

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 533 次會議紀錄

111 年 4 月 8 日 府都新字第 1116008593 號

壹、時間：民國 111 年 3 月 14 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：黃一平召集人

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、「擬訂臺北市中山區正義段三小段 566 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫」  
都市更新審議案(承辦人：事業科 吳思寰 02 2781-5696 轉 3191)

討論發言要點：

- (一) 臺北市政府工務局新建工程處（書面意見）

本處無意見。

- (二) 臺北市政府工務局公園路燈工程管理處

有關華山公園與本案基地人行步道銜接面部分，請實施者依都市更新處建議納入併同規劃。

- (三) 財政局 黃于珊幹事（書面意見）

1. 表 15-2 地下 3 層加成後單價 57,100 元/m<sup>2</sup>再進行物調(-1.87%)扣減後之單價應為 56,000 元/m<sup>2</sup>，請釐正。
2. 其餘 110 年 3 月 11 日幹事會所提意見，實施者已修正或已說明或業經承辦科提請本次大會審議，無補充意見。

- (四) 地政局 徐子偉幹事（書面意見）

1. 估價部分，依實施者說明，本案考量更新後建物部分規劃為公宅，故住宅比準戶價格及租金評估時，就比較標的管理狀況均修正-4%，惟過去審議會似無類似修正情形，有無客觀具體案例可供佐證，請實施者說明後提請大會討論。
2. 共同負擔比部分，請實施者說明後，逕提大會討論。

- (五) 交通局 吳瑄俞幹事(張珮甄代)（書面意見）

## 1. 提請大會討論事項

- (1) 本案商業單元衍生之臨停接運及裝卸貨停車需求規劃於 6 公尺\*6 公尺等候空間或臨停於商業單元右側之無障礙人行道，惟前者易影響汽車升降機之車輛進出，爰請補充管理方式並納入規約內；至後者則妨礙人行且依規定人行道臨停車輛亦屬違規，爰不宜停放於人行道。
- (2) 基地北側臨 5 公尺寬都市計畫道路(中山北路 1 段 33 巷)，已退縮 3.5 公尺，惟與通案審議原則應退縮補足 8 公尺路寬後再退縮淨寬 2 公尺人行空間尚有未符，應提請審議會討論。

## 2. 事業計畫

- (1) 本案商業單元衍生之臨停接運及裝卸貨停車需求規劃於 6 公尺\*6 公尺等候空間或臨停於商業單元右側之無障礙人行道，惟前者易影響汽車升降機之車輛進出，爰請補充管理方式並納入規約內；至後者則妨礙人行且依規定人行道臨停車輛亦屬違規，爰不宜停放於人行道。
- (2) P. 15-11、表 15-8 所列停車位(B2-B3)計 43 部，與都市更新審議資料表不符，請釐正。
- (3) P. 16-2、附錄四\_2 有關本案所設無障礙車位管理事宜(法定 1 席)已設為共用，依內政部 110 年 7 月 14 日內授營建管字第 1100811552 號函釋略以「無障礙停車位係通用概念，可讓身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，.....」，爰請於理維護計畫及住戶管理規約規範該車位供前揭行動不便者使用，以符立法意旨。

### (六) 消防局 林清文幹事 (書面意見)

本案規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無修正意見，後續以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。

### (七) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

本科無意見。

### (八) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

1. 查本案都市設計審議第 1 次變更設計於 109 年 9 月 30 日府都設字第 1093094610 號核定在案，查本案核定圖說除基地東側為 6.69 公尺無遮簷人行道，本次審議圖說則標註 6 公尺之外，其餘內容與核定圖說大致相符。
2. 其餘內容尚經更新審議會決議調整原核定圖說，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第 8 條規定檢討是否需辦理變更設計事宜。

