

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 459 次會議紀錄

110 年 2 月 20 日府都新字第 1106000066 號

壹、時間：民國 110 年 1 月 25 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：方副召集人定安代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：曾少宏

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、報告提案：

- 一、「擬訂臺北市中山區正義段四小段 132 地號等 3 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 侯鈞鍬 2781-5696#3070)

討論發言要點：

- (一) 財政局 陳幹事進祥(書面意見)

第445次審議會所提意見已修正說明，本局無補充意見。

- (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)

本案原規劃以平面層一般汽車位1席兼供裝卸貨臨時使用，惟本次圖說係考量避免人車交織，故取消該停車位，並經實施者說明受限基地條件，配合審議會決議將△F5-1由10%調整為8%，爰本局尊重審議會決議。

- (四) 消防局 蔡幹事長銘(書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，業經本局109年12月22日北市消救字第1093046437號函表示無修正意見。

- (五) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠(書面意見)

(P. 審1、10-6、10-24)法定停車位數量檢討不一致，請申請單位釐清。

- (六) 都市發展局都市設計科 謝幹事佩珊(書面意見)

無意見。

(七) 黃委員嫩雲

1. 權變計畫

(1) 拾柒、地籍整理計畫，一、地界整理計畫，第7行已敘述整理成2筆地號，

A. 請將表17-1地籍整理計畫表/地籍整理欄「132」(第17-1頁)、圖17-1權利變換後更新單元地籍圖「132」(第17-2頁)、表17-2土地登記清冊/標示部/地號「132」(第17-3頁)，更正為「B」。

B. 表17-2土地登記清冊/所有權部/所有權人(管理者)「臺北市政府」，請更正為「臺北市(管理者：臺北市政府新工處)」(第17-3頁)。

(2) 表17-3 建物登記清冊

A. 分配單元1A、2A為同一戶，請將序號編列為1個序號，併將主建物分擔基地權利範圍、大公權利範圍、餐飲業公及住宅公權利範圍合計(不用分列)，車位編號合併儲存格；同理1B2B、1C2C、1D2D亦同(第17-5頁)，才能符合更新後61戶。

B. 請檢視餐飲業公及住宅公權利範圍持分合不等於1(第17-6頁)。

2. 事業計畫

(1) 請補強地下室的尺寸標示(第10-24頁至第10-25頁)。

(2) 附錄12~附錄17專共圖說

A. 請明確標示專共範圍。

B. 權利變換計畫中，共用部分只有1種，請確認是否與表17-3 建物登記清冊的公有部分一致。

(八) 劉委員秀玲

第11章部分圖面之一般零售業甲組(排除日用百貨)請修正為一般零售業甲組(不含日用百貨)。

(九) 何委員芳子

P. 11-22植栽表小喬木之覆土深度請修正為 ≥ 100 公分。

(十) 鄭委員淳元

1. 本案更新後規劃分配單元61戶車位單元46部，P. 13-1車位選配原則為更新後每戶選配一車位為原則，若重複選配或車位數不夠之處理方式無說明，後續選配上會有困擾。

2.P.18-1都市更新事業實施進度表時程應修正符合現況。

(十一) 簡委員裕榮

更新前土地平均單價調整，請實施者說明。

實施者說明及回應：

- (一) P.10-24為法定機車位及自設機車位檢討圖經檢視確認與P.10-6建築面積檢討表數量一致。
- (二) 關於建物登記清冊/項目/序號，若分配單元有內梯配合修正合併成一個序號；土地登記清冊/地號，本案道路地地號配合修正假設地號B；本案公有部分為大公餐飲業公及住宅公，共專圖說為兩種顏色區隔配合修正為三種顏色。
- (三) 本案選配時並未發生地主無車位選配之情形，後續於第13章選配原則章節補充說明，都市更新事業實施進度表時程配合更新。
- (四) 本案因上次審議會決議調整容積且道路用地單價評估需考量容積貢獻，但主要單價並無變動，後續配合於報告書補充。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案為第三種商業區且位於為南西商圈，3至4樓業經第445次審議會原則同意將商業使用改作住宅使用，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 權利變換及估價部分

