

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 617 次會議紀錄

113 年 4 月 18 日 府都新字第 1136010302 號

壹、時間：民國 113 年 3 月 18 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：討論案 1 及討論案 2 王玉芬召集人、討論案 3 王玉芬召集人及簡瑟芳  
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、「擬訂臺北市南港區新光段二小段 134 地號等 13 筆(原 10 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 許嘉哲 02 2781-5696 轉  
3062)

討論發言要點：

(一) 本案討論前，鐘少佑委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第 8  
條規定，自行離席迴避。

(二) 財政局 石皓文幹事(書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，無意見。

(三) 地政局地價科 張家銘幹事(書面意見)

已依前次審查意見修正或說明，無意見。

(四) 地政局測繪科 陳光熙幹事(葉怡璇代)(書面意見)

表 11-4 土地他項權利登記清冊表，更新後設定權利範圍 76707/100000，與海  
華建設(地主)取得之土地權利範圍不一致，請釐清。

(五) 交通局 紀韋廷幹事(洪郁冠代)(書面意見)

本次討論事項為權利變換及估價等內容，本局無意見。

(六) 消防局 鄭正奇幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新權利變換案，未涉本局權管，無意見

(七) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(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)

本案曾辦理都審程序，本府111年2月8日府都設字第1113001433號函核定在案，本次討論議題為權利變換無涉都審程序，故無意見。

(九) 謝慧鶯委員

本案目前法定停車位登記於一般事務所項下為實務上作法，倘後續法定停車位進行買賣時，應僅移轉法定停車位部分，不應另行移轉主建物部分所有權，故實施者最終並非法定停車位所有權人，僅為一般事務所項下之獎勵汽、機車位所有權人，為免衍生後續處分收益之歸屬疑義，建議將「法定停車位」登記於其他戶別下。

(十) 吳智維委員

1. 誠如實施者簡報(P.5)所述，於民國84年以前獎勵停車位持分可做為「專有」或「共有」使用，得兩者併行。惟因前次審議會時，本案獎勵停車位共有部分係做為大公，為免後續產權移轉疑義，故建議實施者比照民國100年之「臺北市建築物增設室內公用停車空間供公眾使用鼓勵要點」採「專有」登記。
2. 有關地政機關所辦理之登記事宜，係依「公寓大廈管理條例」第56條規定，參照專有、共用圖說轉繪，並按建管機關所核發認定「專有」部分進行登記，故針對本案應以「專有」或「共用」進行登記，地政局並無意見，後續仍應以實施者規劃為主。
3. 表11-3建物登記清冊，序號1「一般事務所」中，車位編號134、135、186、187已併入大公不計價，建議刪除。
4. 至本案目前規劃將「獎勵機車位」以大公方式約定專用于一般事務所之所有權人，惟一般事務所中尚有登記88個法定汽車位及28個獎勵汽車位，倘後續法定汽車位分管予不同所有權人後，將一併共有「獎勵機車位」之使用權，恐致所有權人與使用人不一致之情事，更衍生處分使用收益應歸於一般事務所全體所有權人（法定汽車分管使用人及實施者）或僅是獎勵停車位所有權人（實施者）之疑義。
5. 另實施者所述買賣將不影響主建物所有權持分，主要係「法定停車位」僅買賣移轉予同一建築基地內所有權人之情形。惟實務上將「法定停車位」登記於一般事務所項下，多係為於買賣時併同將主建物及法定停車位移轉予建築基地外第三者，以突破「公寓大廈管理條例」第58條法定停車空間不得讓售於區分所有權人以外之特定人（法車不得外賣）之規定，故仍請實施者於住戶管理規約中除載明營運方式外，亦請補充說明處分收益及罰則歸屬。

實施者回應及說明：

1. 有關地政局幹事意見及委員提醒應於住戶管理規約中補充內容，後續將再釐清修正。
2. 有關獎勵停車位，本案係以共有方式約定專用予一般事務所，故目前獎勵機車位應屬一般事務所之公共設施，並已於住戶管理規約中敘明收益及罰則等，為一般事務所所有權人約定專用。另權狀中亦會註明車位編號及持分面積，故買賣過程中僅移轉車位持分面積，將不影響主建物面積及持分，後續將依委員建議，於住戶管理規約中註明收益處分部分歸獎勵停車位所有權人所有，至其他88個法定汽車停車位則登記於主建物其他戶下。

決議：

(一) 權利變換及估價部分

本案所設14個獎勵機車位登記方式，前經審議會決議採登記「專有」，經實施者說明未能依審議決議辦理緣由，同意本案獎勵機車位登記為「共有」，以約定專用方式供一般事務所所有權人使用，並於住戶管理規約中敘明相關登記、營運管理、處分收益及罰則歸屬等規範，另其一般事務所下之「法定停車位」則改登記於其他戶別下，以避免後續爭議。至其餘登記清冊內容，請依幹事意見修正。

- (二) 同意本案都市更新權利變換計畫修正後通過，請實施者於收受會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。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。

二、「擬訂臺北市士林區天母段四小段 433 地號等 2 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 蘇科 02 2781-5696 轉 3075)

