臺北市都市更新及爭議處理審議會第 151 次會議紀錄

103 年 1 月 22 日府都新字第 10232451700 號函會議記錄

103 年 4 月 10 日府都新字第 10330657100 號函會議記錄修正

壹、時間：民國 102 年 12 月 02 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、報告事項

一、確認第 147 次審議會之紀錄與決議事項辦理情形（承辦人：事業科 張儷 2321-5696#3042）

決議：洽悉備查。

陸、討論提案

一、「擬訂臺北市文山區萬慶段二小段 6 地號等 44 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及審議程序討論案（承辦人：事業科 張正 2321-5696#3043）

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）

1. 本案共同負擔之「外接水、電、瓦斯管線工程費用」新台幣(以下同)7萬5,000元/戶、「鑽探費用」7萬5,000元/孔、地籍整理費2萬元/戶、「銷售管理費」6%，費用皆以「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」上限提列，「人事行政管理費用」4.5%（依提列總表公有土地25%以上以4.5%提列）、「風險管理費」13.5%（依臺北市風險管理費率表上限為13.5%），A棟超建地下2層，施作綠建築、「內部裝修工程」(1億4,182萬0,027元)為「結構體工程」(2億4,468萬9,769元)費用之57.96%，致共同負擔東側區段(A棟)高達41.36%顯偏高而不合理。由於本案國有土地比例超過30%，共同負擔比例應調降20%，請 貴府秉權審議並責成實施者檢討降低共同負擔提列，以符合理性及必要性。

2. 本案前經本分署102年10月25日台財產北改字第10200271380號函重新表達選配意願，並實施者102年10月29日景字第066號函同意本分署

選配之單元，惟未於權利變換計畫書【審議會版】修正選配單元及更新前後權值，請 貴府責成實施者修正。

（二）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

本案討論事項未涉及消防車輛救災動線及救災活動空間，無意見。

（三）建築管理工程處 李幹事彧

40 地號上有 3 層樓磚造建物，調整後範圍與 40、42 地號間有 40 地號為區隔，故 40、42、45 地號整個區域尚難認定為畸零地。另 46 地號屬指定有案現有巷道。

（四）何委員芳子

1. 同意將40、42、45地號劃出於本案更新單元外。
2. 對於本案後續審議程序，即使以舉辦說明會的方式因應，建議還是要重新取得百分之百的同意，才可以不再公開展覽。

（五）林副主任委員崇傑

1. 請實施者再說明將該西側土地劃出更新範圍後，是否形成畸零地的問題？東側基地是否受影響？
2. 倘無上述疑義，建議依陳情訴求將西側土地(40、42、45地號)劃出於本案更新單元外。
3. 國產署意見，請配合修正。

（六）簡委員伯殷

1. 40地號上面是否有房子？46地號是個狹長的土地，將40、42、45地號劃出範圍是否會形成畸零地的問題，請實施者再說明。
2. 再提醒實施者及陳情者，門牌號碼30號房屋，是否佔用擬調整後範圍土地、面臨須拆除的情形，請再予釐清。

（七）鄭委員淳元

1. 本案申請停獎之必要性有待斟酌。本案交通影響評估報告書，漏將附近最大的停車場(景華公園地下停車場)納入分析，致影響本案分析結論之合理性；且再依本案幹事會回應綜理表本案申請停獎之車位數亦有過量之疑慮。
2. 另本案8米道路停車場出入口處，太靠近入口轉角，容易有交織，請

設計要斟酌。

（八）郭國任委員

1. 請實施者再檢討本案共同負擔之合理性。

2. 本案東側基地較西側基地條件佳，東側基地共同負擔一般應該比較低；但本案並非如此。故檢討上有兩個方向，一、於一定造價水準下，更新後房價配合適當反映，二、於更新後房價不調整下，須注意造價是否偏高。

（九）林秋綿委員

對於本案後續審議程序，除舉辦說明會外，因本案變動較大，仍請實施者能夠取得書面證明每一個原來已經同意的地主都知道這樣的變更。

決議：

（一）同意本案更新單元範圍依陳情人訴求排除40、42、45等3筆地號。實施者應重行取得調整後範圍內私有土地及合法建物所有權人100%同意並辦理說明會，則不需再重新辦理公展，實施者並須提供至少1個月以上之選配期間讓所有權人重行表達選配意願。

（二）另委員及幹事所提意見，均請實施者納入考量並妥予回應。

二、「擬訂臺北市中正區福和段二小段 604-1 地號等 58 筆土地都市更新事業計畫案」涉及審議程序討論案（承辦人：事業科 馮建穎　2321-5696#3026）

討論發言要點：

（一）臺北自來水事業處（公有土地管理機關）

1. 本案目前面臨問題為公展版與變更版差異，至本案之共同負擔，本處業已請財政局協助檢視。

2. 本處另與實施者有訂定契約，未來有優先選配權，因目前尚屬都市更新事業計畫階段，可分回部分仍以參與權利變換為主。使用計畫仍請本府財政局協助，以達有效利用。

3. 本案之權利變換及共同負擔部分仍依本處與實施者契約內容辦理。另後續是否重新辦理公開展覽程序或說明會，仍尊重審議會決議。

（二）都市發展局都市設計科

1. 本案因實施者、里長爭取停車獎勵（汽車停車獎勵轉為機車停車獎勵）

及容積移入提都市設計預審，並非都市設計預審要求實施者對停車獎勵作配置方案。

2. 都市設計預審目的是協助都市計畫變更及都市更新進行，待都市設計變更及都市更新審議完成後，後續仍須回到都市設計審議程序。

3. 本案於第1次都市設計預審審議並無要求調整樓層數，惟預審階段僅給予建議，無權限同意變更。另實施者於第2次都市設計預審審議時則自行調整樓層數供都市設計預審審議。

