臺北市都市更新及爭議處理審議會第 148 次會議紀錄

102 年 11 月 29 日府都新字第 10231842000 號函會議記錄

壹、時間：民國 102 年 10 月 28 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）

伍、報告事項

一、「變更臺北市中正區臨沂段二小段 363 地號等 28 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」針對共同負擔及估價修正調整之報告案(承辦人:事業科 林可睿 23215696#2954)

討論發言要點：

（一）臺北市政府財政局（市有土地管理機關）

1. 請實施者於事業計畫案加註本案本局分回房屋之所有營業稅由實施者負擔及支付。

2. 有關本局擬就可領回之差額價金，就 B 棟 2 樓事務所單元增加選配一事，本局 102 年 8 月 1 日北市財開字第 10231185200 號函表示同意 B 棟 2 樓之 B8-2、B9-2 事務所單元先作為安置眷戶之用，俟有餘屋再供本局增加選配，惟如最終無法就前開事務所單元增加選配時，請同意本局加選 1 樓 A1 店面，請實施者將相關承諾載明於權利變換計畫書內其他應加表明事項。

3. 文字疏漏請實施者查明修正

(1)事業計畫 P14-3 佔有他人土地之違章建築物之補償與安置(三)處理方式所載協議書詳附錄五一節請修正為詳附錄二十六，另查附錄二十六仍缺漏 1 戶之現金補償協議書，請補正。

(2)事業計畫 P14-3「現地安置處理之應繳納價金計算 1.現地安置戶應負擔費用」所引數據及計算錯誤，請實施者釐清更正。

(3)權利變換計畫 P16-5,請補列土地所有權人及權利變換關係人應分配權利價值合計數，以資核對。

4. 有關共同負擔及估價調整一節，本局尊重審議會決議。

（二）財政部國有財產署北區分署（書面意見）(國有土地管理機關）

1. 本案正隆股份有限公司前以 102 年 6 月 5 日隆總字第 13174 號函及 102 年 6 月 28 日隆總字第 13200 號函請本分署確認「變更臺北市中正區臨沂段二小段 363 地號等 28 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」之選配單元與差額價金，本分署業以 102 年 7 月 3 日台財產北改字第 10200144250 號函復該公司依前揭該公司函載修正後本署經管國有土地應分配權利價值為新台幣(以下同)1,664 萬 8,717 元，如依原申請分配單元(1 樓 A2-1 及編號 188 停車單元)，計尚可領回差額價金 255 萬 3,877 元，本分署同意依原申請分配單元參與旨揭權利變換計畫案，先予敘明。

2. 依前述本署選配更新後房地單元 1 樓 A2-1 及編號 188 停車位單元，惟審視權利變換計畫書第 17-11 頁之拾柒、地籍整理計畫之表 17-3 建物登記清冊表之分配單元編號 188 之所有權人應為本署，惟權利變換計畫書誤繕為正隆股份有限公司，請責成實施者修正。

3. 次查函附事業計畫書【第五次審議會版】第 15-1、15-7 頁載，本案納入共同負擔之「銷售管理費」費率以 6%提列及「人事行政管理費」費率以 5%提列，仍以「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表上限提列，且超建地下 2 層，致本案共同負擔比例為 33.03%顯偏高而不合理，請與會委員秉權審議並責成實施者檢討共同負擔費用提列，調低以符合理性及必要性。

4. 財政部國有財產局業已更名為「財政部國有財產署」，惟更新單元土地權屬清冊等尚未配合修正(第 5-1 頁)，請　貴局責成實施者更正。

（三）建築管理工程處　李幹事彧

1. 本案土地使用分區為商業區，得免依建築技術規則第 23 條第 2 項規定檢討北向日照。

2. 本案已達特殊結構外審之建築規模，必需按規定委託審查單位辦理審查程序。

3. 另施工工法及鄰損爭議，則請循建管規定辦理。

（四）都市更新推動中心

1. 目前協商平台操作機制尚未定案，以下只針對草案部分說明。

2. 目前協商平台之定位為審議會決議個案有協商必要，透過協商報告，提供審議會參酌使用；協商結果不代表審議結果，只是雙方討論、表達陳述、歸納爭點整理之平台，仍需透過審議會決議。

