

檔 號：
保存年限：

臺北市府都市發展局 函

10669

臺北市大安區敦化南路2段218號2樓

地址：11008臺北市市府路1號9樓(南區)

承辦人：鄭佳滿

電話：2321-5696#3032

傳真：2397-4328

電子信箱：wanwantz@uro.taipei.gov.tw

受文者：國泰建築經理股份有限公司

發文日期：中華民國105年6月2日

發文字號：北市都新字第10530498900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

主旨：檢送本局105年5月17日召開國泰建築經理股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區敦化段一小段28地號等2筆土地都市更新事業計畫」都市更新案幹事會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本局105年5月6日北市都新字第10530498910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，於文到10日內提出書面意見，送本局彙辦。

正本：簡執行秘書裕榮、臺北市政府財政局 徐幹事淑麗、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 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 蘇幹事芯慧、臺北市政府都市發展局 謝幹事旻成、臺北市都市更新處 袁幹事如瑩、內政部建築研究所、財團法人台灣建築中心

副本：臺北市都市更新及爭議處理審議會、國泰建築經理股份有限公司、丹棠開發股份有限公司、陳傳宗建築師事務所、宏大不動產估價師聯合事務所、尚上不動產估價師聯合事務所、誠驛工程顧問股份有限公司(以上均含會議資料)、社團法人臺北市都市更新整合發展協會(均含附件)

局長 楊洲民

都市更新處處長 方定安 決行

國泰建築經理股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區敦化段一小段28地號等2筆土地都市更新事業計畫案」都市更新案幹事會議紀錄

壹、時間：民國105年5月17日（星期二）上午11時00分

貳、地點：臺北市都市更新處10樓討論室

參、主持人：簡執行秘書裕榮

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：鄭佳滿

伍、實施者（規劃單位）簡報：（略）

陸、出席單位及人員發言意見：

一、臺北市政府財政局 徐幹事淑麗

（一）本案合法建築物拆遷補償費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。

（二）表14-4合法建築物拆遷安置費用明細表，請加列示面積及月租金欄位以利審核，另頁14-4內文說明計算式結果有誤。

（三）本案實際之合法建築物拆遷補償費及拆遷安置費用以與土地所有人協議為準，惟本案係單一所有權人且為代理實施性質，請補充說明協議之合理性及必要性，另依規定須檢具協議相關證明文件，請更新處協助釐清該提列方式是否允當。

（四）表15-2工程造價估算表樓地板面積(48049.91m²)與表10-4建築面積檢討表(48059.45m²)不一致、加成後單價請依規定計算至百元，百元以下四捨五入，請釐清後併同相關項目修正。

（五）計算建築設計費、公寓大廈管理基金建築相關規費之法定工程造價(694,795,047元)與表10-4建築面積檢討表

- (984, 257, 536 元) 不一致，請釐清後併同相關項目修正。
- (六) 頁 15-4 鄰房鑑定費請依提列總表規定檢附鑑定範圍圖與戶數說明，請釐清後補正。
- (七) 頁 15-4 不動產估價費用，本案委託 2 家不動產估價師事務所辦理更新前後土地及建物估價事宜，惟本案係協議合建無權利變換階段且無綠建築保證金繳納事宜，故請補充說明其費用提列之合理性。
- (八) 頁 15-4 更新前測量費用，請依規定檢具合約影本佐證及以實際合約金額認列，請釐清後補正。
- (九) 頁 15-5 貸款利息自有資金貸款利息之計算，請依郵政儲金一年期定儲利率達 1,000 萬元以上利率計算，請釐清後修正。
- (十) 頁 15-5 人事行政管理費用計算因子漏列容積移轉費用，請釐清後修正，另以上限費率提列請實施者檢討調降。。
- (十一) 本案容積取得成本暫以估價師試算之容積取得成本提列，因為協議合建，嗣後無法依費用提列總表規定檢核是否依實際金額提列並檢附購入容積之實際支付成本證明文件，故請更新處協助審視，至辦理費用請依規定檢具證明文件。
- (十二) 表 15-7 現金流量表部分稅後息後淨現金累計為負值不合理，另拆遷安置費編列期間與發放方式不一致，併請釐清後調整修正。
- (十三) 本案係協議合建無權利變換階段，有關權利變換費用文字請更正為都市更新費用(如表 15-1)。

