

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 280 次會議紀錄

106 年 6 月 19 日府都新字第 10631014400 號

壹、時間：民國 106 年 5 月 15 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：方委員定安^代

紀錄彙整：郭學穎

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、主任委員及副主任委員因故無法出席，由委員互推主持人為方委員定安代理

陸、報告提案

一、「變更臺北市信義區逸仙段二小段107-2地號等9筆土地都市更新權利變換計畫案(釐正圖冊)」都市更新審議案（承辦人：事業科 蘇雅婷 2781-5696#3076）

討論發言要點：

（一）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

本案係為權利變換計畫，未涉及本局權管，無意見。

（二）財政局 徐幹事淑麗

本次會議報告事項係請實施者說明釐正圖冊情形尚無涉本局協審事項，本局無意見。

（三）潘委員玉女

1. 請實施者說明各所有權人應分配價值變動情形，是否和面積調動有關。
2. 本案面積之差異引起權利價值之變動，是否為陽台面積及裝飾柱等計算誤植所致，請實施者釐清並說明。
3. 請都市更新處確認本案是否為單純釐正圖冊，是否改成變更權利變換計畫？
4. 本案後續需辦理地籍整理程序，辦理囑託登記時需注意更新單元旁有一塊未納入更新範圍之建築基地，因為土地合併和地籍整理是不同的議題。

決議：

（一）依地政局106年4月10日研商「都市更新權利變換實施辦法第23條」地籍測量執行疑義會議紀錄結論一：「按內政部97年8月都市更新權利變換實施辦法修正意旨，都市更新權利變換實施辦法第23條第2項之『地籍測量』屬必要程序」，爰本案後續地籍測量及建物測量辦理情形，經實施者說明後，予以同意。

- (二) 本次實施者自提修正有關更新後土地權利範圍、各所有權人應分配權利價值及差額價金等釐正情形，有無影響所有權人權益，經實施者說明後，予以同意，並請依委員意見修正本案案名為變更(第二次)都市更新權利變換計畫案(含釐正圖冊)。
- (三) 同意本案變更(第二次)都市更新權利變換計畫案(含釐正圖冊)修正後通過，後續請實施者於3個月內應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。

柒、臨時報告

修正本市都市更新及爭議處理審議會第 274 次會議討論提案(二) 「擬訂臺北市北投區立農段二小段 343-3 地號等 9 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 楊祖恩 2781-5696#3062)

修正前：

決議

(五)建築容積獎勵部分

1. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予340.58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) 請依估價修正調整結果重新計算，再提會報告。
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401.39平方公尺(法定容積8.25%)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291.92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。

修正後：

決議

(五)建築容積獎勵部分

1. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予340.58平方公尺(法定容積7%)之獎

勵額度。

2. △F4-2 (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 請依估價修正調整結果重新計算，再提會報告。
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)，同意給予486.54m²(法定容積10%)之獎勵額度。
4. △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401.39平方公尺(法定容積8.25%)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. △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291.92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。

決議：經大會確認後同意修正。

捌、討論提案

一、「擬訂臺北市士林區蘭雅段二小段 397 地號 1 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 李惠閔 2781-5696#3066)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，遲委員維新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) 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) 交通局 洪幹事瑜敏
前次意見均已修正，本局無意見。
- (四) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成
無意見。
- (五) 財政局 徐幹事淑麗

1. 合法建築物拆遷安置費用係為雙方協議，經檢視所附「一樓店面地下室合建契約」內容載明「以甲方現有房屋(不含地下室)所有權狀之總坪數計算…」，故請實施者釐清地下層究竟得否提列拆遷安置費。
2. 表10-4更新後面積計算表中法定工程造價(110,887,732元)與頁15-4提列建築設計費、公寓大廈管理基金、建築相關規費之法定工程造價(110,955,756元)不符，請釐清後併同相關項目修正。
3. 都市更新規劃費用依合約提列6,247,500元高於提列標準計算金額4,993,000元(扣除事業概要階段100萬元)，提請審議。
4. 本案為協議合建依規定未提列風險管理費，人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(5.5%) (共同負擔比28.62%)，提請審議。

(六) 簡委員裕榮

1. 本案實施方式為協議合建，因此有關陳情人所陳估價內容等疑義非屬審議會之審議範疇，惟陳情人數眾多，建議召開專案小組釐清。
2. 有關本案容積獎勵額度及建築規劃相關內容亦建議提請專案小組討論，因目前申請之容積獎勵額度恐將對周邊環境有所影響，建議一併納入專案小組討論，後續再提審議會審議。