3. 目前都市更新推動中心的執行作業要點尚未發布實施，其操作機制仍屬草案階段，若審議會決議須以推動中心協助此協商，則程序上應以

協商後結果作為審議會之參考，方能核定本案。預計最快一個月內公布協商平台機制，目前暫訂受理後三個月內提出協商報告。

（五）金委員家禾

1. 請實施者考量是否能接受陳情人黃先生改以選配方式作為補償。

2. 請陳情人黃先生說明實際產權狀況。

3. 實施者是否同意陳情人黃先生完成合法繼承程序後選屋，且只針對實施者分回部分選屋，並不影響其他已選配之所有權人權益。

4. 請都市更新推動中心評估可否擔任公正第三單位，主持本案鄰房中正首藝及實施者雙方之協調會議，費用由實施者負擔。

5. 建議中正首藝於一個月內自訂時間及專家，與實施者召開協商會議，只針對結構施工方面議題作探討。

（六）潘委員玉女

1. 有關陳情人黃先生之陳情內容，請實施者說明該筆占有他人舊違章建築戶目前權屬狀況。

2. 合法建物及違建皆具所有權，違建之所有權人死亡後，需依民法規定辦理繼承；若有達課列遺產稅的標準，仍可計算至遺產總值中。違建雖無登記，但具稅籍資料仍可佐證其具所有權。請確認是否有完成繼承程序，其違章戶繼承人則可表示該筆違章戶之意思表示。

3. 建議實施者針對違章戶繼承人主張改以現地安置方式為補償，從寬考量。

（七）賴委員佩技

1. 本案計畫書 5-3 頁就土地及建物所有權人人數及面積同意比例統計表，表 5-4 土地所有權人同意比例為 77.78%、建物所有權人同意比例為 82.35%，惟表 5-5 下降土地所有權人同意比例為 68.97%、建物所有權人同意比例為 63.64%，請說明目前協調及同意比例情形。

2. 另就公地主財政局主管部分補充說明部分，建議不另列發言意見。惟倘仍須列入，發言如下：市有土地前已奉核不主導都市更新，惟均依相關法令規定審核都市更新事業計畫及權利變換計畫書各項內容，已確實維護市有財產之權益。

（八）簡委員伯殷

1. 經實施者說明後了解，中正首藝曾委請相關專家針對施工表達看法；而實施者正隆公司亦已對此回應，除改變工法外，亦已將本案施工計畫送請臺灣大學工學院地震工程研究中心作為第三公正單位進行本案

特殊結構外審。

2. 據悉，本案目前同意比例已達 90%以上，由都市更新審議委員會進行審議，其中缺乏結構方面專家；由都市更新推動中心作為第三公正單位進行協商，其中也需另外委請結構施工之相關專家與會。是否仍需由都市更新推動中心作為第三公正單位進行協商，請參酌。

（九）陳委員美珍

1. 本案已歷時多年，除了既有地主期盼外，仍須顧及鄰房感受，建議中正首藝儘快召開協調會，充分溝通，解決疑慮，再安排本案經審議會審決。

2. 需讓中正首藝住戶了解，本案歷時多年，一切符合相關法定審議程序，因無法將住戶意見全歸納，致使案件延宕，故希冀中正首藝與實施者相互配合，進行最後一次充分的溝通協調。

（十）蘇委員瑛敏

1. 本案已審議多次，對於中正首藝之陳情意見也了解，審議委員歷次業已針對本案施工部分做出相關回應及提醒，認為施工方面問題甚於專業，都更推動中心本身並無此專業人才，若委請第三公正單位，仍需由專業公會擔任較為適當，但此非屬都更審議會程序。

