

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 346 次會議紀錄

107 年 11 月 15 日府都新字第 1076009749 號

壹、時間：民國 107 年 10 月 15 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、「擬訂臺北市大同區玉泉段二小段 243 地號等 36 筆土地都市更新事業計畫案」  
涉及更新單元範圍疑義案（承辦人：事業科 陳建男 02-27815696#3189）

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）

報告提案（一）寶徠建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區玉泉段二小段 243 地號等 36 筆土地都市更新事業計畫案」涉及更新單元範圍疑義案：本案提請大會討論事項係針對實施者與交通部臺灣鐵路管理局和私地主間近 1 個月之溝通協調情形，本分署尊重會議決議。

（二）交通部臺灣鐵路管理局（公有土地管理機關）

1. 本案後續若有新實施者，本局會再重新評估本案。然而本案迄今經歷三年的時間皆無進度，寶徠建設也未繼續與本局溝通，故本局希望所管土地劃出本案都市更新單元範圍外，以利本局進行後續設定地上權開發。
2. 本局曾以 107 年 8 月 9 日鐵企開字第 1070028083B 號函明確告知實施者不參與本案，並函請將本局經管土地劃出本案都市更新範圍外，以利後續辦理資產活化事宜。

（三）交通局 吳幹事瑄俞（書面意見）

本案係依 107 年 9 月 14 日第 342 次都市更新及爭議處理審議會決議說明與公有土地管理機關臺灣鐵路管理局與私地主間協調進度，無涉交通，爰無意見。

（四）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

報告事項未涉本局權管。

(五) 財政局 王幹事月蕊(書面意見)

本案無涉本局應協審事項，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) 謝委員慧鶯

1. 107年9月14日第342次臺北市都市更新及爭議處理審議會中，陳情人表達不希望本案駁回，希望能更換實施者，然而本案原實施者是寶徠建設股份有限公司，倘若本案不駁回，且原實施者與想要承接本案的新實施者無法協調完成的情況下，就給予寶徠建設2個月的時間與陳情人繼續協調溝通。
2. 本次第346次審議會中，陳情人表達意見與第342次審議會不同，有43位地主聯署無法繼續與寶徠建設溝通且希望駁回本案，請寶徠建設說明目前協調進度以及本案是否能於前次第342次審議會決議的2個月內協調完成。

(八) 簡委員伯殷

1. 考量都市計畫整體規劃的立場而言，更新單元範圍內有許多地主的土地因位於捷運穿越軌道的正上方而開發權益因此受限，不論本案後續實施者是否更換，建議交通部臺灣鐵路管理局都不應被劃出都市更新單元範圍外獨立開發。
2. 不論本案後續程序為何，誠懇呼籲臺灣鐵路管理局進行土地開發時，請將周遭土地一併納入開發考量。

(九) 黃委員志弘

1. 本案地主對實施者已失去信心，實施者簡報協調進度未如預期，倘於2個月的協調期限後，本案仍未協調完成，建議本案檢具相關書圖文件於審議會中駁回。
2. 倘本案駁回後，有關交通部臺灣鐵路管理局是否仍應納入本案都市更新範圍，建議另案討論。

(十) 詹委員勳敏

1. 建議下次於審議會中能充分明確看到雙方協調結果，決議才能有明確的方

向。

2. 倘本案駁回，日後整個街廓開發範圍若不包含臺灣鐵路管理局土地，將影響周遭的開發價值。

(十一) 邱委員世仁

1. 本案地主對寶徠建設已不信任，不管給予多少的協調時間都無法協調完成，而且寶徠建設依舊與新實施者無法達成協議，為節省行政資源與時間成本，建議本案於本次會議中駁回。
2. 提醒本案駁回後新實施者若重新起案，倘若臺灣鐵路管理局仍堅持地上權的開發計畫，則本案無法就原範圍實施都市更新。

