

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 29 次專案小組會議紀錄

112 年 5 月 9 日 府都新字第 1126011116 號

壹、時間：民國 112 年 4 月 19 日（星期三）下午 2 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室

參、主持人：唐惠群委員

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：高俊銘

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、申請自行劃定「臺北市大安區瑞安段一小段 334 地號等 6 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 邵明佐 02 2781-5696 轉 3050）

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）

涉更新單元範圍及公益性回饋項目合理性檢討，本分署原則尊重審議結果。

（二）財政局 陳鈺芳幹事（書面意見）

本次討論事項無涉財務協審，本局無意見。

（三）地政局地價科 陳憶萍幹事（書面意見）

本案未涉估價協審事項，無意見。

（四）地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

無修正意見。

（五）交通局 王少韡幹事（書面意見）

本局無意見。

（六）消防局 廖家銘幹事（書面意見）

本案係涉及都市更新劃定範圍案，未涉本局權管，無意見。

（七）文化局 連婕幹事（書面意見）

本案本局於 111 年 8 月 11 日北市文化資源字第 1113018572 號函回復暫無涉本市受保護樹木列管事宜，惟樹木持續生長，倘日後樹木量測符合標

準，則依本市樹木保護自治條例相關規定辦理。

(八) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

更新單元內屬「第三之二種住宅區」部分，未臨接30公尺以上道路容積率係依第三種住宅區225%計算，至本案申請劃定為更新單元本科無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

討論議題為劃定更新單元，故無意見。

(十) 建築管理工程處 朱芳毅幹事(張曉芬代)(書面意見)

請釐清是否符合本市畸零地使用自治條例之規定。

(十一) 鄭淳元委員

1. 本案西側鄰地335-1地號畸零地為未建築完成之土地，未來是否會涉及更新單元範圍調整之疑義，請申請人再予以說明。
2. 有關申請人回應335-1地號土地為西側64(大安)(信)字第0083號建造執照之自願保留地，惟早期自願保留地係提供鄰地合併使用，故本案仍須考量是否納入前述地號土地，避免後續單元範圍疑義。

(十二) 張興邦委員

335-1地號畸零地是否為保留地或於建照圖說上是否有註記相關權利義務，建議申請人應再與建管處釐清確認。

(十三) 楊欽文委員

1. 本案公有土地面積占更新單元總面積達64.15%，且更新單元面積僅661平方公尺，故應提供更多之公益性回饋；另西側339、340、341地號等3筆土地，其地上建物亦老舊窳陋，請再評估是否可納入上開鄰地一併辦理更新，以符合都更精神。
2. 本次簡報內容中所載之自辦鄰地協調會及公辦相鄰土地法令說明會之意願調查結果，土地所有權人數有所差異，且公辦相鄰土地法令說明會意願比有降低之趨勢，請申請人再予以說明。

(十四) 吳智維委員

本案更新單元範圍內土地使用分區為第三之二種住宅區及第三種住宅區，惟地籍仍尚未分割，建議申請人可向土地開發總隊申辦逕為分割，以利釐清更新單元範圍內土地分布情形。

(十五) 都市更新處

1. 335-1地號畸零地現況為未建築完成之土地，請申請人再確認是否符合「臺北市都市更新自治條例」第12條第1項第4款之規定。
2. 有關本案公益性回饋部分，申請人是否同意承諾未來將捐贈總銷金額千分之一予都市更新基金，請再予以說明。

申請人說明及回應：

- (一) 有關335-1地號土地為西側64(大安)(信)字第0083號建造執照之自願保留地，經鄰地協調後更新意願仍未高於範圍內之意願，故未納入本次更新單元劃定之範圍，待後續事業計畫階段再行處理；另前開地號土地申請人亦有調閱鄰地執照圖說，會後可提供更新處確認。
- (二) 本案自辦鄰地協調會及公辦相鄰土地法令說明會意願調查結果，土地所有權人數差異部分，會後將再與更新處釐清；至公辦相鄰土地法令說明會意願調查結果確實相較自辦鄰地協調會時，其意願比有所下降，惟申請人於會上有承諾，倘後續事業計畫階段鄰地所有意願納入本案，申請人也樂見其成配合辦理；另有關本案公益性回饋部分，申請人承諾未來將捐贈總銷售金額千分之一予都市更新基金，以增進公共利益。

