

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 275 次會議紀錄

106 年 4 月 21 日府都新字第 10630681400 號

壹、時間：民國 106 年 3 月 27 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：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、臨時報告

一、修正本市都市更新及爭議處理審議會第 264 次討論提案(四)及第 270 次會議報告案(三)「擬訂臺北市大安區懷生段二小段 16 地號等 6 筆土地都市更新權利變換計畫案」會議紀錄（承辦人：更新事業科 吳孝豐 2781-5696#3081）

第 264 次：

修正前

（六）實施者自提修正部分

有關陳情人倪○棋表示本人為信託受益人，非委託人之陳情意見，實施者依信託專簿內容將權利變換計畫書內清冊所載內容由委託人修正為「受益人」部分，考量信託契約非屬審議會審議範疇，仍請實施者妥予溝通說明，並請依謄本修正計畫書內清冊所載之內容。

修正後：

（六）實施者自提修正部分

有關陳情人倪○棋表示本人為信託受益人，非委託人之陳情意見，實施者依信託專簿內容將權利變換計畫書內清冊所載內容由委託人修正為「受益人」部分，考量信託契約非屬審議會審議範疇，仍請實施者妥予溝通說明，並請依謄本修正計畫書內清冊所載之內容。

第 270 次：

修正前：

修正前

（六）實施者自提修正部分

有關陳情人倪○棋表示本人為信託受益人，非委託人之陳情意見，同意實施者配合信託專簿內容將土計畫書內清冊所載內容由委託人修正為「受益人」。

修正後

（六）實施者自提修正部分

有關陳情人倪○祺表示本人為信託受益人，非委託人之陳情意見，實施者依信託專簿內容將權利變換計畫書內清冊所載內容由委託人修正為「受益人」部分，考量信託契約非屬審議會審議範疇，仍請實施者妥予溝通說明，並請依謄本修正計畫書內清冊所載之內容。

修正後：

修正前

(六) 實施者自提修正部分

有關陳情人倪○祺表示本人為信託受益人，非委託人之陳情意見，同意實施者配合信託專簿內容將土計畫書內清冊所載內容由委託人修正為「受益人」。

修正後

(六) 實施者自提修正部分

有關陳情人倪○祺表示本人為信託受益人，非委託人之陳情意見，實施者依信託專簿內容將權利變換計畫書內清冊所載內容由委託人修正為「受益人」部分，考量信託契約非屬審議會審議範疇，仍請實施者妥予溝通說明，並請依謄本修正計畫書內清冊所載之內容。

決議：經委員表示無意見後，同意修正。

陸、報告提案

一、「變更臺北市信義區福德段一小段 624-1 地號等 13 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 27815696#3070)

討論發言要點：

(一) 建築管理工程處 胡幹事煌堯

有關無障礙設施部分，經實施者說明後無意見。

(二) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成

都市設計審議部分業已核定。

(三) 財政局 徐幹事淑麗

本案事業計畫業於 104 年 9 月 17 日經本府核定，本次變更係配合地主需求調整建築物平面隔間、坪數及立面設計，變更後戶數由原核定 42 戶增加為 71 戶，總樓地板面積不變，因本案採協議合建，所增加之外接水、電、瓦斯管線工程費及地籍整理費等由實施者切結自行吸收，財務章節不變更，故本局無意見。

(四) 地政局 李幹事汪穎

經實施者說明後無意見。

(五) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

規劃於福德街 300 巷及 310 巷之救災活動空間內含人行道，救災活動空間範圍應與道路順平，並應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。

(六) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

1. 本案基地車道出入口鋪面，應以不同色彩或材質區分，並採防滑處理以維行人安全。
2. 請補充本案基地車道出入口及地下層警示設施(如圓凸鏡等)於平面層圖說。
3. 建請於本案基地平面層設置自行車停車空間，並於圖說標明自行車進出動線。

(七) 潘委員玉女

因本案為協議合建，故無意見。另因後續會有預審制度，有關建築規劃設計部分內容標示尺寸不全，例如 10-16-1 頁陽台、雨遮尺寸等，建議實施者於核定前，需將登記之相關尺寸標示清楚。

