

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 418 次會議紀錄

109 年 5 月 26 日府都新字第 1097009811 號

壹、時間：民國 109 年 5 月 11 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<sup>代</sup>

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：曾少宏

伍、實施者及申請單位已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理。本次審議會案件皆為 108 年 1 月 30 日前報核之案件，所引用之都市更新條例係以 108 年 1 月 30 日修正公布前之條號為準。

陸、討論提案：

- 一、 「變更臺北市大安區金華段一小段719地號等11筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」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 陳幹事進祥（書面意見）

1. 本案風險管理費由變更前之11.25%調整為變更後之16%，共同負擔比例由變更前之21.55%提高為變更後之23.17%，請實施者說明調整原因後，提請審議會審議。
2. 其餘168專案小組會議所提意見已修正，本局無其他意見。

(二) 地政局 洪幹事于佩（書面意見）

1. P140店面比準戶租金案例評估，比較標的22、23有位於同一社區之情形，為避免同質性過高，對合理價格掌握度不足，仍請依前次幹事建議及通案原則，更換比較標的。
2. P169更新後住家單元建物價值調整率表，有關說明透天/獨立門戶調整率15%之評估依據，估價師僅回應該產品具獨特性及稀少性，然因應該產品特性合理之調整率為什麼是15%，不是10%或20%等其他調整率並未具體說明，故仍請依前次幹事意見，具體說明該調整率之評估計算過程。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

本局無意見。

(四) 消防局 林幹事清文（書面意見）

1. 規劃之救災活動空間仍與植栽位置部分重疊，請確認救災活動空間範圍內無突出固定設施、障礙物或植栽等，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作。
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有排水溝，應調整避開或予以補強，由專業技師簽證認可，並檢附簽證資料。
3. 本案規劃救災動線由麗水街轉入麗水街7巷進入救災活動空間，惟麗水街7巷前段空間狹窄，雲梯消防車行駛不易，請再確認該動線均保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高，並將實際道路淨寬標示於圖說上。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

事業計畫P.變10-5 四、(二)使用組別，請具體敘明一般零售業甲組僅得依土管規定附條件作營業樓地板面積100平方公尺以下，臨接寬度6公尺道路允許之使用項目。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

1. 本案刻正辦理都審第一次變更設計核定事宜中，前經第20200213專案委員會審議修正後通過，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. 第20200213專案委員會決議如下：同意建築物立面語彙及色象調整，惟外牆水平外推之裝飾構造物請維持原核定方案之165公分，柱角則請平順收斂處理。

(七) 簡委員伯殷

1. 一樓C3戶只有一個廁所，與一般住宅平面不同，請補繪廚房空間。
2. 二樓上三樓的樓梯，有懸臂情形，請實施者考量結構問題。
3. 三樓C6戶及A2戶間的露臺空間，請考量約定專用空間劃分問題。
4. 二樓平面位於一樓一般零售業上方空間，平面與剖面標示不同，一個標示為陽台，一個標示為雨遮，請實施者釐清後修正。
5. 低樓層廣告招牌及空調主機位置請納入考量。

(八) 黃委員台生

地下一樓匝道處設置機車進出口，如何防止機車動線交織進出，請實施者加強警示措施。

(九) 林委員光彥

1. 一樓空調主機設置在二樓露樑上的問題，是否涉及公寓大廈管理規約一樓及二樓所有權人的權利，是否產生權利上的爭議，相關住戶規約是否有特別約定。
2. 本案前次核定時間點是107年7月，當時風險管理費率是11.25%，現在變更就應該要說明從107年7月核定和申請變更有什麼不同，以致本案風險管理費率由11.25%提升到16%，不能單純用法規，法規的概念不是定額是上限，在上限以內就個案具體的情況核定。

(十) 蕭委員麗敏

1. 財政局的意見，主要關鍵還是在管理費率從11.25%提高到16%，針對這部分請實施者詳加說明。
2. 這個案子範圍調整的狀況在當初原擬訂事業計畫核定時就已經是已存在情形，並不是核定後才發生的，所以用這個當論述的理由並不是很充分，建議風險管理費維持原核定費率較合理。
3. 本案樓地板面積雖減少蠻多，但造價是增加，且每個項目都是增加的，雖然說可能有不同的原因，但我個人覺得造價上看起來是增加的，管理費用還要用上限16%提列，更突顯可能不是這麼必要，故建請實施者採用原核定的11.25%作為風險管理費率為基準。

