

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 502 次會議紀錄

110 年 11 月 3 日府都新字第 1106023890 號

壹、時間：民國 110 年 10 月 18 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：陳信良副召集人

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：高俊銘

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、「變更臺北市松山區美仁段二小段 536 地號等 3 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 鄧伊菱 02 2781-5696 轉 3079)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃怡潔幹事（書面意見）

1. 事業計畫第15-14頁表15-7稅捐費用計算表，營建費用應扣除之營業稅金額，與第15-4頁表15-2營建費用明細所載不一致，請釐清修正，連動數值請一併修正。
2. 事業計畫第15-14頁計算人事行政管理費及銷售管理費之重建費用數值有誤，請修正。
3. 事業計畫第15-16頁更新事業實施經費總計數與第15-2頁表15-1實施經費明細表合計數不一致，請修正。

(二) 地政局 吳丹鈴幹事（書面意見）

無意見。

(三) 交通局 洪瑜敏幹事(李庭維代)（書面意見）

1. 事業計畫圖P.6-4圖6-1規劃構想圖，標示臨北側6公尺計畫道路應退縮2公尺補足8公尺，退縮部分與道路順平，並在退縮2公尺以上無遮簷人行道。惟查該人行步道實際設置情形，似與規畫構想不符，請實施者說明。另揭前人行步道面積，並請實施者說明其計算式與實際人行道寬度是否一致？後續修正書圖時，建請於建築計畫圖及景觀圖面之平面圖人行步道標示尺寸，及增列細部剖面圖並標示尺寸，以利檢核。
2. P.附錄三-2管理規約第9條第5款之機車位數輛62輛(實設為58輛)，請釐正。

3. P15-16變更版說明，本案車位共94輛(含4公設車位)，請實施者說明該4公設車位為何?並建請於管理規約補充相關管理事項，以茲明確。
4. 本案B1層2席無障礙汽車位之使用管理，請依身心障礙者權益保障法及建築技術規則建築設計施工編第167條之6之立法意旨檢討納入住戶管理規約註明「無障礙汽車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，且不得約定專用。」
5. 請實施者說明本案是否應設無障礙機車位。

(四) 消防局 蔡長銘幹事 (書面意見)

本案變更部分未涉及原核定之消防車輛救災動線及活動空間，本局無修正意見，後續仍依建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

本次變更部分，本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

1. 本案前經本府104年8月6日府都設字第10436246100號函核定在案，本局續於109年9月23日及110年5月24日函復提送變更方案得免辦理都審程序。
2. 查目前申請單位提送都更審議會圖說與上開都審免辦變更設計圖說大致相符。
3. 本案後續倘經都更審議會決議事項有變更設計部分，再請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定檢討是否需辦理都審變更設計程序。

(七) 建築管理工程處 林正泰幹事

本案依結構變更而補繪地下2樓至4樓之剪力牆，請實施者說明本案地下1樓是否須設置剪力牆，倘若漏繪，請於圖面上補繪。

(八) 鄭淳元委員

1. 本案無障礙車位是否列為銷售，請實施者釐清確認，另本案屬協議合建，是否得將自設之兩部無障礙汽車車位調整為大公，亦請實施者一併檢討。
2. 建築技術規則於102年1月1日開始設置無障礙車位，本案屬102年後報核案，通案上無障礙機車位應比照前開規定辦理，查本案地下1樓角落之位置，按照比例計算，應有機會增設調整，建請實施者檢討並補正無障礙機車位以符合公益性。

(九) 楊欽文委員

1. 有關交通局幹事第1點意見，本案雖已核定，但仍請確認本案人行步道實設寬度為何，人行步道獎勵之計算係以2.5公尺或2公尺做計算，請實施者說明。
2. 有關交通局幹事第3點意見，停車位數94個(含4個公設車位)，是否涉及停車位數之變更，請實施者說明，另地下1樓設置4個公設車位(2個無障礙車位及2個自設車位)，在銷售計畫中依規定應不得將其列入銷售，並請納入住戶管理規約。

