

臺北市都市更新及爭議處理審議會第88次專案小組會議紀錄

115年4月1日 府都新字第1156009075號

壹、時間：民國115年3月11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：鄭凱文委員

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，爰紀錄僅為摘要重點整理

陸、討論提案：

一、申請自行劃定「臺北市士林區百齡段一小段261地號等50筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 陳鈺晴 02 2781-5696轉3619）

討論發言要點：

（一）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。

（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）

無意見。

（四）交通局 葉志韋幹事（葉英斌代）（書面意見）

1. 簡報P.10~P.12，有關本案基地南側鄰接大南路388巷部分，建議退縮2公尺補足6公尺路寬，連接大南路及大南路388巷，以利車輛通行；另再退縮2公尺以利行人通行。

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。

(五) 消防局 劉豐禎幹事 (書面意見)

本案係涉及併案申請自行劃定更新單元審議案，未涉本局權管，無意見。

(六) 文化局 姚丹鳳幹事 (書面意見)

無文資列管事項。

(七) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(呂欣庭代) (書面意見)

本案係劃定更新單元，無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事 (書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另本次討論議題為都市更新單元範圍，故無意見。

(九) 建築管理工程處 羅駐諒幹事 (書面意見)

本案更新單元面積為2,035.40平方公尺，申請自行劃定，基地南側鄰接大南路388巷路寬計畫道路僅4公尺且為巷底無法順接到大南路請申請人就未來更新後周邊道路系統整體規劃說明以作為後續事業計畫擬定之指導原則，非屬本處權責業務，本處無意見。

(十) 遲維新委員

本案更新基地內因現有巷區隔，後續建案設計上能否滿足1戶1車位之原則，請申請人及規劃單位於後續事業計畫送件前，需謹慎考量。

申請單位說明及回應：

因本案目前處於劃定階段，後續於事業計畫送件前，將與建築師就車位及建築設計部分一併考量。

決議：原則同意本案單元範圍劃定，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、「擬訂臺北市北投區奇岩段五小段625-1地號等2筆土地都市更新事業計畫案」
(併案申請自行劃定更新單元)都市更新單元範圍審議案(承辦人：企劃科
陳鈺晴 02 2781-5696轉3619)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳映竹幹事 (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 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)

無意見。

(四) 交通局 葉志韋幹事(張哲領代)(書面意見)

本案涉及都市更新單元範圍，無涉及交通議題，本局無意見。

(五) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本案係涉及申請自行劃定都市更新審議案，未涉本局權管，無意見。

(六) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

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)

本次提請討論事項無涉土管及都市計畫相關規定，無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事(書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另本次討論議題為都市更新單元範圍，故無意見。

(九) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(書面意見)

本案提請討論事項係更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人共1名，涉及「臺北市都市更新級爭議處理審議會排會原則執行方式」規定，尚無涉本處權責，本處無意見

申請單位說明及回應：

本案所有權人共計1位，屬產權單純案件，且無涉及原容大於法容情形，擬捐贈總銷金額千分之一予都市更新基金。

決議：

- (一) 本案更新單元範圍土地及合法建築物所有權人共1名，涉及「臺北市都市更新及爭議處理審議會排會原則執行方式」第三點第(一)項第2款規定，屬產權單純之企業體都更案情形，經申請人說明說明環境容受力、環境衝擊評估、回饋公益性後，原則同意本案更新單元範圍劃定，及依通案原則捐贈總銷金額一定比例(通案原則：倘有申請原容大於法容，捐贈總銷金額千分之二，倘無申請則捐贈總銷金額千分之一)予都市更新基金，並請

申請單位收受會議紀錄後1個月檢送修正書、圖檢送更新處續審。

- (二) 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。

三、「擬訂臺北市信義區吳興段二小段58地號等22筆土地都市更新事業計畫案」涉更新單元範圍討論案(承辦人：事業科 李昀 02 2781-5696轉3413)

討論發言要點：

- (一) 財政局 楊佳陵幹事(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(何慎筑代)(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 蔣以萱幹事(吳泰宇代)(書面意見)