(八) 鄭委員淳元

本案於相關办理流程無都市設計，因時間落差導致承辦所提意見時間點沒注意，今本案如果可以修正就請補正。另有關於自行車的部分亦請說明清楚。

(九) 都市更新處

實施進度請檢討是否依現況進度順推核定公告期程。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案無障礙設施部分，經實施者說明後，予以同意。
2. 本案畸零地、露臺及特別安全梯之建築面積檢討，地下一層垃圾儲藏室免計容積樓地板面積檢討、裝飾性構架，經實施者說明後，予以同意。
3. 本案都市設計審議部分業已核定，經實施者說明後，予以同意。

(二) 交通規劃部分

本案交通規劃部分，請依幹事及委員意見補充說明。

(三) 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。

(四) 財務計畫部分

本案因建築物平面隔間、坪數及立面設計進行調整，變更後戶數由原核定 42 戶增加為 71 戶，總樓地板不變，本案為協議合建，其變更後共同負擔及綠建築保證金等財務計畫費用調整部分，經實施者說明後，予以同意。

(五) 估價部分

本案採協議合建，有關估價調整因素部分，經實施者說明後，予以同意。另標示相關尺寸部分，請依委員意見辦理。

(六) 建築容積獎勵部分維持原核定額度。

(七) 聽證紀錄無登記發言

(八) 同意本案變更都市更新事業計畫修正後通過，後續請實施者經於 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。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。

柒、討論提案

一、「擬訂臺北市士林區三玉段五小段 445 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 林雯萱 2781-5696#3067)

討論發言要點

(一) 財政部國有財產署北區分署(書面意見)

1. 本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)達 35.61%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先周遭環境造成衝擊。
2. 本案國有土地比例 5.17%，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有關管理費，並用以增益公民及公產權益。
3. 國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。
4. 本案共同負擔比例達 35.81%，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) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

1. 請檢討車道出入口南側植栽配置，無礙行車視線。
2. 請於車道出入口及地下層圖說標示反光鏡、警示燈等設施位置。
3. 為鼓勵綠色運具發展，仍建議於基地平面層酌設自行車停車空間。

(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) 財政局 徐幹事淑麗(書面意見)

1. 前次幹事意見已修正，有關拆遷安置費應檢附相關證明文件部分請更新處確認。
2. 本案依104年4月13日幹事及權變小組會議結論，共同負擔比原則不超過38%、各項管理費率不超過90%，經檢視除銷售管理費仍以上限提列(6%)外，人事行政管理費及風險管理費依9折計列(4.5%、10.13%)，共同負擔比35.81%，提請審議。

