

臺北市都市更新及爭議處理審議會第93次專案小組會議紀錄

115年6月18日 府都新字第1156028442號

壹、時間：民國115年5月27日（星期三）下午2時0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、「擬訂臺北市南港區南港段四小段117-1地號等35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）都市更新單元審議案（承辦人：企劃科 鄧珮珊 02 2781-5696 轉3642）

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

決議：

- （一）本案範圍原則尚符合劃定更新單元之基準，惟更新範圍內東側尚有1棟屋齡2年之鋼構造建築物（建物門牌：南港路二段88號；112使字第0189使用執照，使照登載之竣工日為112年12月21日），具未達更新使用年期之特殊性，經申請單位就該使用執照申請目的、建築物實際使用情形及現況環境進行說明，並經審議會專案小討論後，考量該建物屋齡尚新，未達更新年限建物納入更新單元範圍之公益性尚待釐清，爰暫緩同意本案更新單元範圍，並請實施者於下次專案小組會議補充說明該建物納入範圍之合理性及公益性。
- （二）請實施者於收受會議紀錄後，依前項意見補充相關說明並檢送資料至本市都市更新處，再提會討論。

附件-委員及幹事意見摘要

（一）財政局 黃怡潔幹事（書面意見）

本次討論事項無涉財務協審，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）

無意見。

(四) 交通局 葉志韋幹事(江唯慈代)(書面意見)

本次係就更新範圍進行討論，無涉及交通規劃，本局原則無意見。

(五) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新單元審議案，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 鄭宇鈞幹事(書面意見)

案涉都市更新單元劃定部分，無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事(書面意見)

1. 本案非屬都市計畫劃定之都審地區，因申請TOD2.0容積獎勵及公共設施容積移入，前於115年5月21日掛件申請都審幹事會，後續請申設單位依都審委員會決議辦理。
2. 另本次討論議題為都市更新單元範圍，故無意見。

(八) 建築管理工程處 林品君幹事(黃子欣代)(書面意見)

案係更新範圍內包含一棟未達更新使用年期建築物之處理方式所提討論；未涉本處權責業務，本處無意見。

(九) 簡文彥委員(出席並提供書面意見)

針對本處提出更新單元納入112年2層樓鋼構建築物作為檢討的議題，我也有同樣疑慮；本案實施者資料與之前類似個案，經審議會專案小組認定不應納入都更單元檢討的態樣相同，均有短時間、低成本創造建物資料，讓原本不適用都市更新條件基地享有都市更新獎勵的情形；且目前單元設計之申請容積率皆以上限為設計方向，112年使照之建築基地卻以相反邏輯採低容積、低量體住宅設計，合理性明顯不足。

(十) 林光彥委員

1. 都市更新給予容積獎勵之原則在於彰顯公益性，考量老舊房屋整合困難且提高老舊房屋住戶參意願，法規特提供容積獎勵，故都更基地內之空地比率不宜過大。
2. 經審視本案周邊環境，不論建築前後，四周仍有多棟老舊房屋未納入整體開發，對鄰近地區之實質貢獻度有限。依都市更新條例精神，都更旨在改善老舊窳陋建築而非單純空地開發；空地無整合障礙，應自行興建，且不適合申請都更獎勵。

3. 實施者雖已說明社會住宅的規劃內容，但若想獲得都更獎勵，本案仍應對整體地區進行更完整的規劃，或進一步擴大都更範圍，才能提高本案通過的可能性。

(十一) 朱萬真委員

1. 請實施者說明臨南港路二段有一段公有人行道，是有認養人行道來增加本案公益性？
2. 新建物所有權人計幾名？

(十二) 于俊明委員

1. 確實與上個月討論案件有相似情形，首先仍須釐清112年使用執照申請之合理性。雖本案更新單元劃定尚符合相關原則，惟後續案件涉及空地認定問題，如均以興建新建物方式檢討，恐衍生都市更新公益性及必要性之審查疑慮。考量本案與前次討論案件性質相近，建議仍應審慎調查分析，以避免後續衍生更多爭議。
2. 112年使用執照部分，依謄本記載用途為集合住宅及停車空間，這樣空間設計的合理性是否符合常態，倘確有實際使用需求及投資規劃，尚無不可，惟考量都市更新皆以容積率有效利用、不浪費為原則，且本案新建物整體發展強度及營建成本相對較低，仍須釐清112年使用執照申請之合理性，各委員皆有審查專業責任，爰請補充相關說明。

