

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 383 次會議紀錄

108 年 8 月 6 日府都新字第 1083006525 號

壹、時間：民國 108 年 7 月 22 日（星期五）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：簡委員裕榮代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：蕭萱

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。本次審議會案件皆為 108 年 1 月 30 日前報核之案件，所引用之都市更新條例係以 108 年 1 月 30 日修正公布前之條號為準

陸、討論提案：

一、「變更臺北市大同區雙連段二小段 203-1 地號等 98 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 江柏緯 2781-5696#3062)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳幹事進祥（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。

(二) 地政局 洪幹事于佩（書面意見）

無意見。

(三) 交通局 吳幹事瑄俞（書面意見）

第 11-11-1 頁請確認裝卸貨停車位格位模擬進出口動線是否正確。

(四) 消防局 林幹事清文（書面意見）

計畫書 P12-3-1 及 P12-6-1 頁，基地北側植栽位置與幹事會送審之植栽位置不一致，另本次變更之植栽位置與規劃之救災活動空間部分重疊，請確認各處之緊急進口、替代窗戶或開口所規劃之雲梯車操作空間範圍內應保持平坦，亦無突出固定設施，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

沒意見。

(六) 何委員芳子

1. 請補充說明柱斷面修正情形及景觀植栽配置，是否影響綠建築之綠化量及綠覆率。
2. 請實施者確認植栽覆土深度，倘未達 1.5 公尺，建議改植小喬木。
2. 請補充說明原核定是否設置圍牆或為本次變更另增設圍牆。
3. 本案圍牆部分已自願調降至 2 公尺，維持原核定△F5-1 獎勵。

(七) 邱委員世仁

1. 本次變更 1 樓庭園配置，請補充說明圍牆設置位置。
2. 有關空間開放性及圍牆設置建議△F5-1 酌降 2%，但若圍牆高度降低且透空率符合要求則沒有意見。

(八) 虞委員積學

有關喬木覆土深度，若深度未達 1.5 公尺可參考「臺北市新建建築物綠化實施規則」，覆土深度 1.2 公尺以上未達 1.5 公尺者，其綠覆面積需折減計算。

(九) 鄭委員凱文

本次變更屋頂景觀部分，屋突一層增加小喬木 10 顆，請補充說明覆土深度。

(十) 劉委員秀玲

本案圍牆於原核定第 11 章透視圖中已有設置但並未標示，非本次增設，建議依原核定△F5-1 獎勵額度給予。

(十一) 鄭委員淳元

本案裝卸車位進出動線軌跡標示有誤，請配合幹事意見修正。

(十二) 都市更新處 陳執行秘書建華

簡報第 7 頁圍牆高度與現行要求不符，請依目前審議原則降到 2 公尺以下。

實施者說明及回應：

- (一) 本次修正結構尺寸經結構外審之結構設計，柱斷面尺寸的長寬比增加及放大，位於地面層、地下一層至地下四層柱斷面長寬比，由原 90 公分放大 1.1 至 1.5 公尺不等，已於圖面標示。第二點綠化面積，本次變更景觀部分，綠化量及綠覆率均符合規定，開放空間及可及性皆無改變。第三點圍牆位於基地南側六米開放空間沿線，距離建築線退縮 6 公尺以上之位置，圍牆高度符合現行圍牆透空檢討，並已補繪圍牆尺寸、型式、高度之展開圖。另消防局

救災空間，本次變更將臨近北側6米計畫道路植栽往北移，避免造成影響消防救災空間之疑慮，該部份調整回原核定版之位置。

- (二) 有關覆土深度屋頂小喬木最深深度1.1公尺，一樓退縮人行步道大喬木深度均達1.5公尺，基地庭院內部經過降板調整後深度1.3公尺左右，其餘最淺有1.2公尺。因考量一樓庭院內大喬木為南面通透性較好，中小型喬木樹冠相對較低，對冬天陽光有所阻隔，經評估後大喬木相對合適，覆土深度也依規定折減計算綠覆率並符合規定。
- (三) 補充說明圍牆部分，計畫書P11-13透視圖呈現原核定有規劃設置圍牆，非本次額外增加，另圍牆高度配合調降至2公尺。
- (四) 有關裝卸貨停車位P11-11-1藍色線為車行軌跡線，配合意見修正車行軌跡線位置與裝卸貨車位銜接。
- (五) 與原核定圖面相較，除結構柱放大外，其餘建築物本體並無變動，維持四面環繞人行步道空間，南側為圍牆內之庭院空間。本次變更主要針對，庭院內部植栽調整，增加喬木、灌木，減少草皮使空間環境更多綠美化，外部人行步道，僅北側喬木由內往外推，本次配合消防意見修正與原核定一致。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本次建築變更內容、原因、連動情形及其他變更建築規劃設計，經實施者說明並經審議會討論後，請依委員及幹事意見修正。