(十二) 遲委員維新

建議陳情人代表要與 43 位地主溝通，不要陷入商業鬥爭中，因為地主的土地權益是掌握在地主自己的手上，還是給地主 2 個月的期間思考是否就本案都更範圍繼續實施都市更新，即使後續更換新實施者依舊需要時間去規劃新的圖面，呼籲寶徠建設股份有限公司還是要繼續與地主協調，原實施者以及原更新單元對於本案而言穩定度會較高。倘本案駁回後續重新劃定更新單元，因臺灣鐵路管理局經管土地另有地上權的開發計畫，會讓本案無法就原劃定更新單元範圍實施都市更新。

(十三) 簡委員裕榮

1. 本案實施者寶徠建設目前報告的協調進度未如預期，但建議還是依前次第 342 次審議會的決議給予實施者 2 個月的協調時間。
2. 建議臺灣鐵路管理局再做內部討論，倘本案更換實施者，請臺灣鐵路管理局基於捷運線沿線的都市景觀整體考量，請重新考慮本案規劃整體性。

(十四) 何委員芳子

本案給予實施者 2 個月的協調時間後，建議再提審議會審議時，屆時請陳情人江先生出具代表 43 位地主聯署聲明之證明文件，並請寶徠建設具體的說明本案有無繼續實施的意願，提請大會討論。

(十五) 鄭委員淳元

請問臺灣鐵路管理局是否有正式的函文明確說明希望撤出本案的聲明？

(十六) 方副主任委員定安

1. 提醒實施者寶徠建設目前報告的協調進度未如預期，請實施者拿出誠意與地主協調。
2. 陳情人說明本人代表了 43 位地主的意見，然而是否真的代表了 43 位地主的意願？建議所有的陳情人要必須清楚的表達意見，要審慎的思考大家未來的權益。
3. 本案下次提會是以報告案或討論案形式審議？

決議：

- (一) 請實施者明確提出與公有土地管理機關臺灣鐵路管理局及私地主間協調進度，並請陳情人了解自身權益後出具具體證明文件表達是否參與更新意願，1 個月後再提請大會討論。
- (二) 請公有土地管理機關臺灣鐵路管理局基於公共利益考量，將周遭土地納入作整體規劃之可行性。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市士林區光華段三小段4地號等2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 李惠閔 2781-5696#3066）

討論發言要點：

(一) 工務局水利工程處(書面意見)

士林區光華段 3 小段討論事項(七)南側 6 公尺計畫道路未能全段開闢部分，道路開闢事宜請向本局新建工程處詢問，本處僅就自費開闢計畫道路排水溝進行審查。如本案後續辦理自費開闢計畫道路，開發者應將排水設計圖說資料併建照申請案送本市建築管理工程處轉本處審查，並依通過之設計圖說施作。

(二) 臺北市政府捷運工程局

有關認養部分已與實施者召開協調會議確認，後續本更新案核定後，實施者需依規定提送認養計畫予本局簽報市府核定，俟核定後由臺北大眾捷運股份有限公司與本案地主簽訂認養契約。

(三) 臺北大眾捷運股份有限公司

本公司後續將配合捷運局與實施者辦理認養程序，其餘無意見。

(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)

消防車輛救災動線及活動空間部分，無修正意見。

(六) 財政局 王幹事月蕊(書面意見)

本案依 104 年 6 月 9 日幹事及權變小組會議決議不提列銷售管理費；人事行政管理費率及風險管理費率以 9 折提列(共同負擔比 31.85%)，提請審議。

(七) 地政局 鄭幹事益昌(書面意見)

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) 邱委員世仁

1. 前次審議會提到本案基地北側計畫道路(中山北路五段505巷)涉及士林通盤檢討道路拓寬問題，其計畫道路拓寬寬度請納入本案檢討。
2. 計畫書內容顯示本案基地北側臨計畫道路側(中山北路五段505巷)退縮3公尺供車行使用，以補足道路寬度達9公尺，再退縮3公尺供計程車及中巴臨時停車使用後，再退縮人行步道之最小淨寬度為4.5公尺，合計共退縮16.5公尺，惟本案建物主要出入口為斜角設計，有關剖面圖所標示之退縮寬度是否確實無誤，請實施者說明。
3. 本案基地西側是否仍有留設人行步道供通行，請實施者說明。

