

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 337 次會議紀錄

107 年 9 月 10 日府都新字第 1076007063 號

壹、時間：民國 107 年 8 月 20 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：蕭萱

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、實施者已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理

陸、臨時報告案

一、「擬訂臺北市中山區北安段三小段 818 地號等 12 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 林陵 2781-5696#3076）

討論發言要點：

（一）建築管理工程處 徐幹事文強

建築師說明有關於臺北市鄰房侵占的相關計算方式為正確無誤。

（二）邱委員世仁

1. 本案建蔽率計算內基地面積已有扣除鄰房占用面積 16.53 平方公尺，建築面積增加 11.03 平方公尺，故建蔽率計算增加，請問本案權利變換計畫內容是否會受到這個面積的影響而調整。

2. 報告提及之修正事項是否事業計畫相關內容要修正。

3. 基地面積若變小，法定容積理應需修正。

（三）簡委員裕榮

因排氣墩超過 1.2 公尺須依建築技術規則計入建築面積計算，產權面積應該會增加。

（四）潘委員玉女

1. 原事業計畫若基地面積變小其容積沒有改變嗎？

2. 本案是因鑑界後發現鄰房占用，是否確定，免得以後登記衍生問題。

3. 鄰房占用部分並無計入容積嗎？鄰房侵占範圍 2 為鄰房臥室，涉及容積計算？

4. 建議將建管相關規定納入紀錄。

（五）方副主任委員定安

倘基地面積不變，為何建蔽率的檢討分母計算要扣除占用面積？其建蔽率的計算是否有誤？

(六) 都市更新處

建議實施者於事業計畫內容相關數值一併修正後，後續授權業務科檢核再予以核定。

實施者回應：

- (一) 西北側圍牆部分確定為鄰地占用且圍牆內為其二樓通道出入口，鄰地所有權人說明當時有出資興建圍牆，確認為鄰地地主占用。
- (二) 本案報告修正事項四建築面積的調整，主要是露樑投影、地下室進排風墩座及造型框架投影檢討修正建築面積的計算，並不影響產權面積計算，故不會影響權利變換計畫內容。
- (三) 今天修正事項於本案辦理核時會覈實檢討修正。
- (四) 本案樓地板面積並無變動，僅檢討修正建築面積及建蔽率計算。
- (五) 本案基地面積並無變動，容積獎勵仍維持50%，建蔽率計算將鄰房占用面積計入建蔽率檢討，故本案容積並無影響。
- (六) 有關於臺北市鄰房侵占的部分，不用扣除基地面積，基地面積仍維持原核定之基地的面積，僅計入建蔽率檢討計算，無需計入容積率檢討計算。
- (七) 簡報p.5建蔽率計算分母扣除面積16.52平方公尺為誤植應為16.53平方公尺，鄰房侵占面積依規定納入建蔽率檢討計算，計算方式係依86年2月13日工建字第8630121600號函辦理，其基地面積先扣除侵占地面積後，再就剩餘部分核算建蔽率；進排風墩座為計入建蔽計算不計容積計算。

決議：同意本案今日所提報告內容，後續請實施者於都市設計程序完備後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並授權由都市更新處檢核，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

一、「擬訂臺北市大安區瑞安段二小段838地號等14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 鄭佳滿 2781-5696#3088）

討論發言要點：

(一) 財政局 王幹事月蕊（書面意見）

1. 提列制震費用109,041,450元及保護鄰房工法費用82,656,323元2項特殊項目費用，實施者已附臺北市土木技師公會審查相關結果影本，請實施者說明後提請審議。
2. 提列其他必要項目費用包含捷運周邊施工環境監測費、捷運影響評估費用、

環評監測費用、樹木移植費用等4項計8,769,005元，捷運第二出口費用148,320,000元及公園規劃設計3,003,000元，請實施者說明必要性後，提請審議。

3. 貸款利息期間已依專案會議結論由48個月下修以42個月提列，高於審議案例36個月，提請審議。

4. 本案人事行政管理費以3%提列。銷售管理費以5.87%，風險管理費率11.65%提列，共同負擔比31.62%，已有酌降，請實施者說明後，提請審議。

(二) 地政局 洪幹事于佩 (書面意見)

已依幹事建議修正，無意見。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏

1. 事業計畫審查意見

(1) 請於相關圖說中標示基地西側扣除植栽後有效人行空間尺寸。

(2) 有關本案(北側)基地、南側停車場用地及捷運科技大樓站之連通方式及人行動線，實施者已於報告書中補充，本局無意見。

2. 前次交評報告書審查意見未修正

P.51表3.1-3 基地開發衍生各運具車旅次預估彙整表，機車旅次計算有誤，請釐清修正。

(四) 消防局 林幹事清文 (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) 都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧 (書面意見)

有關實施者修正容積獎勵檢討內容(會議資料P.6)，經檢視本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

1. 本案前經107年2月1日第489次委員會審議決議修正後通過，因本案屬預審性質，後續於都市計畫公告通過後，以簡化流程辦理後續都審程序。

2. 本案相關決議如下：

(1) 考量地下層停車效益，同意目前開發範圍，惟回饋項目請申請人後續提出。

(2) 塔樓退縮請依細部計畫規定修正。

(3) 門廳挑高及樓層高度請依法令檢討。

(4)南側公園規劃設計方案，請調整植栽、鋪面及街道家具等配置，增加可及性公益性。

(5)建築基座色系建議為灰色系。

(七) 建築管理工程處 徐幹事文強

1. 有關高層建築、步行距離及重覆步距皆已檢討。
2. P10-58、P10-59平面圖標示防災中心面積與計算式面積不符，請再確認。
3. 使用用途請依臺北市土地使用分區管制自治條例規定標示。

(八) 邱委員世仁

停車場用地僅能由和平東路二段175巷5弄或復興南路設置車道出入口，惟復興南路為主要幹道，一般不適合做車道出入，唯一出入口僅能設於5弄，倘5弄過於狹小，建議退縮人行步道、植栽，以增加道路寬度。

(九) 蕭委員麗敏

1. 停車場用地非屬更新單元，故里長陳情意見非屬本都更案討論範圍，就本案建築規劃設計，車道出入口在復興南路二段巷內，應該符合附近居民想法；因停車場用地不在更新單元內，建議不予討論。
2. 有關宏大估價報告P182，更新後各戶推估，辦公室面積條件超過45坪調整率-1%，比較標的25及28兩個都是百坪以上，修正-1%，而P172比較標的30面積70.08坪，面積未修正，請檢視釐清。
3. P183，住宅臨路臨復興南路調整率7%，請估價師綜合考量。
4. P182，店面(臨復興南路二段)柱位條件是門口有無柱位、店面(臨復興南路二段210巷)柱位條件是室內有無柱位，從圖面來看，兩者應為顛倒誤植，請檢視釐清。

