

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 276 次會議紀錄

106 年 4 月 27 日府都新字第 10630685500 號

壹、時間：民國 106 年 4 月 10 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：王副主任委員玉芬^代

紀錄彙整：郭學穎

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、臨時報告

一、修正第 271 次審議會討論提案四「擬訂臺北市松山區民生段 134-6 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案」會議紀錄（承辦人：事業科 葉堯 2781-5696#3079）

修正第 271 次會議紀錄第 9 頁討論提案四，決議（一）文字內容，擬請同意更正。

修正前

決議：

- （一）本案為都更條例第 9 條辦理之公辦都更案，採設定地上權方式實施，財政局經實施者委託之冠德公司說明後，予以同意。

修正後

決議：

- （一）本案為都更條例第 9 條辦理之公辦都更案，採設定地上權方式實施，財務計畫經實施者委託之冠德公司說明後，予以同意。

決議：經大會表示無意見後，同意修正。

陸、報告提案

一、「變更（第三次）臺北市信義區吳興段二小段 790-6 地號等 4 筆（原 29 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 柯鑑庭 27815696#3070）

討論發言要點：

- （一）本案討論前，遲委員維新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。
- （二）建築管理工程處 胡幹事煌堯

有關本案建築規劃設計，停車位劃設、無障礙空間、擋土設施經實施者說明後，建管處無意見，後續請依申請執照及抽查程序辦理。

(三) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(四) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

本次變更未涉及本局權管，無意見。

(五) 交通局 洪幹事瑜敏

本次變更，本局無意見。

(六) 黃委員志弘

本案位於山坡地又為單跨距，目前在建築設計在一樓的部分，兩棟的結構斷開，是很好的處理。但一樓部分有非常重要的兩個隔間牆（剪力牆）卻於此處切割開，變成管委會空間，底下是停車場。建議在一樓在不影響建築設計太多的情況下，可否恢復一、二樓的剪力牆，對於單跨結構的剪力牆短向強化設計有相當幫助。

(七) 劉委員秀玲

簡報第 10 頁所提建管免會項目 3-5 為各項立面門窗形式修正，但圖面上無 3-5 標示，報告書 10-52 頁也有同樣情形；簡報第 12 頁也有同樣情形，都市更新簡易程序變更項目 3-5 西向、南向屋頂層新增裝飾柱於圖上也未標示，相對於報告書 10-56 頁也有同樣情形，請釐清說明。

(八) 潘委員玉女

1. 計畫書漏標示之處，請補充修正。
2. 本次變更與尺寸面積無關，但仍建議加註尺寸。相關圖面有關長、寬及面積等未標示清楚，未來辦理登記時容易發生錯誤，建議補充標示。

(九) 都市更新處

實施進度請檢討依現況進度順推核定公告期程。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案停車位及無障礙空間與擋土設施等檢討修正情形，經實施者說明後，予以同意。

(二) 建築容積獎勵部分

本案都市更新獎勵容積同意依第二次變更維持原核定額度。

(三) 聽證紀錄無登記發言

- (四) 本案變更(第三次)都市更新事業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。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。

柒、討論提案

一、「擬訂臺北市中正區河堤段四小段 276 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 林可睿 2781-5696#3083)

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)

本分署以 106 年 2 月 18 日台財產北接字第 10630002651 號函復臺北市政府工務局新建工程處略以，臺北市中正區河堤段四小段 313-1 地號國有土地使用分區為道路用地，倘係撥供道路使用，尚無「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」第 1 項但書各款應辦理有償撥用之情事。另該筆土地騰本載管理機關為經濟部臺灣製鹽總廠乙節，本分署刻正辦理接管事宜。又依臺北市都市更新自治條例第 26 條規定，實施者協助開闢都市計畫道路，而道路土地為公有者，應由道路主管機關辦理土地撥用後，交予實施者開闢。爰請實施者依前開規定辦理。

(二) 財政局 黃幹事宏玲

1. 本案貸款利息之計算，貸款期間目前以4年計算，較通案案例以3年計算為長，是否同意以4年計算，及共同負擔比29.92%，提請審議會審議。
2. 其餘複審所提意見已修正或說明。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏

1. 基地南側臨同安街30巷(4公尺計畫道路)退縮空間(現臨建築線設置4株植栽)部分，請說明基地退縮後補足8公尺路寬及另2公尺人行空間，並於相關圖說標示。
2. 依提會簡報，實施者規劃於地下1層設置平面與機械昇降設備之分流，惟相關圖面無法確認分流之動線影響，仍請補充說明；另經檢視事業計畫書中相關圖說並未更新，請確認。(簡報第17頁、事業計畫第10-18頁)

(四) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

計畫書內 P12-6 頁圖 12-4 剖面消防檢討圖，8M*20M 之救災活動空間淨空位

置誤植為 4M*4.5M，請再檢視修正。

(五) 新工處 陳幹事家邦

1. 本案有關協助開闢更新單元南側314-1地號土地1節，若涉及開闢範圍周邊之汀州路公有人行道需拆除部分範圍並設置無障礙斜坡道及排水系統變更等事宜時，請併入314-1地號道路開闢設計圖說一併送審。
2. 另本案因313-1地號現況無排水溝之設置且經國產署北區分署表示刻正辦理接管事宜，後續俟北區分署完成接管後本處將盡速辦理無償撥用作業，故建議仍由實施者一併協助開闢。

(六) 建築管理工程處 胡幹事煌堯

1. 針對緊急昇降機排煙室，無意見。
2. 針對高層建築防災中心，請實施者說明面積是否大於40平方公尺？

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

本案前於 105 年 12 月 15 日都審核定在案。後續如涉相關都審變更設計事宜，依更新審議會決議辦理後續。

(八) 鄭委員淳元

1. 因基地南側道路現況是斜的交叉路口，對行車的交通視線會有影響，因此建議移除這4株植栽。
2. 實施者解釋已請建管處認定過面前道路寬度疑義，認定4公尺道路是到基地東側這點，我原本以為4公尺道路是到基地西側這點，但這裡有點模糊，認定是到建管處還是都市發展局認定？如果認定是到東側，那西側這邊的植栽我就沒有意見。

(九) 簡委員伯殷

1. 從一樓平面圖看不出來車道出入口在何處，請建築師說明。
2. 自行車停車位的部分如果實施者在設計配置上可以做調整，△F5-3就可以不用扣除。

(十) 方委員定安

1. 一層平面圖車輛的進出動線請於圖面標示清楚。
2. 請說明道路開闢的部分是否不申請容積獎勵。
3. 道路開闢的部分因權責單位難以釐清，不建議以實施者提撥道路開闢經費的