1. 本次提會討論事項係劃定更新單元議題，本局原則無意見。

2. 本案後續規劃設計應符合依「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；另供住宅使用之汽車停車需求檢討，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。

- (五) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本案係涉及更新單元範圍討論案，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 鄭宇鈞幹事(書面意見)

涉更新單元範圍確認，無意見。

- (八) 都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事(書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另本次討論議題為都市更新單元範圍，故無意見。

- (九) 遲維新委員

本案面積僅500多平方公尺，且因基地形狀限制，更新後建物僅能靠西側配置，停車空間設計有其困難度，恐較難滿足都更審議原則之要求，且本案僅兩位所有權人應屬產權單純，若用較高的同意比例限制鄰地加入較不適當，且鄰地未達500平方公尺，倘未納入後續將無法自行劃定更新單元，故建請實施者再與鄰地所有權人溝通協調。

(十) 劉惠雯委員

本案從自辦鄰地協調至公辦鄰地協調約半年時間，同意比例已由約20%提升至約40%多，且「不同意」的比例為0，應係部分鄰地所有權人仍在觀望或有疑問尚未釐清，本案屬公劃地區，建議再以公辦形式召開鄰地協調會，評估將鄰地納入更新單元範圍較為合理。

(十一) 都市更新處

後續更新處將召開第二次公辦協調會，惟因第一次公辦協調會出席人數不多，屆時請實施者與今日出席審議會之鄰地所有權人一起協助通知其他鄰地地主盡量出席協調會。另請實施者於公辦協調會時針對整體開發之建築設計方案及分配情形等內容模擬分析說明，且本案原更新單元範圍已申請事業計畫報核，若未來鄰地有意願加入，仍需出具事業計畫同意書，故請鄰地所有權人先行考量出具同意書之意願。

實施者說明及回應：

- (一) 本案去年召開自辦鄰地協調會皆依相關規定邀請鄰地所有權人參與，並以雙掛號寄發開會通知，惟回覆意願未達三成。
- (二) 實施者未將鄰地一併納入整合主因在於分配問題，鄰地土地使用分區容積率為225%，現況為六層樓，原容積較高，即使加上都更獎勵，整體效益仍有限，若與本案合併開發，未來分回之室內面積可能較原來少約二至三成，以致於地主參與意願較低。實施者已於兩次協調會中向鄰地清楚說明，若要納入更新範圍，應至少達到法令規定之3/4同意比例門檻，避免影響整體案件推動。
- (三) 去年召開公辦協調會後所調查參與更新意願未達五成，因此仍未納入鄰地，倘須再次召開協調會，希望能由更新處協助辦理，以避免由實施者單方面說明造成地主誤解之情形。

決議：請本市都市更新處協助邀集鄰地同小段148地號之所有權人，再次召開公辦協調會議並確認鄰地參與意願後，再提審議會專案小組討論。

四、「擬訂臺北市北投區振興段四小段297-1地號等94筆(原93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3434)

討論發言要點:

(一) 財政局 陳映竹幹事(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 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)

無意見。

(四) 交通局 葉志韋幹事(張哲領代)(書面意見)

本次會議討論事項涉及都更程序無涉及交通議題,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)

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)

本次提請討論事項係都市更新程序,無涉土管及都市計畫相關規定,無意見。

(八) 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,另依所附計畫書審議資料表、P.9-4所載開發條件,亦無涉都審程序。

2. 本次討論議題為都市更新程序,故無意見。

(九) 建築管理工程處建 羅駐諒幹事(王藝庭代)(書面意見)

1. 本案(北投區振興段四小段297-1地號等94筆(原93筆)土地)涉及實施者欲申請延長補正期限,尚非本處權責業務,宜請貴處依權責妥處,本處無意見。

2. 查旨案基地(北投區振興段四小段297-1地號等94筆土地)北側臨石牌路二

段75巷處，另有同段同小段318-2地號土地並未納入更新範圍，請申設單位依「臺北市畸零地使用自治條例」及相關法令確實檢討並按相關程序辦理。

(十) 遲維新委員

本案目前往好的方向整合，建議可再給實施者時間跟鄰地溝通協調。另本案原更新範圍之同意比例及後續擬納入範圍之地主意願皆很高，實施者是否另考慮改採事業計畫及權利變換計畫併送方式辦理？

