

臺北市都市更新及爭議處理審議會第642次會議紀錄

114年2月3日 府都新字第1146008758號

壹、時間：民國113年12月23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：陳建華副召集人

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、報告提案：依本府113年12月31日府都新字第1136037458號函檢送會議紀錄辦理。

柒、討論提案：

一、「變更臺北市南港區南港段一小段366地號等21筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」申請本府代為拆除或遷移權利變換範圍內其他土地改良物(承辦人：事業科 黃映婷 02 2781-5696轉3054)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳進祥幹事(書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，本局無意見。

(二) 地政局地價科 張家銘幹事(書面意見)

本案未涉及估價協審事項，無意見。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

本案無意見。

(四) 交通局 紀韋廷幹事(洪郁冠代)(書面意見)

本次討論議題為拆遷事宜，無涉本局權管，無意見。

(五) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本案涉及申請本府代為拆除或遷移權利變換範圍內其他土地改良物案，未

涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(書面意見)

本案係涉都市更新申請本府代為拆除事宜討論，無意見。

(七) 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113年2月20日府都設字第1133001440號函第2次變更設計核定在案。另本次討論議題為「申請本府代為拆除或遷移權利變換範圍內其他土地改良物」，故無意見。

(八) 于俊明委員

因實施者與待協調戶現所談之買賣價金，非屬審議會審議範疇，僅係提供審議委員參考，惟請教實施者所提134萬元/坪之依據。另請教實施者是否願意以待協調戶權利變換更新後價格，購買其更新前產權。

(九) 連琳育委員

1. 今天實施者及待協調戶充分表達意見，惟買賣價金是否合理並非審議會審議範疇，惟先請教待協調戶，是希望朝分配房地方式亦或是領取權利價值方式辦理。
2. 依本案權利變換書所載，待協調戶更新前權利價值為1,962萬餘元，更新後應分配價值為3,157萬餘元，於選配期間未出具選配意願，故由律師公開抽籤分配22層A2戶。另協調期間經待協調戶表示欲改選第16層、17層、21層共3戶小平數住宅單元及3席地下一層汽車位，請實施者補充說明，倘依權利變換計畫核定單價，待協調戶須補繳之差額價金為多少？另審議會應回歸原核定之計畫書內容，而非討論雙方賣之價格，才得以保障本案其他同意戶及歷年審議通過之核定案件之公平性。
3. 再請實施者補充說明待協調戶得領取之拆遷補償及拆遷安置費用總金額，以及待協調戶之更新後權值(加計拆遷補償及拆遷安置費用)總價，與待協調戶目前提出改選3戶小平數住宅單元及3席停車位總價，尚須補繳之差額價金金額。

(十) 簡裕榮委員

建議實施者與待協調戶回歸權利變換機制，目前雙方所談買賣價金之計算，

非屬審議會審議範疇。實施者後續仍應與待協調戶妥予溝通協調，並且建議雙方各退一步，使雙方認定之金額差距縮小，實施者亦可評估將後續實際執行代為拆除或遷移相關作業應付出之成本納入考量。

