

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 357 次會議紀錄

108 年 1 月 9 日府都新字第 1076015626 號

壹、時間：民國 107 年 12 月 24 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

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：蕭瑩

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、討論提案：

一、「擬訂臺北市北投區大業段三小段762地號31筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 陳沛蕎 2781-5696#3055)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳幹事進祥(書面意見)

1. 本案人事行政管理費及銷售管理費以上限9折計列、風險管理費(14%)以上限提列(共同負擔比42.78%)，請實施者說明必要性及合理性後提請審議。
2. 其餘均已依前次財政局幹事意見修正。

(二) 簡委員伯殷

本案估價日期為 99 年，二樓以上均價為 52.4 萬，估價明顯偏低，建議應降低風險管理費率。

(三) 邱委員世仁

本案提供開放空間有限，且前側人行步道已申請獎勵，建議本案△F5-1 獎勵酌減 2%。

實施者回應：

- (一) 有關陳情人林先生陳情意見，本案至今仍積極與選配一樓地主協商，然原選配到448號門牌位置之地主還需要與家人協商，目前已有初步共識，實施者仍會積極協商處理。
- (二) 有關本案風險管理費率，因本案就特殊工法施作費用(含制震、逆打工法等)及本案更新後規劃22層及20層各2棟之建築物，其營建費用單價之提列，皆以20層單價計算提列共同負擔，上述二項費用皆由實施者自行吸收，估計約2.2億元(佔目前共同負擔費用總額之6.5%)，實顯實施者對本案地主展現

高誠意讓利，故就委員所提之意見，同意本案風險管理費酌降2%，以12%提列。

- (三) 有關△F5-1申請額度酌降2%，顧及本案已完成選配，在不影響所有權人選配權益，規劃調整為本案A棟減少一層。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案落物曲線檢討、面積計算圖修正、無障礙設施設置、廣告物檢討及相關建築圖說是否符合規定，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另1F 空調主機位置，請依委員意見調整至後側，以及一樓開放空間圍牆高度請於圖面補充高度尺寸，並註記為透空圍籬。

(二) 交通規劃部分

1. 本案交通影響評估報告書之修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案增設室內公用停車位，其收費方式及營運管理計畫、停車空間及動線規劃部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另請依委員意見新增一部電梯供停獎車位使用者使用。
3. 本案停車獎勵應開放供公眾使用應載明於都市更新核定函、建照、使照等相關書件中，且相關營業稅問題，應向地主妥予說明並載於營運委託合約中。

(三) 消防救災部分

本案消防救災活動空間檢討修正情形，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. 本案拆遷補償費請依都市更新條例第36條及權利變換實施辦法第20條規定修正辦理。
2. 本案人事行政管理費用4.5%及銷售管理費用5.4%、風險管理費率由14%下修至12%，經實施者說明必要性與合理性並經審議會討論後，予以同意。

(五) 權利變換及估價部分

1. 本案二樓以上均價為524,198元/坪及估價報告書修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案選配原則第二點，是否有限縮所有權人權益，經實施者說明並經審議會

討論後，予以同意。

(六) 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。

(七) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予1,332.05平方公尺(法定容積7.00%)之獎勵額度。
2. $\Delta F5-1$ (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)，考量本案基地建築物以外之空間已申請 $\Delta F5-3$ 退縮留設人行步道空間獎勵，餘未提供其他公益性，故予以酌減獎勵容積2%，同意給予1,522.34平方公尺(法定容積8%)之獎勵額度。有關本獎勵下修2%部分，實施者說明擬於A棟減少一層面積，並載明於計畫書。
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644.15平方公尺(法定容積3.38%)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. $\Delta F5-5$ (更新單元規模) 同意給予894.38平方公尺(法定容積4.70%)之獎勵額度。
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1,141.76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。
6. 本案申請增設室內公用停車空間獎勵部分，同意給予1,365.00平方公尺(法定容積7.17%)之獎勵額度。

(八) 聽證紀錄部分

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 陳○輝(書面意見) 本都更案自起始迄今已逾十年，部分住戶已交替第二代，經施作者多年的努力，目前相關地主幾近全數同意，由於目前屋齡老舊，狀況不	1-1. 受詢人: 奇模工程有限公司 王佩模 本案經過很久的時間，比例已經快100%，規劃單位這邊會盡快跟更新處協調相關後續程序，盡快完成本	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