(十) 洪德豪委員

本案地下層車道坡度由1/6調整為1/8，但計畫書平面圖坡道長度未調整，請實施者更正。

實施者說明及回應：

(一) 財務計畫部分

有關財務計畫內容誤植部分配合修正，若涉及連動數值也一併修正。

(二) 建築規劃設計部分

1. 圖6-1規劃構想圖是規劃概念，人行步道實際設置情形規劃結果與原核定相同。另本案人行步道面積451.01平方公尺與原核定留設面積相同，本次並無變更，有關北側實際人行步道寬度釐清後再確認。後續配合於建築計畫圖及景觀圖面平面圖人行步道標示尺寸及增列細部剖面圖並標示尺寸。
2. 有關地下一層公設車位(含無障礙汽車位)後續於管理規約內補充相關管理事項。
3. 有關變更後圖面有關剪力牆補繪是依據結構外審的圖面做調整，後續實施者亦會再重新確認釐清。
4. 有關無障礙機車位，針對營建署104年1月08日營署建管字第10300079873號函解釋有關建築技術規則建築設計施工編第167條之6明定，有關規定所稱之停車位係指汽車停車位，至於機車停車位設置請依照其他相關法令規定辦理。所以也未明確規定要設置無障礙機車位。本案地下一層空間較為緊密，在調整1/8坡道也調整結構機車位，實際上是否可設置無障礙機車位仍需檢討，後續實施者再檢討是否有設置無障礙機車位之空間。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案依第一次變更設計核准之建造執照辦理變更，經建築師簽證免辦理都市設計變更，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 請實施者檢討本案增設無障礙機車位之可行性，倘經檢討後無須設置，請於計畫書內清楚補充說明，並將4席公設汽車位(2個無障礙車位及2個自設車位)納入住戶管理規約載明供社區公眾使用，不得為約定專用。另相關建築圖說請詳標尺寸，並依委員及幹事意見修正。

(二) 建築容積獎勵部分

1. 本次變更內容無涉及容積獎勵，皆與原核定一致。
2. 針對△F5-6建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積，請於核定前繳納差額保證金，後續辦理核定。

(三) 聽證紀錄：本案為依108年1月30日修正公布前都市更新條例第19條之1第2款(及修正後第34條第3款)規定申請簡易變更事業計畫，得依都市更新條例第33條第1項第3款規定，免辦理聽證。

(四) 本案變更都市更新事業計畫經大會審議修正通過，請實施者收受會議紀錄起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、「擬訂臺北市信義區吳興段二小段 871-13 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 廖翊君 02-2781-5696 轉 3083)

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)

本案國有土地比例 2.13%，人事行政管理費、廣告銷售管理費仍以上限提列，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，實施者業參酌國有土地權值比例調降本案風險管理費至 11.01%，爰請一併考量酌予調降人事行政管理費及廣告銷售管理費，以維參與者權益。

(二) 財政局 蘇振華幹事(書面意見)

1. 事業計畫第 V 頁與 13-5 頁所載樓地板面積不一致，請釐清修正。
2. 本案採部分協議合建部分權利變換方式辦理，其中協議合建部分營業稅，依 13-3 頁顯示計算方式同權利變換，惟仍請實施者依提列總表

規定，檢附相關證明文件。

3. 本案人事行政管理費（5%）及銷售管理費（6%）均以上限提列（共同負擔比約 32.82%），請實施者說明合理性及必要性，提請審議。

（三）地政局 沈冠佑幹事（書面意見）

1. P.47 勘估標的價格日期為 104 年 3 月 20 日，與第 44 期地價指數基準日為 104 年 3 月 31 日較為相近，價格日期調整為何未參考該期地價指數，而參考相距較遠之前期指數，仍請說明。
2. P.114 車位收益價格 214 萬／個，相較比較價格 254 萬／個偏低，請檢視收益資本化率是否具參考性及兩種方法權重相當之合理性。
3. 其餘已依前次審查意見修正。

（四）交通局 洪瑜敏幹事（李庭維代）（書面意見）

1. 第六章、附近地區交通現況，「u-bike」請更正為「YouBike」，並分別標示 YouBike 及 YouBike2.0 之站點位置與格位數。（P.3-11、3-12）
2. 基地臨計畫道路（寬度 6 公尺）北側及東側已分別退縮 2.7 公尺及 2.78 公尺並順平銜接道路，惟與通案退縮「補足 8 公尺路寬（順平），再退縮 2 公尺」尚有不足，提請大會討論。（P.9-1）
3. 停車場內機車採垂直停放者，其通道寬度應大於 1.5 公尺，請清楚標示機車停車場通道寬度；另請依建築技術規則建築設計施工篇第 167 之 6 條規定，檢討設置身心障礙者機車停車位。（P.19-12）
4. 車道出入口應標示警示設施（出車警示燈及圓凸鏡）。（P.19-12、19-18、19-19、19-20、19-21）
5. 身心障礙者汽機車停車位，應鄰近行動不使者電梯，並考量行走安全。（P.19-19、19-20、19-21）
6. 本案無障礙汽車位（法定車位），請依身心障礙者權益保障法及建築技術規則建築設計施工編第 167 條之 6 之立法意旨檢討納入住戶管理規約辦理，爰建請於管理規約內註明「無障礙車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，且不得約定專用。」惟經查前開車位似已選配，請實施者說明後續管理方式。
7. 維護管理及保固事項，其中電動機車位已改設於地面層，請修正（P.14-1）。另住戶管理規約（附錄十）第 2 條 4 款 3 目及第 22 條 11 款之機車充電車位設置位置請一併修正。P.附-51、附-59）

8. 本案未滿足 1 戶 1 車位，爰請於住戶管理規約（附錄十）等文件中註明：「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需求及完成裝卸貨，未來不得再向本市要求基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。(P. 附-51)

