

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第90次專案小組會議紀錄

115年5月4日 府都新字第1156020710號

壹、時間：民國115年4月8日（星期三）下午2時0分

貳、地點：市政大樓北區2樓 N206會議室專區

參、主持人：唐惠群委員

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、提議「劃定臺北市南港區玉成段二小段215地號1筆土地為更新地區案」都市更新地區審議案（承辦人：企劃科 鄧珮珊 02 2781-5696轉3642）

討論發言要點：

（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 曾佑民幹事（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 劉豐禎幹事（書面意見）

本案係涉及都市更新地區審議案，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）

案涉都市更新地區劃定部分，無意見。

（七）都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事（書面意見）

本案位屬本府108年1月18日公告之「臺北市南港區都市計畫細部計畫（通盤檢討）案」劃定之都審範圍，後續應依規定提送都審程序。另本次討論議題為迅行劃定更新地區，故無意見。

(八) 建築管理工程處 林品君幹事(吳紫顏代) (書面意見)

本案涉及本市都市更新自治條例第12條規定劃定更新單元範圍疑義，本處無意見。

(九) 劉惠雯委員

1. 本案位屬都市計畫劃定之更新地區範圍內，是否仍得申請劃定更新地區。另都市計畫所劃設之都市更新單元指示線係供開發整合參考，是否得以透過都市計畫程序調整更新範圍，而不另行申請迅行劃定更新地區。
2. 本案更新範圍西側鄰地(215-1地號)同屬第一類老舊聚落，惟未納入本次迅行劃定更新地區範圍，後續恐無法單獨辦理都市更新，倘西側鄰地(215-1地號)以合併開發方式辦理，將不適用都市更新相關獎勵。另是否影響都市計畫內容，請申請單位說明。

(十) 鄭凱文委員

納入西側鄰地(215-1地號)採合併開發方式，未來是否仍做住宅使用。

(十一) 都市更新處

1. 本案目前尚待確認更新地區範圍，回饋金相關事項將於後續事業計畫階段再行研議。
2. 因本案未符合「本市都市更新自治條例」第12條所定之自行劃定檢討要件，故本案雖屬都市計畫劃定之更新地區範圍，惟為推動都市更新作業，申請單位仍須申請自行劃定更新單元。申請單位係依「都市更新條例」第7條規定，以建築物耐震能力不足且具明顯公共危害之情形(R值大於45、ID值小於0.35)，申請迅行劃定更新地區。另現行法規尚無限制已具更新地區身分之範圍不得再行申請迅行劃定更新地區；且本案適用「本市都市更新自治條例」第13條規定，故不受同條例第12條規定之限制。
3. 如需調整都市更新單元指示線，須配合辦理南港區都市計畫通盤檢討修訂程序，整體作業期程較長，考量本案推動時效建議採個案方式處理。另本案申請迅行劃定更新地區，尚符合「都市更新條例」第7條相關規定，故西側鄰地(215-1地號)地面層建物須釐清是否符合相關指標，始得一併納入本案範圍，請申請單位說明。

申請單位說明及回應：

- (一) 本案申請時，西側鄰地(215-1地號)地面層尚有違章建築物，申請單位持續與鄰地所有權人進行溝通協調，以評估其參與本案都市更新之可行性。另提出兩種處理方式供審議參考：一、經委員及鄰地所有權人同意後，納

入整體開發範圍併同開發；二、經委員及鄰地所有權人同意後，納入本次迅行劃定更新地區範圍。無論採何種方式推動，均不致使該地號單獨留設於開發範圍之外。

- (二) 本案西側鄰地(215-1地號)地面層原有違章建築物，惟於案件辦理期間已有部分坍塌，現況已辦理拆除。經整體評估如將該鄰地納入，尚符合「都市更新條例」第7條相關規定。

決議：本案原則同意迅行劃定更新地區範圍。另考量西側鄰地(215-1地號)與本案基地同屬第一類老舊聚落，具整體開發一致性，請申請單位於後續辦理都市更新時，應將該鄰地納入整體開發範圍以合併開發為原則，以利整體空間整合及提升更新效益。

二、「擬訂臺北市松山區美仁段一小段537地號等44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：更新企劃科 蕭嘉甫 02 2781-5696轉3640)

