

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 506 次會議紀錄

110 年 11 月 24 日 府都新字第 1106024772 號

壹、時間：民國 110 年 11 月 1 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：黃一平召集人

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、「擬訂臺北市中山區中山段一小段 450 地號等 12 筆土地都市更新事業概要案」涉都市更新程序案（承辦人：事業科 梁紹芳 02 2781-5696 轉 3073）

討論發言要點：

（一）財政局 黃于珊幹事（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）地政局 徐子偉幹事（書面意見）

未涉本局協審事項，無意見。

（三）交通局 吳瑄俞幹事（張珮甄代）（書面意見）

無涉交通議題，本局無意見。

（四）消防局 蔡長銘幹事（書面意見）

本案係涉及都市更新程序，未涉本局權管，無意見。

（五）都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事（書面意見）

本科無意見。

（六）都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事（書面意見）

無意見。

（七）文化局 江彩禎幹事（李婉玉代）（書面意見）

本案文化局前於 108 年 12 月 23 日北市文化資源字第 1083038156 號函請開發單位量測緊臨基地範圍之樹木，並將量測資料（含樹種、樹胸徑、樹胸圍、樹高、照片、及樹木分佈位置圖）造冊函送文化局，以確認是否有已達「臺北

市樹木保護自治條例」認定標準之樹木，惟迄未函送，故仍請開發單位依前函儘速辦理，以利本局研判是否有已達列管條件之受保護樹木。

(八) 鄭淳元委員

雙城街下方有一部車位與行人動線衝突，請實施者釐清。

(九) 陳信良副召集人

1. 請實施者說明為何未依110年3月25日審議會第468次會議決議，於規定期限內辦理報府核定？
2. 本案事業概要業經審議會第468次會議審議通過，如因建築規劃設計依委員意見修正，得於事業計畫階段再進行調整，本次會議請各位委員討論後續事業概要報府核准及事業計畫報核之時程。
3. 建議申請人於1個月內提送事業概要報府核准，另事業計畫倘申請人擬於111年底申請報核，請申請人至少應於111年年中報告相關進度。

申請人說明及回應：

- (一) 本案於今年(110年)3月審議會通過，會議紀錄送達時間點約為4月底，疫情於5月爆發，後續很難進行拜訪，現階段也陸續與所有權人進行溝通，故提請大會同意後續展延作業。
- (二) 本更新案基地深度較淺，爰車道進出口有抬高之情形，坡道亦會與晴光公園產生高差，為了順平及諸多因素，並考量裝卸停車位需求，故於1樓設置裝卸車位。
- (三) 本案前次審議會會議決議為「...經大會審議通過後1個月內應檢具修正後計畫書送都市發展局辦理報府核准...」，通案上均為「...經大會審議通過收受會議紀錄後1個月內...」，本案事業概要辦理報府核准時間點請大會同意給予45天至2個月，另事業計畫預計明年年中進行進度報告。

決議：本案事業概要請申請人於110年12月31日前辦理報府核准，另事業計畫請於111年6月30前申請報核。

**二、「變更臺北市萬華區萬大段一小段519-2地號等35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 李曜霖 02 2781-5696 轉 3059)**

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)(書面意見)

1. 本案共同負擔比例雖較168專案小組會議時微幅下修為46.07%，然仍較核定時44.64%上修，致本署經管國有土地更新後應分配價值較核定時下修，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，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。
2. 權利變換計畫書變11-1頁，本案一層平均建坪單價約新台幣(下同)77萬餘元/坪、二樓以上平均建坪單價約47萬餘元/坪、車位平均價格約178萬餘元/個，均低於本分署查估單價價格(本案附近店面單價約92~135萬元/坪、2樓以上平均單價約55萬~66萬元/坪、車位平均單價約180~200萬元/個)，仍請實施者再予審酌本案更新後價格之合理性。

(二) 財政局 黃于珊幹事 (書面意見)

1. 有關都更權利變換營業稅計算，財政部109年9月14日已有最新令釋；本案財務計畫依100年總表提列相關費用，僅營業稅依107年版算式提列，為維地主權益，是否已依110年1月15日修正之「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」辦理及是否修正營業稅以100年總表規定計算，請實施者說明後，提請審議。
2. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(10%)等費率與原核定相同，惟共同負擔比從原核定之44.64%增加至46.07%，請實施者說明後，提請審議。
3. 其餘168專案小組會議所提意見，實施者已修正或說明。

