

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 421 次會議紀錄

109 年 6 月 19 日府都新字第 1097009863 號

壹、時間：民國 109 年 6 月 5 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：黃映婷

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、臨時報告提案：

一、「變更臺北市文山區萬慶段二小段6地號等45(原41筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及更換分配單元(承辦人：侯鈞鏹 2781-5696#3070)

討論發言要點：

（一）方副召集人定安

有關實施者簡報所涉及東側區段所有權人林○哲、陳○杏與實施者互換分配單元文字的部分，以「不減損」對所有權人的權益更為適合，爾後針對這點應當更加注意。

（二）林委員光彥

在行政法的實務見解上，「影響」屬於中性字眼正面或負面都可使用，以本案的情況「不減損」會比較精確。

決議：

同意本案東側區段所有權人林○哲、陳○杏與實施者互換分配單元，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。

柒、討論提案：

一、「變更臺北市文山區木柵段一小段912地號等30筆土地都市更新事業」涉及調整更新單元範圍審議案(承辦人：林俊學 2781-5696#3068)

討論發言要點：

（一）新北市政府財政局（公有土地管理機關）

本案都市更新於 98 年 11 月公告劃定更新單元，並由實施者（百富興業股份

有限公司)於100年11月申請報核，因本市市有不動產參加都市更新處理原則係於100年4月方公告實施，且本案市有土地租占面積高達78%，參依當時法令國有非公用土地參與都市更新注意事項規定，租占面積超過公有土地1/3者，不予主導辦理，爰此，本府未主導辦理本都市更新案。

(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) 地政局 黃幹事嫩雲 (書面意見)

無意見。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

本次討論事項無涉交通，故本局無意見。

(五) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

本案係調整更新單元範圍，未涉本局權管，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

請釐清本案922、987-1、919-1、919-2及920地號等5筆土地排除更新單元後，寬度深度是否足夠，及是否造成鄰地畸零地。

(八) 邱委員世仁

為何本案922、987-1、919-1、919-2及920地號等5筆土地欲排除更新單元。

(九) 簡委員裕榮

1. 本案應先檢討建築法相關法規妥適性再送審。
2. 請公有土地管理機關審酌建築法相關法規之新修法，再考量本案是否重新劃定。
3. 本案實施者變更範圍應與公有土地管理機關協調。

(十) 劉委員秀玲

本案公有土地管理機關是否知悉排除922、987-1、919-1、919-2及920地號等5筆土地之狀況，倘知悉是否同意繼續參與本案都市更新？

(十一) 遲委員維新

本案排除922、987-1、919-1、919-2及920地號等5筆土地，會導致公有土地比例高達8成以上，請新北市政府表示意見。

(十二) 鄭委員凱文

倘本案重新劃定，請以畸零地使用自治條例檢討是否符合，並與鄰地協調參與都市更新之意願。

實施者說明及回應：

- (一) 同意本案排除922、987-1、919-1、919-2及920地號等5筆土地。
- (二) 已於108年8月28日及108年9月10日辦理兩次排除更新單元事宜協調說明會，土地所有權人對於排除更新單元事宜心意已決，並考量人道主義、土地所有權人已老邁及更新時程過久，讓土地所有權人得以早日自行興建。

決議：

請實施者再與範圍內公有土地管理機關新北市及欲排除本案範圍之 922、987-1、919-1、919-2 及 920 地號等 5 筆土地所有權人溝通協調，並檢討前開排除範圍及建築法相關法規之妥適性，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申請再提審議會審議。

二、擬訂臺北市內湖區康寧段三小段420地號等8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 戴光平 2781-5696#3082)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

