臺北市都市更新及爭議處理審議會第 133 次會議紀錄

102 年 6 月 11 日府都新字第 10230747700 號函會議記錄

壹、時間：民國 102 年 5 月 13 日（星期一）上午 9 時 30 分

貳、地點：臺北市政府 8 樓都市計畫委員會會議室(西南區)

參、主持人：邊主任委員泰明　　紀錄彙整：張儷

肆、出列席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、討論提案

一、「擬訂臺北市大安區通化段四小段 121 地號等 39 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 劉馥萱　2321-5696#2811）

討論發言要點：

（一）本案討論前，郭委員國任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。

（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)

睦昇建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區通化段四小段 121 地號等 39 筆土地都市更新事業計畫案」:經審視本案討論提案事項（八）請實施者就本案選配原則及土地與建物分配方式限制所有權人由地面層往上分配，以及地主僅以扣除共負擔後應分配之價選配是否合適，並請本分署表示意見。是以實施者限制所有權人由地面層往上分配乙節，有損本署及相關權利人參與分配之權益，本分署無法同意，實施者應俟相關權利人分配完成後就剩餘部分分配。爰請大會參酌本分署意見，責成實施者修正事業計畫所載選配原則，以維國產權益。

（三）國防部政治作戰局(公有土地管理機關)