(三) 地政局 陳憶萍幹事 (書面意見)

無意見。

(四) 交通局 蔡于婷幹事(黃莉芸代) (書面意見)

1. 經檢視本次變更內容，停獎停車數量由汽車34輛、機車17輛減少為汽車21輛、機車11輛。依據交評P.1-5、4-8分析本案汽車停車需求為144輛、機車為146輛，基地設置之汽機車停車數量(汽車145、機車155)已可滿足基地開發自身衍生需求，爰停獎數量本局原則無意見；另停獎告示牌已移至臨近道路側明顯處，以利公眾辨識。
2. 請於管理規約第7條第4款增列停獎車位應依規定申請停車場登記證。

(五) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

有關規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無修正建議，後續以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

無意見。

(八) 建築管理工程處 林正泰幹事

針對地下室一樓停車場面積變動部分，以下幾點提醒。

1. 本案報核日為101年3月19日，適用停獎法令為100年版的停獎法令，依照這一版停獎規定除要有獨立進出口坡道外，亦要有獨立的人行出入口，爰請實施者依照法規檢討留設。
2. 變更案之停車數量與擬訂案相比，汽車減少13輛、機車減少8輛，這部分會連帶影響地下室的容積樓地板面積，相關法規請一併檢討。

(九) 蕭麗敏委員

1. 本次變更為登記停獎車位新增一戶，依照更新後面積計算表顯示，B1多一戶，但B1圖說上卻無欲登記停獎的戶別，兩者不相符，請實施者說明具體位置；停獎車位戶本次變更版與核定版於產權面積計算上有所差異，對樓上層之公設比有無影響，請實施者再補充說明。停獎車位單獨編列一戶乙事，建議實施者於核定前與地政及戶政單位再行確認「獨立編列門牌及單獨建號」是否可行。
2. 本案增加一戶專用於停獎車位登記後，未來該戶持有人應為車位的所有權人，惟在規約上出席人數一般來說皆是以戶為單元，故該戶參加管委會的權利要如何共同推派代表及投票計算相關依據等，建議再行補充。
3. 停獎機車位之未來使用，建議於規約上補充。另停獎登記戶之重點，並非地政能否登記，而是戶政能否編列門牌，若戶政沒辦法編列門牌，地政則無法登記獨立建號，故建議實施者於核定前釐清。

(十) 何芳子委員

本案屋頂層預計種植 6 株的烏心石，又烏心石為大型喬木、樹高可能長到 20 公尺，惟覆土深度僅有 100 公分，故建議修正為小喬木，並請再檢視綠覆率及綠化量是否符合黃金級綠建築。

(十一) 賀士庶委員

1. 本案西南側設置圍牆，考量圍牆後方為供停獎車位使用的人行出入口，建

議將圍牆退縮或打開；同意實施者取消本案西南側圍牆，於自行車停放區設置管制門，且不調整西南側植栽位置之調整方案。

2. 供停獎車位使用的人行出入口前方設有一棵植栽，將影響通路的可視性、可及性、便利性，建議調整植栽位置。
3. 自行車設置位置部分，原擬訂版本已有設置一個門管理進出，而本次變更後再於該門旁設置供停獎車位使用之人行出入口，故此處為供公眾使用不能夠做阻隔，將來如何管理，實施者應再自行考量，另請明顯區隔腳踏車及人行動線。

#### (十二) 朱萬真委員

權利變換計畫第十六章清冊內並無停獎登記戶之登記情形，請實施者再確認。

#### (十三) 鄭凱文委員

停獎部分，若地下一層平面圖中之紅色停獎區域登記在一戶，將有區劃的問題，且左側有發電機與機電設備，故仍請實施者考量未來區劃與實際使用情形。

#### (十四) 林光彥委員

有關財政部國有財產署聽證書面意見之大會決議文字，考量營業稅部分經實施者說明，改以100年版本計算且共同負擔比率已降至44.91%，因此決議文字應改為部分採納、部分不採納，而非全部不採納。

#### (十五) 黃嫩雲委員

有關蕭委員提及之停獎車位部分，地下一層有增加一戶，請實施者於地下一層平面圖指出該戶登記位置。

實施者說明及回應：

- (一) 有關國產署的意見於聽證時已有提出，將營業稅下修後共同負擔比例將下調為44.91%，估價部分二樓以上各戶單價及各車位單價與核定時單價一致。
- (二) 交通局意見皆配合辦理。
- (三) 建管處提醒停車場面積部分，本案目前皆符合法令規定，並已取得建照。
- (四) 停獎車位全部為一戶、一個獨立建號，故該戶位置就是全區的停獎車位。
- (五) 屋頂喬木(烏心石)配合修正為小喬木。