(十一) 都市更新處

實施者表示尚需時間配合修正事業計畫書相關內容，並確認更新單元範圍，故建議給予其自收受本次會議紀錄起6個月期限向本處確認更新單元範圍；後續再給予3個月期限完成事業計畫書修正後申請續審。

實施者說明及回應：

- (一) 本案申請提請審議會專案小組審議後，南側相鄰土地之部分所有權人亦表達希望納入更新單元之意願。後續將進一步了解南側相鄰土地所有權人之意願情形，並評估是否有調整更新範圍之可能。倘涉及更新範圍調整，將配合修正相關建築設計等計畫書內容後再行申請續審，爰懇請同意給予實施者調整計畫書之作業時間。
- (二) 實施者團隊將視整體開發推動情形，評估是否改採事業計畫及權利變換計畫併送之方式辦理，並納入後續開發作業之考量。

決議：請實施者於收受會議紀錄起6個月內與鄰地所有權人溝通協調並確認範圍，並來函向本市都市更新處說明，倘確認更新單元範圍則再給予3個月期限檢具修正後計畫書圖申請續審。

五、「擬訂臺北市松山區敦化段四小段322地號等16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 陳信嘉 02 2781-5696轉3321）

討論發言要點：

- (一) 國防部政治作戰局(公有土地管理機關)(出席並提供書面意見)
 1. 有關臺北市松山區「劉瑜散戶」係屬不辦理改建眷村，為明確不辦理改建眷村合理使用計畫及規劃期程參與都市更新，因尚有「眷改條例」與「都更條例」法律競合、現住戶權利變換、安置措施執行及土地價值分配與身分清查等適法性疑慮，本局刻與部聘律師事務所及法律事務司研擬相關政策，以利憑辦不辦理改建眷村後續都市更新作業範疇之依據，以維法制。
 2. 依「國軍老舊眷村改建條例」及「都市更新事業範圍內國軍老舊眷村改建

總冊土地處理原則」等規定，爰有關巧洋公司擔任實施者擬訂之自辦都更範圍內眷改土地，宜以公辦都更為原則。

(二) 臺北市住宅及都市更新中心

本中心前依國防部需求進行辦理公辦都市更新之可行性評估，惟因已有實施者申請都更，故無進一步辦理。倘後續國防部仍有公辦都更之需要，仍可洽本中心進行評估。

(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 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）

無意見。

(六) 交通局 蔣以萱幹事（吳杰安代）（書面意見）

本次提案討論事項未涉及交通議題，本局原則無意見。

(七) 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。

(八) 文化局 姚丹鳳幹事（書面意見）

無文資列管事項。

(九) 都市發展局都市規劃科 鄭宇鈞幹事（書面意見）

涉及都市更新程序，無意見。

(十) 都市發展局都市設計科 陳珮嘉幹事（書面意見）

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另本次討論議題為都市更新程序，故無意見。

(十一) 建築管理工程處 羅駐諒幹事（楊玉華代）（書面意見）

本案程序案，無涉建築規劃設計。

(十二) 張章得委員

實施者於整合時，僅瑠公農田水利會為私有土地所有權人，現該單位已改

制為農田水利署瑠公管理處，故目前本更新單元範圍內皆屬公有土地，是否仍得以民辦都更方式實施，或應以公辦都更辦理，方得適法，請確認。

(十三) 都市更新處

1. 依都市更新條例第46條規定，公有土地及建築物，除有合理利用計畫，無法併同實施都市更新事業外，應一律參與都市更新；故倘公有土地管理機關確認無法參與事業計畫，則應提出合理利用計畫及其時程，後續方可依該規定辦理。
2. 依現行公辦都市更新實施辦法規定，公有土地面積需達一定比例以上，辦理適宜性評估後，認有公辦都更必要，選定為公辦都更案；本案係於97年由實施者擬具都市更新事業計畫案向本府申請報核，尚符合報核當時之法令規定，故本案非以公辦都市更新方式辦理。