1. 本案3至4樓改為住宅使用，估價報告書修正情形(含轉管調整估價價值)更新後二樓以上均價由847,758元/坪修正為850,292元/坪，共同負擔比例由25.78%修正為25.55%，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案店舖租金補貼由2,612元/坪/月修正為3,000元/坪/月，住宅租金補貼由1,349元/坪/月修正為1,000元/坪/月部分，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 建築容積獎勵部分

1. △F4-2(協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施所需成本經費)同意給予335.06平方公尺(13.26%)，後續授權更新處覆實計算。
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)同意維持第445次審議會給

予202.08平方公尺(8.00%)之獎勵額度，酌降之法定容積2%之獎勵額度，酌減部分經實施者說明量體均勻縮減，予以確認。

3. △F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 同意維持第445次審議會給予165.77平方公尺(6.56%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。
4. △F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意維持第445次審議會給予151.56平方公尺(6.00%)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。
5. △F6(處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積)同意維持第445次審議會給予403.61平方公尺(15.98%)之獎勵額度，請實施者於核定前檢附違章建築戶的證明文件及拆遷安置協議書，並授權更新處覈實計算後給予。

(四) 同意本案擬訂都市更新**事業計畫**及權利變換計畫修正後通過，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報府核定，逾期應再重新提審議會審議。

二、「變更臺北市大安區瑞安段二小段 838 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新程序案(承辦人：事業科 鄧伊菱 2781-5696#3079)

討論發言要點：

(一) 財政局 許幹事珍妮(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 洪幹事于佩(書面意見)

未涉本局協審事項，無意見。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

本局案無涉本局，無意見。

(四) 消防局 廖幹事家銘(書面意見)

本案係都市更新程序案，未涉本局權管，無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿(書面意見)

涉公園用地開闢期程調整部分，本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事佩珊(書面意見)

本次審議無涉實質設計審議，無意見。

決議：因本案擬借道公園用地予停管處施工使用，107 年 12 月 25 日事業計畫及權利變換計畫核定函列管事項修正為「有關協助開闢南側公園，請依規定向本府工務局、公園路燈管理工程處辦妥相關事宜並於產權登記前開闢完成。」，經審議會討論後，予以同意變更都市更新事業計畫修正列管事項。

柒、討論提案：

- 一、「擬訂臺北市大安區辛亥段四小段 277-1 地號等 23 筆(原 19 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 游捷安 2781-5696#3080)

討論發言要點：

(一) 財政局 許幹事珍妮(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 洪于佩幹事(書面意見)

未涉本局協審事項，無意見。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

本局無意見。

(四) 消防局 廖幹事家銘(書面意見)

本案未涉本局權管，無意見。

(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 謝幹事佩珊(書面意見)

本次審議無涉實質設計審議，無意見。

(七) 都市更新處

更新處補充說明，本案經臺灣臺北地方法院110年1月15日執行命令「禁止債務人程翔建設股份有限公司就其經第三人臺北市政府所核定實施之『擬訂臺北市大安區辛亥段四小段277-1地號等23筆(原19筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案』所得受分配之『建築物、土地、權利金』之權利為移轉或其他處分等，並禁止債務人將實施者地位之權利轉讓予他人。」。

實施者說明及回應：

- (一) 本案自民國89年整合至今，前後歷時20餘年，惟實施者(程翔建設)確有財務問題，致使本案無法於核定後依規定發放補償金，後又因核定後實施者遭債權人向法院申請假扣押，致使本案後期在尋找新投資人部分亦遭遇困難。
- (二) 勝昱建設現已與程翔建設完成變更實施者之公證程序，本案遭法院假扣押之情形，經法院及律師討論，且於高等法院裁定中有提到，禁止執行部分原則以實施者更新後可分配權利部分，有關可否變更實施者，民事訴訟應不影響該行為，惟因法院之執行命令是否包含變更實施者一事，仍尚未釐清，亦是造成變更實施者推行停滯主因。
- (三) 勝昱建設目前也拿出誠意，已陸續協助程翔建設申請建築執照，並於109年12月通知舊違章建築戶領取現金補償，惟因本案不願不能參與分配者補償金合計高達3億多，且本公司尚未取得實施者身分，因此本公司所給付給地主的金額，目前皆以買賣方式處理，後續擬比照土地改良物拆遷補償費方式，透過第三方以台支保證方式進行發放。
- (四) 目前勝昱建設取得地主變更事業計畫同意書，距法定門檻僅剩些微差異，後續將持續努力整合，盼市府同意勝昱建設於今年6月底前向臺北市政府申請變更，待變更程序完備後，新實施者即可依規定發放或提存不願不能補償金等事宜。
- (五) 勝昱建設與陳情人所提之國瑞集團沒有任何關係，僅係為程翔建設之後手接續本案，目前本公司已提撥1億5,000萬元作為公司資本額，並於計畫書內載明需支付相關費用，因尚未完成變更實施者之程序，因此也希望變更實施者能盡速完成，讓本案可以順利續行。