討論發言要點：

(一) 新北市政府財政局(公有土地管理機關)(出席並提供書面意見)

權利變換計畫第10-1頁：本市有土地係以分配更新後權利金方式參與更新，有關權利金領取時點，原係由實施者提出於核定後2個月內通知本局領取，並於後續倘辦理釐正圖冊並影響權利金數額，請實施者依本局更新後權利金通案領取時點找補。現依審議會研商建議，本局更新後權利金領取時間，請實施者修正為「取得使用執照後10日內通知新北市政府財政局領取」。

(二) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

1. 事業計畫表13-2之合計(壹)+(貳)數值仍有誤，請釐正。
2. 事業計畫現金流量表13-5，其中現金流出項目仍缺漏鄰房鑑定費，另融資利息費用合計數值仍與實施成本表之數值不一致，請釐正。

(一) 地政局地價科 徐子偉幹事(書面意見)

宏大估價報告書P. 31容積率折減計算式，部分容積獎勵值與事業計畫P. 9-2簡報資料不一致。

(二) 地政局測繪科 陳光熙幹事(葉怡璇代)(書面意見)

表11-5土地他項權利登記清冊表，建請新增更新後「設定權利範圍」欄，並依更新後取得之土地範圍填寫，以利後續登記作業。

(三) 交通局 葉志偉幹事(書面意見)

1. P. 9-21，車道出入口應於指定退縮人行空間後留設4.5公尺之緩衝空間為原則，倘基地狹小仍應留設2公尺之緩衝空間，惟本案基地留設不足2公尺之緩衝空間，建請提審議會議討論。
2. P. 9-34，本案基地東側建築物(含無障礙車位)退縮未達2公尺，未符通案審議原則，建請提審議會議討論。
3. P. 9-41，第壹層剖面圖，請補充基地東側剖面圖(含公有人行道)並標示尺寸，以利檢視。
4. 有關本案涉及「車道出入口退縮人行空間留設不足2公尺」及「基地東側建築物(含無障礙車位)退縮不足2公尺」部分，建議改採其他公益措施補足，以維公益性。

(四) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

計畫書P. 9-49，規劃之救災活動空間現況有停車格位置部分重疊，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。

(五) 工務局新建工程處 陳家邦幹事

依據臺北市人行道無償認養辦法第4條第2項規定：「申請自費變更人行道鋪面材質者，並應檢附延長認養期間同意書，同意自工程完工之日起延長認養期間，且延長期間不得低於十五年。」及同法第5條第1項：「認養期間除有前條第二項所定情形外，以三年為原則。」，經實施者表示不更改鋪面材質，

依法明定無變更鋪面材質認養三年，倘實施者願意增加認養年限，本處亦無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(陳朱廷代)(書面意見)

P.9-21，業依本科幹事前次意見檢討，本次無意見。

(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.9-2及 P.9-16所載開發條件，亦無涉都審程序，故無意見。

(八) 建築管理工程處 朱芳毅幹事(吳欣潑代)(出席並提供書面意見)

無意見，另提醒實施者，本案如遇岩盤或卵礫石層無法以連續壁擋土工法施工時，應經本處核准後始得採用其他適當工法。

(九) 簡裕榮委員(出席並提供書面意見)

簡報P.29實施者說明部分，「…更新後均價經調整後為1,004,059萬元/坪」，建請釐清修正與估價報告書一致。

(十) 林佑璘委員

本案依法屬應領取補償金，惟實施者與地主協議給予更新後權利金作為補償。權利金應經雙方協議及納入計畫書內載明，並於計畫核定後依都市更新權利變換實施辦法第12條規定辦理。另針對權利金之發放時點，並無如補償金有明文規範之發放時點，應由雙方協議並於計畫核定後依雙方協議之時點發放，發放完成後透過主管機關囑託登記，將產權移轉給實施者，亦無後續找補之情事。

(十一) 謝慧鶯委員

1. 本案基地狹小且逃生口樓梯設置於後方，皆位在法定空地上，請實施者於樓梯口或地下室入口旁加設置截水溝，避免降雨致地下室淹水情形。
2. 地下室開挖深度較深，地質是否有特殊狀況？經檢視地下室圖面並非以連續壁施作方式進行，請實施者說明。
3. 請實施者說明何時發放權利金，倘依都市更新權利變換實施辦法，應為使用執照之時發放，尚與新北市政府財政局表示先行領取權利金後續再行找補不一致。
4. 請實施者補充說明，權利範圍數值總合為9996/10000，其持分加總合計部分

不等於1部分，及本次於共專圖說補充標示大公，是否會影響產權面積。

## (十二) 蕭麗敏委員

1. 請實施者釐清是否有申請人行步道退縮之獎勵，倘無申請又認養公有人行道是否得視為具有一定之公益性，請實施者針對獎勵的部分補充說明。
2. 針對權利金發放時點，其一屬核定後先領權利金產權即可過戶，計畫後續是否有做變更則與地主無關，其二則屬權變辦理產權登記之時一併作處理，倘計畫變更致使權利金價值有異動之時，最終依變更版計畫內容所載之權利金額領取。涉及雙方合意則無法由審議會作決議，請與實施者洽談確認。