實施者說明及回應：

本案係因國防部政治作戰局提出需清查眷戶狀況，故請本案暫緩都更審議，俟清查後再續行審議；有關國防部政治作戰局提出公辦都更之意見，本公司亦收受相關訊息，惟目前該局僅提出公辦都更之評估需求，故實施者不應以未明確的需求而停止都市更新，倘國防部提出明確開發計畫及時程等，實施者將配合意願辦理，並向已簽屬合約之建物所有權人說明。

決議：經國防部政治作戰局說明因有「眷改條例」與「都更條例」法律競合等因素，故以公辦都更為原則，請國防部政治作戰局於收受會議紀錄起3個月內提出合理利用計畫等內容，再提審議會專案小組討論。

六、「擬訂臺北市松山區敦化段二小段449-12地號等25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）

討論發言要點：

（一）財政局 蔡育瑛幹事（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）

無意見。

(四) 交通局 蔣以萱幹事 (吳杰安代) (書面意見)

本次提案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)

無文資列管事項。

(七) 都市發展局都市規劃科 鄭宇鈞幹事 (書面意見)

涉及都市更新程序，無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 陳珮嘉幹事 (書面意見)

1. 本案前經本府110年2月2日府都設字第1103001672號函都審核定在案。本次討論議題為都市更新程序，故無意見。
2. 本次所附都市更新事業計畫報告書與前開核定報告書相符，故無意見。

(九) 遲維新委員

請更新處說明實施者所提方案，是否皆為合法且可行。

(十) 都市更新處

有關實施者說明是否採完整變更或簡易變更部分，仍須就實施者所提變更內容，依108年1月30日修正前都市更新條例第19條之1及第29條之1等相關規定檢討辦理。

實施者說明及回應：

- (一) 本案申請△F4-2之獎勵容積，惟擬捐贈之部分道路用地，業經原土地所有權人處分，現況產權已移轉臺北市所有，本項容積獎勵已部分未符規定，故目前優先以購買其他毗鄰、周邊更新單元之道路用地，並刻正委託房仲協助，倘無法取得其他道路用地，將以捐贈基金方式處理。前述調整內容涉及事業計畫及權利變換計畫之變更，經初步檢討法令適用，屬108年1月30日修正公布前都市更新條例第21條第7款至第10款範疇，預計爭取以簡易變更方式辦理。
- (二) 另依照99年相關法令規定，捐贈更新單元周邊之道路用地，無需毗鄰更新單元。

決議：請實施者於收受會議紀錄起6個月內釐清修正內容並檢送變更都市更新事業

計畫案向本府申請報核。屆期倘因故未能完成者，得於期限屆滿前具體敘明理由向都發局申請展延3個月，並以一次為限。

七、「變更(第二次)臺北市大安區學府段四小段125地號等3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 黃婷筠 02 2781-5696轉3414)

討論發言要點：

(一) 財政局 楊佳陵幹事(書面意見)

本次因變更建築設計連動調整財務計畫，增加之共同負擔費用由實施者自行吸收，故共同負擔費用、比率維持與原核定一致，本局無意見。

(二) 地政局地價科 陳振惟幹事(書面意見)

估價部分無意見。

(三) 地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

無意見。

(四) 交通局 蔣以萱幹事(吳泰宇代)(書面意見)

P.10-21本案變更(第二次)都市更新事業計畫及權利變換計畫案，本次將自行車位置調整至臨和平東路二段18巷3弄，致使人行道淨寬僅剩1公尺，與臺北市大安區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案不符(略以)：「P.67本計畫區建築基地除前開指定應留設騎樓之路段、臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道規定外，其餘建築基地臨接道路側應退縮留設淨寬1.5公尺無遮簷人行道，以供人行。」，請檢討；另自行車格位尺寸至少留設1.85m*0.6m，自行格位後方需留設2公尺淨寬之操作空間，請檢討。

