

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 431 次會議紀錄

109 年 9 月 2 日府都新字第 1097018678 號

壹、時間：民國 109 年 8 月 21 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：方副召集人定安代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：黃映婷

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、臨時報告提案：

一、「有關都市更新事業計畫與權利變換計畫採分送者，事業計畫核定時未提列營業稅，於權利變換計畫增列營業稅通案處理原則」（承辦人：事業科 翁子媛 2781-5696#3067）

討論發言要點：

（一）臺北市都市更新處

本處理原則係適用於 100 年 1 月 20 日前已報核事業計畫且適用 95 年提列總表，而無法提列營業稅之事權分送案件。

決議：同意本案處理原則，後續「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」表 2 允許差異一覽表配合修正。

柒、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 鄭勝欽 2781-5696#3029）

討論發言要點：

（一）消防局 林幹事清文（書面意見）

本案係申請劃定為更新單元，未涉及本局權管；另日後建物涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，請依內政部 102 年 7 月 22 日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。

（二）財政局 陳幹事進祥（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) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

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) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

本科無意見。

(六) 方副召集人定安

1. 今天只是劃定階段，後續請實施者與陳情人妥於溝通。
2. 本案以 500 平方公尺以上未滿 1000 平方公尺先提送審議會，第二個是針對指標重新再補正，業務科審視沒有問題，各位委員針對本案有沒有提醒？
3. 有關本案涉及訴願部分在論述上建議依林委員提醒方式呈現，請更新處在簽核時做補充。

(七) 林委員光彥

1. 訴願決定書主文應為劃定更新單元階段之原處分撤銷，回歸原本的申請及審查程序，以舊案續審。
2. 有關經訴願決定，上級機關發回重審的案件，建議附上訴願決定書及相關內容；第二，請實施者針對訴願決定發回理由，於補正相關書件中回應以利委員審議。

(八) 蕭委員麗敏

有關行政訴訟的案件，建議會議資料應檢附決定書或相關資料以利委員審議。

(九) 簡委員伯殷

請實施者規劃設計時內入考量陳情人需求(輪椅)。

(十) 鄭委員淳元

本案曾提審議會審查通過，蠻多委員建議在基地北側松江路 150 巷建議退縮 2 公尺順平再退縮，也就是說退縮是 2 加 2 公尺，但是檢討書沒有明確說明退縮設計在何處，將來容易在執行上有落差，建議報核的計畫書相關部分請申請人補正。

(十一) 臺北市都市更新處

本案因訴願決定係重為處分，所以退回到審查中階段，有關單元劃定針對訴願決定書內容提及指標瑕疵的部分補正，確認補正後程序及相關書件都妥適後才重提審議會。

申請人說明及回應：

- (一) 因為今天是劃定單元的審議程序，未來將針對建築設計、房屋配置及分配問題在努力與陳情人溝通協調，劃定後也會再與陳情人(阮○亮的大兒子)溝通，因為過去可能溝通的方式和對象因素，未來會調整再努力溝通。有關樓中樓的部分，因為過去一直沒有辦法跟陳情的吳先生討論到圖面的規劃，接下來劃定後會再詳細討論分配及房屋配置的問題。
- (二) 有關退縮人行道，北側會退足 8 公尺再留設 2 公尺以上人行道，於前次審議會核准後已納入檢討書中。

決議：

本案修正後通過，續請申請人依幹事及委員意見修正，有關本案建築設計規劃請申請人再與陳情人溝通協調；另本案因訴願決定發回重審，有關訴願決定理由及相關回應辦理情形，續請補充於單元劃定檢討書內。

二、「擬訂臺北市士林區陽明段二小段 291 地號等 5 筆土地事業概要案」(承辦人：事業科 侯鈞鏹 2781-5696#3070)

討論發言要點：

(一) 財政局 楊幹事蜀娟(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 鄭幹事益昌(書面意見)

