

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 230 次會議紀錄

105 年 3 月 25 日府都新字第 10530244700 號

壹、時間：民國 105 年 3 月 7 日（星期一）上午 9 時 00 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：方副主任委員定安^代

紀錄彙整：計祐生

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、報告事項

一、「擬訂臺北市士林區百齡段二小段 357-1 地號等 18 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 曾婉瑜 23215696#3044）

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）都發局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

本科無意見。

（三）交通局 洪幹事瑜敏

1. 第5-16頁公車路線及停車空間所述與現況不符，請再行檢視修正，並配合修正圖5-9。
2. 查基地規劃76戶住宅單元，汽車停車位設置65席，依本府通案政策，除依法設置法定停車位外，基地開發所衍生之停車需求應於基地內自行滿足，請重新考量停車空間配置。
3. 請檢討車道出入口處植栽，以維持良好行車視距。另請於停車場出入口處加強安全設施如警示燈、蜂鳴器及圓凸鏡等，並標示於圖說上。

（四）財政局 張幹事孟純（書面意見）

有關占有他人土地舊違章建築戶費用提列部分，實施者已說明，另外相關計算方式是否符合審議原則或其他類似案例或符合更新處對於報告書範本中涉及占有他人舊違章戶之共同負擔計算之精神，建議也請更新處協助確認。

(五) 地政局 鄭幹事益昌

估價樓層別效用比部分，修正幅度較前次大，請估價師說明；另因高樓層之樓層別效用比調高，是否會影響選配高樓層住戶之差額價金找補，以編號 22 潘○珍為例，其選配皆為較高樓層，高樓層金額提高，其差額價金有無變動？併請實施者說明。

(六) 建築管理工程處 莊幹事家維

1. 綠化植栽方面，於執照過程本處會檢討綠化要點，並辦理抽查，後續執照圖說會要求實施者提供構造詳圖，按照綠化要點檢討。
2. 綠化要點就喬木間距之規定須有4公尺，若檢討不符規定，屆時需再回都更處報備予以修正。

(七) 潘委員玉女

1. 本案2樓以上均價調整後，實施者承諾共同負擔比例維持36.5%，請問如何維持，處理方式為何？
2. 前次審議通過時，潘○珍還需繳交之金額為何？實施者說明刻正與潘○珍協議辦理產權移轉予實施者，後續辦理核定時，請併同更新報告書相關章節內容。

(八) 詹委員勳敏

因審議會不知道實施者與潘○珍後續協議之結果為何，是否一定會辦理產權移轉？若確定，後續申請核定時，請檢附謄本佐證。

(九) 脫委員宗華

1. 第209次審議會就聽證紀錄部分確認之決議，請於報告書內載明。
2. △F5-3，事業計畫書P10-6有關緩衝空間扣除3.5公尺部分，建議尺寸數字放大後再供審議委員檢視。
3. △F5-6，事業計畫書P11-13植栽計畫無比例尺，部分喬木樹距似未達4公尺，與事業計畫P10-33綠化量指標計算之內容不一致，前次意見已有提醒，實施者僅回應將來會以修剪處理，此回應有待商榷。此部分若不符規定，建管處處理方式為何？
4. 請實施者將具體之樹距按比例尺標示，目前經量測樹距不符規定，事業計畫書P11-13一樓植栽配置圖，東北側後院小三角處，臨地界線有6棵喬木，樹距應為不足，且前次會議已提醒緊鄰地界線，實施者仍無具體回應。

5. 本案建議△F5-3人行步道獎勵部分，及△F5-6綠建築指標及綠化等部分，待實施者提供清晰圖說、具體數據及比例尺，並請建管處確認後，再由審議會一併檢視後確認。
6. 住戶管理規約第9條第4款，本案有申請△F5-3獎勵容積，應載明相關事項，讓住戶了解該留設之人行步道係屬獎勵容積，建議列為通案處理。

(十) 何委員芳子

樹距減少涉及綠建築之綠化量，為達綠化量而多種樹，致樹距縮小不符規定，實施者應再調整距離，並達到綠建築綠化量之規定。

(十一) 黃委員舜銘

本案建議依脫委員建議，就綠建築獎勵部分，請實施者修正後，再提下次審議會報告。

(十二) 簡執行秘書裕榮

1. 住戶管理規約皆有要求列載明人行步道獎勵之相關規定，若計畫書內容有誤，請實施者於核定前修正。
2. 有關△F5-6部分，請建築師確實依綠建築相關規定檢討，並標示清楚。
3. 建議大會，有關綠建築部分，請實施者會後逕洽建管處協助，並於下次提請大會報告△F5-3及△F5-6之修正情形。

(十三) 都市更新處

1. 有關植栽綠化部分，是否請實施者依相關規定辦理，因其報告書僅回應將加強維護及修剪。
2. 提會資料△F總獎勵額度誤植，應修正為1316.17平方公尺（法定容積29.03%）。

決議：

(一) 財務計畫部分

有關占有他人土地舊違章建築戶（3戶現地安置及1戶現金補償戶）費用之提列，實施者業已說明第209次審議會修正情形；另因舊違章建築物費用提列併同前次審議會建築設計等，是否影響共同負擔及估價調整情形，經實施者說明超出共同負擔36.5%部分之費用自行吸收，餘請依財政局及地政局意見修正後，予以同意。

（二）交通規劃部分

有關公車路線及停車空間之現況、停車空間之配置及車道出入口處之檢討等事項，請實施者依交通局幹事意見修正。

（三）有關實施者說明與部分所有權人協議辦理產權移轉之情形，請實施者併同修正計畫書相關內容，並於申請核定時檢附謄本佐證。

（四）建築容積獎勵部分

1. △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）經第209次審議會決議同意給予453.38平方公尺（法定容積10%）之獎勵額度。
2. △F5-3（供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積）涉及高層緩衝空間出入部分，依通案處理扣除3.5公尺，請實施者依委員意見標示清晰之圖說後，再提請審議會報告確認；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。
3. △F5-6（建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積）經第209次審議會同意給予272.03平方公尺（法定容積6%）之獎勵額度，惟因實施者尚須補充回應內容，故本次予以保留，有關植栽計畫內容，請實施者依委員意見修正並請建管處協助確認後，再提請審議會報告，並請實施者後續依103年11月10日公告之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，且不得納入本案共同負擔費用提列；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。
4. △F6（處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積）經第209次審議會決議同意給予286.61平方公尺（法定容積6.32%）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，並授權更新處核實計算後給予。