## (九) 建築工程管理處 林正泰幹事

1. 本案 6 公尺\*6 公尺停等空間基於「建築技術規則」建築設計施工篇第 59 條之 1 及第 136 條規定，凡是設置汽車升降設備且服務車輛數在 30 部以上法定必須設置。基地內如有裝卸貨停車的需求，仍請適當規劃停車空間並檢討汽車出入計畫，如果涉及道路過廣，必須會辦交工處。
2. 本案依土管規定規劃一般零售業須排除日用百貨部分，建管處已於幹事會階段提醒，本次計畫內容與圖片上已有標示，仍請實施者於 P.10-4 頁建築面積檢討表上一併標示。
3. 有關無障礙設施，本案法令適用日為 105 年 6 月 17 日，適用 102 年「建築技術規則」無障礙版本，案內規劃有住宅及非住宅兩種用途，本案的無障礙車位規劃尚缺一部，請實施者檢討修正。

## (十) 鄭淳元委員

1. 本案基地小，故規劃倉儲式機械車位，倉儲式機械車位是一種非常普遍的工程，也不是因為位於地震帶或土壤液化區就需特別以此處理，一般都是列為營建費用，而非列為特殊工程費用，請改列在營建費用工程費用項下。
2. 有關裝卸貨需求實施者提到必要時以無障礙車位提供裝卸貨使用，依通案討論結果，應不可行。另本案車位 34 部，應僅需設置 1 席無障礙車位，惟建管處提醒應設置 2 席，請再釐清，及平面(地面)車道進入口處，請加設警示燈或蜂鳴器。
3. 實施進度落後，請配合審議流程修正。
4. 空調主機、廣告牌位置規劃，請納入管理維護計畫章節及住戶管理規約管理。

## (十一) 鄭凱文委員

提醒實施者，無障礙車位檢討少 1 席，且不得由汽車升降機停車設備作為出入通路使用，故應於一層樓再規劃 1 席無障礙車位，將會影響原一樓規劃設計內容，請重新調整建築平面。

## (十二) 何芳子委員

1. 東側留設人行步道已修正與華山公園順平串聯，但一般植栽綠化，以能採遮蔭效果的樹種為宜，但種植 3 株錫蘭葉下珠為灌木，且非台灣原生種，建請調整。
2. △F5-1 申請 10%上限，請補充說明公益性。

(十三) 朱萬真委員

機械車位設備費用原本提列每部 45.5 萬，未經專業單位審核，僅憑一家廠商報價，無法確認金額之合理性。

(十四) 林光彥委員

1. 機械停車設備為特殊工程費，或一般工程費用？應適用 104 年 1 月或 110 年 7 月工程造價要項？請實施者補充說明。
2. 有關社會住宅調整因素前經幹事會決議修正，實施者今未修正但簡報卻記載為「依幹事會修正」，易生誤會。社宅調整因素欠缺實際案例依據，請實施者說明合理性。

(十五) 葉玉芬委員

巨秉估價報告書：

1. 本案因部分樓層規劃作為社宅，因而於比準戶比較法及收益法部分就管理情況項目下修 4%。本案因先前有社宅討論議題，目前實施者已規劃社宅部分為集中設置部分樓層，於管理上應可做合理的規劃，另因本案基地條件及建物規劃，以及多為小坪數設計，以本案的區域位置上屬優良的情況，住宅產品應尚有一定的市場水準價格支撐。建議估價師於比較法的管理情況調整幅度再行檢視。
2. 另收益法部分，目前臺北市小坪數住宅租屋市場上屬賣方市場，承租戶對社區住戶組成會否考量有社宅的部分，因管理情況而訴求租金下修？或出租方會因為同社區有社宅，而下修開價租金？亦建請估價師並考量收益法租金對於管理情況向下修正的妥適性。

(十六) 鐘少佑委員

更新後有規劃社會住宅，估價師於比較法及收益法皆就「管理狀況」下修 4%，惟市場買賣以及租金行情是否有此幅度之影響，請估價師補充合理性說明。

(十七) 楊欽文委員

1. 本案北側為 5 公尺計畫道路，惟北側僅留設 3.5 公尺的人行空間，請實施者說明本案為何無法依審議原則，補足 8 公尺再退縮 2 公尺無遮簷人行步道。
2. 計畫書圖面所載地下 2、3 層停車位數總共為 34 輛、簡報圖面為 33 輛、計畫書規約中為 43 輛，資料前後不一致，請實施者說明。