4. 估價報告書部分

- (1) 景觀部分，本案挑選10樓為比準戶，依照更新後推估各戶狀況，9樓以上應屬於視野較開闊的情況，報告書內住宅比準戶的比較法針對景觀部分都沒有做特別的比較分析，應要搭配更新後的邏輯在比較法時一併納入景觀棟距的確認。9樓以下更新後景觀沒有那麼好，應該是跟附近的景觀有關連性，所以希望估價師在景觀的部分在每個案子都可以如實檢核。
- (2) P158比較標的27，在景觀項目特別下修了5%，但在比較項目上(面學校操場)是否為誤植，還是有特別的情況，下修5%的理由請補充說明。
- (3) 住家部分都有做商業效益的調整，如果估價師覺得在樓上的部分有需要考慮商業效益的話，比較標的與勘估標的比較，勘估標的商效應較其他案例來的好，如果要調整這部分請搭配調整率的部分做一個修正。
- (4) 更新後樓層別效用比，4樓減了2個級距，請估價師說明有沒有差異這麼多。

5. 請實施者說明C7戶1樓約定專用位置。

(十一) 謝委員慧鶯

1. 本案樓地板面積減少且樓高降低，工程造價卻是增加，變更使用新版提列標準，把營業稅加進去當然沒有很大的意見，用新的造價提列標準已經給實施者風險比較低的空間，但是把管理費率提高，就規劃設計上來說好像也沒有增加什麼風險，只是因為現在提列標準上限提高就採16%費率提列，理由較為不充分。
2. 請實施者說明本次變更土地改良物拆遷及安置費調降原因。
3. 請問透天戶公設持分怎麼計算，本案設計該透天戶有自己的水箱，大樓的水箱、樓電梯間有需要持分嗎？

(十二) 簡委員裕榮

本案風險管理費從11.25%提高到16%之必要性，建議實施者將本案最後一位原未同意現在取得同意，讓本案變成168的情況說明清楚，加強敘明理由。

(十三) 黃委員燉雲

權利變換計畫：

1. 請標示尺寸（第15-1頁至第15-14頁），例如陽台、雨遮、轉折及弧型半徑，餘請自行檢視。
2. 11-4建物登記清冊
  - (1) 序號5、序號6之R1F、R2F面積請分層分列面積（第11-4頁）。
  - (2) 共有部分持分和不等於1（第11-8頁）。

(十四) 陳副召集人信良

臨永康街寬度僅6公尺，設置一般零售業甲組是否符合土管規定，請實施者說明。

實施者說明及回應：

- (一) 都市設計科的意見都在都市設計審議完成後配合修正目前正在辦理核備中，消防救災部分意見都確認過，寬度及高度都符合相關規定。
- (二) 廚房部分會補繪、雨遮或陽台不明處確定為雨遮誤植之處會更正、露臺切分線已有考量其使用性，不影響兩戶的實際使用。
- (三) 二樓至三樓的樓梯是以樓梯牆（實牆）及上方樓板為支撐懸吊的，並非為懸臂設計。
- (四) 車道旁機車停車區進出口會加強設置警示措施，協助機車進出安全控管。