- (六) 同意取消賀委員提及之西南側圍牆，惟進入自行車停放區時，考量安全性將另做一個管制門；調整植栽較為困難，該側為人行進出該植栽應該不太影響，目前圖面所見的為植栽的樹冠範圍，實際行走應不會有太大問題，且圍牆打開之後進出動線應更無阻礙，懇請委員允許同意原植栽位置。
- (七) 停獎登記戶及相關意見部分，將再做確認，另外樓上層的公設比是沒有影響的。
- (八) 營業稅已改回以100年的提列標準計算，故共同負擔比例為44.91%，與原核定時44.64%差異不大。
- (九) 停獎登記戶層次面積為345.75平方公尺，所有停獎車位為一建號、可單獨區隔。

決議：

#### (一) 建築規劃設計部分

本案依建造執照(108 建字第 0171 號)調整建築規劃設計變動情形、增設室內公用停車空間等是否符合建管相關法令及樓地板、銷售面積連動調整情形，仍請實施者依建管處幹事意見檢討，其餘部分經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另請依幹事及委員意見於管理規約增列申請停車場登記證、屋頂喬木修正為小喬木、西南側圍牆請配合取消及設置管制門。

#### (二) 財務計畫部分

1. 本案提列總表為 99 年版，原核定版本採用 100 年營業稅計算公式，惟變更版營業稅計算公式則為 107 年版，經實施者說明營業稅將改回 100 年版計算公式，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(10%)業經 168 專案小組討論及經實施者說明、審議會討論後，予以確認。

#### (三) 權利變換及估價部分

本案評價基準日維持擬訂案日期(100年9月30日)，估價報告書修正情形及二樓以上均價由原核定之477,891元/坪調整為478,188元/坪，共同負擔比從原核定之44.64%上修至46.07%部分，經實施者說明營業稅改回100年版計算公式將下修共同負擔比例為44.91%，並經審議會討論後，予以同意。另停獎登記戶委員所提相關登記問題，請依委員意見檢討確認。

#### (四) 自提修正部分

本案自提修正B、C棟屋突一層，增開排煙室窗戶，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

#### (五) 建築容積獎勵部分

1. F3(更新時程之獎勵容積)同意依原核定給予 408.71 平方公尺(法定容積 5%)之獎勵額度。
2. F5-1(考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積)同意依原核定給予 653.94 平方公尺(法定容積 8%)之獎勵額度。
3. F5-3(供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)同意原則同意給予 260.55 平方公尺(法定容積 3.19%)之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度；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。
4. F5-5(更新基地規模之獎勵容積)同意依原核定給予 294.27 平方公尺(法定容積 3.6%)之獎勵額度。
5. F5-6(建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)同意給予 653.94 平方公尺(法定容積 8%)之獎勵額度，並請實施者後續依「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，惟不得納入本案共同負擔費用提列；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「黃金級」以上。
6. F6(處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積)原則同意依原核定給予 1,634.85 平方公尺(法定容積 20%)之獎勵額度。
7. 其他獎勵項目：增設室內公用停車空間之獎勵額度，依本府交通局審查結果辦理，建議以本次申請 315.00 平方公尺(法定容積 3.85%)之獎勵額度為上限，並依「本市建築物增設室內公用停車空間供公眾使用鼓勵要點」第 13 點於領得使用執照後三年內依停車場法相關規定申領停車場登記證，並於計畫核定前取得公眾使用同意書；請實施者於事業計畫中載明未來使用及營運管理方式，並於住戶規約中載明。