二、「擬訂臺北市大同區迪化段三小段707地號等11筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」(併案申請劃定更新單元)都市更新單元審議案(承辦人：企劃科 黃雅慧 02 2781-5696 轉3627)

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

決議：

- (一) 本案東北側鄰地面積230.00平方公尺，未來無法辦理都市更新，業經本局115年4月14日辦理東北側鄰地公辦法令說明會，經實施者說明溝通協調情形後，請實施者再持續整合地主及溝通協調與鄰地地主共同辦理，請鄰地管委會代表協助實施者整合意見。
- (二) 請實施者於收受會議紀錄起1個月內召開說明會，確認本案鄰地(706地號)參與意願及統計出具事業計畫同意書情形，並於3個月內檢具相關證明文件再申請提請審議會專案小組審議。

附件-委員及幹事意見摘要

(一) 財政局 黃怡潔幹事(書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，無意見。

(二) 地政局地價科 陳振惟幹事(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 曾佑民幹事(張珮甄代)(書面意見)

本案無涉交通議題，爰無意見。

(五) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新單元審議案，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 溫靖儒幹事(楊詠傑代)(書面意見)

本次提請討論事項無涉土管及都市計畫相關規定，無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事(書面意見)

1. 查本案位屬本府107年12月18日公告「修訂臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」所劃定之都審地區(D13街廓)，惟查本案建築開發迄今尚未提送都審程序，請申設單位儘速依規定辦理。
2. 另本次討論議題為都市更新單元範圍，故無意見。

(八) 林光彥委員

1. 請實施者說明鄰地基本資料，包括私有土地及合法建物所有權人數、鄰地納入更新之同意比例及實施者所提條件。另就建築設計、權利變換及實際可分配面積等內容，以通俗易懂方式提出試算說明，協助地主理解納入更新後之權益情形。
2. 都市更新權利分配係以土地權利價值為基礎計算，並非依房屋坪數、樓層數或人數決定。鄰地地主參與更新後之分配結果應依個別土地權利價值客觀計算，不宜與原範圍地主直接比較，亦不應預期取得相同分配條件。請實施者補充鄰地納入後之權利變換試算及分配情形。
3. 另鄰地所有權人雖表示有高度參與意願，但目前僅提出意願書，尚未提出正式同意書，若未取得足夠法定同意比例，將影響案件推動，而原更新範圍地主亦有加速重建需求，建議雙方持續溝通協調，尋求兼顧原地主與鄰地地主權益之共贏方案，共同推動案件進行。
4. 決議前補充意見

- (1) 依都市更新相關法令及審議機制，應優先透過協調整合達成共識；如協調不成，審議會仍得依職權綜合各項資料進行裁量，決定鄰地是否納入更新範圍。惟於裁量強制性決定前，仍給予雙方充分溝通協調機會。
- (2) 考量706地號之特殊條件，具有被納入更新範圍之可能性，是否納入並不以100%同意為必要條件。審議時將綜合考量鄰地無法單獨更新、鄰近古蹟限制、形成孤島效應及雙方協調情形等因素。如實施者未充分揭露資訊致地主無法判斷，將傾向支持納入；反之，如資訊已充分揭露，則將依個案情況綜合裁量。請實施者以具體試算及實際案例進行說明，並於下次會議提出相關資料，作為審議參考。
- (3) 另尊重實施者因現狀原範圍是100%同意亦希望鄰地100%同意的意見，但就個人意見，基於706的特殊性，不會要求鄰地簽具100%同意書，至需達多少比例才會建議納入，端看雙方整體互動結果以及哪方較正當、較可規責；惟100%同意最穩當，也希望維持本案168專案，但不會因此專案程序的快速性犧牲706地號地主應有的法律上的權利，且對審議會無拘束力，包括法令適用。
- (4) 另有關選屋部分，目前程序上尚無選屋底定一事，目前程序尚處於範圍討論階段，就法律而言，原地主間之選屋協議結果不拘束審議會及市府審議權限，後續仍應依權利變換制度及法定程序辦理。
- (5) 建議706地號地主審慎評估各項方案及可能結果。若未納入本案，後續循危老重建或自地自建等方式辦理，相關建築規劃及權益內容應自行評估試算後決定是否參與更新，而非權益最大化，以上建議供後續協調參考。
- (6) 針對送達地址問題，建議由社區主委協助彙整地主指定送達地址，或建立說明會送達名冊，以確保資訊有效送達；如仍無法確認，則依相關法令規定辦理，避免溝通流於形式。