（三）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

本案討論事項未涉及消防車輛救災動線及救災活動空間，無意見。

（四）建築管理工程處 李幹事彧

1. 停車獎勵部分，目前基於需求檢討後，僅有機車獎勵換汽車停車獎勵案例（8部機車位轉1部汽車位），並無汽車停車獎勵轉換為機車獎勵案例。

2. 另汽車停車獎勵值與機車停車獎勵值、比例均有差異仍須討論，本案是否可直接提列，應予討論釐清。

（五）陳委員美珍

本案同意比例未達100%同意，對地主權益有影響，程序問題應釐清。

（六）黃委員志弘

1. 本案對於都市紋理及都市再造相當重要，相關都市動線串聯、再造議題是否於都市設計審議預審討論，若無則應於本市都市更新及爭議處理審議會討論。

2. 對於公館商圈再造，本案應包含商業樓地板面積，並非僅設計沿街商業店面。另應對於人行動線、都市廣場、開放空間提出規劃，並考量以開放空間開發為主，非以量體開發為主，以提升戶外空間品質。

3. 本案實施者對於公有地應分回部分應先提出計畫，釐清公私有地分配、財務計畫問題較為妥適。

（七）何委員芳子

1. 本案以2次都市設計預審修正事業計畫，後續仍需經都市設計審議，導致目前所提之事業計畫涉及審議程序之疑義而無法審議，故建議重行公開展覽程序。

2. 本市自來水處應具體說明分回後樓地板面積之使用計畫，才能發揮房地產最高效益及使用效益，俾利後續審議。

（八）張委員立立

都市設計預審提及停車獎勵部分，如機車需求量多，是否得以增加設置機車停車位解決，或依法設置之汽車停獎車位是否可轉為機車停獎車位，應予釐清。

（九）簡委員伯殷

原公開展覽無提及停車獎勵，另經都市設計預審後卻增加停車獎勵6%，應予說明。

（十）潘委員玉女

1. 本案除規劃內容、財務計畫內容外，涉所有權人權益分配，建議重新辦理公開展覽。

2. 另建議本市自來水處確認本計畫案變更與當初簽約內容是否有違約情事，並提出規劃內容建議、使用計畫提供予財政局參考。

（十一）賴委員佩技

1. 本案為自來水處自行公開招標，業已進行至都市計畫案階段，財政局後續將給予自來水處協助，俾利都市更新進行。

2. 都市設計預審與公展版差異過大，涉規劃設計、戶數、量體等，導致共同負擔增加5億，為維護公有土地、所有權人權益，建議重行公開展覽程序。

（十二）林副主任委員崇傑

本案財務計畫變更後增加5億元，建議財政局協助檢視其合理性，另自來水處對於分回部分應表示具體意見及使用計畫。

決議：

（一）本案公展版與都市設計幹事會預審之修正版差異過大，且涉及建築計畫、容積獎勵申請值及財務計畫之大幅修正（增加停車獎勵6%、共同負擔5億等）， 應重行公開展覽程序，並請所有權人簽署變更後同意書達法定門檻，以符合更新程序之完備。

（二）本案本市自來水處管有面積占更新單元67.28%，應明確表示未來分配後使用計畫，以維市產權益。

三、「擬訂臺北市信義區永吉段一小段 305 地號等 146 筆土地都市更新事業概要案」涉及爭議處理討論案（承辦人：事業科 鄭伊娠 2321-5696#2810）

討論發言要點：

（一）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

本案討論事項未涉及消防車輛救災動線及救災活動空間，無意見。

（二）法務局 張幹事雅雯

依同意書所載內容，立同意書人是否有選定之意思？選定何人為代表？仍有認定探討之空間。如有選定之意思，建請審議會於處理本案爭議時，併請參酌行政程序法第 27 條第 4 項規定。

（三）陳委員美珍

本案信託契約因涉及是否有退場機制、瓏山林建築經理股份有限公司是否為未來的實施者、是否屬於民事信託關係、委託人得否主張信託行為的無效等爭議，故建議同意葛君撤銷申請之意見、惟上述爭議因相關資訊不完備，尚無法充分討論。

（四）簡委員伯殷

請敘明本案申請報核案名之土地筆數。

決議：

本案信託疑義因相關資訊不完備爰無法討論，故請陳委員美珍、林委員秋綿及簡委員伯殷就申請人及陳情人所提供之相關信託契約內容等協助先行釐清後，再提請審議會討論。

四、江春美 君申請「變更劃定臺北市大安區金華段一小段 718 地號等 16 筆土地為同小段 719 地號等 11 筆土地更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 黃筱晏 2321-5696#2935）

討論發言要點：

（一）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

本案討論事項未涉及消防車輛救災動線及救災活動空間，無意見。

決議：本案照案通過。

五、陳俐玲 君申請自行劃定「臺北市北投區奇岩段五小段 348 地號等 12 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 紀進雄 2321-5696#2924）

討論發言要點：

（一）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

本案討論事項未涉及消防車輛救災動線及救災活動空間，無意見。

（二）何委員芳子

請確認本案同小段348地號長條形通道是否與鄰地同小段349、350、351、352等地號涉及連棟建築物得否分開建築問題。

（三）簡委員伯殷

1. 本案同小段348地號長條形通道部分雖然目前為獨立棟建築，但仍請釐清是否有共同壁之問題。

2. 更新單元範圍外東南側內有一新建7層樓建築物，扣除掉該棟建築物後，將造成東南側剩餘建築基地未達最小更新單元規模及劃定為更新單元的機會。

（四）張委員立立

1. 都市更新包含容積獎勵，應考量公共利益，不能只考量少數人的權利，也應考量鄰地其他人的權利，建議應有寬裕的時間，討論本案同小段368地號是否納入更新單元範圍內，若不納入該筆土地，東北側及東南側是否有整合的空間，請申請人再評估。