(二) 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) 原則同意維持原核定額度給予 445.65 平方公尺 (法定容積 3.36%) 之獎勵額度，請實施者於核定前取得捐贈同意書，後續授權更新處覈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。
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 1,193.67 平方公尺 (法定容積 9%) 之獎勵額度。
3. △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 1,094.06 平方公尺 (法定容積 8.28%) 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. △F5-5 (更新基地規模之獎勵容積) 同意維持原核定額度給予 583.57 平方

公尺（法定容積 4.4%）之獎勵額度。

5. △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（原決議）給予 1,061.04 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。

（三）自提修正部分

本案計畫書圖誤植圖面，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

（四）聽證紀錄

依都市更新條例第 33 條第 1 項第 3 款及第 4 款規定免辦理聽證。

- （五）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、「擬訂臺北市北投區溫泉段二小段 142 地號 1 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 蕭萱 2781-5696#3061）

討論發言要點：

（一）消防局 林幹事清文（書面意見）

有關規劃之消防車輛救災車輛及活動空間部分，本局無意見。

（二）交通局 吳幹事瑄俞（書面意見）

前次意見已修正，爰本局無意見。

（三）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

沒意見。

（四）財政局 陳幹事進祥（書面意見）

1. 事業計畫 P15-2 表 15-2 建築規劃設計費估算表，費率級距 1500 萬-6000 萬之「金額計算」欄位其金額應為 30,449,164 元，請實施者釐正。
2. 依有關費用提列總表規定，地基調查點之數量，同一基地之調查點數不得少於 2 點，依事業計畫 P15-2 資料，本案僅設一調查點，應請實施者依前開提列

總表規定辦理。

3. 貸款利率之計算日期應與估價基準日(99年8月8日)一致，本案實施者以100年1月為計算日期，請實施者改依前開估價基準日之利率計算貸款利息。
4. 有關印花稅之計算，應請實施者補充更新後實施者實際獲配土地面積及房屋面積等資料，以利核對。
5. 本案人事行政管理費5%、銷售管理費4%及風險管理費8%，共同負擔比例41.31%，請實施者說明提列之合理性後，提請審議會審議。
6. 現金流量表：

(1)營造費用總計147,531,200元與事業計畫表15-1都市更新事業實施經費明細表金額145,815,567元不一致，請檢視修正。

(2)本案建物完工出售後，除償還融資外，亦收回自有資金，請增列該現金流出項目。

(五) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

已修正或說明，無意見。

(六) 建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 有關廢巷改道部分本案係依臺北市都市更新自治條例辦理廢巷，請實施者於現況實側圖上將圍牆標示清楚。
2. 一樓平面圖軸線C、D之間有假設後院線，後續在建造執照程序上，會需要提法規小組或需要行政簽報。
3. 本案無規劃車道至地下一層，圖面上為汽機車共用升降機，惟目前汽機車升降機無CNS國家標準，故可能在使用執照上無法驗收，且地下1層有無障礙車位，依內政部函釋，不宜經過機械設備通達無障礙車位，建管處在審查建造執照未有由汽車升降機到達地下1層無障礙車位。

(七) 何委員芳子

1. P10-23與P11-2本案喬木、灌木覆土深度文字、圖表與實施者說明之覆土深度不符，請依實際施作修正計畫書。
2. 本案本次較上次有較正面之規劃設計，同意依上次審議會決議△F5-1維持10%獎勵值。

(八) 詹委員勳敏

1. 請說明前次審議會通過之共負比、估價更新後總價值及面積變動，請一併於

計畫書說明清楚。

2. 請說明為何當初會更換規劃單位及估價單位，是三家估價師事務所一併更換嗎？另財務計畫內不動產估價師費用「數量為1，單價100萬元」是三家事務所的費用嗎？

(九) 林委員光彥

168專案審查會議時財政局有提銷售管理費4%及風險管理費以8%提列，請實施者檢討合理性，實施者說明本案因更換建築師、規劃公司，所以費用提升，但銷售管理費應該是更新案完成之後的銷售管理與規劃階段風波上的變更有何關連，為何要用上限提列，請說明。

(十) 黃委員志弘

1. 車道入口與人行道是否有高差，若有高差使用上會較困難。
2. 以1樓規劃配置圖說面目前標示方案也許申請建築執照可以，但實際使用可能會有問題。
3. 車道出入口車行軌跡是否合理請重新檢視，並試算人行步道獎勵，倘規劃可行則沒有意見。

(十一) 邱委員世仁

1. 申請△F5-1獎勵值應提供周圍地區公益性的回饋，本案面積不大，要提供開放空間是有困難的，且本案已申請人行步道獎勵，整體來講本案無提供適當公益性，△F5-1建議依通案酌減2%，給予8%獎勵。
2. 本案與鄰房及國中之間是否有圍牆設置，請說明。

