

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 437 次會議紀錄

109 年 10 月 20 日府都新字第 1097021525 號

壹、時間：民國 109 年 9 月 25 日（星期五）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、討論提案：

一、「變更(第二次)臺北市信義區逸仙段三小段 34 地號等 6 筆(原 4 筆)土地(基隆路整宅 B 基地)都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 蘇雅婷 2781-5696#3065)

討論發言要點：

(一) 本案討論前，簡委員伯殷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) 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. 經查本案範圍內原國防部軍備局(下稱軍備局)經管同小段 318、944、945、947、948、949、950、951、952、953、954、976、979 建號等 13 筆國有建物，業奉財政部 107 年 11 月 13 日台財產接字第 10700344650 號函同意變更非公用財產並於 107 年 12 月 24 日辦竣變更管理機關為本署，爰請實施者釐正旨案變更事業及權變計畫書內該等國有房屋權屬相關登載。

2. 次查原軍備局經管門牌號碼基隆路一段 362 號國有建物，業奉財政部 104 年 7 月 27 日台財產接字第 10400202210 號函核准變更為非公用財產，並現況移交本分署接管一節，業已委託該局提起確認所有權訴訟，刻正訴訟中，併予說明。

(三) 財政局 黃幹事于珊(書面意見)

本次變更建物構造為全棟 SRC 致財務費用增加，惟實施者承諾增加之費用自行吸收，共同負擔比仍維持原核定比例 36.43%，已於 109 年 5 月 20 日幹事會審查表示本局無意見。

(四) 地政局 沈幹事冠佑(書面意見)

P73~P75 土開法測試設定參數，容積率 464.2%、560%及 635%分別規劃地上 24 層、25 層、26 層，惟在實際建蔽率 45%不變情況下規劃地上樓層各僅差 1 層，似不足以容納容積率差異所增加樓地板面積，仍請檢視相關設定參數之合理性。P99~P101 亦有類此情形。

(五) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

本局無意見。

(六) 消防局 蔡幹事長銘 (書面意見)

1. 申設單位回應本案適用法令日為 94 年 11 月 1 日，故依內政部(營建署)93 年 10 月 7 日台內營字第 0930086386 號函檢討消防車輛救災動線及活動空間部分，惟經查本案建照號碼係 108 建字第 0015 號，有關本案涉及消防車輛救災動線及活動空間部分適用之法規，建請申設單位向權管單位釐清。
2. 本案申設單位仍未依本局前次一件標示建築物標示(各棟)建物臨路面各樓層各處之緊急進口、替代窗戶或開口位置，本次仍請申設單位標示建物開口位置，並確認前述開口皆與救災活動空間水平距離於 11 公尺範圍內。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

本科無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(九) 建築管理工程處 王幹事光宇

本案建造執照已辦理變更設計，無意見。

(十) 黃委員嫩雲

權變計畫：

1. 請說明並標示圖 6-6...十二層平面圖 (第 6-12 頁)、圖 6-7...十三至三十一平面圖 (第 6-13 頁)，陽臺與主建物相連的出入口 (第 6-12 頁)？
2. 請標示地下層平面圖轉折處、斜邊等尺寸 (第 6-15 頁至第 6-21 頁)。
3. 拾柒、地籍整理計畫，一、法令依據第 2 段倒數第 2 行都市更新權利變換實施辦法 103 年條文§23Ⅲ為「各級主管機關」...，是否依 108 年條文§28Ⅲ更正為「實施者」(第 17-1 頁)
4. 表 17-3 建物記清冊 (變第 17-14 頁至變第 17-25 頁)：

- (1)建物坐落/…權利範圍，請依土地登記規則§43Ⅱ「…應以分數表示之」。
- (2)是否漏列公設持分欄？
- (3)請參考臺北市政府都市更新處/便民服務/下載專區/都市更新權利變換案件涉「地籍整理計畫」章節相關表格格式範本，網址：
https://uro.gov.taipei/News_Content.aspx?n=9CAC69257CFAC70E&sms=1635F69C7777535B&s=1D966E3E49AFB4F3。

5. 以上請修正，以利地政登記程序檢覈。

實施者說明及回應：

- (一) 回應黃委員意見，陽台進出方式為落地窗形式，左右橫開，出入沒有問題。
- (二) 有關消防車輛救災動線及活動空間部分適用之法規，本案法令適用日為94年11月1日，故依內政部93年10月7日台內營字第0930086386號函檢討。另本案依內政部營建署102年7月22日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討，尚符規定。
- (三) 其餘委員及幹事所提意見，後續配合審查意見修正。

決議：

(一) 建築規劃設計及財務計畫部分

本案因涉及不同使用分區地籍分割致基準容積變動，都市更新獎勵容積樓地板面積增加18.73平方公尺、1樓與11樓容積修正，及建物構造由部分SRC部分RC調整為全棟SRC致財務計畫費用增加，實施者承諾自行吸收，共同負擔比仍維持原核定比例36.43%、每戶更新後單價不變，有關建築設計圖說變更內容，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

本案消防救災活動空間，是否依內政部營建署102年7月22日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討修正情形，經實施者說明後，請依消防局意見修正。

(三) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形、更新後二樓以上均價維持1,060,492元/坪(是否反映建物結構調整之差異)，經實施者說明後，請依地政局及委員意見修正。

(四) 建築容積獎勵部分

1. 本案為整宅更新案，都市更新獎勵容積維持原核定獎勵容積額度(6,313.97

平方公尺，法定容積50%) 為上限，惟因辦理使用分區逕為分割致法定容積調整，獎勵額度順修為 6,332.70平方公尺，都更獎勵上限仍維持50%。

2. 開放空間獎勵容積維持原核定獎勵容積額度(1,437.66平方公尺，法定容積11.38%) 為上限，惟因辦理使用分區逕為分割致法定容積調整，法定容積順修為11.35%，後續依本府都市發展局審查結果辦理，並確保對外開放使用及納入規約載明。

(五) 聽證紀錄

本案依都市更新條例第33條第3項規定免辦理聽證。

- (六) 同意本案變更(第二次)都市更新事業計畫及變更權利變換計畫修正後通過收受會議紀錄起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。

二、「擬訂臺北市士林區永新段二小段55地號等12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 2781-5696#3066)

討論發言要點：

(一) 財政局 楊幹事蜀娟 (書面意見)

1. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(12%)均以上限提列，共同負擔比例達46.19%，其合宜性提請審議會審議。
2. 合法建築物增建部分原列於表14-2合法建築物拆遷補償費明細表，現修正改列於表14-3其他土地改良物之拆遷補償費明細表，表14-2合法建築物拆遷補償費明細表內部分建物補償面積未達66平方公尺未以66平方公尺計算，請更新處協助釐清是否符合規定。
3. 事業計畫第15-6頁貸款利息四、計算式中權利變換費用(D)數額45,906,412元與第15-1頁表15-1更新總經費成本明細表列數額45,573,920元不一致，請實施者釐清修正。
4. 事業計畫第15-10頁表15-13現金流量分析表中「自有資金利息」1,588,398元與「融資利息費用」18,378,074元合計數19,966,472元，與第15-1頁表15-1更新總經費成本明細表列「貸款利息」數額19,856,550元不一致，請實施者釐清修正。
5. 事業計畫第14-1頁表14-1拆除單價一覽表合法建築物增建部分構造別為加強磚造，與第14-5頁表14-3其他土地改良物之拆遷補償費明細表所列合法建築物增建部分構造別為磚造不一致，請實施者釐清修正。