方式辦理。

4. 既然要爭取168專案，公部門已經儘量配合縮短行政程序，實施者也應該縮短期程加速辦理，故貸款期程應予縮短。

(十一) 何委員芳子

1. 相關圖面應表達清楚以利審議。
2. 本案是168專案，相關作業會加速配合，建議貸款期間縮短降為36個月。

(十二) 張委員明森

1. 針對基地南側 4 株植栽，請實施者說明植栽種類及最高的高度為何？是否會影響消防臂的迴轉空間亦請圖示說明。
2. 有關行車安全，並非不能種樹，可以種喬木，並考量行車視線，應在圖面上清楚標示行車安全視距。

(十三) 邱委員世仁

1. 在一樓大廳有打叉的空間是做何使用？請釐清是否有計入建築面積？若是挑空，地下室應補充標示說明。
2. 屋突一、二層的大框架是否可以取消？根據圖面有設計屋頂花園，但此框架看來只是對立面有需要，但對花園沒有什麼功能。這個框架若是不願意取消或降低的話，對於△F5-1 應再做檢討。
3. 本案有提供開放空間給附近居民使用，對環境算有貢獻，對△F5-1 沒有意見。

(十四) 劉委員秀玲

針對留設開放空間的部分，簡報第 37 頁與簡報第 44 頁標示的位置不同，開放空間留設位置與人行道又有重疊，導致難以判斷開放空間的位置，圖面請釐清修正。

(十五) 簡委員裕榮

1. 若本案新工處撥用時程上來得及，建議不要列管本案，在使照前由實施者協助313-1地號的道路開闢事宜。
2. 有關貸款期間應予縮短，因核定至開工的時間會縮短，且本案又是協議合建案，速度上應該會比較快，不至於這麼久。

(十六) 詹委員勳敏

有關事業計畫的容積移轉效益分析，地主可分得 1.84 億餘元，實施者可分得 2.29 億餘元，實施者分的比地主還多，經實施者說明 2.29 億餘元包含容積移轉成本，請問地主土地被稀釋掉的成本在哪裡？是否少於 1.84 億餘元？目前計畫書中只有分析實施者的部分，缺少分析地主部分，請確實說明容積移轉對地主到底是有利還是不利。

(十七) 張委員鈺光

1. 本案更新單元是 104 年 4 月 30 日公告劃定，但 104 年應該已經適用容積移轉代金，但附錄七的容積移轉許可函是 103 年 7 月 25 日及 7 月 17 日，當時本案更新單元都還沒有公告劃定，是不是之前有其他實施者？請實施者說明。
2. 請教財政局容積代金的部分到底是以公告劃定還是以事業計畫報核做為起點？
3. 請實施者在計畫書中補充說明容積移轉相關的時間點及办理流程。

(十八) 蕭委員麗敏

在「臺北市容積移轉審查許可自治條例」修正前，已經送件的案件都屬舊案，就維持舊制；在該自治條例修正後，新申請的案件才會有一半要繳交代金。從時間點來看本案應屬舊案，沒有適用新制的問題。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案規劃設計是否符合都市設計審議決議，經實施者說明後，予以同意。
2. 本案於地下一層規劃機械升降停車分流，請依委員及交通局意見補充說明，自行車停車位請依委員意見修正，仍應與原本的數量相同。
3. 本案緊急升降機排煙室及高層建築防災中心之修正情形，經實施者說明後，予以同意。
4. 本案屋突框架請調降高度至 4.5 公尺，本案地面一層車道位置及鋪面材質、地下一層挑空部分、開放空間位置等圖面標示不清或有誤部分，請依委員意見修正，將圖面標示清楚。

(二) 消防救災部分

本案消防救災空間規劃及植栽配置調整情形，請將相關植栽種類及高度、消防空間及車行視距等內容補充檢討說明，並請於核定前向消防局確認。

(三) 協助開闢道路部分

1. 本案協助開闢314-1地號道路用地並作為主要出入口，與308-1、308-2地號私有土地所有權人達成共識等溝通情形，經實施者說明後，予以同意。
2. 有關313-1地號涉及都市計畫道路開闢事宜，因國有土地尚需辦理撥用程序，倘新工處可於本案使用執照取得前完成相關撥用程序，則請實施者協助該筆地號道路開闢事宜。

(四) 財務計畫部分

1. 本案貸款期間請調降以36個月計算，現金流量表及管理費等內容經實施者說明後，予以同意。
2. 有關容積移轉之相關時點、办理流程及效益分析，請依委員意見補充說明。

(五) 估價部分

本案 2 樓以上均價 92.6255 萬元/坪之合理性，經實施者說明後，予以同意。

(六) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F1$ (原建築容積高於法定容積之獎勵容積)，同意依本市建築管理工程處核發使用執照所核准之建築容積，給予75.39平方公尺(法定容積3.17%)之獎勵額度。
2. $\triangle F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予166.64平方公尺(法定容積7.00%)之獎勵額度。
3. $\triangle F5-1$ (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238.05平方公尺(法定容積10.00%)之獎勵額度。
4. $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予256.32平方公尺(法定容積10.77%)之獎勵額度，自行車停車空間應予以扣除，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. $\triangle F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予142.83平方公尺(法定容積6.00%)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，並承諾於一樓樓板勘驗前取得綠建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「銀級」以上。

6. △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96.00平方公尺（法定容積4.03%）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。
7. 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790.35平方公尺（法定容積33.20%）之獎勵額度。

（七）聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 財政部國有財產署 北區分署(利害關係人)</p> <p>(1)本分署以 106 年 2 月 18 日台財產北接字第 10630002651 號函復臺北市政府工務局新建工程處略以，查臺北市中正區河堤段四小段 313-1 地號國有土地使用分區為道路用地，倘係撥供道路使用，尚無「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」第 1 項但書各款應辦理有償撥用之情事。另該筆土地騰本載管理機關為經濟部臺灣製鹽總廠乙節，本分署刻正辦理接管事宜。</p>	<p>1-1 實施者受任人：禾大國際管理顧問股份有限公司 李碩慈</p> <p>(1)本案更新單元內無公有土地，313-1 地號係位於基地南側道路，因幹事複審會議要求須釐清土地產權及是否涉及道路有償撥用，經臺北市政府工務局發文經濟部臺灣製鹽總廠及國產署，此意見為國產署回覆該筆土地刻正辦理接管程序且無涉及有償撥用之情事。</p>	<p>有關本案 313-1 地號，請依決議辦理，倘新工處可於本案使用執照取得前完成相關撥用程序，請實施者協助該筆地號道路開闢事宜。</p>