無意見。

(三) 交通局 吳幹事瑄俞(書面意見)

事業計畫書

1. P3-2-P3-3及P3-10，請參考本市公車資訊系統及停車設施查詢系統，以文字及圖示說明基地500公尺半徑範圍內之公車運輸站牌、公車路線及停車供需現況(參考本市停管處最新資料)。
2. P8-5，為鼓勵綠色運具發展，建議基地平面層設置自行車停車空間。

3. P13-5，地面層平面圖

- (1) 車道出入口以集中設置於1處為原則，且各建築開發之停車空間應集中設置於地下層為原則，惟本案地上1層設有機車停車位及機械停車升降設備，請評估移設至地下層。
 - (2) 請於地上1樓平面層標示汽車及機車出入口中心線上下任一點至道路中間線垂直左右各60度以上範圍無礙視線，以維行人及車行安全。
 - (3) 請於車道出入口近道路處適當位置增設反射鏡及出車警示燈，用以提升基地車輛進出視距，另車道與兩側人行道高程請以齊平無高差方式及不同色彩或材質鋪面處理，並以防滑處理，以維行人安全。
4. 請提供本案汽機車停車場完整平面配置圖(含汽機車停車格位、車道尺寸及坡度等)，以利檢視。
 5. 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，未來不得再向本市交通單位要求開放基地路邊停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。

(四) 消防局 林幹事清文(書面意見)

1. 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，請於圖面標示建物臨路面各樓層各處之緊急進口、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範圍內兩側有排水溝，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證認可，且檢附簽證資料。
3. 規劃之救災活動空間與植栽重疊，救災活動空間範圍內及其上方應保持淨空，請再檢視修正，並確認規劃之救災活動空間範圍內無突出固定設施、障礙物、交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術或植栽等，且救災活動空間上方均保持淨空，無高壓電線或其他纜線及植栽…等，不影響雲梯消防車停放及操作。
4. 本案規劃雲梯消防車自中正路212巷順向進入救災活動空間，惟中正路212巷口有路樹且巷道中有牌樓；另請補充規劃雲梯消防車順向駛離之動線，若無法順向駛離，請規劃迴車空間供雲梯消防車順向駛離，並請確認雲梯消防車順向進入及駛離救災活動空間之救災動線內均保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿(書面意見)

本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

本案基地非屬都市計畫規定應提送都市設計審議地區，仍請申請單位依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第3條規定檢討本案是否需辦理都市設計審議程序。

(七) 建築管理工程處 王幹事光宇

有關本案破口設計部分，申請單位已於簡報說明將依「臺北市建築執照有關汽機車出入面臨道路開口設計審查原則」規定檢討，若日後有不符合的情況，屆時亦將予以規範。

(八) 劉委員秀玲

有關本更新單元之土地使用分區早於民國59年即劃設為商業區，且強度屬於第一種商業區，故可體諒本案商業使用強度未能依其他商業使用強度較高之地區要求留設，惟參考現況照片，於一樓部分仍有商業使用情形，故建議本案仍至少於一樓部分規劃商業使用，以符合都市計畫之使用分區。

(九) 簡委員裕榮

因本案屬於第一種商業區，雖商業使用強度較低，但仍以第一種商業區之建蔽率與容積率開發檢討，故建議本案應於一樓門廳位置，規劃留設部分商業使用空間，較符合原規劃使用分區之精神。

(十) 虞委員積學

提醒申請單位若機械停車位超過30部時，須依法留設緩衝空間，後續於事業計畫階段請依相關規定檢討留設。

(十一) 鄭委員淳元

本案目前為事業概要階段，未提供地下層圖面參考。目前本案係留設7部機械停車位，並規劃由地面層作為進出動線，故造成本案於南、北兩側各有一處破口，此部分是否對周遭交通造成干擾，建議規劃單位於事業計畫階段再行檢討將該7部車位納入地下層留設，以減少設計破口。

