

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 400 次會議紀錄

108 年 12 月 日府都新字第 1083017079 號

壹、時間：民國 108 年 12 月 2 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：王副主任委員玉芬代

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、「擬訂臺北市南港區玉成段一小段169地號等17筆土地都市更新事業計畫案」都市更新單元範圍審議案(承辦人：事業科 蔡瓊儀 27815696#3054)

討論發言要點：

- (一) 財政局 黃幹事宏玲（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) 交通局 蔡幹事于婷（書面意見）

本案後續汽、機車停車場出入口，請集中以 1 處設置為原則。

- (三) 消防局 蔡幹事長銘（書面意見）

本案未涉「劃設消防車輛救災活動空間導原則」，本局無意見。

- (四) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿

1. 南港區都市計畫通盤檢討劃設 111 個更新單元，劃設原則考量臨路條件且面積應達 1,000 平方公尺，當時參考建築執照、使用執照及土地產權、地籍線等予以劃設，都市計畫中規定應以指示之都市更新單元指示線為開發範圍，但土地或建築物所有權人依都市更新單元指示線整合過程，其實際申請都市更新案之範圍如有調整，得授權經臺北市都市更新及爭議處理審議會同意後調整，免再提都市計畫委員會，但仍應符合臨接計畫道路且基地面積大於 1,000 平方公尺之規定。

2. 有關本案範圍提請討論事項：

- (1) 經實施者說明，275 地號與單元 2-11 土地所有權人相同，符合當初更新單元劃設原則。

- (2) 238、239 地號面積未達 1,000 平方公尺，建議實施者自行留設部分土地與之整併後達 1,000 平方公尺，始得符合都市計畫劃設原則。倘無法留設土地，仍應依照都市計畫劃設之更新單元指示線納入更新單元。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

本案基地位於「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」內實施都市設計審議範圍，後續開發案請辦理都市設計審議。

(六) 林委員光彥

1. 請實施者說明 275、274、274-1 地號土地使用分區為何？除現況以外，請說明 274、274-1 地號等 2 筆國有土地是否有出租情形，即國有土地管理機關是否有同意供昇隆實業公司使用，並請函詢國有土地管理機關就 274、274-1 地號等 2 筆土地納入本案更新單元範圍與否表示意見。
2. 238、239、275、274、274-1 地號土地皆在南港區都市計畫通盤檢討指示更新單元編號 2-10 的範圍內，雖然都市計畫有授權可經都市更新審議會調整，但仍應了解當初劃設的原因，相信產權等相關問題在當時已納入考量，本案擬調整單元範圍是否與都市計畫指示更新單元當時有相關情形變動。

(七) 簡委員伯殷

1. 238、239 地號土地之地上物難以辦理繼承之困難，亦為都更案常遭遇之問題，未來可否採代位繼承方式辦理。
2. 本次申請範圍與設計配置範圍不同，請實施者確認。倘本案納入 270 地號土地，因南港路三段常有貨車經過，本案又鄰近河濱公園，建議規劃友善完整之人行空間。
3. 請實施者說明本案未來使用項目係住宅或策略型產業。倘以產業使用為主，考量本案東南側亦有量體較大之都更案，未來人行及車流動線應妥善規劃。

(八) 方副主任委員定安

本案係屬南港都市計畫通盤檢討劃設之都市更新地區，未來本案更新單元開發應避免造成周邊鄰地無法開發之情事，請實施者提出具體方案，並針對更新單元範圍合理性提出說明。

(九) 蕭委員麗敏

依據南港都市計畫通盤檢討內容，應是實施者整合過程中確有困難，才提

請審議會審議調整更新單元範圍，且仍應符合臨路及更新單元面積達 1,000 平方公尺以上，因此，請實施者具體說明本案整合過程、溝通協調情形及本案辦理相關公聽會、說明會是否確實寄發通知等資料，詳細說明整合歷程供審議會參考，並依都市計畫規定討論是否確實有窒礙難行之情形。

(十) 劉委員秀玲

1. 南港產專區都市計畫規定是工業區若以都市更新方式辦理則可變更為產專區，因此，都市計畫更新單元編號 2-N4、2-N6、2-N7 等 3 個單元，倘不以都市更新方式辦理，將維持原工業區使用，故加入本案辦理都市更新對其較為有利。
2. 本案係南港產專區的第一案，應鼓勵促成更新單元開發，且南港產專區有 6 年開發時限，爰建議儘快確認更新單元範圍，以利本案推動。請實施者考量將 238、239 地號土地納入更新單元後再積極溝通協調，而 275 地號土地倘與單元 2-11 為同一所有權人，實施者也確實於辦理公聽會時已有通知及協調，建議可將其排除於更新單元範圍外。

(十一) 虞委員積學

1. 都市計畫更新單元編號 2-A4、2-A6、2-A7 是否有申請建照或建照逾期現尚無法確認，請實施者補充說明。
2. 請實施者釐清確認 238、239 地號北側是否有造成畸零地問題，另其他鄰地亦併請確認。

