

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 519 次會議紀錄

111 年 1 月 19 日 府都新字第 1116004964 號

壹、時間：民國 110 年 12 月 20 日（星期五）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、申請自行劃定「臺北市中正區南海段三小段 212 地號等 14 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 黃聰憲 02 2781-5696 轉 3044）

討論發言要點：

（一）財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本次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）

本次會議討論事項無涉本局協審事項，無意見。

（三）交通局 蔡于婷幹事（高偉誠代）（書面意見）

1. 依更新單元檢討書 P.19 更新單元位置圖，基地所在街廓西側鄰地屬本府 99 年 11 月 26 日府都新字 9903813600 號函劃定臺北市中正區南海段三小段 212 地號等 26 筆土地為更新單元，請補充說明該案目前辦理情形，倘鄰地有更新意願，建議評估採全街廓更新，以利人車通行系統完整規劃。

2. 本案地區性公益回饋內容：「更新單元預計留設騎樓或退縮補足 8 公尺計畫道路後，再退縮 2 公尺無遮簷人行步道為原則，惟事業計畫設計方案如確因基地條件限制，經都市更新審議會決議得免再退縮 2 公尺。」，本局原則無意見。

（四）消防局 廖家銘幹事（書面意見）

本案係申請自行劃定土地為更新單元案，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(孟明蓊股長代) (書面意見)

本案為自行劃定更新單元案，無意見。

(七)何芳子委員

1. 整體規劃構想有關公益性回饋提及設置公共藝術，請補充說明初步構想。
2. 整合過程中取得同意情形是否有增加，請說明。
3. 擬准予同意並請積極協調溝通。

(八)鄭淳元委員

基地鄰近 228 地號，申請人協調會後之意願比率遠高於更新處公辦說明會後之調查意願比率，請說明。

(九)簡文彥委員 (另提供書面意見)

本案土地使用分區為第三種商業區(特)(原屬第二種商業區)，「特」請勿省略以避免混淆。

(十)楊欽文委員

本案 99 年劃定全街廓更新單元是否已經失效，若已失效則建議更新單元檢討書 P.22 B-18 更新單元標註，若未失效是否有重複劃定之疑義，請說明。

(十一)都市更新處

1. 有關本案西側鄰地法令說明會後意願調查統計結果，228 地號會後共有 4 位所有權人出具無意願參與，7 位所有權人未表達更新意願，故同意參與更新意願比率為 0%。
2. 本案涉及 99 年 11 月 26 日公告劃定之「臺北市中正區南海段三小段 212 地號等 26 筆土地為更新單元」，係循都委會程序審議公告，若未經都委會程序廢止，目前仍屬有效。另依「臺北市都市更新自治條例」及「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」相關規定，有關申請自行劃定單元目前允許其部分範圍得與有效之更新單元重疊，若其更新單元尚未失效且範圍完全一致，本處將不受理同一申請人之重複劃定。

申請人說明及回應：

- (一)有關法定空地整體規劃植栽及公共藝術，目前尚未有實質設計構想，未來本案將秉持本項原則於基地適當處規劃留設。
- (二)有關本案範圍內同意比率的部分，以往都更案常面臨商業區店面或高樓層住宅

難以推動的課題，但目前本案整合過程所舉辦歷次說明會中，範圍內住戶參與意願良好，期待未來本單元完成劃定後，可進入權利變換模擬或合建契約的簽訂等實質規劃階段。

(三)另鄰地參與更新意願說明如下：

1. 原 99 年 11 月 26 日公告劃定「臺北市中正區南海段三小段 212 地號等 26 筆土地為更新單元」之範圍係採全街廓整合，惟因 228 地號之 6 層樓建物屋齡尚未達更新年期，且已設有電梯設備及地下停車場，較無參與更新之意願，故該更新單元範圍未能持續推動。
2. 另更新處召開之本案西側鄰地法令說明會時，228 地號亦有部分所有權人出席並詢問建築規劃及分回條件，惟本案目前為更新單元劃定階段，尚未涉及實際規劃設計及各戶權利變換分配模擬，當日僅能做原則性的回復，且其建物較無更新急迫性，故 228 地號所有權人會後同意參與更新意願比率為 0%。

決議：同意本更新單元劃定，並請申請人於收受會議紀錄起 1 個月內檢具修正後檢討書圖送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提會審議。

