

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 333 次會議紀錄

107 年 8 月 14 日府都新字第 1076004266 號

壹、時間：民國 107 年 7 月 16 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：林主任委員洲民(討論提案一由林主任委員洲民主持，討論提案二至討論提案四由方副主任委員定安主持)

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、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」都市更新審議案(承辦人：事業科 鄭佳滿 2781-5696#3088)

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 戴幹事國正（書面意見）

1. 貸款利息自有資金利率請依郵政儲金一年期定儲利率達1,000萬元以上之利率計算（應為0.29%）。

2. 餘168專案審查會議財政局幹事意見修正或說明完竣。

(三) 地政局 李幹事汪穎（書面意見）

估價報告部分，業依前次會議意見說明或修正，地政局無意見。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

前次意見已修正，本局無意見。

(五) 消防局 吳幹事尚欣（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) 都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧（書面意見）

本案經檢視前次意見業已修正完竣，無新增意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

報告書第11-15頁開放空間避免使用投樹燈，以免產生眩光影響人行舒適性。

(八) 建築管理工程處 王幹事光宇

本案無障礙設施部分，本處無意見，惟有三點意見提醒：

1. 本案A棟部分，A1梯是戶外安全梯，A2梯是特別安全梯，這兩支樓梯在一樓部分共用排煙室的問題請修正。
2. A1戶外安全梯在2樓並無開口，不符合戶外安全梯之規定。
3. 3樓以上戶外安全梯開口，2平方公尺不能以隔柵空隙扣除後合計，必須是完整的2平方公尺。

(九) 謝委員慧鶯

本案報告書內載明將作建設選擇不參與都市更新並領取補償金，但將作建設為本案實施者，卻選擇不參與都市更新似有不妥，又依權利變換機制，倘領取補償金，實施者必須支付補償金給權變戶，權變戶再將土地過戶給實施者，但實施者即唯一權變戶，將土地過戶給自己在地政機關程序上恐成問題，建議修改為同意參與，亦是繼受張先生之權利價值選屋，又或是領取權利金較為合適。

(十) 邱委員裕鈞

1. 有關本案權變小組委員意見提及停獎車位40部，而本案計畫書載明為30部，請釐清。
2. 事業計畫第10-43雙頁有多處錯字請修正。
3. 本案停獎車位設計一部分位於B1，一部分位於B2，惟計畫書內載明使用時須向管理員取得鑰匙，似不符合開放供公眾使用之規定，請檢討。
4. 事業計畫第10-70雙頁將文字「樓板厚度由10公分加厚至18公分」刪除，請說明刪除之理由。

(十一) 游委員適銘

1. 陳情人提到單價達27萬，其實是營造費用及其他費用加總之結果，這部分再請實施者與陳情人詳予說明。
2. 有關實施者提及拆遷補償費及安置費係依評價基準日調整，本案基準日為105年2月5日，所謂調整是增加或減少？調整內容為何？請補充說明。

(十二) 潘委員玉女

1. 有關計畫書第16章分配清冊，本案是否已無分配？另本案計畫書所載案名多處誤植，請再詳予全面檢視及修正。
2. 有關實施者權利變換部分，建議調整為領取權利金。
3. 有關陳情人陳情權利變換戶與協議合建戶的權值不一致之疑義，請實施者妥處。

實施者回應：

- (一) 有關陳情人所提LED燈及太陽能使用材質等，實施者會再行考量其格式。
- (二) 有關估價部分係依提列標準列計算，符合市府相關規定。
- (三) 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。
- (四) 有關安全梯的問題會再進行法規檢討，並載明於計畫書中，投樹燈的部分會配合修正。
- (五) 本案係以104年核定版之營建費用並依評價基準日進行物調，費用部分是降低的。
- (六) 本案實施方式採都市更新條例第25條之1，因未於都市更新條例第61條規定2年時限內完成100%協議合建以申請建照，故續行辦理權利變換計畫案，權利變換報核後未同意戶與實施者達成協議並過戶予實施者，故本案唯一的權變戶是實施者將作建設，惟後續登記程序上等問題，故將作建設係採不參與分配而領補償金，本案最後皆會採以協議合建的方式處理，其於法亦無不符，感謝委員提醒，本案將配合調整為領取權利金。
- (七) 有關停獎車位係為30位，其與原事業計畫一致，另停獎車位供外部使用部分，目前有設置獨立樓梯進出，管理方式將依委員意見修正。
- (八) 樓板厚度部分，係因綠建築計畫書並未考慮與建築設計一致，本次變更將其修正為一致。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案建築設計變更內容及無障礙設施部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關A棟安全梯部分，請依幹事意見修正。

