

副 本

檔 號：

保存年限：

## 臺北市政府都市發展局 函

106045

臺北市大安區敦化南路二段55巷12號一樓

受文者：邑相更新規劃股份有限公司

發文日期：中華民國113年9月6日

發文字號：北市都新字第1136027041號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄及簽到表1份

地址：104105臺北市中山區南京東  
路3段168號17樓

承辦人：鄧伊菱

電話：02-27815696轉3079

電子信箱：ur00745@gov.taipei

主旨：檢送本局113年8月12日召開士林開發股份有限公司擔任實施者擬具之「變更（第二次）臺北市大安區通化段四小段121地號等39筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」都市更新幹事及權利變換計畫審查小組B組審查會議會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本局113年7月29日北市都新字第1136002070號開會通知單續辦。
- 二、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113年9月18日前提出書面意見，送本局彙辦。

正本：臺北市府財政局 周淑蕙委員、臺北市府地政局 吳智維委員、蕭麗敏委員、莊濰銓委員、遲維新委員、連琳育委員、胡毓忠估價師、張能政估價師、陳碧源估價師、吳右軍估價師、臺北市府財政局 陳鈺芳幹事、臺北市府地政局 陳憶萍幹事、臺北市府地政局 陳光熙幹事、臺北市府交通局 王少韡幹事、臺北市府社會局 白善印幹事、臺北市府文化局 姚丹鳳幹事(文化資產)、臺北市府文

化局 連捷幹事(樹木保護)、臺北市建築管理工程處 羅駐諒幹事、臺北市政府工務局新建工程處 丁仲仁幹事、臺北市政府法務局、臺北市政府消防局 劉豐禎幹事、臺北市政府都市發展局 曾昭揚幹事、臺北市政府都市發展局 張書維幹事、臺北市政府都市發展局 陳品先幹事、臺北市都市更新處 陳德禾幹事、內政部建築研究所、財團法人台灣建築中心、臺北市建築管理工程處

副本：農業部農田水利署（含附件）、士林開發股份有限公司（含附件）、邑相更新規劃股份有限公司（含附件）、陳克聚建築師事務所（含附件）、信義不動產估價師聯合事務所（含附件）、連邦不動產估價師聯合事務所（含附件）、宏大不動產估價師聯合事務所（含附件）、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、臺北市都市更新及爭議處理審議會

局長 王玉芬

本案依分層負責規定授權人員決行

士林開發股份有限公司擔任實施者擬具之「變更(第二次)臺北市大安區通化段四小段121地號等39筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」都市更新幹事及權利變換計畫審查小組B組會議紀錄

壹、 時間：民國113年8月12日（星期一）下午4時

貳、 地點：臺北市都市更新處1703會議室

參、 主持人：葉家源執行秘書

肆、 出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：鄧伊菱

伍、 實施者（規劃單位）簡報：（略）

陸、 出席單位及人員發言意見：

一、農業部農田水利署（公有土地管理機關）

計畫書公有土地管理機關名稱有誤，請修正。

二、財政局 陳鈺芳幹事（書面意見）

- （一）營建費用提列特殊費用，請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，將合理性及提列費用之內容於審查意見書內載明，並檢附審查意見書之摘要於計畫書附錄。經都市更新審議會審議通過後採計之。
- （二）採特殊工法逆打者，則更新期間應提出差異檢討並增減工期，並涉及貸款期間及拆遷安置期間之核算。
- （三）法定工程造價金額不一致，請釐清修正。
- （四）廣告銷售管理費按實施者實際獲配之單元及車位總價值，不包含實施者繼受不能參與分配之價值。另權變計畫案內中華民國（農業部農田水利署）不參與（不能）分配，且領取「補償金」，是否依規定得採用領取「權利金」方式，以維權益，請併予釐清。

三、地政局 陳憶萍幹事（書面意見）

信義不動產估價師聯合事務所

- 1. P36比較標的位置標示有誤，請修正。
- 2. 比較標的4基地規模562坪，規劃地上24樓地下5樓，建材 SC，與勘估標的差異性大，相關調整率是否足夠，請再檢視。
- 3. P46、72、154勘估標的（店面）面臨主要道路寬度為8M，比較標的

