

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 339 次會議紀錄

107 年 9 月 20 日府都新字第 1076007088 號

壹、時間：民國 107 年 8 月 27 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

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、臨時報告案

一、「修訂臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項案」（承辦人：事業科 馮建穎2781-5696#3082）

決議：本案通過，後續由都更處發文周知相關公會，並上網供民眾瀏覽下載。

二、修正本市都市更新及爭議處理審議會第332次會議報告提案(一)「修訂都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表案」（承辦人：事業科 蘇雅婷 2781-5696#3074）

修正前：

（三）游委員適銘

就估價土開分析法而言，貸款期間直接反應到利息。但利潤依估價技術規則第 60 條，受開發規模、經濟景氣及開發期間影響，而開發規模僅可反應到目前風險管理費率之面積規模及人數級別，無法反應開發期間，故支持本次修正內容。

修正後：

（三）游委員適銘

就估價土開分析法而言，貸款期間直接反應到利息。但利潤依估價技術規則第 60 條，受開發規模、經濟景氣及開發期間影響，而開發規模僅可反應到目前風險管理費率之面積規模及人數級別，無法反應開發期間，故本次修正內容『貸款期間超過 36 個月部分，每超過 1 個月加計風險管理費率基數 2%，並以 16% 為上限。』符合估價學理，惟加計 2%宜界定清楚，避免誤會上限 14%直接再加 2%。

決議：經委員表示無意見後，同意採附件方式隨本次會議紀錄發文供各相關單位參考。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市中山區正義段四小段132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 林陵 2781-5696#3076)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃幹事宏玲(書面意見)

1. 本案建物加計特殊基礎工程費用7,264,962元及空調主機6,088,005元，請依本府公告之「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，後續並提審議會審議。
2. 依本府都市發展局106.10.25發布重要審議原則建築設計費用按酬金標準表中級費率提列為原則，本案提列建築設計費用雖回應按中級費率提列，惟又加計都更前期作業1,532,432元，請實施者說明後提請審議會審議。
3. 依提列總表規定提列其他費用需經審議會審議，本案提列樹木保育費1,763,300元及捷運影響評估費用150,000元，提請審議會審議。
4. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費分別以4.9%、5.88%及10.75%提列，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。
5. 有關營業稅及共同負擔計算方式既經更新處檢視符合審議原則，無補充意見。
6. 其餘幹事複審所提意見已修正。

(二) 地政局 鄭幹事益昌(書面意見)

已依前次會議意見修正，無意見。

(三) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

請確認規劃之救災動線可供雲梯消防車順向進入及駛離救災活動空間，且該動線至少應保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上淨高。

(四) 交通局 吳幹事瑄俞(書面意見)

1. P10-10停車場出入口設置蜂鳴器及圓凸鏡等安全設施，請於圖說中標示位置。
2. P.10-10 請配合基地東側計畫道路未來開闢後之行車動線，調整基地汽機、車出入口反射鏡位置。

(五) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 本案一樓設置餐飲業至二樓後用途為梯廳，其一樓使用用途再請實施者釐清。

2. 行動不便者停車位應有防火時效區劃，請以區劃方式呈現不得以虛線標示。
3. 一樓陽台倘無計入建築面積部分請用陽台(法定空地)標示。
4. 有關道路陰影檢討部分已於101年11月12日法規小組會議記錄有提到，道路陰影需以6公尺而非以12公尺檢討，依規定重新檢討。

(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

自行車停放於街角，鑒於巷道狹窄，造成交通干擾甚大，交通單位是否同意，若不同意的話，建議設置於基地南側靠鄰地的角落，較不影響交通。

(八) 簡委員伯殷

1. 本案因一樓為商業使用，請補充空調主機位置與招牌設計說明。
2. 請清楚標示一、二樓轉管之位置。
3. 本案實施成本項目中無空調主機費用，若考量街道立面整體一致性及美觀性，鼓勵實施者統一裝設，則費用是否可提列需再研議。

(九) 簡委員裕榮

空調主機費用依提列標準規定不同意提列，實施者表示統一購買及裝設整體立面較美觀亦較經濟，考量廠牌單價差異太大，造成審議上之困難，故不同意提列。

(十) 詹委員勳敏

本案經檢討後倘量體變動造成估價數值調整過大，程序是否需回幹事會確認。

(十一) 游委員適銘

空調主機費用非特殊因素也非特殊設備，實施者理由不充分，請實施者考量本案是否有提列空調主機費用之需求。

(十二) 鄭委員淳元

1. 有關本案北側臨6米計畫道路，退縮2公尺補足8公尺，礙於基地先天條件深度不足因素，同意實施者依現行規劃方案留設人行步道。
2. 裝卸車位設置，實施者已說明，原則同意本案規劃。

