

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 355 次會議紀錄

108 年 1 月 7 日府都新字第 1076015611 號

壹、時間：民國 107 年 12 月 10 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：王副主任委員玉芬代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：蕭瑩

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、「擬訂臺北市大安區龍泉段二小段771地號等27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 02-27815696#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）（書面意見）

1. 本案容積獎勵（不含容積移轉及其他容積獎勵）達35.56%，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. 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。
3. 本案國有土地比例0.82%，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，並用以增益國產全民權益。
4. 本案共同負擔比例達35.23%，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。

（二）臺北市政府財政局（公有土地管理機關）

1. 本案合法建築物拆遷安置費之安置期間以42個月計算，高於一般審議案例以36個月提列，仍請實施者以一般審議案例36個月提列。
2. 頁15-1，有關提列總表無SRC造1~5層營建單價，得否以6~10層之營建單價（49,100元）扣除6~10層與11~15層之營建單價價差（3,800元）估算，提請審議會審議。
3. 頁15-3，地中壁及扶壁及制震構造等特殊因素費用，請實施者說明外審查辦理情形後提請審議。

4. 頁15-6，其他費用-特殊工程委外審查費用29萬元非屬提列總表得提列項目，請實施者刪除。
5. 頁15-6，本案貸款期間為48個月，高於一般審議案例36個月，仍請實施者以一般審議案例36個月提列。
6. 頁15-7人事行政管理費率(5%)、銷售管理費率(6%)及風險管理費率(11.5%)均以上限提列，經實施者調整後共同負擔比35.23%，請實施者補充說明合理性及必要性後提請審議。
7. 頁15-7，信託管理費請實施者於信託契約簽訂後，檢具合約影本佐證，並以實際合約金額認列。

### (三) 財政局 王幹事月蕊 (書面意見)

1. P15-1，本案興建1幢3棟分別為A棟21層、B棟及C棟均為1層，其營建費用因提列總表無SRC造1~5層營建單價，故實施者以6~10層之營建單價49,100元扣除6~10層與11~15層之營建單價價差3,800元估算一節，提請審議。
2. 地中壁及扶壁及制震構造等特殊因素費用，實施者委託台北市土木技師公會審議後之金額為40,152,325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。
3. 本案合法建築物拆遷安置費之安置期間以42個月計算，高於一般審議案例以36個月提列，仍請實施者以一般審議案例36個月提列。
4. 本案貸款期間為48個月，高於一般審議案例36個月，仍請實施者以一般審議案例36個月提列。
5. 人事行政管理費率(5%)、銷售管理費率(6%)及風險管理費率(11.5%)均以上限提列，共同負擔比由37.3%調降為35.23%，請實施者說明合理性及必要性後提請審議。
6. 其他費用-特殊工程委外審查費用29萬元非屬提列總表得提列項目，請實施者刪除。
7. 其餘項目已依前次財政局幹事意見修正。

### (四) 地政局 洪幹事于佩(書面意見)

1. P35套房比較價格推定，雖已依幹事複審意見更換比較標的2，但依新標的條件檢視P38加權數決定，比較標的1、2、3調整率絕對值加總分為32.5%、22.5%、23.5%，顯示標的2價格因素形成之相近程度應優於標的1、3，報告書卻給予最低權重，似不合理，且與權重決定理由所敘「比較標的1、3調整

率離散程度較低」不符，請檢視調整。

2. 其餘部分已說明或修正，無意見。

(五) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

前次意見皆已修正，本局無意見。

(六) 消防局 林幹事清文(書面意見)

消防車輛救災動線及活動空間部分，無修正意見。

(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. 本案裝飾柱及一樓各戶之間開口距離，請補充標註尺寸。

2. 有關B1起居室採光部分，依照建築技術規則，居室均需檢討通風採光。

3. 本案夾層部分，經建築師檢討，是以扣除二樓陽台部分，夾層面積是符合夾層面積三分之一的規定，另夾層陽台部分仍請建築師併同檢討整棟之陽台比例。另依計畫書資料，C棟右側似未檢討基層面積，請補充。

4. 有關B、C棟上方有頂蓋部分為花台，須計入容積樓地板面積，請實施者評估是否修正為陽台。

(九) 黃委員嫩雲

請標示尺寸 (第 10-11 頁至第 10-40 頁)。

(十) 陳委員建華

1. 本案圍牆高度皆超過2公尺，部分圍牆超過3公尺，是否有特殊需求?一般圍牆並不會超過2公尺，圍牆高度請修正為2公尺以下。

2. 計畫書P11-18，請實施者確認樹穴深度是否足夠，另樹穴凸出部分，後續可能影響人行，現在一般是做成平的，一方面是利於滲水，一方面是避免妨礙人行；P11-19樹穴是斜的，一般會要求地下一樓做降板處理，讓樹穴深度達1.5公尺，請實施者併同修正。