## (十三) 林光彥委員

審議過程皆屬草案性質，最終仍依審議會通過後之事業計畫及權利變換計畫案作為各方利害關係人權利之根據，實施者雖於計畫書載列先給付權利金，惟該敘述屬錯誤，因為實施者將其認定成不能或不願參與而進行分配(都市更新權利變換實施辦法第10條)，故引用法條之領取時點為先領，惟若引用此規定計算之補償金則更新前價值數額較少，現以參與更新後權利價值核算權利金，雖然領取時機點為後發較不利，但可領取之金額較多。另權利金採雙方合意為前提，倘實施者主張後給付權利金應屬合理。

## (十四) 楊欽文委員

過去對於無法符合通案性原則案件有特殊作法，早期有△F5-1容積獎勵得以酌減，建議本案是否考量採捐贈都市更新基金方式增加其公益性？

## (十五) 吳智維委員

1. 權利變換計畫計畫書P. 8-9費用負擔與表8-5費用共同負擔表數據不一致，表8-5似載入舊數據，請實施者釐清修正。
2. 本案新北市政府財政局領取權利金，P. 10-1本來記載時點是由實施者於權利變換計畫核定發布實施之日起二個月內，通知受補償人(本案為土地所有權人新北市政府財政局)或代管機關於受通知之日起三十日內領取。惟該時點通案屬補償金之發放時點，領取權利金應依據都市更新權利變換實施辦法第12條，待權利變換登記後完成後始可作移轉，並非依據都市更新權利變換實施辦法第10條規定領取補償金而辦理所有權移轉，本案領取時點有疑義，倘若於權利變換工程未完竣即領取權利金，除權利金數額尚有變化，其發放時點是否妥適請實施者再釐清。
3. 權利變換計畫表11-4更新後變動情形之權利範圍數值總合為9996/10000持

分加總合計部分不等於1，再請實施者修正。

4. 權利變換計畫書表11-4建物登記清冊表於標示部有標示共有部分，分為大公一、大公二及車公三部分，依據內政部103年3月12日台內營字第1030801699號函及內政部105年1月22日台內地字第10513008223令解釋，依照公寓大廈管理條例共專圖說部分，大公以外尚有區分部分小公則須劃分出，雖本案皆屬大公拆分成三項，依照土地登記規則第81條尚符合規定，惟內政部於共專圖說之意旨屬不同公設即應於計畫書中共專用圖說分別標示清楚，請修正。

#### (十六) 陳建華副召集人

請承辦科說明本案於168專案小組審議當時是否有退縮1.5公尺人行步道？若168專案小組審查時無退縮人行步道，後依各單位意見實施者增加退縮則係屬公益性？

#### (十七) 都市更新處

參照會議資料第46頁會議結論，建築規劃設計部分(略以)：「本案基地前、後院深度及側院寬度之標示以及未退縮1.5公尺人行道...」一節可見，先前於168專案小組審查時，實施者並未退縮人行道之情形。

實施者回應及說明：

- (一) 本案原先有規劃設置截水溝。另本案鄰近山坡、地質良好，士林天母區域屬於岩盤地形，經參考鄰地鑽探試驗報告，無法採用連續壁工法施工，爰本案擋土壁採用排樁工法設計。
- (二) 本案於168專案小組審議時並無退縮人行道，現已依專案小組決議，依據都市計畫規定退縮1.5公尺人行道；另本案認養基地東側公有人行道15年，已具有公益性。
- (三) 另本案將來依規定申請取消本案停車場出入口及無障礙車位出入口之路邊公有停車位，以符合消防救災要求。
- (四) 財務計畫部分
  1. 事業計畫表13-2合計(壹)+(貳)數值順修並釐正，且事業計畫現金流量表13-5現金流出項目會補充鄰房鑑定費欄位，另融資利息費用合計數值與實施成本表之數值會修正一致。
  2. 回應吳智維委員第一點意見，本案將更新表8-5為新數據。
  3. 同意與新北市政府財政局之合意結論，即該局決定要在權利變換完竣產權登記的時候領取都市更新權利金。

### (五) 權利變換及估價部分

1. 168專案小組會議後因原容積大於法容的部分造成獎勵值有微調，會再依最新獎勵值調整及修正。
2. 本案簡報P. 21的2樓以上平均單價(元/坪)「…更新後均價經調整後為1,004,059萬元/坪」一節屬誤植，將配合修改。
3. 地政局意見配合修正增加設定權利範圍的修正欄位。
4. 回應吳委員意見，將配合修正權利變換計畫報告書表11-4更新後變動情形之權利範圍數值總合為10000/10000，並將配合權利變換計畫報告書表11-4建物登記清冊表於標示部有標示共有部分分為大公一、大公二及車公三部分，於報告書共專用圖說上分別標示出來。

