

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 函

地址：10488臺北市南京東路3段168號17樓

承辦人：郭學穎
電話：(02)2781-5696轉3061
傳真：(02)2781-5077

100
臺北市中正區北平東路30號11樓

受文者：長虹建設股份有限公司

發文日期：中華民國105年11月25日
發文字號：府都新字第10532427400號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議紀錄1份

松德

主旨：檢送本府105年10月24日召開「臺北市都市更新及爭議處理審議會第259次會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府105年10月19日府都新字第10532097200號開會通知單續辦（諒達）。
- 二、陳情人之書面資料及發言內容，不列入會議紀錄，由更新處收錄備考，另請實施者詳為紀錄陳情人發言內容，後續納入計畫書之陳情意見綜理回應表內載明。
- 三、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，於文到10日內提出書面意見，送本府彙辦。

正本：林主任委員洲民、臺北市都市更新處 方副主任委員定安、臺北市政府財政局 游委員適銘、臺北市政府地政局 潘委員玉女、臺北市政府交通局 鄭委員淳元、臺北市建築管理工程處 黃委員舜銘、臺北市都市計畫委員會 劉委員秀玲、彭委員建文、詹委員勳敏、遲委員維新、黃委員台生、黃委員志弘、邱委員世仁、何委員芳子、金委員家禾、簡委員伯殷、張委員鈺光、脫委員宗華、王委員重平、臺北市都市更新處 陳執行秘書信良、臺北市政府財政局 徐幹事淑麗、臺北市政府財政局 黃幹事宏玲、臺北市政府地政局 鄭幹事益昌、臺北市政府地政局 洪幹事于佩、臺北市政府地政局 蕭幹事佑嘉、臺北市政府交通局 洪幹事瑜敏、臺北市政府文化局 林幹事舒華、臺北市建築管理工程處 胡幹事煌堯、臺北市建築管理工程處 莊幹事家維、臺北市政府工務局新建工程處 陳幹事家邦、臺北市政府法務局 張幹事雅雯、臺北市政府消防局 吳幹事尚欣、臺北市政府都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧、臺北市政府都市發展局都市設計科 謝幹事旻成、臺北市都

市更新處 袁幹事如瑩、臺北市政府政風處、臺北市建築師公會、臺北市不動產估價師公會、臺北市不動產開發商業同業公會、臺北市都市更新學會、臺北市都市更新整合發展協會、中華民國建築技術學會、恆業法律事務所、內政部建築研究所(討1、2)、財團法人台灣建築中心(討1、2)、臺北市政府都市發展局都市設計科(討1、2、4)、臺北市政府都市發展局都市規劃科(討1、2、4)、臺北市政府捷運工程局(討2)、臺北市交通管制工程處(討2)、臺北市政府工務局水利工程處(討2)、財政部國有財產署(討4)、財政部國有財產署北區分署(討4)、吉美建設事業股份有限公司(討1)、園皓都市規劃有限公司(討1)、高鴻文建築師事務所(討1)、巨秉不動產估價師聯合事務所(討1)、敏達不動產估價師聯合事務所(討1)、展基不動產估價師聯合事務所(討1)、張慎崇(討1)、王簡玉卿(討1)、東泰開發建設股份有限公司(討1)、李淑容(討1)、王孟興(討1)、周麗玉(討1)、林茂章(討1)、律州聯合法律事務所(討1)、財團法人台灣郵政協會(討1)、臺灣土地銀行股份有限公司(討1)、陳啟東(討1)、陳惠君(討1)、王福民(討1)、廖金枝(討1)、陳薰花(討1)、鍾漢正(討1)、林秀明(討1)、陳永田(討1)、林正明(討1)、游梓璋(討1)、周禎海(討1)、賴世聲(討1)、包宜強(討1)、士林環境淨化股份有限公司(討2)、弘傑不動產事業股份有限公司(討2)、三大聯合建築師事務所(討2)、宏大不動產估價師聯合事務所(討2)、巨秉不動產估價師聯合事務所(討2)、麗業不動產估價師事務所(討2)、陽光士林開發股份有限公司(討2)、長虹建設股份有限公司(討3)、丹棠開發股份有限公司(討3)、簡俊卿建築師事務所(討3)、宏大不動產估價師聯合事務所(討3)、景瀚不動產估價師聯合事務所(討3)、永慶不動產估價師聯合事務所(討3)、顏太平(討3)、李淑華(討3)、高悅秋(討3)、蔡靖雄(討3)、李錦煌(討3)、陳發棠(討3)、陳清心(討3)、景美開發股份有限公司(討4)、邑相更新規劃股份有限公司(討4)、王德生建築師事務所(討4)、信義不動產估價師聯合事務所(討4)、麗業不動產估價師聯合事務所(討4)、遠見不動產估價師事務所(討4)、陳俊賢(討4)、臺北市大安區懷生段二小段316、316-2地號等2筆土地都市更新會(討5)、中華建築經理(股)公司(討5)、彭雙全建築師事務所(討5)、巨秉不動產估價師聯合事務所(討5)、台灣大華不動產估價師聯合事務所(討5)、歐亞不動產估價師聯合事務所(討5)、許高山(討5)、王蕙文(討5)、徐育才(討5)