(十三) 王副主任委員玉芬

1. 本案空調主機費用建議依委員意見刪除。
2. 本案後續程序建議授權業務科依權責辦理。

實施者回應：

- (一) 有關建築設計部分，會全部重新檢討，以符規定。
- (二) 空調主機費用原先視為特殊設備給外審單位審查，惟因共同負擔標準項目中，係屬一般設備內中之空調主機費用，故本案視為一般費用提列。

決議：

(一) 交通規劃設計部分

1. 本案設有17個商業單元，其所衍生之裝卸貨停車需求之處理，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案經實施者說明基地內無合適設置自行車位之空間，經審議會討論後，予以同意。
3. 本案基地西側及北側臨6米計畫道路，退縮2公尺補足8公尺寬車道並與道路順平，另外再退縮2公尺留設人行空間，經實施者表示基地狹小，無退縮空間，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 自提修正部分

本案地下室停車空間高度應配合地主需求調整適合停放休旅車之高度，經審議會討論後，予以同意。

(三) 請實施者依委員及幹事意見修正後，再檢具修正後計畫書圖併同未討論議題提會討論。

二、「擬訂臺北市信義區永春段一小段180地號等18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 蘇雅婷 27815696#3074)

討論發言要點：

(一) 財政局 許幹事珍妮(書面意見)

1. 表15-5計算結果之正確性請更新處協助確認，至表格是否符合範本或案例格式，仍請更新處協助釐清，倘經更新處確認無誤，無補充意見。
2. 表16-1是否符合規定格式，仍請更新處協助釐清，倘經更新處確認無誤，無補充意見。
3. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.5%)仍均以上限提列(共同負擔比36.15%)，請實施者說明其必要性及合理性後提請大會討論。
4. 餘幹事複審意見已說明或修正。

(二) 地政局 李幹事汪穎(書面意見)

1. 事業計畫P14-3選配原則(一)，更新後1樓可供分配戶數似少於更新前戶數，

實際上如何操作原位次選配，請實施者補充說明。

2. 事業計畫P16-5收入推估，坡道平面停車位單價約190萬/坪，低於本案報告書推估230萬~280萬，建議重新檢視停車位單價合理性。
3. 本案更新後建物採綠建築銀級申請容積獎勵，營造施工費提列SRC3級，在估價報告書P24比較項目，建物結構調整約3%（每坪約2.6萬），及建材調整率約0%~2%（每坪約0萬至1.7萬），是否已充分反應本案綠建築及建材提列SRC3級優勢於房價上，請補充說明。
4. 上開協審意見請實施者及估價師補充說明後，提請審議會討論。。

(三) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

有關消防車輛救災動線及活空間部分，本局無意見。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

交評報告:P2-16，請將

臺北市汽機車停車供需調查資料更新至106年最新調查數據(含相關表及圖說)，餘本局無意見。

(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106年2月6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. 本案老公專案獎勵(都審部分)如下:
 - (1) 「改善基地與周圍鄰近地區微氣候」為 2%。
 - (2) 「減少更新單元地表逕流量」之雨水貯集設施可容受基地 6 小時之降雨量部分為 1%。
 - (3) 「減少更新單元地表逕流量」之分攤周邊鄰接街廓及道路之雨水逕流量部分為 2%。
 - (4) 「於更新單元基地內或筏基設計雨水貯集滲透槽」為 1%。

(六) 劉委員秀玲

有關提會議題(八)提及105年6月15日本市都市計畫委員會第689次會議決議(略以)：「本案應於都市計畫公告實施兩年內完成都市更新市事業計畫及權利變換計畫核定，未符前述時程者，則本容積獎勵上限值無效。」係都委會針對本案之決議，與實施者訴求之時程係申請建築執照之通案規定係屬二事。本案建議後續敘明相關時程及因素，重提本市都市計畫委員會報告。

