臺北市都市更新及爭議處理審議會第 149 次會議紀錄

102 年 12 月 16 日府都新字第 10231838500 號函會議記錄

壹、時間：民國 102 年 11 月 11 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：張儷

肆、出列席單位及人員：略（詳簽到簿）

討論提案

一、「擬訂臺北市北投區奇岩段四小段 11 地號 1 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 王杏華 2321-5696#2951）

討論發言要點：

（一）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

有關消防車輛救災動線及救災活動空間無修正意見。

（二）都發局都設科 林幹事玄理

1. 本案都市設計部分已經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會通過，目前尚未核備。

2. 本案南側現有人行道寬度之留設範圍、兩棟建物之中庭退縮空間，以及鄰清江路之建物留設高層緩衝空間，係依都審委員會意見調整之結果。

（三）建築管理工程處 李幹事彧

1. 現有巷道之廢止應從內部逐段往外部或整段廢止，本案與其北側更新案之間有一現有巷道，為何該更新案之處理方式為保留，而本案則辦理廢止？

2. 本案申請安置戶樓地板面積獎勵之平均水準為96㎡，惟往例皆為93.9㎡，請釐清。

3. 本案針對北向日照之檢討係兩棟建物分別檢討，惟建物中間連結部分是否設置頂蓋及圍牆,高度為何？是否計入容積檢討？請實施者說明。

4. 本案汽車停車位之設置部分，因地下室已調整修正，本處無意見。

（四）交通局 李幹事慧

1. p4-8人行動線部分僅顯示基地內部人行動線，請補充說明其外部動線是否與現有人行動線串連。
2. 停車場平面配置圖請補充相關停車格位、車道出入口寬度等尺寸之標示。
3. 請再補充停管處最近年度（101年度）停車供需的調查資料。

（五）何委員芳子

1. 本案與北側更新案間之現有巷道如無通行必要，是否能與其協調廢巷而規劃為綠化空間？
2. 倘現有巷道仍有通行之必要，則須取得所有權人之同意；本案刻正進行都市更新，故北側之現有巷道顯然已無通行之必要，後續得一併辦理廢巷。

（六）劉委員明滄

本案北側之更新案當初進行都市更新規劃設計時，可能考量本案當時之基地狀況，故保留現有巷道，惟目前已無出入之必要，是否可與北側更新案協調並同意一併廢巷，規劃為綠化使用，且應無取得所有權人同意之必要。

（七）陳委員美珍

1. 本案所有權人單純，且為100%協議合建，針對違章戶補償部分，若誠如實施者說明已取得地主與違建戶之同意，此部分無意見。
2. 本案為協議合建，故不干涉探討共同負擔比例之協議內容。

（八）張委員立立

審議會通案原則通知各公會要清楚說明起算之時間點，避免產生審議之相關爭議。

（九）林副主任委員崇傑

1. 本案基地北側及南側現有巷道之處理方式為何？南側人行步道之寬度為多少？如何區分？
2. 本案與北側基地之人行步道連接處如何處理？
3. 經查北側更新案當初進行都更審議時，本案尚未申請報核，故保留其範圍內之現有巷道;目前北側基地已開發中，再保留該巷道似為不妥，

惟該巷道分屬兩個更新案範圍內，建議得否由建管處會同都發局及都更處，與兩造開發者協調辦理廢巷並將人行步道施作完整；倘北側更新案無意願施作人行步道工程，則本案是否願意協助施作，其範圍之產權涉及北側更新案者，後續請實施者協調溝通。

4. 審議委員會通過之通案原則，以通過之時間點作為起始點；倘須以行政公函發布者，則依其發文日或設定之時間點為準。

決議：

（一）建築容積獎勵部分

1. △F3（更新時程之獎勵容積）同意給予332.43平方公尺（法定容積5%）之獎勵額度。

2. △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）同意給予664.85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215.99平方公尺（法定容積3.35%）之獎勵額度，後續授權更新處覈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；另本案實施者承諾同意協助施作北側基地與本案人行步道連接部分，其費用由實施者自行吸收，不納入共同負擔費用，亦不申請相關容積獎勵。

