

臺北市府 函

10491

臺北市中山區民生東路二段174號9樓

受文者：泰鼎臨建設開發股份有限公司
(討3)

發文日期：中華民國110年5月18日

發文字號：府都新字第1106010379號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄1份

地址：10488臺北市中山區南京東
路3段168號17樓

承辦人：曾少宏

電話：02-27815696轉3062

傳真：02-27810577

電子信箱：ur00743@mail.tapei.gov.
tw

主旨：檢送本府110年4月29日召開「臺北市都市更新及爭議處理
審議會第471次會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府110年4月20日府都新字第1106008342號開會通知單
續辦（諒達）。
- 二、陳情人之書面資料及發言內容，不列入會議紀錄，由本
市都市更新處收錄備考，另請實施者詳為紀錄陳情人發
言內容，後續納入計畫書之陳情意見綜理回應表內載明。
- 三、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之
顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，於文到
10日內提出書面意見，送本府彙辦。

正本：臺北市府都市發展局 黃一平召集人、臺北市府都市發展局 方定安副召集人、臺北市都市更新處 陳信良副召集人、臺北市府財政局 林昆華委員、臺北市府地政局 黃嫩雲委員、臺北市府交通局 楊欽文委員、臺北市建築管理工程處 羅文明委員、臺北市都市計畫委員會 劉秀玲委員、臺北市府法務局 宋慶珍委員、臺北市府消防局 許志敏委員、林秋綿委員、蕭麗敏委員、遲維新委員、鄭淳元委員、黃志弘委員、鄭凱文委員、何芳子委員、簡伯殷委員、林光彥委員、唐惠群委員、謝慧鶯委員、簡裕榮委員、簡文彥委員、臺北市都市更新處 陳建華執行秘書、臺北市都市更新處 簡瑟芳執行秘書、臺北市府財政局 許珍妮幹事、臺北市府財政局 黃怡潔幹事、臺北市府財政局 黃于珊幹事、臺北市府財政局 陳鈺芳幹事、臺北市府財政局 蘇振華幹事、臺北市府地政局 徐子偉幹事、臺北市府地政局 洪于佩幹事、臺北市府地政局 吳丹鈴幹事、臺北市府地政局 沈冠佑幹事、臺北市府交通局 洪瑜敏幹事、臺北市府交通局 吳瑄俞幹事、臺北市府交通局 蔡于婷幹事、臺北市府社會局 白善印幹事、臺北市府文

化局 蔡佩欣幹事、臺北市政府文化局 江彩禎幹事、臺北市建築管理工程處 王光宇幹事、臺北市建築管理工程處 甘子楠幹事、臺北市政府工務局新建工程處丁仲仁幹事、臺北市政府工務局新建工程處 陳家邦幹事、臺北市政府法務局 董孟好編審、臺北市政府消防局 廖家銘幹事、臺北市政府消防局 蔡長銘幹事、臺北市政府都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事、臺北市政府都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事、臺北市政府都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事、臺北市政府都市發展局 江中信幹事、臺北市都市更新處 陳品先幹事、臺北市建築師公會、臺北市不動產估價師公會、臺北市不動產開發商業同業公會、社團法人臺北市都市更新學會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、臺北市政府政風處、社團法人中華民國建築技術學會、臺北市都市計畫技師公會、臺北市都市更新處(討1)、臺北市南港區公所(討1)、臺北市南港區東明里里辦公處(討1)、財政部國有財產署(討3)、財政部國有財產署北區分署(討3)、臺北市政府財政局(討2、討3)、臺北市政府衛生局(討4)、內政部建築研究所(討2、討4)、財團法人台灣建築中心(討2、討4)、闕居正(討1)、闕居毅(討1)、闕居毅*(討1)、闕帝明(討1)、闕帝宜(討1)、京岡建設股份有限公司(討1)、闕河彬建築師事務所(討1)、環宇不動產估價師聯合事務所(討1)、李欣都市更新股份有限公司(討1)、親家地產股份有限公司(討2)、陳廷杰建築師事務所(討2)、安邦工程顧問股份有限公司(討2)、友宏不動產估價師聯合事務所(討2)、宏大不動產估價師聯合事務所(討2)、泰鼎臨建設開發股份有限公司(討3)、中華建築經理股份有限公司(討3)、張志誠建築師事務所(討3)、巨秉不動產估價師聯合事務所(討3)、信義不動產估價師聯合事務所(討3)、宏大不動產估價師聯合事務所(討3)、邱俊傑(討3)、邱俊傑*(討3)、邱威勝(討3)、邱裕鉉(討3)、賴素蘭(討3)、邱奕棟(討3)、呂金川(討3)、呂金川*(討3)、陳賜文(討3)、程偉倫(討3)、華泰商業銀行股份有限公司(討3)、林德松(討3)、王玉華(討3)、吳昱橙(討3)、國產建材實業股份有限公司(討4)、中興保全科技股份有限公司(討4)、睿信建設股份有限公司(討4)、安邦工程顧問股份有限公司(討4)、三門聯合建築師事務所(討4)、宏大不動產估價師聯合事務所(討4)、信彩不動產估價師事務所(討4)、仲量聯行不動產估價師事務所(討4)、行易網科技股份有限公司(討4)、周泰維(討4)

副本：臺北市都市更新及爭議處理審議會

市長柯文哲

本案依分層負責規定授權人員決行

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 471 次會議紀錄

110 年 5 月 18 日府都新字第 1106010379 號

壹、時間：民國 110 年 4 月 29 日（星期四）下午 2 時 00 分

貳、地點：臺北市政府北區 2 樓 N202 會議室專區

參、主持人：黃一平召集人

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、「擬訂臺北市南港區南港段四小段 437 地號等 4 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 呂承嶸 02-2781-5696 轉 3053）

討論發言要點：

（一）財政局 許珍妮幹事（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）地政局 吳丹鈴幹事（書面意見）

本局無意見。

（三）交通局 蔡于婷幹事（洪郁冠科員代）（書面意見）

本次係都市更新單元範圍審議，本局原則無意見。

（四）消防局 蔡長銘幹事（書面意見）

本案係討論更新單元範圍，未涉本局權管，本局無意見。

（五）文化局 江彩禎幹事（書面意見）

本局已於109年12月30日函復李欣都市更新股份有限公司，旨揭案基地內無已達「臺北市樹木保護自治條例」第2條第1項第1至3款條件之喬木，無涉本市樹木保護自治條例相關事宜。

（六）都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事（書面意見）

1. 依本府108年1月18日府都規字第10760657151號公告實施「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」規定，產業生活特定專用區以該細部計畫指示之都市單元指示線為開發範圍，其實際申請都市更新案之範圍如有調整，應經本市都市更新及爭議處理審議會同意後調整，惟仍應符合鄰接計

畫道路且基地面積大於1,000平方公尺。經檢視本案為編號11-2更新單元範圍內部分土地，基地鄰接計畫道路且基地面積大於1,000平方公尺，符合前開細部計畫案規定調整原則。

2. 次查編號11-2更新單元範圍內南港段四小段414、414-2、415、415-2、415-3地號等土地係以自行重建方式開發，並申請都市設計審議變更設計在案，得不併入本次更新範圍。但編號11-2更新單元範圍尚有南港段四小段415-1地號土地(面積約28平方公尺)，建議請實施者徵詢415-1地號所有權人納入更新單元意願，以顧及鄰地更新權益。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(書面意見)

有關更新單元之劃定，本局無意見。

(八) 鄭淳元委員

請釐清本案會議資料與實施者簡報所載北側基地建造執照年份不一致，另該建築是否已建築完成並領得使用執照，請實施者說明。另本案北側相鄰土地尚未建築完成，依照臺北市都市更新自治條例第12條規定，本案申請單元範圍仍有討論空間。

(九) 羅文明委員

1. 本案簡報所載建築物套繪圖非最新資料，更新單元北側應修正為109建字第237號建造執照。
2. 有關本案西北角相鄰土地415-1地號，面積小且未納入北側建造執照範圍內，建議納入本次更新單元範圍內辦理。

(十) 謝慧鶯委員

1. 本案相鄰北側基地為109年建造執照並未申請都市更新，應屬自行興建，本案所有權人共計4人且屬產權單純，且依建築物套繪圖現況為空地，建議本案申請都市更新應符合公益性的原則較為適當。
2. 本案北側鄰地已核發建造執照，如依鄰地協調結果415-1地號土地並未同意參與都市更新，其簡報所載鄰地同意比例有9.54%，係屬相鄰土地何者出具，請實施者說明。
3. 本案北側相鄰土地業已申請建造執照，建議應將其留設開放空間套繪於本案開放空間圖說，並整體考量建築設計規劃配置，畢竟本案係辦理都市更新得申請相關容積獎勵，實施者應於公益性有更清楚的交代。

(十一) 鄭凱文委員

依都市計畫所載，本案應留設4公尺帶狀空間，目前規劃圖面僅留設2公尺，其開放性明顯不足，建議開放空間可留設自市民大道串連至北側。

(十二) 蕭麗敏委員

1. 本案尚未進入實質審議，若範圍需要調整，請實施者先行洽更新處知悉後續更新办理流程。
2. 有關歷次審議公益性除捐贈都市更新基金外，亦有針對環境友善或捐贈更新後土地及建築物之案例，可供實施者參考，另都市更新條例第1條載明，其公益性是都市更新的主要精神，請實施者務必將公益性列為重要考量，若本案係以提供都市更新基金方式辦理，因屬協議合建方式實施，則另須委任估價師進行更新後價值評估。

