

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 184 次會議紀錄

103 年 11 月 28 日府都新字第 10332116400 號

壹、時間：民國 103 年 11 月 17 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：吳敏瑄

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、報告提案

一、確認第180次審議會之紀錄與決議事項辦理情形（承辦人：事業科 吳敏瑄 2321-5696#3033）

決議：洽悉備查

陸、討論提案

一、「擬訂臺北市大同區玉泉段二小段91地號等42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 蘇凌平 2321-5696#2809）

討論發言要點：

（一）都市發展局都市規劃科 謝幹事佩砮

1. 都市發展局建議本市商業區之商業使用比例規劃原則

（1）商業區建築基地一樓及二樓不得作住宅、停車及管委會使用，且商業使用樓地板面積總和需大於法定建築面積之70%乘以2倍。

（2）申請增額容積、移入容積或各類獎勵容積之建築物，一樓至四樓不得作住宅、停車及管委會使用，且商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之70%乘以4倍。惟經評估市場條件確有窒礙難行時，經提臺北市都市設計或都市更新審議委員會審議通過者，四樓之商業使用比例得酌予調整。

（3）各類容積獎勵包含都市更新獎勵。

2. 以上規劃原則仍為草案階段，刻由本局簽報市府同意後，以行政解釋方式函告相關單位辦理。

（二）都市發展局都市設計科 林幹事玄理

1. 本案1樓作一般零售業使用，建議適度保留騎樓，以利行人逛選活動進行。

2. 本案倘配合都發局都市規劃科建議之商業使用比例規劃原則辦理，規劃之商業使用樓地板面積應達2,690.87平方公尺，目前設計之商業使用面積僅1,818.53平方公尺仍有不足，建議檢討修正。

(三) 消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

1. 請於圖面補充標示各處緊急進口、其替代窗戶或開口位置，並於前述各處開口水平距離11公尺範圍內規劃救災活動空間（寬8公尺、長20公尺），使上述開口均在救災活動空間水平距離11公尺範圍內。
2. 救災活動空間範圍內應保持平坦（高程順平無落差）且不可有障礙物、植栽或固定設施等。（P12-3）
3. 救災活動空間範圍內應能承受本市現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量（即75噸），若有開挖地下室或排水溝，應予以補強，並由專業技師簽證認可。（P12-3）

(四) 交通局 李幹事慧

1. 本案設有18商業單元，基地開發衍生之停車需求及裝卸貨應自行滿足並採內部化處理。
2. 因應規劃一般事務所、金融業、集合住宅等可能衍生之文件快遞及宅配等臨時停車需求，地下停車場出入口及停車空間淨高度，請補充說明是否符合現行運貨車輛高度、寬度，以利爾後裝卸貨及宅配等均於基地內部化處理。
3. 請相關規約等文件內註明：「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，不得要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。
4. 請於基地內設置適當之自行車停車空間，以滿足住戶自行車使用需求。

交通影響評估報告書：

1. 請標註停車場出入口與各鄰近路口距離。
2. 車道出入口反射鏡及警示燈應設置於可供往來行人辨識之位置。
3. 調查資料應為2年內，請修正補充大同區停車供需資料為101年度，一併修正圖、表及補充路外停車場資料及使用率。
4. 交評報告書P4-2引用觀天廈大樓資料，請以最近2年內之調查數據，並請說明調查大樓型態、戶數、地點及相關自行調查數據日期。

5. 請補充零售業及金融服務業之裝卸需求及運送動線，並於內部滿足。並於住戶相關規約等文件中註明：「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，不得要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。
6. 圖4-1行人空間動線，請於圖面標註各方向退縮空間尺寸。
7. 請標示停車場出入口坡道於人行空間後留設之緩衝空間。
8. 建築技術規則建築設計施工編60、61條規定已於102.7.1修正施行，停車空間之規劃配置應依上開規定辦理。
9. 圖面請標註管制柵欄位置、停等空間。
10. 地面層至B5請用A3圖面依比例尺繪製，並標註各停車格尺寸、車道寬度、停車場出入口寬度、出入口距道路交叉口長度、車輛等候空間、曲線半徑等設施，俾利檢視。
11. 機車停車格建議集中設置避免規劃穿插於汽車格中。
12. P4-8臨停車輛說明無需設置，惟本案開發類別包含一般事務所與金融服務業使用，請與計程車合併計算臨停需求車位並說明倘需臨停車輛時如何操作，以免影響外部交通。
13. 請說明停車場住宅車位如何與事務所與金融服務業車位分開管理，並請標示住宅車位停車樓層及位置。
14. 車道出入口應與人行道順平處理，車輛與人行道重疊處採不同色彩或材質區隔並以防滑處理，以維人行安全。
15. 請於基地內考量增設自行車停車空間。

(五) 何委員芳子

1. 市府已對商業區之商業使用樓地板面積比例提出原則，但依照地區特性差異仍有彈性調整空間，考量本案地區現況商業潛力，仍建議依市府原則將1至4樓皆規劃為商業使用，若實施者因考量更新案之穩定性而無法配合修正，建議△F5-1項目容積獎勵額度酌減2%~3%。
2. 本案規劃兩個次要出入口，建議調整設計為一個次要出入口，並刪除一樓管委會空間及二樓挑空設計，以符合一、二層商業使用規劃原則。

(六) 脫委員宗華

1. 建議將1樓管委會空間移置三樓，並依都發局都市規劃科意見修正商業使用

面積，或建議刪除本案△F5-1獎勵容積。

2. 本案北側6公尺計畫道路若不開闢，對週邊地區缺乏正面效益，請實施者說明該計畫道路之產權，其中屬實施者或更新案所有權人持有部分，建議捐贈予臺北市政府以提升本案之公益性。
3. 有關南側設置無遮簷人行道之規劃予以尊重，但仍應考量消防救災空間可能之需要。

(七) 張委員吉宏

本案更新後建築設計規劃24層樓，但周邊道路僅6公尺至8公尺，將嚴重影響地區環境，建議再予考量。

(八) 張委員治祥

原則尊重本案本案僅規劃1、2樓做為商業使用，並建議△F5-1容積獎勵酌減2%。

(九) 張副主任委員剛維

本案以針對商業區可申請之容積獎勵提出申請，然更新後規劃之商業使用之比例卻仍不足，量體亦對周邊環境造成強烈影響，故建議刪除本案△F5-1獎勵容積，並建議考量作為後續通案性審議原則。

(十) 林委員秋綿

本案1樓規劃管委會空間，未符合都發局都市規劃科建議之商業使用比例規劃原則，建議實施者修正調整，或建議大會以住宅區法定容積討論本案獎勵額度。另△F5-1獎勵容積酌減2%似有不足，建議大會再行討論。

(十一) 簡委員伯殷

本市已實施都市計畫多年，部分商業區之規劃已不符合現況所需，建議審議時仍應考量現況實際需要。

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183次審議會決議給予1,157.09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) 原則同意依第183次審議會決議給予9.82平方公尺 (法定容積0.06%) 之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度，實施者應依通案於使用執照取得前，辦理完成捐贈

