

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 397 次會議紀錄

108 年 12 月 4 日府都新字第 1083017076 號

壹、時間：民國 108 年 11 月 18 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、申請自行劃定「臺北市信義區犁和段二小段125地號等9筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 林竑廷 2781-5696#3027）

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）

有關更新單元範圍合理性，本分署原則尊重貴府審議結果。

- （二）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。

- （三）交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

本案無涉交通，本局無意見。

- （四）消防局 蔡幹事長銘（書面意見）

無涉「消防車輛救災動線及救災活動空間規畫」相關內容，本局無意見。

- （五）都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿（書面意見）

有關自劃單元適宜性，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）建築管理工程處 王幹事光宇

本案更新單元北側鄰接土地（同小段147地號）部分範圍留有保留地，屬未建築完成使用之土地，其畸零地檢討請實施者說明。

(八) 劉委員玉山

原則同意本案劃定更新單元。

(九) 虞委員積學

本案北側鄰地之保留地倘屬畸零地，後續仍需依「臺北市畸零地使用自治條例」相關規定辦理，倘北側鄰地所有權人有讓售意願，實施者須價購並調整本案更新單元範圍。

申請人說明及回應：

北側鄰地之保留地屬私有產權，本案前已召開兩次相鄰土地協調會，其所有權人皆無意願參與都市更新，倘未來北側鄰地重建，再依其原建築物範圍進行畸零地檢討，已充分了解相關規定並承擔風險。

決議：

- (一) 本案北側鄰地之保留地倘屬畸零地，後續仍須依「臺北市畸零地使用自治條例」相關規定辦理，請申請人告知更新單元範圍內所有權人，倘後續本案更新單元範圍變動，申請人表示了解相關規定並自行承擔相關風險。
- (二) 原則同意本案劃定更新單元。

二、「擬訂臺北市南港區玉成段三小段545地號等8筆土地及南港段四小段474-1地號等12筆(原11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 蔡瓊儀 2781-5696#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)

本案本署經管玉成段三小段562地號國有土地位於第二期開發區(AR-1-2)後續配合「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地(編號AR-1台電中心倉庫及CR-1台電電力修護處)細部計畫」都市計畫，自工業區變更為商業區及辦理回饋相關事宜。俟後續臺電公司辦理變更事業計畫續行都市更新程序，本分署再表示都市更新參與意見。

- (二) 臺北市政府財政局 (公有土地管理機關)

本案事業計畫尚無涉本局經管市有土地之開發，本局無意見。

- (三) 社會局

身心障礙者日間照顧中心無障礙廁所請加註「含衛浴設備」。

- (四) 財政局 黃幹事宏玲 (書面意見)

本案實施方式採自行興建，實施總經費依公共工程採購標準編列預算實施，實際經費應依招標結果為準，提請審議會討論。

(五) 地政局 吳幹事丹玲 (書面意見)

無意見。

(六) 交通局 蔡幹事于婷 (書面意見)

1. P8-13 請標註基地周邊至基地內 YouBike 及自行車停車空間之動線。
2. P8-13 迴車道空間建議於路面標示車行方向等相關標線並明確規範臨停車間，以維行車秩序與安全，另研擬增派人員管理指揮現地交通可行性。
3. P8-23 請統一修正 Youbike 空間為 2 公尺寬(未包含後方人行空間)。

(七) 消防局 蔡幹事長銘 (書面意見)

申設單位已依建議事項修正，有關「消防車輛救災動線及救災活動空間規畫」部分，本局無意見。

(八) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

1. 本案住宅使用比例，符合本府 108 年 11 月 6 日府都規字第 10830934581 號公告「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地(編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處)案內編號 AR-1-1 細部計畫案」規定。
2. 法定停車空間檢討部分，意見如下：
 - (1) 一般事務所機車數量檢討計算結果有誤($4050.44/140=29$)，建請修正。
 - (2) 本基地法定停車空間折減部分，依前開細部計畫，須經本府交通主管機關(交通局)同意，故請交通局表示意見。

