

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 513 次會議紀錄

110 年 12 月 24 日 府都新字第 1106026417 號

壹、時間：民國 110 年 11 月 29 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、「擬訂臺北市中正區南海段二小段 49-5 地號等 34 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 戴光平 02 2781-5696 轉 3085)

討論發言要點：

(一) 本案討論前，陳玉霖委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第 8 點規定，自行離席迴避。

(二) 財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）（書面意見）

本分署原則尊重審議結果。

(三) 工務局新建工程處（公有土地管理機關）（書面意見）

更新單元內涉本處所有本市中正區南海段二小段 300-2 及 322-3 地號等 2 筆土地，土地使用分區均為第參種商業區，後續本處將依臺北市市有財產管理自治條例第 35 條規定變更為非公用財產移交財政局接管，於未完成管變前本處依都更條相關規定參與都市更新。

(四) 財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本次會議討論事項無涉財務協審，爰無意見。

(五) 地政局 徐子偉幹事（書面意見）

未涉本局協審事項，無意見。

(六) 交通局 蔡于婷幹事(高偉誠代)（書面意見）

本次提案事項無涉交通，本局原則無意見。

(七) 消防局 廖家銘幹事（書面意見）

本案係涉及都市更新程序，未涉本局權管，無意見。

(八) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

本科無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(孟明蓁股長代) (書面意見)

無意見。

(十) 何芳子委員(另提供書面意見)

審議會准予實施者延至111年2月提送權利變換報核，惟實施者持續溝通協調。

實施者說明及回應：

本案原預定 110 年 8 月 31 日權利變換計畫報核，後受新冠疫情影響延至 111 年 1 月申請報核，110 年 11 月 15 日權利變換計畫公聽會，110 年 11 月 16 日至 12 月 16 日選配期間，預計 111 年 2 月可完成權利變換報核。

決議：本市都市更新處業依都市更新條例第 75 條規定檢查實施者對該事業計畫之執行情形，惟本案實施者自 103 年 10 月 28 日事業計畫核定後，雖於 104 年 8 月 28 日擬具都市更新權利變換計畫案向本府申請報核，惟旨揭權利變換計畫案已於 106 年 9 月 20 日經本府駁回，已逾事業計畫預訂實施進度，經實施者說明後，同意本案於 111 年 2 月底前檢送權利變換計畫案報核。

二、「變更臺北市中正區南海段二小段 164-2 地號等 6 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 戴光平 02 2781-5696 轉 3085)

討論發言要點：

(一) 本案討論前，陳玉霖委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第 8 點規定，自行離席迴避。

(二) 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。

(三) 地政局 徐子偉幹事 (書面意見)

未涉本局協審事項，無意見。

(四) 交通局 蔡于婷幹事(高偉誠代) (書面意見)

本次提案事項無涉交通，本局原則無意見。

(五) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

本案係涉及都市更新程序，未涉本局權管，無意見。

(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(孟明蓁股長代) (書面意見)

無意見。

(八) 簡文彥委員(另提供書面意見)

建議權利變換計畫應於半年內完成送件。

(九) 何芳子委員(另提供書面意見)

權利變換預定於111年8月提送，建議於111年6月底前報核。

(十) 林光彥委員

1. 本案使用分區為商業區，並臨臺北市主要幹道和平西路一段，請依商業區規定檢討辦理，並檢視是否符合相關法令檢討。
2. 實施者預定111年8月提送權利變換報核是否適晚?建議提前。

實施者說明及回應:

本案尚有一位所有權人未同意，其對商用空間規劃仍有疑慮，實施者持續與所有權人溝通及研商合意之建築配置，懇請同意實施者簽訂以 100%比率後，並完成建築規劃設計圖說調整，於 110 年 12 月辦理「變更事業計畫及擬訂權利變換」送件作業；倘無完成建築規劃設計圖說調整，則於 111 年 8 月完成辦理「擬訂權利變換計畫」送件作業報核作業。

