚未修正，後續是否配合修正？
3. 規劃設計圖說因基地規模較大但圖面比例尺過小，請將圖面清晰放大並標示比例尺，俾利後續審查。
4. 估價部分，建議依幹事意見檢討，另需明確說明辦公廳舍的估價與房價水準，並檢視房價是否有偏低情形。
5. 建議實施者積極與國產署及國稅局溝通協調未來使用之需求，俾利後續審議。

(十二) 邱委員世仁

1. 請說明基地範圍內山坡地部分處理方式為何？
2. 擋土牆不可與建築物共構，退縮安全距離需依山坡地整地原則辦理，因本案沿著山坡地旁為建築物，擋土牆設置之範圍，請補充說明。

(十三) 劉委員秀玲

1. 屋頂框架高度應配合都審決議降至6公尺，惟都更事業計畫書仍載9公尺，請實施者修正。
2. 依計畫書p5-33所載，基地內康寧路一段尾端，部分位於更新單元外，應不符合自底端逐步廢止之規定，若同意廢止，需依都更規定或建管程序辦理。

(十四) 都市更新處

1. 本案基地西側與南側依地形圖所載，尚有建築物並係使用基地內現有巷道進出，目前尚有使用進出之需求，不符合臺北市都市更新自治條例第10條廢巷之規定，建議實施者改道、留設進出口或循其他廢巷法定規定辦理，請實施者說明。
2. 另申請單位目前欲依自底端逐步廢止之規定廢巷，但更新單元南側尚有部分

位於更新單元外之現有巷，是否有延續性，請實施者說明。

3. 有關財務計畫提列之人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費。請實施者檢討。

決議：

- (一) 有關財政部國有財產署更新前土地位置多處位於更新單元臨金湖路側，未來更新後分配辦公廳舍座落於更新單元北側位置，經財政部國有財產署表示無意見後，予以同意。
- (二) 本案公有土地比例達54.90%，經實施者表示同意依財政部國有財產署及財政部臺北國稅局表示建築設計需求、停獎車位、維護管理及管理規約等意見修正後，予以同意。
- (三) 建築規劃設計部分
 1. 本案整地原則檢討、高層建築物專章內容修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
 2. 本案規劃設計是否符合都市設計審議決議修正內容，喬木覆土深度是否符合規定等修正情形，經實施者說明規劃設計內容符合都市設計審議決議後，予以同意，另請實施者修正屋頂框架為6公尺之相關圖說。
- (四) 廢巷改道部分
 1. 本案更新範圍內康寧路一段(部分)及康寧路一段370巷，是否符合本市都市更新條例第10條規定及是否影響基地西側、南側山坡地通行，請實施者補充標示相關圖說，再評估是否符合都市更新自治條例規定或循其他廢巷法定規定辦理後，再提會討論。
 2. 本案尚涉及基地內現有巷道廢巷疑義，倘後續規劃設計內容有作調整，則規劃設計內容應再提會討論。
- (五) 交通停獎部分
 1. 本案停車出入口、停車空間規劃及交通影響評估報告書修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
 2. 本案獎停車位營建管理計畫及獎停車位未來需申請設立停車場登記等內容，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意，另請依交通局意見修正計畫書誤植部分。
- (六) 消防救災部分

本案防災與逃生避難計畫是否符合內政部訂頒「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

- (七) 財務計畫部分請依財政局意見檢討修正後，再提會討論。
- (八) 選配原則請依委員意見修正，估價部分請依地政局意見修正後，再提會討論。
- (九) 人民陳情部分：本案尚有所有權人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通調整合。
- (十) 建築容積獎勵部分

1. △F4-1 (捐贈公益設施之獎勵容積)，因涉及公益設施土地取得費用，後續併同估價修正內容，再提會討論。
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)後續併同建築規劃修正內容，再提會討論。
3. △F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)請實施者分別扣除人行通行2公尺寬度，高層緩衝空間3.5公尺寬度計算獎勵額度後，再提會討論。
4. △F5-5 (更新基地規模之獎勵容積)同意給予1,931.39平方公尺(法定容積11.20%)之獎勵額度。
5. △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1,034.68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「銀級」以上。
6. △F6 (處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積)原則同意給予395.16平方公尺(法定容積2.29%)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。

- (十一) 有關實施者配合財政部臺北國稅局之需求修正圖說內容部分，經實施者說明後，予以同意，另請實施者依委員及幹事意見修正財務計畫及估價內容後，併同聽證紀錄，再提會討論。

三、「擬訂臺北市大同區橋北段三小段137地號等43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 27815696#3060)

