

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 283 次會議紀錄

106 年 7 月 10 日府都新字第 10631286200 號

壹、時間：民國 106 年 6 月 5 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、臨時報告

一、修正本市都市更新及爭議處理審議會第 267 次會議討論提案(三)「變更臺北市南港區南港段一小段 531 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案會議決議(承辦人：事業科 顏邦睿 27815696#3063)

修正前：

決議

(六)建築容積獎勵部分

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）同意維持原核定額度給予 294.75 平方公尺（法定容積 10%）之獎勵額度。

修正後：

(六)建築容積獎勵部分

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）同意維持原核定額度給予 249.75 平方公尺（法定容積 10%）之獎勵額度。

決議：經大會表示無意見後，同意修正。

陸、討論提案

一、「變更臺北市中正區福和段一小段 363-2 地號等 7 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 毛胤儒 2781-5696#3086)

討論發言要點：

(一) 交通局 洪幹事瑜敏

本案事業計畫書第 10-76 頁，考量車輛進出停車場安全，仍建議調整出入口西側植栽位置；另倘因故無法變更，建議調整停車場警示燈及蜂音器位置，以加強可辨識性，確保行人安全。

(二) 新工處 陳幹事家邦

本案事業計畫書 P11-29 涉及認養汀州路三段側之公有人行道區域，有關更新單元南側道路截角外側之無障礙斜坡道設置方式，相關設計圖說請依據台北市政府工務局編印「台北市政府工務局工程標準圖」之「無障礙斜坡道詳圖」中之 A 型斜坡道標準圖辦理。

(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) 建築管理工程處 胡幹事煌堯

1. 屋頂框架請併入屋頂突出物水平投影面積之和不得超過建築面積 30% 檢討。
2. 請補附面積計算示意圖，包含外牆裝飾隔柵跟挑空過樑部分，譬如 2 樓跟 12 樓。

(五) 財政局 黃幹事宏玲

本次財務計畫變更係因樓地板面積、法定工程造價及戶數修正造成費用及連動數據變更，實施者承諾共同負擔超過原核定部分自行吸收，本局無補充意見，提請審議會審議。

(六) 地政局 鄭幹事益昌

無意見。

(七) 邱委員世仁

1. 屋頂層有 4 棵大喬木、12 樓有 2 棵大喬木，覆土深度是否達 1.5 米？或是可以改小喬木？請檢附植栽剖面圖。
2. 本案基地面積較小，基地基本由建物布滿，以地區公益性角度來看是無法提供附近開放空間使用，就這部份是否可酌減容積獎勵；如果是核定變更案就沒意見。

(八) 何委員芳子

屋頂層改成小喬木是否影響綠建築檢討。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案建築設計規劃變更部分是否符合法令規定，經實施者說明後，請依建管處意見修正，另屋頂層植栽請改為小喬木。

