

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 600 次會議紀錄

112 年 10 月 05 日 府都新字第 1126022649 號

壹、時間：民國 112 年 9 月 11 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：簡瑟芳副召集人

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：高俊銘

伍、實施者已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理

陸、討論提案：

一、「擬訂臺北市南港區新光段二小段 134 地號等 13 筆(原 10 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 黃映婷 02 2781-5696 轉 3055)

討論發言要點：

- (一) 鐘少佑委員依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第 8 點規定，自行迴避。
- (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. 1F-一般事務所之劃設係以供車位登記為目的，惟車位並無分擔基地權利範圍，且該主建物業經提列營建費用，本單元未予計價由實施者無償取得建物專有部分及土地持分，請提會審議其合理性及妥適性。
 2. 有關本分署 112 年 8 月 15 日台財產北改字第 11200242350 號函所提計畫書誤植意見，請於會後確實修正計畫書內容。
 3. 計畫書第 11-22 頁序號 117 及 119 之國有房地，管理機關請更正為財政部國有財產署。
- (三) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)
 1. 有關本局 112 年 8 月 17 日北市財開字第 1123004057 號函提供之聽證意見經實施者回應後續將補充及修正部分，請實施者會後確實辦理。
 2. 本案係以 95 年版提列總表計算財務計畫，依該版提列總表規定都市更新規劃費用應以實際合約金額認列，並檢具合約影本佐證，請實施者說明本案以認列標準計算金額提列之合理性後，提請審議會審議。
 3. 領銜(宏大)估價報告書：本案 16 至 17 樓有轉管，經實施者說明轉管位於衛浴，

影響甚小故未針對轉管修正，提請審議會審議。

(四) 財政局 石皓文幹事

實施者已說明或將提審議會審議，本次無意見。

(五) 地政局 張家銘幹事、陳光熙幹事(書面意見)

1. 本案獎勵及法定機車位均屬全區大公，惟14部獎勵機車位採單獨評價(集中分配於一樓一般事務所)，而其他法定機車位以公設權利範圍併同主建物面積進行評價，請說明本案獎勵機車位單獨評估價格之理由，及二種機車位不同評價方式之妥適性。

2. 權變計畫

(1)表11-2、11-3土地建物登記清冊表，「他項權利、限制登記情形」欄請填明抵押權轉載情形。

(2)表11-3建物登記清冊表，請補填所有權部「權利範圍」欄。

(3)表11-4土地他項權利登記清冊表，建請增列更新後設定權利範圍(請依更新後取得之權利範圍填寫)，以利登記作業。

(4)表11-5建物他項權利登記清冊表，請補填「債務人及債務額比例」及「設定義務人」欄。

3. 估價報告書(領銜-宏大)

(1)轉管位置雖位於17~18層A5、A6戶之浴廁內，惟因垂直高低落差仍有排水躁音，建議可微幅修正以反映其對居住寧適性之影響。

(2)土地開發分析法試算表所載實際建蔽率，應檢討修正低於法定建蔽率，以合理化各項參數值，並符合建築法規。(第49頁)

(3)比較標的四、五與勘估標的同為鋼筋混凝土造，惟建物結構卻調整修正2%。(第55頁)

(4)本案以收益角度作為獎勵機車位訂價基礎，請說明當地不動產市場之機車停車位租賃需求情形，並說明資本化率2.4%之決定過程。

(六) 交通局 紀韋廷幹事(洪郁冠代)(書面意見)

本次討論事項為財務計畫、權利變換及估價等內容，本局無意見。

(七) 消防局 鄭正奇幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新權利變換案，未涉本局權管，無意見。

(八) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

本案曾辦理都審程序，本府111年2月8日府都設字第1113001433號函核定在案，有關會議討論涉及財務計畫、權利變換及估價等部分，尚無涉核定圖說調整，故無意見。

(十) 葉玉芬委員(出席並提供書面意見)

1. 有關鄰地陳情人陳情意見第4點，建議實施者本案後續施工時，仍須注意施工鄰損部分。
2. 本案依權利變換計畫，更新後有174戶住宅及1戶一般事務所，估價報告書應與權利變換計畫書表說明一致，並敘明該戶性質。
3. 本案依先前委員意見，關於更新案申請獎勵停車位中的14個獎勵機車位，因將有別於其他社區機車停車位登記方式計入大公由各戶均攤，與其他獎勵汽車停車位將獨立登記，建議須將此列入估價條件，以避免使用閱讀報告書者誤解。