1. 因組織調整，早期眷村土地原為軍備局所管，現已列計畫書內建築物清冊管理機關仍寫軍備局請修正。

2. 軍方土地涉及都市更新範圍內之國軍老舊眷村，於101年6月27日頒訂處理原則，後續依循該原則建請實施者至國防部政治作戰局說明其更新權利義務。

3. 事業計畫書內有一國防部政治作戰局之空置眷舍，實施者有編列拆除費，卻未編列拆遷補償費，建請一併編列。

（四）工務局新建工程處

有關建請實施者協助開闢南側瑞安街 23 巷 21 弄未開闢計畫道路部分，請實施者說明無法協助開闢之緣由，若確有實質上之困難則本處無意見。

（五）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

有關消防車輛救災動線及救災活動空間無修正意見。

（六）建築管理工程處 吳幹事琇瑩

1. 南側6公尺計畫道路規劃之A8、A9戶，僅供一般零售業甲組部分目別使用（簡報19目應臨8公尺以上道路不符規定），請於報告書上載明允許使用目別。

2. 基地西側地界線是否均為後院，請明確標示，如為後院，最小淨寬不符規定，另是否符合後院線與建築線相交抬高之規定，請補檢討。

（七）交通局 李幹事慧（書面意見）

1. 請補充說明基地與周邊地區行人動線銜接、人行道實際有效通行空間尺寸(扣除既有設施、樹穴)、停車場出入口寬度、反射鏡及警示燈設置位置，並於圖上清楚標示。

2. 停車場出入口設置位置分析，請依本市建築執照有關汽機車出入口面臨道路開口設計審查原則檢討。

3. 請檢附車道出入口及路口處植栽是否會影響車輛及行人視距，以維安全。

（八）金委員家禾

1. 仍請國防部政治作戰局釐清，該筆土地未來係如何利用，因將影響案件實質規劃設計。

2. 本案綠建築費用應依都市更新費用提列標準詳予提列。

（九）何委員芳子

本案開挖率 70.13%，另本案植栽亦也於開挖範圍內，本案應減少停獎、開挖或降低開挖率。

（十）陳委員美珍

1. 公有地佔41%，本案為55戶，卻開挖至地下6層，自設車位採五五分，

本案為權利變換，其對地主係為不利，應予地主擇優選擇權。

2. 本案是否有必要開挖至地下6層，將來開挖會有鄰房和捷運的安全考量，因深開挖必須做逆打，而本案深開挖對環境之影響、增加之成本及本案申請停獎，請說明其必要性。

3. 本案一樓A2與A7店面，面寬僅2.5米與2.65米，未來地主分回是否能有效使用。

4. 本案已開放選配，地主應自行考量找補能力，因本案造價24萬餘元，9%物價指數調整，及增加特殊制震、逆打等，應充分考量。

5. 本案現金流量表的合理性，於開工時就已有預售，現金流量應一併調整。

（十一）劉委員明滄

1. 本案計畫書P2-3，文昌街、安和路路口及通安街，於現況圖中，仍有建築物，是否已開闢還是誤植，請釐清。

2. 本案126地號左側係為後院線還是側院線，請釐清。

（十二）丁委員翰杰

1. 本案實施者同意刪除一層開挖，為何不刪除二層的開挖，本案就如同前面委員所述，開挖成本高。

2. 本案制震系統阻尼器需60座，與實施者所檢附之報價單有誤，請釐清。另應有三家阻尼器之報價單，並列出阻尼器之功能等。

（十三）潘委員玉女

全案應予以保留，另因國防部政治作戰局亦尚無確定土地使用，故仍需確認後續審。

（十四）黃委員志弘

本案建物量體向東邊傾斜，於14層之後非均衡平面，故建築物之剛性不利抗震，建議於思考建築設計方向以讓制震設備更能發揮其效用，另權衡其地下開挖深度、共同負擔等，再討論是否有逆打之需要。

（十五）都市更新處

1. 實施進度請依現況進度順推核定公告期程。

2.（P16-2）經常管理費之通知交屋日起，請刪除通知兩字。

3.本市土管規則業已修正為自治條例，計畫書內相關法令名稱請修正。

4.計畫書內綜理表修正頁次無法對應，仍請實施者自行檢視修正。

5.有關本案實施者表示認養安和路二段側之公有人行道部分，請詳載於計畫書中。

決議：

（一）請實施者至國防部政治作戰局說明，並確認其轄管土地係採標售抑或是參與都市更新，另倘國防部政治作戰局有需要，本府都市更新處可派員協助說明通案土地標售或參與都更之影響。

（二）本案交通規劃，不僅是交通流量增加亦也增加相對成本，應再予以檢討。

（三）本案店面面寬過小，未來使用會有困難，請實施者再與地主及陳情人詳為敘明。

（四）本案造價提列部分，綠建築是一律不特別提列，實施者撰寫方式容易誤以為係為共同負擔，請檢討修正。

（五）本案俟釐清國防部政治作戰局土地使用、交通系統評估、部分店面使用及陳情人意見後再提會討論。

二、「擬訂臺北市士林區蘭雅段二小段 150 地號等 27 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 2321-5696#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）

本分署前於本案 101 年 9 月 28 日召開幹事會及權利變換審查小組時，於 101 年 9 月 26 日以台財產北改字第 10100262421 號函表示意見，請實施者依前開函文所述意見辦理。

（二）財政局（公有土地管理機關）

本案市有土地上私有合法建築物，依估價報告，將合法建物之價值分配至主要座落地號，及所涉土地與建物價值分配之估價方式，是否符合都市更新條例第 39 條第 2 項規定，提請討論。另市有土地面積計 13 平方公尺，為臨建築線且臨現有道路之土地，更新前價值約為 780

萬元，市有土地上私有建物皆為民國 60 年建築完成之 3 層樓建築（主要座落私人土地），依估價報告第 97 頁約為 760 萬元（建物總面積 269.79 平方公尺），是否合理，併提請討論。

（三）都市發展局都市設計科

本市都市設計審議第 352 次大會對本案△F5-1 無意見；容積移轉部分於該次大會要求基地北側高層緩衝空間部分應留設完整開放空間，檢視本次報告書之該部分圖面設置有框架，建議退縮至警衛室做整併設計，以使前方高層緩衝空間更加完整。另有關地下層停車位使用性、空調及裝卸貨動線將納入後續本案進行都市設計審議核備時進行細部查核。