臺北市政府之程序。

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）不同意給予，請實施者刪除本項獎勵額度。
4. △F5-3（供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積）原則同意依第183次審議會決議給予748.46平方公尺（法定容積4.53%）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。
5. △F5-6（建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積）同意依第183次審議會決議給予1,322.39平方公尺（法定容積8%）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「黃金級」以上。

（二）建築規劃設計部分

1. 本案南側設置無遮簷人行道之妥適性，經實施者說明及都市發展局都市設計科表示意見後，予以同意。
2. 商業區應以商業使用為主，一、二樓除必要之住宅門廳外，應再增加商業使用面積，經實施者說明後，原則同意本案一、二樓作為商業使用，惟管委會設置位置請調整至三樓以上，並依本市商業區之商業使用比例規劃原則檢討補足本案商業使用之樓地板面積（商業使用樓地板面積總和需大於法定建築面積之70%乘以2倍，如有必要，則三樓亦應配置補足）。

（三）聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 張家維（當事人） 針對建物設計修正 (1)全部電梯直達地下室。 (2)各層陽台面積集中、調整為大陽台。 (3)樓高家高。 (4)臨延平北路側二樓商業單元從一戶變更成兩戶。	1-1 實施者受任人：莊育傑 有關地主所提修正意見，後續將依地主說明會內容提請審議會討論後修正。	陳情人所陳之意見，實施者已於聽證說明，並業於本市第 183 次審議會說明，依陳情人意見調整各棟的 2 部電梯直通地下室、陽臺集中設計、A1-2F 分成兩戶、二樓以上樓高為 3.4 公尺，請實施者配合本次會議決議併同修正本案建築設計。

發言次序	答覆	決議內容及理由
2. 楊思柏、楊葆玲(當事人) (1)首先感謝本案於 99 年 8 月以來承蒙市政府核准以都更合建方式實施，旋經常殷建設公司努力整合，已獲全體土地所有權人的支持，又經多次協商修正計畫，現在已接近最後審議時段，特此再謝都更同仁的幫助，並表達全體關係人一致祈願早日核下建照得儘快完成本建案，藉以都市面貌一新，助益地域經濟的金融經濟之發展。 (2)請實施者多予考量本建物安於長者起居方便在內外公共設施多予設置休閒活動空間，減少台階段差等，又在屋頂綠化地帶副設景觀涼亭或是散步走道等，以利加強鄰居住戶之親睦關係。	2-1 實施者受任人：楊弘志 (1)我們繼續努力執行完成本案。 (2)依法令檢討無障礙空間及屋頂設施，景觀綠化符合規定並申請綠建築黃金級標章，涼亭部分涉及法令規範，依相關法令檢討，一樓公共空間有留設 2 層樓高度空間，及多樣化活動空間。	1. 有關儘速辦理都市更新程序，請相關單位依法協助辦理相關程序。 2. 陳情人所陳之意見，實施者已於聽證說明，本案依本次本市更新審議會決議辦理。
3. 馬耀如(當事人) (1)希望本案儘早完成。	3-1 都更處：徐代股長韻涵 (1)聽證結束後將儘速提請審議會審議。	有關儘速辦理都市更新程序，請相關單位依法協助辦理相關程序。

(四) 請實施者配合本次會議決議修正本案建築設計，並向更新單元範圍內所有權人妥為說明修正結果後，再辦理報府核定事宜。

(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。實施者應切結於申領使用執照前完成掛設成果告示牌。

附帶決議：後續若有位於商業區之更新案，其商業使用比例未依本市商業區之商業使用比例規劃原則規劃，且無具體公益性者，建議不同意給予△F5-1容積獎勵，並建議做為通案審議原則。

**二、「擬訂臺北市信義區雅祥段四小段735地號等45筆土地都市更新事業計畫案」
涉及調整更新單元範圍疑義案（承辦人：事業科 蘇宇祉 2321-5696#3048）**

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）

有關本案提請討論更新單元範圍，本分署原則尊重 貴府審議結果。

（二）張副主任委員剛維

1. 本案欲排除範圍之所有權人未於本次會議登記表達意見。
2. 請實施者說明本案排除759地號後之同意比例。

（三）都市更新處

本案申請老舊公寓更新專案，且都市計畫變更業已經本市都委會審決修正通過，現暫緩公告，倘經審議會同意調整更新案範圍，後續應重行辦理相關程序，請實施者考量。

決議：同意本案調整更新單元範圍，排除 759 地號土地，請實施者依規定配合重行辦理相關審議程序。

三、「擬訂臺北市大安區大安段一小段184地號等11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 廖漢章2321-5696#2953）

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）

1. 案內僅涉貴府工務局新建工程處（以下簡稱新工處）經管同小段196地號國有土地，前經該處表示已無公用需要，依國有財產法第33條至第35條規定申請辦理變更為非公用財產移交本署接管，嗣經本署以103年6月16日台財產署接字第10330006700號函（正本諒達），請貴府重新申辦，惟本分署迄今未再接獲本署交下該申請案。仍請新工處續依本署前述103年6月16日函辦理變更為非公用財產事宜，該筆俟經奉准變更為非公用財產移交本署接管後，本分署將依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」等相關規定辦理。爰該筆國有公用土地在尚未變更為非公用財產前，仍請新工處於本案都更過程中，依法參與並隨時注意表示意見，以維國產之權益。
2. 若國有土地應分配權利價值可達一戶一車位，本署將採取權利變換方式分回房地為主。

（二）工務局新建工程處 陳幹事家邦（書面意見）

本案有關捐贈200地號等3筆道路用地部分因已取得全部產權，請依據台北市政府工務局編印之「台北市政府工務局工程標準圖」將排水溝及道路路面施作完成（溝蓋版請採用場鑄溝蓋版，AC路面請採用標準斷面），另本更新單元其餘毗鄰路段現況尚未設置排水溝時，亦請於土地產權無虞情況下併設置。

（三）消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

1. 消防車輛出入通道（寬4公尺以上）至各救災活動空間（寬8公尺、長20公尺）應保持平坦（高程順平無落差），且不可有障礙物、固定設施或植栽等，本案之救災活動空間似未保持平坦且有障礙物等。(P12-5)
2. 救災活動空間範圍內應能承受本市現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量(即75噸)，若有開挖地下室或排水溝，應予以補強，並由專業技師簽證認可。(P12-5)