(十) 簡委員裕榮

1. 本案範圍不包含停車場用地，僅審議北側及南側基地是沒有問題，但實施者應該要考慮完整街廓的整體交通系統，停車場車道規劃會涉及都更範圍要配合退縮的緩衝空間，當初都市計畫要求實施者作整體規劃設計，就是希望解決相關問題，不管未來停車場用地車道是在5弄或復興南路，都更範圍都應納入整體規劃考量。
2. 公會審查之制震設備是屬合宜或是必要性，當初更新處要求特殊工法合理性及必要性，但公會遇到制震、減震設備大致是寫尚屬合宜，不會寫必要或合

理，此問題涉及通案性原則，**建議更新處再與公會研擬後，提請大會討論。**

(十一) 簡委員伯殷

1. 未來停車場用地會有多少汽車停車位？
2. 從臺北交通狀況來看，停車場用地出入口設於復興南路非常不妥當，我們理解附近居民想法，但必須考量大眾利益，想像捷運忠孝復興SOGO的停車若由復興南路進出的話，交通會非常糟糕。
3. C2、C5、C9等部分室內隔間以虛線呈現，有無隔間涉及未來公有機關點交房屋問題，請釐清。
4. 住宅管道皆於8樓轉管、1樓商店上方有辦公室廁所轉管，請於圖面標示；另估價師是否有將轉管納入估價考量，請再檢討。
5. 辦公單元或住宅單元可否由3樓第二門廳進出？圖面請標示清楚。
6. 結構技師在計算結構是不考慮制震設備，因此不用制震設備就已符合法規安全標準，這幾年公會審查制震確實有困擾，制震設備是在符合技術規則後額外增加，要認定為必要性確實為難。

(十二) 鄭委員淳元

據本局幹事說明，針對停車場用地規劃還須交通分析調查確認，但依照以往案例，除非不得已否則出入口不會設於主要幹道，至於實施者基地內規劃設計部分應無太大問題。

(十三) 潘委員玉女

1. 選配原則第3點「選配住宅單元位置時，請以水平集中為原則」，何謂水平集中？選配原則第5點「實分配價值以不超過應分配價值為原則」，選配價值通常不會剛好，可否增加選配差額，請實施者說明。
2. 公園用地是因都市計畫容積調派而捐贈的公益設施，非屬權變用地負擔取得，請於權變登記清冊註明為捐贈之公益設施，後續辦理土地登記再請向都更處確認。

(十四) 方副主任委員定安

1. 都更中心是以實施者身分或規劃者身分參與本案單元外停車場用地規劃？
2. 請實施者說明在收到附近居民意見後，針對停車場出入口動線規劃做了哪些調整？

(十五) 都市更新處

有關轉管部分皆會在幹事會要求實施者於計畫書內標示。

實施者回應：

- (一) 都設預審決議皆已配合修正，納入這次都更審議說明。
- (二) 建築管理工程處意見配合修正。
- (三) 有關龍生里長及周邊居民訴求部分，本案公辦都更範圍僅北側基地及南側基地，里長及周邊居民陳情部分為中間停車場用地，該部份是由都更中心連同冠德建設及上圓聯合建築師事務所提供初步規劃內容，後續交由停管處自行發包興建，非屬本都更案範圍。目前停管處設計車道出入口是位於和平東路二段175巷5弄，地區居民對車道設計位置反彈聲浪大，經過居民、里長向議員陳情後，都更中心連同建築師評估車道出入口改至復興南路的規劃方案，上週也與停管處召開第一次說明討論會議，因規劃內容涉及車道進出口及交通影響評估，後續須再與停管處討論。
- (四) 都更中心是南北側基地都更範圍的實施者，整體規劃是委由冠德建設及上圓聯合建築師事務所提出完整街廓整體規劃，包含停車場用地初步規劃，周邊居民對現階段停車場用地車道出入口規劃設計進行多次陳情，後續都更中心再評估可行性調整規劃方案，以及交通影響評估數據予停管處，以利停管處召開第二次說明會回應里長及里民意見。
- (五) 停車場用地規劃設計無涉本案北側基地建築設計，未來預計興建地上7層、地下4層，地下4層皆為汽車停車位，共設置133個汽車停車位。另停車場用地建築設計是依照都市計畫設計準則辦理，未來不論車道出入口位於175巷5弄或復興南路，皆會依照都市計畫設計準則退縮一定距離。
- (六) 本案基地西側道路為8公尺由南往北向單行道，南側為8公尺由西往東向單行道，停車場用地車道進場動線，是自和平東路上轉入社區巷道後再進入停車場，因此地區居民才對停車場出入口有意見。目前停車場用地規劃設計還是秉持車道開口在次寬道路的原則，只是車行動線交織造成周邊居民較大的困擾，這部分會再研究車道改至復興南路可否降低相關影響，以及交通服務水準檢討也會納入整體評估考量。
- (七) 有關公園用地設計準則規定，是沿計畫道路退縮4公尺帶狀開放空間；本案有提過單向道改為雙向道的方案，但周邊居民也反對，表示停車場用地車道出入口不應設置於175巷5弄巷道，強烈堅持應調整至復興南路進出，後續透過議員協調請規劃單位先研擬不同方案，去研析對交通衝擊最小的評估內容。停車場用地目前規劃133個停車位，但未來因為車道出入口位置修改、機車停車地下化，停車數量會減量，停車場設計會秉持專業分析有無從復興南路進出的可能性，未來設計會交由都市設計審議決定。

- (八) 建築師協助停車場用地初步規劃，完成初步規劃後停管處於今年7月19日召開第一次里民說明會，里民在說明會強烈反對此動線規劃，經議員於8月2日有召開居民協調會，會議結論希望停車場用地車道出入口規劃調整至復興南路側進出的方案，至於交通衝擊、道路服務水準、停車數量等內容，則於專案會議併同討論。都更中心現正配合停管處研擬車道調整至復興南路側方案，但交通衝擊評估還是要由停管處及交通局確定。現階段車道出入口規劃方案是從175巷5弄進出，而復興南路側進出為評估方案，交由停管處討論後再召開第二次里民說明會，後續送都市設計審議委員會確認停車場出入口。
- (九) 室內隔間點虛線為舊圖面係為誤植，新圖面皆已修正。另轉管部分在今年2月都審委員會也有討論，皆有告知選配的地主，後續會配合在圖面補標示。
- (十) 第二門廳可連通辦公單元及住宅單元，圖面會再加強說明。辦公單元位於2樓到8樓，3樓第二門廳主要供辦公單元使用，但透過管制點也可通往住宅。
- (十一) 交通局意見配合修正。
- (十二) 針對比較法調整邏輯、文字誤植，會再檢視調整；有關臨復興南路調整率7%，在幹事會已有討論，因為復興南路上很少新成屋，當初調查正復興南路上前面的棟別與後面面對巷子的棟別，兩者價差約10%~55%，故原先調整率是10%，但幹事有提到本案樓層較高，高樓層價差沒有這麼明顯，故調整率改為7%。
- (十三) 選配原則雖訂實分配價值以不超過應分配價值為原則，但實際上地主財政局、祭祀公業皆有超選，國防部則是在持分價值內進行選配。
- (十四) 有關權變登記清冊註明為捐贈之公益設施部分配合修正。
- (十五) 依建築技術規則檢討北向日照符合規定，本案分基座部及塔樓部，塔樓部均有退縮降低影響鄰地日照。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計審議決議情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意；另有關於本案基地外之停車場用地出入口設置議題，倘核定前停管處已確認方案，需調整修改部分，再提會討論；若停管處於核定後才確認並涉及本更新案需配合修正者，則請實施者應依規定辦理變更。
2. 本案基地南側公園用地規劃檢討修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案高層建築、居室步行距離與重複步距檢討修正，經實施者說明並經審議