決議：本市都市更新處業依都市更新條例第 75 條規定檢查實施者對該事業計畫之執行情形，惟本案實施者自 107 年 12 月 25 日變更事業計畫核定後尚未擬具都市更新權利變換計畫案向本府申請報核，已逾事業計畫預訂實施進度，經實施者說明後，並經審議會討論後，請實施者於 111 年 6 月底前檢送權利變換計畫案報核。

三、**「擬訂臺北市中山區北安段二小段 503 地號等 17 筆(原 14 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 梁紹芳 02 2781-5696 轉 3073)**

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. 查本案辦理168書面審查及於109年12月22日召開168專案小組，惟本分署皆未獲通知，先予敘明。
2. 更新單元範圍面積已變更，是有關本署經管範圍內國有土地之處理方式，請實施者確實依本分署109年5月6日台財產北改字第10950005270號函說明二、(一)~(三)，於事業計畫書內文修正，以符實際。
3. 國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文及附錄九信託合約內容委託標的，均未載明已排除國有土地，請實施者說明，並確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明。
4. 國有土地比例10.28%，本案人事行政管理費、風險管理費及廣告銷售管理費均已上限提列，且共同負擔比例達35.83%，請市府責成實施者說明合理性及必要性，以維參與者權益。
5. 本案係以99年12月「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定計算提列費用，有關土地所有權人分配房屋之營業稅，請依前開規定計算提列，以維參與者權益。
6. 本案提列特殊費用為地質改良、減制震，共提列3,135萬8,987元，請依審議原則說明合理性及必要性，並提請審議會審議。

(二) 財政局 黃于珊幹事 (書面意見)

1. 本案提列地質改良、制震設備等特殊因素費用共計 3,135 萬 9,987 元，與 168 公展及專案小組審查時所附報價單金額共計 1,754 萬 8,926 元差距頗大，另本次提列金額係以附錄頁 54-56 最高報價提列，請實施者一併說明後，提請審議。
2. 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，且本市通案審議原則亦於 110 年 1 月 15 日配合修正；因本案財務計畫採 100 版提列總表概估，營業稅應修正依 100 年版規定之房屋現值為基準計算提列，以維地主權益，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，實施者已說明或修正或業經承辦科提請本次大會審議，無補充意見。

(三) 地政局 徐子偉幹事 (書面意見)

無意見。

(四) 交通局 吳瑄俞幹事 (張珮甄代) (書面意見)

1. 有關本案提請大會討論事項涉交通規劃部分：

- (1) 基地北側臨大直街52巷6公尺計畫道路，已退縮補足8公尺並與道路順平供人車通行，惟再退縮2公尺以上供行人(專用)通行部分，建議以緣石區隔，以保護行人安全。
- (2) 本案地下停車場進出口採單一車道雙向通行，建請於地下1層及地面層均設置進出警示燈，另地面層警示燈設置位置請移至近46巷之建築線處。
- (3) 圖10-1人行步道面積檢討圖，北側地面層裝卸貨車位進出軌徑之退縮人行道，該部分面積宜扣除供人行步道獎勵值為妥。
- (4) 另請補充說明停車場車道出入口於人行空間後應留設至少2公尺緩衝空間(含汽、機車及裝卸貨車位)之審查意見處理情形，並提大會討論。

2. 本案地下二層設置無障礙汽車位(法定車位)2席，其使用管理應依「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，爰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」，惟查前開車位已列入銷售，建請列入大公，並納入住戶規約管理。

(五) 消防局 蔡長銘幹事 (書面意見)

有關規劃之消防車輛救災動線及活動空間既經申設單位確認符合規定，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(孟明蓁股長代) (書面意見)

本案非屬都審案，有關本次提請大會討論涉本科事項，業經申設單位說明回應，故無意見。

(八) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 目前CNS未有機車升降機規定，惟狹小基地通案上一般同意可以客貨升降機的方式來處理，但須於公寓大廈規約註記且機車升降機室內空間寬度應達1.2公尺及深度應達2.4公尺，另客貨升降機是否可適用無障礙機車出入尚無相關規定。
2. 有關陽台外主機設置在雨遮上方，既經本案建築師簽證，本處無意見。