1. 幹事會版與審議會版修正內容對照表(綜-4)中審議會版之平均成本單價 64,807元/m²，與表11-1營建工程標準造價計算表之營建單價46,807元/m²不一致，請實施者檢視修正。
2. 表11-1營建工程標準造價計算表，地上1層樓高加成計算，請實施者依建築物工程造價要項規定，調整後單價計算至百元，百元以下四捨五入。
3. 本案信託管理費請實施者依實際合約金額50%提列，並檢具合約佐證。
4. 有關現金流量表，本案更新事業實施總成本為299,445,352元(即實施者可分回房地之價值)，惟現金流入項目：「出售折價抵付共同負擔房地價值收入」為623,859,848元，請實施者釐清說明。
5. 其餘幹事會所提意見已修改或說明，本局無補充意見。

(二) 地政局 沈幹事冠佑 (書面意見)

本次規劃設計新增 2 個一般事務所，爰於估價報告書新增辦公比準單元推估，相關意見如下：

1. P5二樓以上更新後不動產價值分析表登記用途為住宅，是否包含辦公，請釐清。
2. P28辦公比準單元位置與住宅比準單元相同，惟通風採光項目辦公比準單元為兩面採光與住宅比準單元三面採光不同，請確認。
3. P28平面圖辦公比準單元為B1戶與計畫書P17-7所載C1戶不同，請確認。
4. P52比較標的六臨路情況與P56面臨主要道路寬度前後不一致，請釐清。
5. 餘業依前次會議意見說明或修正。

(三) 交通局 蔡幹事于婷 (書面意見)

1. 勘誤：P. 12-1、附錄-18「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，未來不得要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨」，以免影響外部交通」，請補充逗號。
2. P. 17-17，本案地下1層之垃圾清運車位與充電車位共用，為避免使用時段衝突，請說明相關管理計畫。
3. 汽、機車動線仍不明確，請於P. 8-28分別標示汽、機車進出停車場動線。

(四) 消防局 蔡幹事長銘 (書面意見)

1. 請確認規劃之救災活動空間範圍內無突出固定設施、障礙物、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，不影響雲梯消防車停放及操作。
2. 計畫書第8-14頁內抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」非內政部(營建署)102年7月22日修訂版本，請再檢視修正。

(五) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

1. 依本市商業區都市更新案件商業使用比例規劃原則，商業區建築物至少1樓及2樓須作商業使用，且其容積樓地板面積總和須大於法定建築面積之70%乘以2倍，查本案法定建築面積為247.6平方公尺，依規定商業使用樓地板面積應至少達346.64平方公尺(247.6X70%X2)，經查本案商業使用面積仍不符合前開規定，惟經評估市場條件確有窒礙難行時其商業使用比例得經審議會公決後酌予調整，且商業使用空間不含管委會及門廳空間，請扣除。
2. 本案位於「第一種商業區」，法定容積率為360%，計畫書第8-12頁法定容積

率誤植為432.77%，且同頁其餘設計值均與計畫書第17-2頁標示不一致，請一併釐正。

(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. 請檢討並敘明地面層陽台及面積計算。
2. 騎樓構造部分，請先畫出騎樓面積並補充於面積計算表。
3. 結構性露樑須計入建築面積，機車車道上方過樑應補充檢討。

(八) 簡委員裕榮

1. 機車道寬度與彎度雖無法規規定，但建議使用上應調整更為人性化。
2. 建議請補充充電車位，及納入住戶管理規約內。

(九) 鄭委員淳元

建議分別標示汽、機車動線，另於機車車道前指引標示。

(十) 遲委員維新

估價師考量本案基地地勢做調整，本次提會有將調整率縮小，但以更新後建築設計圖說及基地周邊坡度亦不明顯，地勢對本案銷售有何影響？請說明，一樓店面因地勢需以樓梯銜接，二樓以上之事務所及住宅單元均下修2%似不合理。

(十一) 蕭委員麗敏

本案有規劃雨遮，報告書載明「雨遮不計價」，請說明。建議文字修正為「雨遮不登記」。

(十二) 黃委員蕙庭

本案依適用107年提列總表，建築規劃設計費依規定可依合約影本提列。

(十三) 黃委員嫩雲

請標示尺寸(第17-5頁至第17-19頁)例如圖17-5二層平面圖，圖17-7三層至五層平面圖，陽台、露台、雨遮的長寬或露台、雨遮至牆邊的長度；圖17-15地下一層平面圖斜邊長寬等尺寸，餘請自行檢視。