(五) 地政局 洪幹事于佩

本局無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成

有關北側地下室排風口設置，請配合修正不要朝向人行步道。

(七) 建築管理工程處 胡幹事煌堯

圍牆高度超過2公尺，請補充說明依規定檢討透空率。

(八) 潘委員玉女

1. 圖說標明不清楚、尺寸標示不完全。
2. 有關權變報告書P15-1所標示之面積與不得小於46平方公尺互相抵觸，請實施者及更新處說明。

(九) 劉委員秀玲

1. 圍牆透空率檢討，對人行不友善，請酌減△F5-1。
2. 臨路只有6公尺，開挖率達80%，請檢討。
3. 審議資料表安置戶數誤植請修正。

(十) 邱委員世仁

1. 大樓出入口設置於左側，為何不以建物中間為主要出入口，請說明。
2. 屋頂植栽喬木覆土深度不夠、消防雲梯車等候空間動線安排較不妥當，建議△F5-1給予7%。

(十一) 黃委員志弘

1. 本案無障礙空間請依無障礙相關法規檢討。
2. 本案入口處階梯與無障礙坡道請整併為斜坡設計。

(十二) 黃委員台生

1. 退縮人行步道應延伸至人行道入口處，與車道明顯區隔。
2. 無障礙停車位是否一定要設置於一樓。

(十三) 鄭委員淳元

請於一樓平面增設自行車位。

(十四) 張委員鈺光

1. 請確認消防救災空間為一處或是二處。
2. 基地位置及地形因素，請實施者再行檢討圍牆透空率。

(十五) 游委員適銘

聽證紀錄中財政局及財政部國有財產署皆表示財務計畫相關疑慮，今實施者雖簡報說明但數據與聽證版本不符，建議請財政局及財政部國有財產署進行現場確認。

(十六) 蕭委員麗敏

請實施者分別標示最小單元使用面積、產權面積及權利價值。

(十七) 詹委員勳敏

1. 請實施者分別標示最小單元使用面積、產權面積及權利價值。
2. 銷售管理費以九折計列後共負比調整數值為何，請補充說明於報告書中。

(十八) 簡委員裕榮

請再補充圍牆的友善性及透空率。

(十九) 方委員定安

1. 請檢視報告書清晰度。
2. 請檢討圍牆透空率。
3. 請檢討屋頂突出物相關植栽種植深度與合宜性。
4. 請重新檢討友善周邊環境。
5. 建議本次將△F5-1確認以利實施者下次設計提會說明，並請實施者確認或依委員相關意見調整規劃設計後下次提會再行討論。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案圍牆高於2公尺、後院深度比及垃圾儲藏室計入容積等檢討內容，經實施者說明後，予以同意。另圍牆透空率，請依委員意見修正。
2. 有關本案建築設計供行動不便者停車位設置一樓，其相關動線規劃，請依委員及幹事意見修正後，再提會討論。
3. 權變報告書有關更新單元最小建築面積所指為室內面積不得小於46平方公尺，並非權狀面積。依臺北市都市更新自治條例第11條規定，最小建築單元面積，扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後不得小於46平方公尺，請實施者分別標示最小單元使用面積、產權面積及權利價值並依委員、幹事意見修正後，再提會討論。

(二) 廢巷改道部分

本案基地內北側現有巷及中山北路 236 巷 7 弄涉廢巷事宜，同意依「臺北市都市更新自治條」第 10 條規定廢巷，免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

(三) 交通規劃部分

1. 本案供行動不便者停車位之設置情形，以及未設置自行車位部分，請依委員及幹事意見修正後，再提會討論。
2. 本案停車場出入口相關檢討及警示設施等，實施者說明已配合修正，經實施者說明後，予以同意。
3. 本案規劃汽車位84位（法定汽車停車位為53輛，增加31輛），開挖率達80.90%，維持原第236次審會議決議，予以同意。

(四) 消防救災部分

有關基地西側中山北路六段 236 巷、北側中山北路六段 236 巷 5 弄之消防車輛救災動線及活動空間，經實施者說明後，予以同意。

(五) 財務計畫部分

1. 有關合法建築物拆遷安置費，實施者與住戶協議每戶以每月 2 萬元計算，實施者已補充檢附相關證明文件。
2. 本案加計特殊工程項目等費用，實施者說明業經提列特殊因素費用審查會議完竣(共計 90,346,878 元)，予以同意。另銷售管理費(6%提列)，建請實施者依委員意見調整以費率 90% 計列。

(六) 權利變換及估價部分

有關比較標的案例及價格日期、原容積率數值、修正係數、2 樓以上住宅均價等修正情形及國有土地更新前土地權利價值之估價，經實施者說明後，原則予以同意，另涉及最小分配單元之估值請併予釐清。

(七) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F1$ (原建築容積高於法定容積之獎勵容積)，同意依 236 次審議會決議給予 29.68 平方公尺 (法定容積 0.8%) 之獎勵額度。
2. $\triangle F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意依 236 次審議會決議給予 260.27 m^2 (法定容積 7%) 之獎勵額度。
3. $\triangle F5-1$ (建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災之獎勵容積) 請依委員及幹事意見修正後，再提會討論。
4. $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予 439.16 平方公尺 (法定容積 11.81%) 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。
5. $\triangle F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計) 同意依 236 次審議會決議給予 223.09 m^2 (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「銀級」以上。

- (八) 本案建築規劃設計、財務計畫及 $\triangle F5-1$ 之獎勵額度，請依委員及幹事意見修正，後續併同聽證紀錄再提請審議會審議

二、「擬訂臺北市中正區永昌段五小段 248 地號等 47 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 2781-5696#3082)