8 (17、44)、9 (18、45) 分別為40M 及30M，臨路條件相差過於懸殊，影響程度似難以量化調整，替代性恐有不足，建請更換同質性較高案例。

4. P75勘估標的與比較標的之營業面寬界於2.4~9.5公尺間，調整率皆為0%，似未能反應其對價格之影響程度？請釐清。（另 P49、156店面之個別因素比較調整表漏未考量「營業面寬」差異，請一併檢視修正）
5. 全案個別因素比較調整分析表請補充「接近市場之程度」及「接近停車場之程度」二項之評比設施。
6. 本案位於大安區的精華地段，具備地理位置條件、交通條件、建物結構、高樓景觀及視野等優勢，建請考量與比較案例相較下之優勢。

#### 四、地政局 陳光熙幹事(書面意見)

##### (一) 表11-4建物登記清冊表

1. 同一分配單元（門牌）之「建物座落」及「共有部分-權利範圍」欄請合併填寫（如序號1至8）。
2. 序號115獎車車位是否為共有部分，請釐清。倘非屬共有部分，請將車位編號之分管情形填寫於「備註」欄，並刪除共有部分之車位編號，避免混淆。

(二) 表11-6建物限制登記清冊表，序號9之所有權人與表11-4不一致，請釐清。

#### 五、交通局 王少韡幹事(顏瑜代) (書面意見)

##### (一) 事業計畫書

1. 供住宅使用至少應滿足1戶1車位為原則，單戶專有部分樓地板面積在50平方公尺以下（不含免計容積之陽台）之小坪數單元，以0.6倍計算車位需求，本案住宅105單元、商業9單元，設置汽車位91席、機車位105席，請檢討是否滿足自身戶數停車需求。
2. P. 5-30~P. 5-32，路段與路口服務水準與交評報告書 P. 2-16、P. 2-21內容不一致，請釐清修正。
3. P. 5-36~P. 5-38，停車供需調查資料請與交評報告書一併更新。

4. P. 10-65~P. 10-72，引用交評資料，惟經查與交評報告書內容不一致，請釐清修正。
5. P. 10-76、P. 11-18，通安街車行方向有誤。
6. P. 10-98~P. 10-104，停車空間
  - (1) 請標示汽機車動線、車道寬度。
  - (2) 依建築技術規則第61條規定，停車位角度超過六十度者，其停車位前方應留設深6公尺寬度，請檢討說明。
  - (3) 本案於地下2層規劃垃圾清運車位，請檢討車道出入口至車位動線之淨高是否足供垃圾車通行。
  - (4) 請檢討無障礙機車位至梯廳動線之安全性，建議設置於鄰近梯廳處。
  - (5) 依「臺北市建築物增設室內公用停車空間供公眾使用鼓勵要點」第9點規定增設汽車停車位長度應達六公尺、寬度應達二點五公尺，長度及寬度不得寬減，且其車位數不得計入寬減比例之總數。查本案獎勵停車位有寬減車位，請修正。
7. P. 10-106，一層平面圖
  - (1) 車道出入口應標示緩衝空間尺寸及警示設施，基地車道斜坡道應自臨道路之指定退縮人行空間後留設4.5公尺之緩衝空間為原則，停車數量超過150輛，出入口緩衝空間應留設至少6公尺以上為原則。
  - (2) 請標示樹穴寬度及樹穴內外側人行道有效寬度（扣除植栽及公共設施）並檢討與鄰地人行系統串聯性。
  - (3) 基地退縮空間應開放供民眾通行，爰退縮空間範圍建議取消圍牆設置，以維人行動線串聯。
8. P. 11-18，請補充基地周邊公有人行道（實體人行道與標線型人行道）、行穿線位置。
9. 基地內退縮人行空間動線需考量如何銜接鄰地、行穿線、道路、公有人行道之動線及無障礙通行需求，請於圖說補充退縮人行空間順平範圍。
10. P. 11-20，基地退縮留設之人行步道上設置之植栽穴與鄰地，建議調整留設3公尺以上間隔，以利未來鄰地更新重建退縮人行空間串接。
11. P. 11-42，地面層車道出入口地坪與相鄰人行空間應順平處理，鋪

