

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 423 次會議紀錄

109 年 6 月 30 日府都新字第 1097013096 號

109 年 11 月 3 日府都新字第 1097021564 號修正討論提案五

壹、時間：民國 109 年 6 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：方副召集人定安^代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：黃映婷

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、申請自行劃定「臺北市大安區復興段一小段396地號等5筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 吳敏惠 2781-5696#3030）

討論發言要點：

（一）財政局 許幹事珍妮（書面意見）

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

（二）交通局 洪幹事瑜敏（陳體峻代）（書面意見）

本案為劃定更新範圍，無涉交通，無意見。

（三）消防局 林幹事清文（書面意見）

本案係申請劃定為更新單元，未涉本局權管；另日後建物涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，請依內政部（營建署）102年7月22日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。

（四）都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿（書面意見）

本科無意見。

（五）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

（六）蕭委員麗敏

1. 請考量本案範圍內陳情人撤銷同意書後對同意比例的影響。

2. 本案納入鄰地三筆地號後較可符合相關法規檢討，若僅納入任何一筆地號都須請規劃單位檢討是否符合建築相關法規，再續行送審，否則無法確認建築

可行性。

(七) 簡委員裕榮

建議重新檢視相關建築設計及土管規定退縮留設法規等，並備齊本案較為詳盡之建築設計規劃方案，重新檢討本案後續辦理都市更新可能面臨之建築問題，再續提審議會審議。

(八) 劉委員秀玲

本案基地屬商業區及商特區，依土管規定商業區及商特區臨8公尺以上道路都要退縮留設3.64公尺，目前規劃北側及東側僅留設2公尺以上無遮簷人行道，請確實檢討並符合土管相關規定。

(九) 簡委員伯殷

1. 本案建築規劃設計車道距離較為短窄，請實施者與建築師補充建築設計規劃方案、車位配置、停車空間及車道配置等，而非僅呈現建築配置示意，以利委員會審議。
2. 建議本案可尋求第三方投資者團隊加入，也許可以增強地主信心，促成較大範圍都更案。
3. 另提醒規劃單位及實施者，寄送開會通知單及相關會議資料時，請務必確實送達。

(十) 謝委員慧鶯

1. 針對本案有陳情意見表示，實施者當初是以8筆土地簽署同意書，若本案後續未能以8筆土地續行更新相關程序，將撤回同意書，請規劃單位試算若陳情人撤回同意書，本案是否達事業計畫門檻。
2. 另本案建築設計東側車道距離太短窄及商業區應設置卸載區，請建築師應確實檢討建築量體及車道規劃配置，並與地主說明。

(十一) 劉委員玉山

有關陳情人提出針對實施者公司相關背景、財力證明及公司過往業績不甚理解，建議實施者在與地主溝通協調的過程中，確實讓地主了解實施者公司目前營運狀況、建案業績及公司財力證明，讓地主更能夠了解實施者並一起合作都市更新。

(十二) 邱委員世仁

有關本案地主對未來實施者的疑慮部分，請實施者加強說明，另建議實施者

再與地主進行溝通協調。

實施者說明及回應：

- (一) 今日陳情人分為鄰地401及403地號，401地號陳情人訴求是目前對於協調的過程及實施者皆有疑慮，所以當時與鄰地召開協調會時說明如果401地號有意願，那實施者也會併同考量403地號狀況一起討論是否要納入。
- (二) 403地號現況屬一個社區，且面積較大，在兩次自辦協調會皆未出具意願書，而在公辦法令說明會後統計達80%意願比例表示要納入，但納入的前提係不要本案未來預定實施者擔任實施者。故假如403地號願意納入，實施者也樂觀其成，但應提供指標檢討相關文件及事業計畫同意書，惟截至目前為止皆尚未提供相關文件。
- (三) 本案範圍內劃定意願統計雖然係以劃定更新意願書為主，但地主多已向未來實施者簽訂合建契約，目前僅剩3戶尚未議定，惟本範圍整合20餘年，終於找到現在這家實施者願意合建，若本案能以原範圍續行核准，未來鄰地皆願意簽署事業計畫同意書，實施者將於事業計畫納入鄰地，希望不要在此階段剝奪目前5筆地號權益。
- (四) 有關簡報圖面(P16)北側及東側目前標示2公尺以上無遮簷人行道，但實際會退縮留設4公尺，符合土管規定。
- (五) 有關車位問題，本案將採機械升降方式箱型循環的地下停車位。
- (六) 我們也認為8筆土地一同辦理都更是較好的規劃，但納入鄰地須要鄰地提供相關指標檢討文件，如結構安全性能評估報告書（指標三）及使用執照原圖（指標七），而未來實施者在鄰地所有權人未同意以前是無法取得文件。

決議：

- (一) 請申請人依「臺北市民間申請自行劃定更新單元面積未達 1,000 平方公尺都市更新及爭議處理審議會審議原則」檢討範圍完整性、都市環境品質、都市景觀、都市生態貢獻、地區性公益回饋、推動無障礙空間原則等。
- (二) 為考量更新單元範圍完整性，請申請人納入 403 地號至本案更新單元範圍，並於審議會後兩個月內與相鄰土地 401 及 402 地號妥為溝通協調並至少召開兩次鄰地協調會確認其更新意願。後續請依規定進行更新單元劃定相關檢討，並將檢討書、協調會議紀錄歷程及相關資料過處，本處再據以提請審議會確認範圍。

二、「變更(第二次)臺北市松山區民生段134-6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 陳信嘉 2781-5696#3087）

討論發言要點：

(一) 財政局 戴幹事國正 (書面意見)

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

(二) 地政局 吳幹事丹鈴 (書面意見)

已依前次會議意見修正或說明，無意見。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

本局無意見。

(四) 消防局 蔡幹事長銘 (書面意見)

1. 救災活動空間範圍內應能承受本市現有最重雲梯車之1.5倍總重量(即75噸)，申設單位僅文字說明救災活動空間能承載75噸雲梯消防車總重量，惟仍應由專業技師簽證認可，並檢附簽證資料。
2. 規劃於重建區段A之救災活動空間，其範圍內有障礙物，請確認規劃之2處救災活動空間內無突出固定設施、障礙物、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術或植栽等，且救災活動空間上方均保持淨空，無高壓電線或其他纜線…等，不影響雲梯消防車停放及操作。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

前次意見，實施者已說明法令適用規定，本科無意見。

(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108年9月16日都審第二次變更設計核定在案。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. 本次所提規劃設計方案尚符上揭核定內容。

(七) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 本案建築規劃設計部分，本處無意見。
2. 本次變更車位數量，報告書p.10-14及p.10-15請配合簡報內容修正。