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. 計畫書第20-1頁:本案更新單元範圍內涉本署經管同小段249地號等25筆國有土地，使用分區為第三種住宅區，土地面積合計1,092平方公尺，占都市更新單元土地總面積2,324平方公尺之比例為46.99%，本分署以98年8月10日台財產北改字第09800173531號函表示，依財政部98年8月3日修正發布「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，應參與權利變換，按應有之權利價值選配更新後之房、地。惟依財政部103年12月4日修正發布之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第7點第1項規定，應參與權利變換，按應有之權利價值選擇分配更新後之房、地，本分署並應就更新後可分回之國有非公用房地，優先依序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。又依國有非公用土地參與都市更新注意事項第13點第1項規定，依處理原則第7點第1項規定優先依序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。但處理原則民國103年12月4日修正生效前，本分署就國有非公用土地已表達參與都市更新，且都市更新事業計畫核定者，不在此限。因本案尚在都市更新審議階段，尚未核定事業計畫，爰適用現行處理原則第7點第1項規定辦理。請實施者依前述文字修正計畫書第20-1頁國有土地處理方式。
2. 計畫書第10-4頁:本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)達50%，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。
3. 本案國有土地比例46.99%，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，請考量國有土地之比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。
4. 計畫書第5-7、5-11、10-3、14-2、14-8頁:土地及地上建築物相關清冊資料為實施者應實際查明事項(包括涉與本分署訂有租賃契約之承租人資料)，不宜逕引用本分署前述102年12月12日函意見，請實施者刪除「依本分署102年12月12日台財產北改字第10200320100號函說明第三點辦理」文字，應由實施者查明派員調查。
5. 計畫書第15-6頁:本案共同負擔比例達46.65%，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) 財政局 黃幹事宏玲

1. 本案部分建物原列於其他土地改良物，本次實施者以實施建築管理前認定合法建物並據以提列拆遷安置費，請更新處協助說明合法建物之認定是否符合相關規定並得提列拆遷安置費，倘經確認符合，本局就拆遷安置費無補充意見，提請審議會審議。
2. 本案提列舊有違章建築物拆遷補償費 5,288,413 元，惟表 14-9 載明為 5,308,373，事業計畫 P14-7 又載明 5,229,784 元，請釐清修正，本案採現金補償，實施者回應後續檢附協議合約，請更新處協助檢視。
3. 本案舊有違章建築戶有 17 戶採現地安置，目前實施者計算應負擔費用中實施成本平均單價所列共同負擔、銷售管理費、風險管理費金額皆與表 15-1 不一致，請釐清修正。
4. 本案 1 樓規劃樓高 4.2 公尺，依 96 年修正後之臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價基準規定，1 樓設計如供住宅使用者，以 4.2 公尺為基準高度，故本案營建費用 1 樓之加成請刪除，另表 15-2 與表 15-3 費用總計不一致，請釐清修正。
5. 計畫道路上地上物拆遷補償費請扣除拆除費用，另事業計畫 P15-4 計畫道路上地上物拆遷補償費載明 4,057,245 元與表 8-2 不一致，請釐清修正。
6. 本案事業計畫 98.1.15 報核，採舊版提列總表，舊版稅捐並不含營業稅，本案是否准予提列營業稅，稅捐項目是否可比照新版提列總表計算，提請審議會審議。
7. 本案人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費皆以上限提列，且共同負擔比達 46.65%，提請審議會審議。

(三) 新建工程處 陳幹事家邦

本案協助開闢南側計畫道路範圍之排水系統若排水方向需往東側寧波西街方向排出時，請再確認開闢範圍東側之 279-1 地號土地是否需一併設置排水系統，另本案未來若涉及 279-1 地號土地之道路開闢圖說送審時，則應一併檢附土地使用同意書始能辦理後續審查作業。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

1. 第 5-15 頁；本頁所估衍生車旅次數與表 5-9 不同，且無提供相關參數可對照，建請釐清正確數值。
2. 第 5-16 頁：本案審查歷時較長，請採用 2 年內調查資料再予更新停車需求分析。

3. 增設公有停車位管理維護計畫(附錄四):本案停獎車位與其他車位使用相同動線進場,請補充說明停獎停車場導引牌面規劃位置(包含人行及車行部分)。

(五) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

請確認雲梯消防車自寧波西街(8M)順向進入及駛離中華路 2 段 441 巷 2 弄(6M)之救災活動空間動線,另救災動線至少應保持 4 公尺以上之淨寬,及 4.5 公尺以上之淨高。