（四）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

有關消防車輛救災動線及救災活動空間無修正意見。

（五）建築管理工程處 吳幹事琇瑩

1. 依技術規則建築設計施工編第45條陽台開口應距離同幢建築物之相對部分應達1公尺以上，本案A棟特安梯之陽台不符規定。

2. 176、179號之建物係以何處為出入口，有關廢巷範圍為何未考量該出入巷道，請補檢討。

（六）財政局 陳幹事正賢

1. 事業計畫第14-4、14-6頁，建築物拆遷補償及安置費用明細表中拆除費用已由拆遷補償費中扣除，即由所有權人負擔，故不應再提列共同負擔費用(15-1頁)，以免所有權人重複負擔。

2. 事業計畫第15-4頁，表15-4建築規劃設計費估算表中提列費率，實施者均以上限提列，建請改以中間值提列。

3. 事業計畫第15-6頁，地籍整理費請依提列標準以更新後每戶2萬元計列。

4. 事業計畫第15-7頁，印花稅中之承讓售不動產契據部分應以土地公告現值及房屋現值計算，非以分回面積乘以「臺北市地價調查用建築改良物標準單價」計算，請修正。

5. 事業計畫第15-8頁，信託管理費因查無合約書影本，無法檢視有無資金信託，請實施者於提報告案時檢附，俾驗證其費用提列之合理否。

（七）新建工程處 陳幹事家邦

本案協助開闢 152-1 地號土地涉及工程費用 22,500 元申請ΔF4-2 容積獎勵部分，因該筆地號範圍主要作為人行道使用，又經實施者表示將認養基地外之公有人行道，且認養部分並無容積獎勵之核給，故建議該筆工程費用部分不予覈計容獎。

（八）交通局 李幹事慧

請補充說明停車場出入口寬度、反射鏡及警示燈設置位置，並於圖上清楚標示。

（九）丁委員翰杰

1. 本案提列地質改良之地中壁、扶壁及逆打工程等特殊大地工程項目之費用係為各自獨立，抑或彼此含有相關聯之成本，請說明。

2. 本案逆打工法提列69,495,400元，其中鋼柱與基樁等似與順打工法所包含項目重複，是否適宜提列，請說明。

3. 本案申請容積移轉致收入部分增加9.9億，成本部分增加8.89億，其差價相當低，另本案共同負擔比為47.98%，其中地主必須負擔申請容積移轉之成本外增加之風險管理費等費用，故建議修正共同負擔比之計算方式。

（十）黃委員志弘

本地段之地質情形，顯有提列特殊大地工程項目之需求，惟其費用顯著高於一般工程項目，建議將這些項目酌減下修，避免往後援案辦理時項目過多，且依過去審議之慣例，甚少僅地質部分即提列如此高之費用百分比。

（十一）陳委員美珍

本案申請容積移轉之獎勵額度佔法定容積 35.95%，容移成本高達 3.3 億，從更新後房價看容移對本案之效益似有疑慮，且其合理性為何？本案地主是否均充分理解，請實施者說明。

（十二）郭委員國任

1. 事業及權變

（1）估價服務費用請提供委託服務合約書供參考與檢核，不宜以規劃費用共同認列，避免違反估價師法。

（2）共同負擔費用較高，請於更新後房價充分反映，以估算合理比例。

（3）容積移轉合理性請實施者提供資料並說明其市場合理性。

2.巨秉估價報告書

（1）有關本案更新前地價，150地號容積單價約62.5萬元，高於171地號57.97萬元，根據面積、地形、臨路等因素，建議重新檢視其合理性。

（2）更新前地價，165、166坵塊地價與161及162地號、163及164地號等坵塊一致，其合理性亦建議檢討。

（3）更新前地價，173、174、175地號均為134.4萬元/坪，其合理性請加強說明。

（4）P127營造施工費為19.29萬元/坪，與權變計畫（P10-3）提供21.54萬元/坪之資料有差異，請考慮估價報告書以營造費用較低之資料，重新調整更新後平均房價。