6. 餘業依本局幹事前提意見修正或說明，本局無補充意見。

(二) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

估價部分已修正，無意見。

(三) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

計畫報告書：P5-19~P5-20，請以文字補充說明基地500公尺半徑範圍內之機車停車供給及需求現況(前次意見未修正補充)，以利檢視。

(四) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

延平北路六段261巷及社子街146巷現況路邊皆有車輛停放，申設單位應確認救災動線內均保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高，俾利消防車輛通行。

(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 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(七) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 現有巷範圍通常以箱尺量測並檢附照片佐證，若不確定現有巷範圍建議以此方法量測。
2. 現有巷地形圖與照片似未完全吻合，請實施者釐清現有巷照片拍攝位置與角度。
3. 請實施者釐清基地內建物是否均有門牌，以及有無通行事實，請補充說明。
4. 現有巷範圍應由建築師現場實測以臻明確，並依大法官400號解釋確認現有巷係供不特定之公眾通行之必要等要件進行判斷，若經實施者以此方式認定現有巷之範圍，本處無意見。
5. 現有巷臨西側尚有一小段，是否巷弄名稱不同，可區分為兩段不同之現有巷，請實施者再釐清說明。
6. 經查南側63地號執照標示其後側為法定空地，未標註為現有巷。另依大法官400號解釋，現有巷是供不特定之公眾通行所必要，不是通行之便利，但未特別說明現有巷範圍該如何認定，以往建管處偏向以巷弄名稱及門牌編釘做認定，因實際上許多巷弄彼此穿越，若以通行來看，部分較大之街廓如何認

定現有巷全部位於基地內將較為困難。

7. 本案業經畸零地調處委員會決議為「都市更新事業計畫」或「權利變換核定」後8個月內申請建造執照為有效，提醒實施者注意時程。
8. L型基地檢討無意見，若基地有折角部分仍請標示後院深度範圍。

(八) 簡委員文彥

1. 因基地地形限制關係，開放空間只能規劃在後側，是否能友善提供民眾方便進出，請實施者說明連通情形及寬度。
2. 請說明三角埔教會的圍牆形式，是否可以移除，若基地後側空間能與教會開放的空間相連可能較好。
3. 社子地區確實較難都更，請實施者說明是否於臨近社子街150巷處設置開放空間告示牌，標示為都市更新之開放空間，並於規約載明不設置植栽或障礙物，以確保開放空間之開放性。

(九) 遲委員維新

1. 社子街150巷是否能通到本基地內，現況所圍阻隔係本案地主或其他地主所為，若屬案內地主所為，本案更新後圍牆拆除，社子街150巷即可連通至基地內，就有公益性。
2. 社子地區很需要更新，但因房價不高，若能成案已具有相當公益性，且本案亦協助開闢計畫道路，雖因地形關係將開放空間規劃於後側，但可由鄰近巷弄進出，故△F5-1獎勵值建議給予10%。

(十) 林委員光彥

1. 廢巷改道係以巷弄編號、行政門牌編釘為準，抑或以土地狀況、社會事實認定為準？實施者表示社子街150巷可通行，依圖面來看，是否與延平北路六段261巷9弄整段為現有巷，請釐清。另提醒現有巷之認定方式應有一致性。
2. 有關△F5-1容積獎勵，「臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審議原則」之更新範圍完整性原則，係指更新範圍應儘量以完整街廓為考量並充分召開鄰地協調會，本案雖因實際情形難以達成，但實施者所述排除畸零地的完整性與前開原則所指範圍完整性不相符，建議考量法規之適法性。另開放空間對外開口寬度有限，若放置植栽或障礙物就無法進入，且綠化空間大部分位於社區內部，該項獎勵值額度建議再予考量。

(十一) 鄭委員淳元

社子街 150 巷經實施者說明未連通本案，但更新後又可通行，如此廢巷部

分恐有爭議，將涉及基地外現有巷是否廢巷及指定建築線問題，建議先洽建管處釐清以確認後續。

(十二) 簡委員裕榮

社子地區辦理都市更新整合不容易，建議△F5-1 容積獎勵值折減 1%。

(十三) 劉委員秀玲

實施者表示東南側未設置圍牆，且鋪面與鄰地一致，將來可供居民通行，請補充說明有無設置管制設施。

(十四) 臺北市都市更新處

請實施者於計畫書內補充說明延平北路六段 261 巷 9 弄及東側社子街 150 巷是否屬同一現有巷之範圍，後續倘經確認延平北路六段 261 巷 9 弄非全段位於更新單元內，再提審議會報告。

實施者說明及回應：

- (一) 本案現有巷(延平北路六段261巷9弄)全部皆位於更新單元範圍內，早期有通行使用，且南側毗鄰63地號於興建時，確實保留後側部分土地供通行，後因現有巷內住戶陸續搬離後，該地主於地界處用圍牆隔離，且現有巷東側也以圍牆隔離阻絕，故現況並無提供通行事實，另單元內西側空地現況係作為停車場使用。
- (二) 有關建造執照申請時程，後續會依畸零地調處決議函辦理。
- (三) 本案自99年整合時，範圍從社子街146巷到延平北路六段，原三角埔教會同意參與更新也配合其需求規劃，並申請劃定更新單元(共31筆土地)，後因教會內部認為教會已有70年歷史應該保留，且原教會土地與範圍內土地是共同持分，故耗費2年時間辦理土地分割作業，且教會原已設置圍牆，因上述整合困難等因素，縮小至目前L型基地；另因一樓地主要保有一樓的設計，故規劃2棟建物，造成開放空間集中在內部，前次專案小組會議建議，此處應保持通透能夠進出，故調降圍牆高度至1.2公尺，與教會原先的圍牆紋理互相呼應，並調整東側植栽，使周邊居民可進入基地內綠化空間，亦未設置管制設施。
- (四) 東側留設淨寬2公尺以上出入口，可進入基地內綠化空間；另教會圍牆部分於核定後另與教會協商，倘教會同意改善，相關費用由實施者自行吸收，與本會議無涉，容積獎勵則尊重審議會決議辦理。
- (五) 東側社子街150巷有指定建築線並往東以社子街為主要通行，並無法進入單元內，僅位於轉折處可供人行通行，更新後可進入基地內綠化空間，但無法

