

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第656次會議紀錄

114年8月18日 府都新字第1146033416號

壹、時間：民國114年7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：簡瑟芳召集人

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114年7月21日府都新字第1146032218號函檢送會議紀錄辦理。

柒、討論提案

一、「擬訂臺北市信義區雅祥段一小段599地號等22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 鄭雅文 02 2781-5696轉3069）

討論發言要點：

（一）財政局 陳映竹幹事（書面意見）

本局無意見。

（二）地政局地價科 張家銘幹事（何慎筑代）（書面意見）

1. 友宏估價報告書：

（1）P. 94表e合計各項成本及相關費用金額有誤，請釐正。

（2）P. 107比較標的16個別因素調整百分率有誤，請釐正並一併釐正試算價格及最後推定價格。

（3）P. 123比較標的26及P. 160比較標的37個別因素調整百分率有誤，請釐正。

（4）P. 132地下層總價小計有誤，請釐正。

（5）P. 182-192表14資料未更新，請依本次修正後估價單價更新本表資料。

（三）地政局測繪科 陳政南幹事（書面意見）

1. 表11-3、11-4土地/建物登記清冊表請補列更新後抵押權轉載情形。

2. 表11-3土地登記清冊表，所有權人呂○○更新後A、B地號權利範圍不一致，請釐清。
3. 表11-4建物登記清冊表，建物分配基地權利範圍與建物所有權人更新後取得之權利範圍不一致，請釐清。

(四) 交通局 王少韡幹事(李庭維代)(書面意見)

1. 事業計畫書

- (1)P. 3-8、P. 9-65，本案車道出入口鄰近地面層人行出入口及自行車放置區，請檢討車行及人行動線交織情形，並建議加強人員引導車輛進出，以維人車安全。
- (2)P. 9-65，車道出入口應標示車道寬度與破口寬度，並請補充出入口中心線上下任一點至道路中間線垂直左右60度以上範圍無礙視線。
- (3)P. 9-65，基地出入口所臨基隆路一段87巷為雙向道，查交評報告書P. 73尚有由基隆路進出基地之動線，爰請補充西向進出場軌跡圖。

2. 交評報告書

- (1)P. 62，查114年5月本市信義區機車車戶比為0.8，且基地周邊機車停車需供比1.2，已有停車位不足情形，惟本案機車車戶比僅0.67，請檢討機車停車位是否滿足自身停車需求，以避免車輛外溢影響交通。
  - (2)P. 118，評估委託書公司大小章似非本案交評評估單位，請釐清修正。
  - (3)P. 68，基地周邊尚有建照編號112建字第0288號建案（信義區雅祥段一小段578地號等15筆土地都更案）、113建字第8899號建案（信義區雅祥段一小段614地號等10筆土地都更案），爰請將周邊開發案衍生交通量納入目標年交通量分析。
3. 本案車道出入口與同屬一街廓之鄰案（信義區雅祥段一小段614地號等10筆土地都更事業及權變計畫案）車道相距約30公尺，本局原則無意見。

(五) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本案已於113年1月11日完成審查，本次無意見。

(六) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

無新增意見。

(七) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(出席並提供書面意見)

1. 前次意見仍未修正，P. 4-1表4-2，請依本市土管自治條例規定修正本案適用之最小側院寬度規定（住3為2公尺、商3則無規定）。
2. P. 9-13，本案屬住三部分作一般零售業使用屬附條件允許使用項目，請修正。
3. P. 9-16，請敘明本案「一般零售業」係屬本市土管自治條例「一般零售業（甲組）」或「一般零售業（乙組）」，並確認是否包含一般零售業乙組之日用百貨（其土管第86條之1分類不同），並依本市土管自治條例第86條之1、第86條之2檢討法定汽機車位數。另相關圖面請併同修正。
4. P. 9-16，請修正法定裝卸位檢討說明，敘明一般零售業及一般事務所樓地板面積加總之和，依較高標準計算，應設法定裝卸位一部。

（八）都市發展局都市設計科（書面意見）

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附事業計畫報告書審議資料表、P. 9-1所載開發條件，亦無涉都審程序，故本案無意見。