(九) 何芳子委員

建議臨大直街46巷側規劃之綠化帶，不適宜種植喬木，種植灌木應不影響消防操作，請實施者說明目前該植栽如何處理，並以圖示清楚標示。

(十) 簡文彥委員

1. P.5-12圖5-6公共設施示意圖圖例與圖面不一致，請修正。
2. 臨大直街52巷側退縮2公尺順平後應再留設2公尺人行道，請檢討再留設2公尺人行道部分寬度是否足夠，並於圖面清楚標示。

(十一) 鄭淳元委員

1. 實施進度表預期本案於110年12月核定公告，現在已經11月底，考量審議完實施者修正計畫書圖的時程及後續辦理報府核定的程序皆需時日，提醒實施者後續修正計畫書圖時一併考慮未來的時程，酌予修正。
2. 進出車道採單一車道雙向通行，應注意進出安全管制。

(十二) 賀士庶委員

一般行人在行走，中間若有突起緣石恐有安全疑慮，建議仍以順平方式處理，並利用不同顏色鋪面做區隔。

(十三) 鄭凱文委員

基地北側6公尺計畫道路已退縮補足8公尺，其餘人行步道空間建議依通案採順平處理。人行步道空間與計畫道路應採整體規劃，以同系統不同顏色之材質加強安全性。

(十四) 林光彥委員

1. 以生活經驗而言，基地退縮空間部分與道路全部順平處理會常發生違規停車問題，為保障人行空間，建議以緣石方式處理較符合生活經驗。
2. 關於制震系統部分，外審報告內確實有勾選施作必要、費用合理，但探究其理由，僅說明保證更佳的耐震能力、舒適性、更高的安全性要求，所以工法與價格尚屬合理，至於是該建物施作的必要工法還是只是提高等級加分的一個工法，是否有施作必要仍有疑慮。若是地主方有要求，相關文件應放入計畫書內。
3. 本案位於公園第一排，臨國防部機關用地具永久棟距，本案估價以附近住宅區內部建物為比較價格，估價結果應尚有討論空間。
4. 因都市更新條例無區分陳情意見實質內涵，有陳情意見即應辦理聽證，並透過聽證程序廣泛蒐集意見以作為審議會審議之參考，至於陳情意見

實質上是否與事業計畫有關，屬審議會階段決定之事項，故建議洽國產署釐清其真實意圖是否僅對權利變換計畫部分表示意見而非事業計畫，以維法制作業謹慎性。

(十五) 張剛維委員

臨路6公尺或6公尺以下的基地，常遇到退縮2公尺人行道要順平的問題，在一些已經是完成建築使用的更新案常常看得到，此基地無連續性，隔壁基地亦無法通行，各個基地處理方式不太一樣，建議更新處後續找幾個案例與交通局研商通案性處理模式，本案建議參照先前案例將基地退縮部分與道路全部做順平處理。

(十六) 蕭麗敏委員

1. 人行道獎勵建議供車行的部分不予納入計算。
2. 現在提列的費用與專案小組審議時金額有明顯的差異，請實施者詳實說明。
3. 估價報告書P. 32、P. 38，請檢視區域因素捷運之便利性、公車之便利性與個別因素是否有重複修正。
4. 估價報告書P. 33、P. 39:
 - (1) 採光通風，請以量化表示。
 - (2) 景觀，請補充說明比較標的之景觀條件，並檢視調整率是否足夠。
 - (3) 制震產品目於市場反應佳，請確認與比較標的無制震僅有1%價差，是否足夠。
 - (4) 建築設計，請說明或修正比較標的一、三、七較勘估標的優之原因。
 - (5) 估價師將騎樓項目調整為「人行道」，則請確實依各案是否有人行道及退縮空間納入實質比項，並檢視調整率。
 - (6) 比較標的八位於五樓，是否確屬面高架影響小，請再補充說明或調整。