（二）交通規劃部分

有關本案交通規劃內容補充及修正情形，經實施者說明後，請依交通局意見修正，植栽部分請以不影響行人通行安全為原則檢討調整。

（三）財務計畫部分

財務計畫超出原核定部分費用，實施者已承諾自行吸收，本案以協議合建方式實施，經實施者說明後，予以同意。

（四）估價部分

本案估價目的、估價日期及變更設計前後與估價內容之關聯性，經實施者說明後，予以同意。

（五）建築容積獎勵部分

1. $\triangle F3$ （更新時程之獎勵容積）同意維持原核定額度給予 105.52 平方公尺（法定容積 7%）之獎勵額度。
2. $\triangle F4-2$ （協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積）因配合專案會議審查意見調整二樓以上均價及實施成本，故修正 $\triangle F4-2$ 申請獎勵面積，原則同意給予 101.65 平方公尺（法定容積 6.74%）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給予獎勵額度。
3. $\triangle F5-1$ （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）同意維持原核定額度給予 150.74 平方公尺（法定容積 10%）之獎勵額度。
4. $\triangle F5-3$ （供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積）同意維持原核定額度給予 147.25 平方公尺（法定容積 9.77%）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之獎勵容積）同意維持原核定額度給予 120.59 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「黃金級」以上。
6. $\triangle F6$ （處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積）同意維持原核定額度給予 232.38 平方公尺（法定容積 15.42%）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) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 林訓(代唐永立、黃玉雪)(當事人) (1)已在此居住許久，感謝政府及實施者協助，以往機械車位較難使用，期望車位能以平面方式設計，期望樓高統一3米6，以公平為原則。 (2)實施者已將設計修正完成，針對目前產品很滿意。 (3)盡快將新房屋完成，搬回原地。	1-1 實施者受任人：廖家政經理 (1)將與更新處盡速完成本案後續事宜。	(1)~(3)有關儘速辦理都市更新程序，建議請相關單位依法協助辦理相關程序。
2. 王鍾傑(當事人) (1)樓高需公平規劃(3米6)，與所有住戶一致。 (2)原車道及車位為機械式，使用困難且危險，實施者已將停車道及車位修正為平面式，也請市府加速辦理。 (3)原基地柱子排列不齊，現已修正排列整齊，較為舒適。	2-1 實施者受任人：廖家政經理 (1)協助地主們需求，及後續市府審查，也請市府單位加速辦理。	(1)~(3)有關儘速辦理都市更新程序，建議請相關單位依法協助辦理相關程序。

(七) 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。

二、「變更臺北市中山區長安段三小段 725 地號等 7 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 吳秀娟 2781-5696#3075)

討論發言要點：

(一) 國防部政治作戰局(公有土地管理機關)

無意見。

(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) 建築管理工程處 胡幹事煌堯

簡報建築面積檢討、屋突框架與報告書似有不符，請修正。

(四) 地政局 鄭幹事益昌：

無意見。

(五) 財政局 黃幹事宏玲

本次會議討論事項無涉本局協審事項，爰本局無意見。

(六) 交通局 洪幹事瑜敏

無意見。

(七) 邱委員世仁

屋頂種青楓大喬木，建議改小喬木，以免颱風時屋頂大喬木容易被風吹落。

(八) 簡委員裕榮

有關屋頂層植栽規劃，建議可發文予相關公會，轉知有關屋頂植栽避免規劃大喬木一事。

(九) 簡委員伯殷

本次變更 B1 層樓高度增加 20 公分，地下室 B2、B3 樓層高度配合調整各減少 10 公分，請增列變更內容說明地下各層樓高變動情形。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案因配合建照審查及部分自提修正(含景觀變更、建蔽率變動等)，事業計畫內容請依委員、幹事意見修正。
2. 本案一樓之新增花台及調整雨遮、陽台飾板、格柵、B1 層高度及排氣墩高度超過 120 公分等內容，經實施者說明後，予以同意。

(二) 權利變換及估價部分

本案依都市更新條例第 29 條之 1 第 1 項第 1 款第 2 目至第 4 目辦理變更權利變換計畫內容，經實施者說明變動情形後，予以同意。

(三) 建築容積獎勵部分

本案建築容積獎勵額度業經 102 年 9 月 23 日第 145 次審議會同意，本次無涉建築容積獎勵變更。

(四) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 林銘煥(代陳泰湖)(當事人)(書面意見) 各位市府長官好： 本更新案於民國 103 年核定，目前正在施工中。過程中和實施者詢問本次變更內容及後續程序時，實施者提到因本案採權利變換方式辦理，所以施工完成後可能要辦理釐正圖冊後才能作產權登記。 在此想請實施者再確認計畫書內的建物面積、持分比例、分配清冊及登記內容等，是否皆與未來產權登記資料一致，同時也想請各位長官同意，若本案計畫書面積與未來登記面積相符應可不用再辦理釐正圖冊作業，直接辦理產權登記，加速本案办理流程，讓我們可以儘早回到新家，謝謝！ 因本人有事不刻出席本次會議，故在此提出書面意見。	1-1 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會 周俊宏 會辦理釐正圖冊係因施工過程中面積有所差異，目前釐清相關圖面及面積是一致的，因此會朝免釐正的方向來進行，希望獲得審議會支持，加速本案推動。 1-2 臺北市都市更新處 張巧玫 簡易變更依都市更新條例第 29-1 條規定辦理，依地政機關地籍測量結果釐正圖冊，權利變換計畫內容與地政機關面積相符，則無須辦理變更程序，後續將依相關法定程序協助。	後續程序請各相關機關協助辦理。