面系統應避免使用車道磚且延續人行道鋪面之型式，車道鋪面與人行道鋪面以不同顏色區分，並考量車輛防滑及相關警示設施，以維人行安全。

12. P. 15-12、權變計畫書 P. 10-2~P. 10-8，停獎車位似已納入銷售並供選配，停獎車位係開放公眾使用應設為大公，前開停獎之無障礙車位，其使用對象應依身心障礙者權益保障法及停車場法規定辦理，爰住戶規約並請修正。
13. 本案設有停車獎勵，請補充停車場未來經營管理計畫
  - (1) 計畫內容包含停車場告示牌、營運時間費率、停車管制方式、柵欄機設置、導引牌面、剩餘車位顯示器、收費方式及使用人員進出人行動線等。
  - (2) 停車場設計上並應考量獨立人員出入口、監視器、保全及收費系統等設施。
  - (3) 停獎車位之停車費率不得高於基地周邊500公尺範圍內之公有停車場費率。
  - (4) 收費方式以計時臨停為原則。
  - (5) 停獎車位須申請停車場營業登記證，另設置即時車位顯示系統，並依規定格式將即時車位資訊上傳至停管處，相關設施由建商或管委會維護正常運作；未說明後續作業程序，請補充。
14. 基地開發衍生之停車、臨停及裝卸貨需求應自行滿足並採內部化處理，爰請依實際需求於基地內設置裝卸貨格位。
15. 為鼓勵綠運輸，建議於平面層增設自行車格位，並標示尺寸(每格至少留設1.85m\*0.6m)留設2公尺淨寬之操作空間。
16. 建議依建技規則第62條規定檢討預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間。
17. 以上請一併於交評報告書修正。

## (二) 交評報告書

1. P. 2-20，表2.3-6 基地周邊路口通過交通量分析彙整表內容有誤，請修正。
2. P. 2-23，請引用停管處最新年度(112年)停車供需調查資料。
3. P. 2-23~P. 2-27，停車供需調查機車評估範圍請調整為基地周邊300公尺。

4. 請補充基地周邊100公尺範圍自行車停車供需調查。
5. 本案有停獎車位，請增加基地周邊300公尺範圍調查資料。
6. P. 2-31~P. 2-34，「表2.5-1基地周邊各公車站位分布彙整表」及「表2.5-2公車路線起訖及班距彙整表」之公車資訊尚有缺漏，請參照「大臺北公車」網站修正。
7. P. 2-35，「圖2.5-1基地周邊各大眾運輸系統路線及站位現況示意圖」，編號14「通化街」及編號15「通化街夜市」均為北向單邊設站，請修正。
8. P. 2-44，重大交通建設計畫請參考本府捷運局官網修正。
9. P. 3-1，引用民政局大安區112年6月統計戶數、人口數資料，請引用最新年月資料。
10. P. 3-1、P. 3-3，請補充參考資料「臺北都會區整體運輸需求預測模式建立與應用(TRTS-IV)」年份日期，並請使用2年內資料。
11. P. 3-2，零售業家數及受雇員工數引用行政院主計處中華民國統計月報資料，請註明資料日期，並請使用2年內資料。
12. P. 3-2、P. 3-3、P. 3-4，本案調查住宅及店鋪之相似樣本，請補充調查日期（應為最近2年內之調查資料），並說明樣本之開發型態及區位條件與本基地相似之處。
13. P. 3-3，請補充參考資料「民眾日常使用運具狀況調查」年份日期，並請使用2年內資料。
14. P. 3-3，本基地距離捷運信義安和站僅約70公尺，惟私有運具使用比例超過40%，建議以40%為上限進行評估。
15. P. 3-4，一般零售業顧客運具使用比例及乘載率調查樣本為士林區，與表3.1-2備註大安區不符，請檢討。
16. P. 3-7，請說明一般零售業顧客停留時間實際調查樣本、日期（應為最近2年內之調查資料）。
17. 供住宅使用至少應滿足1戶1車位為原則，單戶專有部分樓地板面積在50平方公尺以下（不含免計容積之陽台）之小坪數單元，以0.6倍計算車位需求，本案住宅105單元、商業9單元，設置汽車位91席、機車位105席，請檢討是否滿足自身戶數停車需求。



