

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 160 次會議紀錄

103 年 4 月 17 日府都新字第 10330656800 號函會議記錄

壹、時間：民國 103 年 3 月 24 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、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、報告事項

一、「擬訂臺北市士林區三玉段五小段 256 地號等 1 筆土地都市更新整建維護事業計畫案」都市更新審議案（承辦人：工程科陳光潔 2321-5696#2821）

討論發言要點：

（一）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

無意見。

（二）財政局 楊幹事蜀娟

案內檢附三菱(94.5 萬元)、永大(75 萬元)及崇友(68 萬元)等 3 家公司電梯設備估價單，並以估價金額排序為中間之永大公司報價列為本案申請補助之施工經費，請申請人說明未採最低報價之原因後，提會審議。

（三）都市發展局都市設計科 林幹事玄理

1. 電梯外立面請以正方面方式規劃，避免露樑露柱。

2. 色彩請降低彩度，以降低量體衝擊。

（四）劉委員明滄

1. 第147次審議會決議增設電梯案之通案審查機制，實施者應提供3家廠商估價單，並請財政局、新工處及都更處等單位可就施工項目、施工費用等合理性，審查申請案件之財務計畫。

2. 本案提供之3家廠商電梯估價單報價分別是三菱94萬、永大75萬、崇友68萬，目前本案採用永大75萬，請實施者敘明選用永大電梯之理由後，提請大會審議。

（五）陳委員美珍

1. 按工程招標採同一規格或級距之產品，各廠商報價不致差異過大。倘

若各家廠商的工程品質與產品性能相近，應採最低報價予以補助，請實施者說明選擇電梯廠商之理由，並建請大會給予明確補助額度之衡量準則。

2. 本案之補助金額高達75%，除電梯本體之外，尚有其他工程項目。本案所有權人若維持採用原訂電梯廠牌規格，建請大會依3家報價單中最低報價補助為原則審核補助款，然所有權人可與廠商溝通降低價格，或自行負擔欲選用之廠牌價格與對低報價之差額後，選用所有權人需求之廠牌。

（六）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. 實施者應依建管處意見及相關建管法令於核定版事業計畫書修正事業計畫書圖。
3. 計畫書內常見錯別字，仍請實施者自行檢視修正。
4. 請保持計畫書圖清晰可辨，如：審議資料表、附錄(使用執照圖)等。

決議：

- （一）申請整建維護中低樓層建築類型方案之增設電梯項目，應遵循最低報價進行補助為原則。本案經審議會決議，電梯主體工程以新台幣68萬元為補助上限，實施者修正事業計畫書之財務計畫部分後，予以同意。
- （二）本案增設升降機之規模、公寓出入口及增建電梯等法令檢討，請依建管處意見修正。
- （三）依據本市都市更新整建維護實施辦法第11條規定，實施者應於事業計畫敘明後續維護管理計畫，並於第2期撥款前完成規約，並於規約中納入前開辦法第11條規定。
- （四）同意本案都市更新事業計畫修正後通過，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。實施者應切結於申領使用執照前完成掛設成果告示牌。

陸、臨時報告案

- 一、「擬訂臺北市北投區奇岩段四小段 11 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」涉及清江路 127 巷廢巷事宜報告案(承辦人:事業科 謝玫琪 23215696#3046)

決議:

- (一) 同意廢止清江路127巷，並請新潤建設股份有限公司後續依規定辦理變更事業計畫程序。
- (二) 請東煒建設股份有限公司依第149次審議會之承諾，協助北側基地施作人行步道連接部分，費用自行吸收不納入共同負擔。

- 二、「擬訂臺北市北投區奇岩段三小段 204 地號等 16 筆土地都市更新事業概要案」等 9 案專案小組審議情形報告案(承辦人:事業科 吳敏瑄 23215696#3033)

決議：洽悉備查。都市更新事業概要案經大會審議通過後2週內應檢具修正後計畫書送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提會審議。

柒、討論提案

- 一、「變更臺北市松山區美仁段二小段 501 地號等 11 筆土地為同小段 501 地號等 9 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。

- 二、「擬訂臺北市松山區延吉段一小段 119 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫及權利變換案」都市更新審議案(承辦人:事業科 邱于真 2321-5696#3022)

討論發言要點：

- (一) 國防部政治作戰局(公有土地管理機關)