- (五) 依土管附條件允許使用的規定，樓地板面積一定規模以下，是可以臨6公尺計畫道路設置一般零售業甲組。
- (六) 一樓主機放置於二樓露樑上，會於住戶管理規約特別約定事項內補充。
- (七) 當時這個案子在原事業計畫的時候爭取以上限提列，是因為這個計畫歷經了全街廓的劃定，並執行概要及事業計畫，因鄰地所有權人主張不納入所以才把鄰地的部分予以排除，整個計畫從98年一路到現在已經歷經了10年，所以當時事業計畫才同意以上限提列，因次懇請委員可以同意這次依據新版的提列標準上限費率計算提列。
- (八) 這次變更共同負擔費用的增加並非是實施者額外增加的，主要增加的幅度是在營業稅的調整，其餘變動都是順應著建築設計變動的計算結果，這次設計把開挖率減少，車位也取消機械改為全部平面，原事業計畫並非168專案，這次實施者也盡了最大的努力將最後一位不同意戶取得其同意申請168專案，懇請委員理解這些成本不是後來才增加的，目前共同負擔比例也是相當的低只有23.16%。懇請委員能體諒實施者的用心，能同意本案依照提列標準計算，實施者願意將風險管理費由上限16%降至15%。
- (九) 這次變更主因為地主認為當初的坪形設計一層太多戶，希望能簡化，故實施者為因應地主對坪型要求做變更設計，營建費用增加的部分是因為營建單價及物價調整的結果，拆遷補償費原事業計畫是以公共工程計算提列，這次在權利變換計畫是請估價師提供建物的殘餘價值計算及租金行情，所以這部份有所變動。
- (十) 針對地政局幹事意見，P140租金部分，本案位於永康街商圈內租金較高，更新前公寓店面租金高達5千多元，更新後店面高達7千多元，因要找新成屋案例，找了類似地區及鄰近地區案例多屬屋齡太舊或商效無永康街這麼好，故我們找了距離300公尺的新成屋租金案例，如認為不符合通案原則，我們將其中一個社區案例更換。P169更新後住家部分，我們針對透天及獨立門戶修正15%，我們知道在永康街的巷子內，這地區是很好的商圈，在這邊做透天住宅建築是相當稀少，尤其是新成屋，考慮透天厝以C7戶而言，將主建物及附屬建物面積並考慮法空面積，計算出土地應持有面積乘上合併前地價再加上建築物造價，C7戶加總後應有約1.61億元價值，因此C7戶大約是調漲15%故調整15%，尊重幹事想法考慮此產品並非真透天的型態，本案將會把15%下修至10%。
- (十一) 比較標的27，該戶確實面臨學校操場，視野開闊且不會被建築物擋住，故往下修正5%；另外4樓部分考量有諧音問題，故下修幅度較多，以符合市場的習慣。
- (十二) 尺寸會請建築師在圖面上清楚標示，建物登記清冊共有部分的權利範圍

有誤植，後續報告書會配合修正總和為1。

- (十三) 本案僅登記一個共有部分，全案建物皆採同一標準分配持分公設，因透天戶會使用大樓的公設、緊急電源、機電及電信等設備，屋頂平台亦可使用，目前這兩戶透天戶皆為實施者選配，未來於銷售時將載明清楚於合約中，讓未來購買的消費者清楚知悉，避免以後銷售糾紛，謝謝委員提醒。
- (十四) C7戶約定專用位置為後院。
- (十五) 案例24經查該戶為羅斯福路上墨花香社區，該戶3樓之2面臨羅斯福路117巷，面臨1至2層樓透天厝視野無被阻擋，與我們的比準戶情況類似故無修正。

決議：

#### (一) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計審議變更情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案總樓地板面積由12,182.21 $\text{m}^2$ 變更為11,356.30 $\text{m}^2$ (減少825.91 $\text{m}^2$ )，戶數、景觀配置、立面造型、色彩變更等變更內容，業經168專案小組討論，另1樓商業空間冷氣主機位置於2樓露樑上之合理性，經實施者說明，並經審議會討論後，予以確認。另請將一樓主機放置於二樓露樑上於住戶管理規約中補充，其餘請依委員意見修正。
3. 本案基地周遭道路寬度僅5-6公尺，建築設計如何與周遭環境融合、車輛出入動線及消防救災動線，業經168專案小組討論，經實施者說明，並經審議會討論後，予以確認。

#### (二) 財務計畫部分

本案採完整變更，依107年7月版提列總表，風險管理費由原核定之11.25%變更為16.00%，更新總成本由原核准9億5370萬9808元變更為10億6668萬3601元(增加1億1297萬3793元)，業經168專案小組討論，經實施者說明，並經審議會討論後，同意風險管理費下修為15%。另請實施者依照委員建議於核定版報告書加強說明風險管理費率變更原因，後續將授權更新處檢視其以最高上限費率提列原因是否充分，倘有疑義再提會討論。