副本：臺北市都市更新及爭議處理審議會、臺北市都市更新處

市長柯文哲

都市發展局局長 林洲民請假

都市發展局副局長 張剛維代行

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 259 次會議紀錄

105 年 11 月 25 日府都新字第 10532427400 號

壹、時間：民國 105 年 10 月 24 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市政府 8 樓都市計畫委員會會議室（西南區）

參、主持人：方副主任委員定安^代

記錄彙整：郭學穎

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、討論提案

一、「擬訂臺北市大安區大安段一小段 421 地號等 16 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：事業科吳孝豐 2781-5696#3081）

討論發言要點：

（一）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

未檢附相關資料，有關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日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。

（二）交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

前次意見已修正，本案無意見。

（三）建築管理工程處 胡幹事煌堯

1. 事業計畫 2-2 頁套繪圖中，基地範圍旁有一截角為白色，請確認是否套繪錯誤或是有畸零地情形發生。
2. 事業計畫 2-5 頁西南側地界線現有巷是否已辦理廢巷，請釐清。
3. 請補附基地南側現有巷照片。

（四）財政局 徐幹事淑麗

1. 事業計畫表 14-5 其他土地改良物拆遷補償費用明細表，補償單價提列標準請依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第 7 條規定折價計算，請釐清後修正。
2. 本案拆遷補償費（含其他土地改良物）之提列請依都市更新條例第 36 條規定以扣除實施者代為拆除費用後應領之拆遷補償金額提列，請修正。
3. 事業計畫頁 B4F 地下層超建營建費用單價計算方式應先以標準單價計算加成後再加上標準單價之物調金額（例 B4F: $52,300 \times (1+30\%) + 52,300 \times$

(3.8%-2.5%)=68,000+700=68,700)，請釐清後修正。

4. 事業計畫表15-1營建工程費用基準表，請依規定提列空氣汙染防制費，請釐清後修正。
5. 事業計畫15-4-1頁計算貸款利率基準日期為100年1月28日與評價基準日99年11月30日不一致，及自有資金貸款利率請依郵政儲金一年期定儲利率達1,000萬元以上利率計算，併請釐清後修正。
6. 事業計畫表15-14現金流量表，請檢討公共設施用地捐贈本市土地成本，倘實際上無現金流出時，應刪除該項目。
7. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(12.75%)均以上限提列(共同負擔比30.58%)，提請審議。

(五) 黃委員志弘

有關機電空間之增加係基於設備需求可以支持，另設計微幅調整也無意見。經調整後，各戶共同負擔降低，公設比是否增加？實際分得面積是否有所異動？

(六) 簡委員伯殷

有關本案總銷增加，應是大公增加，私有變成公共車位、車公減少220m²所造成，請問有經地主同意嗎？說明會地主是否100%參加？在公展或聽證皆無提出這些問題，今自提修正涉及到地主的公設負擔問題，恐牽涉程序問題。

(七) 脫委員宗華

事業計畫附錄P4-8-1前次審議會要求停獎車位要出具同意書，提出以下2個問題：

1. 有3位持有者未出具同意書，包含出資者及實施者亦應要出具同意書。
2. 停獎只有地下一層，附同意書者有寫同意地下二層，是實施者疏忽亦或所有權人不了解停獎內容？若是審查停獎前出具者，應更新同意書。

(八) 張委員鈺光

權利變換計畫書16-5頁及16-5-1頁中，每戶估價微調，牽涉到程序問題，惟本案尚未取得100%同意，是否需重行說明會或公展之程序來辦理。

(九) 黃委員舜銘

請問本案現有巷A是否貫穿?前次審議會會議紀錄表示現有巷A已符合都市更新自治條例第10條規定。請補充現有巷照片及現有巷寬度。

(十) 都市更新處

1. 實施進度請依現況進度順推核定公告期程。
2. 請保持計畫書圖清晰可辨。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案請實施者說明本案自提修正涉及建築設計調整情形，經實施者說明後，予以同意，請於核定前取得全體所有人之變更同意書，並請依委員、幹事意見補充相關內容。

(二) 財務計畫部分

有關本案因建築規劃設計自提修正及依所有權人意願換戶後，影響稅捐等財務計畫變動情形，請依委員、幹事意見修正。

(三) 權利變換及估價部分

有關本案依所有權人意願換戶及配合建築設計調整更新後總銷金額變動情形，經實施者說明已對住戶召開說明會，請於核定前取得全體所有人之變更同意書。

(四) 建築容積獎勵部分

建築容積獎勵維持原審議會決議同意給予，惟△F4-2（協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積）原則同意給予261.8平方公尺（法定容積3.64%）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。

(五) 增設室內公用停車空間之獎勵額度，維持原審議會決議同意給予，請實施者補附選配獎停車位之地主供公共使用之切結書。

(六) 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、「擬訂臺北市士林區光華段三小段 4 地號等 2 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 李惠閔 2781-5696#3066)

討論發言要點：

(一) 工務局水利工程處 (書面意見)