會討論後，予以同意。

(二) 交通規劃部分

1. 本案北側基地、南側停車場用地及捷運科技大樓站之連通方式及人行動線情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 有關本案基地外之停車場用地出入口位置，建議可洽停管處、交通局討論將南側道路改為雙向，停車動線由南側道路連接西側道路進入停車場，公園用地西側也配合退縮1.5米空間，亦不會影響北側基地建築設計。

(三) 消防救災部分

本案救災活動空間範圍與部分植栽重疊檢討修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 財務計畫部分

1. 本案貸款利息提列42個月，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案提列捷運第二出口暨連通道之費用148,320,000元、捷運周邊施工環境監測費761,355元、捷運影響評估費140,000元、環評監測費7,221,900元及樹木移植費645,750元等5項費用，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案特殊費用提列制震費用109,041,450元、逆打開挖、扶壁、地中壁費用82,656,323元，經實施者及委員說明並經審議會討論後，原則予以同意，後續並請更新處儘速與公會召開並研訂相關制震設備通案後，倘本案須修正再配合修正。
4. 本案提列人事行政管理費77,105,032元(3%)、風險管理費321,803,115元(11.65%)，銷售管理費提列193,040,356元(5.87%)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(五) 權利變換及估價部分

本案估價報告書檢討修正情形(2樓以上均價為1,146,420元/坪)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(六) 建築容積獎勵部分

1. △F4-2(協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積)原則同意給予717.15平方公尺(法定容積5.14%)之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。
2. 都市計畫容積獎勵之獎勵額度，同意依細部計畫規定，給予3,486.07平方公尺(法定容積25%)之獎勵額度。

(七) 有關選配部分，請依委員意見增加選配之差額；另請於權變登記清冊註明為捐贈之公益設施相關文字。

(八) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 臺北市政府財政局(當事人)</p> <p>(1) 事業計畫第15-5頁、權利變換計畫第10-5頁：本案其他必要費用包含捷運周邊施工環境監測費、捷運影響評估費用、環評監測費用、樹木移植費用，請說明該費用合理性及必要性後提請審議會討論。</p> <p>(2) 事業計畫第15-7頁、權利變換計畫第10-7頁：本案工程係採逆打工法，可縮短工期，貸款期間建議請依一般審議案例以36個月提列。</p> <p>(3) 事業計畫第15-10頁、權利變換計畫第10-10頁：人事行政管理費率、銷售管理費率依上限提列，風險管理費以11.65%提列，請實施者調降，後續並提請審議會審議。</p>	<p>1-1實施者受任人：廖家政</p> <p>(1) 各項費用合理性及必要性說明如下，後續提請審議會審議：</p> <p>A. 捷運影響評估費用、捷運周邊施工環境監測費：本基地東側緊鄰捷運文湖線高架段及捷運科技大樓站體，位於捷運禁限建範圍內(詳P6-3捷運禁限建範圍示意圖)，不同於一般開發案件須依捷運禁限建辦法提送捷運影響評估及施作相關必要之捷運安全監測，如捷運柱位沉陷點位、傾斜監測、水平位移點位監測，故提列捷運影響評估費用140,000元、捷運周邊施工環境監測費761,355元。</p> <p>B. 環境監測費用：本案因緊鄰捷運及為都市人口稠密區，因應當地居民及里長對於施工所產生的噪音以及空氣污染的高標準要求，本案提列相關環境監測費用7,221,900元，相關監測項目包含空氣品質、放流水質、噪音振動、交通監測(詳附錄十五)。</p> <p>C. 樹木移植費用：單元內樹木雖非受保護樹木，但為保存原有樹木資源，生長狀況及樹形良好之喬木(芒果2株、第倫桃2株)將於更新後現地移植至公園用地，納入公園整體植栽規劃，故提列樹木移植費用645,750元。</p> <p>(2) 本案施工作業空間狹小、現場堆置物料空間有限，且基地以8米、6米計畫道路緊鄰周遭房屋(屋齡30~40年)，南基地公園配合居民需</p>	<p>有關財政局所提之財務計畫議題均已討論，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>求，開工前即先行開闢供公眾使用，故周遭並無相關閒置空間可供利用。</p> <p>施工期間由於本基地在交通主要幹道上、捷運人潮出入口眾多處，以人員安全維護考量為第一，每日能施工時間有限且顧及鄰里需求（夜間及假日不得施工等因素），以上因素都影響本案實際施工期程，經評估採用逆打工法自開工到取得使用執照合理工期需時45個月，貸款期間依幹事複審會議結論以42個月提列。</p> <p>(3)依幹事複審會議結論辦理，人事行政管理費以3%提列、銷售管理費依提列標準計算，風險管理費調降以11.65%提列，管理費率提列之合理性及必要性已於事業計畫P15-9說明，提請審議會審議。</p>	
<p>2. 劉○青(鄰地里長)(利害關係人)</p> <p>(1) 你們的汽車出入口影響我們景觀跟風水，希望納入建築設計考量。</p> <p>(2) 我們周邊的住戶希望未來你們施工要注意品質、環境，以及做好敦親睦鄰的工作，避免後續爭議。</p> <p>(3) 本案一開始到現在都沒邀請鄰里里長來參與，希望以後要邀請鄰里來參與討論。</p>	<p>2-1 實施者受任人：洪志生</p> <p>(1) 本案整體全街廓車道出入口的位置經交通專業的評估將避免後續對鄰地的影響。</p> <p>(2) 本案因緊鄰捷運及為都市人口稠密區，因應當地居民及里長對於施工所產生的噪音以及空氣污染的高標準要求，本案提列相關環境監測費用7,221,900元，相關監測項目包含空氣品質、放流水質、噪音振動、交通監測。</p> <p>2-2 都更處：董股長妍均</p> <p>(1) 本案主要通知對象為範圍內所有權人及已知利害關係人，另本案在107年1月13日業已辦理公開展覽30日，皆依法辦理。</p>	<p>有關陳情人就汽車出入口、施工品質等及邀請里長出席參與之意見，已於建築規劃設計、財務計畫議題討論，予以確認。</p>
<p>3. 謝○甫(利害關係人)</p> <p>(1) 現在建的基地早期是農地，規劃的高度跟深度都非常深，是否可以提撥一個基</p>	<p>3-1 實施者受任人：張恒嘉</p> <p>(1) 本案申請建照後申報開工後會有一定程序，也會委託專業團隊辦理鄰房鑑定，若造成鄰房損害也會依</p>	<p>有關陳情人所述鄰房鑑定之意見，已於財務計畫</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>金來共同管理，如果後續鄰房發生損害，就可以馬上用該筆基金處理。</p>	<p>相關法律程序處理。如造成房屋傾倒或損害，會及時補強，確保沒有造成鄰房傾倒的危險後才會繼續施工。</p> <p>(2)開工前會進行鄰房鑑定，會請專業技師到法定範圍內鑑定，包括拍照等蒐集資料製成鄰房鑑定報告書，如施工後造成鄰房損害，將依鑑定報告釐清相關責任並進行賠償。</p>	<p>議題討論，予以確認。</p>
<p>4. 張○姿(利害關係人)</p> <p>(1)日照權的問題，樓層34層樓是否考慮降低樓層？</p> <p>(2)都更案規劃復興南路二段210巷5弄的停車場出入口，有沒有可能轉移到復興南路？現在台銀華廈已經有兩個停車場，已經很緊臨你們目前規劃的停車出入口，大約10公尺，且我們在那邊已經是30年的住戶，原本居住環境很安靜，未來如旁邊有停車出入口，會造成本區環境、住戶進出安全、空氣、噪音等汙染，希望納入考量。希望將停車場出入口移轉至復興南路。</p> <p>(3)這麼大的建設，是否考慮鄰近居民的回饋？</p>	<p>4-1實施者受任人：彭康祐</p> <p>當初在規劃設計的時候，已經確實檢討日照的問題，依技術規則檢討北向日照是沒有問題的。建築物採退縮式設計，減少量體的壓迫，增加鄰地日照之可能。</p> <p>4-2實施者受任人：洪志生</p> <p>(1)關於停車場用地的車道出入口非屬本次公辦都更的範圍，會後我們對停車場的議題在補充說明。</p> <p>(2)本案為公辦都更，基地南側捐贈出的公園即是最大的回饋。會後我們可以跟鄰地說明本案其他的公益性。</p>	<p>(1)有關陳情人提出日照權之意見，經實施者說明已檢討及調整，予以確認。</p> <p>(2)有關陳情人所提停車場出入口之意見，已於建築規劃設計議題討論，予以確認。</p>