2. 若中正首藝堅持再開一次協調會，希望實施者能配合。但中正首藝住戶必須了解，無論協調會結果如何，施工方面的問題本不包括在都市更新審議程序中。

3. 中正首藝所提陳情意見中，大多已有法規規定，部分陳情意見是針對建管法規。

4. 每件個案皆有興建權利，一切依法規定通過後才得以興建，有嚴謹的施工規範，先前也已透過第三方評估，並不會因雙方不信任，鄰房反對致使都更案無法興建，施工專業非協調，是透過專業評估出最可行之方式，其中可採納居民意見。希望透過專業第三公正單位作最後一次協調，居民一定要出席參與會議。

（十一）鄭委員淳元

1. 目前中正首藝最擔心未來施工發生損鄰該如何處理。近年來，對於施工中損鄰情形處理方式皆已趨於成熟，今日所陳問題多為建築問題，以都市更新而言，希望廣納住戶意見，勿造成居民及鄰房之不愉快。

2. 都市更新審議是否一定要先處理好施工問題再都更？都市更新審議通過後仍需經過建管相關規定程序始可興建房屋，應秉持信任態度溝通，勿預設立場認定未來施工一定會有問題。即便百分百預防，仍有可能會發生意外，經由現況鑑定，施工中監測機制，可互相比對解決問題。

（十二）周委員世璋

1. 屬建管實務方面問題，不在都市更新範疇內，本案於申請執照時，會有結構外審機制，有關結構及施工等相關問題皆會經由結構外審。

2. 另外，建管另有機制於施工前具相關鑑定工作，這些措施都可有效防範事情發生。

（十三）劉委員明滄

鄰房必然會擔心，而建管機制於施工、簽證或結構外審方面皆已行之有年。請中正首藝說明希冀再次協商之內容。是否只針對施工方式討論，而依中正首藝說明內部有專家，建議可針對施工經驗多作探討，秉持專業探討之精神召開此會。

（十四）都市更新處

1. 實施進度請依現況進度順推核定公告期程。

2. 事業計畫報告書 P2-1 更新單元範圍條例引用錯誤，請釐清。

3. 事業計畫報告書 P19-1 說明編號 10、11、12 等三棵植栽與圖 19-1 圖面所示之編號不符，請釐清。

決議：

（一）本次共同負擔及估價調整情形(本次提會計畫書共同負擔比為33.03%，二樓以上均價70.01萬元/坪)及國產署與財政局更新後分回房地價值修正情形，經實施者說明後，經財政局、國產署書面意見及由委員會討論後，除了國產署書面意見第3點之外，其餘請實施者配合修正。

（二）本案佔有他人舊違章建築戶黃○發先生之繼承人黃○治先生，原以現金補償方式擬改以現地安置方式，實施者同意於合法繼承程序之下，以正隆公司更新後所獲配之單元中，供黃○治先生選配。

（三）鄰房中正首藝社區就本案歷次提會陳情意見之相關辦理情形，經實施者說明後，請中正首藝訂於一個月內與實施者召開協調會，針對本案結構與施工專業部分進行協商，建議邀請臺灣大學地質方面教授一同列席與會，實施者需針對結構方面說明，其建築師及結構技師等皆須到場說明，會議開會通知副知都市更新處，以供錄案。

（四）無論一個月內中正首藝是否召開協調會，請實施者依本次會議結論報請都市更新作業單位優先將本案排會提請大會報告。

陸、討論提案

一、「擬訂臺北市大同區圓環段一小段 184 地號等 30 筆土地都市更新事業概要案」都市更新審議案（承辦人：事業科 吳敏瑄　2321-5696#3033）

討論發言要點：

（一）工務局新建工程處（公有土地管理機關）(書面意見)

涉及本處經管之本市大同區圓環段一小段 184（全部）地號土地，土地分區使用為「第四種住宅區。」，已無公用需要，本處將另案檢送臺北市市有公用房地申報變更為非公用財產自行查核報告表等相關資料 1 份，函請本府財政局辦理管理機關變更，屆時請逕向該局查詢。