(十二) 簡委員裕榮

請實施者說明本案範圍內及周邊鄰地之建照及使照是否仍屬有效，並補附現況圖及照片。

實施者說明及回應：

- (一) 本案更新範圍依實際整合情形，提請委員審議並同意。
- (二) 238、239 地號之土地所有權人目前因繼承問題，難以參與更新，倘未來完成繼承程序，實施者願與該所有權人協議納入更新範圍。
- (三) 275 地號與單元 2-11 (312、312-1、312-2 地號) 為同一所有權人，且於相鄰土地協調會及公聽會皆表達無意願參與更新，未來 275 地號可併其間 274、274-1 地號公有地開發，故提請委員同意將其排除於本案更新單元外。
- (四) 本案為產業生活特定專用區，目前規劃以產業使用為主，非屬第一類老舊聚落，無提供住宅使用。

決議：

- (一) 請實施者詳細說明擬排除土地現況使用情形，包括是否涉及畸零地、國有地是否有承租情形、與鄰地整合過程等。
- (二) 經實施者說明，238、239地號等2筆土地所有權人尚有難以辦理繼承的情形，建議實施者研析將本案基地預留土地，使其未來開發能達1,000平方公尺，以維其開發權益，或依都市計畫更新單元指示線將其納入本案更新單元範圍內。
- (三) 274、274-1地號等2筆土地係屬國有土地，請實施者洽國有土地管理機關了解其意願及使用情形。
- (四) 實施者於本次會議自提修正增加納入270地號土地，請併同規劃考量後，於下次提會續審時說明。
- (五) 請實施者依委員及幹事意見詳細研析本案更新單元範圍，詳細說明周邊鄰地現況情形、具體整合過程並作成紀錄、更新單元未來使用項目及人車動線規劃，於收到會議紀錄3個月內檢具相關資料，提請審議會討論。

二、**「變更臺北市南港區玉成段三小段711-3地號等24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 蔡瓊儀 27815696#3054)**

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. 本案已於 107 年 2 月 21 日核發建照(107 年建字第 0039 號)，爰依國有非公用土地參與都市更新注意事項規定，本分署停止受理事業計畫核定後得讓售國有非公用土地予實施者申購案。惟因都市更新事業範圍內國有土地處理原則(下稱處理原則)於 108 年 6 月 20 日修正，國有非公用土地參與都市更新注意事項(下稱注意事項)於 108 年 7 月 26 日修正，爰請實施者配合處理原則第 5 點、注意事項第 13 點及都市更新條例第 46 條第 3 項第 3 款規定修正事業計畫書內本案國有土地處理方式文字。
  2. 本案容積獎勵（不含其他容積獎勵）達 42.65%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。
  3. 本案國有土地比例 2.63%，又本案總務及人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例達 40%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。
  4. 自本案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，由實施者支付。

5. 防水保固至少 2 年，請實施者於交屋同時並提供本分署保固書，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)。

(二) 臺北市政府財政局 (公有土地管理機關) (書面意見)

1. 有關本局 108 年 9 月 4 日北市財開字第 1083005838 號函聽證意見經實施者回應將予修正部分，請實施者會後確實修正。
2. 會議資料第 6 頁，有關本局於幹事複審所提意見，經實施者說明已說明或修正，請本局協助檢視一節，案經本局檢視後無意見。

(三) 財政局 黃幹事宏玲 (書面意見)

1. 事業計畫 P14-15 現地安置戶應負擔費用計算式中都市更新實施成本單價金額前後不一致，亦與事業計畫 P15-15 應負擔費用計算式中單價不一致，請釐清修正。
2. 其餘前次幹事會所提意見已修正。

(四) 地政局 吳幹事丹玲 (書面意見)

已依前次會議意見修正或說明，無其他意見。

(五) 交通局 蔡幹事于婷 (書面意見)

本局無意見。

(六) 消防局 蔡幹事長銘 (書面意見)

A棟南側規劃之救災活動空間範圍內含公共人行道且有植穴，不符救災活動之空間需求，請再檢視修正，另請補充標示雲梯消防車駛入該救災活動空間之車行軌跡，並確認動線至活動空間圍內應保持平坦(高程順平無落差)，且不可有障礙物、固定設施或植栽等。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(八) 林委員光彥

1. 請實施者說明陳情人之身分係屬不願參與分配或不能參與分配。
2. 請說明本案進行選配意願調查時，是否合法送達繼承人?是否告知其得以繳納現金方式選配房地?實施者何時知悉被繼承人死亡及其繼承人是哪幾位?知道有 7 位繼承人後，是否有補通知繼承人等進行選配?