1. 請依下水道法第8、10及12條等規定，及下水道施行細則第5及11條等規定。
2. 基地開發前後所增加之逕流量應設置流出抑制設施，另因屬私有完工後應自行維護；另自費開闢計畫道路及公共排水溝部分，請依規定送審設計圖說，經核可後方得施工。
3. 基地內排水規劃請盡量配合本處目前既有下水道系統容量設計及銜接，原則上，開發前後排水量應相同，如有因增加或集中排放需求，本處下游系統無法配合容納，應自費自行設置專用下水道，且必須送本處審查核可才可施作。
4. 施工期間仍應維持既有水路排水順暢，且不得破壞本處雨水下水道排水系統；若施工損壞排水系統或發現未登錄之雨水下水道系統應立即通知本處勘驗。
5. 若因施工造成排水系統淤積，施工單位應立即清疏，以維排水順暢，否則若造成任何積淹水情事，概由施工單位自行負責。

(二) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

都市更新事業計畫案：

1. 有關本局前提供之於圖說標示YouBike租賃站、檢討計程車與小客車臨停車位、基地北側臨中山北路5段505巷道路配合士林再生計畫退縮補足9公尺部分，經檢視均已採納修正。
2. 本案經確認目標年為110年10月，請檢視修正附錄26交通影響分析。

(三) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

1. 規劃之救災動線(中山北路5段505巷)部分路段路寬縮減且途經捷運高架橋，請於圖12-1補充標示救災動線內實際路寬及淨高，並確認至少應保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。
2. 規劃之救災動線(南面6M未開闢計畫道路)鄰接停車場應視為囊底路，請確認救災動線內保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高，並標示雲梯消防車順向進入及駛離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。

(四) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成

1. 本次計畫書取消1樓部分綠帶，如造成綠覆率減少，請申設單位依都市設計審議規則檢討，並辦理變更設計。
2. 本案西側人行步道寬度2.15公尺，通行淨寬1.65公尺部分，尚與105年1月11日經都市設計審議核定之內容一致，惟其鋪面採高架透水格柵，請考量行人使用之便利性。

(五) 建築管理工程處 莊幹事家維

1. 本案土地使用分區屬商三特，西側臨路寬為捷運6公尺加6公尺共計12公尺，依規定商業區臨大於8公尺淨寬道路，應設置3.64公尺之無遮簷人行道，並請釐清西側建築線位置。
2. 有關本案協助開闢計畫道路部分，未來將列管於放樣勘驗前取得產權並打通。
3. 本案車道規劃於東北側，由5.5公尺的雙向車道連接至4公尺計畫道路上，造成交通衝擊較大，且北側中山北路五段505巷仍有部分路段未開闢完成，實際通行淨寬若未達4公尺，後續道路開闢部分將會予以列管，且該部分面積不得申請容積獎勵。
4. 請確認本案安全梯出入口位置及是否為主要出入口，若是，其臨路寬度若未達4米，其道路開闢部分仍會予以列管並將影響容積獎勵。

(六) 脫委員宗華

1. 本案將大面積開放空間設置於基地南側，但士林捷運站周邊人潮大多聚集在基地北側，未來若未能於北側提供友善的佇足空間，恐造成大批人潮進入旅館大廳，進而影響旅館營運。
2. 本案規劃100多間客房數，未來營運將有中型巴士及計程車停等使用需求，故基地北側設置之中型巴士停車空間與人行步道面積重疊部分，應不能申請△F5-3人行步道容積獎勵，且計程車停等空間規劃設置於B2不甚洽當，請再予與檢討。
3. 本案立面圖顯示建築物有類似雨遮之突出物，惟平面圖未顯示，請釐清。
4. 本案西側人行步道留設50公分的植穴，人行淨寬1.65公尺部分以格柵方式鋪蓋，不利於行人通行及托運行李，建議西側人行步道不得申請△F5-3人行步道容積獎勵。

5. 行人主要聚集於本案北側，惟自行車空間設置於基地南側似不恰當。
6. 本案為住宅區規劃旅館使用之建築物，其廣告招牌應不適用商業區之相關規定，應以住宅區之廣告物相關規定檢討之。另提到光源太強的處理方式係以向業者申請遮光窗簾一節實不合理。
7. 本案東側為4公尺計畫道路，中型巴士由中山北路五段505巷進入後行駛動線為何？且計畫書P11-14標註東側計畫道路為雙向車道，是否確實可雙向通行，請交通局說明。另請實施者說明停車場出入口之坡道高度是否符合貨車進出之高度。
8. 本案擬協助開闢基地西北側之囊底圓形迴轉空間，惟因涉及公有土地，建請釐清如何處理。

