

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 174 次會議紀錄

103 年 10 月 13 日府都新字第 10331639000 號

壹、時間：民國 103 年 9 月 1 日（星期一）上午 9 時 30 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：邊主任委員泰明

紀錄彙整：計祐生

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、報告提案

一、確認第 170 次審議會之紀錄與決議事項辦理情形（承辦人：事業科 計祐生 2321-5696#3021）

決議：洽悉備查。

二、修正第 165 次本市都市更新及爭議處理審議會討論提案（四）「(102)年度都市更新整建維護規劃設計及實施經費補助申請暨審查原則」會議紀錄（承辦人：更新工程科 史文成 2321-5696#2822）

決議：同意依報告事項修正。

修正前：

（二）同意補助案件如下：

1. 「臺北市士林區陽明段二小段 42 地號 1 筆土地都市更新整建維護計畫」。
2. 「臺北市大同區市府段二小段 184 地號等 3 筆土地都市更新整建維護計畫」。

修正後：

（二）同意補助案件如下：

1. 「臺北市士林區陽明段二小段 42 地號 1 筆土地都市更新整建維護計畫」。
2. 「臺北市大同區市府段二小段 184 地號等 6 筆土地都市更新整建維護計畫」。

陸、討論提案

一、申請自行劃定「臺北市萬華區福星段二小段149地號1筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 黃大祐 23215696#3003）

討論發言要點：

（一）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

本案討論事項未涉本局權管，無意見。

（二）新工處 陳幹事家邦

本案請確認西側及南側6公尺計畫道路是否已達6公尺寬度及兩側水溝是否已貼齊建築線設置完成，若否時請協助開闢計畫道路。

（三）都市發展局都市設計科 林幹事玄理

本案未來應納入中華路都市設計審議，由於目前量體及規劃尚無具體方案，故暫無意見；開放空間目前檢視亦無意見。

（四）張委員立立

本案請在更新單元檢討書裡，增加本次簡報及書面內容，並維持未來大樓之商業使用。

（五）鄭委員淳元

本案停車場出入口規劃在漢口街2段20巷，但該巷僅有6公尺略窄，建議未來應退縮2公尺，達到8公尺方便進出。建議退縮之人行道應有2公尺順平作為道路使用。

（六）何委員芳子

建議申請單位先行了解都市設計審議相關規定，納入設計考量。

（七）張委員吉宏

本案屬單一地主就地重建，採更新模式增加容積率，建議在公共利益回饋應更具體，人行步道等設施僅是基本要求，在人潮聚集的地方應提供公眾使用之空間，例如部分空間作為展示館、會展館等，希望規劃單位增加公共利益相關設施。

決議：本案照案通過，更新應為商業大樓，並請申請單位將上述委員意見納入檢討書內載明辦理。

二、申請自行劃定「臺北市松山區敦化段五小段2地號等2筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 董妍均 23215696#2935）

討論發言要點：

（一）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

本案討論事項未涉本局權管，無意見。

（二）財政局 王幹事月蕊（書面意見）

本案不涉及本局應協審事項，故本局無意見。

（三）都市發展局都市設計科 林幹事玄理

本案位於敦化南北路特定專用區，後續請依敦化南北路特定專用區相關規定檢討。

（四）都市發展局都市規劃科 謝幹事佩砬

目前本科在進行敦化南北路計畫之調整，原則為商業使用做連續性發展。

（五）鄭委員淳元

檢討書P-14，單元內「建議」退縮2公尺無遮簷人行道及4公尺帶狀空間，請取消「建議」二字。

（六）張委員立立

檢討書P-9，「本案後續應依本局訂定之敦化南北路設計準則相關辦理」，應修正為「本案後續應依本府訂頒之敦化南北路特定專用區相關規定辦理」。

（七）張委員吉宏

1. 因敦化南北路以前為官道，是具有指標性之道路，且本單元南側鄰地樓高不高，建議納入更新單元範圍內，對更新效益較佳。
2. 另公益性回饋部分，建議國泰世華等大型企業體應有不同之表現。