4. △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386.91公尺（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。

5. △F6（處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積）原則同意給予1003.52平方公尺（法定容積15.56%）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，並授權更新處覈實計算後給予。

6. 本案申請容積移轉部分,同意依本府都市發展局審查結果,給予2579.4平方公尺（法定容積40%）之獎勵額度。

（二）規劃設計部分

1. 本案依本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會第356次及第363

次委員會議決議之修正情形，經實施者說明，並經都市發展局都市設計科表示意見後，並請實施者依規定辦理後續核備事宜。

2. 本案一樓院落檢討、道路開闢及現有巷範圍之修正情形，經實施者說明，並經建管處表示意見後，予以同意。

3. 本案地下室汽車停車位設置之檢討及交評報告之修正情形，經實施者說明，並經建管處及交通局表示意見後，請依交通局意見修正，後續請交通局協助檢核確認。

（三）財務計畫部分

1. 本案違章戶補償金額之調整（15萬元/坪增加為37萬元/坪），經實施者說明已告知土地所有權人並取得同意後，予以同意。

2. 本案共同負擔比例為46.56%，其必要性及合理性，經實施者說明後，予以同意。

（四）本案擬廢止更新單元內之現有巷道，請建管處協調本案與其北側更新案共同辦理廢止清江路127巷。

（五）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，逾期應再重新提會審議。

附帶決議：

△F6核計之樓地板面積係依據行政院主計處公布之臺閩地區戶口及住宅普查報告，已由93.9㎡更改為96㎡，建議通知相關公會，並請研議適用時點。

二、「擬訂臺北市北投區文林段四小段 64 地號等 26 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 文翊瑋　2321-5696#2952）

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）（書面意見）

1. 本案建築物超建地下4層、「鑽探費用」、「水、電、瓦斯管線工程費」、「地籍整理費」、「人事行政管理費用」、「銷售管理費用」皆以「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定上限提列，外部裝修費用為結構體工程費用58.7%，內部裝修工程費為結構體工程費用46.4%，顯然過高，致本案共同負擔比例達39.55%，爰請　貴府秉權審議並責成實施者釐清及檢討調低共同負擔費用提列，以符合理性與必要性。

2. 另本案事業計畫書（審議會版）第20-1頁之選配原則與案附簡報資料

第13頁所載選配原則不同，簡報資料增列「所有權人依可分配價值由二樓往上分配；實施者依可分配價值由頂樓往下分配」，該分配方式有損本署及相關權利人參與分配之權益，本分署無法同意，實施者應俟相關權利人分配完成後就剩餘部分分配。故倘實施者簡報所增列之選配原則，本分署無法同意，請責成實施者刪除。

（二）工務局公園路燈工程管理處（書面意見）

本案申請基地範圍東北側毗鄰北投區西安街一段313巷16弄(北投區文林段四小段73-3、87、116地號土地)，係本府59年7日4日府工二字第29248號公告實施「為陽明山管理局轄區主要計畫案」內劃設為「綠地用地(公共設施用地)」劃定迄今，屬本市北投143號綠地保留地範圍，土地仍為私人所有，囿於本府財政有限，本綠地目前並無徵收開闢計畫。另本府97年3月4日府都規字第09730017400號公告實施「臺北市北投區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」內敘明（略以):「綠道：以提供4公尺寬之車道為原則，並以交通寧靜區手段進行設計，臨接綠道部分之建築基地得以綠地境界線指定建築線。」，北投143號綠地係屬前述綠道，鄰接土地得據以指定建築線。

（三）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

救災活動空間規劃於基地東側10m綠帶，經設計單位說明:「10m綠帶已於102年1月28日指定有案之建築線，視為一般道路」，惟計畫書仍敘明為10m綠帶，請設計單位再洽權管單位確認，若確認10m綠帶係一般道路，請於計畫書第12-4頁載明，則消防車輛救災動線及救災活動空間部分，無修正意見。