（五）聽證紀錄

本案聽證紀錄業於104年7月27日第209次審議會逐項討論並決議。

（六）本案請實施者依本次會議決議修正後，再提請審議會報告。

二、「擬訂臺北市大安區學府段四小段 125 地號等 3 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 吳孝豐 2321-5696#2956)

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活動空間無修正意見。

(二) 都發局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏

本案無意見。

(四) 地政局 潘幹事依茹

無意見。

(五) 建築管理工程處 莊幹事家維

1. 有關院落深度比、院落檢討、陽台裝飾性構架物及露臺等，實施者皆已檢討於計畫書，後續申請建照執照時仍依抽查規定辦理。
2. 更新單元東側之和平東路二段 18 巷 3 弄因計畫書載明為「未指定建築線之現有巷」，請釐清該巷道是否曾認定建築線，再依結果調整計畫書內容。

(六) 財政局 徐幹事淑麗

1. 頁 15-2 B3F 地下層超建營建費用單價計算方式應先以標準單價計算加成後再加上標準單價之物調金額： $(134,200 \times (1+30\%)) + 134,200 \times (8.25\% - 2.5\%) = 174,500 + 7,700 = 182,200$ ，請釐清後修正。
2. 表 15-13 現金流量表，租金補貼於準備期全數編列與發放方式為每 3 個月分期發放未合；另出售折價抵付共同負擔房地價值收入自準備期編列，惟銷售管理費於施工期編列似不合理，請調整修正。

(七) 脫委員宗華

1. 計畫書第 2~5 層每層平面都有變化，不知簡報內之「標準層」為何，且報告書中沒有圖面修正前、後之對照，僅在簡報中有標準層對照，請釐清。
2. 前次審議會中，副主任委員提到二次施工，實施者回應將在住戶管理規約中處理，但計畫書附錄規約第 9 條特別約定事項內容未包含二次施工內容，請明確載明不得做二次施工。另外第 9 條第 4 款中，△F5-3 獎勵面積

請修改為獎勵容積。

(八) 潘委員玉女

1. 本案戶數少，建議選配原則寫清楚並精簡。第一點「實際分配價值以不得超過應分配價值為原則」與一般選配原則不太一樣，應分配與實際選配不會剛好，一般會以合理範圍規範彈性處理。
2. 更新案係以權利價值計算，非以戶數，故選配原則第二、三點限制更新前一戶只能分配更新後一戶、或最多選配二戶房屋等內容，是不合理的。建議回歸更新精神，以權利價值來分配，可請更新處提供一般選配原則作參考。
3. 本案選配原則並非全部所有權人皆同意，若住戶選配價值超過應分配，可不要再選配，是住戶的權利而非實施者，第五點第 4、5 款是限制住戶的權利，建議刪除，若重複選配即抽籤辦理。

(九) 彭委員建文

都市更新係以公平為原則，惟本案係採權利變換，但所列選配原則限制很多。另審議會很難對選配原則作逐字修改，建議減少選配原則的限制，並維持地主與地主、地主與實施者之間的公平性，作整體性的修正。

(十) 詹委員勳敏

估價報告書有關停車位部分，請估價師依不動產估價技術規則辦理。

(十一) 黃委員舜銘

1. 計畫書 P11-13 現況圖部分，申請基地為角地，東側道路標示為「未指定建築線現有巷道」，請修正為「未認定建築線之現有巷道」。
2. 未認定建築線之現有巷道東側臨接 4 層樓已建築完成之建物，現有巷道既然未認定建築線，當初劃定時是否檢討 119-5 地號是否涉及畸零地，請說明。
3. 依計畫書 P5-6，該現有巷道應認定建築線有案，因東側 4 層樓建號 57(大安)(安)0043 號建物面向現有巷道進出，且與南、北側建照時間不同，可見此現有巷道應是認定有案之建築線。請實施者釐清，並檢討修正計畫書圖面。

(十二) 都市更新處

本案因修正二樓以上均價，將連動影響△F5-6 綠建築保證金之計算，請實施者回應說明。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案涉及△F5-1 下修 2%，經實施者說明建築設計調整內容後，予以同意。

(二) 估價部分

本案估價報告書修正情形，2 樓以上均價 123.24 萬/坪，經實施者說明並經地政局表示無意見後，予以同意，請併同修正綠建築保證金。另估價報告書停車位部分請依委員意見補充說明。

(三) 本案計畫書選配原則請修正第(一)條內容為：「實際分配價值以不得超過應分配價值的10%為原則」，並刪除第(二)條、第(三)條、第(五)條第3項及第4項。

(四) 本案東側和平東路二段18巷3弄現有巷是否已認定建築線及是否涉及畸零地事宜，請實施者釐清，核定前會建管處協助檢核；檢討後若涉及容積獎勵值變動或所有權人權益，再提會討論。

(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，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

陸、討論提案

一、「變更臺北市大安區辛亥段一小段 163 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 董妍均 23215696#3028)

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活動空間無修正意見。

(二) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(三) 建築管理工程處 莊幹事家維

1. 有關實施者說明一般事務所、管委空間、梯廳的規劃及屋突層、立面在報告書內皆已檢討，惟有兩部分請實施者補充說明：

- (1) 圍牆部分，雖然法令允許一處圍牆可達 4.2 公尺，但簡報內有一處圍牆特別長，請實施者針對圍牆予以檢討，並補充於報告書。
- (2) 地下室部分，地下室連續壁與地界線很接近，請於圖說標示距離，並應大於 15 公分。

2. 對於一樓樓層挑空設計，按建築技術規則規定，1樓住宅單元是可以做6公尺夾層設計，且報告書已依規定檢討1/3夾層面積，本處無意見。
3. 就法規層面，消防救災活動空間審查係屬消防局權責，以消防主管機關意見為準；就設計面，仍請委員斟酌討論。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏

1. 都市更新審議資料表之實設機車停車位(137席)與P5-10停車空間現況中機車位格位數(138席)不同，請釐清並修正。
2. 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。
3. 基地開發衍生之停車需求應自行滿足並採內部化處理。請於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. 建議計畫道路人行道或開放空間退縮淨寬4公尺以上。(P6-2)
5. 請於停車場出入口處增設安全設施及反光鏡等，並於圖面標示。
6. 請於P11-13人車動線中圖面標示車輛進出停車場至和平東路三段之動線。
7. P5-12引用停管處102年停車供需調查資料，請更新至103年資料。
8. 本案申請獎停部分，請依臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點辦理，並於建築基地明顯位置設置停車空間標示牌，且應提供公眾使用；另基地停車場出入口設於和平東路三段，為免基地車輛出入影響幹道車流續進，請於基地提供停等空間並補充說明相關配套措施。