(十) 黃委員嫩雲

1. 第6-4頁至第6-34頁尺寸標示不清。例如第6-4頁編號③-④圓弧型宜於內取一點，標出半徑尺寸和角度；編號⑦凹角請標出長寬尺寸；編號⑧請標出長度尺寸等。
2. 第17-1頁第2段第2行依土地使用分區「合併」為一筆土地，表17-1「更新後『合併』暫編地號」欄位，圖17-1圖例權變後預計「合併」為A地號，請更新為「地籍整理」。
3. 第17-2頁表17-3本案為單一建物(公設)，主建物基地無須拆分持分。

(十一) 劉委員秀玲

人行步道獎勵面積圖上所示人行破口，與臨停車位位置似有衝突，是否需再調整。

## 實施者回應

- (一) 有關北側計畫道路退縮寬度疑義，前由臺北市都市更新處依前次審議會決議於107年5月21日邀集都委會及交通局等相關單位召開研商會議，該次會議決議：「本案基地北側退縮3公尺做道路使用，以補足中山北路五段505巷計畫道路達9公尺寬，並請補充標示中巴停靠位置之尺寸，以及退縮人行步道之最小淨寬度為4.5公尺。」。本案圖面上所示黑色粗線為基地地界線、藍色部分為退縮3公尺供道路使用部分、粉紅色部分為退縮供計程車及中巴臨時停車使用部分、黃色部分為人行步道空間，其最小淨寬為4.5公尺，規劃內容均符合該次會議決議。
- (二) 有關本案申請人行步道獎勵面積為圖面所示黃色部分，寬度均為2公尺以上符合規定；西側留設人行步道扣除植栽穴後僅1.65公尺寬，未達淨寬2公尺部分，未計列人行步道獎勵。
- (三) 人行步道獎勵面積圖上所示為人行步道獎勵面積扣除2公尺人行出入口之計算，非為破口，故與臨停車位位置不衝突。

## 決議：

### (一) 建築規劃設計部分

本案取消西北側水景與入口植栽、認養西側部分捷運局用地並規劃為開放空間等建築量體及開放空間之改善檢討修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有認養計畫請依捷運局及臺北大眾捷運股份有限公司意見辦理。

### (二) 交通規劃部分

本案基地北側退縮3公尺做道路使用，以補足中山北路五段505巷計畫道路達9公尺寬、計程車與中巴停等空間之管控，以及本案西北側與捷運出口路型調整等檢討修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

### (三) 消防救災部分

本案消防救災活動空間檢討情形，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

本案共同負擔比下修為 31.85%，人事行政管理費率(4.5%)及風險管理費(10.575%)以九折提列，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

本案宏大不動產估價報告書修正情形、更新後二樓以上均價(803,169 元/坪)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關權變計畫書尺寸標示及地籍整理相關文字等內容，請依委員意見修正。

(六) 人民陳情部分：本案所有權人陳情修正地上二層平面配置之溝通協調情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(七) 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625.2平方公尺 (法定容積13.51%) 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。另認養部分請依相關程序辦理。
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) 同意給予462.6平方公尺 (法定容積10%) 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) 原則同意給予690.96平方公尺 (法定容積14.94%) 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) 同意給予231.3平方公尺 (法定容積5%) 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) 同意給予277.56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。
6. 臺北好好看系列二 (北市環境更新、減少廢棄建物) 之獎勵額度，依都市設計審議確認核發獎勵398.76平方公尺 (法定容積8.62%) 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。

(八) 聽證紀錄：本案無人登記發言，予以確認。

(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、「擬訂臺北市大安區通化段四小段339地號等22筆土地都市更新事業計畫案」 都市更新審議案（事業科 陳信嘉 2781-5696#3087）

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42%，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. 本案共同負擔比例達33%，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。
3. 本案國有土地比例2.16%，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，並用以增益國產全民權益。
4. 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。
5. 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。營業稅屬稅捐一環，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。故請實施者依前述規定辦理。