(七) 蕭委員麗敏

有關地主之陳情意見，實施者已初步於聽證上答覆，說法提到估價內容在事業計畫階段不討論，亦回應以上內容於都市更新審議會均不會介入審查、討論等，此類文字恐將造成誤解，建議適當修正為「本案係為協議合建，更新前後權利變換估價非屬事業計畫之審議權責」，以釐清並非審議會不予審查。另本案目前爭議仍屬私約範疇，有關私約內容亦非審議會可裁示事項，建請實施者妥為溝通協調。

決議：請實施者依委員、幹事意見修正後，先行召開專案小組會議後，再提會討論。

二、「擬訂臺北市中正區南海段一小段 529-1 地號等 21 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 高郁婷 2781-5696#3087)

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. 本案更新單元範圍內涉本署經管同小段537、588地號等2筆國有土地及經濟部貿易調查委員會原經管同小段535、536地號等2筆國有土地及152建號建物，前述國有土地面積(不含公共設施用地)合計330平方公尺，占更新單元

總面積1,269平方公尺之比例為26%，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。又本署於106年2月22日召開研商本署參與臺北市及新北市都市更新案預計分回辦公廳舍調配進駐機關事宜會議，據該會議結論，同意分回房地作為行政院經貿談判辦公室辦公廳舍使用，爰前以106年3月20日台財產北改字第10650002060號函，請該單位依都市更新事業範圍內國有土地處理原則第7點之1規定辦理。並以副本請臺北市都市更新處於日後相關會議一併通知進駐機關出席，惟查本次會議未通知進駐機關，故請實施者後續配合進駐機關建築規劃需求(含樓地板載重等)辦理。

2. 經查原貿調會經管同小段535、536地號2筆國有土地及152建號國有建物之謄本所載，所有權人為本署，請實施者修正相關計畫書章節內容。
3. 權利變換計畫書第11-1、16-1頁：貿調會更新前權利價值不一致，請實施者查明釐正。
4. 依實施者提供之估價報告書，僅中信進行寬深度調整，另景瀚等2家則於地形一項一併調整，本署經管臺北市中正區南海段一小段535、536、537地號地形調整率為多邊形(0%)+寬深度調整率(-2%)，共計修正-2%；588地號修正為三角形(-2%)，寬深度(-4%)，共計-6%，中信修正為三家中最高；而景瀚於588地號臨路條件修正幅度較小，且由於景瀚考量商效及景觀效益，前側(愛國東路)較後側(愛國東路74巷)土地基本拉開(-3%+-4%)即7%之差距。經地形、寬深度、臨路、商效及景觀效益調整後，以景瀚評估本署更新前權利價值比例最高，中信最低，爰請實施者再檢視更新前各宗國有土地之估價調整項目，合理調高本署更新前土地價格及本署更新前權值與權值比例，以維國產及全民利益。
5. 事業計畫書第15-11頁：本案共同負擔比例達22.35%，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。
6. 事業計畫書第10-3頁：本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)達54.63%，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。
7. 本案國有土地比例30.73%，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，以維護全民及公產權益。

(二) 建築管理工程處 胡幹事煌堯

1. 本案建物院落、高度及分戶牆實施者已修正，無障礙部分請補充檢討無障礙廁所，雨遮部分請依內政部相關規定配合檢討修正。
2. 依技術規則一樓為1.2公尺、二樓為3.6公尺，五樓部分住宅部分一般事務所，一般事務所樓層高度由審議決定其樓高是否有必要性，又住宅高度規定為3.6公尺，請實施者說明如何解決樓層差？
3. 剖面有錯層設計，請補充檢討，如有需要應送結構外審。

(三) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成

1. 本案前於105年12月9日都審核定在案。後續如涉都市設計變更設計事宜，以都市更新審議決議辦理後續。
2. 本案都審核定函列管如下
 - (1) 依本區都市計畫規定建築高度不得超過 53 公尺。
 - (2) 商業空間高度 3.45 公尺及 4.5 公尺不得違規使用，任意增加夾層係屬違建，應無條件接受拆除。

(四) 都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧(書面意見)