實施者回應及說明：

- (一) 前次審議會後與待協調戶協調過程中，協調戶已明確表達希望以買賣房屋的方式處理，惟目前待協調戶將實施者歷次協調所提方案往上疊加。倘待協調戶欲改選3戶小坪數住宅單元，雖因未符本市都市更新自治條例第11條之規定，惟實施者願透過買賣方式處理。另待協調戶權利變換後目前獲配之房屋(22層A2戶)坪數為41.46坪，以實價登錄上同樣坪數之最高成交單價134萬元/坪計算後，其總價值約為5,555萬餘元，又因該價值係反映5年後之市場價值，是倘於現在購買其總價值，則應將5年之利息扣除，而以1年3.5%的利息反推回來計算約為82.5%，5,555萬元乘上82.5%計算結果約為4,500萬元，爰實施者向待協調戶提出以4,500萬元(不含未來售出之代銷費用)購買待協調戶受配之22層A2戶，待協調戶再依其需求欲向實施者購買其餘單元，實施者亦告知待協調戶購買房屋相關優惠方案。
- (二) 依原核定之權利變換計畫內容，待協調戶更新後應分配權利價值為約3,157萬元，倘以待協調戶提出改選之3戶小坪數住宅單元及3席車位，即已超選43%，是故於權值110%以內採用權利變換價格計算，而超過權值110%部分則應以市價與待協調戶協議，經計算後待協調戶尚須繳2,117萬元之差額價金，惟待協調戶目前僅表示願意繳交900萬元，爰價差差距約為1,217萬元；待協調戶更新後應分配權利價值倘加計其可領取之拆遷補償及安置費用約為3,300多萬元，仍應繳約1,900多萬之差額價金，扣除待協提戶目前願意繳交之900萬元後，價差差距約為1,000多萬元。
- (三) 過去1年來實施者持續的與待協調戶溝通協調，惟本案其餘100多位同意搬遷之所有權人皆已搬遷，並且持續關心與待協調戶溝通的狀況，實施者因背負其餘所有權人之壓力，仍竭盡所能與待協調戶溝通協調，目前實施者提供最大的誠意係以134萬元/坪購買待協調戶受配之22層A2戶，協調戶再依其需求向實施者購買其餘單元，惟實施者認為目前雙方認定之金額差距過大，與待協調戶尚無法達成共識。

決議：

- (一) 今日都市更新及爭議處理審議會有尚待協調戶共1人(1戶)，經實施者召開至少兩次私調、本府召開兩次公辦協調會議及第633次審議會審議，尚有1人(1戶)，仍未配合拆遷，今日現場共1人出席(待協調戶黃○○君委

託女兒耿○○出席)。

- (二) 本案待協調戶(黃○○君)，經實施者召開至少兩次私調、本府召開兩次公辦協調會議及第633次審議會審議，惟仍未交屋及配合拆遷(未簽署實施者之拆除同意書)，今經待協調戶(代理人)及實施者各自陳述，並經本市都市更新及爭議處理審議會討論後，因本案更新時程自111年起已延宕許久，為復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益並保障多數同意戶權益及期待，建議市府依「都市更新條例」第57條及「臺北市政府辦理都市更新實施者申請代為拆除或遷移土地改良物實施辦法及作業流程」第8條規定執行代為拆除或遷移相關作業，後續時間依實施者來文為主。

二、「擬訂臺北市信義區永吉段四小段41地號等22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 鄭雅文 02 2781-5696轉3069)

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)

本分署前以113年4月1日台財產北改字第11300080470號函(諒達)復貴府聽證意見，依案附會議資料，業提請本次大會討論在案。

- (二) 都市發展局住宅企劃科(書面意見)

本局業於111年1月5日完成社會住宅規劃設計圖面審查作業，又於113年11月6日再次檢視經112年4月7日第三次幹事複審會及113年4月2日聽證會後，社會住宅部分規劃圖說與前開本局核定之社會住宅規劃設及圖說相符。

- (三) 財政局 陳映竹幹事(書面意見)

本案地籍整理費用另加計行政規費3,146,560元，經實施者回應地籍整理費用均依提列總表計算，仍請實施者說明合理性後，提請審議。

- (四) 地政局地價科 張家銘幹事(陳振惟代)(書面意見)

本案未涉及估價協審事項，無意見。

- (五) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

本案無意見。

- (六) 交通局 王少韡幹事(李庭維代)(書面意見)

1. 事業計畫書：

- (1)P. 3-17，YouBike站點及數量有誤(例如：未標示松山路292巷口、中全公園、林口公園等站；春光公園站位置有誤等)，請至微笑單車官網確認

相關資訊並將其更新，並將YouBike站點及停車場編號標示於圖面，以利辨識。

(2)P. 8-17、P. 17-11：

- A. 圖面解析度不佳，請更新圖面以利辨識相關尺寸。
- B. 依本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，停車場出入口緩衝空間應自臨道路之指定退縮人行空間後留設4.5公尺為原則，惟本案停車位超過150輛，出入口緩衝空間應自指定退縮空間後留設6公尺以上。經檢視本案緩衝空間僅留設3.15公尺，請檢討調整退縮空間留設6公尺以上。
- C. 出入口警示設施（出車警示燈及圓凸鏡）請補充標示於圖面。
- D. 管制柵欄機建議調整至地下1層，以避免等候進場車輛影響人行空間及出場車輛於斜坡上停等；P. 附7-8有關車輛進出管制措施及設備說明請併同修正。