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 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)

本次會議討論事項無涉交通議題，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)

涉及都市更新單元範圍討論，無意見。

- (七) 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單元範圍，故無意見。

決議：

- (一) 本案業經實施者依本市都市更新及爭議處理審議會第83次專案小組決議辦理鄰地協調，調查結果鄰地同意比率未達法定門檻亦未高於範圍內同意比率，故原則同意劃定為更新單元。請實施者於收受會議紀錄起1個月內提交修正後事業計畫書申請續審。
- (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、「擬訂臺北市萬華區莒光段二小段809-2地號等12筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及更新單元範圍討論案(承辦人：事業科 胡可靖 02 2781-5696轉3315)

討論發言要點：

- (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)  
圖11-1都市更新權利變換後地籍套繪圖，文字說明請修正為「地籍整理為一筆土地，暫編為A地號」。
- (四) 交通局 曾佑民幹事(施愷容代)(書面意見)

#### 1. 事業計畫書

- (1) P. 3-8 (PDF-P. 24)，基地進離場動線均由萬大路進出，與P. 9-14 (PDF-P. 51) 規劃由艋舺大道120巷38弄進出之情形不一致，請釐清修正。
- (2) P. 3-10 (PDF-P. 26)，請補充標示基地周邊500公尺範圍內自行車道寬度。
- (3) P. 3-11 (PDF-P. 27)，「表3-5基地周邊公車路線彙整一覽表」及「圖3-11更新單元鄰近公車站及捷運場站位置示意圖表」於基地500公尺內遺漏公車及YouBike站位，請依據大臺北公車網站及YouBike微笑單車官網公示資料全面校對及滾動更新；另請補充標示YouBike站名。
- (4) P. 9-26 (PDF-P. 63)、P. 9-39 (PDF-P. 76)、P. 9-45 (PDF-P. 82)，

- A. 請補充標示停車場出入口與上下游路口距離。
- B. 為避免影響行車視線，車道出入口前應避免設置植栽或改採較矮樹種。
- (5) P. 9-32~9-33 (PDF-P. 69~70)，
- A. 請補充標示轉彎半徑、汽機車動線、相關指向線及坡道寬度，並檢討設置反光鏡及警示燈，以維安全。
- B. 請依建築技術規則第167-6條及身心障礙者權益保障法規定設置無障礙機車格位，另無障礙機車停車位車行動線請留設1.8公尺寬以上車道以利通行。
- C. 本案基地規劃住宅單元25戶、商業單元4戶及其他單元3戶並於地下一層規劃垃圾裝卸車位及垃圾處理空間，請補充說明地下停車場出入口至停車空間淨高度是否符合垃圾車進出需求；另請說明清運垃圾及裝卸貨之停車需求如何於基地內自行滿足，並檢討規劃垃圾車及裝卸車停車空間且說明裝卸作業方式，以避免臨停需求影響外部交通。
- D. 請補充標示機械汽車停車格位尺寸，每格至少留設2.5X5.5公尺，淨高1.8公尺以上。但不供乘車人進出使用部分，至少留設2.2X5.5公尺，淨高為1.6公尺以上。
- E. 依建築技術規則第136條，地下一層全自動停車設備前方應保留6X6公尺以上之等候空間，請補充標示等候空間之尺寸，另本基地規劃之等候空間疑似與車道重疊，請檢討並說明配套措施。
- (6) P. 9-37 (PDF-P. 74)，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，並考量車輛防滑及增設反射鏡、出車警示燈等，以維人行安全。
- (7) P. 9-43 (PDF-P. 80)，景觀剖面圖應包含基地四周各方向剖面圖，請檢討修正。
- (8) P. 14-1 (PDF-P. 106)，無障礙汽車停車位（編號27）使用規定，應限定供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員專用性質，非屬前揭身份者，不得使用，爰請於管理規約等相關文件修正文字為「無障礙車位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使用，且不得約定專用」。
- (9) 基地開發衍生之裝卸貨停車需求應自行滿足並採內部化處理，並請於相關規約等文件內註明：「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間

自行滿足停車需求及完成裝卸貨，不得再向本市交通單位要求基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。