(十二) 鄭委員凱文

本案從99年即開始申請，原本規劃的建築建蔽率較高，留設之開放空間也較少，就退縮的部分，本次已經有規劃較友善的空間，且前次審議會已同意△F5-1給予10%獎勵，建議維持審議穩定性。

(十三) 虞委員積學

1. 請實施者於計畫書圖說標示清楚，假設後院線適用之案例彙編編號，另102年前住宅不用留設無障礙車位，本案法令適用日是100年，若依法令適用日確定不用留設無障礙車位，圖說可不要標示，避免誤會無障礙車位使用昇降設備通達。
2. 建管處前有同意汽車升降機能兼用機車，但後來是否有新的函釋特別禁止，請實施者再跟建管處確認。另車道出入口坡道為汽機車共用，坡度建

議再緩一點。

(十四) 劉委員秀玲

計畫書P10-5第三種住宅區使用組別一般零售業甲組寫成第19組是否有誤植，請實施者釐清後修正。

(十五) 黃委員蕙庭

財政局幹事所提之意見，有關計畫書內錯誤及不一致情形實施者已同意配合修正；另鑽探費用部分，依費用提列總表規定，地基調查點之數量，同一基地之調查點數不得少於2點，請實施者說明是否會依提列總表規定來辦理。

(十六) 黃委員嫩雲

權變計畫

1. 請標示尺寸(第6-3至第6-12頁)，餘請自行檢視。

2. 地籍整理用語，拾柒地籍整理計畫，一、地籍整理計畫第5行，…更新後「土地維持142地號」，…請修正為「地號以登記機關所登載為準」，表17-1地籍整理計畫表第5欄更新後「合併」地號，請將「合併」修正為「地籍整理」及其下一列「142」建議修正為「A」(p17-1)。

3. 表17-3 建物登記清冊(p17-2)，共「用」部分面積(m²)請修正為共「有」部分面積(m²)；另其大公和車公欄位，請以持分表示，非面積值。

(十七) 都市更新處

本案△F5-1前於第146次審議會決議確實有同意給予10%之獎勵，但本案建築規劃設計有大幅度調整，建議仍應提請大會確認。

實施者說明及回應：

- (一) 有關汽機車升降機共用目前本案採用有CNS國家標準的升降機，非舊型沒有頂蓋的升降機，實施者也有詢問過建照科，以往是有核過執照的。
- (二) 本案係適用舊法規，不需要無障礙車位，實施者是自設無障礙車位，若有疑慮，實施者同意取消無障礙車位。
- (三) 本案植栽覆土深度部分喬木1.5公尺，灌木60公分，計畫書內容不符情形配合修正。
- (四) 土地使用分區使用組別誤植配合修正。
- (五) 有關涉及財務計畫內數字誤植情形實施者配合修正，另鑽探點依提列總表規

定新增1點，新增加費用部分實施者自行吸收。

- (六) 前次審議會通過之共負比為42%，本次有調降，因調整建築設計故更新後總價值也不同，面積增加。
- (七) 本案銷售管理費與風險管理費已於前幾次審議會同意，本案面積較小相對要付出較多，希望委員同意能依前幾次審議會同意之費率提列。
- (八) 車道順平的部分除了往汽車升降機至少有1:6的斜率，往兩邊人行道也會順平，是三向順平，實施者同意依委員建議將斜率做到1:8。另車子迴轉半徑至少有5公尺合於法規。
- (九) 權變計畫依委員意見修正，另當初更換估價師事務所係因估價報告提了多次審議會但一直未符合標準，故更換新的估價師事務所，三家估價師事務所一併更換。100萬元是三家估價師事務所的費用。
- (十) 本案於146次會議已同意給予10%獎勵，本次調整建築規劃除兩側道路均留設人行步道之外，並於北側鄰國中廣場部分也退縮留設開放空間，對於都市空間更為友善，並改掉抬高建築基地做法，且本案以△F5-1新表試算結果可申請10%獎勵值，故請委員同意△F5-1以10%申請獎勵。
- (十一) 西北側鄰地已自設圍牆及東北側校園的部分學校已設置圍牆，本案目前僅2處設置透空欄杆式圍牆，實施者同意刪除。

決議：

(一) 廢巷改道部分

本案依臺北市都市更新自治條例第 10 條規定廢止更新單元範圍內現有巷道已於 101 年 10 月 15 日第 114 次審議會決議同意，本案同意依本市都市更新自治條例第 10 條第 1 款廢止更新單元內現有巷道，免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