### （二）財政局 王幹事月蕊（書面意見）

1. 提列特殊工程老樹保存費787,500元，請實施者說明合理性及必要性後，提請審議。
2. 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33.45%)，提請審議。
3. 本更新案並未開闢道路，提列未開闢公共設施用地地上物拆遷補償費用，請實施者說明合理性後，提請審議。
4. 其餘項目已依前次幹事意見修正。

### （三）地政局 洪幹事于佩（書面意見）

無意見。

### （四）交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）



1. 本案車道出入口已由北側改至南側業經106年12月28日「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」第1061228專案委員會審議通過在案，本局原則尊重。
2. 車道寬度部分，業經實施者說明(本案法規適用日為單車道)，無意見；另 P. 5-15~5-17頁，請將停車供需調查資料更新為106年度。

(五) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

請依內政部(營建署)102年7月22日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二、(二)點規定，補充標示建物臨路面各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口位置，並確認前述開口皆與救災活動空間水平距離於11公尺範圍內。

(六) 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3月31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. 前揭核定函列管容移環境補償措施為基地東側退縮284.12平方公尺開放空間，該範圍不得擅自圍蔽或設置阻礙物，且應24小時開放供不特定公眾無償使用，並負維護管理之責。

(七) 建築管理工程處 王幹事光宇

建築規劃設計部分，本處無意見。

(八) 簡委員伯殷

1. 本案車道設計原於北側進出，於前次大會已提醒實施者，倘無法取得北側計畫道路之產權，將來之車輛進出可能造成問題，而實施者經過時間努力，仍有小部分產權無法達成協議，而將本次車道進出設置於南側，但請實施者說明，本案未來建築完成，北側之進出動線是否受阻？
2. 本案北側計畫道路上之綠美化並非全部，另本案未來A3、A8戶是否全部拆除？是否可供通行？這部分也將影響到△F5-1之獎勵，請實施者說明。
3. 有關實施者說明本案北側違占拆除之詳細情形，請實施者載明於事業計畫書中。
4. 有關程序問題，本案車道原設置於北側進出，實施者表示未能取得協議遂將車道出入改置南側，本案公展版之建築圖說與本次審查之建築圖說是否有大異動？是否得免重行公開展覽？
5. 本案有容移，那容移的回饋空間在哪裡，請於圖面上多加註明。

6. 本案實施者說明畸零地已由建築師檢討，無畸零地之問題，但於簡報上本案更新單元東側為法定保留地，鄰接3.4層樓之建物，所以是否有畸零地之問題，請實施者與建管處再做確認。
7. 有關於轉管、招牌問題，請實施者加強標示及說明。
8. 有關國產署所提之營業稅，是否是依新制營業稅公式計算營業稅，請一併修正。
9. 現金流量表請實施者再做檢查，表中本案有預售卻沒有廣告費，請實施者再做修正。
10. 本案是否有續建承諾，請實施者註明。

(九) 謝委員慧鶯

1. 事業計畫中所提之現地安置部分，分為無權占有及有權占有，是否可以這樣分別，請實施者確定。
2. 申請現地安置應有上限規定，本案皆以違占戶之面積給予，與提列之原則不一致，請實施者一併修正。

(十) 邱委員世仁

提醒實施者，本案屋頂層種植兩棵喬木，請種植小喬木勿種植大喬木。

(十一) 黃委員嫩雲

第 10-25 頁至第 10-51 頁尺寸標示不清。例如第 10-29 頁陽臺請標出長寬尺寸等。

(十二) 陳委員建華

1. 本案樹穴寬度僅約1.1公尺，通常是達1.5公尺，請實施者說明。
2. 本案圖說不一致，請實施者說明本案東南側是空地還是鄰房，現況轉角似有一棵樹，倘旁邊有鄰房，可能會有問題。
3. 南側半戶外開放空間，圖面上看似有阻隔，且寬度可能不夠，請實施者說明清楚。
4. 提醒實施者，本案標準層上有許多粗大之裝飾性柱，這部分將影響共同負擔、增加造價，地主是否同意？