(10)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，請釐清是否已滿足實際需求。

(11)請併同事業計畫書審查意見修正權變計畫書內容。

## 2. 權變計畫書

(1) P. 3-6 (PDF-P. 21)，

A. 請補充標示停車場出入口與上下游路口距離。

B. 為避免影響行車視線，車道出入口前應避免設置植栽或改採較矮樹種。

(2) P. 3-12~3-13 (PDF-P. 27~28)、P. 9-4~9-5 (PDF-P. 57~58)，

A. 請補充標示轉彎半徑、汽機車動線、相關指向線、坡道寬度，並檢討設置反光鏡及警示燈，以維安全。

B. 請依建築技術規則第167-6條及身心障礙者權益保障法規定設置無障礙機車格位，另無障礙機車停車位車行動線請留設1.8公尺寬以上車道以利通行。

C. 本案基地規劃住宅單元25戶、商業單元4戶及其他單元3戶並於地下一層規劃垃圾裝卸車位及垃圾處理空間，請補充說明地下停車場出入口至停車空間淨高度是否符合垃圾車進出需求；另請說明清運垃圾及裝卸貨之停車需求如何於基地內自行滿足，並檢討規劃垃圾車及裝卸車停車空間且說明裝卸作業方式，以避免臨停需求影響外部交通。

D. 請補充標示機械汽車停車格位尺寸，每格至少留設2.5\*5.5公尺，淨高1.8公尺以上。但不供乘車人進出使用部分，至少留設2.2\*5.5公尺，淨高為1.6公尺以上。

E. 依建築技術規則第136條，地下一層全自動停車設備前方應保留6X6公尺以上之等候空間，請補充標示等候空間之尺寸，另本基地規劃之等候空間疑似與車道重疊，請檢討並說明配套措施。

(3) 請併同權變計畫書審查意見修正事業計畫書內容。

(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) 都市發展局都市規劃科 溫靖儒幹事(林冠穎代) (書面意見)

本次提請討論事項無涉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)

本案位屬本府100年4月8日公告之「修訂『擬(修)訂萬華車站附近地區細部計畫案』內土地使用分區管制細部計畫案」劃定之都審範圍，後續應依規定提送都審程序。另本次討論議題為都市更新單元範圍，故無意見。

實施者說明及回應：

有關交通局及地政局測繪科意見，配合調整相關文字說明及補充標示，另有關審議事項將製作綜理表回應說明，以供後續審議參考。

決議：

- (一) 同意本案更新單元範圍，另請實施者依交通局意見檢討，並於收受會議紀錄起1個月內檢送修正後計畫書申請續審。
- (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。

四、「擬訂臺北市萬華區直興段二小段525-1地號等44筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及都市更新程序討論案(承辦人：事業科 吳心筠 02 2781-5696轉3313)

討論發言要點：

(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 (施愷容代) (書面意見)

簡報P.9，倘申設單位經檢討後仍選擇適用指標七，查環河南路一段350巷銜接至環河南路二段主線為往南之單行道，現況尚不影響用路人觀察左方來車之視距，故請補充其開闢之公益性及必要性。

(五) 消防局 劉豐禎幹事 (書面意見)

本案係涉及都市更新程序討論案，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 (林冠穎代) (書面意見)

本次提請討論事項無涉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)

本案位屬本府110年1月12日公告之「臺北市萬華區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案」載明之實施都市設計準則管制範圍-淡水河沿岸地區，後續應依該管制原則，擬放寬者仍應辦理都審程序。另本次討論議題為都市更新程序，故無意見。

(八) 建築管理工程處 林品君幹事 (陳巧瑩代) (書面意見)

涉及都市更新程序，本處無意見。

實施者說明及回應：

(一) 本案自劃更新單元採用指標九檢討，因涉及違章建築是否有作為住宅使用認定疑義，故擬以違章戶之電費繳費單(非營業用)或台電公司函發之用電證明作為住宅使用之證明文件，實施者預計於3個月內取得電費繳費單或台電公司函發之用電證明。

(二) 本案更新單元內之高氯離子混凝土建築物業經114年10月13日本市高氯離子混凝土建築物鑑定報告文件審查及爭議處理委員會第11410次審查會審查，並經修正後書面複核無意見通過，刻正由建管處辦理公告列管簽核程序，預計3個月內取得公告列管證明。