#### 會議決議：

##### (一) 建築設計部分

1. 本案建築規劃設計已依都市計畫規定退縮1.5公尺人行道，地面層留設一席無障礙汽車位及無障礙機車位等，業經168專案小組原則同意，並經審議會討論後，予以確認。另請實施者依委員意見將截水溝設置於計畫書圖面載明。
2. 本案認養基地東側公有人行道年限，實施者同意延長認養年限為15年期，故不另行要求捐贈都市更新基金。

##### (二) 交通規劃設計部分

車道出入口應於指定退縮人行空間後留設4.5公尺之緩衝空間為原則，倘基地狹小仍應留設2公尺之緩衝空間，惟本案汽車升降機前僅留設1.66公尺緩衝空間，及無障礙汽機車位後側緊鄰人行空間，經實施者說明基地特殊性，並經審議會討論後，予以同意。

##### (三) 消防救災部分

本案消防救災活動空間修正情形，請實施者後續依幹事意見檢討修正，並取消停車場出入口及無障礙車位出入口之路邊公有停車位。

##### (四) 財務計畫部分

本案提列人事行政管理費(5%)、(廣告)銷售管理費(6%)，風險管理費(10.5%)，業經168專案小組原則同意，並經審議會討論後，予以確認。另現金流量表請依幹事意見檢討修正；以及權利金發放時點，請實施者依與公有土地管理機關(新北市政府財政局)之合意內容辦理，並於計畫書內載明。

## (五) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形及更新後二樓以上均價為1,004,059元/坪、共同負擔比例由33.99%修正為32.00%，以及權利變換登記清冊、共專有圖說部分，請實施者依委員意見檢討修正。

## (六) 容積獎勵部分

### 1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) #5高於基準容積部分核計之獎勵，同意依168專案小組會議結論給予255.90平方公尺(法定容積24.20%)之獎勵額度，並經審議會討論後，予以確認。
- (2) #6建築物結構安全條件獎勵，同意依168專案小組會議結論給予100.52平方公尺(法定容積9.51%)之獎勵額度，並經審議會討論後，予以確認。
- (3) #10綠建築標章之建築設計獎勵，同意依168專案小組會議結論給予42.30平方公尺(法定容積4.00%)之獎勵額度，並經審議會討論後，予以確認。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「銅級」以上。
- (4) #11智慧建築標章之建築設計獎勵，同意依168專案小組會議結論給予42.30平方公尺(法定容積4.00%)之獎勵額度，並經審議會討論後，予以確認。；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「銅級」以上。
- (5) #14時程獎勵，同意依168專案小組會議結論給予105.75平方公尺(法定容積10.00%)之獎勵額度，並經審議會討論後，予以確認。

### 2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) 促進都市更新(二)，本案計有1棟5層樓建築物，同意依168專案小組會議結論給予40.21平方公尺(法定容積3.80%)之獎勵額度，並經審議會討論後，予以確認。
- (2) 本案申請容積獎勵合計586.98平方公尺(法定容積55.51%)已超過法定容積之1.5倍及原建築容積+0.3倍法定容積之上限564.02平方公尺(法定容積53.34%)，故以上限計列容積獎勵。
- (3) 其他項目：高氣離子混凝土建築物重建容積獎勵，依本府都市發展局審查結果辦理，給予378.32平方公尺(法定容積35.77%)之獎勵額度。

## (七) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p><b>新北市政府財政局(當事人-書面意見)</b></p> <p>1. 權利變換計畫第10-1頁：本市有土地係以分配更新後權利金方式參與更新，有關計畫書記載權利金發放時間為權利變換計畫核定發布實施之日起2個月內，本局原則無意見，惟另請於發放金額處補註，倘後續須依規定釐正圖冊，以最終核定之金額辦理，並於領取使用執照後10日內通知本局找補事宜相關文字。</p> <p>2. 宏大不動產估價報告書(選定)：</p> <p>(1)第55頁：更新前土地容積率差異調整係以土地開發分析進行模擬，惟查433地號土地除容積差異外，針對住宅均價亦有下修，經貴公司於專案小組回應係因設計樓層不同導致均價有所差異，惟其亦可透過調整規劃使其樓層相同，爰建請使用相同均價進行評估。</p> <p>(2)第94頁：住宅買賣勘估標的公設比36.14%，比較標的6公設比</p>	<p><b>1-1 實施者受任人：黃秀莊建築師事務所 簡子翔規劃師</b></p> <p>1. 第1點，權利變換計畫第10-1頁，發放金額處補註，「倘後續須依規定釐正圖冊，以最終核定之金額辦理，並於領取使用執照後10日內通知新北市政府財政局找補事宜」相關文字。</p> <p><b>1-2 實施者受任人：宏大不動產估價師聯合事務所 田捷克估價師</b></p> <p>(1)本案更新範圍內有二筆土地 433 及 434 地號，本次依據估價條件以合併後整宗土地(折減後容積率 363.18%)為比準地，在評估各筆土地價格時，針對容積率之差異是經由土地開發分析法測試，各容積率土開測試之比準戶價格相同，因所設計之樓層數不同，導致二樓以上均價會有所差異；因考量容積率之差異，整宗土地(363.18%)、433 地號(225%)、434 地號(368.05%)，土地開發分析法需考量土地為最高最有效使用前提下進行評估，如設計相同樓高會有容積率未使用完之情況，故容積率 225%跟 368.05%不會設計相同樓高，特此說明。</p> <p>(2)經查詢比較標的六為一層一戶之產品，社區總共僅有</p>	<p>1. 有關權利金找補時間請實施者與新北市政府財政局達成協議，無爭點。</p> <p>2.</p> <p>(1)-(2)估價部分，依審議會決議辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	42.55%僅調整2%，公設比調整率似不足以反映個別條件差異，請修正。	8 戶，社區戶數少且有一行動不便停車位由全棟住戶共同持分，故公設比較高，因當層梯廳只供當層住戶使用，雖公設比高，但可利用之空間相對較多，故針對公設比部分上修 2%因尚屬合理。	

