

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 314 次會議紀錄

107 年 3 月 5 日府都新字第 10730455900 號

壹、時間：民國 107 年 2 月 2 日（星期五）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：王副主任委員玉芬<sup>代</sup>

紀錄彙整：蕭萱

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、討論提案：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

一、「擬訂臺北市內湖區東湖段六小段240地號等22筆土地都市更新事業計畫案」涉及更新單元範圍審議案（承辦人：事業科 毛胤儒 2781-5696#3036）

討論發言要點：

（一）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

有關更新單元範圍疑義，未涉本局權管，本局無意見。另日後本案都市更新案若涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，仍需依內政部(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」規定辦理。

（二）交通局 梁幹事筠翎（書面意見）

案係「討論更新單元劃定範圍」，本局無意見。

（三）建築管理工程處 徐幹事文強

都市計畫為臺北市畸零地使用規則上位法令，原則上仍應依都市計畫或細部計畫規定為原則，因此於106年7月27日畸零地調處大會決議在沒有經過都市計畫授權下，畸零地調處決議之效力尚待本處於會後確認，另此函文有效期限為106年7月至107年3月(共八個月)，逾期則失效。

（四）都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧

現行都市計畫確實有表明該地區街廓之建築基地面積不得少於2000平方公尺，在內湖通盤檢討因人民陳情，都委會同意放寬最小基地規模之限制，但仍應整體規劃並得分期開發，然而目前主要計畫還在內政部審議當中，全案內湖區通盤檢討尚未公告實施，因此目前尚有最小基地規模之限制。

（五）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

(六) 簡委員裕榮

本案問題在於法令適用，目前都市計畫通盤檢討尚未發布實施，應回歸法令程序，待都市計畫通盤檢討發布實施後，始確定解除最小基地規模(2000平方公尺)限制，現行的決議皆有可能抵觸法令，故建議本案暫緩。

(七) 黃委員志弘

本案盡量尊重所有權人財產處分意願，對於都市計畫規定最小基地規模問題也應遵循，然而349、350、351及353地號土地地主參與都市更新願意相當堅決，鄰路之土地較無問題也尊重其意願，若實施者同意建議暫緩，待通盤檢討確定後再討論347地號土地畸零地問題，此期間請建管處釐清106年7月27日畸零地調處的處分，受限於基地規模限制使本案切割程序合法化有疑慮，同時這段期間雙方互相尊重再思考。

(八) 遲委員維新

倘未來通盤檢討通過實施後免除最小基地規模限制，仍有整體規劃設計之規定，是否請實施者或建築師研究整體規劃上就陳情人的兩筆地號視為一個更新單元，陳情人之法定容積的部分保留不建築等同於同一個更新單元下更新後之獎勵容積皆建築於基地後側，前側土地保留給不參與的地主，看此方案是否可行，即使未來分開建築仍須考慮整體開發。

(九) 蕭委員麗敏

基本上贊成本案暫緩處理，在法令疑義尚未釐清前，所做的決議都有可能造成誤解及誤導，在建管處釐清相關規定時，因大會目前無送審內政部相關法案實際內容，依實施者今日簡報中提到，雖然解除最小基地規模的限制，但仍須整體規劃設計並得分期開發，建議建管處是否將此定義及處理作法確實釐清，以便委員做判斷。

(十) 邱委員世仁

本案基地屬狹長型，站在都市更新的立場期望整塊地可以整體開發，在建築設計上也比較好處理，且欲排除土地之陳情人347、352地號土地位在康寧路三段入口，造成整塊基地開發的困難性，陳情人不想參與都市更新之原因主要是認為整塊基地幾乎都是建設公司的人頭，有較大的私利在中間，但本案的實施方式是以權利變換，而權利變換之分配、容積獎勵內容等皆是公開透明，對於地主未來的權益及開發效益皆不會受損，以開發的角度也是比較正面效益的。因此，建議實施者與陳情人再做溝通協調，包括陳情人店面需求，在建築設計上是否能滿足陳情人主要的訴求，建議本案暫緩，從都市更新的角度及權利變換實施方式，希望以整塊土地做開發，也請陳情人考慮是否加

入，權利變換的公平機制之下，對雙方都是有好處的。

(十一) 劉委員秀玲

目前本市都委會確定細部計畫的部分不需經內政部審議，此部分未涉及主要計畫，但尚未完成公告的法令程序，目前無法依本市都委會的決議去做實施，然而內湖通盤檢討尚處審議階段，若未來公告後，是否陳情人又可以要求剔除，此案又需再提請審議會討論單元範圍，請實施者考慮是否本次審議會就要確定本案範圍。