(十三) 陳信良副召集人

1. 目前相鄰之415-1地號土地並未在北側建造執照範圍內，請實施者再次溝通協調，避免造成畸零地疑義，原則上仍請將415-1地號土地納入本案範圍內，若協調不成再提會討論。
2. 本案目前4筆土地現況皆為空地，其規劃黃金級綠建築及留設開放空間應屬更新案基本公益性方案，請實施者提出其他更具有公益性的方案。
3. 本案開放空間留設及串連周邊環境，屬增加建築規劃設計公益性之原則性建議部分，後續供都市設計審議參考；另參考過往案例，如屬產權單純且非屬原容積高於法定容積之案件，係以提供總銷金額千分之一經費捐贈予都市更新基金，以協助推動本市都市更新，增加公益性，供實施者參考。

(十四) 方定安副召集人

本案北側相鄰土地部分仍有建築物坐落部分已領有建造執照，相較本案皆屬空地，其針對整體環境串連及公益性更為重要，建議將北側開放空間圖面整合於本案相關圖說，以整體檢視對環境的貢獻，另實施者亦可洽更新處提供過往產權單純增進公益性之方案，以供本案參考。

(十五) 都市更新處

1. 依照108年1月18日公告之臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案規定：產業生活特定專用區以本細部計畫通盤檢討案指示之都市更新單元線為開發範圍，土地或建築物所有權人依前項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，得授權經本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審議，但仍應符合臨街計畫道路且基地面積大於1,000平方公尺。

2. 本案更新單元在產專區編號11-2更新單元範圍內，北側是已自行重建開發並已申請都市設計審議變更設計在案，不列入本次更新範圍。惟415-1地號土地28平方公尺不在本次更新範圍，請實施者爭取415-1地號土地參加更新意願，以顧及鄰地更新權益。
3. 請實施者確認鄰地意願後再次提請審議會討論，俟確認範圍後再行公開展覽程序。

實施者說明及回應：

- (一) 本案基地北側領有109年建造執照，目前尚未建築完成。
- (二) 本案前已辦理基地北側(產專區編號11-2)鄰地協調會議，其調查結果僅有9.54%土地比例及41.67%建物比例同意參與都市更新，係屬地上有建物之相關所有權人出具，惟415-1地號土地所有權人並未出具。
- (三) 將再次辦理與相鄰415-1地號土地溝通協調，但仍須視其意願。
- (四) 本案建築規劃設計的部分，將考量公益性及北側相鄰土地開放空間規劃串連再做調整。
- (五) 提高公益性的部分，會再提出更具體方案。

決議：

- (一) 依都市計畫更新單元指示線劃定原則，本案是否符合都市計畫規定及437、437-2、437-3、437-4地號等四筆土地單獨進行開發，經實施者說明並經審議會討論後，考量北側相鄰土地已領有109年建造執照，惟未包含415-1地號，請實施者再次辦理鄰地協調會確認其參與意願，避免造成畸零地。
- (二) 本案屬產權單純，有關實施者所提建築規劃設計是否符合本市都市更新案提升環境貢獻及公益性審議原則，經實施者說明，並經審議繪討論後，請實施者參考過往產權單純之案例，以捐贈本市都市更新基金或更新後土地及建築物方式，增進公益性。
- (三) 有關本案更新單元與周邊環境之串聯情形，經實施者說明，並經審議繪討論後，請實施者套繪北側相鄰基地開放空間，並考量更新案周邊整體環境調整建築規劃設計。
- (四) 請將委員、幹事及承辦科意見，納入事業計畫參考，請實施者與西北側415-1地號1筆土地之所有權人協調是否納入本更新單元，並於收受會議紀錄起1個月內提送本市都市更新處協調結果，申請再次提會，確認範圍後，再續行後續程序。

二、「變更（第二次）臺北市大安區懷生段一小段 32 地號等 12 筆土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 許雅婷 02-2781-5696 轉 3081)

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. 有關本案168專案小組會議審查意見，實施者說明暨修正情形及審查意見，請本局協助檢視一節：
 - (1)有關營業稅計算：查本案事業計畫於99年9月報核，為維地主權益，實施者改依100年提列總表規定，以更新後土地所有權人分配房屋現值為基礎計算營業稅，本局無意見。
 - (2)有關銷售管理費，查實施者業修正以實際獲配金額扣除以地主身分領取差額價金後之淨額，作為計算銷售管理費基礎，本局無意見。惟人事行政管理費率、銷售管理費率及風險管理費率均以上限提列，請實施者說明合理性後提請審議會決議。
2. 有關本案實施進度，因所載與實際進度已有落差，故請實施者配合修正事業及權利變換計畫案內實施進度表及相關文字說明。

（二）財政局 黃于珊幹事（書面意見）

168專案小組會議所提意見，實施者已修正說明，本局無補充意見。

（三）地政局 洪于佩幹事（書面意見）

友宏不動產估價報告：估價報告書第94至96頁，更新後各單元建築物及土地應有部分之權利價值表所載部分戶別建坪面積例如9F-H、10F-H、11F-H、13F-G等與權利變換計畫第11-6至11-8頁所載不符，請釐清。

（四）交通局 洪瑜敏幹事（陳體峻代）（書面意見）

討論事項「本案更新後由核定30戶變更為107戶，法定汽車位為45輛，實設汽車位60輛，是否滿足基地停車需求」部分，經實施者說明「本案基地距離忠孝復興站約300公尺且基地停車供給已滿足需求」，爰本局無意見。

（五）消防局 廖家銘幹事（書面意見）

計畫書第12-3頁及12-7頁內，檢討之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內容，應以內政部(營建署)102年7月22日修正版本檢討。

（六）文化局 江彩楨幹事（書面意見）

經查「親家地產股份有限公司」109年8月13日提送樹籍資料調查表，本局109年8月21日北市文化資源字第1093027105號函復(並副知貴處)本案無涉本市樹木保護自治條例相關事宜。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

事業計畫書P.10-80及P.10-82高度比削線檢討、臨接計畫道路名稱寬度已補充說明，餘無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

查本案都市設計審議前經本府109年8月3日府都設字第1093068629函第一次變更設計核定在案，倘經更新審議決議調整前述核定圖說，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定檢討辦理變更設計事宜。

(九) 建築管理工程處 甘子楠幹事

1. 一樓兩戶的一般零售業是以他棟來檢討，但上方夾層以技術規則來講，應該是當層當棟去檢討配置，目前夾層是配置在兩個他棟之間，請實施者考慮後續處理方式。
2. 有關實施者之回應檢討，後續部分(樓層)面積應於建管程序再行檢討。

(十) 何芳子委員

1. 事業計畫第10-82頁，12樓有部分陽台是超出土管自治條例之後院深度比的規定，是否符合規定？
2. 事業計畫第11-78頁，綠建築是表明沒有申請綠化量，但在事業計畫第11-88頁，六項指標中是有包含綠化量，請釐清。
3. 機車的改變及提供安東街街角開放空間，這樣的改變是正面的，故△F5-1容積獎勵應不予扣減，對視覺、景觀開放性是比較好的。

(十一) 鄭淳元委員

1. 雖然本案是變更案，但歷來針對無障礙車位有共識是屬於大樓的公共設施之一，建議實施者將無障礙車位修正為公共設施，一併連同權利變換計畫修正。
2. 有關停車管理工程處針對無障礙車位使用，是要有行車執照及殘障手冊並放在車子上，因為是機會主義，為保障權益就必須確保符合規定，大樓管理是建議比照停車管理工程處處理方式，收費問題就依社區規定。

(十二) 簡裕榮委員

1. 若碰到相似問題之變更案，建議是否後續無障礙車位依時間點來處理，實施者能將無障礙車位列為公共設施就修正，若不能，因為是舊案，當初亦已核定。
2. 建議因為本案已經核定，建照亦申請，可以以基金回饋方式處理，不用改變容積。

（十三）蕭麗敏委員

1. 估價報告書第42頁，比準地推各土地部分，34地號文字說明是一面臨路，請確認應該是沒有臨路的，與後面修正率有不一致的情況。
2. 在幹事會時估價報告書第31頁，比較標的3目前回應為綜合考量總價與單價的關係及面積規劃潛力的關係後，大約修正5%，但在調整率部分，尊重估價師的專業，建議估價師斟酌與更新前調整的比例關係及合理性，再做一致性的檢視。
3. 估價報告書第79頁，估價師是有回覆一樓公設比確實達55.9%這麼高，雖然有對照去修改調整率，總共修正9%，但理論上公設比也不是線性調整，建議估價師調整上再綜合考慮。
4. 一樓有過高的公設比是比較特殊的，請估價師再次確認公設登記的範圍，測量成果圖再去查核一下，調整率都有一定邏輯，公設比調整不是每2%調整1%這麼單純，55%的公設比在議價能力上會比較差，所以與謝委員意見較為不一，爰請估價師綜合檢視邏輯合理性。

（十四）謝慧鶯委員

1. 估價師有確定公設比55%，公設有約定專用嗎？因為一樓怎麼有55%的公設，雖然約定專用算公設，但實質上還是私人在使用，要不要修正那麼多？55%的公設究竟有那些項目，因為估價師採用很特別的案例，用這案例做了那麼大修正，要不要考慮說明標的要很清楚，因為大部分一樓公設都會比較低，本案是不是皆將騎樓納入公設，請估價師說明為何公設比那麼高。
2. 雖然現在趨勢趨向小坪數，由原本30戶變成100多戶，雖然法定停車位尚符合技術規則的要求，但車戶比確實比一般都更原則一戶一車位少，或者小坪數能夠打個折，獎勵值除了外部開放空間外，應該要兼顧其它是要比原核定的規劃設計更好，爰認為何委員臨接街角退縮空間是比原核定好，但是否造成其他問題，建議實施者補充說明依照現在的規劃設計能夠爭取的獎勵值有多少？如果人行道退縮可以由原6.84%申請到更多的話，即便審議會針對規劃設計下修1%，對本案設計就沒有太大變動，還是請實施者拿出數據討論會比較合適。