(五) 實施者自提修正部分

1. 本案為利後續登記作業，補充地政登記作業所需資料，並調整計畫書格式，經實施者說明後，予以同意。
2. 本案修正標準層雨遮及陽台，以及共用部分面積誤植處，修正後不影響該戶總面積及所有權人價值，經實施者說明後，予以同意。

- (六) 同意本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫案修正後通過，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。

附帶決議：請都市更新處爾後於幹事會審議時，有關屋頂種大喬木因有覆土深度不足及颱風難以抵擋問題，建議實施者改成小喬木，並發函予建築師公會，除轉知有關屋頂植栽避免規劃大喬木且應注意覆土深度外，亦一併要求建築圖面及尺寸應標示清楚，得利審議。

三、「擬訂臺北市中山區中山段二小段 486 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 林鴻鈞 2781-5696#3072）

討論發言要點：

（一）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

有關消防救災動線及活動空間部分，本局無意見。

（二）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

本案建築高度已超過 64.7 及 49.95 公尺，樓高相對周鄰已較突兀，造型框架超過 8 公尺，造成建築物量體膨脹，請再調降造型框架。

（三）建築管理工程處 胡幹事煌堯

1. 本案有關穿樑部分，無意見。
2. 本案鄰幢間隔部分檢討有誤，請實施者檢討修正。另涉及臺北市土地使用分區管制自治條例第 28 條規定之部分，併同檢討辦理，並請都市發展局都市規劃科協助檢視。
3. 本案各樓層有開窗與沒有開窗等類型，請實施者依照本市案例彙編中有 12 種類型，倘符合 4 個類型，請依臺北市土地使用分區管制自治條例檢討鄰幢間隔，請實施者予以釐清、補充。
4. 本案店鋪 2 樓未通往無障礙電梯，不符 102 年版無障礙規定。
5. 地下 5 層機械車位免計容積檢討有誤。
6. 1 樓上方出入口雨遮檢討有誤。

（四）地政局 鄭幹事益昌

本案估價報告書第 44 頁道路種別及第 57 頁道路寬度等項目之條件與調整率邏輯不一，請修正。

（五）交通局 洪幹事瑜敏

1. 本案雖經實施者說明商務旅館多無大客車及中型巴士使用需求，惟請補充說明本案基地如有大客車臨停上下客需求如何滿足。

2. 本案事業計畫第 10-8 頁，地下一層身障停車格仍有一汽車車位未緊鄰電梯，身障車位位置應緊鄰電梯以利通行。
3. 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」。

(六) 財政局 黃幹事宏玲

1. 本案提列地中壁及扶壁工程 46,543,608 元，實施者已說明依本府公告之「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，惟簡報內所載金額 46,688,722 元與報告書不一致，請釐清，另除提列地中壁及扶壁工程外，尚提列機械停車設備 21,073,500 元，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。
2. 本案提列外接水電瓦斯費及地籍整理費簡報回應飯店以 1 戶計算，與事業計畫所載外接水電瓦斯費飯店以 6,838,809 元及地籍整理費飯店以 1 層 1 戶提列並加計 2 店面不一致，請實施者修正。
3. 本案貸款期間及安置期間目前以 45 個月提列，超過目前審議原則 36 個月，是否同意提列，提請審議會審議。
4. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費目前以上限提列，共同負擔比 32.56%，提請審議會審議。
5. 前次 168 專案會議所提意見，以下意見尚未修正：
 - (1) 本案計算拆遷補償費，業依都市更新條例規定扣除代為拆除費用，爰依費用提列總表規定，於拆遷補償費用扣除拆除費用者，於共同負擔不得提列拆除費用，目前仍提列拆除費用，請刪除。
 - (2) 都市更新規劃費經核算為 5,042,000 元，請修正。
 - (3) 不動產估價費目前修正以提列標準提列，後續權變階段仍請檢附合約影本，並以合約金額提列。