#### (六) 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	1-1 實施者受任人：楊雅婷(弘傑不動產事業	第 1 點部分採納、部分不採納，第 2 點不

	<p>(1) 本案共同負擔比例雖較168專案小組會議時微幅下修為46.07%，然仍較核定時44.64%上修，致本署經管國有土地更新後應分配價值較核定時下修，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，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。</p> <p>(2) 權利變換計畫書變11-1頁，本案一層平均建坪單價約77萬餘元/坪、二樓以上平均建坪單價約47萬餘元/坪、車位平均價格約178萬餘元/個，均低於本分署查估單價價格(本案附近店面單價約92~135萬元/坪、2樓以上平均單價約55萬~60萬元/坪、車位平均單價約180~200萬元/個)，仍請實施者再予審酌本案更新後價格之合理性。</p>	<p><b>股份有限公司)</b></p> <p>(1) 有關共同負擔皆依提列標準計算。</p> <p>(2) 各項平均單價為估價師依評價基準日鑑價結果，未來依審議結果為準。</p>	<p>予採納，理由如下：</p> <p>第1點 經實施者說明財務計畫計算情形，且營業稅改以100年版計算方式提列、共同負擔比率已降至44.91%，並經審議會討論後，決議部分採納、部分不採納。</p> <p>第2點 估價部分依審議會決議為準，不予採納。</p>
2	<p><b>陳○○(當事人或利害關係人)</b></p> <p>(1) 事業計畫報核日為106年，其中提及銷售管理費6%，地主如果房</p>	<p><b>2-1 實施者受任人：楊雅婷(弘傑不動產事業股份有限公司)</b></p> <p>(1) 銷售管理費是指實施者所分配的部份，不包含地主若要出售的</p>	<p>第1-3點無爭點，理由如下：</p> <p>第1點 業依提列總表規定辦理，無爭點。</p>



	<p>子出售，是否不需要再支付銷售管理費。</p> <p>(2) 臺北市工程造價有 104 年版與 107 年，本案是否較適合 104 年版，且有包含地主較重視建材，報告書中項目與公告範本有出入，能否請實施者說明。</p> <p>(3) 更新後設計圖僅有二座插座，但工程造價在建材部份一個房間應該有二個插座以上，實施者是否能協助加上。</p>	<p>部份。</p> <p>(2) 本案報核日為 101 年，適用為 99 年之版本，相關建材及提列費用皆以 99 年版為主。</p> <p>(3) 插座設計符合二個以上規定，若陳情人有需求，可向實施者提出。</p>	<p>第 2 點 本案報核日為 101 年，故適用 99 年版本之工程造價，無爭點。</p> <p>第 3 點 插座部分非本更新審議會審議權責，無爭點，後續仍請實施者溝通協調。</p>
--	---	--	--

(七) 同意本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫修正通過，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，逾期應再重新提審議會審議。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、「擬訂臺北市北投區開明段二小段 116 地號等 43 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 張彤雲 02 2781-5696 轉 3061)

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)(書面意見)

1. 國有土地不參與信託，雖經實施者說明並確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，惟查事業計畫書財務計畫章節內文及附錄 17 信託合約內容，均未載明已排除國有土地，仍請確實載明。
2. 本案提列特殊費用為隔震及排樁，共提列 4 億 6,192 萬 8,758 元，惟經台北市土木技師公會審查僅隔震設備認列 2 億 9,101 萬 4,745 元，請依審議原則說明合理性、必要性，另請實施者補充說明是否有反應於銷售收入，並提請審議會審議。
3. 查事業計畫書第 15-2 頁載實施者實際分配之單元及車位總價值為 56 億

5,740萬8,958元，依臺北市更新處107年7月23日公布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」說明二十所訂之級距認列廣告銷售管理費率應為3%，請實施者修正。

(二) 臺北市政府財政局（公有土地管理機關）（書面意見）

1. 本局前以109年10月22日北市財開字第1093006737號函提供聽證意見，經實施者回應修正部分，請於會後確實修正。
2. 第15-2頁讓受不動產契據印花稅，請補充土地公告現值及房屋評定現值及計算過程，以利核算。
3. 第15-3頁營建費用提列「立面框架」面積267.42平方公尺計1,409萬3,034元，是否符合本市都市更新(重建區段)建築工程造價要項規定，請更新處及建管處協助釐清。
4. 本案提列特殊工程費用(隔震、排樁)計4億6,192萬8,758元，經檢附報價單及外審資料，請實施者說明外審結果及必要性與合理性後，提請審議會審議。
5. 本案人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(5.5%)及風險管理費(15.5%)，共同負擔比45.68%，提請審議會審議。
6. 有關營業稅計算，查財政部109年9月14日已有最新令釋，建請實施者依110年1月15日修正之「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案眾要審議原則」辦理，採有利於土地所有權人之方案提列。

