

臺北市都市更新及爭議處理審議會第623次會議紀錄

113年6月13日 府都新字第1136013080號

壹、時間：民國113年5月20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、「擬訂臺北市萬華區華江段二小段531地號等12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 蔡彥廷 02 2781-5696轉3053）

討論發言要點：

（一）財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本案人事管理費(5%)、廣告銷售管理費(6%)及風險管理費(13.8%)皆以上限提列，共負比達52.74%（事業計畫核定時估算43.31%），考量本案已提列減制震設備之特殊因素費用，且因財務計畫適用107年版提列總表，依該版風險管理費之計算式，「稅捐」因子仍可「包含營業稅」，爰請實施者說明上開管理費率皆以上限提列之合理性及必要性後，提請審議。

（二）地政局地價科 陳憶萍幹事（書面意見）

已依前次審查意見說明，無意見。

（三）地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

無修正意見。

（四）交通局 紀韋廷幹事（書面意見）

本次討論事項無涉交通，爰本局無意見。

（五）消防局 劉豐禎幹事（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「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) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

本局109年6月3日北市文化文資字第1093006638號函復所詢範圍內無本市已公告古蹟、歷史建築或列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。

(七) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(李宛儒代)(書面意見)

無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

1. 本案曾辦理都審程序，本府111年7月1日府都設字第1113007025號函核定在案，本次所附都市更新事業計畫書相較前開核定報告書一致，故無意見。
2. 圖面部分，更新事業計畫報告書模擬圖應與實際地面層綠化景觀設計一致，請修正。

(九) 蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

1. 有關陳情人李君所提更新前權利價值意見，經估價師以圖示說明，陳情人所持有土地多為第三種住宅區(容積率225%)，其他住戶則為第三之二種住宅區(容積率400%)，爰針對陳情人更新前價值與其他住戶之差異，係土地容積率之差異所導致，以上與陳情人補充說明。另有關選配部分，經實施者說明，李君因超額選配故其選配單視為無效，並開放其他兩位所有權人抽籤，請實施者補充說明另外兩戶所有權人之選配意願及其資格是否符合選配原則規定。
2. 經實施者說明本案權利變換計畫之共同負擔提列之造價採用110年版本致單價提高，惟事業計畫核定版計畫書P.15-11所列更後平均單價，1樓約86.8萬/坪、2樓以上約71.2萬/坪，與目前更新後權利變換估價相當，爰仍請實施者說明目前共同負擔比率高於核定版事業計畫甚多之原因及合理性。
3. 針對景觀部分，本案更新後標準層樓高約3.5公尺，1樓約4公尺，又本案更新後樓高較高，3、4樓可能已有景觀，惟估價師現視為無景觀並將其下修，故再請就基地前方高架橋高度檢視其合理性；噪音部分，目前9樓下修約2%。中低樓層確實受到噪音影響，惟其調整率下修幅度較高，未有景觀僅下修3%，而3樓、4樓噪音已經修至4%、5%，請估價師再檢視噪音修正幅度。另

因噪音調整率較高，建議估價師依其類別分別詳述(如係因高架橋影響)；低樓層部分，本案南側臨公園，低樓層面公園部分，惟估價師似未納入考量，請估價師再檢視及修正。以上請估價師依本案實際情況，綜合檢視景觀、噪音、建材等級等項目調整率之合理性，以提升本案價格之合理性。

(十) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

1. P. 10-1最小分配單元，依P. 7-3更新後房屋估價結果4F-A3之價值低於3F-A3，請確認。
2. 表10-1應分配價值小於最小單元價值者尚有4人，倘係因與實施者達成協議而有選配，故未列在P. 10-1發放補償金清冊，建議於不能參與分配者部分敘明清楚。

(十一) 葉玉芬委員

1. 本案更新後住宅比準戶為10F-A3戶，估價報告書P. 109於比較法定義10F-A3戶為三面採光，惟報告書P. 132定義該戶為四面採光，請估價師釐清並修正。另估價報告書P. 112，更新後比準戶比較法及租金比較法，倘比準戶後續修正為4面採光，其他比較案例之調整率請順修。
2. 估價報告書P. 132，5樓至9樓因噪音項目調整率為2%，請估價師確認依現行建材設備等級水準之下，5樓至9樓是否仍會受到高架橋之噪音影響，並調整其修正率。
3. 估價報告書P. 133，因水平修正係綜合幾個調整率，建議逐項列出以利審視。