（二）財政局（公有土地機關）

經查 184 地號管理機關已辦理變更非公用財產，並由本局接管，後續將依都市更新條例相關規定辦理。

（三）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

1. 內政部 102 年 7 月 22 日以台內營字第 1020807424 號函修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，並自即日生效，本案應依修正後之指導原則規劃消防車輛救災動線及救災活動空間，請修正。(P12-2)

2. 建築基地北、東、南三面臨道路，應於圖面標示本建物北面、東面、南面之各處緊急進口、其替代窗戶或開口位置，並於前述開口水平距離 11 公尺範圍內規劃救災活動空間。(P12-3)

3. 救災活動空間地面至少應能承重 75 噸，3 處救災活動空間範圍內有公共排水溝且位於活動空間邊緣側，為雲梯消防車操作時支撐腳架放下處，應予以補強，並由專業技師簽證認可。

（四）工務局新建工程處 陳幹事家邦

本案涉及台北市大同區圓環段一小段 184 地號讓售部分，因未來將變更管理單位為財政局，請依本府財政局意見為主。

（五）建築管理工程處 李幹事彧

1. 承德路二段 117 巷廢巷改道請依都市更新條例第 10 條規定辦理。

2. 面臨道路應檢討 3.6:1 道路陰影面積。

3. 住宅區應依建築技術規則第 23 條第 2 項規定檢討北向日照。

決議：

（一）更新單元範圍之合理性

本案位於公劃更新地區內，有關更新單元範圍經申請單位說明，並經承辦科、建管處表示意見後，予以同意。

（二）本案防災與避難計畫是否符合相關規定，經申請單位說明後，請依消防局意見檢討修正。

（三）本案184地號為本府工務局新建工程處經管之公有土地，有關其參與都市更新之情形，經申請單位說明，並經公有土地機關表示意見後，後續請依都市更新條例相關規定辦理。

（四）後續事業計畫應注意事項

1. 本案建築規劃設計擬興建地上 14 層、地下 3 層建築物，請實施者就鄰近建物之鄰棟間距及對周邊環境之衝擊預為研議，案內建築規劃設計及導入綠建築理念納入都市更新事業計畫內詳予規劃並依相關法令檢討。
2. 本案都市更新建築容積獎勵項目，應依「臺北市都市更新自治條例」規定檢討；另財務計畫成本分析，亦請依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」覈實計列。

（五）同意本案都市更新事業概要修正後通過，後續請實施者於1個月內檢具修正後計畫書送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提審議會審議。

二、「擬訂臺北市中正區臨沂段三小段 413 地號等 3 筆土地都市更新事業概要案」都市更新審議案（承辦人：事業科 林可睿　2321-5696#2954）

討論發言要點：

（一）國防部軍備局工程營產中心

有關國防部軍備局所持有之3筆國有土地，此部分已奉國防部准予同意參與都市更新，後續將配合都市更新辦理相關作業。

（二）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

1. 內政部 102 年 7 月 22 日以台內營字第 1020807424 號函修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，並自即日生效，本案應依修正後之指導原則規劃消防車輛救災動線及救災活動空間，請修正。(P12-1)
2. 請於圖面標示建物南面之各處緊急進口、其替代窗戶或開口位置，並於前述開口水平距離 11 公尺範圍內規劃救災活動空間。(P12-2)

3. 基地南側 13 層以上退縮，請以退縮樓層平面圖為準，標示開口位置，並載明該開口與規劃之救災活動空間實際水平距離。

4. 基地北側救災活動空間劃設於鄰地，請調整。

決議：

（一）更新單元範圍之合理性

本案係由土地及合法建築物所有權人申請自行劃定更新單元，並經本府101年12月6日核准在案，有關本案更新單元與周邊環境之串聯情形，經申請單位說明後，予以同意。

（二）本案防災與避難計畫是否符合相關規定，經申請單位說明，並經消防局表示意見後，請依消防局意見修正。

（三）本案413地號、413-1地號、421地號、1627建號、1632建號、1633建號、1634建號、1635建號、1636建號為國防部軍備局經管之公有土地及公有建築物，有關其參與都市更新之情形，經申請單位說明，並經公有土地機關表示意見後，請依國防部軍備局意見辦理。

