

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 361 次會議紀錄

108 年 2 月 1 日府都新字第 1083000438 號

壹、時間：民國 108 年 1 月 28 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市政府北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：方副主任委員定安^代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：蕭萱

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「臺北市中山區吉林段二小段898地號等3筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 陳昱如 2781-5696#3061）

討論發言要點：

（一）交通局 吳幹事瑄俞（書面意見）

本局無意見。

（二）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

本案係申請自行劃定更新單元，未涉本局權管，無意見。

（三）財政局 黃幹事宏玲（書面意見）

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

（四）都市發展局都市規劃科 鄭幹事宇涵（書面意見）

本科無意見。

（五）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

（六）劉委員玉山

本案範圍建議先予通過，惟東側及東北側鄰地考量年期老舊，故請申請人持續溝通協調，倘後續於更新事業程序中有併同更新之意願，應請申請人再予調整納入。

(七) 劉委員秀玲

1. 本案劃定範圍倘能整合納入東側鄰地對後續更新重建應較有利，惟考量申請人及本市都市更新處已辦理多場公調及私調鄰地皆無意願，故對本案依目前申請範圍通過無意見。
2. 針對本案規劃構想有關無遮簷人行道留設部分，因申請人無法確實說明北側退縮補足8公尺再留設2公尺無遮簷人行道之困難理由，且考量申請人提出之整體街廓規劃構想，鄰北側道路部分亦以上開退縮方式為原則，應有一致性作為，建議刪除保留彈性之相關文字。
3. 另本案基地所在街廓鄰松江路側，其土地使用分區原屬商二特，依規定應留設3.64公尺以上無遮簷人行道，依本案目前提出之規劃構想明顯與前開規定不符，請申請人重行檢討修正。

(八) 簡委員裕榮

有關本案規劃構想與本市土地使用分區管制自治條例不符部分，非屬都市更新及爭議處理審議委員會審議範疇，請申請人確實檢討修正。

(九) 邱委員世仁

考量本案東側鄰地為 59、60 年興建之建物，且面積僅 500 餘平方公尺，未來恐無法自行都更改建，須以危老重建方式辦理。惟考量危老需整合至 100% 同意亦有相當之困難，故於目前劃定階段是否有可能再予溝通協調納入本案更新單元劃定範圍，請申請人補充說明。

申請人回應：

- (一) 本案除903地號尚有1陳情人不同意參與更新外，其餘同意更新之比例已逾8成。另東側鄰地是否納入本案範圍部分，考量經多次拜會管委會及住戶並召開相關鄰地協調會仍無參與之意願，故請同意維持本案申請劃定範圍。
- (二) 另有關本案北側道路退縮部分，同意依委員意見退縮補足8公尺後再留設2公尺以上無遮簷人行道，並刪除相關保留彈性之文字。

決議：

- (一) 同意本案劃定更新單元。
- (二) 有關規劃構想部分請依委員意見修正，另倘後續於更新事業程序中，東側鄰地有併同更新之意願，請申請人優先考慮調整納入。

二、「擬訂臺北市內湖區東湖段一小段18-1地號1筆土地都市更新事業計畫案」所有權人申請撤銷同意書案（承辦人：事業科 毛胤儒 2781-5696#3086）

討論發言要點：

（一）財政局 黃幹事宏玲（書面意見）

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

（二）交通局 梁幹事筠翎（書面意見）

本次會議提請討論事項無涉交通，爰本局無意見。

（三）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

本案係所有權人申請撤銷同意書，未涉本局權管，無意見。

（四）都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠（書面意見）

本科無意見。

（五）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

（六）劉委員玉山

倘本案補正之同意比例仍未達到都市更新條例第 22 條之法定門檻，則本次會議仍應依第 350 次審議會之決議辦理駁回。

（七）何委員芳子

本案前次第 350 次審議會之決議已同意撤銷 8 位所有權人之同意書，若本次實施者所提出之新事證，係舉證經上次決議同意撤銷之所有權人其中 2 位所有權人不得撤銷同意，已與前次會議決議有所牴觸，實施者應補正其餘仍未同意戶之同意書。

（八）謝委員慧鶯

1. 實施者表示係以代理實施者或更新會等角色協助重建，惟今本案參與更新意願偏低，倘本案可續行審議，未來仍會面臨不同意戶之問題。
2. 本次所提出之新事證為實施者與所有權人雙方協議書，私人契約非屬本會審議之範疇，倘欲以協議書之簽定表示雙方權利義務相當，認定上有困難，建議應再重新出具其他所有權人同意書。