1. 本案依都市更新範圍內國軍老舊眷村改建總冊土地處理原則，於 101 年 10 月邀請實施者至本局簡報，業將審查意見提供給實施者，目前與實施者對權利分配方式有初步共識。
2. 針對本案建物屬安置眷戶，相關權利價值應屬本局，目前實施者已完成修正。

3. 另有關本案估價方式，更新後單價與本局自行評估之價值有落差，再請委員協助檢視是否合理。
4. 本案屬眷改基金，目前更新後分回的房地以承租承購並安置眷戶為主，或後續回歸市場機制進行標售。

(二) 消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

1. 本案 A、B 棟為地上 22 層建築物，C 棟為高度超過 20 公尺之建築物，依 102 年 7 月 22 日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，基地 4 面臨路，應於圖面標示建物臨道路面之各處緊急進口、其替代窗戶或開口位置，並於前述開口水平距離 11 公尺範圍內規劃寬 8 公尺、長 20 公尺救災活動空間。(P.12-4)
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），規劃之救災活動空間有排水溝，應予以補強，並由專業技師簽證認可。

(三) 地政局 蕭幹事佑嘉

1. 綠建築保證金之計算中，銷售淨利之「興建成本」依規定應以總工程造價除以「總產權面積」所得之商計算。本案事業計畫 P.10-50「總產權面積」以 9,871.56 坪計算，低於「總樓地板面積」12,895.24 坪，請釐正。
2. 依 99 年 12 月租售報導所載同為松山區附近新成屋案件「3D 自由室」，為 7 層樓高之華廈產品，表價 88 萬元/坪，行情價 75 萬元/坪。另上周位於八德路二段及建國南路一段附近之審議案，價格日期與建物樓高建材與本案接近，其 2 樓以上估價約 74 萬元/坪。本案規劃 22 層樓高之建築，且該營建費用依 SRC 第三級（高級等級）之標準單價提列（三個案例皆為 RC），並加計特殊工程費用，致共同負擔比例達 42.17%。由於建材設備等級及建物構造之優劣等成本的提高，將會反映於房價上，惟中華不動產估價報告書 P.206「建物結構」、「內部公共設施狀況」、「管理狀況」、「建材、建築設計」等相關修正細項加計僅 6%或 7%，低於近期都更審議案件之調幅，上開相關修正細項請估價師作合理調整。本案營建成本等相關成本提列高於案例，成本的提高是否確實反映於房價（更新後 2 樓以上平均單價 65.43 萬元/坪）上？本案地理位置佳（事業計畫 P.5-13 圖 5-7），其成本與房價之相對關係是否合理？提請大會討論。
3. 依估價範本無市場性產品估價原則應考量更新前後之公平性。本案更新後考量無市場性產品估價，惟更新前無考量無市場性產品估價，請釐正。

4. 葉美麗不動產估價報告書 P. 79 之合併前土地容積修正率為 8%，與其他兩家不動產估價報告書容積修正率為 30% 差異過大，請不動產估價師再行檢討上開修正幅度是否合理。
5. 李林國際不動產估價報告書 P. 64 表十二 119 地號之所有權人部分為空白，請補正。
6. 李林國際不動產估價報告書 P. 64 未作更新前權利變換關係人權利價值評估，請補正。
7. 中華不動產估價報告書 P. 28 目錄步驟一提及地上權價格是否有誤，請釐正。
8. 請實施者於回應表中將修正後之頁次寫出，以利審查。
9. 於幹事複審會議中提出事業計畫 P. 5-17 更新單元周圍房地產市場行情一覽表請補增屋齡欄位，另請增加租售報導新成屋案件。實施者回應遵照辦理，惟審議會版本仍未更動，請補正。

(四) 都市發展局都市規劃科 楊幹事智盛

教會建築物部分，是否業依住三土管 44 組之規定檢討，包括檢討設計退縮及院落加倍留設，這部分涉及建築規劃，請補充說明。

(五) 都市發展局都市設計科 林幹事玄理

B1 機車道下坡處終點需轉 90 度角，是否妥適請檢討。

(六) 交通局 李幹事慧

1. 本案停獎部分，依據本次停管處之供需調查報告，本基地所屬之交通分區，供給計 634 席，需求為 767 席，需供比為 1.21，停車位不足約為 1 百多輛，本區為停車需求較高之區域，但本區多處亦有都更案，或是即將進行都更之案子，未來供需之消長應進行考量，請實施者檢討之。
2. 本案擬增設之公共停車位為 160 席，但其控管在報告書中載明以鐵捲門進行控管，此為效率較差之管理方法，請實施者補充修正。
3. 本案鄰近大巨蛋，未來可能造成之交通影響衝擊，請一併檢討修正。