決議：為確保本案所有權人相關權利義務，請本市都市更新處協助釐清本案後續行政程序，再提會討論。

二、「擬訂臺北市萬華區青年段一小段 86-4 地號 1 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 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)
 1. 本案人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(6%)，均以上限提列，請說明提列合理性後提請審議會審議。
 2. 其餘168專案小組會議所提意見已修正或說明，本局無補充意見。
- (二) 地政局 洪幹事于佩 (書面意見)

無意見。

(三) 交通局 蔡幹事于婷 (書面意見)

1. P. 9-14, B1層停車場設置垃圾暫存室, 請規劃垃圾車停車空間, 並於圖面中標示位置(回復說明B1層規劃充電車位2部, 設置於B1層 33及34車位供公用使用, 並分時管理, 提供垃圾車輛及裝卸車位使用, 惟查33、34車位為身心障礙專用車位, 依規設置之無障礙汽車位應符合法定車位之使用目的, 不得兼做其他用途, 請確認本案是否設置充電車位, 並酌予調整充電車格位位置, 並將垃圾車及充電車位置於圖面中標示。)
2. P. 9-14, 本案共6戶商業單元, 是否有裝卸貨需求? 回復說明將利用一般零售業所屬車位進行裝卸作業, 請於圖面中標示一般零售業與金融保險業所屬車位供裝卸貨車位位置, 並確認地下停車場出入口至停車空間淨高度符合裝卸車進出需求。

(四) 消防局 廖幹事家銘 (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) 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 謝幹事佩珊 (書面意見)

本案都市設計審議前經本府109年12月22日府都設字第1093115462號函核定在案, 倘經更新審議決議調整原核定圖說, 請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定辦理都審變更設計或依同條正面列舉內容檢討免辦。

(七) 建築管理工程處 王幹事光宇

有關充電車位應適用報核時建築技術規則第62條第4款規定, 併請建築師依該規定檢討。

(八) 鄭委員淳元

1. 依身心障礙者權益保障法及建築技術規則等規定, 身心障礙車位應設為專用, 不得兼作其他使用, 所以有關本案無障礙車位不得作充電柱及裝卸貨使用, 請實施者依本府交通局審查意見檢討修正。
2. 充電車位應提供社區共用, 其管理規範請納入住戶管理規約載明。

(九) 謝委員慧鶯

1. 本案東南側車道出入口圍牆部分若依通案審議原則規劃2公尺高度，將使車道淨寬高不足，所以本案規劃設置4.2公尺高度是否為配合一樓店面高度延伸的整體規劃考量，請實施者再補充說明。
2. 有關歷年來單一產權案件以通案捐贈1%或2%代金部分，基本上是考量原所有權人單純且自行申請劃定為更新單元的狀態，惟本案基地原本就不是大樓或自行劃定為更新單元的狀態，且當初國有財產署於標售土地時應已有價格上之考量，另本案僅一小塊土地有原容高於法容情形，所以本案與過去審議過的個案樣態不太一樣，建議本案可排除捐贈總銷1%或2%代金之通案處理方式。

(十) 鄭委員凱文

經實施者說明關於本案東南側圍牆設計是為一層樓立面及車道出入口高度做整體規劃考量，尚屬合理，但西南側圍牆設置位置離地界線偏近，建議實施者以矮牆或植栽方式去軟化與地界的關係，並補充標示地界線尺寸，以達到更完善的整體規劃。

(十一) 蕭委員麗敏

有關單一產權案件通案捐贈代金部分，應適用於原本已是大樓又申請高額度原容獎勵的單一產權案件，建議前開通案再針對不同樣態做更明確化之標準考量，俾利後續審議得依循辦理。