2. 本案毗鄰交通用地是否可以指定建築線，建請洽建管單位確認。

（五）林副主任委員崇傑

1. 本案北邊及南邊鄰地面積各為多少，若不納入本案更新單元範圍內，是否會影響未來劃定更新單元之機會，請申請人再補充說明。

2. 本案同小段368地號為既有巷道，未來是否涉及廢巷問題，請申請人釐清。

決議：本案為使鄰地住戶充分了解都市更新之適用性，經大會推舉解委員鴻年擔任主持人，由更新處辦理公辦法令說明會，但於召開公辦法令說明會前，請申請人、受託單位先行讓陳情人及鄰地住戶了解參與及不參與都市更新之權利義務關係，並釐清交通用地是否可指定建築線及得否申請建築執照等問題，俟召開公辦法令說明會後，再提大會審議。

六、「擬訂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 馮建穎 2321-5696#3026）

討論發言要點：

（一）都市發展局規劃科 鄧幹事博文

交通用地作為容積調配部分，524-6、525-2地號等2筆土地目前以第三種住宅區之容積率及建蔽率調派至本更新範圍，另請參閱事業計畫書附錄5-2，本局已於100年12月12日發函說明，可進行容積調派；惟若已領取補償費，須扣除相關補償費用，剩餘價值容積方能調派使用，若無領取補償費，容積可調派至本基地。

（二）財政局 陳幹事正賢

估價費用之計算以更新單元範圍內覈實計算，另 2 筆之費用由實施者自行吸收。

（三）捷運工程局(書面意見)

基地臨捷運文湖線木柵段高架橋，經查仍有2筆土地位於禁建範圍，依據「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」第六條之規定:「於禁建範圍內，不准有下列行為：一、建築物之建造；二、工程設施之構築；三、廣告物之設置；四、障礙物之堆置；五、土地開挖行為；六、其他足以妨礙大眾捷運系統設施或行車安全之工程行為」上述說明，意即捷運禁建範圍不容許有建築施工行為，僅能保留空地作為安全空間，即使植栽，亦僅能栽種50公分以下植物。都更案核定後，向建管單位申請建照執照時，依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」第9條規定，備妥相關資料送建管單位，再送會本局審查。

（四）消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

1. 本案救災活動空間誤植為 8 米*12 米，請修正（P12-1）。
2. 請於圖 12-1 補充救災活動空間（寬 8 公尺、長 20 公尺），地面坡度，並確認在 5%以下。

（五）地政局 潘幹事依茹

1. 本案本次提會資料中涉及本局幹事會複審意見誤植應修正。
2. 中華徵信估價報告書合併前各筆土地價值評估，524-6 及 525-2 兩筆土地採容積調配至更新範圍內 524-9 等 4 筆土地，請依都市發展局幹事意見，先行確認是否有向捷運局領取補償費，倘有補償則本案合併前權值之估算應重做修正，如無補償則請估價師詳載於估價報告書

內；另其法定容積率由 225%變更為 233.58%後進行容積率一項修正，仍請估價師依照近期都更估價範本會議決議，以法定容積率做為估價基準，並就原容積調整一項另做修正，同時應考量其貢獻度進行容積折減，請將該項修正率計算方式詳細載明於估價報告書中，以維其他權利人之權利價值。

3. 依不動產估價技術規則第 38 條規定，營運性不動產始得加計營運費用，中華不動產估價師公會全國聯合會第五號公報亦規定，出租仲介費不列入每年費用項目；查本案非屬營運性不動產，P54 收益法將「招商仲介費」列入總費用仍與上開規定不符，請修正，又所稱修正該費用後收益資本化率將同步上修 2%一節，請教估價師該招商仲介費費用共計多少?占總費用比例為多少?何以本案更新後收益法資本化率為 1.47%，僅刪除該項費用何以資本化率增加幅度如此之大?又相較其他兩家估價報告書景瀚及李林，未計入本項費用其資本化率分別為 1.81%、1.57%，則估價師所述顯有不合理之處，仍請於刪除該項費用後重新依照不動產估價技術規則規定予以合理計算資本化率。

（六）建築管理工程處 李幹事彧

1. 有關基地內山坡地部分，建築技術規則第 262 條已規定坡度之使用，經查事業計畫附錄八及附錄九之坡地百分比檢討，尚有部分超過 30%，請實施者說明。

2. 事業計畫附錄 9-7 頁圖示現況實測圖，基地南側圖示與第 5-6 頁圖說不一致，請實施者說明實際現況。

3. 本案基地有高層差，剖面圖標示基地開挖深度為 8 米，建築物坐落範圍最高點往下挖 12 公尺需辦理結構外審，請實施者說明。

（七）張委員立立

應先行確認 10 筆更新單元範圍內容積獎勵計算方式且獎勵應以更新單元範圍內為依據，另 2 筆交通用地將來應屬本案建照範圍內，建請大會確認。

決議：

（一）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）同意給予211.05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）同意給予141.75平方公尺（法定容積6.72%）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126.63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。

4. △F6(處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積)同意給予187.80平方公尺（法定容積8.90%）之獎勵額度；請實施者於核定前檢附違章建築戶證明文件及拆遷安置協議書。

（二）建築規劃設計部分

1. 有關容積調配部分，是否領取補償費須請捷運局再做確認，若有領取補償費，依都發局規劃科幹事意見，剩餘價值容積方能調派使用，且須再提審議會確認。

2. 本案基地緊鄰捷運禁限建範圍，經實施者說明後，後續於申請建照執照時應依相關規定辦理。

3. 本案山坡地開發案有關檢討「坡度坡向分析」(水土保持計畫書)、「開發強度分析」及「建物配置分析」之時採用底圖及圖說繪製、山坡地之各向剖面及雨遮修正情形，請依建管處幹事意見修正。