3. 無障礙車位後續如何管理，是否納入規約並註明供行動不便者使用，請實施者說明。

(十八) 黃嫩雲委員

1. 110 年 3 月 11 日幹事會議地政局徐幹事提出「更新後不動產二樓以上平均單價每坪 78 萬元較 107 年 3 月 30 日審查會議每坪 82 萬元為低，其中報告書 P.29、P.35 比較標的管理狀況均修正-4%，原因為何？有無客觀佐證依據，請說明」；實施者回應「該項目考慮本案共 20 戶(約本案戶數 37%)規劃為公共住宅，經本所訪查經紀及代銷業者，同社區中設置公共住宅皆明顯影響社區各戶交易價格，故酌予調整反映市場合理價值。」此次，幹事再提出「…惟過去審議會類似案件似未作此修正，有無客觀具體案例可供佐證，…」。
2. 又住宅法第 4 條僅提供一定比例出租予經濟或社會弱勢者。依市府政策走向社會住宅是讓「一般家戶、青年家戶、經濟弱勢、社會弱勢(老人、身障…)共同生活居住，破除弱勢者集中居住造成標籤化的問題。」(居住正義 2.0 版第 31 頁)；因此，社會住宅申請資格有分一般戶及優先戶，社會住宅(實施者稱「公宅」)不等於弱勢，且可藉由管理提升居住品質，不全然如實施者的回應；而將社會住宅管理狀況均修正-4%，是否合理和妥適，請說明。

(十九) 簡文彥委員(另提供書面意見)

1. 單元南側範圍外鐵皮建物是否配合更新拆除，請加以說明，並且一併改善單元內外與南側公園用地銜接界面環境。
2. 停車設備應依照「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」，於建材設備調查表中之停車設備說明，非列為特殊工程費。

(二十) 陳玉霖委員(另提供書面意見)

比較法、收益法因社宅影響，在管理因素下調-4%，請說明調整原因理由為何？是否有個案可佐證說明？

(二十一) 洪德豪委員(另提供書面意見)

1. 裝卸車位請檢討設置，不得與無障礙車位混同共用。
2. 無障礙車位數量少 1 輛，請補正。

實施者說明及回應：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案周邊商業使用比例均低，多作為住宅，故本案僅規劃 1 樓兩戶作為商業使用，除 6 公尺\*6 公尺停等空間供暫時性裝卸貨使用，另本案無障礙車位為公共使用，必要時也可提供裝卸貨臨停使用，將納入住管規約一併規範。
2. 本案基地深度不足，臨 5 公尺巷側實無法退縮補足 8 公尺後再退縮 2.5 公尺。本案臨 5 公尺巷側人行步道已補足 8 公尺後又退縮 1.5 公尺，且採淨空無植栽及街道傢具擺放，以利通行及救災。
3. 本案在 107 年 3 月 30 日都市更新 168 專案會議上已有討論商業使用比例，本區雖劃設為商業區，但周邊地區多以住宅使用為主，零星巷內有一樓沿街型店鋪及少數二樓以上具商業需求。當時會議上的討論為本案降低商業使用比例，惟需考量公益性，退縮空間能配合東側及南側的公園，故本案於一樓留設一般零售業，樓上層配合公有地規劃 2 到 5 樓為社會住宅，6 樓以上為住宅使用，以符實際需求。
4. 本案東側實際退縮達 6 公尺以上，以配合東側公園及南側公園的串聯。
5. 本案西側目前建物未有退縮空間，惟考量未來發展狀況，本案依規定退縮人行空間，然而北側實因基地條件，故僅退縮 3.5 公尺。
6. 本案規劃東側人行步道相與基地範圍外南側華山公園步道連接並順平處理，將於施工階段之前提供平面圖請公燈處確認後再進行施作。
7. 東側留設人行步道種植樹木為楓香，將於計畫書上調整標示。
8. 本案若需增設一席無障礙車位，目前可行的設計方案為調整一樓大廳建築設計，在一樓停等空間旁再增設一席，懇請審議會同意若本案需調整建築設計，且調整後若無涉都設審議程序，同意照案通過。