(二) 建築規劃設計部分

本案一樓陽台檢討、管委會空間、機車出入與汽車升降機共用及建築規劃設計是否符合建管規定，經實施者說明，並經審議會討論後，請依委員及幹事意見修正。

(三) 財務計畫部分

銷售管理費(4%)、風險管理費(8%)已於 102 年 10 月 7 日第 146 次審議會決議，另人事行政管理費(5%)以上限提列，共同負擔比 41.31%，經實施者說明，並經審議會討論後，銷售管理費(4%)、風險管理費(8%)同意維持原決議，

另人事行政管理費(5%)以上限提列，共同負擔比 41.31%，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及更新後二樓以上均價為 144,690 元/m² (478,316/坪)，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另權變計畫請依委員意見修正。

(五) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予101.82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)原則同意給予91.41平方公尺(法定容積6.28%)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，後續依新工處意見修正辦理。
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)，經實施者同意刪除透空式欄杆後，同意給予145.46m²平方公尺 (法定容積10.00%) 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75.11m² 平方公尺 (法定容積5.16%) 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87.28m²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) 聽證紀錄：本案依都市更新條例第 33 條規定(核定前無爭議)，並檢附 100%土地及合法建築物所有權人同意免辦理聽證聲明書申請免辦理聽證，倘本案若於核定前有爭議，應補辦聽證並再次提起大會審議。

(七) 本案擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫經大會審議通過後 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。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、「擬訂臺北市北投區振興段一小段2-6地號等101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 2321-5696#3059)

討論發言要點：

(一) 臺北市政府財政局 (公有土地管理機關)

1. 本案提列隔震層費用1億2,672萬元，請實施者說明辦理情形，提請審議會審議。
2. 本案人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費皆依上限提列，共同負擔比例達47.81%，請實施者說明必要性合理性後，提請審議會審議。
3. 本案為99年6月報核之案件，事業計畫頁10-14工程造價請依99年1月版之工程造價表計算。
4. 本案提請大會討論事項(三)建築規劃設計部分2. 本案建築規劃設計公有土地分回及捐贈公益設施公共住宅部分，請本局表示意見，因分回後房地全係做公共住宅使用，爰擬尊重都發局意見。

(二) 臺北市政府都市發展局住宅企劃科(書面意見)

本案業於104年10月16日府都企字第10437295100號函同意受贈，後於106年11月1日北市府都企字第10638220100號函復旨案尚符合臺北市公共住宅規劃設計基準需求。

(三) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

1. 有關本案捐贈公益設施作為公共住宅申請△F4-1容積獎勵一案，依本府受理都市計畫、都市設計及都市更新回饋、捐贈作業要點規定，實施者應於事業計畫核定前與受贈單位簽訂捐贈公益設施契約書。本捐贈公益設施申請△F4-1容積獎勵案，請實施者於審議會審議核定後事業計畫核定前，與本府都市發展局簽訂捐贈公益設施契約書。
2. 有關占有他人土地違章建築戶拆遷補償費之計算：
 - (1) 查臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第3條規定，53年至77年8月1日以前之違章建築屬既存違章建築；次查前開自治條例第10條規定，既存違章建築以實際面積計算拆遷補償或拆遷處理費，未滿1平方公尺，以1平方公尺計算。
 - (2) 依P14-5表14-3占有人土地之舊違章建築戶之拆遷補償費明細表，本案違章建築物門牌編訂日期介於民國59年10月至76年10月間，應屬前開自治條例所稱既存違章建築，惟本案違章建築之補償面積均以舊違章建築之規定計算(即未達66㎡者均以66㎡計算)，應請實施者依前開規定重新核算本案違章建築戶之補償面積及補償金額。
3. 本案係於99年6月申請事業計畫報核，應依99年1月版之工程造價表計算法定工程造價。經查本案係依103年2月工程造價表計算法定工程造價，應請實施

者檢視修正。

4. 本案提列隔震層費用1億2,672萬元，請實施者說明其必要性及合理性後，提請審議會審議。
5. 本案人事行政(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(12%)均以上限提列，共同負擔比例46.15%，請實施者說明其合理性後，提請審議會審議。

(四) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

1. 更新後房地估價報告書

- (1) P38營造平均單價171,222元/坪與事業計畫第十章產權坪單位建築成本183,717元/坪仍不一致，請釐清。
- (2) P45比較標的3區域因素總調整率誤植處仍未修正，請更正。

2. 土地估價報告書

- (1) P29比較標的3容積調整率有誤，請更正。
- (2) P41車位均價計算錯誤，請更正。

(五) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

前次審查意見未修正：請將本案歷次審查意見放入交評報告書(缺106年9月及106年11月2次專案委員會審查意見)，以利檢視。

(六) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

有關規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

1. 本案前於107年11月12日都審核定在案。後續如涉相關都審變更設計事宜，依更新審議會決議辦理後續。
2. 本案核定函列管如下：
 - (1) 本案綠美化基地容積獎勵為767.07平方公尺。
 - (2) 停獎部分為地下1層152部機車、地下2層159及地下3層144部汽機車停車位。
 - (3) 停獎車位之產權請統一，未來不得分開銷售。