(七) 財政局 朱幹事大成

教會之拆遷安置費較一般建物為高，請實施者檢討。

(八) 建築管理工程處 李幹事彧

1. 本案有土管 44 條所列之宗教性建築物，該建築物在附條件允許使用中可分為新建或既有，本案之蒙恩堂是否屬附條件允許使用中之民國 74 年 7 月 1 日前合法登記之合法宗教建築物，請實施者協助澄清，若本

案之蒙恩堂非既有之合法宗教建築物，則須符合新設立標準，請實施者檢討說明。

2. 教堂之 1 樓設計高度超過 4.2 公尺，其他樓層亦超過 3.6 公尺，樓層高度必須經過大會審議後方可通過，請實施者說明特殊需求。
3. 本案未來屬高層建築物，則燃氣設備在超過 16 層或 50 公尺以上，都必須要有獨立區劃，另在 22 樓層之部分，其裝飾構造物必須依照建管處之抽查決議來設置，陽台外設置裝飾物，必須要計入建築面積及容積面積，此部分是否將影響本案之容積檢討，請實施者檢討。

(九) 張委員吉宏

1. 本案是否確有設置阻尼器之必要？另後續將如何維護管理？請實施者說明。
2. 本案國有土地達 90% 以上，其行銷管理費及風險管理費是否需提列，請檢討說明。
3. 本案是否可配合國家政策設置合宜住宅或社會住宅，請說明。
4. 考量本案鄰近之交通情形，請交通單位協助檢討本案停車獎勵申請之合理性及必要性。

(十) 何委員芳子

政戰局更新後分配之房地後續的使用計畫，是否有做公益性方面的考量，請檢討說明。

(十一) 潘委員玉女

1. 請實施者說明教會更新前後權利價值與分配。
2. 本案之私地主更新後權利價值與其應分配價值落差過大，進行超額選配，是否影響國有土地之權益。
3. 本案之工程造價單價為 17 萬/坪，其價格日期為 99 年 11 月 16 日，其 2 樓以上均價為 65 萬，共同負擔比例為 42.17%，就本案之區位而言，該共同負擔顯示房價與成本是不成比例，有類似案例條件不比本案好，二樓均價較本案高，共同負擔比例較本案低，故本案財務計畫及權利價值之合理性，建議國防部審視其更新後分配，併請實施者檢討。

(十二) 邊主任委員泰明

1. 本案國有地佔 90%，建築配置是否合理，有無影響國防部權益，請政戰局補充說明。
2. 請實施者就土地使用管制及都市計畫相關規定進行本案之檢討。

(十三) 林副主任委員崇傑

1. 國防部土地佔本案 92%，惟未分配於臨光復南路較具價值區塊，是否合理，請再檢討評估。
2. 本案未能看出國有土地對於社會之回饋公共性或公益性，建議檢討之。
3. 本案目前建築設計中庭是不對外的，且水池設計位置在開放空間上，建議於△F5-1 及△F5-3 一併檢討。

(十四) 脫委員宗華

國防部政治作戰局就本案內容包括建築規劃設計及權變估價有無先進行內部評估，請檢討說明。

(十五) 陳委員美珍

1. 本案之區位甚佳且臨近捷運站，雖鄰近地區有停車需求，但是否需由本案申請停車獎勵以全數滿足，有待商榷。
2. 本案申請之制震費用，其制震設備單價約為每組 50 萬元，高出以往同樣設備之單價，若因物價波動致需作價格調整，但更新後之房價並未一併調整，請實施者檢討說明。
3. 教會若未來財產有轉售之可能性，其售價必將比照市價進行銷售，故教會與商店房價之合理性需再評估。

(十六) 鄭委員淳元

臺北大巨蛋將於明年年底營運，未來可提供 2226 席之停車位，機車停車位 3800 部，且對外公共使用，故本案完工時，大巨蛋已開始營運，故交通局所報告之需求，可能未來將都不存在，故建議取消本案之停車獎勵。