(五) 消防局 蔡長銘幹事（書面意見）

本局前次修正建議請申設單位至少以 50 公尺雲梯消防車車身大小（車寬 2.5 公尺、車身 12 公尺）及最小迴轉半徑 12 公尺以上，模擬雲梯消防車順向進入及駛離各處救災活動空間之動線，且道路轉彎處應符合內政部（營建署）102 年 7 月 2 日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第一、(三) 點所附圖例規定，並確認救災動線內均保持 4 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。惟本次事業計畫書內，申設單位所模擬之救災動線僅為雲梯消防車行經方向，並未以雲梯消防車身尺寸及最小迴轉半徑模擬行駛軌跡，且未確認救災動線內道路轉彎處是否符合前述指導原則所附圖例規定，建請申設單位重新模擬，並確認道路轉彎處符合消防車輛行駛需求，以利確認雲梯消防車可自基地外 8 公尺以上道路順利進入規劃之 2 處救災活動空間。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

1. 保護區納入後院深度比檢討部分，查本局 105 年 11 月 24 日北市都規字第 10539939500 號函業說明（略以）：「二、查貴處提供之案例已載明應個案檢討認定，爰旨揭疑義請責處比照辦理。」爰本案請本市建管處依前開函就個案檢討認定。
2. 經查案址臨水溝用地之側院，三處開窗部分側院寬度大於 2 公尺，尚符本市土地使用分區管制自治條例第 16 條規定。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事（書面意見）

無意見（本案非屬都審案）。

(八) 建築管理工程處 林正泰幹事

有關實施者說明本案係因 105 年辦理之議員協調決議，故不須檢討後院之議題，惟查當時建管處提供之案例係因部分保護區土地同意且部分保護區土地納入基地範圍方可適用，故本案基地條件係為住宅區臨接保護區，本案是否得完全比照適用，請實施者釐清。

(九) 鄭淳元委員

1. 本案充電車位是否為大樓公共設施，請實施者說明。

2. 本案案件進度請配合審議進程修正。

(十) 林光彥委員

1. 有關於本案無法補足 8 公尺後再退縮 2 公尺部分，建議於章節內註明因本案位於吳興街 600 巷弄底端，通過性車流較少，交通流量需求較小，考量本案基地條件，故無法補足 8 公尺再退縮 2 公尺等文字。
2. 住宅區停車位設置係為滿足住宅本身之需求，應鮮少有外來停車，惟依實施者簡報內說明，本案基地係位於吳興街山上較底端，車位需求量較信義計畫區低，然本案若位於山上較底端且大眾交通運輸系統較不發達，車位需求理應較多，請實施者補充說明以此論點設定本案車位評定價格之標準為何。

(十一) 葉玉芬委員

1. 估價報告書 P.42 比較法接近條件部分，表頭係為接近捷運車站程度，比較標的 1 為萬華車站，請釐清車站名稱。
2. 於報告書內各個估價方法結論之取位數，土地比較法與土地分析法結論皆取至萬位數，惟土地開發分析法取至千位數，請實施者確認是否採一致性或於報告書內補充說明。
3. 估價報告書 P.54 預計推估土地價格部分，文字說明內以 4 樓樓別效用比 115% 評估，惟表格內比準層選擇為 7 樓，文字敘述與表格內不一致部分請估價師確認。
4. 估價報告書 P.58 標的比準地部分，折減後容積公式經查有誤，現內容為 $225\% \times (1 + 36.00\%) = 324.01\%$ ，是否應為 $225\% \times (1 + 44.01\%)$? 請估價師確認。
5. 本案比準地與合併後土地之容積皆異於比較標的，於估價計畫書 P.59、P.65 內係針對比較標的與比準地地價進行之土地開發分析，惟於 225% 容積下比準地之土地單價為 146.3 萬元/坪，而合併後土地為 137.7 萬元/坪，合併後土地面積較比準地為大，然回推之土地單價價格卻較低，似有違邏輯，有關土地參數及相關數值設定請估價師確認。

(十二) 陳玉霖委員

1. 估價計畫書 P.57 合併前各筆土地價格部分，現設定估價條件皆為住三，查表格內廢巷項目於 109 年方修改為住三，針對該項目是否需一併調整及調整率該如何修正，請實施者說明。
2. 估價計畫書 P.92 區分所有建物價格部分，本案係以 120% 作為評估

基礎，請實施者針對 120%調整率部分補充說明。

3. 有關車位價格部分，依實施者說明，將取消收益法計算，並依委員意見調整價格為 220 萬/個，仍請估價師以比較法 254 萬/個作為車位價格。

(十三) 鍾少佑委員

估價計畫書 P.87，比較標的十(30.3 年)、比較標的十二屋齡(31.6 年)較勘估標的屋齡(33.2 年)少，惟調整率卻上修，尚不合理，建議重新檢視合理性。