(七) 簡委員伯殷

1. 本案除涉及穿樑問題外，尚有 14、15 樓糞管的設置必須做處理避免造成阻塞問題，仍請實施者針對未來選配 14 樓 A2 戶之地主溝通並取得同意書。
2. 本案飯店棟之結構系統上，樑柱皆設計在房子中間，是否能調整更好的空間配置，及飯店棟冷氣機設置位置鄰近住宅棟，將造成住宅棟住戶之影響，請檢討並調整適當位置。

3. 目前並無車位分配原則，事涉未來權利變換的產權分配，提醒實施者地下室的分配方式，需載明清楚。另外有關機車位的分配方式，本案汽、機車位是飯店棟跟住宅棟混合一起，是否為同一管理委員會，未來管理維護計畫為何？
4. 倉儲費用是否由外審單位審議，未來可能需訂定辦法，惟本案車位一席為 44 多萬是否合理？
5. 本案特殊費用委外審查結論為結構、分析方法、設計程序、結構系統跟施工可行性都是屬於適當，並沒有提到費用適不適當，外審單位是否確實針對費用計算合不合理，就本案結論並無提及預算是合理的。

(八) 何委員芳子

本案一樓跟屋頂皆有種植植栽，惟計畫書內未說明植栽樹種及數量，另外屋頂部分亦無標示種植種類為何，覆土深度也未標示，請補充說明。屋頂部分請更改為小喬木，且本案屋頂框架達 8 公尺，請說明其必要性。

(九) 張委員鈺光

1. 本案事業計畫第 10-18 頁，15 樓以上住宅 A3 部分是否設置為隔間牆？
2. 本案鄰近中山北路，車輛必須臨停等客人上下車，或是中巴或小巴要上下客，但是本案並無特別規劃上下車位置，會衍生佔用道路狀況，是否在設計上做調整。
3. 有關事業計畫第 13-1 頁所載選配原則(二)參與分配者 1. 選配以原位置分配為原則，就是前側分配飯店棟、後側的分配住宅大樓，但這裡所謂的分配指的是水平的分配，垂直分配方式是如何進行？
4. 基地使用分區為商三，容積率有 560%，實施者或許希望把商業部分集中，後側做住宅，這樣就管理使用可以比較集中有效、相對單純，但是，兩邊如何就產權、使用上做區別。本案飯店棟是用區分所有權人擁有或單獨所有權，然後地主共有？
5. 有關 B3 是否為飯店專用，請於規約中詳細載明，且附錄四-13 共專有圖是以共用方式呈現，是否應該併同調整？

(十) 鄭委員淳元

本案為商務旅館鄰近捷運站，旅客搭乘捷運需求較高，對於大客車、一般公車或中型巴士使用似乎較少。

(十一) 邱委員世仁

1. 本案地下一層裝卸車位是否可供計程車作為臨停使用車位或另覓其他事宜地點，請實施者釐清。
2. 本案計程車的臨停位置倘設計於住宅棟之地下層，會造成下車後離住宅棟的梯廳較近、離旅館棟梯廳較遠，並非合理的安排及設計，另外地面層提供計程車臨停的地方放到地下室，亦為不合理的設計。
3. 本案飯店棟與住宅棟樓梯間連通，如果地下三層整層作為旅館的使用空間，管理上會有問題，這方面可能要有管制措施。