(十五) 都市更新處

建築規劃設計費，通案原則依中級費率提列，超過的部分提審議會討論，另實施者提供合約影本，得經審議會同意依照合約影本內容提列。

實施者說明及回應：

- (一) 有關建築規劃部分，P17-5已標示「過樑計入建築面積」、一層陽台空間補充標註、露台下方應為法定空地應無須標註。
- (二) 有關交通規劃部分，車道配合以鋪面或標示明確指引汽、機車動線。
- (三) 有關消防救災部分，依消防局意見確認辦理。
- (四) 有關財務計畫部分，誤植處依財政局意見修正。
- (五) 有關選配原則，本案於地面層規劃設置兩戶店舖，土地所有權人為同一家族，經協議未來共同選配店舖應無爭議，且未來權變階段亦可配合抽籤機制，選配應無問題。
- (六) 有關估價部分
 1. P5 表格中文字將修正為住宅、辦公。
 2. P28 審議版規劃圖面辦公比準單元雖與住宅比準單元位置相同，然辦公比準單元北側牆面缺少通風採光面，與住宅單元北側牆面上有通風採光不同，故辦公比準單元為兩面採光。
 3. P28 審議版因事業計畫建築二層平面圖辦公室戶別編號調整，辦公比準單元位置相同惟戶別編號順修。
 4. P56 為誤植，本次進行修正。
 5. 基地地勢現況有高程差，更新後以建築設計與鄰地及道路順平，二樓以上調整率依委員意見刪除。
 6. 本案雨遮不登記產權，價格已反映在房價，配合委員意見做文字修正。
 7. 尺寸標示，配合委員意見補充。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案基地高低差超過1.2公尺，依山坡地整地原則檢討無障礙設施設置，大喬木覆土深度平均1公尺~1.5公尺，現況路燈後續處理情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另建築規劃設計及建築面積檢討等內容，請依委員及幹事意見修正。

2. 本案高度比依本市土地使用分區管制自治條例檢討、商業使用空間廁所集中設置及原則以1~2樓不得作為管委會空間，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(二) 交通規劃部分

本案商業單元2戶、未設置裝卸貨車位、垃圾車臨停及交通規劃修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關汽車、機車動線標示及鋪面，請依委員及幹事意見修正。

(三) 消防救災部分

本案消防救災空間修正情形，請依消防局書面意見修正。

(四) 財務計畫部分

1. 本案建築規劃設計費以合約提列4,900,986元，為依審議原則按酬金標準表中級費率提列(3,986,366元)，經實施者說明必要性，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案列管土壤液化區及地質敏感區域，惟刪除特殊因素費用提列，另人事行政管理費率5%，銷售管理費率6%，風險管理費率10.5%，皆以上限提列，經實施者說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 估價部分

1. 422-2地號為違章占用戶，且共有5位所有權人，更後只有2戶店鋪，選配原則規定422-2地號土地所有權人優先選配店鋪之情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案估價報告書修正情形，2樓以上均價74.98萬/坪及選配原則合理性，請依委員及幹事意見修正，另有關報告書文字誤植、雨遮不登記等內容，亦請一併修正。

(六) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F5-1$ (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) 同意給予135.61平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度，並有關「智慧型建築三」請納入「充電汽車及機車停車位為社區共用車位，其管理規範應納入住戶管理規約」。
2. $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予126.21平方公尺(法定容積6.51%)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。

3. △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116.24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，依都市更新條例第 33 條第 1 項第 1 項規定免舉辦聽證，倘後續審查程序中仍有爭議之情形，應重行補辦聽證。

- (八) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，後續請實施者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。

三、「變更臺北市大安區辛亥段四小段524地號等10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 游捷安 2781-5696#3080)