## (二) 財務計畫部分

1. 本案規劃車位數量為 34 部，地面層 1 部，地下層 33 部。另遵照委員意見，機械車位費用改列至營建費用，目前依實際規劃車位數請廠商重新提供報價單，懇請同意依報價單提列費用。
2. 本案依 104 年提列總表規定，機械車位設備費用以報價單提列。若本案僅該費用依 110 年提列總表提列，恐有法律適用一部分從新、一部分從舊之疑義，懇請同意本案仍依報價單提列費用，並依實際規劃車位數修正報價單。

## (三) 估價部分

考量本案共 20 戶規劃為社會住宅，經估價師事務所訪查經紀及代銷業者，

同社區中設置社會住宅皆明顯影響社區各戶交易價格，故酌予調整以反映市場合理價值。惟近幾年市場上對於社宅抗性漸漸沒有以往這麼強烈，若委員認為不需調整，實施者也配合修正。

#### (四) 容積獎勵部分

有關 F4-2，實施者已取得部分所有權人捐贈道路用地同意書，預計下周取得所有捐贈道路用地同意書，將於檢送核定版計畫書時一併檢附。

決議：

#### (一) 人民陳情部分

本案所有權人陳情意見之溝通協調情形，請實施者持續溝通協調。

#### (二) 建築規劃設計部分

1. 本案為第三種商業區，僅規劃 1 樓作商業使用，未符合本市商業區都市更新案件商業使用規劃原則規定檢討商業使用樓地板面積，經實施者說明，並經審議會討論，考量本案動線以南北向為主可透過公園串連至市民大道，優於東西向之社區交通連結，且本區商業使用多位於周圍主要道路上，基地周邊多以住宅為主、商業效能較低，退縮空間配合東側及南側公園之串聯以提高公益性，及取得都市設計審議核備，予以同意。
2. 本案更新後停車空間免計容積之計算及地下 1 層東側留設防空避難兼停車空間之空間使用情形，與本案商業單元衍生之臨停接運及裝卸貨停車需求如何於基地內部自行滿足，經實施者說明，基於基地條件的限制與商業機能較低，並經審議會討論後，仍請實施者將商業單元衍生之臨停空間納入住戶管理規約說明；另有關無障礙車位、空調主機、廣告牌位置等，請依委員意見併同納入住戶管理規約載明使用方式。本案無障礙車位數量請依法檢討並調整建築圖面配置併同標示車道警示燈，倘涉及都市設計審議，請依規定辦理都市設計變更。
3. 本案東側留設人行步道與南側華山公園如何達到延續性，經實施者檢附相關圖說與說明，並經審議會討論後，請實施者將本案東側人行步道與基地範圍外南側華山公園步道連接並順平處理，後續施工階段前請提供相關平面圖說與公燈處確認後進行施作。

#### (三) 消防救災部分

本案救災活動空間範圍及防災與逃生避難計畫，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

1. 本案提列地中壁及扶壁工程 22,663,329 元，經實施者說明已提送技師公會審認，並經審議會討論後，予以同意。另有關機械停車設備原提列 21,615,300 元，請實施者依審議會上報告之新報價單 16,658,250 元，並改納入以營建費用內提列。
2. 人事行政管理費提列 4.5%、銷售管理費提列 6%及風險管理費提列 10.5%均以上限提列，經實施者逐一說明其合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案營業稅提列，依 110 年 1 月 15 日修正之「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」辦理，經實施者說明 110 年版公式二係最有利於土地所有權人之方案，並經審議會討論後，予以同意。