（5）P132勘估標的建物結構請修正為SRC。

（6）勘估標的可步行至捷運站，比較標的1與捷運站較遠，比較標的3更遠，請增列捷運效益調整因素，將更新後比準單位價格上修。

（7）比較標的均為巷內產品，請重新檢視調整率，擴大向上調整。

（8）P148收益價格之資本化率萃取有向下調整空間，且收益價格與比較價格調整近10%，請檢討收益價格合理性，並考慮調整比較價格之權重比例。

（十三）潘委員玉女

1.本案地主因容積移轉增加之容積率所多付出之工程費用為何？是否超過一億多？請實施者予以計算。

2.本案實際選配情形已超出權利變換計畫書第14-1頁所載選配原則所訂之範圍，恐無需列此項，並建議選配原則應愈清楚、簡單，符合實際選配情形以避免相互矛盾。

3.本案多位所有權人需繳納千萬元差額價金部分，請確認是否均無疑義。

4.本案於下次以報告案再次提會審議時，請分別就本案進行容積移轉前、後，實施者與地主分配之樓地板面積及權值為多少加以計算。另請分析容積移轉前、後，地主與實施者於後續管理維護費用上之差異。

（十四）林委員秋綿

容移土地成本初估 1 坪高達 160 幾萬，與更新前地價差不多。

（十五）都市更新處

1. 實施進度請依現況進度順推核定公告期程。

2. 臺北市政府財政局之參與更新意見請記載於本案權利變換計畫書中。

3. 巨秉不動產估價報告書P83地面層價格計算式誤植;展碁不動產估價報告書之近鄰個案名稱是否筆誤，請釐清，並再自行檢核三家估價報告書內容是否均正確無誤且一致。

4. 請檢附容積移轉證明文件。

決議：

（一）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95.66平方公尺（法定容積1.94％）之獎勵額度。

2. △F3（更新時程之獎勵容積）同意給予345.69平方公尺（法定容積7％）之獎勵額度。

3. △F4-2（協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積）原則同意給予6.37平方公尺（法定容積0.13%）之獎勵額度，請實施者依新工處意見修正，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。

4. △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493.85平方公尺（法定容積10％）之獎勵額度，並請配合都市發展局都市設計科之意見修正。

5. △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472.80平方公尺（法定容積9.57％）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。

6. △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296.31平方公尺（法定容積6%）之獎勵額度；另請實施者於申請建造執照時繳交容積獎勵乘以本案銷售淨利之保證金，並承諾於建照申報開工前取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估「銀級」以上。

7. 本案申請容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果，給予1,775.17

平方公尺（法定容積35.95%）之額度，並請依本府都市發展局都市設計科意見修正。

（二）建築規劃設計部分

1.本案建築量體與容積移轉量對環境之影響、汽機車停車數量、開挖率、車道出入口與北側更新案車道位置，以及167與168地號之建築線與地籍線是否重合情形，經實施者說明後，予以同意。

2.有關設置地下停車場裝卸貨停車位、陽台飾版之設置與長度、架構側牆、人行步道之轉折與植栽、地下層機房設置之必要性及合理性，以及停車場出入口車行動線等項目之修正情形，經實施者說明後，予以同意。另本案A棟特安梯之陽台、停車場出入口寬度等請分別依建管處與交通局意見修正。

（三）財務計畫部分

1.本案合法建築物拆遷安置費，經實施者說明後，予以同意；地籍整理費、不動產估價費用與都市更新規劃費合併報價，以及建築設計費、人事行政管理費、銷售管理費與風險管理費以上限值提列與拆除費用，請依委員及幹事意見修正。另實施者表示欲將特殊大地工程項目費用1.6億打八折，並扣除容積移轉增加之風險管理費部分，請修正後再提會報告。