(七) 簡委員裕榮

本案申請之獎勵值包括都市更新獎勵及老舊中低層專案獎勵兩部分，有關都委會決議提及獎勵值上限無效，應是指老舊中低層專案獎勵之部分，需於都市計畫公告實施兩年內完成都市更新市事業計畫及權利變換計畫核定，否則獎勵上限值無效。另都市更新獎勵部分，仍依都市更新容積獎勵辦法等相關規定辦理。

(八) 方副主任委員定安

本案尚有陳情人，後續提請都市計畫委員會報告時，須一併說明無法依105年6月15日都委會第689次會議決議完成核定之緣由，以及本案預計何時完成核定之相關時程。

實施者回應：

- (一) 有關105年6月15日本市都市計畫委員會第689次會議決議(略以)：「本案應於都市計畫公告實施兩年內完成都市更新市事業計畫及權利變換計畫核定，未符前述時程者，則本容積獎勵上限值無效。」，希望得遵照104年1月20日公告本市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫內容之時效規定：「申請人應自更新事業計畫經核定之日起二年內申請建造執照。以權利變換計畫實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，申請建造執照時間應自擬定權利變換計畫經核定之日起1年內為之。未依前述時程辦理者，依本專案變更之都市計畫則變更回復原都市計畫。」，作為本案獎勵值有效之依據。
- (二) 本案105年6月15日本市都市計畫委員會第689次會議日期誤植處，將一併修正。另都委會決議之內容，後續依劉委員意見提都市計畫委員會報告。
- (三) 本案陳情人針對合約內容所提意見，係屬私權，後續實施者將持續溝通協調。
- (四) 陳情人提及車道出入口影響一樓住戶權益部分，考量車道出入之必要性，且目前規劃應可滿足一樓店面分配之需求，加上選配原則訂有原位次分配之優先權，後續實施者仍將會持續和住戶溝通協調。
- (五) 陳情人提及一坪換0.6坪似有誤解，應解釋為本案總銷量由地主分回6成多，而實施者取得約3成之比例，並非地主一坪換0.6坪。
- (六) 陳情人提及撤銷同意書事宜，業提請審議會同意所有權人撤銷同意書在案，另已由實施者補齊同意書並申請續審。
- (七) 針對陳情人提及合法建築物漏列登載致同意比例涉嫌造假一事，應是私約內容記載有誤。本案事業計畫內容皆是依據謄本面積記載，符合法定門檻之比例，並無疑慮。

決議：本案需重提本市都市計畫委員會報告，釐清都市計畫相關內容後再重新提會審議。

三、「擬訂臺北市大同區延平段一小段430地號等12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 陳建男 2781-5696#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）

1. 事業計畫書第 20-1 頁，三、單元國有土地意見略以，「都市更新範圍內涉財政部國有財產署北區分署經管同小段 448 地號國有(持分)土地……，應併同座落之國有土地處理。」，請修正為「都市更新案範圍內涉本署經管同小段 448 地號國有(持分)土地，使用分區為商業區，面積為 19.26 平方公尺，占更新單元總面積 1760.63 平方公尺之比例為 1.09%，未符『都市更新事業範圍內國有土地處理原則』（以下簡稱處理原則）第 3 點第 3 項得研提主導辦理都市更新之門檻，因本案實施方式為權利變換，依處理原則第 5 點規定，得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售實施者。復依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點第 1 項規定，依處理原則第 5 點規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。至坐落上述 448 地號國有(持分)土地之同小段 104 建號國有房屋，依處理原則第 15 點規定，應併同座落之國有土地處理。」
2. 本案容積獎勵達 22.87%，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。
3. 本案共同負擔比例 42.53%，應請實施者舊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. 本案國有土地比例 1.09%，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卻較私地為低，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。
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，請載明於事業計畫書適當章節中。
6. 本案建築規劃取得綠建築標章，為本案建材設備表均以臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項之建材設備等級表第三級提列，是否符合該綠建築標章所規範相關節能指標，請實施者說明並予修正。

7. 實施者訂定之選配原則所載，選配單元後其差額價金之繳領金額不得超過更新後應分配價值之百分之十為原則，若超出此範圍者，須應與實施者協商後為之。將有私有土地所有權人超額選配之情形影響土地所有權人權益，且有悖內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函意旨，請檢討其合理性並請實施者修正，另有關更新後應分配價值未達最小分配單元者之選屋權益，建請由實施者所分配房屋單元內提供選配。

(二) 財政局 王幹事月蕊 (書面意見)