（四）交通局 李幹事慧

1. 交通停獎部分

（1）參考本市停管處101年度停車供需調查本基地位於北投區44交通分區，尖峰小時20-21時停車需供比1.81，停車供給總計326輛、需求總計591輛。

（2）請依「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」規定辦理。

(3)本案停獎機車停車格位請依身心障礙者權益促進法規定按比例設置身心障礙者專用停車位，且身障機車停車位至出入口之車道寬度均應維持1.5公尺以上，以確保身障專用機車可通行。

2. 本案於幹事會會議中，已請實施者說明申請停車獎勵之適用始點。本案報核日為100年9月7日，但最新之停車鼓勵要點為9月6日修正，其法令生效日需釐清；本案若是適用舊法，其舊法尚未針對捷運200公尺內

不可設置停獎有所規定。

（五）都發局規劃科 鄧幹事博文

有關本案所涉綠地，都市計畫有特別規定，4米係可作為車道通行，而實際現況為舖設柏油供通行使用，另考慮之前核發案例及都市計畫的原意，於北投通盤檢討時亦討論是否變更為道路用地，最後考量其功能性仍保留作為綠地使用，故依目前都市計畫法令規定綠地中需提供4米寬車道供車行使用。

（六）建管處 李幹事彧

1. 依初審意見仍有建築高度比、削線等問題，惟規劃單位於本次提會立面部分提出大幅修正，與原計畫書有所不同，請規劃單位重新檢視設計部分。如原圖面涉及停獎高度優待之規定，因地下2層設置停獎，規定可增設3公尺另含9公尺之屋突，加上原圖面削線檢討已達上限，故本次提會無法單獨從自提修正中，判斷各面及削線對於目前之影響，請實施者注意此方面檢討之問題。

2. 雨遮、頂層及立面側牆亦有大幅調整，對於透空率、遮架等檢討，請再作補充說明。

3. 有關地下室，本案無高層建築故無地下開挖之限制，且本案爭取停車獎勵，惟無法判斷自提修正是否影響地下室設計，僅針對報告書內容提醒注意，連通空間如機房、管理員室、連通走道是否達75公分以上，及需標註防空避難室於地下哪一樓層，另車道出入口設計之60度視角、車道坡度為何，皆請於報告書內補充說明。

（七）陳委員美珍

有關選配原則，住戶選配一個住宅單元至少須以選配一個停車位為原則，而本案亦有爭取增設公用停車空間容積獎勵，後續應為開發商所經營外，另請實施者將原住戶所選法定停車位註明清楚，避免未來與開放公眾使用的獎勵停車位之間產生民眾選配之爭議。

（八）賴委員佩技

1. 有關本案71地號屬於範圍外澎湖縣望安鄉有土地，新工處是否同意依臺北市都市更新自治條例第26條規定辦理無償撥用，另辦理時程能否配合目前本案後續進度之進行，請釐清。

2. 有關本案基地道路截角及地界線不符之疑義，請實施者釐清說明是否影響本案現有建蔽與容積值。

3. 本案一筆土地（96地號）於報核時由地政所列管，現已收歸國有，此筆土地國有財產署尚未提出說明，請與自提修正產權異動部分，併同下次提會表列說明。

（九）邊主任委員泰明

1. 本案現為事業計畫階段，後續仍有權利變換計畫，故尚有辦理撥用程序之時間，惟應註明必須完成撥用後，且實施者願意負擔此部分開發經費，才能計入△F4-2之獎勵，請新工處協助表示意見。

2. 請實施者說明未來停車獎勵車位如何經營管理，並請實施者針對停獎部分暫依何委員意見自行檢討後，再補充具體之說明。

（十）林副主任委員崇傑

1. 依現況圖來看，綠地用地上仍有一些建物，是否會與本案建物併同拆除，請實施者說明。

2. 針對自提修正內容，從圖面初步判斷應涉及面積調整，對於此次調整將來該分配之地主，是否已有表示相關意見，請補充說明。

（十一）劉委員明滄

目前綠地現況作為道路使用，且綠地上有違章存在，因西安街1段313巷16弄係屬都市計畫綠地用地，應請新工處或公園處澄清，將來綠地是否仍作為道路使用；另請建管單位針對道路出入、相關法規等問題做說明，避免日後申請執照有所疑義。

