

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 310 次會議紀錄

107 年 2 月 5 日府都新字第 10730017100 號

壹、時間：民國 107 年 1 月 8 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<sup>代</sup>

紀錄彙整：蕭萱

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、討論提案：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

一、「擬訂臺北市中正區永昌段四小段44地號等43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 27815696#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）

1. 實施者以106年9月8日品字第1060908號函略以，本署更新後可分配樓地板面積（主建物及附屬建物合計，下同）為1,764.64平方公尺。依財政部106年6月2日修正之處理原則第8點第1項規定，本署更新後可分配樓地板面積未達2,000平方公尺，不符合評估作為中央機關辦公廳舍之規定。爰本分署以106年9月22日台財產北改字第10600251370號函詢市府評估本案國有土地參與都市更新後分回之房地是否適宜作為社會住宅使用，並副知實施者。貴府都市發展局（下稱都發局）以106年10月16日北市都企字第10638864700號，本案計11戶尚符臺北市政府公共住宅出租之選取原則，請本分署查告取償金額。本分署以106年10月24日台財產北改字第10600285810號函，依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」第1項第8款第2目規定，得辦理無償撥用。並請該局循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用。請都發局依本分署106年10月24日上開函辦理。並提供貴局稱符合臺北市政府公共住宅出租之選取原則11戶住宅單元標的，請實施者納入選配原則內。
2. 今依案附權利變換計畫書【第二次審議會版】第16-2頁表16-1所載，範圍內本署經營國有土地更新前土地權利價值4億8,847萬3,933元，更新前土地權利價值比例31.293904%，更新後應分配權利價值7億4,371萬516元，本署選配14F-A1、14F-A2、14F-B2、13F-A1、13F-A2、13F-A3、13F-B1、13F-B2、13F-B3、12F-A1、12F-A2、12F-A3、12F-B1、12F-B2、12F-B3、11F-A1、11F-A2、11F-A3、11F-B1、11F-B2、11F-B3等21戶分配單元及編號1、2、5、17、29、31、40、63、72、75、77、79、81、84、87、90、91、93、95、96、97、98、100、101、104、108計26席停車位，更新後實分配權利價值為7億1,456萬5,280

元，領取差額價金2,914萬5,236元。既本案選配單元原則惟以更新後每戶選配一車位，請實施者儘速本分署調整選配單元。

3. 請實施者依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函意旨，超額選配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益，不宜併同抽籤處理，應請將上述函示納入本案選配原則。
4. 事業計畫書第10-6頁：本案容積獎勵（不含其他容積獎勵）達58.42%，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。
5. 事業計畫書第16-7頁：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。
6. 本案國有土地比例為29.62%，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。
7. 權利變換計畫書第12-1頁：本案共同負擔比例達30.84%，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。
8. 權利變換計畫書第11-2頁：案內本署經管同小段46-2地號國有土地更新前每坪單價僅約為153萬元，惟查本案更新前之第三種住宅區國有土地平均單價約為56萬元/m<sup>2</sup>（約185萬元/坪），明顯低估，仍請實施者參依前述國有土地更新前土地單價提高本案國有土地更新前土地價格及本署更新前權值與權值比例，並請貴府審議本案住宅單元價格之合理性，以維國產及參與者利益。

## （二）財政局 黃幹事宏玲（書面意見）

1. 依本府都市發展局106.10.25發布重要審議原則，實施者代為拆除費用在應領補償金額內扣回，其拆遷補償費可以依未扣除拆除費用之額度提列共同負擔，爰有關合法建物拆遷補償費、其他土地改良物拆遷補償費及占有他人土地舊違章建築戶現金補償以未扣除拆除費金額提列，本局無補充意見。
2. 依本府都市發展局106.10.25發布重要審議原則，更新範圍內無主屋、廢棄屋等建物及土地改良物皆可提列拆除費用，本案占有他人土地舊違章建築戶採現地安置部分尚非屬無主屋、廢棄屋，爰拆除費用請刪除。
3. 前次審議會就占有他人土地舊違章建築戶現金補償部分已請實施者依提列總表規定，依合法建築物拆遷補償費之提列說明辦理；情形特殊者，由實施者核實提列，金額以雙方協議合約內容為準，檢具相關證明文件，並經審議會審議通過為準。目前實施者以2樓以上均價提列補償，請檢附協議合約，

並請更新處協助檢視。

4. 承攬契據印花稅計算式中公共設施開闢成本，本次增列(前次審議會版未提)公共設施用地捐贈本市土地成本及公共設施用地地上物拆遷補償費，請實施者釐清前開兩筆費用是否涉及承攬契據印花稅，並請更新處協助釐清。
5. 營業稅本次實施者修正，以本府都市發展局106.10.25發布重要審議原則改用經主管機關核定後權利價值以房屋價值為基準提列，請更新處協助釐清目前實施者所提計算公式是否符合審議原則。
6. 以下誤植請修正：
  - (1) 公寓大廈管理基金計算公式內級距1億以上之金額誤植(應為175,224,596)，請修正。
  - (2) 公共設施用地捐贈本市土地成本103年公告現值誤植為252,000元/平方公尺(應為210,000元/平方公尺)，請修正。
7. 本案提列本案提列地質改良費用合計29,834,063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。
8. 建築設計費除以建築師酬金標準中級標準提列外，又額外加計ON-A Studio設計費800萬，提請審議會審議。
9. 其餘第284次審議會所提意見已修正。

(三) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)  
估價部分已修正或說明，無意見。

(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) 交通局 梁幹事筠翎

#### 1. 事業計畫書

- (1) P. 10-22、P. 10-36，請補充汽機車停車格位(含無障礙)尺寸於圖說。
- (2) P. 11-20，汽機車出入口安全措施，請以圖例標示於圖說(例：圓凸鏡、警示燈等…)
- (3) P. 11-26~P. 11-27，本案基地臨和平西路2段90巷之退縮空間尺寸，請補充於景觀剖面圖，以利檢視。
- (4) 停車場出入口部分，請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(60度檢討請補充於平面層圖說)。
- (5) 基地開發衍生之停車需求(含商業)及裝卸貨應自行滿足並採內部化處

理。請於相關規約等文件內註明：「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車、臨停需求及完成裝卸貨，未來不得再向本市交通相關單位要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。