3. 本案列為不能選配者有王○○丹及王○參等二位，核定後既通知王○○丹可繳納現金進行選配，為何陳情人部分未能比照辦理，請實施者說明。
4. 實施者所提法院就提存異議所做的裁示，是認為異議人超過 10 日的異議期間未提出相關證明文件，對於送達部分是沒有論斷的，請實施者提出合法送達領取補償金通知之證明文件。並請說明依法應通知繼承人亦或是被繼承人始為合法送達？又本案是通知何者以及通知時點為何？
5. 請陳情人與實施者說明，是否同意就實施者分回單元部分進行選配協調。
6. 本案程序是否完備尚有疑義，仍請雙方積極溝通。

(九) 謝委員慧鶯

請問繼承人與被繼承人是否同一住所或戶籍地址，被繼承人是本案申請報核至核定期間過世，在此過程中，家人是否曾收過本案辦理都市更新相關文件？是否知悉本案內容？在本案選配期間是否有收過以被繼承人為收件者之選配通知？

(十) 方副主任委員定安

請實施者釐清說明是否將本案相關通知合法送達繼承人並完備程序，仍建議雙方和平理性溝通。

(十一) 黃委員嫩雲

權變計畫

1. 請標示尺寸（第6-17頁~第6-55頁）。
2. 拾柒、地整理計畫...第8行...「臺北市政府」，請更正為「實施者」，...第12行...更新後地號「合併」...，請更正為「地籍整理」（第17-3頁）。
3. 表17-1地籍整理計畫表第5欄...更新後「合併」暫編地號...，請更正為更新後「地籍整理」暫編地號；地號「1」、「2」，請以「A」、「B」表示（第17-5頁）。
4. 表17-3建物登記清冊：
  - (1) 第4欄暫編地號「1」、「2」，請更正為「A」、「B」。
  - (2) 第11欄、第12欄共「用」部分面積、共「用」部分(1)權利範圍、共「用」部分(2)權利範圍，請將共「用」更正為共「有」（第17-38頁至第17-51頁）。
  - (3) 序號191基地分欄是否誤植？（第17-44頁）。

實施者說明及回應：

- (一) 陳情人之應分配土地及建物未達最小分配單元，屬不能參與分配之情形。
- (二) 本案辦理申請分配時，僅能依土地所有權人之地籍謄本地址進行通知，無法取得土地所有權人之戶籍地址或相關繼承人資訊。
- (三) 因本案事業及權利變換計畫已於105/11核定，當時報告書已載明王○○丹、王○參皆屬不能參與權利變換所有權人，應以現金補償。故本案依核定時之處分結果於105/12通知所有權人或其繼承人領取補償金，並未調查陳情人申請分配意願。惟王○○丹於收受補償金通知後，主動與實施者洽談欲改以繳納共同負擔方式參與權利變換，並出具選配相關文件，故實施者方同意於變更計畫階段配合調整報告書。
- (四) 本案實施者分回單元已辦理預售，且住宅單元皆已銷售完成。目前僅有地上一層尚餘4戶店面，分別為1F-店13、1F-店14、1F店-15、1F店-16。
- (五) 本案除1F-店14因規劃室內連通梯，無法配合調整外，就店1F-店13、1F店-15、1F店-16部分，倘陳情人有選配意願，實施者同意配合陳情人選配價值進行規劃調整。

決議：請實施者與陳情人溝通協調，並依協調結果修正計畫書圖，於收到會議紀錄1個月內，提請審議會討論。

### 三、**「擬訂臺北市士林區三玉段四小段481地號等8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 宋姿穎 2781-5696#3068)

本案討論前，謝委員慧鶯已依臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第13點規定，自行離席迴避。

討論發言要點：

- (一) 財政局 楊幹事蜀娟 (書面意見)
  1. 事業計畫書第 15-6 頁，提列地質改良工程費 27,762,944 元、制震工程費 10,470,600 元等特殊工法費用合計 38,233,544 元，請實施者說明依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理情形後，提請審議會審議。
  2. 事業計畫書第 15-11 頁，本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.5%)皆以上限提列，共同負擔比例 33.89%，提請審議會審議。
  3. 事業計畫書附錄-42 頁提列信託管理費非檢附合約書，請依審議規定檢

附合約書佐證。

4. 風險管理費以 103,832,126 元提列，惟依事業計畫書第 15-12 頁所列計算式計算數額為 99,291,517 元，請實施者釐清修正，另計畫書內相關數據請併同修正。
5. 事業計畫書第 15-4 頁 B3 層營造費用以  $63,830 - [63,830 * (4.66\% - 2.5\%)] = 62,500$  元計算，惟依都更事業建築物工程造價要項規定，應以該層地下層加成單價以四捨五入取至百元(63,800 元)-該層「物價調整金額」以四捨五入取至百元 [ $63,800 * (4.66\% - 2.5\%) = 1,378$  取 1,400 元]  $= 63,800 - 1,400 = 62,400$  元計算，另表 15-2 營造工程費用單價估算表地下層加成樓層應為 B3 層，表內誤植為 B1 層，請實施者釐清修正。
6. 事業計畫書第 15-14 頁現金流量表有下列各項請實施者釐清修正：
  - (1) 「出售折價抵付共同負擔房地價值收入」數額 1,011,148,325 元與表 15-1 實施總經費成本明細表共同負擔數額 1,011,155,902 元不一致。
  - (2) 「稅捐」數額 34,243,149 元與表 15-1 實施總經費成本明細表內數額 34,249,945 元不一致，另應將該項費用改列於「稅前息前淨現金累計」項目之後。
  - (3) 「融資利息費用」數額 25,308,439 元與表 15-1 實施總經費成本明細表內數額 22,653,606 元不一致。
  - (4) 表 15-1 實施總經費成本明細表內列有特殊工法費用 38,233,544 元，現金流量表內未列該項費用。