(二) 財務計畫部分

本案財務計畫調整修正情形，請依委員及幹事修正。

(三) 消防救災部分

本案消防救災部分，請依消防局意見修正。

(四) 權利變換及估價部分

有關估價報告書檢討修正情形，經實施者說明後，並經審議會討論後，予以同意。另因本案權變戶已將產權過戶給將作建設股份有限公司，為避免補償金發放產權過戶等疑義，所有權人（將作建設股份有限公司）選擇由「不願意參與權利變換分配領取補償金」，修正為「參與權利變換領取權利金」。

(五) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 鍾○明(當事人) (1) 本案設計樓頂上是否能做太陽光電？ (2) 本案設計規劃15樓，看起來蠻危險的。 (3) 12樓最好有梁柱連到15樓，比較安全。	1-1 實施者受任人：管振偉 (1) 本棟有設計綠建築，有容積獎勵，若要變更設計太陽能板恐會影響綠建築綠覆率，請容許我們評估考量後若影響不大，依原案進行。評估結果會於會後2周公布於社區公佈欄。 (2) 結構技師均有評估並有制震安全無虞。 (3) 若加梁柱恐會影響力學會影響選屋結果，依原案進行。	經實施者說明，有關太陽能光電部分同意加裝，至梁柱連結部分，考量結構技師評估安全無虞，且考量影響選屋結果，將維持原案部分，予以確認。
2. 臺北市政府文化局(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀) (1) 經查，本案都更範圍內無本市公告之文化資產、暫定古蹟、列冊追蹤建物，亦無涉文化資產保存法第15條規定，本案無特殊列管事項。 (2) 另未來進行營建工程或其他開發行為時，如發見具文化資	2-1 實施者受任人：管振偉 後續依相關規定辦理。	經請實施者說明將依相關規定辦理，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
產價值之建造物、疑似遺址或具古物價值者時，仍須依據文化資產保存法第33、35、57、77條等相關規定辦理。		

(六) 同意本案變更都市更新事業計畫及擬訂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 顏邦睿 27815696#3063)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃幹事宏玲(戴國正^代)(書面意見)

1. 特殊費用經實施者調整為74,168,433元(地質改良工程費)，經實施者說明外審情形，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(目前共同負擔比為49.19%)，提請審議會審議。
3. 餘已依168專案複審財政局幹事意見修正或說明完竣。

(二) 地政局 李幹事汪穎(書面意見)

估價報告部分，業依前次會議意見說明或修正，地政局無意見。

(三) 交通局 梁幹事筠翎(書面意見)

本局無意見。

(四) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

1. 請標示本案2棟建物臨路面各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口位置及數量，並確認雲梯消防車救災活動空間與前述開口之距離。
2. 雲梯消防車係於車身後側進行梯臂升梯及操作，本案2棟建築物規劃之救災活動空間與雲梯消防車垂直，請再確認救災可及性。
3. 雲梯消防車順向進入及駛離規劃之救災活動空間，轉角趨近90度，且該空間狹窄不易雲梯消防車操作，建議救災活動空間規劃於現有道路上，以利雲梯消防車停放及操作。

(五) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 本案有設計私設通路，現已實施容積率管制，建議回歸建築技術規則第160條、163條以基地內通路的方式檢討。
2. 私設通路與容積移轉環境補償空間部分重疊，請釐清。
3. 本案為工業區不得為住宅使用，依本市規定需繳納保證金，金額部分請再行檢討計算。
4. 基地內通路跟高層緩衝空間範圍請於一樓圖面補充標示。
5. 本案一樓樓高為5公尺，請實施者說明必要性，提請大會審議。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

