

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 348 次會議紀錄

107 年 11 月 23 日府都新字第 1076009802 號

壹、時間：民國 107 年 10 月 22 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

陸、報告提案：

一、修正本市都市更新及爭議處理審議會第 333 次會議討論提案(一)「變更臺北市松山區寶清段一小段 51-13 地號土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」會議紀錄（承辦人：更新事業科 陳韻仔 2781-5696#3078）

修正前：

決議：

「有關陳情人所提拆遷補償費太高部分，本案是由管委會辦理招商，實施者為 4 家投標建商之一，投標後由全體住戶票選最優條件辦理都更，再進行簽約以協議合建的方式執行，本案皆與當初投標條件一致；而都更案申請過程中，住戶有額外增加要求，例如指定高階品牌冷暖變頻空調、鋁門窗及衛浴設備等。有關折抵拆遷補償費，實施者持續溝通協調，但協調應有配套，並非在實施者同意後，住戶再持續提出新的要求，建議後續由實施者再與住戶進行溝通協調。」。

修正後：

決議：

「有關陳情人請實施者提高拆遷補償費部分，本案是由管委會辦理招商，實施者為 4 家投標建商之一，投標後由全體住戶票選最優條件辦理都更，再進行簽約以協議合建的方式執行，本案皆與當初投標條件一致；而都更案申請過程中，住戶有額外增加要求，例如指定高階品牌冷暖變頻空調、鋁門窗及衛浴設備等。有關折抵拆遷補償費，實施者持續溝通協調，但協調應有配套，並非在實施者同意後，住戶再持續提出新的要求，建議後續由實施者再與住戶進行溝通協調。」。

決議：

(一) 會議記錄修正部分，經大會確認後，同意修正。

(二)陳情人表示意見部分，請實施者積極協調溝通。

柒、討論提案：

一、「變更臺北市內湖區潭美段四小段579-2地號等21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 陳韻仔 2781-5696#3078）

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 李幹事汪穎(書面意見)

估價報告書部分，地政局無意見。

(三) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

變更救災活動空間位置後有排水溝，請確認地面承重可達本市現有最重雲梯車之1.5倍總重量(即75噸)，並由專業技師簽證認可。

(四) 交通局 梁幹事筠翎(書面意見)

汽車停車編號27、28、46及47，停管處意見如下，經檢視前述4席停車格位，設置於車道斜坡處，考量停車場內行車安全及避免視線死角，停車格位不建議規劃於斜坡處，至是否符合建管相關法規仍需洽建管處。

(五) 建築管理工程處 王幹事光宇

有關於車位，在法令上並未規定不得設置坡道處，但請實施者注意未來車位應與坡道順平，其餘無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(七) 黃委員志弘

有關坡道車位部分涉及2件事情：1. 由於選配時，消費者或地主可能不太清楚這個狀況，或是日後實施者銷售時，相關衍生選配戶的權利應予以告之；2. 估價部分是否有衍生性的影響，應註記說明。程序應會相對完備，也可考慮到未來消費者權益。

(八) 簡委員裕榮

請說明在事業計畫的建築面積計算表包括費用是否有列圍牆。

(九) 遲委員維新

1. 圍牆的部分，請實施者說明原核定計畫書哪些圖面原本就有畫，哪些圖面漏畫了，說明清楚後，再請委員會決議。

2. 由圖所示，車位於坡道上，高度如果有到2.1公尺的車種問題不大，可能情況是車停好後可能會有點斜斜的，高處部分可能會有因車門突然開起時重力因素容易撞到車子的疑慮，市場上，個人認為不會太明顯，但選配時，需讓選配者知道所選車位會有這樣狀況，以避免日後糾紛。