(八) 黃委員嫩雲

11層、屋突層請標示尺寸(第10-60頁至第10-61頁)，餘請自行檢視。

實施者說明及回應：

- (一) 建管處所提意見，配合辦理。
- (二) 消防局所提意見，配合辦理。
- (三) 本案公益設施回饋，將由未來使用者地上權人玉山銀行繼受承諾事項，並載入計畫書中說明。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案規劃設計是否符合都市設計變更核定內容，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案 A 區段 4~7FL 由一般事務所變更為金融保險業，總戶數由 31 戶減少至 17 戶、實設機車位由 231 輛增加至 262 輛；B 區段 2~11FL 由一般事務所變更為金融保險業，實設機車位由 50 增加至 56 輛，經實施者說明，本次建築規劃變更內容，及與建造執照變更內容相符，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案出入口雨遮及無障礙廁所之建管法令檢討，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

本案消防救災活動空間、動線檢討，請依消防局書面意見修正。

(三) 估價部分

本案變更後總價值A區段9,186,443,030元、B區段1,776,371,280元增加為A區段9,192,007,270元、B區段1,783,554,080元，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 其他

本案公益設施未捐贈，其回饋承諾事項，倘經權利移轉後如何續辦，經實施者說明後續以公益設施不減損為原則，由進駐單位玉山銀行概括承受，並經審議會討論後，予以同意。

- (五) 同意本案變更(第二次)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。

三、「擬訂臺北市大安區仁愛段二小段687地號等2筆(原1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 游捷安 2781-5696#3080)

討論發言要點：

(一) 財政局 許幹事珍妮 (書面意見)

1. 本案實施方式為自行興建，倘無需繳交營業稅及印花稅，請刪除相關稅捐之提列。
2. 對於實施方式為自行興建之案件，實施者擬具之財務計畫得否參照本府擔任實施者辦理之「變更臺北市南港區玉成段三小段545地號等6筆(原8筆土地及南港段四小段474-1地號等12筆)土地都市更新事業計畫案」，財務計畫予以簡化，或本局無須協助財務計畫審查，請更新處協助釐清，並提請審議會討論。

(二) 地政局 洪幹事于佩 (書面意見)

請標示尺寸(第 10-28 頁至第 10-34 頁)地下室尺寸有漏標示，餘請自行檢視。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

交評報告引用停車供需報告等，請檢討更新為 2 年內資料並併同修正都更報告資料。

(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) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

報告書第 10-40 及 11-5 頁回饋開放空間檢討圖及一層景觀配置圖與 108 年 12 月 16 日都審核定都告書內容不符，請釐清。。

(七) 林委員光彥

1. 今日針對範圍外道路用地所有權人所提方案，請教實施者是否有先向市府主管機關函詢合法性及可行性?因此部分非屬審議會之權責，建議應先釐清其可行性。
2. 請實施者回應說明陳情人陳述意見書提出不應捨近求遠，而購入其他道路用地容積，應考量優先處理更新單元毗鄰計畫道路用地，方符合與周遭環境調合之公益性。

3. 請教實施者與陳情人雙方是否曾具體談過土地價購金額，或是考量可將繳納市府都更基金之一部分轉付給陳情人，或許也是一可行方式。
4. 請實施者說明無法實施原先承諾提供80坪多功能展演空間之難處為何？
5. 本案為台北市文化藝文界關注之個案，建議應審慎處理原劃定審議決議之承諾，實施者原欲於三樓提供一戶80坪之多功能展演空間、地下二樓規劃零售市場，請釐清當初劃定核准之文化設施空間是上述兩者均要或是可以取代，從文意上看似是兩件事情都要做。
6. 請問地下二樓零售市場是否有做經營使用，如何確保每個月兩次能順利將攤位清空作為市集使用。
7. 本案核准函上寫的是保留一定比例的文化空間使用，建議文字應統一。
8. 有關道路地陳情人之聽證意見，不宜補充此非審議會權責範圍，建議仍應中性處理較為妥適。

(八) 邱委員世仁

1. 陳情人持有之道路用地恰好位於本案建築基地之車道出入口，建議雙方仍應妥善處理。另實施者所提方案一容積代金標購計畫最高公告現值15%，此部分與陳情人心中之價差亦是協調的關鍵因素，建議實施者均應評估參考。本案更新重建對地區性之貢獻相當大，建議不宜因道路徵收問題致使計畫延宕。
2. 本人贊同陳副召集人所提意見，畢竟更新案所重視之公益係針對未興闢計畫道路，相較已興闢計畫道路之產權捐贈更為重要，本案屬已興闢計畫道路，如雙方未能合意，審議會亦無法要求更新案申請容積移轉需優先考量基地周邊之道路用地，因此本案道路問題建議應回歸法制面，請雙方依照法令規定辦理。
3. 有關B2創意小農市集檔期的安排，參展是2到14天，若是調整為文化設施空間，是否即無檔期安排，另外日後是否仍有日常用品銷售行為，建議後續需再作確認。
4. 本案廣場鋪面、水池設計皆很好，請問是否可設置街道家具，提供樹蔭下民眾可以聚集的地方。

(九) 劉委員玉山

目前實施者所提文化設施空間，第一點提及定期每月兩次舉辦創意市集，第二點則提到可販售農產蔬菜水果，若僅強調農業文化，恐不易獲得文化界認同，提醒實施者特別注意。

(十) 謝委員慧鶯

本案陳情人之道路用地係於100年取得，從實施者簡報第7頁可得知該計畫道路上仍有許多自然人於42年、53年、88年取得土地，如果以優先性而言應該先處理前面這些土地，如果當初104年實施者劃定核准且未購入容積時，陳情人即主動提出協助開闢捐贈問題，雙方當時若有共識或許今日即無此議題，惟經歷4年的時間雙方均無共識，個人認為公共設施用地徵收之私權問題並非審議會之責任。

(十一) 蕭委員麗敏

1. 請問地下二樓市集空間平常有沒有做營運使用，如果有營運使用，請教實施者如何清空現場以提供每月2次的活動使用。
2. 請實施者說明目前一樓開放空間，有哪些範圍屬於未爭取爭取獎勵及容移回饋空間，另外實施者所提認養公有人行道10年，請釐清認養期間是否符合一般申請年期規範。
3. 有關道路地陳情人之意見，是否可補充說明此非審議會權責範圍。

