臺北市都市更新及爭議處理審議會第663次會議紀錄

114年11月26日 府都新字第1146042959號

壹、時間：民國114年10月27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

參、主持人：簡瑟芳召集人

肆、出列席單位及人員：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11月4日府都新字第1146042007號函檢送會議紀錄辦理。

柒、討論提案：

一、「變更臺北市大安區懷生段三小段249地號等26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　陳倩　02　2781-5696轉3072）

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 陳振惟幹事（張家銘代）（書面意見）

無意見。

（三）地政局測繪科 陳政南幹事（書面意見）

表11-3現地安置戶編號2～5與表11-4序號24、28建物分攤基地權利範圍不符，請釐清。

（四）消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

本案已於114年4月7日完成審查，本次無意見。

（五）交通局 郭献文幹事（李庭維代）（書面意見）

1.P.10-35，本案基地與鄰地銜接處之人行道請留設2公尺以上淨寬；另基地南側（臨濟南路3段）人行動線於車道出入口處彎繞，且為確保行車視距，車道出入口處不宜種植喬木及灌木，爰仍請檢討調整植栽位置或採以草花或硬鋪面替代。

2.P.10-35，本案基地車道出入口自臨道路之指定退縮人行空間後留設3.5公尺之緩衝空間，不符都更通案審議原則應留設4.5公尺緩衝空間之規範；惟經實施者說明增加緩衝空間將使車道淨高不足法規及使用需求，爰就車道出入口緩衝空間尺寸，本局無意見，建議車道出入口加強人員引導，以利往來人車安全。

3.P.10-71，本案垃圾車位規劃於地下一層與機車停車位共用，如有機車停放，將造成垃圾車無法停車之情況發生，請另擇適當處所供垃圾車停放及作業，並應避免臨停需求影響外部交通。

（六）都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事（書面意見）

無意見。

（七）都市發展局都市設計科（書面意見）

查本案前經本府112年10月25日府都設字第1123065189號函都審第2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，故無意見。

（八）王湮筑委員

有關實施者說明車位共用之滿場應變機制，請實施者後續將相關管理措施納入住戶管理規約載明。

實施者說明及回應：

（一）建築規劃設計部分

1.有關西側臨車道出入口附近植栽配置倘調整將影響本案綠覆率檢討，基於人行安全部分，已於車道出入口設置警示設施，作為車輛進出時之安全機制，基地南北兩側與鄰地銜接處，係依都市設計審議要求留設1.5公尺開口，本案維持原核定規劃，懇請審議會予以同意。

2.本次變更緩衝空間由原核准5公尺調整為3.5公尺，主要原因為留設4.5公尺之緩衝空間，車道出入口淨高將小於2.1公尺，不符建管規定，礙於基地形狀曲折且面積狹小，在不影響所有權人分配權益需求的條件下，僅能以調整車道起始點之方式增加入口高度。本案目前車道最小淨高規劃2.15公尺，以滿足車道最小淨高2.15公尺之建管規定。

3.本案法定機車位規劃109部，已滿足104戶一戶一車位之需求，故差額之4部機車位擬於離峰時間（晚間23時左右）作為垃圾清運暫時使用，並優先將編號2、3、18、19、23等5部機車位供店鋪所有權人抽籤使用。因店鋪晚間非營業時段不使用時，可供垃圾車清運有較寬敞之暫停空間，上述機車停車位之使用業納入住戶管理規約載明。

（二）權利變換及估價部分：有關表11-3土地登記清冊誤植部分，配合修正。

決議：

（一）建築規劃設計部分

1.本案都市設計業經112年10月25日（第二次變更）核備，有關本案基地西側、南側植栽配置緊貼車道出入口，及與鄰地銜接處之人行道留設1.5公尺淨寬；車道出入口緩衝空間自指定退縮人行空間後留設3.5公尺（原核定留設5公尺，依審議原則應留設4.5公尺），經實施者說明因車道出入口淨高度不足2.1公尺，基地形狀曲折且面積狹小，僅能調整車道起始點增加入口高度，致留設緩衝空間為3.5公尺，並經審議會討論後，予以同意。