(十四) 朱萬真委員

1. 本案係都市計畫變更併同辦理都市更新，因案內有國有地且涉及道路用地分割，後續請洽更新處釐清計畫書內是否需新增土地分割表格；另計畫書內審議資料表內係為重新報核，請實施者釐清文字說明並修正。
2. 權利變換計畫書 P.11-4 說明二文字內容與表 11-2 內容不一致，請修正。
3. 有關計畫書內提及有關本案將於建築執照核准前取得捐贈同意書並於使用執照前完成捐贈內容，是否需於計畫書內新增捐贈之相關內容，請實施者釐清。
4. 附錄二十內建築師簽證說明書內容有誤請更正，抑有新的認定函，請實施者釐清。
5. 因本案於 109 年 3 月重新辦理公展，有關保證金及基金公告現值計算部分，依據為何？是應以報核時之年度抑或以重新公展時計算，提請討論。

(十五) 洪德豪委員

1. 有關本案地面層設置機車停車空間，建管處於民國 94 年訂定「為本市建造執照申請案件地面層以上之停車空間設置方式相關處理原則」規定，室內停車空間之樓地板面積合計不得超過 250 平方公尺，請實施者釐清本案地面層停車空間面積；另臨接道路側不得設置實牆，非臨道路側亦不得設置實牆且需採鏤空設計，請實施者一併釐清。
2. 前述之處理原則係為避免停車空間日後違規使用，另依本市於 110 年訂定「臺北市建築物附設停車空間設計指導原則」規定，停車空

間與鄰接之室內其他居室及走廊需設置一小時以上防火時效且無開口厚度達 30 公分以上之防火實牆，倘本案停車空間面積超過法定 250 平方公尺上限，請依該指導原則檢討，以符法令規定。

3. 無障礙通路應包含無障礙電梯及停車空間，故輪椅迴轉半徑與門扇開啟軌跡應不得重疊，請實施者依照無障礙設計規範檢討修正。

(十六) 楊欽文委員

1. 查本案目前設置之無障礙汽車位業經所有權人選配，請實施者說明該車位後續將如何處理。
2. 依本案基地內停車位之數量，本案無障礙車位僅需配置 2 席，經實施者於簡報內說明，可將實施者選配之 2 席無障礙車位列入公共設施，建議將原住戶選配之無障礙車位改為一般車位，避免未來法令適用上之疑義。
3. 本案人行道退縮未符補足 2 公尺加 2 公尺之規定，依過去通案審議原則，建議於促進都市更新(一)容積獎勵內補充，因本案無法再退縮 2 公尺人行道部分，惟本案已捐贈都市更新基金，以補強公益性等文字。

(十七) 黃嫩雲委員

1. 有關幹事意見敘及之比較價格為 254 萬/個，惟經實施者說明將調整至 220 萬/個，仍請實施者考量其合理性。
2. 有關登記及測量部分，因本案計 29 位所有權人，其中 1 位為財政部國有財產署(公有地管理機關)，因本案實施方式為部分協議合建，部分權利變換，倘私有地皆為協議合建，於計畫書第拾壹章-地籍整理計畫內，表 11-2 註明文字內表示後續將以地號合併辦理，查有 2 種辦理方式，(一)、需取得財政部國有財產署同意合併之同意書。(二)、依土地法第 43 條之 1 規定辦理。因合併後係以最小地號做登載，故表 11-1 地籍整理計畫表第 5 欄「地籍整理後暫編地號」之文字應更正，另表 11-2 序號 1 為道路用地，後續將辦理捐贈予本府，故請更正所有權人/管理者欄位文字為「臺北市政府」並請註明管理單位。
3. 於建物登記清冊內表格內「車位面積」及「車公面積」係為不必要之欄位，請配合刪除，相關格式請參照都市更新處網站-下載專區-「地籍整理計畫」章節相關表格格式範本製作；有關車位之「權利範圍」欄位，依照土地登記規則第 43 條第 2 項規定，應有部分應以分數表示且分子及分母不得為小數，另與權利範圍數值相加亦不等於 1，請實施者釐清。

4. 圖 15-23 共專有圖說部分，標示有 3 個公有，惟與建物登記清冊共有部分數量不一致，請實施者釐清本案大公是否包含車公。

(十八) 都市更新處

1. 本案於幹事會階段申請獎勵總額度由 91.24% 下修為 75.36%，本次刪除一樓原由實施者選配之 3 戶住宅單元，惟樓上層亦配合縮減面積，恐有影響所有權人選配之情形，建議比照「臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式」辦理，請實施者於核定前召開說明會並向所有權人說明修正情形。
2. 本案係因自提修正重行辦理公展程序而非重新報核，請實施者配合委員意見修正計畫書內文字，並請於適當章節內加註。
3. 有關捐贈道路部分，實施者簡報已有說明，本案實施者將協助開闢周邊計畫道路，並承諾無償捐贈，且不申請容積獎勵，請實施者將相關文字加註於計畫書適當章節內。
4. 依都市更新建築容積獎勵辦法規定，公告土地現值日計算係以事業計畫報核日，惟本案係依舊法報核，重行公展後適用新法，是否仍以事業計畫報核日為基準，後續將請中央釋示。