(九) 同意本案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。

附帶決議：1. 有關轉管問題，請都市更新處後續於幹事會審查階段，確實要求實施者於計畫書內標示，如未能完成修正則不得提請審議會討論。

2. 有關制震設備之外審結果審議原則，請更新處儘速邀請相關公會討論。

二、「擬訂臺北市中正區臨沂段一小段396地號等3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 游捷安 2781-5696#3080）

討論發言要點：

（一）財政局 黃宏玲幹事（書面意見）

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，請實施者說明是否符合前開規定，並提請審議會審議。
2. 本案人事行政管理費以上限提列，請實施者說明後，提請審議會審議。
3. 其餘168專案會議所提意見皆已修正。

（二）地政局 鄭幹事益昌（書面意見）

已依前次會議意見修正，無意見。

（三）消防局 林事清文（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 梁幹事筠翎

1. 本案臨金山南路側因設置臨停區，以致人行空間僅1.6公尺；請併同現有人行道檢討人行道寬度，最少應達到淨寬2公尺。
2. 本案預計設置129間客房，惟地面層設置之臨停區僅考量中型巴士及計程車需求，應重新檢討是否有大型客車（甲類）之臨停需求，並重新檢視臨停區長度及深度是否足夠。
3. 本案臨金山南路、臨沂街14巷及濟南路2段，皆有車道破口，請確實標示車道出入口緩衝空間尺寸及相關警示設施（警示燈、圓凸鏡等），並確認出入口中心線上下任一點至道路中間線垂直左右各60度以上範圍無礙視線；另機車及裝卸車輛之車道出入口旁，植栽位置恐影響進出場車輛視線，請檢討調整。（前次未完全修正）
4. 臨沂街側車道破口為8.01公尺，請加強該車道出入口管理措施，以維人行安全。
5. P. 10-5，請補充裝卸車輛以及自行車進出基地之動線於圖說，以利檢視。
6. P. 10-5~P. 10-51，請確實標示各類車種停放區位（汽車、機車及自行車）。
7. P. 10-29以及P. 10-50，機車利用升降梯由平面層繞道進出，至地下層則需倒車，動線不佳，建議以車頭進車頭出方式規劃，以利使用者進出。

8. 本案都更審議資料表裝卸車輛數為0，惟平面層設有2席裝卸車位，請釐清。
9. 針對本次提會討論1樓設置2席裝卸車位之合理性，本局原則無意見；惟相關警示設施及進出視線，則仍需請開發單位補充說明。

(五) 建築管理工程處 徐幹事文強

1. 有關本案院落檢討及轉向認定，無意見。
2. 請補充說明地下一層防空避難室上方挑空部分之構造，並於剖面圖上標示。
3. 有關裝卸車位之進出動線，請清楚標示於圖面。
4. 一樓設置陽台請依內政部函釋內容檢討修正。
5. 十一層以上設置裝飾性構造物之計算檢討方式，請依抽查函釋相關彙編檢討。
6. P. 10-57臨金山南路一段側之高度削線斜率請明確標示；臨金山南路一段側開窗處似有部分突出建築線，請釐清修正。
7. 有關立面圖標示之陽台與遮蔽物，似與一層平面圖不相符，請重新檢討並修正。

(六) 都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧 (書面意見)

P. 10-28 本案停車數量檢討部分仍請依本市土地使用分區管制自治條例修正為「一般旅館業」(非酒店)。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(八) 王委員重平

本案高寬比已達到 1:9，本案是否須辦理結構外審，請說明。

(九) 何委員芳子

屋頂植栽建議修改為小喬木，並一併修正綠化及綠覆率相關檢討。

(十) 簡委員伯殷

1. 本案面前道路為金山南路一段 請釐清是否應留設騎樓。
2. 未來車輛動線是否得由臨金山南路一段側進入基地內緩衝空間後，由臨濟南路二段側駛離，請實施者說明。
3. 請釐清汽車升降梯是否有設置頂蓋，如有設置頂蓋則須計入建築面積計算。

(十一) 蕭委員麗敏

設置避車彎後，部分人行步道寬度未達 2 米，請釐清是否得計入△F5-3 獎勵範圍。

(十二) 游委員適銘

有關提列實施者所有部分之拆遷安置費部分，建議刪除不予提列。

(十三) 鄭委員淳元

1. 機車升降梯進出動線建議以前進前出方式規劃。
2. 本案預計設置129間客房，考量未來大客車臨停需求，建議留設大客車尺寸之避車彎。

實施者回應：

- (一) 本案依規定須辦理結構外審。
- (二) 機車升降梯進出動線依委員建議修正為前進前出方式規劃。
- (三) 因臨金山南路一段側之避車彎並未與人行道順平，故未來車輛無法直接穿越基地內部。
- (四) 汽車升降梯之頂蓋與停車平台為一體式設計，頂蓋與停車平台同時作動升降，待機時頂蓋高度未達1.2米，可免計入建築面積。
- (五) 有關拆遷安置費部分，依委員建議刪除不予提列。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案院落檢討(轉向認定)、高度比、後院深度比檢討、地下1樓防空避難室上方挑空之合理性，1樓設置2輛裝卸車位之合理性及10樓規劃游泳池及附屬規劃設施，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案臨金山南路一段設置之避車彎、機車升降梯進出動線及建築設計之相關法令檢討，請依委員、幹事意見修正。