(九) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

1. 本案 AR-1-1 基地部分前經 108 年 4 月 18 日第 523 次委員會暨 1080418 專案委員會審議決議修正後通過(預審)。另本案細部計畫已於 108 年 11 月 6 日公告實施，本案尚未辦理都審核定相關事宜。
2. 後續仍請依更新審議會及都審委員會決議辦理後續。

(十) 建築管理工程處 王幹事光宇

無意見。

(十一) 簡委員裕榮

1. 本案AR-1-1社會住宅工程統包案業已遴選完畢，建築設計圖說與今日審議之事業計畫內容不同，為免本案事業計畫核定後，須辦理變更事業計畫，徒增本案作業時程，建議本案暫緩審理。
2. 本案經費倘以招標結果為準，恐影響後續變更事業計畫內容，建議參照斯文里三期公辦都更案，以依政府編列預算方式載明。

(十二) 黃委員台生

請補充說明本案整建維護區段停車需求如何配置，是否設置於第一期開發之智慧銀髮宅及社會住宅區段？

(十三) 何委員芳子

經實施者說明，本案目前事業計畫所載範圍係依都市計畫規定，為完備都市計畫程序及承諾，先就全區整體規劃進行審議，審議通過並核定後，再依所載分期分區開發計畫辦理變更事業計畫，原則同意本案進行審議。

(十四) 簡委員伯殷

1. 考量建築物要長久經營使用，各種設施、設備使用效期及維修期間各有不同，建請將設施、設備及管道維修之便利性納入考量，倘能在建築設計階段預先設想，能降低日後維修、替換的困難度。
2. 請說明本案回饋市府土地預計何時取得。
3. CR-1基地鄰近北部流行音樂中心，北部流行音樂中心業已開幕，請說明本案預計何時開發。

(十五) 詹委員勳敏

有關可供輪椅使用者之無障礙房型空間配置，地面須順平及廚具高度須降低，請實施者補充說明。

(十六) 謝委員慧鶯

無論民辦都更案或公辦都更案，事業計畫所載財務計畫皆依規定估算載列，民辦都更案依共同負擔提列標準，公辦都更案有依公務機關預算及決算規定辦理，無強制要求個案必須載列確定金額，爰本案應無須載明實際發包金額。

(十七) 劉委員秀玲

事業計畫書第8-7頁，開放空間規劃說明文字是「…沿街將留設4公尺以上人行步道…」，都市計畫規定是必須留設5公尺以上人行步道，經檢視設計圖面是有留設5公尺以上，建議文字再配合修正。

(十八) 鄭委員淳元

本基地法定停車空間折減部分，業經都市設計審議通過，爰無意見。

(十九) 黃委員嫩雲

1. 圖面尺寸請明確標示。
2. 事業計畫法令引用敘述方式應前後一致，第1-1、8-1頁是以舊條文，但第10-1頁是新舊條文皆有，請修正。

(二十) 方副主任委員定安

本案依都市計畫規定，須擬具都市更新事業計畫申請報核並公展後，才能辦理變更都市計畫程序，是為確保本案基地確有開發計畫，本案為公辦都更案，亦應符合相關規定。本案採分期分區開發，第一期為都市計畫變更回饋市府土地，由市府擔任實施者，第二期及第三期開發由台灣電力股份有限公司主導。後續倘該公司採公開評選實施者方式實施，則應辦理事業計畫變更後，始得辦理後續程序。

實施者說明及回應：

(一) 有關事業計畫書應補充標示、說明及檢討部分，將依委員及幹事意見修正。

(二) 有關本案分期分區及後續辦理方式：

1. 有關本案係因都市計畫主要計畫（101年「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」）規定「經實施者（本府）擬具事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主、細部計畫書圖草案報由內政部逕予核定實施。」辦理事業計畫程序，俾利符合都市計畫要求。

本案已符合主要計畫規定，故主要計畫並業於108年9月5日公告實施、細部計畫（AR-1-1）於108年11月6日公告實施，後續將於事業計畫核定後辦理2次變更，俾利台電及本府社會住宅興建部分可續行辦理，說明如下：