實施者說明及回應：

- (一) 有關北側及東側需補足 8 公尺路寬議題，因本案為現地重建，倘需再退縮 2 公尺恐有配置上之困難；另有關檢討設置身心障礙停車位，後續將由建築師檢討。其餘將依交通局意見辦理。
- (二) 本案充電車位係列入大公，另無障礙車位原設置 3 部，後續依委員意見將實施者分回 2 部改為大公及原住戶分回 1 部改為一般車位。
- (三) 本案地面層停車空間臨道路側之外牆將配合建管處意見不設置外牆且採鏤空設置，另本案現行規劃之停車空間面積係大於 250 平方公尺(約 300 平方公尺)，惟依建管處 94 年處理原則內說明，倘案件經都市設計審議或都市更新審議程序，且符合停車空間之合理性，得不受面積 250 平方公尺上限之限制；經檢討，因本案機車停車位皆為法定停車位，故停車空間面積無法縮減，後續將依「臺北市建築物附設停車空間設計指導原則」內規定設置 30 公分實牆及修正相關圖說。
- (四) 本案無障礙設置皆依建築物無障礙設施設計規範檢討，尚符規定。後續於建築執照時，亦將依相關無障礙設施規定配合辦理。
- (五) 有關基地需檢討後院深度比部分，本案並非無需檢討後院深度比，是因申

請範圍後側鄰接保護區之土地類似建築技術規則內所定義的永久性空地，但需檢討此鄰接之保護區範圍確實依法為無法建築之土地，才可依循建管處相關案例及永久性空地相關規定放寬後院深度比。有關後院深度比檢討，後續將依建管處意見配合辦理。

- (六) 有關消防車進出動線將配合消防局意見，以電腦 3D 作業並搭配道路系統進行圖面模擬，惟本案消防行進動線非位於本案基地範圍內，倘後續需調整道路寬度，恐有實施上之困難；另查現況道路皆達 4 公尺以上寬度，然針對周邊居民停放機車部分仍須請市府交通單位協助。餘將依消防局及相關法令配合辦理
- (七) 有關本案人事行政管理費及銷售管理費上限提列部分，因本案共同負擔比例為 32.82%且一坪造價僅提列 12 萬餘元，倘依目前物價發包對於實施者而言仍不足，建請委員同意維持本案提列比率。餘將配合財政局意見修正
- (八) 因本案價格日期為 104 年 3 月，惟當期(44 期)地價指數發布日期較本案辦理時間晚，本案係以前一期(43 期)指數為參考，後續將配合地政局幹事意見調整地價指數並修正計畫書內容；車位收益價格的部分係依幹事及權變小組意見，以收益法進行推估，另於會後，台北市不動產估價師公會亦擬訂相關通則，針對停車位價格以收益法進行推估，於費用率之提列上仍具主觀性，故本案亦配合地政局幹事意見，取消收益法計算，僅以比較法分析車位價格，並於計畫書內適當章節內註記。
- (九) P. 42 比較案例主要交通節點標示為萬華車站，於調整項目標示為捷運距離，後續將確認相關文字並於估價計畫書內補充；有關取位數之疑義，後續將修正計畫書內容以達一致性，另 P. 54 及 P. 58 文字部分係為誤植將配合修正；另土地開發模擬內容部分，後續將依委員意見針對相關數值再予以評估，以達合理性。
- (十) 估價報告書 P. 57 合併前各筆土地價格部分後續將依委員意見取消不可廢巷之調整率，另調整 P. 92 區分所有建物價格部分，亦依委員意見配合辦理，並於報告書內加註說明；估價報告書 P. 87 屋齡調整率誤植部分，後續將由 1%調整至 0.5%，租金收益將配合調整。
- (十一) 因信義計畫區住宅的戶數或商業活動的熱絡性皆較本案基地高，故雖同位於信義計畫區，因位於巷弄末端，故停車位需求應較市區低，經評估後及比較相關案例，目前更新後車位平均價格約 200 萬/個應屬合理；另因應地政局及委員意見，更新後車位地下 1 至地下 4 樓加權平均價格調整為 220 萬/個，而地下 1 樓平均價格預估調整為 250 萬/個價格水準。
- (十二) 依照通案，倘更新案涉及捐贈道路用地需於核定前出具土地同意書並於取

得使照前取得捐贈同意書。惟本案因有國有地且涉及地籍分割，將於核定後辦理地籍分割，於地籍分隔完並取得權狀後，方能出具土地同意書後再予辦理捐贈，計畫書內之文字係依此办理流程說明。