（十二）何委員芳子

本案爭取停車獎勵且地下開挖率較高，建議本案可減少開挖西北角之範圍，雖減少2個法定停車位及4個獎勵停車位，亦能解決開挖率過高問題，請實施者納入建築設計之考量。

（十三）解委員鴻年

若本案申請停車獎勵法規符合適用日，且依交通局說明該地區確有其需求，建議依法令規定行使，另配合何委員前述所提意見，於本案開挖率過高之情形下，修正西北角之空間規劃，除減少6部停車位外，亦可降低對於整體環境之影響。

（十四）郭委員國任

關於本案涉及日後權利變換估價調整率有幾點建議，以案例來看，捷運出入口離基地相近，調整率為1%；面積調整率方面，比準戶為

46坪、67坪面積調整率為0.6%，以及面對公園部份調整率為1~1.2%，似乎均有不足之情況，請實施者於未來估價權利變換時併同調整。

決議：

（一） 建築容積獎勵部分

1. △F3（更新時程之獎勵容積）同意給予237.51平方公尺（法定容積7%）之獎勵額度。

2. △F4-2（協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積）原則同意給予381.04平方公尺（法定容積11.23%）之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予。

3. △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）因涉及自提立面修正，予以保留。

4. △F5-3（供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積）因涉及自提立面修正，予以保留。

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203.58公尺(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. 增設室內公用停車空間之獎勵額度予以保留，請實施者依委員及幹事意見檢討後再提會討論。

（二） 規劃設計部分

本案因自提修正立面設計、西北角涉及道路截角分割及東北側綠地之認定等，將影響到本案建築面積、建築檢討及相關獎勵值等調整，請實施者依委員及幹事意見檢討後，再提會討論。

（三） 消防救災部分

本案以綠地作為消防救災空間之檢討，請都發局都市規劃科及建管處併同前院認定予以釐清，供實施者檢討辦理，再提會討論。

（四） 交通停獎部分

因增設室內公用停車空間之獎勵額度予以保留，請實施者依委員及幹事意見檢討並具體補充如何經營管理後，再提會討論。

（五） 財務計畫部分

本案自提設計修正部分，涉及財務計畫之調整，請實施者依委員及幹事意見修正後，再提會討論。

（六） 估價部分

本案自提設計修正部分，涉及2樓以上均價及調整率之調整，請依委員意見修正，再提會討論。

（七） 選配原則部分，有關停車位選配，請依委員意見修正。

（八） 人民陳情部分

本案仍有陳情人有不同意見，實施者說明後續處理情形及回應內容後，仍請實施者持續溝通與加強整合。

（九） 本案自提設計修正部分，因涉及財務計畫、建築設計及估價之調整，請將修正後內容向所有地主做說明，並將意見詳實記錄，併同△F5-1、△F5-3、停車獎勵額度、綠地之認定及產權異動部分，再提會討論。

三、「擬訂臺北市中正區河堤段六小段 501-1 地號等 28 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 林可睿 2321-5696#2954）

本案討論前，郭委員國任已依臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第 13 點，自行迴避。

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)（書面意見）

1. 本案建築物超建地下 3 層，採逆打工法、隔震設備，增加營造費用成本，另外部裝修工程費約為結構體工程費 23.41%，內部裝修工程費卻約為結構體工程費 35.13%，致本案共同負擔比例仍高達 43.04%顯偏高而不合理。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，以符合理性及必要性。

2. 本案範圍內 501-1 地號等 5 筆國有土地合理產價合計為新台幣 1,131 萬 5,000 元，查本案 504-1 地號產價前經本分署 99 年 5 月間估價小組審核，並報奉本署國有財產估價委員會同意備查為每平方公尺 108 萬 5,000 元，爰本案商二土地合理價格為每平方公尺 108 萬 5,000 元，住三土地為每平方公尺 38 萬 7,500 元。因該 504-1 地號土地產價係為該筆土地倘專案讓售予承購人之當時出售價格，非都市更新後售價。爰實施者估算之更新前價格與本署預估之合理價值不應有過大落差。請 貴府秉權審議本案國有土地更新前權利價值之合理性。