討論發言要點：

(一) 財政局 許幹事珍妮 (書面意見)

1. 本次變更增列規劃費2,800,000元，檢附之契約影本為104年5月25日簽訂，惟查本案於108年1月21日召開之第360次審議會時並未增列該筆規劃費，請實施者說明本次增列該筆規劃費之必要性及合理性後，提請審議會審議。
2. 本次變更增列3筆不動產估價費共計950,000元，檢附之契約影本簽訂契約時間均為104年6月期間，惟查本案於108年1月21日召開之第360次審議會時並未增列該3筆估價費；另查原核定之事權計畫已包含領銜不動產估價師費用200,000元，本次增列之950,000元中亦包含加計領銜不動產估價師費用200,000元，請實施者說明本次增列不動產估價師費及提列2次領銜估價師費用之必要性及合理性後，提請審議會審議。
3. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均與原核定相同以上限提列，共同負擔比例由第360次審議會22.73%提高至27.84%，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。

(二) 地政局 洪幹事于佩 (書面意見)

估價部分無意見，共同負擔比例請實施者說明後提大會討論。

(三) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

1. 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」第二、(二)點規定，請於圖面標示建物臨路面各樓層各處之緊急進口、替代窗戶或開口位置，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. 請確認規劃之救災活動空間範圍內無突出固定設施、障礙物、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，無捷運高架站體及軌道、高架道路、高壓電線或其他纜線，不影響雲梯消防車停放及操作。

(四) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

本案因更新單元範圍及住宅使用樓地板面積調整，爰配合調整法定停車位為汽車停車位28輛及機車停車位34輛，請申請單位依本市土地使用分區管制自治條例第86條之1規定檢討並敘明計算公式及內容，俾利檢核法定停車位數量正確性。

(五) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

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. 本案自提修正部分，涉及建築法令皆由建築師簽證負責。
2. 本案未涉及山坡地部分，建管處無意見。
3. 增設45公分花台應非建管處意見，請實施者釐清。
4. 其他部分，建管處無意見。

(八) 謝委員慧鶯

1. 提請討論事項標題寫「自提修正」，自提修正意思是事業計畫報核後實施者自己提了修正？
2. 林委員關心的是變動幅度過大有沒有外溢效應，本案樓地板面積雖然增加，但地面層從12樓降為10樓，所以對環境衝擊應該沒有比原本大，且實施者已重新徵求所有權人同意、重新選配。一個程序中案件因為山坡地範圍確認後的調整，如果所有權人沒有意見，然後規劃設計又沒有增加高度或造成鄰近

環境負擔的話，個人支持續審。

(九) 林委員光彥

1. 變動幅度這麼大，是否需要重新辦理公展及公聽會？
2. 大幅修正審議原則之訂定是依據108年1月30日修正前都市更新條例第19條之1簡化程序的哪一款規定？100%同意只限定在第21條第11款，也就是「實施方式及有關費用分擔」。
3. 現在講的是母法階層問題，我擔心審議會通過的原則是否抵觸母法。第19條第2項有寫擬訂或變更事業計畫應舉辦公聽會聽取民眾意見，它的立法意旨是都市更新具有外溢性，不是只有參與的所有權人同意而已，還有對環境的影響，所以要辦公聽會聽取民眾意見，供審議會作為審議參考，所以是否能用所有權人100%同意的168專案來取代，恐怕還要進一步斟酌。更何況第19條之1第1款第2目明訂第21條第11款所定事項之變更，經全體土地及合法建築物所有權人同意可採簡化作業程序辦理，言下之意是其他各款不在全體同意就可簡化的範圍內。
4. 更新處認為說明會與公聽會是一樣的法律性質嗎？我不在乎名稱，但在實質內容上一樣嗎？回到第19條之1，「實施方式及有關費用分擔」可以經全體所有權人同意來走簡化程序，在第19條之1第2款規定第21條第7款至第10款所定事項，由主管機關認定不影響原核定都市更新事業計畫，可免舉辦公展及公聽會，也不需徵求同意。第1款第2目是費用問題，屬計畫案內部問題，不會有外溢效果，所以所有權人同意就可以；但如果是其他事情，不管所有權人是否同意都不影響法律效果，是要由主管機關客觀上去認定不影響原核定都市更新事業計畫。請問主管機關認為這些變更不影響原核定都市更新事業計畫嗎？
5. 未參與前次會議，就書面資料判斷，前次審議似未提出調整戶數之審查意見。上次決議是建議排除山坡地，調整範圍後依委員、幹事及各單位意見修正相關建築圖說後，依規定程序辦理後續，以及排樁跟建築法令檢討另與建管處確認。從前次決議中並未看到調整戶數跟停車位型式修改之意見，如果前次會議有指示修正，那我認同蕭委員看法，但若沒有指示修正，而修正幅度又不小，既然所有權人都同意計畫內容，建議在程序成本不是這麼大的情況下，把程序走完，以本件來講應該不會造成太多的程序負擔。