（四）後續事業計畫應注意事項

1. 本案建築規劃設計擬興建地上 22 層、地下 5 層建築物，請實施者就鄰近建物之鄰棟間距及對周邊環境之衝擊預為研議，案內建築規劃設計及導入綠建築理念納入都市更新事業計畫內詳予規劃並依相關法令檢討。

2. 本案都市更新建築容積獎勵項目，應依「臺北市都市更新自治條例」、本案更新範圍檢討書及「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」規定檢討；另財務計畫成本分析，亦請依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」覈實計列。

（五）同意本案都市更新事業概要修正後通過，後續請實施者於1個月內檢具修正後計畫書送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提審議會審議。

三、「擬訂臺北市中正區福和段二小段 75 地號等 2 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 陳維廷 2321-5696#3052）

討論發言要點：

（一）都市更新處（公有土地管理機關）

處分案尚待市議會大會議決，待完成土地處分程序後，再依土地權利

價值，本府以不繳納差額價金之原則選分配，並俟簽奉市長核准後，再變更選配。

（二）都市發展局 建築管理科

1. 就權屬而言，經查詢水源路35巷於民國40年已為市有土地，該巷所屬地號於77年自60地號逕為分割完成，產權屬本府所有，管理者為新工處；另就廢巷辦理時序而言，更新案件涉及廢巷申請，以併更新案依本市都市更新自治條例規定辦理廢巷較快，其次為依本市現有巷道廢止或改道自治條例第11條規定併建照辦理，倘若向本局申請，則需取得擬廢止巷道及臨接該巷道兩側之每筆地號土地所有權人及地上權人之人數、應有部分均超過五分之三之同意，再依前開廢巷自治條例6~10條規定程序辦理現場會勘、公開展覽、委員會審議等，時程約需半年。

2. 另倘水源路37巷1弄因臨接之水源路為已開闢之道路而同意廢巷，其水源路37巷17弄可否視為1弄之延續巷道，而併同廢巷係屬是否得適用本市都市更新條例第10條規定之問題，建請委員討論公決。

（三）工務局水利工程處

本案水源路37巷1弄現況有排水溝設施，因既有水路不可隨意廢除，倘建築基地內將辦理排水改道事宜，請實施者送建管處申請建照時，再由建管處轉請水利處辦理排水改道之審查。

（四）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。

（五）都市發展局都市設計科 林幹事芝羽（蘇建文代書面意見）

1. 本案前經102年9月12日第371次及102年10月17日第374次都市設計審議委員會審議，依第374次委員會決議如下：

（1）基於社區強烈表達社區安全之考量，同意基地中庭南側設置透空欄杆大門及北側設置透空欄杆圍牆。

（2）依本案實施者建議，基地東側地界之圍牆應配合取消，該介面之景觀整體考量。

（3）本案修正後通過。請依前述決議及102年9月12日第371次委員會審議決議修正後，於會議紀錄文到30日內，檢送修正後報告書至本府

都市發展局，依程序辦理核備事宜。

2.餘請依權責卓處。

（六）工務局新建工程處 陳幹事家邦

1.經查本案更新單元東南側毗鄰之水源路35巷本處並無開闢紀錄，且土地取得係由接管而來。

2.本案因部分道路範圍被民眾占用，故建請實施者再加強協調占用戶同意拆除，以利美化當地環境，並請實施者說明協調情形。

（七）建築管理工程處 李幹事彧

本案廢巷經檢視「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」第11條第1-4款，尚無併照廢止之適用。