18. 請補充基地衍生之裝卸貨停車需求推估，並於基地內自行滿足。
19. P. 3-17，引用本市及大安區近年(民國106~111年)機動車輛成長比率一節，請引用至最新年度(112年)。
20. P. 4-2、P. 4-4，圖4.1-1、4.1-2及4.2-1有標示指揮人員、圖4.2-1有說明尖峰時段協助指揮，惟報告書內文無相關說明。
21. P. 4-2，請補充基地人行空間淨寬。
22. P. 4-2，車道出入口應標示緩衝空間尺寸及警示設施，基地車道斜坡道應自臨道路之指定退縮人行空間後留設4.5公尺之緩衝空間為原則，停車數量超過150輛，出入口緩衝空間應留設至少6公尺以上為原則。
23. 請補充出入口車輛進出轉彎軌跡及視距示意圖（附錄二僅有視距標示）。
24. 請補充車輛停等空間計算方式。
25. 請標示管制柵欄位置。
26. P. 4-6~4.9及附錄二，停車空間
  - (1) 請標示停車場內部各層交通動線、各層車道坡道坡度及寬度、汽機車車道寬度(含彎道)、汽機車停車格位(含身障)尺寸。
  - (2) 部分機車通道未標示尺寸(如編號90及100間)。
  - (3) 本案於地下2層規劃垃圾清運車位，請檢討車道出入口至車位動線之淨高是否足供垃圾車通行。
  - (4) 停車位角度超過60度者，其停車位前方應留設深6公尺，寬5公尺以上之空間。
27. 請補充基地周邊申請中、近期核備、近期取得建照、使照且申請停車獎勵之建案，併同檢視基地周邊未來停車供需變化。
28. 本案設有停車獎勵，請補充停車場未來經營管理計畫
  - (1) 計畫內容包含停車場告示牌、營運時間費率、停車管制方式、柵欄機設置、導引牌面、剩餘車位顯示器、收費方式及使用人員進出人行動線等。
  - (2) 停車場設計上並應考量獨立人員出入口、監視器、保全及收費系統等設施。
  - (3) 停車位之停車費率不得高於基地周邊500公尺範圍內之公有停車場費率。



- (4) 收費方式以計時臨停為原則。
- (5) 停獎車位須申請停車場營業登記證，另設置即時車位顯示系統，並依規定格式將即時車位資訊上傳至停管處，相關設施由建商或管委會維護正常運作；未說明後續作業程序，請補充。
- 29. 附錄五，評估委託書甲方請用印。
- 30. 依交通部「電動汽車充電專用停車位及其充電設施設置管理辦法」第2條規定，提供小型車停放之路外公共停車場應設置電動汽車充電專用停車位及其充電設施，公有路外公共停車場設置2%以上，民營路外公共停車場(含停獎車位)設置1%以上。
- 31. 建議依建技規則第62條規定檢討預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間。
- 32. 倘為環評案件，應依「臺北市推動宜居永續城市環境評估審議規範」留設3分之1以上之汽機車充電系統或預留管線、留設汽車停車位數量4分之1以上之自行車停車位。

#### 六、法務局（書面意見）

- (一) 事業計畫：P. 5-44：所敘「本案更新單元周邊但竟250公尺範圍更新地區或更新單元計有?處」有誤繕及脫漏，建請修正。
- (二) 權利變換計畫：無意見。

#### 七、消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

- (一) 計畫書 P. 12-3內抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內容非102年7月22日修正版本，請再檢視修正。
- (二) 請補充標示建物該面各樓層外牆緊急進口、其替代窗戶或開口均位於救災活動空間水平距離11公尺範圍內。
- (三) 計畫書 P. 12-6，規劃之救災活動空間與植栽位置部分重疊，請確認所規劃之雲梯車操作空間範圍內應保持平坦，亦無突出固定設施，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作，請於圖示中說明。
- (四) 計畫書 P. 12-6，規劃之救災活動空間範圍內有排水溝，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證確認可承受本市現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量（即75噸），且檢附專業技師簽證認可載重資料。
- (五) 建議雲梯消防車救災活動空間規劃於主要道路（通安街）上。