1. 本案提列特殊工法費用(制震費用及逆打工法)104,499,500 元，請實施者依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理並提大會審議。
2. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.75%)皆以上限提列，共同負擔比例達 42.53%，請實施者檢討調降。
3. 其餘項目已依前次財政局幹事複審意見修正或說明。

(三) 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。

(四) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

1. 事業計畫審查意見：

- (1)P5-30，基地周邊停車供需數量請更新為 105 年本市停車管理處調查資料，並補充資料來源。
- (2)查都市新審議資料表(PIV)本案實設汽車位 141 輛；實設機車位 133 輛，惟與 P10-3 內文說明(實設汽車位 144 輛)不同，請釐清。
- (3)請補充停車出入口車出入口緩衝空間尺寸、停車場出入口之淨高度，並於圖面標示。

2. 交通影響評估審查意見：

- (1)P1-1 基地地下層車空間設置表之汽車停車位數、P4-10 建築相關法規規定之法定停車數量及第 5.3 節內文說明(汽車位數 144 席)皆與事業計畫基本資料表不符，請釐清。
- (2)第 2.1.2 節，重慶北路單向 3 車道中含 1 快車道，請將(F*N*1000)納入道路容量計算。(前次意見未修正完全)
- (3)第 2.2 節，停車系統現況與供需分析，請更新為本市停管 105 年停車供需調查資料。(前次意見未修正完全)

- (4)查本市聯營公車原重慶幹線已轉型為 300 路公車，請開發單位依大臺北公車網路 (<http://ebus.gov.taipei>) 檢核並修正表 2-1。(前次意見未修正完全)
- (5)P3-2，桃園機場捷運線已通車，請修正計畫說明。
- (6)P4-1 與 P1-1 一般零售業與一般事務所戶數不同，請修正。
- (7)P4-3「102 年 12 月底台北市大安區平均戶量」，本案應為大同區，請修正文字；另請更新為最新資料。
- (8)P4-7，一般事務(辦公使用)所引用之尖峰小時衛生旅次量及運具分配特性調查，建議更新為近 2 年調查資料。
- (9)P6-3，依據報告書調查之鄰近路口服務水準分析，基地周邊之重慶北路及民生西路路口服務水準現況已為 E 級，爰請補充鼓勵基地民眾使用大眾運輸工作及降低私人運具使用之相關因應策略。

(五) 地政局 洪幹事于佩 (書面意見)

估價報告書已依幹事建議予以檢視修正，無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

1. 報告書 P 11-3、11-18 量體透視圖(夜間)與 P 11-2 量體透視圖(日間)之量體不一致，請釐正。
2. 請補充說明本案喬木植栽之覆土深度是否足夠。

(七) 新建工程處 陳幹事家邦(書面意見)

本案有關更新單元南側臨歸綏街 191 號旁之公有人行道有局部範圍不完整建請協助修復 1 節，係指建築線外側至公共排水溝間之公有人行道，非屬實施者所回應之騎樓範圍，爰仍請依幹事會審查意見協助修復(請依現況既有人行道高壓磚材質、花樣型式及臺北市政府工務局編印「臺北市政府工務局工程標準圖」之人行道鋪面相關圖說辦理)，並請一併修正相關文字內容(包含 P20-2 之三、新建工程處意見部分)。

(八) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 本案請再補充 L 型基地院落檢討圖說。
2. 本案現有巷廢巷範圍鄰接右側建築物現有巷，鄰棟右側建物使照於 80 年代申請，該使照亦包含鄰棟 9 樓建築物的後側現有巷，故本案現有巷非全段位於更新單元範圍內，無法依臺北市都市更新自治條例第 10 條廢巷，請實施

者併建照辦理廢巷。

(九) 潘委員玉女

1. 本案選配原則為權利變換關係人與實施者分配，我們一般選配是地主，然而依權利變換實施辦法第二條所規定權利變換關係人非地主，請實施者釐清本案是否有權利變換關係人，另請實施者補充說明土地所有權人與實施者分配的原則，一樓部分為原相對區位是否為原位次？
2. 圖面尺寸標示不清，請實施者修正。