(3)P. 8-32，基地西側虎林街動線為往南單行，請修正動線指向箭頭。

(4)P. 8-34，地面層車道出入口地坪與相鄰人行空間應順平處理，鋪面系統應避免使用車道磚且延續人行道鋪面之型式，車道鋪面與人行道鋪面以不同顏色區分，並考量車輛防滑及相關警示設施，以維人行安全；請將前揭鋪面形式及順平範圍請標示於圖面。

(5)P. 8-38，基地臨道路側除與消防救災活動空間重疊區域應與道路順平外，原則採實體阻隔（如緣石、高低差等）方式，以達人本交通；請檢視修正基地臨路側順平範圍。

(6)P. 11-6、P. 附7-3，更新事業開發收入表停車位部分，本案實設汽車位447席均納入計價，似已將無障礙車位8席及獎勵停車位157席納入銷售；法定停車位之無障礙車位請依身心障礙者權益保障法、建築技術規則建築設計施工編第167條之6之立法意旨，檢討修正住戶管理規約第十六條第一款第四目文字為「無障礙停車位係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員使用，且不得約定專用」，並將無障礙車位編號標註於住戶管理規約。另請檢討將無障礙車位改為大公之可行性，以免無障礙汽車位所有權人因相關使用限制影響其權益。

(7)依臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點所增設之獎勵停車位應提供公眾使用，請於住戶管理規約中註明。

(8)另依交評報告書P. 65獎勵停車位似由管委會對外出租及收費管理，前開

停獎之無障礙車位，其使用對象應依身心障礙者權益保障法及停車場法規定辦理。

- (9)P. 17-5~P. 17-6平面檢討圖地下五至六層無障礙汽車停車位配置與P. 8-29無障礙空間規劃說明圖及P. 附7-5共專圖不一致，請釐清修正。
- (10)P. 17-10，請補充標示車道寬度及內側曲線半徑、裝卸格位及垃圾車暫停車位尺寸。
- (11)P. 17-11，請補充標示松山路候車亭周邊預留之無障礙通行空間淨寬，至少應預留1.5公尺以上。
- (12)P. 17-11，為鼓勵綠運輸，仍請於基地內檢討留設自行車停車空間。
- (13)P. 附7-9，本案車道出入口臨虎林街119巷為雙向道，基地地面層車輛進出動線請檢討補充車輛往西方向進出動線。
- (14)經實施者說明已有規劃電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間，請於平面圖標示。
- (15)本案前有民眾陳情建議將停車場出入口改一進一出，爰請實施者針對停車場出入口之配置提出方案檢討。
- (16)P. 17-11，車輛出場轉彎幅度似較大，建議車道破口寬度與車行斜坡道維持同寬，以降低離場車輛右轉幅度。

2. 交評報告書：

- (1)P. 54，基地地面層車輛進出動線示意圖之汽車動線、停獎標示牌、動態剩餘車位顯示器、反射鏡及出車警示燈位置與事業計畫書P. 附7-9標示不符，請釐清修正。
- (2)P. 65，獎勵停車位管理計畫之法定及自設汽車停車位數量（280席）、獎勵汽車停車位數量（167席），與事業計畫書P. 3-14基地停車空間分析、P. 17-5~P. 17-10停車數量檢討之汽車停車位數量（法定及自設290席、獎勵157席）不符，請釐清修正。
- (3)P. 59~P. 64，基地地下停車場配置圖之車位配置與事業計畫書P. 17-5~P. 17-10地下層平面檢討圖車位配置不符，請釐清修正。
- (4)P. 9~P. 18，道路交通服務水準分析中交通量調查請更新為最近2年調查資料；另路口及路段服務水準請依「2022年臺灣公路容量手冊」分類方式修正。
- (5)P. 33，衍生交通量分析所引用資料請更新為最近2年資料，集合住宅之調