(十二) 羅委員文明

關於充電車位，除應提供社區共用之外，需納入住戶管理規約做規範，其餘部分建議實施者依109年6月3日營署建管字第1091104687號函釋規定辦理。

(十三) 楊委員欽文

1. 請實施者補充說明認養公有人行道的時間。
2. 本案設置充電車位有申請本市容積獎勵之新技術應用，請實施者依規定檢視充電車位是否需提供社區共用及納入住戶管理規約等規範。

(十四) 黃委員嫩雲

1. 簡報第37頁，本次擬修正專共有圖說，圖例專「用」部分、共用部分、約定專用部分，請更正為專「有」部分（公寓大廈管理條例§56），併同更換圖19-36 共專用圖說（第19-48頁）。
2. 請標示地下室斜邊，地面層陽台、雨遮長寬等尺寸（第19-9頁至第19-27

頁)，提醒陽台（法空）、雨遮（投影線）不能做產權登記。

（十五）簡委員裕榮

1. 本案部分圍牆設置高度為4.2公尺，對鄰地國宅住戶而言為非友善空間，建議加強說明其規劃合理性或再檢討調降。
2. 本案為國有土地標售案件，建議實施者檢討酌減人事行政管理費費率。

（十六）都市更新處

1. 本案為單一所有權人且申請原容高於法容獎勵，經實施者說明公益回饋部分為認養公有人行步道，其認養費用不列入都市更新實施經費，與歷年來個案通案上捐贈總銷2%代金之回饋方式不同部分，提請審議會討論。
2. 有關充電車位之容積獎勵有規定要設計為社區共用車位，且管理規範應納入住戶規約，請實施者補充說明充電車位變更後擬規劃設置位置。
3. 有關本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已於110年1月15日修正發布，請實施者說明是否已依照最新版本之審議通案原則檢討容積獎勵之建築規劃設計(四)。

實施者說明及回應：

（一）關於本案圍牆設置部分說明如下：

1. 本案設置四種圍牆型式，其分別主要係針對基地臨路側、臨後方社區部分，以及臨人行步道側。圍牆設置如靠近人行步道則以透空為主，靠近側面部分則以較實體牆面為主，另較特殊部分是在車道出入口前，其依照《臺北市建築基地圍牆設置原則》設置4.2公尺框架性構造物，亦有符合前開規定。本案前於109年12月22日經都審核定。
2. 本案圍牆高度設置逾2公尺部分是在基地東南側，其餘部分均維持2公尺高度。因東南側規劃主要是想延續店面的延續性，本案店面的樓高規劃也是4.2公尺，希望這個沿街面能夠維持完整性，另按照《臺北市建築基地圍牆設置原則》透空率的說明，高度可部分放寬，可以到4.2公尺，所以希望車道進出口在這框架當中能夠延伸到建築物的店舖以及整體的延續性，希望能夠維持在4.2公尺，本案也是有符合相關規定。
3. 本案基地南側所鄰國輝國宅幾乎是緊貼到公有人行道邊緣，當初規劃考量設置圍牆係希望對整個街道景觀增加延續性，另會用植栽或是其他方式做處理。因南側國宅的位置已經非常出來，希望不要在此側造成破口，也避免形成治安問題。另圍牆高度在東南側邊設置4.2公尺，是因為這一側上面有露台，所以有女兒牆，希望能夠依此基座延伸，本案建築物面寬大，但側面比

較淺，希望能在沿街面能夠再多一個背，讓整個街道上面不會形塑出突然之間有落差的話，就好像是少一個角，所以希望在這邊能夠維持圍牆高度，避免造成沿街面上太多進出面跟破口。此外，圍牆設置未有其他阻隔物，純粹性地只做一個框架去延續，其他車道進出，還是在基地內部運作，也符合相關的檢討規定。

4. 本案於都市設計審議時曾提到，雖然圍牆設置距離地界2公尺，但本案鄰地界線處已先退了1.5公尺側院，然後才是框架物，實施者也希望不是直接臨到本案地界線上。
5. 關於鄭委員建議臨基地界線部分標示清楚，後續會於圖面配合補充修正，也讓附近芳鄰知道此設計用意。