(五) 財政局 徐幹事淑麗

1. 有關事業計畫表15-3營造工程費用估算表內特殊工程項目18,862,181元(地中壁18,195,431元、老樹雀榕保護措施666,750元)應單獨列示且不得再重複提列營業稅1節，實施者改於建築工程費用項下增列15,822,114元及579,783元2子項後加計10%管理費及5%營業稅提列，查與不得再重複提列營業稅規定不符，建請增列第柒項並以實際合約金額單獨列示，請實施者釐清後修正。

2. 有關事業計畫表15-6都市更新規劃費刪除都市更新概要階段費用100萬元1節，實施者敘明已刪除該項費用，至本次新增變更規劃費40萬元部分，請實施者說明其合理性及必要性後提請審議並檢具合約影本，另修正後總金額（420萬元）有誤（原為482萬元扣除100萬元加上新增40萬元=422萬元）及表15-6未更新請併同修正。
3. 地籍整理費及印花稅率誤植部分已修正，至現金流量表因非本局幹事提出意見，請實施者說明修正內容。

（六）地政局 鄭幹事益昌

估價部分無意見，惟事業計畫 21-18 頁，有關綠建築保證金沒有配合估價變動修正，請再修正。

（七）邱委員世仁

有關一樓樓高 6 公尺，設計一戶夾層住宅單元，挑空部分後續是否有違規使用情形，請說明。

（八）黃委員台生

1. 因為基地距離麟光捷運站很近，反而覺得步行空間比較重要，如果有相當距離，自行車位才較有必要。
2. 因為旁邊就是捷運站，人行道的運用很重要，退縮的寬度希望能滿足自行車道經過和提供良好的人行道環境，人行道寬度應放寬，並建議取消靠圍牆旁的植栽槽，把空間開放出來，供未來的自行車道使用。
3. 因增設停車獎勵車位，而增加容積獎勵，故設施不應屬任何一個人，是整個案子的利益，最好的辦法就是產權登記予管理委員會，停車費的收入或停獎車位出租，日後就依管委會與住戶討論結果處理。

（九）脫委員宗華

1. 住戶管理規約中有關停獎車位原則上配置於地下2至地下3層，原則上就表示有例外，將來可以變更嗎？還是依照規定為強制，不該以原則做規範。
2. 停獎空間管理部分是比照附錄五，附錄五-1頁的增設公共停車位將來是由開發單位自聘停車收費員管理，是指將來自行處理。一般停獎的規定是要專設單位管理，目前大樓都是實施者所有，將來出售後仍由開發單位自聘停車收費員管理？什麼是開發單位？是實施者嗎？出售後還有實施者嗎？還是實施者將來會做整個管理？是否應比照通案，設置/申請停車場管理單位，依停管處標準制式規定辦理。如何符合停車獎勵之期待？須要釐清。

3. 另法令適用問題，是依原核定報核日期為準？或可依本次變更之審議會要求辦理？應釐清。倘依原核定報核日期為準，自聘停車收費員管理，係為原核定內容，本次未變更，也就是將來由實施者永久管理。

(十) 彭委員建文

1. 目前大樓裡有104戶，94戶住宅，做小套房規劃，所以停車需求沒有這麼多，有50部法定車位、12部自設車位、剩下42部停獎車位，停獎申請後增加1029.71平方公尺的面積。未來車位如何管理是個很大的問題，42個停獎車位有部分供大樓內住戶使用，部分供大樓以外的人使用，42個車位數量不算太多，要做有規模經濟的營運不容易。
2. 又停獎車位後續登記在2家公司名下，所以未來都會賣掉，停獎車位的部分是單獨編建號單獨持有嗎？這對未來住戶的管理使用上很容易產生爭議。住戶規約部分應寫清楚，不該把問題留給未來住戶處理。

(十一) 鄭委員淳元

有關停車獎勵部分，因本案於98年報核，100年公告實施。本次辦理變更設計，法令適用日應以原核定之報核日為準。至於將來維護管理部分，建築法有增設獎勵停車空間的處理方式，建議應依法處理。

(十二) 張委員鈺光

1. 有關停獎的問題，之前也審過幾個案子，個人認為處理方式應一致。但後面確實管理的部分，如同實施者說明，目前是2個所有權人，但其實戶數不少，之後皆會賣掉，賣掉後車位會全部賣給集合住宅的區分所有權人，有關於停獎產權部分，將共同登記於一般事務所，因此車位持有獨立產權的持分比例，就可以把車位另外賣給不是屬於住戶的人，就後續的居住、管理是比較大的問題。
2. 就目前看來，停獎車位日後應是住戶自行購買使用，而停獎獎勵主要是希望能提供給當地非住戶使用，在管理規約上，停獎車位在銷售時，需讓住戶知道這樣情形，才符合停車獎勵的精神。
3. 消防救災主要是消防局主管，但消防局沒有意見，可能因為基地形狀的關係，消防救災活動空間跟車道出入口的位置交叉，直接擋在和平東路上，因後面有高架有特別設計內縮，但萬一不幸發生消防救災的需要，車輛是無法進出的，出入口是否有往北移之可行性？

(十三) 簡執行秘書裕榮

1. 實施者請建造執照法規之適用，依都市更新條例第61條之1規定，是以都市

更新事業計畫報核日為準，倘事業計畫及權利變換分送，得延長至權利變換計畫核定後1年內，這是內政部最近對於第61條之1的正式解釋函令，因本案是擬訂權利變換及變更原事業計畫，法令的適用原則上是照98年的法令，除非實施者於本案權變核定後1年內未請建照，則所有請照法令全部照請照當時之法令。