(八) 建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 有關本案申請廢巷部分為依「臺北市都市更新自治條例」申請，無意見。
2. 本案建築規劃設計部分
 - (1) 計畫書10-16頁建築物高度檢討部分，所載「因本案防汛道路非為計畫道

路，且依指示得以指定建築線，故防汛道路側得不須受建築高度限制」請補充引用依據。

(2) 計畫書10-19頁，有關道路陰影3.6:1檢討請補充標示防汛道路退縮範圍。

(3) 一層平面圖所檢討繪製之高層緩衝空間，請實施者說明是否臨建築線。

(九) 鄭委員凱文

有關鄰地 2-7、382-41 地號土地(85 使字第 368 使用執照)土地未納入更新單元且未臨計畫道路，經實施者說明承諾基地西側現有巷道不設置植栽且保留通行，惟後續倘需改建該筆建物如何改建，請實施者說明。

(十) 虞委員積學

1. 請實施者說明有關鄰地2-7、382-41地號土地(85使字第368使用執照)建築物是否有指認建築線。
2. 有關範圍內2-17地號土地切結事項，除於建造執照註記不得設置阻礙物妨礙通行，且同意鄰地2-7、382-41地號土地(85使字第368使用執照)建築物穿越至防汛道路指認建築線，亦須於公寓大廈管理規約註記以確保鄰地後續改建。
3. 請於一層平面圖標示保留之現有巷道寬度，並請確認是否與車道重疊。
4. 地下室停車位配置之自設車位、法定車位、停車獎勵車位，均應集中設置。

(十一) 林委員光彥

1. 有關範圍內2-17地號土地切結內容僅為供領有85使字第368使用執照建築物通行，未切結後續領有85使字第368使用執照建築物如需改建將提供土地使用同意書，故切結內容應更為精確。
2. 範圍內2-17地號土地更新後並未規劃任何使用，惟更新後產權為共有較無法拘束，得否考量排除該土地於更新單元。
3. 對於各項建築設計檢討之道路認定相關規定，請洽建管處確認。
4. 有關本案申請特殊因素費用委託審查，請實施者具體說明其合理性及必要性。

(十二) 詹委員勳敏

1. 請實施者說明本案選配是否得由原位次優先分配。
2. 建築規劃設計如涉轉管請於圖面標示，以利估價師於權利變換時做修正。

(十三) 遲委員維新

有關本案估價區域修正部分，採用士林區房價與北投區房價修正 12%，惟房價為一結果，應具體說明差異據以各項調整修正。

(十四) 邱委員世仁

本案更新單元東側為 5 公尺防汛道路，請實施者於人行步道標註與道路順平，以補足 8 公尺。

(十五) 都市更新處

有關本案申請廢巷部分，符合「臺北市都市更新自治條例」第 10 條規定。

實施者說明及回應：

- (一) 本案尚未同意戶 3 位，林○英目前失聯，已請里長協尋，其他未同意戶尚在協議價購中。另有關聽證陳情人係鄰地六樓公寓所有權人之一，本案於事業計畫報核前，鄰地建物未達更新年期，但實施者仍與鄰地地主協調，惟尚有部分住戶不同意，因此無法納入本案更新單元範圍。
- (二) 有關鄰地 2-7、382-41 地號土地(85 使字第 368 使用執照)建築物之建築線指認，經確認該筆使用執照範圍，於申請使用執照時為臨東側防汛道路並指認建築線，後東側土地於都市計畫通盤檢討後改為住宅用地，故現行未臨接防汛道路，後實施者前依建管處幹事會意見，調整景觀規劃，另留設現有巷供鄰地建物未來經基地內留設現有巷指認將於管理規約載明 2-17 地號土地不得設置阻礙物妨礙通行且同意鄰地(2-7、382-41 地號土地)穿越至防汛道路指認建築線，並於建造執照註記。另有關本更新單元範圍前經 183 次審議會審議決議將 2-17 地號土地納入更新單元。
- (三) 本案除臨榮華三路側留設 4 公尺人行步道，另 24 小時開放基地內人行步道供公眾通行，可經本基地連接榮富公園及榮華公園、提升周邊居民至磺溪河堤易達性。另考量基地內具高低差，故設置圍牆柵欄以保護行人安全。
- (四) 本案提列其他費用鄰房鑑定費(2,088,000 元)，係依 95 年提列標準需經審議會審議，懇請委員同意。另依 95 年提列標準無營業稅項目，故本案不提列。本案舊有違章建築尚有 2 戶未能取得舊有違章建築物證明文件，本案以其他土地改良物提列拆遷補償費，其費用由實施者吸收，不提列於財務計畫共同負擔。
- (五) 本案提列特殊因素費用(含隔震設備及逆打工法)，說明如下：
 1. 隔震設備：為確保重建更新後之建築物有更佳的耐震能力，並增進建物使用之舒適性及更高之安全性要求，另用途係數(I)採 1.25 即設計地震力提高 1.25 倍後，若不採隔震建築則梁柱斷面需調大用鋼量亦相對增加，採用隔減制震系統，結構受震反應之改善幅度約 18~20%(實際效益以建築執照階段詳細分析為主)，增加費用為新台幣最少 97,524,000 元，工法與價格尚屬合理。
 2. 逆打工法：本案開挖深度達 23.1m，屬深開挖工程，且周邊鄰房多屬老舊建