(十三)有關原建築容積認定，後續將依委員意見檢附相關證明文件；另保證金及基金公告現值之計算係以報核當年度(104年)計算；另配合業務科意見，公告現值後續將以重新公展後之年度計算。

(十四)有關地政局意見，後續將配合相關意見辦理修正。

決議：

(一)建築規劃設計部分

1. 本案因申請獎勵總額度由 91.24%下修為 75.36%，一樓原有 3 戶住宅單元，於本次版本將其取消並改為停車空間及樓上層戶數面積略縮，經實施者說明未影響所有權人之權益，惟考量有縮減部分所有權人選配單元面積，仍請參照「臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式」於核定前召開說明會向所有權人說明修正情形並取得所有權人同意。
2. 本案縱使臨永久性空地，惟水溝用地非屬道路，仍應依本市土地使用分區管制規則檢討側院；有關側院、後院深度比之檢討情形，及建築規劃設計是否符合建管相關法令規定，請實施者核定前洽建管處釐清。另有關本案基地北側及東側無法補足 8 公尺再退縮 2 公尺部分，請實施者於計畫書內詳實載明配置上之困難性，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案依規定無障礙車位僅需配置 2 席，經實施者說明可將實施者選配之 2 席無障礙車位列入公共設施，請實施者依委員意見將原住戶選配之無障礙車位改為一般車位，避免未來法令適用上之疑義。
4. 本案皆為法定機車停車位，故停車空間面積無法縮減，後續請依「臺北市建築物附設停車空間設計指導原則」規定檢討後，本案地面層可設置停車空間且面積得超過 250 平方公尺之上限，另有關非臨道路側請實施者修正為不得設置實牆且需採鏤空設置及檢討無障礙通路。

(二)消防救災部分

本案東側之救災活動空間範圍種植有大喬木，惟於救災範圍內應保持淨空及本案各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口位置與救災活動空間水平距離、排水溝載重、救災活動空間的實際道路淨寬等修正情形，經實施者說明後，有關消防活動空間動線、實際道路淨寬等內

容，請依消防局意見檢討修正，並與消防局確認。

(三)財務計畫部分

1. 本案因屬「部分協議合建、部分權利變換」，營業稅及相關檢討應折算提列，請依幹事意見折算。
2. 本案人事行政管理費5%及銷售管理費6%，以上限提列，風險管理費提列11.01%，上限為11.25%，經實施者逐一說明合理性及必要性後，並經審議會討論後，予以同意。

(四)權利變換及估價部分

1. 查本案國有土地更新前土地權利價值比例及更新後應分配權利價值皆較低，另查更新後車位平均價格約為207萬元似有低估之情形，經實施者說明後，後續請依委員意見修正。
2. 本案提列總表以107年度提列，惟評價基準日係依104年3月20日為基準，估價是否能反應其價值，經實施者說明，因當期(44期)地價指數發布日期較本案辦理時間晚，本案係以前一期(43期)指數為參考，後續依地政局幹事意見調整地價指數並修正計畫書內容。
3. 本案估價計畫書修正情形，更新後二樓以上均價(677,472元/坪)，共同負擔比例32.82%，總銷金額(1,934,678,690元)，請依委員及幹事意見檢討修正，並於核定前請估價委員協助書面審查。

(五)建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法

- (1) (#6)建築物結構安全條件獎勵，同意給予306.9平方公尺(法定容積10%)之獎勵容積。
- (2) (#10)取得候選綠建築證書之建築設計獎勵，同意給予245.52平方公尺(法定容積8%)之獎勵容積，並請實施者後續依「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用；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。
- (3) (#11)智慧建築標章之建築設計獎勵，同意給予245.52平方公尺(法定容積8%)之獎勵容積，另請實施者依協議書約定取得智慧建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過智慧建築分級評估「黃金級」以上。
- (4) (#12)建築物無障礙環境設計獎勵，同意給予92.07方公尺(法定容積3%)之獎勵容積，並請實施者繳交無障礙設計保證金，另請實施者依協議書

約定於使用執照核發後2年內達到住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境第二級。

- (5) (#13)建築物耐震設計獎勵，同意給予61.38平方公尺（法定容積2%）之獎勵容積，並請實施者繳交耐震設計保證金；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內取得達到住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構性能安全第三級。
- (6) (#15)基地規模獎勵，同意給予153.45平方公尺（法定容積5%）之獎勵容積。