- (1) 本案核定後，倘台電公司依都市更新條例第12條以公開徵求第二期及第三期實施者方式辦理，應先辦理事業計畫變更後始得辦理AR-1-2及CR-1開發事宜。
- (2) 俟上開事業計畫範圍變更完竣後，考量社會住宅統包擬興建之建築設計圖面與現在報核圖面不同，將以後續統包廠商之建築設計圖面再行變更事業計畫。

2. 以開發合理性考量，本案應就市府部分、台電部分分別劃定不同更新單元實施事業計畫；惟為符合都市計畫規定，以1事業計畫分期分區開發

作為辦理方式。

本案前已研議過於核定前辦理事業計畫範圍分割，惟 106 年 7 月 25 日內政部都委會第 904 次會議決議，本案應合併為 1 案。故擬於本案(AR-及 CR-1 範圍)核定後再辦理事業計畫變更範圍，使台電可續行開發。

再考量本案社會住宅統包發包及建築規劃設計期程，如於統包廠商建築規劃設計完竣後再核定本案事業計畫，將延後台電開發期程。

- (三) 有關整建維護區段之停車位疑義，經與各單位協調，本案第一期社會住宅之地下停車位數量已含 AR-1-1 基地內之各單位之停車需求。
- (四) 有關建築管道設備等維護事宜，後續社會住宅經營管理部分將循委員及主席建議辦理。
- (五) 都市設計業於 108 年 4 月 18 日審議通過，並配合細部設計業於 108 年 11 月 6 日公告實施，近期內將檢具都市設計書圖報府核定。
- (六) 財務計畫部分，將依幹事及委員意見修正為「…實施總經費依公共工程採購標準編列預算實施。」，並刪除「…以實際招標結果為準」等說明。
- (七) 土地回饋
 - 1. 本府分回之土地(AR-1-1)將於細部計畫(AR-1-1)公告實施(108 年 11 月 6 日)後一年內取得土地。
 - 2. 本府業於回饋土地前已進行相關規劃設計，另台電公司亦配合本府開發辦理期程，同意本府進行 AR-1-1 整維區段部分之進場施作等相關作業。
- (八) 台電開發期程
 - 1. AR-1-2：俟本案事業計畫核定，完成事業計畫範圍變更，市府依都市更新條例第 12 條同意台電公司公開徵求實施者後，即啟動公開招商程序。
 - 2. CR-1：考量該基地仍有台電公司電力修護處單位使用中，俟 109 年底搬遷至林口後將啟動招商程序。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

- 1. 本案老人日間照顧中心、社區公共托育家園、身心障礙者日間照顧中心規劃設計內容是否符合社會局需求，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
- 2. 本案公車停靠區、候車亭、Youbike、裝卸貨動線、基地周邊斷面圖、基

地車道出入口、機車車道寬、交通影響評估等修正內容，請依交通局意見修正。

3. 本案是否有住宅使用比例上限規定、法定停車位檢討修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
4. 本案過樑、轉管等情形、充電停車位，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關無障礙廁所及無障礙房型設計請依委員及社會局意見修正。
5. 本案建築規劃設計是否符合建築相關法規，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
6. 本案係都市設計審議修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
7. 本案實施者表示考量整體規劃及文資維護，採分期分區方式開發，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(二) 消防救災部分

本案消防救災規劃是否符合相關規定部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 財務計畫部分

本案實施方式為其他(自行興建)，實施總經費依公共工程採購標準編列預算實施，請依委員意見刪除「以實際招標結果為準」之文字。

(四) 建築容積獎勵部分

本案未申請都市更新容積獎勵。

(五) 聽證紀錄

本案報核迄今尚無陳情意見，得依都市更新條例第33條第1項規定免辦理聽證，倘本案於核定前有爭議，應補辦聽證並再次提請大會審議，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(六) 本案實施者應依協議書規定於一年內完成回饋市府土地產權移轉。