(十二) 黃委員嫩雲

有關本案更新單元位於士林區，請申請單位可先行辦理鑑界，以釐清地界範圍。

(十三) 何委員芳子

本案事業概要計畫中，有關周邊更新地區案件編號之圖面與文字敘述不相符合，請申請單位於事業計畫階段配合修正相關內容。

實施者說明及回應：

- (一) 有關本案規劃商業使用部分，因更新單元位於華僑新村範圍內，屬封閉型社區，目前一樓作安親班使用；另本案依法檢討留設高層緩衝空間，並退縮留設人行道後，較無額外面積規劃店鋪空間，惟後續仍依委員所提意見，於一樓再行檢討留設部分商業使用空間。
- (二) 本案機械停車位數量目前為7部。針對本案停車空間之規劃構想，係因本案依法檢討須留設法定停車位共56部，惟考量本案基地面積較小，若將法定停車位56部均規劃為平面停車，則因停車位超過50部需要設置雙車道，致嚴重影響本案地下停車空間之使用效益，故本案規劃採7部機械停車位及49部平面停車位較為經濟之方式，作為本案後續規劃方案。
- (三) 有關本案事業計畫報核期限，因本案事業概要報核時尚未清楚計畫核准時間，故依實際執行經驗，考量本案於事業概要核准後仍有相關作業及法定程序須完成，故建請委員同意本案於事業概要核准後1年內報核事業計畫。
- (四) 有關本案周邊更新案件之編號屬誤植部分，後續會配合釐清修正。

決議：

(一) 建築規劃部分：

1. 本案屬第一種商業區土地，請申請單位於後續事業計畫階段於一樓檢討留設部分商業使用空間。
2. 本案基地分別設置高層建築緩衝空間、車道坡道與機械停車升降設備之三破口，以及是否符合建管法令規定，經申請單位說明，並經審議會討論後，後續事業計畫階段，請依委員及幹事意見納入規劃參考。
3. 本案臨5公尺指定建築線現有巷道及6公尺計畫道路，是否補足8公尺與道路順平再退縮2公尺人行道部分，經申請單位說明，並經審議會考量基地條件討論後，予以同意不再退縮2公尺人行道。

(二) 消防檢討部分

本案基地東側為8公尺計畫道路，目前供8公尺*20公尺雲梯消防車救災活動空間設置位置，是否符合消防相關規定，經申請單位說明，並經審議會討論後，後續事業計畫階段，請依消防局所提意見納入規劃參考。

(三) 後續事業計畫應注意事項如下：

1. 本案建築規劃設計擬興建地上 17 層、地下 4 層建築物，請實施者就鄰近建物之鄰棟間距及對周邊環境之衝擊預為研議，案內建築規劃設計納入都市更新事業計畫內詳予規劃並依相關法令檢討。
2. 本案位於士林區係屬於地籍線複雜的區塊，請申請單位於續行辦理事業計畫階段前先辦理鑑界，以釐清相關地界範圍。

(四) 依都市更新條例第 74 條規定，應依核准之事業概要所表明實施進度擬訂都市更新事業計畫報核，經申請單位說明及審議會討論，同意於概要核准後 1 年內報核事業計畫，逾期未報核者，核准之事業概要失其效力。

(五) 本案都市更新事業概要案經大會審議通過，並請申請單位於收受會議紀錄起 1 個月內檢具修正後計畫書送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提會審議。

三、「擬訂臺北市萬華區直興段二小段 441 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案」
涉及調整都市更新單元範圍審議案(承辦人:事業科 曾少宏 2781-5696#3063)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳幹事進祥(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 鄭幹事益昌(書面意見)

無意見。

(三) 交通局 蔡幹事于婷(書面意見)

本次會議係討論擴大都市更新單元與範圍，爰本局無意見。

(四) 消防局 林幹事清文(書面意見)

本案係更新單元範圍調整案，未涉本局權管，無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠(書面意見)