(二) 財務計畫部分

本案提列人事行政管理費(5%)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另請刪除實施者所有部分之拆遷安置費。

(三) 估價部分

本案估價報告書修正情形及更新後二樓以上均價(987,110 元/坪)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F1$ (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1,566.15平方公尺(法定容積54.95%)之獎勵額度。
2. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予199.5平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。
3. $\Delta F5-1$ (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) 因本案原建築容積較高，為避免更新後建築量體過大，容積獎勵額度酌降3%，同意給予199.50平方公尺(法定容積7.00%)之獎勵額度，另獎勵額度酌減部分由將從各層外牆做調整。
4. $\Delta F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 請扣除淨寬未達2公尺及避車灣由中巴士修正為大巴士尺寸的部分，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. $\Delta F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予171.00平方公尺(法定容積6.00%)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，惟不得納入本案共同負擔費用提列；另請實施者依協議書約定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。

(五) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 臺北市政府文化局(當事人或利害關係人)</p> <p>(1) 旨案基地範圍內無本市公告文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，亦無涉及文化資產保存法第 15 條事宜。惟未來開發行為時，若發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物，疑似考古遺址或具古物價值者，請依文化資產保存法第 33、35、57、77 條</p>	<p>1-1 邑相更新規劃股份有限公司 羅仕倫</p> <p>(1) 遵照辦理。</p>	<p>請實施者依文化局意見辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
等相關規定辦理。		

(六) 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。

三、「擬訂臺北市中山區榮星段六小段306地號等16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 林陵 2781-5696#3076）

討論發言要點：

(一) 財政局 黃幹事宏玲(書面意見)

1. 本案幹事複審原以99年版提列總表規定作為營業稅之計算依據，本次改以土地所有權人「實分配權利價值」做為計算依據，惟本案屬代理實施者案件，且依實施者與所有權人簽訂之委託契約約定，本案係以自地自建、自行出資方式辦理自主更新，依本府都市發展局107.7.23公告之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」內有關營業稅規定屬無提供資金之更新會及代理實施者(不出資)，其性質屬地主自行出資興建分回，本項目不提列共同負擔，爰本案可否提列營業稅，請更新處協助釐清。
2. 本案貸款期間以46個月提列，較一般審議案例以36個月提列為長，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。
3. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費皆以上限提列，共同負擔比38.42%，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。

(二) 地政局 鄭幹事益昌(書面意見)

1. 有關更新前土地權利價格容積一項估價原則與範本規定不符乙節(即未考慮原容高於法容情形)，經實施者說明「以各地號土地之法定容積率估價」已經全體住戶大會決議通過，因案涉原容較高地主更新前權利價值，如相關權利人等均已充分了解此估價條件對其權益之影響，本局原則尊重。惟因案乏前例，仍請實施者說明是否已善盡說明之義務後提請大會討論。
2. 餘意見已修正，無意見。

(三) 交通局 吳幹事瑄俞

1. P. 10-31~10-33請於圖面補充標示地下停車場坡道斜度、行車動線，以及應設置反射鏡、警示設施等。

2. P11-4圖說，民權東路二段152巷6弄及建國北路二段226巷寬度6公尺，誤植為8公尺，請修正。

(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) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

1. 本案(為老舊公寓更新專案預審案件)前經105年5月5日第440次委員會審議會決議修正後請依「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」之審議流程，提送本市都市計畫委員會審議。

2. 本案已本府106年3月20日府授都設字第10630310100號函就老公專案都審權責部分同意給予12.88%容積獎勵推薦值。

(1) 提供高齡者住宅服務與居家照顧空間服務設施5%

(2) 防災機能加強4.66%

(3) 社區活動延續3.22%

(六) 建築管理工程處 徐幹事文強

無意見。

(七) 簡委員伯殷

1. 營業稅之提列已於幹事會提醒適用新法，倘用舊法亦無意見，差別在於會影響共同負擔，一坪換一坪的問題，惟本案使用高的營業稅後仍未能達到一坪換一坪。

2. 我們非常鼓勵四五樓公寓的改建，本案實屬難得，以類似自組更新會的方式實施都市更新，所以我是建議基於整個狀況，建議酌減1%之△F5-1。

(八) 游委員適銘

貸款期間是否依照通案原則提列36個月?

(九) 潘委員玉女

選配原則第2點「為考量原有居住紋理，原一樓住戶優先選擇更新後一樓及二樓以上產權面積59坪以上之住宅單元。原二樓以上住戶優先選擇更新後二樓以上產權面積40坪以下坪之住宅單元。」之合理性，請說明?

(十) 蕭委員麗敏

1. 第53頁的比較標的5，在道路類別的部分可能有文字或調整率的誤植，因為一樣皆為巷道，但是有做調整，請估價師做檢視。

2. 第102頁，在算地下室權利價值的部分，有特別提到剩餘耐用年數是以19年計算，請估價師再補充說明，因本案耐用年數不一致，建議補充說明。
3. 第125頁，更新後的一樓部分，就樓層別效用比10%，亦以文字補充說明。
4. 第129頁露臺部分，請估價師檢視單價應不是三分之一，一樓B3戶的面積比較大，是否是還是要用三分之一來計價，也請檢視。
5. 估價條件部分，想確認以下兩點，(1)是否尚有所有權人並無簽名。(2)部份所有權人，可能是親屬關係，這部分是不是所有權人同意的部分，故有代簽情形這部分是否所有權人均同意，可能需再檢視。

(十一) 邱委員世仁

1. 本案提出△F5-1之貢獻度主要在人行道的退縮及雙排樹木，該部分在人行步道獎勵給予，其公益性或對社區環境上，稍嫌不足，建議酌減2%。
2. 自行車車位是因老舊公寓專案規劃，亦有給予獎勵，故建議酌減2%。

實施者回應：

- (一) 有關交通局所提意見將配合修正，誤植部分會一併調整。
- (二) 本案營業稅本來是依照99年的提列標準計算，在權變小組時委員提醒是否依新標準計算，故才更改為新的標準提列，倘有疑議，我們修改回原先之標準提列。
- (三) 因本案同質性很高，其外觀、設計面積都是一致，故跟住戶說明時，就以此為選配原則，住戶都同意。
- (四) 本案子是自力更新，貸款早已動用兩年之久，是否可以以46個月提列。
- (五) 本案事先有模擬可以分配的坪數，其制定選配原則時就採用該機制，且與全體住戶討論過後去進行選配。
- (六) 僅葉先生沒有簽署同意書，但是實施者在幹事會後親自到府說明，亦於報告書載明，他有具體表示全體居民同意他就也同意，只是他現在還沒簽署同意書，暫不便簽署。方才葉先生亦有到場，也希望這個案件能盡速加速，他只有對一些發包的程序可能會再深入關切，其餘部分並無意見。
- (七) 確實是有些許為親屬代簽部分，倘需要本人親簽，實施者會在會後給本人補簽，有一部分是已有授權書代為簽署，會再檢附資料予更新處。
- (八) 估價的意見配合修正。
- (九) 本案為居民自地自建又是四五樓改建，目前我們分析還差700平方公尺才能滿足一坪換一坪，獎勵皆由地主分回。本案在西側有開放南北通行，平台部