築，且開挖面上地質軟弱，基於安全性考量採工期短、安全度高之逆打工法施作，經分析減少壁體變形量約21%，價格增加新台幣36,974,417(約1.12倍)，認屬合理。

3. 本案業經108年6月11日台北市土木技師公會特殊因素費用審查結果認定具施作必要性且費用具合理性。

(六) 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(12%)皆以上限提列，共同負擔比例46.15%，因本案更新單元面積高達10,095m²，舊違章建築戶有82戶，屬臺北市大規模之更新案，投入人力、承擔風險相對較高，自民國99年申請報核歷經近10年，後續尚有權利變換計畫階段，懇請委員同意。

(七) 本案更新前土地較為細碎，故選配部分未採原位次分配。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通協調整合。

(二) 廢巷改道部分

本案同意依臺北市都市更新自治條例第10條第2款規定廢止更新單元範圍內現有巷道(榮華三路一巷、榮華三路一巷9弄、榮華三路一巷16弄、榮華三路一巷40弄、榮華三路一巷53弄及現有巷B(無巷道名))，免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

(三) 建築規劃設計部分

1. 本案分戶牆檢討、車位檢討、畸零地檢討、鄰地(2-7地號土地)建築線指認及建築規劃設計是否符合建築相關法令，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關建築物高度、道路陰影3.6:1及高層緩衝空間等檢討，請依委員及幹事意見修正。
2. 本案建築規劃設計規劃設計公有土地分回及捐贈公益設施公共住宅部分，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. 本案提列其他費用鄰房鑑定費(2,088,000元)之必要性、營業稅及舊有違章建築尚有2戶未取得協議書且未提列拆遷補償費，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另關於舊有違章建築尚有2戶未取得協議書部分，經實施者承諾相關費用自行吸收。
2. 本案提列隔震層費用126,720,000元，後特殊因素費用委託審查結果為134,498,417元(含隔震設備97,524,000元及逆打工法36,974,417元)，經實

施者說明並經審議會討論後，予以同意。

3. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(12%)均以上限提列，共同負擔達46.15%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(五) 估價部分

本案選配原則合理性及二樓以上均價(709,269 元/坪)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另估價報告書修正情形，請依委員及幹事意見修正。

(六) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予1,141.09平方公尺(法定容積5.02%)之獎勵額度。
2. $\Delta F4-1$ (捐贈公益設施之獎勵容積)，原則同意給予3,407.06平方公尺(法定容積15%)之獎勵額度，後續請實施者納入社區規約載明，並請受贈單位依管理維護計畫及捐贈契約規定辦理，發揮公益設施公共使用效益，避免違規及閒置使用，後續並納入建築執照列管事項加註。
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) 同意給予2,271.38平方公尺(法定容積10.00%)之獎勵額度。
4. $\Delta F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予684.48平方公尺(法定容積3.01%)之獎勵額度，並請實施於圖面補充說明基地西北側申請獎勵面積與周邊人行道連續性，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. $\Delta F5-5$ (更新基地規模之獎勵容積) 同意給予3,407.06平方公尺(法定容積15%)之獎勵額度。
6. $\Delta F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予1,817.10平方公尺(法定容積8.00%)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，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。
7. $\Delta F6$ (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2,414.10平方公尺(法定容積10.63%)之獎勵額度；請實施者於核定前檢附違章建築戶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。
8. 本案申請 $\Delta F3$ 、 $\Delta F5$ 、 $\Delta F6$ 容積獎勵額度為11,735.21m²(法定容積51.66%)，

超過容積之1.5倍上限，以1.5倍核計(11,356.88m²，法定容積50%)。本案係於104年7月1日前申請報核，故另加計△F4容積獎勵額度3,407.06m²(法定容積15%)，合計為14,763.94m²(法定容積65%)。

9. 增設室內公用停車空間之獎勵額度，依本府交通局及都市發展局審查結果辦理，建議以本次申請4,542.75平方公尺(法定容積20%)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。
10. 臺北好好看系列二(騰空獎勵、綠美化獎勵)之獎勵額度，依都市設計審議確認核發獎勵767.07平方公尺(法定容積3.37%)為上限，若獎勵值與計畫內容所載有變動，則須辦理變更事業計畫。