二、臺北市府地政局 蕭幹事佑嘉

- (一) 事業計畫之頁數與電子檔頁數形式不同，不容易前後對照，電子檔請分章存檔，以利加速審查。
- (二) 由於本案未申請△F5-6，故無需檢附計算綠建築保證金二

樓以上平均建坪單價用之估價報告書。

三、臺北市政府交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

交評報告審查意見：

- （一）交評報告與都更事業計畫書的實設汽車停車位不符，請釐清修正。
- （二）基地南側民生東路 3 段 130 巷 5 弄(6 公尺路寬)應補足 8 公尺路寬並退縮 2 公尺以上淨寬之人行空間，鄰地順平。
- （三）請於圖 4-1 補充基地人行道剖面圖，並分別標示人行空間、自行車道、樹穴及設施物的淨寬尺寸。
- （四）請補充基地周邊 500 公尺範圍內的 Youbike 站點分布及自行車道配置圖。
- （五）請評估於基地平面層設置自行車停車空間之可行性，並另補充基地 500 公尺範圍內的自行車停車供需分析與平面層自行車出入動線。
- （六）請於第 2.2 節補充基地 500 公尺範圍內的機車停車供需分析(包含供需數量表及分區需供比圖)。
- （七）請於圖 5-3 補充停車場出入口的緩衝空間尺寸。
- （八）請於圖 5-5 至圖 5-8 補充地下一層至地下四層汽機車及裝卸車停車空間尺寸及車道寬度。
- （九）請評估基地 500 公尺範圍內的汽車停車供需分析，而非僅分析圖 2-7 及圖 2-8 敦化北路、復興北路、長春路及民權東路 3 段所圍起的街廓。
- （十）請補充裝卸貨車位限高，並確認是否滿足裝卸貨車輛進出。
- （十一）停車場出入口設置於基地西側民生東路 3 段 130 巷，請補充該路段交通量。另出入口應與人行道順平處理，採不同色彩或材質區隔，並以防滑處理，以維行人安全。
- （十二）請開發單位將以上交評報告意見一併納入都更事業計畫報告書修正。

四、臺北市府工務局新建工程處 陳幹事家邦（書面意見）

- （一）本案更新單元北側臨民生東路三段側基地(建築線)以外至既有排水溝間之公有人行道擬申請人行道認養 1 節，請檢附相關圖說以書面向新工處提出人行道認養申請，認養申請方式及應備證件可至「臺北市民 e 點通」網站輸入【人行道認養】進行查詢，並俟新工處審核同意後始能施作。
- （二）本案更新單元北側臨民生東路三段側之既有排水溝溝蓋版已屬老舊建請實施者以場鑄溝蓋版型式將溝蓋版一併更新，另本案更新單元臨民生東路三段 130 巷及 130 巷 5 弄側(含西南側道路截角外側)之排水溝若有缺漏或未貼齊建築線時，建請於土地產權無虞情況下協助將排水溝貼齊建築線重設，並請將排水溝重設相關圖說提送本局水利處審查通過後再行施作（相關設計圖說請依據臺北市政府工務局編印之「臺北市政府工務局工程標準圖」辦理，溝蓋版請採用場鑄溝蓋版，AC 路面請採用標準斷面）。

五、臺北市政府法務局 張幹事雅雯（書面意見）

申請書中請將「實施者」修正為「申請人」。

六、臺北市政府消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

- （一）依本府都市發展局 105 年 5 月 6 日北市都新字第 10530498910 號開會通知單辦理。
- （二）計畫書 P12-1 頁內抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內容非內政部 102 年 7 月 22 日修正版本，請再檢視修正。
- （三）基地北面(民生東路三段 40M)臨路，依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二、(二)點規定，應於建物面臨道路或寬度 4 公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離 11 公尺範圍內規劃救災活動
- （四）空間，請補充標示建物各處之緊急進口、其替代窗戶或開

