

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第79次專案小組會議紀錄

114年9月23日 府都新字第1146035350號

壹、時間：民國114年9月3日（星期三）下午2時00分

貳、地點：市政大樓北區2樓 N206會議室

參、主持人：簡裕榮委員

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，紀錄僅為摘要重點整理

陸、討論提案：

- 一、「擬訂臺北市北投區振興段一小段570地號等5筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」（併案申請自行劃定更新單元），涉更新單元範圍審議案（承辦人：企劃科 鄭仔苕02 2781-5696轉3035）

討論發言要點：

- （一）財政局 劉庭如幹事（黃于珊代）（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 許加樺幹事（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）

本案未涉地籍整理計畫協審事項，無意見。

- （四）交通局 葉志韋幹事（吳杰安代）（書面意見）

本案討論事項無涉交通議題，爰本局無意見。

- （五）消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

本案係涉及都市更新單元範圍疑義案，未涉本局權管，無意見。

- （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 關仲芸幹事（書面意見）

本案係都市更新單元範圍審議案，無意見。

- （八）都市發展局都市設計科（書面意見）

本次討論議題為都市更新單元範圍，故無意見。



### （九）莊濰銓委員

本案依第65次專案小組決議尚需再協調南側鄰地，本案於114年5月22日召開公辦法令說明會，南側鄰地同意比率約35%~47%，請實施者說明其表態意願係屬無意願或未表達。

實施者說明及回應：

- （一）有關第2次自辦西側、南側鄰地協調及第1次西側、南側及東側公辦法令說明會意願統計資料整理如下，西側部分第1次自辦鄰地協調會表達有意願的比例大約14%~28%，第2次自辦鄰地協調會表達有意願的比例大約3%~7%，公辦法令說明會表達有意願的比例大約17%~35%；南側部分第1次自辦鄰地協調會表達有意願的比例大約30%~36%，第2次自辦鄰地協調會表達有意願的比例大約10%~12%，公辦法令說明會表達有意願的比例大約35%~47%；東側部分公辦法令說明會表達有意願比例為100%。
- （二）有關公益性的部分，會植入減災之觀念，透過更新重建提供抗震、堅固、安全及防火的建築物，改善非防火構造之建築，提升建物耐震能力；更新範圍內之私設道路保留供人車通行，不會申請容積獎勵，會退縮人行步道供行人使用；提供人車分道之友善行走空間；本更新單元內建物經結構安全性能評估結果未達最低等級，有傾斜倒塌之疑慮，為免造成公共危險與住戶安全疑慮，應立即改建以維護公共及住戶安全。

決議：

1. 本更新單元面積為723.00平方公尺，涉及「本市都市更新自治條例」第12條第1項第4款「街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新」情形，經實施者說明自辦鄰地協調及公辦法令說明會協調情形，並經審議會專案小組討論後，同意納入東側鄰地（同小段569-1地號），並請實施者於收受會議紀錄起6個月內檢送相關計畫書圖至本市都市更新處續審。
2. 請本市都市更新處將會議紀錄提請本市都市更新及爭議處理審議會確認，再依審議結果辦理後續事宜。

二、「擬訂臺北市松山區美仁段二小段485地號等14筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫」涉及更新單元範圍及程序討論案（承辦人：事業科 鄧伊菱 02 2781-5696轉3079）

討論發言要點：

#### （一）財政局 許聖倫幹事（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)

本案未涉地籍整理計畫協審事項，無意見。

(四) 交通局 王少韡幹事(李庭維代)(書面意見)

本次提會討論事項未涉及交通議題，本局原則無意見。

(五) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本案係涉及更新單元範圍及程序討論案，未涉本局權管，無意見。

(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(書面意見)

本案係更新單元範圍調整，無意見。

(八) 都市發展局都市設計科(書面意見)

本次討論議題為更新單元範圍及程序，故無意見。

(九) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

請實施者說明本次擬納入之同區段同小段492、492-1地號等2筆土地之右下角三角形空地(同區段同小段496-1地號1筆土地)是否為畸零地。

實施者說明及回應：

(一) 本案已取得鄰地(同區段同小段492及492-1地號等2筆土地)百分百同意參與本都市更新事業計畫案及共識，懇請審議會同意本案擴大範圍納入該2筆土地；另本案刻正以擴大後之更新範圍研擬建築設計圖面，預計今年12月辦理選屋說明會並重新調查所有權人選配意願，預計於收受審議會會議紀錄6個月內將申請重行公展暨公聽會程序。