（三）交通部分

本案停車場進出斜坡車道寬度及人行動線部分，經實施者說明修正情形後，予以同意。

（四）財務計畫部分

1. 本案太陽能光電板費用，予以刪除。

2. 本案鄰房鑑定費用之鑑定戶數、清冊及說明費用計算之內容，經實施者說明後，予以同意。

3. 本案不動產估價費用修正為以10筆計算，其餘請實施者自行吸收。

（五）權利變換及估價部分

有關本案估價報告請依地政局意見修正，並請地政局幹事協助確認。若刪除「招商仲介費」後，所增加之資本化率由實施者自行吸收。

（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，請實施者持續溝通協調整合。

（七）本案應就決議（二）1.之內容確認後，同意本案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。

七、「擬訂臺北市松山區寶清段一小段 51-17 地號等 1 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 邱于真 2321-5696#3022）

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，自行迴避。

討論發言要點：

（一）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

1. 本案救災活動空間係規劃於基地東側9M計畫道路（延壽街18巷），惟計畫書P12-3至P12-4說明救災活動空間規劃於基地北側8M計畫道路（健康路325巷24弄），請修正，並確認基地東側救災活動空間符合相關需求。

2. 救災活動空間範圍內應能承受本市現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量（即75噸），本案救災活動空間範圍內有排水溝，應由專業技師簽證認可。(P12-6)

（二）地政局 蕭幹事佑嘉

三家不動產估價書更新前土地價值係以原容積 244.93%進行評估，依現行「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」規定，更新前土地價值評估，雖得以法定容積或原容積擇一作為評估依據，惟該規定另一要件為不加計獎勵容積下進行估價。都更處近期對「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」之相關疑義與規定進行開會研修，故本案是否後續依該研修會議結論再行評估？抑或本案為高氯離子混凝土建築物都更案件且屬單一地號，有關原容積與法定容積並無相對地號比較，所以差異性不大，基於以上條件下本案估價師可否依原容積估價進行更新前土地價值評估？另與本案同為延壽國宅之更新單元係以原容積評估更新前土地價值，並已通過審議，**本案是否比照辦理，提請審議會討論審定。**

（三）財政局 朱幹事大成

1. 營建費用加計特殊工程費用 1,892 萬餘元，實施者已補充說明，擬尊重審議會決議。惟該特殊工程費用價格依本市工程造價要項規定已含稅及管理費，不得重複提列，表 15-3 請再檢視修正。

2. 本案鑽探費用依合約金額提列，按費用提列標準，因基地之地形、地層複雜性及建築物結構設計而有特殊需求者，以合約金額為準，惟本案計畫尚無特殊需求，爰建議仍依規定以每孔 75,000 元提列。

3. 地籍整理費雖依費用提列標準除以每戶 2 萬元提列外，另加計行政規費，惟部分加計項目與提列標準不符，且目前審議案例多不另加計規費，爰建議仍依目前審議案例以每戶 2 萬元提列。

4. 建材設備等級表項目七之使用建材及設備，未達第三級標準，建請實施者檢討修正。

5. 表 15-2 部分金額（如貸款利息、稅捐）與計畫書內容不符，請再檢視修正。

6. 都市更新規劃費、不動產估價費用請補附合約影本，並以實際發生金額提列。

（四）建築管理工程處 李幹事彧

1. 依照樓高及挑空之相關原則，如 1 樓挑空超過 4.2 公尺及其他樓層 3.6 公尺，要檢具特殊理由簽報，請實施者說明挑空原因。

2. 挑高及夾層的部分，如經審議會審議通過後，審建照時不會有問題，結構狀況、樓層原因應在報告書中加註說明。

3. 請實施者說明立面修正情形，是否涉及大規模變更，另各樓層樓梯外，樑外側的連續性構造，是否屬樑外面的裝飾性構造，如是投影面積需計入建築面積，請檢討說明。

（五）簡委員伯殷

1. 1 樓門廳挑空成 6.6 公尺，以及 11 樓挑空的部分，其合法性請說明，並應避免產生違章問題。

2. 本案設計挑空及制震設備等建築設計似未反應在房價及車位價格，請說明。

（六）何委員芳子

1. 有關挑空及夾層部分，請在管理規約中特別加註說明，避免形成違章問題。

2.2樓部分請再增設廁所，以利使用方便性。

（七）劉委員明滄

1.原則上尊重建築師的規劃，惟必需符合相關法令規定。

2.地下停車場轉盤的設置是否符合相關法令規定，請說明。

（八）陳委員美珍

1.本案提列制震設備費用，請補充說明制震設備之相關建築設計圖面，並於計畫書內容補充說明提列合理性。

2.貸款期間應依實際操作所需時程提列。

（九）賴委員佩技

貸款期間建議修正為 36 個月。

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)，同意依本府都市發展局所核准之建築容積，給予 93.38 平方公尺（法定容積 10.32%）之獎勵額度。

2.△F3（更新時程之獎勵容積）同意給予 63.32 平方公尺（法定容積 7%）之獎勵額度。

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 90.45 平方公尺（法定容積 10%）之獎勵額度，相關設計內容請依委員及幹事意見修正。

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 81.54 平方公尺（法定容積 9.01%）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。

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 54.27 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。