決議：

1. 本案照案通過。
2. 本案做金融、辦公之商業使用敘述，請一併納入檢討書載明。
3. 本案規模已達法定規模，南側鄰地原則不納入，關於建築設計、規劃量體及獎勵部分，於後續都市設計審議時一併考量審查。

**三、申請自行劃定「臺北市中正區河堤段一小段615地號等6筆土地為更新單元」
都市更新審議案(承辦人：企劃科 李怡伶 23215696#3005)**

討論發言要點：

(一) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

本案討論事項未涉本局權管事項，無意見。

(二) 張委員吉宏

本案基地未達1000平方公尺，其後續於配置地下停車空間動線較為困難，建議可併同鄰地完整街廓考量，至少於未來停車配置上較易規劃。

決議：本案照案通過。

四、「擬訂臺北市大安區瑞安段二小段499地號等10筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」所有權人申請撤銷同意書案(承辦人：事業科 吳孝豐 23215696#2956)

討論發言要點：

(一) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

本案討論事項未涉及本局權管事項，無意見。

(二) 法務局 張幹事雅雯

有關撤銷同意，作業程序裡第四點第二項即有規定，撤銷的方式到底是先到更新處還是先給實施者，要從個案的實際狀況認定；若是以撤銷同意書所有權人須以書面通知出具同意書之相對人為準，要確認是向實施者為之或是向都市更新處為之。

(三) 陳委員美珍

1. 公展期滿前申請撤銷，前提係有權利義務不相同，而本案認定權利義務不相同主要為規劃戶數部分，現戶數疑慮已釐清，故權利義務不相同未成立。
2. 本案已達同意門檻比例，尚有一些所有權人未同意，今天有陳情人來表達希望案子經過多年努力，案件整合亦是相當不容易，建議本案既然權利義務並無不同，陳情內容多為雙方私權部分，這部分大會不方便介入，建議實施者與陳情人充分的溝通，促使本案達到大家的共識，讓案件後續能繼續執行。
3. 私權的部分不在審議會討論的範圍內；就權利義務部分，剛實施者亦有解釋，且因本案有申請停獎，依過去一般案例，會有一小戶將來是作為管理室，讓持有車位的人共同持有，因此有疑慮的那一戶，並無所謂的作假，且本案

尚須經權變審議，就兩造的權利義務應該無不相符的情況存在。

(四) 何委員芳子

本案係民國100年8月報核，資料顯示尚有8位所有權人未同意，包括其他未涉及今日審議之所有權人，剛才有委員提及已釐清未有權利義務不相同之情形，雖不撤回，後續仍有未同意之所有權人，案件到最後還是無法落實執行，請實施者說明。

(五) 張委員鈺光

1. 撤銷是否產生效力為程序部分認定，係依據都市更新條例第22條及臺北市政府處理都市更新案撤銷同意作業程序第四點及第六點，而作業程序第四點中有提及必須要通知出具同意書之相對人並副知臺北市政府；另作業程序本身性質上為行政規則，為行政機關在內部處理撤銷案件的方式或程序，其中有一疑問點為其規定權利人如何執行，但其規定是否對權利人發生效力，這並非針對個案，泛指一般案件。若依行政程序法第49條係以提出申請而非送達為認定時點，本案所有權人於6月27日前已提出申請，個人認為係在法定期限內。
2. 本案審議重點係在於實質的權利義務是否相符，此部分係看委員們的認定判斷。
3. 至於協議內容是否有效或無效，屬於私權部分不在審議範圍內，須循民事程序處理。

(六) 黃委員志弘

1. 撤銷案件之申請既然已送至更新處就應受理，算是有效。
2. 所有權人權利義務前後是否相符，看來並無較大的變化，而多出來的戶數也是擁有車位之住戶來共同持有，這樣的案子也都有，也會由未來的住戶來持分，故權利義務並無不相符。
3. 撤銷同意書之戶數對於找補金額返還的部分，建議實施者可跟地主重新議約、再協商。