(七) 黃委員台生

1. 目前士林地區東西向主要道路為中正路，未來預計將中山北路五段505巷作拓寬整頓處理，惟本案所述配合退縮3公尺補足路寬至9公尺一事，是否確實符合士林再生計畫，須請相關單位確認之。另道路拓寬後，能否請交通局協助將中山北路五段505巷計畫道路改為雙向車道？
2. 基地北側尚可設置中型巴士停車格，但其與人行步道申請獎勵面積重疊部分，不應申請△F5-3人行步道容積獎勵。
3. 本案地下二層留設之計程車臨時停車位無必要性，建議取消。
4. 本案於北側入口設置一水池，請明確標示扣除水池範圍後，人行步道淨寬為何。另本案目前的設計限縮北側人行道功能，惟又申請人行步道獎勵，建議重新檢討基地北側之規劃。
5. 因基地西側目前留設人行步道寬度僅2.15公尺，是否能與相關單位協商，整合西側範圍外之綠化設施，使其整體空間能更加有效利用。

(八) 邱委員世仁

1. 基地西側鄰捷運高架下方之停車場有架設圍籬無法穿越，行人來往北側與南側之廣場須利用西側人行步道，故建議基地西側人行步道應留設至少2米淨寬。
2. 因本案定位非僅為一旅館，尚肩負士林捷運站周邊的空間活化，建議考量調整建築物之配置，將建築物南移，以增加基地北側供人行使用之開放空間。

(九) 簡委員伯殷

1. 基地東、南側計畫道路之開闢為自身基地使用，且南側計畫道路亦未完全開通，故建議本案應留設更多友善公共空間。
2. 請確認本案協助開闢計畫道路之周邊土地產權捐贈的問題，因南側與東側計畫道路鄰接中山北路五段505巷之部分地號似非屬捐贈範圍，請確認後續道路開闢後是否確實可供通行。

(十) 劉委員秀玲

本案基地東側為 4 公尺計畫道路，請交通局確認其 4 公尺寬度是否足供車輛通行，如寬度不夠是否需額外退縮供車行使用，又供車行部分能否申請△F5-3 人行步道容積獎勵。

(十一) 何委員芳子

1. 本案車道出入口、旅館主要出入口及中型巴士停靠站皆鄰近中山北路五段505巷，加上位處捷運站旁之交通節點，人潮眾多，建請考量將本案建物南移，以擴大北側開放空間。
2. 本案東側計畫道路寬度僅4公尺，應退縮4公尺補足至8公尺，且此處亦規劃一消防救災空間，前述退縮部分應不得申請△F5-3人行步道容積獎勵。
3. 希望本案能重新檢討北側街角廣場設計，使其更加寬敞。

(十二) 黃委員志弘

1. 基地北側退縮3公尺補足9公尺部分是必要的，係配合士林再生計畫重要的一環。
2. 基地東側4公尺巷道不應視為永久不開闢之道路，目前之動線規劃尚可接受，而南側6公尺巷道未來亦可能開闢並通往中山北路，目前尚且提供了未來通行之可能性，未來在舖面上應妥予處理，並進而承擔附近交通使用之可能性。
3. 本案基地西側留設之人行步道寬度較窄，因本案位處觀光熱點，是否於規劃上能將旅館門廳及商業使用空間移至二樓以上，地面層部分盡量規劃為開放空間，建請實施者或後續經營者再予考量。
4. 本案之規劃設計應尚有調整空間，請規劃設計單位依委員意見提出改善方案，另本案設置水景之效益不高，能否予以調整，以及西側可否更加寬敞等，以增加開放空間。
5. 本案建築設計做了兩個角度的扭曲，以致於地下停車空間較僵化，另基

地西北側及東北側所留設之廣場空間有其貢獻性，惟仍須檢討人行步道之最小淨寬度是否符合規定。

(十三) 都市更新處

土地及建築物分配清冊所載土地所有權人與實施者之更新後分配單元與權利範圍與申請分配結果彙整表內容不符，請釐清修正。

決議：請實施者依委員、幹事意見修正，包括交通、量體及開放空間之規劃提出改善方案，並說明鄰地加油站後續開發後之影響，檢具修正後計畫書圖先行召開專案小組會議討論後，再提會討論。

三、「擬訂臺北市信義區永春段二小段 15 地號等 18 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 蘇雅婷 27815696#3076)

討論發言要點：

(一) 建築管理工程處 莊幹事家維

1. 各外牆裝飾物長寬請標示是否小於1.2公尺，若超過請檢討相關面積計算。
2. 地下一樓暫停車位屬性為法定或自設，請釐清後標示清楚。
3. 一樓高層緩衝空間不得與無障礙通路重疊。

(二) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

本案請說明車道及車位限高可否滿足裝卸貨車輛進出。

(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動空間部分，本局無意見。

(四) 財政局 徐幹事淑麗

1. 有關本案工程造價實施者未依前第241次審議會決議：請依規定本案事業計畫報核日(102年5月3日)適用之費用提列標準修正一節，因涉及通案法令適用問題，請更新處協助說明。
2. 關於特殊項目費用，本案提列制震設備及地質改良，依規定需辦理委外審查，請實施者說明。
3. 本案費率問題，依103年12月12日幹事及權變小組會議決議，以實際提列不超過標準之9折提列，經檢視只有風險管理費下修，另人事行政管理費及銷售管理費仍未下修。