二、「變更臺北市大安區通化段四小段 121 地號等 39 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 鄧伊菱 02 2781-5696 轉 3079)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳鈺芳幹事 (書面意見)

本次討論無涉本局協審事項，本局無意見。

(二) 地政局 陳憶萍幹事 (書面意見)

本次會議討論事項無涉本局協審事項，無意見。

(三) 交通局 洪瑜敏幹事(蔡昕芫代) (書面意見)

本案涉及都市更新程序議題，無涉本局權責，爰無意見。

(四) 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。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

程序部分本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(陳光潔股長代) (書面意見)

無意見。

(七) 文化局 江彩禎幹事 (書面意見)

1. 依「臺北市樹木保護自治條例」現行規定，受保護樹木係採現地量測方式認定；本市轄區內各工程之建設開發者，應自行派遣專業人員量測「施工全區內」喬木樹籍資料並簽證負責，如基地內樹木有達受保護認定標準者，則需依「臺北市受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫審議作業要點」規定，提送保護計畫或移植與復育計畫等至本局轉陳「臺北市樹木保護委員會」審查，待審查同意後始得施作。以上規定，合先敘明。
2. 經查該實施者尚未提送樹籍資料，建請該公司依上述說明辦理，俾利本局評判是否涉及本市受保護樹木。

(八) 何芳子委員

本案於109年底申請變更實施者並於110年2月變更核定，今日會上實施者表示尚需時日修正事業計畫書，建議本案明年11月底前申請報核。

(九) 蕭麗敏委員

變更實施者後至今已逾10個月，請實施者說明期間之進度及其具體作為，另審議通案上展延6至8個月時間應是可行。

實施者說明及回應：

(一) 案件辦理時程說明及預計報核日

1. 事業計畫核定迄今已很遙遠，前實施者核定後無持續推動，變更實施者後由新的團隊與地主溝通，單元內地主對當時核定的設計已有不同的想法，故現階段依地主意見調整及溝通重新修正計畫；且有地主有資金轉換故尚有土地買賣的時間，但最主要還是在圖面溝通的時間。
2. 目標是在1年內做變更事業計畫報核。

(二) 本案公有土地權屬狀況

本案土地因實施者已購入部分土地占更新單元約40%，故目前同意比例土地面積同意比例約60%，其餘土地人數、建物面積及人數比例約30%。

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104年3月5日事業計畫核定後，迄今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，並經審議會討論後，同意本案於111年11月30日前檢送變更事業計畫及擬訂權利變換計畫案報核。

三、「變更臺北市大安區瑞安段三小段 224-1 地號等 18 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 鄧伊菱 02 2781-5696 轉 3079)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳鈺芳幹事 (書面意見)

本次討論無涉本局協審事項，本局無意見。

(二) 地政局 陳憶萍幹事 (書面意見)

本次會議討論事項無涉本局協審事項，無意見。

(三) 交通局 洪瑜敏幹事(蔡昕芫代) (書面意見)

本案涉及都市更新程序議題，無涉本局權責，爰無意見。

(四) 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。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

程序部分本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(陳光潔股長代) (書面意見)

無意見。

(七) 文化局 江彩禎幹事 (書面意見)

1. 依「臺北市樹木保護自治條例」現行規定，受保護樹木係採現地量測方式認定；本市轄區內各工程之建設開發者，應自行派遣專業人員量測「施工全區內」喬木樹籍資料並簽證負責，如基地內樹木有達受保護認定標準者，則需依「臺北市受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫審議作業要點」規定，提送保護計畫或移植與復育計畫等至本局轉陳「臺北市樹木保護委員會」審查，待審查同意後始得施作。以上規定，合先敘明。
2. 經查該實施者尚未提送樹籍資料，建請該公司依上述說明辦理，俾利本局評判是否涉及本市受保護樹木。

(八) 蕭麗敏委員

1. 農田水利會已改制為行政院農業委員會農田水利署，請實施者確認公有土地所有權人數，並檢討同意比例是否有調整。
2. 本案公有土地面積比例為37.28%，分屬國防部政治作戰局及行政院農

業委員會農田水利署管理，請實施者說明與管理單位溝通過程，是否針對建築規劃設計已達共識。

3. 本案實施者於會議簡報上表示將於111年7月29日報核，惟會議中卻又表達欲延至111年11月底，請實施者說明延長5個月作業時間之原因為何，另建議本案仍以簡報書面所載之111年7月29日為申請展延之期限。