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. 查旨揭事業計畫及權利變換計畫案範圍內涉本署經管同小段154-2地號國有持分抵稅土地，使用分區屬道路用地(公共設施用地)。按「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第12點第1項第1款規定，以領取現金補償方式辦理。依審議會版權利變換計畫書所載，該筆國有土地更新前權利價值比例為1.1605%，更新前權利價值為新台幣1,247萬6,207元，請貴府審議該筆土地估價之合理性，並請實施者予以提高該國有土地領取之權利價值。
2. 本案共同負擔比例達35.59%，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。

(二) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

本案前於104年7月2日都審核定在案。後續如涉相關都審變更設計事宜，依更新審議會決議辦理後續。

(三) 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。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏

本案裝卸貨的停車區設置於基地平面層，東側臨迪化街二段部分，目前迪化街非屬計畫道路且為北往南通行之單向道路，未來恐有廢巷疑慮，請實施者說明裝卸貨區是否有調整之空間。

(五) 地政局 洪幹事于佩

估價部分已依前次幹事意見修正，本局無意見。

(六) 鄭委員淳元

有關裝卸貨區是否有調整之空間，因迪化街二段已指定建築線，且本案設計係經都市設計審查，故予以尊重。

(七) 何委員芳子

本案屋頂層係為大喬木，建議改為小喬木，且覆土深度建議應達1.2公尺。

(八) 潘委員玉女

1. 權利變換計畫書P17-1地籍合併應修正為地籍整理。
2. 權利變換計畫書P6-3、P6-3、P6-11尺寸標示不清請修正。
3. 事業計畫P13-1選配原則原所載「A類受配人初步選配結果已於書件中標示，

建請B類受配人就其餘房屋及車位進行選配」建議修正之文字；可載明權變選配若與協議合建重複以公開抽籤方式處理。

(九) 張委員鈺光

本案權變計畫報告書 16-1 及 16-2 分配清冊結果表中，實施者僅分回 2 戶，因本案屬部分協議合建部分權利變換，其餘協議合建戶是否併入登載於實施者選配結果中。

(十) 方委員定安

1. 簡報第4頁，何謂順修？是否有特別含意？請改為依法修正。
2. △F4-2協助開闢部分，未來是否均能協助開闢完成。臨迪化街二段側之街角廣場是否均能全數開放供公眾使用及確保未來消防救災無虞，請實施者說明。

決議：

(一) 消防救災部分

本案消防救災活動空間之檢討修正，西側計畫道路之植栽是否影響消防救災，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(二) 權利變換及估價部分

1. 有關本案估價報告書相關修正事項，2F以上均價(590,500元/坪)及共同負擔(35.59%)部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案原以權利變換分配之所有權人改為協議合建，以及所有權人產權異動情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 人民陳情部分

本案尚有所有權人未同意參與更新請實施者持續溝通協調整合。

(四) 建築容積獎勵部分

1. △F4-2(協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施獎勵)，經建管處表示意見後，原則同意給予685.82平方公尺(法定容積13.56%)之獎勵額度。另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。
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)部分，業經第235次審議會原則同意給予404.74平方公尺(法定容積8%)之獎勵額度，另調整標準層

變動格局部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

3. △F5-3(供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 業經第235次審議會原則同意給予571.73平方公尺(法定容積11.3%)，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) 業經第235次審議會同意給予303.55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「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) 業經第235次審議會原則同意給予768.57平方公尺(法定容積15.19%)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. 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1,152.67平方公尺(法定容積22.78%)之獎勵額度。

(五) 聽證紀錄(本案無人發言登記)

(六) 同意本案擬訂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。

四、「擬訂臺北市中正區河堤段一小段 615 地號等 6 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 林可睿 2781-5696#3083)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃幹事宏玲(書面意見)

1. 承攬契據之印花稅中公共設施開闢成本應不包含公共設施用地捐贈本市成本(僅包含開闢費用)，請扣除。
2. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(10.5%)皆以上限提列，共同負擔比35.26%，請實施者說明後，提請審議會審議。

(二) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(三) 潘委員玉女 (書面意見)

1. 圖面尺寸標示不清(例如：權利變換計畫書第6-3、6-5、6-12頁)。
2. 地籍整理用語錯誤，請修正(例如：權利變換計畫書第17-1頁)。

(四) 張委員鈺光

本案基地西北側相鄰土地是否已建築完成？建照是否分開？請實施者說明。

決議：本案尚有所有權人表達不參與更新，請實施者加強溝通協調，俟協調有進展後，併其他討論議題再提審議會審議。