(七) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，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。

三、 「擬訂臺北市北投區文林段三小段838-1地號等7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)**

本案討論前，詹委員勳敏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) 臺北市政府財政局 (公有土地管理機關)

1. 事業計畫第 15-3 頁表 15-4 建築規劃設計費與權利變換計畫第 10-3 頁表 10-4 建築規劃設計費(總樓地板面積) 數值不一致。
2. 估算表之費率級距 6,000 萬以上之計算基準及合計金額數值不一致。

(二) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

1. 本案提列倉儲式機械停車位設備費用 16,283,400 元，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。
2. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(10.5%)均以上限提列，共同負擔比例 35.61%，請實施者說明合理性後，提請審議會審議。

(三) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

已修正，無意見。

(四) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

無意見。

(五) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

無涉「消防車輛救災動線及救災活動空間規畫」相關內容，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)

無意見。

(七) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 基地西側臨現有巷如無廢巷或改道計畫，尚無需增加退縮深度之必要。
2. 本案範圍內有開闢計畫道路，請於 1 樓平面標示開闢範圍。
3. 本案似乎沒有設置無障礙車位，請依「臺北市建築物得免設置無障礙停車位認定原則」規定檢討。

(八) 虞委員積學

1. 依「臺北市建築物得免設置無障礙停車位認定原則」基地面積需小於 350 m²才可得免設置無障礙車位，本案基地面積大於 350 m²，似無免除設置無障礙車位之規定。
2. 本案有關無障礙車位請檢討請依「臺北市建築物得免設置無障礙停車位認定原則」辦理，若因地形設置無障礙車位確有困難，須由本府都市發展局認定核准者，請依據該認定原則檢附說明文件向本府都市發展局申請辦理。

(九) 黃委員台生

建議仍應依原劃定更新單元承諾清除北側計畫道路上建築物以供通行，以連通周邊計畫道路及現有道路系統。

(十) 蕭委員麗敏

依照本案核准劃定更新單元檢討書所示，北側計畫道路是否僅清除地上物？

(十一) 遲委員維新

本案估價師有將現有巷列入估價調整因素，但調整率似有過大現象，請估價師再重新檢視。

(十二) 黃委員嫩雲

建物登記清冊部分，建物分配單元及車位編號不能分列，否則日後無法登記，請修正。

(十三) 方副主任委員定安

本案於劃定更新單元階段承諾清除北側計畫道路上建築物以供通行，應為當初本案能劃定更新單元之必要承諾，實施者須達成，若無法達成，另須提出其他替代補償方案。

(十四) 都市更新處

依本案自劃更新單元檢討書之更新單元範圍內規劃構想圖所示，本案承諾協助清除北側計畫道路(835-1、843-1地號土地)上建築物以供通行。

實施者說明及回應：

- (一) 依照「臺北市建築物得免設置無障礙停車位認定原則」第二條第一款之規定本案扣除都市更新規定鄰接6公尺計畫道路需退縮補足2公尺部分空間及留設騎樓空間後之基地面積雖不符合其免設置無障礙車位之規定，但本案基地形狀呈現三角形，尚須扣除需保留通行之現有巷，實際可規劃之基

地面積僅約為343.04m²(<350m²)，且基地寬度不足18公尺，故實有設置無障礙停車位之困難。在本法令實際實行有困難的部分也有提到建管處的法規小組做討論，惟現尚未開會討論。

- (二) 北側計畫道路(843-1地號)上之建築物所有權人分屬不同人，目前僅能拆除鄰接本案北側水平方向之建築物，其非為本案單元劃定承諾項目。
- (三) 若未依原劃定更新單元承諾清除北側計畫道路上建築物以供通行，相關獎勵值可能被扣減。因更北側非本案承諾範圍內仍有樹木及私人停車空間在使用，也影響未來道路動線。若審議會堅持須依原劃定承諾執行，後續無法清除之建築物將依據委員意見再與其他所有權利人溝通協調，以期達成劃定更新單元階段之承諾。
- (四) 因本案已將東側計畫道路納入更新單元並以權利變換方式實施，其開闢東側計畫道路之獎勵值為21.55%，已達該項獎勵值15%之上限，若再將北側計畫道路納入開闢捐贈土地範圍，將嚴重損及地主權益，但考量公益性承諾清除北側計畫道路並開通以連接現有巷建民路，惟有部分建築物所有權人尚未同意，將依據委員意見與其他所有權利人溝通協調，以期達成劃定更新單元之承諾。