穿越基地。

- (六) 本案於108年專案書面審查後即釐清現有巷問題，如建管處所述，範圍內延平北路六段261巷9弄與東側社子街150巷分屬兩個不同的行政門牌系統，範圍內現有巷係供範圍內之建物使用，現況住戶都已搬離，已無居住事實。
- (七) 有關消防局意見，本案消防救災動線後續將會同交通局於巷道劃設紅線，以符合消防救災動線之淨寬及淨高需求。
- (八) 有關財政局意見，第1點各項管理費率之提列尊重審議會決議辦理，第2至5點均為計畫書誤植，後續配合檢討修正。
- (九) 本案已依都市更新條例規定提列拆遷補償費，惟拆遷安置費未規定應提列，考量本案位於社子地區，更新後價值不高，為降低共同負擔所以不提列，且住戶已陸續搬離，後續實際安置部分由實施者與地主自行協議，相關費用由實施者自行吸收。
- (十) 有關△F5-1容積獎勵，本案從98年起整合延平北路六段至社子街146巷間範圍，也申請劃定更新單元，後因教會因素迫使基地縮小，若因範圍完整性折減1%可接受，另依委員建議，實施者願意繳交總銷金額1%之額外代金增加公益性，爭取10%的獎勵。另於車道旁，臨社子街150巷牆面側設置開放空間告示牌，並於計畫書之住戶管理規約載明開放空間相關內容，將來於區權會時，也會在規約中說明。

決議：

- (一) 本案原則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（延平北路六段261巷9弄），免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理，並請實施者依建管處意見補充說明及檢附相關圖說，倘有疑義應再提審議會報告。
- (二) 建築規劃設計部分
 1. 本案業經畸零地調處委員會決議「同意申請地單獨建築」之情形，及L型基地、1樓一般零售業無障礙設施檢討等，是否符合建管相關法令規定，經實施者說明，並經審議會討論，予以同意。惟基地折角部分請依幹事意見補充標示。
 2. 本案更新單元範圍設置圍牆，經實施者說明更新後與鄰地間之關係及友善度後，請依委員意見於住戶管理規約載明相關內容，予以同意。
- (三) 消防救災部分

消防救災活動空間之修正情形，請依消防局意見修正。

(四) 財務計畫部分

1. 本案不提列拆遷安置費以降低共同負擔，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%)、廣告銷售管理費(6%)、風險管理費(12%)均以上限提列，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(五) 權利變換及估價部分

1. 本案所有權人陳○○及陳○○繼受原所有權人選配結果，惟尚未重新簽署分配位置申請書，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案麗業不動產估價報告書修正情形、更新後二樓以上均價(488,194元/坪)，共負比46.19%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(六) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予335.16平方公尺 (法定容積7%) 之獎勵額度。
2. △F4-2 (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 原則同意給予156.94平方公尺 (法定容積3.28%) 之獎勵額度，請實施者於核定前取得捐贈同意書，後續授權更新處核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。
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) 經實施者說明額外捐贈總銷金額之1%金額予都更基金以增加公益性後，給予478.8平方公尺 (法定容積10%) 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) 原則同意給予204.14平方公尺 (法定容積4.26%) 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287.28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。

(七) 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。

- (八) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過收受會議紀錄起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、「擬訂臺北市中山區吉林段四小段 435-1 地號等 18 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 曾于珊 2781-5696#3074）

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. 有關建築規劃及最小分配單元檢討：

- (1) B棟5樓與所對應之樓上層格局規劃不同，請實施者於建築圖面標示汙廢水管轉管區域，並反映於估價。
- (2) 事業計畫第10-15頁說明本案更新後最小分配單元為3樓至19樓之A2、A3戶（樓地板面積96.42㎡），惟查B棟4樓至15樓規劃各戶面積，扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後均不足46㎡，小於前述最小分配單元面積，似未符最小分配單元面積之規定。
- (3) 續上，依實施者簡報說明本案更新前有54戶小套房，故倘更新後最小分配單元維持3樓至19樓之A2、A3戶，而B棟4樓至15樓小坪數住宅單元不開放選配，依選配原則將有多位原地主不能以參與權利變換方式分配更新後房地，影響地主權益甚鉅。爰請實施者就本案以3樓至19樓A2、A3戶為最小分配單元之合理性詳予說明後提請審議。

2. 有關拆遷安置費用：

事業計畫表14-3比較標的住宅（套房）租金介於1,071至1,158元(/坪/月)之間，惟民生東路一段86號2樓建物及88號（含民生東路116號）2樓以上各戶之拆遷安置費租金補貼以1,200元(/坪/月)提列，較查估價格為高，請實施者調降。

3. 有關財務計畫：

- (1) 事業計畫P.15-3，24層建物地上1F單價（樓高加成）計算式有誤（最後一列計算式應為：「 $62,700\text{元}/\text{m}^2 \times 138\% = 86,500\text{元}/\text{m}^2$ 」），請實施者釐正。
- (2) 本案共同負擔比例44.04%較近期中山區已核定案例偏高，請實施者調降各

項管理費用率(包含廣告銷售管理費、人事行政管理費用、風險管理費等)。

4. 有關實施進度：請實施者依審議進度配合修正事業計畫第18-1頁之實施進度表。

(二) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

1. 有關風險管理費之計算，本案貸款期間調降為36個月，依各級風險管理費率對照表計算，本案風險管理費率應為11.75%，應請實施者修正。
2. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(15%)均以上限提列，請實施者說明合理性後，提請審議會審議。
3. 其餘幹事會所提意見已修正或說明，本局無補充意見。

(三) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

1. 「總價與單價關係」及「面積適宜性」之綜效調整，回應意見為「大面積單價高、小面積單價低」，與報告書實際調整情形不符，請釐清。
2. P. 91 比較標的 16、17 試算價格之間差距已達 20.58%，與不動產估價技術規則第 26 條規定不符，請依規定辦理。
3. P. 110 特殊情況調整，比準戶條件為「對橋」，更新單元條件為「無」及「汙廢水管線通過」，兩者條件並不對稱，請釐清。

(四) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

1. 本案提請大會討論事項涉交通規劃部分：有關本案規劃4戶商業單元及4戶一般事務所，雖未達法定設置裝卸貨之必要性，實施者已補充說明未來將利用高層緩衝空間作業並搭配人員指揮以維安全，故本局無意見，惟請納入住戶使用規約及交評相關章節內；另有關於自行車席位及設置位置，本局無意見，惟請補充標示自行車停車空間尺寸。

2. 前次會議審查意見：

(1) 事業計畫：

- ① P. 10-19請補充標示自行車停車空間尺寸。
- ② 請將意見回應綜理表7. 有關基地高層緩衝空間之使用管理規定(可供臨時裝卸貨使用)納入住戶使用規約。

(2) 交評報告：

- ① P. 2-13請補充基地周邊300公尺機車停車供需及周邊100公尺自行車停

車供需。

- ② P. 4-13請補充說明裝卸貨需求分析及如何於基地內部自行滿足。
- ③ P. 5-9 圖5-3請補充標示自行車停車空間尺寸，以及車道出入口與上下游路口距離；另警示燈設置位置應鄰近車道出入口，以利行人察覺。
- ④ P. 5-10~5-14地下停車場：
 - A. 身心障礙汽車停車位建議規劃於地下1 層空間且集中設置，並置於離電梯或管理室較近處。
 - B. 地下各樓層車行坡道建議適時加寬，以維車輛會車安全。
 - C. 地下1層汽機車之進出動線恐有交織情形，建議調整停車空間配置。
 - D. 請於停車場內部及各進出口獨立設置警示燈、蜂鳴器、反射鏡，且須設置於穿越行人與車輛易察覺地方。
 - E. 請參照事業計畫P. 10-27停車場配置圖補充標示充電車格設置位置。
- ⑤ 本案基地範圍尚無設置市區公車站位，後續倘因施工而有遷移基地周邊市區公車站位(含公車站牌相關設施)之需求，請開發單位提前辦理會勘邀集相關單位及本處共同研商遷移之可行性，並請開發單位屆時依據會勘決議辦理並全權負責遷移與復舊該公車站位(含公車站牌相關設施)工程之全部責任與費用。
- ⑥ 請於相關規約等文件內註明：「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，未來不得再向本市交通相關單位要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。