發言次序	答覆	決議內容及理由
佳，所有地主均殷殷期盼能早日入住新屋，希望主管機關對本案能採速審速決，以為民意之所向。	案。 1-2. 受詢人: 臺北市政府都市更新處 陳股長品先 今天是本案的聽證，後續會將聽證意見併送審議會審議。審議通過後即可核定。後續將請相關單位依法協助辦理。	相關程序，予以確認。
2. 王○傳(書面意見) 已選配完成之房屋及車位，若有增減或更動，請問應如何辦理? 期限應在何時前完成變更?	2-1. 受詢人: 奇模工程有限公司 王佩模 如有要做增減或是異動，是針對實施者分回的部分進行，那是希望能進審議會之前完成。	有關陳情人提出選配之問題，後續仍請實施者再加強與陳情人溝通協調。
3. 臺北市政府文化局(書面意見) 經查旨揭基地範圍內非本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，亦無涉及文化資產保存法第 15 條規定，本案無特殊列管事項。惟未來進行營建工程或其他開發行為時，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 條等相關規定辦理。	3-1. 受詢人: 奇模工程有限公司 王佩模 遵照辦理。	本府文化局表示案內無涉文化資產，倘後續涉及文化資產價值之建物，請實施者依相關規定辦理，予以確認。
4. 王○傳 針對上次發言，針對實施者分回的部分不太清楚，是否可以解釋。	4-1. 受詢人: 奇模工程有限公司 王佩模 有關實施者分回部分，係指各位地主選配完後，剩餘的部分屬實施者分回部分，若要交換僅能就實施者分回部分做協調。	有關陳情人提出選配之問題，後續仍請實施者再加強與陳情人溝通協調。

(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。

二、「變更臺北市中山區長安段二小段356地號等26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轉3073)

討論發言要點:

(一) 交通局 吳幹事瑄俞(書面意見)

本局無意見。

(二) 地政局 鄭幹事益昌(書面意見)

無意見。

(三) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

消防車輛救災動線及活動空間部分，無修正意見。

(四) 財政局 黃幹事宏玲(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。

(五) 都市發展局都市規劃科 鄭幹事宇涵(書面意見)

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)

本案前於 105 年 3 月 2 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。

(七) 建築管理工程處 甘幹事子楠

無意見。

(八) 黃委員嫩雲

1. 本案已經由測繪預審。

2. 「一部分共有一」門牌：臺北市八德路二段 115 號等共有部分面積 7,134.8 m²，分有 2 欄位均列「區分所有建物權利範圍」，請問有何差異？請加註說明。(變第 17-14 頁至變第 17-30 頁)

3. 地籍整理用語：(第 17-1 頁)

(1)地籍整理計畫，一、地界整理計畫第 2 段第 2 行，--土地使用分區「整理」為 6 筆地號，請更正為「地籍整理」。

(2)表 17-1 地籍整理計畫表「更新後『整理』暫編地號」欄位，請更正為「地籍整理」。

實施者回應：

「一部共有一」係分為建物持分及持有車位者持分，故以兩欄位標示。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案變更項目及相關圖說，經實施者說明後並請建管處表示意見後，予以同意。

(二) 估價部分

本次二樓以上均價調整為 994,036(元/坪)及本次估價報告書修正情形，經實施者說明，並請地政局表示意見後，予以同意。

(三) 建築容積獎勵部分

與原核定內容一致，其綠建築保證金差額配合修正，經實施者說明後，予以同意。

(四) 聽證紀錄：本案無人登記發言，予以確認。

(五) 本案自提修正部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(六) 本案變更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、「變更臺北市松山區敦化段二小段41地號等8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 陳信嘉2781-5696#3087)

討論發言要點：

(一) 財政局 戴幹事國正(書面意見)

168 專案會議所提意見已說明及修正，本局無意見。

(二) 地政局 李幹事汪穎(書面意見)

估價報告書部分，地政局無意見。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

本局無意見。

(四) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

消防車輛救災動線及活動空間部分，無修正意見。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

本案本次變更項目尚無涉都審變更設計事宜。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。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠(書面意見)

1. 都市更新案件申請增額容積、移入容積或各類獎勵容積之建築物，一樓至四樓不得作住宅、停車及管委會使用，且商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之70%乘以4倍。請檢討本案商業使用面積是否符合前述規定，並提委員會討論。
2. 查本案基地三面臨路，經檢視本案僅檢討基地東側(敦化北路[70公尺寬])之高度比，請於計畫書內補充北側(敦化北路50巷)及南側(敦化北路4巷)之高度比檢討。