(九) 林光彥委員

本案簡報第4頁及第5頁權屬及管理單位不一致，請實施者詳細說明本案公有土地管理狀況為何。

(十) 何芳子委員(另提供書面意見)

1. 本案實施者說明目前同意比例已達60%已上，惟國有地約占37%，請修正規劃設計內容等與相關管理單位構想。
2. 擬准予於111年7月底事權併送報核。

實施者說明及回應：

(一) 本案公有土地權屬狀況及溝通過程說明

1. 公有地所有權人為中華民國，分屬兩個管理單位：國防部政治作戰局及行政院農業委員會農田水利署，公有地主為1人，公有地不計入同意比例計算故不影響同意比例數據。
2. 實施者與公有地兩個管理單位持續溝通產品需求、坪數規劃，建築設計同步調整中。

(二) 案件辦理時程說明及預計報核日

1. 本案109年12月申請變更實施者，並於110年2月2日經市府核定公告，於110年3月6日召開地主說明會議，與範圍內所有權人說明建築設計調整方向，目前與地主圖面討論尚未取得共識，實施者仍需時間溝通整合。
2. 因部分產權異動，且涉及變更事業計畫重新取得同意書，同意比例尚未達法定門檻。
3. 圖面定案後，尚需產權面積計算、估價、公聽會、選屋分配辦理時間，以及本案又涉及國有地招標事宜所以進度上稍微緩慢，實施者爭取是否可比照討論提案2，可展延至明年11月底前申請變更事業計畫併權利變換報核，希望各位委員同意。

4. 實施者尊重審議會決議，於111年7月29日前檢具變更事業計畫及擬定權利變換計畫報核。

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104年4月26日事業計畫核定後，於109年12月8日申請變更實施者，本府於110年2月2日變更事業計畫公告核定，迄今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，並經審議會討論後，同意本案於111年7月29日前檢送變更事業計畫及擬訂權利變換計畫案報核。

四、「擬訂臺北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉都市更新程序案(承辦人：事業科 游捷安 02 2781-5696 轉 3088)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳鈺芳幹事(書面意見)

本次討論無涉本局協審事項，本局無意見。

(二) 地政局 陳憶萍幹事(書面意見)

本次會議討論事項無涉本局協審事項，無意見。

(三) 交通局 洪瑜敏幹事 蔡昕芄代(書面意見)

本案無涉本局權責，爰本局無意見。

(四) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新程序案，未涉本局權管，無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

程序部分本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(張書維正工代)(書面意見)

無意見。

(七) 文化局 江彩禎幹事(書面意見)

1. 依「臺北市樹木保護自治條例」現行規定，受保護樹木係採現地量測方式認定；本市轄區內各工程之建設開發者，應自行派遣專業人員量測「施工全區內」喬木樹籍資料並簽證負責，如基地內樹木有達受保護認定標準者，則需依「臺北市受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫審議作業要點」規

定，提送保護計畫或移植與復育計畫等至本局轉陳「臺北市樹木保護委員會」審查，待審查同意後始得施作。以上規定，合先敘明。

2. 經查該實施者尚未提送樹籍資料（或佐證基地內無任何樹木），建請該公司依上述說明辦理，俾利本局評判是否涉及本市受保護樹木。

（八）建築管理工程處 林正泰幹事

提醒實施者本案都更建築的申請，既有合法並登記有案之教堂建築物須於 74 年 7 月 1 日前，先前已提醒過不再贅述，在日後的執照申請階段，必須由建管處會同民政局、交通局、環保局、都發局以及消防局作個案審查，建議主辦單位可就規劃單位調整後之方案，針對教堂部分先行請有關單位檢視或提供意見以確保日後的審查過程順利。

（九）鄭淳元委員

1. 雖然後續還會作設計上的調整，提醒實施者第一點無障礙車位似乎有少算，請確實按照「建築技術規則建築及設計施工篇」第 167 條之 6 及 170 條之相關規定檢討。
2. 建議無障礙車位納為大公，並納入住戶規約中載明。