查資料為109年度，請更新。

(6)P. 43，目標年基地未開發交通影響分析，以臺北市近5年汽機車成長率預估，請更新至最新年度。

(7)P. 54、P. 59，汽車道坡度為1/8，與事業計畫書P. 17-10、P. 17-11標示為1/6不一致，請釐清修正。

(8)P. 55，車輛離場轉彎幅度較大，建議車道破口寬度與車行斜坡道維持同寬，以降低離場車輛右轉幅度。

(七) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

1. 請補充標示建物該面各樓層外牆緊急進口、其替代窗戶或開口均位於救災活動空間水平距離11公尺範圍內，並於圖示中說明。

2. 建議電動車充電設備等設施設置於地下1層以上為原則。

(八) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(書面意見)

查前次意見皆已修正完竣，無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附更新事業計畫報告書審議資料表、P. 8-1及P. 17-2所載開發條件，亦無涉都審程序，故無意見。

(十) 本市建築管理工程處 羅駐諒幹事

1. 有關舊制(100年9月6日發布前)停車獎勵規定，獎勵車位要與法定車位要有實質區隔並集中設置。另是否要開放部分，後續實施者要向本市停車管理工程處申請營業登記均要開放使用，並依停管處意見辦理。

2. 針對廢巷改道部分，無意見。

(十一) 林光彥委員

1. 有關會上陳情人發言提及停車獎勵議題仍有不理解及疑義部分，請實施者補充說明申請該項獎勵之理由，對於整體建築規劃、住戶權益有何效益或影響。

2. 針對停車獎勵車位是否有買賣使用行為，倘後續買賣之後買受人是否負擔這個公法上的義務，就是要對外出租，供不特定公眾使用，雖然可做買賣，但買賣契約它其實賦予一個公法上的負擔與義務，請實施者釐清並補充說明。

3. 有關選配原則部分：

- (1) 有關選配原則所載「車位全部以抽籤選配」部分，實施者回應若不以全體抽籤方式恐有所有權人過度集中選擇優位車次之情形，仍請實施者應依通案選配原則方式執行，倘若遇重複選配之情事，再以抽籤方式辦理。
 - (2) 另有關實施者回應選配內容參照森業永春案A區(本基地之南側)經驗訂定，並於住戶會議以平信通知部分，其出席人數占全體比例為何，且縱使大多數同意，亦非屬都市更新法定之程序，且住戶會議所提事項倘若違反所有權人選配權益，仍與相關規定相違背，故仍請實施者依通案規定辦理。
4. 針對關於△F2居住樓地板面積低於平均水準之獎勵容積部分，請實施者釐清相關規定見解並針對委員及國產署意見自行考量決定，有增加容積獎勵申請之必要，或是維持在聽證版之法定容積獎勵額度，維持原計畫穩定性。

(十二) 莊維銓委員

有關地主提及是否改採新制獎勵檢討(防災都更及停車獎勵)，請實施者補充新舊制獎勵檢討在時程、相關審查部分是否需重新送審，以及新舊獎勵檢討後之差異評估比較說明，俾供審議參酌及地主們知悉。

(十三) 于俊明委員

1. 請實施者補充說明本案申請停車獎勵後續產權登記如何處理。
2. 有關本案申請△F2居住樓地板面積低於平均水準之獎勵容積部分，因配合地主財政部國有財產署北區分署意見修正，致容積獎勵調整被定義為自提修正，其修正必要性及一人多戶實務執行經過與結果，請實施者再補充說明。
3. 有關選配原則部分，所載內容所謂「權利變換關係人」、「住戶會議住戶的範圍」、「住戶會議的共識」之定義，語意未臻明確；另內容所謂「住戶會議共識」部分，其條件為何，以及未達成的部分，是否有其他方案，仍請實施者補充說明及調整修正。

