

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 289 次會議紀錄

106 年 9 月 8 日府都新字第 10631679100 號

壹、時間：民國 106 年 7 月 24 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、「擬訂臺北市松山區延吉段三小段 691 地號等 10 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 葉堯 2781-5696#3079）

討論發言要點：

（一）財政局 徐幹事淑麗

本次會議報告事項無涉本局協審事項，本局無意見。

（二）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

本案係討論更新時程之獎勵容積，未涉本局權管。

決議：

（一）本案△F3（更新時程之獎勵容積）經都市更新處函詢法務局後，為符合更新時程獎勵之立法意旨，同意給予378.11平方公尺（法定容積7%）之獎勵額度；另爾後如屬103年4月26日前已申請報核尚未核准之事業概要案件，且業已逕提事業計畫報核者，考量時程獎勵之立法精神及公平性，通案適用得給予法定容積7%更新時程之獎勵容積。

（二）同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫審議通過，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。

柒、討論提案：實施者已於會議中就個案詳予報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理。

一、「擬訂臺北市中山區德惠段二小段813-1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 林鴻鈞2781-5696#3072）

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32.03%，仍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. 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，仍請載明於事業計畫及權利變換計畫書適當章節中。
3. 本案共同負擔比例達31.31%，較前次幹事複審會議時31.19%上修，至本署更新後應分配價值由2,358萬9,639元減少為2,354萬9,938元請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用及比例，以維護土地所有權人權益。
4. 本案國有土地比例1.46%，因國有土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，仍請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費用，並用以增進全民及公產權益。
5. 本署經管國有土地更新前土地權利價值比例為1.4129%，不及該筆國有土地占更新單元法定容積比例1.4625%，仍請考量815地號土地係臨12米道路，且面積條件優於毗鄰814地號土地，再予提高815地號土地更新前土地價值。另本案依實施者於事業計畫書第綜-3頁就更新後一樓店面單價所提之案例價格日期說明，均為101年9月及102年7月，且案例係位屬信義區，其比較區域特性是否相當，且是否有符本案評價基準日104年5月30日，雖經實施者於事業計畫書第綜-1業說明，仍請審議其援引案例及評估方式是否合理，並仍建請就本案1、2樓平均單價，參依本分署所查價格(160萬~170萬/坪)予以考量提高為其審議；以維國產及全民利益；又，實施者於事業計畫書第綜-1頁說明本案評估地下一層坡道式平面車位、地下二、三層昇降式平面、升降式機械車位之評估方式及本案車位評估均價僅166萬元/個乙節，請就實施者說明其理安在，為其合理審議。
6. 依臺北市都市更新處99年12月「都市更新事業計畫及權利變換計畫內有關費用提列總表」(下稱提列總表)規定，營建費用營建單價依「臺北市都市更新審議案(重建區段)建築物工程造價基準」(下稱造價基準)提列，其他特殊情形得依上述造價基準敘明理由經都市更新審議委員會審議通過後採計之，爰本案結構變更，應經都市更新審議委員會審查其合理性及必要性。

(二) 臺北市市場處(公有土地管理機關)

根據「臺北市土地使用分區管制自治條例」第89條規定，停車場用地、市場用地均無須退縮至3.64公尺。因本案基地較狹小，為保持市場使用的完整性，本處希望實施者續依現行設計辦理。

(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) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(五) 交通局 洪幹事瑜敏

本局無意見。

(六) 財政局 黃幹事宏玲

1. 本案表15-1都市更新權利變換地區範圍實施經費明細表內合法建物拆遷補償費金額(22,613,450)與表14-2合法建物拆遷補償費用明細表應補償金額(22,358,700)及P15-4合法建物拆補償金額(25,104,300)不一致，請修正，以拆遷補償費為計算因子之相關費用請併同修正。
2. 本案承攬契據印花稅之提列，請依財政部函示以合約所載金額扣除營業稅後金額計算(即以價金 \div 1.05換算為未稅金額)。
3. 依實施者簡報載明因法定工程造價誤植，擬修正以法定工程造價為計算因子之建築設計費、公寓大廈管理基金，因建築相關規費也以法定工程造價為計算因子，請併同修正，並提請審議會審議。
4. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費分別以5%、6%及11%提列，提請審議會審議。
5. 前次幹事複審所提意見，未修正完竣部分：
 - (1) 本案占有他人土地舊違章戶目前採現地安置方式處理，惟目前仍未依審議原則分別計算本案現地安置戶應負擔費用及現地安置戶應繳價金，並依上開金額計算更新總成本及共同負擔比例，請修正，另實施成本單價亦請詳列計算式。
 - (2) 前次幹事複審就部分協議合建、部分權利變換方式實施之案件，請更新處協助釐清稅捐及銷售管理費之計算方式，請實施者說明是否依更新處建議辦理，並請更新處協助釐清。