(十二) 簡委員裕榮

請釐清電動汽機車停車位之設置數量，並釐清哪些是屬於公共使用部分。

(十三) 陳副召集人信良

1. 有關產權單純個案公益性問題，都發局態度認為應優先以公益設施做考量，其次則為捐贈都市更新基金，目前處內參考過往個案並分析後，建議產單案都市更新基金金額之計算可分2類，涉及原容大於法容或申請捐贈代金容獎之個案建議以總銷售金額千分之二計算，未涉及原容大於法容個案則以千分之一計算，此部分請業務科補充說明，以提供給委員們做為審議參考。
2. 本案原先提供公益空間租借之時間與使用方式上較不符合市府需求，故建議轉為捐贈都市更新基金方式處理，本案本次提出5000萬元基金相當於總銷售金額的千分之二，尚符合目前處內研析捐贈都市更新基金計算結果。
3. 建議本案道路用地處理問題仍應回歸公共設施用地徵收方式處理，畢竟道路公共設施未徵收之權責問題係屬歷史共業，不論是以公告現值標售或是陳情人建議的方案，亦或道路開闢用徵收方式取得等方式，建議應回歸一般道路徵收開闢方式處理，且南側計畫道路上之產權徵收問題並非僅有陳情人持有土地，處理完陳情人問題後難保不會再有下一位陳情人，故本案雙方若未有合議共識，建議審議會就此部分不宜特別處理。
4. 請實施者評估地下二樓創意市集空間是否可直接改為文化使用空間。

5. 建請實施者針對地下二樓之文化使用空間擬具相關計畫並載於報告中，再提會報告說明。

(十四) 虞委員積學

建議下次報告案時應將地下二樓文化設施空間之使用計畫載明於事業計畫報告書中，以便確認。

(十五) 劉委員秀玲

1. 關於地下二樓每月2次的創意市集，因地下二樓空間係屬一般零售業，平日應仍會做商業使用，如何在定期2次展售時確保能清空空間，可否具體說明。
2. 請問實施者所提文化創意空間是否後需要經過審查機制，確認是做文化創意空間使用。

(十六) 黃委員嫩雲

請標示尺寸(第10-28頁至10-34頁)地下室尺寸有漏標示，餘請實施者自行檢視。

(十七) 都市更新處

本案劃定更新單元時有要求需保留一定比例的文化空間使用，請實施者補充說明。

實施者說明及回應：

- (一) 本案實施者前已於108年5月28日與道路用地陳情人召開協調會，當時並無容積代金標購計畫，陳情人盼能以代金專款專用，解決其道路用地問題，實施者表示需再研議其可行性。後北市府於108年6月公告容移代金標購計畫，該計畫即是以實施者繳納之容移代金，由市府協助處理本市未徵收道路用地問題，惟於前次審議會委員曾提醒專款專用方案之適法性，故實施者後於109年2月3日函復陳情人並提供3個方案，並認容移代金標購計畫較符合本案陳情人之期盼。
- (二) 經評估陳情人持有土地，確實均符合容移代金申請標購資格，陳情人可斟酌以土地公告現值15%最高上限來作申請，經查108年共有9百多件成交的案，申請程序相當簡便且成交率相當高，因此實施者仍建議陳情人可採方案一方式，自行向市政府申請容移代金基金的標購作業。
- (三) 本案亦有協助處理範圍內計畫道路捐贈，惟陳情人要求實施者處理其土地之時間點在於本案事業計畫報核後，本案於自劃更新單元核准後即已考量申請容移購入容積，且目前全案申請獎勵已至滿額，且以移入容積16%而言，其

中8%已買賣購入，剩餘8%依規定亦須採容移代金方式處理，確難再以價購方式處理陳情人持有之土地，故實施者與陳情人雙方未曾討論過出售價格。

- (四) 補充委員提及方案一申購以公告現值15%與陳情人心中理想出售價格之差異，實施者曾調閱相關公開資訊，得知陳情人持有土地係於民國99年標售取得，經分析取得價格約為當時公告現值之11.72%，若改申請108年容積代金標購計畫，以公告現值15%計算後，扣除99年標售取得成本，亦可獲利140%，故實施者方認為方案一確實是最可行之操作方案。
- (五) 本案基地毗鄰之計畫道路屬於已開闢完成的道路，現況敦南大樓亦以此巷道進出，更新前後車道出入口位置與陳情人土地為同樣位置，不過此巷道係屬已通行使用三、四十年之既成完成開闢的道路，目前更新後設計之車道出入口位置亦未做改變。
- (六) 本案原欲提供80坪多功能活動空間予民眾及市政府免費租借使用，惟考量此空間實施者評估後並無捐贈產權意願，市府則建議改採都更基金方式處理，故實施者於第二次審議會提出都更基金2500萬，惟委員針對租金單價、空置率計算提出質疑，故本次審議會所提出之都更基金係估價報告書之租金單價每月2786元/坪，亦參考戴德梁行2019年第四季商圈出租率92.3%，檢討後計算都更基金金額為5,000萬元。
- (七) 針對103年7月28號劃定審議會決議之回應方式如後，決議第一點本案更新後規劃應以商業使用為主，目前本案更新後確未作住宅使用，未來擬規劃複合式商業大樓，用途包含一般零售、一般事務所及金融保險業等；第二點為承諾不做豪宅、住宅，並會保留一定比例的文化相關空間使用，其餘回歸都市計畫以金融商業為主之土地使用，目前更新後確未作豪宅、住宅使用，有關文化空間使用部分目前係於地下二樓商場空間有規劃傳統文化及文創經營產業進駐空間，未來每個月會舉辦兩次創意市集，同時會展售台灣當地的蔬果農產，推廣未來的傳統文化及文創產業，均符合原先劃定決議要求，另外本案原欲規劃多功能藝文空間提供予市府及民眾免費租借，惟考量僅能提供空間作租借使用，無法捐贈產權予市府，故配合前次審議會委員意見，已配合政策需求改為捐贈都更基金5,000萬元。
- (八) 本案針對創意市集空間已訂定相關計畫，例如參展檔期約2~14天，參展方式創意市集的部分可由主辦方擬定展覽主題，並於三個月前進行招商；小農市集亦由主辦方擬定展覽主題後，半年前向農會漁會提案，且實施者亦有訂定參展對象，建立一套完整的計畫及程序，並提供設備供參展對象使用。
- (九) 目前地下二樓170坪零售市場平時已做超市、零售的使用，本來便與農產品等品項有關聯性，只是在每月兩次展覽時段配合主題進行更換，在彈性上是

沒有問題的，均可依照日程表計畫來控管現場清空作業，至於面積需求屆時會視參展主題需要多少空間再作彈性使用調整。

- (十) 至於產權無法捐贈問題係考量本案地下二樓零售市場及相關公設整層均為商場空間，不易將產權獨立出來捐贈，地下二樓零售市場部分，則是一個可提供文化產業進駐的空間，平時有類似文化農產市集的空間使用，假日則可彈性邀請其他創意產業，以活化市場。
- (十一) B1F、B2F均以電梯及手扶梯與一樓連接，且均作為一般零售業使用，B2F空間使用則是如同目前商場一樣，可以規劃出許多彈性空間，只要把天花板、空調等設計好，空間利用上可以提供快閃店及活動使用。
- (十二) 考量劃定審議會決議要求保留一定比例的文化空間使用，當初本來要規劃80坪的多功能空間加地下二樓零售市場，目前80坪空間已配合政策改為5,000萬元都更基金，故未來實施者會提供5,000萬元都更基金加上地下二樓的傳統市集之使用來做搭配。
- (十三) 有關電動車位的部分，實施者已根據環評審查意見進行設置，未來公共使用部分會集中在公共停車位。
- (十四) 本案基地除保留安和路街邊人行步道外，目前三個街角均規劃廣場使用，左下角規劃更新前原有之廣場，右下角則是水景廣場，右上角則規劃完全平面之樹蔭空間，所有空間均依規定設計，並有提供座椅休憩等設施。
- (十五) 有關財政局意見，實施者配合修正。