(七) 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-戴國正股長代(當事人或利害關係人)</p> <p>(1) 本案提列隔震層費用1億2,672萬元，請依本府公告「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，後續提請審議會議決。</p> <p>(2) 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費仍依上限提列，後續提請審議會審議。</p>	<p>1-1 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會-鄧梅姬副主任</p> <p>(1) 隔震部分已於108年3月7日召開審查會，刻正補充相關資料，於都更審議會前將審議完成。</p> <p>(2) 本案於91年概要核准，至今已15年，人事行政管理費提列5%應屬合理。</p> <p>(3) 銷售管理費：本案實施者分回未來均會銷售，依規定提列6%應屬合理。</p> <p>(4) 風險管理費：本案面積高達10095平方公尺，土地與建物所有權人17人，舊違章共82戶，實施者相對投入之風險相對高，目前尚有二戶尚未整合完成，依規定提列12%，尚屬合理。</p>	<p>實施者業於大會上說明並經審議會確認同意，後續依大會決議辦理。</p>
<p>2. 曾○國(當事人或利害關係人)</p> <p>我是榮華3路1巷○號、○號的地主，我希望我們那棟能納入都更範圍，未來整體蓋完只留那棟不好看。</p>	<p>2-1 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會-鄧梅姬副主任</p> <p>該地主屬鄰地範圍(民國83年使照)，本案送事業計畫時年限未達更新年限，且當時已有溝通協調，但尚未取得100%同意，故未納入範圍。</p>	<p>實施者業於大會上說明並經審議會確認同意，後續依大會決議辦理。</p>

- (八) 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，有關估價報告書修正情形由都市更新處轉請委員及幹事確認後辦理核定，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、「擬訂臺北市北投區振興段一小段128地號等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 計祐生 2781-5696#3053）

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）財政局 陳幹事進祥（書面意見）
 1. 本案提列其他土地改良物拆遷補償費用 2,627,010 元，依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第 7 條規定，77 年 8 月 1 日以後之違章建築不發給違章建築拆遷處理費，應請實施者提出本案其他土地改良物 77 年 8 月 1 日以前完工之相關佐證文件，以符規定。
 2. 表 15-6 都市更新規劃費審議認列標準計算表中「都市更新事業計畫」、「都市更新權利變換計畫」及「合計」等項目之金額有誤，請更正。
 3. 有關稅捐之計算，請實施者依提列總表規定，暫以〔重建費用(A)+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)+容積移轉費用(G)〕*1%計列，無須再除以 1.05。
 4. 本案提列更新會運作費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(12%)，共同負擔比例由第二次幹事會版之 24.24% 增加為 35.05%，請實施者說明合理性後，提請審議會審議。
 5. 現金流量表：
 - (1) 本案屬自組更新會擔任實施者，所需共同負擔費用以專案融資支應，惟查現金流量表中「專案融資」金額 480,453,825 元，與共同負擔費用扣除風險管理費之餘額 570,888,020 元不一致，應請實施者釐清說明。
 - (2) 漏列現金流出項目：「合法建築物拆遷補償費」147,989,600 元，請修正。
 6. 其餘幹事會所提意見已修正或說明。
- （三）地政局 鄭幹事益昌（書面意見）

無意見。
- （四）交通局 吳幹事瑄俞（書面意見）

本局無意見。
- （五）消防局 林幹事清文（書面意見）

有關規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。
- （六）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

(七) 建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 有關一樓平面配置陽台的部分，請建築師依內政部函釋檢討，標示清楚是計建築面積或法定空地，然後再進一步檢討釐清是否符合建管相關規定；機車升降機請改成客貨用升降機。
2. 地下一層樓有設置兩個無障礙機車位，其出入口及車道寬度是否符合180公分規定，查營建署有函釋不宜經過機械設備通達無障礙車位，另裝卸車位經由汽車升降機於地下一樓，目前法規只規範裝卸車位的尺寸，但請實施者考量使用上是否合適。
3. 地下二層設有兩個無障礙停車位與上述營建署解釋有出入，雖然本案為倉儲式停車位，駕駛不用進入地下室，但建議本案允提無障礙諮詢小組確認，以減少本案規劃變動性。

(八) 林委員光彥

實施者是否有查明公寓大廈管理規約內，有無明示對於頂樓住戶使用樓頂平台部分的分管約定。如果長期以來是有分管約定，至少是有合法的使用權，請查明原本當初興建的時候是否合法或基於分管約定即有使用權，提醒實施者在法規面應注意。