(十一) 簡委員伯殷

1. 本案C棟地下室標示為起居室，但沒有採光，是否符合法令規定?請釐清。

2. 一樓夾層面積是否符合法令規定?倘夾層面積超過三分之一，不能稱為夾

層，請釐清。

3. 夾層上方有污水管的位置請標示清楚。
4. 有關營造工程造價很難用簡單的數學公式去做認定，不過以實施者目前提列SRC一到五層的單價41,500元/m<sup>2</sup>計算，在實務上是會虧損的。
5. 貸款利息應是從開工日起算，而非從權變核定後計算，故安置期間理應會較貸款期間長才合理。
6. 本案興建地上21層，制震設備僅設置於2層至15層，且平均每組價格約30萬元，係屬合理。

#### (十二) 游委員適銘

1. 營造工程造價各層級之間的價差是會先遞增，而後再遞減，故1-5層與6-10層之間的價差應會低於3800元/m<sup>2</sup>。
2. 於通案審議原則，貸款期間是以36個月為原則，安置期間則是可另加計6個月。
3. 本案公有土地相對狹長，過去估價時其價格會被下修，但公產機關最近有開會討論，建議未來此種情形於權利變換計畫應以限定價格估價，在此提醒估價師。

#### (十三) 謝委員慧鶯

1. 請問聽證會上出席的黃世和先生是土地銀行的受任人還是其財產信託給土地銀行？
2. 本案減、制震費用提列一千七百餘萬元，請實施者說明共設置多少減、制震設備？並請說明設備放置位置。
3. 信託費用占共同負擔之比例不高，但信託對地主的保障是有很大的效益存在，若今日同意公有土地無須負擔信託費用，那不同意更新的私地主更可以主張無需負擔信託費用，恐造成更新案缺乏信託機制的保障。

#### (十四) 簡委員裕榮

1. 請實施者補充說明制震是否使用日本KYB的設備？
2. 於審議委員會上，皆會請實施者說明信託是否有續建機制，是為保障更新案之穩定性，倘公、私地主皆主張不負擔信託費用，將影響更新案之穩定性，續建機制恐會破局。

#### (十五) 何委員芳子

考量本案鄰地均已興建建築物，確有施工上之難度，且未採用逆打工法，爰建議本案貸款期間與安置期間均以42個月計算。

#### (十六) 蕭委員麗敏

1. 有關國產署所提意見並非表示全案不列信託費用，而是主張另為自行分算共同負擔，但依都市更新通案，所有的費用與獎勵都是共同計算與檢討，不可能因個別主體去做拆算，例如人行步道獎勵是否可以只給予有鄰接計畫道路的地主，或是制震費用可以拆算至有安裝制震器的戶別嗎？因此，信託制度對都市更新的推動是有利的，故站在相同的邏輯下去思考，未來所有的案件都不能因為地主個別的主張將獎勵值或是費用予以拆算。
2. 估價報告書P61接近條件部分，可能有表格錯置的情形，致使無法檢視調整率與文字說明，請估價師檢視修正。
3. 本案估價報告書修正內容對估價結果影響不大，為更新審議期程順利，請實施者修正後，可由估價委員再行檢視確認，後續回復更新處。

#### (十七) 劉委員秀玲

本案基地面積夠大，僅有留設無遮簷人行步道，且人行步道已給予獎勵，建議△F5-1酌減2%。

#### (十八) 方副主任委員定安

1. 請實施者於圖面說明本案各段圍牆高度及調降範圍。
2. 有關信託費用納入共同負擔之合理性，皆經過詳實討論，仍請敘明具體之理由，亦可做為其他案例之參考。

#### (十九) 都市更新處

1. 本案廢巷符合本市都市更新自治條例第10條之規定。
2. 本案在特殊工程外審意見中，於地質改良費用中，並未充分表述合理性，請實施者說明。
3. 有關拆遷安置費用補貼期間、貸款期間，以往與業界及公會討論、溝通是以36個月為原則計算，另考量個案、樓層數之差異調整，並已於今年訂立新標準供審議會委員參考。
4. 於拆遷安置費用補貼期間及貸款期間，依照107年修正的共同負擔提列標準規定計算，本案貸款期間為47.2個月、安置期間為41.2個月，惟舊案據以引用新標準，除營業稅可單項依據新標準計算，其餘仍需重新公開展覽，故依新標準計算的貸款及安置期間僅作為舊案審議上的參考。

