

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 590 次會議紀錄

112 年 7 月 10 日 府都新字第 1126013796 號

壹、時間：民國 112 年 6 月 16 日（星期五）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、「擬訂臺北市萬華區莒光段三小段 519-3 地號等 41 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 王鴻軒 02 2781-5696 轉 3064)

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)

1. 本案國有土地比例高達 19.15%，本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，致共同負擔比高達 47.30%，仍請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性及必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
2. 本案經國家住宅及都市更新中心 112 年 5 月 24 日住都字第 1120009534 號函復建議納為中央公有住宅儲備，依國有非公用土地參與都市更新注意事項第 8 點之 1 規定優先提供中央住宅機關使用。

(二) 財政局 黃于珊幹事

本局無意見。

(三) 地政局地價科 陳憶萍幹事(書面意見)

未涉協審事項，無意見。

(四) 地政局測繪科 陳光熙幹事

無意見。

(五) 交通局 蔡于婷幹事(張哲領代)(書面意見)

1. P. 9-15，基地北側臨西園路二段 111 巷(6 公尺)退縮補足 8 公尺之無遮簷人行道應延續至後院，並與道路(現有巷)順平處理。

2. P. 附-26住戶管理規約第九條第五款第(四)目，建請修正為：「設置無障礙汽
車位(B2-46、B2-47)，係供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者
等人員方便使用，且不得約定專用。」

(六) 消防局 洪晴泉幹事(書面意見)

1. 本案涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，依內政部(營建署)102年
7月22日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，本局無修正建議，後
續仍應以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。
2. 另為利救災，請建築管理工程處於建造執照注意事項列表註記「建築物竣工
後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、
雨遮、裝置藝術、植栽……等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均
保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。」。

(七) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(林冠穎代)(書面意見)

計畫書P. 4-1，依本市土地使用分區管制自治條例第27條規定，本案後院深度
應達3公尺，最小淨深度不得小於1.5公尺，前院深度則不予規定，請修正檢
核表內欄位數值。

(八) 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9月14日府都設字第1113057616號函核定在
案，所附報告書與都審核定圖說相符，故無意見。

(九) 建築管理工程處 朱芳毅幹事

本案業經都市設計審議核備，並經實施者確認與都市設計審議圖說一致，另
於圖說檢討建築技術規則並符合相關規定，本處無意見。

(十) 簡文彥委員(出席並提供書面意見)

屋突層設置大型喬木不符審議原則，建議調整為小喬木或灌木。

(十一) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

本次會議無建築師背景之委員出席，且取消衣帽間後之情形僅以口述說明，
建議以相關模擬之圖面再提審議會討論。

(十二) 黃于珊委員(出席並提供書面意見)

實施者係設計衣帽間使居室面積小於200平方公尺，而使安全梯之寬度僅需
75公分即可符合法規，實施者雖稱若安全梯為120公分，將影響地下停車空間
之設計，故恐實施上有困難，惟為維護住戶之安全，建議實施者可在原設計

予許的範圍內，增加逃生梯寬度。

(十三) 鄭淳元委員(出席並提供書面意見)

1. 有關建築技術規則之樓梯寬度75公分僅為最低要求，考量本案業經都審通過，故尊重都審審決結果。實施進度請配合審議時程修正。
2. 地下室車位部分請補充說明改為機械式車位原因，結構間距上是否可作調整，能否從柱位上調整處理；另本案於168專案小組會議上也提到，若不能設計為衣帽間或置物間而做一般居室使用，樓梯寬度建議加寬。
3. 都市設計著重在建築外觀與週邊環境之調和，建築物內部設計在都市設計審議上或許是以備查方式處理，而都市更新則是須考量建築居住人口數問題，這棟樓梯寬度恐影響後續避難問題。

(十四) 唐惠群委員

二樓以上之標準層，每一戶內皆有設置衣帽間，於168專案小組會議多數委員表示屬合法但不合理情形，因此比照二樓商業使用建議不要在各戶單元內設置廁所，以避免日後違規使用之情形。本案設置衣帽間，會上委員認為日後會有違規使用事宜，因此建請將衣帽間回歸正常使用。