#### 八、社會局 白善印幹事（書面意見）

本案無審查意見

#### 九、文化局 姚丹鳳幹事（書面意見）

無文資列管事項

#### 十、都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事（書面意見）

- （一） P. 10-16，平面圖上標示作「一般零售業」部分，請敘明係為一般零售業甲組或乙組，俾利檢核是否符合規定。
- （二） P. 10-94，實設總樓地板面積（8641m<sup>2</sup>）與允建容積率計算所載數值（8643.14m<sup>2</sup>）不一致，請釐清修正。另請說明多戶住宅之法定汽機車停車數量所用樓地板面積數值（886.01、1206.47）由來。
- （三） P. 10-108~146，經檢視事業計畫書 P. 10-156高度比削線有削到建築物，請於各層平面圖上標註自路心進深12m範圍界線，以利釐清是否符合符合高度比規定。
- （四） 請補充院落檢討，並於平面圖上標註前、後及側院寬度。

#### 十一、建築管理工程處 羅駐諒幹事(郭倩玳代)（書面意見）

第2次變更修正資料涉本處事項一案，既經設計建築師簽證負責，本處無意見。

#### 十二、林志崧委員（出席並提供書面意見）

- （一） 檢視基地臨安和段側之人行步道淨寬是否符合通案審議原則規定。
- （二） 檢視屋突一層之空間名稱是否符合建築技術規則之規定。

#### 十三、權變小組 陳碧源估價師（出席並提供書面意見）

領銜-信義估價報告書：

- 1. P. 8：關於估價條件更新前比準地地號部分，載明比準地地號為「126~128」地號。請明確敘明比準地全部地號，俾便檢視。
- 2. P. 19~P. 21：請敘明121地號、154地號土地之容積折減後容積率之推論過程。
- 3. P. 8、P. 32：關於更新前比準地地號部分，載明比準地地號為「126~128」地號。請明確敘明比準地全部地號，並確認敘明比準地容積率推論過程，俾便檢視。
- 4. P. 34、P. 60：關於更新前土地比較法推估：

- (1) 土地比較標的1、土地比較標的10即臺北市中正區福和段一小段567地號土地於交易日期當時已取得建築執照並興建中，請確認土地交易是否含該執照或對交易價值無影響？並於備註欄說明之。建請再予以檢視或說明之。
  - (2) 土地比較標的1、土地比較標的12即臺北市大安區瑞安段三小段534地號土地面積僅64.13坪，與合併前土地面積278.9050坪或合併後土地面積679.4150坪顯有差距，且面積過小？建請再予以檢視或說明之。
5. P. 38、P. 55：土地個別因素比較調整部分：
- (1) P. 38土地比較法關於面積與開發潛力關係（坪）調整率部分之調整邏輯，與 P. 55合併前各筆土地價值推估關於土地面積（坪）調整率調整邏輯不一致。建請再予以檢視或說明之。
  - (2) P. 38關於形狀調整部分，比較標的二形狀略呈 L 型，調整率0%。P. 55地形項目關於略呈 L 形調整率為-1%。兩者調整邏輯不一致。建請再予以檢視或說明之。
6. P. 54、P. 80：本處土地開發分析法之資本利息綜合利率部分有考慮預售收入成數，茲因本案為都市更新案，一般多考量主要以興建完成後分回為基礎，較少預售，因此土地開發分析法就資本利息綜合利率部份多不考慮預售收入成數。建請再予以檢視或說明之。
7. P. 95、P. 109、P. 151：本處所載臺北市住宅出租之房屋稅率所載之1.2%，似乎臺北市房屋稅徵收自治條例規定一般非自住之其他供住家使用之房屋稅有別？建請再予以檢視或說明之。
8. P. 142：更新後住宅比較法推估過程中，比較標的37即臺北市大安區金山南路二段188號7樓之所在區域似與更新單元所在區域有別，似乎須考量區域因素調整？建請再予以檢視或說明之。
9. P. 143：比較標的38雖位於大安區敦化南路一段，惟就景觀項目以面敦南林蔭修正-6%，是否過多？建請再予以檢視或說明之。
10. P. 169：更新後停車位比較法部分，比較標的49即大安區金山南路二段188號7樓之3附屬停車位、比較標的51即大安區羅斯福路二段85號13樓附屬停車位，區域與更新單元似有別，是否應考量區域因素調整？建請再予以檢視或說明之。