(五) 脫委員宗華

1. 事業計畫11-7頁及12-2頁樹木位置標示不同，請檢討樹冠是否影響消防救災。
2. 目前造價提列並非僅單價問題，而是法規適用新制或舊制，建議提請專案小組會議討論。
3. 有關陳情人提出選配之問題，建議於專案小組時一併納入討論。

(六) 游委員適銘

1. 有關造價部分，因報核時是依舊版規定，後因103年12月12日幹事決議「刪除超過鋼骨鋼筋混凝土造價部分」，實施者希望可以適用104年1月版本，故為適用新版或舊版之問題。另考量實施者及財政局之意見，若是依舊版提列標準對實施者不利，而當初幹事會結論「刪除超過鋼骨鋼筋混凝土造價部分」，請實施者說明未遵守之理由。
2. 請實施者說明人事行政管理費及銷售管理費未依103年12月12日幹事及權變小組會議決議，以實際提列不超過標準之9折提列之理由。

(七) 潘委員玉女

1. 前次會議結論有關申請分配原則改成以「一戶一車位」之部分，請實施者修正。
2. 有關陳情人陳情實施者分配為14樓以上部分，實施者回應與陳情人所述不同，請實施者說明。

(八) 金委員家禾

1. 本案距離召開專案小組前尚有時間，請實施者針對有異議之所有權人持續協商溝通。
2. 陳情人提出市政府是否有提供都市更新鼓勵獎金，建議由大會直接回應，此部分下次陳情人則無需再提出說明。

(九) 承辦科意見

有關工程造價部分，建議仍維持依報核當時之鋼骨造第三級標準提列，惟請實施者評估下修之額度。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案規劃6個商業單元，有關卸貨停車位需求之估算及如何於基地內自我滿足，請依交通局意見修正。
2. 本案街角廣場之設計與北側公園之串連性，經實施者說明後，予以同意。

(二) 消防救災部分

規劃於松德路 133 巷之救災活動空間是否與植栽位置重疊，其雲梯車之操作空間範圍內是否保持平坦，亦無突出固定設施；另規劃於信義路六段 15 巷之救災活動空間是否與建物平行規劃；本案種植楓香是否影響消防雲梯車救災等，請依委員意見修正。

(三) 財務計畫部分

1. 本案預計興建地上22層之鋼骨造第三級建築物，依103年12月12日幹事會議決議：「刪除建築物工程造價超過鋼骨鋼筋混凝土造價部分」，惟本案工程造價係依104年1月頒布之臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價基準，以21~25層造鋼骨鋼筋混凝土建物第三級59,700元/m²提列，未符本案102年報核時之工程造價基準，暫予保留，俟專案小組會議決議後，再提會討論。
2. 有關本案提列制震設備工程費用14,960,000元、地質改良費用10,649,993元，依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」規定辦理委外審查之情形，經實施者說明後，予以同意。
3. 針對財務計畫其餘部分，本案予以保留，俟專案小組會議決議後，再提會討論。

(四) 人民陳情部分

1. 目前臺北市政府針對自辦都市更新並無提供鼓勵獎金。
2. 針對人民陳情部分，本案予以保留，俟專案小組會議決議後，再提會討論。

(五) 請實施者依委員、幹事意見修正後，先行召開專案小組會議討論後，再提會討論。

四、「擬訂臺北市文山區萬慶段二小段6地號等41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 鄭詩穎 2781-5696#3074)
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) 財政部國有財產署北區分署 (公有土地管理機關)

1. 本案容積獎勵 (不含容積移轉及其他容積獎勵) 達45%，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. 本案共同負擔比例達38.67%，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。
3. 本案國有土地比例39.74%，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，並用以維護全民及公產權益。
4. 本案信託費用列屬共同負擔項目，惟國有土地並無規定得負擔信託費用，請實施者依國有土地更新前權值比例計算負擔之信託費用，並將該金額併入本署權利變換應分配權利價值，以增益全民及公產權益。
5. 臺北市政府99年9月17日府都新字第09931438100號函核發本署經管同小段631建號國有房屋合法建物及既存違建存記證明，爰有關案內本署國有房屋參與都市更新權利，應請實施者依都市更新條例第36條第2項規定，因權利變換而拆除之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之。
6. 依都市更新權利變換計畫審議或核定結果，倘國有土地應分配之權利價值高於實際已申請分配之總值，領取差額價金已達最小分配單元 (含一車位)，亦請實施者配合本分署調整分配標的，併予敘明。
7. 查本署更新後權利價值為新臺幣(以下同)12億5,497萬9,637元(第二次審議會版)較前次審議會版下修4,402萬2,181元；更新前權利價值比例60.2126%，較前次審議會版下修0.257%。事關國產權益，請實施者說明並予提高。
8. 查事業計畫書【第二次審議會版】第10-18頁建築面積檢討表及案附投影片第48頁所示，係依實施者105年9月14日景字第136號函附東側區段修正對照圖表所載樓地板面積提請本次審議，與權利變換計畫書【第二次審議會版】第13-4至13-5頁所載本署選配單元產權面積及實施者105年9月29日景字第137號函及105年9月30日景字第138號函所載東側區段產權面積及價值表所載本署選配單元產權面積有相當之差異。請實施者