本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(七) 何委員芳子

1. 本案擴大更新單元範圍之448地號土地所有權人尚未同意參與都市更新，請實施者持續與溝通協調，以達共同參與都市更新之共識。
2. 請實施者釐清本案未來是否應經都市設計審議程序。

(八) 陳副召集人信良

本案自行劃定指標檢討後續請實施者依規定補附檢討資料至都市更新處確認。

實施者說明及回應：

- (一) 本案已取得463、464-1、465-1、466及449地號之地主100%同意，因考量448地號之寬、深度不足將為畸零地，未來無法單獨興建，顧及448地號地主權益問題，故本次一併將其納入更新單元範圍內。
- (二) 448地號共有三位所有權人，其中有二位有參與都市更新意願，另一位實施者續將持續與其溝通協調，故請委員會同意本次申請擴大更新單元範圍增加六筆地號土地。
- (三) 本案屬都市設計審議地區，未來將進行都市設計審議。
- (四) 本案前於109年8月12日於議會邀集文化局召開協調會，會議決議：「有關華西街1~13號歷史建物及土地產權複雜，分屬多人難以建立共識，且未來華西街全線未來應有一致性規劃整建，實施者無整建維護之責。」；另前與470地號所有權人多次協調，其堅決表達不接受整建維護協助，本案請大會同意本更新案無須主動協助西側鄰地辦理整建維護。

決議：

- (一) 同意本案448、449、463、464-1、465-1及466等6筆地號土地納入本案更新單元範圍，另變更後更新單元範圍後仍應符合自行劃定更新單元劃定基準之空地過大及指標檢討，續請實施者依規定檢討並檢附有關書件資料併事業計畫書圖送請都市更新處確認。
- (二) 本案尚有所有權人未同意參與更新，請實施者持續溝通協調整合。
- (三) 本案前經第298次審議會會議決議對於西側私有鄰地有文化局列冊在案之歷史建物及470地號土地上之建物應主動協助進行整建維護部分，經實施者說明多次協調470地號所有權人並無整建維護意願之難處，故尚無法主動協助整合，經審議會討論後，予以同意。

四、「擬訂臺北市北投區桃源段四小段 424-8 地號等 15 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 楊祖恩

2781-5696#3060)

討論發言要點：

(一) 財政局 楊幹事蜀娟 (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 鄭幹事益昌 (書面意見)

無意見。

(三) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

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) 工務局新建工程處 丁幹事仲仁 (書面意見)

本案更新單元鄰中央北路四段及中央北路四段30巷路側基地(建築線)以外至既有排水溝間之公有人行道區域，若實施者考量與基地範圍內人行道之整體美觀及一致性，擬更新基地外公有人行道為高壓磚以外之材質時，應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。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(七) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 請補充臨現有巷之右側院深度檢討。
2. 有關本案後院抬高檢討，依建築管理案例彙編，建築基地之後面基地線與建築線相交者，後院深度比限制線才得抬高，惟本案範圍西北側有延伸出去之鄰地範圍前，故後院基地線並未與建築線相交。倘為符合抬高之規定，建議於後面基地線切出一條假設之後院線，以符合相關抬高之檢討。其餘未臨接建築線之基地線則不適用抬高之規定。
3. 本案車道出入口位於右側之現有巷，惟車道軌跡線未全部落在本案範圍內之

現有巷中，恐會影響建築線指定之問題，請實施者再予檢討修正。

4. 因本案西北側部分範圍位於鄰地範圍前，以致該鄰地皆未鄰接西側計畫道路，恐影響未來鄰地之改建，建議本案在西北側鄰接鄰地之範圍，無條件開放讓鄰地通行。

(八) 蕭委員麗敏

1. 名成估價報告書，合併前後土地之開發分析法中，直接將4樓評估單價作為總銷2樓以上平均單價，以及在土開法中的車位請補充比較法之分析，請再釐清說明。
2. 宏大估價報告書
 - (1) 因本次有做車位價格之調整，惟本案是可對外單獨銷售之車位，故請再檢視說明。而不可銷售之部分，僅調整1%，是否有實際反映市場狀況，請再檢視。
 - (2) 本案比準車位在地下一層，比較標的也是在地下一層，但卻標示-2%調整率，應為誤植，請修正。
 - (3) 一個樓層車位價差僅有2%是否足夠，請補充說明。