本案前經106年9月28日第480次委員會暨1060928專案委員會審議決議修正後通過。

(七) 邱委員裕鈞

附近有一個玉成國小車道出入口位置，是否會與本案車道出入口互相干擾，請說明。

(八) 簡委員伯殷

1. 從捷運昆陽站到南港路三段沿線有辦公大樓及學校，昆陽街為主要人行動線，本案更新後實設汽車停車位三百餘輛，未來從昆陽街進出亦非妥適，有關車道出入口宜與基地西南側畸零之土地併同考量。昆陽街60巷已開闢通行，車道出入口是否可能透過整合南側鄰地及西南側畸零之土地後從昆陽街60巷進出，請實施者基於單一所有權人、範圍完整性及公益性提升的立場，評估提出更佳方案。
2. 實施者提及本案未辦理都市計畫變更，工業區依規定不得作住宅使用等為由未能整合鄰地，該部分宜再請實施者與南側鄰地協調更新事宜，說明更新後不一定分回住宅單元，而是房地價值有所提升。
3. 請補充說明為何每層樓都有管委會。
4. 請於圖面補充標示一樓空調主機位置。
5. 營業稅現在還是用房屋評定現值之5%計，建議與所有權人溝通，實際上目前提列是不夠的。

(九) 邱委員世仁

1. 一般在地下出入口規劃設計時，都會盡量避免在最主要幹道及車流量較大的路來做汽車出入口的位置，未來出入會影響交通，南港路目前看起來是主要流量比較大的，所以選擇在昆陽街符合規劃原則。實施者也有做一定的退縮，建議在出入口臨馬路側加設警示燈等提醒設施，或許會減低一些交通衝

擊上的問題。

2. 有關南側鄰地納入議題，考量昆陽街60巷寬度也僅10公尺，車道由此進出也會有產生車流通往昆陽街之情形。建議實施者準備各種方案情境與里長觀念溝通，充分說明可能的交通衝擊及減緩措施。

(十) 簡委員裕榮

建議實施者與畸零地所有權人溝通協調，雖然未來可依規定申請建築執照，但該筆土地未來開發後沒有辦法具體使用，就土地利用觀點並不合理。

(十一) 遲委員維新

估價報告書誤植，請修正：P36比較標的一社區大樓名稱不是藏經閣，應為蒙得里安，比較標的二不是內湖區是南港區；P41比較標的三社區名稱是御璽。

(十二) 詹委員勳敏

本案共同負擔比例高達49.19%，有關地質改良工程費是否有反映於更新後價值，請檢討說明。

(十三) 謝委員慧鶯

1. 財務計畫提列1.2億的拆遷安置費，目前廠區應該在閒置狀態，以所有權人財力而言沒有領這筆錢的必要，因為共同負擔比例有點高，且拆遷安置費也影響貸款利息、人事行政管理費及銷售管理費，這部分實施者應有義務與所有權人說明，到底需不需要領安置費，建議直接納入權利變換找補，提供實施者及所有權人參考。
2. 因案件本身造價有無反應於售價，在南港地區看到共同負擔比例接近五成感覺不合理。

(十四) 陳委員建華

1. 本案業經都市設計審查通過，當初係依申請人所提範圍及臨路狀況對車道出入口慎重討論，就南港路三段及昆陽街兩者選擇而言，自昆陽街出入相對較為合適。
2. 至於範圍調整增加臨路層次的議題，考量本案產權單一應具有更多公益性，則請實施者再考量。

(十五) 鄭委員淳元

就現有範圍所規劃的車道出入口交通方案沒有太大問題。但簡伯殷委員談單一產權希望能用更大的公益性解決畸零地跟鄰地的問題，與現有方案係

屬二事，請實施者再考量。

(十六) 游委員適銘

1. 本案雖為工三，但共同負擔比率49.19%比市地重劃還高。簡報第26頁，提到沒有容移的共同負擔比例會降到46%，但計算分子是採未含容移50.8億，但分母是用容移後的109億，沒有容移的共同負擔比例應為53%。
2. 本案提列特殊費用七千多萬，雖經土木技師公會審查，但未敘明合理性、必要性，請更新處檢核。如提列特殊因素費用，建議風險管理費以九折計算。
3. 車公計入大公，但估價報告仍用原來面積計算，請估價師更新。