（二）財政局(公有土地管理機關)

1. 本局經管之同小段 542、543、544、545 等 4 筆市有土地，在 67 年以前屬於未登錄地，自不屬 58 年使字第 1534 號使用執照建築範圍內之法定空地，請實施者修正估價結果，以維市有財產權益。另本局經管同小段 502-2 地號是否屬於前述建築基地法定空地，本局已函請建管處查證中，如查證非屬法定空地，請一併修正估價結果。

2. 本次審議會版之權利變換計畫，預計本局可以領回之差額價金達 1,117 萬 2,395 元，後續審議結果如本局可分回差額價金達最小分配單元價值一半以上，請實施者提供房屋單元供本局評估再予選配。

3. 本案共同負擔比例達 43.04%係屬偏高，請實施者再予調降，並提請審議會討論。

4. 本案單位成本每坪達 19 萬 9,499 元，地面層住宅平均建坪單價每坪達 67 萬 5,982 元，2 樓以上推估單價每坪達 54 萬 1,640 元，兩者比例不合理，請實施者合理調降成本或調整估價，並提請審議會討論。

（三）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

有關消防車輛救災動線及救災活動空間無修正意見。

（四）地政局 鄭幹事益昌

1. 有關法定空地估價部分，請實施者先行確認更新單元內 501-1 地號等土地是否均為法定空地？如非屬法定空地，即不應視為一宗土地進行評估；如屬法定空地，則目前估價方法尚符合估價範本草案修正會議討論之共識。

2. 有關未登記之陽台是否應納入產權面積一節，如陽台面積確經實施者查明已載明於使用執照，將其納入產權面積計算，地政局無意見。

3. 本更新單元內分屬第二種商業區及第三種住宅區，視為一宗土地進行估價之條件，與過去委員會通案處理原則及估價「貢獻原則」不符，實施者說明該條件係基於本案之特殊性及現實狀況考量所列，這個部分若土地所有權人皆同意該項估價條件，地政局無意見，惟實施者應提出證明，確認土地所有權人皆已同意，以避免日後產生爭議。

（五）交通局 李幹事慧

1. 有關申請增設室內公用停車空間申請停車獎勵部分，本局意見說明如下

（1）查本市停管處 100 年度停車供需調查，本基地屬中正區第 42 交通分區，尖峰小時 20-21 時停車需供比 0.94，停車供給總計 729 輛、需求總計 683 輛。

（2）本案停獎機車停車格位請依身心障礙者權益促進法規定按比例設置身心障礙者專用停車位，且身障機車停車位至出入口之車道寬度均應維持 1.5 公尺以上，以確保身障專用機車可通行。

2. 交通影響評估部分

（1）依報告書目錄第 2 章第 6 節及第 7 節，基地周邊現況資料包含大眾運輸系統現況與人行動線分析，惟經檢視報告書並無對應之內容，故請補充之。

（2）前次意見第 5 點已請申設單位檢附較為清晰之各樓層停車場配置圖說，並於配置圖說上補充說明停車場之停車格大小（請依序編號）、車道、出入口寬度、車道坡度尺寸及車輛迴轉半徑等設施標示，惟經檢視圖說仍較模糊且未標示相關尺寸資料，故請再次確認並修正之。