(十五) 林光彥委員

1. 實施者說明複層是屬於1樓的部分，請補充說明複層是否會變2樓。
2. 這個案子變更幅度很大，尤其第十章建築設計與原核定計畫內容完全不一樣，雖然型式上是變更案，但卻是設計新的大樓，從剛實施者報告來說，並不是因應行政機關都市設計的要求來做的變更，是實施者考量各方因素來做的變更，所以並不存在維持原案穩定性的問題，這是第一點；第二點，不代表說就一定刪減或變動它的獎勵值，應依變更後的新案來考量，如果與原核定是相同的獎勵值，那是巧合的結果，應該是要就現有內容做通盤考量。
3. 有關△F5-1容積獎勵扣除1%沒意見，本案申請△F4-2及△F5-3容積獎勵數據是否經過確認。

(十六) 楊欽文委員

1. 無障礙車位是有使用限制的，政策的目的是身心障礙者專用，所以不具備身心障礙者就不能使用，如果無障礙車位連同房屋單元選配出去，將來房屋買賣者不具備身心障礙者，會產生問題，所以希望在都市更新的案件中，不會產生無障礙車位使用及交易的困擾，故將它列為大公，大公還是算在權利價值裡，將來由社區來管理，所以社區要如何收益，將在住戶管理規約中規範，其實無障礙車位還是能夠買賣交易，只是歸在大公範圍裡。
2. 請問無障礙汽車位是幾部？在估價報告書第23頁，表9更新後車位數量是否有誤植？請實施者確認。
3. 本案102年就已經核定過，如果用最近110年審議會的共識來看，這個案子應該核給多少獎勵值，把它當新案來做評估，而不是去與原核定比較，因原核定的時空背景與政策考量是有那樣的條件，既然那些條件已經不一樣，現在就要與時俱進及符合現在的趨勢條件，如果訂出來是與原核定相同的獎勵值，當然就是符合現在的狀況。

(十七) 黃嫩雲委員

1. 幹事是有核對估價報告書與權利變換計畫，那幾個樓層是不一致，請估價師再做檢視及修正。
2. 實際無障礙汽車位是2部，估價報告書第23頁，更新後車位數量表顯示3個，請估價師檢視修正。
3. 建物登記清冊中，因為序號1是有一樓與一樓夾層，登記的格式提供書面

格式，請實施者參考格式去做核計，另外，無障礙車位要列入大公，在建物登記清冊編號47及48是由親家地產股份有限公司選配，要併同調整修正。

4. 表17-3-1：建物登記清冊（變更後），序號1建物坐落/地號欄及分配基地權利範圍/100000欄，共有部分面積/權利範圍/10000欄及車位編欄，所有權人（管理機關/受託人）欄請合併儲存格，分配基地權利範圍/100000欄及共有部分面積/權利範圍/10000欄請合計（第17-10頁）。
5. 請補強雨遮、陽臺（深度或寬度）等尺寸（第6-34頁至第6-51頁）。

（十八）陳信良副召集人

1. 請教實施者如果沒有困難，是否將無障礙車位列在大公來做處理。
2. 先依現有建築設計圖面及財務計畫內容進行確認，若後續實施者與建築管理工程處溝通調整內容後必須辦理變更，實施者再行辦理變更程序。
3. 本案△F5-1容積獎勵扣除1%，另請實施者申請△F4-2及△F5-3容積獎勵依變更案圖說覈實計算，並註記實施者希望維持以將不超過總獎勵額度967.73平方公尺(佔法定容積33.29%)為原則申請獎勵，

（十九）方定安副召集人

1. 有關委員提醒無障礙車位部分，前幾次審議會也有相同問題，這部分是否應該要有一定的規範，作為後續審議參考。
2. 本案是經過都市設計審議，在比較原核定與變更後，原核定規劃設計應較具公益性，無法說服兩者△F5-1容積獎勵核予額度是一樣的，具體的建議是扣除1%。
3. 實施者說明本案已經開工，惟不會因為開工容積獎勵就不變動，因為是變更案也確實變更設計，所以審議會要逐項討論，與開工與否無關。

（二十）都市更新處

1. 實施者回應說明夾層會變複層設計，是不是表示夾層會變2樓，總樓層數會由13樓變成14樓，因此增加該層之樓電梯面積，致樓地板面積順修增加，財務計畫與共同負擔亦會一併調整，提請大會討論是否同意以上事項一併修正。
2. 請建管處確認樓中樓是不是另計一層樓？

實施者說明及回應：

- (一) 有關後院深度比及削線，是以計入建築面積來做檢討，所以陽台部分是不包含在建築面積中，故削線是沒有問題的。
- (二) 本案沒有申請綠化量，故事業計畫第11-88頁為文字誤植。
- (三) 有關一樓夾層部分，應該屬於建築物的複層，簡單來說沒有夾在主樓板與天花板之間。複層不會變成二樓，複層是高低樓板不同，那戶還是只有一層，如果是一樓與二樓就不會是複層。複層的精神就是，樓板高度同一個室內有不同複層，如果1個樓層有2個樓板就不是複層式。
- (四) 配合消防局意見修正計畫書第12-3頁及12-7頁。
- (五) 本案無障礙車位僅有2部，在其他案例中，無障礙車位是有辦理登記及計算相關售價，實施者也會在選配原則中註明無障礙車位僅供身心障礙者選配；並依委員意見將無障礙車位放入大公中，有關權利變換內容一併調整。
- (六) 有關地政局書面意見，估價報告書與權利變換計畫會再進行釐清，併同修正。
- (七) 有關臨路情形，確實是文字誤植，但修正率是正確的，會進行文字修正；面積與總價的關係，會再檢視各宗土地調整的狀況，因目前各筆之間有反應在比較地上；有關一樓公設比過大的問題，調整率為55%，修正率有9%，是與周邊公設比情形相當。
- (八) 店面的比較案例只有大安路66號，是沒有確認樓上層公設情形，但實際騰本核算的公設比確實有這麼高，至於有沒有約定專用情形，目前騰本上是看不出來，會再檢視調整修正。因為本案一樓公設比是38.04%，此案例比較特殊的是公設比為55.09%，在公設比調整因子部分向上調整9%，總調整率調整約10%，所以價格上與周邊行情皆有反映出來；後續會將此案例揭露清楚，進行整體說明。
- (九) 無障礙停車位依委員意見計入大公，修正後相關數據及建物登記清冊亦一併修正。
- (十) 原核定在建築物面臨街部分都蓋滿了，所以沒有留設開放空間出來，變更後把西南側街角做成開放空間，原核定有個問題是把機車設在沿街一樓室內，因應建築管理工程處要有獨立敞開的空間及避免二工違規使用的情況，這次變更在都市設計委員會上將機車留設在基地內院裡，且在人行步道的退縮上，也比原核定留設的面積更多，在獎勵值上為維持本案穩定性爰依原核定申請，此次變更是有思考環境貢獻性的。
- (十一) 此次變更針對樓上住宅由大坪數變成小坪數設計，加上102年都設審議及都更審議都針對室內機車有很大爭議，因應變更設計及想法做一併的調整，將開放空間都留設在前面，利用1.5公尺地面車道引到後面停車，相

信其公益性及公共安全問題是會比原核定好。

- (十二) 如果△F4-2與△F5-3覈實提列會超過1%，依照委員所說本案是重新規劃設計，加上本案已經開工及已完成選配，希望讓案子能夠比較順利，原核定與變更後的獎勵值比較起來差距不大。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計審決情形，業經168專案小組討論，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案1樓一般零售業共2戶，其中1戶設置夾層，但該夾層設置於另1戶上方，致另1戶局部、管委會、門廳空間挑高6公尺，及本次變更之規劃設計，業經168專案小組討論，是否符合建管相關法令，經實施者說明，並經審議會討論後，夾層請依技術規則檢討修正。
3. 本案更新後由核定30戶變更為107戶，法定汽車位為45輛，實設汽車位60輛，是否滿足基地停車需求，另於法定空地設置53輛法定機車位，業經168專案小組討論，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另無障礙汽車位請依委員意見計入大公。

(二) 消防救災部分

本案消防救災空間修正情形部分，請依消防局書面意見修正。

(三) 財務計畫部分

1. 本次變更實施者實際分配價值大於應分配價值，有超額選配逾10億元，業經168專案小組討論，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.25%)以上限提列，業經168專案小組討論，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

本案更新後二樓以上均價為1,031,906元/坪(原核定1,009,969元/坪)，共同負擔比20.21%(原核定共同負擔比28.41%)，及估價報告修正情形，業經168專案小組討論，請依委員及幹事意見檢討修正，並於核定前送估價委員及幹事書面審查。

(五) 建築容積獎勵部分

1. △F4-2 (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積)，實施者以原核定額度115.76