(七) 建築管理工程處 甘幹事子楠

無意見。

(八) 邱委員世仁

一樓室內樓梯位置調整未標示，請補充。

(九) 黃委員嫩雲

1. 本案 5 月完成都更預審測量作業。
2. 提醒實施者，法務部 107 年 8 月 30 日函文表示，法定停車位及自設停車位皆有分配基地面積，於本案上不符合；另內政部正彙整各縣市車位占基地持分面積的問題，內政部尚未正式發函，仍提醒實施者注意。

(十) 游委員適銘

民法第 799 條第 4 項規定：「區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。」，請實施者說明本案車位編號 NO. 233~NO. 235 調整為可售車位，是掛在專有部分還是共有部分。

實施者回應：

- (一) 有關委員所指樓梯調整部分，該戶一、二樓為金融服務業，樓梯部分有調整踏數，於設計上微調及調整位置，於圖面上再補充標示。
- (二) 車位編號NO. 233~NO. 235是掛在專有部分，也是在某一戶的可配車位之下。
- (三) 現在所有的車位都不能外賣，僅能在社區內移轉，車位基地持分部分皆是與以往相同；因都市更新皆是長期整合規劃，本案分配方式皆有一致性，

有關法務部函文，是否是對於新案適用。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案本次變更內容，都市設計審議情形，及目前施工進度，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另一樓室內梯變更部分再補充標示。

(二) 財務計畫部分

本案原核定之車位編號 NO. 233~NO. 235 由全部共有調整為為可售車位，共負比由 27.1% 變更為 27.05%，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

本案二樓以上均價由 1,444,567 元/坪變更為 1,444,644 元/坪，及估價報告書修正情形，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. 本案建築容積獎勵部分與原核定內容一致，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 有關本案辦理變更涉及二樓以上均價調整，保證金增加部分，應與本府簽訂修訂協議書，並於核定前繳納差額保證金。

(五) 聽證紀錄：本案聽證無人登記發言，予以確認。

(六) 同意本案變更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。

四、「變更臺北市中山區長春段三小段128-4地號等17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 23215696#3076)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃幹事宏玲 (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 鄭幹事益昌 (書面意見)

估價報告書案名請配合修正為變更案。

(三) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

本局無意見。

(四) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

規劃之各處救災活動空間與景觀植栽位置部分重疊，請再檢視並確認各處救災活動空間上方均保持淨空，不影響雲梯消防車操作。

(五) 都市發展局都市規劃科 鄭幹事宇涵(書面意見)

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)

本案前於 106 年 8 月 11 日都審第一次變更設計核定在案。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。

(七) 建築管理工程處 甘幹事子楠

無意見。

(八) 黃委員嫩雲

事業計畫案

1. 是否漏載「四平街」3 個字(第 2-1 頁)

2. 請標示尺寸(第 10-28 頁至第 10-132 頁)，餘請自行檢視。

實施者回應：

本案消防部分維持原核定版未有更動操作空間，北側六米巷退縮兩米補足八米，西側則退縮一米五補足操作空間，樹穴跟消防空間未有重疊。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案立面設計涉及變更及建照抽查變更項目，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(二) 消防救災部分

本案各處救災空間與植栽位置部分重疊，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 建築容積獎勵部分

本案容積獎勵部分與原核定一致。

- (四) 聽證紀錄：本案聽證無人登記發言，予以確認
- (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。

五、「擬訂臺北市士林區三玉段三小段140-7地號等4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 黃映婷 2781-5696#3065)

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)
本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。
- (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)
前次建議均已修正，本局無意見。
- (五) 消防局 林幹事清文 (書面意見)
計畫書 P12-2 規劃之消防車輛救災動線及活動空間無修正意見，惟與計畫書 P6-7 之救災活動空間位置不一致部分，請修正。
- (六) 都市發展局都市規劃科 鄭幹事宇涵 (書面意見)
經查前次(第 328 次)因事業計畫缺漏 p.10-21~10-24，無法檢核高度比等修正情形，經檢示本案計畫書 p.10-21~10-25 已配合修正。本科無意見。
- (七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)
無意見。
- (八) 邱委員世仁
 1. 本案東側規劃開放空間供公眾使用，可是都設置圍牆，請實施者說明。
 2. 本案面積小，東側開放空間並未完全開放供公眾使用，建議△F5-1依通案酌減2%。