- （八）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。

二、「擬訂臺北市中正區南海段二小段 164-2 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 馮建穎 2781-5696#3082）

討論發言要點：

（一）財政局 黃幹事宏玲

1. 拆遷安置費之提列精神，係以原合法建築物之住戶、營業行為無法繼續居住或營業，而須另覓場所，必須補貼其租金及搬遷費用，本案有部分建物屬實施者所有，請實施者具體說明是否有安置事實，另針對地下2樓36個停車位

提列180,000元之拆遷安置費，一般審議案例並未提列車位之安置費，併請實施者說明後，提請審議會審議。

2. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費分別調降以4%、5%及11%提列(上限分別為5%、6%及11.25%)，及共同負擔比37.05%，提請審議會審議。

3. 事業計畫有以下誤植，請修正：

(1) 表 15-13 貸款利息費用表內 3 合法建物拆遷補償費用金額誤植(應為 110,657,235)。

(2) P15-9 成本收入分析(一)整體更新事業財務分析內所列更新後總價值與表 15-18 整體更新事業開發收入合計金額不一致，請釐清修正。

(二) 交通局 洪幹事瑜敏

1. 都市事業更新報告書

(1) 第 11-2、11-10 頁

A. 基地臨羅斯福路 2 段 66 巷側應退縮補足 8 公尺路寬，與既有道路順平並請檢討調整植栽設置位置。

B. 第 11-10 頁人行步道系統之文字描述不清，建請修正。

C. 為串聯捷運站周邊良好運輸環境，建請於基地平面層設置自行車停車空間。

(2) 第附錄五-1 頁：住戶管理規約第 7 條所載停車席位數及配置與本報告資料表及交評報告不同，請釐清後修正；另有關本局前次建議應於報告書內述明「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，不得要求於基地路邊設置停車或裝卸貨空間，以免影響外部交通」等文字，似仍未納入。

(3) 停車場出入口及相關規劃部分

基地停車場出入口設置於和平西路 1 段往西方向，據本市交通管制工程處 105 年交通流量調查該處晨峰小時流量為 3,910 (PCU/hr)，服務水準達 F 級(過飽和)，未來進入停車場之等候車輛及進出場車輛將與該處交織，故仍建議將停車場出入口設置於次要道路(如羅斯福路 2 段 66 巷)為佳，另倘經檢討於實務上不可行，亦請提具相關改善措施，以避免影響主線交通。

2. 交通影響評估報告書(本報告原於105年8月29日召開第252次都市更新及爭議處理審議會，因程序問題，經主席裁示於完成第2次聽證會結束後再行提

會審查；故本次交通影響評估報告書為第1次審查)

- (1) 第 2-11 頁：道路容量請依本局「市區道路交通工程管理策略之研究」進行估算；另如羅斯福路設有公車專用道，將影響道路容量及流容比之估算，請再予修正。
- (2) 第 2-32 頁：第 2.8 節應就基地周邊或同地段之重大開發影響併同檢討納入。
- (3) 第 3-1 頁
 - A. 基地開發衍生人旅次推估係採「臺北都會區整體運輸規劃基本資料之調查與驗校(二)」，惟調查資料年期為 89 年，資料年期已久，請更新為「台北都會區整體運輸需求預測模式建立旅次行為調查及旅次發生模組(TRTS-IV)」。
 - B. 請說明本案 1 房格局均以住宿 1 人作為檢討之假設合理性。
- (4) 第 3-2~3-11 頁
 - A. 店舖衍生旅次需求應視營業類型而定，本報告參考範例為旅遊業及電子 3C 產業，致晨峰衍生之進出旅次均為 0 人、顧客停車需求亦為 0 輛，惟依都市計畫本區並未管制僅限前開經營類型，故建議調整採用其他案例以免低估實際需求。
 - B. 表 3.1-3，衍生人數應無條件進位至整數，昏峰小時總人數計算似有錯誤，建請確認後修正。
 - C. 請依前開意見重新檢視所設停車需求是否足夠，另本案規劃開放剩餘車位供訪客使用或臨時性停車需求使用，建請於都市更新事業計劃報告書之附錄五(住戶管理規約)補充。
- (5) 第 3-14 頁：依所送都市更新事業報告書第 18 章，本開發案將於 110 年完工、111 年啟用，惟交評報告以 108 年為目標年，請確認修正。
- (6) 第 3-20~3-29 頁
 - A. 依圖 3.3-4 規劃，基地往西及往南車輛均循同安街而非羅斯福路 3 段行駛，然本報告之交通流量調查及後續交通量指派係針對羅斯福路 3 段而非同安街，又查同安街現況為雙向 2 車道，應於報告書內說明其是否得以容納前開交通需求。
 - B. 基地停車場出入口設置於和平西路 1 段往西方向，故無論進出車輛均將行駛該路段，依本報告推估目標年基地開發前(表 3.3-4)該處

昏峰小時交通量為 1,385PCU，基地開發衍生車旅次(含進出)為 99PCU(表 3.1-6)，與目標年基地開發後(表 3.3-6)所列結果不符，請釐清並重新檢核目標年交通量及服務水準推估之正確性。

(7) 第 4-2 頁：基地停車場出入口設置於和平西路 1 段往西方向，據本市交通管制工程處 105 年交通流量調查該處晨峰小時流量為 3,910 (PCU/hr)、服務水準已達 F 級(過飽和)，未來進入停車場之等候車輛及出場車輛將與該處交織，故仍建議將停車場出入口設置於次要道路(如羅斯福路 2 段 66 巷)為佳，另倘經檢討於實務上不可行，亦請提具相關改善措施，以避免影響主線交通。

(8) 第 4-6~4-12 頁

A. 車道供雙向通行且服務車位數達 50 輛以上者，應採雙車道設計(5.5 公尺以上)，請檢討修正；本案請依建築技術規則建築設計施工編第 60 及 61 條規定重新檢視並調整停車場空間規劃。

B. 請於圖面補充標示停車場管制柵欄位置、地面層至地下 6 層各車道寬度及停車場出入口寬度、裝卸貨格位進出動線；另請說明車道及車位限高可否滿足裝卸貨車輛進出。

C. 請說明汽機車身障車位格數，並標示於各樓層空間佈設示意圖中。

(9) 第 5-3 頁：請補充自行車動線規劃，並於平面層增設自行車停車空間。

(10) 附錄四、交通參數調查計畫

A. 本案運具分配部分係調查基地旁「百達富麗」大樓實際情形進行推估，該建築每戶規劃為 45 坪至 100 坪，就社經參數及使用者行為而言，與本案目標客群(多數為 1 房)顯有不同，建議另循基地條件及使用者行為均較為相似之調查對象。

B. 請補充店鋪調查部分之調查方式及樣本數，並確認是否因調查樣本數過低或調查方式錯誤(如誤將步行前往至停車位之旅次誤算為步行旅次)，導致結果與實際情形有所偏差(調查結果步行旅次高達 86%)。

C. 各調查數據均未標示調查日期，請予補充。

(11) 文字勘誤及補充建議

A. 表 4-7：法定汽車位總數有誤，請修正

B. 附錄一、南昌/和平路口之調查資料，請補充調查日天氣情形。

C. 報告內多處「汀州路」誤植為「汀洲路」，請修正。

(三) 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。

(四) 都發局都市規劃科 蘇幹事芯慧(書面意見)