5. 貸款期間會比安置期間多6個月，係考量貸款費用中包含拆遷補償費，而拆遷補償費需於權利變換計畫核定後2個月內發放，且金額不低，需要以貸款支付，爰得提列此期間之利息費用。
6. 簡報第13頁院落檢討、高度比檢討之平面圖，皆與計畫書P10-19頁不一致，請實施者說明，後續圖說是要依簡報圖說還是計畫書圖說。

實施者回應：

- (一) 遵照建管處意見，會標示清楚。圍牆高度依委員會意見，配合修正。
- (二) 現有建物有地下室原容積，C棟B1設計起居室，是以地主目前實際使用情形設計，後續會遵照審議會意見配合修正為機電設備空間，不須經地主同意，並由地主分配回去。。
- (三) 本案夾層面積未超過三分之一，均符合建築技術規則檢討，另污水管遵照委員意見補充標示。
- (四) 樹穴部分遵照委員意見修正，另樹穴鄰地下室部分，原則採降版設計，使樹穴深度達1.5公尺。
- (五) 因本案範圍內有土地銀行與農田水利會，俟權利變換階段才會參與選屋分配，若加計其土地面積，則土地的同意比例可達90%以上。另黃先生是代表土地銀行出席聽證會的受任人，土地及建物均屬土地銀行所有。
- (六) 本案於特殊工程外審意見中，本案確實有地質軟弱情形、緊鄰既有15層以上之建物，確實有可能造成鄰損因素，依土木技師公會鑑定報告，本案確有中壁及扶壁之必要性，於費用上原提列費用高於現在的2,249餘萬元，於審查過程中，公會已要求本項費用應予酌減，並請委員參閱計畫書附-十三-37頁，本案共設置56組制震設備，而廠牌將採用KYB以外同等級的產品。另本案提列特殊工程委外審查費用29萬元，依通案審議原則配合刪除。
- (七) 本案已委託營造廠詳實估算地上21層、地下4層建物的施工期程，約需36~39個月的時間，且參酌台北市107年修正的共同負擔提列基準，本案所需施工期為35.2個月。此外，自權變核定至申報開工所需時間通常超過6個月的時間，而領得使照至產權登記登記若須召開聽證會，時間也會超過6個月，爰請委員同意以實際施工期程計算貸款期間與安置期間，以符實際。
- (八) 有關估價部分，依委員及幹事意見修正。
- (九) 本案車道旁較為零碎之人行步道申請獎勵，現況留設兩公尺寬度，皆供人行使用，並承接毗鄰基地之人行步道，且皆順平處理。

- (十) 有關各委員與各單位建議調修及容積獎勵縮減部分，將予以修正調整臨泰順街62巷側16樓之建築量體，大約減少兩層之量體。
- (十一) 有關院落檢討、高度比檢討之平面圖，後續以簡報圖說為準，是依建管處意見及法規檢討後修正之圖面。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案裝飾柱、過樑建築面積、高度比、1樓建物分戶牆設置、採光井及人行步道未順平等事項檢討，請依委員、幹事意見修正。

(二) 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（泰順街 62 巷 13 弄），免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

(三) 財務計畫部分

1. 本案採SRC興建，依工程造價標準單價無1~5層單價，本案B、C棟規劃為一層獨棟設計，依工程造價SRC單價調整計算提列41,500元/m<sup>2</sup>，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案提列特殊因素費用(地中壁及扶壁、制震構造特殊工程項目)40,152,325元，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案提列特殊工程委外審查費用29萬元，請依通案審議原則扣除。
4. 本案拆遷安置費用補貼期間提列42個月高於審議案例36個月、貸款期間為48個月高於審議案例36個月，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意皆以41個月提列。
5. 有關國產署北區分署主張「不同意信託費用納入共同負擔」一事，經實施者說明並經審議會討論後，信託費用為都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表項目之一，且共同負擔依都市更新條例第31條規定，共同負擔屬土地及建築物所有權人應負擔之項目，仍應納入共同負擔，且不得拆算。
6. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.5%)，共同負擔比35.23%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 估價部分