決議：

(一) 人民陳情部分

有關更新範圍外毗鄰同段同小段688、691地號等2筆道路用地(公共設施用地)溝通協調處理情形，考量前述道路用地屬已開闢之計畫道路，道路捐贈事宜得回歸公設保留地相關規定辦理，請實施者持續與鄰地道路用地陳情人溝通協調。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計審議修正情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案為產權單純案件，且申請更新容積獎勵已達基準容積83.03%開發強度，另依劃定更新單元核准函說明二(略以)：「…保留一定比例的文化空間使用」，實施者原欲於三樓提供一戶264平方公尺(80坪)之多功能展演空間及地下二樓規劃零售市場，現將原預計提供公益空間80坪，以提供年期20年量化其空間效益後，擬捐贈5,000萬元都市更新基金加強公益性回饋，經實施者

說明，並經審議會討論後，予以同意。另有關地下二樓請依原單元核准函要求修正為文化使用空間，請實施者依委員意見擬具詳細使用計畫並詳載於計畫書後，提請大會確認。

(三) 財務計畫部分

本案為單一所有權人，實施者提列人事行政管理費，且人事行政管理費(5%)及平均銷售管理費(4.95%)均以上限提列，經實施者說明，並經審議會討論後，請依幹事意見修正。

(四) 權利變換及估價部分

本案本案二樓以上均價1,535,939元/坪及估價報告書等修正情形，共同負擔比25.87%，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. $\triangle F1$ (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9,463.92平方公尺(法定容積53.03%)之獎勵額度。
2. $\triangle F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予1,249.22平方公尺(法定容積7%)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292.80平方公尺(法定容積1.64%)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1,784.60平方公尺(法定容積10%)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1,175.58平方公尺(法定容積6.59%)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. $\triangle F5-5$ (更新基地規模之獎勵容積) 同意給予1,695.37平方公尺(法定容積9.5%)之獎勵額度。
7. $\triangle F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予1,427.68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日公布之「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「黃金級」以上。

8. 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3,028.28 平方公尺（法定容積16.97%）之獎勵額度。