（八）財政局 朱幹事大成

本案依「臺北市老舊中低層建築辦理都市更新擴大協助專案計畫」申請容積獎勵，依上開專案計畫須取綠建築標章，爰本案可否提列綠建築設施費用，提起大會確認。

（九）地政局 鄭幹事益昌

1.權變計畫部分

(1)「水源路37巷17弄10號2樓」建物之估價與其他建物相同，皆係依基準樓層價格考量樓層別效用及位置差異而得，故其更新前權利價值並不會因所有權人不同而有所差異。

(2)有關所有權人應繳納差額價金之合理必要性，尚非屬地政局職掌，請逕提審議會審議。

2.宏邦估價報告書部分

(1)估價報告多已依複審意見修正完竣，惟第117頁比較標的26議價空間，實施者回應已修正為15%，而報告書所載議價空間仍為20%，請檢視釐清。

(2)本次送審估價報告書依複審意見修正後，價格卻皆未變動，經查係因估價師逕自修改了很多不是委員及幹事提示修正意見的地方，合計修正處多達46處以上，這個部分估價師應該要主動對委員會提出

清楚及合理的說明。

3. 有關案內所有權人洽更新處辦理申購「建物部分對應土地」及「共同使用部分對應土地」之查估價格部分，僅有應合併持分或宜否分列的問題，查估價格尚不會因所有權人不同而有所差異。

（十）鄭委員淳元

1. 本案機車道寬度部分，依道路交通安全規則規定，應要求寬度達1.3公尺，另外以實務觀點，倘機車車體較大或人員雙載，並考量保留緩衝空間避免會車擦撞等，建議機車道寬度至少修正至2米6以上。

2. 有關裝卸車位，依本市土地使用管制自治條例規定，淨高應為2.7公尺。

3. 交通影響評估報告第4-2頁羅曼羅蘭大廈係位於辛亥路,可否作為比較標的？並請就其面臨道路、都市計畫土地使用分區、區位等是否在更新單元500公尺範圍內，請實施者於報告書補充說明。

（十一）陳委員美珍

1. 由於本案為自組更新會擔任實施者，有別於建設公司擔任實施者之更新案，費用無建設公司可以協助負擔或吸收，財務計畫費用仍由更新會實支實付，因此，考量本案自主更新會與整宅的特殊性，倘提列的各項費用皆實際發生，若經大會確認後應可予以同意提列。

2. 有關權利變換表12-1中編號173「起造人：臺北市政府」，是否亦應比照市有地「折價抵付」方式負擔。

3. 建議市府產權部分，除風險管理費12%上限提列為市府之折價抵付之共同負擔，其於應由實施者實支實付自行融資分擔。

（十二）賴委員佩技

本案事業計畫及權利變換計畫於100年10月31日報核，相關費用提列宜依現行審議有關費用提列總表規定提列，以符合審議之一致性。惟本件為整宅住戶自組都市更新會，同意比例100%，相關財務計畫部分，尊重大會之決議。

（十三）潘委員玉女

1.請實施者說明所分配多餘房地後續如何處理？請於計畫書上載明。

2.本案因整宅更新案的特殊考量，財務計畫部分建議同意依實施者所列費用提列。

（十四）黃委員志弘

本案非建設公司擔任實施者，綠建築設施、綠建築規劃費用建議同意提列，且考量市有財產因同樣享有綠建築設計帶來之效益，因此，綠建築設施、綠建築規劃費用建議同意提列。

（十五）郭委員國任

1.依審議會通案原則，若無委員或幹事審查意見，不得擅自更改報告書內容，建議請估價師就委員及幹事未提審查意見之部分修正為原報告書之內容，並針對委員及幹事所提審查意見部分逐項檢視修正。