#### (五) 估價部分

本案社宅單元估價原則、更新後二樓以上平均單價為 780,027 元/坪、估價報告書修正情形及共同負擔比為 39.16%，經實施者說明，並經審議會討論，依照目前社會住宅營運案例，似對房屋價格並無太大衝擊，請取消調整因素修正-4%及其他估價修正部分，餘亦請實施者依委員及幹事意見修正；另因無障礙車位檢討致建築設計修正，在共同負擔比減少或維持下，授權更新處後續請估價委員協助書面審查後，始得辦理核定。

#### (六) 建築容積獎勵部分

1. △F3(更新時程之獎勵容積)同意給予 161.49 平方公尺(法定容積 7.00%)之獎勵額度。
2. △F4-2(協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施之獎勵容積) 原則同意給予 2.36 平方公尺(0.10%)之獎勵額度，請實施者於核定前取得捐贈同意書，容積額度請依實際銷售淨利計算，後續授權更新處核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 230.70 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)，請實施者標示無障礙車位軌跡線，倘有與人行步道獎勵面積重疊部分，應予以扣除重疊部分之獎勵面積，後續倘需增設一席無障礙車位，亦請比照辦理，並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 138.42 平



方公尺(法定容積 6.00%)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 2 年內通過綠建築分級評估「銀級」以上。

(七) 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(公有土地管理機關)(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)</p> <p>1. 依貴府 110 年 9 月 30 日府都新字第 11060124533 號函辦理。</p> <p>2. 謹提供本分署意見如下：</p> <p>(1) 國有土地不參與信託，請實施者後續併同幹事會意見，於權利變換書財務章節載明，且信託合約並應排除本署</p> <p>(2) 本案提列特殊費用為地中壁、扶壁及機械停車設備，共提列 4,427 萬 8,629 元，請依審議原則說明合理性及必要性，並依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，並提請審議會審議。</p> <p>(3) 查目前估價原則並無就公宅單元訂定相關估價設定條件，經實施者回應說明公宅單元已於估價報告書中將比較標的管理狀況均修正 -4% 以反映市場合理價格，實屬不合理，為免影響銷售收入，請實施者予以修正且不得將前述估價條件納入後續權利變換計</p>	<p>1-1 實施者受任人：耕薪都市更新規劃公司 李雅雯 經理</p> <p>(1) 信託合約費用提列會配合修正及說明，事業計畫階段會依現行提列為基礎，權利變換階段時，會以明確費用確認。</p> <p>(2) 特殊費用已經台北市土木技師公會審查完竣，未來依審議會審議結果為準。</p> <p>(3) 目前為事業計畫階段，有關估價意見，會請估價師於權利變換階段時說明並載入報告書內。</p>	<p>第(1)、(3)點予以採納及第(2)、(4)、(5)點無爭點，理由如下：</p> <p>第(1)點 經實施者說明，予以採納。</p> <p>第(2)點 地中壁及扶壁工程費用經技師公會審認，並經審議會討論後，無爭點。另有關機械停車設備，請實施者依審議會上提供之新報價單 16,658,250 元，並依委員意見改以營建費用提列，無爭點。</p> <p>第(3)點 有關社宅估價條件部分，依審議會決議辦理，予以採納。</p> <p>第(4)點</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>畫中。</p> <p>(4) 本案共同負擔比例達 39.16%，較歷次會議提高，且人事行政、銷售及風險管理費均以上限提列，請實施者說明共同負擔增加原因，並請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>(5) 經實施者評估更新單元內國有土地參與更新後可分配樓地板面積約為 1,058 平方公尺，並經貴府都市發展局評估作為公共住宅使用，且實施者業配合臺北市公共住宅規劃設計基準需求為建築規劃，請貴府後續應循撥用程序辦理國有土地撥用事宜。</p>	<p>(4) 相關管理費用目前皆依相關提列標準計算，審議會時將會依據審查結果修正。</p> <p>(5) 有關撥用程序未涉及實施者辦理事項，後續由相關單位依規定辦理。</p>	<p>有關共同負擔部分，依審議會決議辦理，無爭點。</p> <p>第(5)點 有關撥用程序，無爭點。</p>