平方公尺(3.98%)申請，惟經審議會決議原則同意依變更圖說內容給予，後續授權更新處覈實計算。

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）因原核定計畫內容與變更相較後，一樓整體規劃公益性不足，扣除1%，同意給予261.63平方公尺（法定容積9%）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）本項獎勵目前留設人行道223.42平方公尺，實施者雖以原核定額度198.95平方公尺(6.84%)申請，惟經審議會決議原則同意依變更圖說內容給予，後續授權更新處覈實計算。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），同意依原核定給予174.42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。
5. △F6（處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積）本案地上建築物已完全拆除，同意依原核定給予187.80平方公尺（法定容積6.46%）之獎勵額度。
6. 依細部計畫規範配合公告實施後2年內開發者配合開發時程獎勵，同意依本府都發局審議結果給予290.70平方公尺(佔法定容積10%)。
7. 本案依審議會決議修正△F4-2、△F5-1及△F5-3容積獎勵後，△F總獎勵額度以不超過967.63平方公尺(佔法定容積33.29%)為原則。

（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款「於計畫核定前已無爭議」免舉行聽證，倘本案於核定前有爭議，應補辦聽證並再次提大會審議。

- （七）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，後續請實施者於收受會議紀錄起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。另本案涉估價修正，請於核定前提送估價委員、幹事書面審查。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、「擬訂臺北市松山區寶清段二小段 155 地號等 25 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 李曉萍 02-2781-5696

轉 3080)

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. 依權利變換計畫書第11-1頁表11-2所載，更新後地面層平均單價約為每坪118萬元，2樓以上平均單價約為每坪76萬元，車位平均單價約為210萬元/個，低於本分署查估之價格(更新後地面層平均單價約為每坪151萬元，2樓以上平均單價約為每坪80萬元，車位平均單價約為280~300萬元/個)，請實施者審酌估價之合理性。
2. 本分署前以108年10月24日台財產北改字第10800302090號函辦理停車位調整變動為地下2層編號138、139、140計3席停車位，與權利變換計畫書第16-5頁表16-1內容不符，請實施者確認。
3. 本案財政部國有財產署分回房地，請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項：
 - (1) 本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。
 - (2) 實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體15年、防水保固2年、其他裝修及設備1年，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。
4. 本署經管旨案範圍內同小段205-16地號國有土地，既貴府都市發展局107年5月10日北市都企字第10734348100號函表示，本案參與都市更新後分回國有房地評估適合作為公共住宅，請貴府速依本署108年7月26日公布修正之「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第9點第2項規定，於本案事業計畫案核定前辦竣國有土地撥用，後續並由貴府依都市更新條例規定參與都市更新。

(二) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)

事業計畫第5-10及14-7頁：表5-6占有他人土地舊違章建築戶清冊及表14-5舊違章建築戶拆遷補償費用明細表之備註載明，本局經管167-1及175地號單元外占用市有土地部分建物實施者將俟本局依規定終止租約後予以協調拆除，費用自行吸收一節，請實施者說明與占用戶協調情形，後續並妥予處理。

(三) 財政局 黃怡潔幹事

1. 外接水電、瓦斯管線工程費及地籍整理費之戶數請配合本案變更後戶數(148戶)調整。

2. 其餘第428次審議會所提意見實施者已說明。
3. 因後續尚有違占戶向財政局陳情，想請實施者說明違占戶溝通協調情形，並說明有關實施者於計畫書所載會議紀錄與陳情人說明與事實不符這部分，另關於拆補費是否也由實施者自行吸收，因計畫書只載明拆除費用由實施者自行吸收，這部分希望實施者於事業計畫加強說明。

(四) 地政局 吳丹鈴幹事(書面意見)

1. 估價部分業經估價師修正完竣，無意見。
2. 共同負擔比部分，請實施者說明後逕提大會討論。

(五) 交通局 洪瑜敏幹事(王意婷代)(書面意見)

1. 事業計畫：

- (1) 交評P. 2-18及與事業計畫P. 5-21，公車站位不一致，建議請逕至大臺北公車網站(<https://ebus.gov.taipei/>)確認公車相關資訊。(前次意見未修正完竣)
- (2) 交評P. 3-5、P. 4-1~4-5及事業計畫IV汽機車停車位數不一致，請釐清。

2. 交通影響評估：

(1) 住宅及商業之衍生人、車旅次推估過程之算式(前次意見未修正完竣)

- A. P. 3-3，基地衍生車旅次一節，住宅晨、昏峰進入及離開小客車當量(PCU)數與表3.1-6不符，請釐清修正。
- B. P. 3-4，表3.1-9 商業類別尖峰小時衍生車旅次計算有誤(如平日昏峰進入車旅次)，請全面檢視修正。
- C. P. 3-4，表3.1-10基地尖峰小時衍生車旅次應包含商業類別及住宅類別尖峰小時衍生車旅次，請再檢視相關表列及內文數值。

(2) 依建築物交通影響評估準則第6條第3項「評估報告應註明相關參數及引用模式之資料來源，且為最新之調查資料；若由申請單位自行調查，須以開發型態及區位條件相似基地為之。但交通量應為最近二年內之調查資料。」，本案引用參數請更新。

- A. P. 3-1，住宅衍生人旅次引用松山區戶政事務所107年9月統計資料，請更新。
- B. P. 3-3，表3.1-5 本案住宅使用之運具分配率與乘載率及表3.1-8 本案商業使用運具分配率與乘載率之資料來源為107年民眾日常使用運具

狀況調查，請更新；另商業使用與住宅使用運具分配完全相同，請釐清。

C. P. 3-6，表3.3-1 松山區近5年機動車輛登記數，請更新。

(3)P.5-11基地出入口前之衝突區，改善後所設之近端設站公車停靠區，不利該站多線左轉八德路之公車路線停靠，應再行研議可行之設站地點，建請於事業計畫核定前，先洽本市公運處邀集相關單位現場會勘研議替代方案。另事業計畫P11-7人車動線設計原則之車行動線系統，請一併補充公車停靠區調整方式。

(4)本案事業計畫已變更B4、B5層汽車升降機設備位置，惟交評報告相關圖面（圖4.3-5、4.3-6、5.1-5、5.1-6及附錄二、停車場平面圖）均未一併修正，請釐正。

（六）消防局 蔡長銘幹事（書面意見）

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

（七）都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事（書面意見）

本科無意見。

（八）都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事（書面意見）

1. 本案喬木配置緊鄰建築物，喬木生長環境不佳，建議於基地南北側退縮無遮簷人行道配置沿街喬木。

2. 承上，沿街喬木樹種建議延續八德路及塔悠路兩側行道樹種。

（九）建築管理工程處 甘子楠幹事

申請執照時如果廁所沒有集中設置，建管處不會給予通過，除非有特殊允許，建議在各戶單元內部不要設置廁所。

（十）黃燮雲委員

請標示陽臺、地下室轉折、斜邊等尺寸（第6-6頁至第6-28頁）。

（十一）羅文明委員

1. 依廢巷改道自治條例辦理廢巷改道，並不是併都更也不是併建照，所以此程序可能會較冗長，以現有巷道附近來看，還有一些鄰地進出的問題，提醒實施者若未完成廢巷改道公告程序，建管處即便申請建築執照也不會核准，因為不是併建築執照辦理。

2. 針對建築規劃設計部分，汽車升降設備移至南側無意見，本案車輛數超過 50 部，有雙車道的問題，需再檢討。
3. 有些車位在坡道車道的旁邊，在檢討車位的部分請標示清楚，因為有些圖例比較小，甚至沒辦法確認車位到底有沒有相連到。地下二樓無障礙車位建議調整至升降機附近為原則。另地面層以上的部分，在 3 公尺範圍內的後院深度請檢討清楚。
4. 特別安全梯部分，除開口防火牆的距離外，及前面排煙室的設備，面積也要檢討清楚。101~150 輛車位要設置 3 部無障礙停車位。

(十二) 林昆華委員

本案 167 地號會作修復的工程，本來依照法令規定是有補償的，雖面積很小但仍應補償，這部分實施者可否說明。

(十三) 鄭淳元委員

1. 無障礙車位現在設置 2 部，但按照技術規則應要設置 3 部無障礙車位。
2. 交評報告沒有依歷次更新審議情形更新，建議交評報告要從頭到尾重新檢視核對。
3. 本案設有裝卸車位及無障礙車位，屬公共設施應排除選配，裝卸車位本案有排除，但無障礙車位目前無排除選配，應排除選配及銷售，且維護管理規約須納入未來管理方式；另事業計畫 P15-10 的銷售收入，將無障礙車位納入銷售，也請一併排除並修正。
4. 針對廁所集中設置但於各戶單元內皆設廁所之合理性，實施者未做說明。

(十四) 林光彥委員

1. 實施者法規引用有誤，依照臺北市現有廢巷改道自治條例第 4 條第 2、3 款，第 4 條為「申請現有巷道廢止或改道，應符合下列要件」，其中共有兩項，第一項是下列 3 款均符合，第 2 項則是下列 2 款均須符合，並非擇款符合即可。本案應是依照第 4 條第 1 項廢止改道，如按照第 1 項規定，需有 5 分之 3 所有權人同意，而這 5 分之 3 所有權人的同意，並非與都更單元範圍一樣。第 3 款要求同一街廓內擬廢止巷道及臨接該巷道兩側之每筆地號土地所有權人及地上權人之人數、應有部分均超過 5 分之 3 之同意，第 3 款則是改道後巷道全部土地所有權人之同意。實施者申請要件皆未詳細說明，提醒實施者法規引用應精確。
2. 實施者說明不足，於事業計畫內只有 10-1 頁的一半進行說明，明顯不夠完備。依照廢巷改道自治條例第 8 條，書件符合規定後，都發局需審查交通、