(十七) 詹委員勳敏

1. 估價報告部分，本案之教會均價應考量使用用途，其估價以相同案例使用管制減 10%、商業交易減 5%，但收益法時，其資本化率與商店相同，皆為 2.55，葉美麗則為 2.06，李林為 2.32，其考量不一致之部分請檢討。
2. 教會未來可減免相關房屋稅及地價稅等稅捐費用，此部分請納入估價收益法考量。
3. 教會未來設立是否會民政局，是否需檢附鄰地同意書，此部分請檢討說明。
4. 建議更新後教會之土地可單獨分割出來，保障財團法人之產權獨立性，以避免未來改建時之產權複雜性。

(十八) 張委員立立

本案教會更新後權值以教會方式估價，則未來是否需於其土地使用上進行限制，請再評估。

(十九) 都市更新處

實施進度請依現況進度順推核定公告期程。

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 931.79 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) 獎勵暫予保留，俟實施者依委員意見檢討修正對公共環境之貢獻後，再提請大會討論。
3. △F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 獎勵暫予保留，俟實施者依委員意見檢討修正後，再提請大會討論。
4. △F5-5 (更新基地規模之獎勵容積) 同意給予 1,570.72 平方公尺 (法定容積 11.8%) 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 798.67 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. 增設室內公用停車空間之獎勵額度，經大會討論後，予以刪除。

(二) 本案建築規劃設計、財務計畫及權利變換估價部分，請依國防部政治作戰局、委員及幹事意見修正後，再提會討論。

三、「擬訂臺北市北投區振興段三小段 19 地號土地都市更新整建維護事業計畫案」都市更新審議案 (承辦人：工程科 陳光潔 2321-5696#2821)

討論發言要點：

(一) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

無意見。

(二) 財政局 楊幹事蜀娟

本案補助比例 75%，且補助金額 2,025,000 元超過公告金額 100 萬元，應適用政府採購法第 4 條規定，請申請人說明本案是否所有工程項目均依採購法辦理，抑或僅電梯工程項目依採購法辦理。

（三）脫委員宗華

1. 針對個案沒有特別意見，但就增設電梯施作部分，電梯主體費用與總工程費用是否應提出合理的報價比例說明，並做成通案審查原則。
2. 本案增設之電梯容納人數僅為3人報價58萬，而前案電梯容納人數為6人電梯報價68萬，電梯規格的差異形成工程造價的差距，實施者應向所有權人說明，當然最終使用廠牌之決定權在於所有權人。

（四）劉委員明滄

本案可增設電梯之位置直接影響電梯規格與廠牌的選擇性，故本案實施者所選擇電梯並非3家報價單之最低報價。建請大會依前案建立通案審查原則，但凡電梯類整建維護案件補助，均依最低報價進行補助；所有權人欲選擇其他非最低報價電梯，須自行負擔差價。

（五）邊主任委員泰明

本案依實施者說明，申請政府整建維護補助款佔75%，未來將以政府採購法進行公開招標。故此類型案件應遵循對低報價進行補助為原則，雖本案於提供3家廠商報價單給予大會決議補助額度，然未來公開招標若有更低價格之電梯報價，應以公開招標之最低價格作為補助款項依據。

（六）都市更新處

1. 圖面修正

- （1）P.22圖A2-03改善後地下層平面圖之虛線標示電梯井寬度未達1,500mm；請實施者修正圖面。

P.27 詳圖未標註比例，若無比例應標示為示意圖。

2. 附錄：溝通紀錄應檢附溝通內容簡述。

3. 請實施者於完工後，於適當處設立告示牌，以協助宣導市府補助整建維護之成效。

決議：

- （一）申請整建維護中低樓層建築類型方案之增設電梯項目，應遵循對低報價進行補助為原則。實施者應提供3家廠商正式報價單，給予大會作為決議補助額度之參考依據；然適用政府採購法案件之補助金額，應選擇公開招標得標廠商與大會決議補助額度的最低價格，作為補助款項依據。
- （二）本案經審議會決議，電梯主體工程以新台幣42萬元為補助上限，實施者修正事業計畫書之財務計畫部分後，予以同意。