## 2. 本次提會討論事項：

對於車道寬度過大之適宜性部分，本案機車道為雙車道，車道寬度建議至少應為2公尺，請檢討修正；另破口寬度部分建議適度縮減，並請補充安全管理上之配套措施(如圓凸鏡、警示燈等)。

### (六) 新建工程處 陳幹事家邦

本案更新單元北側 29-1 地號道路用地之地上物拆除後，請實施者應將拆除範圍與周圍路面順平，避免造成公共安全之疑慮。

### (七) 建築管理工程處 徐幹事文強

1. 請釐清本案是否適用山坡地地形整地原則，如本案設置2個基地地面依該原則檢討，另應注意前、側、後院覆土深度，並檢討擋土牆…等相關規定。
2. 有關後院深度比檢討，本處無意見。
3. 有關C棟一樓停車空間部分，請依臺北市地面層停車空間設置原則檢討。
4. 本案廢巷改道部分符合本市都市更新自治條例第10條之規定，請實施者補充說明現有巷與和平西路二段70巷8弄之關係。
5. 和平西路二段90巷北側道路占用部分拆除後，請實施者將路面順平處理。
6. 本案小基地停車空間防火牆設置情形，請實施者說明。

### (八) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

汽、機車混合車道之人行道出入口寬度，應比照汽車車道寬度(雙車道為5.5公尺)設計，以減少對行人之影響。

### (九) 何委員芳子

本案 C 棟屋頂層種植 2 株樹種為青楓之大型植栽，建議實施者修正為小喬木，另 1 樓植栽請標示覆土深度。

### (十) 簡委員伯殷

1. 本案小基地機車停車區外牆是否可取消，或建議修正為透空設計，避免違規使用。
2. 本案大基地因有高差，而開放空間是否有設置圍牆，對外開放性是否足夠，請補充說明。
3. 有關營業稅計算，依稅法之公告土地現值、房屋評定現值所定之計算方式，係因前實價登錄尚未實施，政府所定之措施，今實價登錄已上路，房地價值

應以實價計算其比重較為合理。

4. 本案營業稅尊重先依現行規定計算，倘營業稅計算方式確認，本案應可依確認後之方式修正計算；另營業稅是權利人之稅賦負擔，應盡快且仔細討論。
5. 本案小基地容積獎勵部份移至大基地，小基地並未設置汽車位而設置於大基地，關於後續法定停車位產權登記與土地劃分事宜及本案地主是否知情，請實施者說明，另是否涉及大基地地主土地持分被稀釋事宜，請實施者釐清並於報告書載明。
6. 本案小基地車位設置於大基地，將來小基地出售是否有問題？實施者應釐清，並與地主溝通說明清楚。

(十一) 遲委員維新

1. 本案小基地機車停車空間出入設置兩個門，將影響機車進出動線，建議出入口設置修正於計畫道路側並以一個門為設置。
2. 計畫書內容與簡報有多處不一致，請釐清。

(十二) 簡委員裕榮

1. 本案小基地機車停車空間出入設置兩個門是不合理的，請實施者修正。
2. 本案營業稅之計算方式，建議先採用現行規定計算，而營業稅計算之調整方式，建議與國稅局、國產署、地政局、財政局、及相關公會召開專案會議討論後，再提大會確認。

(十三) 張委員鈺光

請實施者補充說明本案與鄰案更新案之開放空間規劃情形。

(十四) 黃委員台生

建議實施者於車道出入口可增加引導動線及美化分隔的配置。

(十五) 黃委員志弘

機車道到達地下一層平面部份，建議於彎道及出入口處降低路段坡度。

(十六) 詹委員勳敏

1. 請實施者將共用專有圖說於報告書中載明清楚土地持分登記狀況及大小基地容積之相對關係。
2. 營業稅計算建議與國稅局再討論。

(十七) 蕭委員麗敏

1. 有關營業稅的部份是屬於國稅局所管轄業務，目前於實務上操作確實是以承辦科所提之方案為計算方式，該方案計算係以稅法規定為依據，以此方案為通案性計算方式，應無太大問題。

2. 本案建築規劃將汽車位皆設置於大基地，小基地之所有權人並未持有大基地之主建物或土地持分，而汽車位如何登記予小基地所有權人，請實施者應妥適的研究。
3. 請實施者確認簡報第46頁及第48頁，都有因應聽證紀錄作自提修正的部分，但與事業計畫書圖面不一致，請實施者確認修正版本。

(十八) 趙委員正義

1. 有關營業稅的部份，依估價角度因估價方法有異(例：土地貢獻法、房屋貢獻法)而價值不同，土地及房屋之價值不容易估算，建議是否先依營業稅法來計算。
2. 本案國產署所有的46-2地號土地，經估價價值偏低，該地號是否有與國產署所有的其他地號連接在一起。

(十九) 鄭委員淳元

本案僅國產署未來分配分回一戶一車位部分，請實施者應載明於計畫書中，避免其他權利人產生誤解。

(二十) 潘委員玉女

1. 經目前檢視國產署可領差額價金2914.5萬，是否還可再選配更新單元及後續相關選配事宜，請實施者載明於計畫書中。
2. 請於權利變換計畫第6-18~6-36頁，請實施者確實標示圖說尺寸。
3. 本案選配原則第二點載明，若選配超過其應分配價值者須與實施者達成協議，此部分限制太過嚴苛，請實施者修正選配原則。
4. 權變計畫第17-8頁：
  - (1)請實施者將「共用部分大公」於兩棟建物分別列表。
  - (2)請實施者說明何謂「共用部分約定專用公」?是公設嗎?範圍如何?
  - (3)請補附共專圖說。
  - (4)「車位分擔基地持分」但無車公及車位編號分配清冊，是否計入大公，無法審認車位分配情形。
5. 權變計畫土地及建築物分配清冊，無法看出分配單元及停車位分配關係，請修正清楚。
6. 請修正上述之內容，以利後續登記事宜。