(十一) 謝慧鶯委員(出席並提供書面意見)

1. 停獎車位附掛於一樓一般事務所，未來應就相關營運管理方式及專用樓電梯之產權持分計算等，於規約中詳細規範並附圖說明，以降低爭議。
2. 停獎所增設之機車位，建議約定專用，以降低與住戶其他機車位分管之爭議。

(十二) 鄭凱文委員(出席並提供書面意見)

P. 附17-1有關基地東側及北側交角之高度比，請再檢核說明。

(十三) 林光彥委員(出席並提供書面意見)

1. 查本案事業計畫P. 附錄6-1，住戶管理規約載明「停車空間之權利為共有部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。」；另P. 附錄6-2說明「共用部分即約定共有部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。」，兩者是完全不同的約定方式，請實施者確認。
2. 人事行政管理費及風險管理費部分，提及土地整合及私權處理，惟目前土地所有權人僅有2人，請實施者說明原土地所有權人人數及整合過程。

(十四) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

表8-13費用共同負擔表負擔方式將2名領取權利金之地主列為現金繳納，因所領權利金應分配權利價值，已扣除應分擔之共同負擔費用，而此表為需現金繳納共同負擔費用，請釐清，此2名地主之負擔方式是否應列為以更新後房地折價抵付之方式。

(十五) 吳智維委員

1. 本案更新後估價條件第1點，估價係以更新後區分所有建物及土地應有部分以新成屋價格查估之，爰所有區分所有建物及土地皆應進行估價。實施者設置一般事務所，應係突破公寓大廈管理條例第58條規定(略以)：「不得將共用部分，包含法定空地、法定停車空間及法定防空避難設備，讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為。」，故毋論係法定停車空間或獎勵停車位及其公用部分，對外銷售勢必需透過一區分所有建物進行買賣，併同其共有部分辦理銷售。爰本案一般事務所面積小，但仍屬區分所有建物，實施者並未計價與其估價條件不符合，請實施者再斟酌。
2. 汽車停車位與機車停車位之不動產登記制度不同，機車停車位並無分管登記性質，本案停獎機車位登記為大公，意思為全體所有權人共有，倘未來停獎機車位並無依建管相關法令而遭受開罰，開罰之對象為全體所有權人，爰與實施者說明其所有權人僅為實施者不同，其價值應該分配予全體所有權人而非實施者；依100年9月6日發布之「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，獎勵停車位應登記為專有，原意是希望其空間可以獨立，且未來可對不特定對象辦理移轉，建議本案實施者將停獎機車位登記為專有。
3. 請實施者於估價報告書中補充資本化率2.4%之決定過程。

實施者回應及說明：

- (一) 針對公有土地管理機關意見，聽證階段提及計畫書漏列部分將配合修正；另針對一樓事務所意見，該戶面積極小，主要目的用於登載停獎機車位，並將車位予以計價以呈現一般事務所價值。一般事務所掛設獎勵停車位方式實務上行之有年，將於估價報告書加強敘明內含停獎機車位以及估價條件，另獎勵車位已於事業計畫階段審議核准，並且不單獨對外銷售，後續將地下一層14台獎停機車停車位改採約定專用並於規約詳細說明管理方式；另針對財政局意見部分，將檢附規劃費用契約影本，因本案進行多年有追加費用，實際服務費用比提列規劃費用高，故本案以提列標準費用計算。
- (二) 針對鄰地陳情部分，鄰房鑑定係依據提列總表規定以開挖深度四倍計算其範圍，門牌漏列部分將補充於計畫書；開挖鄰損部分，本案地質為岩地，後續