(十) 邱委員世仁

1. 有關圍牆部分涉及容積獎勵 $\Delta F5-1$ ，可能會考量有圍牆核予多少，沒有圍牆核予多少，顯然原核定應該是沒有圍牆，因為在圖面和費用上都看不到這個部分，所以這個部分恐怕要回到當初 $\Delta F5-1$ 核予的部分，當初沒有圍牆，現在加上圍牆，這樣 $\Delta F5-1$ 是否要再檢討？
2. 就基地條件而言，本案基地不大，能夠提供開放空間地方不多，當初在核予10%上限可能也是因為沒有圍牆，如其他還有空間可以提供者，就用其他的地方來審視 $\Delta F5-1$ ；事實上，看起來也沒有其他空間可以提供作開放，如增加圍牆，變成把本來開放空間圍起來的話，那原核予之10%上限建議再重新審視。

(十一) 謝委員慧鶯

依其他圖說顯示，圍牆只出現在申請廢巷圖說，如果實施者認為圍牆於本案有其重要性，請說明設置圍牆原因，因為就空間上而言，並無有一定設置圍牆之需求，所以個人覺得不設置圍牆看起來可能會比較好一點。

(十二) 詹委員勳敏

相關修正包含變更執照請併同處理。

(十三) 黃委員嫩雲

表17-1「更新後『合併』暫編地號」欄位，請改正為「地籍整理」。(第17-1頁)。

(十四) 劉委員秀玲

請再次釐清是幹事會建議取消北側圍牆，還是原來未標示清楚。

(十五) 游委員適銘

請實施者說明是否東側的圍牆都要取消。

(十六) 都市更新處

原核定1樓平面圖未有圍牆二字標示，另工程造價亦未計算圍牆造價，故該部分無法佐證之前有設置圍牆。

實施者回應：

- (一) 簡報所示之車道順平模擬圖，後續車位會施作順平銜接車道的部分。另提供實際案例圖片參考。目前這4個位於坡道之車位皆由實施者選配，未來於預

售或成屋銷售時會交代說明。

- (二) 原核定事業計畫圖10-5(P10-11)廢巷範圍圖實際上有標示本案未來基地圍牆範圍線，如簡報所示，圖上黃色線框範圍；另原核准之建照圖中，實際上有畫圍牆線，但並未寫上「圍牆」二字，故實際上事業計畫是有框出基地圍牆線。當初面積計算表確實未列圍牆造價，故本次變更補列，並且新增費用由實施者自行吸收。原核定事業計畫圖10-5黃色所框範圍皆有圍牆，基地三側皆有圍牆，當初在幹事會建議取消面臨南京東路那一段圍牆，如圖面之上方圍牆(北側)。因基地右側現為現有巷道，尚有鄰房住宅考量，建請維持右側圍牆，同意取消北側圍牆到跟更新後建築物北側柱位平齊的位置。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案建物平面層、外觀造型、景觀設計等變更內容，及地面層陽台設置、汽車車位地下二層編號27、28，及地下三層編號46、47設置之合理性，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意，並於計畫書敘明停車注意事項，及未來銷售時亦請加註敘明。
2. 本案更新單元北側原核定是否已設置圍牆，或為本次新增，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意維持右側圍牆設置，惟取消北側圍牆到與建築物北側柱位平齊的位置，後續一併修正工程造價之連動及建築執照。

(二) 消防救災部分

本案消防救災空間修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 聽證紀錄：無登記發言

- (四) 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、「擬訂臺北市大同區延平段一小段314地號等36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 陳建男 2781-5696#3189)

討論發言要點：

(一) 財政局 王幹事月蕊 (書面意見)

1. 本案安置期間以42個月計算，高於一般審議原則36個月，提請大會審議。
2. 本案提列特殊工法費用(制震設備及逆打工法)192,854,365元，實施者已檢附

審查資料；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，提請大會審議。

3. 本案提列其他必要費用環境影響評估費用 1,102,500 元，請實施者說明必要性後，提請大會審議。
4. 本案貸款利息期間以 42 個月計算，高於一般審議原則 36 個月，提請大會審議。
5. 本案人事行政管理費與銷售管理費已依上限打 9 折計算，共同負擔比例為 45.12%，提請大會審議。
6. 其餘項目已依前次幹事意見修正。

(二) 地政局 洪于佩幹事(書面意見)