2.估價報告書更新後價值與權利變換計畫更新後價值不符，亦有數值計算不甚相符之處，請釐清估價報告書與權利變換計畫書之內容並修正之。

3.有期限之收易價格之資本化率應參照不動產估價技術規則修正，並於估價報告書載明計算說明。

（十六）都市更新處

1.實施進度請依現況進度順推核定公告期程。

2.選配原則請實施者配合於事業計畫書內載明。

3.計畫書內常見錯別字，仍請實施者自行檢視修正。

4.請保持計畫書圖、表清晰可辨，如圖5-2、5-6、5-11、表5-9不清或跑版等，請實施者自行檢視修正。

決議：

（一）建築容積獎勵部分

本案為整宅更新案，符合本市都市更新自治條例第20條得依都市更新建築容積獎勵辦法規定之容積獎勵上限辦理重建之規定，同意給予3,384平方公尺（法定容積50%）之獎勵額度。

（二）老舊公寓更新專案獎勵

1. 適當規模住宅誘導原則，同意給予提供合適規模住宅338.40平方公尺（法定容積5%）之獎勵額度。

2. 既有容積保障原則，同意給予四、五層樓參與都市更新1,015.20平方公尺（法定容積15%）之獎勵額度。

3. 迫切更新協助原則，本案符合本府公告劃定都市更新地區，同意給予1,015.20平方公尺（法定容積15%）之獎勵額度。另整建住宅、平價住宅、災損建物等，本案為本府公告之整建地區範圍內，同意給予3,384平方公尺（法定容積50%）之獎勵額度。

4. 綜整本專案計畫總開發強度訂定本市整建住宅之都市更新事業，得申請獎勵容積達法定容積2倍為上限，不受前述更新前後室內面積達一坪換一坪者，將不再額外給予獎勵容積之限制，本專案計畫之增額獎勵容積同意給予3,384平方公尺（法定容積50%）之獎勵額度。

（三）建築規劃設計部分

1. 本案都市設計審查結果及修正情形，機車道部分建築師表示將調整車道寬度至2.3公尺，其餘請依委員、幹事意見及都設委員會決議修正。

2. 本案公展後將原7樓至9樓各為12戶，調整為各13戶，總戶數由原172戶增為175戶，實施者表示因101年12月6日公辦公聽會住戶反應對小坪型單元之需求，故於102年2月6日幹事會後，研擬調整方案前經提102年3月24日都市更新會會員大會討論後通過，經考量本案為整建住宅，有迫切更新之需求，且設計變動內容業經更新會會員大會決議通過之情形下，大會予以同意。

3. 有關本案都市設計審查結果及修正內容，請依委員及幹事意見修正。

（四）財務計畫部分

1. 本案提列綠建築設施費用及綠建築規劃費合理性與必要性，經實施者說明，並經大會確認後，予以同意。

2. 建築相關規費依提列標準規定以建物造價千分之一提列，不含結構外審費、綠建築評定費及規費之提列，並經實施者說明，經大會確認後，予以同意。

3. 計算貸款利息之貸款年利率，未以報核日當期五大銀行平均基準利率計算，貸款利息提列42個月，並經實施者說明，經大會確認後，予以同意。

4. 上述財務計畫實施者所提綠建築設施與規劃費用、建築相關規費、貸款利率及貸款期間等相關費用提列，考量本案實施者為更新會，其費用確實由所有權人實支實付，無建設公司負擔或吸收之情形，且為本市指定整宅地區，有迫切更新之必要，需予以優先協助，就本案同意實施者本次所提列相關費用，惟其他都更案仍需依共同負擔規定或比照審議會通案原則提列相關費用。

5. 水電瓦斯費、地籍整理費之戶數計算及建築相關規費等仍有誤植，請修正。

6. 請更新會後續財務計畫結算必須妥善處理，並向所有權人完整說明，以杜絕爭議。

7. 建議市府產權部分，除風險管理費12%上限提列為市府之折價抵付之共同負擔外，其餘如貸款期間42個月等或其他費用提列，應待後續變更權利變換計畫時再行檢視是否需變更財務計畫內容，以確實讓本案之財務計畫及更新回會達到實支實付,確保市有地與更新會雙方權益。

（五）消防救災部分

水源路35巷8米計畫道路尚有水源二、三期之地上物，至該巷寬度僅為約4.5公尺，是否影響消防救災活動空間，經實施者說明，並經消防局書面表示無意見，及大會確認後，予以同意。