將作結構外審及鄰房鑑定等程序。

- (三)有關基地院落檢討意見，本案臨三條計畫道路，分別依序檢討路心12公尺部分，後續會配合委員意見，依相關規定重新檢討。
- (四)有關公設部分，一般事務所旁樓梯電梯由大樓全體住戶(一般事務所及住宅)共同持有，一般事務所尚持有地下一層14個獎勵機車位、獎勵停車梯通道、消防機房、蓄水池、電信機房、發電機室、台電配電場所、屋頂水箱及防空避難室等設施。
- (五)針對獎勵停車汽機車位部分，管理計畫已承諾在事業計畫核定時供公眾停車付費使用，且將來不得單獨銷售，並依營運管理辦法維護管理及營運。
- (六)有關人事行政管理費率部分，本案原為20幾位所有權人，經多年進行整合及所有權土地讓售整合後，目前所有權人僅為2人，因過程相當漫長且耗費相當多的人力，故人事行政管理費率以4.5%提列，並已於事業計畫核定確認，將於計畫書補充說明合理性及必要性。
- (七)本案轉管皆在管道間維持在廁所範圍，經確認轉管係有角度微傾，影響甚小，故無針對此進行估價調整，將於估價報告書加強敘明。
- (八)配合地政局意見修正土地開發分析法之建蔽率、比較標的四、五誤植部分，將依據幹事意見修正估價報告書內容；另有關土地及建物登記清冊漏列部分將補正及表8-12因張○○及臺北市政府財政局均採領取更新後權利金，故將修正表頭名稱。
- (九)由於一般通案市場上機車位均屬社區大公，故市場上極少有機車位實際買賣案例。一般通案若屬社區大公，則價格係以公設計價。而本案之停獎機車位因與通案之大公機車位產權狀況不同，因此計價方式也不同；另本案機車位估價原則最主要係以臺北市路外機車停車位20元/天計，一個月機車位租金為600元，資本化率2.4%計算，則 $600\text{元} \times 12\text{個月} \div 2.4\% = 30\text{萬/輛}$ 。

決議：

(一) 人民陳情部分

有關鄰房鑑定範圍漏列部分，經實施者說明並經審議會討論後，請實施者納入計畫書載明，餘請實施者妥予溝通說明。

(二) 財務計畫部分

本案廣告銷售管理費(5.5%)、人事行政管理費(4.5%)、風險管理費(11.5%)，經實施者逐一說明其合理性及必要性，人事行政管理費提列之緣由及整合過程請加強論述，餘予以同意。另本案提列都市更新規劃費用(8,067,000元)，

請實施者後續檢附實際合約並擇低提列。

(三) 權利變換及估價部分

1. 本案所有權人領取更新後權利金未檢附協議書，經實施者說明已取得協議書，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案涉及轉管估價情形、估價報告書修正情形及2樓以上平均單價為944,073元/坪，共同負擔比42.36%(事業計畫核定59.87%)，請依幹事及委員意見修正；另經實施者說明本案停獎車位維管方式(停獎車位不對外銷售，由實施者分回出租使用)及停獎機車位登記為專有，並經審議會討論後，予以同意，請於維護管理規約載明清楚。

(四) 其他

有關本案基地東側及北側交角之高度比檢討部分，請實施者後續另案檢視修正內容是否符合「都市更新事業計畫內容核定後申請變更得免會都市更新處項目一覽表」；若否請依都市更新條例規定辦理變更。