2. 有關本案部分選配單元小於46平方公尺，得依臺北市都市更新處93年4月15日北市都新事字第09330042700號解釋函辦理，提供大會參考。

（十四）黃委員舜銘

按執行秘書就法令的詮釋，這個案子法令適用問題應依照舊法令。

（十五）游委員適銘

變更規劃費用是因為這次自提修正事項？還是因為上次審議會後有八點意見，所以才配合修正？或是本來就應該規劃提列？其必要性請再補充說明。

決議：

（一）建築規劃設計部分

1. 本案小型一般事務所空間80平方公尺以下設計高度、一樓住宅單元進入管委會空間到達一樓梯廳之規劃、屋頂突出物、立面及一樓圍牆及透空部分等圖面標示修正情形，經實施者說明後，予以同意，另有圍牆及地下室連續壁與地界線距離部分，請依建築處意見補充檢討修正。
2. 本案臨和平東路三段側退縮人行道及植栽規劃，請依委員意見取消圍牆側植栽槽，以利人行道及自行車通行環境。

（二）交通規劃部分

1. 本案停車空間規劃配置、增設獎勵停車位相關設施及營運管理等內容，依都市更新條例第61條之1規定，增設獎勵停車位法規適用日係以98年事業計畫報核當時法令檢討，予以同意，並請依交通局意見補充說明。
2. 有關停車出入口及人車動線等圖面標示，請依交通局意見修正，另考量本案距離捷運站較近，同意免予增設自行車車位。

（三）本案消防救災部分

本案和平東路三段之道路中央為捷運高架路段之消防救災空間檢討修正情形，經實施者說明並消防局表示無意見後，予以同意。

（四）財務計畫部分

本案地籍整理費、不動產契稅等財務計畫內容，經實施者說明後，予以同意，請依財政局意見修正營業稅，另提列變更規劃費部分，請依提列標準規定補充說明其必要性。

(五) 權利變換及估價部分

1. 本案2樓以上均價70.54萬/坪，經實施者說明後，予以同意，請併同修正綠建築保證金。
2. 本案規劃小於自治條例第11條規定46平方公尺之住宅單元，經實施者說明皆依93年4月15日北市都新事字第09330042700號解釋函由實施者選配，予以同意。

(六) 建築容積獎勵部分

1. △F3(更新時程之獎勵容積)依第218次審議會決議同意維持原核定額度給予217.57平方公尺(法定容積7%)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)依第218次審議會決議同意維持原核定額度給予310.82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)同意依修正後給予252.67平方公尺(法定容積8.13%)之獎勵額度，後續授權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，並於住戶規約中載明。
4. △F5-6(建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)依第218次審議會決議同意維持原核定額度給予248.65平方公尺(法定容積8%)之獎勵額度，並請實施者後續依103年11月10日公告之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，且不得納入本案共同負擔費用提列；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。
5. 增設室內公用停車空間之獎勵額度，依第218次審議會決議同意維持原核定額度給予629.85平方公尺(法定容積20%)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。
6. 其他容積(165-4地號合併開發建築之容積)依第218次審議會決議同意維持原核定給予41.04平方公尺(法定容積1.32%)之獎勵額度。

(七) 聽證紀錄

無發言紀錄。

- (八) 同意本案變更都市更新事業計畫及擬訂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。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

二、「擬訂臺北市士林區福林段三小段 236 地號等 19 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 李惠閔 23215696#3050)

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)

經查本案 292-1 地號國有(持分)道路用地更新前土地平均單價每平方公尺約為 44.5 萬元(約為 101 年公告現值之 1.7 倍)，惟權利變換計畫案內登載該 292-1 地號國有(持分)土地更新前權利價值及現金補償數額為 527 萬 7,424 元(較幹事複審版減少 31 萬 2,703 元)，每平方公尺約為 37.2 萬元，爰請實施者提高並修正權利變換計畫書有關該 292-1 地號國有持分土地權利價值及現金補償數額(請提供 3 家估價報告書予本分署)，以維國產及全民權益。

(二) 文化局 林幹事舒華 (書面意見)

開發單位已於近日提送受保護樹木移植及復育計畫，本局將配合辦理後續審議事宜。

(三) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

1. 建物A、B棟均三面臨路，請依內政部102年7月22日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二、(二)點規定，補充標示建物臨路面各處緊急進口、其替代窗戶或開口位置，並於前述開口水平距離11公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間(8M*20M)。
2. 救災活動空間內含人行道，活動空間範圍應與道路順平(高程平無落差)。

(四) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

1. 本案前經103年10月30日第407次都審委員會審議，決議修後通過。
2. 本案建築高度調降至59.60公尺，惟本案屋頂裝飾板高約5.65公尺，建請降低屋頂裝飾板高度，以符合芝山岩周邊高度管制精神。另屋突高度8.45公尺，請補充依實際需求檢討相關說明。

(五) 建築管理工程處 莊幹事家維

1. 本案東側領有使用執照之建築基地部分納入本都更案，請實施者於計畫書內補充檢討「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」。
2. 本案1樓設計1戶集合住宅(1F-A1)，供停車位登記使用，請建築師檢討該戶之基本通風採光。
3. 本案依建築相關法規檢討建築設計內容並計載於計畫書內，後續申請建造執照時仍需依本市相關規定辦理。

(六) 交通局 洪幹事瑜敏

第 5-10 頁大眾運輸系統，請補充「芝山抽水站」公車現況，另周邊停車空間已有變動請再行檢視，並配合修正圖 5-9。

(七) 工務局公園路燈工程管理處

有關本案受保護樹木移植至本處轄管之 196 號公園部分，已與實施者現場會勘指定位置，請執行單位務必依指定位置進行後續工程等，另行道樹移植部分，請執行單位務必依「臺北市公園樹木及行道樹申請遷移作業要點」以書面向本處提出申請，並應於樹木遷移三個月前提出申請，經本處審核同意後方能進行。

(八) 財政局 張幹事孟純

營建費用有關地下 4 層造價加計及物價指數調整，依照建築物工程造價基準之計算，是分別以標準單價 47,700 元乘以加計 30%，加上以標準單價計算之物調金額 1,700 元來計算，因此地下 4 層的造價應為 64,700 元，並非實施者所提之 65,500 元，請修正。

(九) 地政局 鄭幹事益昌

本案巨乘不動產估價報告書 P50 表 13 之調整率正負號標示仍未顯示，請修正，其餘無意見。

(十) 新建工程處 陳幹事家邦

本案事業計畫書 P6-1 有關中山北路五段 748 巷之道路地面鋪設地磚，並保留該巷道通行之功能 1 節，依往例若道路鋪設地磚且供車輛行走時往往造成磚面時有損壞致維管不易之情事，亦容易導致民怨發生，故建議實施者考量仍以維持瀝青混凝土鋪面較為妥適。