(九) 蕭麗敏委員

1. 延續林委員意見，實施者是否曾與鄰地地主進行協調，以及會議中提供何種資訊供地主判斷，均屬重要事項。除召開會議外，應清楚說明鄰地納入都市更新後之權利義務，以及未納入時可自行開發利用之方式，以達實質溝通目的。現階段重點應聚焦於問題解決，並請實施者說明如鄰地得以納入更新範圍，是否存在窒礙難行之處及相關原因，以利各方共同研議解決方案。
2. 針對鄰地的部分，或許有資訊落差，建議會後實施者務必確實召開說明會，亦需要鄰地配合的權利義務，接受並同意依照權變計畫的結果，因為權變計畫是政府審查審議，至於實施者願不願意給更好的條件屬自行協議的部分，如協議耗費時間與成本，採用權利變換的審議結果，亦是雙方加速溝通討論的方式，請實施者確實評估，讓本案以最短時間內得出納入與否結

論，使案件順利推進，以上建議。

3. 補充建議

- (1) 因本案是事權報核併同辦理劃定更新單元，在劃定更新單元規定，不能讓鄰地是無法自行辦理都更，請實施者理解，假設鄰地可自行辦理都更前提要加入，要求同意比達100%較有依據，惟本案劃定單元範圍是造成鄰地辦理都更，未符劃定基準的相關規定，爰無實施者所提須達100%同意比例。
- (2) 建議實施者於會後針對鄰地召開說明會，並作通案要求，說明有無納入更新單元的權益、自行新建機會、建築設計狀況，倘納入後，因規劃單位已發現有土地持分不均情況，土地持分不足情形亦須表達清楚。亦不希望納入後，又因不清楚土地持分不均影響，再有估價澄清意見，寧可以納入擴大範圍原則視權變狀況，暫用相關報核基礎推估核實，勿與實際太大差距，並承如林委員建議，下次專案小組會議簡報請納入說明會相關辦理內容，以利判斷內容真實性，地主依結論決定，後續也不會有其他的爭議。
- (3) 建議本案分2階段進行，第1階段確認權變基礎上，鄰地納入之意願係出具事業計畫同意書之意願，請實施者真實計算地主分配權利，使同意書上數字有所依據，並確認有意願要納入才會有第二階段涉及選屋等課題，倘下次專案小組前已協議完成、有分配等明確結果；倘無，則分2階段，先確認同意的部分，納入後依法定程序可能，公展前相關選屋確認，權利變換計劃方可同步修正，因此請實施者衡量備齊相關資料召開說明會作業時間。

(十) 朱萬真委員

如陳情鄰地地主所提，應先確認鄰地建築物可能涉及海砂屋認定，倘具有相關海砂容積獎勵條件，可能非僅簡報所述獎勵額度，建議實施者重新檢視以鄰地納入更新範圍可取得之總獎勵額度，權利分配情形併同設計變動圖說等資料與鄰地溝通，較有具體的效益，以上建議。

(十一) 簡文彥委員

簡要補充，倘檢討因海砂獎勵或有其他獎勵，可有更大的機會及重建面積，確實應該明確估算，惟提醒鄰地地主如後續納入更新單元，無論採原容積、原建築面積，最終權利變換結果分配即為審議結果，權利分配並非以個別期待條件為依據，請尊重權利變換制度及審議結果。

(十二) 都市更新處

事業計畫能否順利推動，同意書取得情形為重要評估因素，過往針對鄰地協調案件，地主是否出具事業計畫同意書亦為重要參考依據。建議實施者於後續協調說明會中，向地主充分說明事業計畫同意書之內容及相關權利義務，包括協議合建及權利變換等不同方式之差異。同時應彙整地主同意書簽署情形，包含已簽署及未簽署之戶數，以及未簽署原因等資料，並於下次提會時提出統計及說明，以利審議會評估地主參與意願及案件推動情形。