決議：經大會討論後，認定權利義務無不相符之處，故依都市更新條例第22條不同意所有權人王○鳳等4位撤回同意書，請實施者持續與所有權人溝通協調。

五、「擬訂臺北市大同區雙連段二小段208地號等54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 洪敬哲 23215696#3035)

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)

1. 貴府前於103年7月18日召開本案聽證會議，本分署業已103年7月11日台財產北改字第10300161300號函表示相關意見，查實施者雖已將本分署所提意見納入事業計畫書之意見回應綜理表並回復意見辦理方式(第綜-1~綜2頁)，惟並未依本分署意見修正，且經審視本次會議之事業計畫，本案共同負擔比例仍高達42.77%。爰本案仍請實施者依本分署103年7月11日函檢討，亦請貴府重視本分署所提意見，秉權審議並責成實施者檢討，調低共同負擔費用提列，以符合理性及必要性。
2. 本案公有土地(含國有及市有土地)合計比例高達38.89%，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(市)有土地權值併入各管理機關權利變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。有例可參循，請各位委員重視並為合宜審議。

(二) 財政局 (公有土地管理機關)

本次送審之事業計畫第10-10頁規劃設計部分，A棟3樓A1-A3戶為無隔間設計，惟本府都市發展局已函知本局A棟3樓不作公營住宅使用，請實施者依第153次會議送審版本，將A1-A3圖面恢復至A1-A2為套房，A3為兩房之住宅規格設計。

(三) 交通局 李幹事慧

交通影響評估部分：

1. 交評內文汽機車位數(汽356機413)與計畫書數字(汽356機400)不符，請修正釐清。
2. 地下停車場出入口及停車空間淨高度，請補充說明是否符合現行運貨車輛高度、寬度，以利爾後裝卸貨及宅配等均於基地內部化處理。
3. 本案另經都市設計審議，請依都設審議意見確實修正。

(四) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

1. 基地北側民權西路40公尺計畫道路因橋樑致道路縮減，實際橋旁平面通路寬度是否達8公尺，請於計畫書第12-2及12-3頁檢討說明，並附實地量測圖片。
2. 承1，該平面通路規劃1處救災活動空間(寬8公尺、長20公尺)，若平面通道

實際寬度未達8公尺，請另行檢討規劃。

3. 查報告書第2-4頁，基地南側民權西路160巷18弄6公尺計畫道路尚有地上物，未開闢完成，另查計畫書第8-1頁，實施者僅協助開闢該弄部分路段，該弄仍未開闢完成。
4. 承3，本案將民權西路160巷18弄規劃為消防車輛救災通路（4公尺以上淨寬），並規劃1處救災活動空間（寬8公尺、長20公尺），因該弄未開闢完成，無法保持淨寬及淨空間，不符規定。
5. D棟救災活動空間規劃於鄰棟建物，活動範圍內有地上物，不符規定。
6. 救災活動空間設置範圍內應保持平坦（高程順平無落差）且不可有障礙物、植栽或固定設施等，D、E、F棟建物外牆開口（窗口、陽台）未規劃符合上開規定之救災活動空間（寬8公尺、長20公尺），請另行規劃。
7. 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，應予以補強，並由專業技師簽證認可。