決議：

- (一) 請申請人釐清瑞安段一小段335-1地號是否屬已建築完成，倘非屬已建築完成應依本市都市更新自治條例第12條檢討納入。
- (二) 公益性部分考量本案公有土地面積占比較高，經申請人說明將捐贈總銷售金額千分之一予都更基金，惟其餘公益性部分，請再思考補充。
- (三) 請申請人於收受專案小組紀錄起1個月內檢具修正後檢討書圖，送都發局再提請審議會專案小組討論。

二、「擬訂臺北市萬華區萬華段一小段 177 地號等 38 筆土地都市更新事業計畫案」涉及都市更新程序案（承辦人：事業科 王鴻軒 02 2781-5696 轉 3064）

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)
涉更新案後續辦理及時程，本分署原則尊重審議結果。
- (二) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)
本次討論事項無涉財務協審，本局無意見。

(三) 地政局地價科 陳憶萍幹事(書面意見)

本案未涉估價協審事項，無意見。

(四) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

無修正意見。

(五) 交通局 蔡于婷幹事(書面意見)

本次討論事項無涉交通議題，爰本局無意見。

(六) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新程序案，未涉本局權管，無意見。

(七) 文化局 連婕幹事(書面意見)

1. 依「臺北市樹木保護自治條例」現行規定，受保護樹木採現地量測方式認定：本市轄區內各工程之建設開發者，應自行派遣專業人員量測「施工全區內」喬木樹籍資料並簽證負責，如基地內樹木有達受保護認定標準者，則需依「臺北受保樹保計暨移植與復育計畫審議作業要點」規定，提送保護計畫或移植與復育計畫等至本局轉陳「臺北市樹木保護委員會」審查，待審查同意後始得施作。以上規定，合先敘明。
2. 經查該實施者尚未提送樹籍資料(或佐證基地內無任何樹木)，建請該公司依上述說明辦理，俾利本局評判是否涉及本市受保護樹木。

(八) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(林冠穎代)(書面意見)

本案業經都審核備，無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

1. 本案曾辦理都審程序，本府110年3月3日府都設字第1103004403號函核定在案。
2. 討論議題為都市更新程序，故無意見。

(十) 都市更新處

1. 本案於111年3月時已召開聽證程序，有關實施者說明於111年1月5日召開地主說明會，在召開聽證後實施者並未說明從去年迄今溝通協調的情形，請補充說明自聽證後之辦理進度。
2. 倘案件涉及自提修正幅度過大，以往通案係給予9個月時間修正計畫書重行公展，如再提供3個月時間，超過修正幅度過大時間。請示是否未來不得再

申請展期。

實施者說明及回應：

- (一) 實施者於111年1月5日召開地主說明會，向地主說明108年1月30日修正公布前後之都市更新獎勵值差異、事權分送、併送程序及本案修正後建築規劃設計等相關內容。如採新法提送，本案事業計畫法定同意門檻亦需符合相關規定，目前已取得接近80%地主同意，大多數地主皆認可目前採用之做法，所以才會有把握於3個月內法定門檻可以突破80%，甚至更高之同意比例，目前尚與地主積極洽談當中。

決議：本案自聽證後迄今未有相關辦理進度，經實施者說明目前辦理情形及後續更新時程，請實施者於112年6月30日前申請原計畫續審或改為事業計畫及權利變換併送方式辦理，另考量本案時程已久不得再申請展延，倘逾期限，建議市府依108年5月15日修正發布前都市更新條例施行細則第9條之1規定辦理。

三、「擬訂臺北市萬華區萬大段一小段571地號等22筆土地都市更新權利變換計畫案」涉及都市更新程序案(承辦人:事業科 王鴻軒 02 2781-5696 轉 3064)

討論發言要點：

- (一) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，本局無意見。

- (二) 地政局地價科 陳憶萍幹事(書面意見)

本案未涉估價協審事項，無意見。

- (三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

無修正意見。

- (四) 交通局 蔡于婷幹事(書面意見)

本次討論事項無涉及交通議題，爰本局無意見。

- (五) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新程序案，未涉本局權管，無意見。

- (六) 文化局 連婕幹事(書面意見)

1. 依「臺北市樹木保護自治條例」現行規定，受保護樹木係採現地量測方式認定；本市轄區內各工程之建設開發者，應自行派遣專業人員量測「施工

全區內」喬木樹籍資料並簽證負責，如基地內樹木有達受保護認定標準者，則需依「臺北市受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫審議作業要點」規定，提送保護計畫或移植與復育計畫等至本局轉陳「臺北市樹木保護委員會」審查，待審查同意後始得施作。以上規定，合先敘明。