#### (三) 權利變換及估價部分

本案建築規劃轉管位置是否反映於估價及估價報告書修正情形，更新後二樓以上均價由原核准1,330,326元/坪變更為1,257,832元/坪，共同負擔比由原核准21.55%變更為23.16%，業經168專案小組討論，經實施者說明，並經審議會討論後，予以確認。餘請依委員及幹事意見檢討及修正。

#### (四) 建築容積獎勵部分

1.  $\triangle F1$  (原建築容積高於法定容積之獎勵容積)，同意維持原核定額度給予 158.33 平方公尺 (法定容積 3.96%) 之獎勵額度。
2.  $\triangle F3$  (更新時程之獎勵容積) 同意維持原核定額度給予 200.14 平方公尺 (法定容積 5%) 之獎勵額度。
3.  $\triangle F4-2$  (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 原則同意維持原核定額度給予 67.21 平方公尺 (法定容積 1.68%) 之獎勵額度，後續授權更新處覈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。
4.  $\triangle F5-1$  (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 360.25 平方公尺 (法定容積 9%) 之獎勵額度。
5.  $\triangle F5-3$  (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 同意維持原核定額度給予 540.73 平方公尺 (法定容積 13.51%) 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。
6.  $\triangle F5-6$  (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意維持原核定額度給予 320.22 平方公尺 (法定容積 8%) 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，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「黃金級」以上。
7. 臺北好好看系列二 (北市環境更新、減少廢棄建物) 之獎勵額度，同意維持原核定額度依都市設計審議確認核發獎勵 254.45 平方公尺 (法定容積 6.36%)。

(五) 聽證紀錄：依都市更新條例第 33 條 1 項第 1 款規定免舉辦聽證，倘後續審查程序中仍有爭議之情事，應重行補辦聽證。

(六) 同意本案變更都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於收受審議會會議紀錄 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。

二、「變更臺北市大同區市府段一小段 858 地號等 31 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 江柏緯 2781-5696#3062)

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. 旨揭會議涉本分署業務為討論提案(二)「變更臺北市大同區市府段一小段 858地號等31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，部分文字誤繕請實施者修正案附事業計畫第20-1-1頁「其他應加表明之事項」第四、五點文字如下：

(1)有關國有土地參與都市更新權利變換分回更新後之房屋，自本案後續完成產權登『記』且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，將由實施者支付。

(2)有關本案更新後建築、防水保固至少2年，實施者於交屋同時並提供『財政部國有財產署北區分署』保固書，確實保證交屋後維修服務於取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途（如陽台外推等）。

2. 另請實施者依上述內容一併配合登載於權利變換計畫書「其他應加表明之事項」一節。

(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) 地政局 洪幹事于佩 (書面意見)

已依前次幹事意見修正，無意見。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

本局無意見。

(五) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

本案變更未涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

本科無意見。

(七) 建築管理工程處 王幹事光宇

已依執照抽查意見變理變更設計，無意見。

(八) 簡委員裕榮

有關財政部國有財產署北區分署所提之二項意見應為建築物取得使照及產權登記完成後之處理事項，非審議會審查之權責，不應於計畫書中載明，建議實施者與財政部國有財產署北區分署直接溝通。



(九) 劉委員秀玲

有關財政部國有財產署北區分署所提之意見係針對錯字部分修正，而簡委員所指為財政部國有財產署北區分署於本次變更案新增加二項意見，而方才之決議是否為不同意於報告書中增加二項意見。

(十) 謝委員慧鶯

財政部國有財產署北區分署所提之意見，要求實施者支付完成產權登記後驗收交屋前之相關費用，但實務上權利變換為事先通知交屋後才辦釐正及產權登記，依內政部所頒部標準作業程序為先通知交屋，30天內不來交屋視同交屋，30天後起管理費、水電費應為財政部國有財產署北區分署自行負責，如果一直不交屋時實施者是否一直要付水電費。

(十一) 黃委員燉雲

事業計畫：請標示尺寸(變第10-24頁至第103-4頁)斜邊、A到牆邊，於請自行檢視。

權利變換計畫：

1. 地籍整理用語：拾柒、一、地界整理計畫(第17-1頁)