（九）建築管理工程處 羅駐諒幹事

1. 有關高層建築物落物曲線範圍檢討，經實施者會上說明，原則無意見，後續仍請於計畫書補充。
2. 裝卸車位是否符合法令檢討規定，以及是否為法定車位，請補充說明。

（十）遲維新委員（出席並提供書面意見）

1. 小組審議提及區內新成屋成交價113-116萬元/坪，本次審議會版二樓以上均價為99.17萬元/坪，似仍不符區域行情。
2. 估價報告書P. 167，單總關係與面積適宜性正負相抵消，以致58坪與34坪的調整率為0%、鋼骨與鋼筋混凝土僅調整2.5%、屋齡2年調1%，以上調整率均不符通案的調整幅度。
3. 比較標的41近市民大道六段又面高架，相對本單元與信義計畫區較遠；比較標的42為後山埤地區，與標的可步行至信義計畫區應有價格之差異，以上請估價師對區域及個別因素重新檢討（土開銷售價格、更後收益法部分請一併檢討修正）。

（十一）連琳育委員（出席並提供書面意見）

1. 友宏估價報告書更新後比較案例(P. 165)，下述意見，敬請說明或修正：
  - (1) 比較標的40-和暘信邑，價格日期採用110年10月5日，該社區10之1號4樓單價為85萬/坪，坪數63.32坪，但於接近本案價格日期111年3月，有8之1

號7樓且坪數與本案比準戶(34.72坪)較相近33.25坪之案例，成交價格約100萬/坪，請說明不採用之理由。

(2)比較標的41-信義國際案例為19號2樓之2案例，但其案例面向市民高架橋且面該社區之露臺框架及圍牆，但其個別因素之鄰棟距離無修正，請再檢核。

(3)比較標的42-信義一品，位於後山埤、中坡南路其區域環境與本案有差異但無修正，請再檢核；另此案例為110年1月14日，18號8樓成交價格為91.8萬/坪，但於價格日期較近之該社區同為8樓(111年3月)成交價格103.4萬/坪或面積為33坪位於3樓之成交價格97萬/坪(111年3月)，請說明不採用之理由。

## (十二)朱萬真委員(出席並提供書面意見)

1. 權利變換計畫書表10-2，請釐清是否有誤植情形。依規定權利變換方式，權利變換地主共同負擔折價抵付予實施者，故權利變換部分，實施者應分配價值，應等於地主之共同負擔費用。查表8-14金額與表10-2實施者應分配金額不一致；表10-2是實施者出資10%之金額，但分配方式卻載明為「權利變換分回」，故請檢視表10-2應將協議合建與權利變換部分分別表列。

2. 另實施進度表計畫核定公告之時程為113年12月1日，請依實際情形修正。

實施者說明及回應：

### (一) 人民陳情部分

1. 本案尚未同意之所有權人，因本案涉有2種使用分區，其要求以商業區之容積價值計算，並請實施者承諾分回室內120坪以上房屋才願意都更，目前尚未達成共識，實施者後續會積極溝通協調。
2. 另本案未符合臺北市都市更新自治條例小於46平方公尺部分，所有權人已完成改選配，目前皆符合規定。另針對營業稅部分，已說明協議合建與權利變換的差異，權變依折價抵付，協議合建部分則依雙方合建契約辦理。地下室補償費用後續將於計畫書中補充。
3. 選配原則方面，先前未設下限且未限縮土地所有權人的權益，故皆依目前選屋原則處理。

### (二) 建築規劃設計部分

1. 本案車道出入口部分，北側出入口之未來上下班尖峰時間，將派管理人員於北側進行交通引導。

## 2. 交評部分：

- (1)有關交通局建議加強出入口的人員引導，後續會補充相關說明，另西側出入口的動線及軌跡，將再補充檢討。
- (2)基地周邊的開發案已納入交通影響分析，經整體評估後，周邊路段與出入口的服務水準仍可維持第一級以上，服務水準良好，交評報告書中會補充完整內容。
- (3)機車位設置需求部分，交通局建議信義區的車戶比為0.8，目前設置約0.67~0.7。基地北側已設置8個自行車位，考量大眾運輸使用率，實施者承諾於南側認養之公有人行道上捐贈Youbike設施，結合自行車位及機車位後，整體供需比可達0.8以上。
3. 回應「是否涉有電動車充電設備」及是否符合「戶外建築物室內與公共場域設置電動車輛充換電站安全管理指引」部分，本案無設置電動車充電設備。
4. 本案建築設計均依土管及建築技術規則檢討，並符合相關法令規定，其誤植誤繕漏字等均配合修正；另本案後續會於地下一層標示裝卸貨停車位，並標註說明裝卸貨與垃圾車位共用，相關裝卸貨車高度檢討皆符合規定，後續會於計畫書補充檢討及說明。