P10-1 至 P10-4，本案因申請都市更新容積獎勵，僅規劃地下一層至三樓作為商業使用，其商業使用部分請依「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。」辦理，必要時提大會公決之。

(五) 都發局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

本案建築高度已超過 66.5 公尺，樓高相對周鄰已較突兀，造型框架仍為 8.7 公尺，造成建築物量體膨脹，請再調降造型框架。屋突高度仍為 9 公尺，請依實際使用需求設置。

(六) 邱委員世仁

1. 經實施者說明會提供開放空間給市民使用，後面為 6 米巷道前面是 30 米，這開放空間若要達到使用效果，應前後設置通道，讓 30 米也可以到達開放空間來做使用，是否考慮設置通道來穿越？
2. 計畫書又載明開放空間要做為高層建築的出入緩衝空間，是否會有車輛進出？請實施者補充說明。
3. 有關開放空間使用是否做為裝卸貨使用，將影響△F5-1 獎勵值。
4. 有關實施者表示一樓垃圾處理室擬修改至地下二樓，但地下二樓的的空間看起來不足又要設置裝卸車位，請實施者說明。
5. 本案緩衝空間也做為開放空間，對於附近環境提供開放空間的貢獻度會打折，建議△F5-1 給予 3% 容積獎勵。

(七) 詹委員勳敏

本案停車場是否提列安置費用，請實施者說明。

(八) 何委員芳子

1. 有關本案基地東北側的有設置一個裝卸車位，導致緩衝空間變得壅擠，又做為休憩的空間，降低公益性，請實施者說明。

2. 本案建議△F5-1 給予 5%容積獎勵。

(九) 簡委員伯殷

1. 有關供行人走後面緩衝空間必須扣除 3.5 公尺通道，請實施者修正。
2. 有關汽車出入口、一樓樓梯應扣除部分，請實施者標示清楚。
3. 本案開放空間兼緩衝空間，開放空間貢獻度會有所打折，但緩衝空間是做為臨時使用、緊急避難使用，考量平常也不會有東西在上面及裝卸車位經實施者表示將修正至地下室，建議△F5-1 給予 5%容積獎勵。

(十) 張委員鈺光

1. 有關拆遷安置費提列是否需提出居住事實證明，請實施者說明。
2. 請實施者補充說明選配原則內容。

(十一) 潘委員玉女

本案建築設計尺寸標示不清，請實施者修正。

(十二) 張委員明森

依建築技術規則規定高層建築物應於基地內設置專用出入口緩衝空間，供人員出入上下車輛及裝卸貨物，另臺北市土地使用分區管制自治條例另外有規定要設置裝卸車位，兩個規定是有重複的，但應不能拒絕 6 公尺 x 12 公尺之緩衝空間不能去裝卸貨物。

(十三) 簡委員裕榮

本案建議△F5-3 給予 5%容積獎勵。

(十四) 都市更新處

有關拆遷安置費的提列，在共同負擔總表內區分 2 類，分別為住宅類或營業類，住宅類部分，有關本案所有權人國美建設是否可以提列拆遷安置費一事，不需要去區分是法人或是自然人，且難以認定是否有使用事實，因此建議只要有產權就可以提列。有關營業類的停車位做出租使用，這樣的產權是有收入的，因此初步認定可以提列，而實施者提出不提列停車位拆遷安置費，實施者提出善意的回應，提請大會討論。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 更新單元多數座落於商三特，實施者業已依第 140 次及第 227 次審議會決議增

加商業空間調整為地下1層至地上3層做為商業使用，經實施者說明後，尚符前次審議會決議，予以同意。

2. 有關本案建築物屋頂裝飾物構造，經實施者說明由8.7公尺調降至6公尺，予以同意，另計畫書圖面請清楚標示。
3. 另有關垃圾處理室及裝卸車位，經實施者說明配置困難後，同意設置於地下室二樓或三樓。

(二) 交通規劃部分

本案交通影響評估報告內容，請依委員、幹事意見修正或補充說明。另請依交通局意見補充說明基地停車場出入口設置於和平西路一段之相關交通改善措施。

(三) 財務計畫部分

1. 本案修改建築設計後，有關財務計畫修正情形、管理費提列及刪除停車位提列安置費用，經實施者說明後，予以同意，財務計畫其餘部分請依財政局意見修正。
2. 本案提列建物加計新舊地下室交錯施工增額費用及逆打工法費用 69,971,938元，經實施者表示擬自行吸收後，予以同意。

(四) 估價部分

本案二樓以上均價估價 86.12 萬/坪及估價報告書之修正情形，經實施者說明，予以同意。

(五) 人民陳情部分

本案陳情人溝通協調情形，經實施者說明後，仍請實施者持續溝通協調。

(六) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F1$ (原建築容積高於法定容積之獎勵容積)，同意依本市建築管理工程處核發使用執照所核准之建築容積，給予511.98平方公尺 (法定容積6.62%) 之獎勵額度。
2. $\triangle F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予541.65平方公尺 (法定容積7%) 之獎勵額度。
3. $\triangle F5-1$ (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) 考量本案公益性較不足，由原申請475.67平方公尺 (法定容積6.15%) 調降，同意給予386.72平方公尺

(法定容積5%)之獎勵額度，另經實施者說明減少容積以量體平均縮減調整，予以同意。

4. △F5-3(供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)原申請204.55平方公尺(法定容積2.64%)之獎勵額度，請實施者扣除緩衝空間3.5公尺通道後，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464.27平方公尺(法定容積6%)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，並承諾於一樓樓板勘驗前取得綠建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「銀級」以上。