6.海砂屋之獎勵額度，同意依本府建築管理處審查結果，給予 299.36 平方公尺（法定容積 33.1%）之獎勵額度。

（二）建築規劃設計部分

1. 有關本案基地周邊環境地質鬆軟，後續建築工程之施作是否已將當地地質特性列入考量，避免造成鄰損等工安意外，經實施者說明後，予以確認。

2. 有關本案現況實測圖及建築線與地籍線是否重合，有無道路截角等議題檢討修正情形，經實施者說明後，予以同意。

3. 有關空調室外機併建築物立面整體檢討規劃屋突第一、二層牆面配合建築管理相關規定檢討等事項，請依建管處幹事意見修正。

（三）交通規劃部分

有關汽機車出入口規劃設計及基地周邊人行道配置是否業依相關規定檢討修正，經實施者說明後，予以同意。

（四）財務計畫部分

1. 有關本案營建費用、鑽探費用、地籍整理費、稅捐費用，其提列合理性及檢討修正情形，請依財政局幹事意見修正。

2. 有關建材設備等級表未達第三級標準部份,請依財政局幹事意見修正。

3. 有關本案提列特殊大地工程及制震設備費用，經實施者說明後，予以同意，其餘項目請依財政局幹事意見修正相關內容。

4. 貸款期間請調整為 36 個月。

（五）權利變換及估價部分

1. 景瀚不動產估價書有關勘估標的案例、樓層效用比及個別因素調整率檢討修正情形，經實施者說明後，予以同意。

2. 有關海砂屋對本案估價方式及價格之影響及為何適用不動產估價技術規則第 125 條規定，經實施者說明後，予以同意。

（六）本案所有權人趙○文與趙○文之產權係為公同共有，且依計畫內容所述欲合併參與權利變換計畫之分配，惟趙○文並未簽具權利變換意願調查表及合併分配協議書，是否共同選配，經實施者說明後，同意共同選配。

（七）人民陳情部分

本案尚有 1 位所有權人尚未同意參與更新及陳情人之溝通協調情形，經實施者說明後，予以同意

（八）本案都市更新事業計畫及權利變換計畫經大會審議准予修正通過，通過後 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。

八、「擬訂臺北市北投區振興段三小段 707 地號等 57 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 王杏華 2321-5696#2951）

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）

本案共同負擔之「外接水、電、瓦斯管線工程費用」新台幣 7 萬 5,000 元/戶、「鑽探費用」7 萬 5,000 元/孔、地籍整理費 2 萬元/戶、「人事行政管理費用」5%、「銷售管理費」6%、「風險管理費」13%，皆以「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」上限提列，本案超建地下 4 層，施作制震設備、中空樓板「內部裝修工程」(1 億 6,343 萬 2,803 元）約為「結構體工程」(2 億 5,754 萬 7,560 元）費用之 63%、「外部裝修工程」(1 億 7,921 萬 2,525 元）約為「結構體工程」(2 億 5,754 萬 7,560 元）費用之 69%。致共同負擔高達 41.58%顯偏高而不合理，請　貴府秉權審議並責成實施者檢討調降共同負擔費用提列，以符合理性及必要性。至本案所列選配原則按「原樓層原位次」似限縮本署及相關權利人參與分配之權益，亦請　貴府審議其合理性，並責成實施者修正。

（二）臺北市政府財政局（公有土地管理機關）

1. 事業計畫P15-1及表14-2合法建物拆遷安置費用明細表，面積乘以租金補貼的小計金額與實際計算不相符，請實施者覈實計算。

2. P15-10人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費均提列上限，請實施者酌予調降，並提請審議會討論。

3. 市有土地不參與信託，請實施者後續提列信託費用時予以扣除。

（三）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

救災活動空間應隨時保持淨空，不可有障礙物（固定設施等）且應保持平坦（無高度落差），本案救災活動空間似規劃於現有人行道上，請確認符合救災活動空間符合相關需求。(P12-4)

（四）地政局 鄭幹事益昌（潘依茹代）

本案有申請△F5-6，前次複審意見因事業計畫銷售淨利未按總產權面積計算，請實施者修正，經實施者回應，總產權面積已加計陽台、雨

遮及牆中心線與牆外緣間之面積核算，但依照事業計畫 P10-2 仍以總樓地板面積計算，不僅與規定不符，亦與實施者回應有別，另 P10-2 營建成本亦與 P15-1 所列之營建成本不同，以上均請再詳加檢查，並就錯誤部分予以釐正。

（五）建築管理工程處 李幹事彧

1. P5-14本案基地範圍北側之現有巷道係併案廢止或保留現況？倘欲併案廢止，請於計畫書內詳細說明；倘欲保留現況，則該範圍規劃之植栽及步道請取消，並逐段標示寬度。

2. P10-29院落檢討部分，假設側院線之劃設檢討有誤，請實施者修正。

3. 本案廢巷部分，請實施者釐清；另有關雨遮部分，請依建管相關規定檢討。

4. 本案1、2樓挑空部分是否有過樑問題，請實施者釐清。

5. 本案屋頂透空遮架之側牆部分，請依建築技術規則第1條第9目規定檢討三分之一透空。

6. 地下室之法定車位、停獎車位及其大小車位標示不清，請實施者修正；另有關停獎車位及公用車位之標示，請釐清。

7. 本案規劃設計為兩棟建築物，請分別檢討3.6:1高度比及日照陰影。

8. 本案基地屬狹長型，前側及後側皆鄰道路，惟僅前側部分檢討3.6:1高度比，後側部分是否含括於2倍道路之範圍內，且是否需檢討高度比，請釐清。

（六）交通局 李幹事慧

1. 本案基地北側現有巷道維持之情況下，基地人行步道與周遭人行系統之串聯是否良好，請實施者補充說明。

2. 請於交通影響評估報告分別補充說明本案申請停獎及無申請停獎之基地周邊道路交通流量及服務水準。

3. 請補充本市停管處101年度停車供需調查資料

4. 本案為都市更新案，請補充分析原「基地本身」停車供需之消長。

5. 請補充本案基地周邊路外停車場停車供需及使用率等資料。

6. 請補充引用開發型態及區位條件相似之基地進行本案之停車供需分析。

7.請補充說明零售業所衍生之汽機車停車需求數，並於基地內部自行滿足。

8.建築技術規則建築設計施工編60、61條規定已於102年7月1日修正施行，停車空間之規劃配置應依上開規定辦理。

9.本案地面一層規劃零售業使用，請補充分析裝卸貨區之需求數量，並於基地內部自行滿足。

10.請補充說明B2停獎車位與B3住戶車位間是否進行適當區隔。

11.本案若經委員會同意設置停獎，停獎車位之停車費率不得高於基地周邊五百公尺範圍內之公有停車場費率。

（七）財政局 陳幹事正賢

1.營建工程費用加計制震設備費29,400,000元，雖實施者已說明其必要性及合理性，惟該費用提列仍偏高，是否需予以酌減，提請大會討論。

2.一般案例之都市更新規劃費用以合約金額提列者，皆低於提列標準，惟本案以合約金額提列11,244,000元，較提列標準增加20%，雖實施者已說明理由，惟仍屬偏高，請實施者再次補充說明。