- (一) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，請實施者於收受會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。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。

### 三、「擬訂臺北市大安區通化段三小段 84 地號等 7 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 張逸民 02-2781-5696 轉 3078)

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)
- 已依前次審查意見修正或說明，無意見。
- (三) 交通局 王少韡幹事 (顏瑜代) (書面意見)
1. P.10-8，垃圾車暫停區得兼作裝卸車位，並請於相關規約加註。(第二次幹事會議意見)
  2. P.10-18，地下1層部分機車車道寬度未達150公分，請檢討修正，並請補充機車進出場動線。(第二次幹事會議意見)
  3. 有關聽證上所有權人陳情車位數是否足供原住戶選配分回一節，建請實施者參考下列原則評估說明，住宅停車位設置數量應以1戶1車位計，單戶專有部分樓地板面積在50平方公尺以下(不含免計容積之陽台)之小坪數單元，得以0.7倍計算汽車位需求量；惟本案設有住宅單元76戶、其他單元15戶，設置汽車位58席、機車位87席，請檢討是否可滿足實際停車需求。
  4. 為鼓勵綠運輸，建議於辦公樓層廁所集中留設者增設公用淋浴設施供自行車通勤人員使用，另請於管理規約補充所設公用淋浴設施設置位置及使用

管理規定，俾利進駐人員知悉遵循。

5. 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。
6. P5-12，表5-7更新單元鄰近地區之公車路線表」之公車資料及站位尚有錯誤，請至「大臺北公車網」查詢相關資訊並修正。
7. P.15-5，YouBike站位請參考微笑單車官網修正。

(四) 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，請建築工程管理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」。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

無意見。

(六) 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，另依所附報告書審議資料表、P.10-2及P.10-7所載開發條件，亦無涉都審程序，故無意見。

(七) 建築管理工程處 朱芳毅幹事(吳欣潞代)

1. 一般建案係於使照取得前將五大管線送審完成。
2. 有關本案廢巷併建照辦理及建築規劃設計部分，建管處無意見。
3. 依建築技術規則建築設計施工編第60條圖例，停車位角度超過六十度者，其停車位前方應留設深度六公尺及寬五公尺以上之空間。

(八) 謝慧鶯委員(出席並提供書面意見)

廚房許多設置於距陽台較遠之室內，建議考量瓦斯管線及排煙管道未來之設置。

## (九) 遲維新委員(出席並提供書面意見)

1. 停車空間受限基地地形，目前設置升降機車道平面車位，並留設充足的迴轉空間，若要再增加車位數量且維持地下5層，恐需增設升降車道的機械車位，對整體使用並無益處，目前規劃的停車位應已屬最佳的配置。
2. 選配原則第七條建議刪除若未達成協議之後的文字。

## (十) 簡裕榮委員(出席並提供書面意見)

地下二層編號49、地下三層編號35、地下四層編號22、地下五層編號9等車位，建議補充車行軌跡圖，並依建築技術規則規定檢討。

## (十一) 林志崧委員(出席並提供書面意見)

1. 請檢視本案之免計容積之陽台、梯廳、機電空間之檢討是否符合建築技術規則？其超過之部分是否計入容積樓地板面積？
2. 請檢視地下室二層至五層之車位，車位編號49、35、22、9之車位是否符合建築技術規則建築設計施工編第61條規定，其停車位前方留設深6公尺及寬5公尺以上之空間？另請檢視地下室二層、三層停車空間之汽車升降機之停車軌跡是否符合規定？

## (十二) 蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

1. 事業計畫書P.13-1選配原則：

(1) 第 5 點，建議文字略微修正如下：

A. 刪除文末「不得異議」

B. 第二行，由實施者「依法」代為抽籤選取「符合第 7 點合理範圍」之建物及汽車停車位。

C. 請補充車位仍為地主自由選配原則。

(2) 第 7 點後段請釐清是否符合相關規範，並請順修文字。

2. 本案為事權分送，核定版建築圖說為權變計畫之依據，故建議各戶平面圖說皆繪製設備、管線、並於權變計畫釐清管線是否影響估價。另若於權變階段各戶確認選配之所有權人，得依所有權人之需求辦理事業計畫平面圖說之變更。