2.本案是否刪除公有土地信託費用、承攬契據印花稅之信託管理費及信託合約影本檢附情形，請依財政局意見修正。

3.本案現金流量表之銷售管理費分配情形，經實施者說明後，予以同意。另協助開闢152-1地號並申請容獎之工程費計算，請依新工處意見修正。

（四）權利變換及估價部分

1.本案比較標的與勘估標的面積修正項之修正率、臨街道路面與道路種別之調整、比較標的區域因素總調整率、間接成本之規劃設計費等內容，請依委員意見修正。本案共同負擔比，請依委員及幹事意見修正後，再提會報告。

2.本案最小建築分配單元面積、不參與分配所有權人之合併選配情形，經實施者說明後，予以同意。另多位所有權人需繳納千萬元差額價金之合理性與財務可行性，經實施者表示全部所有權人皆同意後，予以同意。

3.有關更新前土地價值評估比較標的之選取、收益資本化率之合理性，以及商業效益調整率、臨路數修正率等項目，請依委員意見修正。另有關本案150地號、165與166坵塊等項目之更新前地價，以及營造施工費、勘估標

的建物結構、增列捷運效益調整因素及容移價格等，亦請依委員意見修正後，再提會報告。

（五）廢巷改道部分

本案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（中山北路六段35巷18弄），免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

（六）人民陳情部分：本案尚有1位所有權人尚未同意參與更新、德行里吳里長○○、曹○○君等所有權人陳情意見之溝通協調情形，以及銅星企業有限公司之連絡情形與權益如何保障，經實施者說明後，予以同意。

（七）實施者自提修正部分

本案因曹○○君等部分所有權人陳情更換其選配之建築單元，致更新後戶數變更為71戶等情形，經實施者說明後，予以同意。另相關提列費用數值、權利變換及估價部分請依委員及幹事意見併同修正。

（八）本案都市更新事業計畫及權利變換計畫請實施者依各委員及幹事意見修正後，再以報告案提會審議。

三、「擬訂臺北市大安區大安段一小段421地號等16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 王亭雅2321-5696#3032）

討論發言要點：

（一）交通局 李幹事慧

1. 人行道斷面配置未依本府交通局100年11月25日北市交授工字第10033553700號函頒布「本市人行道路型配置、無障礙斜坡道設置準則」檢討佈置。

2. 請補充說明停車場出入口寬度、車道布設寬度、反射鏡及警示燈設置位置，並於圖上清楚標示。

（二）新建工程處 陳幹事家邦

有關建請實施者協助開闢南側瑞安街23巷21弄未開闢計畫道路部分，請實施者說明無法協助開闢之緣由，若確有實質上之困難則本處無意見。

（三）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

1. 建物西向外牆開口前規劃1處救災活動空間，而建物15層以上開始退縮，請以高樓層為準(本局雲梯車最高為72公尺)，標示供救災進入之外牆開口（窗口、陽臺等）位置及應確認外牆開口與救災活動空間之水平距離在11公尺以下。(P12-2)

2. 應確認救災活動空間地面可承重75噸以上。(P12-2)

決議：

(一)本案請林秋綿委員、潘玉女委員、陳美珍委員、何芳子委員、劉明滄委員、交通委員組成專案小組，並由何委員芳子擔任召集人，另行召開專案小組會議，待疑義釐清後再提審議會。

(二)召開專案小組會議前，請實施者釐清下列疑義，檢具相關資料提送本市都市更新處：

1. 土地銀行是否有使用計畫，倘有，內容為何。

2. 陳情人所提估價疑義、權利價值認定及計算方式。

3. 請考量西南側鄰地 419 地號納入更新單元可能性，倘無法納入，在施工技術上應如何處理。

4. 獎停車位供所有權人選配所產生之影響及合理性。

四、「擬訂臺北市北投區秀山段三小段 220 地號等 20 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 王杏華 2321-5696#2952）