（六）權利變換及估價部分

1. 本案有關「水源路37巷17弄10號2樓」座落本市都市發展局所有土地，係屬未辦理保存登記，目前現住戶辦理保存登記之協調進度，及權利變換計畫書P.16-8擬先以「起造人：臺北市政府」先估算其分配價值，其更新前權利價值如何估算，現住戶是否知悉並同意，經實施者說明及地政局表示意見，並經大會確認後，予以同意。

2. 本案部分所有權人應繳納差額價金逾百、千萬元經實施者表示業已向住戶說明，惟仍請依估價報告修正內容併同修正差額價金。

3. 實施者分配剩餘戶數後續處理及如何妥善分配予本案相關權利人，請納入計畫書詳細敘明。

4. 有關實施者自提所有權人選配異動之說明，後續請實施者於申請核定時檢具異動之所有權人更新後分配位置申請書，以利辦理後續核定作業。

5. 有關估價報告書部分，請依委員及幹事意見修正後，請地政局協助檢視估價報告書修正內容，並請實施者確實和相關權利人說明修正情形，及權利變換差額找補修正情形等，若經地政局檢視無疑義即可不需提會報告，逕依修正內容併同修正權利變換計畫。

6. 提醒本案估價師，爾後不得擅改估價報告書中未經委員及幹事所提審查意見之內容，否則將提懲戒會依規定懲處。

（七）廢巷改道部分

本案申請水源路37巷1弄、水源路37巷17弄之現有巷道廢止，因水源路35巷為四、五期整宅地區開闢之計畫道路，且民國40年已為新工處管有，再者，水源路37巷17弄亦可視為水源路37巷1弄之延續巷道，可接通至水源路，符合本市都市更新自治條例第10條規定，且考量本案循都發局建管科程序申請廢巷需耗費半年時程，及本案都更成效可作為本市整宅都市更新案之指標性案例，加速其他整宅更新事業的推行，同意依本市都市更新自治條例第10條規定廢止更新單元範圍內現有巷道（水源路37巷1弄、水源路37巷17弄），免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

（八）案內所有權人刻洽更新處辦理申購「建物部分對應土地」及「共同使用部分對應土地」事宜，經實施者說明相關申購程序與本案核定前或核定後完成，其涉及之查估價格影響情形以及因應方案，並經地政局及都市更新處表示意見後，大會予以同意，後續授權市府與地主進行選配之調整。

（九）本案都市更新事業計畫及權利變換計畫經大會審議通過後3個月內應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。且申請人應自更新事業計畫經核定之日起二年內申請建造執照。以權利變換計畫實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，申請建造執照時間得再延長一年。未依前述時程辦理者，依本專案變更之都市計畫則變更回復原都市計畫。

四、「變更（第二次）臺北市北投區溫泉段四小段 559 地號等 36 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）

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點規定，自行離席迴避。

討論發言要點：

（一）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

無意見。

（二）建築管理工程處 李幹事彧

本案左側基地之建築線及地籍線重合之範圍是否有包含轉角的部分？現以都市計畫樁位線為準，倘確定本案基地皆依都市計畫樁位線規劃，且廢巷範圍位於基地範圍內，本處無意見。

決議：

（一）建築容積獎勵部分

本次無變更，業經 102 年 3 月 11 日本市都市更新及爭議處理審議會第 128 次會議討論決議核給。

（二）廢巷改道部分

1. 本案擬廢止更新單元內之現有巷道，符合本市都市更新自治條例第10條規定，予以同意。

2. 本案基地之建築線與地籍線是否重合，經實施者說明，並經建管處表示意見後，予以同意。

3. 本案基地範圍內排水溝重新施作後，與基地後端範圍外排水溝銜接處理方式之合宜性，經實施者說明後，予以同意。

（三）同意本案變更（第二次）都市更新事業計畫通過，後續請實施者於 3 個月內應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。

柒、散會