本案估價報告書會前業經書面複審，相關意見已修正或說明，無意見。

(三) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

交評意見

1. P3-2，請確認桃園捷運中壢市區段（環北站至中壢車站）是否已開通，若尚未開通，請修正內容說明。
2. 表 4-3、4-7、4-10，基地不同使用類別之運具使用比例及乘載率表格欄位請統一。
3. 事業計畫 P10-14 及 P11-1 說明基地北側臨 4.45 公尺甘州街 42 巷退縮 3.55 公尺退足 8 公尺做道路使用，再於基地四周自行留設 3.5 公尺-4.1 公尺之開放空間，惟交評 P4-14 圖 4-1 標示方式為基地北側退縮 3.55 公尺且供行人使用，與事業計畫內容不符，請修正交評 P4-14 圖 4-1 標示方式。
4. 後續未來建築施工前，請依規定程序提送施工交通維持計畫，相關措施請以實際提送審竣後之版本為準。
5. 請於事業計畫之管理維護計畫說明「自行車須由大樓電梯進出，不可使用汽機車出入口進出」。
6. 請於交評報告第五章第 5.6 節補充文字說明自行車出入動線。
7. 事業計畫 P11-14，圖 11-23 自行車動線未於圖面標示，請依交評報告 P5-12，圖 5-3 修正。

(四) 都市發展局都市規劃科 鄭幹事宇涵(書面意見)

依全市性商業區都市更新案件商業使用規劃原則，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。經檢視本案 B 棟僅 1-2 樓作商業使用，請依前開原則再予檢討，並補充周邊商業使用情形，提請委員會審酌。

(五) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

消防車輛救災動線及救災活動空間部分，無修正意見。

(六) 文化局 蔡幹事佩欣

1. 「市定古蹟-臺灣基督長老教會大稻埕教會」南側「翼堂」前於 105 年 11 月 17 日進行現場會勘，依會勘結論初步認定「翼堂」為原教堂本體之一部分，具文化資產價值，惟後續「翼堂」並未提請文資審議會將市定古蹟作範圍調整。
2. 本案前經 107 年 3 月 30 日「臺北市政府古蹟歷史建築紀念聚落群考遺址史蹟及文化景觀審議會第 104 次會議」，依文化資產保存法第 34 條進行審查時，文資委員已知悉本案更新單元範圍包含「市定古蹟-臺灣基督長老教會大稻埕教會」南側「翼堂」，僅針對更新單元施工時須對「市定古蹟-臺灣基督長老教會大稻埕教會」的安全性與防護措施考量作審查，實施者允諾要將「翼堂」保留，文資審議會同意本案審查通過，本局同意備查，爰無文資疑義。
3. 有關大稻埕長老教會古蹟周邊涉及更新單元內之景觀規劃設計，實施者曾於 107 年 3 月 30 日文資審議會中提請大會討論，文化局亦同意備查。

(七) 建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 倘都市計畫未禁止商業區作住宅使用規劃，建管處將依「建築管理自治條例」之商業區最低使用限度檢討消防與安全的標準。
2. 有關電梯設置數量需求，在建築技術規則上沒有明確規範一定要有多少部電梯，只有規範緊急用升降機須符合相關標準。
3. 有關廢巷改道部分，請實施者依照「臺北市都市更新自治條例」第 10 條規定辦理廢巷。

(八) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

1. 本案前經 106 年 3 月 2 日第 464 次委員會暨 1060302 專案委員會審議決議修正後通過。
2. 本案前於 106 年 5 月 4 日以北市都設字第 10630060800 號函復立面語彙部分經本局轉委員檢視後無相關意見
3. 後續仍請依更新審議會及都審委員會決議辦理後續。

(九)黃委員志弘

1. 「翼堂」前方種有植栽，阻礙人行動線，建議實施者可移除植栽，另更新單元內 A 棟建築物北側建議增設騎樓空間減少壓迫感，並增設店面及減少裝飾柱設計，多一些能反映教堂風貌與紋理的造型語彙設計。
2. 本案規劃 3 部電梯，目的是希望住商動線分離，而本案住商動線是混合使用，與住戶要求不一致，有關商業使用電梯部分，請建管協助檢視管理制度及法規檢討是否符合規定。