（3）本案有停車獎勵，故請補充本案基地周邊 300 公尺範圍之停車供需資料。

（4）本案請補充本市停車管理工程處最近年度的停車供需調查資料。

（5）請補充基地周邊公民營路外停車場之現況資料。

（6）本案衍生停車需求分析，係依據基地周邊類似案例，故請補充該參考案例之調查日期、相關位置及資料，並更新調查資料至最近二年內。

（7）請補充本案車道儲車空間，是否足以提供尖離峰時間進出場車輛停等。

（8）本案請檢附較為清晰之停車場配置圖說，並於配置圖說上補充說明停車場之停車格大小（請依序編號）、車道、出入口寬度、車道坡度尺寸及車輛迴轉半徑等設施標示。

（9）請補充說明本基地周邊是否有其他停獎建案，並併入整體停車供需之檢討。

（10）請於圖說標示說明基地內停獎車輛及停獎人員平面及垂直動線，並於場內加強停獎車輛引導告示牌。

（11）本案申請獎增車位係屬公共使用，請依身心障礙者權益保障法規定按比例設置身心障礙者專用停車位。（含機車）

（12）請詳細說明本案獎勵停車位需求係如何推估？

（六）鄭委員淳元

1. 停獎需求部分，未考慮臺北市汽車持有率平均每戶 0.6 輛，更新後已吸納部分需求，應針對周邊地區的需求分析再加強。

2. 交通影響評估部分，補充牯嶺街、水源路之交通現況、交通水準分析及未來衝擊之分析。

（七）林委員秋綿

1. 依同一張建照視為同一宗基地估價，未再依不同使用分區分算回去，是否合理公平，請估價師及實施者再檢討修正。

2. 本案是以地主的土地做擔保，建議財務計畫應調整為地主出資提供擔保後，其融資額度是多少，此部分應計為地主出資，在共同負擔分配時，這部分就應該分配給地主，而不是全部分配給出資者智城建設。

決議：

（一）建築容積獎勵部分

1. △F3（更新時程之獎勵容積）同意依第120次審議會決議給予560.73平方公尺（法定容積7%）之獎勵額度。

2. △F4-2（協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積）原則同意給予32.84平方公尺（法定容積0.41%）之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度，至於與第120次審議會決議給予獎勵不符（35.22㎡→32.84㎡），經實施者說明後，予以同意。

3. △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）同意依第120次審議會決議給予542.64平方公尺（法定容積6.77%）之獎勵額度。

4. △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399.71平方公尺（法定容積4.99%）之獎勵額度，後續授權更新處覈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。至於與第120次審議會決議給予獎勵不符（390.98㎡→399.71㎡），經實施者說明後，予以同意。

（二）交通停獎部分

交通停獎部分請依委員及幹事意見具體回應及修正後再提會審議。

（三）權利變換估價部分

1. 權利變換及共同負擔部分，請依委員及幹事意見修正後再提會審議。

2. 本案更新單元內分屬第二種商業區及第三種住宅區土地，視為一宗土地進行估價影響甚鉅，是否全部第二種商業區所有權人皆知悉，請補充說明，以避免後續爭議。

3. 請針對地政局、財政局、國產署之意見，確實檢討分析。

（四）本案雖依實施者之說明其實質借款人為智城建設，惟仍以地主提供之土地為擔保進行融資，故共同負擔折價抵付均分配予出資人，是否合理，經大會討論後，請依委員及幹事意見修正。

（五）人民陳情

本案仍有陳情人有不同意見，實施者是否已妥善回應陳情人意見，經實施者詳予說明後續處理情形及回應內容後，仍請實施者持續溝通與加強整合。

（六）本案除容積獎勵部分於本次可予以確定，其餘部分請依委員及幹事意見修正後，再提會討論。

四、「擬訂臺北市南港區玉成段三小段 711-3 地號等 24 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新單元範圍疑義討論案(承辦人:事業科　羅鈞懷 2321-5696#3041)

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)(書面意見)

本案係就是否納入鄰地及申請停獎之必要性及合理性，提請大會討論後以供更新案件續審，相關討論事項尚無涉本分署應表達意見。本分署原則尊重大會秉權審議結果，本署經管國有土地後續依都市更新事業範圍內國有土地處理原則等相關規定續處。

（二）交通局　李幹事慧

有關申請停獎 173 輛必要性及合理性，查本市停管處 100 年度停車供需調查，本基地為南港區第 12 交通分區，尖峰小時 20-21 時停車需供比 0.88，停車供給總計 1769 輛、需求總計 1551 輛。

（三）林委員秋綿

本案未納入鄰地，範圍非屬完整街廓，惟本案之ΔF5-1 以上限提列，請實施者在規劃設計時再予以考量,委員會在給予獎勵均會列入斟酌。

決議：同意東南側鄰地不納入本案更新單元，停車獎勵及ΔF5-1請實施者考量幹事及委員意見，後續依程序提會後再行討論。

伍、散會