（四）交通局 李幹事慧

有關增設室內公用停車空間：

1. 依停管處「102年度臺北市汽機車停車供需調查」報告，本基地屬於大安區第53交通分區，尖峰小時之停車需供比為1.07，需求479位、供給449位，顯示汽車停車位不足30席。
2. 本案倘經委員會合議同意給予停車獎勵，下列事項請補充說明：
 - (1) 附錄一住戶管理規約第七條規劃於平面層以柵門式管制進出，請改為地下層以柵欄機管制，以利車輛進出並避免影響周邊巷道交通。
 - (2) 停獎空間之設置，應有獨立進出動線與進出管制之設計，以維護住戶生活品質與安全，本案如有增設獎勵停車位應確實開放供公眾停車，於明顯處設置告示牌公告週知。請規劃停車收費管理專屬空間，設置停車收費設備、車位顯示器，以利停車場後續使用維護管理及增進停車場進出效率。請於取得建築使用執照，向停管處申請停車場登記證核准後據以設置。
 - (3) 請檢討公用車位費率(建請參考臺北市公有停車場收費標準)並補充優惠方式，且停車費率不得高於該行政區內本市停管處公有停車場費率。
 - (4) 本案停獎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，公用汽車位均位於地下二層，未設身障車位。
 - (5) 報告第五章 停車供需調查請更新為2年內，並補充本市停管處最近年度（102年）停車供需調查資料納入分析。

(6) 請補充說明扣除植栽等設施後人行道淨寬。

(五) 建築管理工程處 李幹事彧

1. 本案立面修正與東向立面地面層係增加格柵而非圍牆，無意見。
2. 本案申請廢止更新單元範圍內西南側之現有巷道，尚符本市都市更新自治條例第10條規定，無修正意見。
3. 本案因應基地條件進行配置，似已不易再調整規劃設計及△F5-3之獎勵額度，故建議就△F5-1之獎勵額度進行討論。

(六) 地政局 潘幹事依茹

1. 中華不動產估價報告書P162~163「大安區以大坪數產品在市場接受度較高，故面積較大之產品略為向上修正調整」，但於P149、155各比較標的個別因素之調整，卻是面積愈小者條件愈佳，調整邏輯顯與上述不合，建請修正。
2. 自提修正估價部分，請補充說明。

(七) 財政局 王幹事月蕊

建築設計費本案提列二家費用，請實施者依幹事會議審議內容刪除一家，且實施者已高限提列，提請大會審議。另外都市更新規劃費及稅捐等，實施者已依前次意見修正。

(八) 張委員吉宏

請實施者說明本案△F4-2協助開闢毗鄰計畫道路之費用是否提列共同負擔，或由實施者自行吸收？

(九) 脫委員宗華

1. 本案開放空間之規劃是否與更新單元劃定構想圖一致？退縮空間部分是否與道路順平？以及植栽規劃是否影響救災通行？請實施者補充說明。
2. 本案距捷運大安站約450公尺，車輛出入道路最寬為8公尺，尚有4公尺及6公尺出入道路，停車管理方式以月租方式，收費金額由實施者訂定，周邊停車需求為30席停車位，申請停獎車位為一層樓計22席，又停獎車位樓層僅以樓梯通行，且有陳情人表示擔憂停獎車位管理方式影響居住安全，綜合前述，請實施者考量申請停車獎勵之必要性，又本案倘取消申請停獎則可減少開挖深度及工程費用，請併予考量。
3. 有關公有土地管理機關參與分配之權益，考量本案建築規劃設計尚需調

整，建議考量國有財產署參與分配之權益，檢討調整最小單元面積，或降低開挖率、減少停車獎勵等，以降低共同負擔比例，提高公有土地分回房地之可能性。

4. 本案公有土地管理機關持有33平方公尺之土地，更新後未能分配房地似不合理，請實施者基於維護公產權益之原則自行檢討本案估價結果之合理性，倘未能確實維護公產權益，則建議大會另組專案小組檢討本案估價之合理性。

（十）鄭委員淳元

1. 本案南側臨6公尺道路，目前僅退縮約2公尺，建議考量再增加退縮寬度之可能性，或酌減△F5-1之獎勵額度。
2. 報告書第5-14頁，現況調查中遺漏多處週邊停車場設施(如：大安國中等)，請實施者補充相關資料。
3. 報告書第5-16頁圖5-10，交通分析範圍內尚有1案更新案刻申請停車獎勵，請實施者補充相關資料並分析說明。
4. 經實施者說明本案所在區域之停車供需調查，週邊尚有停車需求，且本案申請獎停車位僅22席，尚屬合理範圍，似可考慮同意給予，惟申請停車獎勵如造成更新後量體過大而影響周邊環境，建議酌予調整△F5-1之獎勵額度。

（十一）張委員治祥

本案有辦理信託，人事行政管理費提列5%，銷售管理費亦依高標提列6%，惟本案戶數少，實施者分回僅約15戶，以高標提列似不適當，建議人事行政管理費酌減1%。

（十二）潘委員玉女

1. 本案私有地主採協議合建方式實施，公有地主則採權利變換方式實施，開發費用計算到共同負擔費用，將影響公有土地管理機關更新後分配權益，請實施者說明共同負擔費用提列之合理性。
2. 本案國有財產署係於更新後領取補償金，惟其應分配價值與最小分配單元僅差約300萬元，且國有財產署持有之土地面積約33平方公尺，更新後未能分配達1戶似不合理，建議實施者協助國有財產署參與分配，並配合檢討本案最小分配單元之規劃領回房地，以免減損公產權益。

（十三）林委員秋綿

1. 本案更新後價格與周邊案例相較似有偏低，亦未反映基地與捷運距離之優勢，且部分土地之臨路條件下修幅度達5%，建議重新檢討估價條件及調整因素之合理性，併同考量國有地參與分配之權益調整本案估價結果。
2. 有關本案陳情人張○楷所提停獎車位相關疑義，請實施者補充說明。

(十四) 簡執行秘書裕榮

本案原提列2筆建築設計費用，幹事會審查意見已請實施者刪除1筆，今實施者又自行增加為2筆，請實施者配合幹事會意見修正為1筆，並依審議案例改以中標提列。

(十五) 張副主任委員剛維

1. 本案申請△F5-3項目容積獎勵之人行步道範圍，是否與圍牆位置重疊，請實施者補充說明。
2. 本案開挖率84.14%偏高，且對周邊環境貢獻度低，建議△F5-1之容積獎勵額度酌減5%。

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161.28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51.74平方公尺（法定容積2.25%）之獎勵額度，請實施者於核定前取得捐贈同意書，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。並請實施者應切結於使照取得前，辦理完成捐贈臺北市政府之程序。
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）經實施者說明後，獎勵額度請由230.40平方公尺（法定容積10%）調降為115.20平方公尺（法定容積5%）。
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387.63平方公尺（法定容積16.82%）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。
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138.24平方公尺（法定容積6%）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，依本府交通局及都市發展局審查結果辦理，相關內容請依交通局及委員意見修正，以本次申請330平方公尺（法定容積14.32%）之獎勵額度為上限；另請實施者於事業計畫中載明未來使用及營運管理方式，並於住戶規約中載明。