景觀、公共安全、未來發展需要與土地利用等事項，並非符合要件後就可申請，目前事業計畫僅以半頁說明，使委員無法判斷及審核。

3. 審議會審議時，仍應綜合考量所有因素，不需要達到100%主管機關通過的機率，但仍要有一定程度的或然率，本案只有半頁說明，附近居民的同意書是否取得，如果連第一關的程序要件都不完備則無法核定，另待程序要件符合後需再討論實質要件，例如交通部分，更新後是否有提出給予附近居民之替代方案，交通動線之規劃為何等，實施者均無說明，無法判斷通過廢巷之可能性。
4. 第3條說明「本自治條例所稱現有巷道，指供公眾通行且因時效而形成公用地役關係之非都市計畫巷道」，所以如果本案不符合這一項，就沒有適用本自治條例的前提，就算以第4條來看「應符合下列要件」，實施者今天說第1款不符合，那就不可能符合第4條適用本自治條例。另請實施者需確認並明確告知依據臺北市現有廢巷改道自治條例哪一條、哪一項辦理。
5. 本案討論廁所集中設置但各戶皆設廁所之合理性，實施回應一般事務所有設廁所集中設置，對於各戶為何還設有廁所並沒有進一步作說明，這部分請實施者補充說明並詢問有無相關規定。
6. 建築規劃設計部分，從案例來說較為同情實施者，看的出來這樣的設計本案雖然是商三，但因附近的商效較低，所以看起來雖是一般事務所將來可能變為住宅使用，因為沒有那麼大的商業需求，可是行政機關有一個前提是依法行政，剛建管處表示申請建照無法取得，更新處表示過去有一些放寬的案例，其實問題根源在於法規的問題，如果皆認為現在都市計畫使用分區規劃理想與現在實際的發展不符合，如本案硬是要求做滿商業需求，其實是不盡人情且不符現實發展，建議修正法規，否則個案與個案是否要放寬很難評斷。另法規裡面有規定商三要有一定樓層及一定面積，可能要再檢討是否符合臺北市各區發展狀況。

(十五) 謝慧鶯委員

1. 檢討地下室機械停車位，若超過50部，從升降機到車道每個部分皆要超過5.5公尺，但平面圖看起來很多地方是做不到的，地下室機械升降車位加上到升降機的位子所產生的車位如果超過50部是要雙車道的，而本案車位到連續壁只有6公尺，確定做得到嗎？
2. 針對陳情人提供之估價報告，不僅超過更新單元範圍，且旁邊一筆土地的二分之一納入估價，而只納入鄰地二分之一就是一個很奇怪的估價條件，為什麼要同意割一半面積納入更新單元，故希望陳情人理解都市更新並無黑箱作業，都市更新要做的是依照實際申請範圍，依法令規定估價。而陳

情人花時間製作之證物應與更新單元之現況一致，否則很難對陳情人的意見做實質的審查。

(十六) 簡裕榮委員

有關車道討論議題，建議請依照建管處意見檢討，因後續仍要辦理簽證，故不在都更討論範圍。

(十七) 蕭麗敏委員

1. 實施者有提到在基地左上角設置喬木，因是車道出入口，適不適合設置還請實施者檢討，會不會影響到車行出來的視線，不要為了種樹而種樹，安全性比較重要。
2. 估價報告書請做修正，有涉及公同共有戶別，摘要、報告書第109頁之欄位應做合併並補充為公同共有，不然權利價值會看起來都在第一個人身上，其他人都是0，這樣會令人誤解。
3. 若無障礙車位不能予以出售，估價報告涉及車位部分也請估價師一併修正。
4. 針對陳情人所述估價部分，審議會之估價報告有原則範本及規範，並非估價師想怎麼做就怎麼做，陳情人提供之估價報告無法於審議會提出討論關鍵，是因估價條件並非一般更新前後的估價條件，且估價面積和本更新單元面積不同，範圍不同就無法做比較，更新估價僅考量法定容積做討論，不考慮獎勵值，唯一例外的是原有容積的部分或海砂屋特別有給予專屬的容積獎勵，除了這些以外皆不考慮其他獎勵值，但委託之估價師考量了30%的容積獎勵，本案不管是幹事會、權變小組到現在的審議會其實都有很多專業估價背景的人員進行審查，經過審查過的估價報告應是值得被信任的。

(十八) 陳信良副召集人

1. 本案事業計畫並非是同意辦理廢巷，公告廢巷應回到主管機關依照臺北市現有廢巷改道自治條例辦理，故本案僅需要再決議敘述，依照都市發展局辦理公告廢巷，上次決議未處理的問題是辦理時點狀況，故本次應是善意提醒會有實施者作不到的地方，後續能否完成應請實施者善盡實施者責任。
2. 本案其實要回歸都市計畫，商業區內允許作住宅使用那當然可以設置廁所，但是這個部分，同仁提醒的是要名正言順，如果要做住宅使用就明確寫住宅，估價也應該是估住宅，現在是一般事務所，依通案原則廁所應集中留設，那就請實施者集中留設，彈性由實施者做選擇，如未來實

施者覺得產品定位不同須調整，那就請實施者作變更設計。個案調整因有關於法規部分，未來再與都市發展局協調是否有較合宜的方式。

3. 由前面簡報說明來看，本案實施者應是沒有說明清楚，由一戶隔牆改成兩戶，要說明的是總銷及共同負擔是否下修，審議會會同意讓實施者自提修正，但需請實施者說明是不是自行吸收費用，以不影響相關費用調整。

(十九) 方定安副召集人

本案是以一般廢巷程序辦理，剛剛羅委員有提及，如果都發局廢巷沒有通過，建管處也不會受理建造執照，需請教本案是否能夠先核定事業計畫，程序上需先釐清。

(二十) 都市更新處

1. 已往通案如實施者在計畫書載明要依都發局辦理公告廢巷，更新處會先予以核定，後續如都發局無法廢巷會再向更新處辦理變更。
2. 有關廁所集中設置，基本上審查意見是認為各戶室內也設置是不合理的，爰應評估周邊商業的商效，是因為本案基本上周邊商業的使用並不是非常的強，所以以往案例是請實施者檢討周邊，在審議會上說明是不是商業的面積不要這麼高，所以提醒實施者考量，不要未來違規使用或再來申請變更。

實施者說明與回應：

- (一) 針對國產署房地部分，共有2位違佔戶，1位係陳情人吳先生部分，最早本案29筆地號時有納入範圍內，因吳先生家人商量很久後仍未同意，所以最後送件時才會變更為25筆，並未有不通知陳情人之情形，實施者於109年11月16日有請陳情人至公司溝通協調，也有作簽到表及會議紀錄，協調共有3點，第1點因違占面積未達1坪，有關拆除費用都由實施者支付，第2點實施者會針對拆除後磚牆作復原及粉刷，第3點拆除前會請技師評估房屋結構，這點也是吳先生提出的要求。另一位呂先生也有與代表人多次協商。上一次審議會時也有與委員報告，在不影響權利變換情形下，請呂先生提出△F6佐證文件，如果是符合△F6資格，就會依照△F6條件補償，如果不符合，則會擇優如公共工程拆遷補償辦法去協商。針對167地號土地的補償費用，因面積不到一坪，有關拆除及修復皆是額外增加的補償。
- (二) 實施者之前有針對陳情人賴女士召開協調會作說明，有關估價部分，本案更新前估價只能當時行情估法定容積不能考慮其他獎勵，如果陳情人委託的估

價有納容積獎勵作估價，因基礎不一樣估出的價格會有所不同。另更新後估價的部分，因當時的景氣比現在稍差且本案是住商大樓，辦公室蓋至6樓7樓以上才是住宅，房價及估價會有所影響，調查出來住宅70萬至90萬/坪左右，辦公大樓因周邊較無需求，估出來價格約70萬/坪左右，店面價格八德路店面部分約175萬/坪左右，因有些店家靠近內側，估價平均較低。

- (三) 針對國產署所提，本案因裝卸車位有增設，原149輛增至152輛，車位編號因此有所變動，故國產署提及之車位位置是配合車位編號調整，位置並無變動。
- (四) 邱先生提及分戶變更設計部分已於簡報說明請委員裁決，針對471地號是否為公司共有，依邱先生所述稅金皆是其在繳納，並非像賴小姐所述。另他們家族內有在訴訟，這是他們家族內部問題，實施者僅針對補償費依照地主提供的資料進行發放。
- (五) 目前建物所有權人同意比例達100%，土地方面約已96%多，目前僅兩位所有權人尚未同意，其中一位未同意戶已與實施者協商分戶如本案能通過基本上僅剩一戶未同意戶，本案其他所有權人基本上皆希望趕快能夠通過。
- (六) 有關臺北市現有廢巷改道自治條例第4條第1項第1至3款，第1款是具有公共利益之非都市計畫巷道，實施者的確1-3款皆需符合，但並非具有公共利益關係者。希望本案先予以通過，因後續都發局辦理廢巷也會經過審議，針對廢巷改道部分，實施者已有一定同意比例的把握，故程序上是沒有問題的。
- (七) 地下室車位部分不會有與車道重疊的問題，地下車位無障礙部分經過檢討應只有2個車位，但經委員說明無障礙車位會再檢討修正，無障礙車位會儘量靠至電梯。廁所部分因有設置在公共區，各戶內廁所因地主要求希望還是有屋內使用部分，所以是考量兩者皆保留。有關車道部分會再作調整，各戶單元內部廁所也會配合修正將各戶單元內部廁所予以刪除，保留集中設置廁所。
- (八) 本案喬木部分希望是種植在左上角靠近車道出口部分，因在塔悠路側人行步道退縮5.15公尺，本側也是汽車車道出入口，後續會考量全案性等修正，會注意不影響行車視線，並儘量符合都發局都市設計科意見。
- (九) 有關交評部分，實施者會依照交通局指示將資料更新，另有關無障礙車位納入銷售部分也會配合修正為共同使用，不單獨選配及估價。
- (十) 針對蕭委員意見公司共有這部分，會再去考慮怎樣修正會較好，未來車位調整也會配合辦理修正。實施者會自行吸收隔牆相關費用。
- (十一) 有關188、190、191地號尚未登記建物還是不要視為一宗土地估價，本次估價仍未視同一宗土地去作評估，後續也有向邱先生溝通協調。
- (十二) 有關財力證明部份依銀行金融機構的方式正常辦理，再次說明實施者並未