決議：

（一）聽證紀錄

發言次序	答覆	決議
<p>（一）李朝明</p> <p>1. 請問建商所持有之土地比例？</p> <p>2. 本人不同意參加都更。</p>	<p>1. 實施者受任人：王佩模</p> <p>(1)經謄本統計，範圍內並無洪圓建設所持有之土地。</p> <p>(2)本案為公劃地區，並依規定辦理，並於去年12月已於審議會通過。</p> <p>(3)陳情人得於後續會議中表示意見。</p>	<p>1. 建商持有土地部分，聽證當日經實施者說明後，尚無大會應討論之爭議事項。</p> <p>2. 不同意參與更新部分請實施者持續溝通協調。</p>
<p>（二）林淑美</p> <p>1. 請問公劃地區為何由私人來實施？</p> <p>2. 實施者表示此為公辦更新，是否可以私地主聯合公地主一</p>	<p>1. 實施者受任人：王佩模</p> <p>(1)本地區非公辦都更，公劃更新地區並非一定要由公家來進行，因此還是可以由建設公司來進行。</p>	<p>林淑美所陳意見於聽證當日經本市都更處及實施者說明所</p>

發言次序	答覆	決議
併進行開發，不透過建商？	<p>2. 都更處：徐幫工程司代股長韻涵</p> <p>(1) 公劃地區並非一定要由政府來辦理，跟一般自劃地區會有同意比例的差異。</p> <p>(2) 本都更案有國有地與市有地，且已同意參與未來會分回公有土地應有權值。</p>	有權人之法令疑義後，尚無大會應討論之爭議事項。
<p>(三) 財政部國有財產署北區分署(書面意見)</p> <p>1. 本案規劃 439 戶住宅，僅規劃停車位 356 個，機車位 400 個，請秉權審議停車位數量是否符合法定規範，另超建加計費用達 4 億 7,841 萬 6,759 元，請秉權審議是否可調整設計或調降該費用。</p> <p>2. 內部裝修工程占結構體工程比例為 40.96%，顯然過高，請責成實施者說明其詳細工項、材料、施工方法及單價分析，並秉權審議其必要性及合理性。</p> <p>3. 稅捐費用未列出細項費用，倘提列項目包含營業稅，依財政部 99 年 5 月 14 日台財稅字第 09904519300 號函釋「有關公有土地參與都市更新而分得之房地應否課徵營業稅乙案」說明二後段所載略以，公有土地管理人依都市更新條例第 30 條第 1 項規定以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付部分，核屬銷售土地及建築物行為，其徵營業稅，至建築物部分，除該建築物之使用收益或處分收入系列入該</p>	<p>1. 實施者受任人：王佩模</p> <p>(1) 規劃內容因有配合市政府政策規劃所需住宅，所提供之停車位會經過台北市都設委員會與都更委員會及交通局審查同意。</p> <p>(2) 有關加成費用，依共同負擔相關規定提列。</p> <p>(3) 有關裝修工程，本案報告書實際提列為 13.7%，並非 40.96%。</p> <p>(4) 稅捐部分，相關營業稅需到權利變換後方可計算實際狀況後修正。</p> <p>(5) 共同負擔目前為 42.73%，因本案有爭取南側協助開闢道路，有進行估價但後續仍需審議通過後，未來會進行權利變換並委請三家估價師進行估價。</p> <p>(6) 另國產署名稱會配合修正。</p>	<p>1. 本案車位數量、營建費用(含內部裝修工程等)、業經第 153 次審議會審議通過，後續請實施者依該次會議結論辦理。</p> <p>2. 經財政局表示稅捐費用部分因本案採事業與權變分送，實施者提送計畫僅為預估值，後續仍須審查權利變換計畫，相關費用擬依前次會議結論辦理。</p> <p>3. 同上。</p> <p>4. 本案共同負擔業經 153 次審議會通過。</p> <p>5. 誤植部分</p>