## (三) 財務計畫部分

1. 人事行政管理費的部分，因本案已花費約5年的時間進行整合，到完工後須再5年以上，總時程須計10年，故人事行政管理費實有提列之必要。
2. 銷售管理費為實施者及出資者後續折價抵付分回的部分進行銷售，相關成本皆為實際必要之費用。
3. 風險管理費部分，因後續程序到更新後建物竣工還要5年以上，將面臨各種未來不確定因素之風險，故希望能夠爭取同意有15.64%風險管理費率。

## (四) 權利變換及估價部分

1. 有關權變計畫書清冊補充更新後抵押權轉載情形、表11-3所有權人更新後A、B地號權利範圍不一致及表11-4建物汽車登記表併自提修正換戶結果，後續配合修正。
2. 合法建築物拆補費及安置費部分，本案係依照公會全國聯合會第四號公報規定計算建物殘餘價值，安置費則係參考附近的市場行情計算租金，地面層每月1,600元/坪，樓上層月950元/坪。
3. 本案更新後車位價格調整原則為各層價差10萬元/個，車位大小價差以比準

車位250公分\*550公分為基準，250公分\*600公分(稍大)車位加10萬元/個，230公分\*550公分(小)車位減15萬元/個。

4. 有關建材設計部分已考量於更新後買賣比較法及租金比較法中，考量勘估標的與比較標的之差異進行調整；另樓層價差每層調整為0.8%為原則；其餘依照委員意見修正調整。另有關均價轉管部分，轉管戶別為店面與一般事務所，影響性較小修正-1%，另修正後二樓以上均價調整為986,760元/坪。
5. 估價報告書P.94、P.107之表格部分，純屬文字誤植，不影響更新後售價與更新前土地價格。表14係引用幹事會複審版更新後售價之表格，本次將做調整修正為審議會版更新後售價。
6. 有關住宅比較標的10~12之區域因素調整率皆位於信義區，故無修正區域因素；另委員提及本案比較接近信義區之信義計畫區，而住宅比較標的12為中坡南路接近永吉路，但離信義計畫區亦不遠，亦無修正區域因素調整率，且已於幹事會複審的估價審查意見修正完成。至於構造與樓層關係，考量SRC與RC構造調整率差異調整率為2.5%外，另尚有考量勘估標的與比較標的樓層差異修正1%，故兩項加總修正為3.5%左右；至於比較案例12，因價格日期為111年6月30日，且價格日期當時無同社區111年3月成交日期之比較案例的實價登錄，故撰寫估價報告書採用110年的案例作為住宅標的，再依建物面積及屋齡的部分差異做價格調整修正。
7. 有關案例部分，重新檢視並更換同社區案例10和暘信義及案例12信義一品，並依建物面積與屋齡差異做價格調整修正，全棟均價調整後為105.2萬元/坪，而2樓以上均價由98萬/坪調整為105萬元左右/坪。本案依委員意見檢討後更新後二樓以上均價，共同負擔比率下修約1.72%，從45.68%降到43.96%，以上試算不含會上自提修正換戶部分(共同負擔比率下降0.02%)。

#### (五) 自提修正部分

1. 有關於地主改選配的部分，所有權人呂○○之換戶需求，單元由原10F-A2調整為10F-A12；所有權人詹○○之換戶需求，單元由原3F-A2調整為1F-A6；車位由B4-94調整為B2-09，依上述換戶結果重新核算實施者實際分回房屋及車位總價值及連帶影響之各項管理費用，共同負擔費用下修1,452,433元，共同負擔比率會下降0.02%。
2. 有關於權變表10-3配合產權信託異動，於備註欄加註「台新國際商業銀行信託財產」。另其他土改物部分，自提修正以實際測量後面積增補，拆補費用增加約297萬，並由實施者自行吸收。