(九) 唐委員惠群

1. 本案多數私有地主已辦理信託登記，信託單位為臺灣土地銀行股份有限公司，請於實施者章節內配合修改。
2. 本案其他土地改良物中有棚架結構物，請實施者說明棚架可否提列拆遷補償費用。
3. 本案範圍地上物皆為未登記之其他土地改良物，依拆遷安置計畫章節說明其房屋所有權人與土地多為不同人，請說明其受補償認定依據為何？

(十) 林委員光彥

1. 建議修正附錄二、住戶管理規約第二條第一項第四款部分內容，將第三行「…將此(自由職業事務所)約定…」修改為「將此2樓B1戶(自由職業事務所)約定…」。另同條第二項提到另一附掛車位戶之說明，並非為約定共用部分之內容，放在此項是否合宜，請實施者再行斟酌。
2. 有關本案未同意戶陳○德及陳○胤聽證意見，仍建議實施者持續溝通協調。

(十一) 何委員芳子

1. 請實施者說明北側開放空間得否增設置街道家具。
2. 因北側開放空間以全面提供周邊居民使用，建議 $\Delta F5-1$ 部分給予法定容積 10%。

(十二) 鄭委員凱文

因實施者於本次會議有承諾將西北側鄰接鄰地之範圍(未臨計畫道路部分)，同意無條件開放讓鄰地通行，對於環境有很大的貢獻，同意 $\Delta F5-1$ 部分給予法定容積 10%。

(十三) 虞委員積學

1. 因本案基地右側現有巷非臨接建築線，故請補充檢討基地外右側土地之鄰房建築完成情形。
2. 有關實施者承諾將西北側鄰接鄰地之範圍(未臨計畫道路部分)，同意無條件開放讓鄰地通行事宜，請於計畫書內加註。

實施者說明及回應：

- (一) 有關右側現有巷側院檢討部分，將再補充檢討。西北側後院抬高檢討部分將幹事意見扣除西北側鄰地前之範圍，以及依假設之後院線及抬高之規定檢討後院深度比再予檢討。車道出入軌跡超出基地範圍部分，將再予以修正。另本案在西北側鄰接鄰地之範圍(未臨計畫道路部分)，同意無條件開放鄰地通行。
- (二) 有關信託部分，將依據實際內容陳述修正。棚架部分屬公共工程拆遷補償構造項目之一，可提列共同負擔。另有關範圍內其他土地改良物所有權人部分，業經實施者查核詢問相關人等後，依據查核結果填寫所有權人。
- (三) 有關附錄二之約定共用之說明將依照委員建議意見修正。
- (四) 有關北側開放空間之規劃已依前次委員及幹事意見將地下通風管之位置移置靠近管委會空間，始之不影響居民使用，並將開放空間整體規劃，及生態複層植栽設計手法處理，以呈現多層次多樣性的庭園景觀，供周邊居民休憩及交誼使用。
- (五) 北側開放空間依委員意見，於喬木下增設置座椅，供周邊居民駐足使用。
- (六) 有關於聽證上呂○雍發言內容部分，除了106年1月10日及106年2月8日邀請

所有權人參與協調會議以外，也於109年6月15日召開協調會議，也有與代表人呂○雍(代表地主呂○桐)說明更新前後土地價值差異，經解釋後，呂○雍表示已了解其內容，也有意願參與更新，但尚再與家人討論，惟目前尚未收到所有權人或代表人之具體回應，實施者會與他們持續溝通協調。