(三) 財政局 黃于珊幹事（書面意見）

1. 本案提列特殊因素費用有隔震工程及排樁工程2項共計461,928,758元，惟附錄57頁外審公文之審查結論，僅有隔震設備之施作必要性與費用合理性意見，請實施者說明後，提請審議。
2. 依110年1月15日修正之「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」，擬訂事業計畫報核日於109年12月31日以前且適用107年提列總表之更新案件，實施者得依財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令公告公式提列營業稅。本案事業計畫於104年4月23日報核，於107年10月底重行公展採用107年提列總表，請實施者說明本案營業稅費用是否採最有利土地所有權人方式提列後，提請審議。
3. 本案貸款期間以59個月計算，高於一般通案及本案安置期間之36個月，因實施者於第一次幹事會回應同意下修貸款期間為36個月，請實施者說明後，提請審議。

4. 本案人事行政管理費4.5%、廣告銷售管理費5.5%及風險管理費15.5%，共同負擔比45.68%，前兩項費率業經實施者依第一次幹事會回應意見下修，惟風險管理費仍未修正至13.5%，請實施者說明後，提請審議。
5. 其餘第二次幹事會所提意見，實施者已修正。

(四) 地政局 徐子偉幹事 (書面意見)

估價部分已依前次意見修正，惟本案營建費用單價較高，請再檢視說明房價、造價與共同負擔比關係之合理性。

(五) 交通局 吳瑄俞幹事(周光彥技士代) (書面意見)

1. 提請大會討論事項涉建築規劃設計之機車道寬度2.55公尺一事，依據市區道路及附屬工程設計規範，實體分隔或獨立設置之機車道寬度不宜小於2.5公尺，本案尚符規定，且開發單位考量結構柱間已無法加寬，爰本局無意見。
2. 本案規劃商業單元所有權人選配車位兼供裝卸車位使用，請說明車(坡)道限高及車位淨高，俾利確認足供該車輛進出及停放。
3. 交通影響評估報告書P.5-1，本案規劃商業單元所有權人選配車位兼供裝卸車位使用，請說明車(坡)道限高及車位淨高，俾利確認足供該車輛進出及停放。
4. 簡報P.6、7，本案無障礙汽車位(法定應設5席，實設6席)請依身心障礙者權益保障法及建築技術規則建築設計施工編第167條之6之立法意旨檢討納入住戶管理規約辦理，爰建請於管理規約內註明「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方便使用，且不得約定專用。」惟經查前開車位似已列入銷售，請實施者說明。

(六) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

有關規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無修正建議，後續以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

本案屬商業區，依本市全市性商業區使用比例規劃原則，申請都市更新獎勵者建築基地1樓及2樓不得作住宅使用，且商業使用容積樓地板面積需大於法定建築面積之70%乘以2倍；經檢視本案建築物1樓部分面積作商業使用，未符前開規劃原則，請敘明理由，提請委員會討論。

(八) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

無意見。

(九) 工務局水利工程處 (書面意見)

1. 因本案係位處磺港溪旁之開發案，且計畫於地下開挖5層，建請開發單位務必做好地質調查，以連續壁開挖地下室時，務必確保連續壁完整性並無裂縫，以維護磺港溪河防安全。
2. 有關水岸關係部分，建議可於鄰磺港溪側之開放空間設置相關步道及休憩設施，以拉近民眾與磺港溪之距離；另依本區都市計畫規定，磺港溪之兩側街廓，需自建築線或地界線各退縮1.5公尺無遮簷人行道。

(十) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 實施者依都市更新條例第10條第1項申請廢巷改道，請更新處表示意見；另外，提醒簡報P.19現有巷標示僅有中和街57巷，現況調查須由建築師進行現況調查及測繪，基地的東南側兩棟建築物之間還是有一塊小小的空地，這部分請確認是否為現有巷，請實施者就現況釐清。
2. 現有巷的形成要看有沒有公用地役關係，如果現有巷僅供後門使用，主要出入口係由前計畫道路進出，則請實施者將現況測繪納入圖說確實說明。

(十一) 蕭麗敏委員

1. 針對陳情人店面需求部分，事業計畫P.13-1選屋原則說明第一點「…以原位次原分配之選配原則進行選屋…」因為有特別舉例說明更新前持有一樓建物者優先選配更新後一樓，實施者表示協調編號8之陳情人選配中和街的店面，在此選配原則的文字上應要修正，如果日後有其他一樓的地主想要選擇中和街的店面，實施者如何處理？目前一樓僅有規劃9戶店面，其他地主是否確定皆無選擇店面，請實施者說明。
2. 選配原則的第三點「…受配人選擇之房屋及車位權值不得超過可分配權值10%為上限…」，「不得超過」似乎也無與實施者作協商，文字上建議調整為「不超過可分配權值10%為原則」，理論上仍可與實施者協商。
3. 有關商業區商業設施檢討，依通案處理，若擬申請減少商業設施之設置，應針對鄰近地區商業使用現況與需求作調查，而非僅以地主需求作爭取，若實施者沒有依照商業的要求，就應於獎勵值的額度給予考量；AB棟1、2樓作挑空設計，3、4層均為管委會空間，包含3樓的游泳池空間，這些空間之設置需應與商業設施一併檢討是否妥適。
4. 本案規劃應更貼近串聯綠廊的設計，故建築設計應更具體的呈現，而非僅有AB兩棟1、2樓做挑空設計，否則既沒有符合綠廊的設計也不符都市計畫