(1) 第1段末，「臺北市政府」應實測結果，釐正相關圖冊記載，請更正為「實施者」。

(2) 第2段第4行擬更新後「合併」為一綜…，請更正為「地籍整理」。

2. 表17-3建物登記清冊(第17-6頁至第17-8頁)

(1) 共「用」部分1，請更為共「有」刪除「1」。

(2) 實施者分配之車位無主建物可對應，應分配於其他主建物內。

實施者說明及回應：

有關事業計畫尺寸標示及權利變換地籍整理用語、表17-3建物登記清冊會配合修正；另有關實施者分配之車位無主建物對應部分，車位已有配合主建物，惟權利變換計畫中無呈現，將配合修正。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案本次配合建照第1次變更及執照抽查修正調整之建築規則設計是否符合建築相關規定，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

本案本次估價報告書修正及二樓以上均價(773,594元/坪)及共同負擔(43.5%)皆與原核定一致，另估價報告書修正情形及估價是否反映轉管，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. △F3(更新時程之獎勵容積)同意維持原核定額度給予678.38平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度。
2. △F4-2(協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積)原則同意維持原核定額度給予14.97平方公尺(法定容積0.13%)之獎勵額度，請實施者於核定前取得捐贈同意書，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。
3. △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452.26平方公尺(法定容積4%)之獎勵額度。
4. △F5-3(供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)同意維持原核定額度給予547.67公尺(法定容積4.84%)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. △F5-5(更新基地規模之獎勵容積)同意維持原核定額度給予226.13平方公尺(法定容積2%)之獎勵額度。
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，維持原核定給予2475.93平方公尺(法定容積21.89%)之獎勵額度。
7. 臺北好好看系列二(北市環境更新、減少廢棄建物)之獎勵額度，依都市設計審議確認核發獎勵449.44平方公尺(法定容積4.42%)為上限，若獎勵值與計畫內容所載有變動，則須辦理變更事業計畫。

### (四) 聽證紀錄

本案依都市更新條例第33條第3款及第49條第2款第2目規定免辦理聽證。

- (五) 同意本案變更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審議會會議紀錄起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。

### 附帶決議：

有關財政部國有財產署所提實際交屋日前管理、水電、瓦斯費用由實施者負擔及建築、防水保固、交屋後維修服務及不得二次施工等意見，非事業計畫或權利變

換計畫之審議範疇，爰爾後通案不列入計畫書中，續請實施者與國產署逕為妥處。

三、「變更臺北市南港區南港段一小段366地號等21筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 張文銓 2781-5696轉3054)

討論發言要點：

(一) 本案討論前，詹委員勳敏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) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)

1. 本局109年1月30日北市財開字第1093000283號函聽證意見有關誤植處經實施者回應將予修正部分，請實施者會後確實修正。
2. 事業計畫第變13-3頁：本案特殊工程費用142,388,458元，提請審議會審議。
3. 事業計畫第變13-4頁：表13-3營建費用估算表合計數有誤，請釐清修正。
4. 本案共同負擔比高達47.99%，提請審議會審議。
5. 權變計畫第16-4頁：本案依105年7月第二次公展版事業計畫及權利變換計畫，本局可領取差額價金約1,500萬餘元，本次事業計畫及權利變換計畫，本局需繳納差額價金約2,300萬餘元，因本局選配房地以不繳納差額價金為原則，請實施者於本案審議會通過後且於核定前，提供選配相關資料，以利本局調整選配房地

(三) 財政局 戴幹事國正(書面意見)

1. 本案建物加計地質改良樁工程、扶壁工程、鄰地保護微型樁工程及制震系統工程合計142,388,458元，提請審議會議審議。
2. 本案共同負擔比達47.99%，提請審議會審議。

(四) 地政局 吳幹事丹鈴(書面意見)