- (七) 有關聽證上陳○德及陳○胤書面意見部分，實施者有說明，因為該筆土地(425-3地號)，因屬畸零地，為避免因未劃入更新範圍，造成未來無法建築，所以才將其劃入更新單元，並在歷次公聽會及協調會中有說明，若是要分開各別選配，其更新後選配價值未達最小分配單元價值，只能領取更新前的權利價值，故實施者有協調原選配C-01F之所有權人讓與該戶，讓陳○德及陳○胤兩人可以合併選配方式選配C-01F店面，以維持日後之營生，並可領取差額價金及拆遷補償相關費用，除此之外，若更新期間無法開店做生意，實施者也願意在附近尋找店面，讓其所有權人繼續維持生計。

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，請實施者持續溝通協調整合。

(二) 建築規劃設計部分

本案3.6:1高度檢討及開放空間規劃修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關後院深度比及側院深度比之檢討，請依委員及幹事意見修正。

(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二樓以上均價153,940元/m²(508,894元/坪)，共同負擔比41.57%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關權變計畫之2F-B1附掛車位內容、規約及共專圖說部分，請依委員意見修正。

(四) 建築容積獎勵部分

1. △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)同意給予135.54平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度。
2. △F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)原則依第414次審議會決議同意給予265.56平方公尺(法定容積19.59%)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。

3. △F5-6（建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積）依第414次審議會決議同意給予81.33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日公布之「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「銀級」以上。