(十二) 謝慧鶯委員

1. 依事業計畫之選配原則所載一樓原位次優先選配一樓，陳情人李君是原一樓所有權人，且並未表達不選配一樓單元，惟該原位次之一樓單元業經其他所有權人選配。又依權利變換計畫所載，該戶所有權人亦超出應分配價值10%，請問實施者與選配該戶之所有權人是否有達成協議?請再詳予說明。
2. 另建議實施者與本市建築管理工程處確認，倘原建築物使用執照有登記陽台，惟權利變換計畫所載補償金發放範圍未包含該陽台，是否有影響本案後續拆除執照之發放之虞。

(十三) 吳智維委員

1. 權變P. 10-1，有9位所有權人領取更新前補償金，5位所有權人領取更新後權利金，請於計畫書載明補償金與權利金之發放，以及所有權人辦理權利變換移轉登記之時點。

2. 估價報告書摘要13，住宅平均建坪單價漏植個位數，請修正。
3. 估價報告書P.127，車位編號B4-12號及B4-15號為小車位，但調整率中並無調整，請估價師釐清並修正。
4. 本案估價條件第10點，倘樓上層有部分補登陽台，其餘未補登部分亦視為已補登。以長順街50號為例，長順街50號2樓有補登，但3樓、4樓沒有補登卻視為有補登，僅1樓未能視為已補登？經檢視其現況，該棟陽台為1至4樓，1樓係早期投影後地政局定義之平台，惟建築技術規則並無「平台」，故後續通案皆調整為「陽台」。因此長順街50號之估價結果1樓(25.49%)與2樓(25.01%)價值比例接近。另長順街52號，1至4樓皆未辦理陽台補登，故皆是以主建物面積進行估價，其結果1樓(29.31%)與2樓(23.73%)之樓層效益比差距較高。
5. 綜前，本案1樓皆未辦理陽台補登，僅以主建物面積作為估價基礎，惟樓上有部分補登陽台，一併將未補登部分視為已補登，請實施者說明1樓與其他樓層是否有估價條件不一致情形。以及是否與1樓住戶妥予說明。另有關1樓住戶是否有先至本市建築管理工程處辦理陽台加註，再至地政事務所申請陽台補登，請實施者再予釐清確認，且依過往經驗，1樓陽台應可補登，惟倘確實經相關單位表示無法補登，亦請實施者檢附相關證明文件。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情部分

1. 有關陳情人李君所提簽約一事，本案推動上係採簽署合建契約與權利變換併行，簽約過程中李君也有提出相關要求，惟當時實施者未能答應李君之選配位置固定為單元編號 B2，僅能儘量為李君保留一樓之單元。且於選配期間，李君仍未簽署合建契約，故係以權利變換方式辦理。另實施者業已多次說明，李君得依其權值以原子筆填寫欲分配之單元，又實施者為恐李君與其他權利人選屋重複，故請權利人可將順位單元以鉛筆填寫，以利協調溝通。然李君填選單元均以原子筆填寫，且超出應分配權值高達15倍之多，倘實施者接受其提出之選配申請，將嚴重影響其他權利人權益，因此實施者無法判斷何選配單元為李君之優先方案，且與李君多次協議皆無法達成共識，包含合建契約簽署等，又實施者於選配期間業請李君修正，惟李君不願意修改其方案。至有關原位次選配部分，本案原使用執照一樓為九戶，更新後建物設計一樓為三戶。單元1F-B2戶原有三人欲申請選配，李君為其中一人，惟李君選配權值超過甚鉅，故該戶由其他兩位所有權人抽籤。抽籤人高君為原1樓所有權人，另一位抽籤人陳君為原1樓及2樓所有權人，且其權值皆有達最小分配單元，皆符合選配原則，而依抽籤結果該戶