(六) 詹委員勳敏

本案合法建屋租金補貼占權利價值比例低,卻為此而爭執,是否考量時間成本,加強溝通協調。

(七) 張委員鈺光

1. 有關陳情人李先生所有權或許是拍賣取得,依法院所發的權利移轉證明書,建物及產權屬原始取得,權利移轉證明書是否有登載錯誤問題?另陳情人之建物是否於建物管理前?倘是,未辦理登記也不能認定為非合法建築。
2. 有關協助開闢部分影響都市更新公益性,審議會將就△F5-1容積獎勵值審議。

(八) 方委員定安

1. 本案基地南側是否協助開闢,倘不協助開闢則本案公益性仍不足,請實施者釐清。另是否考量將基地南側道路納入更新範圍內。
2. 本案有關廢巷議題,請實施者加強分析。
3. 本案請實施者加強溝通協調,建議召開專案小組。

(九) 張委員明森

本案位於舊市區,可提供空照圖、水電或繳稅證明,證明房屋於 34 年 10 月 25 日前就存在,申請合法房屋證明。

(十) 蕭委員麗敏

有關權利移轉證明書,以現行狀況有增建物在權利移轉證明書上還是看得到,因此在權利移轉證明書上不必然是合法建築物,有可能是增建物,建議實施者協助陳情人,認定合法建築物。後續仍以公部門之認定做為依據。

(十一) 鄭委員淳元

本案申請停車獎勵，依規定應調查 2 年內停車供需狀況，停管處已經有 104 年的資料，請實施者修正。

(十二) 劉委員秀玲

1. 有關計畫書內廢巷圖說與廢巷說明所載巷道名稱不符，請實施者修正。
2. 有關計畫書內頁數多處誤植，請實施者修正。

(十三) 潘委員玉女

本案計畫書多處缺漏，請實施者修正。

決議：

- (一) 有關合法建築物認定，實施者應協助陳情人備妥相關資料，並請地政局、建管處、都發局協助認定，另請實施者加強溝通協調。
- (二) 本案協助開闢計畫道路係涉及更新案公益性之重要內容，請實施者依幹事、委員意見修正後，另召開專案小組審議。

三、「擬訂臺北市大安區通化段一小段 812 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 吳孝豐 27815696#3081)

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)

本案國有土地佔 77.92%，請調降風險管理費用及銷售管理費用，且國有土地不負擔信託費用。本署前於 106 年 2 月 22 日有調配過進駐機關，惟結果未有機關進駐，故本署將另行辦理調配。

(二) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

本局無意見。

(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) 財政局 徐幹事淑麗(書面意見)

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

(五) 建管處 胡幹事煌堯

依內政部解釋「供不特定人士使用」部分，其實住戶也可說是「不特定人士」，且因本案報核日係依舊的停獎辦法申請，依舊的停獎規約來載明即可。

(六) 張委員鈺光

1. 因本案有申請停獎，且上次會議有提及停獎的產權及使用部分，查事業計畫書附-10（附錄三）住戶管理規約中第七條的部分載明（略）：「本大樓汽車法定停車位為52部、增設公用停車位39部」，這部分文字非屬原來停獎所規定之用語，且依一般通案而言，申請停獎的案件，另外會設置「停獎車位管理辦法」，惟本案報告書中未看見。
2. 另本案建築設計中一樓之「一般事務所」，本案實施者將所有停獎灌到這個空間裡，若為了產權方便管理，這樣的方式並無不可，惟實施者並無設置「停獎車位管理辦法」，第二個問題在於若把所有的停獎灌到這個空間，故若能夠取得該空間的1/39產權，即能夠取得停獎所設立的车位產權及使用權，原本停獎的目的在於能夠讓周邊不特定人員能夠停車，但從報告書附-11的文字「未來使用基地停車場之人員主要為本集合住宅大樓之住戶或持有增設公用停車位之附近住戶等不特定持有人使用」，由此看來，這樣就不叫特定人，而只能說是特定的多數人，就跟當初給予停獎的目的有相違背。另外，停獎車位實施者不讓原住戶選，反當成獨立產權賣，而販售的對象又限定於取得產權的特定人。就上述而言，這樣的管理方式對於住戶較無法提供一個安全的居住環境，也與原本給予停獎的目的有相違背，請實施者針對此管理辦法規定載明清楚。
3. 現在停獎的部分先登記在實施者，但將來可能會賣給不特定人士，故應考慮到產權、停獎目的，及住戶居住安全。