(十七) 潘委員玉女

1. 本案無權利變換關係人，建議事業計畫選配原則、權變計畫第16章等涉及權利變換關係人之相關內容，請釐清後修正。
2. 土地及建物登記清冊P17-9，車位部分對應哪一戶建物須要弄清楚，尤其都有抵押權轉載，恐未來登記時須辦理變更。

實施者回應：

- (一) 因南港路為南港主要聯絡道路，寬度20公尺，過境車流量較大，本案面臨南港路部分也退縮人行步道，經過交評等相關建議才將車道設置於昆陽街，並依規定留設5公尺人行步道及6公尺緩衝空間，地面至地下一層車道亦規劃適度的出車空間；另有關公有停車場出入口與本案車道出入口錯開至少5M以上，並標示於交通影響評估報告書中。
- (二) 計畫書第10-26頁以私設通路檢討，並提供迴車空間，高層緩衝空間並沒有跟通路重疊，後續修正以基地內通路之規定檢討，留設通路的目的是讓兩棟辦公大樓逃生從圖面標示之範圍進出；另有關一樓樓高也有在計畫書說明是因應高層建築樑深及空調機房之需求。
- (三) 相關交通動線檢討誠如邱委員提到考量南港路是主要道路，故將車道設置於昆陽街，沒有考量到從南側進出，係因67地號經檢討非畸零地，且南側範圍現況仍有住宅需求，雖然目前尚在審議之南港通檢針對老舊聚落改建作住宅使用已有放寬機制，但就產業生活園區之使用管制規定，第二類非老舊聚落允許產業使用者，比照第三種工業區規定辦理，故本案現行規劃符合產業生活園區之規定，並無住宅使用規劃，因此整合南側會有困難性，僅能針對本案基地特性作相關分析，經調查分析得知有人行動線需求，規劃上也提供吸納人行駐足的開放空間，以利於人行動線與周邊開放空間之串聯，且通達公園用地及國產實業基地；邱委員所提到有關交通相關處理措施，後續請交通

技師作補充相關具體設施及相關交通管制之處理，將外部性影響減到最低，解決里長及各位委員擔心的問題。

- (四) 針對67地號產權目前由睿信建設、利百代及三位私有所有權人共同持有，都有溝通協調，但仍無法取得共識；利百代在此設廠已60餘年，現仍從事目前文具製造等工業使用，依據簡伯殷委員所提方案，勢必要將南側鄰地納入更新單元，做相關整合及評估，現行南側鄰地使用性質多為住宅使用，因使用性質本案朝產業使用，而非住宅使用，故鄰地參與意願較低，且土地面積達1336平方公尺，可單獨成為一更新案，現行審議之南港通檢針對老舊聚落改建可免回饋作住宅使用，對鄰地所有權人權益也比較有利，也解決居住環境品質的問題。
- (五) 里長關心昆陽街人行動線問題，因現行昆陽街路寬為10公尺，部分並無人行步道之設置，從交通安全角度考量，以單側人行專用道的模式，可以改善整體性人行動線的問題，本案已盡量留設開放空間，礙於周邊老舊房屋不可能再退出專用人行道空間，就昆陽街沿線區域型的需求，後續本案可提交通改善計畫，透過單側人行專用道的方式，解決人車衝突問題，但因涉及路邊停車格之取消，後續若有需要可以再跟交通局討論改善方案；另依據都市計畫規定，昆陽街西側建築物於新建、重建及改建時應退縮5公尺，以設置人行步道及自行車道為主，得計入法定空地，未來願景來說，已考量現有路寬10公尺，透過都市設計及土管等相關管制手段，讓沿街能夠滿足人行需求，本案除了退縮5公尺以外，亦留設大面積開放空間，讓昆陽街未來除了路寬10公尺外，還有5公尺的人行空間。
- (六) 本案召開之自辦公聽會、公辦公聽會、聽證會，里長均有到場提出相關議題，均以交通面向進行回應，剛邱委員提到即便將本案車道改設昆陽街60巷，未來國產實業及衛生局大樓也都從昆陽街60巷進出，未來還是會存在交通動線的疑慮，後續提出其他具體方案後，會與里長妥善溝通。