(十) 簡委員伯殷

1. 本案設備管線 4 樓和 22 樓皆有轉管設計，請於計畫書內標示說明清楚位置。
2. 本案 2~4 樓規劃一般事務所使用，各事務所無室內專用廁所，但有設置公共廁所，請依建築技術規則檢討男女廁所數量是否足夠。
3. 本案樓上空調主機的位置無意見，因有陽台設計可置放，惟事業計畫 11-7 頁空調主機位置於一樓部分，是否管線設備穿越別人的使用空間，請實施者檢討並標示說明。另本案空調主機位置標示在人行步道上，請實施者檢討修正。
4. 有關本案選配原則，計畫書所載選配原則與發言地主所提供之合建契約書內容「地主由下往上、實施者由上往下」不一致，請實施者檢討並說明。

(十一) 黃委員志弘

有關本案一樓停等梯廳、密閉空間及標準層挑空部分，請實施者檢討增加採光換氣跟自然通風之設計考量。

(十二) 劉委員秀玲

有關報告書的 10-3 與 10-4 頁，各層的空間配置原則，有提到 2 至 7 層為一般事務所，5 至 25 層為住宅，然而於 5 層、6 層、7 層平面圖，無一般事務所規劃，請實施者說明。

實施者回應：

- (一) 有關新工處意見，後續實施者配合辦理修正，並於事業計畫書內載明。
- (二) 有關本案申請綠建築標章認證部分，所提列之建材設備標準與等級，後續依綠建築評估指標中節能指標標準作檢討。
- (三) 本案有關選配原則超額選配部分，後續實施者依財政部國有財產署北區分署意見辦理，並於事業計畫書中載明。

- (四) 有關本案現有巷廢巷，後續依建管處意見併建照申請廢巷。
- (五) 有關簡委員伯殷意見，本案設備管線轉管設計位置，後續將於計畫書內標示清楚。有關廁所數量是否足夠，後續依建築技術規則檢討廁所設置數量。一樓空調主機位置後續將於圖面標示並檢討設置位置。
- (六) 本案一樓梯廳、密閉空間及標準層挑空部分，後續增加採光換氣跟自然通風之設計考量。
- (七) 有關本案2至7層為事務所是屬於甘州街旁C棟之規劃；5至25層為住宅是屬於A與B棟之規劃。
- (八) 有關潘委員意見，本案選配部分保留一樓選配單元給原一樓住戶並依原位次選配，另二樓以上部分所有住戶皆可自由選配。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

有關商業區作住宅使用之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。

(二) 廢巷改道部分

有關基地東側巷道甘州街 16 巷依本市現有巷道廢止或改道自治條例規定辦理廢巷。

(三) 交通規劃部分

有關交通影響評估修正情形及基地內增設自行車停車空間之可行性，請依幹事意見修正。

(四) 消防救災部分

本案救災活動空間範圍是否符合消防相關法令規定，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

- (五) 本案提列特殊因素審查費用(制震費用及逆打工法)104,499,500元，惟外審結果未說明提列費用合理性，請實施者依委員及幹事意見修正後，再檢具修正後計畫書圖提請審議會審議。

四、「擬訂臺北市大同區圓環段三小段643地號等44筆(原38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 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. 依提列總表規定公共設施用地捐贈本市土地成本以申請都市更新事業計畫報核日之當期土地公告現值 $\times 1.2$ 倍核計，本案事業計畫為 102 年報核，惟部分公共設施用地(643-1 地號等 6 筆土地)為 105.8.22 逕為分割，故實施者以 105 年公告現值計算，是否符合提列總表規定？另事業計畫 P15-4、P15-5 公共設施用地捐贈本市土地成本、公共設施工程開闢費用所列捐贈土地地號、金額、面積亦與 P10-1 及表 10-1 不一致乙節，請實施者說明後，提請大會審議。
2. 人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(5.4%)及風險管理費(11.25%)，實施者已酌降 90%，共同負擔比例 38.16%，提請大會審議。
3. 其餘項目已依前次財政局幹事複審意見修正或說明。

(二) 地政局 洪幹事于佩(書面意見)

估價報告書第 32 頁，評估總表有資料與欄位錯置情形，請釐正；其餘部分已依幹事意見修正或說明，無意見。

(三) 都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧(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規定 1~4 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 1~2 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。

(四) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

請補充說明本案喬木植栽之覆土深度是否足夠。

(五) 交通局 吳幹事瑄俞(書面意見)

1. 事業計畫：

P6-8，規劃構想圖說，基地北側將配合計畫道路退縮補足至 8 公尺寬，查 P11-27 景觀配置圖，基地北側退縮人行空間內設有植栽，建議退縮空間除順平外，亦不得有植栽，建請修正。