(二) 另有關鄰地同區段同小段496-1地號1筆土地之歸屬，經調閱相關使照圖說釐清，係南側基地(96使0222號使照)之法定空地，非屬畸零地。

決議：經實施者說明考量都更公益性及開發完整性，欲將鄰地同區段同小段492及492-1地號2筆土地納入本更新單元範圍，並經審議會專案小組討論後，同意本案更新單元擴大，並請實施者於收受會議紀錄起6個月內檢具修正後計畫書圖申請重行公開展覽暨公聽會程序，倘逾前開期限，應於期限屆滿前具體敘明理由，再提請審議會專案小組討論。另求確保所有權人權益，請實施者完成建築規劃設計調整後，向所有權人妥予說明修正前後情形，並



重新辦理相關選配意願調查及位置調整。

三、「擬訂臺北市北投區開明段二小段542地號等95筆(原565地號等80筆)土地都市更新事業計畫案」涉都市更新程序案(承辦人：事業科 謝儀仙 02 2781-5696轉3052)

討論發言要點：

(一) 財政局 劉庭如幹事(黃于珊代)(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 許加樺幹事(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)

本案未涉地籍整理計畫協審事項，無意見。

(四) 交通局 葉志韋幹事(吳杰安代)(書面意見)

本案討論事項無涉交通議題，爰本局無意見。

(五) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新程序案，未涉本局權管，無意見。

(六) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

1. 經檢視旨揭範圍內未有本市公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。
2. 另依文化資產保存法第15條：「公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，所有或管理機關(構)於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。」文化資產保存法施行細則第17條第2項：「本法第15條所稱處分，指法律上權利變動或事實上對建造物加以增建、改建、修建或拆除。」經查旨揭範圍內(開明段二小段591、592、638-2)為公有土地，請自行檢視，倘有上開條文之適用，請檢送建造物及附屬設施群之建物謄本、相關興修改建資料、歷年使用情形說明及室內外現況照片等資料，以利本局進行文化資產價值評估。

(七) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(書面意見)

本案係都市更新程序案，無意見。

(八) 都市發展局都市設計科(書面意見)



本次討論議題為都市更新程序，故無意見。

(九) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(張曉芬代)(書面意見)

1. 基地南端通路屬性請釐清。
2. 請說明基地周邊已建築完成情形。
3. 請釐清是否併案辦理現有巷廢巷或改道。
4. 請釐清是否符合禁限建規定(軍事禁限建)。
5. 請釐清是否符合建築物高度檢討相關規定之檢討。
6. 請釐清是否符合建築物院落檢討及高度比、深度比之檢討。
7. 請釐清是否符合建築技術規則建築設計施工編高層建築物專章之檢討。
8. 請依土管及抽查案例彙編檢討基地鄰棟間隔。
9. 請釐清停車空間是否符合建築技術規則。
10. 請釐清是否符合無障礙設施設計規範通路、樓梯、廁所盥洗室、停車空間設置之相關規定之檢討。
11. 請釐清是否符合臺北市建築物附置裝飾性構造物設計原則之檢討。

實施者說明及回應：

本案涉及調整容積獎勵項目，將減少都市更新建築容積獎勵辦法第6條建築物結構安全條件獎勵，增加同法第12條無障礙環境設計獎勵及本市都市更新建築容積獎勵辦法之建築規劃設計(二)雨水流出抑制設施獎勵，維持本案建築設計容積樓地板面積一致，另本案無調整財務計畫，因尚需與土地建物所有權人說明，建請准予給予3個月時間辦理相關作業後申請續審。

決議：請實施者於收受會議紀錄起3個月內召開說明會，並檢具修正後計畫書圖向本市都市更新處申請續審，倘逾前開期限，應於期限屆滿前具體敘明理由，再提請審議會專案小組討論。

四、「變更臺北市北投區振興段三小段707地號等59筆(原57筆)土地都市更新事業計畫及擬訂都市更新權利變換計畫案」涉都市更新程序案(承辦人：事業科 謝儀仙 02 2781-5696轉3052)

討論發言要點：

(一) 財政局 劉庭如幹事(黃于珊代)(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 許加樺幹事(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)