(七) 鄭委員淳元

有關停獎部份交通局只有兩點要求，「第一，停獎須開放公共使用」，關於此點，實施者已於報告書中敘明停獎供不特定人士使用，其中不特定人士包含住戶及周邊地區的民眾，已敘明供公共使用，且也敘明臨停或月租都可以；第二，該停獎車位收費不得高於鄰近公有停車場，實施者也已把此點要求寫於計畫書之中。以上交通局兩點要求，實施者皆已符合。

(八) 劉委員秀玲

有關立面設計部份，修正後產生 9 公尺高的框架(建築立面頂樓設計)，實施者是否能縮減此框架高度。

(九) 邱委員世仁

屋突部份除了必要之電梯間一定會凸出外，該框架並無實質作用，建議是否拿掉？該框架設計從周邊環境協調性考慮是否要如此設計？

(十) 都市更新處

1. 實施進度請依現況進度順推核定公告期程。
2. 請保持計畫書圖清晰可辨，並加強計畫書相關圖面尺寸清楚標示。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案開挖率及停獎車位修正情形，經實施者說明後，予以同意。
2. 本案協助開闢計畫道路提列開闢費用及南側計畫道路寬度及相關法令檢討情形，經實施者說明後，予以同意。
3. 本案國有土地以權利變換方式參與分配更新後之辦公廳舍，經實施者說明，並經北區分署表示將另行辦理調配後，予以同意。

(二) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F3$ (更新時程之獎勵容積) 維持原決議額度給予218.3平方公尺 (法定容積7%) 之獎勵額度。
2. $\triangle F5-1$ (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) 維持原決議額度同意給予249.48平方公尺 (法定容積8%) 之獎勵額度，考量與周遭環境協調性，請實施者將屋突框架部份下修至4公尺以下。
3. $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予498.89平方公尺 (法定容積16%) 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. 增設室內公用停車空間之獎勵額度，維持原決議額度給予585平方公尺 (法定容積18.76%) 之獎勵額度為上限；另請實施者於事業計畫中載明未來使用及營運管理方式，並於住戶規約中載明。

(三) 本案聽證紀錄前於第216次審議會討論確認，惟其中涉及財務計畫部分，請依本次審議會決議辦理。

(四) 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。

四、「臺北市中山區中山段二小段 202 地號等 12 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 林鴻鈞 2781-5696#3072)

本案會議開始前，詹委員勳敏依審議會設置要點自行迴避。

討論發言要點：

(一) 新建工程處 陳幹事家邦

1. 本案更新單元西側臨民權西路10巷、北側臨民權西路及東側臨中山北路二段之既有排水溝溝蓋版請實施者以場鑄溝蓋版型式將溝蓋版一併更新並將標線復舊，另若更新單元西側臨6M計畫道路路段排水溝有缺漏或未貼齊建築線時，建請於土地產權無虞情況下協助將排水溝貼齊建築線重設，並請將排水溝重設相關圖說提送本局水利處審查通過後再行施作。
2. 本案更新單元西側臨民權西路10巷路段之AC路面因現況有不平整現象，建請實施者以銑刨加鋪5公分AC方式更新路面，俾利改善當地環境。
3. 本案更新單元北側臨民權西路及東側臨中山北路二段之基地(建築線)以外至既有排水溝間之公有人行道區域，若實施者考量與基地範圍內人行道之整體美觀及一致性，擬更新基地外公有人行道為高壓磚以外之材質時，應檢附相關圖說以書面向新工處提出人行道認養申請，並俟新工處審核同意後始能施作。

(二) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

1. 事業計畫

- (1) 基地裝卸貨停車格與緩衝空間共同使用同一進出口部分，請檢討該進出口周邊植栽配置，避免妨礙行車視線。
- (2) 本案基地建議平面層增設自行車位，以鼓勵綠色運具發展。

2. 交評報告

前次意見業經回復及修正，無意見。

(三) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

1. 民權西路上之救災活動空間規劃於慢車道上(道路中央有分隔島)，請於圖面補充標示實際道路淨寬及淨高。
2. 另民權西路10巷之救災活動空間含人行道，其範圍內應與道路順平，並應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。
3. 依內政部(營建署)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，請補充標示各處緊急進口、替代窗戶或開口位置，並確認前述開口與救災活動空間水平距離於11公尺範圍內。