(十五) 張剛維委員

在本單元內建築配置只要符合法令規定，就可以設置，但都更案涉及容積獎勵，很多不計入容積部分設置於室內單元內會使建築量體膨脹，對周邊的環境是否會造成負面影響。

(十六) 楊欽文委員

1. 有關交通局之意見係指設置圍牆部分，屬退縮8公尺，雖無緊臨計畫道路，但現況屬現有巷道，圍牆不應占用退縮補足8公尺範圍，請實施者修正，另因圖說標示為實線，請說明後續如何辦理。另建議樹林應沿著8公尺退縮。
2. 電梯牆面能否往旁邊退縮，一直到住宅單元的牆面都有調整的空間，因此不影響柱位配置。

實施者回應及說明：

1. 本案業於110年3月16日取得臺北市政府都市發展局函復無社宅需求，且未達社宅15戶興辦規模，並多次獲國有財產署書面意見函文提及本案國有土地面積未達500平方公尺及未達更新單元土地總面積1/4，其國有土地得於事業計畫發布實施後，依都更條例規定讓售予實施者。故本案實施者擬於核定後優先辦理相關讓售事宜，倘無法完成讓售則以權利變換方式進行，屆時相關規

劃設計內容再配合公有土地機關相關評估結果辦理。

2. 本案無設置圍牆，因於都市設計審議實已取消圍牆，圖說部分為植栽設計，另有關屋突層植栽修正為小型喬木，另有關實施進度表配合修正。設置衣帽間係因建築技術規則允許集合住宅可以設置衣帽間，但空間並非可以無限上綱，因此皆屬依法設置。倘若後續調整規劃設計，因若調整地上層格局及衣帽間部分會涉及地下室車道設計，將影響地下室車道問題，將改為機械式停車位，樓梯若放寬，柱位會移置到車道上，衣帽間空間縮小，居室空間則會大於200平方公尺，樓梯寬度則需要120公分。倘若柱位往後調整，會造成車道空間不足，本案在都市設計審議時也有委員提出相關建議，本案基地較小，四面臨路另含現有巷道。
3. 本案單層面積較小，倘若樓梯的加寬導致公設比提高，影響地主權益問題，是否可依都市設計核定內容辦理，有關衣帽間的尺寸小於樓地板面積1/8，後續配合適度修正縮小衣帽間尺寸。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案財政部國有財產署陳情，經國家住宅及都市更新中心建議納為中央公有住宅儲備等意見，經實施者說明於核定後向國產署辦理相關讓售事宜，倘無法完成讓售則以權利變換方式進行，予以同意。

(二) 建築設計部分

本案都市設計業經本府111年9月2日核備，惟實施者未依168專案小組決議調整使用用途及安全梯寬度，經實施者說明調整衣帽間尺寸，經審議會討論後，原則予以同意。另針對平面規劃衣帽間涉及安全梯寬度檢討一事，考量本案推動時程較長且經都市設計審議通過，並經實施者說明符合現行建管法令規定，請實施者及設計單位就平面規劃之合理性審慎考量或評估。

(三) 財務計畫部分

本案人事行政管理費(5%)、(廣告)銷售管理費(6%)、風險管理費(10.5%)均以上限提列，前經168專案小組討論原則同意，經實施者說明並經審議會討論後，予以確認。

(四) 容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) #10(綠建築標章之建築設計獎勵)同意依168專案小組會議給予144.23平方公尺(法定容積6.00%)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年內通過綠建築分級評估「銀級」以上。

- (2) #11(智慧建築標章之建築設計獎勵)同意依168專案小組會議給予144.23平方公尺(法定容積6.00%)之獎勵容積;另請實施者依協議書約定取得智慧建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過智慧建築分級評估「銀級」以上。
- (3) #13(建築物耐震設計獎勵)同意依168專案小組會議給予48.08平方公尺(法定容積2.00%)之獎勵容積;另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內取得耐震設計標章。
- (4) #14(時程獎勵)同意依168專案小組會議給予240.38平方公尺(法定容積10.00%)之獎勵容積。
- (5) #17(處理占有他人舊違章建築戶之樓地板面積獎勵)同意依168專案小組會議給予415.62平方公尺(法定容積17.29%)之獎勵容積。