3.現金流量表部分，自有資金提列比例低於30%，請提高至30%以上。

（八）何委員芳子

1.有關本案說明會等相關會議之日期，建請實施者於平日晚間或假日召開，以便相關權利人參與表達意見。

2.本案基地北側現有巷道是否能使車輛通行？該巷道與本案車道出入口距離之檢討，請實施者說明。

3.本案基地北側為綠地，並非綠帶，請實施者釐清；另基地北側之既成巷道應維持原寬度及功能。

4.本案部分陳情人未同意參與之原因，請實施者續行溝通協調。

（九）簡委員伯殷

1.本案申請88個停獎車位皆為自營，惟規劃設計部分無載明單獨經營方式，請實施者說明。

2.有關本案基地北側現有巷道部分，請實施者釐清廢巷問題。

3.商店空調室外機設置之位置是否合宜，請實施者再行考量。

4.本案車位之坡道應再增加，以供停車便利性。

5.有關供給停獎使用之公共電梯，其入口及位置寬度太小，請實施者再行檢討修正。

（十）張委員立立

1.本案更新單元與北側之公園綠地及住宅區，三者間有一現有巷道，本案計畫書P5-14更新單元範圍內亦包含該現有巷道，雖鄰接部分有退縮2公尺作為開放空間，可能造成畸零不整等問題，請實施者說明三者之間的關係，可否提供鄰地之公共效益及現有巷道之處理方式，請釐清。

2.P5-14本案基地北側留設2公尺人行步道，惟該範圍之現有巷道寬度若超過2公尺，則人行步道應與其寬度為準，以確保公共通行；另未來本案基地旁之綠地倘開闢，應配合其留設空間並確認通行無阻，請於計畫書內加註說明。

（十一）劉委員明滄

1.本案北側綠帶邊界線與現有巷道之關係為何？請實施者補充標示與說明。

2.本案基地北側綠帶及退縮2米人行步道之開闢情形，請實施者說明。

（十二）解委員鴻年

本案部分所有權人不同意係因分配比例問題，部分則為堅決反對參與，請實施者考量是否將堅決反對者劃出更新範圍，並重新調整設計。

（十三）鄭委員淳元

1.P綜幹審-4實施者再次說明本案周邊路外停車場之需供比係無需求，惟交評報告書調查結果為本案周邊無停車場，此部分說明與調查結果不一致，請實施者釐清。

2.交評報告書P26（三）案例「築立方」之面臨街道寬度、建築量體及土地使用分區類型等條件是否與本案相當？請實施者補充說明。

3.交評報告書P25，地下二層與地下一層之獎停車位說明皆為公用停車位，易造成誤解，另事業計畫P10-16、P10-17亦同，請修正。

4.本案基地雖鄰近捷運站，惟其300公尺範圍內無路外停車場，似有停車需求，惟交評報告並無分析原60戶住戶所需車位之消長，停獎車位申請88輛偏高，請酌降。

（十四）陳委員美珍

1.有關建築規劃及選配原則部分，本案臨東華街一段之建築單元皆規劃為一般零售業使用，且部分面積小於原面積，請實施者考量原地主使用之需求及店面配置之合理性。

2.本案信託管理費用係以更新前土地價值2%提列，該費用仍偏高，建請以信託資金與更新前地價之2‰~3‰提列，請修正。

（十五）賴委員佩技

1.本案共同負擔比例41.58%偏高，請實施者再予檢討酌降。

2.都市更新規劃費用部分，大部分更新案之期程皆長，故本案非個案，請依提列標準提列。

（十六）陳委員漢雲

1.P5-12更新單元之範圍劃設有誤，請實施者修正。

2.P5-16載明更新單元附近有公有及民營停車場，請補充標示於圖5-9。

（十七）都市更新處

1.P10-1圖10-1東華街一段428巷右後端部分位於更新單元範圍外，請實施者釐清。

2.本案基地北側現有巷道之處理方式，請於第10章補充說明。

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610.15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）之獎勵額度暫予保留。

3.△F5-3（供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積）實施者申請995.24平方公尺（法定容積11.42%），惟應扣除本案基地東側出入口之人行步道獎勵面積，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.△F5-5（更新基地規模之獎勵容積）同意給予331.22平方公尺（法定容積3.8%）之獎勵額度。

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522.99平方公尺（法定容積6.00%）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。

6. 增設室內公用停車空間之獎勵額度暫予保留，請實施者依委員及幹事意見檢討修正後，再提會討論。

（二）規劃設計部分

1. 本案相關建築法規之檢討，包括院落、高度比、後院深度比、畸零地檢討、雨遮、過樑、鄰幢間隔、屋突面積、透空遮牆之透空率、冬至日照陰影檢討、地下室容積、車位迴轉空間、廣招及空調室外機配置等之調整修正情形，經實施者說明其修正情形，並經建管處表示意見後，請依委員及幹事意見修正。