(七) 地政局 鄭幹事益昌

1. 估價部分，實施者已修正，地政局無意見。
2. 有關國產署針對估價所提意見，建議實施者應妥予回應，避免誤解。

(八) 建築管理工程處 莊幹事家維

1. 有關人行道外側樑位置之植栽樹穴，經建築師說明汽機車車位應避開地下室淨高不足處，未來依建築技術規則抽查辦理，至植栽種植位置提請大會討論。
2. 本案為市場用地，人行步道是否需留設3.64公尺之退縮空間？請實施者說明。
3. 本案是否涉及都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之相關規定，請實施者說明。

(九) 簡委員伯殷

1. 本案1、2樓為超級市場，請實施者補充說明設立之招牌位置。
2. 本案報告書之平面圖說尺寸並未標示完全，請實施者補充。
3. 本案報告書第13-3頁和第16-2頁國產署分配戶數不同，請實施者說明。

(十) 遲委員維新

本案空調主機移至安全梯北側，未來維修動線是否會衍生問題，請實施者說明。

(十一) 簡委員裕榮

本案報告書第 10-41 頁機車停車位合計數量不一致，請實施者說明。

(十二) 游委員適銘

1. 本案報告書共負比為31.31%，但簡報第14頁變為31.36%，請說明差異。
2. 本案結構加強採SRC，共負比也提高，但總銷增加1億多，市場處應分配價值增加一千多萬。1、2樓店面均價由84萬調整至91.6萬，每坪增加7萬多；但三樓以上均價僅由79.9萬調整至83.2萬，每坪僅增加3萬多，請實施者說明原因。
3. 本案地主只有三位，風險管理費建議由11%調降至10%。

(十三) 劉委員秀玲

△F5-1 獎勵部分，因本案基地較小，故除人行步道外，無設置其他公益性設施，建議循其他案例將△F5-1 獎勵值調整為 8%。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案人行道外側樑位置，是否影響樹穴寬度，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案為市場用地，人行步道寬度依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 89 條規定市場用地可免退縮 3.64 公尺，倘後變更建築設計需重行提請審議會審議。

(二) 財務計畫部分

1. 本案 P10-8 與 P15-3 之法定工程造價金額差異，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案於幹事會複審版將建築結構由鋼筋混凝土更改為鋼骨鋼筋混凝土，致共同負擔比由 31.12% 提高為 31.31%，另本案人事行政管理費提列 5%、銷售管利費提列 6%、風險管理費由 11% 調降為 10%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

1. 本案公有土地管理比例 1.46%，其更新前國有財產署土地單價合理性，經實施者說明後，予以同意，另請實施者妥予國有財產署溝通說明。
2. 勘估標的 1+2 樓超級市場之租金總額值達 3.28 億之合理性，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 消防救災部分

本案規劃於吉林路 299 巷之救災活動空間與植栽部分重疊，請確認各處之緊急進口，其替代窗戶或開口所規劃之雲梯車座空間範圍內應保持平坦，並保持淨空，且不影響雲梯車操作，經實施者說明並經審議會討論後，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) 同意給予 301.53 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) 考量公益性不足，調降 2%，同意給予 344.61 平方公尺 (法定容積 8%) 之獎勵額度。另經實施者說明由低樓層逐層縮減容積，予以同意。
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 296.87 平方公尺 (法定容積 6.89%) 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. △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258.45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；另請實施者依規定辦理繳交容積獎勵乘以本案銷售淨利之保證金，並承諾依協議書之約定取得綠建築候選證書及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）原則同意給予92.19平方公尺（法定容積2.14%）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）自提修正部分