2. 交通影響評估：

(1)P5-9，圖 5-3，請補充自行車停車空間尺寸；另請補充自行車停放空間是否足夠。

(2)P4-11，因地下一層裝卸車位與垃圾車臨停共同使用，請補充垃圾車臨停

時間，避免與裝卸車位使用時間衝突。

(3)請補充說明一般零售業、一般事務所是否有臨停需求。

(六) 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。

(七) 新建工程處 陳幹事家邦(書面意見)

1. 本案事業計畫 P8-7 有關協助開闢計畫道路之範圍圖部分，所涉及土地範圍如 676-1 地號等，未來道路開闢設計圖說送審時應一併檢附所有地主之土地使用同意書，以利後續維管。
2. 另本案協助開闢計畫道路範圍若有部分土地無法辦理捐贈或取得地主之土地使用同意書時，因未來本處恐無法進行前揭道路用地之維管作業，其開闢道路工程費申請 $\Delta F4-2$ 容積獎勵部分是否符合規定請再檢討。

(八) 建築管理工程處 王幹事光宇

無意見。

(九) 簡委員伯殷

1. 請實施者於計畫書內補充圖面說明 1 樓招牌及空調主機預留空間位置。
2. 本案 2 樓與 14 樓設備管線皆有轉管設計，請於計畫書內標示說明清楚位置。
3. 有關重慶北路 97 巷都市計畫寬度為 5.45 公尺，退縮可達 8 公尺，請在計畫書內載明人行步道及退縮範圍以內植栽設置與人行道順平方式處理。
4. 有關道路用地捐贈土地成本採 105 年公告現值，因本案於 105 年辦理地籍分割，若無 102 年道路用地公告現值，建議可參酌毗鄰地之公告現值計算。
5. 本案已考量周邊商業發展及地主需求，並無硬性規劃 1 至 4 樓作商業使用，雖審議原則為 1~4 樓商業使用規劃，倘實際發展無此商效，建議容許目前規劃 1~2 樓為商業使用，另建議 $\Delta F5-1$ 獎勵酌減。

(十) 黃委員志弘

本案因 $\Delta F5-1$ 人行道留設僅臨路部分有留設，其他開放空間與公益設施均未設置，予以酌減 2%；惟考量 $\Delta F4$ 獎勵值之計算以 102 年公告現值認定問題及地主權益，建議改酌減 $\Delta F5-1$ 獎勵值 1%。

(十一) 簡委員裕榮

$\Delta F4-2$ 容積獎勵應依都市更新建築容積獎勵辦法規定，依都更案報核當時

之公告現值計算，審議中常有地籍線與建築線不重合之情形，本案非屬個案。

(十二) 劉委員秀玲

1. 有關協助開闢道路，新工處所提未取得同意書地號為 665-1 與 679-1 地號與實施者說明 676-1 地號未取得同意書不一致，請實施者說明。
2. $\Delta F5-1$ 人行道留設僅臨路部分有留設，其他開放空間與公益設施均未設置，建議酌減 2%，給予 4% 之獎勵。
3. 請實施者說明當初報核時為何未將地籍線與建築線釐清。

(十三) 陳委員建華

建議本案取消投樹燈設計。

(十四) 游委員適銘

1. 本案於 102 年報核，後於 105 年分割出 6 筆道路用地，惟 102 年無當時道路用地公告地價，建議可依 105 年地籍分割時之公告地價核計 $\Delta F4-2$ 容積獎勵。
2. 先前討論 105 年公告地價，是假設 102 年當時無公告之地價，依平均地權條例施行細則第 23 條、第 24 條，已規定地價之土地分割時其分割後各宗土地之原規定地價應與該土地分割，倘 102 年時有公告地價，可依潘委員意見處理。

(十五) 潘委員玉女

1. 事業計畫報告書 P13-2 選配原則所載由所有權人與實施者協議，建議開放由所有權人自由選配。
2. 選配原則所載由原土地位置優先選配，請實施者釐清地主是按照原土地位置或原建物位次優先選配。
3. 請實施者於計畫書內說明超額選配上限條件為何，並補充小地主合併選配條件之說明。
4. 有關捐贈公共設施用地地價非實施者所述無 102 年公告地價，土地逕為分割後，土地就會標示地價，地政局也會計算前次移轉的現值，建議實施者釐清土地謄本登記簿應有 102 年的地價，建議本案捐贈公共設施用地地價依 102 年報核當時之地價核算，而非以分割當時。