(十三) 游委員適銘

1. 有關樹木保存提列金額由94萬下修為78萬，於計畫書資料已說明清楚，但

於簡報上並不完整，請實施者後續簡報需表達清楚。

2. 本案A3、A8戶提列公共設施工程開闢之公共設施用地地上物拆遷補償費用，本案道路用地也未規劃捐贈，提列本費用項目似有誤。

#### (十四) 方副主任委員定安

1. 請實施者說明北側未開闢計畫道路現況以及通行狀況、廢巷範圍是否有影響鄰近住戶。
2. 請實施者需針對北側加強說明，本案容積獎勵加上容積移轉逾70%，將針對本案整體色彩量體，從公益性部分加強做考量，建議實施者先行掌握北側之開闢情形，才知道是否可於該處做出公益性之作為。
3. 本案老樹保存費，因老樹受損，從90多萬下修為70多萬，請實施者補充說明。
4. 本案△F6申請已超過上限，提醒實施者，通案在處理舊違章可能會有私約之爭議，請實施者針對違章之處理須更審慎。
5. 請實施者加強說明不同意戶之不同意原因及本案的協調過程。

#### (十五) 都市更新處

有關本案擬廢止更新單元範圍內現有巷道，依本市都市更新自治條例第10條規定及審議會通案原則規定，廢巷所鄰接之未開闢計畫道路應協助開闢至已開闢完成之計畫道路。惟實施者表示，本案擬廢巷所鄰接之北側計畫道路整合困難無法協助開闢，另依前揭原則後段規定，如有困難，請實施者敘明理由，提請審議會審議。

實施者回應：

- (一) 北側計畫道路338地號上之違章建物已拆除一半，目前是做綠美化，另計畫道路上之其他違章建物部分，將於本案核定後全部拆除。
- (二) 本案現有巷皆於基地內，現有巷目前僅供基地內之廢棄屋進出，不影響鄰近住戶通行。
- (三) 本案北側A8違建戶跨占計畫道路部分，已於102、103年經國產屬來函，已將跨占範圍拆除，目前現況也已經綠美化，而本案未來與綠美化的銜接，會再與里長確認，而土地部分為國產屬所有，也將與國產屬釐清，會回去再做討論。
- (四) 本案351地號雖僅只有18平方公尺，但所有權人相當的多，也嘗試著溝通很久，所以才將車道設計於南側進出。

決議：

(一) 廢巷改道部分

本案擬廢止更新單元範圍內現有巷道(安和路二段45巷2弄)，是否符合本市都市更新自治條例第10條規定，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(二) 依本市都市更新案自提修正幅度過大處理方式，本案建築設計修正屬自提修正幅度過大，於程序上即應重行公開展覽，本案於程序上未臻完備，請實施者依規定辦理。

(三) 本案請依委員、幹事所提之相關意見，請覈實檢討修正、補充及說明，並補足完整程序，併未討論之議題、聽證意見，後續提請審議。

三、「擬訂臺北市北投區振興段四小段386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 陳沛蕎 2781-5696#3055)

討論發言要點：

(一) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)

1. 本局107年3月12日第319次審議會意見除外牆建材提升費用6,240萬餘元請實施者補充說明合理、必要性再提會外，餘經審議會討論後予以同意。查上開費用本次實施者已表示自行吸收，無其他意見。
2. 市地比例9%，但權值僅8%，請估價師說明。

(二) 建築管理工程處 王幹事光宇

本案建築規劃設計部分，本處無意見。

(三) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(四) 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。

(五) 交通局 吳幹事瑄俞(書面意見)

前次審查意見已說明，本局無意見。

(六) 財政局 王幹事月蕊(書面意見)

1. 本案提列耐震力提高特殊工程項目費用計 13,492,491元，實施者已檢附外審核定報告書及報價單等資料。

2. 本案因第319次審議會議審查意見檢討修正，共同負擔比由37.23%下修至34.05%，本局幹事無意見，提請審議。

(七) 地政局 鄭幹事益昌(書面意見)