(二) 關於本案公益回饋部分說明如下：

1. 因本案更新單元附近皆已建築完成，僅於角落角地之人行步道部分尚未開闢完成，所以本公司配合：
 - (1) 更新單元內規劃退縮人行步道。
 - (2) 針對更新單元外公有人行道部分，將來一併向新工處認養，未來讓人行步道更完善，可與青年公園方向串連。
2. 本案與通案討論的原容高於法容或單一所有權人個案樣態不太一樣，因本案是在107年12月劃定為更新地區，實施者於109年3月經國產署標售後才取得土地，並非原始取得，後於109年5月完成產權移轉登記後，再依都市更新條例進行本案的報核作業。此外，本案與其他有原容積高於法定容積或其他產權單一的大樓都更案樣態也不一樣，本案申請事業計畫報核時，僅有合併前同小段86-35地號上有1棟4層樓地上建物，實施者自行排除占用後才進行原容積認定申請，且地上層原容積僅約62平方公尺，申請比例僅占全部法容不到3%，還請審議會酌情考量。

(三) 關於停車位部分說明如下：

1. 本案規劃充電車位將依建築技術規則第62條第4款規定檢討。
2. 依照目前法令規定，本案無需設置裝卸車位，另因店鋪面積都是在法令標準值以下，之前本案僅討論裝卸空間，因本案樓地板面積依規定可以不必設置，所以裝卸車位只是當一個臨時性兼作裝卸的空間使用。
3. 有關充電車位位置，將依照交通局及委員意見移至地下一層編號35及36，並規劃為公用車位，後續納入住戶管理規約。

(四) 實施者配合將人事行政管理費費率由5%調降為4%提列。

- (五) 本案業依110年1月15日修正之審議通案原則檢討建築規劃，均有符合規定。
- (六) 關於本次自提修正內容倘經審議會同意，後續配合一併修正計畫書共專有圖說等計畫相關章節內容。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計審議辦理情形及建築相關法令(院落、高度比、深度比、建物用途、陽台設置、無障礙設施、停車空間數量、裝飾構造物、1樓樓梯位置、步行距離及退縮人行道等)檢討內容，經實施者說明並經168專案小組討論，及經審議會討論後，予以同意。
2. 依本市審議會通案審議原則，設置圍牆高度不得高於2公尺，且臨道路側、開放空間及永久性空地之圍牆基地不得超過45公分、透空率不得小於70%為原則，惟本案基地西南側皆設置圍牆，且東南側部分圍牆高度為4.2公尺，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另有關圍牆規劃設置及補充標示地界線尺寸部分，請依委員及幹事意見修正。
3. 本案為單一所有權人且申請原容高於法容獎勵，經實施者說明將認養本更新單元毗鄰中華路二段及中華路二段484巷之公有人行道，其認養費用不提列都市更新實施經費，由實施者自行吸收，並經審議會討論後，予以同意。後續實施者應依新工處相關規定進行人行道認養作業。

(二) 交通規劃部分

1. 本基地臨中華路二段及中華路二段484巷退縮留設供人行走之地面道路，其人行及自行車道配置方式、增設自行車格位及植栽配置等整體動線配置，經實施者說明並經168專案小組討論，及經審議會討論後，予以同意。
2. 本案規劃67個住宅單元及6個商業單元，惟僅設置36席汽車及40席機車停車位，是否已滿足內部住戶停車及外部臨時停車、裝卸車位等實際需求，經實施者說明並經168專案小組討論，及經審議會討論後，予以同意。另地下一層無障礙車位、垃圾車停車空間及充電車位等停車位設置，請依委員及本府交通局意見修正。
3. 有關停車場斜坡道退縮緩衝空間及車道出入口植栽配置等規劃，經實施者說明並經168專案小組討論，及經審議會討論後，予以同意。