發言次序	答覆	決議
<p>公有土地管理人之單位預算者，得依財政部 79 年 4 月 25 日台財稅第 780450746 號函規定免徵營業稅外，應課徵營業稅。因本署國有房地均依預算程序辦理，其處分收入均解繳國庫，故建築物亦免徵營業稅。請責成實施者將營業稅內計入本署須分攤費用之金額歸還並將該金額併入都市更新後國有土地應分配權利價值內；並本署不負擔其餘私有地主之營業稅費用，請實施者將修正後之營業稅提列計算方式並詳列明細。</p> <p>4. 本案共同負擔比例 42.73% 偏高而顯不合理，爰請貴府秉權審議並責成實施者檢討，調低共同負擔費用提列，以符合理性與必要性。</p> <p>5. 實施者雖於回應綜理表載明已更正本署名稱為財政部國有財產署，惟查部分內容仍未更正，請 貴府責成實施者釐整。</p> <p>6. 請責成實施者設置旨述都市更新案專屬網站。</p>		<p>請實施者修正。</p> <p>6. 請確實架設本案專屬網站。</p>
<p>(四) 臺北市政府財政局(書面意見)</p> <p>1. 事業計畫 P5-1 土地權屬清冊所載 219 地號市有土地，本局與本府消防局、本府環境保護局權利範圍有誤植，請實施者修正。</p> <p>2. 本案之本市都市更新審議資料表與事業計畫 P11-1 開發內</p>	<p>1. 實施者受任人：王佩樸</p> <p>(1) 有關誤植部分會配合修正。</p> <p>(2) 有關不動產合約部分，經土開總隊辦理地籍分割，並不影響權值。</p>	<p>1.-4. 本府財政局所述內容誤植部分請實施者配合修正及釐清。</p>

發言次序	答覆	決議
<p>容說明、P15-4 外接水電瓦斯管線工程費及 P15-5 地籍整理費所載更新後總戶數並不相同，請實施者釐清並修正。</p> <p>3. 事業計畫 P15-4 計畫道路工程開闢費計算公式有誤植，請實施者修正。另 P15-2 有關地下層超建加計造價後之單價，請依本市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項之規定，計算至百元，百元以下四捨五入。</p> <p>4. 事業計畫附四-3 及附四-4 不動產估價合約影本所載土地筆數與本更新案不同，請實施者釐清並修正。</p>		
<p>(五) 莊玲美</p> <p>1. 本事業計畫之審查程序及大致內容請說明。</p> <p>2. 本計畫內容是否具有法律效力，是否為定稿本? 是否有相關人員簽證? 若非定稿本，何時提送?</p>	<p>1. 實施者受任人：王佩模</p> <p>(1) 相關簡報內容及程序進行，均依法進行。</p> <p>(2) 財務計畫均已在公聽會中說明，並依共同負擔提列標準提列。</p> <p>(3) 有關簽證包括建築師、都市計畫技師、交通技師及估價師均有簽證。規劃單位目前無簽證制度。</p> <p>(4) 有關審查機關與審議程序，會先與各所有權人溝通，並辦理自辦公聽會，達到同意比例後，向市政府申請事業計畫報核，市政府受理後，會辦理公開展覽及公辦公聽會，結束會會經過幹事會審查後，因本案面積較大，會額外增加都市設計審議，審議完成後進入都市更新審議會審查，審查完成後預定於 103 年 10 月進</p>	<p>聽證當日經實施者說明所有權人之法令疑義後，尚無大會應討論之爭議事項。</p>