本案自行車位更改設置於警衛亭南側，予以同意。

（七）聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 財政部國有財產署北區分署（書面意見）</p> <p>（一）本案容積獎勵 32.03%，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。</p> <p>（二）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，仍請載明於事業計畫及權利變換計畫書適當章節中。</p> <p>（三）本案共同負擔比例達 31.31%，較前次幹事複審會議時 31.19%上修，至本署更新後應分配價值由 2,358 萬 9,639 元減少為 2,354 萬 9,938 元，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，檢討其合理</p>	<p>1-1 實施者受任人：金億城國際資產股份有限公司</p> <p>本案建築設計以和諧與尊重周邊環境為主要考量，以簡潔的量體造型植入老舊街廓，塑造新的天際線景觀。並且透過引入舒適、自然調和、健康及環保的綠建築設計，以達到舒適居住環境平衡。本案設計構想詳事業計畫「拾壹、都市設計與景觀計畫」。</p> <p>本案信託費用已依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，並扣除國有土地比例後計算，詳事業計畫 P15-6、權利變換計畫 P10-6。</p> <p>本案事業計畫與權利變換報告書內容係依幹事會複審意見修正，並依市場處意見修正一、二樓超級市場空間規劃。本案共同負擔費用除</p>	<p>（一）-（五）有關國有財產署北區分署聽證意見業於本次提案討論，並依審議會決議辦理。</p> <p>本府都市發展局 106 年 6 月 15 日北市都企字第 10634816300 函復尚未符合本府公宅選取原則，爰不納入本府公共住宅辦理標的。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>性與必要性，調降共同負擔費用及比例，以維護土地所有權人權益。</p> <p>(四) 本案國有土地比例 1.46%，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，仍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。</p> <p>(五) 本署經管國有土地更新前土地權利價值比例為 1.4129%，不及該筆國有土地占更新單元法定容積比例 1.4625%，仍請考量 815 地號土地係臨 12 米道路，且面積條件優於毗鄰 814 地號土地，再予提高 815 地號土地更新前土地價值；另本案依實施者對事業計畫書第綜-1 頁就更新後一樓店面單價所提之案例價格日期說明，均為 101 年 9 月及 102 年 7 月，且案例係位屬信義區，期比較區域特性是否相當，且是否有符合本案評價基準日期 104 年 5 月 30 日，請實施者說明；並仍請就本案 1、2 樓平均單價，參依本分署所查價格(160 萬~170 萬/坪)予以考量提高為其審議；以維國產及全民利益；又，實施者於事業計畫書第綜-2 頁說明本案評估地下一層坡道式平面車位均價為 285 萬元/個，故升降式平面車位以坡道式車位 60%(285 萬*60%=171 萬)評估</p>	<p>依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」計算外，並遵照幹事複審會議審查意見刪除國有地信託費用、調降拆除費用單價等。</p> <p>本案管理費依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」計算，銷售管理費以協議合建及權利變換部份分別計算、信託管理費扣除國有土地更新前所占比例後提列、風險管理費上限為 11.25%，本案以 11% 提列。</p> <p>1. 815 地號與 814 地號土地個別因素條件大致相當，然 815 地號僅一面臨路(民權東路二段 71 巷)，814 地號則為二面臨路(民權東路二段 71 巷、吉林路 315 巷)，因此 814 地號臨路條件優於 815 地號。本報告評估 814、815 地號兩宗土地之地形及面積條件相當，最後評估合併前各筆土地單價 815 地號為 2,603,700 元/坪、814 地號為 2,632,630 元/坪。</p> <p>2. 本案市場用地(公共設施用地)之超級市場產品特殊，因此調查台北市屬市場用地(公共設施用地)之超級市場成交案例，屬市場用地(公共設施用地)之超級市場成交單價約當地市場店面行情價之 80%~90%，應可歸因於使用上有所限制，且交易對象亦有相關限制。事業計畫書第綜-1 頁就更新後一樓店面單價所提之案例僅為說明市場用地之超級市場與一般店面成交單價上</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>之，惟評估均價僅 166 萬元/個，請實施者說明並補充昇降式機械車位均價評估方式。</p> <p>(六)查本分署前業以 106 年 5 月 23 日台財產北改字第 10600129060 號函請貴府依內政部 103 年 6 月 24 日台內營字第 1030806742 號函表示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會作業程序」評估本屬經管案內國有土地貴府有無公營出租住宅或社會住宅需要，惟迄未獲復，請確認並函復本分署。</p>	<p>差距，並無區域差異及價格日期調整之虞。本報告地面層案例成交價約 1,100,000 元/坪~1,400,000 元/坪，經比較法及直接資本化法後，1F 市場以 1,130,000 元/坪應尚屬合理。</p> <p>3. 本案規劃地下一層為坡道式平面車位共 8 個、地下二層為昇降式平面車位共 24 個、地下三層分為昇降式平面車位共 16 個、昇降式機械車位共 16 個，經訪查當地市場行情坡道式平面車位約 2,700,000 元/個~3,000,000 元/個，昇降式平面車位約坡道式平面車位 60%~70%，本報告評估地下一層坡道式平面車位均價為 2,850,000 元/個；另考量本案之汽車升降梯位於地下一層，故本案以坡道式平面車位 60%評估之(285*60%=170 萬評估 B2 大停車位)，再考量停車位大小及樓層差異，最後地下二~三層昇降式平面車位均價為 1,660,000 元/個，地下三層昇降式機械車位均價為 1,050,000 元/個，各樓層停車位單價詳估價報告。</p>	