(十) 蕭委員麗敏

1. 同樣是稱為變更，但內容有很多不同態樣，我認為任何一個更新案在審查過程當中都會因應委員審查意見或地主陳情意見去做適度修正，這些修正也是

一種變更，個人理解與更新處說明相同，法條上定義的變更跟程序中修正是兩個不同的程序，如果全部視為變更，那所有經審議會要求修正的都要走變更程序，應該也不是法條的本意。

2. 就本案而言，程序面切成兩部分來看會比較清楚，第一是104年12月提出變更事業計畫，已依法規做了完整程序，再來是審議過程中因山坡地認定問題而修正，是屬程序中調整，這部分依「程序中自提修正幅度過大處理原則」也符合規定，依現行作業依據，本案程序應無太大問題。至於林委員擔心的母法授權或定義上問題，因這屬於通案問題，建議更新處會後再檢視相關法源是否充足，但應不影響今天審查本案，建議繼續審查其他議題。
3. 前次會議結論「請實施者辦竣山坡地範圍地籍分割調整範圍後，並依委員、幹事及各單位意見修正相關建築圖說後，依規定程序辦理後續。」，所以今天是確定山坡地範圍後的修正，個人看法是只要「程序中自提修正幅度過大處理原則」還是有效的情况下，就依照更新處訂定的相關程序辦理，實施者有重新取得100%地主同意書、辦理說明會，經檢核符合處理原則，程序上應無太大疑慮。

(十一) 遲委員維新

請實施者說明，本次自提修正是否為確認非山坡地範圍而附帶修正？因前次審議會決議要求實施者確認山坡地範圍，確認沒有山坡地後建築法規限制變寬鬆，因而附帶調整建築設計就會不一樣，若如此則可認定為審議會要求。

(十二) 邱委員世仁

審議會關心的是民眾權益是否因為變動幅度過大而受損，既然實施者取得100%同意書，表示並未影響民眾權益。

(十三) 簡委員裕榮

請實施者說明，104年12月報核版與本次提會版本在開挖率是否有增加？前次審議會開挖率為46.96%，本次提會為70.75%，相差過大。

(十四) 黃委員嫩雲

權變計畫

- (1) 請標示尺寸（第6-18頁至第6-22頁）例如圖6-6變更後地下二層平面圖、圖6-7變更後地下一層平面圖、圖6-8變更後一層平面圖部分尺寸漏標，餘請自行檢視。

- (2) 實施者車位僅分配1個？請釐清。

(十五) 虞委員積學

1. 剖面圖標示後側為擋土牆加連續壁，在地下室是叫連續壁，但到地面層以上是否仍稱為連續壁。
2. 實際施作是否如剖面圖所示，後側有擋土牆，前面再有一片結構牆？該道牆的高度為多少？請實施者要特別注重擋土牆安全問題。