(二) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

已依前次會議意見修正或說明，無其他意見。

(三) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

1. P.5-14~P.5-15，請以文字及圖示補充說明自行車系統 (含自行車路線與週遭地區串聯、騎乘空間、停車格位等)。
2. P.5-14 與 P.5-16，請補充基地 500 公尺半徑範圍內之停車供給及需求現況(請參考本市停管處網站，「107 年度臺北市汽機車停車供需調查」資料)，以利檢視。

(四) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

有關規劃之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 謝幹事旻成 (書面意見)

幹事複審意見之開放空間係指24小時開放供不特定公眾使用通行部分，避免使用投樹燈，以免產生炫光影響人行舒適性。如位於建築物內部之開放空間(如庭院空間)，燈具則依使用者需求設置。

## (七) 建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 有關實施者自提修正，地下室柱位調整、陽臺及屋頂造型遮牆修正文字為法定空地部分，請於計畫書內之圖面及面積檢討等頁面配合修正。
2. 另有關實施者於今日會上補充說明部分陽台與室內面積調整、主浴廁樓地板面積位置更正以代替柱中心線計算等，建管處無意見。

## (八) 工務局新建工程處 陳幹事家邦

1. 經查本案更新單元東側毗鄰 6M 計畫道路(中山北路六段 290 巷 7 弄)範圍，現況作為停車格使用亦無排水溝之設置，東側 6M 計畫道路與南側 6M 計畫道路銜接處有高差；另依事業計畫書 P11-13 人車動線圖所示停車場出入口設置於該東側 6M 巷道，未來車輛出入需藉由 6M 計畫道路東側住宅區範圍之既有巷道作為行車動線，為免未來鄰地開發時影響本建案車輛出入動線，仍請實施者考量東側 6M 計畫道路協助開闢之可行性，並請說明本案是否符合「台北市未完成公共設施之建築基地申請建築執照出入通路之處理原則」相關規定。
2. 本案更新單元南側毗鄰 6M 計畫道路(中山北路六段 290 巷)，部分路段尚無排水溝之設置，部分路段排水溝已老舊且道路路面有破損現象，建請由實施者於產權無虞情況下貼齊建築線新設或更新既有之公共排水溝，並將路面修復重鋪；另因南側 6M 計畫道路範圍之三玉段五小段 472 地號係屬新工處經管之道路用地，建議將該筆土地納入施作範圍。
3. 東側及南側 6M 計畫道路轉角處現況有臺電公司變電箱及路燈等設施未來道路開闢後亦請協調相關單位移設至適當位置，以免影響車輛通行。

## (九) 遲委員維新

1. 486-1 地號之臨路條件究竟是幾條馬路？因看地籍圖有面臨 3 弄、290 巷、290 巷 7 弄，但 486、486-1 皆敘明雙面臨路，再請估價師確認。
2. 更新前在 3 弄內土地未考量是無尾巷作調整，但區分建物位置別又有調整，再請估價師詳細說明。

3. 更新後有制震設備，是否反應於估價上，請估價師在調整項目標示制震設備。
4. 上次地政局意見中，實施者回應說明有附寬深度修正表，但計畫書內並未檢附，請再補充。

(十) 蕭委員麗敏

1. 估價條件有部分未登記產權部分，依通案處理原則列為建物面積。請估價師確認二樓以上附屬建物載明有陽台跟平台，但一樓部分只有載明陽台。依照合理狀態一般會在一樓載明為平台，再確認文字是否有誤植。
2. 區分建物部分，針對邊間調整率不一樣的考量因素，及位置別效用的部分，請估價師補充說明。
3. 請實施者釐清更新後一樓 A3 戶屬於陽台(法定空地)部分，後續如修正為法定空地有無約定專用?如果有約定專用的話，其面積應提供給估價師作價值評估的考量。

(十一) 劉委員秀玲

1. 事業計畫書第 10-3 頁△F5-3 詳見圖 10-1 人行步道檢討應該是圖 10-2。
2. 本案基地面積 1,829.49 平方公尺，惟實施者僅於基地東側及南側留設人行步道，開放空間也未開放供公眾使用，建議△F5-1 獎勵額度酌減 2%。