（二）建築規劃設計部分

1. 本案立面修正與東向立面地面層增加格柵圍牆，經實施者說明後，予以同意。
2. 本案鄰地是否有畸零地、建築物院落、高度比、深度比1：3.6陰影之檢討及陽台雨遮外構造物等檢討修正情形，經實施者說明，予以同意。
3. 因本案已調降△F5-1容積獎勵額度，原則同意開挖率為84.14%。

（三）交通規劃部分

本案申請停獎，停車需求分析及公共停車位使用管理計畫，請依委員及交通局意見修正。

- （四）本案同意依臺北市都市更新自治條例第10條規定廢止更新單元範圍內西南側之現有巷道，免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

（五）財務計畫部分

1. 本案提列制震費工程費用一千萬餘元，經實施者說明後，予以同意。
2. 本案建築設計費請依幹事會及委員意見修正以1家建築師費用提列，並以中標計算，請併同修正共同負擔費用及共同負擔比。另人事行政管理提列5%及銷售管理費提列6%部分，經實施者說明後，同意維持原提列費率。

（六）權利變換及估價部分

1. 本案更新後2樓以上平均單價為85.5萬/坪，估價之收益資本化率、比較案例調整、更新前後單價修正、比準地開發各項成本、土地開發價格、銷售面積，經實施者說明修正情形後，請依委員及地政局意見修正。
2. 本案更新後估價請依委員意見檢討其合理性，並以國有土地管理機關得分回一戶一車位為原則檢討修正。

（七）變更實施方式部分

本案變更實施方式調整之異動情形，經實施者說明後，予以同意。

(八) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 蔡景揚先生(代 吳盛輝)(當事人) 我是台北市大安區大安段一小段 184 地號等 11 筆土地都市更新案的所有權人(四維路 124 巷 38 號)，經鳳磐建設公司告知目前案子進度已經將要提送大會審議，因此覺得拆屋重建在即，所以請室內設計公司協助規劃設計更新後房子的格局，經與設計師討論後，發現格局配置及動線不是很好使用，還有樓層高度僅有 3.2 公尺高略顯不足，做了天花飾版裝潢後，高度太低了，希望鳳磐公司可以重新檢討格局配置跟高度，讓我們可以有更好的生活居住空間，也希望都市更新處可以採納我們小百姓所提意見。	1-1 實施者受任人:黃志遠 有關所有權人意見，實施者會再與建築師討論，並重新召開說明會和地主說明。	陳情人重新檢討格局配置跟高度之意見，實施者表示已於 103 年 8 月 28 日召開說明會與地主溝通。
2. 土地銀行童桂妹(當事人) (1)由本案評價基準日 100 年 3 月 7 日迄今(103 年 7 月 16 日)，當地土地價格已有變動，本案實施者於權利變換計畫中載明：「本行應分配價值未達最小分配面積單元，將領取更新前價值補償」，惟 100 年 3 月 7 日之土地價值倘與「權利變換計畫核定」當時土地價值顯不相當時，僅以評價基準日當時評估之價格作為補償，顯損及本行財產權益，進而與憲法保障財產權之立法意旨有違。爰此，本行主張應以「權利變換計畫核定」當時土地價值作為更新前權利價值計算標準或「參與分配更新後權利金」。 (2)臺北市大安區大安段一小段 200、201-1 及 202-1 地號等 3 筆道路用地未經市府開闢，地上前	2-1 實施者受任人:黃志遠 (1)土地價值部份，皆依照都更法規及委員裁示為準。 (2)捐贈道路之獎勵，最後仍依委員裁示為準。	(1)有關土銀主張應以「權利變換計畫核定」當時土地價值作為更新前權利價值計算標準或「參與分配更新後權利金」之意見，經實施者表示同意配合以更新後權利金發放，予以確認。 (2)有關捐贈道路爭取△F4-2 之

發言次序	答覆	決議內容及理由
遭人圍籬、堆放雜物並有樹木植生，本行前與實施者鳳磐建設股份有限公司達成共識於本案事業計畫中爭取△F4-2 容積獎勵後，該公司將「協助開闢」上開 3 筆道路用地且將產權無償捐贈為「臺北市」所有，本行已出具 3 筆道路用地之「公共設施用地捐贈同意書」，該道路並於 102 年 11 月 5 日將地上物清除後開放供公眾通行，惟仍因尚未形成「公用地役關係」，作任何使用前應經土地所有權人同意。倘該土地確定無法於本都市更新案內辦理協助開闢、核定給予△F4-2 容積獎勵、土地產權移轉登記為臺北市所有，且實施者仍擬依據臺北市都市更新自治條例第 10 條規定以「自行開闢上開道路用地至可供通行」為由辦理「臺北市大安區大安段一小段 201 地號土地及同地段 196 地號土地所在之現有巷道廢止」者，參照內政部營建署 84.5.10 營署建字第 06922 號函，實施者應先取得該 3 筆道路用地之「土地權利證明文件」。		意見，請依本次審議會決議辦理後續捐贈事宜。
3. 張明楷（代 林慧敏）（當事人） (1) 先前辦理之公聽會或幹事會，所有資料皆未提供住戶。 (2) 作業要點部份合法性？請更新處說明未來修法後，是否會造成本案都更不合法令卡住更困難完成。 (3) 審議會是僅針對有問題住戶發通知嗎？。 (4) 更新處需回覆地主，不是僅聽取	3-1 都更處：邱股長于真 (1) 計畫書圖皆有放置更新處及里辦公處，地主可以自行閱覽，或地主也能到更新處申請閱覽計畫書圖，而核定後地主也會收到光碟。 (2) 大法官釋憲僅針對部份條文違憲，目前	(1)-(4) 本市都市更新處於聽證當日已說明，予以確認。 (5) 有關公設比問題，經實施者表示已於 103 年 8 月 28 日召開說明

發言次序	答覆	決議內容及理由
意見而非只有做行政流程的形式。 (5)公設比偏高，請實施者回覆。 (6)1 樓的一般零售業甲組只有 10 平方公尺，未來使用用途？	舉辦聽證係依照都市更新施行細則第 11 條及內政部辦理聽證作業要點規定，符合相關法令程序規定。 (3)審議會開會時間及議程，更新處網站皆有揭露，審議過程中有向本府提出陳情之所有權人會收到開會通知單，其他地主也可洽詢本處相關排會時間。 3-2 實施者受任人：黃志遠 (1)關於公設比部份，係依新的建築法令檢討故偏高，會擇期再和地主說明。 (2)原先規劃是登記獨立停車產權，未來會重新檢討。	會回應。 (6)1 樓的一般零售業甲組使用，經實施者說明已取消該設計。
4. 黃子恬(代 黃子晉) (利害關係人) (1)公設比過高，設置水池會造成維護不易，但希望設置交誼廳可以會客。 (2)室內高度 3.2 公尺過低。 (3)建築設計完成後，實施者或建商可以提供地主氣離子和輻射鋼筋檢測。 另書面意見： 致 實施者鳳磐建設股份有限公司 很開心得知參與的台北市大安區大安段一小段 184 地號等 11 筆土地都市更新案目前進度將要提送大會審	4-1 實施者受任人：黃志遠 (1)公設比及高度在合乎檢討法規內會作合適之調整。 (2)完工後氣離子檢測和輻射鋼筋報告會提供予地主。	(1)-(2)有關建築規劃設計意見，實施者已於聽證後於 103 年 8 月 28 日召開說明會回應，予以確認。 (3)實施者已於聽證說明完工後將提供檢測報