#### 十四、權變小組 張能政估價師（書面意見）

信義估價報告書：

1. P41比較標的6距離本區區位較遠且面積差異大，請說明採用之理由；另比較標的4區位也遠，且該社區111年至113年成交價158-178萬元/坪，僅有該案例成交低於140萬/坪，並不符合該社區之價格水準，請更換案例或說明其採用合理性(P67及P140亦同)。
2. P42若採用比較標的則建議區位上仍有差異，應於區域因素中調整。
3. P449比較標的8及9騎樓筆高達18%及19%僅調整1%是否偏低？
4. P51比準地基地條件是否可設置坡平車位請釐清，另車位360萬/個如何決定請說明，並檢視是否相較於更新後估值偏低？
5. P56容積率調整一項，256.5%與254.69%調整0.5%，為何298.68%~300%間以及225%~226.31%之間無差異？
6. P70雨遮比一項在勘估標的與比較標的13之間差異4%僅調整1%與P143的原則是否一致？請併同檢討其他個別因素調整表之雨遮調整率。
7. 車位360萬/個如何決定請說明，並檢視是否相較於更新後估值偏低？
8. P94閒置損失僅以招租期計算並不合理，市場上並非所有空置房屋皆在招租，請再檢視其合理性，並併同檢討報告書內其他收益法計算閒置損失計算原則。
9. P95、P123保險費134元/年是否低於基準最低收費？
10. P123安和路二段23巷調整-13%是否適當，請說明決定理由。
11. P132資本化率此用WACC法，且自有資金報酬率已一年期定存利率決定理由為何？如此計算係指資金成本，與資本化率關係為何？且與本報告書評估更新前房價之收益資本化率關係又如何？請說明之。
12. P154備註欄中比較標的29是否為誤植？
13. P164比較標的47與勘估標的距離不遠，區域因素下修是否恰當？
14. 更新前店面租金2,850元/坪/月，更新後4,000元/坪/月差異是否過大？請再檢視。

## 十五、權變小組 吳右軍估價師（書面意見）

### 領銜估價師-信義審查意見

1. P. 36土地比較案例1、3之位置圖是否有誤植，請再確認，另外，P62土地比較案例10、12亦有此情形，請一併檢視。
2. 在更新前土地比較法及更新後住宅比較法中，有就嫌惡設施-消防隊進行修正，有幾點請釐清：
  - (1) 在三家估價報告書中，僅信義就消防隊作為嫌惡設施進行修正，請估價師再補充考量原因。
  - (2) 依其報告書內容，更新前後地面層不受嫌惡設施-消防隊影響，而更新前後樓上層住宅受嫌惡設施-消防隊影響而下修2%，而平均下來，土地受嫌惡設施-消防隊影響應低於2%，但在土地比較法中，嫌惡設施調整率亦為2%，請估價師檢視調整率合理性。
  - (3) P55 合併前各宗土地調整項目中，未見有就嫌惡設施-消防隊影響進行修正，如估價師認為消防隊對房價有所影響，那距消防隊越近之土地因受影響越大，應進行修正。
3. 在更新前估價條件第9點，建物屋齡超過經濟耐用年數，其中121地號與154地號上建物之屋齡加計後均為85年，而124、125地號上建物之屋齡加計後為80年，請估價師補充說明，為何延長耐用年數有不同情形？

## 十六、都市更新處（承辦科）

### （一）更新容積獎勵部分

1. △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），本案以107年3月26日修正發布「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」前規定申請△F5-1，又本次變更事業計畫建築設計大調整，請實施者依「臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審查原則」重新逐項核實檢討，並加強說明無障礙環境設計、都市防災措施等環境友善貢獻程度及公益性。
2. △F5-3（供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積）
  - (1) 本案設有高程緩衝空間，請實施者說明出入動線是否符合建築相關法令。
  - (2) 建築物之主要出入口淨寬度2公尺部分、基地內通路、車道及其