2.本案於地下一層規劃垃圾車與機車為共用，經實施者說明垃圾車與機車停車位共用之滿場應變機制及後續管理配套措施，並經審議會討論後，予以同意。另請實施者依委員意見納入住戶管理規約載明。

（二）消防救災部分

本案消防救災活動空間規劃及修正情形，業經168專案小組討論予以同意，並經審議會討論後，予以確認。

（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％）及風險管理費（11.25％），與原核定費率相同，業經168專案小組討論予以同意，經實施者逐一說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以確認。

（四）權利變換及估價部分

估價報告書修正情形，更新後二樓以上均價為1,256,503元/坪（前次會議為1,256,597元/坪）（原核定為1,223,125元/坪）、共同負擔比例為32.10％（同前次會議）（原核定為33.89％），經實施者說明修正情形，並經審議會討論後，予以同意。另有關現地安置戶之建物分攤基地權利範圍不一致部分，請實施者依幹事意見修正。

（五）建築容積獎勵及容積移轉部分

1.都市更新建築容積獎勵辦法

（1）△F5-1（建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災之獎勵容積）同意依168專案小組會議決議，給予519.55平方公尺（法定容積9.00％）之獎勵額度。

（2）△F5-6（建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積）同意依168專案小組會議決議，給予461.82平方公尺（法定容積8.00％）之獎勵額度。

另涉及銷售淨利調整，請實施者依「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」規定，與本府重新簽訂協議書，並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。

（3）△F6（處理占有他人土地舊違章建築戶之獎勵容積）同意依168專案小組會議決議，給予390.02平方公尺（法定容積6.76%）之獎勵額度。

2.本案申請容積移轉部分，業經168專案小組決議，同意依本府都市發展局審查結果，給予1,893.00平方公尺（法定容積32.79%）之移入容積 。

（七）聽證紀錄

本案業取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，且報核迄今尚無陳情意見，得依都市更新條例第86條及都市更新條例第33條第1項第1款規定免辦理聽證，倘本案於核定前有爭議，應補辦聽證並再次提請審議會審議。

（八）同意本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫經大會審議修正後通過，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、「擬訂臺北市文山區實踐段二小段495-2地號等8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 黃婷筠 02 2781-5696轉3064)

討論發言要點：

（一）財政局 黃怡潔幹事(黃于珊代)（書面意見）

本局無意見。

（二）地政局地價科 陳振惟幹事(何慎筑代)（書面意見）

本案討論無涉估價協審，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 郭献文幹事(顏瑜代)(書面意見)

本局無意見。

（五）消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本案已於114年3月18日完成審查，本次無意見。

（六）都市發展局都市規劃科 温靖儒幹事（書面意見）

無意見。

（七）都市發展局都市設計科（書面意見）

無新增意見。

（八）簡文彥委員(出席並提供書面意見)

地面層植栽若為大喬木，植栽槽覆土深度應大於1.5公尺。

實施者說明及回應：

（一）建築規劃設計部分：本案於店面之樑下設置廣告招牌，尺寸符合規定；無障礙規劃將人行與車行動線分開；車道出入口緩衝空間，依細部計畫規定檢討，於退縮淨寬1.5公尺無遮簷人行道後，仍留設4.53公尺緩衝空間，符合更新審議通案原則有關出入口緩衝空間規定。

（二）消防救災部分：本案無設置充電設備，但於地下各層所有汽車停車格及無障礙汽車位，依建築技術規則第62條規定，均預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間。

決議：

（一）建築規劃設計部分

本案招牌廣告設置、無障礙動線規劃及車道出入口緩衝空間，業經168專案小組會議討論予以同意，經實施者說明檢討修正情形，並經審議會討論後，予以確認。

（二）消防救災部分

本案消防救災活動空間，業經168專案小組會議討論予以同意，經實施者說明充電設備檢討情形，並經審議會討論後，予以確認。

（三）財務計畫部分

1. 本案依自劃更新單元承諾事項，捐贈總銷金額千分之一(1,454,575元)作為公益回饋事項，業經168專案小組會議討論予以同意，經實施者說明並經審議會討論後，予以確認。