說明其計算差異原因為何，上述樓地板面積及產權面積之計算基準面積是否相同。

(三) 建築管理工程處 胡幹事煌堯

1. 請釐清基地西側是否有畸零地問題？計畫書內圖說標明為2層樓，回應表則載明3層樓，若為2層樓需申請畸零地調處。
2. 次要道路高度比請依土管自治條例12條、13條在圖說上標示清楚各次要道路削線的部分；剖面圖部分請於索引位置一併標示。
3. 一般零售業單元面積小於300平方公尺，應加註排除日用百貨業。東側一樓教堂空間名稱及其他空間名稱請標示清楚。
4. 東側基地商業區做住宅使用，請依本市建築管理自治條例第14條補充檢討各項規定。
5. 本案停車空間有供公務機關使用，是否停車位要加倍留設？請都市規劃科協助檢視。

(四) 財政局 徐幹事淑麗

1. 本案合法建築物拆遷補償費已扣除拆除費用，爰依提列標準規定，不可提列拆除費用，請刪除。
2. 本案占有他人舊有違章戶實施者說明現已取得其中1戶產權，並將採現金補償方式，其拆遷補償費之提列係以協議方式(3,884,401元)，請依規定檢具相關證明文件並提請大會審議。
3. 依所附信託報酬約定書影本信託標的為41筆土地，似包含公有土地，請釐清公有土地不辦理信託並刪除該部分之信託費用。
4. 計算讓售不動產契據之印花稅之更新後實施者實際獲配土地面積似未扣除現地安置戶部分之面積，另建物面積因無實施者、土地所有權人及現地安置戶分別合計數故無法核對，請補充前開資料並請更新處協助檢視。
5. 事業計畫表 15-18 現金流量表，銷售管理費(5,112,695)與表 15-15(66,465,162)不一致，請釐清後修正。
6. 討論事項中有關「舊違章之現金補償金額係因協議以銷售淨利計算補償單價之更新後二樓以上平均銷售單價變更順修，至承攬契據印花稅之建築設計費用係因樓地板面積變更致工程造價變更順修相關費用」1節，本局無補充意見。

7. 討論事項中有關「因應使用組別需求增加結構柱致財務異動，是否影響相關權利人更新後權值及選配變動」1節，經實施者說明財務異動係因車位大小影響總售價，其餘財務計畫均無異動，本局無意見。
8. 本案銷售及風險管理費均以上限費率提列(共同負擔比分別為東側基地38.67%、西側基地35.03%)，請實施者說明其必要性及合理性後，提請審議。

(五) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

1. 交通影響評估

- (1) P. 2-24~25 停車供需分析有關停管處 104 年度停車供需調查資料有誤，請併同事業計畫書(P. 5-31~32)修正。
- (2) P. 2-9「臺北都會區整體運輸規劃基本資料之調查與驗校(二)」調查資料年期為 89 年 4~10 月，資料年期已久，請更新至最新資料。

(六) 消防局 吳幹事尚欣 (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) 工務局新建工程處 陳幹事家邦

有關△F4-2 協助開闢毗鄰計畫道路部分，本局無意見。

(八) 金委員家禾

1. 請問國有地是否可不參與信託？
2. 考量實施者依審查意見檢討，並取消全部停獎，基本上是贊成△F5-1 容積獎勵給予10%。

(九) 游委員適銘

本案國有地是為了臺北好好看而拆除，現應依事實狀況去檢討。

(十) 潘委員玉女

權利變換計畫報告書15-1、P15-2頁「應分配價值未達最小分配面積」相關說明請刪除「實施者」三個字較為合理。

(十一) 邱委員世仁

西側區段停車是做升降機進出，升降機離馬路距離比較近，是否有設置停等空間，請實施者補充說明。

(十二) 劉委員秀玲

1. 本案臨溪口街現有巷道圖面標示寬度與實施者說明之寬度不同，請釐清本巷道為六公尺或是九公尺？本案基地申請人行步道獎勵，為何部分區段有申請部分沒有，另非臨計畫道路部分是否可以申請人行步道獎勵？以上有關本案申請△F5-3獎勵容積之疑義，請實施者補充說明。
2. 有關本案申請△F5-1獎勵容積部分，考量本案基地面積大約3,000m²以上，但周邊只留設2~3公尺人行步道，對於公益性不足，建議酌減。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案前經配合國產署需求調整建築設計、自行取消增設室內公用停車空間獎勵等相關建築設計修正，經實施者說明後，予以同意。
2. 本案屋頂露臺裝飾構造物框架檢討、院落檢討、地下層停車空間樓梯平台寬度檢討…等項目，經實施者說明後，予以同意。餘依委員、幹事意見修正。
3. 本案於屋頂及露臺種植大型喬木之適宜性及是否影響公共安全，其他植栽規劃等合理性，經實施者說明後，予以同意。

(二) 財務計畫部分

1. 本案人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(12.75%)，東側區段共同負擔比例修正為38.67%，西側區段共同負擔比例修正為35.03%之合理性及必要性，經實施者說明後，予以同意。
2. 本案其餘財務計畫部分，請依委員、幹事意見修正。