決議：

- (一) 請實施者就委員及幹事所提意見檢討其可行性，並就周邊人行及車行交通動線提出具體方案後，妥善與里長溝通說明後再提會討論。
- (二) 有關車公改登記為公共設施、雨遮及外牆裝飾面積不登記等自提修正，予以確認，涉及估價部分請依委員意見修正。

三、「擬訂臺北市北投區大業段二小段712-1地號等39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：事業科 陳沛蕃 2781-5696#3055)

討論發言要點：

(一) 財政局 王幹事月蕊 (書面意見)

1. 容積移轉費用依提列總表規範應以實際金額提列並須檢具實際支付成本證明文件，本案暫以委請鑑價機構查估金額提列乙節，提請審議。
2. 本案為協議合建，人事行政管理費(5%)及銷售管理費(6%)均以上限提列(共同負擔比36.26%)，請實施者說明合理性後提會審議。
3. 其餘項目已依168專案複審財政局幹事意見修正或說明完竣。

(二) 地政局 鄭幹事益昌(書面意見)

已修正，無意見。

(三) 交通局 謝幹事霖霆 (書面意見)

有關交通影響評估報告，前次審查意見均已修正，本局無意見。

(四) 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。

(五) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 本案一樓有設置陽台，請釐清B3~B7戶陽台是否符合相關規定。
2. 一般零售業是否含日用品百貨，請補充標示。
3. 四樓請繪製A2及A3戶陽台剖面，並釐清陽台外為挑空或是樓板設計。

(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11月8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) 都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧 (書面意見)

1. 依全市性商業區都市更新案件商業使用規劃原則規定一~四樓不得作住宅、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，本案目前僅一、二樓做商業使用，經實施者補充說明周邊商業使用情形，併提請委員會討論。
2. 有關法定停車數量仍應依本市土地使用分區管制自治條例規定檢討，至實施者說明因都審規範檢討較嚴故作為設置基準部分，請檢討後列為自設部分。

(八) 邱委員世仁

1. 本案土地使用分區屬商三特，惟僅於一、二樓設置商業單元，三樓整層規劃為管委會空間，請實施者說明是否有規劃為商業空間之可行性。
2. 實施者說明考量兩條捷運高架影響景觀視野，故將三樓規劃為管委會空間，雖本案土地使用分區屬商三特(原屬住三及住三之二)，事實上仍屬商業區，對於商業空間考量應有適度反映，按現行規劃設計，建議 $\Delta F5-1$ 酌減2%。
3. 本案地面層空間均已適度開放，南側開放空間屬於容積移轉回饋空間，非額外提供，這部分還是要整體考量，故 $\Delta F5-1$ 酌減2%尚屬合理。
4. 委員會主要考量不是只給社區內部使用空間而是提供公益性空間，仍希望藉由都市更新創造更多的公益性。

(九) 邱委員裕鈞

1. 本案停車場出入口設置於大業路，一般會避免設置於主要道路上，本案與鄰房車道出入口距離為何，請補充說明。
2. 更新後豐年路一段的定位為何，請說明。

(十) 蕭委員麗敏

1. 有關本案二樓樓層別效用比於168專案複審時為70%，本次修正為65%，其考量為何，請估價師補充說明。
2. 因本案申請容積移轉3,580.30平方公尺(法定容積37.00%)，除建築使用、人行步道獎勵以外的空間，均作為容積移轉回饋空間，且本案屬產權單純案件，希望實施者補充說明是否能提出更具體的公益回饋。
3. 以通案而言，產權單純又無公益回饋，確實會在 $\Delta F5-1$ 酌減獎勵，再加上商業空間之通案原則，建議 $\Delta F5-1$ 酌減3~4%。

(十一) 簡委員裕榮

1. 請更新處說明面臨交通用地部分，得否留設人行步道並申請人行步道獎勵。
2. 本案申請容積移轉37%，基地已提供相當空間作為容積移轉回饋，雖此案為舊案，實施者說明已依據新公告之審議原則試算， $\Delta F5-1$ 可達到10%獎勵，故同意黃委員意見於 $\Delta F5-1$ 酌減1%。