本案估價報告書修正情形(二樓以上均價為 101.59 萬元/坪)，請依委員、幹事意見修正後，提送更新處，並由更新處提供估價委員檢視修正情形後，方

得核定。

(五) 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。

(六) 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，給予地上層108.82平方公尺(法定容積1.67%)、地下層128.83平方公尺(法定容積1.97%)之獎勵額度。
2.  $\Delta F3$  (更新時程之獎勵容積) 同意給予456.97平方公尺(法定容積7.00%)之獎勵額度。
3.  $\Delta F4-2$  (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 原則同意給予8.93平方公尺(法定容積0.14%)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.  $\Delta F5-1$  (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) 本案基地面積夠大，僅留設無遮簷人行步道，且人行步道已給予獎勵， $\Delta F5-1$ 酌減2%，同意給予522.25平方公尺(法定容積8%)之獎勵額度。容積獎勵酌減以修正調整臨泰順街62巷側16樓之建築量體，大約減少兩層之量體。
5.  $\Delta F5-3$  (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予406.00平方公尺(法定容積6.22%)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.  $\Delta F5-6$  (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予522.25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，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。
7.  $\Delta F6$  (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35.07平方公尺(法定容積0.54%)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。

(七) 聽證紀錄



發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 臺灣土地銀行股份有限公司(受任人：黃世和)(當事人)</p> <p>(1)本行未出具事業計畫同意書：本案已達到事業計畫報核的法定同意比例門檻，本行雖為公股銀行，惟屬私有土地，參與都市更新需經具體評估按規定程序報核後參與。</p> <p>(2)共同負擔面：</p> <p>A. 本行土地原則不辦理信託，本行不負擔該信託費，請實施者扣除該費用。</p> <p>B. 本案共同負擔比例高達 35.32%，請實施者就財務計畫各項共同負擔提列費用，再檢討其必要性、合理性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。</p>	<p>1-1 實施者受任人：朱總經理英迪</p> <p>(1)目前公有土地不列入信託費用，私有土地仍需負擔。</p> <p>(2)共同負擔比例最後仍以審議會核定為準。</p>	<p>1. 有關信託費用之負擔，經大會討論後，依決議辦理，予以確認。</p> <p>2. 共同負擔費用部分，依大會決議辦理，予以確認。</p>
<p>2. 匯弘投資股份有限公司(當事人)</p> <p>(1)不反對辦理都市更新，對住戶的條件是合理可行，有利於地主的，自然參與。</p> <p>(2)報告書中有關估價部分，二樓以上均價為 101.6 萬/坪，是否合理？權變階段另請主管機關及審議委員幫忙把關。</p>	<p>2-1 實施者受任人：朱總經理英迪</p> <p>(1)目前為事業計畫階段，僅就綠建築保證金進行估算，俟權利變換階段會再委請三家估價師進行估價，並以審議會決議為準。</p>	<p>有關估價部分，依大會決議辦理，予以確認。</p>
<p>3. 財政部國有財產署北區分署(當事人)</p> <p>(1)本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)達 35.56%，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)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>(3)本案國有土地比例 0.82%，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，並用以增益國產全民權益。</p> <p>(4)本案共同負擔比例達 35.23%，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</p>	<p>3-1 實施者受任人：朱總經理英迪</p> <p>(1) 有關獎勵值設計會以地主權益做為最佳的規劃。</p> <p>(2) 有關國產署信託費用依相關規定辦理。</p> <p>(3) 共同負擔管理費用將依臺北市共同負擔提列基準相關規定辦理，並以審議結果為準。</p> <p>(4) 俟權利變換階段會再委請三家估價師進行估價，並以審議會決議為準。</p>	<p>1. 有關容積獎勵、信託費用、相關管理費及共同負擔，依大會決議辦理，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
負擔費用，以維護土地所有權人權益。		
4. 台北市政府文化局(當事人) (1)經查旨揭建物無本市已公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，本案本局無特殊列管事項。惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見具古蹟、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。	4-1 實施者受任人：朱總經理英迪 (1)開工時，若發現相關文化遺址，依相關規定辦理。	有關後續進行營建工程或其他開發行為時，請依文化資產保存法等相關規定辦理，予以確認。

- (八) 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：

- (一) 針對制震設置樓層之合理性，不應每層樓都設置(例如，地上21層之制震設備位於2至15樓甚為合理，若全棟設置即不合理)，請協審納入視案件審查意見，幹事會需討論。
- (二) 事權分送之計畫案，營業稅請依審議原則新的提列總表，以暫估的共負比計算，以防財務計畫修正幅度過大。
- (三) 圍牆高度、型式、尺寸，雖已納入通案協審意見，但目前已進入各階段審查之案件(公聽會/幹事會/幹事複審/聽證/提會議題等)，計畫內容及簡報圖說，請承辦人檢視並要求實施者標示。
- (四) 聽證圖面或提審議會之簡報圖面，倘居室上方為衛浴空間，請標示糞管位置。

