

檔 號：  
保存年限：

## 臺北市府都市發展局 函

10488臺北市南京東路3段168號17樓

地址：11008臺北市市府路1號9樓(南區)

承辦人：鄭佳滿

電話：2781-5696#3088

傳真：2781-0577

電子信箱：wanwantz@uro.taipei.gov.tw

10669

臺北市大安區敦化南路2段218號2樓

受文者：國泰建築經理股份有限公司

發文日期：中華民國106年4月6日

5/5 送

發文字號：北市都新字第10532458900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106年3月21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168專案審查會議紀  
錄1份，請查照。

### 說明：

- 一、依本局106年3月13日北市都新字第10532458920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：陳執行秘書信良、臺北市府都市發展局 林主任委員洲民、臺北市府都市發展局 王副主任委員玉芬、臺北市都市更新處 方委員定安、臺北市府財政局 游委員適銘、臺北市府地政局 潘委員玉女、臺北市府交通局 鄭委員淳元、臺北市建築管理工程處 張委員明森、臺北市都市計畫委員會 劉委員秀玲、詹委員勳敏、遲委員維新、蕭委員麗敏、黃委員台生、黃委員志弘、邱委員世仁、何委員芳子、簡委員伯殷、張委員鈺光、王委員重平、趙委員正義、簡委員裕榮、何委員彥陞、臺北市府財政局 徐幹事淑麗、臺北市府地政局 李幹事汪穎、臺北市府交通局 洪幹事瑜敏、臺北市府文化局 林幹事舒華、臺北市建築管理工程處 莊幹事家維、臺北市府工務局新建工程處 陳幹事家邦、臺北市府法務局 張幹事雅雯、臺北市府消防局 吳幹事尚欣、臺北市府都市發展局 蘇幹事芯慧、臺北市府都市發展局 謝幹事昱成、臺北市都市更新處 袁幹事如瑩

副本：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、臺北市都市更新處更新事業科（均含附件）

局長 抄洲民

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168專案審查會議紀錄

壹、時間：民國106年3月21日（星期二）下午16時00分

貳、地點：臺北市都市更新處1703會議室

參、主持人：陳執行秘書信良

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，事涉法令解釋及通案處理原則，請更新處協助說明釐清。
- （二）本案合法建築物拆遷補償費及拆遷安置費用係依標準提列，惟頁14-4敘明實際費用以與土地所有人協議為準，依費用提列總表規定補償面積及判定原則須於事業計畫確定，故請釐清提列方式究為何，倘屬協議並請檢具協議相關證明文件，另本案係單一所有權人且為代理實施性質，請說明協議之合理性。
- （三）B4F物調後單價70420元請依規定修正為70400元，相關項目一併修正。
- （四）法定工程造價係依「臺北市建造執照建築工程、雜項工作物、土地改良等工程造價表」計算，請釐清後併同相關項目修正。
- （五）頁15-4更新前測量費用，請載明附錄頁次。
- （六）頁15-5人事行政管理費用計算因子漏列容積移轉費用，及以上限費率提列請實施者檢討調降部分，請再檢視後修

正。

- (七) 容積移轉辦理費用未依前次幹事會議結論刪除。
- (八) 本案係協議合建無權利變換階段，故都市更新規劃費請扣除該擬定權利變換計畫費用，請釐清後修正。
- (九) 頁 15-7 內文說明總計總銷售金額 16435958900 元與表 15-6 更新後總銷售金額估算表總計 15183116600 不一致，請釐清後修正。
- (十) 本案更新後房地係全數由單一所有權人分回，無出售折價抵付共同負擔費用房地價值收入，表 15-7 現金流量表將共同負擔費用列為現金流入之預期收入項目是否允當，請更新處協助釐清。

## 二、臺北市政府地政局 李幹事汪穎

事業計畫書：

- (一) 5-19：圖 5-11，請將未提及文字說明之圖示移除，俾利審議。
- (二) 15-7：預計總銷售金額文字與表 15-6 似有不符，請釐正。

## 三、臺北市政府交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

交評報告：

- (一) P. 5-15~P. 5-16，請補充汽、機車格位尺寸及車道寬度於圖說，以利檢視。
- (二) 請補充裝卸貨車位限高，並確認是否滿足裝卸貨車輛進出（P. 5-14 並無修正情形）。
- (三) 停車場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。（請標明於圖說，以利檢視）。

事業計畫書：

本次送審版本之附錄六未更新，請依前次審查會議意見修正。

#### **四、臺北市建築管理工程處 莊幹事家維（書面意見）**

- （一）請補附現況實測圖，繪製鄰地地界線，標示地號及檢討鄰房地上物之構造、層數及所領使用執照號碼，並檢視是否涉及畸零地及重複建築使用。
- （二）請補附建築線指示圖並於一層平面圖標示道路截角，並澄清道路截角線與建築線及地籍線是否重合。
- （三）一層及二層容積檢討有誤，請釐清。
- （四）停車位超過 30 輛者請依計規 136 條至 139 條之規定設置。
- （五）出入口雨遮請檢討具開口兩側 2 公尺範圍。
- （六）地面層陽台請依內政部函示檢討。
- （七）地下一層垃圾儲藏室請計入容積，或修正為機電設備空間。
- （八）地下層請標示結構體距地界距離。
- （九）地下二層電信機房為土管用語，請修正。
- （十）請檢討臺北市綠建築自治條例規定。
- （十一）請檢討無障礙規定。
- （十二）無遮簷人行道 3.64 公尺範圍內應留設 2.5 公尺以上寬度供通行。
- （十三）建築物用途請檢討本市土管附條件等相關規定。
- （十四）其餘建築設計，請設計建築師依建築法、建築技術規則及臺北市土地使用分區管制規則等相關規定依法檢討辦理。