(三) 權利變換及估價部分

本案二樓以上均價(東側區段為587,889元/坪、西側為561,005元/坪)及估價報告書調整修正情形，經實施者說明後，予以同意，餘依委員意見修正。

(四) 消防救災部分

本案一層平面圖已調整車道出入口位置及動線，經實施者檢討相關消防救災部分後，予以同意。

(五) 交通規劃部分

本案車道出入口集中設置一處與車道出入口範圍重疊部分是否符合規範等，經實施者說明後，予以同意。餘請依委員、幹事意見修正。

(六) 獎勵停車部分

本案經第247次審議會後檢討評估，今自行取消增設室內公用停車空間獎勵後，經實施者說明後，予以同意。

(七) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積)，東側區段同意給予509.04平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度、西側區段同意給予138.92平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。
2. $\Delta F4-2$ (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 東側區段原則同意給予466.21平方公尺(法定容積6.41%)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。
3. $\Delta F5-1$ (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)，考量實施者配合檢討並自行取消增設室內公用停車空間獎勵，東側區段同意給予727.19平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度，西側區段同意給予198.45平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度。
4. $\Delta F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 東側區段原則同意給予539.02平方公尺(法定容積7.41%)之獎勵額度，西側區段原則同意給予88.30平方公尺(法定容積4.45%)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. $\Delta F5-5$ (更新基地規模之獎勵容積) 東側區段同意給予247.25平方公尺(法定容積3.40%)之獎勵額度，西側區段同意給予67.47平方公尺(法定容積3.40%)之獎勵額度。
6. $\Delta F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 東側區段同意給予436.32平方公尺(法定容積6.00%)之獎勵額度，西側區段同意給予119.07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；另請實施者於申請建造執照時繳交容積獎勵乘以本案銷售淨利之保證金，並承諾於一樓樓板勘驗前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。

7. △F6 (處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積) 東側區段原則同意給予435.30平方公尺(法定容積5.99%)之獎勵額度,西側區段原則同意給予192.00平方公尺(法定容積9.67%)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。

(八) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 財政部國有財產署北區分署 余東穎</p> <p>(1)本案容積獎勵(不含容積移轉及停車獎勵)達44.87%,應以適量而非以最大化,且設計應以地主需求為主要考量,並避免對原先週遭環境造成衝擊。請實施者考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積獎勵後之建築量體及土地所有人有實質受益,並檢討申請容積獎勵比例之必要性及合理性。</p> <p>(2)本案共同負擔比例達40.93%,應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。</p> <p>(3)本案國有土地比例39.74%,故其銷售管理費與風險管理費應按國有土地權值比例調降並將調降價值換算屬於國有土地權值併入本署權利變</p>	<p>1-1實施者受任人: 邑相更新規劃股份有限公司 廖乙勇</p> <p>(1)獎勵面積6.8%用於違占戶,故更新獎勵約38%。</p> <p>(2)有關2、3點風險管理費部分,未來依審議結果修正。銷售費用未列入地主分配房屋。</p> <p>(3)第4點拆遷補償費,因國產署房屋於更新前已拆除,故無提列拆遷補償費。</p> <p>(4)第5點國產署分配法定停車位及獎勵停車位,會配合辦理,有關停車位,會開放給私有地主選配。</p> <p>(5)第6點與第9點會配合國產署辦理。</p> <p>1-2實施者受任人: 信義不動產估價師聯合事務所 遲維新</p> <p>(1)第7點有關更新後國產署權利價值較幹事會複審版減少467萬,係依幹事會決議修正,未來將以審議會審議結果為準。</p> <p>(2)第8點容積調整率係依範本之規定以土地開發分析法試算調整</p>	<p>1.</p> <p>(1)有關本案容積獎勵、共同負擔比例及國產署更新後權利價值較前次審議會版下修部分,經實施者說明後,國產署表示尊重審議會決議。</p> <p>(2)國產署表示不參與信託,請實施者依本次國產署相關意見辦理。</p> <p>(3)其餘事項已併本次提案討論,後續依審議會決議辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>換之應分配權利價值內，以符合理性與維護全民及公產權益。又調降上述費率已有例可參循，且事實上國有地參與都更對實施者言風險確較私地低，而國有房地亦不為銷售。請實施者依上述為調降，以符合理性與維護公產及全民權益。</p> <p>(4)臺北市政府 99 年 9 月月 17 日府都新字第 09931438100 號函核發本署經管同小段 631 建號國有房屋合法建物及既存違建存記證明，爰有關案內本署國有房屋參與都市更新權利，應請實施者依都市更新條例第 36 條第 2 項規定，因權利變換而拆除之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之。</p> <p>(5)依「都市更新權利變換實施辦法」第 11 條規定略以，實施權利變換應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理。惟據實施者 104 年 11 月 26 日景字第 127 號及 105 年 1 月 7 日景字第 130 號函表示，因都市更新享有停獎措施之鼓勵，應包含</p>	<p>率，同時考量因為容積高會影響造價故容積價值差異會有邊際效益遞減。目前調整率已經過兩次權變小組審議，未來將以審議會審議結果為準。</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>實施者與參與者均能分享權利與應盡義務，爰有關事業計畫書【審議會版】第 20-1 頁所載，東側街廓地下一至二層「獎勵車位」以「中華民國國有財產署」優先選配之部分，請實施者依上開規定及陳述主張修正後續事業計畫書之選配原則。次查本案獎勵停車位均為本署及實施者選配，暨實施者有上開選配主張，仍請依本分署 104 年 11 月 17 日台財產北改字第 10400335930 號函及 105 年 3 月 22 日台財產北改字第 10500062240 號函，查告更新單元內私有土地所有權人有無依土地面積比例分配獎勵停車位。</p> <p>(6)權利變換計畫書分配清冊未依本分署前述 105 年 3 月 22 日函選配結果登載，請實施者修正。</p> <p>(7)查本署更新後權利價值為新臺幣（以下同）12 億 9,900 萬 1,818 元（審議會版）較前次幹事復審版 13 億 0,367 萬 7,001 元，下修 467 萬 5.183 元（幹事復審版），事關國產權益，請實施者說明並予提</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>高。</p> <p>(8)依實施者檢送之信義不動產估價師聯合事務所報告書所載，合併前土地容積率為 257.39%，與法定容積 225%之修正率為 10%，更新前合併後東側區段容積率為 279.91%，與法定容積 225%之修正率為 18%。參酌報告書第 45 頁說明 2，容積率為 257.39%與本署經管國有土地容積率 297.26%，其修正率為 11%。依前述修正邏輯，更新前合併後東側區段於可見容積率應由 18%，修正為 21%，始符合估價報告書之修正邏輯。容積率 257.39%與 225%之修正率為 10%，而 279.91%與 225%之修正率為 18%，則表示 257.39%與 279.91%之修正率為 8%。本署經管國有土地之容積率 297.26%，於各筆土地價值推估時僅修正 11%，不符合前述修正比例。依估價報告書土地開發分析設定條件進行容積差異率之試算，試算結果調整率為 23%。依前述估價報告書邏輯推估國有土地權利價值，該項調整率應至少向上調整 16%，故</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>法定容積調整方式並不合理，請實施者重新檢討修正，並提高國有土地更新前價值比例，以維國產及全民權益。</p> <p>(9)又依都市更新權利變換計畫審議或核定結果，倘國有土地應分配之權利價值高於實際已申請分配之總值，領取差額價金已達最小分配單元（含一車位），亦請實施者配合本分署調整分配標的，併予敘明。</p>		