2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) 建築規劃設計(一)，本案規劃申請(建築物與鄰地境界線距離平均寬度達3公尺、基地內留設4公尺以上通道供公眾通行、建築物斜角線距離平均未超過45公尺等)3項項目，同意給予30.69平方公尺（法定容積1%）之獎勵容積。
 - (2) 建築規劃設計(二)，本案基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量2倍以上，同意給予30.69平方公尺之獎勵額度(法定容積1%)之獎勵容積。
 - (3) 建築規劃設計(三)，有關東南角申請之獎勵，涉不連續性，予以扣除，後續授權更新處覈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) 新技術應用，本案規劃2部充電汽車位及2部充電機車位，同意給予30.69平方公尺之獎勵額度(法定容積1%)之獎勵容積，後續請實施者於圖面標示位置，並納入住戶管理規約。
 - (5) 促進都市更新(一)，本案捐贈經費贈予都市更新基金15,631,460元，同意給予111.1平方公尺之獎勵額度(法定容積3.62%)之獎勵容積，請實施者於事業計畫核定時應與本府簽訂契約書，並應於領得使用執照前完成提供經費作業。
 - (6) 促進都市更新(二)，本案計有1棟5層樓建築物，同意給予122.76平方公尺（法定容積4%）之獎勵容積。
3. 其他獎勵項目：海砂屋之獎勵額度，同意依本府都市發展局審查結果，給予778.21平方公尺（法定容積25.36%）之獎勵額度。
4. 本案申請容積獎勵合計1,565.07平方公尺(51%)，已超過法定容積之1.5

倍及原建築容積+0.3倍法定容積之上限，故以上限1,534.5平方公尺(50%)計列容積獎勵。

5. 另本案實施者將協助開闢周邊計畫道路，並承諾無償捐贈該道路用地並負責興闢，不另申請相關容積獎勵，請實施者於核定前取得捐贈同意書，後續授權更新處覈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。另計畫書內文字說明請實施者依實際辦理情形修正。至有關本案保證金之計算，究以報核年度(104年)計算或以重公展適用新法年度計算，由更新處請中央釋示後再請實施者配合辦理。

(六)聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p>財政部國有財產署北區分署(當事人)</p> <p>(一)本案本署分回房地，請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項：本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。</p> <p>(二)本案國有土地比例2.13%，人事行政管理費、廣告銷售管理費仍以上限提列，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，實施者業參酌國有土地權值比例調降本案風險管理費至11.01%，爰請一併考量酌予調降人事行政管理費及廣告銷售管理費，以維參與者權益。</p>	<p>實施者受任人：一心不動產管理股問有限公司 黃豪強經理</p> <p>(一)同意依國產署意見加註。</p> <p>(二)本案共同負擔約32%，每坪造價僅12萬，已不符合實際行情，建請銷售管理費及人事行政管理費同意以上限提列。</p>	<p>第1點予以採納，第2點不予採納，理由如下：</p> <p>第1點：有關事業計畫加註事項，實施者配合更正，予以採納。</p> <p>第2點：有關管理費用提列，經實施者逐一說明其合理性及必要性，請依會議決議辦理，無爭點。</p>

- (七) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫經大會審議修正通過，請實施者參照「臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式」召開說明會

並取得變更同意後 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，另有關消防、建築規劃設計及估價修正部分，請於核定前與消防局、建築管理工程處及估價委員協助確認。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、「擬訂臺北市中正區永昌段五小段 303 地號等 21 筆（原 22 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 倪敬敏 02 2781-5696 轉 3201)

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）

本案拆遷補償費之補償期間及貸款期間皆以 36 個月提列，高於以通案地上層 1.2 個月/層、地下層 2.5 個月/層計算之期間，請實施者說明其合理性。

(二) 臺北市政府工務局新建工程處（公有土地管理機關）（書面意見）

有關旨案用地取得部分，敬請實施者依規定送審，並於核定後辦理用地捐贈等相關事項；另有關協助開闢範圍，涉及本處經管中正區永昌段五小段 337-2 地號土地，土地使用分區為「道路用地（公共設施用地）」，本處將依都市更新相關規定參與都更。

(三) 財政局 黃于珊幹事（書面意見）

1. 表10-5建築面積檢討表，計算法定工程造價之面積為8,153.6m²，與總樓地板面積7,765.82m²不一致，請修正。又法定工程造價計算包含(33*2,200)，如屬圍牆，請於平面圖上標示位置及尺寸。至於財務計畫之建築規劃設計費、建築相關規費及公寓大廈管理基金等連動數值，請一併修正。
2. 頁14-2說明租金補貼期間預估為36個月，與表14-3合法建築物拆遷安置費用明細表內之補貼期間30個月不一致，請釐正。
3. 本案提列人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(5.5%)、風險管理費(11.25%)，請實施者說明後，提請審議。
4. 其餘幹事複審會議本局幹事所提意見，實施者已說明修正，無補充意見。

(四) 地政局 徐子偉幹事（書面意見）

估價部分無意見；共同負擔比部分，請實施者說明後逕提大會討論。

(五) 交通局 蔡于婷幹事(高偉誠代)（書面意見）

1. 本案提請大會討論事項

- (1) (三)、1、本案主要出入口由北側未開闢道路進出，惟該路段由北側更新單元實施者開闢，請實施者說明未開闢道路前是否有因應替代方案，並請交通局及建管處表示意見後，提請大會討論。