(三) 依據本市都市更新整建維護實施辦法第11條規定，實施者應於事業計畫敘明後續維護管理計畫，並於第2期撥款前完成規約，並於規約中納入前開辦法第11條規定。

(四) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，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。實施者應切結於申領使用執照前完成掛設成果告示牌。

四、「擬訂臺北市大安區復興段一小段 445 地號 1 筆土地(萬林大廈)都市更新整建維護事業計畫案」都市更新審議案（承辦人：工程科 陳光潔 2321-5696#2821）

討論發言要點：

(一) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

無意見。

(二) 財政局 楊幹事蜀娟

1. 事業計畫P. 66將騎樓柱面及北向1、2樓立面花崗石工程列為補助項目，其必要性與公益性請申請人說明後，提會審議。
2. 事業計畫P. 67將騎樓地板研磨及防護工程列為補助項目，惟依計畫P. 39與P. 57載明騎樓地板現況良好，為政府資源之有效利用，該項目是否得列為補助項目，提請審議。
3. 案內檢附銘宏(27,917,661元)、勤實佳(21,935,445元)及柏登(21,471,408元)等3家公司估價單，並以估價金額排序為中間之勤實佳公司報價列為本案申請補助之施工經費，請申請人說明未採最低報價之原因後，提會審議。

(三) 脫委員宗華

1. 本案建物部分同意比例尚有 14 位所有權人未同意參與本項更新事業，故未來依據模擬示意圖成案機率尚有疑慮，請實施者說明。
2. 依整建維護事業之原則，本案尚有多處陽台外推與既存違建未處理，反而另設格柵安置冷氣機，形成鋁窗外再增設新鋁窗，無疑形成新的陽台外推。依本案之規劃設計，恐變相形成全棟大樓陽台外推，並且是增設格柵後再陽台外推，擴大陽台外推面積，請實施者說明。

(四) 何委員芳子

本案南向、東向設計圖說，冷氣機之位置仍顯而易見。請實施者說明鋁

包版裝飾工程如何應用於本案？從更新工程圖說無法預見本項工程施作對於雜亂的外推冷氣架進行改善，對於都市景觀之改善亦無顯著助益，請實施者說明。

(五) 林副主任委員崇傑

1. 整建維護的審查原則，前經委員會決議、同時也經過建管處同意，既有違章建築(如陽台外推)若經更新程序對整體建築物進行整理，原則上更新審議會仍予支持，然既有違建部分之改善工程不可申請補助，並且不同意因設置格柵而形成新的陽台外推，請實施者說明本案新設格柵與既有陽台是否有外推之情形。
2. 關於冷氣管線等項目，如經格柵設置並整理後仍有外露情形者，請實施者一併說明。

(六) 都市更新處

1. 審議資料表過程與實施進度請依現況進度順推核定公告期程。
2. 計畫書內常見錯別字，仍請實施者自行檢視修正。
3. 變更使用執照圖(P. 35-37, P. 78-90)請縮放置A3紙張大小合適比例，並統一置於附錄。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 實施者應明確標註既有外推與設置格柵後之陽台位置，更新前後之陽台面積應一致，不可有新增部分。
2. 所有外露管線經本案整體規劃設計並全數收納至格柵後方。
3. 未來新冷氣設置規範，須納入規約以規範冷氣設置位置均統一設置於格柵內。

(二) 招牌廣告部分

1. 屋頂招牌廣告不屬於整建維護更新項目應核定事項，不應列在更新事業計畫內。
2. 本案所有招牌廣告物不可列入申請補助項目，後續包含施工期間之各項廣告物，請依各相關主管機關規定辦理，並於事業計畫書註明並確認所有廣告物均未申請補助。

(三) 人民陳情部分

本案尚有14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。

(四) 整建維護立面修繕工程係依本府工程預算單價為計算基礎，以每平方公尺以3,500元為補助額度上限，此為申請整建維護補助案通案原則，不分中、低樓層建築物或公寓大廈類申請案。

(五) 依據本市都市更新整建維護實施辦法第11條規定，實施者應於事業計畫敘明後續維護管理計畫，並於第2期撥款前完成規約，並於規約中納入前開辦法第11條規定。

(六) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，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。實施者應切結於申領使用執照前完成掛設成果告示牌。

五、「擬訂臺北市大安區懷生段一小段 401 地號等 6 筆土地(忠孝大廈 B 座)都市更新整建維護事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：工程科 陳光潔 2321-5696#2821)