（九）簡委員裕榮

1. 陳情人如有意見可以書面表示，並非一定親自出席說明才能納入意見。
2. 本案簽署同意書(103年)及召開自辦公聽會說明(104年)之時間點不同，恐有權利義務不相符之疑義，建議大會仍須尊重第350次審議會之決議。

(十) 邱委員世仁

本會難以針對協議書內容是否權利義務相同，惟對同意書之判定則無爭議，建議延續第 350 次審議會之決議。

(十一) 都市更新處

有關實施者表示本案尚未辦理公開展覽，即針對撤銷同意書議題提請審議會討論，本處係依內政部 97 年 10 月 16 日台內營字第 0970808223 號函釋內容辦理，並經計算 8 人撤銷同意書後之同意比例，將不達法定同意比例，故前已提請第 350 次審議會討論；另經第 350 次審議會決議請實施者於 30 日內補正同意書，係依本府受理都市更新審查作業要點及相關規定辦理，且不得延長補正期限，今提請審議會討論本案，係因實施者於 30 日補正期限內提出其他 5 人同意書，惟仍未達法定門檻，另提出 2 份新事證，倘新事證可以證明權利義務相符，方達法定門檻，故建議本次討論應聚焦所提之新事證能否證明權利義務相符。

實施者回應：

- (一) 因時間緊迫，實施者邀集全體所有權人出席會議有困難，且本案於108年1月25日召開說明會，出席之所有權人(同意戶)簽訂連署信，內容表示建請大會能給予充分時間使實施者、同意戶與不同意戶進行溝通協調，以達成共識。
- (二) 有關部分所有權人簽署之協議書雖為私契約，惟合約內容載明本案之實施方式(權利變換)、分配情形等。倘若皆已簽屬協議書及同意書之所有權人亦可表示對於本案內容不知情，恐有疑慮。
- (三) 推動都市更新非常不易，且本案係符合法定要件後，始申請事業計畫報核，懇請大會同意本案召開公開展覽等程序。

決議：本次提會實施者所提出新事證無法證明權利義務相符，故仍維持第 350 次審議會之決議辦理，後續依本府受理都市更新案審查作業要點第 7 點規定駁回本案。

三、「擬訂臺北市文山區萬隆段一小段410地號等29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 吳秀娟 02-27815696#3075)

討論發言要點：

- (一) 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)

1. 本案更新容積獎勵達 50%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。
2. 本案國有土地(不含公共設施用地)比例 81.45%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降各相關之管理費，並用以增益全民及公產權益。
3. 國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。
4. 本案共同負擔比例達 42.04%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
5. 本案表 14-6 舊違章建築戶拆遷費用計畫表之安置面積為 708.67 平方公尺，核與申請容積獎勵現地安置面積 630.9 平方公尺不同，請實施者說明並修正涉及現地安置之相關章節各項計算式。

(二) 新建工程處 丁幹事仲仁 (書面意見)

1. 本案事業計畫書 P8-1 經實施者表示將協助開闢 598、593-3 地號道路用地屬無償撥用，屆時請實施者在清除地上物並鋪設 AC 完妥後，告知本處再辦理後續道路用地撥用事宜。
2. 另 632 地號道路用地屬有償撥用部分，屆時辦理有償撥用請實施者考量開闢工進，於開闢前 1 年 3 月前告知本處，配合編列年度預算(收支並列)辦理撥用。

(三) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

有關規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見

(四) 財政局 黃幹事宏玲 (書面意見)

1. 本案申請 $\Delta F6$ 上限為 630.9 平方公尺，惟依實施者說明實際安置面積為 708.67 平方公尺(大於 $\Delta F6$ 上限)，有關審議原則計算共同負擔比究係以 $\Delta F6$ 上限或實際安置面積做為計算應負擔費用及應安置面積價值之依據，因涉共同負擔比之計算請更新處協助釐清。
2. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費皆以上限提列，共同負擔比達 42.04%，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。

(五) 地政局 洪幹事于佩 (書面意見)

已依前次幹事意見說明或修正，無意見。

(六) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

申請現有巷道(溪州路 5 巷)改道並對現有巷道進行整體規劃部分基地東側(車道出入口)之現有巷(溪州路 5 巷)仍維持 6 公尺路寬供公眾通行，本局無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