## (十三) 鄭凱文委員

一般申請建照時，未要求需要完全呈現瓦斯管線配置圖，但實務上通常會標示，另外建管處有說明取得使照前五大管線已經審查完畢，屆時即是完整配置圖。於申請建照時如有標示也可能因客變而變更，故管線配置圖於使照時才會有完整的呈現。

## (十四) 林光彥委員

1. 因本案於瓦斯管線有特別爭議，是否可請實施者將聽證紀錄的承諾落實，讓陳情人比較安心。包括但不限於圖說及於適當位置標示，或是於圖說以備註說明規劃方式，譬如有防火區劃者使用瓦斯管線，熱水器瓦斯管線，但若無防火區劃的開放式廚房則使用電爐，避免後續爭議發生。
2. 建議與陳情人溝通說明情形，除整理如回應綜理表之格式外，可以參考過去審議案例，詳細敘明溝通過程，如溝通的時間點、方式及爭點及訴求。
3.  $\Delta F5-3$ 獎勵不予核給的理由有很多樣態，如兼具其他用途如車道使用者，通案會扣除，經扣除後因破碎未具連續性者，不予核給容積獎勵。

## (十五) 林佑璘委員

本案多數所有權人採協議合建方式，故應無涉及選配原則，因為可選配的額度彈性就只有10%，也不會多選配到那麼多戶，合議部分由實施者自行協調即可，故選配原則第七條若未達成協議之後的文字應可刪除。

## (十六) 邵琇珮委員

1. 停車位標準應以臺北市土地使用分區管制自治條例檢討而非建築技術規則，請釐清。
2. 本案屬商業區容積率630%，根據土管自治條例第87條規定，商業區應該設置騎樓或無遮簷人行道，但都更容積獎勵計算不會把依法規必須留設的部分排除，但商業區之所以有高容積率，相對應在地面層應有提供所述開放空間之義務，爰 $\Delta F5-3$ 扣掉供基地進出使用之部分，尚屬合理。

## (十七) 楊欽文委員

1. 實施者說明其基地位於捷運站附近，故減少實設車位數量尚屬合理，但仍建議應計算停車位供給是否足夠，而非僅做說明，建議可以補充基地周遭的家戶車輛持有率，基於統計資料來做初步的分析。另為鼓勵綠色運輸，建議在辦公室樓層增加自行車通勤族的淋浴設備，也可以降低車輛的持有率。
2. 交通局主張之大眾運輸周邊減設車位，其實是針對非住宅使用，住宅使用還是希望維持在法定停車位的數量。

## (十八) 簡瑟芳副召集人

1. 請實施者清楚說明各層平面圖各戶將來是否使用瓦斯，或只能用電，並向地主明確說明清楚，如未說明清楚，未來選配時對於產品的想像不同會產

生爭議，銷售時亦會產生爭執。實施者應有規劃明確的責任，建築師僅係規劃設計，但實施者需分配給地主或銷售，實施者應當明確掌握。

2. 廚房配置請標示爐具位置並檢討是否可以使用及尺寸是否足夠。

(十九) 陳建華副召集人

1. 陳情人伍先生之訴求應為想得知是否得設置瓦斯爐而非瓦斯管線。因有防火區隔的部分可以設置瓦斯爐，沒有防火區劃則無法設置，請說明清楚。
2. 基地畸零的問題導致申請△F5-3範圍有車道、車位等進出動線需要扣除，實際使用被車道影響且無連續性，所以不應給予。

實施者說明及回應：

- (一) 在此說明與伍先生今日已交換LINE，之前是因為怕打擾住戶所以聯絡多為打行動電話為主，於上次聽證確認伍先生有新手機號碼後，後續撥打均未接通，故剛已交換LINE，後續資料會透過LINE進行傳輸，讓雙方溝通管道暢通。
- (二) 有關瓦斯管線規劃方面，所有廚房只要有做防火區劃，屬於密閉式的全部都會規劃瓦斯爐，小坪數的部分因為廚房是開放的，無法設置瓦斯爐，但基本上會有瓦斯熱水器，所以基本上瓦斯管還是會接到每個樓層。後續能用電或瓦斯的部分會請建築師區隔出來，至於五大管線的部分，就照建管程序於申請建照時，會請相關專業的水、電、瓦斯人員規劃呈現。後續平面會按照委員意見釐清，並於圖面標示使用瓦斯或電之戶別。
- (三) 因本案基地的限制，地下室已經開挖至地下五層，若要開挖至地下六層，工程的危險性很高。且基地鄰近捷運站，想在此地點買房的人相信多數會想搭乘大眾捷運系統，未必會想購置車位，若設置過多車位，後續可能產生銷售困難問題。
- (四) 本案實施方式採108年1月30日修正公布前之都市更新條例第25條之1規定，有80%的所有權人是合建地主，有簽約之地主實施者皆有掌控其停車位需求，尚有權變地主3位，但總共所有權人共17位，實施者有58個停車位，若原地主想選配車位是足夠選配的。全案91戶內一般事務所共有15戶，住宅型戶共有76戶，其中有39戶主建物均大於46平方公尺，可供有需求之地主選擇，若後續地主重複選配也有協商彈性，不會影響地主選配權益。
- (五) 機車位的檢討會再修正，且願意配合提供公用淋浴設施男女各一，供自行車通勤人員使用。
- (六) 人行步道是連續的設置，僅係扣除容獎須扣除的行人通道、車道、上方遮簷