(3)請一併修正事業計畫與交評報告書相關章節內容，以維一致性。

(五) 消防局 蔡幹事長銘 (書面意見)

未檢附相關資料；有關建築物涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，請依內政部(營建署)102年7月22日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」相關規定規劃消防車輛順向進入及駛離之動線及救災活動空間。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠(書面意見)

本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(八) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 本案依臺北市都市更新自治條例第10條第1項辦理廢巷，本處無意見。
2. 本案鄰棟間隔檢討經檢視是符合規定。
3. 簡報P17高度比檢討載明依建築技術規則第16條檢討，應依臺北市土地使用管制自治條例第13條及第26條檢討較為合適。

(九) 林委員秋綿

第三位陳情人提及都更條例於 108 年修法，但本案是依據舊法辦理，應請更新處或是法制人員予以說明。

(十) 遲委員維新

1. 本案有規劃小坪數房屋，由實施者先行分回再與套房地主協議交換，這部分是不錯的，但是第三位陳情人擔憂協議價格方面是否為他所能負擔，協議交換的價格是採用權利變換價格或是協議價格？再請實施者補充說明。
2. 協議合建非審議會權屬範圍，倘地主有這樣的擔憂，建議實施者與地主之間的協議內容應更清楚說明，讓地主安心。

(十一) 簡委員文彥

小套房地主在權利變換中不能參與選配，僅能領取更新前權值；在更新後以市場價格進行找補，這樣兩者落差將會很大，再請實施者說明。

(十二) 林委員光彥

1. 是否給予鄰地地主一個期限，在期限裡比照事業計畫的內容表達同不同意加入都更案。同意即簽署事業計畫同意書，若不同意就不同意，後續再做考量。
2. 與實施者說明都市更新與合建不同，從整個都市更新條例至實務來說都有較高的公益性，且鄰地建照約 67、68 年不等，算是老舊的房屋，都更案都希望盡量是完整街廓，故基於公益性的考量，鄰地意願較為明朗時，再做後續處理會比較恰當。
3. 西南側鄰地地主表達參與意願時間較晚，也影響本案原所有權人。雖然基於公益性的考量，但原案所有權人的權益也是審議會必須考慮的，故今日審議會應係提供給各位的最後期限與機會，倘仍無法整合，未來審議會的將不會再把鄰地意願列入考量，請鄰地所有權人積極整合，確認參加意願。

(十三) 簡委員裕榮

1. 建議西南側鄰地所有權人以權變方式處理，權利變換、權值、估價等內容都是由審議會審定，地主也較安心，這部分供地主參考。看是否以權利變換方式參與，是否出具事業計畫同意書。
2. 建議由更新處成立一個溝通平台進行協調，雖然前面已經與鄰地住戶溝通，還是建議實施者釋出善意。

(十四) 黃委員嫩雲

事業計畫請標示陽臺長寬、屋凸轉拆處、地下層斜邊等尺寸(第 10-20 頁至第 10-31 頁)，以利地政登記程序檢覈。

(十五) 方副召集人定安

1. 都市更新係以事業計畫報核日作為法令適用日。
2. 今日到場陳情人表達鄰地 100%同意參加本案，會後請再與鄰居說明，倘若並非真的想要參與都市更新，請就表達不同意參與。同意書是最重要的，否則本案沒有續行。
3. 本案請更新處在一個月內召開鄰地協調會，再請實施者予以協助，請陳情人珍惜本次機會，大家都希望都更可以盡快進行，但我們也尊重陳情人的意見，希望可以在一個月內很明確地得到答案。
4. 本案 A 棟一樓樓高比高於 B 棟三樓，故本案開放空間運用十分重要，請建築師妥以規劃開放空間，期待未來成果。

(十六) 陳副召集人信良

1. 同意林委員意見，本案進行都市更新進行時鄰地就知情，在洽談時未達成合意，現階段本案事業計畫即將核定才在審議會上提出意見出來，始考慮到鄰地的狀況。
2. 鄰地原本是商三的容積，若無併本案一同更新，容積率即無法達到 560% 的狀況，請所有鄰地地主再予以考量。
3. 設計可能調整，倘未來沒有申請綜合設計放寬，改申請其他獎勵，再討論 A 棟一樓樓高要如何處理。

(十七) 都市更新處

1. 本案後續由本處一個月內召開鄰地協調會。
2. 本案為自行劃定單元，故納入鄰地須先調整範圍後，再行重新公展程序。

實施者說明及回應：

- (一) 前兩位陳情人為鄰地所有權人，本案於 101 年開始依據相關法令依據辦理鄰地協調會，當時意願大約為 40%~50%，故無納入本案範圍內。於後續公辦公聽會會議中，鄰地地主再次表達參與本案共同辦理都市更新之意願，實施者亦再召開鄰地協調會，也說明本案權利變換及與實施者簽訂合建契約之參與方式，但鄰地地主都未同意任何方式參與都更，也未出具任何同意書。第三位所有權人為範圍內小套房所有權人，目前尚未簽合建契約，未來將以權利變換方式參與。依陳情人所述，雖然地主無法選配小於 46 m²以下房屋，但實施者仍規劃小於 46 m²房屋，未來先由實施者分回，再依協議內容與地主交換。前次審議會委員對於本案規劃小於 46 m²房屋提出疑問，此設計即為本案範圍內有小套房住戶，未來有分回小於 46 m²房屋之需求。
- (二) 若於權利變換中可選配房屋即以權利變換價格進行找補，但由於小套房地主無法選配，係由實施者保留，將以市場價格進行找補。
- (三) 目前已有 45 戶小套房住戶與實施者簽訂合建契約，合約中也載明雙方找補方式，如陳情人願意與實施者簽訂合建契約，也將比照其他 45 戶住戶相同方式進行找補，會以市場價格進行找補，但給予原住戶價格優惠，這部分業已載明於契約書中。
- (四) 所有居住於老舊公寓的住戶應都想要參與更新，對於鄰地 100%有意願參與更新，實施者予以尊重也認可這樣的意願，但於實質上，實施者與地主談協議或是權變內容時，就會產生條件上的差異。因此 100%願意參與都更及 100%出具同意書是不同的事情，若鄰地地主有意願，是否願意簽署事業計畫同意書，與本案共同參與權變?無法單就表達參與更新的意願即將鄰地納入，因為後續還有其他相當多的程序，況且本案已到審議會階段。
- (五) 有關公辦鄰地協調會部分，實施者尊重審議會的決議，但也請考量原同意的住戶，從本案開始迄今已歷經 9 年。目前西南側鄰地住戶並非僅可與本案辦理都更，尚可與街廓內其他建物共同辦理更新。
- (六) 實施者配合更新處召開鄰地協調會，以 100%同意且權利變換方式，希望西南側地主能具體以書面提出他們的意願。
- (七) A 棟一樓係因申請挑空型開放空間，樑下淨高必須達 7 公尺，再加上樑高及裝修材即為 8.3 公尺。