(十)簡委員裕榮

1. 請實施者說明北側巷道是否有裝飾柱。
2. 本案共同負擔比例達 45.12%，請實施者酌降。

(十一)邱委員世仁

1. 本案出入「翼堂」動線是否暢通，請實施者說明。
2. 翼堂旁之走道顯得較為侷促，請實施者說明扣除花台與座椅後走道寬度淨寬。

(十二)謝委員慧鶯

1. 陳情人提及住商動線混合的問題，在 A 棟部分以大量辦公人口的使用需求而言還是有可能使用到中央電梯，請實施者說明後續住商動線管理方式並載明於規約與管理規範上，商務訪客動線要做一定程度上的區分，若無分隔應與地主說明清楚。
3. 本案提列制震設備增加成本為 96,582,360 元，是否有反映在估價上，相較於未提列特殊因素費用之估價標的，請實施者說明。

(十三)邱委員裕鈞

有關提列逆打工法費用是否已反映在貸款期間與拆遷安置費上，請實施者補充說明。

(十四)遲委員維新

本案位於大同區，建築成本 33 萬/坪過高且房價跟成本不成比例，本案提列制震設備費用並以結構與樓層數作為調整率，惟結構之調整率應視為一般調整，並未將制震設備費用納入考量，請實施者於估價報告中增加制震部分的調整率，並與未採用制震設備之標的相比較。

(十五)劉委員秀玲

文化局曾提及要變更「市定古蹟-臺灣基督長老教會大稻埕教會」之古蹟範圍將「翼堂」納入，請文化局說明當時市定古蹟欲作調整的確切範圍。

(十六)陳委員建華

1. 規劃單位說明 1 至 9 樓做商業使用，並集中規劃廁所位置，有關商業空間規劃日後不得做住宅使用之規範，建管與地政可藉由檔案註記做列管，建議在都市設計計畫書或都更事業計畫書、核定函、建照或使照上註記，方便後續列管。
2. 請實施者務必告知地主有關 1 至 9 樓商業空間僅能做商業使用，因後續會牽涉到繳稅、水電費等相關費用計算。
3. 本案依文化資產保護法第 34 條經 107 年 3 月 30 日「臺北市政府古蹟歷史建築紀念聚落群考遺址史蹟及文化景觀審議會第 104 次會議」審查通過，文化局已同意備查，文化局亦知道「翼堂」位於本案更新單元範圍內，故後續審查應依文化局意見辦理。

(十七)黃委員嫩雲

權利變換計畫案

1. 尺寸標示不清(第 6-5 頁至第 6-45 頁)。
2. 地籍整理用語
 - (1)一、地界整理計畫第 7 行「更新後依土地使用分區『合併』成 1 筆地號」，請更正為「地籍整理」。(第 17-1 頁)
 - (2)表 17-1 地籍整理計畫表「更新後『合併』暫編地號」欄位，請更正為「地籍整理」。(第 17-1 頁)
3. 建物登記清冊「車位」與「主建物」分列，無法對應其關係。(第 17-7 頁至第 7-19 頁)

(十八)游委員適銘

1. 簡報 P11 提列特殊因素費用外審報告表示特殊因素費用佔營建成本 9%，故規劃尚屬合理，惟外審報告僅對特殊因素費用說明合理性，對於工法的必要性尚未說明，與一般通案針對特殊因素工程的必要性與費用的合理性描述不同。
2. 特殊因素審查外審報告能通過，即表示實施者未來施作會採用，惟施工時間上卻未反映，請實施者說明。

3. 本案建築成本偏高(33.9 萬/坪)，共同負擔比例達 45.12%，請實施者酌降。除非估價反映出房價因採用制震設備而提高，共同負擔比例會因房價提高而下降，則可以准許貸款期間為 42 個月之提列。
4. 有關制震設備費用，本案將結構估價條件上修調整率，由鋼筋混凝土調整為鋼骨鋼筋混凝土上調 3%，樓高 13 樓、15 樓上調至 24 樓調整 4.5%，倘制震設備未反映到調整率，建議本案貸款期間仍以一般審議原則 36 個月計算。