(十六) 劉委員秀玲

贊同林委員看法。本案修正幅度較大，前次審議會版本是12層樓，這次只有10層樓，表示分配也有變動，是否適用簡化程序仍有疑慮。

(十七) 都市更新處

1. 自提修正意思是非因審議意見修正，意指實施者在審議意見外再提出的修正內容。本案在108年1月21日召開審議會，實施者在審議會後又提出修正，實施者已召開說明會並辦理選配，才提請今天審議會審議。
2. 依自提修正幅度過大處理方式，取得100%同意，並召開一場說明會向民眾說明變更內容者，得免重新公展。
3. 大幅修正審議原則是經過審議會委員討論確立的簡化程序，審議程序中若有涉及修正的話，實施者可以選擇重新公展或是用100%同意書及開一場說明會的方式來辦理。
4. 變更或審議期間修正是很常見的，針對這種情況做兩種區分，第一個情況是核定之後辦理變更，符合第19條之1者就是簡易變更，反之為完整變更；第二種情況是在審議程序中的修正，這不是變更，是程序中的改動、調整，因實務上很常有這樣的需求，所以審議會針對這種程序中的改動訂定「自提修正幅度過大處理方式」，所謂幅度過大是指修正內容溢出了第19條之1的態樣。本案屬程序中的改動，且改動幅度大，本來應該要重新公展，但是因為程序中自提修正幅度過大處理方式內有規定只要100%同意改動且召開說明會者可以免重新公開展覽。所以本案是程序中改動、100%同意及開過說明會，故續辦今日提會。

實施者說明及回應：

- (一) 消防局意見，配合辦理。
- (二) 增設45公分花台意見，實施者配合辦理。
- (三) 本案為施作排樁再將連續壁延伸上來，圖面標註為連續壁確實不適當，會將用語改為厚實圍牆。基地後面為六公尺到九公尺不等高之山丘，會順應地

形做成不等高有層次的圍牆，並非一片齊高的牆面。

- (四) 屋突使用為必要之樓電梯間、水箱，以及在屋突三層屋頂有設置太陽能設備。
- (五) 第360次審議會決議是請實施者釐清山坡地範圍。經實施者釐清後確認本案無山坡地，故改以全區為住三使用重新規劃，也取得單元內所有權人100%同意，在修正計畫內容後提更新處確認後續程序，更新處意見是本案100%同意且無爭議，故續提審議會討論。今天實施者是如實報告所有修正事項，有關程序認定請更新處再作補充。
- (六) 原核定計畫開挖率為74.12%，104年變更計畫報核版為71.62%，本次提會版為70.75%。
- (七) 前次提會版本之地下室開挖受限於山坡地法規，僅能採用倉儲循環機械停車位，當時委員有提出對地下停車位型式的疑慮，認為倉儲循環機械停車位會增加停等時間影響外部交通。本次因確認更新單元範圍無涉山坡地，地下室開挖範圍可不受限，參酌前次委員意見，實施者也認為倉儲循環機械停車位並非好的停車型式，故調整停車位型式為坡道平面，因此地下室開挖率才增加。

決議：請更新處就委員提醒事項釐清是否應補行公開展覽程序，倘經釐清後免補行程序再重新提會審議。

四、「變更臺北市大安區復興段一小段3地號等5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 游捷安 2781-5696#3080)

討論發言要點：

(一) 財政局 許幹事珍妮(書面意見)

本次變更雖更新總成本不變，惟總產權面積下修，以致總銷售金額配合下修，共同負擔比例由28.76%增加為28.81%，請實施者說明後，提請審議會審議。

(二) 地政局 洪幹事于佩(書面意見)

已依前次幹事意見說明，無意見。

(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)

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 顏幹事邦睿(書面意見)

查本次變更內容無涉本市土管規定，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)

本案本次變更內容將3、4樓原茶水間變更規劃為廁所，尚符合原核定函列管事項「本案地上2層至地上4層廁所、機電設備空間及茶水間應集中設置」。至於3、4樓設置茶水間之需求，原則尊重設計單位之評估檢討及規劃。