報告書第 10-46 至 10-47 頁，本案建築高度已超過 58.85 尺，樓高相對周鄰已較突兀，造型框架為 9 公尺，造成建築物量體膨脹，建請調降造型框架。

(八) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠(書面意見)

有關本次會議討論議題，本科無意見。惟經檢視報告書內尚有部分內容待釐清，為利辦理後續作業，惠請一併修正，意見如下：

1. 請補充 p. 10-20 表中有關集合住宅及公務機關樓地板面積之計算過程，另本案法定汽、機車停車位請依本市土地使用分區管制自治條例第 86 條之 1 規定計算，補充說明詳細計算過程。
2. 有關 p. 10-61 至 p. 10-63 中提及之有關圖 10-6 「建築物退縮限制示意圖」，圖 10-6 實為「獎勵人行步道面積檢討圖」，請修正。
3. 有關 p. 10-63 中(略以)：「……本案退縮 6M 及 4M 無遮簷人行步道，符合前院及側院深度，請參見圖 10-6 建築物退縮限制示意圖……」部分，請確實依本市土地使用分區管制自治條例第 47 條，確實檢討前院深度(6m)。

(九) 建築管理工程處 甘幹事子楠

本案廢巷是依臺北市都市更新自治條例第十條規定辦理，建管處沒意見。

(十) 都市發展局建築管理科

1. 有關建築基地左下角出入口疑義，經實施者說明該建物西側有建築線，依照竣工圖留有通路，另本案南側留有 2 米通道供通行。
2. 本案廢巷改道無意見。

(十一) 黃委員嫩雲

更新事業計畫案

1. 請標示尺寸(地下一層(以下)平面圖的尺寸，二層(以上)平面圖之陽台的長寬)(第 10-24 頁至第 10-39 頁)，餘請自行檢視
2. 有關△F-6 的提列，實施者用實際安置面積 708.67 平方公尺去計算，但△

F-6 的上限是 630.9 平方公尺，這部分實施者的回應是符合審議原則的，但其實審議原則中是按覈實去提列，這樣覈實是用上限還是用實際安置面積去提列，是不是用通案來定義清楚，避免審查爭議。

(十二) 劉委員秀玲

1. 請問實施者，陳情人有拿出階梯照片，能不能確認階梯位置不在範圍內，否則拆掉後要如何進出？
2. 一樓平面層有規劃 4 個停車位，將開放空間位置拿來作停車位用意為何？為什麼停車位要標示法定大停車位？往地下的車道路線，會不會影響到草叢燈，是否有相關的提醒標誌引導車道路線？
3. 屋頂框架建議降到 6 公尺。
4. 圖面上的柱位標示大小不一。

(十三) 何委員芳子

1. 假如階梯是在更新範圍內就是要拆，拆了要怎麼進出？
2. 本案一樓開放空間應要有所公益性，卻又當做停車場，不太適當；另外，屋頂框架目前 9 公尺，建議調降到 6 公尺以下。
3. 公有土地占 80% 卻沒有公益性會影響△F5-1，建議將一樓停車位放到地下室，完善規劃地面層開放空間。

(十四) 邱委員世仁

1. 請問竣工圖原來黃色部分高程是多少？與室內高程是否原本就有高低差？還是說之後填平後階梯往外延？請與居民溝通協調，原來進出的方便性高低差要考量，也請釐清原來竣工圖的高低差及切確位置在哪裡。
2. 關於未來要拆除現有階梯部分，是否有適當補償？
3. 建築結構是以單跨為主，要注意結構系統的設計。
4. 開放空間的問題，目前一樓有一排樹，如果一樓停車位改放到地下室，地面層就能規劃開放空間，對於△F5-1 也有相當大的幫助。一樓平面停車位只有 4 部，可地下室裡找到空間。
5. 住宅標準層在中間走道的部分，白天還是要開燈，設計上能否讓光線可以進到走道？否則通風採光會有問題。

(十五) 簡委員伯殷

1. 基地內公有機關土地比例大，請教國有財產署對設計是否同意？
2. △F5-3 獎勵容積，基地南側通道不應申請人行道獎勵。
3. 提醒國有財產署應考量標準層的設計是否符合需要。
4. 7 樓以下是公務機關使用，7 樓以上是住宅，7 樓轉管會非常的多，要提醒實施者多注意。
5. 實施者資本額是 3500 萬，是否有續建機制，請說明。