討論發言要點：

（一）財政部國有財產署北區分署（公有土地機關）(書面意見)

1. 保誠興業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市區北投區秀山段三小段220地號等20筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」:範圍內本署經管之241、310及319地號3筆國有持分道路用地，係領取更新後之權利金，惟依權利變換計畫書【審議會版】第15-1頁所載之金額1,292萬7,376元與本分署試算結果之1,294萬3,840元尚有差距，請責成實施者予以說明。

2. 本案更新單元範圍外之216地號屬公共設施用地，依規定係由道路主管機關開闢，惟因實施者於計畫書內載明將協助開闢，故得以撥用方式辦理。

（二）財政局（公有土地機關）

1.事業計畫第15-1頁，本案總樓地板面積誤植為15,311.87平方公尺，請實施者更正為15,316.58平方公尺。

2.依「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」規定，樓層數6樓以上含法定電梯設備。事業計畫第15-2頁文字敘述誤植為5樓以上，請實施者更正。

3.事業計畫第15-3頁，建築相關規費應為法定總工程造價119,622,490元乘以0.1%，即119,622元，請實施者更正。

4.人工地盤工程費用非屬本府核定之費用提列標準表內可提列之項目，請實施者刪除。

5.事業計畫第15-6頁，稅捐提列計算表為附錄四之18，請實施者更正。又更新後實施者實際獲配土地公告現值121,382,934元與附錄稅捐提列計算表所載121,382,960元不一致，請實施者查明更正。

6.人事行政管理費之數據計算應為24,077,311元，請實施者查明更正。

7.銷售管理費計算表之F=A-B-C-D-E，請實施者更正。

8.權變計畫第15-1頁載明本府新建工程處100年9月5日北市工新配字第10068241700號函，惟未置於附錄，請實施者補正。

（三）工務局大地工程處

本案建築部分非位於法定山坡地，惟本案因協助辦理溝渠改道，故請實施者申請排水改道水土保持計畫，該計畫業於101年12月6日核定。

（四）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

有關消防車輛救災動線無修正意見。

（五）地政局 鄭幹事益昌

有關本案以土地公告現值1.2倍作為道路用地權利價值之提列方式，本局無意見，後續請大會進行通案確認。

（六）建築管理工程處 吳幹事琇瑩

1.基地內通路應通達共同出入口前方4.5公尺，本案規劃長度似有不足，請補檢討。

2.5層夾層每戶限一處挑空，且不可有過樑，且應為下層之1／3，本案未符規定。

3. 山坡地整地部分簡報第52頁B剖面似不合理，請檢討說明。

（七）新建工程處 陳幹事家邦

有關實施者協助開闢更新單元外215及216地號道路用地部分，本處曾表示國有財產署經管215地號土地撥用部分，需請實施者先行將整筆土地範圍之地上物（含遮雨棚架）清除，並俟本都市更新權利變換計畫完成，本處再循序辦理撥用，另216地號土地係屬公私共有土地，除需將整筆土地範圍之地上物（含遮雨棚架）清除外，國有財產署持分之撥用部分又涉及抵稅地屬有償撥用，需由實施者先行告知本處並俟列入年度預算後再由實施者將有償撥用價金撥付本處後始可循序辦理有償撥用事宜，仍請實施者再予說明上述事項之辦理情形。

（八）何委員芳子

本案欲協助開闢214、215及216地號等土地，惟計畫書內並無標示其範圍及位置，請實施者補充說明。另國有財產署是否同意實施者協助施作或開闢216地號之道路設施？

（九）林委員秋綿

1. 有關實施者欲協助開闢216地號之公有土地,該主管機關是否得以無償使用而不移轉產權之方式辦理？

2. 有關本案所有權人高水車之謄本資料，是否有追溯至日據時期？

決議：

（一）建築容積獎勵部分

1. △F3（更新時程之獎勵容積）同意給予 368.93 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 790.56 平方公尺（法定容積 15%）之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度；另 215 地號請依新工處意見辦理，另 216 地號因涉及抵稅地，且非位於本案更新範圍內，故仍請實施者負責協助開闢親善設施，後續程序請依相關單位之規定辦理。