(十六) 王副主任委員玉芬

本案原△F5-1 酌減 2%部分，因考量地籍分割及地主權益，建議△F5-1 改酌減 1%。

(十七) 都市更新處

有關△F4-2 計算，依都市更新建築容積獎勵辦法第 5 條第 2 項規定，應依報核時公告現值計算，倘本案依委員意見可推算 102 年公告現值，即應依當時之公告現值計算。

實施者回應：

- (一) 本案後續依「臺北市綠建築自治條例」規定，檢討植栽覆土深度：喬木為 1.5 公尺、灌木 60 公分及草皮 0.3 公分。
- (二) 有關裝卸車位和垃圾車臨停空間將於計畫書內補充說明使用時間，另會補充自行車行車動線及尺寸，以及裝卸及臨停之檢討規定，一般零售業及事務所臨停車位將依幹事意見內化處理。
- (三) 有關道路開闢及捐贈土地地號之計算，目前獎勵值無計入未取得同意書之地號，後續會再確認同意書取得狀況。
- (四) 有關地政局意見，會配合修正計畫書內容。
- (五) 有關基地北側退縮人行道範圍內設有植栽部分，會遵照交通局意見修正計畫書內容。
- (六) 有關選配原則，本案原一樓位置之地主仍有店面需求，故一樓為原位置地主選配，其餘開放選配，合併選配會尊重地主並與地主說明小地主可合併選配，選配上限以 10%為原則，相關選配內容後續會補充於報告書內。
- (七) 目前道路用地尚未取得同意書為 676-1 地號土地(1 位地主，權利範圍持分為 1/16)，新工處所提 665-1 地號與 679-1 地號土地皆已取得同意書。
- (八) 關於△F5-1 尊重委員決定，未來將以酌降樓層方式修正。
- (九) 本案於 102 年報核時，申請使用分區圖與地籍謄本時，本案即商業區也未註明建築線，直至實施者申請建築線指示時，才發現地籍線與建築線未重合，期間因測量大隊與都發局測量科樁位校正與整合，直至 105 年才確認要分割，本案非依樁位兩側退縮 30 公尺，而是依由已完成之對面建築物建築線為既成事實往更新單元方向退 30 公尺，造成本案須分割道路用地。
- (十) 本案因地籍與建築線不一致而分割出 6 筆道路用地，此部分實施者已與地主協調，地主因參與都更時申請建築線始發現與地籍線未重合，後續分割部分為道路用地，除容積減損，地主之權值也減少，本案若未分割出 6 筆土地道路用地，

該地主可依第三種商業區計算並得到價值較高之權利價值。簡報 P34 計算土地成本以 102 年及 105 年公告現值差額為 1,697,924 元，法定容積減少 63.95 平方公尺，而本案需考量公平性，建請委員會可否於合乎法令及盡量不造成地主損失情況下，調整△F5-1 酌減之獎勵值。

決議：

(一)建築規劃設計部分

1. 本案因地籍分割及依地主意見(店面設計調整、柱位調整、住宅單元隔間調整等，未涉及財務計畫修正)，修正建築規劃設計，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。惟有關招牌、空調主機空間及轉管位置等，請依委員及幹事意見修正。
2. 本案僅規劃 1-2 樓商業使用空間，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

1. 有關協助開闢計畫道路重慶北路二段 73 巷 1 弄(4 公尺寬)之實質效益，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另北側計畫道路退縮留設人行步道補足寬度至 8 公尺部分，退縮空間除順平外不得有植栽，請依幹事及委員意見修正。
2. 有關交通影響評估報告修正情形，及以集合住宅和一般事務所分析衍生交通量，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之規劃，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

本案提列人事行政管理費用(4.5%)、銷售管理費(5.4%)、風險管理費(11.25%)，以上限之 9 成提列，共同負擔比例 38.16%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(五)估價部分

有關估價報告書修正情形及本案 2 樓以上均價修正為 700,478 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意見修正。

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

(七)本案現況因地籍分割，除原土地 643 地號等 38 筆土地外，新增 6 筆道路用地(新

增 643-1、646-1、647-1、650-1、651-1、654-1 地號等 6 筆土地)，申請範圍與基地面積不變，故同意案名配合修正為「擬訂臺北市大同區圓環段三小段 643 地號等 44 筆土地都市更新事業計畫案」。