(十二) 鄭委員淳元

1. 第五章現況分析，請實施者補充說明基地周邊自行車系統串聯、騎乘空間、停車格位等資訊。
2. 停車供需調查，仍請依 107 年度臺北市汽機車停車供需調查載明。

(十三) 虞委員積學

1. 請問實施者說明中山北路六段 290 巷 7 弄計畫道路鄰本案基地建築線部分，現況是否開闢完成，有排水溝、有柏油路面，實際通達寬度 4 公尺以上?若無，後續於申請建築執照階段，建管處仍會列管要求開闢。
2. 基地北側土地面臨 6 公尺道路，請再於計畫書內詳為檢討平均寬深度是否足夠。

(十四) 黃委員嫩雲

## 權變計畫

1. 請標示尺寸（第 6-12 頁至第 6-27 頁）。
2. 拾柒、地整理計畫...第 5 行...「臺北市政府」，請更正為「實施者」，...第 9 行...「合併」...及表 17-1 地籍整理計畫表第 5 欄...「合併」...，請更正為「地籍整理」（第 17-1 頁）。
3. 表 17-3 建物登記清冊共「同」部分（大公）及共「同」部分（車公），請更正為共「有」部分（大公）及共「有」部分（車公）（第 17-5 頁至第 17-8 頁）。
4. 表 17-3 建物登記清冊，共有部分（大公）加上共有部分（車公）持分合等於 1，指的是 1 個共有部分還是 2 個共有部分，若是 1 個共有部分請增列合計欄，若是 2 個共有部分，請調整權利持分範圍（第 17-8 頁）。

## 實施者說明及回應：

- （一） 交通局幹事書面意見及鄭委員意見均配合修正。
- （二） 財政局提供財務計畫之書面意見及相關誤植部分，後續配合修正。
- （三） 針對一樓平面設置花鉢，係因其下方為台電受電室無法設置花台，故以移動式花鉢替代。另本案無留設開放空間僅留設內部庭院及周邊人行步道，並取消使用投樹燈。
- （四） 東側計畫道路實施者會保持車輛通行，因部分土地屬私人產權，雖有跟鄰地溝通協調，但仍有窒礙難行之處；惟新工處要求之道路順平、排水溝等會配合意見辦理；並按虞委員意見，後續於申請建築執照階段，納入執照列管。
- （五） 有關陽台修正為法定空地是否有約定專用部分，其面積與估價均已考量。臨路條件及陽台平台文字敘述，如有誤植會再檢視修正。另針對黃委員、蕭委員、遲委員提供權變估價等意見，亦配合修正。
- （六） 基地北側土地前於更新單元劃定階段已有檢討平均寬深度，且 2 筆土地為同一所有權人，得自行單獨建築。
- （七） 有關△F5-1 獎勵額度酌減 2% 部分，因為本案申請總獎勵額度(52.07%)高於法定容獎額度上限(50%)，故酌減額度後對本案並無影響。

## 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) 本案同意依臺北市都市更新自治條例第10條規定廢止更新單元範圍內現有巷道(中山北路六段290巷3弄),免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

(三) 建築規劃設計部分

1. 本案圍牆高度不符通案審議原則 2 公尺部分,經實施者說明配合調降至 2 公尺且經審議會討論後,予以同意。
2. 本案一樓平面設置活動式花鉢,非屬更新案通案性種植形式、剖面圖未標示覆土深度及未依幹事意見取消投樹燈部分,經實施者說明並無設置投樹燈,並經審議會討論後,予以同意。
3. 本案建築設計等相關檢討及修正情形,經實施者說明並經審議會討論後,予以同意。另有關基地周邊交通資訊補充,停車供需調查,平均寬度檢核及面積調整計算等,請依幹事及委員意見修正。
4. 針對實施者表示更新單元東側(中山北路六段 290 巷 7 弄)及南側(中山北路六段 290 巷)順平及排水溝設置事宜同意依新工處意見辦理,並後續納入執照列管。

(四) 消防救災部分

本案消防救災動線之檢討情形,經實施者說明並經審議會討論後,予以同意。

(五) 財務計畫部分

1. 本案提列特殊因素費用經本市土木技師公會審查結果為 38,233,544 元(地質改良費用 27,762,944、減制震設備費用 10,470,600 元),經實施者說明並經審議會討論後,予以同意。
2. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(11.50%)均以上限提列,經實施者說明並經審議會討論後,予以同意。另有關信託管理費、營造費用及現金流量表等,請依幹事意見修正。