決議：請實施者於收受會議紀錄起3個月內取得所申請依「本市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」之容積放寬身份證明文件及檢討修正自劃更新單元指標，並檢送修正後計畫書申請辦理公開展覽程序。倘屆期未依上開期限內申請續審，建議由市府依都市更新條例施行細則第20條規定辦理。

五、「擬訂臺北市大同區圓環段三小段125地號等27筆土地都市更新事業計畫案」涉及撤回事業計畫同意書討論案(承辦人：事業科 周家棟 02 2781-5696轉3322)

(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，本局無意見。

(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 葉志偉幹事(張珮甄代)(書面意見)

本次議題無涉交通，爰無意見。

(五) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本案係涉及撤回事業計畫同意書討論案，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(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)

本次討論事項無涉本科權管，故無意見。

(八) 建築管理工程處 林品君幹事(洪瑾妍代)

本次討論事項涉及依「都市更新條例第37條」、「內政部99年10月28日內授營更字第0990809098號函送會議紀錄會議結論」所有權人於公開展覽期滿前提出撤銷同意書疑義，本處無意見。

(九) 鄭凱文委員

雖實施者表示本案結構從SRC變更為SC屬等級提高，但非代表本案居住舒適性提升。另請實施者妥予確認並說明所有權人是否均知悉本案結構工法改變一事，以及合建契約內容所有權人分回內容是否因結構工法改變而有調整。

(十) 連琳育委員

請實施者補充說明本案倘經撤銷同意書，是否仍達都市更新條例第37條及第44條規定標準。

(十一) 都市更新處

1. 依都市更新條例及本府受理都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點，均明定撤銷同意書要件為「更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時」，故仍請陳情人補充說明具體數值，並建議給予陳情人及實施者時間溝通協調後，再提請討論。
2. 本案適用108年修正後都市更新條例，仍建請陳情人舉證說明，倘無法舉證說明，則應就本次會議中所提內容討論是否有權利義務不相符情形。

### 實施者說明及回應：

- (一) 關於本案建築結構變更，簽署合建契約時，有多數地主希望結構為鋼骨構造，認為SC構造能加強未來建物結構安全，且考量能減少梁柱斷面面積以增加室內空間，故將原定之SRC變更為SC。然本案協議合建契約係採固定坪數分配，故即便構造別由SRC變更為SC導致造價增加，亦不降低地主分配面積。
- (二) 關於陳情人提及協議合建及事業計畫書內容價值之差異，陳情人係依土地持分面積作為分配比率，試算其應分配權利價值，惟陳情人持有土地位於太原路161巷，其試算之權利價值應有高估情形。目前經試算協議合建之分配條件應優於權利變換之權利價值，惟因本案屬事業計畫及權利變換計畫分送案件，故權利價值最終仍依權利變換階段之審議結果為準。
- (三) 關於本案住宅及商業動線分流，因受基地條件限制，本案規劃興建單棟建築物。因坐落商業區，應提供商業空間，故於設計上已透過動線管制與引導，實現住商動線分流。另有關停車空間之使用，未來將於選配階段供地主依需求選配停車位，應無住商相互干擾之情事。為明確區分住商使用空間，於選配原則中明定住宅及商業單元之停車分區停放，以減少住商相互干擾之情形。
- (四) 協議合建契約內提及之搬遷費用係指搬家費。為確保地主權益，有關都市更新事業計畫所載之建築物殘餘價值，已實質反映於協議合建條件。
- (五) 陳情人與實施者雙方律師日前已進行溝通協調，陳情人委任律師表示贊同採協議合建與權利變換實施方式擇優之方案，且實施者亦願意向陳情人提議，依前開方案供地主選擇，期盼陳情人能認同且相信市府之審查結果，持續參與本案，以利都市更新能順利推動。
- (六) 倘陳情人均撤銷事業計畫同意書，本案同意比例將未達法定門檻，故期盼能與陳情人達成共識，以利本案能順利續行。