(二十一) 劉委員秀玲

本案大基地北側開放空間與和平東路 2 段 90 巷道路，建議不設置圍籬，以利提升公益性，請實施者補充說明。

## (二十二) 游委員適銘

1. 本案營業稅計算方式是否有誤，請實施者釐清。
2. 有關營業稅課建物，因國稅局需知建物比值，才以這個公式計算，而估價師估價運用建物比值，而基準的房屋現值、公告現值應依評價基準日還是預估完工時之公告現值為基準，皆需再討論釐清。
3. 營業稅之建物價值建議先依不動產估價技術規則第46條估價，若不行而需依不動產估價技術規則第125條規定估價，需考量建物營造施工費是否合理，如果上述意見皆無法採用，再依營業稅法拆分比之方式估價。

## (二十三) 方副主任委員定安

1. 建議開放空間應與周邊環境更為融合。
2. 本案營業稅計算是否保留彈性，於核定前可修正為確認後之計算方式計算。

實施者回應：

- (一) 依本次會議確認權值及容積獎勵後配合國產署意見做選配調整並於報告書內註記，另一併配合修正選配原則。
- (二) 依本市審議會通案審議原則辦理，取消拆除費用、ON-A Studio設計費800萬以及每戶3萬元之搬遷費之共同負擔提列。
- (三) 於核定前檢附有關占有他人土地舊違章建築戶現金補償部分，雙方協議合約內容。
- (四) 本案營業稅計算依規定修正。另本案印花稅計算式中公共設施開闢成本，增列公共設施用地捐贈本市土地成本及公共設施用地地上物拆遷補償費，應屬誤值，配合修正。
- (五) 本案機車道因受地形限制，已達最大寬度1.8公尺，相關圖說將修正為一致，並補標示相關尺寸。
- (六) 本案車道轉彎處寬度將檢討加大並修改車道坡度減緩。
- (七) 本案小基地一樓停車空間部分，依臺北市地面層停車空間設置原則檢討修正，北側係因法規規定需設置防火牆，另出入口配合修正設置於鄰4米計畫道路側，並修正僅設置一扇門，小基地東側及鄰道路側修正為高度1.2公尺圍牆。
- (八) 依幹事意見將更新單元北側29-1地號道路用地之地上物拆除範圍與周圍路面順平。
- (九) 現有巷與和平西路二段70巷8弄之關係，配合補充說明。

- (十) 本案開放空間不設置圍籬，南側開放空間植栽皆改為小喬木，開放空間皆與人行道順平，提供人行道與開放空間之進出，以提升開放性。
- (十一) 本案將補充共專圖說於報告書中載明清楚土地持分登記狀況、大小基地容積之相對關係。
- (十二) 本案C棟屋頂層植栽修正為2株小喬木，覆土深度為1公尺，另計畫書內補充標示植栽覆土深度。
- (十三) 本案因小基地地主同時有大基地產權，故將小基地納入合併開發，目前所有權人選配都在大基地，小基地部分皆由實施者分回，無涉及房屋及車位選配分離之狀況，會後實施者會再確認小基地法車登記可行性。
- (十四) 本案誤植及應補標示部分，依委員、幹事意見一併修正。

決議：

#### (一) 建築規劃設計部分

1. 本案國有土地占29.62%，國產署請市府評估分回更新後房地作公共住宅使用，經實施者說明並經審議會討論後，請實施者配合國產署意見修正選配原則，予以同意。
2. 本案AB棟設置情形及後院深度比檢討部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意，另整地原則，請依委員、幹事意見修正。
3. 本案小基地之停車空間，出入口、門及圍牆設置，請依委員、幹事意見修正。
4. 本案C棟屋頂層植栽及開放空間設計，請依委員、幹事意見修正。

#### (二) 交通規劃部分

1. 本案停車空間設置配合規劃使用內容檢討情形及基地西側退縮寬度修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另汽車位集中設置於大基地之產權持分情形，依委員意見清楚載明於計畫書。
2. 本案車道寬度過大之適宜性，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意，另車道轉彎處，請依委員、幹事意見修正。

#### (三) 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（和平西路二段 98 巷），免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

#### (四) 消防救災部分

本案就開通道路再檢討消防車進出動線，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。



### (五) 財務計畫部分

1. 有關本案提列地質改良費用金額為29,834,063元，經實施者說明特殊因素外審結果，並經審議會討論後，予以同意。
2. 有關財務計畫部分請依本市審議會通案審議原則辦理，並取消拆除費用、ON-A Studio設計費800萬以及每戶3萬元之搬遷費之提列。
3. 有關舊違占戶現金補償之計算方式與原則，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另請於核定前檢附違章建築戶證明文件及拆遷安置協議書。

### (六) 權利變換及估價部分

估價報告書修正情形(二樓以上均價為 78.57 萬元/坪)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意，另選配原則，請依委員及幹事意見修正。

### (七) 其他

本案東側計畫道路捐贈、與鄰案共同開闢未開闢道路之情形，經實施者說明後予以同意，另道路用地之地上物拆除後，請實施者依幹事意見辦理。

### (八) 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)，同意依本市建築管理工程處核發使用執照所核准之建築容積，給予726.96平方公尺(法定容積12.90%)之獎勵額度。
2.  $\triangle F3$  (更新時程之獎勵容積) 同意給予264.01平方公尺(法定容積4.68%)之獎勵額度。
3.  $\triangle F4-2$  (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 原則同意給予441.28平方公尺(法定容積7.83%)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.  $\triangle F5-1$  (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563.71平方公尺(法定容積10.00%)之獎勵額度。
5.  $\triangle F5-3$  (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予572.41平方公尺(法定容積10.15%)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.  $\triangle F5-6$  (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予338.22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，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「銀級」以上。

7. △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634.60 平方公尺 (法定容積11.26%) 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。