決議：

### (一)人民陳情部分

本案尚有所有權人未同意參與更新、原權利變換戶選配未符本市都市更新自治條例第11條規定之後續處理情形、選配原則未設定選配價值下限、本案採「部分協議合建，部分權利變換」方式實施之營業稅計算方式、未登記地下室未納入拆遷補償及安置費等陳情意見之溝通協調情形，經實施者說明並經審議會討論後，所有權人未同意參與更新部分，請持續溝通協調；選配換戶及未登記地下室納入拆遷補償費部分併同實施者自提修正內容予以同意；選配原則及營業稅計算方式經實施者說明未限縮選配權益及協議戶已於契約敘明由所有權人負擔，予以同意。

### (二)建築規劃設計部分

1. 本案車道出入口配置與同屬一街廓之鄰案車道相距約30公尺，有關車行動線與人行動線之交織情形，經實施者說明將派員進行交通引導，並經審議會討論後，人車動線交織涉及交通維持計畫部分，請實施者將注意事項納入住戶規約載明；另交通影響評估報告等，請實施者依交通局幹事意見檢討修正。
2. 本案建築規劃設計是否符合建管相關法令規定，請實施者依都發局及建管處幹事意見檢討修正。
3. 本案是否涉有電動車充電設備，且是否符合「戶外建築物室內與公共場域設置電動車輛充換電站安全管理指引」，經實施者說明本案目前無規劃電動車充電設備，後續將預留充電裝設備管線，並經審議會討論後，予以同意。

### (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(15.64%)皆以上限提列，經實施者逐一說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。

### (四)權利變換計畫及估價部分

本案估價報告書修正情形(包含拆遷補償及安置費查估情形、更新後車位大小、建材設計、樓層價格差異調整、更新前估價條件補充等)、2樓以上均價由960,959元/坪修正為986,760元/坪(是否反映轉管)，請實施者依委員及幹事意見檢討修正，後續再提審議會審議。

### (五)自提修正部分

1. 有關實施者自提修正選配換戶(權變戶呂○○、詹○○)部分，經實施者說明換戶後全案共同負擔比率下修0.02%，且不影響所有權人之權益，並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案產權信託備註異動部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案新增補列其他土地改良物及無產登地下室面積共1,256.22平方公尺之拆遷補償2,913,350元，經實施者說明後續於計畫書中補充相關面積並自行吸收相關成本，並經審議會討論後，予以同意。

#### (六)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獎勵，同意給予530.41平方公尺（法定容積5.43%）之獎勵額度。
- (2)(#8)協助取得及開闢公共設施用地獎勵，本案捐贈更新單元範圍內之606-1地號之道路用地，經實施者說明已取得全體道路捐贈同意書並經審議會討論後，同意給予13.88平方公尺（法定容積0.14%）之獎勵額度。
- (3)(#10)綠建築標章之建築設計獎勵，同意給予780.80平方公尺（法定容積8%）之獎勵額度；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「黃金級」以上。
- (4)(#11)智慧建築標章之建築設計獎勵，同意給予585.60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)(#12)無障礙環境設計獎勵，同意給予292.80平方公尺（法定容積3%）之獎勵額度；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內通過住宅性能評估之無障礙環境設計「第二級」以上。
- (6)(#13)建築物耐震設計獎勵，同意給予976.01平方公尺（法定容積10%）之獎勵額度；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」。
- (7)(#14)時程獎勵，同意給予683.20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(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97.60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478.30平方公尺（法定容積4.9%）之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予；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，同意給予292.80平方公尺(法定容積3%)之獎勵額度。

(4)促進都市更新(二)，本案計有3棟4層及3棟5層樓合法建築物，且無設置電梯設備，同意給予189.07平方公尺(法定容積1.94%)之獎勵額度。

3. 本案申請都市更新容積獎勵合計4,920.47平方公尺(法定容積50.41%)，已超過法定容積之1.5倍上限，故以上限4,880.03平方公尺(法定容積50%)計列。

(七)請實施者依委員、幹事意見檢討修正權利變換及估價內容後，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，併聽證紀錄再申請提審議會審議。