(七) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 有關於本案露台變更名稱為屋頂平台，經建築師檢討，本處無意見。
2. 另有關於自提修正部分，請實施者說明一樓陽台位置。
3. 請問修正後一樓還有陽台嗎?因為目前報告書P10-15A下方變更版部份仍有陽台面積6.44平方公尺，請實施者說明。
4. 地面層陽台若配合刪除，本處無意見。

(八) 虞委員積學

報告書一樓陽台面積請依自提修正事項配合修正。

(九) 黃委員嫩雲

一層平面圖似有雨遮，報告書標示上方雨遮投影，請釐清，如載明雨遮投影，目前無法做產權登記。

實施者說明及回應:

- (一) 原本一樓陽台的設置是畫在這個部分跟車道前方，之前是以舊的檢討方式檢討上方投影，所以標示成陽台，後續之法令解釋函陸續修正一樓陽台檢討的部分，第二次變更設計抽查時，針對一樓標示陽台之部分被要求依後續之解釋函檢討，所以這個部分不為陽台面積，因為陽台有其規定之構造形式，需設置欄杆。修正後一樓將無陽台。
- (二) 遵照辦理，報告書一樓陽台面積之部分為本次自提修正事項，後續大會通過後將配合修正。
- (三) 一樓標示雨遮投影之部分確定沒有登記。

決議:

- (一) 建築規劃設計部分

1. 本案前經本府 104 年 8 月 6 日核准都市設計審議，經查本次變更內容無須辦理都市設計審議變更，實施者將 3、4 樓由原設置茶水間變更規劃為廁所，尚符合都市設計原則，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案因配合建照抽查部分樑柱設計變動、部分露台正名為屋頂平台，總樓地板面積與原核定維持一致，經實施者說明變更內容，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 財務計畫部分

本案因變更建築設計致使總產權面積由原核定之 35,663.57 m²下修為 35,572.36 m²(-91.21 m²)，總銷售金額由 11,415,715,464 元配合修正為 11,398,725,578 元(-1 仟 6 百 98 萬 9886 元)，二樓以上均價不變，共同負擔比例由 28.76%調整為 28.81%(增加 0.05%)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 自提修正部分

為配合建照抽查要求自提修正一樓陽台面積及銷坪與總銷異動部分，請依委員意見修正。

(四) 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，同意維持原核定額度給予 3017.26 平方公尺 (法定容積 37.36%) 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) 同意維持原核定額度給予 807.60 平方公尺 (法定容積 10.00%) 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) 同意維持原核定額度給予 665.87 平方公尺 (法定容積 8.25%) 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) 同意維持原核定額度給予 646.08 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「黃金級」以上。
5. 都市計畫時程獎勵額度，同意維持原核定額度給予 807.60 平方公尺 (法定容積 10%)。

6. 海砂屋之獎勵額度，同意依本市建築管理處審查結果，維持原核定給予 3230.40 平方公尺（法定容積 40%）之獎勵額度。

（五）聽證紀錄

依都市更新條例第 33 條第 4 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。

五、「變更臺北市中正區河堤段六小段 501-1 地號等 28 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 戴光平 2781-5696#3082)

討論發言要點：

（一）臺北市政府財政局（公有土地管理機關）

無意見

（二）財政局 陳幹事進祥（書面意見）

1. 事業計畫 P10-1 二樓以上平均銷售單價 541,669 元/坪(變更版無修正)，與權利變換附錄三宏大不動產估價師聯合事務所鑑估更新後二樓以上平均建坪單價 541,659 元/坪不一致，請實施者釐清修正。
2. 事業計畫 P10-2，計算營建成本單價之總產權面積 6,543.45 坪(變更版無修正)，與權利變換計畫表 13-1 更新後土地及建築物分配面積表(變 13-2)之總產權面積 21,677.12m²(6,557.33 坪)不一致，請實施者檢視修正。
3. 其餘幹事及權利變換小組所提意見已修正，本局無補充意見。