(十六)簡委員裕榮

1. 建議國有財產署要確認進駐單位，是否要規劃洽公要澄清，因為停車位及設計都會有所不同。
2. 地面停車位有沒有必要設置？如果地下室停車位能夠設計，建議全部停車位都在地下室，避免位在 1 樓與住戶有爭議，將來管理維護困難。
3. 建議實施者考量一下建築物的立面，要不要做那麼多裝飾，裝飾做的很複雜要考慮後續的維管費用高的問題，請規劃單位檢討。

(十七)遲委員維新

1. 幹事會時對比較標的 9 有疑義，估價師說明面積相近而採用，且以 4 樓交易價最高者為比較標的，然比準戶為 10 樓，且該社區為「靜心苑」，低樓層多為小坪數，採光不佳之格局，加上樓層差異，仍應更換合適的比較標的為宜。
2. 估價報告書第 19 頁，保儀路區域條件比本案單元好？請再斟酌。
3. 估價報告書第 20 頁，無捷運（大於 1 公里）與有捷運（400 公尺）只有修正 3%，不足反應市場價差。
4. 估價報告書第 21 頁，用中古住宅的信義房價指數修正辦公室，並不合理。
5. 估價報告書第 22 頁，比較標的六位置圖誤植。
6. 估價報告書第 26 頁，租屋租金是用戴德的商用辦公租金指數，但戴德好像沒有租金指數，是用每個月或每一季的平均租金來算，所以解法應該是錯的。另 591 房屋網是否有公布成交價？591 均為仲介交易，依法應申報實價登錄，因此其真實性有待考量。
7. 估價報告書第 27 頁，全新辦公租金只有 760 元/坪，市場報酬率只有 1.85%，與臺北市辦公行情有很大不同。

(十八)謝委員慧鶯

現金流量表對於出售折價抵付收入，是一次認列在最後交屋期，但銷售管理費是在準備期就開始，收入跟支出的項目應該要有一定比例的互相關係，請規劃單位再修正。

實施者回應：

- (一) 有關陳情人的意見，依竣工圖來說，階梯圍牆位置是在鄰房建築執照範圍內的，建築師判斷現況照片階梯位置是把原先位置填平後，變成室內使用空間，階梯加蓋出來，目前要先就地籍線位置及未來房屋要拆除範圍鑑界出來，再回復到原本竣工圖的狀況。如果東側占用部分沒有拆除，建蔽率及容積率會被扣除，影響範圍內地主的相關權益，此部分拆除有編列拆遷補償費，用重建單價的 70%，足夠去支付相關費用，如在復舊上需要比較多的經費，實施者願意去負擔。
- (二) 聽證後，實施者經國有財產署同意，於 108 年 1 月 10 日向地政機關申請鑑界，原定於 1 月 21 日鑑界，但因雨延期，更改為 1 月 30 日鑑界，待鑑界結果出來後，會有清楚的位置，再向陳情人做協調，初步根據竣工圖判斷不會影響到基礎結構。至於陳情人所述北邊的市議會協調範圍是指開闢溪洲街，與本案沒有相關。
- (三) 法定停車位會依規定來辦理，在歷次會議中國有財產署有表明是純粹做辦公室使用無民眾洽公需求，並沒有兩倍留設停車位的問題，符合相關法令檢討。
- (四) 委員提醒的開放空間、規劃設計方面的意見，會再檢討。

決議：

- (一) 請實施者確認拆除範圍圖說後，與陳情住戶溝通協調拆除事宜。
- (二) 建築規劃設計部分請依委員及幹事意見修正。
- (三) 本案國有土地達 83.51%，涉及後續分回實際進駐機關之使用需求，請國有財產署確認。
- (四) 請實施者依委員、幹事意見修正計畫書圖，並於會議紀錄送達後 3 個月內，檢具修正後計畫書圖提送審議會續審。

四、「擬訂臺北市萬華區直興段一小段 373 地號等 12 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 張文銓 02-27815696#3063）

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)