口位置並於該處開口水平距離 11 公尺內規劃救災活動空間(8MX20M)。救災活動空間範圍內若有開挖地下室或排水溝，應由專業技師簽證認可，確認能承受本市現有最重雲梯消防車之 1.5 倍總重量（即 75 噸）以上。

(五)規劃之各處救災活動空間範圍內應保持平坦(高程順平無落差)與道路順平，且不可有障礙物、固定設施或植栽等。

七、臺北市府都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧(書面意見)

(一)查本建築基地位屬「第三種商業區(特)(原屬第三之二種住宅區)」及「第三種商業區(特)(原屬第三種住宅區)」，經檢視本案計畫書之土地使用分區名稱均有所誤植，請確實修正。

(二)次查本案建築基地係屬商業區，有關本案院落、高度比、設置騎樓及無遮簷人行道之檢討，請依本市土地使用分區管制自治條例之商業區及第 87 條等相關規定檢討。

(三)有關本案設置之法定裝卸位數量，經檢視本案擬規劃作「第 19 組：一般零售業甲組」及「第 28 組：一般事務所」使用，請依上開自治條例第 86 條之 2 規定重新檢討及修正。

(四)為利後續計畫書完整，請申請單位作以下細節修正：

1. 本案計畫書第 6-1 頁之相關都市計畫，請補充本府 68 年 5 月 22 日府工二字第 14729 號公告實施「修訂民生東路、敦化路、縱貫鐵路、復興路所圍地區(不含民生東路南側沿線附近地區)細部計畫(通盤檢討)案」。

2. 本案計畫書第 10-4 頁之允許使用組別說明，本案位屬上開之土地使用分區，爰應依本府 84 年 9 月 27 日府都二字第 84064377 號公告實施「修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」及臺北市土地使用分區管制自治條例等規定辦理。

八、承辦科

(一) 更新容積獎勵部分

1. $\triangle F5-1$ (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): 本案屬商三(特), 全棟作商業使用, 請實施者依「臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審議原則」檢討。

2. $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積):

(1) 高層建築物(超過 50 公尺或 16 層)依建築技術規則應於基地內, 設置專用出入口緩衝空間, 供人員出入、上下車輛及裝卸貨物, 本案申請 $\triangle F5-3$ 獎勵值應扣除緩衝空間需對外供人員或車輛出入之通道空間(寬度 3.5 公尺), 並請將高層建築物緩衝空間扣除之 3.5 公尺寬部分於圖 10-2 標示清楚。

(2) 應扣除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, 並於住戶規約中載明無條件供公眾使用, 另請補充說明本案建築物主要出入口位置規劃之合理性。

(3) 請將人行步道與道路順平, 並檢討部分人行步道是否確實可供眾使用且符合審議原則之規定。

3. $\triangle F5-5$ (更新單元規模獎勵): 3,000 平方公尺以上, 每 100 平方公尺給予法容 1/1,000 獎勵, 似計算有誤, 請檢討修正。

4. 本案依劃定檢討書內容應規劃銀級以上綠建築, 並不得申請容積獎勵, 惟是否須繳交綠建築保證金請檢討釐清, 並刪除相關內容。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案載明無受保護之樹木, 請補充相關證明文件。