最後由高君所獲配，特此說明。

2. 另有關李君主張欲選配之單元現已由所有權人高君選配。倘李君仍有選配房屋意願，其現持有土地位於基地右上角，以原位次對應更新後建物為 A3 戶更新後價值最低之單元(4F-A3戶)約為2,528萬元，依李君權利價值計算約需繳納差額價金64萬餘元，倘李君有選配該單元意願，仍可向實施者提出。
3. 又針對李君權利價值與鄰地所有權人差異部分，因本案涉及兩種土地使用分區，故李君與鄰地所有權人雖持有土地面積差距不大，其因法定容積率不同而有差異。李君前業已多次表達本項意見，實施者亦於各次會議以及陳情函回復中詳盡說明。
4. 針對陳情人楊君所提意見，其持有土地權利價值調整係因本案於審議過程中依審查意見修正，導致各宗土地權值連動順修。另有關9樓及10樓房價差異部分，9樓與10樓雖風景較好，惟5至9樓受到噪音影響，故導致其差異。

(二) 財務計畫部分

1. 信託合約正在辦理中，將於核定前檢具並擇低提列。
2. 本案於103年事業計畫送件至今已經歷十年，涉及多次都市設計審議及產權、使用分區等因素，經實施者努力整合至今，本案同意比率已接近九成，故提列人事行政管理費5%實有其必要性及合理性；另本案位處南萬華外圍區域，且目前政府有抑制房市政策方案，廣告銷售管理費6%有其必要性及合理性；又近年市場一直有缺工缺料問題，倘後續施工期間延長，衍生之安置費用或利息費，皆由實施者吸收，目前物價持續上升中，故風險管理費提列13.8%有合理性與必要性。綜上原因，前開三項管理費用仍請同意依事業計畫核定費率提列。
3. 本案事業計畫階段工程造價係以103年的價格計算，核定單價為49,500元/平方公尺，而權利變換階段之評價基準日為111年(相隔8年)，以110年之工程造價單價為60,100元/平方公尺，成本的上升幅度約為20%。另於事業計畫核定前，本案更新後價值業依委員意見檢討修正並調升。依本案評價基準日111年8月31日之估價結果，本案目前二樓以上均價約為718,000元/坪，已然符合附近的市場行情。本案共同負擔成本提列符合提列總表規定，且係經由估價師依本案周邊行情調查後所評估之結果，故現在的版本即是真正接近市場行情，共同負擔比率52.74%尚屬合理。

(三) 權利變換及估價部分

1. 本案高樓層西向有河景，但位處南萬華外圍，目前評估5樓以上已無鄰棟及

高架橋影響，前後側僅河景差異，在河景部分 A1 戶及 A3 戶修正幅度為 8%，係屬合理之調整。而 5 樓以下無河景，且面高架橋戶受噪音影響及東側受鄰房間距影響，因此向下調整率分別約有 5%~6%，故高樓層面河景價值最高，面東側則會較低，而低樓層部分兩側差別不大，後續亦會針對修正部分補充詳細說明。

2. 經檢視更新後比準戶 10F-A3 戶，確實是為四面採光，將依委員意見再重新檢視並修正調整率，其他誤植部分一併依委員意見修正。
3. 更新前公寓依原使用執照圖無法判斷 1 樓是否有陽台或平台得以補登，故估價條件目前定義 1 樓基本上無法補登，樓上層倘其中 1 層有陽台補登，則其他樓層視為陽台皆可補登。但若該棟皆無陽台補登，則該棟均視為無陽台補登，故確實會影響 1 樓的權值。實施者後續將再次提醒 1 樓所有權人辦理陽台補登事宜。惟部分 1 樓是否得辦理陽台補登事宜，尚須洽建築管理工程處與地政局協助釐清。
4. 另針對事業計畫核定版與權利變換計畫書所載二樓以上均價不同部分，係因本案事業計畫階段係委由另一家估價師事務所辦理。另本案於權變計畫階段時，調查周邊延環河南路之預售案，其區位條件較本案好，其價約為 70 萬元/坪，本案目前二樓以上均價約為 72 萬元/坪，尚符合附近的市場行情。
5. 有關部分所有權人領取更新前補償金，部分所有權人領取更新後權利金，係因領取更新後權利金之所有權人與實施者達成約定，其發放時間將於本案辦理釐正圖冊之前發放。另針對領取更新前補償金之所有權人，將於拆除執照取得後，通知於 2 個月內發放。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人未同意參與更新及陳情人李君表示欲原位次選配部分，請實施者持續溝通協調並做成紀錄。