1. P132比較標的三總價與面積和實價登錄申報資料不符部分，未依前次幹事及權利變換小組意見修正。
2. 本案南港段一小段375-8、375-12、367-2為同一使用執照視為同一筆土地估價，P159於計算合併前各筆土地權利價值比例時，如因375-12、367-2地號條件有所差異而需分離計算，請補列計算過程。
3. P178比較標的加權數加總超過100%，請再檢視修正。
4. P280更新後停車位價格只採用1種估價方法，如因情況特殊不能採取二種

以上方法估價，請依不動產估價技術規則第14條規定於估價報告書中敘明。

(五) 交通局 蔡幹事于婷 (書面意見)

本案建築設計及交通影響評估報告業經本府108年4月15日府都設字第1083021577號函核定，爰本局無意見。

(六) 消防局 蔡幹事長銘 (書面意見)

1. 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2處救災活動空間範圍內有排水溝及開挖地下室，應調整避開或予以補強，由專業技師簽證認可，並檢附簽證資料。
2. 請確認雲梯消防車進入基地內救災活動空間之救災動線內全線保持平坦及淨空，不可有突出固定設施、障礙物或植栽等。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

1. 本案前於109年4月9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. 有關下列事項，應納入建築執照列管，並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交代：
  - (1) 本案東側自建築線退縮10公尺帶狀式開放空間及南側自建築線退縮4公尺帶狀式開放空間，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) 容積移轉環境補償措施如下：基地北側多退縮5.09平方公尺開放空間，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。
  - (3) 老舊公寓更新專案獎勵：
    - a. 「提供高齡者住宅服務與居家照顧空間服務設施」項下「依『臺北市居住空間通用設計指南』檢討居住環境，符合基地內環境、建築內環境、居家安全與健康三類指標者給予法定容積2%。
    - b. 「提供高齡者住宅服務與居家照顧空間服務設施」項下「住宅單元一定比例符合室內環境規劃之通用設計準則」於地上3層至12層(A7、A8、B7、B8戶)設置無障礙居住空間，共40戶，給予法定容積3%。
    - c. 「改善基地與周圍鄰近地區微氣候」之「增加更新單元綠覆率」給予法定容積2%。
    - d. 「減少更新單元地表逕流量」項下「相關雨水貯集設施可容受基地6

小時之降雨量」給予法定容積1%。

e. 「減少更新單元地表逕流量」項下「基地可再分擔周邊鄰接街廓及道路之雨水逕流量者」給予法定容積1.05%。

f. 「於更新單元基地內或我基設計雨水財集滲透槽」，給予法定容積2%。

(4)屋頂平台及陽台部分，不得擅自加蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。

#### (八) 建築管理工程處 甘幹事子楠

如三重路67巷屬現有巷，且經大會決議可併案依本市都更自治條例廢止，本處無意見。

#### (九) 虞委員積學

1. 依建築物套繪圖所示，本案範圍內三重路67巷及三重路67巷2弄周邊計有5張執照建築物係以私設通路連接建築線申請建築，請釐清是否屬本市都市更新自治條例第10條規定得廢止之現有巷道。
2. 本案擬廢止三重路67巷部分，其鄰接北側建築物並未於本案範圍內，係屬另一都市更新案，私設通路係指單一執照需使用通行，其該私設通路的尺寸範圍都不能變，如北側都市更新案後續無法完成，三重路67巷應存續供鄰房通行。
3. 一樓本無設置陽台空間，因陽台不屬建築面積，不計建築面積會變成法空，等同於共用部分，依內政部執行若一樓設置陽台為專有部分應計入建築面積，又專有部分應有明確的範圍，故要求一樓陽台需設置欄杆。

#### (十) 林委員光彥

1. 本市都市更新自治條例第10條所謂現有巷道是否屬大法官釋字400號所謂的既存巷道嗎？若非屬都市計畫道路之現有巷道，立法原意係既存巷道的話，大法官已解釋不包括依建築法設置供公眾通行道路，亦不包含私設通路，則本案範圍內三重路67巷及三重路67巷2弄廢止不適用，請實施者依周邊建築原竣工圖所示釐清。
2. 本案如屬私設通路並非不可廢，而是不適用本市都市更新自治條例第10條，其使用私設通路之原建造執照拆除重建後，私設通路是否存在則依新申請建造執照所載內容為準，係按照建築執照失效、廢除規定做私設巷道處理，而本案如三重路67巷確認為北側建築的私設通路，則不可於都市更新案廢止，會導致該建造執照違法，若予以保留不可稱作開放空間，應維持現狀為私設通路，因開放空間係指供行人休憩通行之目的，與私設通路有所不同。