(三) 財務計畫部分：

本案實施方式為自行興建且產權單純，其人事行政管理費(5%)及廣告銷售管理費(6%)，均以上限提列，經實施者說明配合將人事行政管理費費率由5%

調降為4%提列，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 建築容積獎勵部分：

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1)(#5)高於法定容積部分核計之獎勵，同意給予地上層 62.64 平方公尺(2.95%)、地下層 31.359 平方公尺(1.48%)之獎勵容積。
- (2)(#6)建築物結構安全條件獎勵，同意給予 22.68 平方公尺(1.07%)之獎勵容積。
- (3)(#10)取得候選綠建築證書之建築設計獎勵，同意給予 127.31 平方公尺(6%)之獎勵容積，並請實施者後續依 103 年 11 月 10 日公布之「台北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用；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。
- (4)(#11)智慧建築標章之建築設計獎勵，同意給予 127.31 平方公尺(6%)之獎勵容積，另請實施者依協議書約定取得智慧建築候選證書及於使用執照核發後 2 年內通過智慧建築分級評估「銀級」以上。
- (5)(#12)建築物無障礙環境設計獎勵，同意給予 63.65 平方公尺(3%)之獎勵容積，並請實施者繳交無障礙設計保證金，另請實施者依協議書約定於使用執照核發後 2 年內達到住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境設計第二級。
- (6)(#13)建築物耐震設計獎勵，同意給予 84.87 平方公尺(4%)之獎勵容積，並請實施者繳交耐震設計保證金；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後 2 年內達到住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能達第二級。
- (7)(#14)時程獎勵，同意給予 212.18 平方公尺(10%)之獎勵容積。

2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1)建築規劃設計(二)，本案基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上，同意給予 21.22 平方公尺(1%)之獎勵容積，另計畫書誤植部分請配合修正。
- (2)建築規劃設計(三)，本案留設供人行走之面積 258.47(12.18%)平方公尺，後續授權本市都市更新處覈實計算後給予獎勵額度。
- (3)建築規劃設計(四)，本案經實施者說明檢討符合 110 年 1 月 15 日修正發

布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之建築設計類別，爰有關本案申請 63.65 平方公尺(3%)之獎勵容積，後續授權本市都市更新處確認後給予獎勵額度。

- (4) 新技術應用，本案規劃 2 部充電汽車位及 2 部充電機車位，同意給予 21.22 平方公尺(1%)之獎勵容積，另請實施者依承諾將充電汽車位移至地下一層編號 35 及 36，並規劃為公用車位，後續於圖面標示位置及納入住戶管理規約。
- (5) 促進都市更新(二)，本案計有 1 棟四層樓建築物，同意給予 5.67 平方公尺(0.27%)之獎勵容積。

(五) 自提修正部分

有關實施者自提修正共專有圖說誤植及景觀設施計入建築面積檢討部分，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(六) 聽證紀錄

本案以自行興建方式實施，經取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，得依都市更新條例第33條第4款規定免辦理聽證。

- (七) 同意本案擬訂都市更新事業計畫修正後通過，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、「擬訂臺北市松山區敦化段一小段 374 地號等 6 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 陳信嘉 2781-5696 轉 3087)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃幹事怡潔 (書面意見)

- 1. 本案 163 戶占有他人舊有違章建築中有 161 戶之拆遷補償費係以雙方協議金額提列，經實施者檢附證明文件後，提請審議會審議。
- 2. 本案採協議合建，其中人事行政費及銷售管理費均以上限提列，提請審議會決議。

(二) 地政局 吳幹事丹鈴 (書面意見)

無意見。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

本局無意見。

(四) 消防局 蔡幹事長銘 (書面意見)

1. 規劃於基地北側(慶城街 46 巷)之救災活動空間仍與植栽位置部分重疊，請確認各處之緊急進口、替代窗戶或開口所規劃之雲梯車操作空間範圍內應保持平坦，亦無突出固定設施，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車操作。
2. 規劃於基地南側(長春路)之救災活動空間範圍內含人行道，救災活動空間應與道路順平(高程順平無落差)。
3. 計畫書第 12-1 及 12-4 頁檢討內容，文字部分誤植本案於基地南、北、西、東側規劃救災活動空間，與圖說救災活動空間規劃位置不一致，請再檢視修正。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

1. 如於第三種商業區(原屬第三種住宅區)一、二樓規劃第 30 組：金融保險業(四)證券經紀業(含營業廳)、(七)證券交易所、(八)一般期貨經紀業、(九)票券金融業使用，需依本府 108 年 10 月 25 日公告實施之「修訂『臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案內有關商業區變更回饋相關規定案』(第二次修訂)」規定繳納回饋金，請釐清。
2. 案址位第三種住宅區二樓部分不允許規劃第 19 組：一般零售業甲組，請修正。
3. 第三種住宅區二樓部分扣除第 19 組：一般零售業甲組，其商業使用比例未符合規定，請於其他空間補充規劃商業使用空間。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事佩珊 (書面意見)