(十七) 陳玉霖委員

1. 估價報告書P. 33比較法比較標的1(北安路)及比較標的3(北安路)面臨高架橋修正2%及1%，實際上標的是面臨公園，另P. 39收益法比較標的1(北安路)及比較標的2(建國北路)1%，標的面臨公園修正幅度是否過小？
2. 8樓及9樓配置改變，請補充轉管位置並標示清楚。

3. 請補充比較標的位置示意圖。

(十八) 劉秀玲委員

1. 北側臨大直街52巷之開放空間，因寬度不一，建議以順平方式處理，不另於沿路側2公尺處設置緣石。
2. 本案基地面積不大，額外提供公益設施的機會不大，所留設之人行步道均已給予獎勵，故△F5-1建議循例減2%。

(十九) 楊欽文委員

1. 無障礙機車位的寬度須達2.3公尺，請實施者確認本案機車升降機寬度可否供無障礙機車進出。
2. 裝卸車位進出轉彎的軌跡與現在申請人行道獎勵的範圍重疊，申請人行道獎勵數額應再覈實計算。
3. 本案總車位數是50席，按照法規只需1席無障礙車位，實施者自設了1席，建議若是不多設即可辦理銷售。
4. 本案基地北側退縮2公尺補足8公尺後再退縮2公尺供人通行，並全部做順平處理，建議用緣石做區隔，以保障人行安全。
5. 因基地南側之車道出入口未退縮2公尺緩衝空間，與鄰棟人行道若可以直接通行，將有危險情形，應加足設置警示設施。
6. 在交通實務上，基地退縮空間與鄰路若是以全順平方式處理沒有高差，恐有遭違規停車狀況，變成全路都無法做通行，人行被違規停車阻斷，而且因為是基地範圍，執法機關很難去做執法，若有做高差的緣石在上面，很明確界定人走的範圍和車走的範圍，至少保障有2公尺到2.5公尺的範圍是人可以安全行走的，不會有違規停車。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情部分

1. 依過去案例，有國有地的案子很少沒有不表達意見的，若無法免除聽證的程序，168專案的存在必有所爭議，不管是事業計畫或是權利變換，併送或是分送，實施者目前所有的案子，大部分都有國有地，從來沒有省略表達意見，也沒聽過臺北市政府相關的土地不表達這方面意見，再請審慎的考慮。
2. 實施者認為由作業單位召集協助認定，因現階段就是事業計畫，權利變換是後面才會進行，有關國有土地現階段表示權利價值的意見，建議於權變

階段再提出。

(二) 建築規劃設計部分

1. 有關機車升降機的部分皆依相關規定檢討，符合寬度1.2公尺及深度2.4公尺之規定，前面亦留設超過1.5公尺的迴轉半徑空間，應足供無障礙機車進出。目前規劃之升降機寬度1.5公尺，比規定1.2公尺為寬，並且是正向進出，故無迴轉問題，另升降機坑的深度留設2.7公尺，符合相關規定。有關委員表示無障礙機車位的寬度須達2.3公尺，請實施者確認本案機車升降機寬度可否供無障礙機車進出部分，機車升降機現況寬度為2.7公尺，目前空間尚有餘裕，實施者會儘量調整使其可供無障礙機車載運使用。
2. 本案臨46巷是種植灌木，考慮到綠化的需要，已經調整成一般灌木。

(三) 交通規劃部分

1. 有關基地北側設裝卸貨車位部分，因為本案基地面積較狹窄，地下室入口淨高無法滿足裝卸車位之法定要求，故將裝卸車位設置在一樓，並已扣除3.5公尺的進出車道軌跡未申請人行道獎勵。另有關車道前面要留設至少2公尺緩衝空間，本案基地南側車道出入口側原無人行道，實施者已自行退縮，因基地面積較狹小無法再繼續退縮，請示是否能依現況規劃進行。
2. 有關無障礙車位的部分，目前是留設2部，基地內所有權人有此需求，建議留設1部提供大公使用。
3. 基地北側退縮2公尺補足8公尺後再退縮2公尺供人通行空間，實施者配合以兩種不同建材顏色去做區劃，明確界定出2公尺屬於人行道的範圍。鄰棟部分沒有人行道，會加裝警示燈，讓人行注意。有關於軌跡部分，有留一個供裝卸車位進出，請審議會酌量給予人行道退縮獎勵。