無意見。

(八) 游委員適銘

本例外牆建材提升費用 62,409,900 元改為自行吸收，惟更新後估價是否反應，請估價師說明。

實施者回應：

- (一) 有關財政局(公有土地管理機關)公有土地面積比例約9%，但更新前權利價值約8%部分，原則是依面積比例來看待，但更新前權值仍會考量土地區位及個別條件進行修正，公有土地現況為一長條形的巷道，因此權值會下修一些。
- (二) 有關更新後售價是否考量外牆建材提升62,409,900元部分，本案幹事複審意見即建議將外牆建材提升費用反應於售價上，故更新後價值由當時每坪約82萬元調升為84萬元。雖本次外牆建材提升費用改為自行吸收，但仍會施作且建材已確實作提升，故維持售價為每坪約84萬元不變。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 有關本案△F5-1獎勵額度下修為9%及配合委員、幹事意見修正建築設計部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 有關地下室設置安全梯是否符合建管相關法令，及西側人行通道入口樹木是否影響消防救災，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. 有關本例外牆建材提升費用(62,409,900元)部分，經實施者表示將自行吸收並說明相關財務計畫變動，並經審議會討論後，予以同意。
2. 有關本案因第319次審議會議審查意見檢討修正，共同負擔比例由37.23%下修為34.05%，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

有關本案因配合△F5-1獎勵額度下修，修正建築設計，致二樓以上均價由845,084元/坪調整為845,445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. 本案△F3 (更新時程之獎勵容積) 業經本市都市更新及爭議處理審議會第 319 次會議同意核給 177.66 平方公尺 (法定容積 6.00%) 之獎勵額度。
2. 本案△F4-2 (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 依本市都市更新及爭議處理審議會第 319 次會議同意核給 275.95m<sup>2</sup>(9.32%)，惟依第 319 次審議會之意見，修正規劃設計，致銷售淨利調整，原則同意核給 267.63 平方公尺 (法定容積 9.04%) 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。
3. 本案△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) 業經本市都市更新及爭議處理審議會第 319 次會議同意核給 266.49 平方公尺 (法定容積 9.00%) 之獎勵額度。
4. 本案△F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 業經本市都市更新及爭議處理審議會第 319 次會議原則同意給予 235.38 平方公尺 (法定容積 7.95%) 之獎勵額度。
5. 本案△F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 業經本市都市更新及爭議處理審議會第 319 次會議同意核給 177.66 平方公尺 (法定容積 6.00%) 之獎勵額度。
6. 有關本案△F6 (處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積) 業經本市都市更新及爭議處理審議會第 319 次會議原則同意核實計算後給予 463.13 平方公尺 (法定容積 15.64%)。

#### (五) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 何○祥</p> <p>(1)當初選擇 6 樓 C 戶，與實施者協商後加 8 坪左右，變為 37 坪，但發現陽台與 D 戶有重疊。</p> <p>(2)廁所仍然只有一間，是否能將增加的 8 坪，轉換回標準層。</p> <p>(3)若會影響都更程序，則維持原方</p>	<p>1-1 實施者受任人：璞永建設股份有限公司-黃豪強</p> <p>(1)、(2)D 戶原為實施者所選配，該所有權人轉換回標準層是不影響其他所有權人權益，但是否會影響都更程序？</p>	<p>(1)-(3) 依審議會決議辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
案。	(3)如不影響程序則同意該所有權人之變更，若會影響都更程序則維持原案。	
<p><b>2. 臺北市政府財政局(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)</b></p> <p>(1)本案提列特殊工程費用(耐震力提高)13,492,491 元，經實施者說明辦理情形及必要性和合理性，後續提請審議會議決。</p> <p>(2)本案已採第三級營造建材設備提列費用，另提列特殊費用(外牆建材提升)62,409,900 元，提請審議會議決。</p> <p>(3)人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均依上限提列，經實施者說明其必要性及合理性，後續提請審議會審議。</p> <p>(4)事業計畫 P16-1 會計作業，有關經常管理費用項下每戶應預繳一定金額為管理周轉基金一節，本局後續將依本案更新後建物管理委員會開立之繳費通知繳納。</p> <p>(5) 本案提列容積移轉費用 113,164,495 元，建議提請審議會審議。</p>	<p><b>2-1 實施者受任人：璞永建設股份有限公司-黃豪強</b></p> <p>(1)-(5)針對財政局之意見，提請審議會討論。</p>	(1)-(5) 依審議會決議辦理。