(六) 權利變換及估價部分

本案選配原則合理性、更新後二樓以上均價(884,155元/坪)及葉美麗不動產估價報告書修正情形(含轉管是否反應估價),共同負擔比33.89%,請依委員意見修正。

(七) 建築容積獎勵部分

1. △F1 (原建築容積高於法定容積之獎勵容積)，同意依本市建築管理工程處核發使用執照所核准之建築容積，給予 753.54 平方公尺 (法定容積 18.31%) 之獎勵額度。
2. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予 288.14 平方公尺 (法定容積 7%) 之獎勵額度。
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)，因本案基地面積 1,829.49 平方公尺，僅於基地東側及南側留設人行步道，開放空間未完全開放供公眾使用，獎勵額度酌減 2%，同意給予 329.30 平方公尺 (法定容積 8%) 之獎勵額度；惟本案申請總獎勵額度(52.07%)高於法定容積獎勵額度上限(50%)，故酌減額度後對本案並無影響，並依照劉委員意見修正誤植圖號為圖 10-2。
4. △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 386.59 平方公尺 (法定容積 9.39%) 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. △F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予 329.30 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，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「黃金級」以上。

#### (八) 實施者自提修正部分

1. 本案實施者自提修正有關地下室柱位調整、陽臺及屋頂造型遮牆修正及本案核定前選配單元異動逕予修正計畫書，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 另實施者於今日會上簡報補充說明部分陽台與室內面積調整、主浴廁樓地板面積位置更正以代替柱中心線計算等，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

#### (九) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1.謝○統(當事人)	1-1 實施者受任人：聖得福建設開發股份	實施者表示

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>本人也非常贊同都更案的推動，惟敬請實施者回覆民國 105 年 9 月 10 日圓環郵局存證號碼 000267 本人之疑慮。</p> <p>(1) 同宗基地都市更新獎勵值應為基地所有權人共享，為何有(門牌)之地主房屋分配比例值為 75%，本人(巷道)之房屋分配比例值則為 70%？</p> <p>(2) 按台端提供之更新後房屋總面積 3124.07 坪，本人佔總基地持分比例為 2.718%，為何本人可分得房屋面積為 53.3 坪？若依台端所列本人分配比例 70% 計算應得 59.43 坪，請台端說明計算式。</p> <p>(3) 上列數據為台端民國 105 年 8 月 16 日提供之「協議合建選屋作業說明」</p>	<p><b>有限公司 姜霈霖協理</b></p> <p>(1) 公司也跟謝先生在咖啡廳做溝通協調，有空地的地主無法像 3 弄和 7 弄有建物的部分按其分配。</p> <p>(2) 附件 7 都是抽籤選配之書件，附件 2 和附件 3 的分配結果，係因為謝先生無建物，故無法像有建物的地主之比例。</p> <p>(3) 本案的獎勵值須等審議會確認後之數值，做最後面積的計算。</p>	<p>業已取得謝先生同意書，相關最新處理情形再請實施者後續補充於計畫書內載明。</p>
<p><b>2.謝○統(當事人)</b></p> <p>(1) 實施者所回應的部分，本人在此澄清回復，在咖啡廳一、二次、...的溝通，其計算方式的內容未給本人正面答覆。</p> <p>(2) 房屋分配是本人自行填寫，非實施者代為抽籤分配。</p>	<p><b>2-1 實施者受任人：建福都更股份有限公司 許介銘</b></p> <p>(1) 謝先生自行申請所配，其所選單元未與其他地主重複，故無代為抽籤事宜。</p> <p>(2) 本案的權值比例係由估價師估價的結果，其相關數額皆會由審議會審定，本案共同負擔為 33.89%，另謝生所提之 75% 或 70% 等分配比例是實施者與地主作的私下協議，非本權利變換內容。</p>	<p>實施者表示業已取得謝先生同意書，相關最新處理情形再請實施者後續補充於計畫書內載明。</p>

(十) 同意本案擬訂事業計畫及權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於 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。

四、「擬訂臺北市內湖區碧湖段三小段 542-2 地號等 50 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 張晉嘉 2781-5696#3078）

## 討論發言要點：

## (一) 臺北市政府財政局（公有土地管理機關）

本局前以108年7月30日北市財開字第1083005092號函提供聽證會書面意見，依會議資料第47頁聽證紀錄所示，部分意見實施者回應將於後續配合修正，請實施者確實配合辦理。又其中本局意見第1點，第15-2頁表15-1，特殊工程項目費用包括地質改良工程、基樁及逆打鋼柱、地中壁扶壁工程及連續壁加深及制震壁工程等4項特殊因素，與第15-10頁特殊工程項目費用所示，僅提列地質改良工程、逆打鋼柱、地中壁工程等3項特殊工程不符，仍請實施者釐清修正。

## (二) 財政局 黃幹事宏玲（書面意見）

1. 以法定工程造價為計算因子之建築相關規費其所列法定工程造價與第10章不一致，請釐清修正。
2. 依提列總表規定當實施者為一般建商，則以金錢信託與土地信託費用之50%提列共同負擔，請修正。
3. 本案建物加計基樁及逆打鋼柱、地質改良工法、地中壁及扶壁工程、制震壁工程合計 77,592,389 元，請實施者說明依本府公告之「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理情形後，提請審議會審議。
4. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費分別調降以 4.5%、5.5% 及 12.5% 提列，共同負擔比 39.8%，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。
5. 其餘幹事複審所提意見已修正。