（十二）蕭委員麗敏

1. 本案未來會有 2 個管委會，請實施者確認同 1 張建照，未來能不能依法成立 2 個管委會。
2. 本案飯店登記部分，目前在客房部分是以 1 個建號為原則，未來住戶選配時，權利範圍如何分配？請釐清。
3. 未來進行估價作業時，應搭配各個不同權利持分，估價條件也需要釐清，建議應洽地政士確認，並且在事業計畫中載明。另外估價報告所載客房室內面積不含公設平均有 18.75 坪，以一般客房而言，本案面積相較大，應配合室內空間來決定住房率或平均房價，請配合調整及說明。
4. 有關飯店棟之管理規約中，建議載明屬另一管理委員會及飯店 B3 樓層為專屬車位等，並納入事業計畫報告書中。
5. 針對估價報告第 44 頁有樓層位置修正，因為旅館樓層別效用比修正，可以參考第 46 頁本案旅館樓層銷坪的調整，希望案例與本案調整率是一致，因此，三個案例調整率可以再檢討。
6. 道路寬度部分，以本案標的為 40 公尺，比較標的 1 僅有 8 公尺，調整率只有 2%，請檢討道路寬度級距的合適性。
7. 店面部分是直接一個比例進行估價，二樓的部分為 50%，理由僅有內梯做連通沒有獨立出入口，建議補充市場的行情做為輔助說明。
8. 旅館部分案例做 5%上修，僅說明旅館價值高於住宅，該部分請再補充說明。

（十三）簡委員裕榮

1. 建議實施者於住戶管理規約註明並管制，避免未來產生問題。
2. 本次外審結論並無包含費用，建議實施者再行委託中心做審查。

（十四）遲委員維新

1. 本案是否有提列倉儲車位設備，請說明。
2. 有關期末處分成本同意估價師的說法，但我認為文字應該要補充，期末處分成本一般會讓人覺得只有仲介費，但其實應該含稅費跟其他費用，文字上應適當表明，期末處分成本應包含其他稅費等費用。
3. 有關 2 樓以上旅館樓層別效用比，因為旅館 2 樓是當餐廳用，目前估價方法是以較小坪數飯店管理作為比較標的，因為沒有整棟旅館的交易實例，看起來像是樓上跟店面分開估價的概念，若 2 樓是當餐廳使用，其效用比約為 1 樓的一半，本案估價是用 4 樓基準戶推估而來，個人認為 2 樓應為 1 樓基準戶的 50%，以此方式推估應為 97 萬與目前 90 萬有些落差，建議可用 1 樓當基準戶來評估 2 樓。

（十五）趙委員正義

本案權變估價仍建議依照規定辦理。本案為同意比例 100% 案件，有關選配部分仍請實施者與地主溝通協調，其他部分樂觀其成。

（十六）方委員定安

本案為 168 專案，希望實施者針對委員建議修正，尤其權利變換計畫及特殊工法部分，請實施者儘速修正並依期限送件。

（十七）詹委員勳敏

本案雖為 168 專案，但後續仍有權變計畫，未來旅館登記方式請說明。

決議：

（一）建築規劃設計部分

1. 本案部分戶別因樓上與樓下格局不同，故室內會有樓上之管線通過，並確認是否有穿樑情況，經實施者說明後，予以同意。另有關糞管部分，未來地主選配到該樓層，必須簽署同意書，並納入銷售合約說明，以利所有權人知悉。
2. 本案建築造型框架超過 8 公尺，經實施者表示願意調降為 6 公尺後，予以同意。另本案植栽數量、樹種部分請依委員意見修正。
3. 本案鄰幢間隔部分檢討、店鋪 2 樓未通往無障礙電梯等相關檢討，請依幹事意見修正。另飯店棟冷氣機設置位置鄰近住宅棟，將造成住宅棟住戶之影響，請檢討並調整適當位置。