(十九)方副主任委員定安

本案審議過程依文化局 105 年 11 月 17 日會勘紀錄，應以「翼堂」具有文資價值的身分進行都更審議，請文化局說明本案「翼堂」若具有文資價值對於本案會有何影響。

(二十)都市更新處

1. 依本府文化局 105 年 11 月 17 日本市保存範圍案會勘紀錄「市定古蹟-臺灣基督長老教會大稻埕教會」會勘結論：「本次『市定古蹟-臺灣基督長老教會大稻埕教會』保存範圍案會勘，經委員綜合討論，初步認定『翼堂』為原教堂本體之一部分，具文化資產價值。惟本案土地非財團法人臺灣基督長老教會大稻埕教會所有，故雙方應就土地之權屬再行協議。」載明本案更新單元範圍內翼堂具有文化資產價值，請文化局說明。
2. 本案更新單元內現有巷得依「臺北市都市更新自治條例」第 10 條規定辦理廢巷。

實施者回應

- (一)有關「翼堂」出入請委員參考事業計畫 P11-8，教堂周邊已規劃 L 型開放空間，通道為 1.4~1.5 公尺寬，而且未來不會有圍籬供一般民眾出入與教學利用，「翼堂」現況是由本堂主體側邊進到翼堂
- (二)本案規劃 A 棟與 B 棟之建築量體設計，A 棟位於甘州街與保安街路口，依都市設計審議原則商業使用樓地板面積總和需大於法定建築面積之 70%乘以 4 倍之計算比例，本案集中於 A 棟 1 至 9 樓作為商業使用已符合本案計算比例。
- (三)有關「翼堂」出入之 L 型空間的開放性，在當初規劃設計時確實是希望動線是可以連通的，L 型空間內植栽設計是希望可以做為棟與棟之間的緩衝綠帶，作為一個開放性步道的開口而非做為主要出入口設計。
- (四)有關商業空間不得做住宅使用之列管註記規範方式，另配合建管處意見辦理。
- (五)一樓平面基座裝飾柱已經有簡化為僅剩結構柱，簡報圖面未修正正確，正確平

面圖資料請委員參閱事業計畫書 P10-28。

- (六)有關「翼堂」出入之走道寬度，後續會減少靠近翼堂的喬木為三棵、取消座椅並減少花台寬度為 1.5 公尺，使得人行步道寬度達 3.5 公尺。
- (七)有關住商動線規劃，原則還是以中央電梯為主，未來會以磁卡區別的方式做管制，因本案基地位於商業區，需要一定程度的商業強度利用，故未向住戶承諾做到住商動線完全分離。商務動線有考慮到訪客及辦公需求，故 2 至 9 樓商業使用部分增加 1 部電梯，原意是要增加使用品質，未來在使用管制上會請商務訪客盡量使用商務電梯。
- (八)有關貸款期間以 42 個月計算，係考量本案位於「市定古蹟-臺灣基督長老教會大稻埕教會」旁，因防護措施需要較長的施工期間藉以維護古蹟本體以及翼堂本體，故預估工期較一般長。倘審議會審查意見認為本案特殊因素審查費用的估價方式提列方式不適當，實施者願意配合審議通案原則將貸款期間以 36 個月計算。
- (九)有關制震設備係依照地主的意見所採納，非必要性設備。另制震設備增加成本已反映在結構的估價上，本案是以結構與樓層數調整率 5.5% 來做估價調整，惟制震設備並非獨立之調整項目。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 有關本案都市設計審查修正情形，以及建築規劃設計因應公益性及公共性之古蹟介面及退縮處理以及「翼堂」周圍景觀與植栽設計，請依委員及幹事意見修正。
2. 有關「市定古蹟-臺灣基督長老教會大稻埕教會」南側「翼堂」，經文化局說明無文資疑義並經審議會討論後，予以同意保留。
3. 有關一般住戶與商務辦公動線及中央電梯、商務電梯使用管制方式以及本案規劃商業使用部分未來不得作住宅使用規定，請實施者載明於計畫書與管理規約內，並請實施者向地主說明。另建築規劃設計與建築圖說之修正，請依委員及幹事意見修正。
4. 有關商業空間不得做住宅使用之列管註記規範方式，請都市設計科要以通案性處理。