本案未涉地籍整理計畫協審事項，無意見。

(四) 交通局 葉志韋幹事(吳杰安代)(書面意見)

本案後續交通規劃請確實依本市都更通案審議原則辦理，餘本局無意見。

(五) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新審議案，未涉本局權管，無意見。

(六) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

1. 經檢視旨揭範圍內未有本市公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。
2. 另依文化資產保存法第15條：「公有建造物及附屬設施 群自建造物興建完竣逾五十年者，或公有土地上所定著 之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，所有或管理機關（構）於處分前，應先由主管機關進行 文化資產價值評估。」；同法施行細則第17條第2項：「本法第15條所稱處分，指法律上權利變動或事實上對建造物加以增建、改建、修建或拆除。」，經查振興段三小段707、711-2及711-3地號為公有土地且有未登記建物，請自行檢視，倘有上開條文之適用，請檢送建造物及附屬設施群之建物謄本、相關興修改建資料、歷年使用情形說明 及室內外現況照片等資料，以利本局進行文化資產價值評估。

(七) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(書面意見)

本案係都市更新程序案，無意見。

(八) 都市發展局都市設計科(書面意見)

本次討論議題為都市更新程序，故無意見。

(九) 朱萬真委員（出席並提供書面意見）

請說明重新選配之辦理方式。

實施者說明及回應：

本案後續办理流程，皆依補正意見重新檢討建築規劃配置，並配合修正估價及舉行公聽會。另將重新辦理選配。

決議：請實施者於收受會議紀錄起6個月內檢具修正後計畫書向本市都市更新處申



請續審，倘逾前開期限，應於期限屆滿前具體敘明理由，再提請審議會專案小組討論。另求確保所有權人權益，請實施者完成建築規劃設計調整後，向所有權人妥予說明修正前後情形，並重新辦理相關選配意願調查及位置調整。

**五、「變更臺北市萬華區莒光段四小段57-2地號等34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 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）**

依實施者簡報所示，本次變更連動修正財務計畫相關數值，致共同負擔費用減少，本局無意見。

**（二）地政局地價科 陳憶萍幹事（何慎筑代）（書面意見）**

無意見。

**（三）地政局測繪科 陳政南幹事（書面意見）**

1. P.17-1-1，地籍整理計畫包含地籍測量及建築物測量，請分別詳細說明。
2. 請依表17-3建物登記清冊共有部分數量及內政部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，新增建物平面圖之專共有圖說。
3. P.17-3-1，表17-2土地登記清冊表：更新後備註欄，無轉載事項時，建請刪除「依更新前轉載」之文字。
4. P.17-4-1，表17-3建物登記清冊表：
  - （1）更新後備註欄，無轉載事項時，建請刪除「依更新前轉載」之文字。
  - （2）共有部分含車位時，請分列「非車位權利範圍」、「車位編號」、「車位權利範圍」「權利範圍合計」。

**（四）交通局 紀韋廷幹事（洪郁冠代）（書面意見）**

本次變更內容無涉及車位數或車道出入口位置，本局原則無意見。

**（五）消防局 劉豐禎幹事（書面意見）**



本案已於111年3月4日完成審查，本次無意見。

(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 溫靖儒幹事(林冠穎代)(書面意見)

1. 本案係屬「特定專用區(一)」，依本府110年1月12日公告「臺北市萬華區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案」內「擬(修)訂臺北市萬華區大理街附近地區細部計畫案」內規定，「特定專用區(一)」未規定事項方比照「第四種住宅區」辦理，且分區名稱亦無加註，爰報告書第6-2頁使用組別、第10-4及10-16-1頁分區名稱與第10-12頁設計回應，請依前開計畫書規定修正。
2. 報告書10-12頁，後院深度比檢討圖號有誤，請修正；另查本市土地使用分區管制自治條例第2條規定(略以)：「四、後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線(或其延長線)形成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。……十一、沿後面基地線留設之庭院。」請依前開規定釐清並標示後院基地線及後院檢討範圍，並依土管自治條例第15條規定補充檢討內容。
3. 依前開土管自治條例第13條規定，請補充基地臨接西園路二段側高度比檢討範圍，非屬前開範圍者，應依次寬道路檢討。
4. 依前開土管自治條例第19條規定，請補充同幢相對部分距離之檢討，並於圖面標示。