(四) 財務計畫部分

1. 有關國產署所提的信託部分會排除，已於計畫書說明會再載明清楚。而關於共同負擔的部分，考量目前營造費用飆漲情形，依當時的提列標準已經很低，實施者均依相關程序辦理提列。
2. 針對特殊工法及制震，業經外審單位的審查，針對其必要性、安全性及費用合理性已進行確認。若依國內所設定的技術規則及標準，必要性都不會去加制震設備，此處的必要性是實施者與地主開發過程當中，地主有要求制震或免震的系統，所以被視為必要性。有關費用部分，特殊工程的費用是經過相關性的審查，包含三家的報價都提供給審查單位，最後核定出一個金額，可能與原先提列的金額有落差，但也是依審查後金額做提列。

3. 有關營業稅的部分，是參考目前相關案例的通案，都是以最新的提列方式做計算，這部分也希望審議會能同意此計算方式。

(五) 估價部分

1. 採光通風的部分，報告書可以再增加勘估標的及比較標的是幾面的採光，進行量化的分析。景觀因素的勘估標的前面是面對公園，其他標的還是會看他前面的景觀條件去做設定，另勘估標的從幹事會至審議會階段有提高到極優的等級，其他標的就是依實際上景觀條件進行調整。比較標的面臨高架橋，是分開檢討，如比較標的在景觀項目調整率向上調整3%，在面臨高架捷運的部分調整2%，總共調整5%，請審議會認同這調整率已是滿大的幅度。
2. 制震部分，提列費用是800多萬，折算每坪的造價是1坪是4,000元左右，調整率也調整了百分之一，相對是一坪8,000至9,000元，實遠高過實施者投資的造價。
3. 其他委員的建議部分將補充於報告書。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案1樓原以「一般零售業甲組」包含「日用百貨」使用，經檢討改以「日常用品零售業」包含「日用百貨」使用，經實施者說明本案一樓店舖依照土管使用類別檢討符合第 17 組：日常用品零售業，其中包含日用百貨，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案機車升降機是否符合CNS規定及陽台外空調主機設置情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意，惟設計上及使用上應更為注意空間上寬度及深度的配置。
3. 本案基地鄰大直街57巷側人行道植栽規劃之人行穿越動線及喬木間距，基地鄰大直街46巷人行道種植喬木可行性，基地北側分設汽車坡道及裝卸車位出入口及基地轉角開放空間開闢處理情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 交通規劃部分

本案人車動線、地下1層人車共道坡度1/6、車道出入口於人行空間後應留設至少2公尺緩衝空間及增設警示裝置及反光鏡、道路退縮及順平、基地北側裝卸貨停車位評估移置地下層及基地內平面層設置自行車停車空間等情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意，惟請實施者於基地南側車道出

入口應做相關警示標誌設備。另本案無障礙車位請以1個無障礙車位列入大公，並於住戶規約載明供社區公共使用。

(三) 消防救災部分

本案各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口位置與救災活動空間水平距離、排水溝載重、救災活動空間的實際道路淨寬，雲梯消防車升梯接近建築物(大直街57巷)之可及性，以及救災動線之淨寬及淨高等修正情形，經實施者說明業已配合檢討修正，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 財務計畫部分

1. 本案提列地質改良22,866,377元及制震系統8,492,610元等特殊工程費用合計31,358,987元，經實施者說明外審結果及必要性、合理性，並經審議會討論後，予以同意，惟請實施者應檢附地主同意之相關證明文件。
2. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(11.25%)，均以上限提列，共同負擔比例35.83%，經實施者說明營建市場目前成本及提列合理性，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 估價部分