(十一) 游委員適銘

考量本案臨雙溪河畔地質鬆軟，提列地質改良費部分予以尊重，惟本案因協助開闢計畫道路而移植受保護樹木，並申請△F4-2 容積獎勵，故建議自行吸收受保護樹木遷移費；若仍提列該項費用，則應降低風險管理費率。

(十二) 彭委員建文

請實施者說明本案調整更新後二樓以上均價之原因。

(十三) 何委員芳子

有關所有權人對本案地下一層設置 11 部社區公共使用汽車停車位部分表示意見，請實施者說明。

(十四) 潘委員玉女

1. 依本案土地及建築物分配清冊所載，所有權人黃○然與施蘇○椿預計可領之差額價金均超過本案最小分配單元之價值，若所有權人已無意再選配，請出具同意書以資證明。
2. 承上，所有權人張林○琴可領2千多萬之差額價金，依本案選配原則有10%之彈性，若該所有權人有意再多選配應同意，若否請出具同意書以資證明。

(十五) 黃委員台生

1. 本案臨近河岸，建議設置公用自行車位。
2. 與本案左側車道出口銜接之人行步道寬度僅2公尺，建議將車道出口位置退縮，或考量車道出口左側臨綠化空間之牆面鏤空或調整高度，另右側車道進口轉彎處之柱子等均恐影響人行視線，建議退縮車道出入口位置，提升安全性。

(十六) 遲委員維新

本案一樓配置因既成巷道將建物分為南北兩棟，門廳也分開，中間既成巷道部分有一些緩衝的外廊與緩衝空間，是否確實無影響建築設計，估價報告書內未說明，請說明。

(十七) 張委員鈺光

本案尚有 16 位所有權人未同意參與更新，請實施者說明後續處理方式。

(十八) 都市更新處

歷次陳情人表達之意見請確實於計畫書之陳情意見綜理回應表內載明。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案建物高度與都市設計審議情形，請依都市發展局都市設計科意見修正，並經實施者同意將屋頂裝飾板高度降低至4.5公尺。
2. 本案建物與東側鄰房之公共樓梯、共同壁得否適用鄰房占用處理原則，是否涉及法定空地分割疑義，以及拆除時之結構安全，請依建築管理工程處幹事意見修正。
3. 本案地下一層設置11部社區公共使用汽車停車位、設計1F-A1供停車位登記用單元、建築物高度限制線、空調室外機併建築物立面整體規劃，以及1樓空間規劃與地下室東側開挖面崎曲型，請依建築管理工程處幹事意見修正並辦理。

(二) 交通規劃部分

本案設置2處停車出入口之必要性與妥適性，經實施者說明，並經交通局表示無意見後，予以同意。另計畫書第5-10頁大眾運輸系統內容請依交通局幹事意見修正。

(三) 樹木保護部分

本案南側中山北路五段740巷口之一株受保護樹木，實施者擬移植至本府工務局公園路燈工程管理處陽明山公園管理所196號公園，請依文化局及工務局公園路燈工程管理處意見辦理，並於核定前確認完成。

(四) 消防救災部分

本案救災動線之規劃，以及南側中山北路五段740巷口處有植栽阻礙消防車通行之情形，請依消防局幹事意見修正，並於核定前經消防局確認完成。

(五) 財務計畫部分

1. 本案地下4層之工程造價修正情形，請依財政局幹事意見修正。
2. 本案共同負擔比為36.34%，人事(5%)、銷售(6%)及風險管理費(12.25%)均以上限提列，另提列地質改良費(50,000,000)及受保護樹木遷移費(800,625元)之必要性與合理性，經實施者同意自行吸收受保護樹木遷移費(800,625元)後，予以同意。

(六) 權利變換及估價部分

1. 本案國有土地更新前權利價值檢討、更新後二樓以上均價(780,374元/坪)

調整情形，經實施者說明後，予以同意，另巨秉不動產估價報告書修正情形，請依地政局幹事意見修正。

2. 本案部分所有權人更換選配之建築單元、車位等，請實施者檢齊重新選配之相關證明文件，並請依委員意見修正。

(七) 人民陳情部分：本案尚有16位所有權人尚未同意參與更新，陳情意見請具體回應，並請實施者持續溝通協調整合。

(八) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予366.4平方公尺 (法定容積5%) 之獎勵額度。
2. △F4-2 (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 請依修正後之財務計畫核實計算後原則同意給予，請實施者依新工處幹事意見修正，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。
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) 同意給予732.8平方公尺 (法定容積10%) 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404.56平方公尺 (法定容積5.53%) 之獎勵額度，後續授權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，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586.24平方公尺 (法定容積8%) 之獎勵額度，並請實施者後續依103年11月10日公告之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，且不得納入本案共同負擔費用提列；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。

(九) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 吳雪媛(當事人) (1)事業計畫報告書目錄 2-附錄四、九重複，附錄四應更正。 (2)748 巷 2、4 號共用樓梯，一半的權利是否有計入本	1-1 實施者受任人：邱安中 (1) 第 1、5、6、7 點事業計畫報告書誤植及漏列部份修正。 (2) 2 號的樹木部份，非受保護樹木，後續實施者將研議移植或處理。	民眾所述誤植部分請實施者修正；公設比、管理費等雖非屬審議會權責，但請實施者向地主妥