（五）聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 呂○雍(書面意見)</p> <p>(1)是否應將 434 地號列入都市更新範圍，以求更新更為完備。</p> <p>(2)本人已二次告知都市更新處，並請求協助，唯只收到實施者來文要求開會，但無法解決根本問題，請市府查明。</p> <p>(3)是否能列為共同實施者，並請告知相關責任義務。</p> <p>(4)若無法獲得滿意之答覆，本人請市府將本筆退出都更範圍，謝謝。</p>	<p>1-1 實施者受任人：安邦工程顧問股份有限公司 謝長潤協理</p> <p>(1)本案實施者原計畫以完整街廓申請都更，經過多年努力之後仍無法達成共識，故以此目前範圍申請更新。</p> <p>(2)臺北市都市更新處 105 年 12 月 20 日發函請實施者善盡整合協調之責，實施者已於 106 年 1 月 10 日及 106 年 2 月 8 日召開協調會議，惟陳情人及所有權人仍未出席會議，實施者仍將秉持開放溝通之態度，將持續與相關權利人溝通協調，以利都市更新事業之推動。</p> <p>(3)依據相關法令，實施者僅可有一個，針對所有權人權益，仍予以保障。</p> <p>(4)陳情人持分佔有 1/4，另 3/4 所有權人已簽署同意書，且 429 地號為畸零地，未來無法建築，所以才將其劃入更新單元範圍內。</p>	<p>民眾所述之意見，經審議會討論後，予以確認。</p>
<p>2. 陳○德、陳○胤(書面意見)</p> <p>(1)標的物為甲方及其父執輩胼手胝足努力一生的果實，並承載了共同回憶及親情羈絆。民國 66-67 年為配合中央北路道路拓寬工程，房屋及土地被政府徵收(台北市府工務局新建工程於 67 年 10 月 16 日字第 28644 號，核發房屋 1-2 樓修復同意書核准書)，故僅剩餘進今 12 坪。</p> <p>(2)本案土地共約 342 坪和除甲方 12 坪後，本案仍約有 330 坪足夠讓建商進行都更並規劃設計新建樓</p>	<p>2-1 實施者受任人：安邦工程顧問股份有限公司 謝長潤協理</p> <p>(1)陳情人所有之 425-3 地號因面積僅 40.90 m²，土地寬度及深度均未達最小建築基地規定，如將其劃出更新單元，會造成 425-3 地號為畸零地，未來無法建築，所以才將其劃入更新單元範圍內。</p> <p>(2)陳情人係屬於未達最小分配單元價值的地主，對於因更新後選配價值未達最小分配單元價值的地主，本案於自辦公聽會、方案修正及選配說明時，均有建議可與其他</p>	<p>民眾所述之意見，經審議會討論後，予以確認。惟仍請實施者持續善盡溝通協調之責。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>房獲取利潤。</p> <p>(3) 甲方在建商收購初時即多次明確表達無意願參與本案，並請其將甲方排除在外，但建商卻憑藉財勢及其對法規熟悉..等資訊不對等優勢，一意孤行堅持要將甲方納入本案，建商的步步進逼已經造成甲方 2 位 80 幾歲的長者擔心房產被掠奪而夜不成眠，擔心受怕。</p> <p>(4) 目前甲方仍有家人靠此標的物經營早餐店，夫妻兩人小本經營養活一家人，只希望糊口飯吃把小孩養大成人，懇請泰昌建設(蔡老闆)高抬貴手給他們一條生路。</p> <p>(5) 都市更新應是創造政府、建商及人民三贏的制度也是政府的美意，但本案建商為了將利潤極大化及憑藉不對等優勢，完全無視甲方訴求及政府美意，並讓甲方感受弱勢無助與受欺凌。</p> <p>(6) 希望建商能本著企業該有責任與道德良心並排除的本位思考，將甲方排除在本案之外讓案件順利進行完成，如此才是三贏的局面。甲方一輩子在這裡土生土長，安生立命，不求大富貴只希望保住自己的家園單純生活，這是我們土地與房子請給我們平靜的日子！</p>	<p>所有權人合併選配或改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換。實施者亦於 108 年 4 月 11 日發函建議 425-3 地號之土地所有權人陳○胤可與陳○德合併選配比較有利，否則只能領取更新前的權利價值，而此二人合併後之更新後價值若合併選配 C-01F 店面，其差額僅約肆萬元左右，不致造成所有權人之負擔。如所有權人同意，實施者願意協助與原選配 C-01F 店面之所有權人協調，讓所有權人可以合併選配該店面，並可確保所有權人未來繼續營業並維持生計之需求。</p>	
<p>3. 陳○晏(書面意見)</p> <p>(1) 本案規劃 L 型建物，在地震帶上結構安全與不是在地震帶上的結構安全法令有另特別規定嗎？</p> <p>(2) 本案中央北路 4 段 18 巷現有道路地號 424 地號，未在本案內，將來道路上使用權會有問題嗎？</p> <p>(3) 陽台設置冷氣外機，可否設計至雨遮外牆。</p>	<p>3-1 實施者受任人：陳燦榮建築師事務所 謝昌宏</p> <p>(1) 本案基地設計的確為 L 型，在結構安全設計上由專業結構技師設計評估，在結構系統安全性符合相關規定。</p> <p>(2) 18 巷現為既有巷道，本案建築物規劃鄰接 18 巷有作適當退縮，並保留現況通行，不涉及使用權問題。</p> <p>(3) 冷氣室外機在設計及審查時，會做美觀及使用考量，並不會影響安全逃生。</p>	<p>民眾所述之意見，經審議會討論後，予以確認。</p>
<p>4. 臺北市政府工務局新建工程處(書面意見)</p> <p>旨揭都市更新事業計畫及權利變換計畫案內本處管有北投區桃源段四小段 428、432、433 及 486 地號等 4</p>	<p>4-1 實施者受任人：安邦工程顧問股份有限公司 謝長潤協理</p> <p>因權利價值未達最小分配面積單元或未達最小分配價值單元，將依相關法令規定發放現金補償。</p>	<p>經審議會討論後，予以確認</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
筆土地參與權利變換，因權利價值未達最小分配面積單元或未達最少分配價值單元，將領現金補償(如本事業權利變換計畫(審議會版)15-1 頁所載)。		

- (六) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫審議通過，後續請實施者於收受會議紀錄起3個月內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。