(七) 聽證紀錄

1. 103年8月26日聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 童航笙</p> <p>(1)根據都更實施者所提供審議會版計畫書，其中有關本大樓房地產市場行情所提供資料，三家估價公司所提供價格都已是三年前舊資料，而且大都以周邊住宅區或住宅取向為主的建物標的，捨棄緊鄰在都更案旁邊這些座落在羅斯福路、和平交會口上大都全棟商業使用的大樓，明顯低估本大樓現在應有的商業價值。都更實施者聲稱為配合增加商用面積，犧牲地面外圍原有開放大眾使用公共綠地的獎勵，而實際卻將大樓一樓樓面向內縮減兩公尺，以便將面向和平西路人行道由原來六公尺擴展至八公尺而得到其他</p>	<p>1-1 實施者受任人：張尚志(緯成土地規劃工程顧問股份有限公司副總經理)：</p> <p>(1)估價部分係於事業計畫報核前完成二樓以上估價，本案是100年1月送件，於權利變換事業計畫會再重新估價。</p> <p>(2)設計部分，本案和平西路側依規定留設騎樓3.64公尺。</p> <p>(3)商業空間部分，倘更新後無法有效使用，將會造成環境影響。實施者將會再謹慎規劃。</p>	<p>(1)-(2)實施者已就估價、設計等事宜於聽證說明，另有關商業空間規劃設計部分，實施者於計畫書中已載明陳情人表示無異議的證明，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>項目的容積獎勵，但這同時也因此壓縮了大樓一樓商業區域應可使用的範圍，所以只好另外設計了一樓平面圖中完全分離主體大樓並且孤立於商業動線之外，標記為十八、十九號的奇怪店面，這種犧牲原來是一樓店面產權持有人所得到的容積獎勵是自私、是不厚道的、這種規劃這種行為我們絕對沒辦法接受。</p> <p>本次公聽會主席金委員曾在 139 次審議會對於有關商業區都更案件都更後，對於當地商業活動的提升經濟景氣的促進也多有建議與提示，我們非常感謝主席。但是都更實施者所言地下一樓、地面一樓、地面二樓、提供規劃三個樓層皆為商用則有美化與不符實情的現象，實際上一樓商用面積只佔整樓層的 45%、地下一樓商用面積僅約佔 43%、只有二樓全層商用，並非富邦所說三個樓層全皆供商業使用來規劃這樣的美好。最近這一、兩個月同樣在本區，捷運古亭站羅斯福路 7 號出口，一家日本數一數二知名跨國快餐連鎖企業 (Sukiya) 以出口旁的店面為進駐台灣的第一家創始店。我們相信他們一定是經過再三的市場調查我們這個字區發展前景。這日本知名的跨國企業不去東區、也不選信義區、或是西門町而是選</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>擇我們。投下巨資在人員訓練、生財設備、食材供應的選擇和其他條件與因素等等條件、為了求完美他們甚至支付半年房租(每月房租 20 餘萬)沒有營業以求能完美開業,也由於他們追求完美的經營風格為事業前景品質的要求,消費者也以不斷的排隊人潮,實際到店消費給予日本企業的肯定。這現象讓我們深感悲哀,因為實施都更的本土企業一再唱衰本區的經濟發展,而主管單位卻也一再配合,深感無奈。</p> <p>(2)希望實施者再召開說明會與地主溝通協調。</p>		
<p>2. 林桔</p> <p>(1)都更計畫顯示都更後本大樓面積提供商業使用比例仍偏低,總面積為 18140.65 平方公尺,商用面積部分僅佔二樓 458.1 平方公尺一樓 208.92 平方公尺地下一樓 419.13 平方公尺,合計才 1086.17 平方公尺,另加上分離在外的警衛店面 69.83 平方公尺共 1155.55 平方公尺,連總面積的百分之十都不到,而且樓層平面圖中商用面積還與更新審議資料表中記載數字不合更是令人質疑。雖然都更後大樓商業區域有所擴大卻也沒有達到應有的比例,沒有長期經營計畫、相對於他們取得台北市政府釋</p>	<p>2-1 實施者受任人：張尚志(緯成土地規劃工程顧問股份有限公司副總經理)：</p> <p>(1)審議資料表有誤植將再修正。</p> <p>(2)有關標案的部分,係依投標計畫內容做後續的建築設計及營運管理,前開標案與本案的內容無涉,但實施者將再審慎規劃商業空間。</p> <p>(3)有關停車場配置部分,係依現行的建築法規檢討後設置。法定車位 101 位(不能單獨對外銷售),目前總車位規劃 112 位。</p> <p>(4)產權部分會依地政相關法規作為更新後產權的登記。</p> <p>2-2 實施者受任人：高寬甯(富邦建設股份有限公司投資企劃處副總經理)：</p>	<p>(1)~(2)實施者已就審議資料表誤植、停車配置、產權等事宜於聽證說明,另有關商業空間規劃設計部分,實施者於計畫書中已載明陳情人表示無異議的證明,予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>出的成功高中住宅文教和北投陽明山國家公園溫泉區這兩個地上權，一個規劃在文教區中以商用為主，提振當地經濟、增加市民就業機會；一個規劃溫泉商務飯店，增加就業為由，那為什麼本大樓卻是住宅為主？邏輯何在？難道是財團企業本身獲利第一優先考量要素。</p> <p>計畫案記載停車空間均屬私人所有，請問到本大樓消費這些車輛停車問題如何解決？又地下三到五樓僅規劃每層二十二個平面車位，如果有心買下整層樓停車位，也僅花不到樓上豪宅一戶的價錢，卻可擁有整個建地 31 分之 1 土地持分（地上 25+地下 6=31）如真是這樣也不太合理，也侵犯其他所有權人的權益。</p> <p>(2)請區分住宅及商業空間的停車位。</p>	<p>(1)有關標案部分是由富邦人壽標得，其投標書內限制不能作為住宅使用，先予說明。</p> <p>(2)登記方式係分主建物、附屬建物，車位登記系依附主建物登記。</p> <p>(3)住宅及商業空間的停車位將依建築相關法規設置。</p>	
<p>3. 邱聖傑(孫秀鳳代)</p> <p>(1)</p> <p>A. 對富邦公司持有人有疑義，幾乎 90%以上互相不認識。</p> <p>B. 富邦沒有考慮地主的需求，光地下停車場有五層之多，以都更來說，地主也有權分配。</p> <p>C. 都更改變了原本之位置，也影響到我們的權益。</p> <p>D. 原本商三特商業大樓改建為商二用失去商業的效用。</p>	<p>3-1 實施者受任人：張尚志(緯成土地規劃工程顧問股份有限公司副總經理)：</p> <p>(1)本案有申請原容積大於法定容積的獎勵，爭取的獎勵會依各位的權利價值將分回予各位。</p> <p>(2)本案地下室已開挖至地下六層，才能滿足法定車位部分。</p> <p>(3)有關商業空間的部分會再審慎規劃與地主協商。</p>	<p>(1)-(2)實施者已就停車位事宜於聽證說明，另有關商業空間規劃設計部分，實施者於計畫書中已載明陳情人表示無異議的證明，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
(2)希望富邦建設可以給予住戶最大的優惠。		
<p>4. 彭佩嫻</p> <p>(1)</p> <p>A. 對富邦公司持有人有疑義幾乎 90%以上互相不認識。</p> <p>B. 富邦沒有考慮地主的需求，光地下停車場有五層之多，以都更來說，地主也有權分配。</p> <p>C. 都更之下，縮小了我們原有的土地持分（非常不合理）。</p> <p>D. 都更改變了原本之位置，也影響我們的權益。</p> <p>(2)有關分配位置再請實施者與地主溝通協調。</p> <p>(3)本人聽了其他住戶之意見，認為實施者提出之方案不公平不合理，本人反對都更。</p>	<p>4-1 實施者受任人：張尚志(緯成土地規劃工程顧問股份有限公司副總經理)：</p> <p>(1)建物現況的 11 樓與更新後規劃的 25 樓，受限於建築法令限制，各樓層地板面積將會縮小。</p> <p>(2)本案申請容積獎勵扣除原容積大於法定容積部分約僅 22%，如參照一般更新案，地主分回的面積都會縮小。但針對權利人的面積實施者盡量維持不縮小。</p>	<p>(1)-(3)經實施者說明，陳情人產權已轉移，由轉移後所有權人已出具同意書，予以確認。</p>