2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) 建築規劃設計(二)，本案基地開發設置雨水流出抑制設施，為法定雨水貯留量二倍以上，同意依168專案小組會議給予24.04平方公尺(法定容積1.00%)之獎勵容積。
- (2) 建築規劃設計(三)，同意依168專案小組會議給予168.75平方公尺(法定容積7.02%)之獎勵容積，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) 建築規劃設計(四)，本案管委會空間配置於商業樓層，不符審議原則配置於商業使用連續樓層以上為原則，以及商業樓地板面積低於法定建築面積之70%乘以2倍(305.61平方公尺)，同意依168專案小組會議刪除72.11平方公尺(法定容積3.00%)之獎勵容積。
- (4) 新技術之應用，本案規劃2部充電汽車位、2部充電機車位，因充電機車位占用法定機車位，經實施者說明業於法定機車位44席外，另新增2席充電機車位，同意依168專案小組會議給予24.04平方公尺(法定容積1.00%)之獎勵容積；後續請實施者於圖面標示位置(2部充電汽車位及2部充電機車位)，充電柱之設備規格，請比照臺北市停車管理工程處接受民間充電柱捐贈注意事項之規定辦理，並納入住戶管理規約。

(一) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	財政部國有財產署北區分署	1-1 實施者受任人：里美都市	第(1)點

序號	發言次序	答覆	大會決議
	(1) 本案國有土地比例高達 19.15%，本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，致共同負擔比例高達 47.30%，仍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。	開發股份有限公司 陳毅修副總經理 (1) 有關管理費部分係經 112 年 2 月 2 日 168 專案小組討論後，決議予以同意均以上限提列，後續提請審議會確認。	予以採納，理由如下： 第(1)點 管理費業已提會討論並依審議會決議辦理，予以採納。

(二) 同意本案都市更新事業計畫計畫修正後通過，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。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、「變更(第二次)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及擬訂權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人:事業科 倪敬敏 02 2781-5696 轉 3201)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃于珊幹事 (書面意見)

本次依 168 專案小組決議下修廣告銷售管理費率，惟事計頁 13-7 該項費用計算結果數值與表 13-1 不一致，請釐正。

(二) 地政局地價科 徐子偉幹事 (書面意見)

估價部分無意見。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

表 11-4 建物登記清冊表請補充「各」車位之權利範圍，如序號 5 主建物之共有部分車位編號為 68、69、70，權利範圍共計為 3/116，請分別載明車位編號 68、69、70 之權利範圍，以利後續登記作業。

(四) 交通局 蔡于婷幹事 (洪郁冠代) (書面意見)

P. 附錄-72 請修正住戶管理規約第 9 條第八項文字為「本大樓於地下 2 層設置 2 部無障礙汽車位 (編號 104 及編號 105)，應提供身心障礙者、老人、

兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，且不得約定專用」。

(五) 消防局 洪晴泉幹事 (書面意見)

1. 本案涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，依內政部 (營建署) 102 年 7 月 22 日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，本局無修正建議，後續仍應以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。
2. 另為利救災，請建築管理工程處於建造執照注意事項列表註記「建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽……等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。」。

(六) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事 (李宛儒代) (書面意見)

1. 有關都市更新審議資料表之更新前基本資料，土地使用分區有誤，請詳列更新範圍原始分區(商三特(原屬住四)、商三特(原屬商二))實際面積。
2. 有關本案相關都市計畫(表4-1、頁4-1)，請依下列意見修正：
 - (1) 文號府工二字第58097號之都市計畫名稱有誤植，請修改為「為擬訂愛國西路、羅斯福路、和平西路、中華路所圍地區細部計畫」。
 - (2) 文號府工二字第84010902號都市計畫(公告本府辦理「選定本市獎勵都市更新實施地區案」第二期研選範圍圖)之計畫內容與本案相關之內容概要內容不符，請釐清修正。
 - (3) 文號府都二字第84064377號都市計畫(修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案)之計畫內容與本案相關之內容概要內容不符，請釐清修正。
 - (4) 查本案法令適用日為100年1月28日，建議移除該日期以後之相關都市計畫。
3. 有關停車數量檢討(頁9-17)，請依下列意見修正：
 - (1) 有關一般零售業乙組(日用百貨除外)之法定機車位檢討，應為每200平方公尺設置一輛，請釐清修正。
 - (2) 集合住宅面積之計算，請補充說明不計入部分之用途。

(七) 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都審地區，另依所附報告書審議資料表、P. 9-1 及 P. 9-17 所載開發條件，亦無涉都審程序，故本案無意見。

(八) 建築管理工程處 朱芳毅幹事

有關建築規劃設計部分，本處無意見。

(九) 吳智維委員

1. 本案權利變換計畫書表11-4建築物登記清冊之共有部分名稱及順序，請實施者釐清是否與共專有圖說一致。
2. 估價報告書更新前建物產權分析表與權利變換計畫P. 4-2更新前權利變換關係人內容不一致，請估價師重新檢視。
3. 本案有7筆建號未登記共同使用部分面積為36.11平方公尺，請估價師說明權利價值之處理。