的商業需求規範。

5. 本案估價報告書有兩個意見供參，第一住宅類的租金評估結果為1,144元，因為估價師取整數為1,100元，59頁租金區間設定為1,000-1,100元，再請估價師衡量取整數與租金及房價區間價格的級距；第二因本基地面積較大，建議在比較法上可考量基地規模之因素。

#### (十二) 林光彥委員

1. 簡報P.18實施者說明有不同意見戶的情況，確認今天有無討論範圍調整的部分或是以原範圍進行審議，另不同意戶房屋屋齡的狀況請實施者說明。
2. 簡報P.19編號3照片是現有巷嗎？是範圍內或範圍外？如為現有巷且屬於範圍外是否符合自治條例規定是有疑問的，因為這樣則不屬於全部位在更新單元範圍內。而且巷道廢除後，編號3該棟建物的後門如何進出，再請實施者確認是否有出入之事實。
3. 現有巷是事實概念與建築執照上面的圖說記載未必全然相符，都市更新相關的規定就是避免都市更新的結果造成鄰地出入困難，與建築執照上如何記載與現實使用是否符合法令規定是不同的事件，所以仍會回到是不是全部的現有巷在更新單元範圍內才可以廢止，不然就有阻礙他人通行的問題。
4. 事業計畫P.5-19，本案應回歸都市計畫的定位，而非以都市更新的推動來抵觸都市計畫的規範，中和街是北投商業繁榮的地區，若從東北西南向來看確實有綠帶延續的問題，但以都市計畫來看，此區域確實也是新北投地區商業發展的一部分，是否都市計畫規劃有不合時宜的問題，應回歸都市計畫變更程序而非於都更程序中，規劃與都市計畫相違背之設計。
5. 本案陳情意見之一即係位於珠海路的一樓地主表達對店面設計有疑義，實施者將店面集中規劃於中和街側，既違反現況也違反地主意願，故建議實施者重新檢討規劃。

#### (十三) 鄭淳元委員

1. 無障礙車位請再釐清是否有依現行的技術規則，商業及住宅不同使用分別檢討。
2. 仍建議本案應遵循都市計畫劃設原則，規劃設計上應符合商業區之定位，建請實施者考量挑空以上樓層新增一般事務所等商業使用。
3. 計畫書P.5-19，地區位置的整體考量，與實施者答復基地無商業需求不同，建請實施者從土地使用觀點去思考、增加商業使用。

#### (十四) 楊欽文委員

1. 簡報P.18編號8之陳情人，實施者說明希望協調選配中和街的店面，請問面積會與原建物面積一樣，或是超過其權值，另外陳情人提出有原位次的店面使用需求，是否表示沒辦法符合中和街、珠海路商業使用面積需求。
2. 實施者表示有關交通局意見遵照辦理，但已銷售的無障礙車位是否均會計入大公。
3. 本案商業區享有高容積但卻規劃為住宅區設計為主，確實不符合都市計畫及都更審議之規定，請實施者補充鄰近現況一樓的店面設計為何？以及實際有營業行為或商業登記的店面面積有多少提供審議參考。都市更新案的公用地役關係不是單就原地主需求設計，而是依整個地區的商業需求設計

#### (十五) 劉秀玲委員

1. 本案使用分區為商三，目前設計除C棟一二層做商業使用外，AB棟作挑空設計且申請開放空間獎勵，與都市計畫劃設為商業區之原意不符，商業區的更新案並非視地主無使用需求，而是回歸都市計畫劃設的功能。本案享受商業區之容積率卻同時表達本案未有商業區效用之疑義，此言論較不恰當。
2. 本案地面層挑空，興建地上29層，建議取消屋突層之屋頂裝飾物，避免更新後量體過大。
3. 北投區第一次通檢於97年3月4日公告實施，計畫書中表6-1請補充，表6-2請予以刪除。另第二次通檢目前尚在內政部，尚未公告實施。