分並未申請獎勵，且供公眾通行。

(十) 左側空間並非道路，且也開放通行。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案業經「本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」105年5月5日審查修正後通過，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(二) 財務計畫部分

1. 貸款期間以46個月計算，超過審議會通案原則36個月，雖經實施者說明必要性及合理性，請依委員及幹事意見修正依通案原則以36個月計算。
2. 人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費以上限提列，經實施者說明必要性及合理性並經審議會討論後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

本案二樓以上均價(802,220元/坪)及估價修正部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 自提修正部分

本案各樓層A3戶及B3戶浴廁出入口位置及浴廁內配置調整，經實施者說明後並經審議會討論後，予以同意

(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)，同意依本市都市發展局核發之原建築容積認定，給予185.32平方公尺(法定容積3.57%)之獎勵額度。
2. $\triangle F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予363.35平方公尺(法定容積7.00%)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)，考量本案因基地關係，建築物有退縮留設人行步道空間作為都市開放空間使用，已給予 $\triangle F5-3$ 之獎勵容積，未提供其他公益性，但考量四五樓公寓的改建困難，且以類似自組更新會的方式實施，故予以酌減獎勵容積1%，同意給予467.17平方公尺(法定容積9.00%)之獎勵額度。實施者表示酌減部分由逐層調整。
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645.91平方公尺(法定容積12.44%)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311.45平方公尺 (法定容積6.00%) 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，惟不得納入本案共同負擔費用提列；另請實施者依協議書約定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。

(六) 老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵部分

1. 公共設施補充原則，同意給予設計高於法定容積-供人行走之地面道路44.94平方公尺 (法定容積0.87%) 之獎勵額度。
2. 適當規模住宅誘導原則，同意給予提供合適規模住宅259.54平方公尺 (法定容積5.00%) 之獎勵額度。另提供高齡者住宅服務與居家照護空間業經本市都市設計審議同意給予259.54平方公尺 (法定容積5.00%) 之獎勵額度。
3. 環境貢獻度原則，業經本市都市設計審議，同意給予防災機能加強241.89平方公尺 (法定容積4.66%) 之獎勵額度、社區活動延續167.05平方公尺 (法定容積3.22%) 之獎勵額度。
4. 既有容積保障原則，同意給予四、五層樓參與都市更新519.08平方公尺 (法定容積10.00%) 之獎勵額度。

(七) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 陳永護里長</p> <p>(1) 報告書P10-4, 規劃36位公共自行車車位，為什麼沒有順平，恐造成停車不便。</p> <p>(2) 下次開會請提前一個月通知，以便提早通知民眾，攸關松江里未來發展。</p> <p>(3) 107年1月1日內政部發布雨遮新的辦法，報告書內並無載明本案適用法規為何？</p> <p>(4) 本人強烈建議辦理消防及相關單位會勘，確認消防雲梯車進出順暢。</p>	<p>1-1 實施者受任人：東亞建築經理股份有限公司鄭家蕙</p> <p>(1) 本案自行車位設置是有順平處理，抬高部分是因地下室高度，有設置樓梯供附近住戶使用。</p> <p>(2) 本案於103年4月9日申請報核，故本案雨遮是可登記。</p> <p>(3) 消防相關規定皆符合規定，於事業計畫報告書第12章有載明。</p> <p>(4) 本案有提列租金及拆遷補償費，於報告書皆有載明。</p> <p>1-2 實施者受任人：東亞建築經理股份有限公司林伯修</p>	<p>陳述人所陳述意見，實施者已於審議會說明，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(5) 本人強烈建議都市更新容積獎勵為公共財，全國都一樣，承租住戶搬遷應給予搬遷補貼。</p>	<p>(1) 我們會協助住戶與承租戶溝通協調未來搬遷作業。 1-3 臺北市都市更新處代表-陳德禾 (1) 本處於6月5日發文，里辦公處屬透過區公所轉發，本處會向區公所反映轉文時間，避免造成里辦處之困擾。</p>	
<p>2. 潘○哲 (1) 本案64戶僅有一戶針對重建問題有不同意見，其餘皆同意，該尚未同意戶提出相關的問題皆有在會員大會討論過，所有都市更新程序皆為公開透明。 (2) 本案推動過程中已近8年，也有三位老住戶往生，希望能盡速通過，讓其餘住戶能盡早住到新房子。 (3) 感謝里長鼓勵提高容積率。</p>	<p>發言人同意免回應</p>	<p>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。</p>
<p>3. 葉○澤(書面意見)-都市更新處承辦人代為宣讀 本人因 6/15 至 6/28 出國，無法出席聽證會，故以書面表達意見如下： (1) 用自己的土地貸款蓋房子，還要自己賣來還債，賣不完還要自己本利來還，我快70歲了，不想貸款債留子孫。一般都更都是分了房子後，其餘都是對方的事，請全體都更戶三思。 (2) 每坪造價成本25萬元左右，此價格可在鄉下買豪宅，並且豪宅內容內容含有土地、造價、銷售等成本及外加利潤。 (3) 我是一樓住戶，感覺一樓分配比例過低。 P.S. 樑柱挖了一個大洞(一樓)，鋼筋外露數年未修。</p>	<p>3-1 實施者受任人: 東亞建築經理股份有限公司鄭家蕙 (1) 本案係屬自地自建，不是與建商合建之案件，自地自建是其他所有權人認同之改建方式，目前所有權人除了葉先生之外，皆已於104年4月完成土地及建物信託、融資等事宜。若葉先生不希望以自地自建方式參與本案，可依權利變換計畫核准內容分配更新後房地及找補，就不需要貸款，未來也不須參與全案結算，也不會因全案結算而須繳納或分配現金。 (2) 本案共同負擔費用依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」計算，包含營建費用、權利變換費用、貸</p>	<p>陳述人所陳述意見，實施者已於審議會說明，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>款利息、稅捐、管理費…等重建所需之費用預算，因本案係自地自建，故提列費用僅為預算性質，未來將依全案實際花費金額結算。</p> <p>(3) 本案實施方式採權利變換，並由地主公開遴選之估價師依「不動產估價技術規則」估算更新前後之權利價值，葉先生更新前土地權利價值為3,224萬元，更新後應分配權利價值為4,440萬元。</p> <p>(4) 經了解，一樓側牆係因房屋老舊，汙水管爆裂，居民為維修而為之必要之修復。因房屋老舊，我們希望儘早完成改建，讓所有住戶早日住進符合現代化生活機能且安全舒適之大樓。</p>	
<p>4. 臺北市政府文化局(書面意見)-都市更新處承辦人代為宣讀</p> <p>(1) 依臺北市政府107年6月5日府都新字第10731098702號函辦理。</p> <p>(2) 經查旨揭地號範圍內，無本局公告之文化資產，亦無暫定古蹟或列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。另未來進行營建工程或其他開發行為時，如發見具文化資產價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值時，仍須依據文化資產保存法第33、35、57、77條等相關規定辦理。</p>	<p>4-1 實施者受任人：東亞建築經理股份有限公司鄭家蕙</p> <p>會依相關法令配合辦理。</p>	<p>請實施者依本府及文化局意見辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>5. 陳永護里長</p> <p>(1) 本案僅有一位若不同意，未來政府是否能強制拆除？</p> <p>(2) 無參與信託者，法律上是否有任何保障？</p> <p>(3) 強烈要求消防局一定要來會勘。</p>	<p>5-1 臺北市都市更新處代表-陳德禾</p> <p>(1) 依現行都更條例第 36 條規定，以權利變換方式實施之都市更新案件，於權利變換計畫核定後，即可洽建管單位申請建拆照，後續程序仍應依法規定辦理。</p> <p>(2) 本案相關消防議題，業經本府消防局表達無意見，針對里長意見會載入聽證意見，於審議會時討論。</p> <p>5-2 實施者受任人：東亞建築經理股份有限公司林伯修</p> <p>(1) 葉久澤先生多次參與本案重建大會，明確表達尊重全體居民的決議，他無意見，只是目前尚不便簽署相關同意文件。</p> <p>(2) 若未來葉久澤先生未參與信託，依權利變換相關規定辦理，以確保葉先生權益，</p>	<p>陳述人所陳述意見，實施者已於審議會說明，予以確認。</p>