決議：本案涉及無障礙車位檢討程序及更新單元劃定承諾事項履行，請依委員及幹事意見修正，並於完成無障礙車位檢討程序後，3個月內檢具修正後計畫書圖再提審議會審議。

四、「擬訂臺北市北投區新民段二小段297地號等9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 楊祖思 2781-5696#3059)

討論發言要點：

- (一) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)
 1. 本次權利變換計畫經實施者說明本局繳納差額價金增加原因，因本局選配房地以不繳納差額價金為原則，爰請實施者於本案審議通過後核定前，提供選配相關資料，以利本局調整選配房地。
 2. 另事業計畫書頁15-2，文字說明本案營建提列費用合計數字誤植為711,820,6836元，請實施者更正。
- (二) 新北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)

本局無相關意見。
- (三) 財政局 陳幹事進祥(書面意見)

本案人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(5.5%)及風險管理費(11.5%)，共同負擔比例42.55%，請實施者說明合理性後，提請審議會審議。

(四) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

1. 一層 10 戶與一層 2 戶真的沒有差別嗎？單層戶數不調整的結果亦導致一層 2 戶的 15FA1 戶水平效用比低於一層 10 戶的 A1、A2、A3、A4、A5、A6、A7、A8 等戶，這樣真的合理嗎？請實施者說明提大會討論。
2. 餘已依前次會議意見修正，無其他意見。

(五) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

無意見。

(六) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

有關「消防車輛救災動線及救災活動空間規畫」部分，本局無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

本案前於107年12月20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。

(八) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 有關本案整地原則部分，本基地應有兩個高程故 GL0 及 GL1 位置應不同，請再予檢視，並標示整地原則相關圖例請標示於表格以利檢視。
2. 剖面圖應補充標示原有地籍線、各樓層 GL 線應明確標示以利檢視。

(九) 簡委員裕榮

有關冬至日照陰影檢討之圖面及內容，請實施者依相關法令規範予以檢討並配合修正相關內容。

(十) 詹委員勳敏

本案共同負擔比例偏高，請補充本案容積移轉之效益。

(十一) 劉委員秀玲

1. 本案申請容積移轉量達 50%，請說明是否須辦理容積移轉回饋。
2. 本案申請古蹟及大稻埕容積移轉部分是否有召開相關審查會議進行審議，另有無相關之回饋規定。

(十二) 遲委員維新

有關不動產估價部分，依本案建築規劃內容，更新後應為溫泉住宅，然

相關比較標的似未將溫泉住宅納入，請實施者依本案實際產品定位內容修正相關估價內容。

(十三) 黃委員台生

有關人行步道退縮部分，請補充說明面前道路現況。

(十四) 虞委員積學

1. 基地後院退縮 1.5 米檢討部分請在檢視。
2. 請再予確認本案 2 個 GL 高程位置、整地原則相關檢討及排氣口施作位置。
3. 請確認本案設為置景觀水池或游泳池並明確標示。