2. 本案地下室開挖率達71.72%，其必要性及合理性，經實施者說明後，予以同意。

（三）財務計畫部分

1. 本案營建工程費用加計制震設備費（29,400,000元）之必要性及合理性，及納入建築規劃設計使用前後效益分析，經實施者說明後，請依幹事意見檢討修正。

2. 本案都市更新規劃費（11,244,000元）係以合約金額認列，較提列標準增加20%，其必要性及合理性，經實施者說明，並經財政局表示意見後，請依委員及幹事意見檢討修正。

3. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(13%)等皆以上限提列、信託管理費用暫以更新前土地價值之2%提列等，其必要性及合理性，經實施者說明，並經財政局表示意見後，請依委員及幹事意見檢討修正。

4. 本案共同負擔比例為41.58%，其必要性及合理性，經實施者說明後，請依委員意見檢討修正。

（四）估價部分

1. 本案估價報告書內售價及修正係數，是否依本案區位、特性、產品性質及不動產估價規則檢討修正，經實施者說明，並經地政局表示意見後，予以同意。

2. 本案綠建築保證金之總產權面積之計算方式，經實施者說明後，請依地政局幹事意見修正。

（五）交通停獎部分

1. 本案基地距明德捷運站約150公尺，500公尺範圍內亦包含石牌捷運站，其申請停車獎勵（88輛）之適法性及必要性、停獎車位之開放營運方式及剩餘車位顯示系統等，經實施者說明後，請依委員及幹事意見修正。

2. 停獎車位之規劃與管理，及交通影響評估報告書內容，有關基地和周邊地區停車供需分析、零售業所衍生之停車需求是否於基地內自行滿足等之檢討，經實施者說明後，請依委員及幹事意見修正。

（六）本案擬廢止更新單元內之3條現有巷道，是否符合本市都市更新自治條例第10條規定，經實施者說明，並經建管處表示意見後，予以同意；另有關更新單元北側現有巷道之處理方式，請依委員及幹事意見再予釐清。

（七）本案選配原則是否合理，經實施者說明後，請依委員意見修正。

（八）人民陳情部分

本案尚有19位土地所有權人及13位合法建築物所有權人尚未同意參與更新，且多位所有權人書面表示不參與更新，其不同意者座落區位以及相關陳情意見之溝通協調情形，經實施者說明後，請再妥予處理陳情意見。

（九）本案都市更新事業計畫請實施者依各委員及幹事意見修正後，再行提會討論。

九、「擬訂臺北市大安區懷生段二小段 388 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 劉馥萱 2321-5696#2811）

討論發言要點：

（一）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

救災活動空間調整至信義路 3 段，請確認信義路改善設計後，本案規劃之救災活動空間寬度確可達 8 公尺以上。(P12-3)

（二）財政局 陳幹事正賢

1. 本案地下1層高度4.8米、地上1層5.1米，較一般建築高之原因（地上1樓商業使用一般為4.6米），因涉及營造費用成本提高，請實施者說明規劃原因。

2. 建材設備經實施者表示因基地面積較小，衛浴設備無法採第三級建材，故部分採第二級建材，此部份提請大會討論。

3. 建築規劃設計費均以最高級距（9%）提列，一般案例係以中間值提列，請修正。

4. 特殊外牆、逆打工法、綠建築設備費請實施者配合刪減。

5. 拆除費用於「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」中，已有明定若於拆遷補償費用中已扣除，不得再提列拆除費用，且過往案例均依規定修改。

6. 承攬契據印花稅、風險管理費雖有修正，惟數值計算結果請實施者再確認；合約書部份後續請主管機關再檢視。

（三）地政局 潘幹事依茹

1. 本案為事業加權變併送，且有申請△F5-6，故估價報告書用途除查估更新前後價值，亦需一併查估2樓以上平均單價，但估價報告書中並未計算有2樓以上平均單價，依事業計畫P10-1所述為89.89萬元/坪，但按照估價報告書資料計算似應為91.05萬元/坪,何者正確?請估價師計算本案2樓以上平均單價,並述明於報告書,如有錯誤部分請一併修正。

2. 估價報告書P31、48「可建容積率」一項，修正幅度均已超過15%且未做說明，已違反不動產估價技術規則之規定，此項修正應屬回應權變小組委員意見，但修正後與報告書附錄一內容已有不符，以上請估價師再行修正。

（四）建築管理工程處 李幹事彧

1. 地下停車空間後面需設5.5公尺緩衝空間，範圍內有一順坡，雖法無明文規定不可有坡道，惟函釋後段仍表示須經交通單位審視有無影響。

2. 女兒牆側牆看起來像實體牆，似有超計，請依建築技術規則第1條第9目規定修正。

3. 立面修改有關格柵部分，陽台需集中四分之一設置，陽台雨遮露樑外側之格柵需計入建築面積，請實施者配合修正。

4. 編號63車位倘取消，是否影響容積，請實施者詳為檢討並修正。

（五）交通局 李幹事慧

地下 1 樓編號 63 號車位不易停車，且有進出困難之可能。

（六）都市發展局 都市規劃科 鄧幹事博文

本基地屬商三特（含原商二及住三），惟土地大部分坐落於原商二，依土管法令規定三樓以上可做住宅使用，本案一樓做一般零售業，二樓

做一般事務所，係符合法令規定，惟△F5-1 獎勵額度以上限提列，建議提請大會討論。

（七）陳委員漢雲

1. 更新後農會作何使用，是否影響裝卸貨車位。

2. 商業區更新後做住宅使用，建議都發局研擬通案原則，過往案例多至少1至3樓為商業使用。

（八）陳委員美珍

1. 建議都發局就商三特做住宅使用議題，做具體通案處理原則。

2. 本案因屬100%同意，雖基地較小，但因沿線亦為低樓層做商業使用，上層為住宅使用，故勉予同意目前規劃（一、二樓為商業使用）。

（九）何委員芳子

本案三樓既已由地主選配，為尊重所有權人選配結果，建議維持目前規劃（一、二樓為商業使用），以維案情穩定性。

（十）簡委員伯殷

1. 請實施者說明三樓無法做商業使用之原因。

2. 因市場環境變遷，臺北市多數辦公室已遷移至大直重劃區，且本案已達100%同意值得鼓勵，建議大會同意現行一、二樓為商業使用之規劃設計。

（十一）張委員立立

1. 有關拆除費用建議以法令規定方式提列（都更條例第36條）。

2. 本基地屬商三特，且位於信義路兩側商業帶，為考量未來周邊地區經都更後，樓上均變成住宅使用，僅一、二層樓有商業行為，建議本案應滿足都市計畫規定之商業使用，△F5-1始給予上限額度，倘以市場角度考量做其他使用，其獎勵額度建議提請大會討論。