（六）聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 蔡志揚律師(代林○○、楊○○)(利害關係人)</p> <p>(1) 本案不應「捨近求遠」移入他處容積，反置毗鄰更新單元計畫道路用地之開闢於不顧，其公益性及鄰近地區環境貢獻顯有不足。</p> <p>I. 按陳情人持有毗鄰本案更新單元之○及○地號土地，更新案規劃之一層單元三個面向中有一個面向皆係經由該兩筆土地進出，前經陳情人於105年7月19日以書面向都更處陳情，請於審議時要求實施者那入為本更新案開發範圍，並申請協助開闢道路獎勵，嗣經都更處函覆後續將納入計畫書之陳情意見綜理回應表作為審議之參考等語，惟其後卻遭實施者拒絕協助辦理。嗣於105年11月2日於都更處召開幹事會，經主席勸諭實施者考量本案為單一所有權人之都更案，應加強其公益性，故建請實施者將陳情人訴求納入考量，惟仍遭實施者斷然拒絕。復於107年6月27日於都更處召開168專案審查會議，主席裁示請實施者於本案聽證前應再與陳情人溝通，並作成協調紀錄供後續聽證及審議會參考；惟實施者此段期間，僅寄來兩封律師函予陳情人，完全未與陳情人溝通協調，實無可能有所謂之「協調紀錄」，實施者顯然未依幹事會及168專案審查會議決議辦理，實至為灼</p> <p>II. 勘前開688及691地號土地，經都市計畫指定為道路用地，並經道路主管機關於其上鋪設柏油，供公眾通行，司法院大法官釋字第400號解釋雖飭令有關機關應儘速訂定期限籌措財源逐年辦理徵收補償，然主管機關卻推諉預算資源有限，長年任令土地所有權人使用收益土地之權利受損。次查系爭兩筆土地於107年1月之公告現值合計高達2億4415萬1409元整，如今主管機關辦理徵收補償，對市府財政顯屬不小</p>	<p>1-1 實施者受任人：寶豐隆興業股份有限公司 傅祖聲律師</p> <p>(1) 道路用地的所有權人並非為一人所有，誠如陳情人所講，如果為避免政府的負擔，而要求都市更新實施者要去取得既成道路用地所有權，應要有法律明文規定辦理。陳情人的土地依民國83年空拍圖已顯示既成道路存在，陳情人100年才取得所有權，都市更新用地在103年媒體就開始報導辦理都市更新，但是陳情人未提出任何參與都更意願，直到都更實施者已經取得容積移轉及提出都更申請，一年後才表達要參與都更，但是時空已無法倒轉，所以我們一直請他們提出法律依據以供討論，但一直沒有得到陳情人的回覆。</p>	<p>(1) 陳情人所提協助辦理道路捐贈之意見已併討論事項討論，請實施者依決議辦理併妥予溝通協調。</p> <p>(2) 有關本案公益性回饋事項，已併討論事項討論，請實施者依決議辦理。</p> <p>本案之其他問題：本案公益性請實施者依決議辦理，本案實施方式已修正為自行興建，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>之負擔；而本次因緣毗鄰土地辦理都市更新事業，正可藉此彌補土地所有權人長期以來所受之不公平對待，對於主管機關而言亦可免於尋求預算來源之苦，而對於實施者而言，也得藉以申請容積獎勵，可謂多贏。倘若市府不藉由本次都市更新興辦解決此項沈痾問題，實難免於行政怠惰之非議。</p> <p>III. 次按最高法院102年度台上字第701號判決意旨：「查公用地役關係為公法關係，私有土地具有供公眾通行使用之公用地役關係者，土地所有權人之權利行使，固不得違反供公眾通行使用之目的，惟特定之人倘違背公用地役關係，無權占用有上開關係之私有土地，受有不當得利時，土地所有權人非不得行使物上請求權，及請求該特定之人返還不當得利。」查本案規劃之一樓層三個面向中有一個面向皆要經由陳情人所有土地進出，倘本案如未能將該筆土地納入規劃，則未來都市更新事業工程之工地人員進出、機具停放、管線埋設等，乃至更新後該等店面門口之出入，因非屬「供公眾通行使用」，陳情人為維權益，恐亦未便同意，或將依法主張不當得利，因而衍生無盡之紛擾。</p> <p>IV. 續查，參照本案事業計畫，亦有協助開闢及捐贈毗鄰之另兩筆687-1及687-2地號計畫道路用地，並依△F4-2申請協助開闢都市計畫道路之獎勵容積，惟卻對陳情人同樣屬於毗鄰更新單元之計畫道路用地不予處理，顯有顧此失彼而對相同事物為顯之差別待遇，有違平等原則。尤其，本案尚自他處購置並移入高達3028.28m²共計16.97%之容積，卻不願處理緊鄰更新單元之計畫道路用地，顯係「捨近求遠」！懇請 貴府於審核實施者本案容積獎勵額度時就此加以考量，是否要給予如此「捨近求遠」之移入容積高達16.97%之額度？！</p> <p>V. 再按「行政機關於行使裁量權時本應分辨不同的情節，在法定範圍內選擇適當的法律效果，如不區分個案情節之輕重，一律裁處相同程度的法律效果，或未查明其情節之優劣，即核給最寬或最苛的法律利益，自不合法規授權之目的，而構成裁量怠惰之違法。關於△F5-1容積獎勵，…應區別其相互調和的程度，分別給予適當的獎</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>勵容積額度，始符合實質平等即比例原則」最高行政法院102年度判字第757號判決揭有明文。查本案為單一企業財團所有權人申請高達2倍容積獎勵之個案，於歷次審查會議時，出席委員均一再提醒，其社會觀感恐怕不佳，應加強其公益性及環境貢獻與回饋。惟實施者仍充耳不聞，執意「捨近求遠」移入外來容積，而置緊鄰之道路用地協助開闢於不顧，其公益性及對周遭環境之貢獻顯有不足，懇請 貴府於審核其容積移轉及△F5-1等容積獎勵數額時，加以審慎考量，始符合義務性裁量及比例原則。</p> <p>(2)對於實施者於168專案審查會議後「意見回應及處理情形」之駁斥。</p> <p>I. 按本案於103年7月28日審議會第171次會議決議明揭應「保留一定比例的文化相關空間使用」；惟查實施者對此規劃設計之回應，卻係僅於「5樓」提供「一戶」「51坪」之「多功能空間」，每年並僅以「60天」為上限免費提供 貴府舉辦活動，並以「十年」為限；另於「地下二樓」之「停車場」旁，劃分該樓層「不到1/5」之面積規劃「零售商場」，提供文創產業進駐（見事業計畫第10-8至10-9頁）；渠兩者相加僅221坪，佔全案總銷面積15,740坪僅1.4%，實為『滄海之一粟』！顯不符上開第171次會議「保留一定比例」的決議意旨至明。</p> <p>II. 上述情形經前開168專案審查會議所有出席之委員質疑，實施者本次修正版本卻僅將「5樓」改為「3樓」，並將「十年」限制取消；然查其空間仍維持僅「一戶」「51坪」且每年僅「60天」為上限之免費時間，地下二樓則未有任何改變。此對照其原容申請53.03%獎勵、△F5-1申請至上限10%、再加上填滿其剩餘額度之容移，總獎勵值高達100%，卻僅只提供如此微不足道之「公益性回饋」！倘若 貴府仍可「勉予」接受，恐怕本案不無從原本社會「較受矚目」（引用簡委員之意見）轉變成「非常矚目」案件之可能。</p> <p>III. 實施者一直強調其因目前容積獎勵額度申請已達上限，故無法再與陳情人協商云云；然而，實施者以上述之回饋「誠意」，真的能夠給予其如此多之獎勵?!相信市府如依前引最高行政法院判決「合義務性</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>裁量原則」為審查，絕對無可能給予如此高至上限的獎勵。屆時，實施者即有餘裕以△F4-2協助處理陳情人土地捐贈之問題，且就政府為依法徵收陳情人土地所需耗費之高額財政負擔而言，以△F4-2解決應較上述模糊且微不足道之「多功能空間」、「零售商場」等公益回饋，更具實質且具體之公益目的（本案168專案審查會議審議委員亦稱：「公共設施捐贈在都更程序為最有效率」等語）。</p> <p>IV. 又實施者稱尚有113名所有權人亦為道路用地，如僅就陳情人處理，對其他路地所有人恐有失公平云云。然查，陳情人之土地面積顯與其他人不同，且產權單純，所受損失亦顯較其他人嚴重，因此才僅有陳情人陳情，其他人並未陳情，故陳情人之部分，實屬可立即溝通協調處理之情形。實施者以對其他人不公為由拒絕以道路地捐贈方式辦理，顯未顧及陳情人與其他路地所有人存有明顯不同之情況，且實施者之說法亦顯屬推諉之詞，蓋：果真若有其他所有人要求，亦非不得與陳情人共同協商申請額度，而不應在未發生此等情事前，一概拒絕辦理。</p> <p>V. 另查，本案規劃之一樓層三個面向中有一個面向皆要經由陳情人所有土地進出，縱使更新期間實施者承諾其都市更新事業工程之工地人員進出、機具停放、管線埋設等無須使用陳情人之土地，然而更新後該等店面門口之人員及貨物出入，勢必需經過及使用陳情人之土地，實施者豈能稱其「無造成陳情人土地不良影響」？！</p> <p>VI. 再者，實施者所稱之「溝通協調」，僅係寄來兩紙律師函，且觀之陳情人之覆函，業已依其指示提出具體合理可行之方案（詳請參見附錄十二）；然而實施者後續即未再與陳情人為任何聯絡，亦未曾提出任何溝通協調之方案，即遽於本次計畫書斷言溝通協調絕不可行。除實施者所持理由顯不可取已如前述之外，實施者根本係視 貴府及委員之指導於無物。爰此，懇請 貴府依法刪減其不合理之容積獎勵申請部分，待其有獎勵額度餘裕後，或許才會誠心與陳情人協商。</p> <p>(1) 本案之其他問題</p> <p>I. 就上開三樓「多功能空間」，實施者雖稱其（即實施者）不作任何出租或營業使用云</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>云(見P.168專案審查-4),然其如何能確保未來之所有權人不會有其他想法?如貴府未能取得一定之法定權利,豈能擔保未來之建物所有權人或其後手不另移做私用?</p> <p>II. 次按本案以「協議合建」方式實施,土地所有權人即實施者卻完全為同一人,前於168專案審查會議時已經審議委員指正此顯然不符「協議合建」之定義,建議委託代理實施者等語,然實施者仍堅持由土地所有權人擔任本案協議合建之實施者。參照 貴府107年5月14日第328次審議會,就「台北市士林區三玉段三小段140-7地號等4筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之審議結論,該案實施者雖僅與土地所有權人有部分交集,然 貴府仍要求應改以東亞建經公司為實施者;反觀本案土地所有權人及實施者卻完全為同一人,本案倘以「協議合建」方式實施,於法顯屬矛盾,同一人豈能「合建」?! 建請 貴府仍堅持依該案作法依法辦理。</p> <p>III. 再按本案為單一土地及合法建築物所有權人並自己擔任實施者之案件,故 貴府審查其共同負擔費用、拆遷補償費、更新後房價、工程費用等,顯屬無謂!與其耗費大篇幅指正及回應此等將來完全無實際用途與無益之項目,不如就陳情人所指摘本建容積獎勵申請的荒謬之處,多加審究及斟酌說理。為此,懇請 貴府將本案審查重心置於容積獎勵申請及環境貢獻等公益增進要求方面,實無庸浪費多餘之行政成本在無實質意義之部分。</p> <p>IV. 基上,懇請 貴府鑒察,命實施者妥為處理鄰地計畫道路協助開闢事宜,以彰顯本都更案之公益價值。</p>		
<p>2. 蔡志揚律師(代林○○、楊○○)(利害關係人)</p> <p>(1)陳情人無法在實施者在購容積移轉時得知參與都更,陳情人在本案事業計畫公展之後才陳情,是因為之前陳情人不知道有本案且陳情人在公展後不久,馬上就陳情。</p> <p>(2)本案實施者在劃定單元、買入容積報核事業計畫並未曾通知陳情人,所以陳情人不能在實施者買入前與其協商,因此實施者的說法,實為倒果為因。</p> <p>(3)本案名名旁邊就有大面積路地可以捐贈,</p>	<p>2-1 實施者受任人:寶豐隆興業股份有限公司 傅祖聲律師</p> <p>(1)實施者不再補充。</p>	<p>(1)~(3) 陳情人所提協助辦理道路捐贈之意見已併討論事項討論,請實施者依決議辦理併妥予溝通協調。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
卻要購買遠處的容積移入，這當然就是捨近求遠。		