(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，另依所附計畫書審議資料表、P.10-4所載開發條件，亦無涉都審程序，故無意見。

(九) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(楊玉華代)(書面意見)

1. 經查簡報第8頁，本案新增投影面積，倘涉及建築面積變更，應同步修正面積計算表及建蔽率相關資料。
2. 請釐清鄰房占用是否有計入建築面積及基地面積，釐清建蔽率計算。
3. B4戶外部分挑空過樑是否計入建築面積。

實施者說明及回應：

(一) 有關建築管理工程處幹事意見：



1. 本次申請變更之都市更新事業計畫及權利變換計畫書之投影面積已計入實設建築面積為742.27平方公尺及修正建築面積表，經確認計算結果均無誤。
2. 依「臺北市建造執照申請案之建築基地為鄰房占用處理原則」規定，本案鄰房占用已計入基地面積，於檢討建蔽率時，基地面積已扣除侵佔地面積後，後續配合審查意見補充建蔽率計算說明。
3. B4戶挑空部分已計入建築面積。(一樓建築面積已涵蓋)

(二) 有關都市規劃科幹事意見：

1. 本案於106年12月26日報核(法令適用日)，適用93年9月21日「修訂臺北市萬華區都市計畫細部計畫通盤檢討案」，本案土地使用分區屬「特定專用區(一)」使用性質比照「第四種住宅區」，後續配合審查意見刪除「第四種住宅區」加註文字。
2. 本案後院深度比檢討圖號有誤，後續配合審查意見修正為圖10-5。另本案後面基地線係扣除曲折地界後計算。本案後院基地線及後院檢討範圍皆以地界線為計算，於原核定審議時，係考量有規劃友善環境措施，即以對側鄰房退縮4公尺標示，後續配合審查意見以地界線標示。
3. 本案基地臨西園路二段(25公尺)，依「臺北市土地使用分區管制自治條例」規定基地臨接最寬道路境界線深進其路寬二倍且未逾30公尺範圍內之部分，以最寬道路視為面前道路計算高度比。另本案基地未逾面前道路30公尺範圍內，免再檢討次寬道路。
4. 本案土地使用分區為特專(一)，依都市計畫書規定是比照第四種住宅區規定，故本案鄰棟間隔係依住四等相關規定來檢討，建築物兩端之鄰棟間隔為4.75公尺大於2公尺(第四種住宅區)(詳P.10-18-1)。

(三) 有關地政局幹事審查意見：

1. 本案係依舊範本製作計畫書，已參考現行地籍整理計畫範本，後續配合於「一、地界整理計畫」乙節，新增文字說明：「權利變換工程實施完竣，申領建築物使用執照時，並得辦理實地埋設界樁，向臺北市政府申請囑託該管登記機關依權利變換計畫中之土地及建築物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖，辦理地籍測量及建築物測量。」。
2. 本案規劃兩個公設均屬「全部區分所有權人共有」，故無涉「一部分區分所有人共有」情形。
3. 表17-2土地登記清冊表，後續配合審查意見將公有土地之其他登記事項情形以新增欄位方式載明，以與他項權利部事項分開敘明，建物登記清冊亦



比照土地登記清冊一併修正。

4. 表17-3建物登記清冊表，後續配合審查意見分列「非車位權利範圍」、「車位編號」、「車位權利範圍」、「權利範圍合計」。

(四) 其他建築規劃設計部分：

1. 有關管道移至陽台是否涉及計入容積，依「臺北市建築物附置裝飾性構造物設計範例彙編第3項第4款」規定，陽台內設置明管，其管道間以裝飾性構造物圍閉者，透空率應達1/2以上，該圍蔽面積併入陽台面積計算，故未涉及容積樓地板面積變更。
2. 本案於112年11月30日取得建造執照，續於113年11月12日完成建造執照抽查報備。本次申請變更之都市更新事業計畫及權利變換計畫書內建築規劃設計，與建造執照審查及抽查報備核定內容一致，且符合建築法令相關規定。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案於112年11月30日取得建造執照核准，113年11月12日完成建造執照抽查及報備程序，本次變更建築規劃設計，涉及A棟廚房管道移至陽台、B棟兩房房型增加一間浴廁、調整廚房、浴廁及管道位置，及外觀、景觀立面調整等變動情形，總樓地板面積及總容積樓地板面積與原核定一致，經實施者說明一並經審議會專案小組討論後，予以同意。另土地使用分區及使用組別、後院深度比、高度比、同幢相對部分距離、建築面積、釐清鄰房佔用及建蔽率計算、B4戶外部分挑空過樑等，請依都發局都市規劃科及建管處幹事意見檢討修正。