（十二）賴委員佩技

建築物工程造價內已含空氣污染防制費，本案重複提列，請刪除。

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320.42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），經實施者說明因三樓係依地主選配需求，且周邊除一、二樓做商業使用外，樓上多為住宅使用，經大會同意給予284.36平方公尺（法定容積6.21%）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）原則同意給予225.88平方公尺（法定容積4.93%）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）同意給予274.64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。

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93.9平方公尺（法定容積2.05%）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，並授權更新處覈實計算後給予。

（二）建築規劃設計部分

1. 有關地下層停車空間5.5公尺緩衝空間與車道坡道重疊、女兒牆及格柵設計等，請依建管處幹事意見配合修正；地下1層樓編號63號車位取消。

2. 有關實施者自提本案立面變更修改與調整部分，經實施者表示已周知所有權人，且已提交變更設計同意書，故予以同意。

（三）財務計畫部分

1. 有關建材設備等級，經實施者說明後，同意部分衛浴設備以第二級提列。

2. 有關建築規劃設計費，經實施者說明因本案基地狹小故以9%提列後，予以同意。

3. 有關結構外審費用、地質改良費用、制震設備費用、逆打工法費用，經實施者說明提列原因後，同意實施者所提額度；空氣污染防制費重覆提列部分、特殊外牆工程費、綠建築設備費用請刪除；地籍整理費請實施者配合以每戶2萬元提列。

4. 有關拆除費用請依都市更新條例第36條第2項規定配合修正。

5. 有關承攬契據印花稅及銷售管理費用提列額度，請依財政局幹事意見

修正，並應附合約書佐證；另風險管理費計算式，經實施者說明後，予以同意。

（四）消防救災部分

本案消防救災部分，請依消防局幹事書面意見修正。

（五）權利變換及估價部分

1. 有關估價報告書（勘估標的、比較標的等）部份，請依地政局幹事意見配合修正。

2. 有關選配原則合理性，經實施者說明後，予以同意。

（六）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。

附帶決議：有關商三特土地都市更新後做住宅或不符都市計畫原意之使用，請都市發展局（都市規劃科）通盤檢討並研議通案性處理原則，包括商業區使用面積、樓層、比例等規定，以利後續審議。

十、「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」都市更新審議案（承辦人：事業科 吳孝豐 2321-5696#2956）

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）

本案共同負擔之「人事行政管理費用」4.5%、「銷售管理費」6%、「風險管理費」12%，皆以「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」上限提列，本案超建地下 2 層，施作逆打工法、制震費用、「內部裝修工程」(1 億 4,606 萬 1,337 元)約為「結構體工程費」（3 億 5,839 萬 1,244 元）費用之 40.75%，致共同負擔高達 34.43%顯偏高而不合理，請　貴府秉權審議並責成實施者檢討調降共同負擔費用提列，以符合理性及必要性。至本案所列選配原則按「車位單元部分，所有權人與實施者以各層垂直分配」「原二樓至七樓所有權人優配原位置」限縮本署及相關權利人參與分配之權益，實施者應俟相關權利人分配確定後，再就剩餘部分分配，請責成實施者修正。

（二）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。

（三）交通局 李幹事慧

1. 書面資料細部資訊錯誤如下：

（1）捷運信義線已於102年11月24日通車，故請修正第2-7頁說明。

（2）查信義路於100年7月將公車專用道調整集中於中央，捷運施工完復舊路型亦為中央雙向公車專用道，兩側外側各布設2西向東車道，故請修正2-11頁道路幾何特性及相關道路容量及服務水準計算。

（3）查通安街並無大部分路段禁停，現規劃為轉角及部分出入口劃設紅線管制禁停，其餘開放停車，故請修正2-12頁道路幾何特性及相關道路容量及服務水準計算。

（4）另道路服務水準分析，本區道路受號誌化路口及路邊停車影響大，建議以旅行速率評估為宜。

（5）查文昌街為東往西單行道，故2-25頁圖2.5.2-3 I2平日轉向交通量示意圖，文昌街有西往東方向左右轉交通量明顯有誤，請修正。

2. 請標示停車場出入口與鄰近路口距離，並依「臺北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」辦理檢討車道出入口位置。

3. 請於圖說標示基地及周邊之人行道位置及有效寬度（扣除植栽及公共設施），並說明人行動線串連性，人行道配置建議依本府交通局100年11月25日北市交授工字第10033553700號函頒原則檢討。

4. 請於車道出入口近道路處增設安全設施（反射鏡），另出車警示燈位置應以可使人行道與道路上之人、車相互清楚察覺，用以提升基地車輛進出視距，另車道出入口處鋪面請以不同顏色或材質區隔。

5. 並請標註車道出入口及開口寬度，因地下室設有機車停車格位，請檢討斜坡道寬度及坡度，坡度應不大於1：12。

6. 請檢討車道出入口植栽是否會影響行車視距，以維人行及車行視距之通透性，避免影響行人與行車安全，另亦預留與鄰地之人行連貫性。

決議：本案本次會議未及討論，將順延至下次審議會審議。

柒、散會