2. 表 10-4 建築面積檢討表, 部分樓地板面積及容積樓地板

面積錯誤，且工程造價與 P15-3 不一致，請檢討修正。

3. 請於第 10 章列表檢討規劃設計是否符合劃定時相關決議及內容，俾利檢視。

4. 本案申請容積移轉 40%，請加強說明環境貢獻度及公益性。

(三) 財務計畫部分

1. 請補充說明容積移轉辦理費用與容積取得成本之相關費用計算，並請檢附容移取得成本及辦理費用之合約影本，另 P10-3 容積移轉法令適用有誤部分請修正。

2. 人事行政管理費計算有誤請修正，另費用以上限提列，請實施者檢討酌降。

3. 請檢附容積移轉所支付委辦費及購入容積之實際支出成本相關證明文件。

4. 請於表 15-1 總經費成本明細表註明「財務計畫內容應以事業計畫內容為準」，並註明「本章財務計畫僅係初估階段，後續共同負擔總額以事業計畫內容為準」。

5. 表 15-2 樓地板面積與 P10-14 不一致請修正，另物調後單價請計算至百元，表 15-3、15-5 請一併修正。

6. P15-4 請補充鄰房鑑定範圍圖，權利變換費用請修正為都市更新費用。

7. 不動產估價費用及更新前測量費用請依實際合約金額提列，並檢附合約內容。

8. 貸款利息利率計算有誤，請修正。

(四) 其他

1. 報告書請確實標示頁碼並確認無誤，以利審查。

2. 請補充公聽會發言要點於計畫書附錄中。

3. 圖 2-1 請標示公共設施位置。

4. 圖 2-2、圖 2-3 更新單元地籍套繪圖比例有誤請修正，圖 5-3、圖 7-1 亦請一併修正。

5. 圖 5-6 請補充整體人行及開放空間動線系統。

6. 圖 5-7 請補充公共設施圖例說明，圖例顏色應予都市計畫所載相同。
7. 圖 5-8 請標示更新單元位置。
8. 圖 5-9 底圖模糊請修正，並補繪 500 公尺範圍。
9. 本案停車空間供給狀況，請摘錄交通影響評估報告書相關內容於附錄。
10. P5-19 請依範本製作更新單元周為房地產市場行情一覽表並標註資料來源，另請補充房地產市場案例分佈圖。
11. 請於表 6-2 加註地籍分割說明。
12. 圖 6-2 基地北側騎樓或無遮掩人行道留設方式與 P6-2 審議會決議內容不符，請釐清。
13. 圖 11-9 圖例與標示不符，請修正。
14. 有關消防救災圖請至少涵蓋更新單元四周毗鄰街廓線。
15. 請於計畫書內補充說明本案是否有占有他人土地之舊違章建築戶。
16. 請於成本收入分析中補充說明整體事業計畫報酬率，並請將現金流量表之預期總收入修正為「出售折價抵付共同負擔費用房地價值收入」。
17. 請說明檢附二家估價報告原因及採用宏大估價報告之理由。
18. 第 10、11 章圖面之比例尺與實際量測不同，請修正。

柒、會議結論

- (一) 請將都市設計審議委員會幹事會審查與委員會審決意見列表說明納入計畫書內。
- (二) 容積獎勵部分
 1. 容獎△ F5-1 請補充說明建築物與周邊環境調和及對周邊友善環境貢獻(含公共空間通用設計與周邊公益性)。
 2. 容獎△F5-3 緩衝空間進出口 3.5 公尺請扣除。

(三) 建築計畫部分

1. 1F 零售空間請圖示空間主機位置，廣告招牌與 2F 以上空調室外機請併建築物主體整體規劃，並補繪圖示。
2. 金屬帷幕框料與灰藍玻璃請檢討眩光影響。
3. 建築設計圖請依建築法令相關規定再檢視修正。

(四) 財務計畫部分

1. 共同負擔費用提列請依報核日提列標準檢討修正，並檢附相關證明文件。
2. 下列費用請刪除：
 - (1) 不動產估價費用。
 - (2) 容積代金查估費用。

(五) 估價報告書請釐清說明作何用途。

(六) 建築計畫修正後，本案為單一所有權人，請依規定補附變更說明資料。

(七) 承辦科及幹事所提之相關意見，請覈實檢討修正，並於都市設計委員會審議通過會議紀錄送達後 45 日內，修正報告書相關書圖內容並檢附修正內容對照表後，申請召開幹事複審會議。

捌、散會：下午 12 時。