(二) 財務計畫部分

1. 本案信託合約部分，請實施者於核定前檢具資料並擇低提列，倘未能於核定前檢附，則請刪除本項費用。
2. 本案提列人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(6%)及風險管理費提列(13.8%)，皆與事業計畫核定之比例相同，且經實施者逐一說明合理性及必要性後並經審議會討論後，予以同意。

(三)權利變換及估價部分

1. 本案補償金與權利金之發放時點，請實施者於權利變換計畫書載明。
2. 本案估價報告書修正情形，二樓以上平均單價718,296元/坪，共同負擔比52.74%，請實施者依委員及幹事意見檢討修正，並針對更新前建築物陽台補登疑義予以釐清，並統一認定標準。

(四)本案權利變換計畫書及估價報告書請實施者依委員及幹事意見檢討修正，並針對陳情人所提意見妥予溝通協調，另於收受會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖併同聽證紀錄，再次提審議會審議。

二、「擬訂臺北市大同區橋北段三小段842-1地號等51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 許嘉哲 02 2781-5696轉3062)

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)

本案前經貴府都市發展局111年10月4日召開都市更新案第三次幹事會議，本分署以111年9月30日台財產北改字第11100301600號函提意見，並提請大會討論在案。

(二) 臺北市政府工務局新建工程處(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 本案涉本處管有同段橋北段三小段842-1、843-1及850-2地號等3筆土地為市有土地，其中842-1、843-1地號等2筆土地使用分區均為「第三之二種住宅區」，因非屬「道路用地」，後續依本市市有不動產參與都市更新處理原則第14點規定變更為非公用財產，並於未辦竣管理機關變更登記前，依都市更新相關規定參與都市更新後續權利變換事宜。
2. 另旨揭同段850-2地號土地使用分區為「道路用地」，後續依都更相關規定參與都市更新。

(三) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

第三次幹事會所提意見，實施者已修正或說明，無其餘補充意見。

(四) 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。

(五) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

無修正意見。

(六) 交通局 葉志韋幹事(吳泰宇代)(書面意見)

1. 附錄-69停車場出入口及動線規劃，請將汽機車車行動線分別標示於圖面。
2. 附錄-69停車塔出入口與地下停車出入口共用同一出入口，建議於地下一層設置紅綠燈，提醒停車塔出入口有車輛進出，避免車輛停等於斜坡，以維安全。
3. 附錄-69規劃警示燈及反射鏡位置與P. 9-10不符，請釐清修正；另反射鏡設置位置應以利於駕駛車輛進出時察覺行人為原則，並不得占用人行通行淨寬。
4. 附錄-69停車場出入口汽機車進出動線不同，建議於出入口兩側皆設置反射鏡，確保行人及車輛交通安全。
5. 汽車塔內設有94席機車格位及20席自行車格位，惟僅設有1座機車升降機，於尖峰時段升降機可能不符實際進出使用需求，請補充機車升降機進出使用效率，並釐清是否需增設機車升降機。

(七) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

1. 計畫書P. 19-28及P. 19-29，請補充規劃並標示雲梯消防車順向進入及駛離救災活動空間之動線（迪化街2段），若無法順向駛離，請規劃迴車空間供雲梯消防車順向駛離，確認救災動線內均保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高，並依指導原則第1點第3款所附圖例之規定，於道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各區域防災特性之消防車行駛需求，留設轉彎截角並於圖例中內標示其尺寸，請於圖示中說明。
2. 計畫書P. 19-28及P. 19-29，規劃於迪化街2段之救災活動空間與路燈位置部分重疊，請確認所規劃之雲梯車操作空間範圍內應保持平坦，亦無突出固定設施，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作，請於圖示中說明。
3. 計畫書P. 19-28及P. 19-29，同一基地有2棟以上建築物，應分別檢討設置救災活動空間。