2. 本案人事行政管理費（5%）、廣告銷售管理費（由6%調降為3%）及風險管理費（由11%調降為8%），業依168專案小組會議討論予以同意，經實施者逐一說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以確認。

（四）建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

(1)#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外495-1地號道路用地(私有持分5/6)，並取得私有所有權人捐贈同意書；另497-1、497-4、497-5、498-2(私有持分5/6)地號，實施者已取得私有所有權人土地使用同意書，尚符第573次審議會決議內容；另495-1、498-2等2筆地號部分持分為公有(國產署經管)，後續依規定辦理撥用，同意依168專案小組會議決議，給予298.13平方公尺(法定容積11.30%)之獎勵額度。另實施者應切結於使用執照取得前，完成前開土地開闢及捐贈事宜。

(2)#10(綠建築標章之建築設計獎勵)，同意依168專案小組會議決議，給予158.36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。

(3)#11(智慧建築標章之建築設計獎勵)，同意依168專案小組會議決議，給予158.36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於使用執照核發後2年內取得「銀級」智慧建築標章以上。

(4)#13（耐震設計獎勵)，同意依168專案小組會議決議，給予105.57平方公尺(法定容積4%)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年內依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能達「第二級」以上。

(5)#14(時程獎勵)，同意依168專案小組會議決議，給予184.75平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。

(6)#17（處理占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵)，同意依168專案小組會議決議，給予94.50平方公尺（法定容積3.58%）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，同意依168專案小組會議決議，給予26.39平方公尺(法定容積1%)之獎勵額度。

(2)建築規劃設計(三)，同意依168專案小組會議決議，原則同意給予463.14平方公尺(法定容積17.55%)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. 另本案申請都市更新容積獎勵合計1,489.20平方公尺(法定容積56.43%)已超過法定容積之1.5倍上限1,319.63平方公尺(法定容積50.00%)，故以上限計列。

（五）聽證紀錄

本案係採協議合建方式實施，且業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。

（六）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。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、「擬訂臺北市內湖區東湖段一小段34地號1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分機3201)

討論發言要點：

（一）財政局 黃于珊幹事（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）

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 紀韋廷幹事(張哲領代)（書面意見）

本案經申設單位評估無法增設車位，並改以於地面層設置自行車格方式作為增加公益性之替代方案，查本案基地距離捷運站700公尺範圍內，且車位總數未達50席，倘經審議會同意，本局原則無意見。

（五）消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

本案已於114年1月15日完成審查，本次無意見。

（六）都市發展局都市規劃科 温靖儒幹事(楊詠傑代)（書面意見）

已依前次意見修正，無新增意見。

（七）都市發展局都市設計科（書面意見）

無新增意見。

（八）建築管理工程處 羅駐諺幹事(顏于雅代)

建築規劃設計部分，無意見。另依建築技術規則車道坡道設置斜率1:6即可，倘本案經審議會同意前段坡道斜率為1：14，後段坡道斜率為1：8，則無意見。

（九）簡文彥委員(出席並提供書面意見)

一樓原本綠化植栽改為留設7位自行車停車位，請補充於管理規約內容。

（十）蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

本案實施者為自主更新會，信託管理費建議依審議通案原則「於核定前檢具合約並擇低提列」辦理。

（十一）王湮筑委員(郭献文幹事代)

請建築師說明本案車道前段規劃坡度為1：14；後段規劃坡度為1：8之原因。

（十二）陳建華副召集人

本案北側為公園綠帶，地面層人行安全較重要，故建議緩衝空間留設應達4公尺，再配合緩衝空間調整坡道斜率。

實施者說明及回應：

（一）建築規劃設計部分

1. 本案倘為符合通案汽機車共用坡道斜率1:8與車道淨高2.3公尺、都市計畫退縮2公尺等規定，以及交通局規定車道應設置於次要道路之前提下，將導致緩衝空間僅能留設3.36公尺。考量本案受限於基地面積較小且腹地深度淺，且為符合「建築技術規則設計施工篇」第62條規定之淨高不得低於2.1公尺，本案稍降車道之淨高為2.22公尺，留設2公尺都市計畫通盤檢討退縮規定及4公尺之緩衝空間，已符合都更審議原則「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，倘基地特殊仍應至少留設2公尺之緩衝空間」之基地特殊規定。