決議：本案請實施者於收受會議紀錄一個月內分析未來權利分配計算及效益，提請都市更新處召開鄰地協調會。

四、「擬訂臺北市信義區吳興段一小段 330 地號等 43 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 林均郁

2781-5696#3075)

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. 本案容積獎勵 (不含容積移轉及其他容積獎勵) 達 47.61%，仍請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先周遭環境造成衝擊。
2. 本案國有土地比例 4.12%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，仍請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益國產全民權益。
3. 本案共同負擔比例 43.23%，應請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。

(二) 臺北市政府財政局 (公有土地管理機關) (書面意見)

1. 拆遷安置補償期間以 42 個月提列，請實施者說明合理性及必要性後提請審議。
2. 事業計畫第 14-6 頁表 14-4，編號 27 之現地安置戶實際安置之價值與前次幹事複審版 23,400,320 元不一致，請實施者釐清，並請釐清應繳價金是否有誤。
3. 本案人事行政管理費 (5%)、銷售管理費 (6%) 及風險管理費 (13.75%) 均以上限提列，且共同負擔比高達 43.24%，請實施者說明各項費率提列之必要性及合理性後提請審議。
4. 會議資料第 56 頁，有關事業計畫第 10-3 頁表 10-2，編號 19、28 及 29 建物占有部分更新範圍以外土地，請本局協助檢視一節，經實施者說明前開編號建物均係扣除更新範圍外之面積，本局無意見。
5. 本局未收到本次審議會通知，嗣後請更新處於都更程序各階段通知本局，俾利即時檢視表示意見。
6. 案內吳興段一小段 354-3 地號市有土地管理機關已變更為本局，仍請實施者先全面檢視修正，併請修正簡報第 4 頁及會議資料第 51 頁更新案基本資料。至新工處經管 332 地號市有土地係徵收取得，本局前於 109 年 2 月 26 日函請新工處查明是否有土地法第 219 條規定應辦理發還撤銷或廢止徵收，不得申報變更為非公用財產之情形，惟該處迄未見復，本局已於 109 年 9 月 24 日函請新工處說明目前辦理情形。

(三) 財政局 黃幹事于珊 (書面意見)

1. 合法建築物拆遷安置期間以42個月提列，請實施者說明合理性及必要性後，提請審議會審議。
2. 事業計畫第14-6頁表14-4，編號27之現地安置戶實際安置價值與前次幹事複審版23,400,320元不一致，另總實際安置價值683,463,805元亦與幹事複審版703,665,680元不一致，請實施者釐清。
3. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比達43.24%，請實施者說明合理性後，提請審議會審議。
4. 其餘幹事會議所提意見已修正或說明，本局無補充意見。

(四) 地政局 沈幹事冠佑 (書面意見)

已修正或說明，無意見。

(五) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

本局無意見。

(六) 消防局 蔡幹事長銘 (書面意見)

1. 本案仍未依本局前次意見於圖面標示(各棟)建物臨路面各樓層各處之緊急進口、替代窗戶或開口位置，本次仍請申設單位標示建物(各棟)開口位置，並確認前述開口皆與救災活動空間水平距離於11公尺範圍內。
2. 請確認規劃之2處救災活動空間範圍內無突出固定設施、障礙物、交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術或植栽等，且救災活動空間上方均保持淨空，無高壓電線或其他纜線…等，不影響雲梯消防車停放及操作。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

1. 都市更新事業計畫案P.10-4 (二)允許使用組別應「詳表10-6」，請修正。
2. 查本案事業計畫書P.10-9內表10-10面積計算表說明一樓規劃為「一般零售業甲組、乙組(日用百貨除外)」使用，本案土地使用分區為第三種住宅區，臨接8公尺寬計畫道路，依本市土地使用分區管制自治條例規定，案址不允許作「第20組：一般零售乙組」，請修正事業計畫書。
3. 依前開說明本案允許設置一般零售業甲組使用樓地板面積已超過1,000平方公尺，請依本市土地使用分區管制自治條例規定檢討裝卸車位。

(八) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

1. 本案前經109年6月25日都審核定在案，後續如涉都審變更設計事宜依更新審議決議辦理。

2. 都審核定列管如下:

- (1) 本案自建築線退縮之無遮簷人行道，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) 有關容積移轉環境補償措施部分，基地東及西兩側退縮 1036.78 平方公尺開放空間，不得擅自圍蔽或設置任何形式障礙物，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) 屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；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。
- (4) 涉及廢巷處理部分，請依相關規定辦理。
- (5) 基地東南側鄰地涉及保留地部分，請依本市畸零地使用自治條例規定辦理。

(九) 新工處 陳幹事家邦 (書面意見)

1. 本案更新單元東南側毗鄰 6 公尺計畫道路路段(吳興街 320 巷)現況高差經實施者表示約達 2 公尺無法順接處理，仍請實施者具體說明無法處理原因為何？另現況可通行車輛之坡道範圍係位於更新單元南側住宅區內，未來是否會對鄰地開發造成影響？
2. 另前揭 6 公尺計畫道路(吳興街 320 巷)現況高差若實施者確有困難無法協助處理時，因 6 公尺計畫道路範圍之路面高程未來仍有銜接平順之可能，故仍請實施者應預留未來該巷道高程調整時基地範圍內相關設施配合因應調整之可行性。

(十) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 有關廢巷改道部分，經實施者說明，本處無意見。
2. 建築規劃設計部分，涉及基地外東南側畸零地檢討，本案屬於舊法畸零地使用規則之案件，必須在權利變換計畫核定後再申請調處。另鄰棟間隔、雨遮外牆裝飾構造等，經建築師說明，本處無意見

(十一) 林委員光彥

1. 請說明吳興街現有巷後段保留現狀部分的處理情形，並於該位置補標示現有巷名稱。
2. 針對估價報告書修正情形是否反映轉管影響，請說明。

(十二) 劉委員秀玲

都市規劃科書面意見第 2 點有關事業計畫 P. 10-9 內表 10-10 內「不允許第 20 組一般零售業乙組」之意見，是指表格內之用途及停車數量檢討之「一般

零售業甲組、乙組(日用百貨除外)」應修正為「一般零售業甲組」。

(十三) 楊委員欽文

依規定檢討裝卸貨車位的部分，請補充標示裝卸貨車位、貨物進出動線、貨車進入地下停車場的空間，並請將裝卸貨車位使用規範，納入住管規約說明。

(十四) 簡委員文彥

事業計畫書中綠建築章節，部分內容植栽覆土深度為1公尺，請實施者釐清並修正喬木覆土深度為1.5公尺。另建議於住戶管理規約載明開放空間無條件供公眾通行使用。

(十五) 黃委員嫩雲

1. 估價報告書部分：巨秉、景瀚、中鼎等3家不動產估價報告書內附二層平面圖無標示「上層管道轉管」與事業計畫二層平面圖標示「上層管道轉管」不一致(第10-13頁)，估價報告書請換置二層平面圖(縮小比例尺，易閱讀)，以利估價幹事、委員審核。
2. 事業計畫部分：請標示屋凸尺寸(含轉折處)、地下層轉折處尺寸(第10-23頁至第10-34頁)，以利地政登記程序檢覈。