(七) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，惟本案地下二樓部分空間作為文化空間使用一事，仍請實施者針對空間使用提出明確計畫內容並詳載於計畫書中，後續請實施者於3個月內檢具修正後計畫書，再提會報告確認。

四、「擬訂臺北市南港區玉成段二小段729地號1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 羅盈盈 2781-5696#3053）

討論發言要點：

(一) 財政局 陳幹事進祥(書面意見)

1. 本案風險管理費之計算，請實施者依一般審議案例刪除加計「申請容積移轉所支付之費用」項目。
2. 其餘 168 專案小組審查意見已修正，本局無補充意見。

(二) 地政局 吳幹事丹鈴(書面意見)

本案未涉及估價部分，無意見。

(三) 交通局 蔡幹事于婷(書面意見)

本案建築設計及停車數量業經本府109年1月10日府都設字第1083126894號函核定。另本次因綜合防災性能檢討，調整(減少)汽車停車位4席，且停車場出入口位置未調整，尚符合本市都市設計審議免辦理變更設計項目一停車數量標準，本局原則無意見。

(四) 消防局 蔡幹事長銘(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) 工務局新建工程處 陳幹事家邦(書面意見)

本案有關認養公有人行道之年期，建議首次認養以十年為原則，十年屆滿後再依「臺北市人行道認養辦法」相關規定辦理。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿(書面意見)

1. 交通規劃部分，依南港通檢細計規定，經交通主管機關同意，近捷運站 300 公尺範圍內得減設 20%為上限，係為落實大眾運輸之發展導向。
2. 本案請實施者補充說明停車需求，是否對外部有正面效益提會討論。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(八) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 本案經設計建築師依建築技術規則相關規定檢討，本處無意見。
2. 有關自提修正部份建管處無意見。

(九) 黃委員嫩雲

請標示尺寸(第19-9頁至第19-37頁)地下層圓弧、轉折處尺寸，地上層陽台、轉折處等尺寸，餘請自行檢視。

(十) 林委員光彥

有關自提修正部份涉及事業計畫變更，實施者係依都市更新條例第十九條之一第一款第二目經所有權人同意，但此目僅能針對第十一款實施方式。本次修正應不只這個範圍，若符合應屬第十九條之一第二款，經主管機關認定不影響原核定時，才能免辦理公展及公聽會，請再釐清法令依據。

(十一) 陳副召集人信良

本案係屬市地重劃區，其當時已負擔部分重劃區內公共設施，又位於本府南港地區發展政策「變更臺北市南港區鐵路地下沿線土地主要計畫案」之更新地區範圍，今實施者說明願意配合東區門戶計畫，朝向引進科技、生技、金融及創新等產業方向，另本案同意協助都市更新推動捐贈都市更新基金，且未申請獎勵，應尚具備公益性。

(十二) 邱委員世仁

本案留設很多開放空間，空間感也非常舒服，請問是否有設置圍牆？開放空間的植栽養護等問題都需好好整體規劃，提供市民一個完善的休憩空間。

(十三) 都市更新處

1. 有關協議合建之財務簡化部份依 107 年審議通案原則，營建費用與管理費率應由幹事及審議會充分討論審決；其餘項目授權更新處及幹事會審查為準。
2. 有關本案自提修正部份，經查符合都市更新條例第十九條之一，經主管機關認定不影響原都市更新事業計畫案，免辦理重新公開展覽、公聽會。

實施者說明及回應

- (一) 有關認養公有人行道部分，依新工處意見辦理。

- (二) 有關交通規劃部份，本案已於交通影響評估報告書作相關分析檢討，都市設計審議經本府 109 年 1 月 10 日府都設字第 1083126894 號函核定。
- (三) 有關財務計畫部份，配合財政局意見修正。
- (四) 本案開放空間未設置圍牆，可提供周邊市民使用。
- (五) 有關本案公益性部份補充如下：
1. 本案位於東區門戶計畫產業軸帶中心，未來可串聯周邊重要節點。本案未來將引進科技、生技、金融、創新及企業總部等產業，以配合東區門戶計畫。
 2. 本案在都市更新、開發定位、商業面積比例、容積獎勵上限、都市設計審議、最小建築基地及銅級以上綠建築等部份，均配合上位計畫之目標達成。
 3. 本案於基地北側、西側、南側及東側均留設大面積之開放空間，供附近市民休憩活動使用，其中不計獎勵之開放空間面積計 730.21 m²，估計入獎勵之開放空間面積 2,673.51 m²之比率為 27.31%。
 4. 本案將依「臺北市人行道認養辦法」規定認養周邊現有人行道，並美化公共設施，認養人行步道面積約 450 m²。
 5. 本案在不爭取任何容積獎勵之前提下，願意捐贈新台幣 1,500 萬元作為都市更新基金，金額係依更新處內討論結果，以總銷千分之一計算，希望大會能支持。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案無障礙設備、停車位及地下室開挖範圍、高層緩衝空間區位、地面層景觀植栽及建築規劃設計是否符合建築相關規定，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案認養人行步道之年期、維護方式及回饋面積，請實施者依工務局新建工程處幹事意見修正。