## 二、「擬訂臺北市士林區福林段三小段456地號等23筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科李惠閔 2781-5696#3066)

討論發言要點：

- (一) 工務局公園路燈工程管理處(書面意見)

有關本次會議(二)、涉及基地前一株行道樹移植事宜，業者已同意依據本處以107年8月17日北市工公園字第1076022037函(附件)辦理，故本處不再派員與會。

(二) 交通局 吳幹事瑄俞(書面意見)

本局無意見。

(三) 消防局 林幹事清文(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，並於前述開口水平距離於11公尺範圍內規劃救災活動空間。
2. 規劃於中山北路5段之救災活動空間範圍內含公有人行道且與行道樹位置部分重疊，請確認救災活動空間範圍內應保持平坦(高程順平無落差)無突出固定設施，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車操作。

(四) 財政局 王幹事月蕊(書面意見)

1. 提列2項特殊工程項目費用:地質改良(含地中壁) 33,802,141元及制震構造 12,705,000元，實施者已附土木技師公會審查意見函，本項提請審議。
2. 人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.25)均以上限提列(共同負擔比由32.35%下修為32.14%)，提請審議。
3. 其餘均已依前次財政局幹事複審意見修正。

(五) 地政局 鄭幹事益昌(書面意見)

無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 鄭幹事宇涵(書面意見)

無意見。

(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

本案廢巷部分係依本市都市更新自治條例第 10 條規定辦理，請更新處表示意見。其餘部分無意見。

(九) 何委員芳子

1. 車道出入口處有一根柱子恐影響車行動線，請考量修正。
2. 本案與鄰地間是否有設置圍牆，請補充圍牆之高度、型式。

3. 請補充屋頂小喬木之樹種、數量及覆土深度。

(十) 邱委員世仁

1. 本案車道出入口位於僅6公尺寬之中山北路五段698巷，一般希望退縮2公尺補足8公尺寬供通行，惟以本案建築設計來看似乎較無空間退縮，請再予考量。
2. 本案因基地條件限制，較難提供開放空間，公益性不足，建議△F5-1容積獎勵額度依通案酌降給予8%。

(十一) 簡委員裕榮

1. 請建築師補充3.6：1日照陰影檢討圖。
2. 請實施者說明是否符合劃定更新單元之更新計畫書所載整體規劃構想。
3. 建議實施者於車道出入口之落柱上補充相關警示、防撞等設施。
4. 本案提列改善地下道工程費用部分恐造成公部門後續作業之困擾，建議刪除該筆費用。

(十二) 黃委員嫩雲

事業計畫案請標示尺寸（第 10-11 頁至第 10-22 頁）。

(十三) 鄭委員淳元

1. 通案希望不足8公尺寬之計畫道路能退縮補足其寬度以方便通行，惟退縮部分仍為私有土地，若無明顯阻礙通行之情形，則無硬性限制。
2. 本案中山北路五段698巷實屬8公尺都市計畫道路應無問題，建議計畫書圖面標示清楚。
3. 針對車道出入口之落柱，建議建築師洽交通工程技師協助設置相關安全警示設施。

(十四) 簡委員伯殷

1. 車道附近有電線桿及路燈，請實施者思考如何遷移。
2. 2樓店面天花板上方有3樓之糞管，請於圖面標示清楚。
3. 請詳予標示平面圖內各部分之尺寸，以利後續登記事宜。
4. 本案為新成屋之銷售，請修正現金流量表之銷售管理費。