實施者說明及回應：

(一) 回應都市規劃科意見：

1. 第1、2點意見，配合修正。
2. 集合住宅面積之計算，已扣除車道、廊道等面積，後續配合委員意見補充一般零售業甲、乙組等文字說明。
3. 本案規劃一般零售業乙組超過500平方公尺，故法定機車位檢討係以每70平方公尺設置1輛檢討。

(二) 回應建管處意見：

1. 本案未涉及現有巷道。
2. 本案更新單元範圍外北側計畫道路羅斯福路二段66巷，現況有部分地上物占用，未來將配合基地內地上物拆除。
3. 有關法令適用日檢討都市計畫書及土管等相關法令退縮、建築用途、無障礙動線、設施及高層建築專章等，已配合說明及檢討並載明於事業計畫書內。

(三) 有關交通局、消防局意見，配合辦理。

(四) 回應財政局意見，事業計畫P. 13-7之銷售管理費係屬誤植，配合修正。

(五) 回應委員意見：

1. 建築物登記清冊及共專有圖說，配合檢視及修正。
2. 本案有7筆建號未登記共同使用之面積，本次係該建物共同使用面積已補登之前提下，評估7筆建號更新前區分建物合理價值。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案樓高設計、裝卸車位及車道寬度等建築規劃設計業經 168 專案小組討論後予以同意，惟建管處於 168 專案小組會後提供審查意見，並經審議會討論後，予以同意。另請實施者依交通局、都發局都市規劃科意見檢討修正。

(二) 消防救災部分

本案救災活動空間修正情形，業經 168 專案小組會議同意並經審議會討論後，予以確認。後續請建管處於建造執照注意事項列表註記。

(三) 財務計畫部分

1. 本案工程費用中其他必要之費用-相關委外審查之相關費用提列「耐震設計標章(287,881元)」、「智慧建築標章申請審查之規費、書面評定與現場查核費(101,000元)」及「綠建築候選書面及標章書面評定費及現場查核費(234,880元)」，業經168專案小組會議同意並經審議會討論後，予以確認。
2. 本案人事行政管理費(4%)、銷售管理費(4.94%)及風險管理費(15.52%)，業經168專案小組會議同意並經審議會討論後，予以確認。

(四) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形、更新後二樓以上均價由 1,193,608 元/坪調高至 1,212,590 元/坪，共同負擔比由 44%調降至 43.16%，經審議會討論，請實施者依委員及地政局幹事意見檢討修正。

(五) 建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：
 - (1) (#5)原建築基地基準容積部分核計之獎勵，同意依168專案小組會議給予 726.39平方公尺(9.39%)之獎勵容積。
 - (2) (#6)建築物結構安全條件獎勵，同意依168專案小組會議給予602.28平方公尺(7.78%)之獎勵容積。
 - (3) (#10)取得候選綠建築證書之建築設計獎勵，同意依168專案小組會議給予 464.27平方公尺(6%)之獎勵容積；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年內通過綠建築分級評估「銀級」以上。
 - (4) (#11)智慧建築標章之建築設計獎勵，同意依168專案小組會議給予464.27平方公尺(6%)之獎勵容積，另請實施者依協議書約定取得智慧建築候選證

書及於使用執照核發後2年內通過智慧建築分級評估「銀級」以上。

- (5) (#13)建築物耐震設計獎勵，同意依168專案小組會議給予773.79平方公尺(10%)之獎勵容積，並請實施者繳交耐震設計保證金；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內取得耐震設計標章。

2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

- (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，同意依168專案小組會議給予77.38平方公尺(1%)之獎勵容積。
- (2) 建築規劃設計(三)，原則同意依168專案小組會議給予176.61平方公尺(法定容積2.28%)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) 建築規劃設計(四)，本案經檢討尚符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之建築設計類別，同意依168專案小組會議給予232.14平方公尺(3%)之獎勵容積。

(六) 聽證紀錄

本案報核迄今尚無陳情意見，得依都市更新條例第 33 條第 1 項第 1 款規定免辦理聽證，倘本案於核定前有爭議，應補辦聽證並再次提請大會審議。

- (七) 同意本案變更(第二次)都市更新事業計畫及擬訂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。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、「擬訂臺北市中山區吉林段二小段 898 地號等 3 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 洪子晴 02 2781-5696 轉 3191)

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)