<p>5. 彭小枏</p> <p>(1)反對都更理由如下</p> <p>A. 原本商三特商業大樓改建為商二用失去商業的效用。</p> <p>B. 都更改變了原本之位置，也影響我們的權益。</p> <p>C. 都更之下縮小我們原有的土地持分（非常不合理）。</p> <p>(2)都更獎勵都是實施者獨享，未回饋至地主身上。</p>	<p>5-1 實施者受任人：張尚志(緯成土地規劃工程顧問股份有限公司副總經理)：</p> <p>(1)有關商業空間的部分，實施者將再審慎規劃，並與地主協商。</p> <p>(2)所有的更新案的原位置分配都會受到現有的法令限制，包括建蔽率、車道等都會受到影響，這部分實施者都會再跟地主協商。</p> <p>(3)有關土地持分縮小，這部分係實施者先代付共同負擔之資金，再由地主以土地抵付。</p>	<p>(1)~(2)實施者已就停車位事宜於聽證說明，另有關商業空間規劃設計部分，實施者於計畫書中已載明陳情人表示無異議的證明，予以確認。商業使用比例已併討論事項提請審議，請實施者依決議辦理。</p>
<p>6. 林豐德</p> <p>(1)本人反對都更之理由有下列幾點：首先，有鑑於本區商業本已面臨日漸沒落之虞，又</p>		<p>(1)~(2)經實施者回應尚與陳情人溝通中。請實施者再加強與陳情人溝通協調。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>富邦建設股份有限公司欲將緊鄰捷運出口之本區土地變更為豪宅，則將使此區之商業價值更形低落，不僅衝擊原住戶權益，更將本區整體商業經營環境造成難以挽救的負面影響。其次富邦建設有限公司雖以保留一樓為商業用途，其餘以上層用於豪宅之配置為由，惟大樓之商用比例既已改變，勢必將使人潮銳減，影響該捷運站周邊帶動效益程度甚劇，相信亦非政府所樂見之結果。</p> <p>此外，揆諸鄰近之師大商圈等其他案例，商業與住宅用地屬性本為不同，一樓的商業經營將嚴重因住宅而受限，對於商業利用者和住戶皆是雙輸之局面，若僅考量建商權益而推動此都更案，無異是犧牲本區之商業機能，而持續助長國內惡化至極的炒房形式，爰此，本人堅決反對本次都更。</p> <p>(2)我反對都更。</p>		
<p>7. 童航珂</p> <p>(1)本人對於都更實施者（富邦建設）所提供資料並告知要將本人原有產權位置轉移到大樓最左側，位於車道旁這個分離而且孤立於大樓整體商業動線的規劃，我完全沒辦法接受。都更實施者為了財團自身利益犧牲原產權持有人一生心血的設計規劃，我們堅決反對。我相信在現場的其他原</p>	<p>7-1 實施者受任人：張尚志(緯成土地規劃工程顧問股份有限公司副總經理)：</p> <p>(1)有關分配位置，實施者將於都更審議會前再與各位地主說明最新的建築規劃。</p> <p>(2)有關車道部分係依建築相關法規檢討。</p> <p>(3)門廳部分亦係建築相關法規檢討。</p>	<p>(1)~(2)實施者已就建築規劃、車道、門廳事宜於聽證說明，另有關商業空間規劃設計部分，實施者於計畫書中已載明陳情人表示無異議的證明，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>產權持有人也沒有任何一位願意讓原產權被轉移到這個有如替樓上豪宅當警衛去管制車輛進出的位置；這種警衛室般的空間設計，就請富邦建設自行使用。</p> <p>地下室停車區域中地下三到五樓每層僅各提供二十二個平面停車位，完全不符商業地段所應有的經濟效益，平面圖告訴我們這些樓層每一層樓面積約有 992.26 平方公尺，扣除消防、安全等等必要的面積，完全未提到樓層中那寬大車道到底佔了多好的樓層面積？為何僅留二十二個平面車位？為何需要可供同時雙向進出的寬大車道？這點審議委員也提出質疑，但都更實施者僅以為符合法定車位數量來做解釋與回應，主管單位卻也沒有要求改善讓這種每層樓只提供約 45% 的面積用來規劃車位的樓層設計卻也可以過關，這種發展讓我們極度質疑和不解。</p> <p>一樓平面圖中車道佔了 111.86 平方公尺，而提供樓上住宅進出了的豪華氣派梯廳佔 98.61 平方公尺。請注意這個梯廳還沒有計算在容積率中！這兩者相加共佔 210.47 平方公尺，竟然比一樓主體商業使用面積還要大（210.47 平方公尺 > 208.92 平方公尺）這真是太荒謬了！</p>	<p>7-2 都更處：邱股長于真</p> <p>(1) 本案屬尚未核定之案件，先前已提過 1 次的都更審議會，前開會議決議涉及建築規劃部分，請實施者修改後再與地主說明後，後續併同聽證紀錄，再提都更審議會討論。</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>這完全不符主管單位對都更實施者的建議與要求，也不符合主管單位希望能加強大樓所在地區的商業活力、刺激消費、並增加就業機會的原意。因此我們要求更改車道設計以期能讓低樓層商業活動得到最大的經濟效益做出發點將車輛出入設置於大樓最左側並以垂直升降為考量，一個不夠可增為兩個，也可設計為出入不同方位的兩個出入口。而氣派豪華的梯廳也可以縮減範圍只提供住戶實際進出為主的面積，如此就不需排擠本大樓應有商業運用空間的整體性。我們衷心希望本土企業不要為了短期或一次性的利益而犧牲原產權持有人的權益，並讓都更後大樓商業功能更有發展前提，大家一起努力。畢竟連日本跨國企業都看好本區經濟前景與未來發展並願意投下巨資、實際開設了台灣第一家的創始店。他們的行動大大鼓勵我們，同時希望主管單位也要加油，不要再配合財團建商用一切都是尊重市場需求的取向或是以並不違法來當理由一齊唱衰本區的經濟前景。</p> <p>計畫書上住戶公約居然大過憲法賦予人民的工作及生存權利，商場所有權人從事經營何種商業行為，自有法律與相關單位准許並管理限制，合法</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>與否各自依法行使應有權利。這公約就彷彿政治人物說的（這不是天龍什麼才是天龍。）</p> <p>(2)希望實施者可以會後再以書面回覆地主。</p>		
<p>8. 童航笙</p> <p>(1)提供往後會議地主的名單也能提供給我們出席的人員。</p> <p>(2)有關商場的廁所設置規劃請實施者再予說明。</p> <p>(3)詳書面意見的第三段。</p>	<p>8-1 實施者受任人：張尚志(緯成土地規劃工程顧問股份有限公司副總經理)：</p> <p>(1)實施者將予以提供。</p> <p>(2)商場的廁所設置規劃，各商業單位將會設置。</p> <p>(3)商場規劃的可能性將會做整體的評估。</p>	<p>(1)~(3)實施者已就提供地主名單、商場廁所規劃設計等事宜於聽證說明，另有關於商業空間規劃設計部分，實施者於計畫書中已載明陳情人表示無異議的證明，予以確認。</p>
<p>9. 林桔(童翰銘代)</p> <p>(1)詳書面意見。</p> <p>(2)本案 3 樓設置 2 間管理委員會將會涉及產權登記，請予說明。</p> <p>(3)本案綠地的空間，請說明土地產權為何？</p> <p>(4)本案 1 樓大廳不列入容積計算，但是確實存在，且排擠到原位置住戶的分配位置？有無產權？這種現象極不合理，請詳加說明。</p> <p>(5)希望以書面意見回覆住戶，並檢具相關法規說明。</p>	<p>9-1 實施者受任人：張尚志(緯成土地規劃工程顧問股份有限公司副總經理)：</p> <p>(1)商業設施設置，實施者承諾在現行法令的規範下，會再與地主協商。</p> <p>(2)3 樓的管委會空間係屬公共設施，公共設施部分係依建築法規的規定設置，其產權係屬住宅部分共同持有。</p> <p>(3)公共設施的產權登記會依地政辦理登記。</p> <p>9-2 實施者受任人：高寬甯(富邦建設股份有限公司投資企劃處副總經理)：</p> <p>(1)1 樓需要留設出入口動線給樓上住戶使用，實施者亦會就建築規劃部分再與地主溝通協調。</p>	<p>(1)~(5)實施者已就審議管委會空間、公共設施產權登記、建築規劃設計等事宜於聽證說明，予以確認。</p>
<p>10. 童航珂</p>	<p>10-1 實施者受任人：張尚志(緯成</p>	<p>(1)~(3)實施者</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
(1)建議減少地下室車道的寬度，以增加停車位或停車面積。 (2)建議縮減梯廳面積，以增加 1 樓商業空間的面積使用。 (3)請實施者不要再看衰台灣經濟，經濟是靠大家一起努力。	土地規劃工程顧問股份有限公司副總經理)： (1)車道部分係依建築法規檢討，已是最小寬度。	已就車道事宜於聽證說明，另有關商業空間規劃設計部分，實施者於計畫書中已載明陳情人表示無異議的證明，予以確認。