(十五) 都市更新處

本案擬廢止部分位於更新單元範圍內之現有巷道（中山北路五段 698 巷 10 弄），經檢視符合本市都市更新自治條例第 10 條規定。

實施者回應：

- （一）基於本案建築完整性與結構安全之考量，車道出入口之落柱有其必要性，惟將柱子周圍修成圓弧形，並將車道警示設施安裝於該柱子上。另巷道另一側之落柱係依據騎樓可落柱之相關規定，並儘量靠外側設置以維持通行寬度仍達 2.5 公尺以上。
- （二）本案對外之開放空間無設置圍牆，因基地有高程差，與鄰地之實體圍牆高度取較高處往上設置 2 公尺，所有圍牆高度均為 2 公尺，另最大之高程差約 50 公分。
- （三）屋頂層小喬木之覆土深度已達 1.2 公尺，後續將補充 3.6:1 日照陰影檢討圖。
- （四）電纜部分後續將申請遷移。
- （五）本案制震設備僅做到 10 樓而非全棟。
- （六）同意配合委員意見刪除改善地下道工程費用及加計有關之電機工程、管理費及營業稅等合計 3,407,103 元，但仍辦理認養。
- （七）本案經外審審議表示因基地開挖動線不良、開挖工期較長且地層交錯複雜，有厚軟弱黏土層之情形，故須進行地質改良作業。
- （八）本案標準層面臨中山北路兩側之主臥房有過樑之情形，為提供較好居住品質，後續將取消過樑設計。另△F5-1 容積獎勵額度酌降而須調整建築設計部分，將從本案南側建築單元所多增加之一套衛浴設備逐層予以縮減。

決議：

（一）建築規劃設計部分

本案 1 樓及 2 樓全部規劃為商業使用之檢討修正情形，是否符合全市性商業區都市更新案件商業使用規劃原則，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另車道出入口落柱、圍牆高度、屋頂小喬木之覆土深度、糞管位置及平面圖尺寸等，請依委員意見修正。

（二）廢巷改道部分

本案擬廢止部分位於更新單元範圍內之現有巷道（中山北路五段 698 巷 10 弄），是否符合本市都市更新自治條例第 10 條規定，經實施者說明並經審議會討論後，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（中山北路五段 698 巷 10 弄），免依本市現有巷道廢止或改道有

關規定辦理。

### (三) 消防救災部分

本案消防救災活動空間規劃及涉及公有行道樹遷移之檢討修正情形，請依消防局及工務局公園路燈工程管理處意見修正。

### (四) 財務計畫部分

1. 本案提列地質改良費(33,802,141元)、制震設備費(12,705,000元)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案刪除改善人行步道工程費用(含人行道維護費用30萬，共計1,596,810元)，惟仍提列改善地下道工程費用(2,681,660元)並加計有關之電機工程、管理費及營業稅等合計3,407,103元，經實施者表示同意全數刪除該項費用後，予以同意。
3. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.25%)均以上限提列，共同負擔比由32.35%調整為32.14%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

### (五) 權利變換及估價部分

本案葉美麗不動產估價報告書修正情形、更新後二樓以上均價由 890,857 元/坪調整為 895,464 元/坪，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(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) 建築容積獎勵部分

1.  $\triangle F3$  (更新時程之獎勵容積) 同意給予198.39平方公尺 (法定容積5%) 之獎勵額度。
2.  $\triangle F4-2$  (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 原則同意給予174.35平方公尺 (法定容積4.39%) 之獎勵額度，請實施者於核定前取得更新單元外之捐贈同意書，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.  $\triangle F5-1$  (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) 因基地條件限制，較難提供開放空間，公益性不足，同意酌降給予317.42平方公尺 (法定容積8%) 之獎勵額度。另 $\triangle F5-1$ 容積獎勵酌降以南側建築單元逐層予以縮減。
4.  $\triangle F5-3$  (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予209.99平方

公尺（法定容積5.29%）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238.07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日公告之「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。

#### （八）聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 李○壽(代高○隆)(當事人)</p> <p>(1)詳書面意見 1-1。</p> <p>一、覆 貴府 107 年 3 月 6 日府都新字第 10632443202 號函。</p> <p>二、貴府辦理碩樺建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區福林段三小段456地號等23筆土地都市更新事業計畫案」，訂於 107 年 3 月 26 日舉辦本案聽證。</p> <p>三、唯為維護本人土地之合法合理應有權益，寄望貴府一本專業秉公審理此都市更新事業計畫案，並核算後續都市更新後，本案範圍內本人私有土地之權利變換值，俾便日後本人據以出售該等土地。</p> <p>四、倘日後本案範圍內本人之私有土地未能出售，需參予重建後房地分配，本人一定親自參予選房，以維護權益，實施者不得以任何理由逕予分配。</p> <p>(2)105.4.12 有向地主召開說明會，有明確表示僅出售土地。</p>	<p>1-1 實施者受任人：朱英迪總經理</p> <p>(1) 尊重發言人意見，會後將妥善溝通。</p>	<p>民眾所述意見，實施者已於聽證表示將妥善溝通，另權利變換內容將俟本案實施者後續擬具權利變換計畫報核後據以審議。</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、「擬訂臺北市北投區大業段三小段762地號等31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. 本案人事行政管理費及銷售管理費以上限9折計列、風險管理費(14%)以上限提列(共同負擔比42.78%)，請實施者說明必要性及合理性後提請審議。
2. 其餘均已依前次財政局幹事意見修正。