(八) 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。

二、「擬訂臺北市內湖區東湖段一小段 14-2 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 毛胤儒 2781-5696#3086)

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) 建築管理工程處 莊幹事家維

有關外牆裝飾性修正內容，實施者已補檢討標示，後續仍請依建築技術規則檢討。

(三) 地政局 李幹事汪穎

幹事複審會議時，本局有提到樓效比差異之意見，實施者已說明回應，惟請實施者後續納入簡報內容提請大會審議確認。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏

本案規劃汽車停車位未達 1 戶 1 車位部分，經實施者說明，本局無意見。

(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) 財政局 黃幹事宏玲

1. 有關合法建物拆遷補償費目前依實施者回應納入所有權人應分配權利價值，實際應未發放，惟又納入共同負擔，未符合一般審議原則，請實施者修正並提請審議會審議。
2. 本案提列公共設施費用-其他必要費用(既有排水溝溝盖板型式更新工程)1,003,440元，請實施者說明必要性及合理性後提請審議會審議。
3. 本案共同負擔比達39.16%，提請審議會審議。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(八) 簡委員裕榮

1. 圖10-8北向日照檢討圖請確認是否無誤。
2. 因建築結構系統需配合基地實際地質條件作綜合評估，建議實施者先針對此部分再加以檢討分析，使本案降低後續辦理事業計畫變更的可能性。

(九) 簡委員伯殷

1. 因本案基地形狀及地下層車道動線等限制，導致BC棟目前做單跨設計，非良好之結構設計；再者，以目前地下層規劃的車道進出動線來看，實際進出、停等使用也不方便。建議實施者考量設置停車塔，一來BC棟有機會改成雙跨設計，二來可解除車道進出、停等動線的不方便性。

2. 建築圖面各種尺寸請加強標示清楚，後續產權登記較無爭議。
3. 本案基地鄰近未開闢的公園預定地，現況是小山坡，因此建議更新後建築立面的設計更明亮，較適合周邊環境。
4. A棟8樓及11樓有糞管的問題，請檢討修正。
5. 住宅單元的客廳窗戶是否設計為有長度的窗戶？請實施者檢討是否恰當。
6. 請實施者確認本案後續是否需要施作剪力牆，若有，請確認建築圖面尺寸是否需配合調整。
7. 更新會案件之費用是由住戶自己負擔，故建議實施者以價值工程的思考方向來決定更新後建築圖面，如果本案施作地下一層或地下二層，其餘車位以停車塔來設置且結構方整的話，結構工程造价費用應將大幅降低。

(十) 邱委員世仁

1. 本案一樓規劃住宅單元，其臥室跟客廳都面臨馬路，是否有設計格柵等設計處理，請實施者說明其隱私性如何確保。
2. 有關BC棟單跨的問題，考量到其跨距不小又是以RC構造來設計，建議實施者可以SRC構造補強，併同以部分區域(如電梯間、樓梯間)施作剪力牆來補強單跨結構。