出入口、迴車道及迎賓車道等穿越人行道部分、僅提供車行使用部份及自行車停車空間範圍應予扣除，基地西南側未達2公尺部分，請檢討修正。

(3) 請於規約中載明，已將人行道順平處理並設置標示牌明確標示面積、位置及無條件供公眾使用且不得停放機車、設置屋簷、雨遮，圍籬等其他障礙物。

(4) 人行步道上設有植栽，請依審議通案原則檢討留設淨寬是否符合規定。

(5) 基地人行步道西南側請補充與鄰地之連續性，以及植栽與鄰地間請保留2公尺以上寬度，以利行人通行。

3. 申請獎勵容積項目及額度計算之銷售淨利，更新後二樓以上均價與估價報告不一致，請釐清。

## (二) 建築規劃設計部分

1. 本案車道出入口鋪面應與人行道適度區隔。

2. 本案設置有下照燈，示意圖類似照樹燈，建請改以其他照明方式，另屋頂請補附植栽表，植栽喬木建請改以小喬木或灌木配置。

3. 建築設計涉及轉管、過梁、招牌、公共設施之空調主機及中繼水箱等相關設施之位置，請於圖面用符號或標誌載明清楚，並反映於更新後估價中。

4. 請說明本案是否設置圍牆或圍籬，並請於一層平面圖上標示圍牆位置、尺寸及材質，另圍牆高度不得高於2公尺，且臨道路側、開放空間及永久性空地之圍牆基座不得超過45公分、透空率不得小於70%為原則。

5. 車道出入口請標示反射鏡及警示燈型式，另本案獎勵車位請標示編號。

6. 建築圖說請標示陽台長寬、屋凸轉折處、地下層斜邊等尺寸，以利地政登記程序檢覈。

7. 本案更新後汽車大於150位需交通影響評估，應依建築物交通影響評估準則第三條規定重新辦理評估後另案提送審查。

8. 本案之建照法令（指建築、土管、環評、水保、消防、交通法系）之檢討請以事業計畫報核日為準。

9. 為推動降溫城市計畫，請實施者評估更新後建物建築能效等級達

「+1級(淨零碳建築)」。

10.1樓陽台形式是否符合建築法令，請說明。

(三) 財務計畫部分

1. 本案24樓樓高6公尺，請說明合理性及必要性，且加成計算列入共同負擔，請說明樓層高度是否符合建築法令規定及請酌降樓高。
2. 共同負擔提列逆打工法及順打工法價差(89,529,150元)，請說明其金額合理性及工程必要性，並依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，並應於提送聽證前辦理完成。另變更前提列逆打及減震費用為66,049,700元，本次變更僅有提列提列逆打費用但卻比變更前費用高，請補充說明合理性。
3. 請說明合法建築物查定之拆遷補償費用及安置租金水準資料來源及檢具佐證資料。
4. 貸款期間以50.8個月計算，超過審議會通案原則36個月，請說明必要性及合理性。
5. 廣告銷售管理費計算公式，實施者實際分配之單元及車位價值是否有扣除不能分配之部分。
6. 有關讓受不動產契據印花稅之計算，請詳列更新後實施者實際獲配土地公告現值及房屋現值等計算明細，並提供實施者因折價抵付所實際獲配之土地面積及房屋面積等資料明細。
7. 人事行政管理費(5%)、(廣告)銷售管理費(6%)、風險管理費(15.36%)均以上限提列，請實施者自行考量酌降，並具體說明各項管理費之合理性及必要性。