拿地主的土地去做融資，另外信託的部份，把地主的產權登記在信託也都是依程序辦理，無違法的部份。

(十三) 因為本案基地還沒有興建，在正式核定前辦理現勘可能無法符合事實，所以先就圖面建議先與公運處、交通局作溝通，後續再去辦理。

決議：

(一) 人民陳情部分

1. 本案167-1及175地號占有他人舊違章建築戶之協調情形及後續處理方式，經實施者說明承諾167-1地號拆除磚牆復原、粉刷工程，結構安全性評估等相關費用由實施者支出；175地號在不變動權利變換程序，承租人提供符合△F6相關文件後，雙方自行協議補償辦法，如承租人提供資料不符合要件時，則依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例補償辦法辦理，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案尚有所有權人未同意參與更新及陳情意見之溝通協調情形，請實施者持續溝通協調整合。

(二) 廢巷改道部分

業經第428次審議會決議依本市現有巷道廢止或改道自治條例辦理公告廢巷，惟未確認辦理時點，經實施者說明，並經審議會討論後，應於申請建造執照前完成公告廢巷。

(三) 建築規劃設計部分

1. 依第438次審議會已依一宗基地檢討後院，致修正1~15層B1戶平面圖且會後補充意見調整地下4、5層汽車升降設備位置由電梯旁移至南側，相關建築圖說修正，及特別安全梯構造、無障礙設施檢討、部分建築物拆除等，是否符合建管法令規定情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另後續有關車道設置寬度部分，請依建管相關規定辦理。
2. 本案地上1F-6F一般事務所廁所雖集中設置但於各戶單元內皆設廁所之合理性，另周邊為傳統商業使用，周邊商效評估及屋頂設計遮牆修正情形，經實施者說明，並經審議會討論後，請將各戶單元內廁所移除，予以同意。

(四) 交通規劃部分

本案交評報告書修正情形，請實施者依委員及幹事意見修正為3部無障礙車位。另有關公車停靠區現勘，經實施者說明先與公運處、交通局作溝通後再研議現勘時點及後續公車停靠設站地點，予以同意。

(五) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形，二樓以上均價由763,526元/坪下修至763,180元/坪，共同負擔比率由36.43%下修至36.21%，請依委員及幹事意見修正。另有關無障礙車位應排除選配並登記為大公，涉及估價及選配部分請一併修正。

(六) 自提修正部分

本案22F-A2戶擬新增隔牆辦理分戶，是否涉及自提幅度修正過大之情形，經實施者說明不影響其他相關權利人權益及自行吸收相關費用後，予以同意。

(七) 建築容積獎勵部分

1. △F3（更新時程之獎勵容積）業經第428次審議會決議，同意給予641.7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），業經第428次審議會決議酌減1%，同意給予458.36平方公尺（法定容積5.00%）之獎勵額度，酌減部分，實施者說明將調整A棟23、24樓平面及B棟1-15樓平面，並經審議會討論後，予以同意。
3. △F5-3（供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積）業經第428次審議會決議，原則同意給予155.92平方公尺（法定容積1.7008%）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）業經第428次審議會決議，同意給予550.03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。

(八) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	決議內容及理由
1	程偉倫(當事人) (1)想了解本次聽證後進度還需多久。	1-1 實施者受任人：蔡伯宜 (1)後續程序事宜，本次聽證後依規定提請審議，審議通過後核定。 1-2 都更處：董股長妍均	第 1 點為詢問性質無爭點。

序號	發言次序	答覆	決議內容及理由
		(1) 本案是事權併送案，本次聽證後，提請審議會審議倘修正通過後，即可辦理核定，會盡快協助排審議會，預計 7 月召開。	
2	胡怡燁(代邱裕鎰)(當事人) (1) 本案共 25 筆土地，其中財政部國有財產署北區分署經管所有土地 1 筆，及台北市政府財政局市有地管理所有土地 5 筆，國有土地為何不需要加入移轉登記在銀行信託，是否嚴重違背憲法之比例原則。 (2) 本都更案的泰鼎臨股份有限公司及偉聘巨秉不動產估價師事務所、宏大不動產估價師聯合事務所、信義不動產估價師事務所估價程序不公，導致估價價格明顯將都更前土地嚴重壓低及將本都更後之權、地價值估價壓低，但反而將本都更案實施者財務共同負擔各項財務計畫費用提高估到 36.47%，是否符合公平原則。 (3) 容積獎勵目前是 20.53%，是否為正確估	2-1 實施者負責人：李董事長原碩 (1) 針對廠商係皆是以台灣知名或日系廠商規劃，不利用降低成本的方式來獲取利潤，所以也不會轉手他人。 (2) 資金部分，本公司於 108 年有購買一筆時價登錄約 2,500 百萬的土地，目前也信託於中華建經中，所以不會有資金的問題。 (3) 本土地不做土地融資也不需地主做土地抵押設定，優先以 8 大公股銀行，並作信託管理。 2-2 實施者受任人：張建築師志誠 (1) 本案受限於基地規模、臨路條件，檢討申請容積獎勵，容積獎勵後續依審議決議辦理。 (2) 結構部分，本案一開始就是以 RC 設計，針對結構部分 RC 設計不亞於其他構造形式，安全無虞。 2-3 實施者受任人：李估價師方正 (1) 三家估價依據係針對估	本案第 1、2、3、5、6 點有關人民陳情、權利變換、估價等業經實施者說明及大會討論依審議會決議辦理，無爭點，第 4 點屬詢問性質無爭點。

序號	發言次序	答覆	決議內容及理由
	算值，我們自行估算應可達到60%，可能短少了30%，依據都市發展局所發佈資料，面臨道路8米、800米中要有公共設施、基地面積達1000平方公尺本案皆符合獎勵容積應達30%。 (4) RC 結構是否能取代 SRC 結構，是否有安全疑慮。 (5) 本案實施者財務是否有能力興建本更新案。 (6) 實施者找的估價師每坪為330萬，自行找估算可每坪達1000萬，為何有這麼大的落差。	價範本原則辦理。 (2) 估價評估均依照估價原則辦理，本案基地內有公有土地，而且目前已經過幹事會審查，未來估價結果仍依審議決議為準。 2-4 實施者受任人：蔡副理伯宜 (1) 為了更新事業推動穩定性，本案於整合期間，私地主產權即已陸續信託於中華建築經理股份有限公司名下，後續計畫核定後會再委託信託銀行辦理產權信託，屆時依據信託銀行規定先塗銷中華建經信託登記後再信託予銀行名下，公有土地部分依慣例不配合辦理信託，私地主倘有部分不信託，亦不影響本案進行。	
3	賴素蘭(代邱裕鉉)(當事人) (1) 關於信託，實施者說依慣例穩定原則要辦理信託，這是法令規定的嗎，本案申請審核中，尚未成案，應無慣例問題。另5筆市有地1筆國有地均主張不加入信託管理，卻要私人19筆土地加入信託管理，是違反憲法比例原則，另全部地主不辦理信託的話，70%建築融	3-1 實施者受任人：蔡副理伯宜 (1) 針對信託部分，為了更新事業推動穩定性在地主同意狀況下，本案自104年起，私地主同意者陸續辦理信託，計畫核定後，再依地主及實施者與信託銀行簽訂信託契約辦理，公有土地依照慣例不配合信託，實施者剛說明本案建築融資並非拿地主土地抵押申請融資，倘部分地主不辦理信	第1、2、3、5點意見有關人民陳情、權利變換、建築容積、估價等業經實施者說明及審議會討論，依審議會決議辦理無爭點，另第4點意見已相關書面意見回應無爭點。

序號	發言次序	答覆	決議內容及理由
	資能申請嗎？ (2) 本案估價不公，請查明巨秉公司是否有執行過臺北新北40%都更案的估價，我們也有委請3家估價師估價，但目前估價結果差異有6百多萬、8百多萬、1千萬，請政府再按新法規重新估價。 (3) 調閱國稅局歷年營業稅繳納、資產負債表、現金流量表等相關查明公司是否有資產，30%自有資金在哪裡。 (4) 依據109年5月26日陳述意見書及5月21日陳情書所提實施者10大違法陳述意見，請市政府以書面一一詳細回應。 (5) 本案設計依法容積獎勵值50%，另符合30%容積移入獎勵值，測一坪土地可蓋15坪多銷售坪。	託，亦不影響本案推動。 3-2 實施者負責人：李董事長原碩 (1) 公司是股份有限公司，剛陳述人說我們公司會跟私人做借貸，這是不正確的。 (2) 銀行優先以8大公股銀行為主，以後工程進度撥款，就算跟銀行借建築融資，屆時會請建經公司查核。 (3) 本案沒有做土地融資，也沒有拿地主土地去做設定貸款。 3-3 實施者受任人：李估價師方正 (1) 更新前土地價值是以法定容積估價，不得考慮其他獎勵容積，發言人所委請的估價師是否有考慮統一原則去評估，如果原則不同，估價結果當然有所差異。	
4	邱俊傑(當事人) (1) 188、190、191地號三筆土地及八德路471號1樓至4樓建物，本為邱姓家族所有，然因各家族方人丁日漸興旺，歷經數次家族會議後達成產權協議，現因部分土地所有權人不履行	4-1 實施者受任人：李估價師方正 (1) 188、190、191地號三筆土地，有一未登記建物，因產權無法確認，故估價原則無法分別評估各樓層所有權人權利價值，只能依土地辦理估價。 (2) 但188、190、191地號上	第1點、第2點、第4點有關人民陳情、權利價值業經實施者說明及審議會討論，依審議會決議辦理無爭點，第3點意見非本審議會權責，不予採納。