(五) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p>財政部國有財產署北區分署(臺北市都市更新處代為宣讀)(當事人)</p> <p>(1)1F-一般事務所之劃設雖係以供車位登記為目的，未予計價由實施者無償取得土地持分及建物專有部分似非妥適。</p> <p>(2)本案財政部國有財產署更新後分回房屋單元，第11-19頁登記清冊所載產權面積與第7-5頁、第9-3頁不符，請實施者確認。</p> <p>(3)依計畫書第3-6頁及第3-11頁所載，本案配置停車位222席(含無障礙車位4席)，惟表7-5、表9-2僅載有218席，請實施者確認本案停車位數量。另表7-5所載134、135、186、187為不計價之無障礙車位，與表9-2所載不符。</p>	<p>1-1 實施者受任人:奇模工程有限公司 王佩模 總經理</p> <p>(1) 一樓一般事務所僅係為登記獎停汽機車位用，並無法單獨對外銷售及選配此單元，依據市場交易習慣係以交易該戶全部停車空間計算總價，故已反應該戶價格於總銷金額。</p> <p>(2) 後續將修正表11-3，產權面積一致。</p> <p>(3) 後續將修正表7-5、表9-2，本案汽車停車位一共222席，計價之獎勵機車位一共14席。</p>	<p>(1)有關 1F 一般事務所未予計價部分，經審議會討論請實施者於估價報告書補充其附掛車位性質及納入估價條件，予以採納。</p> <p>(2)~(6) 誤植部分，實施者配合修正，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(4)依計畫書第10-9及10-13頁所載，實施者重複分配編號191、192、193、194停車位單元。</p> <p>(5)計畫書第9-8頁及10-14頁所載獎勵機車位編號，建請與第3-11頁平面圖採相同編號，以利核對。</p> <p>(6)計畫書內文漏植總目錄所載第12-1頁至第14-1頁之內容，請實施者確認。</p>	<p>(4)後續將修正誤植，191、192、193、194停車位單元為海華建設股份有限公司(所有權人)所擁有。</p> <p>(5)後續將增列獎勵機車位編號為B1層編號10~23號。</p> <p>(6)後續將補充12章至14章內容。</p>	
2	<p>臺北市政府財政局(臺北市都市更新處代為宣讀)(當事人)</p> <p>(1)都市更新規劃費用：本案以認列標準計算，仍請實施者依提列總表規定檢附實際合約影本，並以金額較低者提列。</p> <p>(2)營業稅：第8-8頁表8-8土地所有權人房屋現值統計表應置於(九)營業稅項下；另該表之單元編號，對照第10-2頁表10-3土地及建築物分配清冊分回戶別有缺漏情形(19F-A9以後之單元皆未列出)，請釐清。</p> <p>(3)讓受不動產契據印花稅及營業稅：第8-9頁，2樓A1戶房屋現值試算之面積折算數值(如附屬建物面積)與第11-8頁表11-3建物登記清冊表所載面積不一致，請釐清；另計算讓受不動產契據印花稅及營業稅之房屋評定現值，請確實表列實施者及所有權人分回之各戶房屋面積細項及計算過程(含標準單價及路段率)。</p> <p>(4)分配清冊：第10-11頁表10-4土地及建築物分配清冊(實施者)</p>	<p>2-1 實施者受任人：奇模工程有限公司 王佩模 總經理</p> <p>(1)本案都市更新規劃費用依照提列標準，且經事業計畫核定，另參考100年1月20日提列標準說明十都市更新規劃費(三)注意事項，未超出標準不須檢具合約或估價單，本案規劃費提列並未超出標準，故不須檢具合約。</p> <p>(2)表8-8後續將調整版面順序，另會再補充缺漏土地所有權人分回戶別。</p> <p>(3)後續將補充房屋評定現值計算詳細公式及各戶房屋現值。</p> <p>(4)經檢視分配清冊係漏列，但總數字是正確的，後續</p>	<p>(1)有關都市更新規劃費用部分，請實施者配合檢附合約並擇低提列，予以採納。</p> <p>(2)~(5)有關營業稅、讓受不動產契據印花稅及營業稅、分配清冊及物價指數查詢畫面，請實施者配合補充及修正，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>所載分配單元，與表11-3建物登記清冊表所有權人登記為實施者之戶別不符（如2至4樓戶別未列入分配清冊），請全面檢視分配清冊正確性。</p> <p>(5) 附錄六-1，物價指數查詢畫面應提供110年為基期之94年10月及111年5月本市營造工程物價總指數，請抽換。</p> <p>(6) 宏大估價報告書：第85至89頁，更新後各單元建築物價值調整率表，6樓至27樓A1戶別之綜合調整率，與位置差異調整率及樓層別效用比相加不符，請釐清是否係小數點進位所致。</p> <p>(7) 權利變換計畫第3-15頁顯示本案16至17樓有轉管，經實施者說明管道間位於衛浴並非位於起居室，影響甚小故未針對轉管修正，後續提請審議會討論。</p>	<p>將修正所有權人及實施者分配清冊。</p> <p>(5) 後續將抽換物價指數查詢畫面。</p> <p>(6) 經檢視後，轉管係位於15樓A5、A6戶之衛浴中，並非位於起居室中，影響甚小，故本次未對於轉管進行修正。</p> <p>2-2 實施者受任人：宏大不動產估價師聯合事務所 陳奕壬 參酌委員意見，已重新檢視並未發現有位置差異調整率與樓層別效用比相乘不符合之情況。</p>	<p>(6)~(7) 估價部分，依權利變換及估價部分決議辦理。</p>
3	<p>王○○(卜○○代)(其他到場人-鄰地：智慧林園社區-成福路○號之土地所有權人)</p> <p>(1) 本案計畫地上27層、地5層。以周邊建物而言，是未曾有過的大型建案，影響鄰地甚鉅。基此，應僅速邀集鄰地「智慧林園」等社區，辦理「說明會」排解各項疑慮。</p> <p>(2) 本案之執行，對鄰接「智慧林園社區」等基地，有何「敦親睦鄰」回饋事項，建議納入計畫書載明，以召公信。</p> <p>(3) 本案附八「鄰房鑑定範圍說明」為開挖深度4倍距離(63m)，依圖例所示，鄰地「智慧林園社區」全在範圍之內，但檢視戶數統計表，門牌成福路187戶當中，屬「智慧林園社區」僅有10戶(65、67號5層)餘51戶均未納入統計</p>	<p>3-1 實施者受任人：奇模工程有限公司 王佩模 總經理</p> <p>(1) 後續將與實施者討論是否開說明會。</p> <p>(2) 本案計畫書係依範本撰寫，內容並無敦親睦鄰回饋事項，會再與實施者討論是否進行敦親睦鄰相關措施。</p> <p>(3) 鄰房鑑定依標準劃設範圍並提列費用。</p>	<p>(1)~(2) 非屬審議會權責，無爭點，惟仍請實施者妥予溝通協調。</p> <p>(3) 鄰房鑑定劃設範圍部分，經檢視係實施者漏列，請實施者配合修正，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>表內。然而，鄰地「智慧林園社區」為鋸齒連棟建築體，其中任一棟有問題時，將影響其他各棟。基此，有關本案施工前「鄰房現況鑑定」事項，必將「智慧林園社區」之各棟各戶(合計61戶)全部納入「鄰房鑑定」，以確保方權益。</p> <p>(4) 日前多起新建案施工，因開挖時，周邊地層水分流失，造成地基淘空，突然下陷如天坑之嚴重鄰損事件發生。基此，本案開挖時，請施工單位強化連續壁、打樁等工程之精度，防止「鄰地天坑」事件。</p> <p>(5) 本案附錄十「協助開東側8米計畫道路」，與鄰地(成福路63之1、65之4號等兩棟)相接，仍為無尾巷。未來協助開關後，將影響該處治安保全，請協助架設攝影機、路燈、柵欄等，強化保全措施。</p> <p>(6) 本案計畫222個車位，扣除法定車位194個，尚有28個獎勵停車位，建議規劃優先由鄰地「智慧林園社區」租(使)用。</p>	<p>(4) 後續會考量施工安全。</p> <p>(5) 道路協助開關會注意治安保全。</p> <p>(6) 獎勵停車位依規定完全開放供公眾使用，後續實施者會再討論是否由鄰地優先承租使用。</p>	<p>(4)~(5) 有關施工安全及道路開關安全部分，依建管等法令規定辦理，非屬審議會權責，無爭點，惟仍請實施者妥予溝通協調。</p> <p>(6) 有關獎勵停車位租用對象，非屬審議會權責，無爭點，惟仍請實施者妥予溝通協調。</p>