(四) 權利變換及估價部分

1. 本案有申請停車獎勵，選配原則針對停獎車位有無開放選配，請實施者說明。
2. 請實施者應就計畫書中之相關權屬清冊內容一致，如有異動，應於備註加以註記說明。

(五) 人民陳情部分

1. 歷次陳情人陳情意見，請實施者於計畫書陳情意見綜理回應表內依時間順序載明並妥予回應，說明相關溝通協調處理情形。



2. 另本案有陳情人表示為占有他人舊違章，且陳情內容有檢具水電單證明及先占後租證明文件，請實施者說明該陳情內容所指之舊違章是否屬於占有他人土地之舊違章建築物。

(六) 其他

1. 計畫書部分內容多處誤植、格式缺漏請修正：
  - (1) 計畫書 P. 5-12，圖例標示不清楚，請調整。
  - (2) 計畫書 P. 10-94及15-6，法定工程造價數值不一致請釐清。
  - (3) 計畫書 P. 11-20，錯字請修正。
  - (4) 權利變換計畫 P. 10-1，標點符號請修正。
2. 部分圖面模糊，請修正。
3. 請補充產權面積來源。
4. 管理維護計畫請補充：綠建築、更新成果、空調主機及無障礙等內容。
5. 住戶管理規約請補充：無障礙車位不得約定專用等語，另缺少特殊約定、人行步道、開放空間等內容。
6. 請於計畫核定前，向地政事務所申請建築線與地籍線預檢作業，確認更新範圍建築線與地籍線相符。
7. 有關樹保議題，是否已洽本府文化局釐清，請說明。
8. P. 對照-2，其他土地改良物拆遷安置費，修正原因為不提列該項費用，但第二次變更版仍寫有17,735,550元，請釐清。

- (七) 有關交通規劃意見：是否需取得營業登記證以及停獎車位可否開訪選配等，建請實施者洽本府交通局釐清。

柒、 會議結論：

一、 人民陳情部分：

本案尚有所有權人未表達意願，請實施者加強溝通協調作成紀錄，另有陳情人表示其為占有他人舊違章戶，並檢具水電單及先占後租等證明文件，請實施者說明是否符合處理占有他人土地之舊違章建築物容積獎勵之申請條件，後續提請大會討論。

二、 更新容積獎勵部分

- (一) 本案前依規定申請△F5-1，又本次變更事業計畫建築設計大幅調整，請實施者依「臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審查原

則」重新逐項核實檢討，並加強說明無障礙環境設計、都市防災措施等環境友善貢獻程度及公益性，後續提請大會討論。

- (二) △F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)，人行步道設置植栽後淨寬請依通案審議原則檢討，後續提請大會討論。

### 三、建築規劃設計部分

- (一) 請說明本案是否設置圍牆或圍籬，並請於一層平面圖上標示圍牆位置、尺寸及材質，並依通案審議原則檢討圍牆高度、基座高度及透空率。
- (二) 本案交通影響評估請依建築物交通影響評估準則第三條規定重新辦理評估後，提請送大會討論審查。
- (三) 本案地面層陽台形式及高層緩衝空間之出入動線請釐清是否符合建管相關規定。
- (四) 為推動降溫城市計畫，請實施者評估更新後建物建築能效等級達「+1級(淨零碳建築)」。

### 四、財務計畫部分

- (一) 本案24層樓高6公尺，涉及樓高造價加成並列入共同負擔，請說明合理性及必要性，並建請考量酌降樓高，後續提請大會討論。
- (二) 共同負擔提列逆打工法及順打工法價差(89,529,150元)，請說明其金額合理性及工程必要性，並請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，於聽證前完成外審程序。另變更前提列逆打及減震費用66,049,700元，本次變更僅提列逆打費用惟編列費用較變更前高，請補充說明合理性，後續提請大會討論。
- (三) 貸款期間以50.8個月計算，超過通案審議原則規定36個月，請說明必要性及合理性，後續提請大會討論。
- (四) 人事行政管理費(5%)、(廣告)銷售管理費(6%)、風險管理費(15.36%)均以上限提列，請實施者自行考量酌降，並具體說明各項管理費用之合理性及必要性，後續提請大會討論。

### 五、權利變換及估價部分

本案申請建築物增設停車空間獎勵，惟停獎車位開放所有權人選配，請實施者說明是否符合相關規定後，後續提請大會討論。

六、自提修正部分

有關協議換戶部分，經實施者說明不影響其餘所有權人權益後，原則予以同意。

七、請實施者依公有土地管理機關、權變小組成員、幹事及承辦科所提之相關意見，覈實檢討修正，並請實施者於收到幹事及權利變換計畫審查小組會議紀錄後45日內修正計畫書並檢附修正內容對照表，**提請聽證**。

捌、散會（下午5時）。