2. 經查該實施者尚未提送樹籍資料（或佐證基地內無任何樹木），建請該公司依上述說明辦理，俾利本局評判是否涉及本市受保護樹木。

（七）都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(林冠穎代)(書面意見)

本案係權利變換計畫，無意見。

（八）都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

討論議題為都市更新程序，故無意見。

（九）鄭淳元委員

請問估價師何時表示不再負責本案，是否有正式文件？實施者表示沒有正式文件，會上無法單憑實施者說法進而採信，何況地政局委員亦表示前段時間始業務稽查，事務所尚在營業中，是否永聯不動產估價師事務所向實施者的說法亦為推託之辭。

（十）陳玉霖委員

經查永聯不動產估價師事務所尚在開業中，在公會部分仍有登記，在地政局方面應未撤銷營業，有關事務所停業一事，請實施者說明。倘在111年12月確定永聯不動產估價師事務所不再營業，實施者當時就可另尋新任估價師，不應現在才找估價師事務所辦理，請再補充說明？

（十一）吳智維委員

有關永聯不動產估價師事務所執業情形，地政局在111年3月有業務檢查，檢查結果是仍有持續營業，並另有執行其他業務，因此看不出其有停業之情形。另外，誠如在公會開業紀錄，在地政局的開業紀錄亦持續存在。

（十二）林昆華委員

本案重新公開展覽原因係為增列營業稅，是否可請實施者說明事業計畫核定之營業稅算法，是否參考財政部109年9月14日之函釋，並說明未來的提列方式。

實施者說明及回應：

（一）永聯不動產估價師事務所係於111年12月以電話告知因個人身體與家庭因素

等，無法再配合辦理本案相關估價事宜，故無正式文件，有關其營業之情形，實施者後續再向估價師事務所查證。另有關尋找估價師，因實施者得知其不再配合辦理本案後續估價事項執行後，即另尋估價師事務所，目前景瀚不動產估價師聯合事務所，願意承接後續相關業務之執行。因實施者對後續相關程序的執行不甚了解，故先找好後續可配合的估價師，待主管機關裁示確認可更換估價師後，將儘速辦理後續相關事宜。

- (二) 本案係於100年前報核之事業計畫，適用95年提列標準，故有關於營業稅部分原先無提列，後續本案依通案審議原則將營業稅增列於財務計畫中，並辦理重新公開展覽；營業稅部分提列係參考109年財政部函釋提列。
- (三) 實施者擬向永聯不動產估價師事務所進行溝通是否不再執行本案估價作業，如是，則要求其出具相關書函作為後續佐證依據，於今日審議會通過後，實施者就可與新任估價師簽約，完成後續作業。實施者後續與承接估價師溝通，估價師表示承作時間約需1.5個月，若永聯不動產估價師事務所表示來文說明不再辦理本案，新任估價師亦須作業時間辦理估價事項。

決議：本案經實施者說明領銜估價師情形及後續辦理期程，並經審議會專案小組討論後，考量實施者知悉估價師事務所不再承攬之訊息已久，請實施者取得前開事務所不續承攬之相關證明文件及完成新任估價師承攬作業，並於收受專案小組會議紀錄起1個月內檢具修正後計畫書圖續審，倘逾前開期限，建議市府依108年5月15日修正發布前都市更新條例施行細則第9條之1規定辦理。

四、「變更臺北市士林區百齡段二小段354地號等14筆土地為更新事業計畫及變更(第2次)權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 蘇科02 2781-5696 轉 3075)

討論發言要點：

- (一) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

依變更事業計畫頁15-13，本案現地安置戶應負擔費用增加，惟實施者表示為不影響現地安置戶權益，將維持前次核定金額；因上開收入係屬共同負擔減項，請實施者說明是否有損及本案所有權人權益後，提請討論。

- (二) 地政局地價科 徐子偉幹事(書面意見)

無意見。

- (三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

1. 權利變換計畫P.17-1地界整理計畫：

- (1) 第一段文字修正為「俟本案權利變換計畫核定發布實施後，視地籍整理計畫之需要，向臺北市政府申請囑託該管登記機關辦理實施權利變換地區範圍邊界之鑑界、分割測量及登記。」
- (2) 第二段文字修正為「本案權利變換工程實施完竣，申領建築物使用執照時，並得辦理實地埋設界樁，向臺北市政府申請囑託該管登記機關依權利變換計畫中之土地及建物分配清冊，更新後更新範圍內土地分配圖及建物配置圖，辦理地籍測量及建築物測量。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，釐正相關圖冊之記載。」