決議：請實施者於收受會議紀錄起3個月內與申請撤銷同意書之所有權人溝通協調，倘未能達成共識，應檢具溝通協調紀錄及權利義務是否相符等證明文件，再提請審議會專案小組討論。

### 六、「變更臺北市中正區臨沂段一小段507地號等3筆土地都市更新事業計畫及變更(第二次)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)

#### 討論發言要點：

- (一) 本案討論前，連琳育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 蔡育瑛幹事(書面意見)

本次因建築規劃設計變更、建物第一次測量預先審查連動修正財務計畫相關內容，增加之共同負擔費用由實施者自行吸收，致共同負擔比率下降，本局無意見。

(三) 地政局地價科 許加樺幹事(書面意見)

無意見。

(四) 地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

表11-4-1-1土地他項權利登記清冊表，兆豐國際商業銀行股份有限公司(委託人:林家萱)更新前不動產已設定111年中正二字第016810號抵押權，惟更新後土地設定權利範圍尚不足擔保建物分配之基地權利範圍。

(五) 交通局 曾佑民幹事(江唯慈代)(書面意見)

1. P. 10-18、P. 10-22、簡報P. 63，現況鄰地之配置及無障礙斜坡道，請於基地周邊人行設施示意圖中一併標示，並請補充標示基地四周有效人行淨寬(需扣除植栽及公共設施)。另基地南側之植栽應與鄰地間隔宜3公尺以上，請檢討修正。
2. P. 10-18、P. 10-22、P. 10-24、簡報P. 63，本案於基地東南側增設3席自行車格位，請補充標示格位尺寸及格位後方通道寬度，並請配合補充標示基地自行車動線。
3. P. 10-24、簡報P. 63，建議配合人行動線及與鄰接基地之人行動線連續，重新檢討植栽及平面層配置。另建議留設淨寬2公尺以上之人行空間。
4. P. 10-36、P. 10-38, 地下一層規劃資源回收空間，請說明資源回收車如何進出及操作裝卸作業，另請檢討車道及車位限高是否滿足車輛進出需求。
5. P. 10-36、P. 10-38，依建築技術規則第60條規定設置於室內之停車位，其5分之1車位數，每輛停車位寬度得寬減20公分，請依規定重新檢討汽車格位尺寸。
6. P. 10-36、P. 10-38，依建築技術規則建築設計施工編61條，停車位角度超過60度者，其停車位前方應留設深6公尺，寬5公尺以上之空間，請確認汽車停車格位前方空間，並於圖面補充標示。
7. P. 10-36，停車場內機車採垂直停放者(機車格位編號2)，其通道寬度應大於1.5公尺，請檢討修正。

8. P. 11-26、P. 11-38，請補充標示基地北側臨忠孝東路二段64巷之景觀剖面圖說，且本案變更前後平面層配置圖標示有誤，請釐清修正。

(六) 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。

(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. 計畫書P. 10-14，請依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第86條之1規定，補充本案法定汽車、機車停車位數計算過程，俾利檢核。
2. 計畫書P. 10-48，高度比削線部分似過部分建物，請釐清。
3. 計畫書P. 10-10，請依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第14、15條規定於圖面標示前、後院寬度，俾利檢核。

(八) 都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事 (書面意見)

本案非屬都審案，故無意見。

(九) 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111建字第0265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。

實施者說明及回應：

- (一) 針對都市發展局都市規劃科幹事意見，本案法定汽、機車停車位數計算過程已於面積表載明，高度比削線部分以忠孝東路64巷為面前道路配合修正，另本案前、後院淨寬皆符合相關規定，後續配合修正於圖面標示寬度。
- (二) 交通局幹事意見回覆：
  1. 本案南側植栽與地界線間隔2.5公尺，符合相關法令規定。
  2. 基地東南側增設3席自行車格位及資源回收車進出及操作裝卸作業，後續於計畫書內補充標示及說明。
  3. 本案留設人行步道淨寬最小為1.7公尺，符合審議原則有關人行道如採分段設置，任一側人行淨寬不得小於1.5公尺之原則。
  4. 關於建築技術規則法規適用，本案建築設計相關內容皆符合事業計畫101年11月報核時之法規標準，故以4分之1車位數檢討。其餘意見，因本案新建工程已接近完工，將再檢視是否尚有修正空間。
- (三) 有關地政局測繪科幹事意見，本次變更權利變換計畫已檢送地所進行登記