(八) 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。

三、「擬訂臺北市南港區南港段三小段 68-3 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 蔡瓊儀 2781-5696#3054)

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署北區分署(書面意見)

1. 事業計畫書第10-6頁:本案容積獎勵達64.02%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。
2. 事業計畫書第15-9頁:本案共同負擔比例達42.76%，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. 事業計畫書第15-8頁:本案國有土地比例17.62%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地之比例酌予調降相關管理費，以維護全民及公產權益。
4. 事業計畫書第15-8頁:國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。

(二) 交通局 洪幹事瑜敏

1. 都更事業計畫：

- (1)P.10-27 本案規劃商業單元 2 戶且地下一層設有垃圾儲存室，建議仍應依實際使用需求檢討設置裝卸貨停車格；另車道及車位限高應滿足裝卸

貨車輛進出。

(2)P. 11-20 地下一層機車道寬度，請補充標示最窄處淨寬；另考量行車安全，其通道寬度仍建議滿足 1.5 公尺以上。

(3)上述意見請併同交通影響評估報告修正。

2. 交通影響評估報告

(1)P. 73，表 4.3-1 各樓層停車位數量配置表加總數值有誤，請釐清修正。

(2)P. 37，圖 2.6-1 基地周邊自行車租賃站位置示意圖，請補充玉成國小附近 YouBike 租賃站點位置，並修正圖例編號錯誤。

(3)P. 41，本基地鄰近南港鐵路地下化沿線後重大建設計畫地點，如北部流行音樂中心等，建議納入考量。

(4)配合基地開發所設置之工程交通安全維持措施，倘涉及劃設停車格與禁止(臨時)停車紅、黃線等，請先逕洽里辦公處。

(三) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

救災活動空間內含人行道，救災活動空間應與道路順平無高差。

(四) 財政局 黃幹事宏玲

1. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費已調降，費率分別以 4.75%、5.75%及 10%提列(上限分別為 5%、6%及 12%)，惟共同負擔比仍達 42.76%，提請審議會審議。

2. 其餘幹事複審所提意見已修正或說明。

(五) 地政局 洪幹事于佩

地政局幹事會複審建議事項業經實施者說明或修正，至於本次會上實施者所提自提修正部分，室內面積變更涉及估價報告書第 39 頁個別效用調整一節，請配合檢視修正，並釐正相關書圖。

(六) 建築管理工程處 莊幹事家維

1. 有關建築規劃設計部分，建管處無意見，俟後請依申請使照程序辦理抽查作業。

2. 本案廢巷部分，事業計畫報告書第 5-8 頁更新單元建築物套繪圖標示為私設通路，請實施者調閱此私設通路南北二側使用執照圖說確認是否有重複建築使用情形。

(七) 潘委員玉女

請建築師於報告書圖上補充相關尺寸標示，以利檢視。

(八) 劉委員秀玲

1. 請實施者確認本案廢巷部分是否供北側建物通行使用。
2. 本案範圍內北側向陽路120巷規劃為車道使用，民眾恐無法通行至東北側綠地，影響都更效益，請實施者說明。