發言次序	答覆	決議
<p>(六) 李朝明 (第二輪)</p> <p>1. 如果不同意參與都更之所有權人會如何處理?是否會強制拆除?</p>	<p>行核定。</p> <p>1. 實施者受任人：王佩模</p> <p>(1) 有關強制拆除的規定，目前法令仍然存在，但實施者仍會持續跟地主協調，不希望申請強制拆除。</p> <p>(2) 目前實施者申請的事業計畫範圍，尚未取得所有的地主同意，如果在範圍內仍有不同意的地主，仍可以在下一次的審議會提出不願參與更新的意願，那麼實施者會提請審議會進行處理，而無法在現階段就承諾是否在現在就將不同意戶排除。</p>	<p>李朝明所陳意見經實施者於聽證當日說明其法令疑義後，尚無大會應討論之爭議事項。另請實施者持續溝通協調。</p>
<p>(七) 李朝清(林淑美發言時間內)</p> <p>1. 有人沒收到光碟片，請問應如何處理?</p> <p>2. 台銀的政策目前聽說只讓售土地，政策是否有改變?請問本案台銀是否有參與?</p> <p>3. 私人地主若不願參與都更應如何處理?</p> <p>4. 實施者是否可將權利變換比例說明清楚，讓所有權人能了解分配實際情況?</p>	<p>1. 實施者受任人：王佩模</p> <p>(1) 請於會後確認地址重新寄送。</p> <p>(2) 台銀有自己的處理原則，實施者無法代替回答。</p> <p>(3) 如果在範圍內仍有不同意的地主，仍可以在下一次的審議會提出不願參與更新的意願，那麼實施者會提請審議會進行處理，而無法在現階段就承諾是否在現在就將不同意戶排除。</p> <p>(4) 事業計畫階段只能先計算建築量體，實際分配數字需等到權利變換，估價師估價後經委員會審決後，方能確認。</p>	<p>1. 請實施者補寄光碟。</p> <p>2. 台銀參與情形及處理原則尚非應提請大會討論之爭議事項。</p> <p>3. 聽證當日經實施者說明相關法令疑義後，尚無應提請大會討論之爭議。</p> <p>4. 另請實施者應向地主說明分配情形，並持續溝通協調。</p>
<p>(八) 呂柏松代呂詹金桂(當日書面意見未於會中討論)</p> <p>1. 為何本都更未將本戶尚有路</p>		<p>1. 實施者表示目前申請△F4-2 協助</p>

發言次序	答覆	決議
<p>地列入都更範圍，且都更實施者有義務開闢週邊道路。</p> <p>2. 本戶原面對公園都更後因公園已被政府整棟拿取，請問如何確保本戶權利？</p>		<p>開闢計畫道路範圍係經長期協調，皆已取得地主同意，並經153次會議決議通過，後續請更新處協助審查辦理。</p> <p>2. 有關選配位置部分，請實施者再與所有權人溝通協調。</p>

(二) 依本市都市更新及爭議處理審議會第153次會議決議，本案消防救災活動空間之設置情形及檢討是否符合相關規定，請依消防局書面意見修正，並於核定前加會消防局確認圖面。

(三) 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。另實施者應切結於申領使用執照前，完成掛設成果告示牌。

六、「擬訂臺北市松山區美仁段二小段694地號等54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 鄭佳滿 23215696#3032)

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）

1. 貴府前於103年7月21日召開本案聽證會議，本分署已派員出席表示相關意見，查實施者雖已將本分署所提意見納入事業計畫書之意見回應綜理表並回復意見辦理方式（第聽證紀錄-2~聽證紀錄-3頁），惟並未依本分署所提意見修正，且經審視本次會議之事業計畫案，本案共同負擔比例仍高達37.19%。爰本案仍請實施者依本分署103年7月21日與會所提意見辦理，亦請貴局重視本分署所提意見，秉權審議並責成實施者檢討，調低共同負擔費用提列，以符合理性與必要性。
2. 本案國有土地比例高達6.21%，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。有例可參循，請各位委員重視並為合宜審議。

(二) 財政局 王幹事月蕊 (書面意見)

1. 本案營建費用加計逆打工法9,742萬餘元及阻尼器2,587萬餘元，合計1億2,311萬餘元，其必要性及合理性建請審議。
2. 貸款利息之計算，貸款期間仍建請依目前審議案例以3年計算。拆遷安置費提列仍請一致以3年計算。本項建請審議。
3. 本案共同負擔比率為37.19%，其人行政管理費費、銷售管理費及風險管理費提列費率建請審議。