序號	發言次序	答覆	決議內容及理由
	當年家族協議，導致該建築迄今無法辦理產權登記，使得八德路471號1樓之店面價值完全無法在權利變換價值上反映(僅有建物殘餘價值)，對家族權益影響甚大。 (2)其次陳述人家族就八德路471號1樓店面之整體使用面積為315.38平方公尺，均為邱陳松所有，而前述建物亦坐落於191地號上，足證191地號亦屬八德路471號1樓店面之使用範圍，故191地號與190地號土地之每平方公尺之土地單價不應該有差別，實施者之鑑價報告應予調整。 (3)實施者原於事業計畫報核前，已於陳述人達成一定選配條件之合建默契，豈料實施者事後卻態度丕變，拒不簽約，本案再前述特殊條件下，請實施者提出合建條件與本家族進行協調，以利本都更案推動。 (4)如果更新案無法保有陳述人原有之權益，陳述人將拒絕參與都更。	座落領有一使照之未登記建物，估價原則上是否可視為同一宗土地，因無案例，後續須至審議會討論。 4-2 實施者負責人：李董事長原碩 (1)發言人家族有三個部份，都有持續溝通。 (2)另不合法建物其拆遷補償及租金補貼比照合法建築物辦理。	
5	臺北市府財政局(公有土地管理機關)(書面意	5-1 實施者負責人：李董事長原碩	第 1、2、3 點，本案有關財務計畫部分之

序號	發言次序	答覆	決議內容及理由
	見) (1) 事業計畫15-3頁：依附錄5特殊因素費用外審單位審查意見書，特殊設備未載明施作必要性及價格合理性，請實施者說明後併同逆打工法費用提請審議會審議。	(1) 本案位於捷運松山新店線禁限範圍內，為有效控制開挖期間對鄰房及地下捷運設施之影響並提升建物耐震結構安全，增設制震設備並逆打工法(包括地中壁及扶壁)，依規定就採行工法之必要性及提列金額之合理性委請臺北市建築師公會辦理特殊因素費用審查並經該會同意通過審查。(詳事業計畫附錄5) 本案制震設備擬於 A 棟地上 2 樓~16 樓及 B 棟地上 2 樓~10 樓各層配置四組制震阻尼器，以降低建築物於地震發生時之加速度反應，進而可提升本案之舒適度；另由於本案工址鄰近捷運地下隧道，於地下室開挖階段更應該要求擋土工法之安全性，因此規劃地中壁配置，以降低開挖階段之壁體變形，亦可減少鄰損發生；而本案樓高 24 層，屬超高建築物，座落於鄰近基隆河之偏軟地質土壤，因此規劃壁樁可將建物荷重透過壁樁傳遞至卵礫石層，使建築基礎穩定安全。於「特殊因素審查報告書定稿版」第	費用提列，業經第 428 次審議會討論，依審議會決議辦理，無爭點，第 4 點相關提列費用業經大會討論說明，後續依本次決議辦理。

序號	發言次序	答覆	決議內容及理由
	(2)事業計畫第15-4頁： 交通影響評估費用後續提請審議會審議。 (3)事業計畫第15-5頁： 地籍整理費除20,000元/戶外，另加計每戶9,000元信託登記及塗銷作業代辦費，與一般審議案例不符，請實施者刪除。	3.2.6 節(p. 46)結論。 (2)依本案汽車及機車停車位設置數量(汽車位149部、機車位144部)檢討，須辦理交通影響評估審查，提列交通影響評估費用，應屬合理，且實際應以審議會審定為準。 (3)依99年12月提列標準說明十六、地籍整理費之提列說明「1.原則以更新後每戶20,000元計列，…，倘有信託登記及塗銷信託作業所需之代辦費另計。」；本案為確保更新事業順利推動之穩定性，私有地主不動產權自104年起即已陸續信託登記予中華建築經理公司名下，後續市頁即權變計畫核定後，將委任信託銀行辦理不動產權即資金信託管理，以確保資金專款專用、得順利興建完工交屋，屆時須配合信託規定登記予銀行名下，即本案實際需辦理兩次信託登記及塗銷，但共同負擔費用僅加計一次信託登記及塗銷作業代辦費每戶9,000元，超出部分由實施者自行吸收。 (4)本案共同負擔費用比例	

序號	發言次序	答覆	決議內容及理由
	(4)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，共同負擔比36.43%，後續提請審議會審議。	自39.74%下修為36.43% 相關管理費用提列說明如下： a. 人事行政管理費：本案所有權人數眾多，整合迄今10年，目前還有兩位地主因條件尚未與實施者達成協議，後續仍需在持續溝通協調，加上預計尚須至少5年才可完工交屋，依提列標準附表規定核算，本案以5%費率提列，應屬合理。 b. 銷售管理費：係實施者為銷售更新後取得折價抵付房地之費用，依提列標準附表規定及目前市場行情，本案以6%費率提列，應屬合理。 c. 風險管理費：更新事業辦理時程冗長，加上房地產銷售市場行情波動及營建工程物價波動等諸多不確定因素，都使得實施者承擔未來成本增加之更高風險，然受限提列標準附表規定，本案僅得以11.5%費率提列，應屬合理。	
6	財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(書面意見)	6-1 實施者負責人：李董事長原碩	第1、2點財務計畫、容積獎勵業經第428次審議會確認及本次

序號	發言次序	答覆	決議內容及理由
	(1) 本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)達20.7008%，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3.91%，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，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) 另本署經管旨案範圍內同小段205-16地號國有土地，既貴府都市發展局107年5月10日北市都企字第10734348100號函表示，本案參與都市更新後分回國有房地評估適合作為公共住宅，請貴府速依本署108年7月26日公布修正之「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第9	(1) 本案更新後建物係依所有權人需求規劃設計，容積獎勵係依規定申請，且實際應以審議會審定為準。 (2) 本案所有權人數眾多，整合迄今10年，目前還有兩位地主因條件尚未與實施者達成協議，後續仍須再持續溝通協調，且預計尚須至少5年才可完工交屋，更新事業辦理時程冗長，加上房地產銷售市場低迷及營建工程物價上漲等諸多不確定性因素，實施者承擔未來成本增加之風險更高，固本案相關管理費用實無調降空間。 (3) 實施者同樣希望都市發展局盡快辦理撥用，後續並將配合計畫書相關內容修正。	大會討論，無爭點第3點已依相關規定辦理，無爭點。

序號	發言次序	答覆	決議內容及理由
	點地2項規定，於本案事業計畫案核定前辦竣國有土地撥用，後續並由貴府依都市更新條例規定參與都市更新。		
7	華泰商業銀行股份有限公司(委託人黃志豪) (1)八德路四段511巷13號建物，實施者要做如何處理。	7-1 實施者受任人：蔡副理伯宜 (1)發言人所述之建物不在本案基地內。	第 1 點為詢問性質，無爭點，經大會確認。
8	賴素蘭(代邱裕鎰)(當事人) (1)108年7月幹事複審版計畫書5-11，資金來源，70%專案融資，30%自有資金部分從何而來，實施者財力是否足夠，100年信託業法，銀行借款，土地一定要納入信託才能做建築融資。剛實施者主張本案要二次信託再銀行名下，這是花俏騙地主，為了建築融資用，而且法律沒有說信託是穩定原則，實施者這麼說是不合法的，請實施者如何操作專案融資真相告訴都更處，請都更處書面回覆地主。 (2)我們是188、190、191地號，是都更案中間位置，是舉足輕重位置，若沒我們只能分三塊基地，但都更估價竟不	8-1 實施者負責人：李董事長原碩 (1)30%~70%貸款額度依銀行核定為主。 (2)188地號為公司共有5人，其中4人所有權人已簽署同意書。 8-2 實施者受任人：李估價師方正 (1)都更估價相關規定、原則、估價評估過程均依照法規規定辦理，未來依審議會決議為準。	第 1 至 5 點意見有關人民陳情、權利變換及估價、建築容積獎勵業經實施者說明及審議會討論，但有關實施者財力證明及信託部份請實施者說明。

序號	發言次序	答覆	決議內容及理由
	用合併一宗土地，應只有一種價格，不能區分多種價格，這種分多種價格估價，是不合法的。 (3) 建築部分，我們若做危老，可以申請40%獎勵容積，再加上容積移轉30%，預估一坪土地可以蓋到14~15坪銷售坪，現在都更才蓋8.9銷售坪，所以我們不同意都更的原因之一。做危老建照2個月內可下來，又快又好，又對地主權益保障較高。 (4) 本案估價非常不合理，建議程序從新原則，應依108年2月1日實施都市更新條例第50條規重新辦理估價，以落實憲法保障程序正義。 (5) 剛實施者所說的跟108年7月計畫書(幹事複審版)所述資金來源70%建築融資、30%自有資金，前後矛盾不一致。		

- (九) 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，請實施者收受會議紀錄起3個月內應檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提會審議。另針對尚未同意戶部份請再多予溝通協調。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、「變更臺北市南港區玉成段二小段 166 地號 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 張文銓 02-2781-5696 轉 3054)

討論發言要點：

(一) 財政局 許珍妮幹事(書面意見)