(十四) 林佑璘委員

有關國土管理署針對一人多戶解釋函非112年才有，其一人多戶可適用平均居住水準獎勵部分，內政部於民國92年8月15日業已解釋，惟實施者檢討容積獎勵時未審慎處理，故地主國產署提出意見。

(十五) 簡文彥委員

1. 本案雖為早期報核案件，惟松山路係位在信義區之都市計畫內，並指定為留設騎樓的路段，以目前建築規劃設計調整幅度難度較大，但依現行基地涉有體感降溫專案細部計畫，可留設連續性的遮簷設計，建議實施者在符合建管法令的規定下，適度設置連續性遮簷設計，並降低體感溫度與提升人行空間品質。
2. 有關實施者目前規劃車道出入口處設置轉彎弧度設計部分，應考量實際車行軌跡之合理性，適時調整修正及補充說明。

(十六)鄭凱文委員

車道緩衝空間請依通案審議原則檢討，並請實施者依委員意見適時檢討調整車道設計，以提升行人之安全性。

(十七)簡裕榮委員

1. 考量本案陳情眾多，且地主對於本案規劃多有分歧及未達成共識，建議於幹事會後，針對人民陳情議題提至審議會專案小組討論。
2. 有關停車獎勵設置於地下4至5層部分，考量停車獎勵當時有一些特殊因素，依審議原則是回到地下1至2層，且此法已廢止，後續更新案已無法申請停車獎勵，故不建議再開放設置於地下4至5層，將會造成相關單位執行困難，包括未來管理維護上的爭議，建議仍以審議原則規定辦理。
3. 針對選配原則部分，實施者訂定內容所載「共識」、「車位選配以抽籤決定」之語意未臻明確，有限縮所有權人權益，且本案非屬百分之百同意案件，請依通案相關規定辦理。

(十八)吳智維委員

1. 有關停車獎勵產權登記部分，前經100年監察院糾正至101年獎勵落日前後，基本上本市的规定係應做專有，但實施者在事業計畫書所載內容，均載為一個車公而非做專有。
2. 另計畫書中涉申請停車獎勵機車位登記爭議部分，依登記法相關規定有關機車位並無約定專用，查目前共專圖車位與大小公均合併標示為共用，與車位營運管理計畫內容所載「未來產權所有權人來做一個自負盈虧的營運」屬做專有部分為不一致之情事，為避免權屬上會有爭議，仍請實施者再做釐清修正。

(十九)王湮筑委員

1. 依通案審議原則規定緩車空間應留設充足部分，應於指定退縮人行空間留設4.5公尺，另車位數量逾150部以上，出入口緩衝空間應留設6公尺以上，

請修正。

2. 管制柵欄設施請改設置於地下1層，以避免等候進場車輛影響人行空間；另請明確於地下1層就供公眾使用及居民使用之車位範圍明確實質區隔劃設。
3. 有關無障礙車位部分，經查目前4席無障礙車位設為停車獎勵車位，另外4席應供相關權利人使用，惟計畫書目前列為約定專用並未列為大公，請實施者釐清修正並列為大公；倘經檢討未列為大公之必要，應於選配及買賣時載明相關內容，並檢附無障礙車位需求之證明文件，以符公平性。
4. 有關車道出入口部分：
 - (1) 依通案審議原則車道出入口以一處為原則，目前汽機車為同一處出入口，並做實體區隔；倘若依陳情意見改為2處車道出入口，本局原則無意見，但車道分流管制請避開設置出入口於松山路之主要幹道上。
 - (2) 有關車道拉直及轉彎弧度設計部分，就實施者回應95年意見，在交通規劃上，希望調整車道出入口與巷道對齊，惟目前規劃透過轉彎弧度之設計，使車輛進出場轉彎幅度過大，與當時95年意見原意分歧，故於本次幹事意見說明。