(二) 財務計畫部分

本案變更建築規劃設計連動財務計畫相關內容，共同負擔費用調整為1,003,766,939元（減少4,510元），經實施者說明財務計畫調整情形，並經審議會專案小組討論後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

本案建築規劃設計調整，二樓以上平均單價622,195元/坪，共同負擔比率43.23%，皆與原核定一致，且各戶更新後單價維持不變，經實施者說明並經審議會專案小組討論後，予以同意。另地籍整理計畫、土地及建物登記清冊等請依地政局幹事意見檢討修正。

(四) 建築容積獎勵部分



本次簡易變更無涉及容積獎勵項目及額度，皆與原核定一致。

(五) 聽證紀錄

本案為依108年1月30日修正公布前都市更新條例第19條之1第2款、第29條之1第1款1、2、3、4目及第2款第2目規定申請簡易變更事業計畫及權利變換計畫案，得依修正公布後都市更新條例第86條、第33條第1項第3款及第49條規定，免舉辦聽證。

(六) 同意本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫案經審議會專案小組修正後通過。另本案後續請本市都市更新處將審議會專案小組會議紀錄提請本市都市更新及爭議處理審議會確認，再依審議會確認結果辦理後續事宜。

六、「變更臺北市南港區南港段二小段671-6地號等52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 蕭鈞毅02 2781-5696 轉3191)

討論發言要點：

(一) 臺北市政府產業發展局(公益設施受贈單位)

本次變更內容，無意見。

(二) 財政局 黃怡潔幹事(黃于珊代)(書面意見)

依實施者簡報所示，本次變更連動修正財務計畫相關數值，致共同負擔費用減少，本局無意見。

(三) 地政局地價科 張家銘幹事(書面意見)

無意見。

(四) 地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

1.P.11-8，表11-2土地登記清冊表及P.11-102，表11-5建物登記清冊表：

(1) 屬捐贈本市社會福利設施標的者，請於更新後「所有權人」欄位註明管理機關，並於備註欄記明「捐贈公益設施」文字。

(2) 更新後「其他登記事項」所載文字非地籍資料應登載事項，請釐清。

(3) 表11-5建物登記清冊，各共有部分持分合計請加總並釐清是否正確。

(五) 交通局 紀韋廷幹事(洪郁冠代)(書面意見)

本次變更無涉及車位數增加、車道出入口位置調整，本局原則無意見。

(六) 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。」
3. 建議電動車充電設備等設施設置於地下1層以上為優先。

(七) 文化局 姚丹鳳幹事（書面意見）

無文資列管事項。

(八) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事（書面意見）

查本案位屬「第三種商業區(特)」，依本府97年2月26日公告「擬定臺北市原南港臺鐵貨運站、中華電信南港機房及附近地區公園用地(供流行音樂中心使用)暨南港車站東側商業區細部計畫案」內載明該區土地及建築物允許使用項目依本市土地使用分區管制自治條例第三種商業區辦理；經檢視本次新增使用項目符合土管規定。

(九) 都市發展局都市設計科（書面意見）

1. 查本案前經本府114年1月16日府府都設字第1133064029號函都審第1次變更設計核定在案，本次送件圖說與都審核定圖說大致相符。
2. 倘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條規定檢討是否須辦理都審變更設計事宜。

(十) 建築管理工程處 羅駐諒幹事（林柏穎代）（書面意見）

本次變更本處暫無意見，倘後續涉及建築法39條仍請依規定辦理。

(十一) 都市更新處

本案為變更案，有關消防局建議電動車充電設備等設施設置於地下一層之意見，依照通案審議原則僅就變更部分進行審議。建議依照本案原核定建築規劃設計，惟請實施者於消防救災規劃相關章節補充說明充電設備日後消防救災之配套措施。