有關本案國產署選配後倘欲作辦公廳舍使用，應以本市土地使用分區管制自治條例規定「第 13 組:公務機關」予以檢討，另依核准條件，尚有前院、側院、後院等應比照行政區留設等規定(本局 105 年 9 月 21 日北市都規字第 10538270200 號函覆財政部國有財產署北區分署)，與現行規劃設計是否有違仍請予以檢討。併請修正第綜-5 頁回應說明。

(五) 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。

(六) 工務局新建工程處 陳幹事家邦

1. 依事業計畫書 P2-4 所附地形圖更新單元南側毗鄰之 6M 計畫道路，除本案擬協助開闢之 583、584、587 地號外似尚有地上物或構造物位於相鄰之 580 及 599 地號等 2 筆土地範圍，故建請將該 2 筆土地毗鄰更新單元部分一併納入協助開闢範圍並設置排水溝及 AC 路面，另因該 2 筆土地係屬國有財產署經管之國有地，本處將配合辦理撥用作業，惟若屬有償撥用時則須由實施者負擔撥用經費。
2. 另本案更新單元東側及南側毗鄰之 6M 計畫道路業經實施者表示公共排水溝

將貼齊建築線施作，爰有關更新單元內之退縮地舖面仍請由實施者自行辦理維護作業。

(七) 交通局 洪幹事瑜敏

1. 本案幹事會結論(略以)請實施者洽財政部國有財產署確認是否有需要洽公民眾之臨停車位，爰請實施者補充說明洽談情況，倘有臨停需求應採內部化滿足。
2. 本案垃圾車臨時停車空間設置於地下 1 層，請確認所設淨高(2.1 公尺)可否滿足垃圾車車輛進出。
3. 請於平面層設置出車警示燈並於圖面標示設置位置，警示設施除應避免與人行空間之衝突外，亦請考量裝卸貨車位與地下層汽機車停車動線之衝突；另裝卸車位及地下層停車動線均應與人行道採用不同顏色或材質之鋪面，以利辨識及確保人車安全。(第 10-11 頁)
4. 愛國西路 74 巷近寧波東街 9 巷側現況未依計畫道路寬度完成開闢，且現有路寬供一般車輛行駛實有困難，另本案已述明將併同開闢基地東側計畫道路供車輛進出，爰請逕予修正附圖內之聯外動線。(第 11-10 頁)
5. 基地設有住宅單元，建議於平面層酌設自行車停車空間。
6. 案洽本府都市發展局確認，本次取消機械停車空間、調整裝卸貨停車空間至平面層及調整停車席位數為汽車 49 席、機車 51 席、裝卸貨 1 席(原汽車 51 席、機車 54 席、裝卸貨 1 席)等部分，均已經本府都市設計審議委員會核定；爰本局無意見。

(八) 都市更新處

請實施者說明是否與國產署後續進駐單位確認使用需求或內裝修需求。

(九) 財政局 黃幹事宏玲

1. 本案審議會版事業計畫及權利變換計畫有多項誤植，實施者以勘誤對照表修正，請實施者確實修正。
2. 本案人事行政管理費及銷售管理費目前以上限提列，風險管理費已依幹事會意見修正，另共同負擔比 22.35%，提請審議會審議。
3. 其餘幹事會所提意見已修正。

(十) 地政局 鄭幹事益昌

中信不動產估價報告書部分

1. 前次意見「勘察日期早於價格日期是否妥適？宜請就勘估標的及比較標的其間之差異再作確認」，回應意見為「檢討改善」，如何檢討改善，請於報告書補充敘明。
2. 比較標的地籍坵塊位置圖仍未補充，請修正。
3. 計算道路用地容積獎勵面積仍與事業計畫略有不符，請修正。
4. 更新前後增值效益，店面增值 166%，遠高於住宅增值 132%，與一般市場情況不符，仍請就其合理性檢視調整。

(十一) 何委員芳子

本案屋頂層種植檫木、烏石木等 11 株大喬木，實施者雖回應目前覆土深度為 1.2 公尺，惟應大於 1.5 公尺，若覆土深度無法達 1.5 公尺，建議改成小喬木或灌木並配合檢討綠化量。