2. 另本案因地下2層樓應符合建築技術規則之設計規範，反推回地下1層樓及1層樓之淨高後，故需設計前段車道坡道斜率為1:14，再順接後段坡度為1:8至地下層。

3. 本案依本市土地使用分區管制自治條例規定檢討法定汽車位數為33個、實設38個汽車位，規劃設計符合法定及實際需求，且本案基地周邊交通便利，步行約10分鐘(700公尺)為捷運東湖站，500公尺內有公車站及 YouBike 站點，大眾運輸交通十分便利。另本案地下3層樓規劃設置機械停車位13個，若再深開挖，則會受基地狹小且岩盤淺情形，使開挖成本過高，造成更新會沉重財務負擔，故本案將1層樓西側部分法定空地設置7部自行車停車格，取消原

本部分綠化，後經檢討仍符合法定綠覆率之規定。

（二）有關信託管理費用，本案為自主更新會，仍希望以實際簽訂合約提列，為維持更新案一致性，實施者將依通案審議原則於核定前檢具合約並擇低提列。另補充至今尚未完成簽訂之原因，係因與銀行洽商內容不僅有信託管理且包含融資規劃，惟受到中央銀行政策調整影響，以致需釐清確認部分事項後，再辦理合約簽訂。

決議：

（一）建築規劃設計部分

1. 本案規劃住宅單元51戶，設置38席汽車位（含1席無障礙汽車位）、40席機車位，及取消地下一層垃圾暫存空間，其衍生之停車、臨停需求及垃圾車裝卸清運等；以及車道出入口緩衝空間自指定退縮人行空間後留設4公尺，經實施者說明依168專案小組會議決議補充基地條件特殊性及窒礙難行之處，並於地面層西側增設7部自行車位增加公益性，並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案建築物院落檢討、高度比、前院深度、側院寬度、屋頂突出物等，經實施者說明檢討修正情形，並經審議會討論後，予以同意。

（二）消防救災部分

本案消防救災活動空間規劃及修正情形(含現況有路燈)，經實施者依168專案小組會議決議補充說明充電設備日後消防救災之配套措施處理方式及於放樣勘驗前辦理路燈遷移作業，並經審議會討論後，予以同意。

（三）財務計畫部分

1. 本案提列信託管理費2,000,000元，業經168專案小組會議決議請實施者於核定前檢具信託合約並擇低提列，並經審議會討論後，予以確認。

2. 本案廣告銷售管理費（6%）、更新會運作費用(5%)及風險管理費（10.5%），經實施者依168專案小組會議決議補充說明各項費用提列之合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。

（四）權利變換及估價部分

本案估價條件及估價報告書修正情形（含是否反映轉管），及更新後2樓以上平均單價為822,024元/坪（前次為800,760元/坪）、共同負擔比例為36.50%（前次為37.36%），經實施者說明修正情形，並經審議會討論後，予以同意。

（五）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）同意依168專案小組會議決議，給予180.76平方公尺(法定容積9.99%)之獎勵額度。

(2)#10（綠建築標章之建築設計獎勵）同意依168專案小組會議決議，給予108.54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。

(3)#13(建築物耐震設計獎勵)，同意依168專案小組會議決議，給予180.90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」。

(4)#14（時程獎勵）同意依168專案小組會議決議，給予180.90平方公尺(法定容積10%)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，同意依168專案小組會議決議，給予18.09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145.54平方公尺(法定容積8.05%)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)，本案尚符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檢討，同意依168專案小組會議決議，給予54.27平方公尺(法定容積3%)之獎勵額度。

(4)促進都市更新(二)，同意依168專案小組會議決議，給予36.15平方公尺(法定容積2%)之獎勵額度。

3.本案申請容積獎勵合計905.15平方公尺(法定容積50.04%)，已超過法定容積之1.5倍上限，故以上限904.50平方公尺 (法定容積50.00%)計列。

4.本案高氯離子混凝土建築物重建容積獎勵部分，業經168專案小組決議，同意依本府都市發展局審查結果，給予524.29平方公尺(法定容積29.98%)之獎勵額度 。