(十二) 簡委員伯殷

1. 據我所知，本案原本所有權人很多，乃因現所有權人花費許多時間整合、

收購，產權才逐漸單純，與上一案單一所有權人的狀況並不同。

2. 本案為住宅區的商特，非一般的商業區，都市計畫原意應為可作商業用途，而非強制一定要作為商業用途，且其仍為住宅區的容積率。雖然本案申請很多獎勵，但也留設大面積的開放空間，建議考量所有權人整合及開發難度等特殊性的。
3. 本案三樓管委會空間計入容積的部分有一百多平方公尺，管委會空間太大亦未於圖面標示使用用途，故請實施者考量是否可作為一般事務所，增加商業用途。
4. 剛簡委員也提醒，雖然依規定面臨公共設施用地可申請人行步道獎勵，但我認為不合理，而且本案臨交通用地部分申請的獎勵不少，建議實施者接受△F5-1酌減2%獎勵。

(十三) 黃委員志弘

1. 現階段若調整建築配置，後續須辦理都審變更程序，考量本案產權單純，不建議拉長辦理時程，建議就目前建築配置進行討論。
2. 考量地上三樓若改為辦公使用，其出入動線須與住宅分開，故就現行配置上，此方案不可行，且涉及都審變更，所以剛才建議直接就現行配置檢討。
3. 本案為交通設施剩餘用地、都市瑕疵地，實施者願意花這麼多力氣整合，加上保留豐年路一段，從善如流給公眾使用，建議△F5-1 給予 9%。

(十四) 何委員芳子

我比較贊同黃委員及簡委員的意見，但三樓平面均標示為管委會使用，建議提出具體社區使用規劃內容。

(十五) 陳委員建華

1. 有關本案僅於地上一、二樓設置商業單元，建議△F5-1酌減2%。
2. 倘本案地上三樓改為辦公室使用，將影響整體配置及後續管理，甚至是變更都市設計審議內容，故建議△F5-1酌減2%。

(十六) 都市更新處

1. 依據「臺北市都市更新自治條例中有關△F5自行留設人行步道獎勵容積認定原則」規定第一點：更新基地面臨都市計畫道路，應均留設人行步道，始能申請獎勵
2. 另面臨公共設施或指定建築線之既成巷道，得分別依本認定原則留設人行

步道並申請獎勵。

3. 有關本案自提修正部分，係於聽證後提出，經實施者說明，相關財務計畫之變動將自行吸收，不影響所有權人權益，故可續行後續程序。

實施者回應：

- (一) 有關一樓陽台面臨捷運高架部分，依內政部106年7月4日內授營建管字第1060809063號函示設置於地面層計入建築面積者，非屬法定空地範圍，故如陽台計入建築面積者，得設置於地面層並註記空間名稱為陽台；另依內政部106年12月4日內授營建管字第1060075601號函，陽台設置於地面層且計入建築面積者，應依建築技術規則建築設計施工篇第1條第5款之樓地板面積及第7款規定之總總樓地板面積，故本次亦配合現行法令自提修正；另外四樓陽台後續配合建築法令規定修正。
- (二) 商業空間主要為大業路沿街店面使用，本案土地使用分區為商三特(原屬住三及住三之二)，因既成巷道仍須供公眾通行使用，鄰近捷運沿線之禁建限建範圍，故可建築基地有限，於地上一、二樓共規劃9戶店面，且實設商業面積已符合原則相關要求，目前使用機能及規劃，亦符合相關規定檢討與市場需求。
- (三) 考量本案三樓位置位於兩線捷運高架通行處，不適宜作為住宅使用，且一樓僅部分供住戶進出使用，其餘均規劃為商業空間，故將公共空間集中於三樓規劃設計，並有部分空間計入容積，也作為一~二樓商業使用與四樓以上住宅使用的轉換空間。
- (四) 本案僅鄰接一條計畫道路(大業路)，北投路二段為交通用地，故車道出入口僅能由大業路進出，北側鄰房車道採機械式升降，距本案車道出入口約7公尺；另豐年路一段寬度為4公尺，屬既成巷道無指定建築線，因里民反對改道，故未來維持現況通行使用。
- (五) 有關消防局意見，將補充標示並配合檢討。
- (六) 有關容移代金將依據財審會結果修正，另管理費用部分，因本案整合多年才從37筆到現在的39筆範圍，並以協議合建方式進行，對於所有權人權益已有保障，期各位委員體諒本案範圍完整性及花費成本，相關管理費率同意本案依提列標準辦理。
- (七) 有關樓層別效用比由70%調降成65%，係因商業單元部分，考量二樓商效較低，及二樓無騎樓等因素，故往下修正，綜合檢討後二樓以上均價與168專案複審版差異不大。
- (八) 本案△F5-1除依據「臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審議原則」逐