及車行軌跡等面積導致破碎，破碎的結果也反應在申請的容積獎勵面積上。

決議：

(一) 人民陳情部分

1. 本案尚有所有權人未同意參與更新及陳情意見之溝通協調情形，請實施者持續溝通協調。
2. 本案聽證上所有權人陳情本案建築設計規劃91戶而實設汽車位僅58部，以及房型規劃是否足供原住戶選配分回等建築規劃設計相關議題，經實施者說明考量基地本身條件，地下室已開挖至地下五層，且權變及協議合建後續的選配數量無虞，並經審議會討論後，同意目前房型、戶數及停車位數量規劃。另請實施者於計畫書各層平面標明各坪型各層戶數及瓦斯爐具位置，倘戶型無法使用瓦斯亦請註明，至瓦斯管線配置俟權利變換階段依選配結果再予調整。

(二) 廢巷改道部分

本案現有巷擬依「本市現有巷道廢止或改道自治條例」第 11 條規定辦理改道(基隆路二段 184 巷)，經實施者說明後續併建照辦理，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 建築規劃設計部分

有關本案建築設計內容，請依建管法令檢討免計容積空間、停車位停車空間及進出軌跡動線等，倘經檢討致影響建築規劃設計調整，則再提審議會報告。另請於男、女廁所各增設一處淋浴設施。

(四) 財務計畫部分

人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(10.5%)均以上限提列，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(五) 估價部分

本案估價報告書修正情形、二樓以上均價89萬2,010元/坪，共同負擔比率30.36%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關選配原則部分，請依委員意見修正。

(六) 建築容積獎勵部分

1.  $\Delta F3$ (更新時程時程獎勵)同意給予351.48平方公尺(法定容積7.00%)之獎勵額度。

2. △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)同意給予310.09平方公尺(法定容積6.18%)之獎勵額度。
3. △F5-3(供人行走之地面道路或騎樓)，考量申請範圍過於零碎且未有連續性，爰不予核給獎勵額度。
4. △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301.27平方公尺(法定容積6.00%)之獎勵額度，後續請依「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」規定與本府簽訂協議書。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。