(十一) 王委員重平

臺北市已經幾年沒有大型地震，單跨結構設計相對較難以承擔地震，請實施者考量建築師承擔簽證責任風險性。

(十二) 蕭委員麗敏

1. 本案一樓規劃2戶住宅單元，似無規劃陽台空間，請實施者考量其後續曬衣等相關使用之需求。
2. 2戶住宅單元因有廚房開口，是否有部分空間須規劃為約定專用部分？若有，請實施者在約定專用部分作確認釐清，同時在住戶管理規約也請一併附圖載明。
3. 實施者後續提供之事業計畫圖面資料建議以原檔轉PDF方式提供，以維持圖面清晰度。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案外牆裝飾物等建築設計內容修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案更新後70戶，經實施者說明規劃60席汽車停車位之基地設計困難及交通分析(未達1戶1車位)，經實施者說明後，予以同意；另有關建築規劃設計內容，考量本案建築物BC棟採單跨設計之結構安全性，以及是否採停車塔設計以改善停車動線造價費用，請實施者依委員意見檢討修正後，後續再提請大會討論。

(二) 消防救災部分

本案消防救災空間檢討情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 財務計畫部分

請實施者依委員及幹事意見修正建築規劃設計後，併同修正財務計畫內容，後續再提請大會討論。

- (四) 有關權利變換及估價、人民陳情、建築容積獎勵及聽證紀錄等議題，請實施者依委員及幹事意見檢討修正後，後續再提請大會討論。

三、「擬訂臺北市松山區西松段一小段17地號等43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) 建築管理工程處 莊幹事家維

有關屋突裝飾物、陽台及露台設置裝飾性構造物等檢討情形，經實施者說明後，後續請依建築技術規則抽查辦理。

(二) 地政局 李幹事汪穎

各樓層平面圖，地上層如陽台、露臺、雨遮等尺寸及地下層壁厚、大小車位標示等均未標示，請補繪詳細尺寸及面積。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏

1. 前次(105年6月1日幹事會複審)意見未修正完竣

(1) 事業計畫書

- A. 請補充自行車進出平面層動線及基地周邊500公尺範圍內的Youbike站點分布及自行車道配置圖，並另評估基地周邊增設自行車道的可行性。

B. P. 5-27, 請補充基地500公尺範圍內機車停車供需分析(包含供需數量表及分區需供比圖)。

C. P. 5-24, 請更新第5章大眾運輸系統現況資料(如捷運松山線已通車)。

D. P. 5-23延壽街356巷(延壽街330巷20弄-健康路)路段無設置人行道, 請修正文字。

(2)交評報告:未依前次意見修正, 請重新檢視修正。

2. 本次新增意見

(1)交評報告調查資料應為2年內資料, 請修正相關數據(如P. 5-25停車空間現況調查、P. 5-27停車供需調查資料)。

(2)事業計畫書P. 11-10, 警示燈設置位置似乎不合理, 請釐清修正。

(3)以上意見, 事業計畫書及交評內容應一致。

(四) 新建工程處 陳幹事家邦(書面意見)

本案幹事複審會議意見有關更新單元西側臨延壽街356巷路段有樹木2株之處理方式經實施者回應「已自基地退縮2公尺再種植人行道喬木…且無影響車輛通行之情事發生」, 惟仍未說明該2株樹木處理方式, 建請再予說明並請依相關規定辦理。

(五) 財政局 徐幹事淑麗

1. 合法建築物拆遷補償費之提列未依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, 事涉法令請更新處協助說明及釐清, 本局無補充意見。
2. 合法建築物拆遷安置費用提列48個月高於審議案例36個月, 請實施者說明必要性及合理性後, 提請審議。
3. 提列逆打基樁特殊工程項目費用計129,998,900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。
4. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(14%)均以上限提列(共同負擔比28.82%), 提請審議。
5. 表15-1更新事業實施總經費成本明細表, 計算貸款利息期間5年仍未修正為3年, 請釐清後修正。