(九) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 吳○美 (陳○瑩代)、簡○徽、林○宏、李○霖(當事人)</p> <p>(1)請政府機關加速審查本案，距離上一次 105 年 4 月開公聽會到現在已經又過了一年，才又開聽證會，家中長輩們都希望能早日搬回住新家。</p> <p>(2)也請建設公司可以想一下有什麼方式讓未來再兼顧施工安全的情形下，加快施工進度。</p> <p>(3)我們大樓住戶中有 2 人是建築專業人士，他們建議本案的梯廳應該要可以自然通風採光才好，才能兼顧健康與節能減碳，而且地下室的開挖要盡量避面有凹凸不平順的特角，請建設公司在建築設計上要考量這些意見。</p> <p>(4)國有土地的分回戶似乎要做非住宅使用，目前的建築設計應該要考量使用上的衝突性，在出入動線上要避免不同使用的干擾，應該要不同使用的出入要可以分流，避免對於住戶住宅的寧適性。</p>	<p>1-1 實施者受任人：財團法人都更新研究發展基金會-林耿弘</p> <p>(1)時程部分配合更新處加速審議處理。</p> <p>(2)本案位於舊河道上，為加強更新後建物結構安全，故規劃地質改良工程，另為加速工程進度，採逆打工法。</p> <p>1-2 實施者受任人：吳成榮建築師事務所-方自強</p> <p>(1)地下室開挖避免凹凸不平，調整配置達面積不變、停車位數量不變。</p> <p>(2)梯廳採光原為單面採光，調整配置為雙面通風採光。</p> <p>(3)出入口採住、商分離，住宅出入口為臨三元街，商辦出入口為臨四米巷道。</p> <p>1-3 實施者負責人：品陽建設股份有限公司-李鴻漢</p> <p>(1)國產署要求非住宅使用，目前未確定進駐單位，目前設計上已考量利用基地高低差，將住宅與辦公出入口，有獨立進出可能性，辦公部份，可從二樓進出，二樓連接四米巷道直接進出。</p>	<p>有關加速審查，依法協助辦理，另有關建築設計及地質改良工程，已於會議上一併討論，後續請依決議辦理，予以確認。</p>
<p>2. 財政部國有產署北區分署(當事人)</p> <p>(1)因本屬更新後應分配權利價值上</p>	<p>2-1 實施者受任人：財團法人都更新研究發展基金會-林耿</p>	<p>有關國產署分回單</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>修 1,782 萬 5,433 元，本署分回辦公廳舍退選原選配編號 1、2、5、17、29、31 計 6 席停車位單元並增選 14F-B1 房屋單元。都市更新之建築規劃設計，應以參與土地所有權人需求為主，請實施者提供可分回國有辦公廳舍供中央機關進駐使用之基本資料，俾憑續處。</p> <p>(2)事業計畫書第 10-11 頁：地上 11~14 層建物用途為第二十八組一般事務所，前經臺北市政府都市發展局 105 年 12 月 6 日北市都規字第 10540589400 號函查告，本案依臺北市土地使用分區管制自治條例規定，得附條件允許「第 13 組：公務機關」使用。請實施者說明地上 11~14 層建物用途為第二十八組一般事務所是否影響後續進駐機關辦公使用。</p> <p>(3)事業計畫書第 10-6 頁，本案容積獎勵（不含容積移轉及其他獎勵）達 58.42%，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。</p> <p>(4)事業計畫書第 16-7 頁：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>(5)本案國有土地比例為 29.62%，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，並已增益全民及公產權益。</p> <p>(6)權利變換計畫書第 12-1 頁：本案共同負擔比例達 30.82%，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。</p> <p>(7)權利變換計畫書第 11-2 頁：案內</p>	<p><b>弘</b></p> <p>(1)本案最後仍須經臺北市審議會審查容積獎勵及共同負擔後，實施者再與貴署協商單元調整事宜。</p> <p>(2)針對組別部分再檢視相關規定確認。</p> <p>(3)容積獎勵依臺北市都市更新自治條例規定。</p> <p>(4)本案信託費用並無將國有地納入計算。</p> <p>(5)本案已開發多年，耗費許多人時物力，其管理費用依規定上限提列，應屬合理。</p> <p>(6)本案共同負擔已經幹事會、幹事會複審會議決議作調整，最後仍依審議會決定為準。</p> <p><b>2-2 實施者受任人：麗業不動產聯合估價師事務所-羅一翬</b></p> <p>(1)估價部分已依幹事會審查結果作修正，最後仍須經審議會審查結果為準。</p>	<p>元，使用用途已由辦公廳舍修改為社會住宅，另其他意見，已於會議上併同討論。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>本署經管同小段 46-2 地號國有土地更新前每坪單價僅約 153 萬元，惟查本案更前之第三種住宅區國有土地單價約為 56 萬元/m<sup>2</sup>（約 185 萬元/坪），明顯低估，仍請實施者參依前述國有土地更新前土地單價提高本案國有土地更新前土地價格及本署更新前權值比例，並請貴府審議本案住宅單元價格之合理性，以維國產及全民利益。</p>		

(十) 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：有關本案營業稅之提列方式，依現行公式計算，倘核定前若有公布新的計算方式，請實施者配合修正。另營業稅計算請都市更新處儘速邀請國稅局及相關單位召會研議討論。

## 二、「擬訂臺北市士林區陽明段一小段 19 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 李惠閔 2781-5696#3066)

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)

1. 本案容積獎勵達 28.02%，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. 本案國有土地比例 5.25%，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。
3. 本案共同負擔比例達 43.84%，應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. 依「加值型及非加值型營業稅法」(下稱營業稅法)第 32 條第 2 項規定，營業人對於應稅貨物或勞務之定價，應內含營業稅。爰實施者提供資金、技術或人力實施，並於實施完成後取得土地、建築物或現金為對價部份，自應含營業稅。次依都市更新條例第 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。本案實施者提供資

金、技術或人力實施，屬銷售勞務部分，實施者為申報繳納營業稅之義務人，該營業稅係由土地所有權人(即買受人)負擔。至該營業稅之繳付，倘實施者於都市更新權利變換計畫報核時未提列為共同負擔項目者，依營業稅法第32條「營業人對於應稅貨物或勞務之定價，應內含營業稅」規定已包含在實施者取得土地、建築物或現金為對價部份(即本署以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者部分)內，仍請實施者依前述規定辦理，倘未依前述辦理，本分署後續將不予負擔。