#### (十六) 洪德豪委員

1. 本案申請開放空間設計，請確認財務計畫是否有依規定提列開放空間管理維護基金。
2. 開放空間部分請將後續管理維護以及供公眾通行等相關規定載明於規約中。
3. 建管處前有函示原則上不同意設置機械式機車停車位，除非能取得CAS中華民國國家標準，或內政部新材料新技術新工法的通過，否則設置上不會允許，再請實施者一併修正機械式機車停車位之設計。

#### (十七) 林昆華委員

本案原都更已進入聽證程序，若新增社宅恐造成修正幅度過大而須重新辦理公開展覽及審議，惟本次會後，若有規劃設計上的調整且涉及修正幅度過大之情況，建議是否能將社宅使用一併納入考量。

#### (十八) 陳信良副召集人

本案北側臨磺港溪，係屬水利處權管亦有做相關研究，該案又因公共開放

空間放寬之開放空間審查，就技術性問題為 1、2 樓挑高頂蓋、開放空間及大環境的開放空間系統，仍要請實施者分析可及性、可視性；另有關使用分區屬於商業區，商業使用需求，雖因 1、2 樓開放空間挑空，但仍不影響樓上做商業使用，除了事務所，也可以輕創業、餐飲業，與住戶分配仍能做區隔，後續建請修正。

### (十九) 都市更新處

1. 實施者回覆說明財政局意見3有關立面框架面積267.42平方公尺是因有計列樓地板面積，請實施者說明為何可計入樓地板面積計算。
2. 目前實施者標註的現有巷是全部位於範圍內符合自治條例的規定，承如建管處幹事所提東南側現況請實施者說明是否屬於現有巷。

#### 實施者說明及回應：

- (一) 人民陳情部分，本案所有權人數相當多，剛剛陳情人為簡報P.18所示編號8，其主要的訴求為在原地原址留下店面，目前本案規劃不太可能在其原來的位址再規劃店面，全案在中和街這側集中規劃店面，希望能再跟陳情人協調取得其同意移到中和街店面這側一起共同經營。
- (二) 有關國產署的意見，信託部分會在計畫書中補充信託範圍不含公產土地，特殊工程部分經過核准的只有隔震，排樁費用會予以刪除，共同負擔比例會配合作修正，估價部分在更新後單價已經有作反映，廣告銷售管理費率為誤植配合修正。
- (三) 有關財政局的意見，於聽證時提醒計畫書誤植誤繕部分皆會配合修正，公告現值及房屋評定現值會配合補充，立面框架面積267.42平方公尺部分依照建築檢討須計入樓地板面積，因此確實有計入營建費用計算，特殊工程費用後續會刪除排樁費用，依照審准金額修正調整共同負擔費用及比例，本案因提列標準改為107年版，各項管理費率皆依107年版本規定進行計算，並配合審查意見於各項管理費率各下修0.5%，營業稅部分依照109年解釋函令已有進行試算，並以公式一計算結果最低，如審議會同意後續依審議原則改以公式一計算方式，因此配合上述特殊工程調整及營業稅計算調整，共同負擔比例會下修為44.18%。
- (四) 本案店面經過協商，經過十幾年來合建的協議，所以才規劃目前的店面數量，珠海路側除了簡報P.18編號8的所有權人需要店面之外，其餘一樓的所有權人目前是不需要店面，中和街側規劃的店面數量已經有較原需求多規劃，關於店面面積的大小會再跟所有權人協商其需求的面積。
- (五) 選配原則部分第三點文字會配合委員意見修正，第一點文字「…以原位次