項檢討外，亦針對107年3月26日「臺北市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」檢討可達10%之獎勵額度；此外，本案留設之開放空間均考量與周邊捷運綠廊、大業路間之動線串聯及介面整合等，為使範圍更具完整性，歷經多年整合及成本花費，產權才逐漸單純；另若提供對外開放的公益設施，需要額外提供獨立出入口，以現況來說較難達成。惟三樓部分，後續將於圖面補充社區內部規劃，且目前規劃商業使用空間亦符合商業比例之檢討，請委員通盤考量本案相關公益性、範圍完整性及新的審議規範等，給予適度的獎勵。

決議：

（一）建築規劃設計部分

1. 有關本案都市設計審議情形、無障礙設施設置、高層緩衝空間設置，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關四樓 A2、A3 戶陽台及一般零售業補充標示部分，請依幹事意見修正。
2. 本案位於商三特，僅於地上一至二樓設置商業單元，餘均做為住宅使用，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

有關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。

（三）消防救災部分

有關本案消防救災活動空間規劃檢討修正情形及植栽是否影響消防救災，請依幹事意見修正。

（四）財務計畫部分

1. 有關本案提列容積移轉費用，請依本府市有財產審議委員會審查容移代金結果修正。
2. 有關本案人事行政管理費用 5%、銷售管理費用 6%均以上限提列，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

（五）估價部分

有關估價報告書修改情形及本案 2 樓以上均價修正為 71.7 萬元/坪，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

（六）自提修正部分

有關本案因漏列一樓陽台面積(38.2 m²)，致總樓地板面積變更為 30,942

m²，經實施者簡報說明將自行吸收增加之共同負擔費用及相關建築面積變更頁面，並經審議會討論後，予以同意。

(七) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予677.37平方公尺 (法定容積7.00%) 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)，考量所有權人已將本案整合致100%同意及開發難度等特殊性的，且基地建築物以外之空間已申請△F5-3退縮留設人行步道空間及容積移轉回饋空間，未提供其他公益性，故予以酌減獎勵容積2%，同意給予774.14平方公尺(法定容積8.00%)之獎勵額度。酌減2.00%部分，實施者表示將以不更動戶數為原則，等比例酌減各樓層面積。
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858.20平方公尺 (法定容積8.87%) 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 (更新單元規模) 同意給予290.30平方公尺 (法定容積3.00%) 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580.60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. 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3,580.30平方公尺 (法定容積37.00%) 之獎勵額度。

(八) 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</p> <p>(1)依據本府 107 年 5 月 31 日府都新字第 10730528402 號函辦理。</p> <p>(2)經查，旨揭地號基地範圍內無本市公</p>	<p>1-1 實施者受任人：安邦工程顧問股份有限公司-謝長潤先生</p> <p>(1)、(2)遵照辦理。</p>	<p>請實施者依本府文化局意見辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物；惟未來開發行為時，若發現具古蹟、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>		

(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、「變更臺北市中正區永昌段三小段159地號等113筆土地都市更新事業案」都市更新審議案(承辦人：事業科 馮建穎 2781-5696#3082)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃幹事宏玲(戴國正^代) (書面意見)

本次變更事業計畫未涉財務計畫變更，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)

無意見。

(三) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

1. 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，補充標示各棟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。
2. 請說明基地東側6公尺未開闢道路是否於建物興建完成時一併開闢完成。
3. 規劃之救災活動空間內含人行道，請確認救災活動空間範圍應與道路順平。
4. 規劃於基地南側(6公尺未開闢計畫道路)之救災活動空間範圍內有地下室範圍，應由專業技師簽證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)。
5. 請補充規劃並標示雲梯消防車順向進入及駛離規劃於基地南側救災活動空

間之動線，若無法順向駛離，請規劃迴車空間供雲梯消防車順向駛離，並確認救災動線各處均保持淨空及平坦，且至少應保持 4 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。

(四) 交通局 梁幹事筠翎 (書面意見)