(十二) 簡委員伯殷

1. 地上 1、2 樓做商業用途，應考量照明設計及空調主機規劃位置。
2. 地上 5 樓設計部分住宅及部分事務所，請說明樓層高差原因；另一般事務所樓層高度達 4.45 公尺，建管方面是否有疑慮，請說明。
3. 本案 1、2 樓挑高，大廳挑高達 7.8 公尺，請說明原因。
4. 9FC、D 戶及 10F、B 戶上部有糞管問題，請實施者說明如何處理，地主是否知悉。
5. 本案資本額為 2,900 萬，請補充續建承諾之機制。
6. 本案捐贈道路於車道出入口附近，現況未捐贈部分是否已通行？
7. 公有土地分回之辦公廳舍入口是否太小，但國產署沒有意見，也僅能尊重國產署的意願。
8. 有關本案排水溝問題，因基地鄰 6M 計畫道路，且已退縮 2M 人行步道，倘將水溝設計於 8M 位置似與現有排水溝銜接不協調，建議排水溝位置維持原先 6M 位置。

(十三) 潘委員玉女

1. 本案選配原則是否有不願不能？建議依案情內容書寫。
2. 圖面尺寸標示不清，請修正。(P6-5)
3. 左側電梯由 3 至 5 樓專用，產權為財政部國有財產署專有，故未來共專圖說

應標示清楚且一致。(P13-1)

(十四) 蕭委員麗敏

1. 估價報告書 P.161 店面租金案例，個別因素調整率 117%，建議估價師再行檢討或於報告書內敘明。
2. 有關地面層部分，目前臺北市新大樓店面案例不易尋找，在租金上找的案例與本案差異較大，例如 P157 比較標的二，以仁愛路四段待租的店面案例試算，可能導致更新後評估結果相較樂觀，建議換屋齡較高的店面案例，會比較接近勘估標的，這樣在價格反映上較合理。
3. 剛提及之估價意見，若涉及另外兩家估價內容請一併調整。

(十五) 遲委員維新

1. 更新前後皆為婚紗街，原本店面行情已有一定價格水準，更新後應不可能高於中古屋及新成屋之漲價幅度，增值幅度看起來不合理，請補充說明。
2. 針對估價師回應說明部分無意見，至於更換案例後須可計算出回應說明之店面單價，為技術層面之問題。

(十六) 張委員鈺光

1. 請實施者說明為何本案未設計管委會空間及社區使用公共空間？
2. 請於住戶管理規約中載明開放空間供公眾使用。
3. 進駐單位為經貿談判辦公室是否有對外提供民眾服務之需求？

(十七) 邱委員世仁

1. 基地南側開放空間是否開放供周邊民眾使用？若開放供公眾使用，實施者是否考量設置街道家具等設施。
2. 考量本案基地南側開放空間未來將開放供公眾使用且將協助開闢計畫道路，故建議給予△F5-1 容積獎勵 10%。

(十八) 黃委員志弘

1. 地上 5 樓逃生動線距離是否符合建築法令之規定，請再檢討說明。
2. 地上 5 樓目前規劃二種使用組別且樓層高度不同，是否有此必要？對於量體較大之辦公室樓層高度設計為 3.6 公尺應該夠用，且兩種高度不同之規劃造成許多額外結構之補強、性質及費用增加，提高共同負擔費用，對於地主似無益，若非國產署要求高度須到 4.45 公尺，是否可將辦公室高度調整為 3.6

公尺。

3. 地上 1 樓僅規劃小型獨立電梯及樓梯供辦公室進出使用，對於辦公室之使用機關似較不妥適，若國產署對於此部分無意見，仍請實施者補充說明。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本區域之產業型態為婚紗街，惟本案國有土地占 30.73%，財政部國有財產署選配後欲作辦公廳舍使用，請實施者洽進駐單位確認使用需求及規劃設計內容。
2. 有關建築設計涉及建物院落、高度及分戶牆之檢討內容，經實施者說明後，予以同意。無障礙及其餘內容部分請依建管處意見修正。
3. 本案位於「中正紀念堂周圍特定專用區」範圍，都市設計審議修正情形，經實施者說明後，予以同意。

(二) 交通規劃部分

本案未設置自行車位部分，經實施者說明後，予以同意，其餘相關內容依交通局意見修正及補充說明。

(三) 財務計畫部分

本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，共同負擔比 22.35%，經實施者說明後，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(二樓以上均價為 104.54 萬元/坪)，請依委員及幹事意見修正後，再提會報告，另請依委員意見補充說明續建承諾相關內容。

(五) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予 224.18 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 367.84 平方公尺 (法定容積 11.49%) 之獎勵額度，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，另有關 580 及 599 地號請實施者依新工處意見一併協助辦理開闢作業。