1. 本案容積獎勵仍達 32.49%，仍請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避

免對原先週遭環境造成衝擊。

2. 本案合法建築物拆遷補償費係以未扣拆除費用之金額納入共同負擔費用提列，與都市更新條例第36條規定，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回之規定未符，仍請實施者修正(事業計畫書第14-4、15-1頁)。
3. 本案共同負擔比例39.55%，較貴府都市發展局107年1月10日召開旨案第三次幹事及權利變換計畫審查小組會議之38.11%上修，仍請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
4. 本案國有土地比例6.73%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。
5. 依權利變換計畫書第11-1頁表11-2所載，本案範圍內本署經管同小段373、389-1地號2筆國有土地更新前價值低於本分署所查價格(約155萬餘元/坪)，仍請實施者提高更新前土地價格及更新前權利價值與比例，以維國產及全民利益。

(二) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

依本府都市發展局106年10月25日發布重要審議原則：「採依都市更新條例第25條之1部分權利變換、部分協議合建方式實施之案件，其銷售管理費之計算，於權利變換計畫中，仍應以(實施者實際獲配之單元及車位總價值)*費率計算，由實施者於權變計畫中載明整體實際獲配之價值計算。」查本案權利變換計畫中並未載實施者獲配之分配總價值，仍請實施者依審議原則於權變計畫載明實施者整體實際獲配之價值及依據。

(三) 地政局 洪幹事于佩 (書面意見)

已依前次幹事意見說明或修正，無意見。

(四) 交通局 梁幹事筠翎 (書面意見)

1. P. 5-16，本案基地周邊500公尺範圍內含有人行道及自行車道共道(如長沙公園、西門國小)，請重新檢核並於圖面中標示。
2. 本案設有3戶商業單元，為滿足基地停車需求內部化，建議應規劃裝卸貨與臨時停車停車位，並於圖面中標示裝卸動線。
3. P. 10-12基地停車場出入口，請標示反射鏡、警示燈等相關交通安全設施於圖說內。

(五)消防局 林幹事清文 (書面意見)

1. 請依內政部 (營建署) 102年7月22日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二、(二)點規定，補充標示建物臨路面各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口位置，並確認前述開口皆與救災活動空間水平距離於11公尺範圍內。
2. 救災活動空間範圍內應能承受本市現有最重雲梯車之1.5倍總重量(即75噸)，規劃之救災活動空間若有排水溝範圍或開挖地下室，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證認可。

(六)都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

本案臨二條計畫道路，請依本市土地使用分區管制自治條例第13條規定核實檢討，另請確實檢討前後側院及削線。

(七)都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

1. 本案絕對高度為55.59公尺，未超過細部計畫之E區高度管制78公尺。
2. 本案東側現有巷如可廢巷，其開放空間規劃無其他意見。

(八)建築管理工程處 甘幹事子楠

本案1樓休憩空間請依本市土地使用分區管制自治條例檢討使用組別，並依建築技術規則檢討容積。

(九)謝委員慧鶯

1. 本案範圍內有祭祀公業與宮廟具地區信仰設施性質，後續處理方式為何?另實施者簡報說明有與宮廟義工聯絡，請說明若有祭祀活動之需求，將如何處理?
2. 本案範圍內所有權人帝君公持有土地，其地上建物是否屬於文資保存建物?
3. 本案更新後1樓休憩空間是獨立產權或是與住戶共同持分?
4. 建議本案增設1部昇降機，目前設計有54個機械停車位，在尖峰時間等候跟出車時間會拉比較長，建議跟機械停車設備廠商討論，增設1部昇降機之可行性，另倉儲式車位的運行請載明相關數據，如機械停車位最遠的車盤至出車需花費多少時間。

(十)簡委員伯殷

1. 本案建築設計1樓規劃之休憩空間可單獨進出，請說明空間規劃用途。
2. 請補充說明基地開放空間之景觀設計。

3. 本案B3倉儲式車位一共有54部，且由同一升降機出入，等候時間會非常長，請說明處理方式。
4. 本案建築設備轉管位置涉及更新後估價調整，請將各樓層轉管設計處於各層平面圖標示清楚。

(十一)何委員芳子

1. 本案1樓休憩空間若非供公眾使用或公益設施，請於△F5-1具體詳細說明。
2. 本案B3倉儲式停車高度為6米3，若以B2高度(3米4)為準，再開挖1層高度合計為6米8，故開挖到B4相較目前地下室深度約增加50公分，或許車位可規劃為平面車位使用，解決升降機候車問題，請實施者考量地下室重新規劃設計。