3. 權利變換計畫書部分

拾柒、地籍整理計畫：

- (1)一、地界整理計畫第 1 行…「地界調整」請更正為「地籍整理」；依都市更新權利變換實施辦法§28Ⅲ，請補上「測量後之面積，如與土地及建物分配清冊所載面積不符時，實施者應依地籍測量或建物測量結果，釐正相關圖測之記載」(第 17-1 頁)。
- (2)表 17-2 土地登記清冊表，請增列「合計」(第 17-6 頁)。
- (3)表 17-3 建物登記清冊表，序號 1~4、6~9、11~14，1F&2F 主建物面積請分列(第 17-7 頁)；車位共有部分面積/權利範圍缺合計資料(第 17-20 頁)。
- (4)以上請修正，以利地政登記程序檢覈。

(十六) 林委員秋綿

有關估價報告書內容在估價師公會、內政部地政司已規定不要用相對名詞撰寫，應依實際數量、實際情況，請調整修正以利檢視。

(十七) 遲委員維新

1. 比較標的總樓層為9-15樓，本案為24樓高，總樓層差異很大，是否符合成本差異，這部分請加強說明。
2. 報告書P.138更新後樓層效用比，低樓層修0.5%、10樓以上修0.75%、16樓以上修1%，樓層效用比變成低樓層反應較小，高樓層反應較大，且本案臨北醫商圈，基地位置北方為101大樓、南山人壽廣場，面北側的每戶客廳望去就是美麗的畫面，樓層跟景觀效益差異較大，低樓層效益較小，請估價師說明樓層調整情形。
3. 報告書P.138通風採光面，本案規劃2棟大樓，在中間這戶雖三面採光但有一側是面對兩棟中間，而2棟間距達15公尺，請考量修正是否妥適，另請補充敘明修正視野開闊性的邏輯，稍差與較差值達-2.5，因為比準戶面北側，棟距是比較大未見調整，或是比準戶在4樓沒有比公寓高無特殊景觀，北側之中高樓層未見反應於報告書，在北側的中高樓層以上，是否須修正，請估價師再補充說明或修正。

(十八) 臺北市都市更新處

廢巷改道部分，吳興街313巷符合臺北市都市更新自治條例10條規定，另原吳興街(現有巷)也已依臺北市現有巷道廢止或改道自治條例規定辦理。

實施者說明及回應：

- (一) 廢巷分兩部分，吳興街 313 巷依都更規定辦理，另一個吳興街非計畫道路屬於現有巷，但吳興街並非整段在更新單元範圍內，經廢巷委員會同意廢止為斜線部分，末端亦有部分產權不在本案範圍內，故保留現有巷柏油路面，維持未來跟吳興街可以通暢。
- (二) 本案東南側與 6 公尺吳興街 320 巷現況高差約 2 公尺，因非屬本案範圍內且涉及坡差、產權問題，礙難協助處理。另剛廢巷說明中提到範圍內吳興街現有巷末端原柏油路面保留，後續可作銜接。
- (三) 本案規劃一、二樓使用組別為一般零售業甲組、乙組(不含日用百貨)，故車位檢討依第三類相關規定來檢討，另裝卸車位依規定檢討設置於地下一層，另有關二科意見配合釐清修正，及補充標示裝卸貨車、位置、入口高度、動線，於住管規約載明裝卸貨車位的使用規範。
- (四) 財務部分，事業計畫 P.14-6 表 14-4 編號 27 及價值與複審版不一致的部分，係因違章安置戶更換受配位置，另編號 15 的濮○○配選 A1-18F，因價差較大改與跟持有土地小的鄭先生合併選屋，造成實際安置價值改變。另本案申請獎勵 47%，扣除違章獎勵後只剩約 27%，為滿足地主分配需要，所以申請容移 40%並業經市府審議核定，辦理容移後對地主分配上，經推算約可增加

553 坪。

- (五) 估價部分，轉管只影響店面沒有影響住宅，故不考慮修正，將於報告書補充說明。有關案例選取新成屋沒有高樓層的部分會在補充說明，另更新後樓層效用比、景觀視野開闊性、採光面等，亦再酌估修正，並於報告書加強邏輯說明及調整方式，也配合林委員意見修正計畫內容。
- (六) 本案規劃最小單元約 25 坪，未達最小分配單元者，有 12 位屬於同意戶，另外所有權人王○○後續將與受配戶王○○兩人的權值由共同繼承人併同納入選屋權值，其次鄭家 5 人曾於 109 年 2 月向實施者表示要共同處分產權，目前仍在洽談價金，其他人則是持分土地非常小還包含 9 位共同共有人，均無法分配。
- (七) 自提修正部分，避免產權異動、協議換戶影響報府核定之內容修正，也希望協議換戶情形委員會授權由更新處檢視換戶資料一併修正，另權變計畫書表 17-3 內容誤植的修正，也將併同委員意見修正，故提請委員會同意修正。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚未同意參與更新及不能參與分配之所有權人，請實施者持續溝通協調整合。

(二) 廢巷改道部分

吳興街 313 巷同意依臺北市都市更新自治條例第 10 條之規定辦理廢巷，原吳興街(現有巷)未全段於更新單元範圍內，不符合臺北市都市更新自治條例第 10 條之規定辦理廢巷，後續應依本市現有巷道廢止或改道自治條例相關規定辦理廢巷。

(三) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計審議審決情形，經實施者說明並經審議會討論，予以同意。
2. 本案鄰地 447 地號土地涉及畸零地檢討，請依規定應於權利變換計畫核定後申請調處，另鄰棟間隔、雨遮外牆裝飾構造等建築規劃設計，經實施者說明並經審議會討論，予以同意。另允許使用組別請依委員及幹事意見修正並修正檢討裝卸車位。
3. 本案更新單元東南側毗鄰 6 公尺計畫道路路段範圍之高差予以順接之可行性，經實施者說明並經審議會討論，予以同意。

(四) 消防救災部分

本案有關消防救災空間修正情形，請依消防局書面意見修正。

(五) 財務計畫部分

1. 本案申請容積移轉，其中50%以繳容積代金方式移入，提列容積移轉費用553,610,360元，有關容積移轉與權利以分配效益分析，經實施者說明並經審議會討論，予以同意。
2. 本案提列拆遷安置費42個月，經實施者說明並經審議會討論，予以同意。
3. 本案提列人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%、4.5%)、風險管理費(13.75%)均以上限提列，經實施者說明並經審議會討論，予以同意。

(六) 權利變換及估價部分

1. 本案更新後二樓以上均價838,760元/坪及估價報告書修正情形是否需反映轉管影響，共同負擔比率43.23%，經實施者說明並經審議會討論，請依委員意見修正估價報告書，並順修共同負擔比率，並請估價委員協助檢視後，再申請核定。
2. 本案尚有20餘位未達最小分配單元，小坪數規劃情形及合併選配之可能性，經實施者說明並經審議會討論，予以同意。

(七) 建築容積獎勵部分

1. △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) 經實施者說明同意給予1,058.77平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度。
2. △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520.05平方公尺(法定容積4.91%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額；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。
3. △F5-5 (更新基地規模) 同意給予497.62平方公尺(法定容積4.7%)之獎勵額度。
4. △F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予847.02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；另於一樓樓板勘驗前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。
5. △F6 (處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積) 原則同意給予