（二）地政局 鄭幹事益昌(書面意見)

已依前次會議意見修正及說明，無意見。

（三）消防局 林幹事清文(書面意見)

消防車輛救災動線及活動空間部分，無修正意見。

（四）交通局 吳幹事瑄俞(書面意見)

交評報告書審查意見

1. P附4-1，請補執業圖記。
2. P1-1，事業計畫住宅為288單元，商業為19單元，與交評戶數(集合住宅287戶；一般零售業20戶)不符，請釐清並修正。

（五）建築管理工程處 王幹事光宇

1. 有關本案落物曲線檢討、面積計算圖修正、無障礙設施設置、廣告物檢討及相關建築圖說部分，本處無意見。
2. 有關本案申請停車獎勵部分，將來要委外經營，提醒實施者未來在實際營運時，車位的相關稅法拆分問題應載於營運委託合約中。

（六）都市發展局都市規劃科 鄭幹事宇涵(書面意見)

有關本案建築規劃配置，於A、D棟第二層仍有住宅配置，至各棟間是否各自獨立，設有獨立出入口，請建築師補充說明。

（七）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

計畫書第10-56至10-59、11-1、11-3、11-10至11-13頁，本案各向立面圖及立面示圖等之立面外框部分仍無線條，無法判讀立面外牆及女兒牆範圍，請修正。



(八) 劉委員秀玲

本案屋頂框架高度標示不清楚，是 9 公尺還是 6 公尺？是否還有可能將量體再減少？請確認屋頂框架高度。

(九) 邱委員世仁

1. 本案目前有四棟建築物，C、D棟間一樓未設置店面，並留設一通道，此部分未來是否供公眾通行使用？
2. 因本案無提供開放使用空間，建議酌減△F5-1獎勵值。

(十) 謝委員慧鶯

1. 有關本案後側花園是否有開放供公眾使用？倘為管制使用，應補充相關圖示、說明。
2. 目前地主選配停獎車位數量為多少？未來產權若移轉，停獎車位仍須供開放使用，倘產權移轉後，新的地主不願意配合將停獎車位開放公眾使用，此部分應如何處理與控管？請補充說明。

(十一) 簡委員伯殷

1. 因本案基地大，惟圖面尺寸建議調整，應更詳細，避免未來產權登記發生問題。
2. 本案停獎車位共計91部，營運方式是月租還是臨停分時計費，應要標示清楚，相關停車的設備應要有詳細的規劃。
3. 目前有大部分停獎車位被多數地主選配，未來營運管理應如何處理？
4. 本案停獎車位是對外開放，未來是否有租給自己人的疑慮？另外，本案設置91部停獎車位，是否有單獨出入口及專用電梯？
5. 雖實施者說明本案地主均有簽切結書，同意選配之停獎車位未來應開放供眾使用，但未來如何管制尚有疑慮，請實施者補充說明申請停獎之合理性。
6. 建議本案一樓空調主機位置應設置於後側。
7. 本案估價日期為99年，二樓以上均價為52.4萬，估價明顯偏低，建議應大幅調降風險管理費費率。

(十二) 簡委員裕榮

1. 請實施者補充日照陰影檢討圖、3.6:1檢討圖
2. 北側行道樹應檢討是否屬耐陰性植栽。

## (十三) 蕭委員麗敏

1. 有關停獎車位登記部分，實施者應檢附地主同意開放供公眾使用之切結書。
2. 估價報告幾個部分應再檢視，P110合併前個別土地價值表編號2、3，地形一樣是長方形，但調整率有下修1%，請估價師再檢視。
3. P148區分建物再更新前價值部分，樓層效用比2樓、3樓，也請估價師再解釋及補充說明。
4. P129比較標的29、30資料寫的是成交價格，與P179、P182文字敘述不同，請再檢視。

## (十四) 陳委員建華

1. 以整體規劃設計而言，實施者因配合委員意見願意修正開放空間相關管制規定，惟整體效用不大，建議可維持原有設計。
2. 有關本案停車獎勵應開放供公眾使用應載明於未來都市更新核備函、建照、使照等相關書件中。且相關營業稅問題，應向地主妥以說明。