（二）財務計畫部分

1. 本案為規劃 68 戶住宅、8 戶一般事務所及 1 棟飯店，外接水電瓦斯費目前

除依提列總表規定提列 75,000 元/戶，提列 76 戶（住宅及一般事務所）外，另額外加計飯店之外接水電瓦斯費 6,838,809 元，經實施者說明刪除後，予以同意。

2. 本案地籍整理費目前依提列總表規定提列 20,000 元/戶，除提列 76 戶（住宅及一般事務所）外，另額外加計飯店部分（以 1 層 1 戶提列並加計 2 店面）合理性，經實施者說明刪除後，予以同意。
3. 本案提列特殊因素費用 46,543,608 元，請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」規定，應由外審機構說明特殊因素之施作合理性及提列費用，再提請大會討論。
4. 本案貸款利息之計算，貸款期間請以通案 36 個月期間提列，另人事、銷售及風險管理費均已上限提列，致共同負擔比 32.56%，請依幹事及委員意見修正後，再提請大會討論。另本案拆除費經實施者表示同意予以刪除，餘財務計畫內容，請依幹事及委員意見修正。

（三）交通規劃部分

1. 本案汽機車停車空間是否能滿足基地需求，並敘明旅館如何因應接駁如大客車、計程車臨停上下客需求，經實施者說明後，予以同意。餘交通規劃內容，請依幹事及委員意見修正。

（四）權利變換及估價部分

1. 本案旅館建物及一般住宅估價合理性及相關修正情形，請依幹事及委員意見修正。
2. 本案旅館及住宅之選配方式，請依委員意見修正後，再提請大會討論。

（五）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），同意依本市建築管理工程處核發使用執照所核准之建築容積，給予 758.08 平方公尺（法定容積 9.01%）之獎勵額度。
2. $\triangle F3$ （更新時程之獎勵容積）同意給予 588.78 平方公尺（法定容積 7%）之獎勵額度。
3. $\triangle F5-1$ （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），請依委員及幹事意見修正後，再提大會討論。
4. $\triangle F5-3$ （供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積），請依委員及幹事意見修

正後，再提大會討論。

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 504.67 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「銀級」以上。

6. 本案請依委員及幹事意見修正，後續併同聽證紀錄再提請大會討論。

四、「擬訂臺北市中山區長春段一小段172-6地號等14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 吳秀娟 2781-5696#3075)

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. 本案容積獎勵達 42.31%，仍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. 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。
3. 事業計畫書第 15-10 頁所載，本更新單元案扣除公有土地占 72.73%營業稅乙節，經實施者於案附會議資料聽證紀錄回應，將作修改並納入事業計畫書共同負擔，請實施者依上述內容於事業計畫書修正，以符實際。
4. 本案占有他人之舊違章建築戶經實施者採現地安置之方式辦理，並申請△F6容積獎勵，惟財務計畫章節並未列明本案都市更新之共同負擔比例及計算式，且事業計畫書第 15-13 頁相關內文所載之共同負擔數值亦不相符，經實施者於案附會議資料聽證紀錄回應，將詳加計算後如有錯誤即配合修正，請實施者依上述內容辦理，以符實際。
5. 依事業計畫書建築設計所載，本案第 1 層至第 14 層業依貴府公共住宅需求規劃 1~2 房型住宅，仍請實施者應於事業計畫書第 13-1 頁有關選配原則，補載前述房型住宅係供貴府都市發展局選配作為公共住宅使用。查本署經管國有土地參與本案都市更新後分回國有房地業經實施者配合貴府需求規劃公共住宅，且貴府都市發展局於本案聽證紀錄表示後續將依撥用程序向本署申請撥用，故請貴府儘速依本分署 105 年 12 月 12 日台財產北改字第 10550010340 號函，於本案事業計畫核定前，循撥用程序辦竣撥用。