(九) 何委員芳子

1. 本案面積僅570.73平方公尺，實施者仍有意願規劃東側的開放空間，建議△F5-1酌減1%。
2. 經實施者說明本案退縮兩米部分並未申請人行步道獎勵，△F5-1建議不酌減，維持10%。

(十) 簡委員伯殷

本案退縮兩米部分並未申請人行步道獎勵。

(十一) 簡委員裕榮

建議請實施者說明本案劃定時的承諾事項。

(十二) 劉委員秀玲

本案總獎勵額度是 51.21%，其實已超過 50%，通案上△F5-1 應酌減 2%，但本案北側及西南側部分都沒有申請獎勵，建議不酌減。

(十三) 黃委員嫩雲

文字有誤(請參用公寓大廈管理條例的用語)

1. 事業計畫案：圖目錄圖10-15 共「有」專有示意圖(第目錄-3頁)；圖例共「有」部分一；圖10-15共「有」專有示意圖s:1/400，請修正為「用」(第10-20頁)。
2. 權利變換計畫案：圖6-11共「有」專有示意圖及圖例共「有」部分一，請修正為「用」。(第6-10頁)
3. 餘請自行檢視。

權利變換計畫案

1. 請標示尺寸(第6-3頁至第6-9頁)，餘請自行檢視。
2. 圖6-11共「有」專有示意圖，其圖例：共「有」部份一， 共用部份二(第6-10頁)，對照表17-3建物登記清冊表，共用部分之大公一和大公二等2欄，是指共「有」部份一， 共用部份二？是否統一用語。(第17-3頁)

實施者回應：

- (一) 有關計畫書依黃委員意見修正調整。
- (二) 1樓開放空間設計是與餐飲業的空間做區隔，戶外空間留設是希望可以有些休憩或是觀賞空間，讓兩邊有所區別，也避免整個開放出來，全部圍成做餐

飲業使用；圍牆形式是透空的，高度為1.5公尺。

- (三) 本案劃定時僅被要求需退縮補足八米計畫道路，對於容積獎勵申請並無討論與決議。

決議：

(一) 消防救災部分

本案消防救災部分，請依消防局書面意見修正。

(二) 權利變換及估價部分

1. 本案業依第328次審議會決議，實施者由英華建設股份有限公司變更為東亞建築經理股份有限公司並重行公展及聽證程序，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案大部分規劃大坪數單元，致使所有權人須繳納高額差額價金，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 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138.87平方公尺(法定容積10.81%)之獎勵額度。
2. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予89.89平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。
3. $\Delta F4-2$ (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 原則同意給予141.61平方公尺(法定容積11.03%)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。
4. $\Delta F5-1$ (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128.41平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度。
5. $\Delta F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予81.75平方公尺(法定容積6.37%)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。
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77.05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，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。

- (四) 聽證紀錄：本案聽證無人登記發言，予以確認。
- (五) 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。

六、「擬訂臺北市大同區市府段二小段5-2地號等12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)

1. 本案建物加計特殊項目逆打工法+地中壁+地質改良費用共計24,329,512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。
2. 本案人事行政管理費(5%)以上限提列、銷售管理費提列5.5%(上限6%)、風險管理費提列10.5%以上限提列，共同負擔比32.24%，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議。

(二) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

P.11-5 車行動線圖

1. 本案採汽機車混合車道出入口，地下一層至平面層之坡道斜度應以1/8為原則，請修正。
2. 因本基地機械車位出入口及平面坡道出入口相鄰，請補充警示設施加以區隔；另本基地機械車位出入口與西側基地停車場出入口相鄰，請加強兩基地間停車場出入口之警示設施，以提醒兩基地車輛注意。。

(三) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

消防車輛救災動線及活動空間部分，無修正意見。

(四) 文化局 蔡幹事佩欣 (書面意見)

有關歷史建築「原建成區公所廳舍」旁新建工程涉及文化資產保存法第34條規定，業於107年10月26日送臺北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落築

群考古遺址史蹟及文化景觀審議會第 111 次會議，結論：

1. 歷史建築「原建成區公所廳舍」旁新建工程(本市大同區市府段二小段5-2地號等12筆土地)未有文化資產保存法第34條所列有破壞歷史之完整，遮蓋其外貌或阻塞其觀覽通道之虞，同意備查。
2. 請開發單位後續確實依歷史建築「原建成區公所廳舍」監測計畫內容辦理，本案監測系統暨監測結果應由結構專業技師簽證，若施工過程中各項監測值達警戒值時，應將相關資料送文化局知悉。請申請單位依前揭會議結論辦理。