本案估價報告書修正情形及二樓以上均價由894,803元/坪修正為912,716元/坪，請實施者依委員及幹事意見檢討修正。

(六) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積)同意給予138.51平方公尺(法定容積6.00%)之獎勵額度。
2. $\Delta F4-2$ (協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施之獎勵容積)原則同意給予62.46平方公尺(法定容積2.70%)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. $\Delta F5-1$ (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩及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)因本案基地面積較小，額外提供公益設施的貢獻不大及所留設之人行步道已給予獎勵，爰同意酌降2%，給予184.68平方公尺(法定容積8.00%)之獎勵額度，經實施者說明後續將由上部樓層均勻調整並經審議會討論後，予以同意。
4. $\Delta F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)基地北側裝卸車位進出之軌跡線與申請人行步道重複部分，請實施者予以扣除，後續授權更新處覈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之獎勵容積)同意給予184.68平方公尺(法定容積8.00%)之獎勵額度，並請實施者後須依「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年內通過綠建築分及評估「黃金級以上」。

- (七) 本案依108年1月30日修正公布前都市更新條例第19條(即修正後第32條)規定申請辦理都市更新事業計畫，轉軌168專案迄今原無陳情意見，故依都市更新條例第33條第1項第1款規定無辦理聽證，惟本次財政部國有財產署提出書面意見，本案後續請實施者於收受會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理聽證程序後，再併同修正後估價報告書提會討論。

附帶決議：請更新處邀都發局、交通局、消防局及其他相關單位，確認都市更新基地退縮部分應與道路全部順平或應設置緣石以維人行空間，據以建立後續通案性處理原則。

四、「變更(第三次)臺北市南港區南港段一小段 531 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 呂承嶸 02 2781-5696 轉 3200)

討論發言要點：

- (一) 財政局 許珍妮幹事(書面意見)

168 專案小組書面審查所提意見，實施者已說明，無補充意見。

- (二) 地政局 吳丹鈴幹事(書面意見)

共同負擔部分請實施者說明後提會討論，其餘無意見。

- (三) 交通局 蔡于婷幹事(洪郁冠科員代)

實施者已說明本案依 98 年 5 月 8 日「建築技術規則建築設計施工篇」無需設置無障礙車位，爰本局無意見。

- (四) 消防局 蔡長銘幹事(書面意見)

本案規劃之消防車輛救災動線及活動空間業經本府核定在案，且本次變更部分未涉及消防車輛救災動線及活動空間，爰本局無修正建議，後續仍以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。

- (五) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(孟明蓊股長代) (書面意見)

查本案前經本府 108 年 12 月 20 日府都設字第 1083120373 號函第 3 次變更設計核定在案，本次都更變更事項與前開核准圖說大致相符，後續倘經更新審議決議調整相關圖說，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議則」第 8 條規定檢討是否辦理都審變更設計事宜。餘本局無新增意見。

(七) 建築管理工程處 林正泰幹事

本案變更之屋頂透空遮牆，透空立體構造以及雨遮設置、遮陽格柵及其他變更內容，係經建築師依法簽證負責符合建管法令，本處無補充意見。

(八) 鄭淳元委員(含書面意見)

1. 事業計畫及權利變換計畫之實施進度表，原核定部分為空白，應表明第二次變更核定之情形，請補正。
2. 承前，本案預計在110年12月完成核定公告實施，依目前審議進度，明顯預期會落後，請斟酌修正，其餘相關事項順修。

(九) 唐惠群委員

目前更新後均價調降，但簡報第 6 頁 404,300 元調整至 406,000 元，是否為顛倒誤植？

(十) 陳玉霖委員

目前均價部分為 40.6 萬元降至 40.43 萬，共同負擔比因銷售面積增加而降低，請問實施者原本單價未改變，是因為有些銷售面積改變才造成均價改變嗎？

(十一) 何芳子委員(另提供書面意見)

1. 本案變更於109年9月7日報核，變更案內容都設審議係在108年12月20日，請確認自提修正部分是否須再提都審。
2. 變更後共負比由37.22%降為36.83%，對權利人有利，無意見。
3. 自提修正部分仍涉及財務微調，惟最後共負比有略降，予以同意。