（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) 新建工程處 陳幹事家邦

本案事業計畫書第 8-2 頁表 8-1 所列道路用地公告現值為每平方公尺 2 萬 8,500 元，捐贈道路用地總值 302 萬 1,000 元與第 8-1 頁及第 10-3 頁所載內容不一致，請再確認並予修正，另有關捐贈 203、207、210 私有道路用地部分請註明係捐贈予臺北市。

(四) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

開放空間避免使用投樹燈，以免產生炫光影響人行舒適性。

(五) 建築管理工程處 胡幹事煌堯

1. 本案 2 面臨路，請建築師確認院落檢討(後院深度比與高度比)。
2. 現有巷道部分請於現況實測圖標示清楚測量尺寸。

(六) 交通局 洪幹事瑜敏

1. 本案事業計畫書第 5-16 頁，圖 5-6 大眾運輸系統及公共設施說明：請確認並標示周邊 500 公尺範圍內之 Youbike 場站。
2. 車道坡度已於第 11-12 頁圖 11-11 記載，建議仍應於第 10-18 頁之圖 10-3、第 10-26 頁至第 10-28 頁之圖 10-11 至 10-13 各坡道標示坡度，俾利檢視。

(七) 地政局 鄭幹事益昌

本案收益法空租調整，係考量「空置狀況」及「租約轉換狀況」，將空租損失設定為 1.5 個月，請再檢視是否符合市場情況，並補充空租損失如何考量「空置狀況」及「租約轉換狀況」之推算過程。

(八) 財政局 黃幹事宏玲

1. 本案稅捐-營業稅部分僅就私有土地部分納入共同負擔，與一般案列有別且提列總表中營業稅似未區分公私有地，請實施者依聽證回應修正。
2. 本案建物加計逆打工法及制震設施費用計 70,472,000 元，請實施者說明依本府公告之「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，並提審議會審議。
3. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費目前以上限提列，提請審議會審議。
4. 事業計畫表 8-1 更新單元周邊同意捐贈計畫道路用地清冊內每平方公尺公告現值及總值與事業計畫第 8-1 頁內容不一致，請釐清修正。

5. 本案占用他人土地之舊違章戶前計列現金補償，本次說明採現地安置方式，爰請依審議原則分別計算本案現地安置戶應負擔費用、應安置面積之價值、實際安置面積之價值及現地安置戶應繳價金，並依上開金額計算更新總成本、更新後房地總值及共同負擔比例。
6. 前次幹事複審所提意見仍有部分未修正完竣：
 - (1) 表 15-3 營建工程費用估算表中特殊項目費用，請實施者依建築物工程造价要項規定，因特殊因素部分之價格已含稅、利潤、管理費及相關規費等費用，不得再重複計算管理費、稅費等，爰實施者於該估算表中營業稅欄後另增列特殊費用項目，以符合工程造价要項之不得再重複提列營業稅規定，該部分仍未修正完竣，請實施者依上開意見修正。
 - (2) 自有資金達 1000 萬以上，應適用郵政儲金一年期存款額度 1000 萬元以上之定存利率，且貸款利息中文字載明自有資金 50%，貸款成數 50%，與計算式不一致，請實施者依上開意見修正。
 - (3) 依提列總表規定信託管理費須檢具合約影本，並以合約金額提列，目前未檢附合約，無法核對，且當實施者為一般建商，則以金錢信託與土地信託費用之 50%提列共同負擔，仍請實施者依提列總表規定修正。
 - (4) 表 15-17 現金流量表內公共設施用地捐贈本市土地成本及風險管理費實際上無現金流出，仍請刪除該項目，並請列示稅後息後淨現金流量及累計數欄位。

(九) 何委員芳子

1. 西側開放空間是否提供公共開放使用？可及性及進入路徑要標示清楚。
2. 請標示 3F~12F 各層樓阻尼器設置位置。
3. 屋頂層種植 18 株九芎，大喬木建議改成小喬木，並且標示植栽覆土深度(1F 及 RF)。