(八) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

本局111年8月23日北市文化文資字第1113030576號函回復基地範圍內建物未有本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。

(九) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(洪鈺翔代)(書面意見)

- 1.事業計畫P.9-6所載基準容積(平方公尺)設計值為7,582.94平方公尺，與P.19-2面積計算表所載7,583.21平方公尺不一致，請修正。
- 2.事業計畫P.9-6所載住三之二及住三之一最小後院深度為3公尺，請修正為2.5公尺。

(十) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(出席並提供書面意見)

- 1.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.19-2所載開發條件，無涉都審程序。
- 2.本案基地位處臺北市大同區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案所載實施都市設計準則管制範圍(淡水河沿岸地區)，經檢視細部計畫管制原則，包含「對角線不超過45公尺」、「面河岸側無空調主機及服務性陽台」、「外牆顏色」、「建築開口無反光玻璃設計」等4項，其中僅「建築開口無反光玻璃設計」目前本案計畫書中尚未標示，其餘3點皆符合規定，故請實施者再妥予補充檢討說明，原則免經都市設計審議。

(十一) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(吳欣潞代)

針對建築規劃設計部分，建管處無意見。

(十二) 蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

本案目前雖已配合捷運安全影響評估審查規劃地上層停車塔(7樓)，惟仍有開挖地下層，請實施者補充說明捷運局審查之要求或限制，以確認本案建築規劃調整之合理性。另經檢視原計畫書之附錄12，僅檢具台灣區基礎工程學會函文，請實施者檢附完整之捷運影響說明。

(十三) 陳彥向委員(出席並提供書面意見)

本案基地東南角協助開闢計畫道路迪化街，南下右轉民權西路，未有符合駕駛軌跡之圓弧，建議以不同材質提醒用路人。

(十四) 遲維新委員

有關實施者表示將新增升降機及調整無障礙機車位位置一節，考量目前人行步道出入口係與汽車道共用，請實施者確認調整後之出入口是否仍可共用，並請覈實檢討人行步道相關獎勵值。

(十五) 林光彥委員

- 1.有關本案建築配置調整，導致陳情人所分配房屋與原契約面民權西路側不同，影響甚鉅，請實施者再詳予說明建築規劃設計調整之原因或相關法規要求。

- 2.另吳委員所提842-1、843-1地號土地當時係以計畫道路徵收，現在並未做道路用地使用是否涉及土地徵收條例第49條一節，除請實施者應注意外，亦提醒新工處於提出捐贈移轉同意書時，請確認是否具相關權限。按徵收計畫徵收，原則應做其目的使用，並非公有土地所有機關取得後即有處分權。

(十六) 賀士庶委員

- 1.有關事業計畫書P.9-16頁無障礙空間系統說明部分，出入口處及北側人行道等高程標示差異甚大，請實施者再妥予釐清確認並補充說明。
- 2.本案雖已將無障礙車位調整至1樓，惟車位設置位置至出入口處將近100公尺，且倘遇下雨天恐更不方便，故請實施者再評估將路徑縮短，降低其他路徑高程（無階梯），或調整無障礙車位位置之可行性。
- 3.目前圖面標示環河北路二段設有「現有人行步道」，請實施者確認其係位於基地範圍內，或環河北路範圍之公有人行步道。另請於圖面註記屬無障礙斜坡步道之範圍，並標示道路高程，以確認留設人行步道高程之合理性。

(十七) 林佑璘委員

有關事業計畫書P.9-4占有他人土地的舊違章建築物係標註「現地安置」，惟附錄則附上拆遷安置協議書並以每戶300萬元「現金補償」，請實施者釐清本案是採「現地安置」亦或是「現金補償」方式辦理。