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) 同意給予 320.25 平方公尺 (法定容積 10%) 之獎勵額度。
4. △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 276.06 平方公尺 (法定容積 8.62%) 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. △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 192.15 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 368.95 平方公尺 (法定容積 11.52%) 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。

(六) 有關本案權利變換估價內容及進駐機關需求等議題及聽證紀錄，考量本案為 168 專案及僅有公有機關參與權利變換計畫，請實施者依委員及幹事意見修正後，再申請提會報告。

三、「擬訂臺北市大安區通化段一小段113地號等19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 2781-5696#3081)

討論發言要點：

(一) 都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧 (書面意見)

1. 依全市商業區都市更新案件商業使用規劃原則，商特區原屬住宅之面積仍應納入比例之檢討，故請修正第綜-2 頁回應說明，另請實施者補充說明周邊土地商業使用情形後提請委員會討論。
2. 第綜-3 頁第 4 點回應意見，有關回應意見所載「第三種住宅區」應屬誤植，請修正為「第三種商業區」。

(二) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

計畫書內 P12-4 及 12-5 頁所抄錄之「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。

(三) 新建工程處 陳幹事家邦

本案有關捐贈計畫道路用地之 128 及 134 地號範圍，依現況排水系統似不完整，爰請再洽本局水利處確認是否有設置公共排水溝之需要，若有時則請實施者協助貼齊建築線設置排水溝，並請將相關圖說提送本局水利處審查同意後再行施作。

(四) 建築管理工程處 莊幹事家維

1. 屋頂突出物(含框架)之水平投影面積未檢討是否小於建築面積的 30%。
2. 本案申請綜合設計放寬獎勵，無經都市設計審議本處無意見，但需經建管處核定開放容積獎勵面積。
3. 本案為超高層建築，建築檢討需就耐風設計規範，如風洞實驗，以瞭解對都市微氣候的影響。
4. 請補充檢討 A 棟 3 至 31 樓天井之鄰房間格。
5. 建議實施者將環境影響評估審查結果，及是否有附帶決議等內容納入計畫書附錄，以供後續審議參考。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成

1. 本案無辦理都市設計審議相關程序。
2. 本案建築高度已超過 109.8 公尺，樓高相對周鄰較突兀，造型框架為 8.8 公尺，造成建築物量體膨脹，請再調降造型框架。

(六) 交通局 洪幹事瑜敏

事業計畫書審查意見：圖 10-21(P10-31)地下 1 層汽車及自行車佈設與交評報告書圖 4.3-1(P4-8)不符，另地下層圖說解析度不佳，請全面檢視修正。

(七) 財政局 徐幹事淑麗

1. 其他土地改良物之拆遷補償費用重建價格，經檢視有仍多戶未依規定計算。
2. 依本次補附環境影響評估費用報價單金額為 3,420,000 元與表 15-1 提列 5,620,000 元不符，請釐清後修正。
3. 開放空間基金之提列內文「本案公寓大廈管理基金提列…」誤植及補充說明每平方公尺單價 5,928 元計算依據及計算式均仍未修正。
4. 貸款利息計算結果有誤(202,968,733 應為 203,062,309)，請釐清後修正。
5. 拆遷補償費(含其他土地改良物)之提列未依都市更新條例第 36 條規定以扣除實施者代為拆除費用後應領之拆遷補償金額提列涉及法令問題請更新處

協助說明釐清。

6. 提列非建築要項規定得提列之結構設計簽證費 12,491,880 元，涉及法令問題請更新處協助說明釐清。
7. 提列未登記建物信義路四段 400 號地下室攤位 150 戶每戶 50 萬元至 70 萬元拆遷補償費共計 85,000,000 元，得否提列及提列標準是否合於規定請更新處協助釐清。
8. 都市更新規劃費用以實際合約認列金額 13,200,000 元高於標準計算金額 12,537,600 元，提請審議。
9. 拆遷安置費提列 48 個月及貸款年期以 42 個月計算均超過審議案例 36 個月，提請審議。
10. 本案提列 3 項特殊工程項目費用(181,549,998 元)：地工地改 44,805,285 元、耐震制震 126,117,033 元及溝渠改道 10,627,680 元，請實施者說明依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理情形後提請審議。
11. 人事行政管理費(5%)、及銷售管理費(6%、4.5%、3%)及風險管理費(14%)均以上限提列(共負比 30.64%)，提請審議。