## (三) 地政局 沈幹事冠佑（書面意見）

1. 本案提列第3級建材設備等級，仍請檢視說明是否於建築材料、建築設計充分反映。
2. 餘已依前次會議意見修正或說明，無其他意見。

## (四) 交通局 蔡幹事于婷（書面意見）

無意見。

## (五) 消防局 蔡幹事長銘（書面意見）

1. B棟北側規劃之救災活動空間與建物垂直，因雲梯消防車梯臂位於車後方，本案採垂直規劃，致雲梯消防車載籃與緊急進口之距離已逾前述規定，不符救災需求，請再檢視修正。

2. 請於圖面標示 A 棟及 B 棟各樓層各處之緊急進口、其替代窗戶或開口位置及數量，並確認前述開口與救災活動空間水平距離於 11 公尺範圍內。
3. 請補充標示雲梯消防車駛入 B 棟救災活動空間之車行軌跡，並確認動線至活動空間圍內應保持平坦(高程順平無落差)，且不可有障礙物、固定設施或植栽等，地面至少應能承受 75 噸。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

1. 本案擬將現有巷改至更新單元西側，是否供車行?與本府 103 年 9 月 11 日府都規字第 10302131000 號公告「變更臺北市內湖區碧湖段三小段 542-2 地號等 50 筆土地第三種住宅區及第三之一種住宅區為第三種住宅區(特)及第三之一種住宅區(特)細部計畫案」都市設計準則規定本計畫區西側應留設 4 公尺以上無遮簷人行步道，是否有衝突，請說明。
2. P10-9 與 P10-30 留設無遮簷人行步道寬度不一致，請修正。
3. P10-8 表 10-4 第三之一種住宅區表頭載明之「得為第三種住宅區規定及下列規定使用」，請調整至欄位中敘明。
4. 依土管自治條例規定，「第三種住宅區」二樓不允許作「一般零售業乙組」使用且僅附條件允許作「一般零售業甲組」(部分)使用，本案建築物二樓之使用請重新檢討，另請併同檢討三樓配置住宅使用之合理性。
5. P10-16 本案建築物高度未有土管自治條例第 80 條第 2 款放寬高度限制之適用，亦未有免留設前院之規定，請修正。
6. 請說明本案檢討高度比抬高之依據?另本案基地臨接內湖路一段 737 巷 19 弄側，請依規定檢討高度比，並請補充臺北市都市更新條例第 18 條規定檢討高度比之削線，其餘請依規定檢討後院深度比。
7. 請於計畫書中補充檢討土管自治條例第 17 條規定之基地寬、深度。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

1. 本案前經 106 年 3 月 16 日第 456 次委員會審議決議修正後通過。目前尚未完成核定。
2. 依 1041231 專案委員會決議，本案「老舊公寓更新專案」容積獎勵部分：
  - (1) 「公共使用之廣場、綠地等開放空間」依實際留設面積再依比例核算獎勵額度。
  - (2) 「居住空間通用設計指南」獎勵額度 2%。



- (3) 「住宅單元一定比例符合室內環境規劃之通用設計準則」獎勵額度 3%。
- (4) 「減少更新單元地表逕流量」項下：
  - A. 「相關雨水貯集設施可容受基地降雨量」獎勵額度 2%。
  - B. 「基地分擔周邊鄰接街廓及道路之雨水逕流量」項目，後續經水利處審視後，依分擔周長比例核算獎勵額度。
- (5) 「更新單元基地內或筏基設計雨水貯集滲透槽」，不同意給予獎勵。

(八) 建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 基地北側巷道請補充相片或圖面來確認是否為現有巷？
2. 圖面擬改道的現有巷請以箱尺量測各轉折點尺寸並拍照，才能確認改道後寬度是否比原來寬。。

(九) 謝委員慧鶯

1. 陳情人提到原位置店鋪分配部分如果沒有限制選配，假設有別人選，是否就要跟別人抽籤？店鋪部分仍建議可採原位次的選配原則。
2. 從規劃設計上來看店鋪為一戶 1~3 層，是否為內梯通達？是否模擬過該陳情人權值是否得以選配該戶 1~3 樓？請實施者補充說明。
3. 請問圖上藍色部分的現有巷是否能供車行？
4. 現況基地周邊有重要交通節點，如果僅供人走可能較無爭議，若有機車，目前改道的方案可能不合適，另外本案且鄰近內湖國小，可能也有家長騎機車接送小孩，如果不能走機車只能人走，改道的計畫也會影響到用路人權益。請補充目前現有巷道目前通行及使用狀況。

(十) 林委員光彥

1. 現有巷現況為人車通行，改道後若僅供人行，巷道的功能是否能互相取代？
2. 同意實施者北側 L 型(綠色)現有巷供公眾使用的構想，建議要改道的現有巷(藍色)依法令規定全段廢止。
3. 本案若能依照都市更新自治條例第 10 條辦理廢巷，在審議會就能討論確認會較為方便，但依照更新處的說法現有巷有註記，若是註記在藍色部分就要先確認。
4. 西側僅留設 3.5 公尺寬的人行道未達都市計畫書 4 公尺，可能需要調整