原分配之選配原則進行選屋…」仍請委員同意維持原寫法，因為需要顧及中和街側原所有權人，珠海路側的編號8所有權人，實施者會再努力協調，以協商方式處理。

- (六) 富安家園是民國67年的執照屋齡已有40幾年，其餘不同意戶皆是老公寓屋齡皆有超過30年以上，更新單元範圍維持目前範圍沒有要調整。
- (七) 有關立面框架部分須要計入容積及樓地板面積，共有三層樓依規定以投影面積計入一次的容積及樓地板面積。
- (八) 簡報P.19編號3照片(64北投0052號建照後門)該棟建築物是由中和街進出，依照工務局套繪的建照圖，綠色部分不屬於更新單元範圍內，有特別去現場檢視，是屬於該建物的後院是法定空地。後面沒有編列門牌，並且有架設欄杆、花台與後院阻隔，沒有放置車輛目前是空地，依現場檢視係由前面通行。
- (九) 有關商業設施面積問題，本案面臨2公頃的復興公園、1.5公里長的磺港溪帶狀公園人行步道、6公頃的七星公園及新北投公園，雖屬商業區，但區位上卻成為大屯山系綠廊之阻隔。本案非常希冀能透過規劃設計延續大屯山系綠廊的功能，目前設計也是配合開放空間審查希冀能提高基地內開放空間之穿透性，以串連北投地區綠廊系統，故原規劃AB棟地面層係有建築物之配置，經審查後要求改做挑高設計，僅留設必要之樓電梯，商業空間則集中留設於中和街側之C棟。後續也會遵照審查意見蒐集當地商業發展現況相關資料提供審議參考。
- (十) 交通局的意見未來將配合辦理，無障礙車位均計入大公；水利處意見部分，本案規劃係符合水利處的要求，並自行加寬至4公尺，包括2公尺半的硬鋪面，讓基地內的通道與鄰近的開放空間做串連與緊急防汛使用。
- (十一) 以北投區的都市紋理來看，本案雖屬商業區，惟鄰近商業活動均僅一樓做小吃餐飲使用，二樓以上包含事務所皆非主要的經濟行為，本案申請開放空間獎勵，依規定應在地面留設開放型或連帶型的開放空間面積，也考量在本基地範圍內珠海路側僅一戶三樓做補習班使用，一戶一樓為宮廟，其餘皆做住宅使用，故設計上仍建議能延續配置、集中留設，會再與地主溝通協商，若協商未果仍堅持設置於珠海路側，屆時再辦理事業計畫變更；另外委員提到的屋突設計，會配合委員意見酌予調降，讓量體看起來不會過於龐大。
- (十二) 本案開放空間自107年審定，經過一年多的審查，設計上配合審查意見將大部分的地面層均做挑空設計，以成就綠廊的串聯，相當不容易；實施者經過多年的努力，讓絕大多數珠海路一樓持有店面的地主願意成就頂蓋型



開放空間的設計不做店面使用也相當不容易，故懇請審議會能就挑空的公益性與綠廊的修補予以同意，後續會遵照意見提供周邊地區商業行為的調查資料。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人尚未同意參與更新，後續請實施者持續溝通協調整合。

(二) 廢巷改道部分

本案擬廢止更新單元內之現有巷道(中和街 57 巷)，尚符合「臺北市都市更新自治條例」第 10 條第 1 款「全部位於更新單元範圍內之規定」，經實施者說明基地東南側部分(64 北投 0052 號建照)已做圍設，且該建物地主係由中和街進出，不符合公用地役權對現有巷之條件，並經審議會討論後，原則予以同意，請實施者於計畫書內檢附圖說並詳予補充說明。

(三) 建築規劃設計部分

1. 本案更新後興建地上 29 層、地下 5 層建築物，申請公共開放空間獎勵，並於 1、2 樓設置地面層挑空公共開放空間(挑高約 6.8 公尺)，致量體龐大，建議 1、2 樓取消挑空、開放空間之設計應要更能友善連接都市空間與水岸關係，經實施者說明，並經審議會討論後，請實施者依委員、幹事意見檢討挑空設計之開放空間系統及屋突層下修避免量體龐大；另本案與西北側溪溝之處理方式，經實施者說明符合水利處相關規定，並經審議會討論，予以同意。
2. 本案建築基地所留設之開放空間是否具有可及性、可視性，基地所圍街廓之道路退縮規劃是否符合更新單元檢討書規劃構想內容，沿街面留設騎樓或 3.64 公尺以上無遮簷人行道或退縮 2 公尺以上無遮簷人行道並做順平處理，經實施者說明本案係依更新單元檢討書之規劃，並經審議會討論後，請依委員及幹事意見檢討。
3. 本案為第三種商業區，僅臨中和街之 C 棟 1、2 樓提作商業使用，未符合本市商業區使用規劃原則，經實施者說明，並經審議會討論後，請實施者釐清並依都市計畫劃設原則，檢討其基地及周邊之商業使用需求。

(四) 因本案係屬商業區，請實施者補充本更新單元範圍周遭商業使用需求、情形及檢討修正建築規劃設計等內容，並請洽本府都市發展局確認社宅需求，於收受審議會紀錄起 3 個月內再提會討論。