發言次序	答覆	決議內容及理由
次權利變換價值內。 (3)有編號的受保護樹木已處理，748 巷 2 號 1 樓內另有一株老樹如何處理。 (4)公設比佔多少？ (5)事計 P5-1~2 頁資料漏列。 (6)權利人贈與部份應載入報告中，而非附註說明，若不是 1 對 1 贈與，則計算數值有誤，如註 5(見權變 P5-1)。 (7)表 10-4-A 棟 48 戶應為 46 戶，B 棟-36 戶應為 58 戶。 (8)表 10-5 機車位 119 位為共有嗎？ (9)管理費 1 坪多少請估算提供。 (10)綠建築部份，屋頂有植栽，這部分的維護管理經費多少？地面層植栽部份由誰管理維護。	(4)公設比約 30.5%。 (5)機車位全體住戶共有，管理費由住戶管理大會討論決定。 (6)綠建築依現行規定由實施者提列綠建築維護管理基金。 1-2 實施者受任人：段玉屏(規劃) (1)補充第 6 點依規定權屬依報核時權屬登載，後續將提送審議會確認後配合修正。 (2)樓梯部份因為謄本有登載，故會計入權利變換價值。	予說明。
2. 吳沛宜(主持人代為宣讀)(當事人)(書面意見) (1)詳書面意見 2-1。 A. 一樓庭院花草維修費、水費、電費由誰支付，是建商認養提供經費或住戶由管理費支付。 B. 公共空間、梯間勿用 T-BAR 燈管，用省電燈泡或 LED 燈管。	2-1 實施者受任人：邱安中 (1)一樓庭院私有部份，由地主維護，各層公用樓梯間燈具照明，實施者後續將設計省電燈泡或 LED 燈具。	民眾所述庭院花草維修費、水電費支付問題及燈具類型之意見，實施者已於聽證說明，仍請實施者向地主妥予說明。
3. 王德宏(主持人代為宣讀)(當事人)(書面意見) (1)詳書面意見 3-1。 我的意見：希望配合我們以合理的價格來處理這件事。王德宏 王楊麗珠	3-1 實施者受任人：段玉屏(規劃) (1)權利變換價格部份，後續將依審議會審議結果辦理。	民眾所述以合理價格來處理這件事情之意見，後續依權利變換估價內容之本次審議會決議辦理。
4. 陳志誠(主持人代為宣讀)(當事人)(書面意見) (1)詳書面意見 4-1。	4-1 實施者受任人：段玉屏(規劃) (1)主要係配合「芝山岩文化遺址」都審及審查意見修正計畫	民眾所述選配條件一再修改之意見，實施者已說

發言次序	答覆	決議內容及理由
從選配房屋到車位分配，條件一再修改，限縮地主選配房屋，權益更顯苛刻，本人持保留態度。	書，亦有召開說明會，並提供相關資料，後續實施者將持續溝通協調。	明，仍請實施者向地主妥予溝通說明。
5. 財政部國有財產署北區分署（主持人代為宣讀）（當事人）（書面意見） (1) 詳書面意見 5-1。 經查本案 292-1 地號國有（持分）道路用地更新前土地平均單價每平方公尺約為 44.5 萬元（約為 101 年公告現值之 1.7 倍），惟權利變換計畫案內登載該 292-1 地號國有（持分）土地更新前權利價值及現金補償數額為 527 萬 7,424 元（較幹事複審版減少 31 萬 2,703 元），每平方公尺約為 37.2 萬元，爰請實施者提高並修正權利變換計畫書有關該 292-1 地號國有持分土地權利價值及現金補償數額（請提供 3 家估價報告書予本分署），以維國產及全民權益。	1-1 實施者受任人：段玉屏（規劃） (1) 後續依審議會審查結果辦理。	財政部國有財產署北區分署所述更新前土地權利價值被低估之意見，併同書面意見，經實施者說明業已依「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」之規定進行評估，難以調高後，予以同意。
6. 澎湖縣望安鄉公所（主持人代為宣讀）（當事人）（書面意見） 本所因地處偏遠、人力不足及業務繁忙，不克派員出席旨案聽證，惠請貴府將會議紀錄函復本所知悉。	6-1 都更處：張正 (1) 本次會議紀錄將會上網公告，大家之後可上網查詢。	澎湖縣望安鄉公所所提會議紀錄之意見，更新處已於聽證說明，予以確認。
7. 吳沛宜（主持人代為宣讀）（當事人）（書面意見） 公設比 30.5%，包含哪些設施。	7-1 實施者受任人：邱安中 (1) 各層樓電梯間，地下一樓機車停車位及地下層機電公共設施等將依土地登記規則辦理。	民眾所提公設比意見，實施者已於聽證說明，雖非屬審議會權責，仍請實施者向地主妥予說明。

發言次序	答覆	決議內容及理由
8. 吳雪媛(當事人) (1)事業計畫燈具有五種，是否很耗電。 (2)P15-1~2 營建費用中 RF2F、RF3 是甚麼意思。 (3)建築設計費第 2 行(詳表 15-5)改成表 15-4。 (4)事計表 15-8 與權變表 10-8 合計不一樣。 (5)建築物殘餘價值計算方式請說明。 (6)綜 41 意見回應表中提及建經公司，建經公司應載明於信託契約中或合建契約中，若前已簽署信託契約者，是否應修正信託契約內容，另請提供建經公司相關資料及相關承辦案件。	8-1 實施者受任人：段玉屏(規劃) (1)第 2、3、4 點誤植部份會修正。 (2)第 5 點建物殘餘價值，依臺北市舉辦公共工程拆遷補償規定計算，會後將向陳情人詳加說明。 8-2 實施者受任人：邱安中 (1)第 1 點燈具部份儘量選節能減碳燈具。 (2)第 6 點部份於會後將另召開說明會與住戶討論。	民眾所提燈具、營建費用、建物殘餘價值及信託契約之意見，仍請實施者向地主妥予說明。

(十) 實施者自提修正部分

1. 本案因產權異動及後續部分所有權人與實施者受配房地擬辦理信託，將依核定時之謄本辦理並修正計畫書相關章節部分，經實施者說明後，予以同意。
2. 本案部分所有權人與實施者協議互換選配單元與車位，經實施者說明不影響其他所有權人權益，以及併同修正共同負擔（稅捐、管理費用等）等計畫書有關章節，經實施者說明後，予以同意。
3. 本案權利變換計畫書第 17 章表 17-2 所載三筆道路用地之更新後地號誤植需修正，經實施者說明不影響所有權人權益後，予以同意。

(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。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

三、「擬訂臺北市中山區正義段四小段 187 地號等 49 筆土地都市更新權利變換計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 吳佳霖 2321-5696#2810）

討論發言要點：

（一）財政局 黃幹事宏玲

本案事業計畫於 98 年 5 月 8 日申請報核，102 年 10 月經臺北市政府核定，財務計畫內容目前以舊版的提列總表規定提列，人事行政管理費、銷售管理費和風險管理費的提列本局無意見，提請大會審議。