(二十)都市更新處

1. 有關停車獎勵規定部分

- (1) 本案係依「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」一、容積獎勵項目(九)，有關申請停車獎勵部分應就地區實際停車供需層面檢討，並先提供予戶數足量之停車空間餘額，餘額再依相關規定申請停獎。另獎勵汽車停車位設置地點以接近地面層，並位於地下2層以上為原則。停車位銷售管理、營運管理及使用管理內容須詳載於管理維護計畫及規約中，並約定供公眾使用。
 - (2) 另陳情人提及森業永春案A區(本基地之南側)汽機車分道及樓層設置部分，經更新處瞭解該案所謂分道，係指汽、機車各別獨立分道，而南側停車獎勵車位樓層設置於地下5至6層。
2. 回應針對自提修正部分：本案容積獎勵的異動，其涉及到財務以及建築量體的改變，其面積的減少與增加，皆影響原住戶權益，而實施者認知無涉原因係因依照國產署公有機關的意見做修正，但國產署在本案角色屬地主之發言意見。另地上層店鋪動線修正延伸修正隔間單元增加、地下層停車防火區劃及車位數增加變動部分，亦影響到財務計畫內容，本案自提修正情形基本屬修正幅度過大事項。

3. 另針對樹木遷移費用的部分，經查係依照文化局意見辦理樹保審查後未達到樹保標準，且過去通案未達樹保標準案件並無針對此費用作為提列。

實施者回應及說明：

(一) 有關回應委員及現場地主發言部分

1. 停車獎勵部分：

- (1) 針對停車獎勵樓層設置部分，本案南側更新單元於民國89年申請事業概要時之停車獎勵相關規定，並無設置接近地面層之規定，故設置於地下五至六層，該案後續至事業計畫審議階段時，審議會委員亦無設置樓層方面意見，進而核定南側更新單元事業計畫。
 - (2) 申請原因部分，本案95年報核時原設計停車獎勵樓層亦在地下4至5層，但在審查過程中有關停車獎勵樓層設置接近地面層之規定已逐漸成形，故有委員要求將停車獎勵地下4至5層調整為地下2至3層。
 - (3) 有關後續產權登記部分，本案報核日期為95年，停車獎勵車位可有獨立產權，故登記將採專有方式，但仍會依規定申請停車證辦理對外營運開放停車，後續如有銷售時，承購方亦須同意優先對外營運開放停車。
 - (4) 停車獎勵車位後續處理方式是否有對住戶說明部分，實施者多次召開住戶大會皆有說明，停車獎勵車位未來將依規定開放對外營運。
2. 本案改設2處車道出入口部分，本案南側更新單元早期有一進一出的設計，但後來經檢討設置出口在虎林街將影響到沿街攤商，且攤商也提出反對意見，故最後折衷設計為成汽、機車分兩處車道的設計，松山路為汽車道出入口，虎林街為機車道出入口。
3. 本案是否採用新獎勵檢討部分：
- (1) 有關停車獎勵方案及防災獎勵方案的比較，實施者已召開2次住戶大會說明，惟防災都更獎勵方案尚無參考案例，各獎勵項目申請方式及最終核准獎勵額度仍有存在不確定性，故建議仍以原方案進行。
 - (2) 另陳情人提及防災獎勵30%之差異是以最高申請額度計算，合計都更獎勵可達80%，但實施者已有初步計算停車獎勵方案及防災獎勵方案差異，每一原住戶大約增加不到2坪的分回面積，並非陳情人所述之7、8坪，目前多數住戶在意的是都更程序所耗費的時間，本案從二次公展迄今已耗時3年多，若轉為防災都更獎勵方案應該會耗時更久。
4. 有關反映建築規劃設計(店面設置鐵捲門及後門逃生設計、取消1+2樓店面改以獨立店面設計、1樓外觀柱體結構及冷氣機放置位置)部分：