(十八) 楊欽文委員

- 1.考量機車使用率較高，且本案共2層樓（2、3樓）設有法定機車位約90輛，僅設置有1台升降機，請實施者補充說明，電梯每小時可服務車輛數、尖峰小時及晨峰進出車輛數。倘未來有大量機車同時有進出需求時，恐因等待時間過長，導致機車使用者選擇停在路邊，反而將機車停車需求外溢。
- 2.另本案自行車亦設置於停車塔中，建議實施者針對此部分再予以檢討補充。

(十九) 吳智維委員

- 1.有關基地東南側842地號（本府工務局新建工程處管有），係位於8公尺計畫道路範圍內，雖非屬基地範圍內，惟目前似仍有地上物，請實施者確認是否將一併開闢？
- 2.查前所提842-1、843-1地號屬本府工務局新建工程處所管有，取得原因係因應道路用地開闢所徵收取得，惟目前並未位於道路用地之範圍內，恐有土地徵收條例第49條辦理撤銷徵收之疑義，提醒新建工程處應再研議，倘未有疑義需變更為非公用，則請依相關規定辦理。

（二十）周淑蕙委員

針對市有土地面積為150平方公尺以下，後續請實施者依程序提出申請，將優先辦理讓售作業。

（二十一）都市更新處

查目前新建工程處所管土地尚未變更為非公用財產，惟已先行洽財政局確認，倘實施者向財政局申請讓售時，將連同新建工程處所管土地一併辦理。

實施者回應及說明：

（一）本案實施方式係採協議合建，故有關國產署土地將於核定後依相關規定辦理承購；至市有地部分共計為39平方公尺，占更新單元總面積2.23%，後續亦將以承購方式處理。

（二）人民陳情部分

1. 本案前與地主討論臨民權西路側之建築配置方案，惟目前已改為規劃停車塔使用，係依建築法規與設計配置之合理性重新檢討、新制容積獎勵辦法以及捷運安全影響評估審查等內容調整，業已自提修正並辦理重新公開展覽在案。後續將依照合建契約內容，於合建選屋階段洽陳情人溝通協商，或以購買陳請人土地的方式辦理。
2. 建築規劃設計調整原因，主要係因基地北側下方之捷運隧道穿越，故前依第二次幹事會決議將「捷運安全影響評估報告」提送專業機構審查，其中審查過程針對開挖深度及載重訂有限制，影響本案後續地下室開挖之深度，導致地下室停車空間無法滿足基地的法定停車位，綜合評估後，爰將車位集中靠南側另設置一棟獨立停車空間。
3. 建築規劃設計調整過程，本案原係規劃為一棟，期間曾改為規劃兩棟住宅，後又為滿足停車位需求，再調整為一棟住宅、一棟停車塔之方案；合作方案亦從小基地合建，到擴大基地範圍採都市更新方式改建，故與地主間簽訂多次補充協議，針對期間各項的變動給予陳情人現金補償及增加分配條件。
4. 至民權西路雖係40公尺計畫道路，惟實際為台北橋車道及引道，不利於建築設計，故本案合建契約內容應係載分配「臨」民權西路以及迪化街之建物，而非「面」民權西路。
5. 本案為協議合建，目前尚未進行至房屋選配階段，後續陳情人仍可按事業計畫核定之建築設計，依合建契約挑選房屋，如因設計導致陳情人無法選屋時，合約也有懲罰性賠償規定，陳情人權益已有十足保障，其屬於實施