(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)

無文資列管事項。

(七) 都市發展局都市規劃科 鄭宇鈞幹事(書面意見)

無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 陳珮嘉幹事(書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附都市更新事業計畫報告書審議資料表、P. 2-1、P. 10-9所載開發條件，亦無涉都審程序，故無意見。

(九) 遲維新委員

本案臨現有巷側雖未申請人行道獎勵面積，惟本案有申請△F5-1獎勵，該獎勵審查亦涉及基地周邊環境調和及人行步道配置，故調整自行車位位置後，剩餘人行道寬度是否合理，請實施者再予以檢討。

實施者說明及回應：

本案原核定自行車位設置於1F陽台，後於建造執照審查配合建管處意見，因車位後方須留設操作空間，爰將其中6席自行車位調整至東側人行道側設置。本案法令適用日為103年4月25日事業計畫報核日，而臺北市大安區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案於110年7月9日公告，始有人行道淨寬1.5公尺規定。由於東側人行道未申請相關獎勵，且實際仍有供周邊居民步行機能。另自行車格尺寸及2公尺淨寬操作空間為113年公布之規範，故於本案103年報核時尚無相關規定。本案自行車位、尺寸等檢討已於114年7月31日經臺北市政府都市發展局建照報備核准。又因本案曾變更實施者，有關自行車位數量係延續原實施者之規劃設計。後續配合委員意見，將6部自行車設置於1F陽台，其餘5部改設置於廣場空間。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本次變更建築規劃設計包含總樓地板面積誤植、室內隔間調整、基地內排水溝調整、植栽種類、綠化面積造型調整、都市更新成果告示牌調整及裝飾柱型式調整等變動情形，業分別於112年12月27日、114年1月13日、114年7月31日及114年9月10日經建管處同意報備變更備查，經實施者說明與建照圖說內容一致，並經審議會專案小組討論後，予以同意。另請實施者依委員及交通局幹事意見修正自行車格位置。

(二) 財務計畫部分

本案變更建築設計連動調整財務計畫相關內容，共同負擔費用由原300,400,906元調整至301,975,153元，惟實施者承諾自行吸收1,574,247元維持原核定金額，經實施者說明調整情形，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

本案配合建物第一次測量預審結果連動修正產權面積、更新後總權利價值，

二樓以上平均單價由原核定1,104,058元/坪調整至1,103,942元/坪，共同負擔比率維持原核定24.63%，且各戶更新後單價維持不變，以及所有權人協議換戶情形，經實施者說明調整情形，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綠建築容積獎勵保證金配合銷售淨利調整，應繳交23,916,248元(原核定版26,950,239元)，實施者應依「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。

(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款規定(即修正後第34條第3款)、第29條之1第1款第1、2、3、4目及第2款第2目(即修正後第49條第1款第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33條第1項第3款及第49條規定免辦理聽證。

(六) 同意本案變更(第二次)都市更新事業計畫及都市更新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。

八、「變更臺北市信義區雅祥段一小段492地號等13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 倪敬敏 02 2781-5696轉3419)

討論發言要點：

(一) 財政局 楊佳陵幹事(書面意見)

本次變更建築規劃設計連動調整財務計畫，共同負擔金額減少(共同負擔比例維持原核定)，本局無意見。

(二) 地政局地價科 張家銘(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 蔣以萱幹事(吳泰宇代)(書面意見)

本次提會討論變更建築規劃設計部分，本局原則無意見。

(五) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

1. 計畫書 P.12-3，規劃之救災活動空間現況有與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，請於圖示中說明。
2. 有關充換電站（設備、樁）請參考內政部函頒之「戶外、建築物室內與公共場域設置電動車輛充換電站安全管理指引」辦理。

(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 鄭宇鈞幹事(書面意見)

無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事(書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附都市更新事業計畫報告書審議資料表、P.10-3、P.10-5所載開發條件，亦無涉都審程序，故無意見。