## 二、「擬訂臺北市大安區仁愛段一小段809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 倪敬敏 02 2781-5696分機3201)

討論發言要點：

### (一) 財政局 陳鈺芳幹事(書面意見)

本局無意見。

### (二) 地政局地價科 陳憶萍幹事(書面意見)

本案未涉估價協審事項，無意見。

### (三) 地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

無意見。

### (四) 交通局 王少韡幹事(顏瑜代)(書面意見)

1. 有關本案車道出入口位置，經實施者回應現況延吉街253巷2弄屬尚未開闢之計畫道路，且現況有鄰地建案圍牆阻隔屬無法通行之情形，爰本局無意見。

2. 實施者說明本案已依規定預留電動車輛充電相關設備空間，至於充電車位設置位置係涉消防救災，本局無意見。

### (五) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

1. 請補充標示建物該面15層至32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，請於圖示中說明。

2. 建議電動車充電設備等設施設置於地下1層以上為優先。

### (六) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

無文資列管事項。

(七) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事 (出席並提供書面意見)

本案已依前次意見修正完竣，本次無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 (書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附事業計畫報告書審議資料表、P.9-1所載開發條件，亦無涉都審程序，故本案無意見。

(九) 建築管理工程處 羅駐諒幹事

2樓陽台外露樑是否大於60公分，如超過60公分請計入建築面積。

(十) 王湮筑委員

所有權人陳情車道出入口設置位置，誠如實施者簡報說明延吉街253巷2弄現場設有阻隔設施無法通行，倘本案由基地北側光復南路456巷進出，則需完成道路用地徵收，其可行性不高。另前經本局現勘後，考量光復南路車流量大、延吉街253巷2弄現況尚未完成開闢，爰本案車道出入口設置於光復南路560巷，以基地條件而言，尚屬適宜。

(十一) 簡文彥委員 (出席並提供書面意見)

請實施者依陳情人所提意見修正事業計畫並於設計調整後妥予與住戶說明，以取得所有權人共識，降低爭議。

(十二) 鄭凱文委員 (出席並提供書面意見)

本案原使用執照屬於實施管制後申請之建築執照，請補充說明本案原使用執照(78使字第0694號)是否得申請原建築容積高於法定容積獎勵？其獎勵值之地上層及地下層為何？

(十三) 陳建華副召集人

本案陳情人提及建築規劃設計希由全棟修改為兩棟，非以審議會審議通過為說法，仍請實施者妥予與所有權人溝通協調。

(十四) 都市更新處

有關陳情人表示撤銷同意書一事，本案於審議期間有1位所有權人申請撤銷都市更新事業計畫同意書，因該所有權人更新後分配之權利價值比率係依所有權人與實施者之合建契約，爰本處函請所有權人提出合建契約所載之更新後分配比率，再依都市更新條例規定向本處申請撤銷同意書，本處將依相關規定辦理；惟後續該所有權人尚未函復本處，另倘扣除該所有權人同意書後之同意比率，仍達都市更新條例報核之法定門檻規定，故本案續行都市更新審議程序。

實施者說明及回應：

### （一）人民陳情部分

1. 有關所有權人就本案提出有關建築規劃設計之陳情意見，例如包括希望變更規劃為兩棟之設計方案等，實施者後續將依多數所有權人期望之方向調整設計內容，並於會後積極提供調整後圖說與所有權人溝通協調，後續再依雙方共識結果續行。
2. 為求後續建築規劃修正圖說之穩定性，希望本次審議會能就影響建築規劃設計的三項議題先行討論，包括車道出入口位置、充電停車位設置位置、及目前規劃商業使用空間是否符合審議原則等，給予實施者明確指示，以利修正規劃圖說。
3. 有關本案未申請「原容積大於法定容積之獎勵」，雖本案符合申請要件，惟經評估及擇優檢討都市更新條例第65條規定之建築容積獎勵上限，以及考量地下原建築容積僅得復建於地下層等相關規定後；本案就算申請本項獎勵，其總允建容積亦維持不變，且目前地下層已開挖至地下七層，倘若將地下原建築容積復建於更新後建築物時，則勢必增加地下室開挖深度，進而增加工程造價及共同負擔，並不益於所有權人。故本案未申請該獎勵且無損及其他所有權人之權益，係屬實施者考量所有權人日後居住之安全性及適宜性之最佳方案。
4. 本案得僅就「博愛名門大樓」單獨更新重建，惟該建築物基地面積僅約有848平方公尺，單獨更新重建將因腹地小，而面臨更新後店面無法分回、車位席數不足、人行步道及相關更新重建後之公益性不足等爭議，故經評估後才併同鄰地一起整合後向市府報核。