2,117.54 平方公尺（法定容積 20%）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，並授權更新處核實計算後給予。

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，依都市設計審議確認核發獎勵給予 4,235.07 平方公尺（法定容積 40%）之獎勵額度。

(八) 聽證

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 財政局國有財產署北區分署 (公有土地管理機關)</p> <p>(1) 復貴府 109 年 5 月 14 日府都新字第 10970048893 號。</p> <p>(2) 本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)達 47.61%，仍請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先周遭環境造成衝擊。</p> <p>(3) 本案國有土地比例 4.12%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，仍請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益國產全民權益。</p> <p>(4) 本案共同負擔比例 43.23%，應請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。</p>	<p>1-1 實施者受任人：園皓都市規劃有限公司 莊育傑總經理</p> <p>(1) 國產署意見涉及審議內容，後續遵照審議結果辦理。</p>	<p>有關容積獎勵部分及財務計畫，經實施者說明並經審議會討論，予以確認。</p>
<p>2. 臺北市政府工務局新建工程處 (公有土地管理機關)</p> <p>(1) 依貴處 108 年 5 月 13 日北市都新字第 1083005753 號開會通知單辦理。</p> <p>(2) 旨案系本處管有本市所屬臺北市信義區吳興段一小段 332、354-3 地號等 2 筆市有土地，參與權利變換依所附</p>	<p>2-1 實施者受任人：園皓都市規劃有限公司 莊育傑總經理</p> <p>(1) 配合辦理。</p>	<p>經實施者說明後，並經審議會討論後予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>「擬訂臺北市信義區吳興段一小段 330 地號等 43 筆土地都市更新權利變換計畫案」</p> <p>【幹事複審版】-16-4 頁所示都市更新後本處選配房舍編號為 A6-9F，車位編號為 B2-34，並領取差額價金 881 萬 1,175 元，本處無意見。</p> <p>(3)另本案實施者若有對本府土地參與權變有權值增、減改變之情形，基於本府權益之考量，惠請貴處責成實施者應於改變計畫前先行詳列清單通知貴處及本府財政局並副知本處。</p> <p>(4)上開意見惠請貴局代為宣讀並列入會議紀錄，另請責成實施者載明於本事業計畫、權利變換計畫及爾後本案各公聽會、聽證會議紀錄中，俾供查考。</p>		
<p>3. 臺北市政府地政局</p> <p>(1)依本府 109 年 5 月 14 日府都新字第 10970048893 號函辦理。</p> <p>(2)查旨揭更新範圍中被繼承人王蕭儉所遺本市信義區吳興一小段 354 地號土地及被繼承人王金蓮所遺吳興段一小段 1565 建號建物，因逾期未辦繼承登記，經本局列冊管理在案，惟本局僅係「列冊管理」之機關，依內政部 89 年 5 月 2 日台(89)內地字第 8964764 號函釋，該列冊管理僅係一般行政處理行為，並無實質代管權力，爰本局不派員出席，仍請貴處通知其繼承人。</p>	<p>3-1 實施者受任人：園皓都市規劃有限公司 莊育傑總經理</p> <p>(1)本次聽證已通知被繼承人。</p>	<p>經實施者說明後，並經審議會討論後予以確認。</p>

(九) 自提修正部分

1. 本案報核後部分所有權人產權異動，將依核定時騰本產權修正本計畫相關章節內容，若涉及更新後房車分配者，其受配人等內容將併同修正，經實施者說明並經審議會討論後，同意由更新處覈實檢視。
2. 本案部分所有權人擬申請調整更新後分配房車，惟擬於本案審定後依確定的結果再提出；及核定前實施者若能取得尚未同意戶同意，依其意願配合協議換戶或選屋。依前述協議換戶情形修正計畫書相關章節並檢附相關證明文件，經實施者說明並經審議會討論後，同意由更新處覈實檢視。
3. 權利變換計畫書表17-3內容誤植併同委員意見修正，予以同意。

(十) 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由更新處轉請估價委員確認後始辦理核定作業，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。

五、「變更臺北市中山區中山段一小段 639 地號等 12 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 曾于珊 2781-5696#3074）

討論發言要點：

(一) 財政局 陳幹事進祥(書面意見)

1. 有關貸款利息之計算，其中貸款利率計算基準日請與評價基準日期(107年10月30日)一致。
2. 本案營業稅之提列，係依更新後土地所有權人分配房屋現值5%提列，低於依法應繳營業稅，實施者得改依歷次會議通案重要審議原則以「更新後土地所有權人應分配房屋之權利變換計畫核定價值 $X5\%=(更新後總價值X共同負擔比) X (1-共同負擔比) X5\%$ 」提列。
3. 其餘幹事及權變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 鄭幹事益昌(書面意見)

已修正，無意見。

(三) 交通局 吳幹事瑄俞(書面意見)

1. 有關無障礙停車位非臨近電梯，實施者已說明囿於基地條件限制，本局無意見。

2. 事業計畫審查意見：

(1) P. 10-14、10-18、10-20 地下停車場配置

- ① B1 無障礙機車位尺寸標示錯誤，請修正。
- ② 請補充標示地下各樓層行車動線。

(2) P. 10-22、11-12 車道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，汽機車請分別標示。

(四) 消防局 蔡幹事長銘(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。

(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)

無意見。

(七) 建築管理工程處 王幹事光宇

本案無障礙車位經建築師檢討後，本處無意見。

(八) 林委員光彥

1. 實施者與所有權人協議換戶，使管理費連動修正，涉及程序問題，應為不可自提修正項目。
2. 有關鄰地陳情希望加入本案，都市更新當然希望能整合越多住戶越好，惟本案事業計畫已於107年10月核定，權利變換計畫也已審議中，此時不宜再調整事業計畫與權利變換計畫範圍。
3. 建議往後辦理相關鄰地協調會應以雙掛號寄發，並且留存回執，證明程序尚無問題，避免爭議。

(九) 何委員芳子

本案 2 樓為一般事務所，洗手間建議集中配置，以符合實際使用狀況。

(十) 遲委員維新

1. 本案原有立體綠化，此次變更取消立體綠化建築設計，請實施者說明。
2. 變更後2樓外側新增斜屋頂？且2樓空調主機是否能放置於斜屋頂？斜屋頂上方是否挑空？且後側看起來像露樑，需於圖面標示清楚並請實施者說明。

(十一) 黃委員嫩雲

權利變換計畫：請標示陽臺、轉折處、斜邊等尺寸（第 15-3 頁至第 15-25 頁），以利地政登記程序檢覈。

(十二) 劉委員秀玲

本案 2 樓商業單元此次變更版建築設計修正後跟 3 樓住宅格局差不多，當初在事業計畫審議時已討論過 1、2 樓商業空間，變更版卻反而修正得更像住宅，且商業使用面積也減少。若 2 樓商業單元維持本次修正的建築設計，則建議△F5-1 獎勵值需再酌減。