(六) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫通過，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、「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. 實施者本次提送計畫書內容(同聽證)業依本局 107 年 2 月 13 日幹事會(第二次)複審會議所提意見修正，無其他意見。
2. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費經實施者以九折提列，目前

共同負擔比例達 44.51%，請實施者說明必要性合理性後，提請審議會審議。

(二) 財政局 王幹事月蕊 (書面意見)

1. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限打9折提列(共同負擔比44.51%)，提請審議。
2. 其餘項目已依前次幹事意見修正。

(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)

前次審查意見已修正，本局無意見。

(五) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

1. 寬 8 公尺、長 20 公尺救災活動空間範圍內似有現有建物，未保持平坦，請檢視確認。(P12-4)
2. 救災活動空間範圍內有排水溝，請確認可承受本市現有最重雲梯消防車之 1.5 倍總重量 (即 75 噸) 並由專業技師簽證確認

(六) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 圖面上整地設施不是很明確，建議可寫圍牆、擋土牆或其他設施等，請修正。
2. 本案規劃樓層為 15 樓，依建築技術規則第 96 條規定須設置特別安全梯和戶外安全梯，請再檢討修正。

(七) 都市發展局都市規劃科 鄭幹事宇涵(書面意見)

業依前次意見修正，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) 何委員芳子

報告書 P11-13，青楓大喬木覆土深度只有 1.2 公尺，請修正至 1.5 公尺。

(十) 邱委員世仁

1. 請說明汽車車道斜坡旁機車位設置及使用情形?請檢討是否修改至其他地方。
2. 本案一樓配置休息景觀花園，是開放或供住戶使用?若不開放，公益性較不足，在公益性考量上，建議△F5-1 酌減 2%。

(十一) 簡委員伯殷



1. 有 5 個地主發存證信函說不同意參與都更，請問原來送公展的圖是不是已經排除這 5 個地主？請說明現在的圖是什麼階段的圖？
2. 請於計畫書內標示一樓轉管、招牌、空調位置。

#### (十二) 詹委員勳敏

請實施者說明選配原則。是否可以加選？另產權較細碎土地地主是否可以合併選配。相關說明請載明於計畫書內。

#### (十三) 黃委員嫩雲

第 10-13 頁至第 10-20 頁尺寸標示不清。例如第 10-13 頁斜邊，請標示三角形的另二邊長度尺寸，第 10-20 頁陽臺、雨遮請標出長寬尺寸等。

實施者回應：

- (一) 有關建築規劃設計部份配合委員及建管處幹事意見修正。
- (二) 簡報說內載明有 5 個地主發存證信函說不同意參與都更是更新單元外北側鄰地的地主，原本送公展版本就沒有這 5 位所有權人的土地。另有關圖面標示一樓轉管、招牌、空調位置配合委員意見辦理修正計畫書。
- (三) 車道坡度旁機車位是配合坡道斜率 1:8 設置停放，汽車停車位有部分是自設停車位，位於斜坡道的機車停車位基於安全考量實施者將依委員意見調整。
- (四) 有關消防局意見，經套圖後確有部分建築物位於救災空間範圍內，本案擬將消防救災空間往東移，避開西側建築物，人行道與道路順平後，部分設置於基地內，基地內原有喬木亦將配合移設。在綠化率符合規定下，配合消防局意見修正救災空間範圍。
- (五) 本案所有權人數不多，大部份已協調好分配條件，故選配原則係依權利變換實施辦法第 11 條規定，全部開放給所有權人自由選配，並未有限制加選 5%、10% 或其他限制。另屬於比較細碎持分土地地主會依所有權人持分狀況，若地主願意合併選配，本案亦配合，並於計畫書中載明。
- (六) 有關幹事所提依建築技術規則第 96 條規定須設置特別安全梯和戶外安全梯這部分，因僅涉及排煙空間的調整，本案將配合法令規定檢討修正。
- (七) 本案一樓配置休息景觀花園供範圍內住戶使用，不對外開放。
- (八) 目前本案申請容積獎勵包括違章安置等超過 54%，本案配合委員意見△F5-1 酌減 2%，建築規劃設計部分因部分容積未用完，故設計上無須調整。