(九) 邱委員世仁

1. 本案規劃停車出入口係由向陽路120巷現有巷道進出，請實施者確認該巷道寬度是否足夠負荷本案大樓車流量。
2. 就本案基地配置來看，能夠提供周遭居民使用之開放空間面積不多，西側向陽路120巷6M寬度作為車道使用，基本上能夠開放僅東側有個兒童遊憩空間，本案東側基地也是同一實施者之更新案，請實施者考量整體規劃以提供完善之開放空間。
3. 請實施者釐清本案地下層增設裝卸車位位置。

(十) 張委員明森

請實施者調閱竣工圖釐清本案北側向陽路 120 巷係屬該道路北側或南側基地所留設。

(十一) 何委員芳子

1. 依報告書圖所載該巷道為6公尺，現有巷道現況為5.8公尺，未來更新後應設置6公尺。
2. 本案有一位所有權人尚未同意，請實施者後續持續協調溝通。

(十二) 簡委員裕榮

1. 本案套繪周邊更新案建築規劃圖面請納入事業計畫報告書。
2. 本案東側都更案未來如經建照抽查須辦理變更，請一併變更該案西側人行步道配合本案規劃為舒適之休憩空間。

(十三) 簡委員伯殷

1. 本案共同負擔比例42.76%，其相關費用均依標準提列，未加計其他費用，可能是因本案提列捐贈道路取得土地成本約1億3,896萬元所致。
2. 本案東側留設之人行步道空間之功能僅有通行使用，建議該人行步道空間再

拓寬一點，使居民容易進出。

3. 有關本案現金流量表上所載「股東墊款」部分應為誤植，請修正。

(十四) 張委員鈺光

本案東側人行步道規劃建議扣除後方住宅必要之安全隱私空間設置圍籬外，其餘開放提供周邊居民通行休憩使用，並於規約內註明。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案高層緩衝空間設置、無障礙設施檢討、裝飾柱、北向日照等修正情形，經實施者說明後，予以同意。
2. 本案東側人行步道應考量住宅單元隱私下，儘量增加通行及休憩空間；本案東側同樣由國泰建設股份有限公司擔任實施者之「擬訂臺北市南港區南港段三小段274地號等16筆土地都市更新事業計畫案」倘辦理變更時，請併同本案考量人行休憩空間之規劃。
3. 本案實施者自提修正內容(A棟戶別編號方式及一層B1戶、六層A4、A5戶【原編號A6、A7戶】、十二層B1、B2戶調整室內隔間及面積等)，經實施者說明後，予以同意。

(二) 廢巷改道部分

請實施者補附相關執照圖說證明廢巷部分係屬本案更新單元範圍建築物使用。本案北側向陽路 120 巷路寬現況為 5.8 公尺，經實施者同意補足至 6 公尺路寬，補足 6 公尺寬後其餘部分同意廢止。

(三) 交通規劃部分

本案裝卸貨停車格設置、地下一層機車道寬度及交通影響評估報告書部分，請依交通局意見修正。

(四) 消防救災部分

本案消防救災部分，經實施者說明救災活動空間已與道路順平無高差，予以同意。

(五) 財務計畫部分

1. 本案風險管理費部分，實施者同意調降1%，同意以9%提列。
2. 本案共同負擔比例為42.76%，仍請實施者檢討調降。

(六) 估價部分

本案估價報告書之修正情形(二樓以上均價為 714,139 元/坪)，涉及自提修正部分，請依地政局意見修正，其修正情形俟地政局確認後，予以同意。

(七) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F1$ (原容積高於法定容積) 同意給予 328.40 平方公尺 (法定容積 5.80%) 之獎勵額度。
2. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予 396.36 平方公尺 (法定容積 7%) 之獎勵額度。
3. $\Delta F4-2$ (協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施) 同意給予 849.35 平方公尺 (法定容積 15%) 之獎勵額度。
4. $\Delta F5-1$ (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 566.23 平方公尺 (法定容積 10%) 之獎勵額度。
5. $\Delta F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予 520.82 平方公尺 (法定容積 9.20%) 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。
6. $\Delta F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予 339.74 平方公尺 (法定容積 6%) 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，並承諾於一樓樓板勘驗前取得綠建築候選證書及於使用執照核發後 2 年內通過綠建築分級評估「銀級」以上。
7. 本案更新獎勵容積，合計以 2,831.17 平方公尺 (法定容積 50%) 為上限。
8. 海砂屋重建獎勵額度，同意依本府建築管理工程處審查結果給予 793.77 平方公尺 (法定容積 14.02%) 之獎勵額度。

(八) 人民陳情部分

本案尚有 1 位未同意戶，請實施者善盡溝通協調之責。

(九) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 財政部國有財產署北區分署</p> <p>(1) 事業計畫書第 10-6 頁: 本案容積獎勵達 64.02%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。</p> <p>(2) 事業計畫書第 15-9 頁: 本案共同負擔比例達 42.76%，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。</p> <p>(3) 事業計畫書第 15-8 頁: 本案國有土地比例 17.62%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地之比例酌予調降相關管理費，以維護全民及公產權益。</p> <p>(4) 事業計畫書第 15-8 頁: 國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。</p>	<p>1-1 實施者受任人：弘傑開發事業股份有限公司陳玉璟</p> <p>(1) 本案申請容積量將依審議會決議為主。</p> <p>(2) 共同負擔皆以提列標準提列，相關費用將依審議會決議為主。</p> <p>(3) 本案信託合約範圍未包含國有地，僅就私有土地提列信託費用。</p>	<p>(1)~(4) 本案申請容積獎勵及共同負擔提列，依提會決議辦理。</p>
<p>2. 張振鎰</p> <p>(1) 本案的流程進度為何？</p>	<p>2-1 實施者受任人：弘傑開發事業股份有限公司陳玉璟</p> <p>(1) 聽證會是進入審議會的前一個階段，審議會核定後，相關的獎勵值及共同負擔皆為確定，接下來為權利變換，進行選屋。</p> <p>2-2 臺北市都市更新處：顏幫工程師邦睿</p> <p>(1) 聽證會完之後會依法定程序排</p>	<p>有關儘速辦理都市更新程序，建議請相關單位依法協助辦理相關程序。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
	定審議會，就今日聽證紀錄審議。	

- (十) 本案都市更新事業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。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。

捌、散會