(五) 都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧 (書面意見)

本案討論提案(六)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)

無意見。

(七) 建築管理工程處 甘幹事子楠

無意見。

(八) 何委員芳子

1. 屋頂小喬木覆土深度標示大於70cm略顯不足，建議增加為大於100cm。
2. 有關權利變換部分，序號14、15二位所領差額價金超過最小分配單元所領差額價金，是否有取得選配相關同意文件。

(九) 簡委員伯殷

車道為汽機車混合車道，建議在轉彎處設置警告設施提醒減速。

(十) 邱委員世仁

1. 有關地下車道報告書 10-12 頁標示車道坡度為 1:6.5，汽機車道共同使用比例為 1:8，是否筆誤。
2. 本案在商業區延續周遭的環境，1F~4F 皆已商業使用，應給予獎勵，建議△F5-1 給予 5%。

(十一) 鄭委員淳元

建議汽機車道共同使用時坡道斜度應以 1:8 為原則。惟考量基地較小，本案地下車道坡度為 1:6.5，基於安全考量建議車道轉彎處應設置反射鏡或於車道入口處設置警告設施以警示車輛進入車道時減速，避免發生危險。

(十二) 黃委員嫩雲

權利變換計畫案

1. 請標示尺寸(第6-3頁至第6-14頁)，餘請自行檢視。
2. 表17-3建物登記清冊

- (1) 主建物欄與車位欄請併列對應，才能登記車位編號。(第 17-4 頁至第 17-12 頁)
- (2) 表 17-4 車位登記清冊「車位公部分面積」+「車道公部分面積」≠「車位面積」；即 $741.80+823.79 \neq 1564.87$ ，請說明？(第 17-9 頁)
- (3) (3)「車位公部分面積」，「車道公部分面積」2 欄，請列出合計。(第 17-12 頁)

(十三) 劉委員秀玲

關於本案基地面積不大，與其他案子相比，除了人行道以外無任額外開放空間，建議△F5-1 依循通案扣 2%。

(十四) 都市更新處

有關估價報告書部分於前次審議會，地政局書面意見表示已依前次幹事會說明及意見修正並無意見；另有關本案 2F 以上均價為 732,056 元，提請大會確認。

實施者回應：

- (一) 本案涉及文資法34條情事業經文資審查通過後續依文化局意見辦理。
- (二) 車道坡度設置1:6符合規定，依前次委員意見，為考量本案基地較小盡可能調緩至1:6.5，並設置相關安全引導設施。
- (三) 關於序號14、15二位所有權人所領差額價金，超過最小分配單元，因序號14、15二位所有權人亦有本案出資者之身份，故其分配結果是經過二位同意，並以所有權人及出資者身份各簽署更新後分配位置申請書等文件。
- (四) 一般案件是公設面積合計，而本案拆分車道公面積及車位公面積等公設面積為向所有權人及出資者說明，所選配車位面積為多少，是本案較特別做法。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案本案建物與歷史建築「原建成區公所廳舍」屬隔道路鄰接之建築基地，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意，後續請依照文化局意見辦理。

2. 本案院落、綠建築自治條例應設置之相關設備、地下室車道寬度、坡度、航高及部分陽台範圍裝飾構造物等是否符合建築相關法令檢討，及太原路 133 巷建築立面修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案有關 1 樓通往 1 至 4 樓電梯出入動線由 A 戶進出，供樓上不同選配戶使用，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

本案地下室四層停車位規劃分別有平面及機械式出入，兩者出入口規劃如何區隔，另裝卸車位與商業空間之動線規劃，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

1. 本案建物加計特殊項目逆打工法+地中壁+地質改良費用共計 24,329,512 元，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案人事行政管理費(5%)、風險管理費(10.5%)以上限提列、銷售管理費提列 5.5%(上限 6%)，共同負擔比 32.04%，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。

(四) 權利變換及估價部分

本案 2F 以上均價為 732,056 元，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 330.46 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)，並經審議會討論後，予以酌減獎勵容積 1%，同意給予 236.04 平方公尺 (法定容積 5%) 之獎勵額度，經實施者說明由各樓層部分微調縮減。
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 213.69 平方公尺 (法定容積 4.53%) 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. $\triangle F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予 283.25 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，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