(三) 地政局 蕭幹事佑嘉

1. 事業計畫P15-9收入單價846,902元/坪與宏大不動產估價報告書單價870,169元/坪不一致，請說明原因並於事業計畫P15-9加註清楚。
2. 事業計畫P11-1本案規劃更新後為地上23層，惟宏大不動產估價報告書P55誤植為地上22層，請釐正。
3. 有關宏大不動產估價報告書P35比較標的六區域因素是否向上修正反映不足?二樓以上平均建坪單價870,169元/坪是否低於當地市場行情?請不動產估價師說明後，提請大會討論。

(四) 新工處 陳幹事家邦

本案經實施者表示將辦理更新單元臨八德路三段側及寧安街側之公有人行道認養，爰請實施者依程序(前已於幹事會中提供)提出認養申請並俟新工處審核同意後再行進場施作。

(五) 交通局 李幹事慧

1. 基地周邊人行道圖並未詳細標註人行道有效通行空間(扣除公共設施及植栽)，請規劃連貫性且達2.5公尺淨寬之人行道。
2. 請設計單位於車道出入口處鋪面以不同顏色或材質區隔，以利用路人辨識。
3. 請檢討所有路口及車道出入口處植栽是否會影響行車視距，避免影響行人與行車安全。

交通影響評估部分：

1. 基地周邊人行道配置請依本府交通局100年11月25日本市交工字第10033553700號函頒原則檢討配置，並套繪周邊人行道佈設情形，並將公有

人行道納入一併規劃配置。

2. 車道出入口過於接近路口，請確認說明為何就交通而言是最佳配置，請依「臺北市建築執照有關汽機車出入口面臨到路開口設計審查原則」檢討，並於圖說標示基地距交岔路口之距離。
3. 請依各樓層圖面標示停車場車道及機車位車道寬度。

(六) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

1. 查計畫書第12-1至12-5頁，本案規劃之救災活動空間，仍未依內政部102年7月22日以台內營字第1020807424號函修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討及規劃，請修正。
2. 基地東、西、南、北面均臨道路，依上開指導原則應於建物東、西、南、北面各處之緊急進口、其替代窗口或開口水平距離11公尺範圍內規劃救災活動空間(寬8公尺、長20公尺)，本案僅於建物南面規劃一處救災活動空間，請檢討規劃。(P12-3至12-5)
3. 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)，若有開挖地下室或排水溝，應予以補強，並由專業技師簽證認可，請於計畫書第12-1至12-5頁補充說明。
4. 救災活動空間設置範圍內應保持平坦(高程順平無落差)且不可有障礙物、植栽或固定設施等，請於計畫書第12-1至12-5頁檢討規劃。

(七) 都市發展局都市規劃科 謝幹事佩砭

本案鄰接小巨蛋周邊商圈，惟本案2樓提供原住戶住宅使用，商業使用密度不高，建議評估是否增加商業單元至1/3。

(八) 都市發展局都市設計科 林幹事玄理

沿街商業區之第1、2層樓應作為商業使用，住宅門廳及相關管委會空間應移至3層樓以上，建議寧安街及寧安街四巷兩側之1、2樓檢討作商業使用，2樓挑空部分並請縮小範圍。

(九) 潘委員玉女

1. 本案商業區面積比例達七成九，惟以商業區之容積率630%作住宅使用，且多為60坪以上之大坪數，更新後僅提供12個商業單元，建議檢討評估△F5-1之使用情形並增設商業單元。
2. 本案逆打基樁費及阻尼器工程費部分建議再予以酌降。

(十一) 張委員吉宏：

1. 建議增加商業單元，或酌降 $\Delta F5-1$ 容積獎勵額度。
2. 本案所提列之逆打工法及阻尼器所增加之工程費用成本太高，建議該兩項費用應予刪除。
3. 本案開挖地下6層，開發率達80%，是否符合現今市政所推行之海綿城市政策，其合理性請再行檢討。