5. 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。
6. 依案附權利變換計畫書第16-2頁表16-1所示，本署更新後實分配權利價值相較於申請選配時實施者提供之自6,278萬6,300元上修為6,536萬6,62元。致本分署原申請選配3B、4B房屋單元及車位編號56、57後得領取差額價金9萬4,971元，經調整後反需補繳89萬2,916元，減損國有土地參與權益，爰請實施者說明並檢討。另依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第15點第3款規定，依都市更新權利變換計畫審議或核定結果，國有土地應分配之權利價值，與實際已申請分配總值不同，執行機關需調整分配標的時，實施者應配合之，並以不補繳差額價金為原則。
7. 依權利變換計畫書第11-1頁表11-2所載，案內本署經管同小段30地號國有土地更新前每坪單價約170萬3,121元(每平方公尺51萬5,194元)，惟本分署所查本案國有土地更新前土地每平方公尺單價約為66萬元，涉低估國有土地之疑。請實施者參依前述國有土地更新前土地單價提高前述國有土地更新前土地價格及本署更新前權值與權值比例，並請委員重視審議本案住宅單元價格之合理性，以維國產及全民利益。

#### (二) 財政局 徐幹事淑麗 (書面意見)

1. 本案提列制震費用35,180,000元及地質改良特殊工程項目費用計39,470,000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. 信託管理費係依前次168專案會議結論以100年費用提列標準提列，惟因本案適用之95年版費用提列總表無此項目，是否同意提列？請實施者說明必要性及合理性後，提請審議。
3. 本案共同負擔比43.84%，提請審議。
4. 餘168專案會議幹事意見已修正。

#### (三) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

估價部分已修正或說明，無意見。

(四) 交通局 謝幹事霖霆 (書面意見)

續前次審查意見

1. P5-18, 由北往南進入基地車輛動線有誤(經福林橋往南行應無法右轉進基地), 請更正。
2. P5-19, 請刪除下方自行車人車共道動線圖示, 另請補充行人與自行車動線(基地至大眾運輸場站), 以不同顏色分別標示。
3. P5-20, 所標示自行車人車共道位置為騎樓, 請刪除。

(五) 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。

(六) 建築管理工程處 徐幹事文強

1. 請釐清本案鄰地51地號之所有權人及其建物登記時是否與46、47地號上之建物一併登記, 若無則51地號即為畸零地。
2. 有關編號22之地下停車位, 計畫書註記為公設車位, 請釐清法令依據為何。另經實施者說明該車位係一般車位, 故請將文字修正為「自設車位」。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

本案屋突層設置多處挑空空間使得屋突層量體膨脹。另報告書第 11-40 頁(屋突層頂板挑空處開口比例)及 11-41 頁(屋突層頂板挑空處未開口)屋頂層透視圖與第 10-17 頁屋頂層平面圖不符。

(八) 新建工程處 陳幹事家邦

本案臨中山北路五段側退縮既有公共人行道寬度約 2.5M 以補足 8M 寬度 1 節因涉及路型規劃事宜, 仍請依本市交工處意見辦理, 另請實施者依本局編印之「台北市政府工務局工程標準圖」設置標準厚度 AC 路面。

(九) 交通管制工程處

本案將現有公有人行道寬度退縮 2.5M 以補足中山北路五段福林橋邊達 8M 寬度之範圍, 原建議劃設為標線型人行道, 惟考量旁邊緊臨實體人行道, 恐將產生行人行走高差不一致之情形, 且實體人行道淨寬仍足夠, 故後續建議調整為槽化線, 以供消防救災使用。

(十) 黃委員台生

請釐清公有人行道寬度退縮 2.5M 以補足中山北路五段福林橋邊達 8M 寬度之範圍係設置為標線型人行道亦或槽化線, 並釐清槽化線係供車行或行人可通行。

(十一) 邱委員世仁

本案提供西北側街角廣場作為開放空間，惟其範圍不完整，對周遭環境及民眾可享受之效益不大，建請酌減△F5-1 之獎勵值。

(十二) 潘委員玉女

1. 權利變換計畫書P17-5表17-3建物登記清冊中，棟公面積為何大於大公面積，請釐清。另請確認車位係屬公共設施或另編建號，倘屬大公部分，請詳予記載。
2. 權利變換計畫書P6-8、6-9、6-10~6-17之尺寸標示不清，請修正。

(十三) 鄭委員淳元

有關交工處原建議將本案東側現有公有人行道寬度退縮 2.5M 以補足中山北路五段福林橋邊達 8M 寬度之範圍劃設槽化線部分，建議改依通案，調整為與道路順平供車行使用。

(十四) 都市更新處

請將新補充之本府工務局公園路燈工程管理處、本市交通管制工程處及本市停車管理工程處等相關單位之函文意見檢附於附錄。

實施者回應：

- (一) 本案涉及畸零地之問題，業經本府都市發展局100年11月22日函示原則同意單獨建築。
- (二) 有關編號22之地下停車位係屬一般車位計入大公，願配合建管處意見將「公設車位」修正為「自設車位」。
- (三) 實施者同意刪除本案信託管理費。
- (四) 有關本案所有權人郭在生於聽證表示希調整內部設備格局之意見，實施者同意配合調整。
- (五) 本案國有土地管理機關財政部國有財產署北區分署須繳納差額價金之情形，實施者表示已洽該分署進行協調，倘經審議會確認權值，該分署將重新選配車位，其餘產生之差額價金，實施者願意自行吸收。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案為消防救災將現有公有人行道寬度退縮2.5M以補足中山北路五段福林橋邊達8M寬度之範圍設置為標線型人行道等檢討情形，請依委員意見將標線型人行道修正為與道路順平供車行使用。
2. 本案因配合公有人行道範圍調整，擬移植包含鄰地18地號前共8棵之原公有行道樹，以及取消機車停車格部分，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. 本案提列地質改良費(39,470,000)及制震設備費(35,180,000元),經實施者說明並經審議會討論後,予以同意。
2. 本案擬依100年版費用提列總表規定提列信託管理費部分,經實施者說明願刪除該項費用後,予以同意。
3. 本案共同負擔比為43.84%,人事行政管理費率由5%調降為4.5%、風險管理費率由12%調降為10.8%、銷售管理費由6%調降為5.4%,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

本案國有土地更新前權利價值以及其差額價金自領取改為繳納之情形、宏大不動產估價報告書修正情形,以及更新後二樓以上均價(554,555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(更新時程之獎勵容積)同意給予426.44平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。
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609.2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184.12平方公尺(法定容積3.02%)之獎勵額度,後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度;另本案西南側車道轉角處綠化空間係種植灌木及地被,是否造成行人無阻礙通行之淨空間減少,經實施者說明並經審議會討論後,予以同意,並請實施者將人行步道以順平處理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. △F5-6(建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)同意給予487.36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。