(六) 聽證紀錄

本案業取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，且報核迄今尚無陳情意見，得依都市更新條例第33條第1項第1款規定免辦理聽證，倘本案

於核定前有爭議，應補辦聽證並再次提請審議會審議。

（七）同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫經大會審議修正後通過，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。

四、「擬訂臺北市萬華區福星段四小段393-1地號等18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）財政局 黃于珊幹事（書面意見）

無意見。

（二）地政局地價科 陳振惟幹事(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. 表11-2 土地登記清冊表：

(1)屬信託財產者，更新前其他登記事項欄位，請載明地籍資料相關註記文字，俾利後續產權登記審核作業。

(2)更新後部分所有權人權利範圍（如序號4、6）與表11-3建物登記清冊表分配建物之基地權利範圍不符，請釐清。

2. 表11-3建物登記清冊表：序號35備註為「地主取得」，惟「他項權利、限制登記情形」欄位未記明更新前他項權利情形，如係漏載，表11-4、5土地/建物他項權利登記清冊表請一併調整。

（四）交通局 紀韋廷幹事(張哲領代)（書面意見）

1. P.19-28，請補充基地北側人行道剖面圖並標示人行淨寬。

2. P.事附7-11，本案規劃無障礙汽機車位各1席，建議於管理規約內修正文字為「無障礙汽車停車位(編號49)及無障礙機車停車位(編號58)應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，且不得約定專用」。

（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。」。

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。

（六）都市發展局都市規劃科 温靖儒幹事(林冠穎代)（書面意見）

無意見。

（七）都市發展局都市設計科（書面意見）

無新增意見。

（八）建築管理工程處 羅駐諺幹事(顏于雅代)

有關高度比及深度比檢討內容，本處無意見。另針對地下層容積檢討公式未納入停車塔及3輛汽車停車位，請建築師補充檢討。

（九）朱萬真委員（出席並提供書面意見）

權利變換計畫 P.10-1，有關2位公地主權利金之發放時間點在核定後通知領取，則所載發放後列冊囑託辦理所有權移轉登記之適用規定應為都市更新權利變換實施辦法第10條，則表10-1更新後之受配人應為實施者，請釐清實際發放時間及辦理登記之方式。

（十）蕭麗敏委員（出席並提供書面意見）

中泰估價報告書：

1. P.58，「高架道路或引道」調整率誤植為「-2%」，另比較項目文字建議與P.59表格文字說明一致。

2. P.80，

(1) 有關樓層別效用比部分，低樓層建議仍以通案原則處理，倘估價師認為另有其他因素影響，應於其他個別因素進行調整為妥。

(2) 比準戶推估各戶價格部分，更新前「高架道路或引道」以及「景觀」係分列2個項目進行比較分析，但更新後之比準戶推各戶價格，僅有「景觀」項目，建議仍應納入「高架道路或引道」項目，依照實際狀況檢視各戶受影響之程度，以使更新前後調整之邏輯一致。

(3)上述項目請其餘2家歐亞、宇豐估價師事務所一併檢視修正。

（十一）連琳育委員（出席並提供書面意見）

中泰估價報告書 P.58，於調整項目「高架道路或引道」中調整邏輯為影響大為「0%」，但影響小為「-2%」，似乎有誤，應該為影響小為「2%」，而非「-2%」，請修正。

（十二）鄭凱文委員

有關停車塔設計，地下室容積檢討應將基坑之容積納入計算，請實施者說明計入停車塔面積後，其免計容積檢討是否符合法規規定。

實施者說明及回應：

（一） 人民陳情部分：有關黃姓地主於聽證所提意見，實施者已於114年6月18日與地主當面溝通說明，建築設計及估價均依照法規進行檢討，且在房屋選配期間皆讓地主自由選取，惟為避免影響都更進度，實施者核定後再與黃姓地主溝通協調。