#### **五、臺北市政府工務局新建工程處 陳幹事家邦（書面意見）**

本案更新單元東北側臨民生東路三段側基地(建築線)以外之公有人行道，因現況為停車場出入口故設置有車行斜坡道，未來如無車輛進出需求時，請併入人行道認養計畫一併予以墊高並與兩側人行道順平俾利行人通行。

#### **六、臺北市政府法務局 張幹事雅雯（書面意見）**

業依前次幹事會意見修正完竣。

**七、臺北市消防局 吳幹事尚欣（書面意見）**

無意見。

**八、臺北市都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧（書面意見）**

- （一）請確認並修正本案計畫書第 6-1 頁中表 6-2 的「第參種商業區(特)(依都市計畫書圖規定辦理，使得作第參種商業區(特)使用)（原屬第參種住宅區）」等之土地使用分區說明。
- （二）請依本市土地使用分區管制自治條例第 86 條之 1、86 條之 2 等規定，檢討並修正本案各使用組別應留設之法定停車數量(汽、機車及裝卸位)(同一幢建築物內供二類以上用途使用時，其設置基準分別依上開自治條例第 86 條之 1 附表規定計算予以累加後合併計算)，並於表 10-4 建築面積檢討表中敘明停車數量檢討(位)之計算式及檢討內容。
- （三）查本案基地三面臨路(北側民生東路三段 40M、南側民生東路三段 130 巷 5 弄 6M 及西側民生東路三段 130 巷 8M)，請確認計畫書(第 10-53 至 10-57 頁與第 11-5 至 11-8 頁)內之高度比檢討相關圖面之道路是否已開閉，並修正相關圖說。

**九、鄭委員淳元**

皆已配合修正，無意見。

**十、潘委員玉女**

- （一）P10-44 圖面外牆等尺寸未標示，且尺寸與 P10-45 不符；又 P10-15 有標示陽台、雨遮等，P10-14 圖面未標示；請再重新檢視建築圖面並檢討修正。
- （二）有關△F5-1 之公益性部分，本案已有申請人行道獎勵及容移回饋，惟對區域之貢獻較薄弱，請再加強。

## 十一、 何委員芳子

- (一) 本案為單一所有權人，且現況原容積很高，△F5-1 又以上限 10%申請，再加上容移等，已達法定容積獎勵之 2 倍，有關△F5-1 對環境公益性及公共性之貢獻，請再加強與說明。
- (二) 本案基地北側茄苳行道樹，P11-15 之 F3 標示為遷移，後續將遷移何處？又該遷移涉及公園處權責，建請洽該單位處理。

## 十二、 承辦科

- (一) △F5-3，請補繪車道軌跡。
- (二) 圖 5-9 底圖模糊請修正，並補繪 500 公尺範圍。
- (三) 容積代金查估費用未刪除。
- (四) 本案更新單元產權單純，請依「臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審議原則」檢討公益性及必要性。
- (五) 回應綜理表修正頁次多處未標示及標示錯誤，請再行檢視修正。

## 柒、 會議結論

- (一) 有關本案產權單純申請都市更新之公益性及必要性部分，請再予檢討，並請於審議會前提供相關資料供本處研析。
- (二) 有關人行道與車道系統銜接處之衝突，圖面應請新工處及交工處確認，請補充說明。
- (三) 車位限高 2.7 公尺部分請再檢視。
- (四) 容積獎勵之合理性後續提請審議會審議。
- (五) 承辦科及幹事、委員所提之相關意見，請覈實檢討修正，並於會議紀錄送達後 30 日內，修正報告書相關書圖內容並檢附修正內容對照表後，申請舉辦聽證。

## 捌、 散會：下午 17 時。





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 168 專案審查會議簽到簿

一、會議時間：106 年 03 月 21 日下午 16 時 00 分

二、會議地點：臺北市都市更新處 1703 會議室

三、會議主持人：陳執行秘書信良 陳信良

四、出席單位及人員：

記錄：鄭佳滿

| 出席單位     | 出席人員簽名 |
|----------|--------|
| 林主任委員洲民  |        |
| 王副主任委員玉芬 |        |
| 方委員定安    |        |
| 游委員適銘    |        |
| 潘委員玉女    | 潘玉女    |
| 鄭委員淳元    | 鄭淳元    |
| 張委員明森    |        |
| 劉委員秀玲    |        |
| 詹委員勳敏    |        |
| 遲委員維新    |        |
| 蕭委員麗敏    |        |
| 黃委員台生    |        |

| 出席單位                   | 出席人員簽名 |
|------------------------|--------|
| 黃委員志弘                  |        |
| 邱委員世仁                  |        |
| 何委員芳子                  | 何芳子    |
| 簡委員伯殷                  |        |
| 張委員鈺光                  |        |
| 趙委員正義                  |        |
| 簡委員裕榮                  |        |
| 何委員彥陞                  |        |
| 臺北市政府財政局徐幹事淑麗          | 徐淑麗    |
| 臺北市政府地政局李幹事汪穎          | 李汪穎    |
| 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<br>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        |        |

| 出席單位            | 出席人員簽名     |
|-----------------|------------|
| 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   |            |
|                 |            |
| 臺北市都市更新處        | 鄭少清        |
|                 |            |
| 國泰建築經理股份有限公司    | 徐曉堯 曾宇恒 林依 |
| 丹棠開發股份有限公司      | 王敬先        |
| 陳傳宗建築師事務所       | 陳合鑫 劉錫     |
| 宏夫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    |            |
|                 |            |
|                 |            |
|                 |            |
|                 |            |