（十）何芳子委員（另提供書面意見）

1. 請實施者說明現已和教會及其他陳情人取得初步的共識，未來自提修正預計時程為何。
2. 擬准予於 111 年 12 月底前提報。

（十一）林光彥委員

1. 第 454 次審議會的疑慮主要是擔憂實施者如無溝通好即重行公展，如撤回同意書會導致未達同意比例，第 454 次審議會會議紀錄有 2 個重點，面積部分本次著墨較多，是否與教會已有初步的共識或同意，另建築設計與獨立出入口部分，教會先前是反對的，這部分是否也已溝通好，再請實施者補充說明。
2. 實施者溝通協調確實有很大的進展，有關獨立出入口的購買問題是否隨著出入口方式的變更，教會是否已不需要去進行購買獨立出入口之門廳，請實施者補充說明。

（十二）鄭凱文委員

有關實施者所提後續將改採另棟設計教會部分，既然後續教會與公共梯廳無連接，須提醒實施者及教會需依規定檢討無障礙廁所設備。

(十三) 蕭麗敏委員

事權併送後的修正，也討論一段時間，似乎已經定案，後面作業程序理論上應該是可以再加速，建議實施者可提前完成作業。

實施者說明及回應：

- (一) 今天主要是有關程序的討論，如今日審議會同意本案重行公展，會依照委員提議重新檢討無障礙車位設置的數量。
- (二) 本案為事權併送的案件，圖面的討論已有初步的定案，本案所有權人較多，未來仍須重新進行選配的作業，故希望爭取一年的時間作後續的事權併送作業及重行公展等事宜。
- (三) 有關於教會之出入口一事，之前另棟的安排是直接無相連的與整棟區分開來，現和整棟是相連的區分開位於一、二樓；對於這個配置內部仍有不同的意見也逐一接觸討論過，目前多數人是同意的，故採該圖面來辦理公展，教會已大致看過設計圖也初步同意，但教會有要求要得到審議會同意可重行公展才願意繼續往下進行，其他私有所有權人皆已討論到一階段大部分都已同意。
- (四) 教會內部的決策仍需時間，雖然要求作業一年時間，但如有提前完成作業即提前送件，保留一點彈性供教會內部簽核及決議的時間，其餘作業時間會儘量縮至最短。
- (五) 舊的圖面會和現有的住戶於公共設施等處會有衝突，才會將教會區隔出一、二樓及獨立出入口，現規劃不會因需作前往二樓之梯廳空間而浪費，且依教會給的條件，設計符合教會教友的含量並取消一、二樓的陽台，圖面皆依教會所要求方式設計之，本案同意比例遠超過法定門檻也同意和目前和教會互相不干擾之設計，故進行修改圖面重行公展一事，請准予同意。

決議：有關第 454 次審議會後與財團法人台北市仁愛基督長老教會及尚未同意參與更新之所有權人溝通協調情形，並說明後續是否改採另棟與住宅分別設計涉及自提修正重行公展事宜，經實施者說明後續須依所有權人需求修改建築設計，因涉及自提修正幅度過大重行公展，故請實施者於 111 年 12 月 31 日前依委員及幹事所提之相關意見覈實檢討修正向本府申請重行公展程序。

五、「擬訂臺北市士林區蘭雅段三小段 34-1 地號等 13 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 02 2781-5696 轉 3066)

討論發言要點：

(一) 工務局公園路燈工程管理處 (書面意見)

1. 請承造人於施工時依「建築法」第68條辦理。
2. 檢附本案地點周邊圖資供參，請提供影響消防救災活動空間須配合遷移之路燈位置及相關施工平面圖，以利後續規劃路燈遷移位置。

(二) 停車管理工程處 (書面意見)

請於申請使用執照前，檢附建物消防空間平面圖，現場照片等資料，向本處申請塗銷車格相關事宜。

(三) 財政局 黃于珊幹事 (書面意見)