1. 慶城街 46 巷側車道空間與人行開放空間介面請補充剖圖說明，並應避免車輛影響人行安全。
2. 基地西側目前退縮 3.64 公尺無遮簷人行道，惟目前西北角部分量體位處前開退縮範圍內，適法性請釐清。
3. 基地東側喬木建議沿建築線配置，使該側得以留設完整之雙排喬木。
4. 基地西側鄰慶城街之底層部多為一般零售業及金融業之規劃，建請預為考量廣告物需求，設置請配合建築立面語彙規劃。
5. 基地東北側之地下室排風口應避開主要開放空間及人行動線，並儘量與建築物主體整併，予以遮蔽美化。

6. 基地西南側街角空間建議增植喬木，使行人於行穿線旁停等時得有遮陰空間。
7. 基地西北側之自行車停車空間建請整併至建築物側設置(p.11-8)，以避免影響人行動線及街道景觀。

(七) 蕭委員麗敏

1. 本案先前召開專案小組已特別提醒實施者，本案涉及的訴訟很多，實施者提供的資料應呈現最新進度，今日出席的陳情人有提出訴訟最新進度，再次提醒實施者所提供之資料應是正確且是最新的進度。
2. 審議會並無職權對訴訟的內容做決策，仍需以法院最後判決為依據，建議實施者應把目前判決確定及進行中的訴訟完整、明確的分別列示、揭露；那判決確定的部分，就不至於雙方的解讀是不同的，但在剛剛雙方的陳述中，針對判決確定的訴訟解讀是不相同的，請實施者須加強說明清楚。
3. 就程序上，訴訟不應影響都市更新案審議進行，但這些訴訟涉及重大疑慮，在更新案核定之前，實施者必須提出非常明確且可行的方案；這在之前的專案小組已提出，但實施者並未針對面臨法律風險提出明確的對應方式。本案僅就都更內容審議，仍有許多疑慮及變數。
4. 在專案小組紀錄中，實施者回應有提到情緒性的文字，建議刪除。
5. 建議陳情人委託之律師，一併整理相關訴訟內容，提供審議對照並釐清爭議是否完全確定。

(八) 謝委員慧鶯

1. 本案為一批申請過建照的房屋，現在來看似接近完工且已接水接電使用超過 30 年的房屋，當時使用執照的申請及總登記的程序，建物一直沒有合法登記，但直接推定為違章建築似不完全正確，至建築法如何定義違章建築，應還有討論的空間。
2. 本案從建照上看建照申請人為翁○○等人，陳情人所陳述內容並非完全沒有依據；事過境遷經過 30 年後，土地所有權人異動，因未辦竣登記致無明確的所有權所屬，僅能就建照推定權利人；以舊違章建築物為例，雖未經過建管程序，但違章建物也有所有權人，且其所屬也是都市更新處理的重點。
3. 本案建物共一百餘戶，假設建物非合法建物亦非舊違章建築，將來拆除重建，仍需與權利人有共識避免爭議；本案相關訴訟判決雙方各有勝訴，在這樣的狀態下，本案倘無處理這些爭議，後續判決假如像陳情人所述無須

拆屋還地，事業計畫就算核定也沒有意義。

4. 本案容積獎勵及建築設計現非本案討論重點，而是權利歸屬、分配保障，倘實施者無法提出明確的權利歸屬及審判確定，直接推訂本案為 100%同意，似有困難。
5. 本案目前不能認定為合法建物，但也不適合推定為舊違章建築，本案計畫書所載安置對象僅有 4 人，本案有申請處理占有他人舊違章建築容積獎勵，違章戶安置方式為何不能選擇現地安置？

(九) 何委員芳子

1. 實施者皆是片段提供資料及陳述內容，建議實施者須將本案權利關係人、相關訴訟整理並明確說明，否則本案無法續行審議；本案爭議很大且持續進行，實施者除需整理相關資料外並須提出後續處理方式。
2. 本案建議後續召開專案會議，讓審議委員皆可清楚本案整理後內容。

(十) 黃委員嫩雲

請標示陽台、轉折、斜邊等尺寸（第10-16頁至第10-25頁）。

決議：本案經審議會討論後，後續請實施者就專案小組意見確實修正，並就各陳情人所述意見，各陳情樣態確實整理相關資料回應，以利委員釐清。另後續召開專案會議併同討論：1. 建物權利歸屬、2. 權利義務保障情況下，先行處理現況建物可行性、3. 本案後續行政程序。另本案建物現況有公共安全之虞，請實施者務必做好安全維護作業。