(八) 同意本案都市更新事業計畫修正通過，惟本案建築設計配置尚需經法規檢討，請實施者洽都市發展局確認是否需辦理都市設計審議變更。倘本案後續需經都市設計審議，請實施者依都審結果修正計畫書，並於收受都審核定函文1個月內，檢具修正後計畫書圖；惟倘本案後續毋需辦理都市設計審議變更，則請實施者於收受審議會會議紀錄起3個月內，檢具修正後計畫書圖，以上修正情形請實施者向本市都市更新處提請都市更新審議會報告。另有關估價修正部分，後續請估價委員協助書面審查後始辦理核定。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、「擬訂臺北市中山區吉林段四小段 435-1 地號等 18 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 吳思寰 02 2781-5696 轉 3191)

討論發言要點：

(一) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 有關本案民生東路一段 86 號 2 樓建物及 88 號（含民生東路 116 號）2 樓以上各戶之拆遷安置費租金補貼提列業依第 437 次審議會審查意見下修至 1,118 元（/坪/月）提列，本局無意見。
2. 本案廣告銷售管理費、人事行政管理費用、風險管理費皆以上限提列，請實施者說明合理性，並提請審議。

（二）財政局 黃于珊幹事（書面意見）

1. 本案營業稅提列，建請依 110 年 1 月 15 日修正之「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」辦理並採有利土地所有權人之方案提列。
2. 其餘 437 次審議會本局幹事所提意見，實施者已修正或業經承辦科提請本次大會審議，無補充意見。

（三）地政局 徐子偉幹事（書面意見）

事業計畫 P.10-2、10-3 二層以上平均銷售單價與估價報告書不一致，餘無其他意見。

（四）交通局 吳瑄俞幹事（張珮甄代）（書面意見）

1. 有關本案無障礙汽車位設置於地下 2 層，考量實施者規劃地下一層全部（汽、機）車位均為大公，且無障礙汽車位亦具有公用性質，仍建議實施者將其移設於地下一層為宜。

2. 事業計畫

(1) P.10-19 自行車停車位後方應留設 2 公尺之淨寬操作空間，請補充標示。

(2) P.16-1、附錄-6 有關本案所設無障礙車位管理事宜（法定 2 席），依內政部 110 年 7 月 14 日內授營建管字第 1100811552 號函釋略以「無障礙停車位係通用概念，可讓身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，…」，爰請於住戶管理規約規範該車位係供前揭行動不便人士使用，以符立法意旨，並建請將無障礙汽車位改為大公。

3. 交評報告

P.5-9 自行車停車位後方應留設 2 公尺之淨寬操作空間，請補充標示。

（五）消防局 林清文幹事（書面意見）

1. 請確認規劃之救災活動空間範圍內應保持淨空，無突出固定設施、障礙物、交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術或植栽等，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。

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），規劃之救災活動空間範圍內若有排水溝或開挖地下室，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證認可，且檢附簽證資料。
3. 規劃之救災活動空間距離部分替代開口水平距離超過 11 公尺，請確認修正。

（六）都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事（楊絮嫻代）（書面意見）

本科無意見。

（七）都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事（書面意見）

無意見（本案非屬都審案）。

（八）簡文彥委員

1. 請問西南側鄰地所有權人出具同意書時間點為何？
2. 贊成西南側鄰地納入，建議尊重前次審議會討論內容，實施者已表達如果鄰地所有權人百分之百出具事業計畫同意書，且確認同意書提出的時間是上次審議會所規範之時間內，若依上次決議則應納入西南側鄰地，實施者自己同意之事，不應該在本次審議會翻盤。