(四) 建築管理工程處 胡幹事煌堯

1. 有關高層緩衝空間可否與車道重疊，依民國100年解釋函令解釋高層緩衝空間為專有，不得與停車空間車道重疊，請實施者修正。
2. 有關報告書P.10-7計畫道路高度比檢討有誤，請修正。
3. 高層建築專章部分，燃氣設備未區劃，請實施者補充檢討。
4. 高層建築專章部分，有關防災中心路徑檢討，因車道似有高差，P.10-61檢討內容是否正確，請釐清。另地下一層車道旁空間請補充名稱。
5. 高層建築專章部分，地面層樓梯及地下層樓梯上下關係是否連通，請標示清楚。
6. 本案一樓騎樓種植植栽是否符合騎樓淨寬應達2.5公尺之規定。
7. 有關商業區作住宅使用，請依建管自治條例第14條補充檢討。
8. 實施者已說明廢巷位置屬更新單元範圍內，無意見。

(五) 財政局 黃幹事宏玲

1. 依提列總表規定，拆遷安置費以雙方協議合約內容為準，但需檢具相關證明文件，本案提列拆遷安置費66,600,000元，事業計畫載明以雙方協議辦理，惟實施者回應屬雙方私約，不宜公開，與提列總表不一致，惟本案屬協議合建案件，是否免附相關文件，提請審議會審議。
2. 其餘168專案會議所提意見已修正。

(六) 地政局 鄭幹事益昌

無意見。

(七) 張委員明森

有關高層緩衝空間與車道重疊部分，建議將地面層裝卸車位設置於地下層。

(八) 邱委員世仁

1. 本案屋頂設置4棵喬木，覆土深度為1.5M，未說明與17層樓結構剖面關係，請補充說明。
2. 有關交通局意見將裝卸車位移到地下一層，請實施者重行檢討地下坡道高度是否符合規定並補充說明。

(九) 蕭委員麗敏

本案為協議合建，惟本次變更設計如有涉及地主分配事宜，需與分配地主說明。

(十) 劉委員秀玲

本案公益部分僅留設人行步道，無額外提供公益設施，而人行步道已另外給予人行步道容積獎勵，建議△F5-1 容積獎勵酌減 2%，給予 4%。

(十一) 張委員鈺光

本案自行車位擬設置數量為何，請說明？

(十二) 簡委員裕榮

有關本案裝卸車位移至地下層，原地面層裝卸車位位置配合交通局意見規劃為自行車位。

決議：

(一) 建築設計部分

1. 本案高層緩衝空間出入動線與裝卸車位通道重疊是否符合建築技術規則規定及地下一層所設置之防災中心逃生動線檢討內容及特別安全梯出入口設置內容，經實施者說明後，予以同意。
2. 本案申請基地內 2 處現有巷廢止，同意依本市都市更新條例第 10 條規定辦理廢巷，免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

(二) 財務計畫部分

本案採協議合建，相關費用(包括：人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%))以上限提列，共同負擔比 24.35%，經實施者說明後，予以同意。

(三) 交通規劃部分

本案設置裝卸停車格於地面層之合理性及交評報告書修正情形，請依相關委員、幹事意見修正將裝卸車位移至 B1，原地面層裝卸車位依實施者承諾規劃為至少 20 輛自行車位。

(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) 估價部分

本案住宅單元二樓以上均價評估結果為 96.77 萬元/坪合理性，經實施者說明後，予以同意。

(六) 自提修正部分

有關自提修正涉廣告招牌與 2F 以上空調室外機、屋頂水箱等併同建築物立面整體規劃檢討一事，經實施者說明後，予以確認。

(七) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予 722.63 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) 同意酌減 2%，給予 412.93 平方公尺 (法定容積 4%) 之獎勵額度，並同意實施者所提採各樓層平面減少方式檢討修正。
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 439.93 平方公尺 (法定容積 4.26%) 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. $\Delta F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予 619.40 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「銀級」以上。

(八) 聽證紀錄：本案無人登記發言。

(九) 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。

捌、散會