(十三) 方副召集人定安

本案 2 樓商業使用面積減少，與原核定事業計畫不符之情形，其情雖不致須酌減獎勵值，但建議實施者捐贈全案總銷售金額之千分之一為本市都市更新基金，作為公益性回饋。

(十四) 都市更新處

北側灌木及樹的位置有做調整，恐造成獎勵面積私有化，請實施者說明。

實施者說明及回應：

- (一) 關於實施者與所有權人協議換戶而調整管理費，係因實施者實際獲配房屋現值因換戶故有所變動，而稅捐計算涉及實施者實際獲配房屋現值，又管理費計算涉及稅捐，故為連動修正，並無調整計算基準及提列標準。本案因選配連動修正所需增加之管理費用，實施者承諾自行吸收。
- (二) 財務計畫、書圖誤植及圖面須標示尺寸等事項，實施者同意配合幹事及委員意見修正。
- (三) 本案原核准商業使用面積為 759.69m²，因原案規劃當層樓梯逃生步距及後院深度檢討有誤，故以維持原核定格局與建築設計規劃的原則之下，依相關法令重新檢討，全案商業面積修正為 713.15m²。另 2 樓水區配置，為避免改動幅度與原核定計畫內容相差過大，也為避免產生轉管等問題，故未予調整。另實施者同意參照審議會意見，捐贈總銷售金額之千分之一為本市都更基金，以提升全案公益性。
- (四) 立體綠化設施因考量日後移交管委會後，將增加管理費用負擔，且維護不易，故已取消，且本案立體綠化無涉綠覆率檢討。
- (五) 另配合承辦科意見，退縮人行步道上的灌木位置將配合調整至與 1F 牆面貼合，避免獎勵面積私有化疑慮。

- (六) 斜屋頂上方為雨遮，2樓窗外標示為斜屋頂之外牆，開窗非落地窗皆有設計檯度。後側斜屋頂範圍內之空調主機為壁掛式，安裝於斜屋頂上方之外牆。另配合審查意見補標示2樓斜屋頂及露樑範圍。

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，請實施者持續進行溝通協調。另有關鄰地所有權人陳情加入本案，考量本案事業計畫已於107年核定，且權利變換計畫也在審議階段，為維持計畫穩定性，同意以目前更新單元範圍(即中山區中山段一小段639地號等12筆土地)實施都市更新。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案車位設置及無障礙設施是否依規定檢討，以及無障礙停車位非鄰近電梯，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案屬商業區，依本市全市性商業區使用比例規劃原則，本案商業面積應為99,008M²，有關商業使用部分前於第326次審議會議同意在案，惟本次變更事業計畫檢討後商業面積由784.02m²減少為713.15m²，維持1-2樓規劃11戶商業單元，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案原核定各樓層均設置植栽，變更後取消立體綠化，另屋頂層喬木設置覆土深度是否利於後續生長，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
4. 本案建築規劃設計部分，經實施者說明同意捐贈總銷售金額千分之一與都更基金作為公益回饋項目，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 財務計畫部分

本案人事行政管理費(5%)、(廣告)銷售管理費(6%)、風險管理費(11.25%)以上限提列，與原核定一致，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 權利變換及估價部分

1. 本案原核定內容選配原則超選部分差額找補以不超過權利價值之50%，是否造成實際選配之困難，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案二樓以上均價(762,116元/坪)及估價報告修正情形(包含是否反映轉管)，共同負擔比34.49%，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 建築容積獎勵部分

1. △F3(更新時程之獎勵容積)維持與原核定事業計畫內容相同，同意給予

- 288.48 平方公尺（法定容積 7%）之獎勵額度。
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）本案商業單元配置及商業使用面積較原核定計畫縮減，經實施者同意以總銷售金額千分之一捐贈都更基金，維持與原核定事業計畫內容相同，同意給予 261.12 平方公尺（法定容積 8%）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）維持與原核定事業計畫內容相同，原則同意給予 260.55 平方公尺（法定容積 7.98%）之獎勵額度，後續授權更新處覈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）維持與原核定事業計畫內容相同，同意給予 195.84 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。

（六）聽證紀錄

發言次序	答覆	建議
<p>1. 周○○(周○○代)</p> <p>(1) 本案屋齡平均已達 50 年以上，且環境惡劣，若本案進度持續延續延宕，恐影響所有權人之生命財產安全，懇請相關承辦單位協助本案，讓後續審議進度能加速進行，讓住戶們能有更安全的居住環境。</p>	<p>1-1 實施者受任人：耕薪都市更新股份有限公司 李雅雯經理</p> <p>(1) 實施者非常清楚地主對於本案之期待，由於本案並非 100% 同意，實施者仍持續努力溝通，希望能與所有住戶盡早達成共識，本案目前已在聽證階段，未來召開審議會經審議通過後，即可核定，希望核定前能達成 100% 同意。</p> <p>1-2 都更處：蔡股長欣沛</p> <p>(1) 本案目前在聽證程序，後續將進審議會審議，經審議會通過後即可辦理核定。</p>	<p>有關儘速辦理都市更新程序，建議請相關單位依法協助辦理相關程序。</p>
<p>2. 李○○</p> <p>(1) 105 年 8 月 22 日府都新字第 10531602200 號函為本基地之劃定更新單元核定函，正本副本皆無我本人之名字，使我失去機會於法定期限內提起訴願，且許多鄰地都要參與本案，卻都沒有收到鄰地協調通知，通</p>	<p>2-1 實施者受任人：耕薪都市更新股份有限公司 李雅雯經理</p> <p>(1) 相關行政程序，實施者皆依相關規定辦理，李先生所提意見在 107 年提起之行政訴訟中，都有相關陳述，該行政訴訟已於今年 4 月判決結果為原告之訴遭到駁</p>	<p>經實施者說明，並經審議會討論後，予以確認。</p>

發言次序	答覆	建議
<p>過法院訴訟才了解鄰地協調會議通知，皆以平信寄達，甚至沒有寄達，許多人都不清楚要辦理都市更新，且有意願之鄰地，建商也不讓他參與本案，東南側鄰地面積僅有 337 平方公尺、西側鄰地面積僅有 773 平方公尺，未來根本無法自行劃定，故他們皆有意願參與本案，否則日後將變成廢地，未被納入都市更新範圍之鄰地，要求本人不要搬遷，進行不完整的土地都市更新，鄰地將會抗爭到底。</p> <p>(2)GOOGLE 僅要搜尋 L 型大樓都有負面報導，此樓蓋成必會影響房價，只要地震後報導都會避開 L 型、T 型、U 型大樓，統帥及維冠都屬於 L 型大樓，本人係屬義消人員，有豐富之救災經驗，既然鄰地欲加入，可以使本案基地更加完整。</p>	<p>回，李先生所提之法定程序瑕疵及鄰地欲參與本案及地主之權益受損等等問題，判決書中法官皆已說明。</p> <p>(2)實施者再次說明本案執行相關程序皆依政府規定辦理。</p>	

(七) 自提修正部分

1. 有關產權異動，同意本案後續依核定時謄本資料逕行修正計畫書內容。
2. 本案選配位置經實施者與所有權人合意異動，故需修正報告書相關內容，經實施者承諾自行吸收修正所需增加之管理費用並經審議會討論後，予以同意由更新處覈實檢視。

- (八) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過收受會議紀錄起 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。