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 臺北市政府文化局(臺北市都市更新處代為宣讀)</p> <p>(1) 依據本府 107 年 7 月 24 日府都新字第 10731229503 號函辦理。</p> <p>(2) 經查旨案範圍內建物皆非本市已公告之古蹟、歷史建築及列冊追蹤建物，亦未涉及文資法第 15 條規定，惟該建物與歷史建築「原建成區公所廳舍」屬隔道路鄰接之建築基地，依據文資法第 34 條第 1 項規定，營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道，同條第 2 項規定，有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之。</p> <p>(3) 後續有開發行為，請實施者依上開規定，提送新建工程之建築規劃設計書圖，及以歷史建築「原建成區公所廳舍」為景觀視覺點之模擬圖說，說明歷史建築與新建工程之關係，及歷史建築保護及監測計畫等資料過局。</p>	<p>1-1 實施者受任人：朱文熙建築師事務所 朱文熙建築師</p> <p>(1) 本案與歷建相隔馬路，若開工階段有涉及歷建部分，遵照主管機關辦理。</p>	<p>請施實者將文化局的意見納入會議紀錄，後續依照文化局的意見辦理。</p>

(七) 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。

柒、臨時動議：

地政局黃委員嫩雲轉達本府李副秘書長得全提供本委員會審議之建議事項

討論發言要點：

(一) 黃委員嫩雲

1. 依都市更新計畫及權利變換計畫內有關費用提列總表說明十六、地籍整理費，原則提列20,000元/戶，辦理都市更新後新登記、…、建物第一次測量

及建物所有權第一次登記等事項，鑑於權利變換計畫案拾柒、地籍整理計畫案內，攸關土地所有權人、相關利益關係人及實施者之權利，建議應由專業地政士檢視簽證，以確保所有權人權利及登記作業時程順利。

2. 依審計部106年度「臺北市地方總決算審核報告」提報本市公有建築標章屆滿後，延續維護管理情形比例甚低(僅2/26案)。針對公有及私有等實施者在申請和取得綠建築容積獎勵興建後，依審計部建議「應研謀替代機制」，由實施者仍負有企業社會責任和區分所有權人長期維管之機制，使綠建築延續使用，請檢討修正相關配套作為。

(二) 簡委員裕榮

目前實務上已有地政事務所先預審後再申請釐正圖冊，惟仍建請地政局先確認地政相關法規是否有規定產權登記一定要地政士簽證，涉及通案處理原則。

(三) 劉委員秀玲

有關綠建築維護管理及地政士簽證建議回歸法令通案。

(四) 游委員適銘

建議可強化地政士之專業度，以確保所有權人權利及登記作業時程順利。

(五) 謝委員慧鶯

1. 實務上實施者評估後會委託建築師及地政士辦理都市更新案件，地政士是國家考試及格，難判定有無實務經驗，若地政士未善盡職責，實施者將花費更多時間成本；另外地政登記規則計算面積與建築技術規則計算面積為雙軌制，且地政登記規則所規範可否登記面積未如建築技術規則計算面積計算明確，無論是多專業的地政士都不可能保證不會出錯，建議地政登記相關規範可在幹事會內提出意見，讓實施者盡早修正是比較可行的。
2. 事業及權利變換併送的更新案，容獎值減少後，致建築面積修正，產權面積一併做調整之情形，是否應送地政局複審。

(六) 詹委員勳敏

地政局的考量係因產權登記時常有錯誤而需要變更權利變換計畫致重跑程序，建議在審查時另請地政士多補充面積的計算式，於幹事會時地政局幹事更容易核對，提供予實施者修正意見，避免重行程序。

(七) 方副主任委員定安

建議地政局於幹事會時，針對產權登記提出意見，使成為通案原則。

決議：

- (一) 有關綠建築未延續維護管理情形係為通案性原則，非僅限於都市更新案件，請建管處研議通案性處理原則。
- (二) 有關專業地政士簽證應確認地政相關法令是否有明確法源依據，至有關計畫書內權利相關價值及估價數值，請實施者及所委託之地政士確實估算及載記，以確保所有權人權利及登記作業時程順利。請地政局研議明確統一的表格提供予更新處，爾後實施者依照此表格範本送件，於幹事會審查時請地政局檢視，加強產權登記正確性。
- (三) 另爾後事業及權利變換併送之更新案，容獎值調整後影響建築及產權面積，應於會議決議註明相關容獎值調整後產權面積及建築面積等應一併調整。