3. 本案北側開放空間應修正空間名詞，且道路鋪面應維持現狀不可使用廣場鋪面。
4. 建議本案有關廢止私設通路部分應請實施者再檢討，三重路67巷2弄應可廢止，但其廢止之依據應再思考適法性。
5. 依本案簡報p6所載，原核定版重建費用約16億，本次變更調整為約28億，本案變更幅度較大應謹慎審查，變更事業計畫書附錄p42或簡報p43所載特殊工程工法是否通過請各委員考量，依土木技師公會審查結論第一部分扶壁、地質改良樁、鄰房保護惟型樁工程，載明確有其安全之必要性，但未提費用是否合理，第二部分制減震系統僅說明費用尚屬合宜，但是否為必要性未提及，且原核定並無特殊工程費用，本次變更新增，請再考量其必要性。

#### (十一) 劉委員秀玲

1. 事業計畫報告書p38，變更前所載三重路67巷因供鄰房作通路使用，於更新規劃方案中仍予以保留，故變更前三重路67巷在原計畫是保留的，實施者是否於本次變更案才申請予以廢除。
2. △F5-1容積獎勵部分，本案因申請老舊公寓專案整體建蔽率、容積率都增加，但開放空間並無增加太多，反而是減少，原核定版開放空間未申請都市更新獎勵部分也因老舊公寓專案得以申請獎勵，這部分顯然未較原核定版本更友善，而本次變更案該項獎勵自原核定6%變更為10%，建議請實施者重新考慮。
3. 變更事業計畫報告書應為前後對照，但本案計畫書變更前的頁面多屬空白，請實施者再檢討。

#### (十二) 謝委員慧鶯

1. 如三重路67巷為私設通路須保留，則本案申請老舊公寓專案中都市更新單元規劃設計高於法定評定基準者之獎勵值就須重新檢討。
2. 依本案簡報p27所載，其原核定建築規劃一層平面圖，三重路67巷2弄及三重路67巷皆屬可通行之建築規劃。
3. 本案財務計畫更新後建築採用三級鋼構造，與造價表採第三級鋼筋混凝土造，單坪造價差距約2萬5千元，加計間接費用約是3萬5千元，造價差距甚大，其房價是否調整，請實施者說明。
4. 本案屬老舊公寓專案，其目的係為讓原住戶可分回應有的面積，惟本案折價抵付高，致原住戶無法分回，如本案房價70萬元，鋼筋混凝土造與鋼構造之房價如修正3%是2.1萬元，修正5%是3.5萬元，請問估價師一樣

的室內建材如構造為鋼筋混凝土造，房價會差距多少？與造價的比例是否合理？實施者提出鋼構造產品，致折價抵付比例變高是否合理？本案採用三級鋼構造之合理性，請估價師給予確實的比較數字供委員參考，否則本案共同負擔比例近5成在臺北市南港區較不可能發生。

#### (十三) 黃委員嫩雲

1. 本案事業計畫未檢附共專圖說，請確認更新後建築係1個公設或2個公設，若為1個公設，其權利範圍之分母請以100000表示，請實施者與地政士確認。
2. 前次幹事及權利變換小組已有提出本案估價報告書p132，比較標的3的總價及面積與實價登陸申報資料不符，請實施者釐清。
3. 本案南港段一小段375-8、375-12及367-2地號為同一執照，視為一宗土地估價，但估價報告書p159合併前各筆土地權利比例，請補充分離計算過程。
4. 估價報告書p178加權由100%增加為105%，請補充說明。
5. 估價報告書p280車位價格僅以一種估價方式，通案係採2種以上估價方式，請補充說明。