(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 條規定廢止更新單元範圍內現有巷

道（西北側及南側現有巷），免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

(三) 消防救災部分

本案消防救災活動空間，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. 本案貸款期間仍應以一般審議原則 36 個月計算，請依委員意見修正。
2. 有關特殊因素審查外審報告中，第三方公正單位針對費用與工法之合理性與必要性敘述不明確，請補充文件說明，並依委員意見修正。
3. 本案共同負擔比例達 45.12%，請實施者酌降，並依委員及幹事意見修正。

(五) 權利變換與估價部分

本案採用制震設備未反映於估價條件之調整率，並須補充說明與未採用制震設備之標的相比較，請依委員及幹事意見修正後，再提會討論。

(六) 人民陳情部分：本案尚有所有權人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通調整整合。

(七) 請實施者依幹事及委員意見修正後，再檢具修正後計畫書圖併同未討論議題，提會討論。

三、「擬訂臺北市南港區玉成段二小段40地號等3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 蔡瓊儀 02-27815696#3054）

討論發言要點：

(一) 財政局 黃幹事宏玲（書面意見）

1. 特殊費用經實施者調整為 92,960,976 元（地質改良工程費），經實施者說明外審情形後，提請審議會審議。
2. 本案人事行政管理費及銷售管理費目前依幹事會決議以 90% 提列，惟風險管理費仍以上限提列，共同負擔比達 49.42%，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。
3. 本案提列容積移轉取得成本 426,406,313 元，請實施者說明後，提請審議會審議。

(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) 消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

消防車輛救災動線及救災活動空間部分，無修正意見。

(四) 交通局 梁幹事筠翎 (書面意見)

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. 本案前於 107 年 1 月 3 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. 本案都審核定函列管下列事項：
 - (1) 容積移轉環境補償措施之基地北側及東側多退縮 1108.29 平方公尺開放空間，不得擅自圍蔽或設置阻礙物，應 24 小時開放供不特定公眾無償使用，並負維護管理之責。
 - (2) 本案申請地上一層作餐飲業、日常服務業及金融服務業及金融保險業使用，其餘樓層作一般事務所使用，後續不得作為住宅使用或其他違反都市計畫之使用。

(六) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 本案一樓樓高 5 公尺雖未符本市樓層高度原則，然業經都市設計審議核定，則本處無意見。
2. 有關工業區內平面設計類似集合住宅部分，建築師已檢討並試算保證金，本處無意見。

(七) 謝委員慧鶯

1. 請說明本案容積移轉代金審核之二樓以上均價與都市更新事業計畫所估算之二樓以上均價之差異。
2. 本案為單一所有權人，個人認同銷售管理費及風險管理費之提列，但人事行政管理費以共同負擔提列標準九折計算仍建議酌減。

(八) 邱委員世仁

考量本案已提供大量開放空間具公益性，同意△F5-1 以 10%提列。

(九) 黃委員嫩雲

權利變換計畫案

1. 表 17-1「更新後『合併』暫編地號」欄位，請改正為「地籍整理」。(第 17-1 頁)

2. 尺寸標示不清(第 6-3 頁至第 6-31 頁)。

(十) 游委員適銘

1. 本案沒有容積移轉時建築設計為 16 樓，共同負擔比為 47.13%，增加容積移轉後為 18 樓，共同負擔比增加 2.29%，理論上，增加容積移轉後其平均成本會降低，但本案共同負擔比反而增加 2.29%，請補充分析說明本案申請容積移轉對於土地所有權人及實施者是否有益。
2. 本案有申請容積移轉，容積移轉代金金額尚待財審會審核結果而定，但人事行政管理費及銷售管理費會因實際容積移轉代金金額調漲，故建議調降人事行政管理費。