(六) 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 80 公尺，樓高相對周鄰已較突兀，造型框架超過 8.8 公尺，造成建築物量體膨脹，請再調降造型框架。

(七) 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。

(八) 劉委員秀玲

1. 屋脊裝飾物目前規劃達8.8公尺，建議調降至6公尺。
2. 有關△F5-1獎勵部分，建議實施者於人行步道等開放空間之設計再檢討，會影響該獎勵酌減可能性。
3. 有關車位之選配原則請檢討是否有限縮所有權人選配情形。

(九) 何委員芳子

1. 本案申請綠建築容積獎勵8%(黃金級)，屋頂植栽規劃大喬木部分，建議調整規劃為小喬木。
2. 本案公有地主國防部政治作戰局的參與方式與規劃設計需求等，請實施者說明。
3. 本案陽台之立體綠化部分，請實施者補充圖說。
4. P13-1選配原則部分，載明「原位置」分配建議修正為「原位次」。

(十) 簡委員伯殷

1. 請補充說明1樓的招牌設計與空調主機位置。
2. 本案有做逆打工法，建議縮短工期時間減少安置費用時間。
3. 特殊工法費用增加地質改良及制震費用部份為聽證後所增加之費用，審議程序是否有疑義。

(十一) 游委員適銘

1. 拆遷安置費建議依通案原則提列。
2. 本案提列制震費用，尊重實施者的規劃，倘技師公會就制震費用之審查結果不明確的話，共同負擔仍偏高，建議風險管理費酌降1%。

(十二) 簡委員裕榮

本案增加特殊工法費用部分之審議程序建議重新辦理公展。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案建築物之屋突裝飾物 8.8 公尺，經實施者說明調降至 6 公尺及陽台、露台設置裝飾性構造物等檢討修正情形後，予以同意。另 1 樓招牌與空調主機位置、屋頂植栽、陽台綠化等，請依委員及幹事意見修正圖說並標示尺寸及面積。

(二) 交通規劃部分

本案停車出入口、裝卸停車位修正情形，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事業計畫書及交評報告書內容。

(三) 消防救災部分

本案消防救災空間修正情形，經實施者說明後，予以同意。

(四) 財務計畫部分

1. 本案合法建築物拆遷補償費提列情形、拆遷安置費用以 48 個月提列之合理性，請實施者補充說明後，併同其餘財務計畫內容，後續再提請大會討論。
2. 有關地質改良及制震費用部分，經實施者說明增加部分自行吸收並補辦說明會後，請檢送相關文件，後續再提請大會討論。

(五) 有關財務計畫、權利變換及估價、人民陳情、建築容積獎勵及聽證紀錄等議題，請實施者檢討修正並召開說明會後，再提請大會討論。

四、「擬訂臺北市大同區市府段一小段 429-2 地號等 15 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 唐煥鈞 2781-5696#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)(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 25.24%，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 1.2%，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。
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，請載明於事業計畫適當章節中。

4. 本案共同負擔比例達34.78%，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)

本案建築高度已超過68.3公尺，樓高相對周鄰已較覺突兀，造型框架超過9公尺，造成建築物量體膨脹，請再調降造型框架。

(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

1. P10-29，地下二層平面圖70號格位標示為法定停車為裝卸車位，惟PVII，審議資料表之裝卸車位為0，請釐清。
2. 請補充基地周圍路側(承德路一段、承德路一段41巷及長安西路53巷)併同公有人行道、基地退縮人行道或騎樓、樹穴之斷面圖及寬度。
3. 基地北側臨4米計畫道路部分(P10-12)，已退縮補足6米路寬並順平處理，無意見。
4. P10-12，P11-4，2頁圖面顯示基地南側道路(承德路一段41巷)車行方向不一致，請釐清(南側應為西往東單行道)，並請於P11-4補充停車場進離場動線(含聯外)。

(五) 新建工程處 陳幹事家邦(書面意見)

本案幹事會意見經實施者回應更新單元東、南、北側毗鄰計畫道路範圍均已開闢完成，惟本次審議會版事業計畫書之「幹事會複審版與審議會版修正對照表」則表示「北側道路何時開闢尚未得知且北側及東側巷道尚有違章無法處理」，故仍請實施者再確認北側及東側毗鄰計畫道路範圍是否開闢完成及協助開闢之可行性。