（另提供書面意見）

3. 住戶是否達到最小分配價值，建議請實施者向住戶說明及相關法令規定。
4. 西南側鄰地所有權人是否得予納入，應請實施者說明及採用權利變換的可行性。

（九）林光彥委員

1. 西南側鄰地所有權人依照第 437 次審議會所訂期限內出具百分之百的同意書，相較兩個方案之利弊得失，若維持原範圍不納入西南側鄰地，優點為都更時程較快，缺點為西南側鄰地雖屬商業區，但因鄰路條件導致容積率僅 300%，其土地面積僅 678 平方公尺，略高於法定門檻 500 平方公尺，更新難度頗高；若鄰地納入本案一併更新公益性較高，考量該鄰地建物使照年期為 57 年、68 年、69 年，亦是主要都市更新對象，惟缺點是對於原範圍所有權人之影響，且的確已經有所有權人表達若納入西南側鄰地，後續可能就不加入本次都市更新，故納入勢必重新公展，也可能有撤銷同意書之風險。考量實體利益及程序利益衝突之情況，應實體利益大於程序利益

因此建議納入，但請所有權人考量，居住權是否因為撤銷同意書而更難落實。

2. 本次西南側鄰地所有權人陳情，是指鄰地所有權人檢具百分之百事業計畫同意書要求加入，而實施者卻未將該鄰地納入，並非實施者為個別私益，積極要將西南側土地納入，故在場若有原範圍所有權人誤會先予釐清。目前實施者是期望以不影響時程之方式依原範圍辦理續審，另有關採權利變換或是協議合建之實施方式，一般簽協議合建即便不如權利變換分配權益，應也不至更差，一般皆會擇優辦理。甚至協議合建的條件有時候比權利變換更佳，因此原所有權人的權益保障是沒有問題。另實施者表示沒有辦法與西南側鄰地所有權人簽合建契約，是阻礙了公法上對都市更新條例納不納入之考量，已混淆了公法行為與私法契約之差距，過去對於合建認定非審議會的權責範圍，故不納入考量，更何況西南側所有權人明確表示願意以權利變換來辦理並接受其結果，故所謂西南側所有權人與實施者在實施方式上無法達成共識，不影響本案是否調整範圍之考量。

#### (十) 何芳子委員

1. 若本案採協議合建，而非權利變換，則接受本案可不納入西南側鄰地。惟本案採用權利變換方式辦理，且西南側鄰地所有權人已出具百分之百事業計畫同意書亦願意採權變方式，考量納入公益性較高，且實質利益大於程序利益，因此建議加入，在程序上則儘量加速辦理。

(另提供書面意見)

2. P. 11-14 1 樓喬木植栽樹穴剖面僅 70 公分太小，建請增大為 150 公分，另 P. 11-13 屋頂綠化只種植台北草，建請增植灌木。
3. 簡報 P. 5 選配原則 3，「選配房車權值以可分配權值±10%為上限」，正確似應為以原應分配權值的110%為原則。
4. 簡報 P. 6 實設汽車數量 140 輛，但依地下層 P. 10 所載均為 139 輛，請檢視修正，正確數量似為 139 輛。
5. 考量現場多位陳情意見人，另西南側鄰地所有權人已出具 100%事業計畫同意書且願以權變方式參與，建議以專案會議方式，共商後續執行規劃。

#### (十一) 鄭淳元委員

1. 更新單元核准時之各項同意比例，至今是否有提高，請實施者說明？
2. 建議本案再行召開公辦協調會，尚未同意戶仍需溝通，惟本案非屬 100%同意比例案件，未來仍有可能需處理其他陳情或爭議問題，現階段鄰地加入

意願已達 100%，且較大的基地可有更好的規劃，亦對此地區公益性更佳。

#### (十二) 楊欽文委員

過去討論是否加入鄰地之議題，皆須以鄰地與範圍內之同意比例與更新單元範圍內進行比較，以本案而言似無法符合此條件。且本案原採權利變換辦理，鄰地也同意以權利變換方式，並已出具百分之百事業計畫同意書。若本案開例，依照原計畫範圍續審，則影響審議會的審議原則，應將公共利益的條件併同考量，亦或是今日要討論出一個通案方式，只要條件不成立，即可按照原範圍續行審議之原則。

#### (十三) 鄭凱文委員（另提供書面意見）

依「建築技術規則」第167-3條，除集合住宅類型外，每三層樓應檢討一處無障礙廁所，目前A棟2F為一般事務所，並未檢討無障礙廁所；B棟之B1戶為1樓與2樓通達之一般零售業，視為他棟建築物，總面積若大於100平方公尺，請補充檢討無障礙設施。