預審作業，並依地所意見修正後經地所確認完畢。

- (四) 有關建築規劃設計部分，本案於113年7月19日取得建造執照第二次變更設計、114年4月14日第三次變更設計，本次變更圖說皆與建築執照圖說一致及符合建築相關法令規定。
- (五) 財務計畫部分，本次配合建造執照變更設計圖說、建物測量第一次預審、地政登記預審及選配換戶辦理變更，連動修正財務計畫相關內容，依審議原則不影響所有權人權益，且更新後每戶單價不變，財務計畫增加部分由實施者自行吸收，故共同負擔費用維持與原核定一致。另法定工程造價本次建築師增列圍牆及排水溝，屬事業計畫核定後申請變更得免會都更處項目，本次共同負擔並未增加法定工程造價部分。
- (六) 本次變更配合地政事務所之建物測量預審結果修正產權面積，連動調整更新後總銷價值由1,188,151,160元修正為1,202,621,892元，共同負擔比率下修至22.86%，且每戶更新後單價不變。
- (七) 建築容積獎勵部分，植栽淨寬皆符合審議原則，另本案綠建築保證金將配合決議辦理相關程序。

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(包含地下層及地上層結構柱尺寸調整、連續壁範圍、汽機車停車位置、地面層喬木數量及綠覆率等景觀設計、取消無樑版構造、版高程調整、補繪地樑、立面變更(開窗位置及型式)、格柵型式、雨遮及陽台位置等變更，總樓地板面積及容積樓地板面積皆與原核定一致，經實施者說明與建築執照圖說一致，並經審議會專案小組討論後，予以同意。另交通局及都市規劃科意見，請實施者檢討修正。

#### (二) 財務計畫部分

本案變更建築規劃設計、建物第一次測量預先審查連動財務計畫相關內容，共同負擔費用調整為275,476,959元(原核定274,887,502元)，增加部分由實施者自行吸收，惟本案法定工程造價與建築圖說不一致，經實施者說明修正情形，且費用不得高於原核定內容，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900,269元/坪(原核定899,880

元/坪)，共同負擔比率下修至22.86%（原核定為23.14%），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。另地政局意見，請實施者檢討修正。

#### （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。另△F5-3增加植栽留設淨寬符合審議原則規定；△F5-6綠建築容積獎勵之保證金應配合銷售淨利調整，經實施者說明配合調整後將納入計畫書載明，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. 本次變更依據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、第29條之1第1款第1、2目及第2款第2目規定，免舉辦公開展覽、公聽會及徵求同意，請刪除表5-2-3同意參與變更事業計畫統計表。
2. 修正對照表各層平面圖之修正原因包括「柱尺寸變更」，惟部分列為「建管免會」部分列為「都更變更」，請依「都市更新事業計畫內容核定後申請變更得免會都市更新處項目一覽表」檢討，並補充說明變更柱尺寸樣態。另多數更新後總權利價值有誤，請全案檢視修正。
3. 本次變更財務計畫增加部分由實施者自行吸收，請於財務計畫表(含浮水印)備註實施者自行吸收金額及維持原核定共同負擔及共負比下修之說明。
4. 協議換戶部分(含分配單元及車位)，本次變更所有權人申請單元及車位合併選配，惟合併選配協議書之3F-A戶所載權利範圍與權利變換計畫表10-1-1-1土地及建物分配清冊不一致，請釐清。另請於變更對照表內以「表格」清楚呈現變更前、後情形。
5. 本次變更涉及二樓以上均價、銷售淨利及綠建築保證金調整，請於事業計畫CH10製作左右對照。
6. 修正對照表之變更內容請與變更原因及其對應頁次對齊呈現，以利檢視。
7. 附錄估價報告摘要請釐清變更內容，僅變更部分需以紅框標柱。另部分原核定版圖面模糊不清，請加強圖面解析度，以利對照。
8. 本案產權異動，惟合法建築物拆遷安置費用、共同負擔及多數內容未併同調整，請全案檢視修正。

#### （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。

- (七) 同意本案變更都市更新事業計畫及變更(第二次)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。