發言次序	答覆	決議內容及理由
查，距離公辦公聽會已事隔久遠，因此為了瞭解案子的狀況，再次把之前貴公司給的資料拿出來查看一番，發現在一樓平面圖部分規劃了景觀水池及流瀑，個人覺得何不把這個空間變成住戶可以實質使用的地方，像是閱覽室或是休憩區的一個公共使用空間，讓老鄰居可以在那聚聚閒話家常，增進情誼。另，樓高目前規劃為 3.2 公尺，若未來裝潢後，高度略嫌不足，針對以上幾點意見，請 貴公司與建築師討論一下，我所提建的可行性，並告知我行或不行，謝謝。		告，予以確認。
5. 張明楷（代 林慧敏）（利害關係人） (1)發言意見不論是更新處或建商，實問虛答。 (2)今天會議紀錄是否會有書面資料。 (3)內政部細則仍有違憲違法疑慮，更新處是否能提出書面保證。 (4)審議會務必請更新處通知本住戶開會。 (5)建商是否能重新檢討公設，取得住戶認同。 (6)1 樓零售業空間建商為何能登記獨立停車位，請實施者解釋。	5-1 都更處：邱股長于真 (1)今日會議紀錄，會於兩週左右發佈於更新處網站。 (2)關於聽證會部份，內政部已修訂施行細則，核定前需要辦理聽證程序，目前本案聽證係依照施行細則及內政部聽證作業要點舉辦，審議皆符合法令規定。案子核定後，實施者有責任依照報告書內容執行計畫，更新處也會依照條例規定，定期稽核該案件執行情形。 (3)審議會會議通知會通知貴住戶參與。 5-2 實施者受任人：黃志遠 (1)因應目前建築法規	(1)-(4) 本市都市更新處已於聽證當日說明，予以確認。 (5)有關公設比問題，經實施者說明已於 103 年 8 月 28 日召開說明會回應，予以確認。 (6)關於一樓登記獨立停車位之問題，經實施者說明已於 103 年 8 月 28 日召開說明會回應，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
	檢討，本案公設比並無偏高，地主有需求，我們會再與地主討論。 (2)一般零售業設置 1 樓，並不是停車使用，是為了登記停車獨立產權，將來會考慮調整，讓車位不用單獨外賣，若地主有意見，我們會重新檢討將意見送至審議會。 若地主有任何問題，我們可以派專人到府說明。	
6. 黃子恬(代 黃子晉)(利害關係人) (1)權利變換報告書 p 13-2 B-1F 標示 172.44 坪，受配人為鳳磐建設與所有權人共有，但表 13-1 卻標示主建物面積為 10.96 平方公尺，但看不出 10.96 所有權人為何？。	6-1 實施者受任人：黃志遠 (1)172.44 坪為車公部份，10.96 平方公尺屬獨立產權，將來依照比例分配給每位地主，未來車位不獨立外賣，會考慮將此空間(10.96 平方公尺)變更為公設空間。	實施者已於聽證當日說明產權標註內容，予以確認。

(九) 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，逾期應再重新提會審議。實施者應切結於申領使用執照前完成掛設成果告示牌。

四、「擬訂臺北市大安區仁愛段五小段107地號等9筆土地都市更新事業計畫案」都市更新單元範圍審議案（承辦人：事業科 柯鑑庭 2321-5696#3028）

討論發言要點：

(一) 脫委員宗華

1. 本案更新單元範圍內仍有3位土地所有權人未同意參與更新，倘鄰地117地號土地之所有權人皆同意參與更新，似無排除之理由，又本案後續仍將提送事業計畫及權利變換計畫報核審議，後續若有爭議仍可於審議會討論，故建議給予本案一定期限，確認鄰地117地號土地之所有權人參與更新意願。
2. 本案鄰地117地號土地之所有權人表示願意參與更新之意見，倘實施者有疑慮，建議會同法律顧問另行研擬陳情人參與都市更新時需配合辦理事項，並洽該陳情人等協調簽署相關書件，以保障本案後續推動進度。

(二) 何委員芳子

本案若將鄰地117地號土地納入更新單元範圍，可能造成北側鄰地112地號土地無法自行辦理都市更新，建議應併同考量。

(三) 邊主任委員泰明

1. 本案鄰地陳情人表示希望納入本更新單元範圍內，依現行相關法令，其都市更新時程獎勵業已失效，是否仍願意納入本更新單元範圍內併同更新，請實施者向鄰地陳情人妥予說明。
2. 倘鄰地117地號土地等3位土地所有權人同意納入本案更新單元範圍，配合辦理本案更新作業其彼此之權利義務均一致；倘後續本案進入更新審議階段，會秉持公平客觀的立場與原則審理。

(四) 林委員秋綿

1. 實施者雖有代墊成本之考量，但排除鄰地117地號範圍亦損害其土地所有權人權益，範圍調整對雙方各有損益，請實施者再予以協調。
2. 本案應保障鄰地參與更新之權益，故建議給予一定時間溝通協調確認鄰地參與意願。

(五) 張委員吉宏

建議給予一定之時間，請實施者確認鄰地117地號土地之所有權人參與更新意願。

決議：本案經陳情人表示意見後，請實施者善盡溝通協調之責，於一週內協調鄰地117地號土地所有權人納入本案更新單元範圍辦理更新之意願，再提大會討論確認更新單元範圍。

五、「擬訂臺北市中正區臨沂段三小段414地號等11筆土地都市更新事業計畫案」涉及更新單元範圍疑義案（承辦人：事業科 林可睿 2321-5696#2954

討論發言要點：

(一) 財政局（公有土地管理機關）

本局業於103年6月27日函復都更處上開市有土地依都市更新條例參與都市更新，目前本案依都發局評估可分回公營住宅，已提供公營住宅設計需求給實施者納入規劃。

(二) 邊主任委員泰明

1. 請實施者說明本案範圍內公有地位置、公劃及自劃範圍、公劃更新地區劃定時間、時程獎勵及範圍內7樓建物之屋齡。
2. 本案有4層樓建築共8戶，7層樓建築共16戶，請實施者說明其中有幾戶反對。
3. 本案7層樓建築之住戶等若堅決反對，排除7層樓建築，恐造成更新單元空地比例過大，但納入又不易整合，建議實施者可考量向西側整合擴大更新範圍。