(八)建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程獎勵) 同意給予 968.08 平方公尺 (法定容積 7.00%) 之獎勵額度。
2. △F4-2(協助開闢或管理維護毗鄰基地都市計畫公共設施)之獎勵額度，新增 6 筆道路用地取得費用以事業計畫報核日當期(102 年 1 月)之公告現值計算，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. △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) 因本案僅留設臨路部分人行道，未設置其他開放空間與公益設施，故酌減 1%，同意給予 691.48 平方公尺(法定容積 5.00%)之獎勵額度。酌減部分實施者表示以減少樓層數或各樓層微調方式修改建築規劃設計。
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 707.62 平方公尺 (法定容積 5.12%) 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。

(九)聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 林○珍(當事人) (1)耐震程度，可抵擋到幾級？ (2)車位之計算及分配。 (3)地主是否能自己選擇表列上提供的名牌?(建材廠商)	1-1 實施者受任人：劉文潭 (1)針對耐震程度目前設計約 530gal 接近 6 級。 (2)本案車位分配依照私契約計算，並依照權利變換機制開放地主自由選配。 (3)建材未來將依照營造廠發包統籌管理，由實施者選定品牌及控管，並會公開向地主說明。	有關陳情人所陳意見，實施者已於聽證說明，予以確認。
2. 黃○興(當事人) (1)臨重慶北路二段南側編號 1~5 店面，前方已退縮 3.64M	1-2 實施者受任人：劉文潭 (1)有關重慶北路店面，因都市更新規定需做退縮，後方考量消防問題，目前規劃案維持退縮 2M 方	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

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>無遮簷人行道，後側又退縮 2M，店面深度僅剩約 8.3M，希望後側不可再退縮，否則造成店面深度過小，影響使用效益。</p> <p>(2)建議將游泳池改為其他休閒公共空間。</p> <p>(3)為維護良好居住品質，希望維持 1~2 樓規劃商業設施，3 樓以上規劃住宅。</p> <p>(4)住宅格局空間請適當調整更好用。</p>	<p>式。</p> <p>(2)游泳池部分已調整為管委會使用空間，詳三樓平面圖。</p> <p>(3)為兼顧住宅品質，希望商業空間設置在 1、2 樓，3 樓以上規劃住宅，為社區規劃共識，目前仍依照此方向規劃。</p> <p>(4)住宅格局空間已有做調整。</p>	<p>認。</p>
<p>3. 張○堅(當事人)</p> <p>(1)和實施者要資料都難以取得。</p> <p>(2)合建契約書裡之監工權，契約是否有公開版本，而非實施者訂定。</p>	<p>1-3 實施者受任人：劉文潭</p> <p>(1)相關資料(含光碟)有依謄本地址掛號寄給地主，若有疑問可和地主做進一步的說明。</p> <p>(2)若地主對施工有疑慮，可會同工程人員查看工地施工情形，實施者有舉辦四大說明會邀請地主參加並了解完整施工過程及品質。</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>
<p>4. 地主陳○香</p> <p>希望盡速通過都更，謝謝。</p>	<p>1-4 實施者受任人：謝長潤</p> <p>敬悉。</p>	<p>有關儘速辦理都市更新程序，建議請相關單位依法協助辦理相關程序。</p>
<p>5. 地主鄭○梅、鄭○福、鄭○成</p> <p>希望該建物完成都更能給 1 個車位。</p>	<p>1-5 實施者受任人：謝長潤</p> <p>所有權人可依權利變換後權值進行合併選配車位及房屋單元。</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>6. 地主李○芳</p> <p>本人不參與都更。</p>	<p>1-6 實施者受任人：劉文潭</p> <p>實施者先前已有取得協議書，但地主改變心意，後續會持續與地主溝通。</p>	<p>後續仍請實施再持續溝通協調，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>7. 地主李○松(黃○興代表)</p> <p>(1) 希望 3 個店面能更改為 2 個店面方便使用。</p> <p>(2) 請問目前公設比例為多少。</p>	<p>1-7 實施者受任人：劉文潭</p> <p>(1) 已有修改圖面，詳一樓平面圖。</p> <p>(2) 目前公設比例約為 32~33%。</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>

- (十) 同意本案擬訂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。