(十五) 黃委員嫩雲

建築登記清冊建物坐落面積總值及共有部分持份誤植請修正。

(十六) 方副主任委員定安

本案今日尚未討論容積獎勵額度部分，針對△F5-1部分，提醒實施者需再加強說明本案對於周邊公益性設施之內容，以利下次提會審查。

實施者說明及回應：

- (一) 本案整地原則有 2 個 GL 高程；圖面圖例部分會再加強補充標示。
- (二) 有關容積移轉部分，本案申請之古蹟及大稻埕容積移轉已依相關法令規範辦理並經臺北市政府同意核發容積移轉許可證明在案，與一般公共設施容積移轉不同，古蹟及大稻埕容積移轉部分無相關回饋有效開放空間規定。
- (三) 有關人行步道退縮部分，本案面前道路新民路為 8 米，現況沿線多有佔用私有土地之情形，如依規定設置人行步道僅供行人通行，禁止車輛使用，將使新民路出現一段不連續之人行步道空間，影響當地交通通行動線，且依本案都市設計審議核定內容，此被道路佔用部分應 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，基於被佔用之本案私有土地無法排除被占用作為道路使用及保障地主權益考量，建議宜適用△F5-3 規定之容積獎勵。

決議：本案請依委員及幹事意見修正，另有關整地原則及後院深度檢討請實施者洽建管處確認，並於會議紀錄文到後 3 個月內提送修正之計畫書圖，續行辦理後續審議程序。

五、「擬訂臺北市萬華區雙園段三小段 741-3 地號等 23 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 江柏緯 2781-5696#3062)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

本案人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(5.4%)及風險管理費(10.35%)，均已90%提列，共同負擔比例44.44%，高於幹事會決議上限之比例42%，請實施者說明合理性後，提請審議會審議。

(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)

P.10-9，車道出入口應標示警示設施，並確認出入口中心線上下任一點至道路中間線垂直左右60度以上範圍無礙視線，請檢討出入口北側植栽位置及高度，避免影響行車視距。

(四) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

無涉「消防車輛救災動線及救災活動空間規畫」相關內容，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)

1. 有關本案使用組別P10-6、P10-7之內容相左，請釐清本案實際使用組別，再依本市土地使用分區管制自治條例第86條之1規定檢討。
2. 本案北側因臨接道路，無須檢討側院，另查本案南側似設有門窗(P10-12)，請依前開自治條例第16條之規定檢視本案南側側院是否符合最小淨寬度不得小於1.5公尺之規定。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(七) 林委員光彥

1. 有關人民陳情部分，有些實施者會於二次審議會間，召開說明會或發文徵詢不同意戶之所有權人意見並邀請與會；另本案實施者於年節送禮並非審議會要求事項，建議針對不同意戶溝通協調須別於過往之不同積極作法；另簡報 P. 24 同意比例與未同意戶比例數字不一致。
2. 希望實施者了解獎勵需依照相關規定給予，針對委員所提本項獎勵對環境之地域調和性及正面貢獻度均無具體回應。
3. 聽證紀錄實施者答覆部分並非絕對，審議會可針對回覆部分下決議，並不完全受到聽證紀錄拘束。聽證效力可供行政機關參考，可不採納並說明理由。建議請實施者申請事業計畫核定前，與合作金庫及建經公司確

認合約內容，確認合作金庫與建經公司是否有義務將房子蓋好，並將其與居民的說明部分納入行政機關核定的必要條件之一。

(八) 虞委員積學

1. 本案側院退縮需全部退縮，而非一樓無開窗可不退縮。
2. 簡報 P16 有關廢巷引用法條，請實施者檢視。

(九) 謝委員慧鶯

1. 簡報 P. 51 剖面圖與平面圖面所載是否一致？另簡報 P. 53 均為同位置意旨為何？
2. 一樓店面還須退側院，已會影響樓地板面積。獎勵值部分建議實施者不需太過堅持，樓上亦無須進行太多調整。東北角留設的廣場亦為基地出入口廣場，較不具備環境之地域調和性及正面貢獻度。通案原則支持酌減 1%。
3. 續建機制有很多排外條款，請斟酌文字的寫法。建議應改為：會由建經公司與銀行提供必要的續建機制。