決議：

- (一) 建築規劃設計部分

1. 本案建築設計檢討是否符合建築法相關規定及機車位位置，請依委員、幹事意見修正。
2. 本案規劃樓層為 15 樓，請依建築技術規則第 96 條規定設置特別安全梯和戶外安全梯，若設置特別安全梯和戶外安全梯致修正幅度過大請再提會討論。

#### (二) 消防救災部分

有關消防救災活動空間及消防車輛救災動線之檢討，請依幹事意見修正。

#### (三) 財務計畫部分

本案人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(5.4%)及風險管理費(10.125%)皆以打九折提列，共同負擔比例(44.51%)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

#### (四) 估價部分

本案估價報告書修正情形、更新後二樓以上均價(405,765 元/坪)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

#### (五) 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。

#### (六) 自提修正部分

同意實施者自提修正產權異動部分：占有他人土地之舊違章建築戶(大度路三段 301 巷 63 巷 15 號)，原建物所有人「林瀚隆」已過戶予「康寶建設股份有限公司」。

#### (七) 建築容積獎勵部分

1.  $\triangle F3$  (更新時程之獎勵容積) 同意給予 147.96 平方公尺 (法定容積 6%) 之獎勵額度。
2.  $\triangle F4-2$  (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 原則同意給予 130.65 平方公尺 (法定容積 5.30%) 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。
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)，考量本案公益性回饋尚有不足，故予以酌降獎勵容積 2%，同意給予 197.28 平方公尺 (法定容積 8%) 之獎勵額度，另本案申請容積獎勵總獎勵額度未使用完，故建築規劃設計無

須調整。

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196.50平方公尺 (法定容積7.97%) 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147.96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。
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464.89平方公尺 (法定容積18.85%) 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。

#### (八) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 黃○榮(當事人)</p> <p>(1)本人亦代表黃紀恭仁、黃特顯發言, 沒有經過我們同意就把我們劃入更新單元, 我等人持有面積略小, 希望實施者可以與我們先行溝通, 並希望讓售予實施者。</p>	<p>1-1 實施者受任人: 瑞迪發展事業股份有限公司 謝金棠總經理</p> <p>(1) 地主3人土地坐落於更新單元的右下角309地號, 係屬畸零地, 該所有權人等土地持分1/6約2平方公尺。依規定應納入更新單元, 先前也有與地主做溝通協調, 地主亦表示讓售予實施者, 因價格偏離市場行情, 後續仍持續進行溝通。</p> <p>(2) 本案採權利變換方式實施, 對於其權利價值亦有所保障。</p>	<p>民眾所述之意見, 請實施者妥予溝通協調, 予以確認。</p>
<p>2. 臺北市政府財政局(臺北市都市更新處代為宣讀)</p> <p>(1)實施者本次提送計畫書內容業依本局107年2月13日幹事會</p>	<p>2-1 實施者受任人: 瑞迪發展事業股份有限公司 謝金棠總經理</p> <p>(1) 該意見會在計畫書載明, 共</p>	<p>併同討論事項(三)</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(第二次)複審會議所提意見修正,惟共同負擔比仍達 44.51%,後續請提審議會審議。</p>	<p>同負擔將依審議會決議辦理。</p>	<p>之決議辦理,予以確認。</p>
<p><b>3. 臺北市政府文化局(臺北市都市更新處代為宣讀)</b>  (1)經查旨揭基地範圍內無本市已公告之文化資產、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。</p>	<p><b>3-1 實施者受任人:瑞迪發展事業股份有限公司 謝金棠總經理</b>  (1) 配合辦理。</p>	<p>後續請實施者依文化局相關規定辦理。</p>

(九) 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。