1. 本案財務計畫採用100年提列總表，僅營業稅依107年總表算式提列，另依實施者簡報顯示，2版本營業稅提列金額試算差距約2,400萬元；考量財政部已有109年9月14日最新令釋及本市審議會通案重要審議原則已於110年1月15日修正，實施者是否於110年10月6日聽證向土地所有權人妥為說明並是否決定改依100年總表算式提列本案營業稅，請實施者說明後，提請審議。
2. 事業計畫頁15-2表示本案一樓高度為4.7公尺，惟與表10-2及表15-2之樓層高度4.65公尺不一致，另依工程造價要項規定，1樓設計如供住宅使用以4.2公尺為基準高度，每增加0.1公尺加成1%，故本案1樓樓層加成率應為4%或是5%?請實施者說明並請更新處協助釐清。
3. 事業計畫表15-5公寓大廈公共基金計算表第3級距之金額420,392誤植(應為420,329)，請實施者修正。
4. 事業計畫頁15-4、15-6計算外接水、電、瓦斯管理工程費用及地籍整理費之戶數為123戶，惟查權變計畫表13-1，123戶其中包含1戶僅供車位登記使用之單元(即A10-2F)，依提列總表規定不應計入，請實施者修正。
5. 事業計畫頁15-11計算本案銷售管理費之實施者實際獲配單元及車位總價值為11億5,202萬5,853元，惟查權變計畫表16-2，包含繼受本案2位不能參與分配之價值，依提列總表規定不應計入，請實施者修正。
6. 事業計畫表5-11現金流量表，請新增各項目之總計欄位。
7. 以上意見如涉權變計畫，請連動修正。
8. 其餘109年12月30日本局幹事於複審會議所提意見，實施者已修正或已說明或業經承辦科提請本次大會審議，無補充意見。

(四) 地政局 徐子偉幹事 (書面意見)

共同負擔部分請實施說明後提會討論，其餘無意見。

(五) 交通局 吳瑄俞幹事(葉英斌代) (書面意見)

P.16-1 及附錄 P.3-1，本案設置 2 席無障礙汽車位 (法定車位) 已設為不供選配之共用部分，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。」。

(六) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

本案規劃之消防車輛救災動線及活動空間，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)

本科無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(陳光潔股長代) (書面意見)

1. 查本案都市設計審議前經本府109年4月20日府都設字第1093026804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條規定檢討是否須辦理變更設計事宜。
2. 次查本案申請公共設施容積移入，容積移轉環境補償措施為基地南側留設117.19平方公尺頂蓋型開放空間，經查與都審核定版本相符，後續不得擅自圍蔽或設置阻礙物，應24小時開放供不特定公眾無償使用，並負維護管理之責。

(九) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 本案現有巷與計畫道路有一處交點，由於擬廢止之現有巷範圍皆在都市更新範圍內，故符合自底端逐段廢止的型態。另一方面，由於更新單元周邊之計畫道路皆已開闢完成，單元內的建物日後也會直接由計畫道路進出而不再使用現有巷，所以法定檢討上也符合從底端逐段廢止的條件。綜合上述，有2點建議實施者應於計畫書補充相關資訊：
 - (1)請就建物套繪圖所呈現既有建築許可的內容，搭配現況調查的結果，確認現有巷及防火巷的範圍。
 - (2)請補充更新前有可能使用到現有巷的建物，並分析其建物是否已納入日後都市更新改建。

2. 以上資訊若都可證實出入通行有必要使用該現有巷之建物已納入更新，則該範圍現有巷在法律上就沒有保留的必要性。至於逐段廢止的妥適性則提起大會討論。
3. 有關建築規劃設計相關內容既經建築師檢討符合規定，不再補充意見。
4. 有關地下層22號車位，由於地下二、三、四層皆有類似的停車位配置，採用類似平面車道，但是深繞進去的方式，並非典型建築技術規則所規定之傳統方式，請實施者就法令補充說明其停車的角度屬於平行停車或垂直車道，是否符合技術規則。至於妥適性部分，仍提請大會討論決議。

(十) 何芳子委員

1. 本案已於109年4月都設核備。事業計畫P.11-8喬木植栽表與圖數量不一致，請修正。
2. 選配原則(一)房屋之次序二記載分配價值，但內容係以房屋總面積10%之範圍為原則，與一般採用房屋價值10%之做法不同。另考量本案規劃123戶、汽車位90部，建議增列1房屋單元搭配1車位為原則為宜。