(八) 地政局 洪幹事于佩

1. P85 住宅比準單元價格推定，比較標的 1 至 3 分別為 12 樓~15 樓建物，以 SRC 造價為例，15 樓與 31 樓造價差異達單坪 58,512 元，且本案尚提列高達 181,549,998 元的特殊造價，換算每坪造價再增加近 10,300 元，然本次報告書就各比較標的建材、建築設計一項調整率僅酌增 1%，以 2 樓以上住宅單元決定價格 121 萬元換算，在房價上約只反應了 24,200~48,400 元/坪，與前述每坪達近 70,000 元的造價差異，落差仍大，而未合理反應，請再檢視調整。
2. 另 P96 本案修正後之合理收益價格僅 1,090,000 元/坪，與緊鄰之信義謙華建案近年交易單價(不含車位)約 139 至 147 萬元/坪的行情相對照，顯有落差，且與推定比較價格差距超過 18%，請依不動產估價技術規則第 15 條規定重新檢討調整。

(九) 張委員鈺光

本案係由華璞建設股份有限公司為華固建設股份有限公司及璞真建設股份有限公司共同出資，後續是否有信託、擔保或續建等機制，惟華璞建設股份有限公司 103 年 7 月 17 日核准設立，公司實收資本額低於本案共同負擔費

用，請實施者說明。

(十) 簡委員伯殷

1. 本案信義路四段 400 號地下室現況窳陋、髒亂、低收入戶等情形，需要靠本案都市更新重建來協助解決。
2. 本案特殊費用外審核准之費用高於公展時所提之費用，是否有程序問題，再請釐清。
3. 本案陳情之不同意地主，似為更新後分配比例與選配單元位置之問題，因本案信義路四段 400 號地下室實如報載貧民窟般的情形亟待解決，故本案確實有都市更新重建之必要，以改善現況及提升本市都市景觀。

(十一) 遲委員維新

1. 同意本案組專案小組，惟本案僅為事業計畫，尚未進入權利變換計畫，今日陳情意見部分較關心未來可分配之面積，故建議實施者先行初步估算可分配面積以供參考，並評估建築設計是否配合去修正。
2. 估價報告說明店面修正率深度過大之文字部分，建議修正為退縮 23 公尺之因素。

(十二) 蕭委員麗敏

提醒實施者前述委員建議，於專案小組時應先模擬可分配面積部分，應表示僅為事業計畫初步估算的參考，實際應以經臺北市政府核定權利變換計畫之分配結果為準，以避免地主誤解。

(十三) 陳執行秘書信良

本案因尚有不同意戶所有權人陳情，而本案成功與否關鍵在於實施者與地主的整合協調，故建議就計畫內容與陳情意見召開專案小組會議。

(十四) 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。

決議：本案請就信義路四段 400 號地下室拆遷補償、特殊費用外審後之結構及工程費用合理性及人民陳情意見召開專案小組會議後，再提會討論。

四、「擬訂臺北市信義區吳興段三小段 196 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫案」

所有權人申請撤銷同意書案(承辦人：事業科 柯鑑庭 2781-5696#3070)

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)

本案涉及所有權人申請撤銷同意書乙節，係屬都市更新主管機關權責，本分署原則尊重貴府審議結果。

(二) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

有關所有權人撤銷同意書部分，本局無意見，另日後所有權人部分撤銷後，本案都市更新案若涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，仍需依內政部(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」規定辦理。

(三) 財政局 徐幹事淑麗

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

(四) 簡委員伯殷

本案倘撤銷同意書，是否重新開始，故原本申請四五樓老舊公寓專案相關內容將失效。

(五) 張委員鈺光

本案撤銷同意書係依據「臺北市政府處理都市更新案撤銷同意作業程序」第8點規定，同意書經雙方合意撤銷同意，致同意比例之核算未達本條例第22條規定時，本府得通知實施者限期補正，屆時未補正或補正仍未符合規定者，駁回其都市更新事業計畫案之申請。

決議：經實施者表示同意與部分所有權人合意撤銷同意書，本案同意林○桃、高○珠、孫○玲、龔○男、林○達及高○○美等六位所有權人撤銷同意書，致本案未達都市更新條例第22條規定之同意門檻，後續請實施者依「臺北市政府處理都市更新案撤銷同意作業程序」第8點及「臺北市政府受理都市更新審查作業要點」第7點規定，請實施者於文到三十日內予以補正，補正以一次為限，屆期未補正或補正仍未符規定者，駁回其都市更新事業計畫案之申請。