(八) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於都市設計審議核定後 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 林陵 2781-5696#3076）

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 42.56%，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，請載明於事業計畫書適當章節中。

3. 本案共同負擔比例32.08%，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。
4. 本案國有土地比例高達56.25%，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。
5. 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，實施者並於事業計畫書第13-1頁選配原則補充公有單位所分回之房型將以整層及集中選配為原則。查貴府都市發展局於本案聽證會紀錄表示後續將依撥用程序向本署申請撥用，故仍貴府儘速依本分署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事宜，後續由貴府參與本案都市更新。

(二) 都市發展局住宅企劃科(書面意見)

1. 建築設計部分:本案房型經本局檢視尚符合公宅坪型需求。
2. 財務計畫部分:本局原則尊重建築工法之專業性，有關費用合理性，請實施者說明並納入考量。

(三) 財政局 黃幹事宏玲(書面意見)

1. 本案建物加計逆打工法及制震設施費用計76,286,262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」辦理情形後，提請審議會審議。
2. 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，請實施者說明後，提請審議會審議。
3. 其餘第321次審議會所提意見已修正或說明。

(四) 地政局 鄭幹事益昌(書面意見)

無意見。

(五) 消防局 吳幹事消欣(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) 交通局 吳幹事瑄俞

本局無意見。

(七) 建築管理工程處 徐幹事文強

無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(九) 簡委員伯殷

1. 本案財務計畫部分提會議題第一點所載「並請公有土地管理機關具體回應，提請大會討論」，尤其是針對特殊工法部分。我對國有財產署非常失望，每次所提意見內容幾無差異。
2. 本案規劃地下3層、地上15層，施作逆打工法須花費6千多萬元，如私有土地同意，本人亦無意見。但本案公有土地佔大部分，竟然無意見。本案業經外審單位審查，經檢視資料後，其決議同意採用逆打工法主因係為地質狀況不佳。

(十) 邱委員世仁

簡報提及西側開放空間無設置圍牆或阻隔民眾通行之軟硬體設施，惟本案更新後一樓設置住宅，其開放方式是否影響居住隱私或有防護措施？

(十一) 游委員適銘

本案公有土地合計達72.73%，且未來公有分回房地將作為公宅使用，風險管理費目前提列11.25%，是否予以酌降。

(十二) 劉委員秀玲

更新後西側開放空間供民眾使用，前次審議會提及興安國宅於北側復興北路190巷部分設有鐵門，請實施者說明鐵門處理方式。

實施者回應：

- (一) 本案鄰近興安國宅，對於本案開發亦相當關注，本案周遭計畫道路寬度較小，採用逆打工法除一般地質考量外縮短工期將影響降至最低。也是採用該工法之原因。
- (二) 風險管理費配合委員意見下修為11%。
- (三) 興安國宅設置鐵門部分將依法辦理，更新後不再施作鐵門，而人行步道係為開放使用，考量安全性問題，本案範圍內將設監視器，倘興安國宅同意，實施者願意協助裝設監視器，維護社區安全。
- (四) 本案西側開放空間不設圍牆係指與原興安國宅現況綠地連接之處，一樓住宅將作綠籬以維護住戶隱私。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案開放空間及人行步道規劃，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案公共住宅規劃及選配原則並後續管理方式，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(二) 財務計畫部分

1. 本案建物加計逆打工法及制震設施費用計76,286,262元，實施者依本府公告之「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理後，說明其施作特殊工程之必要性及費用合理性，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案提列人事行政管理費(3.5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.25%)，致共同負擔比例32.08%，請依委員意見調降風險管理費調降至11%。

(三) 權利變換及估價部分

本案權利變換及估價部分二樓以上均價為890,587元/坪，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵) 同意給予213.10平方公尺 (法定容積7%) 之獎勵額度。
2. △F4-2(協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施)同意給予190.18平方公尺(法定容積6.25%) 之獎勵額度。
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)經實施者說明並經審議會討論後，同意給予304.43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248.31平方公尺 (法定容積8.16%) 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。
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243.54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；另請實施者依協議書約定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. △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96.00平方公尺 (法定容積3.15%) 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。