(三) 張副主任委員剛維

1. 請實施者說明本案自劃更新單元及公劃更新地區之範圍。
2. 有關實施者簡報第10頁特別強調7樓住戶中有9位贊同都更但反對實施者之意見，請實施者說明目前最新處理情形。
3. 本案倘排除7層樓建築，未來恐無法自行辦理都市更新，建議由都更中心協助協調，確認其參與意願。

(四) 簡執行秘書裕榮

本案公劃範圍是屬91年11月19日公告劃定「劃定捷運系統新莊線（北市段）地下穿越街廓都市更新地區案」之「新生南路一段、信義路二段西北側更新地區」範圍內。

(五) 張委員吉宏

依陳情人說明更新前有50坪，更新後為20坪，差異太多，請實施者說明。

(六) 脫委員宗華

本案範圍涉及空地比問題，建議實施者可考量整合臨新生南路170巷之西側停車場及4層樓建築，合併調整更新單元範圍。

(七) 林委員秋綿

建議由都更中心當協商平台，至都更中心開會溝通協調。

決議：請實施者於 3 個月內與 416、416-1、417、417-2 地號等 4 筆土地及建物所有權人溝通協調，至財團法人臺北市都市更新推動中心召開協調會，並檢附會議紀錄等資料，再提請審議會討論後續處理方式。

六、「擬訂臺北市南港區南港段一小段379-1地號等43筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科翁嘉陽2321-5696#2951）

討論發言要點：

（一）交通局 李幹事慧

1. 本案前經都市計畫委員會審議通過，依照修訂都市設計準則之交通動線規劃要求，本計畫原則於臨西側重陽路側之開放空間規劃設置戶外公共自行車停車空間，提供不特定之公眾使用。計畫書P10-6、P10-8之平面配置圖，無明確標示自行車停車空間位置，建議實施者補充標示。
2. 上開自行車停車空間，請依都市計畫修訂設計準則要求，於基地開放空間設置戶外公共自行車停車空間，供不特定之公眾使用，另建議人行道應標示自行車車道。
3. 其餘交通規劃部分，交通局無意見。

（二）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

供消防車輛通行之道路或通路，至少應保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高，道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求。（P13-1）

（三）都市發展局都市設計科 林幹事玄理

1. 經都市設計科檢視相關修正內容，本案已依都審意見修正完竣。
2. 本案前經103年6月26日第397次都市設計審議委員會審議決議為「修正後通過」，其中修正事項部分檢視如下：
 - （1）有關「請調降屋頂造型構造物高度至9公尺以下」、「請取消出入口處銳角造型」部分，經檢視業已修正完竣。
 - （2）有關「臨重陽路側人行開放空間，請規劃雙排植栽」，經檢視本案臨重陽路側人行開放空間僅規劃3株雙排植栽，建議增加雙排植栽長度，以達林蔭步道效果。

（四）建築管理工程處 莊幹事家維

1. 有關現有巷廢止部分，更新單元內計有三重路79巷三重路79巷8弄之現有

巷，經實施者說明，周邊計畫道路已開闢完成可供通行，屬《臺北市都市更新自治條例》第10條第2款規定，同一街廓單向出口自底端逐步廢除，符合規定。

2. 其餘無意見。

(五) 財政局 朱幹事大成

1. 本案分別提列地質改良費用1億7427萬餘元及制震設備費用8,800萬元，合計特殊因素費用2億6227萬餘元，建請審議會審議其必要性及合理性。
2. 本案建築規劃設計費以上限費率提列，建議仍按一般審議案例以中級費率提列，建請審議會審議。
3. 本案貸款期間已下修以42個月計算，仍較一般案例為長，建議依審議案例以36個月計算。
4. 本案共同負擔比已下修39.95%，考量本案區位條件仍屬偏高，建請審議會審議請實施者調降相關費用之提列。

(六) 地政局 蕭幹事佑嘉(潘幹事依茹代)

有關事業計畫銷售淨利，實施者業已說明誤植修正部分，另估價報告書相關修正內容經估價師說明後，地政局無意見。

(七) 張委員吉宏

1. 有關建築規劃部分，建議補充基地東北側之交通動線及周邊鄰近更新案交通動線之關係，避免整體配置與周邊環境不協調。
2. 本計畫鄰近南港軟體園區，其建築設計部分應相為呼應。另本案廣場開放空間與都市計畫綠地銜接方式，值得肯定，惟東南側大廳入口處以及街角部分，應有更創意及驚豔的設計，或考慮增加開放性之可能。
3. 本案涉及廢巷議題並爭取獎勵部分，建議酌降△F5-1之獎勵容積額度。
4. 考量本區域目前之新成屋售價，本案規劃18至22坪規模之住宅，似乎不符合一般中低收入戶之需求。

(八) 張副主任委員剛維

請實施者確認戶外自行車停放空間之設置位置，以不涉及人行步道獎勵核算為原則。

(九) 林委員秋綿

1. 有關自行車停放空間，請確認係為都市計畫修訂都市設計準則規定中「供不特定大眾使用之自行車停放空間」。另自行車停放空間設置，應確認不涉及人行步道面積獎勵容積之調整。
2. 本案建築設計費用以高標提列，應適度反映於更新後售價。

(十) 脫委員宗華

1. 有關本案通用設計指南檢討部分，請實施者具體標示相關檢討內容。
2. P13-1有關三重路側鄰近南湖大橋、重陽路側及道路轉彎處的植栽位置，是否影響雲梯車防救災空間或動線，建議承辦科請消防局協助確認相關規劃內容。
3. 有關消防車輛救災活動空間之檢討部分，建議爾後通案除應標示空間位置外，並應清楚標示雲梯車輛救災動線(例如迴轉半徑)及植栽位置，以利檢視。

(十一) 張委員治祥

1. 有關本案制震費用，經實施者說明業已酌降，原則尊重實施者提列之費用。
2. 建築規劃設計費，建議依審議通案原則以中標提列。
3. 有關貸款利息部分，實施者說明已下修為42個月，考量本案建築量體規模較大且戶數較多，原則尊重實施者提列之費用。
4. 本案管理費用總計達14億8千萬餘元，建議銷售管理費率下修1%，風險管理費率下修2%。

(十二) 何委員芳子

本案委託世界知名之日本丹下建築設計研究所參與本案建築規劃設計，其建築設計費用以高標提列，尚屬合理。

決議：

(一) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F1$ (以原容積高於法定容積)，同意依本府都市發展局核發之原建築容積證明，給予1,306.46平方公尺(法定容積5.43%)之獎勵額度。
2. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予1,202.96平方公尺(法定容積5.00%)之獎勵額度。

3. △F5-1(考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩及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2,405.93平方公尺(法定容積10.00%)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)同意給予1,445.94平方公尺(法定容積6.01%)之獎勵額度，原則同意給予，後續授權更新處覈實計算。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。
5. △F5-5(更新基地規模之獎勵容積)同意給予3,608.89平方公尺(法定容積15.00%)之獎勵額度。
6. △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1,924.74平方公尺(法定容積8.00%)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「黃金級」以上。