## (五) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 郭○生(當事人)(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀) (1)我選配的2C單元只有一間	1-1實施者受任人:財團法人都市更新研究發展基金會-林耿弘 (1)實施者同意在不影響其他地主	民眾所述調整選配房屋之內 部設備格局之



發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>衛浴設備而且只有單面採光，希望建設公司可以配合幫我多設計一間廁所，並解決我單面採光的問題。</p>	<p>之權利下，配合調整內部設備格局。</p>	<p>意見，經實施者表示同意配合調整後，予以同意。</p>
<p><b>2. 財政部國有財產署北區分署(當事人)(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)</b></p> <p>(1) 本案容積獎勵達28.07%，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) 本案國有土地比例5.25%，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。</p>	<p><b>2-2 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會-林耿弘</b></p> <p>(1) 本案辦理都市更新申請都市更新容積獎勵皆依都市更新建築容積獎勵辦法及臺北市都市更新自治條例等相關規定項目申請。除了△F3時程獎勵、△F5-3人行步道獎勵依實際情況提列外，其餘有關△F5-1建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災、△F5-6黃金級綠建築獎勵皆依考量公益性、考量環境友善等面向設計，以爭取最大獎勵面積，為本案相關權利人維護最大權益，因此相關本案申請之容積獎勵應有其必要性及合理性。</p> <p>另依承辦科意見扣除樓上層雨遮計算人行步道獎勵面積，原申請187.32m<sup>2</sup>(3.07%)，修正後為184.12m<sup>2</sup>(3.02%)；本案容積獎勵僅為28.02%，額度實屬正常。</p> <p>(2) 本案因原範圍內18地號地主無更新意願，故本案於101年召開審議會後，耗費多年時間積極與該住戶溝通協調無果，雖然審議會已於105年同意排除該土地，但是其審查程序須重新來過，且目前房地產景氣與持續探底看壞，實施者銷售之風險已較4年前增加許多，本案管理費用以上限提列應屬合理，另本案配合下修將人事、銷售、風險等管理費率打九折提列。</p>	<p>(1)~(3) 公有土地管理機關所述容積獎勵額度、調降管理費及共同負擔比例之意見，依審議會決議辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(3) 本案共同負擔比例達 43.84%，應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。</p> <p>(4) 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。</p> <p>(5) 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。</p> <p>(6) 依案附權利變換計畫書第 16-2 頁表 16-1 所示，本署更新後實分配權利價值相較於申請選配時實施者提供之自 6,278 萬 6,300 元上修為 6,536 萬 662 元。致本分署原申請選配 3B、4B 房屋單元及</p>	<p>(3) 本案依據 168 專案審查會議意見檢討共同負擔費用及更新後價值，其比例由 44.19% 調降至 43.84%，惟本案財務計畫內容及更新後前後估價仍需以臺北市政府審議核准數字為準。</p> <p>(4) 本案於 99 年 9 月 9 日申請事業計畫及權利變換計畫報核，其共同負擔項目提列之規定需適用臺北市政府 95 年公布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」，因前開標準並無規定可提列營業稅於共同負擔中，故本案申請報核時稅捐項目僅提印花稅。</p> <p>(5) 本案並未計算國有土地參與信託，並已載明於事業及權變章節中。</p> <p>(6) 本案因配合建築規劃及估價審查意見微調單元面積及單價，目前貴署需繳納差額價金 892,916 元，後續仍依本案審議結果為準。若後續國署仍須補錢，實施者建議國署車位改選配地下四樓 7.8</p>	<p>(4) 公有土地管理機關所述提列營業稅之意見，經實施者說明本案係依 95 年版之提列標準提列相關費用，故未提列營業稅，予以同意。</p> <p>(5) 公有土地管理機關所述國有土地不參與信託之意見，經實施者說明並未計算國有土地參與信託，予以同意。</p> <p>(6) 公有土地管理機關所述繳納差額價金之意見，經實施者說明已洽公有土地管理機關進行協</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>車位編號56、57後得領取差額價金9萬4,971元，經調整後反需補繳89萬2,916元，減損國有土地參與權益，爰請實施者說明並檢討。另依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第15點第3項規定，依都市更新權利變換計畫審議或核定結果，國有土地應分配之權利價值，與實際已申請分配總值不同，執行機關需調整分配標的時，實施者應配合之，並以不補繳差額價金為原則。</p> <p>(7)依權利變換計畫書第11-1頁表11-2所載，案內本署經管同小段30地號國有土地更新前每坪單價約170萬3,121元(每平方公尺51萬5,194元)，惟本分署所查本案國有土地更新前土地每平方公尺單價約為66萬元，涉低估國有土地之疑。請實施者參依前述國有土地更新前土地單價提高前述國有土地更新前土地價格及本署更新前權值與權值比例，並請委員重視審議本案住宅單元價格之合理性，以維國產及全民利益。</p>	<p>號車位，實施者吸收國署應繳納之差額價金。</p> <p>(7)都市更新權利變換估價中，更新前土地之評估並不考慮容積獎勵進行評估，而30地號也因大部分土地位於整筆基地後側(更新前每坪單價約1,703,121元/坪)，地形呈現L型，土地利用效益較低，故土地單價低於其他土地，特此說明。</p>	<p>調，倘經審議會確認權值，該分署將重新選配車位，其餘產生之差額價金，實施者願意自行吸收，予以同意。</p> <p>(7)公有土地管理機關所述低估更新前權利價值之意見，依審議會審議結果辦理</p>

- (六) 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。

### 三、「擬訂臺北市中正區臨沂段三小段318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 葉堯 2781-5696#3079)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃幹事宏玲 (書面意見)

1. 本案共同負擔比20.93%，提請審議會審議。
2. 其餘前次幹事複審所提意見已修正。

(二) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

無意見。

(三) 交通局 梁幹事筠翎

1. 本案規劃臨計畫道路退縮補足8公尺順平，業經都市設計審查通過，予以尊重該審查結果。
2. 有關本案垃圾車位設置於地下3層，地下2層車位編號23、24號及地下3樓編號4、5、17號車位軌跡規劃之合理性。
  - (1) 本局意見：垃圾車位(編號15)為法定停車空間，請說明未來實際使用方式，建議應於規約中註明為公用車位。
  - (2) 另有關地下2層車位編號23、24及地下3樓編號4、5、17車位軌跡，開發單位業已補充於計畫書P.10-13~P.10-14；針對地下2層編號23車位及地下3層編號4車位，其車行軌跡係緊貼柱位移動，不易實務操作。