三、「擬訂臺北市士林區光華段四小段508-7地號等34筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉都市更新程序案（承辦人：事業科 林欣儀 02 2781-5696轉3067）

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

決議：實施者於110年8月31日擬具旨揭更新案向本府申請報核，111年3月30日至4月28日公開展覽，111年4月25日舉辦公辦公聽會後，已逾4年未申請都市更新續審，經實施者說明目前辦理進度及後續期程規劃(含判決後預計辦理事項及時程)後，請實施者檢討評估自行撤案。

附件-委員及幹事意見摘要

（一）臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)

有關本案508-7地號等16筆公有土地上28戶占用戶訴請拆屋還地及給付使用補償金第一審民事訴訟案，其中2位占用戶於114年9月25日當庭按113年10月23日簽奉市長核准之調解條件原則與本府調解成立，其餘占用戶皆於115年5月14日當庭依前開調解條件原則與本局調解成立。

（二）臺北市政府都發局(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 本案都發局管有之國有地已併同財政局經管市有土地提起訴訟訴請拆屋還地。前於114年9月25日第4次調解時已有2戶同意本府調解條件，占用房屋將於本都市更新事業計畫及權利變換計畫案核定日起60日內交予本府，由本府交予指定第3人無償代為拆除、清運。
2. 其餘占用戶(13戶)依115年3月18日被告委任律師陳報聲請民事調解，於115年5月14日法院辦理調解成立同意占用房屋將於本都市更新事業計畫及權利變換計畫案核定日起60日內交予本府，由本府交予指定第3人無償代為拆除、清運，將依法院調解筆錄辦理後續，案內占用戶已經全數調解成立。

（三）財政局 蔡育瑛幹事（書面意見）

本次討論事項無涉財務協審，無意見。

（四）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。

（五）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) 更新前所有權人土地有應轉載之抵押權者，請於「他項權利、限制登記情形」欄填載。

(2) 建請填明更新後合計權利範圍，以利檢核。

2. 表11-3建物登記清冊表：

(1) 共有部分含車位者，欄位名稱請標明「非車位權利範圍」、「車位權利範圍」及「權利範圍合計」，又專有部分分配車位2位以上者，「車位權利範圍」欄請分別填明各車位之權利範圍，以利後續登記作業。

(2) 更新後「所有權人」欄，請完整填寫管理機關名稱，以利後續登記作業。

(3) 更新前所有權人土地有應轉載之未辦繼承列冊管理註記及抵押權者，請於「其他登記事項」及「他項權利、限制登記情形」欄填載。

(4) 請填明更新後合計分配基地權利範圍，以利檢核。

(5) 表11-3建物登記清冊表共有部分數量與圖15-29~圖15-31共專用圖說不一致，請釐清。

3. 表11-4土地他項權利登記清冊表建請補列更新後「設定權利範圍」欄，並依取得之土地權利範圍填寫，以利後續登記作業。

(六) 交通局 曾佑民幹事（葉英斌代）（書面意見）

1. 本案本次討論議題僅涉及都市更新程序，無涉交通部分，本局原則無意見。

2. 後續提送事業計畫請依下列規定辦理。

(1) 應符合依「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」檢討。

(2) 供住宅使用至少應滿足1戶1車位為原則，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，以0.6倍計算車位需求，而建築物用途其餘類組之停車位數量仍應以法停計算及於基地內滿足自身需求為原則。

(七) 消防局 廖家銘幹事（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。

(八) 都市發展局都市規劃科 溫靖儒幹事（呂欣庭代）（書面意見）

本案係討論都更程序，無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 陳珮嘉幹事（書面意見）

1. 本案位屬本府110年3月23日公告「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(細部計畫)(第一階段)案」載明之都審地區範圍-士林市場西側商業區，前經112年3月28日召開第2次幹事會，惟後續未依限送請委員會審議，因逾期視為程序終結，後續應重新提出申請。
2. 至都市更新程序部分，無意見。

(十) 林光彥委員

1. 都更不論公辦或民辦，均有一定進度要求，主管機關須督考進度，並依法定進度查核。過去有案子因長期無動作而遭駁回申請，不能讓外界覺得民辦都更用一套標準、公辦都更卻擱置不動也不駁回，這會有不平等的問題。
2. 另外如果確定案子走不下去，應由中心自行撤回。因此，請中心內部討論，既然確定不做了，也不要為難都更處，讓案子一直掛著。而且剛才聽到要到明年底，中間還要開幾次會？大家應維持一致的公平性，不論公辦或民辦都更皆然。