(十二) 方副主任委員定安

1. 本案既有的都市計畫與建管處所談的畸零地調處兩者會不一致，而未來的都市計畫是允許放寬最小基地規模2000平方公尺的限制，但在通盤檢討尚未確定之前此方案是不存在的，所以針對此案委員會應就現有的規定詳細討論。
2. 如今也了解陳情人堅決不納入本案的理由，所以在都市計畫尚未確定之前針對陳情人的陳述，若未來取消最小單元的限制，則剔除的範圍又會不同，而現階段委員會也不宜去違背都市計畫，是否可以找到雙方皆認同的方案，這方面請實施者謹慎思考。

實施者回應：

- (一) 本案於104年1月20日都市更新事業計畫報核至今，對於內湖區通盤檢討到底有沒有最小基地規模限制，實施者看法認為與本案並無絕對的關係，本案劃定範圍周邊皆已建築完成並蓋高樓，此區僅剩本案一個更新單元。
- (二) 本次會議上三個方案，如果在B方案(擬合併土地共6筆)，未來興建七層樓，並扣除電梯及樓梯等空間，可規劃的店面似乎微乎其微；方案C臨路之352地號，未來興建後僅剩18平方公尺是無法興建的，興建後也不會有店面的價值，對於地區發展與地主權益上皆有損失，先前陳情人表示原本希望將土地作買賣給實施者，但雙方價格上的差距，因此實施者建議是否讓本案續行至權利變換計畫時再作合理的計算，從實施者的分析結果得知，如果採用C方案對陳情人是一倍以上的損失。

決議：考量本案涉及之內湖通檢尚未公布實施，且須請建管處謹慎釐清畸零地調處委員會決議之效力，故本案暫緩審議，並請實施者依委員及幹事意見持續與陳情人溝通協調。

二、「擬訂臺北市萬華區直興段二小段500地號等9筆土地都市更新事業計畫案」涉及更新單元範圍審議案(承辦人：事業科 董仲凱 2781-5696#3052)

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)

因提請大會討論事項內容所涉更新單元範圍合理性、鄰地協調情形及得否單獨建築、基地東側是否有畸零地等議題，均屬都市更新主管機關及建築管理機關權責，本分署原則尊重審議結果。

## (二) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

有關更新單元範圍疑義，未涉本局權管，本局無意見。另日後本案都市更新案若涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，仍需依內政部(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」規定辦理。

## (三) 交通局 梁幹事筠翎 (書面意見)

案係「討論更新單元劃定範圍」，本局無意見。

## (四) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

## (五) 建築管理工程處 徐幹事文強

1. 在101年畸零地大會調處決議基地範圍西側准予單獨建築，在決議前有請實施者模擬基地範圍西側是否可建築後大會始作成決議。請實施者說明496地號似屬未建築完成的土地，當初調處時是否有陳情。
2. 101年的調處未包含496地號，但去年有辦理基地東側鄰地之調處，尚未進大會，請實施者說明東側鄰地調處範圍是否納入496地號土地。
3. 鄰地513地號建物套繪圖部分有註記內容，文化局在100年3月18日環河南路二段1號-路邊堤堰遺跡現場會勘紀錄案列管拆除執照-拆除前先會辦本府文化局，倘後續納入本案更新單元範圍需依前述註記內容辦理。
4. 早期496地號土地之建築物申請建築執照時，應是採部分建築基地方式處理，部分為非建築土地。

## (六) 張委員鈺光

1. 以目前現有的範圍去做鄰地調處，是否能請實施者說明基地東側與鄰地調處情形；如以現有範圍做更新單元劃定，請實施者就規劃構想上說明車道出入口、開放空間等內容。
2. 實施者說明513地號地主是依519地號地主是否同意參與更新來做決定，並提到519地號屬共同共有，因共同共有的法律關係是共同繼承，請實施者說明是否有合法通知鄰地所有權人有無意願參與更新。

## (七) 簡委員裕榮

因從建物套繪圖檢視，496地號有部分為空白，請實施者釐清並說明是否為保留地。

## (八) 蕭委員麗敏

實施者從100年到最近106年畸零地協調以及歷次拜訪狀況，應是善盡溝通的責任，另因本案於106年11月14日事業計畫報核，整個規劃設計應該是於之後審查再作討論，建議依照報核更新單元範圍繼續推動後續更新程序。