配置。

(十一) 簡委員裕榮

1. 建議本案考量依都市更新自治條例第 10 條辦理廢巷。
2. 若不能依都市更新自治條例第 10 條辦理廢巷，就不是在都更審議會討論，要回到廢巷委員會討論。建議業務科會同建管處確認現有巷廢巷適用的法令後，再提報告案。

(十二) 蕭委員麗敏

1. 本案目前現有巷資料不全，建議授權業務單位後續再釐清。
2. 目前看起來有機會依都市更新自治條例第 10 條辦理廢巷，建議是否先原則同意，但仍請業務科確認後再提會報告。

(十三) 虞委員積學

1. 北側認定建築線的道路與擬改道的現有巷是否在北端有一段是重疊的?請補充說明。
2. 本案改道計畫是將原先有兩邊開口的現有巷改到西側，建議圖上應該要標示清楚為現有巷。
3. 圖上 L 型為指定建築線的巷道視為道路，另外藍色的部分為本案現有巷道，則現有巷部分是全段都位在更新單元範圍內，應可經審議會同意辦理廢巷。

(十四) 劉委員秀玲

1. 依據都市計畫西側依老舊公寓專案提都委會的都市計畫規定應退縮為 4 公尺無遮簷人行道，所以改道後作為現有巷及人行道似有疑義，故本案是改道還是廢止，是否應為廢止原巷道應做討論確認，若原巷道若不能廢止則可能與原都市計畫書內容不一致。
2. 現有巷改道或廢止現在若無法確定，可能會影響到  $\Delta F5-1$  的審查，若是現有巷沒有改道至西側人行道，因沒有申請獎勵，個人覺得  $\Delta F5-1$  有機會拿到滿，但這點目前尚未確認，若無法提供公益性則應該酌減容積獎勵。

(十五) 黃委員嫩雲

事業計畫：請標示尺寸（第 10-33 頁至第 10-50 頁），例如陽臺長寬及一般零售業①~之寬度（第 10-33 頁），斜邊之長寬（第 10-47 頁），其餘請自行檢視。

## (十六) 都市更新處

1. 依照原 70 年指定現有巷圖說似有一些註記且改道方案經協調會邀集建管處及本處確認，惟報告書第 10-24 頁圖說反黑，請建築師對改道方案補充說明。
2. 本案前經討論似不符本市都市更新自治條例廢止巷道相關規定，若不能依照自治條例廢巷需重新提會討論。

### 實施者說明及回應：

- (一) 有關陳情人意見要選原店面位置部分，雖然選配原則並未明訂，但是設計都有考量原來店面地主的需求。另外本案申請老舊公寓專案，將來分配是原室內(主建物加陽台)一坪換一坪，公共設施是外加並依照權值比例計算分配，車位部分也是依照權值比例分配，除非多選不然不必額外負擔。
- (二) 選配原則將參採委員建議補充店舖原位置分配的規定，該陳情人現況為 1~4 樓，其權值應足以選配該戶。
- (三) 實施者將補充現有巷量測拍照，北側 L 型(綠色)現有巷是為了右側建物指定建築線，要改道的現有巷(藍色)沒有指定建築線，也有量測其寬度 2.5 公尺到 3 公尺多供行人通行，汽車不能通行。
- (四) 內湖國小在北側 51 巷有後門，在南側內湖路也有大門，基本上家長接送都靠前後門，穿越性的行為與機會不多。
- (五) 現有巷(藍色)依照規定辦理廢巷。北側 L 型(綠色)現有巷有指定建築線不能廢除，原 67 年指定現有巷圖說註記是指北側 L 型(綠色)現有巷，並非現有巷(藍色)，協調會時有調出資料檢討，現況圖上現有巷(藍色)並未指定建築線。
- (六) 有關都發局都市規劃科第一點意見與現有巷廢巷改道議題相同，剛才已有討論，其他部分意見為誤植，會配合修正。有關 1~2 樓為店舖，3 樓為住宅的設計符合規定，建管處也有很多核發建照的案例。
- (七) 西側標示 3.5 公尺無遮簷人行道是淨寬，還有 50 公分的花台，若是 4 公尺皆須保持淨空，可以修正取消花台。另外西側無遮簷人行道已經不是現有巷，而且東側也有未爭取獎勵供公眾使用的退縮空間。

### 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) 本案現有巷道廢止或改道議題，因涉及整體規劃配置及△F5-1容積獎勵，

請實施者調閱相關圖說與建管處及更新處釐清確認法令依據及程序，並檢討本案老舊公寓專案都市計畫書相關內容後，於收到會議紀錄3個月內，檢具計畫書圖提請審議會審議。