(六) 同意本案都市更新權利變換計畫修正後通過，請實施者於收受會議紀錄起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。

二、「擬訂臺北市中山區北安段一小段 60-1 地號等 10 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 廖翊君 02-2781-5696 轉 3073)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

本局無意見。

(二) 地政局地價科 徐子偉幹事 (書面意見)

無意見。

(三) 交通局 葉志韋幹事 (張珮甄代) (書面意見)

1. 有關本案車(坡)道限高及車位淨高、無障礙車配置，經檢視會議簡報P. 27~28、事業計畫P. 9-34~9-35，本局尚無意見，並請洽詢主管機關建管處之意見。
2. 有關案內停車需求是否能基地內自行滿足，本局尚無意見。
3. 有關基地東南隅自行車停放區，經檢視會議簡報P. 38及事業計畫P. 9-27，自行車進出動線、自行車停放區後方之2公尺淨寬操作空間，以及2公尺淨寬進出車道，仍請一併補充標示。
4. 交評報告
 - (1) 雲端版本為112年3月幹事會版，請釐清是否有誤。
 - (2) P. 2-14、圖2-3 請分別補充標示基地周邊500公尺(汽車)及300公尺(機車)範圍之停車供需調查範圍。
 - (3) P. 5-10~5-14 請補充標示一般及無障礙機車格位尺寸，與地下二層至地下四層中央南北向車道及坡道寬度。

(四) 消防局 鄭正奇幹事 (書面意見)

1. 規劃之救災活動空間垂直上方應保持淨空，無突出固定設施、植栽、停放車輛等障礙物影響雲梯消防車停放及操作。
2. 規劃之救災活動空間內含人行道，救災活動空間範圍應與道路順平(高程順平無落差)。