(二) 老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵部分

1. 公共設施補充原則，設計高於法定評定基準之供人行走之地面道路項目，同意給予950.77平方公尺(法定容積3.95%)之獎勵額度，另請實施者納入社區規約載明，並請受贈單位依管理維護計畫及捐贈契約規定辦理，發揮公益設施公共使用效益，避免違規及閒置使用，後續並納入建築執照列管事項加註；更新基地規模項目，原則同意給予1,154.84平方公尺(法定容積4.80%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算。
2. 適當規模住宅誘導原則之提供合適規模住宅項目，經實施者說明後，同意給予1,202.96平方公尺(法定容積5.00%)之獎勵額度。提供高齡者住宅服務與居家照護空間等項目，業經本府都市設計審議會同意給予1,202.96平方公尺(法定容積5.00%)之獎勵額度。
3. 環境貢獻度原則之改善基地微氣候項目，業經本府都市設計審議會同意給予2,405.93平方公尺(法定容積10.00%)之獎勵額度。防災機能加強項目，業經本府都市設計審議會同意給予1,443.56平方公尺(法定容積6.00%)之獎勵額度。
4. 既有容積保障原則，原則同意給予1,604.36平方公尺(法定容積6.67%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算。

(三) 建築規劃設計部分

1. 關於本案建築規劃設計是否已依本市第397次都審委員會審議決議事項修正，請以不影響△F5-3容積獎勵之方式依都市發展局設計科意見修正後，

予以同意。

2. 關於本案一樓店鋪面寬窄小、全區無障礙設計、居住空間通用設計內容、空調機位置、一樓緊急出入口位置、社區中庭開放性程度、高層建築設置中繼水箱等疑義，經都發局都市設計科、建管處表示無意見後，予以同意。
3. 本案住宅大廳、游泳池計入容積樓地板，是否合理，經實施者說明後，予以同意。

（四）現有巷道廢止部分

本案擬依本市都市更新自治條例第10條規定廢止三重路79巷及79巷8弄之現有巷，經建管處表示無意見後，予以同意。

（五）交通規劃部分

1. 關於交通影響評估報告中補充標示停車動線、自行車動線、自行車停車數量、P2-17表2-8路外停車場資料缺漏、P3-1重大交通建設計畫內容、附錄五調查案例…等之修正情形，請實施者以不影響△F5-3容積獎勵額度之方式依交通局意見修正後，予以同意。
2. 本案規劃戶數399戶，汽車停車位數量規劃544輛是否合宜，經實施者說明及交通局表示無意見，予以同意。

（六）消防救災部分

有關本案三重路側之植栽位置是否影響消防救災活動空間，請承辦科協助實施者向本市消防局確認。

（七）財務計畫部分

1. 建築規劃設計費、人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，經實施者說明及財政局表示意見後，風險管理費率酌降2%，其餘予以同意。
2. 有關貸款期間以52個月提列，經實施者說明調降為42個月，及財政局表示無意見後，予以同意。
3. 有關本案提列特殊因素費用（地質改良費用及制震設施費用），經實施者說明必要性及財政局表示無意見後，予以同意。

（八）估價部分

1. 有關事業計畫書P10-3計算綠建築保證金所用「二樓以上」更新後價格74.5萬元/坪、總產權面積、P5-48表5-10價格型態、P16-5營建費用單價修正情

況，經實施者說明及地政局表示無意見後，予以同意。

2. 有關估價報告書P.50景觀條件、樓層位置、案例總樓高、建物結構、內部公共設施狀況…等相關修正細項，P.51比較標的二價格日期調整率是否確實反映於房價上，經實施者說明及地政局表示無意見後，予以同意。

(九) 人民陳情部分

本案後續尚需擬訂權利變換計畫報核，請實施者善盡溝通協調之責，積極與未同意戶溝通說明。

(十) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 李佩玲(代林幸子)(當事人) (1)本案走權變，實施者的風險管理費用為何？ (2)本案選屋找補是用更新後權變價值計算？還是實施者給予選屋時定價的九折互為找補？ (3)如不選屋可否扣除應付稅費後，拿回剩餘權利變換價值的總額？	1-1 實施者受任人：陳少雍 (1)依提列總表提列，並以審議委員會審議核定為準。 (2)目前有兩種方式，一為私契，二為權變計畫內容，地主得以較優惠方式分配。 (3)可以。	(1)實施者已於聽證說明，風險管理費用業載明於本次審議會版報告書P16-9，並經本次審議會決議調降2%。 (2)實施者已於聽證時說明。 (3)實施者已於聽證時說明。
2. 吳曉明(當事人) (1)台北市政府辦的幾項都更案件，不論規模大小，出現嚴重傷害房屋原所有人，並且在法規大方向以及實行細則上偏向建商的利益。本人不信任郝龍斌主政的台北市政府！ (2)如果郝市長強壓小市民去配合建商都更，將會遭受無止境的控告和抗爭。 (3)反對參與都更！ (4)如果2014年11月北市長選舉仍由中國國民黨勝選，基於對中國國民黨的不信任我將絕對反對此項都更案。	2-1 實施者受任人：謝志達 (1)都市更新可保障公共安全及提升居住品質，更享有容積獎勵及稅賦減免等優惠，對社區地主是好事，另有更新委員會審議把大家把關。 (2)實施者將持續溝通說明，釐清地主疑問。	(1)~(4)另責成實施者加強溝通協調整合之責，俾利順利推動更新。
3. 臺北市都市更新處(代方麗香)(當事人) (1)關於本案的平面圖，看起來雖然格局很方正，但依照尺寸規劃要擺設	3-1 實施者受任人：盧永泰 (1)會與實施者進行討論調整溝通。	(1)另責成實施者加強溝通協調整合