## (九) 邱委員世仁

一般不願加入更新的通常是沿街面的地主，地主會認為未來更新後沒有店面，因此參加意願較低。但都市更新還是應以完整基地規劃較有效益，或許可採建築設計手法在一樓規劃店面，讓原有店面地主能滿足需求，在協調過程可能會增加地主參與更新意願。請實施者說明以往溝通是否有就建築規劃設計的配置構想向地主說明，且未來參與都更也享有都市更新獎勵及保有原來店面。

## (十) 黃委員志弘

經實施者說明溝通協調過程，為不影響更新案程序之進行，建議同意本案更新單元範圍確認，後續仍請實施者持續與519地號等土地之地主溝通協調。

實施者回應：

- (一) 在調處及鄰地協調會都有通知496地號土地地主，地主沒表示任何意見，也無表示參與都更的意願，及任何要跟我們合建的狀況。
- (二) 106年辦理調處有包含496地號土地，496地號土地地主都未出席會議。
- (三) 去年辦理畸零地調處，皆有通知496地號土地地主，2次私調2次公調都未出席，也沒有表達任何意見。目前規劃設計方面，沿貴陽街二段退縮無遮簷人行道和騎樓，環河南路二段5巷為6米道路，先退縮2米順平後，再退縮3.64米騎樓空間，本案基地建蔽率為65%，建築物可採方正規劃設計，車道出入口留設在環河南路二段5巷退縮8米處，基地左上角留設開放空間做完整的運用，使人車分離並提供周圍人行順暢的空間。
- (四) 歷次說明會因鄰地地主都沒有出席，出席率極低的是第二次協調會及事業計畫自辦公聽會，實施者皆有充分的說明並告知出席之地主相關權利義務。
- (五) 100年時519地號土地地主為1人持有，103年過世後由3位子女繼承共同共有，3位地主都找的到人，有1位地主能見到本人，另外2位地主實施者每次

在樓下通報秘書，秘書通報後都是不理不睬，經過非常多次的親自拜訪都無法見到本人，所以也無法與他們溝通。

- (六) 因本地區屬商業區，從開始的規劃圖面都有設計店面，也有告知地主未來設計店面是否可分回，目前規劃圖面也有設計一樓店面，都有善盡告知地主的責任。

決議：

- (一) 本案基地東側部分正進行畸零地協調，後續將俟調處結果配合辦理相關程序。
- (二) 經實施者表示已與部分西側鄰地所有權人說明本案商店規劃設計並善盡告知責任，且經長時間協調後，同意本案更新單元範圍劃定；另請實施者仍持續與西側鄰地所有權人協調，倘後續同意納入本案更新單元範圍，仍請就整體都市發展角度考量納入本案更新單元範圍。

### 三、「擬訂臺北市士林區光華段三小段4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 李惠閔 2781-5696#3066）

討論發言要點：

- (一) 財政局 徐幹事淑麗（書面意見）

1. 本案依104年6月9日幹事及權變小組會議決議不提列銷售管理費、人事行政管理費率及風險管理費率以9折提列(共同負擔比31.85%)，提請審議。
2. 餘168專案會議幹事意見已修正。

- (二) 地政局 鄭幹事益昌（書面意見）

無意見。

- (三) 交通局 謝幹事霖霆（書面意見）

1. P. 10-10，計程車停等空間由B2改至1F與中巴臨停車位共用，需考量計程車與中巴之停等數量，並做好停車位管控，以免影響中山北路505巷車輛通行。停車位以內部化處理為原則。
2. P. 10-10，本案基地北側配合計畫道路退縮順平道路路型處理部分，本局 無意見。

- (四) 消防局 林幹事清文（書面意見）

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

- (五) 新建工程處 陳幹事家邦（書面意見）

本案依事業計畫書 P8-1 註 1 涉及 1-2 及 4-1 等 2 筆地號道路用地撥用 1 節，請實施者於本案核定後依進度適時通知本處辦理前揭土地撥用作業，俾利後續道路開闢事宜。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

1. 本案前於 105 年 1 月 11 日都審核定在案。後續如涉相關都審變更設計事宜，依更新審議會決議辦理後續。
2. 本案「好好看系列二計畫」核給綠美化獎勵為 398.76 平方公尺。