(九) 遲維新委員

本次申請變更新增圍牆，請實施者說明是否係依建造執照審查意見增加？以及新增圍牆是否影響開放空間？

實施者說明及回應：

- (一) 有關建築規劃設計部分係配合防火避難綜合檢討審查及建照核准圖說申請本次變更，變更後相關建築圖說不影響所有權人權益及△F5-3人行步道獎勵值。
- (二) 有關財務計畫係因屋突層樓地板面積下修併同順修，共同負擔費用較原核准減少117,335元，共同負擔比率41.62%（維持原核定）。
- (三) 有關消防救災活動空間與現況路邊停車格部分重疊情形，後續將申請辦理路邊停車格塗銷，以確保雲梯消防車操作空間保持平坦，後續將於相關圖面補充標示。另有關於充換電站（設備、樁），僅預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間，後續將依建築及消防等規定辦理。
- (四) 本次變更北側新增圍牆係依鄰地地界線局部留設，作為與鄰地區隔使用，未影響廣場式開放空間之開放性。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案於113年11月28日取得建造執照核准，本次配合防火避難綜合審查及建造執照核准內容調整屋頂突出物外牆配合電梯設備隔牆位移、一般事務所面積減少、1F~26F免計容積機電面積增加、原核定阻尼器圖面誤植修正(數量維持原核定72組)、新增圍牆、調整花台範圍、植栽種類調整、機電設備空間調整、一般零售業A1戶增設一樁外開門、增設一座安全梯，地下層開挖範圍等變更，總樓地板面積調整為199,29.44平方公尺(原核定199,30.4平方公尺，減少0.96平方公尺)及總容積樓地板面積與原核定一致，經實施者說明與建照核准圖說一致，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2,256,768,556元(原核定2,256,885,886元，減少117,330元)，共同負擔比率41.62%(維持原核定)，經實施者說明並經審議會專案小組討論後，予以同意。

(三) 消防救災部分

1. 本案消防救災空間規劃(含現況有與停車格位置部分重疊)，請實施者於申請使用執照前向本市停車管理工程處申請停車格塗銷作業。
2. 另本案未設置電動車位，經實施者說明僅預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間，並經專案小組討論後，予以同意。

(四) 建築容積獎勵部分

有關△F5-3人行步道獎勵經實施者說明變更後圖面說明不涉及獎勵值異動，並經審議會專案小組討論後，予以同意。其餘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款規定申請簡易變更事業計畫案，得依修正公布後都市更新條例第86條及第33條第1項第3款規定，免舉辦聽證。

- (六) 同意本案變更都市更新事業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。

九、「變更(第二次)臺北市萬華區萬華段二小段268-2地號等35筆(原34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 唐煥鈞 02 2781-5696轉3426)

討論發言要點:

(一) 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)

本處經管本市萬華段二小段270地號等12筆道路用地,後續將依相關規定辦理,於未完成變更前依都市更新條例相關規定參與都市更新。

(二) 財政局 黃怡潔幹事(書面意見)

本局無意見。

(三) 地政局地價科 陳振惟幹事(書面意見)

本案未涉及估價協審事項,無意見。

(四) 地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

無意見。

(五) 交通局 郭獻文幹事(施愷容代)(書面意見)

1. 簡報

(1) P. 23, 地下五層平面圖與停車數量計算表之不同尺寸汽車停車位數量不一致,請確認修正。

(2) P. 31, 地下一層平面圖與停車數量計算及面積表之無障礙汽車位尺寸及無障礙機車位數量標示不一致,請確認修正。

(3) P. 160、P. 162, 基地臨昆明街側之公有人行道寬度由125公分變更為120公分,請說明調整寬度原因。

2. 事業計畫

(1) P. 變10-24(PDF-P. 113), 地下五層平面圖與停車數量計算表之不同尺寸汽車停車位數量不一致,請確認修正。

(2) P. 變10-28(PDF-P. 121), 地下一層平面圖與停車數量計算及面積表之無障礙汽車位尺寸及無障礙機車位數量標示不一致,請確認修正。

(3) P. 變11-40(PDF-P. 269)、P. 變11-41(PDF-P. 271), 基地臨昆明街側之公有人行道寬度由125公分變更為120公分,請說明調整寬度原因。