估價部分無意見。

- (三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

權變計畫書表 P.15-18 至 P.15-19 之專有、共用區分示意圖(一)及(二)，請配合表 11-3 建物登記清冊表內計有 12 個公設，依內政部 103 年 3 月 12 日台內營字第 1030201699 號函釋，公寓大廈起造人於申請建造執照時，依公寓大廈管理條例第 56 條第 1 項規定標示為共用部分及約定專用部分，應再區分出全部區分所有權人共有及一部分區分所有權人共有之範圍，俾利地政機關實務登記參考。

(四) 交通局 謝霖霆幹事(張珮甄代) (書面意見)

基地北側臨 6 公尺計畫道路退縮補足 8 公尺部分，應與道路順平，惟事業計畫書 P.19-36 B-B' 剖面圖標示似與規定不符，請釐清修正。

(五) 消防局 鄭正奇幹事 (書面意見)

1. 規劃之救災活動空間內含人行道且與植栽位置部分重疊，救災活動空間範圍應與道路順平(高程順平無落差)，並保持淨空，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範圍內有排水溝，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證確認可承受本市現有最重雲梯消防車之 1.5 倍總重量(即 75 噸)。

(六) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事 (書面意見)

1. (P.綜-4)經申設單位於意見回應及處理情形說明(略以):「.....，本案調整1樓為第19、20、21、26組全日；.....」，惟依本市土地使用分區管制自治條例規定，「第三種住宅區」得附條件允許使用第20組部分使用項目，請釐清。
2. (P.19-3)有關停車位數量檢討一般零售業甲組部分，僅以1樓面積392.66平方公尺檢討(未檢討2樓一般零售業甲組使用面積)，且與裝卸位檢討母數(商業面積486.23平方公尺)不一致，請釐正。

(七) 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都審地區，另依所附報告書審議資料表、P.9-1 及 P.19-2 所載開發條件，亦無涉都審程序，故本案無意見。

(八) 建築管理工程處 朱芳毅幹事

本案申請之用途於土地使用分區管制係屬同一個組別不同細項，於建築法屬同一個類組。如同一組別下細項不同、及分樓層是否需實質區隔，建議洽都發局規劃科確認。

(九) 鄭淳元委員(出席並提供書面意見)

實施進度已落後，請配合審議進程修正。

(十) 簡文彥委員(出席並提供書面意見)

屋頂層選用九芎或土肉桂樹屬中大型喬木，不符審議原則，覆土深度無法達1.5公尺且有颱風安全疑慮，請調整為小喬木或灌木。

(十一) 楊欽文委員

建議編號47車位增加標示「供臨停及裝卸貨使用需求」。

(十二) 吳智維委員

1. 有關地政局測繪科幹事意見，已於168專案小組先行提醒，經檢視本次仍未修正完竣，本案的大公、小公、車公合計總共13個，13個共有部分依照103年3月12日台內營字第1030201699號函釋應將每一個公設區分出來，所以應於共專圖區分出這13個公設範圍，請實施者以不同的顏色或不同的圖例的方式區分標示。
2. 本案現況建物松江路150巷12號地下室未辦登記，目前更新前估價條件是列入使用權評估，並且納入1樓住戶使用權的權利價值，另近幾年有類似都更陳情案例是1樓住戶辦理地下室建物測量登記，地下室的產權以老舊公寓為例大部分為80年9月18日前，依內政部函釋得為專有、得為共用，故地下室的移轉常衍生紛爭，目前本案將地下室的權利價值歸列於1樓住戶所有，是否在使用執照有具體的載明或是有相關文件足茲證明1樓住戶使用，若確定是1樓住戶使用，建議在更新前估價條件明訂地下室現況的使用者。請實施者就松江路150巷12號地下室部分，考量列入更新前估價條件。

實施者說明及回應：

- (一) 地政局測繪科共專圖之共有範圍等標示部分，後續配合意見修正。
- (二) 交通局所提北側退縮剖面圖部分，本案北側臨6公尺道路有退縮2公尺，B-B'剖面圖後續配合意見修正，並配合意見調整與道路順平。
- (三) 本案南向四平街側1、2樓是商業使用，是依土管規定使用，在2樓部分，南邊與北邊是完全區隔的，依89年12月6日解釋函有關同層的定義，本案南北側有防火牆隔開，不共用同一個樓梯及電梯，定義上它不屬於同層，所以有關2樓做第19組第2、6、18目使用，沒有同層的問題。
- (四) 規劃科所提1、2樓使用組別，本案1樓為第19、20、21、26組的全目，2樓平面圖已標示第19組的第2、6、18目，依土管及附條件允許使用項目規定使用，後續1樓平面圖等補充標示。