(七) 建築管理工程處 徐幹事文強

本次提會討論事項一無意見，另有關本案地下層停車動線軌跡示意圖，請將半徑及 5x6 之空間標示清楚。

(八) 新北市政府財政局 (書面意見)

1. 旨案實施者於事業計畫書及權利變換計畫書內載明預計開闢更新單元周邊未開闢計畫道路，涉及士林區光華段三小段 1-2 及 4-1 地號等 2 筆本市有持分土地撥用一節，查上開 2 筆土地使用分區均為道路用地，屬公共設施用地，基於公地公用原則，後續配合辦理撥用事宜。
2. 另該 2 筆本市有持分土地原始取得原因均為第一次登記，非屬抵稅取得之不動產或基金財產，依各級政府機關互相撥用公有不動產之有償無償劃分原則規定，得以無償撥用為原則，惟仍需視需地機關申撥當時之法令規定、財產性質及市府政策方向而定。

(九) 工務局水利工程處 (書面意見)

1. 請依本府訂頒 102 年 10 月「臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準」相關規定，雨水貯留設施依程序向建管處提出申請後，由本處配合審查，並依通過之設計圖說施作。
2. 未來建築開發時應維持基地週邊雨水下水道及其附屬設施既有排水功能不得毀損，本案若有辦理公共排水設施改道、變更或廢除之需求，開發業者應將排水設計圖說資料併建造申請案送本市建築管理處轉本處審查，並依通過之設計圖說施作。

(十) 工務局新建工程處 (書面意見)

旨案更新事業計畫 P8-1 之表 8-1 內光華段三小段 4-1 地號登記次序 2「臺北市/臺北市財政局」應更正為「臺北市/臺北市工務局新建工程處」。

### (十一) 捷運工程局

1. 本案基地西側係屬捷運交通用地，目前供機車停車使用，而本更新案基地是否有相關建管規定要求退縮，否則就文字敘述看來，係借由該交通用地之提供，以使本案西側可達到5公尺多之人行步道開放空間，恐產生認養方式是否符合公益性之疑慮。另本局雖曾與申設單位進行溝通，惟相關計畫仍需俟本局報府核定後，方能由目前管理機關捷運公司與申請者簽訂認養契約，且倘捷運於未來有交通需求時，本局可收回供作其它使用。因此貴單位未來是否就本計畫提供相關公益性之說明，且本案倘審議通過是否僅能將該交通用地規劃為開放空間等疑慮尚須確認。
2. 捷運交通用地之土地所有權主管機關為捷運工程局，營運管理則委由捷運公司，該公司負有管理權責。另後續會議仍需確認本案透過交通分析，除依法規退縮，不夠之空間須由政府提供等政策考量，以進行相關規劃設計。

### (十二) 臺北大眾捷運股份有限公司

有關本公司建議目前本案西側捷運用地之機車停車空間取消一節，因評估捷運軌道西側已有收費停車場，於尖峰時間仍有餘裕容納該取消之機車停車數量，且基於本公司配合周邊機車改採收費停車之方式，故建議取消該機車停車位。

### (十三) 劉委員秀玲

交通局前於 107 年 1 月 4 日府內討論士林通檢細部計畫時，建議中山北路五段 505 巷拓寬 18 公尺，建議洽交通局確認。

### (十四) 邱委員世仁

中山北路五段 505 巷係東往西之單行道，有關本案未來車輛之進出動線，包含是否有迴轉空間，建請納入考量。

### (十五) 簡委員裕榮

中山北路五段 505 巷之道路寬度議題前經市府相關單位討論過，建議本案與相關單位釐清後再提審議會審議，其餘議題已於專案小組會議初步討論。

### (十六) 蕭委員麗敏

實施者未申請本案西側退縮人行步道之容積獎勵，倘又與捷運局土地整併以暫時作為開放空間，應可視為增加公益性之內容，且認養計畫於制度上本無法永久，應不致於影響本案後續進行，較大問題恐是中山北路五段 505 巷之拓寬問題。



## (十七) 方副主任委員定安

本案基地南側6公尺計畫道路未全段開闢，建請再予協調。

## (十八) 都市更新處

土地及建築物分配清冊所載土地所有權人與實施者之更新後分配單元與權利範圍與申請分配結果彙整表內容不符，請釐清修正。

決議：請實施者依委員、幹事意見修正，並俟都市更新處召集都委會、交通局、捷運局、捷運公司、都市發展局綜合企劃科、都市規劃科、新工處等單位先行召開研商會議討論後，再檢具修正後計畫書圖提會討論。