(二) 交通規劃部分

1. 有關南港通檢規定，臨近捷運站 300 公尺範圍內，得減設法車，惟本案除法車外再增設衍生車流影響地區道路流量及外部性，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案車道出入口、進離場動線、裝卸貨與臨停接運停車機車設置等檢討，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

本案救災活動空間範圍及防災與逃生避難計畫是否符合規定，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

本案為協議合建，容積代金數額請依預繳金額作為提列據以辦理事業計畫核定作業，並請實施者於容積移轉代金金額註記本案係以協議合建最後金額為主；另有關廣告銷售管理費(5.05%)以上限提列，人事行政管理費(4.5%)以 9 折提列，共同負擔達 48.08%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意，惟有關風險管理費計算請依財政局幹事意見修正。

(五) 自提修正部分

本案因綜合防災性能檢討新增排煙室、調整安全梯和緊急升降機位置及合併機房，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(六) 其他

本案為協議合建且為單一所有權人，申請總獎勵額度已達97.12%，有關本案公益性、留設開放空間範圍及友善回饋措施，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另實施者於會上表示欲協助都市更新推動將捐贈都市更新基金15,000,000元。

(七) 建築容積獎勵部分

1. 取得綠建築候選證書之獎勵容積：同意給予 1,616.22 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 日公布之「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。
2. 取得智慧建築候選證書之獎勵容積：同意給予 2,020.28 平方公尺（法定容積 10%）之獎勵額度，並請實施者繳交智慧建築保證金；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後 2 年內取得鑽石級智慧建築標章。
3. 採耐震設計之獎勵容積：同意給予 2,020.28 平方公尺（法定容積 10%）之獎勵額度，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 年內取得耐震設計標章。
4. 更新時程之獎勵容積：同意給予 2,020.28 平方公尺（法定容積 10%）之獎勵額度。

5. 更新基地規模之獎勵容積：同意給予 2,343.52 平方公尺（法定容積 11.60%）之獎勵額度。
6. 本案申請開放空間容積獎勵部分，同意依本府都市發展局審查結果，給予 3,404.27 平方公尺（法定容積 16.85%）之獎勵額度，後續依本府都市發展局審查結果辦理。開放式空間廣場應保持對外開放狀態，並確實提供公眾使用，亦於住戶規約中載明。
7. 本案容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果，給予 6,196.20 平方公尺（法定容積 30.67%）之獎勵額度。

（八）本案都市更新事業計畫修正後通過，後續請實施者於收受會議紀錄起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。

五、「擬訂臺北市北投區大業段一小段401地號等10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 江柏緯 2781-5696#3062)

討論發言要點：

（一）財政局 楊幹事蜀娟（書面意見）

1. 本案貸款期間以48個提列，高於一般審議案例36個月，其合宜性請提會審議。
2. 事業計畫第168專案綜理表-1頁，實施者回應109年2月27日168專案會議財政局意見(二) 2. 說明本府106年8月30日公文同意本案辦理變更容積量 1,567.15平方公尺，其中以繳納代金方式變更容積量1,123.75平方公尺、以送出基地移入容積量(公設保留地方式)變更為443.40平方公尺，本案提列路地取得成本費13,296,845元，請實施者說明合理性後提會審議。
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%)皆以上限提列，共同負擔比例46.28%，其合宜性請提會審議。
4. 事業計畫第15-12頁提列容積移轉辦理費-預估代金估價師3家費用96萬元、容積取得成本費-預估代金費用6,600萬元，未附相關佐證資料，請實施者釐清說明。
5. 表14-1合法建築物拆遷補償費用明細表，部分面積未達66平方公尺之主建物，其拆遷補償費未以66平方公尺計算，請實施者釐清說明。
6. 事業計畫第15-12頁所列人事行政管理費76,490,042元，與表15-1更新事業實施總經費成本明細表所列數額76,490,662元不一致，請實施者釐清修正。

7. 本案共同負擔業刪除環評費用，表15-12現金流量表未配合刪除該項目，請更新處協助釐清是否符合規定。

(二) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

已依前次會議意見修正或說明，無意見。

(三) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

1. 事業計畫：P5-30，107年度停車供需調查資料似有誤，請釐清修正。

2. 交評報告書：

(1)Pi，第5項應非本局審查意見，請釐清。

(2)P2-21，107年度停車供需調查資料似有誤，請釐清修正。

(3)P4-2，請更新衍生旅次推估援引資料為近2年度，並於附錄補充旅次特性相關調查計劃。

(4)P5-9，請於圖上標示本案汽機車出入口距離計畫道路路口長度。

(5)P4-4，表4-4，基地集合住宅晨昏峰衍生旅次運具需求量數字推算有誤，請修正。

(6)P4-6，表4-6，基地平常日店舖全日旅次數字推算有誤，請修正。

(7)P4-7，表4-7，基地平常日店舖開發衍生旅次運具使用及乘載率與內文不符，請修正。

(8)P4-8，基地開發後預計引進之員工數數字推算似有誤，請修正。

(9)P4-8，表4-9，基地尖峰小時進出人旅次產生比率與內文不符，請修正。

(10)P4-9，表4-10、P附錄5-5，表5，基地辦公室開發衍生旅次運具使用及乘載率與內文不符，請修正。

(11)P. 4-12，一般零售業員工停車需求以一戶一車位計之，似不合理，請修正。

(12)P. 4-14，請補充裝卸貨停車需求推估。

(13)基地衍生之停車需求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需求及完成裝卸貨，未來不得要求本市交通單位開放基地路邊停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。

(14)附錄4-1，請補充技師簽證。

(15)附錄5，請補充一般住宅調查、一般零售業調查及一般事務所調查之調查日期。

(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) 都市發展局綜合企劃科(書面意見)

1. 經查本案達永建設前經申請北投區大業段一小段401地號等10筆土地容積移轉在案，業於109.6.1召開容積代金專案小組複審會議完竣，後續將依程序提送代金審議會審議(預定7月中下旬)。
2. 查依108.10.7北市都綜字第10830869391號函修訂「臺北市容積代金預先繳納作業說明」規定，申請人得依規定辦理代金預繳，俟本局收受預先繳納之容積待今後，申請人並得向建管處申請建造執照，容積代金估價階段與建造執照審查階段得併行；後續俟申請人於接受基地新建大樓一樓樓地板施作前，完竣容積代金找補作業，本府始核發容積移轉許可證明。有關代金預繳作業規定如屬都市更新案亦適用，均無限制。
3. 本案如有與100.11.8府都綜字第10036498700號函實施者申請容積移轉作業程序疑義部分，擬請都更處提送相關資料簽會本科，本科將配合檢討。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