(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) 建築管理工程處 徐幹事文強

1. 請標示編號4、5號汽車車位之車道軌跡內側曲線半徑是否達5公尺以上。
2. 另編號17號汽車車位與車道之間角度是否符合規定，並補標示前面5公尺\*6公尺空間。
3. 經實施者說明地下層樑下淨高度2.3公尺高於垃圾車1.82公尺，惟地下三樓標高為3公尺，請補繪剖面圖標示地下各層車道淨高度。
4. 編號17號汽車位角度在30度以下，依照規定停車位長度應為6公尺，本案標示僅5.5公尺，請修正。

(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106年8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。
2. 本案核給「臺北好好系列二計畫」綠美化容積獎勵38.75平方公尺。

(七) 新建工程處 陳幹事家邦

本案更新單元南側自建築線至公共排水溝間之區塊土地(425地號範圍內)經實施者表示將納入景觀計畫一併規劃 1 節,建請應先洽本市交工處確認路型(人行道寬度)後再行施作,另若採用高壓磚以外之材質時,應先向新工處提出人行道認養申請並俟新工處審核同意後始能施作。

(八) 黃委員台生

1. 本案人行步道補足8公尺部分,請說明係義務還是善意。
2. 本案貢獻僅退縮人行道,且已給予相關獎勵,另前案還有退縮留設廣場,本案應酌予考量△F5-1。

(九) 遲委員維新

本案建築設計雖經都市設計審議通過,惟與劃定階段時之承諾不一致,建議△F5-1不得超過8%。

(十) 邱委員世仁

本案過去審議△F5-1,實際核予10%實屬不易,且本案礙於基地限制及條件,或許無法滿足其公益性,本案應審慎考量△F5-1。

(十一) 何委員芳子

本案屋頂植栽規劃青楓,建議改為小喬木,另2樓以上陽台植栽規劃珊瑚樹,雖屬小喬木但請標示覆土深度。

(十二) 蕭委員麗敏

倘劃定階段已有人行步道退縮窒礙難行之處,應於劃定階段敘明清楚,亦不該承諾其事項,且本案獎勵值已達51.86%,確實有其討論空間,應酌予考量△F5-1。

(十三) 張委員鈺光

本案劃定單元整體構想雖與現行規劃不符,但有關都市環境品質部分,依風場模擬分析結果確實對提升都市環境品質有實質貢獻,本案仍可參考其分析審酌△F5-1。

(十四) 鄭委員淳元

有關人行步道退縮部分,業經都市設計審議通過,應尊重決議內容。

(十五) 潘委員玉女

1. 權變計畫P. 6-7~P. 6-9、P. 6-23尺寸標示不清,請修正。
2. 權變計畫P. 17-1地籍整理用語,應載明清楚。

3. 有關選配原則(事業計畫P.13-1)為原位次、原分配為原則，後段又說明所有權人自行協議選配，請實施者釐清。
4. 登記清冊部分(權變計畫P.17-3、17-4)共用部分建議以持分方式敘明。
5. 建物登記清冊中(權變計畫P.17-3、17-4)停車位數共42個，與審議表(第一頁)43個車位不符，請說明差異，另編號14車位之分配，請載明清楚。
6. 另編號21、23、25號車位請補充漏植所有權人部分。

(十六) 方副主任委員定安

請說明本案因滿足地主需求無法補足部分，實施者是否有做其他回饋，或是將該面積補足於其他地方。

(十七) 都市更新處

道路補足 8 公尺之審議原則，非屬法令規定，惟考量公益性回饋，故建議仍須補足 8 公尺道路供消防救災使用。

實施者回應：

- (一) 有關車道軌跡部份均符合建築技術規則的規定，可以再補充相關說明，在前方留設5公尺\*6公尺空間也有標示於圖面，若有標示不清，會再釐清。
- (二) 編號17號車位與車道角度為30度以內，在都審會議中，交通局亦針對此部分請實施者補足軌跡線、尺寸及相關說明，另停車位規定長度會依規定調整至6公尺。
- (三) 垃圾車位目前是圖面上編號15號車位，有關車道淨高度檢討，會請建築師釐清後納入報告書中，另垃圾車位在使用上雖為法定車位，但在報告書中已敘明為公設車位，不會提供選配，相關註明事項已於規約中說明。另垃圾車位編號及數量係屬誤植，配合修正。
- (四) 屋頂植栽配合修改為小喬木，並標示覆土深度。
- (五) 選配原則不一致情形，修正為所有權人自由選配，另共有部分面積配合以持分方式敘明。
- (六) 計畫書內漏植部分配合檢視修正。
- (七) 有關劃定檢討書構想部分，因於劃定階段時，對建物量體不會做詳細的分析，本案因應更新處要求，於退縮補足8米後再退縮無遮簷人行道，惟本案退縮之人行步道面積，已高過當時劃定階段的承諾面積，且無法退縮部分，亦為滿足318地號所有權人分配需求，若獎勵因此而折減，對該地號地主之影響較大，請委員考量本案為自主更新，是否可秉持鼓勵更新的想法支持本案。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案規劃臨計畫道路退縮補足8公尺順平，但部分區段退縮後未設置無遮簷人行步道，與更新構想圖不甚相符，惟查本案業經都市設計審議通過，其規劃設計之合理性與妥適性，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意；另屋頂植栽請修正為小喬木並補繪剖面圖，標示覆土深度。
2. 本案垃圾車位設置於地下3樓，地下2樓車位編號23、24及地下3樓編號4、5、17車位軌跡規劃之合理性，經實施者說明並經審議會討論，予以同意；另地下層停車位部分，請標示相關尺寸、角度及車道高度等，並請依幹事及委員意見修正。
3. 有關本更新單元南側自建築線至公共排水溝間之空間處理情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意；另請依新工處意見辦理後續事宜。

(二) 財務計畫部分

本案實施者已刪除提列特殊工法費用，共同負擔比 20.93%，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