#### 四、「擬訂臺北市士林區百齡段五小段395-1地號等31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 黃映婷 2781-5696#3065）

討論發言要點：

## (一) 財政局 徐幹事淑麗（書面意見）

1. 前次專案會議所提本案未提列拆遷補償費是否得提列拆除費涉法令解釋，請更新處協助釐清一節，查實施者改將拆除費用列於「合法建築物拆遷補償費」項目，既經更新處審查已依審議原則修正，爰本局無補充意見。
2. 都市更新規劃費用以實際合約認列金額4,740,000元高於提列標準計算金額3,406,000元，請實施者說明其合理性及必要性後，提請審議。
3. 本案係協議合建，人事行政管理費及銷售管理費以上限提列，請實施者說明合理性及必要性後，提請審議。
4. 餘168專案會議幹事意見已修正。

## (二) 地政局 鄭幹事益昌（書面意見）

無意見。

## (三) 消防局 林幹事清文（書面意見）

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

## (四) 交通局 謝幹事霖霆（書面意見）

交通影響評估報告書，續前次(106年9月14日)意見(未修正)

1. P2-16，停車需供資料請引用停管處最新調查資料(105年度)。
2. P. 4-3，停車場出入口警示設施(反光鏡及警示燈)位置與事業計畫書P. 11-11一層平面圖不符，請釐清修正；另附錄二平面及各地下層平面圖，請補充標

示警示設施及其圖例。

3. 附錄二，地下一層平面圖，請補充機車動線。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

1. 本案前於106年10月19日都審核定在案。後續如涉相關都審變更設計事宜，依更新審議會決議辦理後續。

2. 本案容積移轉環境補償措施如下：

(1) 本案自建築線及地界線退縮無遮簷人行道，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。

(2) 本案於基地南側多退縮441.79平方公尺容積移轉環境補償措施，該公共空間不得擅自圍蔽或設置阻礙物，並與現有巷(承德路四段58巷2弄)保持暢通，且應24小時開放供不特定公眾無償使用，並負維護管理之責。

3. 報告書第11-1至11-6頁，本案透視模擬建築物(樑帶)色彩與都審核定版不同，請釐清。

(六) 新建工程處 陳幹事家邦 (書面意見)

本案更新單元東側臨承德路四段及北側臨承德路四段 80 巷自建築線至公共排水溝之公有人行道區域，經實施者表示將辦理人行道認養 1 節，請實施者檢附相關圖說以書面向新工處提出人行道認養申請，認養申請方式及應備證件可至「臺北市民 e 點通」網站輸入【人行道認養】進行查詢，並俟新工處審核同意後始能施作。

(七) 建築管理工程處 徐幹事文強

1. 有關本案一樓空調設置位置妥適及合理性、畸零地等，本處無意見。

2. 有關本案廢巷內容(承德路四段58巷2弄)依本市都市更新自治條例第10條第2款之規定辦理，本處無意見。

3. 請實施者釐清圖說說明為透空遮陽板還是造型框架，目前有計一次建蔽一次容積，依案例彙編來看應屬造型框架，請統一名詞。

(八) 黃委員志弘

本案 40 公尺承德路四段沒有道路截角，請實施者會交通單位確認是否需要道路截角。

(九) 張委員鈺光

建議本案△F5-1 獎勵容積酌減 2%。

## (十) 劉委員秀玲

1. 請實施者說明事業計畫P11-21植栽計畫，提到2棵老樹保留，老樹是否為文化局列管老樹。
2. 本案除人行道外，公益性尚顯不足，且容積移轉高達50%，建議△F5-1獎勵容積酌減1%-2%。

## (十一) 都市更新處

1. 實施進度請依現況進度順推核定公告期程。
2. 事業計畫P8-1地上物拆遷補償費用誤植部分，請修正
3. 事業計畫P15-1都市更新事業實施總成本表誤植部分，請修正。
4. 本案廢止現有巷道，係依臺北市都市更新自治條例第10條第2款規定辦理。