本局意見：若北側更新單元無法繼續執行，請補充說明基地停車場車輛進出動線並標註於圖說；本基地臨接之都市計畫道路現況可經由中華路 2 段 441 巷進入，惟該巷道兩端之寬度僅各約 2.5 公尺及 3.4 公尺，且中華路/中華路 2 段 441 巷口係為號誌化路口，本案實設汽車停車位 49 席、機車停車位 50 席，請補充說明尖峰時段進出該巷道之車流量及行人通行規劃，以避免車輛回堵壅塞並影響通行安全，請研提相關改善措施。

2. 前次意見未修正完竣

- (1) P10-9，自行車停車格位尺寸每格至少留設 1.85m*0.6m，請釐清後修正。
- (2) P10-18，「無障礙機車位」尺寸應大於(2.25M*2.2M)，且連接車道寬度應大於 1.8M 為原則，請釐清後修正。

3. 本次新增意見

- (1) 基地退縮補足 8 公尺供人車通行部分需與既有道路採順平處理，與 P11-10 剖面圖標示不符，請釐清後修正，相關建築圖說請一併順修。
- (2) 本案無障礙汽車位（法定車位），請依身心障礙者權益保障法及建築技術規則建築設計施工編第 167 條之 6 之立法意旨檢討納入住戶管理規約辦理，爰建請於管理規約內註明「無障礙汽車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，且不得約定專用。」惟經查前開車位似已列入銷售收入項，建請改列為大公。

(六) 消防局 廖家銘幹事（書面意見）

1. 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，請於圖面標示(各棟)建物臨路面各樓層各處之緊急進口、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. 救災活動空間範圍內應能承受本市現有最重雲梯消防車之 1.5 倍總重量(即 75 噸)，規劃之救災活動空間範圍內有排水溝及人行道(請一併確認下方是否有開挖地下室)，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證認可，

且檢附簽證資料。

3. 本案規劃雲梯消防車自寧波西街順巷轉入中華路2段441巷2弄到達規劃於基地北側之救災活動空間，請確認中華路2段441巷2弄未臨接基地部分，應保持4公尺以上之淨寬及4.5公尺以上之淨高，並標示於圖說內。
4. 依申設單位規劃之救災動線，雲梯消防車駛離時自救災活動空間轉入基地西側道路後倒車進入基地外道路，再沿基地北側中華路2段441巷2弄行駛至寧波西街，及雲梯消防車自基地西側道路順向駛離至中華路2段，計畫書內標示該2條道路尚未開闢完成，且由申設單位嘗試溝通中，請務必確認救災動線內未開闢道路，應於建築物完成興建時一併開闢完成，且保持4公尺以上之淨寬及4.5公尺以上之淨高，俾利雲梯消防車通行。

(七) 文化局 江彩禎幹事(樹木保護)(書面意見)

本局 108 年 4 月 1 日函文說明四，請函詢單位於確認規劃圖說後，量測本案基地開挖範圍是否涉及鄰地受保護樹樹冠水平投影面積外圍 3 米至樹幹間之範圍，以確認是否須提送相關計畫書。計畫書 p.11-3 僅標示樹冠範圍，仍請補充自樹冠投影外推 3 公尺範圍線，以利確認是否須提送計畫。

(八) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事(陳韻仔代)(書面意見)

P.10-28，請依本市土地使用分區管制自治條例第 16 條之規定，釐清側院最小寬度是否達 1.5 公尺。

(九) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(書面意見)

無意見(本案非屬都審案)。

(十) 黃嫩雲委員

請標示地下各層平面圖尺寸(含斜邊)、屋凸層尺寸、地上各層平面圖陽台(含寬深)尺寸(第 10-10 頁至第 10-20 頁)。

實施者說明及回應：

有關△F4-2(協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積)，實施者目前已取得更新單元西北側未開闢計畫道路(313-1、314-1、314-2、317-1、318-1 地號等 5 土地)約為 119.93 平方公尺(40.80%)捐贈同意書，實施者仍會積極妥與西北側未開闢計畫道路其餘土地所有權人溝通協調，爭取於核定前取得捐贈同意書。

決議：實施者擬開闢並捐贈更新單元西北側未開闢計畫道路(305-1、306-1、307-2、311-3、312-1、313-1、314-1、314-2、315-1、316-1、317-1、318-1、

319-2、336-1 地號等 14 筆土地) 及更新後消防救災動線位於該未開闢計畫道路上，且擬捐贈開闢之計畫道路尚有多位所有權人未取得同意，請實施者於收受會議紀錄起 6 個月內妥與西北側未開闢計畫道路其餘土地所有權人溝通協調及確認消防救災動線後檢具修正後計畫書圖申請續審。另有關建築規劃設計、消防救災及財務計畫部分，請依幹事意見檢討修正。