#### (十四) 蕭委員麗敏

1. 估價報告書p137土地開發分析法表格最後倒數第二欄及第三欄與報告書說明定義不一致，建議文字修正。
2. 全部報告書針對有景觀部分，大部分有向下修正2%，請說明景觀差異。
3. 更新後住宅採光通風部分，看起來係一面及兩面採光差別，但估價報告書在更新後調整率一面及兩面採光差異僅調整1%，建議比較法與更新後的邏輯有一致的調整率。
4. 估價報告書p207針對改建前各戶推估，如店面比準戶面三重路商效佳，而第一個項目面三重路商效為普通，調整率則無變動，另住宅寧適性也有相同的問題，因文字與調整率有差異的部分，請再綜合檢視。
5. 估價報告書p246比較法採40%、收益法60%的權重，p248景觀、座向等文字及調整率說明，另樓層別效用比部分，目前通案還是2樓比3樓略高，請再檢視說明。

#### (十五) 簡委員伯殷

1. 本案社會住宅分回小於46平方公尺，是否可行請實施者說明。
2. 本案設置汽車位305部、機車位250部，車道寬道仍為5.5公尺是否合理，

請實施者說明。

3. 本案設置256組制震設備，請於平面圖標示設置位置，使住戶清楚建物外有制震系統，避免紛爭。

(十六) 遲委員維新

本案相較原核定其變更後地下層減少一層，原核定案無須提列特殊工法，變更後確要增加，致本案共同負擔增加過高，這部分請實施者詳予說明。

(十七) 邱委員世仁

本案原核定屋頂框架高度為6公尺，變更後高度為9公尺，請實施者說明。

(十八) 臺北市都市更新處

1. 本案北側都市更新案係由聯勤建設實業股份有限公司擔任實施者之臺北市南港區南港段一小段379-1地號等43筆土地都市更新事業計畫案，業經本府104年11月12日核定發布實施，其權利變換計畫於108年12月20日申請報核，尚未辦理公開展覽。
2. 有關現有巷道若依委員所述屬私設通路，則無本市都市更新自治條例第10條適用。
3. 有關本案目前L型廢巷範圍，建議仍請實施者與建管處確認，係屬現有巷道或私設通路，俟確認後情況才得以知悉是否有本市都市更新自治條例第10條之適用。
4. 本案審查意見建築規劃(四)，近期更新案常於更新後一樓商業空間規劃陽台，雖有設置欄杆符合建築法令規定，但其合理性提請審議會討論。
5. 本案商業空間設置欄杆其合理性請實施者補充說明。

實施者說明及回應：

- (一) 陳情人姜女士，實施者於103年5月進行權利變換選屋作業，地主也已自行選屋，103年6月後續實施者有意與地主談協議合建，因本案約100多戶，已9成以上已經協議完成，希望能全部協議完成是較好的結果，地主提出除選配一樓店面外，其餘分得面積換至樓上加成的倍數，故當時無法達成分配共識，109年4月15日再次與地主溝通，地主提出更新後分得面積分配於一樓店面，希望實施者想辦法調整建築規劃或者購買一間店面給地主，故至今雙方仍無法達成協議。
- (二) 本案北側留設開放空間，基本上未來北側事業計畫案後續如沒成功，北側仍可通行供公眾使用。



- (三) 依建築技術規則私設通路係指一個建照自行留設屬私設通路，建物套繪圖所呈現周邊建照皆屬不同，故判斷不屬私設通路，應屬現有巷道則得依本市都市更新自治條例第10條廢止。
- (四) 本案三重路67巷廢止係因時空背景不同，當初本案事業計畫核定時北側基地事業計畫尚未核定，本次變更因北側事業計畫業已核定，故有廢止的規劃，惟本更新單元包含二條現有巷道，其三重路67巷可能尚有討論空間，另三重路67巷2弄則無疑義，是否請示委員三重路67巷得維持原計畫，三重路67巷2弄則廢止。
- (五) 本區屬住宅區，一樓設置店面係因地主需求，故未來一定是做商業使用。

決議：本案擬廢止三重路67巷及三重路67巷2弄係屬現有巷道或私設通路部分，請實施者釐清確認，並補充說明變更後調整相關容積獎勵額度合理性及財務計畫提列特殊工法之必要性及合理性等，續依委員及幹事意見修正，並請實施者於收受審議會會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖重新提審議會審議。