（三）地政局 鄭幹事益昌（書面意見）

已修正，無意見。

（四）交通局 蔡幹事于婷（謝芳佳代）（書面意見）

無意見

（五）消防局 林幹事清文（書面意見）

1. 本案規劃興建 2 棟建物，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」第二、(二)點規定，請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，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；另依內政部105年8月18日內授營建管字第1050811807號函說明三略以：「…，但同一基地有2棟以上建築物，或建築物同一樓層已無開口之牆壁分隔者，應分別檢討設置緊急進口、窗戶或開口。」，爰本案救災活動空間亦應分別檢討設置。

2. 請確認規劃之救災活動空間範圍內無突出固定設施、障礙物、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，無捷運高架站體及軌道、高架道路、高壓電線或其他纜線…等，不影響雲梯消防車停放及操作。
3. 本案規劃雲梯消防車自廈門街147巷順向進入及駛離救災活動空間，請確認就災動線內均保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠(陳韻仔代) (書面意見)

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

無意見。

(九) 黃委員嫩雲

權變計畫

1. 請標示尺寸(變第6-11頁至變第6-41頁)陽台、雨遮、斜邊長寬等尺寸，餘請自行檢視。
2. 地籍整理用語(變第17-1頁至變第17-2頁)
 - (1) 「臺北市政府」請更正為「實施者」
 - (2) 「合併」請更正為「地籍整理」
3. 表17-3道路用地更新後登記清冊503-1, 507-1, 508-1, 509-1, 510-1, 511-1地號是否在更新單元?(變第17-9頁)

實施者說明及回應:

- (一) 本案自提修正為配合已核發的門牌初編證明書(109年4月8日臺北市中正區戶政事務所核給)修正權利變換計畫書相關內容。

- (二) 本案產權面積為配合古亭地政預審結果修正，更新後價值則配合修正，但仍維持各戶單價與原核定版相同，事業計畫不一致部分將會配合修正。
- (三) 權變計畫建築圖面將配合標示尺寸，相關用語也配合修正，另本案道路捐贈之土地皆非位於更新單元內，且已全數完成捐贈作業。
- (四) 有關消防局意見將配合確認與檢討。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 有關本案配合建照報備辦理變更，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 有關本案屋頂部分新增景觀水池及平台，於結構載重對建築物本身影響，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關陽台、雨遮、斜邊等尺寸標示等內容，請依幹事及委員意見修正。

(二) 消防救災部分

有關本案消防救災活動空間檢討修正情形，請依消防局意見修正。

(三) 權利變換及估價部分

1. 本案財務計畫未變更，更新後房屋總銷面積由5,276.82坪變更為5,292.40坪，汽車位為由136輛（1輛行動不便專有車位調整為共用車位），總銷金額由3,163,486,696元變更為3,169,898,659元，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 有關本案二樓以上均價由541,669元/坪變更為541,659元/坪，估價報告書修正情形及共負比由38.69%變更為38.61%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 實施者自提修正部分：

配合已核發的門牌初編證明書(109年4月8日臺北市中正區戶政事務所核給)修正權利變換計畫書相關內容，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. $\Delta F3$ （更新時程之獎勵容積）同意維持原核定額度給予560.73平方公尺（法定容積7%）之獎勵額度。
2. $\Delta F4-2$ （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

- 32.69 平方公尺（法定容積 0.41%）之獎勵額度。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）同意維持原核定額度給予 524.64 平方公尺（法定容積 6.77%）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 399.71 平方公尺（法定容積 4.99%）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. 增設室內公用停車空間之獎勵額度，依原核定額度，以本次申請 480 平方公尺（法定容積 5.99%）之獎勵額度為上限；另請實施者於事業計畫中載明未來使用及營運管理方式，並於住戶規約中載明。

（六）聽證紀錄

本案報核迄今尚無陳情意見，依都市更新條例第 33 條第 1 項第 1 項規定免舉辦聽證，倘後續審查程序中仍有爭議之情形，應重行補辦聽證。

- （七）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。