發言次序	答覆	決議內容及理由
傢俱卻不是很好使用，也浪費很多空間，請再修改一下空間配置及採光通風。 (2)進度太慢，很多長輩覺得等不到新房子，都在抱怨政府跟建商，希望審查速度能有效率一點。	(2)實施者會加快推動腳步。	之責，俾利順利推動更新，有關本案之平面設計業載明於本次審議會版報告書第 10 章建築興建計畫中，業經本次審議會討論。 (2)請相關單位依法協助辦理相關程序。
4. 臺北市都市更新處(代莊中慶)(當事人) (1)希望將來 1F 的住戶可以直接分回 1F，而不是用抽籤的方式，如果無法分回 1F，就不想參加都更了！ (2)這案子已經談很多年，房子漏水，一修再修很無奈，速度可以再快一些嗎？	4-1 實施者受任人：謝志達 本案有規劃更新前店鋪選屋的數量來滿足未來選配，選配原則中也有載明更新前為一樓店鋪使用之地主具有更新後店鋪單元優先分配權，來保障地主選配權利。	(1)有關後續權變計畫選配問題，實施者業於聽證時說明。 (2)請相關單位依法協助辦理相關程序。
5. 臺北市都市更新處(代陳裕毅)(當事人) 本都更案基地面積約三千多坪，設計 1 幢 4 棟之建物，且 4 棟住戶共用一樓梯廳，希望公司能以住戶使用需求優先考量，妥善規劃公共設施，例如閱覽室、運動空間、郵寄包裹室等。	5-1 實施者受任人：盧永泰 會依照地主需求進行規劃。	另責成實施者加強溝通協調整合之責，俾利順利推動更新，有關本案之平面設計，業載明於本次審議會版報告書第 10 章建築興建計畫中，業經本次審議會討論。
6. 臺北市都市更新處(代魏龍文)(當事人) 我們不是很自豪在開發國家領先大陸幾十年，大陸像上海市的都蓋好幾座了，我們既然一個國家成就不了一個上海市，臺北的面貌真的不能與上海比。本案 91 年 7 月作業，96 年概要通過約 5 年，103 年 8 月計劃審核約 7 年，預計 109 年完工(順利的話)約 7 年，合計 19 年，都是專業人員，蓋幾棟大樓要審核那麼久，開了幾百次會議，很辛苦，但沒效率。	6-1 實施者受任人：謝志達 本案屬老公專案，涉及都市計畫、都市設計及都市更新審議等多元審查，後續將加速專案計畫推動。	有關盡速辦理都市更新程序，建議相關單位依法協助辦理相關程序。

發言次序	答覆	決議內容及理由
(1)請問從現在起，到完工，行政審核有沒有縮短的空間及作法？ (2)市政府不是成立了更新專案協助單位，為何不見功效？請問是聯勤作業拖延還是都更處拖延？		
7. 李佩玲(代林幸子)(代周建廷)(當事人) (1)還要多久時間才能開始興建？ (2)是否達都更門檻 90%才能執行？若無法達到是否會換實施者或結束本案或繼續展延？ (3)聽說聯勤建案四季紅樓層板比較薄，本建案針對此問題是否有改善的方式？	7-1 實施者受任人：陳少雍 (1)本公司預定在事業計畫核定後緊接開始權利變換計畫之擬定作業。 (2)本案業以依都更條例相關內容於民國 98 年報核。 (3)本案目前規劃樓板寬度為 18 公分，應可改善室內音環境。	(1)~(2)請相關單位依法協助辦理相關程序。 (3)有關樓板問題，實施者業已於聽證說明。
另本案有林翠琴、楊壽郎、鄭文欽、陳美燕等四位出示書面意見，表示不納入聽證紀錄，請實施者納入回應綜理表內載明。		

(十一)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，逾期應再重新提審議會審議。實施者應切結於申領使用執照前完成掛設成果告示牌。

七、「擬訂臺北市文山區公訓段二小段210-2地號等59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 廖漢章2321-5696#2953)

討論發言要點：

(一) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

基地北側救災活動空間範圍內部分似有固定設施，未保持淨空，請修正。
(P13-4)

(二) 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. 依本署103年11月6日台財產署公字第10300327920號函略以，監察院有設置檔案庫房之需求，故請實施者評估本署於本案分回之房地依「檔案庫房設施基準」調整樓地板載重等建築設計之可行性，並於會後提供評估意見予本分署。
2. 本署經管同小段277-1、285-1地號2筆國有持分土地更新前權利價值認定乙節，依預算法第60條規定略以，國有財產應依市價出售，爰請貴府責成實施者俟旨述事業計畫及權利變換計畫案核定後，依前述預算法規定辦理，以維國產權益。
3. 本案範圍外本署經管之同小段210-3、211-7地號2筆國有公設用地，臺北市

都市更新處業以103年11月11日北市都新事字第10332112000號函詢撥用方式，本分署將另案函復。

4. 本案容積獎勵（不含容積移轉）達57.12%，應以適量而非以最大化，且設計應以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。請實施者就現有事業計畫之建築規劃設計估算未申請容積獎勵時之建築物樓層高、共同負擔費用、總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積，申請容積獎勵後，每增加1樓層之對應增加容積比例、共同負擔費用及比例、增加之總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積具體數額，並就前述項目內容製作表格條列明細及計算式，並送本分署，俾以表示意見。亦請秉權考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積獎勵後之建築量體及土地所有人有實質受益。
5. 本案「鑽探費用」（7萬5,000元／孔）、外接水、電、瓦斯管線工程費（7萬5,000元／戶）、地籍整理費用（2萬元／戶）均以「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」【99年12月】上限提列、於營造費用額外提列制震費用。人事行政管理費（4.5%）、銷售管理費（4.5%及6%）、風險管理費（14%）等項目皆以提列總表上限提列，導致本案共同負擔比例高達40.82%，顯偏高而不合理，爰實施者檢討，並調降共同負擔費用提列，以符合理性與必要性。
6. 依本署103年7月17日台財產署改字第10300283160號函略以，依都市更新條例第30條第1項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地建築物折價抵付。實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。故請實施者依前述函示辦理。
7. 又本案國有土地比例高達35.41%，故其銷售管理費與風險管理費應按國有土地權值比例調降並將調降價值換算屬於國有土地權值併入本署權利變換之應分配權利價值內並予以載明，以符合理性與維護國產及全民權益，且有前例可循，請委員重視及合宜審議。
8. 本署預計領取差額價金上修為1億2,356萬1,823元，已逾本案最小分配單元價值（含一車位），依國有非公用土地參與都市更新注意事項第13點規定略以，依都市更新權利變換計畫經臺北市政府審議或核定結果，倘國有土地應分配之權利價值與實際已申請分配總值不同，本分署需調整分配標的時，實施者應配合辦理，並以不補繳差額價金為原則。故請實施者於依審議委員意見修正會後洽本分署調整分配標的。

9. 本分署就估價部分提出相關意見(如本分署提供之聽證意見),請實施者妥為說明。

(三) 財政局 王幹事月蕊(書面意見)

1. 合法建物拆遷補償費部分：在都市更新案費用提列總表未修正前，有關實施者說明本案以不提列拆除費用，拆遷補償金額內不扣除代為拆除費用乙節，本局無意見。
2. 本案提列制震費用2,835萬元，請實施者說明其施作程度必要性後提請大會審議。
3. 有關本案營建工程費用先計算超建地下層加成，再計算物價調整乙節，查提列總表並未明訂計算順序，惟依提列總表說明文字之前後，本案計算方式尚屬合理。
4. 本案人事、銷售與風險管理費率均以高限提列，致共同負擔比達40.82%，請實施者檢討調降並提請大會審議。
5. 本案現住戶拆遷安置費以42個月核算乙節，實施者已說明，提請大會審議。
6. 其餘應釐清項目實施者已依幹事複審意見說明或修正。

決議：本案本次會議未及討論，將順延至下次審議會審議。

柒、散會