(十) 簡委員伯殷

1. 本案位於興安國宅旁邊，1F 規劃幾處進出口？目前進入口為興安國宅主要使用道路，建議出入口與興安國宅人行動線錯開及考量現有巷道與興安國宅整體規劃，並將 1F 西側綠地開放。
2. 本案右下側角落規劃請就開放性及公益性再檢討。
3. 1F 地下室機車升降設備請考量空間及造型設計協調性。
4. 本案僅 15 層樓且結構系統方正，請檢討制震系統及逆打工法必要性。另建

議立面設計再檢討。

5. 請檢討本案 1F 住戶私密性及其他部分開放性。另 2F 之 C 戶，3F 以上 C、D、F 戶無管道間，請修正。

(十一) 邱委員世仁

1. 本棟 1F 設有住宅單元，馬路邊就是臥室，私密性的考量如何處理？
2. 植栽於人行道中間，建議往內移，並請檢討紅磚步道與退縮 2 米人行步道之整體規劃設計開放性。

(十二) 簡委員裕榮

1. 地下室每層樓高 3 公尺，公共住宅部分設施要設置地下室，淨高是否足夠？
2. 公宅後續管理方式請再補充說明。

(十三) 張委員鈺光

1. 消防車空間以新法規檢討是否只需設置一處？規劃設計是否用新法規及設置位置請再確認。
2. 紅磚人行道旁設置植栽圍籬是否提供基地外民眾使用？另基地右側下方轉角綠地是否開放？建議植栽往內移，留設開放性。
3. 本案若取消機車升降機、加大車道寬度，規劃是否較佳？

(十四) 潘委員玉女

1. 本案選配原則建議參考其他更新案選配原則，再依本案選配性質進行調整。
2. 所有規劃設計尺寸都要標清楚，以免計算面積發生問題另需釐正圖冊；第 10-18 頁、第 10-19~27 頁，陽台、雨遮、連續壁厚尺寸標示不清。

(十五) 方委員定安

1. 本案建築規劃設計委員有提醒很多意見，既有的開放空間實施者有說明綠地面積比例增減，但是公共空間開放性是本案重點，建議實施者在後續規劃設計部分，能夠儘量跟社區管委會溝通，讓對方清楚知道整體開放空間能更符合在地及周邊住戶期待。
2. 有關建築設計涉及公宅部分，建議參考市府公宅立面規劃。

(十六) 蕭委員麗敏

本案因公有地參與率較高，建議實施者在選配原則部分跟公有地機關釐清確認後，放在選配原則內說明（公有地需整層且集中選配原則），以免未來與

私地主選配有衝突。

(十七) 詹委員勳敏

選配原則說明請再檢討。

(十八) 趙委員正義

前任里長有提到活動中心部分，現況需求狀況需再協調說明，與鄰地協調開放空間、社區回饋，下次會議需要做妥適解決與說明，本地綠地鄰地管理一段時間且有一些佔用情形需要讓委員瞭解。

決議：

(一) 建築規劃設計部分：

本案公共住宅規劃及選配原則，請依委員及幹事意見修正後，再提請大會討論。

(二) 消防救災部分

本案消防救災規劃之情形請依委員及幹事意見修正後，再提請大會討論。

(三) 交通規劃部分

本案交通規劃請依委員及幹事意見修正，再提請大會討論。

(四) 財務計畫部分

1. 本案制震設備與逆打工法請依規定辦理特殊因素外審取得結論後，並請國產署與都發局檢討必要性後表示意見，再提請大會討論。

2. 本案財務計畫請依委員及幹事意見修正後，再提請大會討論。

(五) 權利變換及估價部分

本案估價方式及結果、選配原則說明請依委員及幹事意見修正，再提請大會討論。

(六) 人民陳情部分

本案目前尚有鄰地興安花園社區管委會陳情不列入168專案，請依委員及幹事意見修正並持續溝通協調。

(七) 本案請依委員及幹事意見修正，後續併同聽證紀錄及建築容積獎勵部分再提請大會討論。