1. 本案共同負擔比例由原核定之A區51.81%及B區38.21%提高為A區55.19%及B區42.74%，請實施者書說明主要原因及合理性後，提請審議會審議。
2. 其餘第457次審議會所提意見實施者已說明或修正。

(二) 地政局 吳丹鈴幹事(書面意見)

宏大估價報告書

1. P.103-105更新後各單元建築物調整率表，前次審議版本中有修正嫌惡設施(加油站)-1%情形，本次未修正之理由為何？請釐清。
2. 共同負擔比部分，請實施者說明後逕提大會討論。

(三) 交通局 蔡于婷幹事(洪郁冠科員代)(書面意見)

查本次A區企業總部圖面未標註公共淋浴設備規劃，爰請開發單位修正圖面。

(四) 消防局 蔡長銘幹事(書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(五) 文化局 江彩禎幹事(書面意見)

本案提送受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫(第1次計畫變更)，業經108年12月27日第12屆臺北市樹木保護委員會第5次專案小組暨第5次幹事會會議審查通過，併經本府109年1月31日府文化資源字第1093001051號函核定在案。本局於109年3月19日同意該案第2次計畫變更備查。後續請依核定計畫施作。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

1. 本案變更事業計畫書法定停車位檢討部分，請依下列各點釐清修正：

- (1)經檢視計畫書P.10-119，B棟第2層至第9層規劃作一般事務所使用，其停車位檢討應依「第二十八組：一般事務所」檢討；第1層、第10層至20層規劃供公務機關使用，其停車位應依「第十三組：公務機關」檢討，惟經檢視計畫書載明為「第十三組：辦公室」，請修正。
- (2)有關計畫書P.10-117、P.10-119裝卸停車數量檢討，請依本市土地使用分

區管制自治條例第86條之一規定檢討，例如一般零售業甲組、一般零售業乙組及餐飲業檢討數量應以總樓地板面積6,000平方公尺以下附設3個，6,000平方公尺以上部分以每增加6,000平方公尺增設1個方式檢討，請修正。

2. P. V、P. 10-11有關增額容積用語，請修正為容積獎勵。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事（書面意見）

1. 本案都審經本府110年4月13日府都設字第1103010153號函核定在案，倘經都更審議會決議致使都審核定圖說有調整者，應依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條辦理變更設計，或依同條正面列舉內容檢討免辦變更。

2. 本案都更事業計畫圖說與都審核定報告圖說不一致部分如下，請修正：

(1) P. 11-11模擬圖說A基地車道請修正。

(2) P. 11-71鋪面圖說請修正A基地車道鋪面請與人行鋪面為一致。

(3) P. 11-77剖面圖1之剖面位置請修正。

(八) 黃嫩雲委員

1. 權利變換計畫表11-3 B區土地登記清冊，請檢視序號1，所有權人（管理機關/受託人）是臺北市（臺北市政府衛生局）在他項權利、限制登記情形欄，是「最高限額抵押權」？還是誤植？（第11-3頁）

2. 實施者對審議會第457次會議紀錄回應綜整表的意見回應及處理情形說明1. 後段「…，另A區專用圖說中共用部分（5）及B區專用圖說中共用部分（4）為車公，不列入建物登記清冊內。」（第綜-8頁），檢視圖15-69 A棟地下一層至地下四層共專用平面圖及圖例標示共用部分（5）（權利變換計畫第15-72頁），圖15-77 B棟層地下一層至地下四層共專用平面圖及圖例標示共用部分（4）（權利變換計畫第15-80頁），及表11-4 A區建物登記清冊（權利變換計畫第11-3頁至第11-11頁）及表11-6 B區建物登記清冊（權利變換計畫第11-13頁至第11-14頁）列有車位編號是不符，是否登記車公？請說明？

(九) 羅文明委員

有關規劃設計提醒，本案變更係以108年都市更新建築容積獎勵辦法辦理，其相關法令應一體適用，涉及建築技術規則室內停車空間大小車位部分，因本次有地下室大小車位比例調整，是否應依新規定調整檢討。

(十) 楊欽文委員

本案車位檢討部分，建議審議資料表增加無障礙汽機車位檢討數量，另機車實設總數為650個，汽車實設總數為550個，兩者檢討出之無障礙車位是否會相同？請詳列計算式以利確認檢討其正確性。

(十一) 鄭淳元委員

1. 本案無障礙車位與裝卸車位皆有計入銷售，這部分請實施者配合修正扣除，計入大公範圍內。
2. 補充交通局所說，是否可請都市更新處通案要求，對數量較大之無障礙車位或裝卸車位於面積檢討表列出，若無列出還需每一層樓去計算較為費時，請實施者統計出來俾利審查人員檢視。

(十二) 都市更新處

1. 實施者信託費用尚未檢附合約，請實施者說明於本案核定前能否檢附信託合約，據以辦理核定。
2. 本案申請建築規劃設計(四)係依照110年1月15日發布之審議原則規定檢討，依審議原則建築規劃設計項目第10點規定，其商業區管委會空間配置於商業使用連續樓層之上為原則，惟經實施者表示本案A區及B區均全數作為商業使用，爰A區管委會空間配置於1樓，提請大會確認。
3. 本案涉及都市計畫與本府簽訂協議書在案，其涉及捐贈土地事項，請實施者說明本案土地捐贈辦理進度，若尚未辦理，建議應於收受本次會議紀錄起1個月內依協議書內容辦理捐贈事宜，並於捐贈土地完成後1個月內申請核定。

實施者說明及回應：

- (一) 都市規劃科意見部分將配合修正，裝卸車位一般零售業依土管規定為1,000平方公尺至2,000平方公尺附設一位，2,000平方公尺至4,000平方公尺附設2位，4,000平方公尺至6,000平方公尺附設3位，經檢視後多出3位裝卸車位，將改為自設裝卸車位；另文字部分將配合修正。
- (二) 本案事業計畫報核日期為102年，都市更新法令適用為108年，建築法令應以報核日102年為準。
- (三) 在A棟部分無障礙車位汽機車均為12位，依照環評委員要求機車位及汽車位之無障礙車位為相同數字；汽機車位均依照使用組別計算，但數量不一樣。
- (四) 有關都市設計科意見，將再行檢視都市設計核定圖面與都市更新圖面一致性後修正。

- (五) 本案未來會辦理信託，惟因本次無法提供信託合約，實施者將自行吸收不予提列A區及B區之信託費用。
- (六) 針對地政局意見簡要說明，本案加油站調整率有誤植，將於估價報告書中略微調整，只會針對A區有微幅調整，對B區無影響。
- (七) 本案車位有估算價值且列入車公部分，會再檢視修正。
- (八) 涉及都市計畫捐贈土地一事，業與臺北市政府衛生局辦理土地交付現場勘查，實施者將依都市計畫協議書配合辦理。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案法定停車位檢討修正情形，請依都市發展局都市規劃科意見修正。另請實施者確認計畫圖說與都市設計審議核定圖說一致性。

(二) 財務計畫部分

本案依前次會議結論刪除智慧建築成本特殊工程費用236,905,537元(其中A區提列150,530,765元，B區86,374,772元)，經實施者說明修正及本府衛生局公共設施選配情形，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

本案A區段容積移轉與B區段都市計畫之容積獎勵前後差異檢討說明及估價報告書修正情形，2樓以上均價A區(763,333元/坪)與B區(682,776元/坪)，共同負擔比A區55.19%(事業核定版51.81%)、B區42.74%(事業核定版38.21%)，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。惟仍請將無障礙車位與裝卸車位依委員意見計入公設後修正估價報告書及權利變換相關圖表。

(四) 自提修正部分

本案自提修正A區地下四層及地下五層大小車位調整、B區一層取消一般零售業、入口門廳調整及12層隔間牆移除，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. 都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) #10取得候選綠建築證書之建築設計獎勵，業經第472審議會同意給予A區3,693.51m²(法定容積8.00%)、B區1,694.96m²(法定容積8.00%)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領得使用執照後2年內取得綠建築標章分級評估「黃金級」以上，予以確認。

- (2)#11智慧建築標章之建築設計獎勵，業經第472審議會同意給予A區2,770.13m²(法定容積6.00%)、B區1,271.22m²(法定容積6.00%)之獎勵額度，並請實施者依協議書約定取得智慧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，予以確認。
- (3)#15基地規模獎勵，業經第472審議會同意給予A區13,850.66平方公尺(法定容積30.00%)、B區6,356.12平方公尺(法定容積30.00%)之獎勵額度，予以確認。

2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1)建築規劃設計(三)，業經第472審議會原則同意給予A區2,067.10平方公尺(法定容積4.48%)、B區574.11平方公尺(法定容積2.71%)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，予以確認。
- (2)建築規劃設計(四)：有關本案A區管委會空間配置於1樓，未符商業區管委會空間配置於商業使用連續樓層之上，考量本案A區及B區均全數作為商業使用，經審議會討論後同意給予A區1,385.07平方公尺(法定容積3.00%)、B區635.61平方公尺(法定容積3.00%)之獎勵額度。
3. 本案申請都市計畫增額容積，業經第472審議會同意依細部計畫規定給予本案B區6,356.12平方公尺(法定容積30%)之獎勵額度，予以確認。
4. 本案申請容積移轉部分，業經第472審議會同意依本府都市發展局審查結果給予A區申請容積移轉部份18,467.54平方公尺(法定容積40%)之額度，予以確認。
- (六) 本案變更都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫經大會審議通過，請實施者收受會議紀錄起1個月內依都市計畫協議書第三條回饋內容，申請辦理可建築用地捐贈登記事宜，並於登記完成後1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。