## (十五) 黃委員嫩雲

## 有關權利變換計畫書

1. 請標示尺寸（第6-3頁至第6-53頁）。
2. 圖6-6-1一層平面圖A、B棟「一般零售業甲組①~⑩」未區分A、B棟（第6-19頁），對照表17-3建物登記清冊序號1-10（第7-17頁），其中序號1-7似對應①~⑦屬A棟，序號8-10似對應⑧~⑩屬B棟：請說明？其餘2樓以上，併請檢視。
3. 圖6-6-1一層平面圖A、B棟「雨遮(投影線範圍)」，其非雨遮（第6-19頁），對應到表17-3建物登記清冊序號8-11（第7-17頁）列有雨遮面積，因「雨遮(投影線範圍)」無法經由測繪後登記；其後，併請檢視。
4. 表17-3建物登記清冊主建物基地權利範圍、主建物面積、附屬建物面積、共用部分面積權利範圍等，其分母依土地登記規則第43條第2款「前項應有部分，應以分數表示之，其分子分母不得為小數，分母以整十、整百、整千、整萬表示為原則，並不得超過六位數。」，請列出合計。（第17-28頁）
5. 表17-3建物登記清冊，請將主建物與車位分配併列，以對應車位編號。（第7-17頁至第17-28頁）

6. 地籍整理用語：(第17-1頁)

- (1) 拾柒、地籍整理計畫，一、地界整理計畫第 2 段第 2 行，--透過地號「合併」方式辦理，請更正為「地籍整理」。
- (2) 表 17-1 地籍整理計畫表「更新後『合併』暫編地號」欄位，請更正為「地籍整理」。

(十六) 鄭委員淳元

1. 就本局停管處105年的停車調查資料，本案300公尺範圍內需求高於供給，的確有停車需求。另本案規劃戶數307戶、車位數量362輛，平均1戶有1.2個車位，在臺北市住戶評估車位數量，尚屬合理範圍。
2. 本案申請停車獎勵佔法定容積7.17%，尚屬合理。
3. 惟有關車位產權登記不屬交通局管轄範圍，後續實施者仍應要交代清楚。

實施者回應：

(一) 有關陳情人林先生之意見回應

1. 陳情人目前在一、二樓是與姐弟共同持分，各持有 1/3，目前他的姐弟均已另行選屋，未選原位次一、二樓，依陳情人之權值，恐亦無法單獨選配一、二樓。
2. 實施者於上週已與陳情人協商，陳情人於該次協商中同意依權變計畫找補，雙方並簽有協商同意記錄。
3. 實施者仍願意協助與選配該位置之所有權人協商換其他選配單元。

(二) 有關建築規劃科及設計科之意見，建築圖面應加強補充部分遵照辦理。

(三) 有關停獎車位部分

1. 後續將於計畫書中加註提醒選配停獎車位所有權人應依相關法令繳納稅賦。
2. 停獎車位未來需開放供公眾使用等承諾，未來於核備函及建照申請的相關書件中會附註。並增設一部專用電梯供使用。
3. 目前約 46 位地主選配停獎車位，停獎車位需供開放使用，未來於買賣合約中皆會載明。
4. 有關交評報告書相關誤植處會配合修正。
5. 有關停管設備問題，一樓的部分設有柵欄及收費管制，未來委由停車場管理營運業者管理。

6. 目前有部分地主選配停獎車位，實施者已與所有權人說明過，他們也清楚知道未來必須開放供公眾使用，並已出具切結書。部分原選配停獎車位的地主不同意供公眾使用者，實施者也已協助地主選配地下 3 層以下之法定車位。
7. 實施者目前已與停車場管理業者簽有初步的合作意向書，亦表示實施者會履行停獎車位對外放的承諾，相關規定也會列於住戶管理規約中。

- (四) 有關風險管理費率之提列，本案未來營建工程將施作相關的特殊工法(包括中空樓板、制震與逆打)所延伸之費用已由實施者自行吸收，且本案整合時間逾 15 年之久，目前同意比例接近 100%，地主皆已同意本案目前提列之管理費率，故請委員會能同意本案風管費提列之比例。
- (五) 本案將再補充日照陰影檢討圖及 3.6:1 檢討圖，另植栽部分會採耐陰性植栽。
- (六) 一層樓建築圖面標示會再將 A、B 棟標示清楚，另本案屋頂框架為 6 公尺，有關報告書圖面尺寸及表格有誤植處配合修正。
- (七) 有關一層開放空間圍牆高度將於圖面補充高度尺寸，並註記為透空圍籬。

決議：因委員人數於會議中未達法定門檻，考量作業時間，將順延至第 357 次審議會討論。

#### 四、「變更臺北市中山區長安段二小段 356 地號等 26 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 林鴻鈞 2781-5696#3073)

決議：因委員人數於會議中未達法定門檻，考量作業時間，將順延至第 357 次審議會討論。