(十一) 鄭淳元委員

1. 地面層汽車出入車道之警示燈，請移置靠近道路邊。
2. 空調主機請納入住戶管理規約管理。
3. 實施進度已落後，請修正。

(十二) 賀士庶委員

基地南側留設容積移轉環境補償之開放空間，應與人行步道採無障礙設施通達，並建議設置標示牌，標示開放空間之範圍及使用方式等。

(十三) 蕭麗敏委員

1. 容移代金請實施者具體說明進度，並確認是否依通案承諾以低者辦理。另依實施者所提供資料，實施者於109年7月已發函給都發局申請代金估價程序，但因實施者未繳費導致後續程序沒有續行，且容移代金估價有標準作業程序及會議審查，若等容移代金金額審定後辦理核定可能很耗時，這屬於實施者本身問題，故依通案請實施者承諾以較低金額納入共同負擔再予核定。
2. A10-2F係供登記停車位使用，建議權利變換計畫書(P.17-7、P.17-23)、估價報告予以一致之文字說明。

(十四) 簡文彥委員(另提供書面意見)

容移代金尚未確認，應說明辦理情形及依通案原則以較低之容移成本提列。

(十五) 黃嫩雲委員

1. 圖6-1至圖6-4地下一, 二, 三, 四層平面圖請標示斜邊和轉折尺寸(第6-3頁至第6-6頁)。
2. 表17-3建物登記清冊表, 共有部分面積(大)及共有部分面積(車)的權利範圍欄空白, 請計算「合計」並檢視其和等於「1」(第17-23頁)。
3. 補充蕭委員提問實施者將車位登記在一戶, 檢視於表17-3建物登記清冊表, 序號78(第17-13頁)、序號123(第17-23頁)分別登記車位, 前者登記1個車位, 餘登記於後者, 請依委員意見於估價報告書中參卓。

實施者說明及回應:

- (一) 針對陳情人所提之34-1地號疑義, 建築師已函詢建管處, 並經建管處函復經設計建築師依「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」檢討符合規定。
- (二) 有關無障礙停車位部分將依規定辦理, 並依委員意見註記。依建築技術規則第61條規定, 停車位角度大於60, 其停車位前方應留設深6公尺, 寬5公尺以上之空間。有關車位編號21、22停車位之停車角度皆小於60度, 但前方留有深6公尺, 寬9.8公尺之迴車空間, 符合技術規則的規定。
- (三) 有關委員所提植栽數量部分, 配合修正。另警示燈部分將再予加強。
- (四) 容積移轉環境補償之開放空間銜接人行步道採用順平方式處理, 有一個斜坡的角度上去, 後續將再標示清楚。
- (五) 實施者於110年10月6日聽證向所有權人說明目前營業稅計算方式為107年版, 惟實施者考量以地主最有利方案, 審議會後將改回以100年版之計算方式, 預估共負比下修為33.93%, 並配合其他意見修正。
- (六) 一樓高度確定為4.65公尺, 文字敘述4.7公尺係屬誤植, 樓高加計 $(4.65 \text{公尺} - 4.2 \text{公尺}) / 0.1 \times 1\% = 4\%$, 並配合其他意見修正財務計畫內容。
- (七) 公寓大廈公共基金計算表金額誤植將配合修正。
- (八) 本案供車位登記使用之單元不計入戶數計算, 將依意見修正。
- (九) 實施者土地及建物分配清冊中繼受本案2位不能參與分配之價值是列於

「應分配權利價值」中，非「實施者實際獲配單元及車位總價值」，故無需修正，將再補充說明。

- (十) 現金流量表將依意見新增各項目之總計欄位。
- (十一) 實施者承諾容積移轉代金以較低金額納入共同負擔。
- (十二) 本案於104年報核，屬較早期之案件，選配原則之內容未能像近期案件完備，但本案為權利變換案，除2位未達最小分配單元面積者，其餘所有權人皆已選配完成，文字部分將於核定版計畫書中配合修正，減少未來爭議。另建物登記清冊部分也會重新檢視並配合修正。

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及陳情意見之溝通協調情形，請實施者持續溝通協調整合。

(二) 廢巷改道部分

本案擬廢止部分位於更新單元範圍內之現有巷道（中山北路五段 829 巷 15 弄），是否符合本市都市更新自治條例第 10 條規定，經實施者說明廢巷範圍於都市更新事業完成後已無通行需要，尚符臺北市都市更新自治條例第 10 條第 2 款「同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐步廢止者」規定，並經審議會討論後，予以同意。另請實施者依建管處意見於計畫書補充相關現況資訊。