者與陳情人私契約約定，應不致造成本案有任何窒礙難行之處。

6. 另有關單元內原土地公廟部分，實施者已購得其土地，並已協助完成廟的搬遷，故更新後規劃已無廟宇問題之存在。

(三) 建築設計部分

1. 有關交通局相關意見，出入口、動線、紅綠燈、地下層及地面層交通安全設施等皆可配合補充標註於計畫書圖面中。
2. 有關機車停車塔效率一節，本案係以電梯服務服務2、3樓之停車需求，保守估計約30-60秒可服務一台車輛（包含停車塔操作及電梯運作時間）。另使用需求部分，目前停車塔規劃有110個停車位（含自行車），依晨峰、昏峰產生率及運具使用比率計算，預計最大尖峰小時（昏峰）將有25輛車進出，至晨峰則有23-24輛車進出，另尖峰小時則平均約每180秒將會抵達一輛車，經評估尚可滿足本基地尖峰小時之車輛使用需求。詳細數據後續配合補充於計畫書內，另倘委員認為升降機運輸效率不足，本案可再配合增設一台升降機，供機車使用。
3. 本案因為地下室開挖深度受限，故門廳之高程即是配合地下室深度調整。另有關入口處標示（+30、+60）應屬誤植後續將進行修正，至人行道高低差（+30、+15）係因人行道有設置洩水坡度，後續將會再檢討補充標示相關高程。
4. 至委員所提行動不便者之機車位與行走至門廳動線，目前業規劃一條無障礙坡道供行動不便者通行，惟因本案後續將再增設一部機車升降機，故無障礙機車位位置會一併配合修改，以利縮短進入門廳的路徑。並依規定核實檢討計算人行步道獎勵，至有關獎勵值若有下調建築設計將逐層配合調整。

(四) 有關本案東南角基地範圍外之計畫道路842地號部分，實施者未來將連同一併協助開闢。

(五) 本案占有他人土地舊違章係以「現金補償」每戶300萬之方式辦理，獎勵面積則係以實測面積做計算，計畫書中文字誤植之處將一併修正。

(六) 有關細部計畫管制原則部分，將依幹事意見補充檢討說明。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案前有邵○○等陳情人表達意見，請實施者再持續溝通協調並做成紀錄。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案地下停車與汽車停車塔共用同一出入口，以及無障礙機車位調整置於地面層，經實施者說明停等空間及設置合理性，並經審議會討論後，實施者願配合增設一台機車升降機，以解決尖峰時間停車塔進出問題。
2. 本案安全梯、陽台、裝飾構造物、防災中心及停車塔等檢討及建築規劃設計內容部分，針對東南側道路截角部分，請實施者再確認是否為道路用地，倘確認非道路用地，請實施者就道路截角材質進行區分；無障礙機車位請移設，以利該人員進入門廳更為順暢；以及地上層高程誤植部分，請修正。餘予以同意。

(三) 消防救災部分

有關消防救災活動空間修正情形，請實施者依消防局意見檢討修正。

(四) 財務計畫部分

本案廣告銷售管理費(6%)、人事行政管理費(5%)及風險管理費(13.05%)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(五) 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288.09平方公尺(法定容積5.69%)之獎勵額度。
- (2) #8 協助取得及開闢公共設施用地獎勵，同意給予514.43平方公尺(法定容積10.17%)之獎勵額度，實施者應於領得使用執照前完成開闢並捐贈過戶予本府。另本案基地範圍外之計畫道路842地號土地占用部分，請實施者併同新工處所持有之道路用地部分協助開闢。
- (3) #10 取得候選綠建築證書之建築設計獎勵，同意給予303.56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，同意給予303.56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 採建築物耐震設計獎勵，同意給予101.19平方公尺(法定容積2%)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年內達到住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境「第三級」。

- (6) #17 處理占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵，同意給予324.44平方公尺(法定容積6.41%)之獎勵額度。另協議書安置內容，請實施者就計畫書協議書部分，予以調整一致性。

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50.59平方公尺(法定容積1%)之獎勵額度。
- (2) 建築規劃設計(三)，請實施者就無障礙機車位位置調整，影響人行步道出入口與汽車道共用事宜，覈實檢討人行步道相關獎勵值，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度，另倘獎勵值若有異動請配合全棟微調；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151.78平方公尺(3%)之獎勵額度。
- (4) 促進都市更新(一)，同意給予50.59平方公尺(法定容積1%)之獎勵額度；本案捐贈都市更新基金4,757,064元，請實施者於事業計畫核定時應與本府簽訂契約書，並應於領得使用執照前完成提供經費作業。

(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1項第4款規定免辦理聽證。

- (七) 同意本案都市更新事業計畫經大會審議修正後通過，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，惟本案更新單元範圍內之本府工務局新建工程處管有之土地，請於核定前釐清是否涉及土地徵收條例第49條撤銷徵收之疑義，倘涉及計畫內容之調整或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。^a