(六) 都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧(書面意見)

本案屬第三種商業區，經檢視本案1~4層作一般零售業、一般事務所使用，商業使用樓層數及樓地板面積尚符全市性商業區都市更新案件商業使用規劃原則。

(七) 簡委員伯殷

1. 請地主統聯客運股份有限公司說明不同意都更原因，後續倘同意參與都更，

建築設計部分是否符合使用需求。

2. 本案建築立面設計過於突兀建議修正調整。
3. 請補充說明本案四周計畫道路開闢情形及雙車道之車行動線。

(八) 劉委員秀玲

1. 建築設計部分，是否符合地主統聯客運股份有限公司之需求？
2. 建議給予地主統聯客運股份有限公司一個月時間具體回覆是否同意參與都更，或表明其他使用需求考量。

(九) 何委員芳子

1. 地主統聯客運股份有限公司應具體說明其使用計畫。
2. 車道出入口位於基地南側，其緩衝空間略顯不足，應加強警示設施。
3. 屋頂喬木建議更改為小喬木。

決議：

- (一) 因地主統聯客運股份有限公司是否參與都市更新影響本案更新範圍，故請實施者針對統聯客運之陳情意見或其他需求加強溝通，並請統聯客運股份有限公司於一個月內回覆是否同意參與都更，再續提審議會討論。
- (二) 請實施者針對各委員意見修正後，再提請審議會討論。

五、「擬訂臺北市北投區關渡段二小段303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 蕭萱 2781-5696#3058）

討論發言要點：

(一) 臺北市政府財政局（公有土地管理機關）

1. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均依上限提列，全案共同負擔比達45.31%，請實施者檢討調降，並請審議會審議。
2. 實施者仍未依本局意見加註配合驗屋及保固之文字，請實施者於事業計畫加註如下：
 - (1) 自本案完成產權登記且驗屋完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。
 - (2) 實施者應配合臺北市政府財政局驗收等相關事宜，且自房屋交付臺北市政府財政局使用之日起建築物裝修或其他之保固 1 年，樑柱結構體 15 年、防水保固 2 年，實施者於交屋同時並提供本局保固書，確實保證交

屋後維修服務。

(二) 建築管理工程處 莊幹事家維

1. 有關本案院落線，請補充院落線檢討圖
2. 本案簡報引用 L 型案例檢討基地與本案現況不符，請修正。
3. 假設後院線仍然檢討有問題，請重新檢視。

(三) 財政局 徐幹事淑麗

1. 計算合法建築物拆遷補償費之面積依規定未滿 1 平方公尺，以 1 平方公尺計算，請釐清後修正。
2. 其他土地改良物門牌編訂日期 66 年 8 月 21 日屬既存違章建築依規定重建單價按合法建物重建價格 70% 計算，請釐清後修正。
3. 公共設施用地地上物拆遷補償費依費用提列表規定應與更新單元內地上物拆遷補償安置標準一致，請檢討倘屬既有違建時重建單價應折價計算並以扣除拆除費後金額提列。
4. 都市更新規劃費用依審議認列標準提高 20% 提列，請實施者說明合理性及必要性後，提請審議。
5. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.25%)均以上限提列(共同負擔比 45.31%)，提請審議。

(四) 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。

(五) 交通局 洪幹事瑜敏

本局無意見。

(六) 都發局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

如考量大度路三段 301 巷沿線為人行動線較多且車道出入口設於南側次寬道路部分無意見。惟因基地條件限制只能距路口 9.5 公尺部分，如經交通單位分析尚屬可行，則無其他意見。

(七) 都市更新處

本案於 104 年 6 月 8 日第 204 次審議會決議，因自提修正重新公展程序。實施者本次審議會檢附提會簡報中表示，因檢討假設後院線又再次自提修正，修正內容包含總建築面積、開挖率、建築平面設計、建築外觀等。建議本案

先不進行實質審查，重行公展程序後召開幹事會討論，再續行聽證及審議程序。

決議：本案因涉及實施者自提修正，故應重新辦理公展程序。請實施者依幹事及委員意見修正後，重行公展及幹事會程序再續行聽證及審議程序。