(十) 黃委員燉雲

事業計畫 P10-13 至 P10-30 請補充標示陽台尺寸。

(十一) 蕭委員麗敏

1. 估價報告書 P. 44，針對二樓以上個別條件包含權值效用比，係為樓效比，估價師調整率為 4 樓 100%，3 樓為 99.5%，2 樓為 98.5%，此樓效比與通案原則不一致。建議估價師以通案原則方式處理，4 樓為最低部分。
2. 估價報告書 P. 29 主要道路寬度，比較標的 6 米與比較標的 31 米，調整率均為 3%，6 米之部分請估價師再確認。
3. 估價報告書 P. 29 價格日期的調整率，估價師無敘明採用依據，比較標的的日期也相近，但比較標的 3 只差 2 個月，價格日期調整率下修到 93%，2 個月的時間為 7% 幅度，建議估價師再進行價格日期調整率檢視。
4. P. 36 比較標的 4 在採光、通風在估價標的調整率皆稍高有 1%，再請估價師進行檢視是否有誤植部分。
5. 針對樓層別項目比部分，估價師回應影響價格因素已在景觀中修正，如是車流問題所形成之噪音，需要增加合適性調整，因樓層別效用比應該無直接關聯性。樓層別效用比建議還是依照通案來處理。

6. 聽證會議紀錄無法變更，但實施者的回應部分：…若有狀況，合作金庫與建經公司有義務把房子蓋好…這部分會誤導地主。銀行與建經公司並無義務，如有狀況應回到建經合約簽訂內容。請實施者針對文字明述清楚較妥適。
7. 請實施者於回應表中應進行明確更正。建議於回應表下補述銀行僅為融資單位，建經公司是否有義務將房子蓋好應回歸合約規定內容，讓地主知曉審議會會有討論，及提供正確之資訊為何。

(十二) 詹委員勳敏

建築師提及轉管部分已標示，估價是否有進行減價修正？

(十三) 簡委員伯殷

1. 轉管必定會影響房價，請併入參考。
2. 一樓的 D 戶為店面，有一根柱子在中間。針對此戶地主或許無意見，但估價部分請考量柱子對於價格之影響。
3. 車道往下之後那戶是否有撞樑之問題，提醒那戶之廁所為無障礙廁所。

(十四) 劉委員秀玲

本案基地有 1800 多平方公尺，除了人行道以外，東北角尚有些許空地，建議減 1%。

(十五) 都市更新處

有關本案廢巷相關規定已於上次審議會上同意。

實施者說明及回應：

- (一) 本案進行時間冗長，目前尚未簽署同意書所有權人皆口頭同意簽署，僅待市政府通過事業計畫通過。目前尚未有住戶提出反對都市更新之意見，且實施者每年於中秋及過年期間皆進行住戶拜訪並報告都市更新進度。除 741-3 地號 1 平方公尺有 10 位所有權人，其中有一半以上都居住在國外，實施者希望以承購方式取得土地並聯繫親屬，並已承購五棟更前建物。另本案報核後至今因繼承有人數異動，新增加的同意比例多以口頭方式承諾都市更新。報核定時會調閱最新土地及建物謄本，依據實際上所收集之同意書進行同意比例的計算進行釐清。
- (二) 交通局意見將遵照辦理，側院部分也會依照建管處意見檢討並進行修正，並於一樓後側進行高度的調整；使用組別以 P.10-6 為主並修正 P.10-7。
- (三) 本案側院依照建管處意見檢討並進行修正改為退縮 1.5 米，並於一樓後側