(十二)簡委員裕榮

本案基地周邊的巷道不寬，而機械停車位的等待時間若以54部計算的話，停車等待時間可能超過半個小時以上，對於周邊的交通系統形成干擾，請再檢討。

(十三)邱委員世仁

若實施者願意再增設1部機械停車升降機，是一種解決方案，但可能影響現有停車位置配置，後續汽車進出動線建議再詳細的考慮。

(十四)劉委員玉山

本案尚有未同意戶，請實施者持續加強溝通。

(十五)鄭委員淳元

1. 本案建築設計若經都市設計審查通過，建議尊重其審議結果，另考量本案基地規模不大，在不違反都市設計審查結論，本案可有彈性討論空間。
2. 機械停車位依過往案例，停車塔約設計40個車位，而本案機械停車位設計54部，建請實施者跟機械車位廠商研議是否可增加一部升降機。

(十六)劉委員秀玲

請說明本案基地東側留設緩衝空間是否全部開放？另請說明是否有設置圍牆？

(十七)黃委員嫩雲

1. 權利變換計畫案

- (1) 請標示尺寸(地下一層(以下)平面圖的尺寸)(第6-28頁至第6-32頁)，餘請

自行檢視。

(2) 地籍整理用語(第17-1頁)

- a. 拾柒、地籍整理計畫，一、地界整理計畫第1行，--於更新後「地界調整」為1筆A地號，請更正為「地籍整理」。
- b. 表17-1地籍整理計畫表之「更新後『整理』暫編地號」欄位，請更正為「地籍整理」。

(3) 建物登記清冊

- a. 共「用」部分面積欄位，請更正為共「有」部分面積(第17-2頁)。
- b. 建物座落/地號(更新後「合併」暫編地號)，請更正為地號(更新後「地籍整理」暫編地號)(第17-2頁)。
- c. 本案是部分協議部分權變，清冊不全，請自行檢視共「有」部分面積主建物權利範圍，請增列合計欄，並其總合須等於1。

實施者回應：

- (一) 本案所有權人祭祀公業只有土地產權，其地上建物は屬另1位所有權人所有，現況建物並沒有做祭祀公業的相關使用，祭祀公業也一直找不到無法聯繫。另所有權人帝君公持有建物現況為無人居住的未登記建物，其謄本登載的4位管理者都是日據時代的地址，也無法聯繫到這4位管理者。基地外鄰近有個帝君公廟，實施者也有去接觸打聽，在公聽會時有位陳女士出席，但因無法出具與有關帝君公的相關證明文件，後續也沒有再出席本案的相關會議，所以基地現址上並無祭祀公業或帝君公等相關宮廟活動的情形。
- (二) 本案所有權人帝君公的產權經查為日據時代的資料，目前僅能依地緣關係推測是基地外的一個小型的帝君公廟所有，但經洽詢該宮廟相關人員均無法找到謄本登載之管理者。
- (三) 坐落於帝君公土地(390地號)上之建築物前已行文至文化局，確認非文資保存範圍內建物。
- (四) 基地東側緩衝空間無設置圍牆，全部開放供公眾使用，沿著人行步道可貫通整個基地。
- (五) 休憩空間為供社區內住戶共同使用的空間，產權為住戶共同持分，有計入容積，其名稱後續修正為管委會空間。
- (六) 本案機械停車位是在B1做一個上下車的位置，並在B1設置一個符合法規標準6x6的停等空間。因本案基地面積不大，如果全部要滿足平面停車位的話，在車

道設計上面會有問題，所以盡量以平面來規劃，不足的部分依審查意見以滿足一戶一車位為原則，所以才設置較多的自設車位，主要受限基地大小在設計上無法做到50部又雙車道的迴轉空間。考量機械車位停等時間問題，會再參酌委員意見考量再增設一部昇降機，並調整停車位配置。

(七)本案規模未達都市設計審議標準，免辦理都市設計審議，有關一戶一車位之規劃主要是配合都市設計等相關審查原則檢討。

決議：

- (一) 有關△F5-1容積獎勵，請加強說明本案開放空間留設規劃內容。
- (二) 本案停車位配置請實施者重新規劃設計，並請依委員、幹事意見修正計畫書圖，並於會議紀錄送達後6個月內，檢具修正後計畫書圖，提送審議會續審。