(九) 邱委員世仁

1. 在商業區更新案的商業使用比例原則，1樓到4樓做商業使用是都市更新審議時的審查原則，但審議時還是會考量基地周邊的環境及商業的活絡度。
2. 本案二樓為辦公室使用，一般來說廁所會在電梯旁邊集中設置，而現在規劃的平面與三樓似乎是一樣，未來是否為辦公室使用有所疑慮，所以建議二樓廁所集中設置於公共區域。
3. 本案建築平面請標註清楚轉管的部分，後續估價請一併考量此因素。

(十) 何委員芳子

有關商業規劃的部分，提醒更新會可以分析周邊商業使用的情形輔助說明，有關本案二樓為辦公室使用但平面配置與三樓住宅使用一樣，之後會造成違規使用的疑慮，請實施者團隊與所有權人說明清楚後續會造成的問題。

(十一) 劉委員秀玲

1. 有關都市設計商業使用規劃原則，都市更新涉及區位及分配的問題，所以在審議時會考量基地周邊特性及更新案設計需求，討論本案商業使用的規

劃。

2. 有關二樓辦公室平面配置與三樓住宅使用平面配置是一樣的，目前本案規劃無法符合商業使用原則的情況下，建議土地使用以合法為考量。

(十二) 虞委員積學

有關汽車升降機進出地下層的方式，6 公尺 X 6 公尺汽車出入口緩衝空間應自建築線退 2 公尺後設置並應無礙視線，另無障礙車位留設無法符合營建署不宜經過機械設備通達無障礙車位之規定，請實施者補充說明及修正。

(十三) 鄭委員淳元

有關本案面富貴一路 5 巷為 6 公尺道路部分，通案上規定 6 公尺要退縮至 8 公尺，來補足現有都市計畫道路的不足，請實施者補充說明劃定更新單元檢討書的承諾事項。

實施者說明及回應：

- (一) 更新會將持續與 6 戶未同意之所有權人溝通說明，部分所有權人尚未同意原因為權利變換分配權值問題，依據後續更新程序後續更新會將委託三家估價師事務所估算更新前後價值，與尚未同意之所有權人說明權利變換分配價值以及更新會與一般實施者之間之差異。除有一戶所有權人未同意本案係因建築設計未能符合該所有權人之需求，礙於建築法規及全體所有權人之權益實難以達成該住戶之需求，更新會仍會持續與該所有權人說明，並建議該所有權人以客變的方式處理。
- (二) 本單元靠近振興醫院，經查明德路周邊商業使用情形除一樓有零售商店使用外，二樓以上以住宅使用為主，商辦薄弱，難以形成群聚效應，二樓以上商辦產品不易銷售。且本案屬更新會為實施者之更新重建案，原住戶分配以原位置與原使用為主，故二樓商辦設計仍須更進一步與住戶說明溝通，如抗性很大，將以住戶意見為主，讓本更新案能圓滿。
- (三) 因本案基地面積狹小且後院部分地籍線曲折，目前一層平面建築設計配置已相當緊湊，實難設置無障礙汽機車位於一層或沿富貴一路 5 巷退縮後再建築。若以減少店面戶數或面積方式設計，除引起一樓住戶反彈外，因道路削線之限制，大量容積無法消化完畢，總銷下降導致所有權人應分配價值減少，更新後需繳納之差額價金將再提高，使本案難以推動後續權利變換計畫。固有關上述法令與規定狀況會在進一步釐清。

決議：

- (一) 人民陳情部分：本案尚有所有權人尚未同意參與更新，請實施者於計畫書內

清楚載明溝通過程、陳情人疑義及回覆內容。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案商業使用之規劃及平面配置，請實施者補充說明周邊環境商業使用之情形，並依委員、幹事意見修正。
2. 本案一樓陽台、汽車出入口 6X6 公尺緩衝空間、機械升降機及無障礙車位檢討，請依委員、幹事意見修正，並建議實施者先提臺北市公共建築物行動不便者使用設施改善諮詢及審查小組審查。
3. 本案有關北側臨富貴一路 5 巷道路是否應退縮補足 8 公尺，請實施者補充說明更新計畫書之規定，並依委員、幹事意見修正。

(三) 財務計畫部分

本案其他土地改良物拆遷補償費用、稅捐及現金流量表，請依幹事意見修正。

(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 1,480.59 平方公尺 (法定容積 56.73%) 之獎勵額度。
2. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予 130.50 平方公尺 (法定容積 5%) 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) 請實施者補充說明有關委員及幹事對於建築規劃設計之意見後，再提會討論
4. 海砂屋之獎勵額度，同意依本府建築管理處審查結果，給予 1,227.18 平方公尺 (法定容積 47.02%) 之獎勵額度。

(五) 本案請實施者依委員及幹事意見修正後，併同自行劃定單元承諾事項、尚未同意戶溝通協調紀錄及建築容積獎勵 $\Delta F5-1$ 等事項，再提會討論。