實施者回應：

- (一) 本案為強化公益性，將建築物量體外之空間均開放供不特定公眾無償使用，且不申請相關容積獎勵。
- (二) 本案申請容積移轉後，所有權人分回面積及價值提高，惟因本案土地使用分區為工業區，故更新後房價調高幅度較不明顯，雖然邊際效益遞減，但總量仍有增加，對於所有權人及實施者仍屬有利。
- (三) 本案事業計畫書所提列之代金費用之估算時點為本案估價基準日 105 年 6 月 30 日，容積移轉代金估價係於 107 年 1 月經都審核定容積移轉量後，才由市府委託查估，故事業計畫所提列之容積移轉代金金額與容積移轉代金審查會審核版本不同。
- (四) 本案管理費用均依照提列標準及審查意見計列，本案已承諾自行吸收容積移轉代金差額、營業稅差額，且本案建築規劃以廠辦設計，實施者分回部分須承擔不動產市場景氣變化風險及去化壓力，實施者同意人事行政管理費調降以 4% 提列，懇請委員同意本案風險管理費及銷售管理費以提列標準 90% 計算。
- (五) 特殊費用業經臺北市土木技師公會審查提列之合理性、必要性，並將相關審查資料摘錄於計畫書附錄，審查結論表示本案所提出之扶壁+地中壁+地質改良及鄰房保護措施方法確有其安全上之必要性，費用尚屬合宜。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案周邊人行及車行交通動線方案，1 樓樓高為 5 公尺合理性以及依「臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則」檢討試算保證金修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案請於建築執照加註列管不得為住宅使用。

(二) 消防救災部分

本案救災活動空間修正情形，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

3. 本案提列特殊因素費用(地質改良工程費) 92,960,976 元、營業稅以房屋評定現值之 5%計算、銷售管理費以提列標準 90%計算、風險管理費以上限(14%)提列，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

4. 本案人事行政管理費，經審議會討論並經實施者同意，調降以 4%提列。

5. 本案有無容積移轉狀況分析，請依委員、幹事意見修正。

(四) 權利變換及估價部分

1. 請補充說明本案容積移轉代金審核之二樓以上均價與都市更新事業計畫所估算之二樓以上均價之差異。

2. 本案估價報告書修正情形及二樓以上均價 511,889 元/坪，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. $\triangle F5-1$ (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 2,671.20 平方公尺 (法定容積 10.00%) 之獎勵額度。

2. $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予 675.09 平方公尺 (法定容積 2.53%) 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。

3. $\triangle F5-5$ (更新基地規模之獎勵容積) 同意給予 3,926.66 平方公尺 (法定容積 14.70%) 之獎勵額度。

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 1,602.72 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。

5. 本案申請容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果，給予 7,337.78 平方公尺 (法定容積 27.47%) 之獎勵額度。

(六) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 西新里里長 邱碧珠</p> <p>(1) 未來本案的昆陽街，會拓寬，會影響周邊住戶的權益，是否可以回饋道路使用權給昆陽街 2 號~14 號、50 號~58 號的住戶。</p> <p>(2) 本更新案，不要再以工業區為主，應該以產業生活特定區為主。</p>	<p>1-1 實施者受任人：安邦工程顧問股份有限公司-郭建興先生</p> <p>(1) 目前昆陽街計畫道路為 10 米，為配合未來拓寬需要，目前基地計畫配合預留 5 米以上人行步道。</p> <p>(2) 本案都更後非變更為住宅使用，所以按法令規定是不需回饋法定公共設施。</p> <p>(3) 由於僅能就本案的範圍內土地做退縮處理，非本案所涉之土地，因為涉及私權，沒有辦法協助開闢，建議可以透過南港通盤檢討陳情方式，爭取相關權益。</p> <p>(4) 本案會朝產業園區方向發展。</p>	<p>經實施者說明後，予以確認，後續請實施者加強溝通協調，俾利案件之推動。</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。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。