## (七) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p><b>伍</b> (當事人)</p> <p>1. 102/12/09 都更申請書至今仍有效嗎?其中多項附錄資料皆為102年應更新(尤其財務證明、印鑑證明等)。</p> <p>2. 更新後土地使用及建築設計小於46m<sup>2</sup>規定,應修正。</p> <p>3. 依建築平面樓層設計共91戶,僅17戶為住家型(其中1戶為小型住家,6戶為低樓層事務所),要如何讓原住戶(17戶)公平分配與選擇?91戶僅配置56個車位(2車位為自設),符合相關規定嗎?</p>	<p><b>1-1 實施者受任人:陳佳慧</b></p> <p>1. 回應問題 1: 102 年 12 月都市更新申請書因目前尚在程序中,故申請書與相關檢附資料為有效。</p> <p>2. 回應問題 2: 臺北市都市更新自治條例有這樣規定,實施者分回部分依市場機制不受這樣限制,土地所有權人後續仍有很多大於46平方公尺的單元可做選配。</p> <p><b>1-2 實施者受任人:宋紹洋</b></p> <p>回應問題 3: 車位根據法定樓地板面積計算出來加上2自設車位,故無法設置一戶一車位。</p>	<p>第 1 點 經檢核申請書與相關檢附資料尚屬有效,無爭點。</p> <p>第 2 點 本案為事權分送案,後續於權變階段確認各戶選配。</p> <p>第 3 點 全案住宅型戶共有 76 戶,其中有 39 戶主建物均大於 46 平方公尺可供有需求之地主選擇,若後續地主重複選配也有協商彈性,不會影響地主選配權益。有關房型、戶數規劃、</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>4. 綠建築設計(銀級):</p> <p>(1). 非公有建築物有規定必須為綠建築設計嗎?是因為有獎勵補助嗎?</p> <p>(2). 綠建築大樓無設置瓦斯熱水爐管線,難道用電熱爐嗎?本末倒置。</p> <p>(3). 雨水回收系統須設置單獨系統及管線,增加建築經費,且日後使用、保養、維護之經費來源為何?應由開發者承諾額外提供 10 年經費。</p> <p>(4). 綠建築設施管理公約(草案)由開發者提出有效嗎?誰審查?</p> <p>5. 14 層高密度(91 戶)大樓消防設備(施)案內竟無資料?</p> <p>6. 「住戶管理規約」不是應由住戶訂定嗎?開發者提出有何意義?</p>	<p><b>1-1 實施者受任人:陳佳慧</b>          回應問題 4-1: 綠建築並非一定要申請,本案係為幫忙所有權人爭取容積獎勵。</p> <p><b>1-2 實施者受任人:宋紹洋</b>          回應問題 4-2: 瓦斯管線的設置,竣工之後會請瓦斯公司劃設瓦斯管線圖。</p> <p><b>1-1 實施者受任人:陳佳慧</b>          (1) 回應問題 4-3: 由於容積獎勵係為所有權人分回,後續維護管理由管委會維管。</p> <p>(2) 回應問題 4-4: 綠建築管理公約由實施者提供草案,係為原則性草案,後續實際的管理公約,係為第一次區分所有權人會議通過為主。</p> <p><b>1-2 實施者受任人:宋紹洋</b>          (2) 回應問題 5: 有關消防部分執照申請才會請水電技師檢討。</p> <p><b>1-1 實施者受任人:陳佳慧</b>          (6) 回應問題 6: 住戶管理規約同回應(5),係由第一次區分所有權人會議通過為主。</p>	<p>停車位數,依審議會決議辦理。</p> <p>第 4 點          第(1)、(3)、(4)點          有關綠建築容積獎勵相關問題實施者已回應,無爭點。</p> <p>第(2)點          有關瓦斯管線配置,依審議會決議辦理。</p> <p>第 5 點          消防設備屬建照審查範疇,非本審議會權責,無爭點。另請實施者於核定計畫書加強本項回應說明。</p> <p>第 6 點          實施者已回應,無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	7. 本人電話從未關機，未同意住戶洽談紀錄所述「多次聯絡」非事實，「權利交換」內容迄今不知？亦無人協商。	<b>1-3 實施者受任人：羊恩達</b> (1) 回應問題 7：之前確實有跟伍先生做過聯繫，但因為手機號碼錯誤，導致無法電話聯繫，也寄信給伍先生，伍先生表示有收到，剛剛與場外已經交換過電話號碼，之後會加強聯繫。	第 7 點 有關人民陳情溝通協調情形業提會討論，依審議會決議辦理。請實施者持續溝通協調。
2	<p><b>伍■■■(當事人)</b></p> <p>1. 針對第一輪問題1的部分，102年資料太久，附件應為有效證件？</p> <p>2. 針對分配的部分住戶沒有得選，為什麼要設置91戶，57個停車位，我不知道為什麼設計小坪數的這樣套房的設計？</p> <p>3. 你沒有瓦斯管線配線的預埋，有沒有瓦斯的設置，還有瓦斯爐設置要清楚。</p> <p>4. 獎勵是由住戶分回，綠建築銀級有獎勵嗎？銅級有獎勵嗎？</p> <p>5. 是否有綠建築管理規約罰</p>	<p><b>2-1 實施者受任人：陳佳慧</b></p> <p>(1) 回應問題 1：有關實施者證明文件有效日期至 114 年 4 月 20 日有效，故目前應為有效</p> <p>(2) 回應問題 2：本案為 25 條之 1 與大部分住戶討論過，住戶不希望坪數太大，造成負擔。</p> <p>(3) 回應問題 3：瓦斯管線需於圖面上標示位置，後續會再請建築師補充標示，施工圖會於施工期間，使照取得前由建築師與營造廠繪製，使照取得後再由瓦斯公司審查</p> <p>(4) 回應問題 4-5：綠建築獎勵由住戶分回，銅級無容積獎勵，後續會由實施者繳交保證金，如未達到標準，後續沒收保證金，不會</p>	<p>第 1 點 經檢核相關實施者證明文件尚屬有效，無爭點。</p> <p>第 2 點 全案住宅型戶共有 76 戶，其中有 39 戶主建物均大於 46 平方公尺可供有需求之地主選擇，若後續地主重複選配也有協商彈性，不會影響地主選配權益。有關房型、戶數規劃、停車位數業提會討論，依審議會決議辦理。</p> <p>第 3 點 有關瓦斯管線部分，依審議會決議辦理。</p> <p>第 4 點 實施者已說明，無爭點。</p> <p>第 5 點</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	則。	處罰到土地所有權人。	實施者已說明，無爭點。
3	<p>王■■■(當事人)</p> <p>1. 關於這個案子就在 101 年 6 月就有寫了申訴函, 102 年及 109 年 5 月 6 日(共 4 點)都有寫了數點陳情函, 但是實施者都沒有明確回覆我。我是希望今天主持人可以為我主持公道。</p>	<p>3-1 實施者受任人：陳佳慧</p> <p>(1) 因 101 年及 102 年陳情意見本案尚未報核, 依據 109 年 5 月 6 日發言人四點陳情意見做回應如下：本案係於 102 年 12 月申請報核, 其中陳情人所述 109 年陳情函 4 點要求為堅定反對現有巷改道 3 米、垃圾車道 3 米、人行步道 2 米, 車道的設置 5.5 米等議題, 本案皆依相關規定辦理。</p>	<p>有關人民陳情溝通協調情形, 依審議會決議辦理。請實施者持續溝通協調。</p>

- (七) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過, 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, 逾期應再重新提會審議, 另針對本案停車空間及陽台、梯廳、機電空間容積樓地板面積之檢討, 請實施者依建築技術規則等相關規定予以檢討, 倘涉及建築規劃設計修正, 則再提會報告; 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。