四、「變更臺北市南港區玉成段二小段253地號等9筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉都市更新程序案(承辦人：事業科 陳信嘉 02 2781-5696 轉3321)

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

決議：經實施者說明本案變更事業計畫及權利變換計畫修正情形、與所有權人溝通協調情形，請實施者於115年7月15日前申請續審，倘屆期未依上開期限內申請續審，建議市府依都市更新條例第86條及108年5月15日修正發布前都市更新條例施行細則第9條之1規定辦理。

附件-委員及幹事意見摘要

(一) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)

本局無意見。

(二) 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)

1. 查本案實施者係依112年8月2日第2次取得核准變更建造執照版本內容進行變更事業及權變計畫相關都更程序，已於113年9月辦理公辦公聽會，惟實施者陸續又於113年11月及114年5月進行建造執照變更，致迄今變更計畫未能續審，請實施者後續應整體考量計畫變更內容，避免多次調整且延宕審議時程，以加速都更程序進行。
2. 另本案113年9月公展及公辦公聽會後再經核准建造執照變更之計畫修正內

容，實施者並未提供說明相關計畫修正情形，俟後續實施者提供計畫書圖後，本局再檢視相關計畫修正內容並提供相關意見。

(三) 財政局 黃怡潔幹事 (書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，無意見。

(四) 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。

(五) 地政局測繪科 陳政南幹事 (書面意見)

1. P.17-3，二(二)倘本案無更新後應轉載之他項權利者，文字內容請調整。

2. 表11-3、5土地/建物登記清冊表：

(1) 屬捐贈本市公益設施標的者，請於更新後「所有權人」欄位填明管理機關，並於備註欄記明「捐贈公益設施」。

(2) 表17-5，專有部分分配共有部分車位 2 位以上者，「車位權利範圍」欄請分別填明各車位之權利範圍，以利後續登記作業。

3. 權利變換計畫書請新增與表17-5建物登記清冊相符之共專圖說。

(六) 交通局 葉志韋幹事 (江唯慈代) (書面意見)

本次係就審議程序進行討論，無涉及交通規劃，本局原則無意見。

(七) 消防局 廖家銘幹事 (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。

(八) 都市發展局都市規劃科 鄭宇鈞幹事 (書面意見)

案涉都市更新程序部分，無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事 (書面意見)

1. 查本案前經本府112年2月10日府都設字第1113068282號函都審第2次變更設計核定在案，續於115年5月22日掛件申請第3次變更設計審查中，後續請申設單位依都審委員會決議辦理。

2. 至都市更新程序部分，無意見。

(十) 朱萬真委員

實施者說明須再與臺鐵公司溝通，惟協調後是否再次調整，致更新案持續沒有進度之疑慮，建議本案定案後再一併辦理變更，不建議本案持續拖延。

五、「變更臺北市南港區玉成段二小段253-1地號等16筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉都市更新程序案（承辦人：事業科 陳信嘉 02 2781-5696轉3321）

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

決議：實施者說明本案變更事業計畫及權利變換計畫修正情形、與所有權人溝通協調情形，請實施者於115年7月15日前申請續審，倘屆期未依上開期限內申請續審，建議市府依都市更新條例第86條及108年5月15日修正發布前都市更新條例施行細則第9條之1規定辦理。

附件-委員及幹事意見摘要

（一）臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)

本局無意見。

（二）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)

1. 查本案實施者係依112年8月2日第2次取得核准變更建造執照版本內容進行變更事業及權變計畫相關都更程序，已於113年9月辦公辦公聽會，惟實施者陸續又於113年11月及114年5月進行建造執照變更，致迄今變更計畫未能續審，請實施者後續應整體考量計畫變更內容，避免多次調整且延宕審議時程，以加速都更程序進行。
2. 另本案113年9月公展及公辦公聽會後再經核准建造執照變更之計畫修正內容，實施者並未提供說明相關計畫修正情形，俟後續實施者提供計畫書圖後，本局再檢視相關計畫修正內容並提供相關意見。