- (1) 陳情人要求選配地下2至3層車位部分，本案地下2至3層停車獎勵車位依規定需對外營運，整體出租給停車管理業者，故實施者以共同負擔折價抵付之權利價值優先選取停車獎勵車位來確保對外營運之完整性，減少選取樓上居住房地之權益，原住戶自然有更多的樓上房地可以選擇，反而權益是增值的。
 - (2) 1樓店面增設鐵捲門部分，若全體1樓店面戶皆同意裝設鐵捲門，實施者便請建築師設計規劃。
 - (3) 店面1樓加2樓設計方式調整部分，陳情人要求更改店面1樓加2樓設計方式，該方案為歷次住戶大會討論的結果，且僅有部分土地含住3-1之原住戶分回店面採此種設計，其餘1樓店面皆無2樓設計，本次會議范姓陳情人分回部分不包含2樓部分，故該分回之戶別亦無1樓加2樓設計。
5. 有關提及若無法興建時如何處理部分，無法興建的議題範圍較大，但只要全案有以信託方式進行，原住戶的產權部分就會獲得保障，此外有些信託機關會有續建機制來讓建案順利進行，這是信託的雙重保障。
 6. 有關提及仿效國產署不參與信託部分，因國產署為政府單位，產權不會產生債權問題影響本案，但私有產權可能會有，情節重大者甚至影響本案後續進行施工及交屋，故信託機制為保障原住戶及建案能順利完成之重要措施。

(二) 自提修正部分

1. 有關△F2早期認列標準適用案件極少，排除國有、排除無居住事實、排除一人多戶等狀況為當時審議結果，本次經國產署審查意見提出後，實施者再次釐清並函詢國土署，但國土署回復表示請地方主管機關認定，故提請大會討論。另△F2經檢討後符合條件之戶數增加4戶，增加之容積獎勵面積約89.57平方公尺(0.77%)，經建築師檢討本案量體若以4棟14層樓分算的話，每棟每層只需微調1.6平方公尺便可完全消化掉本項額度，也不影響整體設計，應屬配合審查意見修正。
2. 本案A1、A2、A3戶原為1+2樓設計，其中A3戶於二次公展時便提出分戶需求，A2戶於聽證時提出分戶需求，原A1戶與A2戶二樓為共同設計，經幹事複審意見提出檢討二樓出入動線後，便將該三戶二樓部分重新檢討設計，但原A1戶分配價值無法選取兩個樓層，故A1二樓獨立為一戶，總戶數由296調整為297，財務計畫部分共同負擔金額增加121,055元，實施者擬自行吸收，故無涉及自提修正幅度過大。
3. 因承辦科意見(P.複審-8)函詢建管停車獎勵法規適用日時，惟建管一併檢

討停車獎勵空間及配置，並於112年12月27日以北市都授建字第1126196540號函回應實施者及主管機關，並檢附修正後相關圖說，其中汽車位由445輛調整為447輛，並無增加共同負擔金額，總體共負比檢討後約降低0.02%，並未影響住戶權益。

(三) 建築規劃設計部分

1. 回應有關車道出入口弧形設計部分，車道出入口括弧形設計是在95年報核時幹事會審查的意見，當時為了對應119巷要產生十字路口的形式以利未來設置紅綠燈號誌的預留性設計，但實際上車道出入口區塊皆採與道路面順平設計，僅用鋪面設計顯示出括弧形指示，若本次審議委員認為無必要採用此設計，實施者可調整為直線設計，使其合乎使用者習慣。
2. 回應緩衝空間部分，實施者原設計緩衝空間為退縮4公尺，配合審查意見修正。

(四) 財務計畫部分

1. 樹木遷移費用是否涉及遷移樹木部分，經文化局回函本案未涉樹木保護，此費用係指基地內樹木會做移植；另充電設備費用部分，充電設備為住戶會議上要求增設，希望在社區內增設相關充電樁設施備及車位，惟本案為舊案並無相關規定，故後續請建築師評估檢討以現行建築法令之下設置。
2. 後續財務計畫配合依委員意見調整提列方式。

- (五) 選配原則部分：本案選配原則載明由土地所有權人或權利變換關係人依會議共識自行選擇，以及原虎林街336巷一樓住戶與實施者協商分配，得以抽籤方式抽選虎林街側剩餘店面以及更新後停車位以抽籤決定。本案選配原則其實是參照南側更新單元經驗訂定，當時在選配前已有模擬選配過，結果產生了不小的混亂，所以後來便有共識第一輪採抽籤進行，後續如果需要調整的再由實施者來做協商。另外住戶共識部分，本案以住戶大會決議為準，實施者都是寄信、line 群組及電話通知各戶所有權人來開會，住戶共識就是會議上以投票來表決，像是選配原則及停車位的抽籤，都是經過方案說明後讓與會所有權人採用投票方式決議。