### （二）建築規劃設計及交通規劃部分

1. 有關車道出入口位置，本案主要道路為光復南路，次要道路為延吉街253巷2弄及光復南路560巷，考量光復南路車流量大不宜設置交通節點，延吉街253巷2弄尚屬未開闢計畫道路，光復南路560巷為已開闢之單向計畫道路，且依審議原則車道出入口以設置於次要道路為原則並經交通技師評估後，本案將車道出入口設置於南側之光復南路560巷，尚屬最適宜之規劃，提請審議會確認。
2. 另有關商業使用樓地板面積是否符合審議原則，本案商業使用樓地板面積經計算已符合規定，並設置於地上一、二層及三層部分，管委會空間設置於地上三十二層，前述設計是否符合審議原則規定？另為避免地上三層現規劃為商業與住宅混合使用樓層，本案可配合審議會審議結果修改管委會空間移至地上三層，以避免住商混合使用之疑慮。

### （三）消防救災部分

依內政部所發布「戶外、建築物室內與公共場域設置電動車輛充換電站安全管理指引」，設置充換電站時優先設置在地下一層，惟本案地下一層因需符合法定機車位數量檢討及機電設備空間設置，故懇請委員同意，本案將充電車位修正至地下二層，採集中設置並與消防警報連動之一小時防火時效鐵捲門進行防火區劃，避免災害蔓延。另有關陳情預留汽車充電設備部分，本案亦依建築技術規則規定檢討預留供電動車輛充電相關設備空間。

決議：

#### （一）人民陳情部分

有關聽證意見之風險控管方案、續建機制、建築設計是否經調查及評估所有權人需求後規劃、「博愛名門大樓」單獨更新之適宜性、未申請原建築容積大於法定容積獎勵之合理性、實施進度（申請拆除執照、建造執照、開工、驗屋及交屋等）、建築結構採鋼骨造第三級之合理性、本案合法建築物拆遷補償費及拆遷安置費提列情形，以及多有聽證發言表示實施者未善盡溝通及告知計畫書內容，且本案尚有未同意參與更新之所有權人等，請實施者持續與所有權人溝通協調。另建請實施者以簡要圖說或表格向所有權人說明評估建築規劃設計、容積獎勵及財務計畫等差異分析。

#### （二）建築規劃設計部分

商業區至少地上1、2層應作商業使用，請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規定檢討商業使用樓地板面積，另建築規劃設計及管委會空間配置等，請妥予與所有權人溝通協調設計細節及配置樓層。

#### （三）交通規劃部分

本案未依「臺北市建築執照有關汽機車出入口面臨道路開口設計審查原則」檢討車道出入口與計畫道路路口距離及停車場出入口破口寬度與交評報告修正情形，經實施者說明車道出入口係設置次要道路符合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，及本府交通局說明現勘後考量光復南路車流量大、延吉街253巷2弄現況尚未完成開闢，以基地條件而言，尚屬適宜，並經審議會討論後，予以同意車道出入口設置於光復南路560巷。

#### （四）消防救災部分

本案消防救災活動空間檢討修正情形，請依消防局意見修正。另本案於地下7層規劃7部充電汽車位（編號1~7）及地下1層規劃8部充電機車位（編號92~99），未符「戶外、建築物室內與公共場域設置電動車輛充換電站安全管理指引」之優先設置在地下一層，不宜設置在地下三層以下之安全指引，經實施者說明電動車充電車位改設置於地下二層並承諾採集中設置及採與消

防警報連動之一小時防火時效鐵捲門進行防火區劃，並經審議會討論後，予以同意。

- (五) 本案人民陳情意見眾多且內容涉及建築規劃設計調整，故今日僅就人民陳情及建築規劃之商業使用面積設置比例、車道及充電車位設置位置部分進行討論，請實施者依委員及幹事意見覈實檢討修正，並請實施者積極溝通協調及與所有權人取得建築規劃設計之共識，後續於收受審議會議紀錄起9個月內檢具修正後計畫書圖，並檢附修正內容對照表後，申請續審。