(九) 實施者自提修正部分

1. 調整東側區段騎樓柱：

本案原有建物拆除辦理鑑界後，為考量建築結構系統完整性及室內空間使用機能等因素，將東側區段騎樓柱柱位拉直，經實施者說明後，予以同意。後續請實施者將建築面積、財務計畫等差異部分詳細計算並說明差異原因後於事業計畫中載明。

2. 產權及選配位置異動：

本案因產權異動之情形，經實施者溝通後新所有權人已提出選配；另有選配位置變動情形，因不影響其他人之選配位置，故將併同本次審議會決議一併修正計畫書內，經實施者說明後，予以同意。

3. 調整西側區段柱位：

為提升室內空間使用機能，擬將自行開闢計畫道路側柱位取消，並將其兩根柱子加大，調整後樓地板面積、容積與原計畫書內容相同，且不影響共同負擔及更新後財務，經實施者說明後，予以同意。

(十) 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。

五、「擬訂臺北市大安區懷生段二小段 316、316-2 地號等 2 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 董妍均 27815696#3089)

討論發言要點：

(一) 建築管理工程處 胡幹事煌堯

1. 商業區做住宅使用，請依臺北市建築管理自治條例第14條補充檢討。
2. 1樓設置單元面積小於300平方公尺的一般零售業，應排除日用百貨。
3. 請檢討地下一層夾層機車道下方停車位淨高。

(二) 脫委員宗華

1. 商業使用面積請實施者重新檢討。
2. 現在的柱位配置需額外成本支出，而且有潛在風險，更新會是否能接受，請實施者說明。

(三) 劉委員秀玲

請問3樓、9樓、14樓及15樓一般事務所是何時增設？是否會影響其他住宅之使用？

(四) 王委員重平

1. 柱位配置以結構學來說，柱位不連續設計也可以，但建築物有安全係數上的考量，安全係數會較柱位連續低。若採柱位不連續的設計，請結構技師再檢討分析相關安全係數。
2. 經檢視柱位調整後的位置，停車位皆可避開，設計改變應不大。

(五) 黃委員志弘

柱位不連續會造成地震發生時，建物樑柱受到橫側向力在非柱位點造成衝擊影響，故柱位配置調整不會具體影響停車位配置時，應整體調整。柱位，設計應考量整體結構合理性，讓結構系統更為合理、更加安全，請實施者再盡力跟住戶溝通，符合住戶之期待與需求。

決議：

- (一) 請實施者依委員意見檢討修改柱位配置，再提會討論。
- (二) 本案因委員人數不足法定人數，故提請下次會議討論。

4