決議：

(一) 自提修正部分

1. 有關實施者於聽證後表示依國產署意見修正△F2(居住樓地板面積低於平均水準之獎勵容積獎勵值)由2,042.45平方公尺(17.42%)提高至2,132.02平方公尺(18.19%)，其容積增加部分並未反應於建築規劃設計內容，經實施者說明並經審議會討論後，請實施者釐清相關規定見解並依「臺北市都市更

新案自提修正幅度過大處理方式」規定檢討。

2. 本案依112年4月7日幹事複審意見調整A1戶、A2戶二樓出入動線後，併同調整單元A1至A3戶2樓範圍，另地下層車位數量、位置及車行動線調整並增設防火區劃部分，經實施者說明並經審議會討論後，請實施者依「臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式」規定檢討。

(二) 人民陳情部分

本案尚有所有權人未同意參與更新、針對建築規劃設計(車道出入口分別設置、1樓店面設置鐵捲門及後門逃生設計、取消1+2樓店面改以獨立店面設計、1樓外觀柱體結構及冷氣機放置位置、減少停車位數量及地下層開挖以降低建築成本)、獎勵停車位之設置樓層及選配方式、拆遷安置費及估價條件(是否反映不同土地使用分區及不同容積獎勵貢獻度)等陳情意見之溝通協調情形部分，經實施者說明並經審議會討論後，考量多數人未同意參與更新、陳情眾多且對於規劃內容意見分歧，有關會上陳情及聽證意見部分，請實施者持續溝通協調。

(三) 廢巷改道部分

本案依本市都市更新自治條例第10條規定廢止現有巷道(松山路336巷)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 建築規劃設計部分

1. 本案建築規劃設計是否符合建管相關法令規定，經實施者說明並經審議會討論後，請實施者針對車道出入口分設2處或集中留設併同車道出入口緩衝空間及車道轉角弧度部分，依委員及幹事意見檢討修正。
2. 本案規劃8席無障礙車位，未依審議通案原則至少1部無障礙停車位供大公使用且不得約定專用部分，經實施者說明並經審議會討論後，請實施者依委員及幹事意見檢討修正。
3. 本案獎勵車位營運管理計畫及交評報告書修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，有關獎勵停車位設置樓層，請實施者依「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」規定，以接近地面層並位於地下2層以上規劃。

(五) 消防救災部分

本案消防救災活動空間及消防車輛救災動線檢討修正情形，請實施者依消防局幹事意見檢討修正。

(六) 財務計畫部分

1. 本案重建工程項下其他必要費用提列特殊結構委託審查之委外審查費及規費(609,180元)、交通影響評估費用(692,000元)、樹木遷置費(380,000元)及電動車位充電管線設備費用(13,586,198元)，經實施者說明並經審議會討論後，特殊結構委託審查之委外審查費及規費原則同意，交通影響評估費用請實施者依合約擇一提列，另樹木遷置及電動車位充電管線設備費用請實施者刪除。
3. 本案人事行政管理費(5%)，廣告銷售管理費(6%)、風險管理費(14%)均以上限提列，共同負擔比70.32%(以107年版提列總表及95年評價基準計算)，後續請實施者逐一說明合理性及必要性併納入計畫書載明，後續再提請大會討論。

(七) 選配原則部分

本案選配原則載明「由土地所有權人或權利變換關係人依住戶會議共識自行選擇」、「原虎林街336巷1樓住戶與實施者協商分配得以抽籤方式抽選虎林街側剩餘店面」及「更新後停車位以抽籤決定」，經實施者說明並經審議會討論後，請實施者依審議原則及委員意見檢討修正，且應不得限縮所有權人權益。

- (八) 請實施者依委員、幹事及承辦科意見檢討修正後，於收受會議紀錄起3個月內申請重新公開展覽及公聽會程序。