(五) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事 (書面意見)

無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附都市更新事業計畫報告書P. 9-5、P. 9-23所載開發條件，亦無涉都審程序，故無意見。

(七) 建築管理工程處 朱芳毅幹事(吳欣潞代) (出席並提供書面意見)

1. 基地內涼亭設施請計入建築面積。
2. 出入口頂蓋設計請釐清係屬雨遮或造型框架？如屬雨遮，應依照建築技術規則檢討，超過2公尺部分計入建築面積及容積；如屬造型框架，則依執照抽

查案例彙編檢討，應要有1/2透空，且超過2公尺外範圍，骨架投影部分應計入建築面積及容積。

3. 各樓層雨遮外造型框架因位於不同位置，均應檢討計入建築面積及一次容積。
4. 陽台外露樑超過60公分部分請計入建築面積及容積。
5. 依照使用執照圖所示，北安路767巷係屬基地內通路，故不屬廢巷改道範疇。

(八) 朱萬真委員 (出席並提供書面意見)

13-5頁有關土地公告現值及房屋現值計算式所載共負比53.01%為暫依共同負擔比例計列，因審議會之共同負擔比例已確認，請依審議會確認比例計列，如計算後金額調增，建議實施者吸收增額部分，以利維持審議會版共同負擔比例之穩定性。

(九) 賀士庶委員 (出席並提供書面意見)

1. 事業計畫書P.9-64景觀東西剖面圖東側人行道側擋土牆過高，建議酌予調降。
2. 同上P.9-37，東側設置排氣設施，請補充剖面圖，並請說明其高度係自G.L起算亦或是自覆土面起算。
3. 同上P.9-61，人行步道上設置之高燈位置建議調整至側邊。

(十) 簡裕榮委員(出席並提供書面意見)

基地內現有巷道(北安路767巷)僅提供更新單元範圍內進出使用，建議同意依臺北市都市更新自治條例及參照「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」認定規定免辦廢止巷道或改道。

(十一) 林光彥委員

1. 各階段審查會議皆有訂定實施者應修正並檢具修正後計畫書予更新處之時間，倘後續若有檢具資料不完整等類此事件，是否即不予提會，避免行政資源浪費。
2. 因本案北安路767巷係有巷名且有通行使用之客觀事實，是否僅因整段位於基地內，並依過去通案屬基地內通路即不再檢討廢巷改道之議題，然依照現有巷道定義，應以基地周邊及整體交通需求為考量以本市都市更新自治條例辦理較為妥適，惟經實施者說明、會上討論及現況實際使用狀況認定，針對本議題無意見。

(十二) 邵琇珮委員

查現行「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」係於101年修正公告實施，

依其修正前舊法第3條提及「本辦法所稱現有巷道是指非都市計畫道路之巷道，但不包括私設類似通路及防火巷」，至修法後係簡化為供公眾通行且因時效而形成公用地役關係之非都市計畫巷道，故私設通路非屬前開自治條例所規定之範疇內。

(十三) 楊欽文委員

1. 於會議資料內有關交評報告部分實施者均表明已依審議意見修正，然經檢視部分問題仍未修正完竣，且本次會議檢附之交評報告資料為幹事會版，致交通局無法於會議前審核。
2. 針對交評報告於會後再請交通局審查部分，原則尊重更新處建議，然本府各局處就更新案推動亦相當重視，故請實施者再多配合，以利案件進行。

(十四) 陳建華副召集人

1. 程序部分更新處後續將再進行檢討；另因本案為海砂屋，有加速重建之急迫性，有關交通局反應無法檢核交評報告書修正情形一事，建議本次會議可先就其他議題進行討論，倘後續交評報告內容仍需辦理變更，實施者則應再依審議意見重新申請審議，以利程序完備。
2. 建議東側人行道景觀部分請實施者依委員意見調整，以利更新案公益性及行人行走之舒適性。

(十五) 都市更新處

1. 就交評報告版本說明，查會前實施者係提供幹事會版本之電子檔，為避免再發生版本錯誤致相關局處無法檢視之情事，本處後續將針對提會資料部分再謹慎處理並妥予檢核。
2. 簡報P. 29說明本案(北安路767巷)屬基地內通路，不涉及廢巷改道議題，惟於計畫書P. 9-1及實施者簡報時皆表示本案後續將依本市都市更新自治條例第10條規定辦理廢巷改道，前後說法不一致，請實施者釐清；另有關目前本案北安路767巷現況使用部分，似僅供該基地內使用且前後出入口亦有設置社區圍籬及大門管制出入，請實施者補充說明是否供不特定人士使用。