（二）建築規劃設計部分

1. 將依照交通局書面意見補充基地北側人行道剖面圖及標示淨寬，並配合修正管理規約中無障礙汽機車位相關文字。

2. 有關地下室容積檢討部分，目前就重新計入停車塔面積檢討後總和為702.63平方公尺，未超過地下室可免計容積數值(3輛汽車、58輛機車及防空避難室)計算總和為746.77平方公尺，符合規定。

（三）消防救災部分

1. 本案救災活動空間設置於西側臨環河南路一段，因基地西側存有一盞路燈，並與消防救災空間有重疊情形，未來於申請使照時擬一併申請辦理路燈遷移作業，救災活動空間上方未來將保持淨空。

2. 有關消防局建議電動車充電設備等設施設置於地下1層以上為優先之意見，目前暫無規劃於停車塔內設置電動車充電設備。

（四） 財務計畫部分：有關廣告銷售管理費率、風險管理費率業經168專案小組會議決議予以同意，本次依168專案小組會議決議補充說明人事行政管理費率提列之合理性及必要性，本案111年報核時仍有數十位地主尚未同意，後經實施者耗時2年奔走溝通協調整合下，同意比率達100%，屬實施者付出土地整合時間及成本。另本基地位於中興橋引道間，未來拆除工程及興建施工期間將必須加派工務人員負責監督及管理，讓周邊交通順暢，此人事及庶務費用亦由實施者負擔。

（五）權變換及估價部分

1. 估價報告 P.58頁誤植之處配合修正。另因本案四面環高架道路或引道，目

前在樓層別效用比係針對所有樓層皆會受到高架影響進行調整，考量越過高架道路後除了有河岸景觀修正外，其餘戶別是否仍受到高架道路遮蔽或是面對市景遮擋，將再做各戶價格修正。

2. 有關公有土地領取權利金部分引用法條部分，後續依都市更新權利變換實施辦法規定辦理。另有關地政局測繪科針對土地及建物登記清冊意見，為計畫書欄位誤植及漏植情形，後續配合修正。

決議：

（一）人民陳情部分

本案針對建築規劃設計、估價時點及選配等聽證之陳情意見溝通協調情形，仍請實施者持續妥予溝通協調。

（二）建築規劃設計部分

本案建築規劃設計業經168專案小組討論予以同意。至有關高度比、深度比、北向日照建管法令檢討情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另請實施者依建管處幹事意見補充地下室容積檢討算式，以及依交通局幹事意見補充基地北側人行道剖面圖並標示人行淨寬，且修正管理規約中無障礙汽機車位相關文字。

（三）消防救災部分

本案消防救災活動空間規劃及檢討修正情形(含現況有路燈)，經實施者補充說明停車塔設計無設置充電設備及於申請使用執照前辦理路燈遷移作業，並經審議會討論後，予以同意。

（四）財務計畫部分

1. 本案法定工程造價依建管法令規定將停車塔造價計入、貸款期間下修為36個月，以及刪除都市更新規劃費用內之都市設計審議金額，業經168專案小組討論同意，並經審議會議討論後，予以確認。

2. 本案廣告銷售管理費(6%)、人事行政管理費(5%)及風險管理費（由10.71%調降為9.5%)，業經168專案小組會議討論予以同意，經實施者逐一補充說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以確認。

（五）權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形，二樓以上均價579,913/坪修正為596,377/坪，共同負擔比為43.91%(前次為49.63%)，經實施者說明修正情形並經審議會討論，請實施者依委員意見修正估價報告書，惟修正後共負比不得高於43.91%。另有關權變計畫書之公有土地領取權利金部分，以及土地及建物登記清冊內容，請依委員及幹事意見檢討修正。

（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)，實施者業依168專案小組會議決議辦竣合法建築物簡化認定並檢附相關簽證資料，同意給予242.72平方公尺(法定容積7.49%)之獎勵額度。

(2)#8(協助取得及開闢公共設施用地獎勵)，同意依168專小組會議決議，給予128.00平方公尺(法定容積3.95%)之獎勵額度。

(3)#10(綠建築標章之建築設計獎勵)，同意依168專案小組會議決議，給予194.40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)，同意依168專案小組會議決議，給予194.40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)，同意依168專案小組會議決議，給予64.80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年內通過新建住宅性能評估之結構安全性能達「第三級」以上。