- (五) 本案1樓的商業使用面積小於500平方公尺、2樓的商業使用面積小於500平方公尺，1、2樓加總也小於500平方公尺，符合土管附條件使用營業面積小於500平方公尺的規定。
- (六) 本案消防救災活動空間留設於臨四平街(路寬11公尺)側，其喬木與消防救災活動空間位置衝突，後續圖面配合意見調整修正；有關設置排水溝部分將請專業技師簽證。
- (七) 更新前估價條件之松江路150巷12號地下室部分，在判斷地下室使用時，因地下室是未登記，依使照圖或竣工圖內容確認是否有公梯進入或是由內梯進入，此判斷方式其實是一般都更估價、更新前的判斷原則，是經確認圖說有內梯進入的情形下，我們再下估價條件的判斷，如果地主有作登記或是有相關圖說佐證，我們都很樂意將其作為參考依據，因目前在這部分都未完備的情形下，就先以竣工圖、由內梯進入等考量，作地下室使用權給1樓的判斷。
- (八) 更新後估價已依168專案小組意見將轉管部分納入估價考量，並依意見調整修正。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案土地使用分區為第三種住宅區，一樓規劃為一般零售業甲組使用，二樓僅得附條件允許為一般零售業(第 2、6、18 目)使用，惟一、二樓層上下連通之建築規劃設計，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另有關地下層編號 47 車位標示、地上 1 樓及 2 樓用途標示、停車位數量檢討、北側退縮剖面圖等，請依委員及幹事意見修正並於計畫書清楚說明。

(二) 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，請依消防局意見修正。

(三) 財務計畫部分

本案人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(6%)、風險管理費(10.5%)均以上限提列，前經 168 專案小組討論原則同意，經實施者說明並經審議會討論後，予以確認。

(四) 權利變換及估價部分

有關本案電梯 A 修正以 3 樓至 6 樓四戶共同分擔之方式登記及估價修正情形(實施者表示已反映轉管等)，更新後二樓以上均價由 919,384 元/坪修正

為920,794元/坪，共負比由36.09%修正為36.07%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關共專圖請依委員及幹事意見修正。

(五) 自提修正部分

1. 本案設置倉儲式機械停車位計45部，本次調整地下二、三樓車位編號標示，車位總數不變，經實施者說明不影響土地所有權人估價，並經審議會討論後，予以同意。
2. 有關簡報說明「本案範圍內土地所有權人告知，因親屬或夫妻贈與造成產權異動等事宜，故核定前若有地政登記及更新後權利異動情形，將配合一併修正計畫書相關章節，並檢附相關證明文件，謹請大會同意授權更新處覈實後逕予確認。」，請實施者依通案方式處理，於核定前提供權利證明文件。

(六) 建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) (#5)高於法定容積部分核計之獎勵，依168專案小組會議同意給予100.63平方公尺(法定容積4.85%)之獎勵額度。
- (2) (#6)建築物結構安全條件獎勵，依168專案小組會議同意給予80.50平方公尺(法定容積3.88%)之獎勵額度。
- (3) (#10)取得候選綠建築證書之建築設計獎勵，依168專案小組會議同意給予124.61平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度，並請實施者後續依「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用；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年內通過綠建築分級評估「銀級」以上。
- (4) (#11)智慧建築標章之建築設計獎勵，依168專案小組會議同意給予124.61平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度，另請實施者依協議書約定取得智慧建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過智慧建築分級評估「銀級」以上。
- (5) (#13)建築物耐震設計獎勵，依168專案小組會議同意給予207.68平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度，並請實施者繳交耐震設計保證金；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內取得耐震設計標章。
- (6) (#14)時程獎勵，依168專案小組會議同意給予145.37平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。

2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) 建築規劃設計(三)，依168專案小組會議同意給予182.71平方公尺(法定容積8.8%)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。
- (2) 建築規劃設計(四)，本案經檢討尚符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之建築設計類別，依168專案小組會議同意給予62.30平方公尺(法定容積3%)之獎勵額度。

(七) 聽證紀錄

本案報核迄今尚無陳情意見，得依都市更新條例第 33 條第 1 項第 1 款規定免辦理聽證，倘本案於核定前有爭議，應補辦聽證並再次提請大會審議。

- (八) 同意本案都市更新事業計畫及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。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。(修)