

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 函

10043
台北市博愛路38號8樓

地址：11008臺北市信義區市府路1號
承辦人：蔡欣沛
電話：(02)2321-5696轉3035
傳真：(02)2357-2960

受文者：皇翔建設股份有限公司

發文日期：中華民國99年10月7日
發文字號：府都新字第09931826100號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：會議紀錄1份



110600010048

主旨：檢送本府99年9月27日召開「臺北市都市更新及爭議處理審議會第49次會議」會議紀錄1份，請 查照。

說明：

- 一、依本府99年9月21日府都新字第09931718200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5日內提出書面意見，送本府彙辦。

正本：丁主任委員育群、林副主任委員崇傑（更新處）、李委員永成（財政局）、張委員杏端（地政處）、林委員麗玉（交通局）、陳委員冠甫（文化局）、羅委員榮華（建管處）、黃委員文光（都委會）、黃委員秀源（臺北縣政府城鄉局）、張委員金鶚、何委員芳子、金委員家禾、黃委員志弘、解委員鴻年、曾委員平毅、陳委員美珍、簡委員伯殷、許委員俊美、周委員世璋、郭委員國任、臺北市建築師公會、臺北市建築開發商業同業公會、臺北市不動產估價師公會、臺北市都市更新學會、簡執行秘書裕榮（更新處）、黃幹事素華（財政局）、曾幹事錫雄（地政處）、王幹事秋景（交通局）、李幹事秉真（文化局）、何幹事家偉（建管處）、陳幹事家邦（新工處）、張幹事藏文（法規會）、林幹事秀郎（消防局）、孫幹事文瑜（捷運局）、吳幹事玉玲（社會局）、黃幹事哲賢（發展局）、幹事芝羽（發展局）、徐幹事燕興（更新處）、簡幹事瑟芳（更新處）、臺北縣政府、臺北市政府研究發展考核委員會、臺北市政府政風處、高雄市政府、臺北市政府財政局（討論案一、三、五）、臺北市政府交通局（討論案一、二）、臺北市政府消防局、臺北市萬華區公所、臺北市萬華區全德里辦公室、財團法人台灣建築中心（討論案一、五、六）、財政部國有財產局（討論案二、四、五）、臺北市政府工務局新建工程處（討論案二、三、五）、臺北市政府文化局（討論案三）、財政部國有財產局臺灣北區辦事處（討論案二、四、五）、國防部總政治作戰局（討論案四）、臺北市政府都市發展局、臺北市中正區公所文北里里長、內政部建築研究所（討論案五）、財政部臺北市國稅局、臺北市政府社會局、臺北市政府環境保護局

、臺北市政府警察局、臺北市中正區龍興里里長(請中正區公所轉交)、臺北市中正區公所(討論案四、五)、陳葉旺(討論案一)、曾文炳、鄭興成、洪火旺、黃品、陳高秀花、周鄭淑珍、林美卿、鄭照弘、鄭雅文、鄭詔仁、陳承岑、周楊金葉、黃許玉霞、林鳳鐸、魏清喜、吳思誼、陳楨忠、江萬壽、蔡宏興、侯浩仁、簡偉民、張清宏、潘美雲、鄧永地、許洪謹、許陳嬌、柯秋蘭、陳鳳玲、鄭金葛、鄭天來、鄭棟燦、鄭志宏、鄭燦煌、鄭兩傳、鄭麗文、許碧芸、許維峰、許書璋、陳鳳英、鄭文正、鄭晴、鄭年子、陳鄭來好、鄭錦清、鄭錦富、鄭錦隆、鄭錦文、鄭怡如、廖明祥、鄭怜慈、鄭益祥、鄭文仁、鄭正川、廖建國、廖春媛、廖秀春、廖大年、黃明輝、潤泰創新國際股份有限公司、李安憲建築師事務所、邑相更新規劃股份有限公司、吉美建設事業股份有限公司(討論案二)、園皓都市規劃有限公司、楊三猷建築師事務所、施雲紅、謝東貴、謝東貴、弘傑不動產事業股份有限公司(討論案三)、三大聯合建築事務所、皇翔建設股份有限公司、魏政助(討論案四)、魏春蓮、戴黃彪、陳登壽、律州聯合法律事務所(劉倩)、趙瑞煌、趙曼如、王王科、藍正浩、王元海、洪文城、吳鼎生、蔡秀偵、葉乙元、何繡端、曾日信、湯正昌、倪興中、陳惠蓮、陳家慶、朱定一、王陞曜、阮惠蜜、謝玉真、蔡居均、張林希璇、喬秀德、林嘉琪、陳玉枝、李元傑、江淑君、楊琦琴、任順、李云凡、白錫信、蔡定南、潘淑英、鄔惠容、賀仲民、蔡調彰、陳文彬、陳家寅、樓更深、合康工程顧問股份有限公司、陳裕(討論案五)、傅僅仁、張貴枝、陳月容、陳莊好、陳吳淑漾、林煒煥、林世緯、林志鴻、林志展、沈榮詳、楊惠如、李祥雲、蔡素鳳、謝彩藤、郭彩鳳、余孟倫、張瑞昌、林德勝、陳郭美、汪陳陣、林英美、林碩熿、顏葵生、林明輝、林信志、謝玉美、王西東、羅曾春英、潘朝東、陳采晴、陳正松、盧順源、盧麗卿、韋蜀娟、汪宗賢、杜玉萍、黃素員、黃盛娣、劉惠美、陳進生、柯著奇、何文忠、金山石建設股份有限公司、閻辰昌建築師事務所、誠美建築開發股份有限公司(討論案六)、金以容建築師事務所、臺北市中山區中原里辦公處蘇里長國昌、張慶瑞君(討論案七)、張李慈敏君、張雄淳君、鍾庭福君、魏美香君、林彭淑惠君、林關生君、正隆股份有限公司、奇模工程有限公司