實施者回應及說明：

1. 有關交評報告書修正意見，將配合交通局意見檢討修正。
2. 有關建管處意見，提及應計入建築面積及容積部分亦將配合檢討修正，若涉及容積異動，將調整地上31層之(實施者分配單元)建築圖面，以維案件穩定性及維護所有權人權益。

3. 因本案基地由西至東側高差近2公尺，故東側擋土牆部分係配合喬木覆土深度予以加高至1.5公尺，後續將依委員意見調整植栽配置並酌予降低高度，以增加本案公益性及行人行走舒適度；另有關進排風管通氣墩高程是以基地高程G.L認定，將再以剖面圖補充說明，燈光設計部分將再與景觀公司討論燈光配置，並參考委員意見將高燈調整至側邊規劃。
4. 有關廢巷改道部分，依使用執照圖及套繪圖所示係為基地內私設通路，且該巷道僅供該社區內部使用，另依現況係有設置社區大門及圍牆管制出入，惟因相關規定並無特別明確規範該條巷道是否可不辦理廢巷改道，實施者方於計畫書內製作廢巷改道章節，若經審議會討論確不屬廢巷改道範疇，後續將配合審議會意見修正計畫書內容。
5. 有關消防救災議題，前業已洽詢消防局，因提及之植栽係屬現有人行道行道樹，應不會影響本案消防救災空間，且經檢討本案消防法規皆符合規定。

決議：

(一) 廢巷改道部分

有關範圍內北安路767巷欲辦理廢巷改道部分，經實施者說明依使用執照圖說，係屬基地內私設通路，爰非屬現有巷範疇得不依本市都市更新自治條例規定辦理，後續請實施者併同修正計畫書內容。

(二) 建築規劃設計部分

本案車(坡)道限高及車位淨高、無障礙車配置、案內停車需求是否能基地內自行滿足、增設基地東側8部自行車停車位，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另請依委員及幹事意見修正，東側人行道基地高差及燈具配置部分，請調整植栽配置並酌予降低圍牆、覆土高度；以及本次提會非最新版本交評報告書，仍請實施者提送交通局辦理審查，後續計畫書內容配合交評報告修正後倘有涉及建築規劃設計修正，則請重新申請審議。

(三) 消防救災部分

本案消防救災活動空間檢討修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 財務計畫部分

本案為協議合建，財務計畫修正及提列人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(5.18%)均以上限提列，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(五) 建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法

- (1) #6(建築物結構安全條件之獎勵)，同意給予1,381.62平方公尺(法定容積9.95%)之獎勵容積。
- (2) #10(建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)，同意給予1,110.72平方公尺(法定容積8%)之容積額容積；另請實施者依協議書約定取得綠建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過「黃金級」綠建築分級評估。
- (3) #14(更新時程之獎勵容)，同意給予1,388.4平方公尺(法定容積10%)之獎勵容積。
- (4) #15(基地規模獎勵之容積)，本更新單元面積4,150平方公尺，同意給予1,152.37平方公尺(法定容積8.30%)之獎勵容積。
- (5) #16(全體同意採協議合建實施獎勵之容積)，同意給予694.2平方公尺(法定容積5%)之獎勵容積。

2. 臺北市都市更新建築容積獎勵

- (1) 建築規劃設計(二)，本案基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上，同意給予138.84平方公尺(法定容積1%)之獎勵額度。
 - (2) 建築規劃設計(三)，原則同意給予523.32平方公尺(法定容積3.77%)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。
 - (3) 促進都市更新(二)，同意給予552.65平方公尺(法定容積3.98%)之獎勵額度。
3. 本案申請更新容積獎勵合計6,942.12平方公尺(法定容積50.02%)已超過法定容積之1.5倍之上限(6,942平方公尺(法定容積50%))，故以上限計列。
4. 高氯離子混凝土建築物重建容積獎勵，依本市建築管理工程處處分函，同意給予3,662.58平方公尺(法定容積26.38%)之獎勵額度。

(六) 聽證紀錄

本案係以協議合建方式實施，經取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，得依都市更新條例第33條第4款規定免辦理聽證。

- (七) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，請實施者收受會議紀錄起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；倘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。