(四) 交通局 謝霖霆幹事(書面意見)

本案本次僅涉及權利變換議題，無涉交通，爰本局無意見。

(五) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

基地南側後港街13巷內設有YOUBIKE租賃站及停車格，請確認規劃於該側之救災活動空間是否保持平坦（高程順平無落差），且無障礙物、固定設施等影響雲梯消防車停放及升梯操作。

(六) 文化局 連婕幹事(書面意見)

1. 依「臺北市樹木保護自治條例」現行規定，受保護樹木係採現地量測方式認定；本市轄區內各工程之建設開發者，應檢送「施工全區內喬木樹籍資料」至本局；如基地內樹木有達受保護認定標準者，則需依「臺北市受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫審議作業要點」規定，提送保護計畫或移植與復育計畫至本局轉陳「臺北市樹木保護委員會」審查，待審查同意後始得施作。另如所提供之資料有致使本局登載不實事項於公文書，足以生損害於公眾或他人者，其應負相關法律責任。以上規定，合先敘明。
2. 本案本局於103年1月10日北市文化四字第10330855700號函回復基地範圍內樹木均未達受保護樹木認定標準，惟因年代已歷時久遠，樹木惟持續生長，建請依照本市樹木保護自治條例相關規定提送樹木量測資料至本局判定。
3. 請申請單位依前項規定詳實測量基地內樹籍資料，載明全區域基地範圍內，各該樹木之座落位置及樹籍資料（含樹種、樹胸徑、樹胸圍及樹身全貌照片等），並檢附樹胸圍、胸徑尺寸清楚量測尺寸之照片，提送本局確認是否達受保護樹木標準。若無，亦請提供基地範圍現況照片供本局確認。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

本案變更內容無涉權管，無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

(九) 建築管理工程處 李宛真幹事 (書面意見)

1. 管道間調整為何？是否涉及結構變更，請釐清。
2. 查無本次變更裝飾性構造物、增加外牆裝飾板及雨遮之檢討，是否涉及面積變更，請釐清。
1. 本案曾辦理都審程序，本府105年7月28日府都設字第10535470200號函核定在案，經檢視本次送件圖說對照原核定圖說有實設建蔽率、實設容積率、法定汽車數、法定及實設機車位數量、地下層樓地板面積、地下開挖規模、總樓地板面積、住宅使用容積、各層平面(含停車空間)、建築立面等調整，尚符「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定，得免辦變更設計。
2. 倘經更新審議會專案小組會議仍有調整前開原核定圖說者，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定檢討是否須辦理變更設計。

(十) 林昆華委員

財政局幹事的意見為財務計畫內有多數項目是增加，但有針對特定項目為減少，請針對收入減項說明羅列，另因共同負擔為減少，其他項目有增加，是否有影響到所有權人權益，且增加項目為實施者吸收，對於共同負擔部分影響為何，請實施者釐清說明。建請將財務計畫每一項增加減項都羅列出來，以對照表呈現。

(十一) 吳智維委員

1. 本次權利變換計畫中土地及建物登記權屬清冊修正，針對所有權人、地號等修正無異議。另針對現地安置戶及共同分配予地主則應拆分。想請問當拆分之建物權利範圍部分，似乎發現與土地持分比例有稍微差距，有些一致，但有些有仍有差距，如序號5所列數據差萬分之三，但序號21所列數據則與土地比例一致。請問目前拆分後與土地比例價值不一致，係有何特定考量？
2. 因前次變更核定權利變換計畫中應係漏載車公，則本次共有部分分為大公及車公兩部分，提醒實施者公共設施部分因此次多了車公部分，後續專有圖說，請實施者依內政部103年3月12日台內營字第1030801699號函之規定將共專圖說區分大公及車公之範圍。