(6)#14(時程獎勵)，同意依168案小組會議決議，給予226.80平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。

(7)#15(基地規模)，同意依168案小組會議決議，給予162.00平方公尺(法定容積5%)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，達法定雨水貯留量兩倍以上，同意依168專案小組會議決議，給予32.40平方公尺(法定容積1%)之獎勵額度。

(2)建築規劃設計(三)，同意依168專案小組會議決議，原則同意給予261.64平方公尺(法定容積8.08%)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、實際寬度、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)，本案尚符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檢討，同意依168專案小組會議決議，給予97.20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2棟4層樓建築物且無設置電梯設備，同意依168專案小組會議決議，給予37.00平方公尺(法定容積1.14%）之獎勵額度。

3. 本案都市更新建築容積獎勵合計1,641.36平方公尺(法定容積50.66%)已超過法定容積之1.5倍，故以上限1,620.00平方公尺(法定容積50%)計列。

（七）聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	**財政部國有財產署北區分署(書面意見)(承辦代為宣讀)** 貴府訂於114年5月21日召開立詠建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區福星段四小段393-1地號等18筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」聽證一案，本分署無意見，請查照。	**1-1實施者受任人：舜磐創新股份有限公司劉國華副總經理** 敬悉。	**無爭點：** 有關公有土地管理機關意見，依都市更新條例相關規定辦理。
2	**臺北市政府文化局(書面意見)(承辦代為宣讀)** 經查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。惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址	**2-1實施者受任人：舜磐創新股份有限公司劉國華副總經理** 敬悉。	**無爭點：** 有關文化資產保存部分，依相關規定辦理。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	或具古物價值者時，請依文化資產保存法第33、35、57及77條等相關規定辦理。		
3	**黃○○(當事人)** (1)建築設計應為更舒適的空間，小坪數的設計共用1個大門出口，不知是否考量到消防安全，以及使用不方便，感受到不舒服。 (2)估價具有時效性，房價上漲了，有機會重新估價嗎? (3)選配時點為早期，是否能夠再增加或減少選配?	**3-1實施者受任人：王山頌建築師事務所 王山頌建築師** 本案建築設計符合避難逃生及消防法定規定前提，盡量控制公設面積下優化設計。 **3-2實施者受任人：舜磐創新股份有限公司 劉國華副總經理** (1) 估價規定依照都市更新條例第50條第1項規定，以事業計畫報核日前6個月訂定評價基準日，本案評價基準日為110年11月1日，本案依168專案小組會議審議完畢，後續將提請本市都更審議會進行審議。 (2) 選配規定依照個人應分配價值110%選配，超選須實施者同意。	**(1)依審議會決議辦理：** 有關本案建物規劃及消防救災部分，業提會討論，依審議會決議辦理。 **(2)無爭點：** 有關評價基準日之估價時點，依都市更新條例相關規定辦理，尚無爭點。 **(3)無爭點：** 有關選配程序依都市更新條例規定。惟仍請實施者積極與所有權人妥予溝通說明。
4	**黃○○(當事人)(第二輪)** (1)本案公設在何種情形下，會有像別的建案一樣的公設? (2) 公有地是否依權利變換計畫上之	**4-1實施者受任人：王山頌建築師事務所 王山頌建築師** 本案受基地條件及形狀較不方正，規劃高層建築依規定特別安全梯、緊急昇降梯及防災中心等設施後，有規劃管委會空間供未來大樓使用，尚無規劃其他休閒設施空間。 **4-2實施者受任人：舜磐創新股份有限公司 劉國華副總經理**	**(1)依審議會決議辦理：** 有關本案建物規劃部分，業提會討論，依審議會決議辦理。 **(2)無爭點：** 有關公有土地參與都

序號	發言次序	答覆	大會決議
	金額進行分配?	有關公有地是依都市更新權利變換實施辦法跟私地主一樣進行權利變換分配，後續將提請本市都更審議會進行審議，並以市府核定公告計畫內容為準。	市更新部分，依都市更新條例相關規定辦理。

（八）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。