#### (十四) 陳建華副召集人

建議再行召開專案會議，並請實施者於專案會議明確說明本案納入或不納入西南側鄰地為更新範圍之時程進度、民眾意見等資訊，以利更新處釐清並協助本案加速辦理，減少雙方損失。

#### (十五) 都市更新處

本案於110年8月2日召開公辦鄰地協調會，會上西南側鄰地所有權人有明確表達同意加入本更新範圍，且鄰地出具100%事業計畫同意書表示參與意願是很不容易的，實施者於協調會上亦有說明若要納入鄰地則需擴大更新範圍，依照程序必須重行公展，有關建築部分也需重新設計，對原範圍之時程亦會影響。當時實施者於公調上提出可採第一期及第二期方案進行規劃，以上供審議會審酌。

#### 實施者說明及回應：

1. 本案於 101 年劃定更新單元時，原範圍劃定僅至 451 地號，在鄰地協調過程中，因 447 地號所有權人表達願意參與都更，實施者進行整合後 443 地號亦併同納入，本案於劃定階段已經過多次鄰地協調，西南側未納入本案主要為分配條件之問題。後於 103 年 1 月 13 日即以 18 筆土地範圍核准劃定更新單元，惟本案於 104 年召開公辦公聽會時，西南側鄰地所有權人表達參與都更之意願，實施者亦進行協調，經協調後西南側鄰地所有權人意願比例不高，故以 18 筆土地範圍續行。如西南側鄰地再納入本案，建築設計須重新調整、原範圍內所有權人的反彈，對於本案影響之大，也須尊重

範圍內所有權人意願。而西南側鄰地所有權人於 109 年 10 月提出事業計畫同意書後，實施者亦向範圍內所有權人溝通，範圍內所有權人表示如本案都更審議程序重新來過，將於公辦公聽會時撤回同意書。而本案目前建築規劃設計分為兩棟皆採四拼之雙面採光建築物，包含房屋、車位位置與大小，雙方都有相當的共識，若加入西南側鄰地後將成一棟，整體規劃是否會符合原範圍所有權人需求，是屬於相當大的變數，提供委員參考。

2. 第一位所有權人更新前為小坪數小套房，依照「臺北市都市更新自治條例」規定，所有權人無法選擇小於 46 平方公尺房屋，為確保所有權人權益，將採用協議方式分回。
3. 西南側鄰地土地為 678 平方公尺，亦符合劃定基準，且基地方整及已達百分之百同意，未來辦理危老或自行劃定更新單元皆屬可行。而為何西南側鄰地一直想要納入本案，無非是希望納入後獲取 560%容積。實施者也提供西南側鄰地以二期方式進行規劃，有無機會與北側老舊公寓併同辦理都更，若北側同意參與，西南側鄰地所期望 560%容積亦可達成。所以希望本案以原範圍續審，不辜負原範圍內所有權人之期待。另西南側鄰地所有權人如對首泰信任，實施者可繼續協助開發第二期。
4. 謝謝委員們善意，現在並非實施者願不願意納入鄰地土地，是實施者於範圍內所有權人溝通協調上產生障礙，如須再次召開專案會議，請求以最快時間召開，否則時間拖延，原範圍所有權人反彈將會更大。
5. 請委員參照簡報第 14 及 15 頁內容，原範圍內所有權人尚未同意參與都更之原因為無法取得聯繫與欲轉賣產權，基本上範圍內都是同意辦理都更，並無表達反對。

決議：本案涉及鄰地範圍陳情納入，請於收受會議紀錄起 1 個月內，由本市都市更新處邀集委員召開專案會議，以了解原範圍所有權人及西南側鄰地所有權人意見與後續審議時程，並確認雙方是否可達成共識。倘維持原範圍則續行程序，倘將西南側鄰地納入本案範圍，則依專案小組決議辦理後續程序。