實施者說明及回應：

- (一) 有關文化局意見，當初已函詢文化局確定更新單元內植栽皆非列管受保護樹木，目前本案更新單元內已無植栽且近完工，應無上述樹木量測施作之需求。
- (二) 有關建管處、都發局、都設科意見，相關法規問題皆已釐清；另地政局意見，遵照辦理文字修正。
- (三) 有關消防局意見，因配合有效開放空間回饋設計，確認無任何障礙物或固定設施影響雲梯消防車作業。
- (四) 有關林委員意見，本案財務計畫以不損及所有權人權益，依下修後總實施成本計算，其中有關稅捐變動小幅增加，另銷售費用下修，而其他項目因連動下修的結果則導致財務共同負擔減少，共同負擔比例由原核定34.10%下修為33.79%，有利於全體所有權人；會補充詳細財務計畫項目增減項對照表。
- (五) 有關吳委員意見，拆分後之土地比例不一致部分應為誤植，會再修正，另有關共專圖說區分為大公及車公之範圍部分，將檢討修正。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本次變更內容係配合建照抽查辦理變更及自提修正，致調整各層平面圖說及立面圖說等，並經設計建築師檢討符合免辦都市設計程序，經實施者說明變更前後對照情形及符合建築相關法令，並經審議會專案小組討論後，予以同意。

(二) 財務計畫部分

本案因部分所有權人及實施者協議調整分配更新後之停車位，共同負擔金額由前次變更核定版1,536,682,422元變更為1,534,989,363元，減少差額為1,693,059元，共同負擔比例由 34.10%變更為33.79%，經實施者說明並經審議會專案小組討論後，原則予以同意。請實施者依委員意見，補充財務計畫細項修正對照表，詳列增減列項目及金額，並釐清是否影響所有權人權益，後續授權業務科協助檢視。

(三) 權利變換及估價部分

1. 本次變更對於合法建築物與現地安置戶合併選配部分，於「土地及建築物分配清冊」未分列分配權值比率，是否符合土地登記規則之相關規定，請實施者依委員意見檢討修正。另有關共專圖說區分為大公及車公之範圍圖說，亦請依委員意見檢討修正。

(四) 建築容積獎勵部分

本次變更內容無涉及容積獎勵，同意維持原核定。

(五) 聽證紀錄

本案為依 108 年 1 月 30 日修正公布前都市更新條例第 19 條之 1 第 2 款、第 29 條之 1 第 1 款第 1、2 目及第 2 款第 1、2 目（即修正後第 34 條第 3 款第 1 項及第 49 條第 1 款第 1、2 目及第 2 款第 1、2 目）規定申請簡易變更事業計畫及權利變換計畫案，得依都市更新條例第 33 條第 1 項第 3 款規定免辦理聽證。

(六) 同意本案變更都市更新事業計畫案及變更(第二次)權利變換計畫經審議會專案小組修正後通過，請本市都市更新處將會議紀錄提請本市都市更新及爭議處理審議會追認。

五、「變更臺北市士林區福林段三小段 236 地號等 19 筆土地都市更新事業計畫及變更(第 3 次)權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 李惠閔 02 2781-5696 轉 3066)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

本次變更增加樓地板面積，既經實施者自行吸收費用，維持前次核定共同負擔金額及比率，本局無意見。

(二) 地政局地價科 徐子偉幹事(書面意見)

無意見。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

1. 權利變換計畫P.17-1地界整理計畫：

- (1) 本段第1行『本權利變換範圍內19筆土地於更新後地界調整為4筆，』修正文字『本權利變換範圍內19筆土地地籍整理為2筆，』。
- (2) 請增加第2段落文字『俟本案權利變換工程實施完竣，申領建築物使用執照時，並得辦理實地埋設界樁，向臺北市政府申請囑託該管登記機關依權利變換計畫中之土地及建物分配清冊，更新後更新範圍內土地分配圖及建物配置圖，辦理地籍測量及建築物測量。』。
- (3) 請增加第3段落文字『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，釐正相關圖冊之記載。』。

(4) 『表17-1 地籍整理計畫表』內『更新後合併暫編地號』修正文字為『更新後地籍整理地號』。另外請配合修正表內290、291-2及292-1地號更新後地籍整理為B地號。

(5) 『圖17-1 權利變換後更新單元地籍套繪圖』內290、291-2及292-1地號修正為B地號。

(四) 交通局 謝霖霆幹事(書面意見)

本案本次僅涉及權利變換議題，無涉交通，爰本局無意見。

(五) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

1. 救災動線應保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高，依計畫書P.11-4-1、11-14-1、12-4-1頁所示，中山北路五段與中山北五段740巷口道路上設有植栽，請再確認並修正。
2. 請確認基地西側救災動空間範圍內人行道是否與鄰接道路順平（高程順平無落差）。

(六) 文化局 連婕幹事(書面意見)