(4) P. 附錄-5(PDF-P. 313), 住戶管理規約第七條標示無障礙機車位為2席,惟

P. 變10-28地下一層平面圖僅設置1席無障礙機車位，請確認修正。

(5) P. 附錄-5~P. 附錄-6(PDF-P. 313~P. 314)，建議於住戶管理規約載明「無障礙停車位係供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員使用，且不得約定專用」。

(六) 消防局 劉豐禎幹事 (書面意見)

1. 規劃於和平西路2段之救災活動空間內含人行道及分隔島，救災活動空間範圍應與道路順平 (高程順平無落差)，請於圖示中說明。
2. 有關充換電站 (設備、樁) 請參考內政部函頒之「戶外、建築物室內與公共場域設置電動車輛充換電站安全管理指引」辦理。

(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 溫靖儒幹事(林冠穎代) (書面意見)

無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事 (書面意見)

查本案前經本府108年8月14日府都設字第1083071950號函核定都審第1次變更設計在案，有關本次調整項目，經實施者檢討符合「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條之免辦變更一覽表規定，故尊重都更委員會審議結果。

(十) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(楊玉華代) (書面意見)

本案已領得111建字第5688號建造執照並已完成變更設計程序，涉及都市更新程序既經設計建築師簽證負責，本處無意見。

實施者說明及回應：

(一) 建築規劃設計部分

本案於112年11月16日取得建造執照(第一次變更)核准，總樓地板面積及容積樓地板面積與原核定一致，為配合第一次變更設計核定內容，調整建築規劃圖說，圖說內容一致及符合建築相關法令規定，另本次變更無涉及都市設計審議，詳前述簡報內容。

(二) 財務計畫部分

變更建築規劃設計後共同負擔費用為1,188,104,062元 (同原核定) 無變動。

(三) 建築容積獎勵部分

本次簡易變更無涉容積獎勵項目及額度，皆與原核定一致。

- (四) 相關審查意見皆配合修正並補充於計畫書中。另有關交通局建議於住戶管理規約載明無障礙車位不得約定專用之意見，因擬訂案報核時無規範至少1席無障礙車位不得約定專用之規定，故本案規劃之無障礙車位為提供一樓金融機構使用。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本次配合建造執照核准內容變更建築規劃設計(包含變更建築規劃設計包括地上各樓層樓地板面積調整、金融保險業(A1戶)室內面積整調、梯廳及特別安全梯等公設面積因隔間變更調整、各戶陽台面積調整、防災中心面積調整、造型框架微調、花廊上方格柵取消、上方過樑投影面積調整等變動情形)，業於112年11月16日、112年12月26日經建管處同意報備變更備查，經實施者說明與建照圖說內容一致，另無涉及都市更新設計審議變更，並經審議會專案小組討論後，予以同意。另有關無障礙車位之使用管理方式請納入住戶管理規約載明。

(二) 財務計畫部分

本案實施方式為「協議合建」，變更建築規劃設計後共同負擔費用為1,188,104,062元(同原核定)，經實施者說明並經審議會專案小組討論後，予以同意。

(三) 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。

(四) 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. 第一章變更說明，請列點補充說明本次涉及建管免會事項項目及都更簡易變更項目。
2. 部分變更內容未納入對照表說明(如第十章各層圖說新增使用空間名稱、尺寸)，請修正。另各層建築圖說變更內容(含全區配置圖)，多處未以雲朵線或紅框標註變更處，請修正。
3. 本次變更土地及建物所有權人權屬已異動，且建物已滅失，第五章現況分析請更新。

4. 第十章各層平面圖之建管免會及都更簡易變更項目變更處，請於圖面上清楚標示變更項目之對應編號。另原核定版圖面模糊不清，請加強圖面解析度，以利對照。

(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規定申請簡易變更事業計畫案，得依修正公布後都市更新條例第86條及第33條第1項第3款規定，免舉辦聽證。

- (六) 同意本案變更(第二次)都市更新事業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。