(十二) 黃嫩雲委員

1. 經查松山地政未辦理都更預審案，故簡報(第16頁)「重新測繪面積」，請實施者說明？實施者說明「於前2周已送都更預案」，再次經松山所確認「於

11/19送件，地所尚未核定預審測繪面積」，提請參酌。

2. 地籍整理計畫中，更新後暫編地號A(第17-2頁)與表17-3變更後(第三次)建物登記清冊531地號不一致，請檢視修正(第17-4頁至第17-40頁)。

3. 建物登記清冊表：

(1)共有部分面積(m²) (1)2,269.03 (2)1,353.49 欄，分共有部分(1)權利範圍(n/1000000)，共有部分(2)等2欄，共有部分(2)再分權利範圍(n/1000000)、車位編號等2欄，是2個共有部分(第17-6頁至第17-40頁)，故其合計欄：共有部分(1)和共有部分(2)等2欄，其持分和「應各為1」；惟檢視共有部分(1)和共有部分(2)等2欄是加總為1，似乎是為1個共有部分(第17-40頁)；前後不一致，請檢視後修正。

(2)分配基地權利範圍欄合計不等於1，請檢視修正(第17-40頁)。

(十三) 都市更新處

本案為完整變更，故請實施者再次說明建築容積獎勵△F5-1之申請，是否符合本項獎勵對環境之地域調和性及正面貢獻度。

實施者說明及回應

- (一) 有關計畫書實施進度部分，依委員意見及實際執行進度修正。
- (二) 有關建物測量預審部分，本案已於11月19日向松山地政事務所申請建物測量預審，預估預審結果面積將減少0.05坪，故未來相關計畫書內容將依測量結果一併修正。
- (三) 有關權利變換計畫第17章部分，依委員意見重行檢視及修正。
- (四) 簡報第6頁變更後均價係為誤植，本次審議會版為404,300元/坪。
- (五) 均價改變係因變更設計部分改變室內格局而做調整。
- (六) 建築容積獎勵△F5-1同原核定申請額度，原則上設計無太大變動。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案都市設計審議於108年12月20日核備，本次變更基地北側200平方公尺開放空間範圍內設置90公分欄杆是否符合都市計畫規定之廣場開放空間、屋頂新增透空立體構造及屋頂大喬木變更為小喬木，是否業經都市設計審決，另建築規劃設計變更內容是否符合建管相關法令，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 財務計畫部分

1. 本案總樓地板面積、容積獎勵額度及估價基準日皆未變更，惟更新後總價值增加10,687,717元(由840,242,599元增加至850,930,316元)，經實施者說明依地籍測量相關規定辦理重新測繪面積，更新後銷售面積由原1,901.14坪變更為1,935.77坪，增加34.63坪，故本案更新後總價值隨銷售面積調整而增加，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%)以上限提列、風險管理費(12%)提列，經實施者說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形，及更新後 2 樓以上均價由 406,000 元/坪調整為 404,300 元/坪，共同負擔比例由 37.22% 降至 36.83%，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 自提修正部分

1. 本案自提修正地下二層取消水槽，一層大門調整位置、取消物管內廁所馬桶，二至十三層調整隔間及房間、浴廁數量，屋突一層樓梯間取消開窗、屋頂平台局部高程調整，經實施者說明未影響財務計畫、估價及轉管，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案已進行建物測量預審，經實施者說明銷售面積增減比例不影響各戶更新後權利價值，相關計畫書內容依地政單位測量結果修正相關計畫內容，後續如有損及所有權人分配金額，由實施者自行吸收，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F5-1$ (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)，同意維持原核定額度給予 294.75 平方公尺 (法定容積 10.00%) 之獎勵額度。
2. 其餘建築容積獎勵與原核定獎勵額度相同。

(六) 聽證紀錄

本案為依修正前都市更新條例第 19 條、第 29 條(即修正後第 32 條、第 48 條)規定申請變更都市更新事業計畫及權利變換計畫，報核迄今尚無陳情意見，得依都市更新條例第 33 條第 1 項第 1 款規定免辦理聽證，倘本案於核定前有爭議，應補辦聽證並再次提請大會審議。

- (七) 同意本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫案修正通過，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。