（三）財政局 黃怡潔幹事（書面意見）

本次討論事項無涉財務協審，無意見。

（四）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。

（五）地政局測繪科 陳政南幹事（書面意見）

1. P.17-3，二（二）倘本案無更新後應轉載之他項權利者，文字內容請調整。
2. 表11-3、5土地/建物登記清冊表：
 - （1）屬捐贈本市公益設施標的者，請於更新後「所有權人」欄位填明管理機關，並於備註欄記明「捐贈公益設施」。

(2) 表17-5，專有部分分配共有部分車位 2 位以上者，「車位權利範圍」欄請分別填明各車位之權利範圍，以利後續登記作業。

3. 權利巷變換計畫書請新增與表17-5建物登記清冊相符之共專圖說。

(六) 交通局 葉志韋幹事 (江唯慈代) (書面意見)

本次係就審議程序進行討論，無涉及交通規劃，本局原則無意見。

(七) 消防局 廖家銘幹事 (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。

(八) 都市發展局都市規劃科 鄭宇鈞幹事 (書面意見)

案涉都市更新程序部分，無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事 (書面意見)

1. 查本案前經本府112年2月10日府都設字第1113068282號函都審第2次變更設計核定在案，續於115年5月22日掛件申請第3次變更設計審查中，後續請申設單位依都審委員會決議辦理。

2. 至都市更新程序部分，無意見。

(十) 朱萬真委員

實施者說明須再與臺鐵公司溝通，惟協調後是否再次調整，致更新案持續沒有進度之疑慮，建議本案定案後再一併辦理變更，不建議本案持續拖延。

六、「變更臺北市大安區復興段三小段3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 鍾子靚 02 2781-5696轉3418)

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

決議：

(一) 建築規劃設計部分

配合建造執照核准內容變更建築規劃設計，調整地下二層至地下六層大小車位尺寸，總樓地板面積及容積樓地板面積皆與原核定一致，經實施者說明與建照核准圖說一致，並依建築管理工程處意見辦理，並經審議會專案小組討論後，予以同意。

(二) 財務計畫部分

本案變更配合建築規劃設計及協議換戶等連動修正財務計畫，共同負擔費用調整為新臺幣2,164,838,645元(原核定為2,164,527,095元)，為維持原核

定共同負擔比例26.70%，實施者自行吸收2,007,924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，2樓以上平均單價1,785,334元/坪（原核定1,783,298元/坪），共同負擔比例維持與原核定一致（原核定26.70%），且各戶更新後單價維持不變，經實施者說明調整情形；另共專圖說部分，請依地政局測繪科意見修正，並經審議會專案小組討論後，予以同意。

（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。另△F5-6綠建築容積獎勵之保證金應配合銷售淨利調整，經實施者說明調整情形納入計畫書載明，並與本府重新簽訂協議書，並經審議會專案小組討論後，予以同意。

（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. 有關本案地形圖、地籍圖及建造執照圖，請更新為最新圖資。
2. 申請表之法令依據請修正為108年1月30日修正公布前都市更新條例第19條之1、第29條之1，另補充第29條第2款第2目。
3. 建築面積檢討表如無異動請備註。

（六）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，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。

- ### （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。

附件-委員及幹事意見摘要

（一）財政局 陳映竹幹事（書面意見）

本次變更配合建築規劃設計及協議換戶等連動修正財務計畫，本次連動調整增加費用由實施者自行吸收，且維持原核定共同負擔，本局無意見。

（二）地政局地價科 陳振惟幹事（書面意見）

無意見

(三) 地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

權利變換計畫書請新增與表17-3-1建物登記清冊相符之共專圖說。

(四) 交通局 蔣以萱幹事(李庭維代)(書面意見)

本次提請大會討論事項未涉及交通議題，本局原則無意見。

(五) 消防局 廖家銘幹事(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) 都市發展局都市規劃科 鄭宇鈞幹事(書面意見)

本次變更部分無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 陳珮嘉幹事(書面意見)

本次討論議題為權利變換計畫，故無意見。

(八) 建築管理工程處 林品君幹事(蘇廉能代)(書面意見)

本案已領得110建字第0055號建造執照，後續倘涉及建築法39條相關變更，請依規定向本處辦理報備變更或變更設計。