進行高度的調整。

- (四) 有關廢巷法令相關文字配合修正。
- (五) 剖面已依照建築平面進行繪製，樓層有隔間變化但外牆線並無改變，與先前所提轉管問題，在此進行說明。另簡報P.53-P.55為說明避鄰設施位置處，並無影響室內配置調整。
- (六) 有關共同負擔比例，本案位置及地理環境，生活機能較不佳，其中本案右側有一建案，目前銷售為一坪四十幾萬。另估價已依據幹事會意見修正，應已較符合當地現況價格，共同負擔比也符合當地情形。
- (七) 更新後原則上4樓為最低，但本案低樓層景觀視野條件較差，對面環河道路堤防加上車速較快，估價師實際觀察係2.3樓噪音及視野條件比4樓更差。
- (八) 價格日期調整為依據台北市所發布住宅指數，其中兩個月統計有些許取樣誤差，造成時間差距很短修正率卻過高之情形，後續將會考量是否有偏差，做必要之調整及說明。
- (九) 有關於轉管是否進行價格修正，目前11樓以上為5拼，12樓至19樓為4拼，以往並無考慮轉管對於價格修正部分，後續再與建築師確認轉管位置是否影響房價，將會併同本次會議意見一同修正。
- (十) 有關委員提醒D戶店面有根柱子在中間已與地主確認過一樓店面。
- (十一) 有關無障礙廁所部分，仍會往前移，抬高的部分將會做另外空間設計，以不影響無障礙及店面面積部分做調整。
- (十二) 面臨環河南路三段部分僅4戶店面，劃定說明會已與住戶說明，也同意放棄店面，店面會優先提供環河南路三段4戶進行分配。多的店面將由實施者進行吸收。
- (十三) 有關於信託部分，合作金庫有高度意願做本案融資與信託，實施者也會請建經公司與銀行合作。

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

本案建築規劃設計依360次審議會決議修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意，另有關於本案側院退縮、無障礙車位檢討部分請依委員、幹事意見修正。

(三) 財務計畫部分

1. 本案現金流量表依第 360 次審議會決議修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意；另有關續建機制部分，請依委員、幹事意見修正。
2. 本案人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(5.4%)及風險管理費(10.35%)均以 90%提列，共同負擔比達 44.45%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 估價部分

本案選配原則，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意；另有關估價報書修正情形及二樓以上均價部分，請依委員、幹事意見修正。

(五) 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 28.62 平方公尺(法定容積 0.46%)之獎勵額度。
2. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予 434.53 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) 因本案基地除人行道留設外，僅設置小廣場，爰酌降 1%，原則同意給予 558.675 平方公尺(法定容積 9%)之獎勵額度。實施者表示將於一樓部分側院退縮 1.5 米及頂樓部分縮減
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 594.07 平方公尺(法定容積 9.57%)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 372.45 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。

(六) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
------	----	---------

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 蘇○忠(蘇○揚代)(當事人)</p> <p>(1) 我收到的光碟內容，我現在住的門牌1○○號、12○號為何沒有編列在清冊中。</p> <p>(2) 樓下騎樓面積是屬於室內還室外面積？</p>	<p>1. 實施者受任人：許新榆</p> <p>(1) 門牌部分會後再釐清，1○○號、12○號確定在都更範圍內。</p> <p>(2) 1○○號○樓權狀面積包含騎樓面積。</p>	<p>經實施者說明後，予以確認。</p>
<p>2. 劉○疆</p> <p>(1) 我是環河南路三段○號、西園路○巷○弄○號之住戶，市府是否能保障建商若蓋到一半，住戶沒有房子居住的保障措施？</p>	<p>2. 實施者受任人：許新榆</p> <p>(1) 若要市府保障除非是公辦都更，今日聽證亦屬於市府在都更內容的把關，在都更案中，為保障地主採信託機制，本案與合作金庫合作，地主提供土地、實施者提供資金，各地主不用擔心，若有狀況，合作金庫與建經公司有義務把房子蓋好，於會後會請合作金庫與建經公司向各地主說明信託機制作業。</p>	<p>請實施者於計畫書回應表更正說明及報核事業計畫核定時附上續建機制說明會會議紀錄。</p>
<p>3. 楊○俊</p> <p>(1) 延續第一位蘇先生意見，關於門牌資料何時會更新清冊在下次都更計畫中。</p>	<p>3. 實施者受任人：許新榆</p> <p>因住戶人數多，恐有疏漏，但光碟檔案確定有資料，請住戶再確認一下光碟內容。</p>	<p>經實施者說明後，予以同意。</p>

(七) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，後續請實施者於3個月內檢具修正後計畫書圖及與所有權人說明續建機制之說明會會議紀錄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。