本科無意見。

(七) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 有關高氣離子容積獎勵是以原容積面積乘以30%作為申請額度；另建築規劃設計的部分經建築師檢討符合相關規定，本處無意見。
2. 若以他棟建築物作檢討，仍須依照建築技術規則第167條第2款規定檢討無障礙通路。

(八) 鄭委員淳元

1. 交通影響評估報告書有規範評估數據資料需為2年內，本案於幹事會階段或168專案階段係符合規定；惟於審議會階段時已超過2年，建議實施者更新數據資料及配合審查意見修正，並經交通局檢視確認後，始得辦理更新案核定。
2. 有關交通影響評估之車輛計算，係汽車車位加上機車車位之總和，經驗算後本案爰需辦理相關審查。

(九) 謝委員慧鶯

本案經都審委員會通過之容積移轉量為1,567.15平方公尺，經實施者說明是以50%代金及50%公設保留地方式作辦理，因此公設保留地移入量由443.40平方公尺調整為783.57平方公尺。

(十) 林委員光彥

請實施者說明容移代金費用目前是否預估為78,529,000元?

(十一) 蕭委員麗敏

1. 更新後針對屋齡調整率再檢視，例如報告書內五年屋齡之調整率與其他4、6年者不一致。
2. 停車位部分，因文字敘述與表內容之單價不一致，例如機械車位是用該層平面車位價格之75%計算，惟實際上有作取整，建議文字及數字說明要一致。
3. 無區分大小車位之價格，包含停車位之比較法亦無解釋，建議補充相關說明。
4. P147頁內容載明本案無轉管影響，惟下表仍有調整率之說明，建請重新檢視。
5. 請補充更新前(合併前)各筆土地推估調整率及調整原則。

(十二) 黃委員嫩雲

1. 請標示陽台尺寸(第6-7頁)，餘請自行檢視。
2. 表17-3建物登記清冊(第17-5頁至第17-9頁)共有部分地下層持分合不等於1?是否漏列車公欄?請檢視說明。

(十三) 都市更新處

1. 有關貸款期間若依107年7月版之「都市更新事業計畫及權利變換計畫內有關費用提列總表」計算，本案貸款期間為51個月，供審議會參考。
2. 按照100年11月8日府都綜字第10036498700號函釋內容，更新案採權利變換方式實施，需取得容積移轉許可證明後，始得辦理更新案核定作業。

實施者說明及回應：

- (一) 有關建築檢討，將配合依幹事意見修正。
- (二) 本案於報核時，因環境影響評估需求併案辦理交通影響評估，惟後續已取消環境影響評估之審查，且本案車輛僅設置130部，未超過150部，故交通影響評估應不需辦理。
- (三) 有關容積移轉量、辦理方式、提列費用及進度等說明如下：
 1. 審議會簡報上有說明本案容積移轉分為三階段，其中第二階段於106年8月30

日容積移轉量變更為1567.15平方公尺，辦理方式變更為代金(1123.75平方公尺)及公設保留地(443.40平方公尺)；第三個階段於107年的7月6號經臺北市政府核准本案共兩次之容積移轉量，分別為代金(783.58平方公尺)及公設保留地(783.57平方公尺)，總計為1567.15平方公尺。

2. 有關公設保留地取得成本13,296,845元係依據8筆道路用地買賣契約內容作為提列。
3. 本案尚未召開容積移轉代金審議會，另經109年6月1日專案小組複審會議所審查三家估價師事務所評定之最高值為78,529,000元，後續會以最高值之費用作為預繳金額。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案配合高氣離子容積獎勵認定函、都設容積移轉值及變更都市設計調整建築規劃部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案落物曲線檢討、一般事務所及一般零售業是否須設置無障礙樓梯、升降梯、廁所，以及地下6層法定車位編號17-20設置方式，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關建築技術規則第167條第2款規定之無障礙通路請依幹事意見修正。
3. 本案5層設置管委會使用空間152.60平方公尺(約46.16坪)，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. 本案交通影響評估報告書修正情形，請依交通局委員及幹事意見修正。
2. 本案設置130部汽車停車位皆由單一車道出入口進出之交通停車方式，及地下4-6層設置66部機械停車位其停等時間及措施，請依交通局意見修正後，並經交通局檢視確認後，始得辦理更新案核定。

(三) 消防救災部分

本案消防救災規劃是否符合相關規定，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

1. 本案貸款期間48個月，高於一般審議案例之36個月，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案提列容積移轉繳納代金預估金額、道路用地容積移轉取得成本計算面積，及都市設計審議通過之容積移轉值，經實施者說明並經審議會討論後，提列容積移轉繳納代金預估78,529,000元及道路用地容積移轉取得成本共計13,296,845元之計算面積，與都市設計審議通過之容積移轉值(公設保留地方式：783.57m²)相符，予以同意。
3. 本案人事行政管理費5%、銷售管理費6%、風險管理費11.5%均以上限提列，經實施者說明後並經審議會討論後，予以同意。

(五) 權利變換及估價部分

1. 本案估價(比較價格權重、容積率調整、租金行情、各項數值調整率、合併地折減、前後景觀問題、公園距離及轉管反映估價等)修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案估價報告書修正情形、二樓以上均價為 707,513 元/坪，以及申請海砂屋獎勵及容積移轉但共同負擔高達 46.28%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案因都設審議新增裝卸車位，致 2 位所有權人選配車位變更為裝卸車位之後續處理方式，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. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予363.44平方公尺(法定容積5%)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436.13平方公尺(法定容積6%)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106.27平方公尺(法定容積1.46%)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. △F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予436.13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日公布之「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。
5. 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1,567.15

平方公尺（法定容積21.56%）之獎勵額度。

6. 海砂屋之獎勵額度，同意依本府建築管理處審查結果，給予1,043.7平方公尺（法定容積14.36%）之獎勵額度。

(七) 實施者自提修正部分

本案案內所有權人涉及選配單元異動事宜(李○○業已將產權移轉予莊○○及蔡○○等2人)是否於核定前以不影響他人選配及共同負擔比維持或下降情形下，檢具相關資料並授權更新處檢視後逕予修正，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(八) 聽證紀錄

本案依都市更新條例第 33 條第 1 款規定免辦理聽證，倘後續審查程序中仍有爭議之情事，應重行補辦聽證。

(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，後續請實施者取得容積移轉許可證明後，3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局，逾期應再重新提審議會審議，有關交通影響評估修正部分，請都市更新處轉請交通局確認後始辦理核定。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。