（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. 本有關本署經管國有土地本次更新前權利價值比例(10.2547%)較原幹事會時之比例(10.256%)下修 0.0013%，更新前權利價值(2 億 4,481 萬 6,378 元)亦較原幹事會時(2 億 4,520 萬 0,037 元)下修乙節，仍請實施者應提高本案國有土地更新前權利價值，並檢討其合理性，以維國產權益。又本署經管國有商業區土地更新前權利價值比例為 8.4624%(權利變換計畫書第 16-2 頁)，不及該等土地占更新單元商業區土地總面積之法定容積比例 8.64%，事涉都市更新估價妥適性，仍請重視。
2. 本案僅提列印花稅，並無提列營業稅，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及建築物折價抵付。營業稅屬稅捐一環，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。仍請實施者依前述規定辦理。至實施者於權利變換計畫書第綜-1 頁回應若本案無法於共同負擔中提列營業稅，仍請本分署於所有權移轉後自行繳納營業稅乙節，如實施者未提列營業稅，後續本分署不予負擔。
3. 本署經管國有商業區土地比例達 4.45%，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，以符合理性與維護全民及公產權益。且事實上國有地參與都更對實施者而言風險確較私地低，國有房地亦不為銷售；仍請實施者依上述調降計算其價額，併入本署國有土地權利變換之應分配權利價值內。
4. 查本署經管同小段 190 地號國有(持分)道路用地登記原因為抵繳稅款，請實施者修正權利變計畫書第 4-1 頁內文。

(三) 財政局 (公有土地管理機關)

1. 依本市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項規定,有關地下室超建加成部分之營建費用計算方式,係先按標準單價另計加成後,再加上以標準單價計算之物價調整後金額,請實施者修正。
2. 因本案共同負擔比例 33.02%仍偏高,故請實施者考量酌予調降管理費用費率。
3. 本局前於 104 年 9 月 4 日幹事及權利變換計畫審查小組第 2 次複審會議表示,請實施者考量更新單元緊鄰捷運線形公園及中山地下街之特殊性,上修更新後之權利價值。查本案權利變換計畫,實施者僅配合上調更新後建物之住宅單元比準戶每坪單價新臺幣 2,000 元,而更新後屬商業單元部分之估價則未上調,故請實施者就其合理性再予說明,或上調商業單元之估價。
4. 有關本案 A 基地更新後建物估價,其中 8 樓 A1、A2、A3、A6、A7 單元、11 樓 A1、A2、A5 單元、16 樓 A1、A2 單元以及 18 樓 A1 等住宅單元之每坪單價,均較幹事會第 2 次複審版權利變換計畫案為低,且其單價低於同位置較低樓層,以 8 樓 A1 為例,其每坪單價與 4 樓 A1 相同,甚不合理,故請實施者說明後,提請審議會審議。
5. 有關營業稅部分倘為本局應負擔部分建議可提列於共同負擔費用。
6. 案內同小段 236-1 地號市有土地之管理機關業變更為本局,請實施者檢視本案相關內容後,配合修正或以附註說明。
7. 權利變換計畫第 18-1 頁,請實施者依本案目前更新審議進度釐正實施進度表。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏

本案事業計畫已核定,權利變換部分,本局無意見。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(六) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

本案討論事項未涉本局權管,無意見。

(七) 簡執行秘書裕榮

1. 舊版提列標準共同負擔並無規定提列營業稅,故本次審議會若同意維持舊

版提列方式，請實施者逕自向國產署溝通說明法令適用日，以維持本案的穩定性。

2. 因本案尚有聽證與陳情意見需討論，建議本案召開專案小組討論所有權人合併分配事宜後，提審議會討論。

(八) 詹委員勳敏

1. 建議實施者主動邀請 66 位未達最小分配單元的所有權人召開合併分配的協調會，以解決地主因個人資料保護法而無法互相知道合併意願的陳情意見。
2. 專案小組會議必須納入選配之議題。

(九) 游委員適銘

人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費以上限提列部分，通案多以費率上限的 9 折提列，本案公有土地占更新單元面積比例 23.04%，整合風險相對較低，但考量尚有 66 位不願不能所有權人須溝通，建議風險管理費以 11.5%提列。

(十) 邱委員世仁

1. 陳情人所提願意以更新後應分配價值補差額方式選配單元，及所有權人合併分配後仍未達最小分配單元者是否接受申請，請實施者釐清說明。
2. 有關陳情人提及 A 基地與 B 基地之產權問題，請在專案小組會議一併釐清。

(十一) 彭委員建文

1. 本案權利變換估價價格偏低。
2. 本案共同負擔比例 33.02%與其他案件比較相對合理，倘若 66 位未達最小分配單元的所有權人要求各自分配一戶也是不可行，故建議召開會議作為平台向 66 位所有權人說明合併分配事宜，建立溝通機制。

(十二) 張委員鈺光

1. 建議針對 66 位未達最小分配單元的所有權人召開協調會議，另本案分為 A、B 基地，後續可能會成立兩個獨立的管理委員會，也會衍伸相關維管問題，故建議可納入協調會議說明討論。
2. 建議可以召開專案會議針對未達最小分配單元的所有權人合併選配、後續管理維護事宜討論。

（十三）何委員芳子

本案 66 位未達最小分配單元的所有權人中有 45 位補償金價值在 100 萬以下，僅 7、8 位超過 500 萬以上，故多數屬於權利價值較小的所有權人，無法每人皆可選配到單元，但仍建議實施者協助媒合有意願合併選配之所有權人。

（十四）脫委員宗華

本案請確實依幹事複審委員、幹事意見修正。

決議：本案召開專案小組會議討論未達最小分配單元的所有權人合併選配、後續管理維護事宜、A 基地與 B 基地產權稀釋問題、以及更新後價值差額找補選配單元等議題，並請張鈺光委員擔任主持人，於專案小組會議後再提會討論。

四、「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」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）脫委員宗華

有關程序問題，建議先行提請討論。因本案屬變更事業計畫，惟查本變更計畫書與原核定版有多處不同，卻未標示雲型線框，請實施者釐清說明後，再行審議。部分舉例如下：

1. P10-8 地下一層樓，文字僅說明停車位微調，但圖面上看起來整個機車位配置皆有異動。
2. P10-11 地下二層樓平面圖，原核定版規劃為垃圾儲藏空間及垃圾暫停車位，變更版則標示為機電設備及暫停車位。
3. P10-21 二層樓平面圖，有些變更未標示於雲型線框內，且二樓規劃為一般事務所，但設計之隔間似乎與都市設計審議原則不符，恐有未來作為違規使用之疑慮。
4. 本案規劃二十二層樓之高度及 P10-65 屋突似乎皆與原核定版標示不同。
5. P10-63 從圖面所示高度比似乎不符相關規定，請檢討。
6. P12-4 消防救災空間圖，由於本案沒有協助開闢 6 米計畫道路，卻將雲梯車救災範圍圖標示為「模擬計畫道路已開闢之狀況下」，審議會應該無法就模擬情況審議。