1. 查旨案「臺北市士林區福林段三小段236地號等19筆土地都市更新事業計畫案受保護樹木移植與復育計畫」前經106年1月18日第10屆臺北市樹木保護委員會第7次委員會議審查通過，並經本府106年2月21日府文化資源字第10631060900號函核定在案。又貴公司委託巧園園藝有限公司提送旨案樹保計畫(第一次變更計畫)，經109年8月6日第12屆臺北市樹木保護委員會第14次專案小組暨第14次幹事會審議通過，並經109年9月1日府文化資源字第1093027501號函核定在案。
2. 基地內有1株受保護榕樹(編號918)，採基地內移植，已於110年5月13至16日進行移植作業。
3. 目前尚未檢送施工要項紀錄至本府核備。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

變更後總樓地板增加，是否涉及法定停車位變動，請實施者說明。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

1. 本案曾辦理都審程序，本府106年8月24日府都設字第10636882500號函核定在案，經檢視本次送件圖說對照原核定圖說有總樓地板面積、各層平面(含地下1層停車空間)、建築立面等調整，尚符「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定，得免辦變更設計。

2. 倘經更新審議會專案小組會議仍有調整前開原核定圖說者，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定檢討是否須辦理變更設計。

(九) 建築管理工程處 朱芳毅幹事 (書面意見)

1. 各層增設陽台格柵調整請依抽查彙編補加註檢討圖例1-4-10。
2. 餘技術部分既經建築師簽證檢討，無意見。

(十) 楊欽文委員

本案總樓地板面積增加18.13平方公尺，為何更新後產權登記面積不變，請詳予補充說明。

實施者說明及回應：

- (一) 有關建管處意見，後續將於計畫書補充檢討。
- (二) 有關都市規劃科意見，本案樓地板面積僅增加18.13平方公尺，不影響法定車位數檢討，後續於計畫書中補充說明。另總地板面積增加原因，係因本案2樓至13樓的挑空設計因上方投影的關係，2樓原標示露台必須改以陽台檢討，故屬於陽台超過2公尺的部分，依規定要計入建築面積與樓地板面積與容積，但不計入產權登記面積。
- (三) 有關文化局意見，本案受保護榕樹移植過程中都有送施工要項紀錄，目前已完成移植，後續再將施工要項送文化局核備。
- (四) 有關消防局意見，中山北路五段與中山北五段740巷口道路設有植栽，係屬圖面誤植。740巷口原有一棵樹已向公燈處申請移植，目前現況已無樹木，計畫書誤植處會再修正，另外本案臨6公尺計畫道路均補足為8公尺，高差處亦順平規劃，與原核定一致無變更。
- (五) 有關地政局意見配合修正。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本次變更內容經實施者檢討符合免辦理都市設計審議變更原則，經實施者說明並經審議會專案小組討論後，予以同意。
2. 本案實施者因變更地上二層A2、A3、B2戶外牆厚度及A3戶東側外牆內縮，調整容積及樓地板面積；另B棟各戶露臺上方投影漏植更正，調整陽台及樓地板面積等，經實施者說明符合建築法令相關規定並經審議會專案小組討

論後，予以同意。另各層增設陽台格柵調整及總樓地板面積增加不影響產權登記面積之原因，請依委員及建管處幹事意見修正。

(二) 財務計畫部分

本次變更建築設計內容，因樓地板面積增加致共同負擔費用增加，增加部分由實施者自行吸收，不影響財務計畫(提列地質改良費之特殊因素費用50,000,000元與原核定一致)，共同負擔為1,440,238,790元，與原核定內容一致，經實施者說明並經審議會專案小組討論後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

本案因部分土地所有權人產權異動及辦理信託登記，以及部分所有權人協議互換分配單元及車位等，調整權屬清冊、土地及建築物分配清冊等，共同負擔比例為36.19%，與原核定內容一致，且每戶更新後單價不變，經實施者說明並經審議會專案小組討論後，予以同意。另權利變換計畫文字修正之部分，請依地政局幹事意見辦理。

(四) 建築容積獎勵部分

本次變更內容無涉及容積獎勵，同意維持原核定。

(五) 聽證紀錄

本案為依108年1月30日修正公布前都市更新條例第19條之1第2款、第29條之1第1款第1至4目及第2款第2目(即修正後第34條第3款及第49條第1款第1至4目、第49條第2款第2目)規定申請簡易變更事業計畫及權利變換計畫案，得依都市更新條例第33條第1項第3款規定免辦理聽證。

(六) 同意本案變更都市更新事業計畫及變更(第3次)權利變換計畫案經審議會專案小組修正後通過，請本市都市更新處將審議會專案小組會議紀錄提請本市都市更新及爭議處理審議會追認。