實施者說明及回應：

(一) 本案建築變更設計係依結構外審、台電正審、五大管線審查及無障礙諮詢



審查結果修正，已完成都市設計審議、環境影響評估及建照變更等審查程序，並於114年6月已取得執照抽查意見函文，故建築設計已依相關建築法令檢討，符合土管及建築相關法令規定。

- (二) 有關消防局幹事第3點意見，因本案地下一層皆為機車位、台電配電場所等相關機電空間，故將電動車充電設備等設施設置於地下1層實有規劃設計之困難，建請同意本案消防救災規劃依原核定計畫辦理，本案後續配合於消防救災規劃相關章節補充說明充電設備日後消防救災之配套措施。
- (三) 財務計畫變更內容係因建築規劃設計連動調整，建築樓地板面積更動，故營建費用及法定工程造價順修，共同負擔調整後降低，符合通案審議原則。
- (四) 權利變換及估價部分，本次建築規劃設計調整更新後各戶單價維持不變，共同負擔比率維持原核定40.94%，所有權人選配單元位置不變，車位配合地下平面調整編號及依所有權人提出調整分配車位位置一併修正。
- (五) 另有關地政局測繪科幹事第2點意見，依本案投資契約規定，因捷運、臺鐵及高鐵軌道經過本基地部分空間，為保障上述鐵路及捷運之使用權益，於該等軌道範圍應設定永久無償使用之區分地上權。爰目前係以土地登記清冊內「其他登記事項」方式登載。後續將依照幹事意見調整，將相關註記內容移列至計畫書其他章節加以說明。

決議：

#### (一) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計(第一次變更)於114年1月16日核備，114年2月6日取得建造執照(第二次變更)核准，本次變更建築規劃設計涉及基地北側空橋落柱位置調整、南側空橋與入口廣場增加1處落柱、地面層景觀調整、依結構外審結果新增剪力牆及結構柱、機電設備空間及停車位置調整、地下層台電高壓及電表開關室範圍調整、使用組別新增(第十九組)一般零售業甲組、(第二十一組)飲食業、(第二十二組)餐飲業及建材設備等級表細分為辦公棟、商場、住宅棟、會議中心及轉運站等修正內容，經實施者說明符合土管及建築相關法令規定，並經審議會專案小組討論後，予以同意。另請實施者於計畫書內補充電動車充電設備日後消防救災之配套措施。
2. 本次變更涉及捐贈會議中心(產發局)及轉運站(公運處)之產權面積變更、車位編號調整，總捐贈戶數及車位數維持不變，經實施者表示已於113年8月7日召開說明會並取得同意，並經審議會專案小組討論後，予以同意。

#### (二) 財務計畫部分

本案變更建築規劃設計連動財務計畫相關內容，共同負擔費用調整為32,956,329,697元(減少2,210,247元)，經實施者說明並經審議會專案小



組討論後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

本案建築規劃設計調整，二樓以上平均單價794,069元/坪(原核定794,077元/坪)，共同負擔比率維持原核定40.94%，且各戶更新後單價維持不變，經實施者說明並經審議會專案小組討論後，予以同意。另有關土地及建物登記清冊等，請依地政局幹事意見檢討修正。

(四) 建築容積獎勵部分

本次變更內容項目無涉及容積獎勵，皆與原核定一致。

(五) 其他

本次變更計畫書圖尚有未修正完竣之處，請實施者依承辦科意見修正：

1. 部分變更內容未納入對照表說明(如新增使用組別)，及各層平面變更項目和修正對照表不一致，請修正。涉及新增使用組別部分，建築面積檢討表請實施者一併檢討修正。
2. 修正對照表表頭寫法不一致，請修正。另變更對照表-17建材設備表，未標示原核定及本次變更，請改以左右對照方式呈現並標示變更處。
3. 各層建築圖說變更內容，多處未以雲朵線或紅框標註變更處，或未變更卻標示紅框(包括建築面積檢討表)，請修正。

(六) 聽證紀錄：

本案為依都市更新條例第34條第2款第2目、第3款及第49條第1款第1目、第2目、第2款第2目、3目規定申請簡易變更事業計畫及權利變換計畫，得依都市更新條例第33條第1項第3款及第49條規定，免辦理聽證程序。

(七) 同意本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫案經審議會專案小組修正後通過。另本案後續請本市都市更新處將審議會專案小組會議紀錄提請本市都市更新及爭議處理審議會確認，再依審議會確認結果辦理後續事宜。