討論發言要點：

(一) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

無意見。

(二) 林副主任委員崇傑

1. 整建維護的審查原則，前經委員會決議、同時也經過建管處同意，既有違章建築(如陽台外推、圍牆外推)若經更新程序對整體建築物進行整理，原則上更新審議會仍支持，然既有違建部分之改善工程不可申請補助，並且大會不同意因辦理整建維護而新增違章建築(如陽台外推、圍牆外推)。
2. 建物外牆更新依通案原則辦理，審議會對於公寓大廈整建維護之補助，每平方公尺限縮補助額度為3,500元，故不論規劃設計之材料與規格為何，補助額度均依照此原則。
3. 有關二樓及三樓廣告物，請依照建管程序申請，但不予補助。

(三) 簡執行祕書裕榮

本案圖說與簡報未見整幢大樓違建位置及其處理方式，請實施者說明後提請大會討論。

決議：

- (一) 整建維護立面修繕工程係依本府工程預算單價為計算基礎，以每平方公尺以3,500元為補助額度上限，此為申請整建維護補助案通案原則，不分中、低樓層建築物或公寓大廈類申請案。
- (二) 依前案決議之通則，本案所有招牌廣告物不可列入申請補助項目，後續包含施工期間之各項廣告物，請依各相關主管機關規定辦理，並於事業計畫書註明並確認所有廣告物均未申請補助。
- (三) 依據本市都市更新整建維護實施辦法第11條規定，實施者應於事業計畫敘明後續維護管理計畫，並於第2期撥款前完成規約，並於規約中納入前開辦法第11條規定。
- (四) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，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。實施者應切結於申領使用執照前完成掛設成果告示牌。

六、「擬訂臺北市中正區南海段五小段 116 地號 1 筆土地(伯奏大廈)都市更新整建維護事業計畫案」都市更新審議案（承辦人：工程科 陳光潔 2321-5696#2821）

討論發言要點：

(一) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

無意見。

(二) 脫委員宗華

- 1. 屋頂大型違建項目，是否有必要花費經費增建格柵進行美化。
- 2. 背面冷氣是否放置於格柵平台上，倘若時間久，恐格柵鏽蝕之後更危險，此部分請實施者說明。

(三) 何委員芳子

- 1. 圖面未標註屋頂違建高度以及欲增設之屋頂格柵高度尺寸。
- 2. 美化可以用立體綠化或是其他軟性的方式美化，為遮擋違建而新增格柵反而擴大違建範圍，請實施者說明。

(四) 林副主任委員崇傑

- 1. 審議會前就既存違建與其處理方式決議通案原則，應以「原位置」及「原面積」做處理，絕對不能擴大面積。故本案於頂樓設置大型格柵，

並不符合「原位置」及「原面積」之審理原則。如果無法做到此項要求，恐本案違背建管處案件處理原則。

2. 整建維護的審查原則，前經委員會決議、同時也經過建管處同意，既有違章建築(如陽台外推、圍牆外推)若經更新程序對整體建築物進行整理，原則上更新審議會仍支持，然既有違建部分之改善工程不可申請補助，並且大會不同意因整建維護而新增違章建築(如陽台外推、圍牆外推)。

決議：

- (一) 建築規劃設計部分，實施者應明確標註既有外推與設置格柵後之陽台位置，更新前後之陽台面積應一致，不可有新增部分。
 - (二) 屋頂提出處理方案請承辦單位詳予審理，但涉及違章建築美化之工程項目，一律不予計入申請補助。
 - (三) 整建維護立面修繕工程係依本府工程預算單價為計算基礎，以每平方公尺以3,500元為補助額度上限，此為申請整建維護補助案通案原則，不分中、低樓層建築物或公寓大廈類申請案。
 - (四) 依據本市都市更新整建維護實施辦法第11條規定，實施者應於事業計畫敘明後續維護管理計畫，並於第2期撥款前完成規約，並於規約中納入前開辦法第11條規定。
 - (五) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，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。實施者應切結於申領使用執照前完成掛設成果告示牌。
- 七、「變更臺北市信義區三興段二小段 546 地號等 19 筆土地為同小段 546 地號等 7 筆土地更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 李佳璇 2321-5696#2933）

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：本案同意照案通過。

捌、散會