P.11-29，車道出入口東側植栽，仍請檢討變更留設位置或移除，以確保駕駛人視線無礙。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(六) 鄭委員淳元

交通局意見係請實施者再確認車道出入口東側植栽是否影響駕駛人視線。

(七) 林委員家祺

有關當事人劉○青除了建築面積外，針對格局、柱子、管道間等，是不是面積沒有更動，其他就不會改，仍有疑慮，請實施者說明。

實施者回應：

- (一) 本案在104年取得建照後辦理消防審查時已針對消防搶救空間審查完畢，業依上述意見檢討及修正，消防局亦有列管圖面。
- (二) 車道出入口有5公尺的寬度，東側植栽屬於基地內部的喬木，車行視線上只會看到樹幹不致影響視野。
- (三) 劉小姐在聽證上的發言，係對本案產權面積如何計算想更透徹了解，實施者也曾提供CAD檔讓其親算面積。本案此次變更無涉面積變動，無針對住戶內部格局、柱子及管道等變動，針對劉小姐的問題委員有認為回答不足處，後續將在囑託登記程序中再和該所有權人說明如何進行面積計算及登記。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案配合建照抽查作業、設計規劃及施工需求調整建築設計內容部分，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

本案消防救災部分，請依消防局意見修正。

(三) 交通規劃部分

本案車道出入口東側植栽是否影響是否影響駕駛人視線，請依交通局意見檢討修正。

(四) 本案變更一併修正誤植部分，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. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意維持原核定額度給予517.95平方公尺 (法定容積5%) 之獎勵額度。
2. △F4-2 (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 原則同意維持原核定額度給予949.61平方公尺 (法定容積9.17%) 之獎勵額度。
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) 同意維持原核定額度給予1,035.90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) 同意維持原核定額度給予893.82平方公尺 (法定容積8.63%) 之獎勵額度。
5. △F5-5 (更新基地規模之獎勵容積) 同意維持原核定額度給予476.51平方公尺 (法定容積4.60%) 之獎勵額度。
6. △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給予621.54平方公尺 (法定容積6.00%) 之獎勵額度。
7. 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1,500.00平方公尺 (法定容積14.48%) 之獎勵額度為上限。

(六) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 林○清(當事人) (1)報告書第 15 章 P4，公共基金、交屋時程，請實施者說明。</p>	<p>1-1 實施者受任人：張文瑛處長 (1)公共基金提撥，依法於申請使照時提存，並主管機關要求提撥至帳戶，並於公設點交及管委會成立後，提撥至管理基金帳戶。 (2)施工進度會依報告書登載進行，也希望能提前於 108 年 6 月份申報完工。</p>	<p>有關陳情人所陳意見，實施者已於聽證說明，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>2. 葉○昶(當事人)</p> <p>(1)原來我們是透天房子，不怕樓上、樓下吵雜問題，建商回覆地板厚度 18 公分，但報告書卻載明 15 公分，請實施者回覆。</p> <p>(2)參觀預售屋時，玻璃設計於高樓層是否有危險問題？</p> <p>(3)窗戶側開是否影響通風？</p> <p>(4)冷氣是否有放置空間規定？</p>	<p>2-1 實施者受任人：張文瑛處長</p> <p>(1)樓板厚度 18 公分是沒有變更的。</p> <p>(2)樣品屋與實際完工房屋仍是有差異的，通風也與座向有關，但於建築設計時，皆有全盤考量，請住戶放心。</p> <p>(3)室內無機械空間，未來冷氣安裝是由住戶自行裝設，非實施者決定。</p>	<p>有關陳情人所陳意見，實施者已於聽證說明，予以確認。</p>
<p>3. 劉○青(當事人)</p> <p>(1)建物面積計算可否請說明範圍，舉凡分間牆、外牆、柱子、管道間及裝飾板等屬住宅單元的計算。</p>	<p>3-1 實施者受任人：張文瑛處長</p> <p>(1)此次無變更任何會異動面積的內容，故住戶不需擔心會影響當初所選配的房屋及面積，住戶也能於完工後對照自己的房屋面積。</p>	<p>有關陳情人所陳意見，經實施者說明，並經大會討論後，予以確認。</p>

(七)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。