(五) 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(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)</p> <p>(1)本案容積獎勵達 42.31%，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>(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。</p> <p>(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，依都市更新條例第 30 條第 1 項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。因營業稅屬稅捐一環，故實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。請實施者不應扣除公</p>	<p>1-1基寶建設股份有限公司：游東穎</p> <p>(1)已於公聽會時針對私有地主部分說明，公有地主部分已於民國 105 年 9 月 6 日北市都企字第 10537027500 號函公文說明第二條表示，經查貴公司檢送來局之公共住宅圖說，尚符本市公共住宅規劃設計基準需求，請貴公司逕行都市更新相關規定辦理事項，並以本市都市更新及爭議處理審議會通過版本為準。</p> <p>(2)信託費用係針對更新範圍內私有土地與建物所有權人部分，故不包括國有土地。</p> <p>(3)有關公有土地營業稅部分，實施者將作修改並加入事業計畫書共同負擔。</p>	<p>實施者已於審議會說明，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>有土地部分之營業稅，並納入共同負擔項目提列。</p> <p>(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，請實施者詳實說明。</p> <p>(5)本案國有土地比例高達 56.25%，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予以調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。</p> <p>(6)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，爰請實施者於事業計畫書第 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，請貴府依本分署 105 年 12 月 12 日台財產北改字第 10550010340 號函，</p>	<p>(4)針對△F6 部分將詳加計算後如有錯誤即配合修正。</p> <p>(5)有關國有土地費用分攤部分，已自行調降 2 次。</p> <p>(6)有關公共住宅部分已配合辦理。 1-2 臺北市政府都市發展局：丁雋剛代 (1)後續將依撥用程序，向國產署申請撥用。</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
儘速循撥用程序於本案事業計畫核定前辦竣撥用。		
<p>2. 受託人 陳○玲 (委託人: 陳○騏)</p> <p>(1) 本案於 101 年簽約至今, 地主只希望能安居樂業有好的居住環境, 但都更過程中一再的溝通程序, 請政府更有效率的推動都更。</p>	<p>2-1 臺北市都市更新處: 陳德禾</p> <p>(1) 本案聽證後會將相關資料彙整後, 並安排提會審議。</p>	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。
<p>3. 臺北市政府都市發展局: 丁雋剛代</p> <p>(1) 目前公有地部分(市有及國有)會規劃為公共住宅。</p>	<p>3-1 基寶建設股份有限公司: 游東穎</p> <p>(1) 遵從辦理。</p>	
<p>4. 委託人: 黃○玉 (受託人: 黃○榮)</p> <p>(1) 希望本次都市更新計畫能加速進行。</p> <p>(2) 請依法行政。</p>	<p>4-1 臺北市都市更新處: 陳德禾</p> <p>(1) 本案聽證後會將相關資料彙整後, 並安排提會審議。</p>	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。
<p>5. 陳世明 里長</p> <p>(1) 反對本都更案, 因本案公有地(國有、市有)土地佔約 72%, 本案 104 年 2 月召開公聽會管委會未接到通知。</p> <p>(2) 針對本案公有地, 興安花園社區管委會維護 30 年, 如需都市更新, 必須與管委會商討回饋事項, 由里民確定。</p>	<p>5-1 基寶建設股份有限公司: 游東穎</p> <p>(1) 本案 104 年 2 月份的公聽會, 包含公展日期 15 日皆有書信及公文告知本屆當任里長戴克強先生參加並表達意見。</p> <p>(2) 都市更新不得增設藩籬, 促使社區里民融合與相處, 本宗都市更新前基地綠地部分佔比 48.41%, 都市更新後綠地佔比大幅提昇至 55.43%, 且綠地佔比透過都市更新綠建築獎勵規範, 大幅增加高立新種樹植物。加強補充說明: 依據臺北市</p>	陳述人所陳述意見, 實施者已於審議會說明, 予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>政府都市發展局，發文日期民國 99 年 4 月 13 日，發文字號：北市都財字第 09932110800 號，說明第二條清楚載明：查案內 178-3 地號係本局管有興安國宅剩餘地，面積 223 平方公尺。其中 9.46 平方公尺出租予佔用人…，該君亦出具切結書表明日後本局有需求將無條件拆屋還地。其餘土地前遭國宅住戶做花圃使用，嗣後由興安國宅南區住戶住委員會切結，同意捐贈地上花草樹木為市有並負責維護，…。爰此，上開土地目前尚無使用計畫。</p>	
<p>6. 陳世明 里長（第二輪） (1)有關實施者提到綠地增加，因不在同一區塊使用有限。 (2)實施者提到有關社區具結同意捐贈地上花草樹木為市有並負責維護一事，並無所悉。</p>	<p>6-1 基寶建設股份有限公司：游東穎 (1)都市更新係為提昇里民融合且大幅提昇公共利益，之前所提更新前綠地佔比僅為 48.41% 僅侷限於小眾利益，使用者為興安國宅之南區住戶；都市更新事業實施後，綠地佔比大幅提昇至 55.43% 不僅侷限於興安國宅居民使用，且提供對外開放人行步道開放空間、樹植栽及居民座椅，由此可見，都市更新事業實施後大幅提昇整體地方里民使用效益及公益性。本段所提及需要相關所需費用與維護，也是由實施者與範圍內更新單元管委會負責維護，絕不用耗費龍洲里任何資源。最後，實施者先前允諾陳世明</p>	<p>陳述人所陳述意見，實施者已於審議會說明，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>里長提供相關經費用於維護興安國宅南區綠化景觀相關費用。</p> <p>6-2臺北市府都市發展局：丁雋剛代</p> <p>(1)有關捐贈相關資料，本局將於會後調閱相關資料說明。</p>	
<p>7. 曹正欣（興安國宅管委會代表）（第二輪）</p> <p>(1)主旨：為臺北市府辦理基寶建設股份有限公司「擬定台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畫案」使興安花園固有花園面積度幅縮小，居住人員複雜，嚴重影響安全一案提出陳情，敬請惠予協助，以維持現有綠地花園，以免影響社區安全，敬請查照。</p> <p>1. 本台北市興安花園社區係於民國74年由台北市政府國宅處興建完成承購在案，當時公共設施與綠地均由本會管理，本會未做任何改變。</p> <p>2. 查該土地即將都更改建大樓（詳如附件；台北市政府1060413府都新自第10532252402函）；並將於五月一日下午14時30分加台北市中山區長春路299號3樓召開聽證會在案。本社區住戶共計744戶，人口約2200人，聞此消息</p>	<p>7-1基寶建設股份有限公司：游東穎</p> <p>(1)本宗都市更新基地申請單元範圍劃定時，實施者已透過公文方式函詢國產署及都發局，針對範圍劃定內其所屬土地是否有使用計畫及是否願意參與都市更新。相關公家機關回文，申請範圍內所屬土地無使用計畫及願意參與都市更新。</p> <p>(2)更新範圍內公有土地地上建物以及民國78年以前設立之違章地上建物均屬合法登記私有（違章建築物設有戶籍地設立及水電費用登記地址），因此範圍內國有土地必須透過都市更新事業來活化其資產並提供公益性。</p> <p>(3)私有土地所屬面積小於1000平方公尺及500平方公尺無法自行申辦都市更新作業。</p> <p>7-2臺北市府都市發展局：丁雋剛代</p> <p>(1)發展局所屬公有土地，因無使用計畫，依都市更新條例第27條規定一律參與更新。</p>	<p>陳述人所陳述意見，實施者已於審議會說明，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>各個激憤，要求市政府不應減少現有花園綠地，更不應以都更之名以少數百分之 27 之私有土地(非現有公園綠地)合併百分之 73 之公有土地(現有公園綠地)來都更建屋。因此提出陳情，協助本社區以維持現有綠地花園，將該公有土地改為公園用地。</p> <p>(2)興安花園社區管委會及其所有住戶要求本案非私有土地變更為公園用地，本都更案應予擱置。</p>		
<p>8. 受託人:黃○榮 (委託人:黃○玉) (第二輪)</p> <p>(1) 再次強調依法行政。</p>	<p>8-1 臺北市都市更新處 陳德禾</p> <p>(1)行政單位絕對依法行政。</p>	<p>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。</p>
<p>9. 受託人:陳○玲 (委託人:陳○騏) (第二輪)</p> <p>(1)請都更處以市民最大利益為考量，我們的房屋已非常老舊，請儘速推動都市更新。</p>	<p>9-1 臺北市都市更新處 陳德禾</p> <p>(1)再次強調本案絕對依法行政，儘速推動都市更新程序。</p>	<p>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。</p>

(六) 同意本案擬訂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。