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)同意給予 527.04 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

563.01 平方公尺（法定容積 10.68%）之獎勵額度；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，並補充相關圖說及載明於住戶規約中，後續授權更新處覈實計算。

5. △F5-5（更新基地規模之獎勵容積）同意給予 226.63 平方公尺（法定容積 4.3%）之獎勵額度。

6. △F5-6（建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積）之獎勵額度，請實施者依都市更新建築容積獎勵辦法第 11 條規定辦理，併同調整修正△F6 之獎勵值;另請實施者於申請建造執照時繳交容積獎勵乘以本案銷售淨利之保證金，並承諾於建照申報開工前取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估「銀級」以上。

7. △F6（處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積）之獎勵額度請依委員意見修正並配合△F5-6 獎勵調整,惟仍應依計畫書內容承諾協助處理違章建築戶；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，並授權更新處覈實計算後給予。

（二）建築規劃設計部分

1. 本案申請△F4-2 依規定基地出入通路扣除之面積是否正確,經實施者說明後，請依幹事意見修正。

2. 本案第二、四層陽台是否設置獨立柱，經實施者說明後，予以同意。

3. 本案五層夾層樓地板面積是否符合相關規定，經實施者說明後，請依幹事意見修正。

4. 本案因擋土牆減量調整地下樓層之配置及高度，其部分汽車停車位位置、大小與編號等配合更動情形，經實施者說明後，予以同意。

（三）消防救災部分

1. 本案基地位屬山坡地，救災活動空間之地面坡度是否符合低於 5%之規定，經實施者說明後，予以同意。

2. 本案消防救災動線之檢討是否符合相關規定，經實施者說明後，並依消防局書面意見表示無意見後，予以同意。

（四）財務計畫部分

1. 本案興建地上 5 層、地下 3 層，其營建費用中地下超建 1 層部分係依本市更新事業建築物工程造價要項規定之 7 至 15 層建築標準單價加

計 30%計算，其費用提列之合理性，經實施者說明後，予以同意。

2. 本案信託管理費是否包含建築資金之管收，經實施者說明後，予以同意。

3. 本案道路工程開闢費用之提列項目除 AC 路面層外，尚包含道路側溝、碎石級配底層等，其提列項目是否符合規定，經實施者說明後，予以同意。

4. 本案人工地盤工程費用(24,897,268 元)之提列，其必要性及合理性，經實施者說明後，予以同意。

（五）權利變換及估價部分

1. 本案因道路用地價值之評估結果低於土地公告現值之 1.2 倍，然實施者為顧及道路用地土地所有權人之權益，仍以土地公告現值 1.2 倍作為道路用地之權利價值，其提列方式之適宜性，經實施者說明後，予以同意。

2. 估價報告書 P52 及 P66，本案更新單元面積大於比準地，然住宅單價亦高於比準地，其合理性及適宜性，經實施者說明後，予以同意。

3. 本案共同負擔比例調降（由 29.53%調為 28.35%）之合理性，經實施者說明後，予以同意。

（六）交通規劃部分

本案更新後為51戶，惟實設汽車停車位為109輛，機車停車位為99輛，其設置之必要性及合理性，經實施者說明後，予以同意。

（七）本案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（石仙路），免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

（八）有關實施者提請討論產權變更修正、立面調整、平面修改及建築面積表地下層登載面積修正部分，經實施者說明後，予以同意；請實施者於核定前將修改前後對照圖表檢附於計畫書中。

（九）本案1位土地所有權人因地籍謄本無登載地址，故無法聯繫，經實施者說明後，同意後續依規定辦理提存。

（十）同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，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。

陸、 散會