副本：臺北市都市更新及爭議處理審議會、臺北市都市更新處政風室

市長郝龍斌



都市發展局局長 丁育群 代行

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 49 次會議紀錄

壹、時間：民國 99 年 9 月 27 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：丁主任委員 育群

記錄彙整：蔡欣沛

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、確認「臺北市都市更新及爭議處理審議會」第 47 次審議會會議紀錄

決議：會議紀錄確定。

陸、報告案

一、第 47 次會議決議事項辦理情形（承辦人：事業科 蔡欣沛 2321-5696#3035）

決議：洽悉備查。

柒、臨時報告案

一、「擬定臺北市中山區北安段一小段 14-2 地號等 6 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 張雅婷 2321-5696#3009）

決議：本案請金委員家禾擔任召集人，副召集人由陳委員美珍擔任，另行召開會議討論。

捌、討論事項：

一、「擬定臺北市萬華區萬大段二小段 468 地號等 49 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 李玉暉 2321-5696#3022）

決議：

（一）本案請依以下本府財政局所提出之意見，檢討修正：

1、本案工期已縮短至 38 個月，惟空氣污染防治費（事業計畫 P15-7 及權變計畫 P10-9）及現金流量表（事業計畫 P15-12）仍以 42 個月計算，請實施者修正。

2、事業計畫 P15-9 表 15-12 及權變計畫 P10-11 表 10-13 中之風險管理費 F4 誤植（正確應為 181,538,945，詳事業計畫 P15-10 表 15-13 及權變計畫 P10-2 表 10-1），請實施者修正。

3、權變計畫 P16-3 表 16-1 之應分配權利價值合計數與權變計畫 P11-1 表

11-1 選定之遠見不動產估價師事務所鑑價結果土地所有權人應分配權利價值不符，請實施者修正。

4、權變計畫表 16-2(P16-5、P16-6 及 P16-7)之應分配權利價值誤植，請實施者修正。

5、權變計畫 P10-1 實施費用總額誤植(正確應為 2,144,585,352 元)，請實施者修正。

6、提請實施者承諾配合本局進行驗收作業及保固，並於事業計畫及權利變換計畫報告書中就本府分回房地部分加註，請實施者修正。

7、本案共同負擔比例偏高，高達 53.53%，請實施者酌降。

8、印花稅之提列請實施者就都市更新案件中提列費用中涉及銀錢收據或承攬契約書提列印花稅。

(二) 有關實施者擬就開放空間管理基金的提列，係實施者基於親善及對社區所提出之方案，尚非審議會委員之個別意見，另有報告書內部份用詞不妥，請修正。至所提列之開放空間管理基金須設立專戶，專款專用。

(三) 有關本案申請△F5-1 獎勵容積，因實施者未能整合北側鄰地一併納入更新，對於「整體公共環境效益」稍有欠缺，經與會委員討論決議該項獎勵容積核給 9%。至本案原北側鄰既成巷道部份擬退縮留設人行步道未計入容積獎勵部份，同意增列計入獎勵。

(四) 同意實施者依原計畫提案申請範圍進行都市更新事業。

(五) 同意實施者所提修正本案估價內容及更新後房價之調整，惟部分內容仍應依本府財政局所提意見修正。

(六) 有關財務計畫部份請實施者確實依會中承諾，將營建工程管理費予以刪除，以降低本案共同負擔比例，維護原地主權益。

(七) 有關報告書第拾玖章所提相關單位配合辦理事宜，請實施者依本府工務局新工處意見，刪除請求事宜，並依會中承諾，自行辦理既成現有巷道廢止後之公共管線遷移作業。

(八) 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。

附帶決議：有關共同負擔費用提列標準修訂案，請作業科儘速提會續審。

二、「擬定臺北市士林區福順段一小段 214 地號等 4 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 鄭如殷 2321-5696 #3008)

決議:

(一) 都市更新建築容積獎勵部分:

- 1、△F3(更新時程之獎勵容積)同意給予 377.72 平方公尺(法定容積 7%)之獎勵額度。
- 2、△F5-1(建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災之獎勵容積)同意給予 539.60 平方公尺(法定容積 10%)之獎勵額度。
- 3、△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 185.43 平方公尺(法定容積 3.44%)之獎勵額度,後續授權都市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,且於住戶規約中載明。
- 4、本案申請增設室內公用停車獎勵容積部分,地下二層維持原停車獎勵車位數,地下三層停車獎勵車位刪減為 10 輛,並依修正後圖說計算獎勵額度之上限。

(二) 地下一層機車停車位數量,請改以現行法規計算,相關圖面應配合修正。

(三) 本案所提風險管理費率請調降至 10%,營建工程管理費請予以刪除,人事行政管理費同意以 5%核計。

(四) 請實施者依本府地政處幹事意見,將本案估價報告書依幹事複審意見修正。

(五) 本案後續擬認養人行步道,經實施者同意增加種植喬木,依法定程序申請,並請本府工務局新建工程處等相關單位協助辦理。關於殘障坡道之設置位置,考量都市整體規劃,請實施者後續依交通局、新建工程處等相關單位意見辦理。

(六) 本案一樓陽台之登記部分,請依現行法規檢討修正。

(七) 本案基地東側及南側之種植喬木,覆土深度需達 1.5 公尺以上,請檢討並標示於圖面。

- (八) 本案車道出入口處，請檢討寬度達 5 公尺以上，俾車輛進出會車所需。
- (九) 本案交通評估部分，請增列停車管理處之調查資料。
- (十) 事業計畫書第八章及第十九章，請將協助興闢計畫道路事項刪除。
- (十一) 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。

三、「擬定臺北市大同區市府段三小段 247 地號等 5 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 王雅萱 2321-5696#3032)

決議：

(一) 都市更新建築容積獎勵部分：

- 1、△F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予 1288 平方公尺 (法定容積 5%) 之獎勵額度。
 - 2、△F5-1 (建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災之獎勵容積) 同意給予 1545.6 平方公尺 (法定容積 6%) 之獎勵額度，另有關本更新單元內歷史建築物維護費用，應由實施者負擔。
 - 3、△F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 同意給予 642.42 平方公尺 (法定容積 2.49%) 之獎勵額度。
 - 4、△F5-4 (保存具歷史、紀念性或藝術價值之建物)，請實施者依調整修正後之估價報結果及本府文化局審定歷史建物之修繕費用核實計算，續提大會報告案確認獎勵額度。
 - 5、△F5-5 (更新單元規模) 同意給予 1184.96 平方公尺 (法定容積 4.6%) 之獎勵額度。
 - 6、△F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計獎勵) 同意給予 1545.6 平方公尺 (法定容積 6%) 容積，後續實施者應於都市更新計畫核定前與本府簽訂協議書，納入都市更新事業計畫，並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。
- (二) 有關本案估價報告修正部分，請實施者依郭委員國任及本府地政處幹事意見修正後，續提大會報告。
- (三) 有關本案涉及人行天橋、地下街出入口及地下商店、新舊建物間不同

玻璃反射率模擬方案、古蹟與新建築間之建築設計處理、華陰街側之騎樓劃設與否等議題，請實施者依都市設計審議結果修正後，續提大會報告。

- (四) 有關本案基地內之現有人行陸橋是否仍繼續保留議題，涉及公有土地參與方式、後續處理方式及是否變更本案之實施方式，請本府工務局新建工程處儘速釐清。
- (五) 有關本案機車出入口寬度，請就曾委員平毅、本府交通局幹事所提意見以提供可雙向會車之空間為原則，並將都市設計審議會結果，續提大會報告。
- (六) 同意實施者就本案有關鄰華陰街側之人行步道規劃及更新後建築立面之廣告招牌、空調室外機設計與整體外觀所提規劃構想。
- (七) 本案財務計畫所提營建工程管理費，請實施者予以刪除。
- (八) 綜上，本案請依前開決議辦理後續，再提會報告。

四、「擬定臺北市中正區中正段二小段 48 地號等 37 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 李雲婷 2321-5696 #3036)

決議：因目前委員人數未過半數，故本案無法審議。惟仍請作業單位儘速再行安排會議進行審議，並儘量訂於 99 年 9 月 30 日前。

五、「擬定臺北市中正區永昌段四小段 48 地號等 160 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人:事業科 江中信 2321-5696 #2952)

決議：因目前委員人數未過半數，故本案無法審議。惟仍請作業單位儘速再行安排會議進行審議，並儘量訂於 99 年 9 月 30 日前。

六、「擬定臺北市中山區吉林段四小段 261 地號等 4 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 詹富棋 2321-5696 #2959)

決議：本案提下次會議審議

七、「擬定臺北市松山區寶清段七小段 132 地號土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人:事業科 張家純 2321-5696 #3025)

決議：本案提下次會議審議

玖、散會