## 實施者回應：

- (一) 本案都審業於106年10月19日核備，因提供給委員報告書時間落差的關係，有關立面色彩的部分，後續將依照都審核備的內容做修正。
- (二) 有關交通局幹事所提相關意見，配合修正。
- (三) 有關植栽計畫所指老樹保留，已發文確認非文化局列管有案之老樹。
- (四) 有關道路截角部分，承德路四段寬度40公尺，且中間設有分隔島係單向通行，免道路截角。
- (五) 本案容積移轉環境補償分為兩個部分，認養北側及東側的公有人行步道約100.11m<sup>2</sup>及南側留設帶狀廣場約441.79m<sup>2</sup>，南側廣場可連接南側現有巷之通行。
- (六) 有關本案都市更新規劃費用部分，因審議過程中範圍有擴大的狀況，後續實施者與規劃單位簽訂補充契約，調整後的費用為4,740,000元，因範圍變更的關係，報告書圖重新製作並且重新公展，故本案都市更新規劃費用比提列標準高。
- (七) 有關本案人事行政管理費率部分，本案前於102年報核，後續鄰地納入關係，考量重新溝通整合所需時間，故以5%提列；另銷售管理費率部分，因本案為協議合建的關係，依提列標準規定未達30億，以6%費率提列。以上費用提列部分，因本案為協議合建案，地主對財務計畫並無意見。

## 決議：

- (一) 建築規劃設計部分

1. 本案一樓空調設置位置妥適及合理性、畸零地等，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案都市設計審議情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案交通影響評估報告書未修正部分，請依交通局意見修正。另承德路四段無道路截角部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(二) 本案同意依臺北市都市更新自治條例第10條規定廢止更新單元範圍內現有巷道(承德路四段58巷2弄)，免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

(三) 消防救災部分

本案消防救災動線之檢討情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 財務計畫部分

1. 本案都市更新規劃費用以實際合約認列金額4,740,000元高於提列標準計算金額3,406,000元，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)，共同負擔比30.60%，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.  $\triangle F3$  (更新時程之獎勵容積) 同意給予452.88平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。
2.  $\triangle F4-2$  (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 原則同意給予207.31平方公尺(法定容積3.2%)之獎勵額度，請實施者於核定前取得捐贈同意書，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。並請實施者應切結於使照取得前，辦理完成捐贈臺北市政府之程序。
3.  $\triangle F5-1$  (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) 考量本案公益性回饋及環境貢獻尚有不足且容積移轉高達50%，故予以酌減獎勵容積2%，同意給予517.58平方公尺(法定容積8%)之獎勵額度，經實施者說明將車道挑高，取消2樓A9及A10單元後，予以同意。
4.  $\triangle F5-3$  (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予555.33平方公尺(法定容積8.58%)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。
5.  $\triangle F5-6$  (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予388.18平方

公尺（法定容積6%）之獎勵額度，並請實施者後續依103年11月10日公告之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，且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「銀級」以上。

6. 本案申請容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果，給予3,234.85平方公尺（法定容積50%）之獎勵額度。

#### （六）聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p><b>1. 陳○育(當事人)</b> 本人有以下兩點意見</p> <p>(1)樓電梯間目前規劃好像不太恰當，雖然有三座電梯，但有一座電梯被放在對面，未來搭乘時恐怕得常常轉頭確認電梯是否到了，不是很方便，希望電梯設置同一側。</p> <p>(2)我覺得有些住戶應該跟我也有一樣的問題，為了不想要找補時貼錢太多，建議建商這邊能稍微調整一下坪數。</p>	<p><b>1. 實施者受任人：愛山林建設開發股份有限公司 林映如</b></p> <p>(1)謝謝這位住戶的建議，其實有些住戶之前也有私下跟我們反應，我們已經有請建築師初步評估過，修正幅大不大，如果大多數人也同意的話，將配合後續審議會審查意見一併修正，希望更新處及審議委員能同意修正。</p> <p>(2)謝謝這戶的建議，我們會再視大家的需求，將部分分配單元的分戶牆略作調整，後續一樣會配合審議會審查意見一併修正，希望更新處及審議委員能同意修正。</p>	<p>民眾所述修正建築設計之意見，為本次會議實施者自提修正部分，依會議結論辦理。</p>

#### （七）實施者自提修正部分

本案於聽證程序上所有權人提出修正建築設計部分(電梯設置為同一側及修改分配單元分戶牆)，本案實施者已檢附所有權人同意建築調整聲明書。惟為維護所有權人之權益，本案修正內容請實施者如實說明，以確保所有權人完整知悉，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

- (八) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，後續請實施者於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。