(二) 簡執行秘書裕榮

1. 有關本變更案與原核定版內容不同之處，計畫書內未完全標示說明變更內容，實施者應自行於送件時標示說明釐清。
2. 本案因有委員提程序問題，建請先行讓已登記發言之陳情人等表達意見，後續請規劃團隊先重行檢核修正釐清計畫書變更內容後，併同陳情人意見說明溝通再提會討論。

(三) 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. 依案附變更事業計畫及擬訂權利變換計畫書，更新單元土地使用分區分屬「第二種商業區」及「第二種商業區(特)(原為第三種住宅區)」，容積率分別為 630%、225%。本署經管臺北市中正區臨沂段二小段 363、363-2、391、391-5 地號 4 筆國有土地可建築容積合計為 72.18 平方公尺(10 平方公尺*630%+4.08 平方公尺*225%)，占更新單元法定容積 15,927.03 平方公尺(詳事業計畫書第 6-1 頁)之比例為 0.45%，查權利變換計畫書(第八次審議會版)第 16-2 頁所載之國有土地更新前土地權利價值比例為 0.3182%，仍不及所占法定容積比例 0.45%。
2. 本案共同負擔比例為 32.53%，應請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
3. 本案容積獎勵為 27.78%，應以適量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。亦請考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積移轉後之建築量體及土地所有人有實質受益，檢討申請容積獎勵比例之必要性及合理性。
4. 本案國有土地比例為 0.49%，請實施者就銷售管理費及風險管理費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，事實上國有地參與都更對實施者而言風險確較私地低，且本案國有房地亦不為銷售，請依上述方式調降，以維護國產及全民權益。
5. 請實施者提供完整 3 家不動產估價師之估價報告書予本分署。

(四) 財政局（公有土地管理機關）（書面意見）

1. 有關本局於 163 次會議就估價內容表達之相關意見，請實施者就回應修正情形提審議會報告，本局並將尊重審議會決議。
2. 查現地安置協議書內記載實際安置面積價值係按 2 樓以上平均單價計算，惟事業計畫 P14-4 計算實際安置面積價值之單價與 P14-3 計算現地安置戶應安置面積價值所載 2 樓以上更新後平均單價數值不符，請釐清。
3. 事業計畫 P15-7 稅捐一節所載承攬契稅應係指承攬契約印花稅，請釐清修正。另該數值似計算有誤，請詳列計算式以利核對。
4. 查本案屬 95 年 12 月報核案件，依 95 年 5 月提列總表列示之稅捐項目僅印花稅，本次版本增提營業稅，本案是否得提列營業稅提請審議會討論確認。另查事業計畫 P15-7 計算營業稅之房屋評定現值與權利變換計畫 P16-5 房屋評定現值合計數值不一致，請說明。另請實施者補充說明房屋評定現值如何計算及其依據。
5. 人事行政、銷售、風險管理費請詳列計算式，以利核對。
6. 查本案於本市都市更新及爭議處理審議會第 130 次會議似未就銷售、人事行政管理費率及貸款期間提請大會確認，有關銷售管理費率 5%、人事行政管理費率 6% 以上限提列，貸款期間 42 個月高於審議通案 36 個月，提請審議會討論確認。
7. 事業計畫 P19-1 實施者承諾事項第 2 點「臺北市政府財政局於 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……惟如最終無法就前開事務所單元增加選配時，實施者同意該局加選 1 樓 A1 店面」一節，因本局已加選其他單元，爰請刪除前開內容，餘請保留。
8. 本案更新後本府分回房地管理機關請登記為本局，並註記於權利變換計畫。
9. 本案財務計畫數值變動，權利變換計畫 P11-1 表 11-1 土地所有權人應分配權利價值請配合修正。
10. 權利變換計畫 P17-10 所載 B5-11 房屋單元及 P17-12 所載編號 B3-173 車位之所有權人請修正為臺北市。
11. 查營建費用已修正為 2,004,228,702 元，惟權變計畫表 10-3 卻未修正，請實施者全面檢視相關數據。
12. 請實施者依本案目前更新審議進度釐正實施進度表。

(五) 交通局 洪幹事瑜敏

1. 第 10-11 頁：請再予確認調整後地下 2 層平面圖，其中機車停車位編號 1 及 15 等 2 處突出近車道處，具安全疑慮。
2. 第 11-5 頁：
 - (1) 基地周邊已規劃退縮人行道空間，為保持未來自行車道系統之規劃彈性，建議修正文字為「人行道或自行車道」。
 - (2) 圖中並未標示濟南路 2 段側退縮寬度，建請補充。
 - (3) 基地停車場出入口設置於 6 公尺寬道路轉角處，建議於報告書內補充說明「確保行車安全」之相關配套措施。
3. 另 6 公尺道路未開闢道路處理部分，本案環評及交評皆已核定備查，爰無意見。

(六) 文化局 林幹事舒華（書面意見）

樹木保護計畫已核定在案。

(七) 新建工程處 陳幹事家邦

有關本案事業計畫書 P8-1 提及「…依 98 年 7 月 8 日之幹事會議結論第六點，經實施者與台北市新工處協商後，考量計畫執行時程，為避免時程延宕影響現況所有權人，結論係不予協助興闢…」1 節，經查閱卷宗後並無相關協商會議記錄，請實施者說明是否屬文字誤植並請修正相關文字內容。

(八) 消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

1. 規劃於濟南路二段及杭州南路一段之救災活動空間與植栽位置部分重疊，請確認雲梯車之操作空間上方均保持淨空，不影響雲梯消防車操作。
2. 基地東側開闢之道路若已達 4 公尺以上，應依規定規劃寬八公尺、長二十公尺之雲梯消防車操作空間，其與該側建築物之各處緊急進口、其替代窗戶或開口位置之水平距離應在 11 公尺範圍內。

(九) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

決議：本次陳情意見業已錄案，請實施者於下次審議會針對陳情意見回應，另請實施者依委員、幹事意見檢核修正計畫書內容，併提下次審議會討論。

柒、散會(下午 2 點 30 分)