有關估價報告書修正情形，2樓以上均價 1,094,344 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351.18平方公尺(法定容積14.63%)之獎勵額度。
2.  $\Delta F3$  (更新時程之獎勵容積) 同意給予168.05平方公尺(法定容積7.00%)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) 考量人行道退縮面積雖與劃定階段之承諾不一致，惟風環境模擬分析確實對提升都市環境品質有實質貢獻，故予以酌減獎勵容積1%，同意給予216.07平方公尺(法定容積9.00%)之獎勵額度；另容積調整後，經實施者說明將於更新單元東側及南側以等比例微調建築設計。
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341.58平方公尺(法定容積14.23%)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144.05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，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「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88.84平方公尺（法定容積3.70%）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。

（五）聽證紀錄：本案無人登記發言，予以確認。

（六）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。

#### 四、「擬訂臺北市大安區懷生段三小段294地號等7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 董妍均 2781-5696#3089)

討論發言要點：

（一）本案討論前，詹委員勳敏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 徐幹事淑麗（書面意見）

1. 事業計畫頁15-2內文載明總樓地板面積14871.05m<sup>2</sup>與表10-5建築面積檢討表14831.28m<sup>2</sup>不一致，請釐清後修正。
2. 本案信託管理費之提列(510萬元)似包含建經服務費用(120萬元之50%)，與僅可提列金錢及土地信託費用之規定不符，請實施者說明並請更新處協助釐清。
3. 本案共同負擔比26.22%，提請審議。
4. 餘168專案會議幹事意見已修正。

（三）地政局 洪幹事于佩(書面意見)

1. 估價報告書第52頁及第53頁編號345宗地合併前各宗土地臨路路寬之調整率有誤植情況，此部分請釐清。



2. 其餘估價部分已依前次幹事意見修正，無意見。

(四) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

報告書 P12-1 頁內二、2、(2)抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內容仍非內政部(營建署)102 年 7 月 22 日修正版本，請再檢視修正。

(五) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

前次意見未修正完成

1. P. 11-10，請確認車道出入口中心線上下任一點至道路中間線垂直左右 60 度以上範圍無礙視線，並檢討車道出入口西側植栽設置不妨礙行人通行及行車視線。

2. 為鼓勵綠色運具發展，建議基地內設置自行車停車空間。

(六) 建築管理工程處 徐幹事文強

無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

報告書第 11-8 頁，本案北側人行道爭取 6 公尺人行步道獎勵，惟僅提供 2 公尺淨寬供行人通行，請再考量其妥適性及合理性。

(八) 何委員芳子

報告書 P. 11-14 頁，1 樓植栽為大喬木，但目前覆土深度標示  $\leq 120$  公分，建議將覆土深度改為  $\geq 1.5$  公尺。

(九) 劉委員秀玲

1. 北側退縮人行道規劃，大型植栽槽區隔 1.4 公尺及 3.5 公尺人行步道，造成人行部分不舒適，依照審議原則應留設淨寬 2.5 公尺，這部分是否可做整體規劃，讓人行空間較為寬闊舒適。

2. 除了留設人行步道之外，還有其他公益性設施嗎？倘如其他公益性開放設施，建議  $\Delta F5-1$  容積獎勵額度酌減 2%。

(十) 潘委員玉女

1. 關於選配原則，由於本案地主產權單純，選配原則過於複雜且敘述不清楚(例如：次序僅有 2 個但選屋順序有 3 個、不得超過或低於應分配價值百分之十應為  $\pm 10\%$ )，建議選配原則簡單明瞭表達，不宜寫得太過複雜。

2. 權變報告書 P. 17-8 至 P17-12 建物登記清冊，表格請明確標示公共設施種類，

尤其是後面兩項住宅及社會福利是否係為小公，請標示清楚及「大公+平面車公」之分母欄位空白是否誤植，請釐清。

3. 停車位分配部分，請明確標示主建物單元所配之停車位(包括機械車位)，以利後續產權登記。
4. 另權變報告書P6-15至P6-48尺寸標示不清，請修正。

實施者回應：

- (一) 建築規劃設計部分，北側退縮人行步道將植栽槽位置南移，使南北兩側人行步道結合，並取消北側圍牆設置，做整體景觀規劃調整以維持人行道淨寬2.5公尺。另有關1樓大喬木覆土深度將配合委員意見修正。
- (二) 消防救災部分，本案配合消防局意見做書面調整。
- (三) 信託管理費包含建經服務費用部分依照提列標準配合刪除。另總樓地板面積誤植部分將配合本次審查意見後一併修正。
- (四) 估價報告書誤植部分將配合修正，另有關估值部分不受影響。
- (五) 選配原則之說明將再修正以符合本案實際需求；另有關本案登記方式在提送核定版前再請地政士檢視。

決議：

#### (一) 建築規劃設計部分

1. 本案更新後為61戶，實設車位達125輛，其中自設車位達57輛，開挖至地下四層之合理性及必要性，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案北側人行步道規劃，請依委員意見修正。

#### (二) 消防救災部分

本案消防救災空間修正內容，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另報告書P12-1頁條文內容仍非內政部(營建署)102年7月22日修正版本，請依消防局意見修正。

#### (三) 財務計畫部分

1. 本案財務計畫修正情形、人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(12%)均上限提列(共同負擔比26.22%)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 有關提列信託管理費部分，請依照提列標準刪除建經服務費用。

#### (四) 權利變換及估價部分

本案社會福利設施未來規劃為產後護理機構，其比較標的案例選取之合理性及估價報告修正內容，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

本案雖報核時同意比例達 100%，惟後續有陳情人提出陳情，實施者說明配合地主使用需求修改，並業依「臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式」規定於 106 年 8 月 25 日完成說明會並附 100%同意書，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.  $\triangle F3$ (更新時程獎勵) 同意給予 345.08 平方公尺(法定容積 7.00%)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)，由於除了人行步道外，未有其他公益設施，開放空間貢獻度不足，故予以酌減獎勵容積 2%，同意給予 394.38 方公尺(法定容積 8.00%)之獎勵額度。後續以全棟微幅調整為原則。
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 566.15 平方公尺(法定容積 11.48%)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 394.38 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。

(七) 聽證紀錄：本案無人登記發言，予以確認。

(八) 同意本案擬訂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。