(三) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計審議已於109年4月20日核備，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另容積移轉環境補償措施後續不得擅自圍蔽或設置阻礙物等，請實施者依都市設計科幹事意見辦理。
2. 本案綠建築自治條例檢討內容、雨遮降板、一層平面圖假設後院線檢討內容、中山北路五段829巷15弄是否為建築基地私設通路、車道視角遮蔽物，以及部分車位前方淨空間尺寸等檢討情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另地下層22號車位及地下二、三、四層類似停車位配置是否符合建築技術規則，請依建管處幹事意見修正，及無障礙汽車位及空調主機納入住戶管理規約管理、車道警示燈位置等，請實施者依交通局幹事、委員意見修正。
3. 本案34-1、47、50、50-1地號與鄰房同為62工使字第963號使照範圍，該4筆土地納入本案更新單元範圍是否符合「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同

意。

(四) 消防救災部分

本案消防救災活動空間檢討修正情形，另涉及路燈遷移及塗銷機車停車格部分，經實施者說明，並經審議會討論後，請依工務局公園路燈工程管理處及停車管理工程處意見辦理。

(五) 財務計畫部分

1. 本案提列地質改良工程費(61,882,839元)，經實施者說明外審結果，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案信託管理費未檢附合約影本，經實施者說明核定前檢討信託契約，並經審議會討論後，予以同意。另本案財務計畫係依100年版提列總表計算，惟營業稅以107年版公式提列，依財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令，經實施者說明將改採100年版以房屋現值為基準計算營業稅，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案提列容積移轉代金40,000,000元，經實施者說明於109年7月22日已向都發局申請代金審查作業，但因實施者尚未繳費致未能續行相關程序，倘後續代金審定金額與大會通過金額不一致，經實施者承諾將以較低金額納入共同負擔，並經審議會討論後，予以同意。
4. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.5%)均以上限提列，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另1樓樓層加成率、公寓大廈公共基金計算表第3級距之金額、外接水、電、瓦斯管理工程費用及地籍整理費之戶數、銷售管理費之實施者實際獲配單元及車位總價值不應計入不能參與分配之價值，以及現金流量表新增各項目之總計欄位等，請實施者依財政局幹事意見修正。

(六) 權利變換及估價部分

本案景瀚不動產估價報告書修正情形、更新後二樓以上均價 898,485 元/坪，共同負擔比 34.77%，請實施者配合財務計畫內容修正。另地下平面圖尺寸、建物登記清冊等，請依委員意見修正。

(七) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予366.36平方公尺 (法定容積7%) 之獎勵額度。
2. $\Delta F5-1$ (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523.38平方公尺

(法定容積10%)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) 原則同意給予162.39平方公尺(法定容積3.10%)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. △F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予314.02平方公尺(法定容積6%)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「銀級」以上。
5. 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419.5平方公尺(法定容積8.02%)之獎勵額度。另倘若容積代金審定金額與大會通過金額不一致,經實施者承諾將以較低金額納入共同負擔,並經審議會討論後,予以同意。

(八) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 陳○○(當事人) 都更辦理程序相當遲緩,依都更處網站資料</p> <p>(1)申請幹事會日期2016.07.15,召開幹會日期2016.12.20期間達5個月。</p> <p>(2)又等到3.5年之後(2020.06.03)申請幹事會複審,半年後的2020.12.30才召開複審會議。</p> <p>(3)相關會議一再延宕,請問本次聽證會完成後,還有那些會要召開,預估何時可全案核定(全陽109.01簡報告知有機會109年核定)。</p>	<p>1-1 實施者受任人:冠霖不動產顧問股份有限公司 林育全總經理</p> <p>(1)配合地主需求,涉及建築結構及平面設計調整,並申請都市設計審議,辦理第二次公展,以致時程有所延宕</p> <p>1-2 都更處:蔡欣沛股長</p> <p>(1)時程如規劃單位所陳述,本案於幹事及權變小組複審會議後,本應召開聽證,惟因疫情關係,有所延宕,於今日召開聽證,接下來程序會儘快召開審議會,審議會通過後就會辦理核定。</p> <p>(2)因案件數量增多,預估召開審議會時間為2-3個月,亦視案件排會狀況而定。</p>	<p>第1點至第3點無爭點,理由如下:</p> <p>第1點至第3點係加速都更程序,無爭點。</p>

(九) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正通過,後續請實施者於容

積代金委員會審定金額後1個月內，以較低金額納入共同負擔後，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。