(十二) 簡委員伯殷

本案地主較多，其商業單元應符合商業紋理同時符合居民之意願。

(十三) 何委員芳子

1. 本案戶數為118戶，停車位設置198席，法定停車位為157席，本案開發至地下層，如減去地下第6層之停車席位，仍能滿足且符合法定停車需求，建議本案調整開挖至地下5層，以降地開挖率及成本。
2. 另建請增加車道之停等空間。

(十四) 詹委員勳敏

本案量體如有調整，仍請檢送修正後之估價內容供參。

(十五) 都市更新處

1. 本案因道路截角辦理地籍逕為分割而修正更新單元面積部分，建議本次會議之獎勵容積僅同意其法定容積之比例，面積部分請依修正後之面積核實計算。
2. 實施進度請依現況進度順推核定公告期程。
3. 請保持計畫書圖清晰可辨，圖10-13、10-19等。

決議：

(一) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予法定容積7%之獎勵額度。
2. $\Delta F5-1$ (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) 本項暫予保留，有關涉及商業區設置商業單元之比例部分，請檢討修正後，再提會討論。
3. $\Delta F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予610.28平方公尺之獎勵面積，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. △F5-5（更新基地規模之獎勵容積）同意給予法定容積2.25%之獎勵額度。
5. △F5-6（建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積）同意給予法定容積6.00%之獎勵額度；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，並承諾於建照申報開工前取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估「銀級」以上。
6. △F6（處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積）同意由申請627.85平方公尺(5.52%)申請額度自提修正為255.4平方公尺(2.24%)，後續授權更新處核實計算。

（二）建築規劃設計部分

1. 本案高層建築物、建築物高度及道路陰影面積檢討修正情形，請依建管處意見修正。
2. 本案使用分區為商三(特)，僅於低樓層設置商業單元(1-2層)，請實施者依都發局意見檢討修正後，再提會討論。

（三）交通規劃部分

本案停車場車道寬度及操作迴轉空間修正情形，請依交通局意見修正。

（四）廢巷改道部分

同意本案更新單元內現有「寧安街2巷」依本市都市更新自治條例規定，予以廢止。

（五）財務計畫部分

1. 本案提列特殊工法費用(逆打基樁費、阻尼器工程費等)1億2千餘萬元致共同負擔達37.19%，本案請修正開挖至地下5層，逆打基樁費及阻尼器工程費用部分並請予以酌降。
2. 本案貸款期間為42個月超過一般審議案原則36個月，請以36個月費用提列。
3. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費檢討修正情形，經實施者說明後，予以同意，請實施者於後續檢送權利變換計畫時檢討調整。

（六）權利變換及估價部分

1. 本案選配原則中提及實際選配後找補以不超過應分配價值5%，是否限縮所有權人之選配權利，經實施者說明後，同意由不超過分配價值5%調整為10%。

2. 本案二樓以上均價為870,169/坪，估價樓層別效用比及比較案例等估價報告書修正情形，請依委員及幹事意見修正。

(七) 人民陳情部分：本案尚有16位所有權人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通協調整合。

(八) 實施者自提修正部分

1. 本案範圍內712地號涉及道路截角，102年9月5日已申請辦理地籍逕為分割為712、712-1地號，本案排除712-1地號之道路用地(面積6.00m²)，故更新單元面積由2,078.00m²修正為2,072.00m²，請實施者修正計畫書內相關內容。

2. 更新單元內原有13戶列為占有他人土地之舊違章建築物，經現地訪查，部分未能提出占用他人土地之相關證明，不符申請△F6之資格，故自行刪除部份之△F6獎勵，未能提出相關證明者將改列為其他土地改良物，並依規定提列拆遷補償費。原則予以同意修正△F6(處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積)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。

(九) 本案請實施者依委員及幹事意見修正，並檢討商業區商業使用比例後併同修正相關規劃設計內容，再提會討論。

**七、「擬訂臺北市大安區瑞安段三小段320地號等11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 吳孝豐 23215696轉2956)**

決議：本案本次會議未及討論，將順延至下次審議會審議。

柒、散會