

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 252 次會議紀錄

105 年 10 月 11 日府都新字第 10531793400 號

壹、時間：民國 105 年 8 月 29 日（星期一）上午 9 時 00 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：方副主任委員定安^代

紀錄彙整：計祐生

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、報告提案

一、確認第 248 次審議會之紀錄與決議事項辦理情形（承辦人：事業科 計祐生 2781-5696#3053）

討論發言要點：

（一）修正第 248 次會議紀錄第 6 頁討論提案一決議（六）第 3 點之文字，擬請同意修正。

修正前：

（六）建築容積獎勵部分

3. △F5-3（供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積）請扣除基地北側承德路七段 166 巷及西側承德路七段 164 巷各留設 2 公尺人行空間（得供車行）部分，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。

修正後：

（六）建築容積獎勵部分

3. △F5-3（供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積）請扣除基地北側承德路七段 166 巷及東側承德路七段 164 巷各留設 2 公尺人行空間（得供車行）部分，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。

（二）修正第 248 次會議紀錄第 14 頁討論提案四，（一）財政部國有財產署北區分署之書面意見，擬請同意增錄第 5 至 7 點發言。

修正前：

(一) 財政部國有財產署北區分署 (書面意見)

1. 本案容積獎勵達62.85%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。
2. 本案共同負擔比例達 40.07%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
3. 本案國有土地比例為1.69%，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，以維護全民及公產權益。
4. 本案信託費用列屬共同負擔項目，惟國有土地並無規定得負擔信託費用，請實施者依國有土地更新前權值比例計算負擔之信託費用，並將該金額併入本署權利變換應分配權利價值，以維護全民及公產權益。

修正後：

(一) 財政部國有財產署北區分署 (公有地管理機關) (書面意見)

1. 本案容積獎勵達62.85%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。
2. 本案共同負擔比例達 40.07%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
3. 本案國有土地比例為1.69%，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，以維護全民及公產權益。
4. 本案信託費用列屬共同負擔項目，惟國有土地並無規定得負擔信託費用，請實施者依國有土地更新前權值比例計算負擔之信託費用，並將該金額併入本署權利變換應分配權利價值，以維護全民及公產權益。
5. 本案僅提列印花稅，並無提列營業稅，依都市更新條例第30條第1項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。仍請實施者依前述規定辦理。至實施

者於權利變換計畫書第綜-4頁回應本案實無法於共同負擔中提列營業稅，仍請本分署於所有權移轉後自行繳納營業稅乙節，倘實施者未提列營業稅，後續本分署仍不予負擔。

6. 依權利變換計畫書第11-1頁表11-2所載，案內本署經管同小段459、491地號2筆國有土地更新前每平方公尺單價分別約45.8、41.1萬元，惟本分署所查本案國有土地更新前土地每平方公尺單價約為58萬餘元，涉低估國有土地之疑。請實施者參依前述國有土地更新前土地單價提高前述國有土地更新前土地價格及本署更新前權值與權值比例，並請貴局審議本案住宅單元價格之合理性，以維國產及全民利益。

7. 另請實施者提供完整3家不動產估價師之估價報告書予本分署審酌。

(三) 修正第248次會議紀錄第23頁討論提案六(一)財政部國有財產署北區分署之書面意見，擬請同意增錄第2.至5.點發言。

修正前：

(一) 財政部國有財產署（公有地管理機關）（書面意見）

有關本署經管國有土地本次更新前權利價值比例(10.2547%)較原幹事會時之比例(10.256%)下修 0.0013%，更新前權利價值(2 億 4,481 萬 6,378 元)亦較原幹事會時(2 億 4,520 萬 0,037 元)下修乙節，仍請實施者應提高本案國有土地更新前權利價值，並檢討其合理性，以維國產權益。又本署經管國有商業區土地更新前權利價值比例為 8.462%(權利變換計畫書第 16-2 頁)，不及該等土地占更新單元商業區土地總面積之法定容積比例 8.614%，另權利變換計畫書所載本署經管國有道路用地更新前之土地單價（約 150~151 萬元/坪）低於本分署所查價格（159~195 萬元/坪），請實施者提高。事涉都市更新估價妥適性，仍請重視。

修正後：

(一) 財政部國有財產署北區分署（公有地管理機關）（書面意見）

1. 有關本署經管國有土地本次更新前權利價值比例(10.2547%)較原幹事會時之比例(10.256%)下修0.0013%，更新前權利價值(2億4,481萬6,378元)亦較原幹事會時(2億4,520萬0,037元)下修乙節，仍請實施者應提高本案國有土地更新前權利價值，並檢討其合理性，以維國產權益。又本署經管國有商業區土地更新前權利價值比例為8.462%(權利變換計畫書第16-2頁)，不及該等土地占更新單元商業區土地總面積之法定容積比例8.614%，另權利變換計畫書所載本署經管國有道路用地更

新前之土地單價（約150~151萬元/坪）低於本分署所查價格（159~195萬元/坪），請實施者提高。事涉都市更新估價妥適性，仍請重視。

2. 本案僅提列印花稅，並無提列營業稅，依都市更新條例第30條第1項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。仍請實施者依前述規定辦理。至實施者於權利變換計畫書第綜-4頁回應本案實無法於共同負擔中提列營業稅，仍請本分署於所有權移轉後自行繳納營業稅乙節，倘實施者未提列營業稅，後續本分署仍不予負擔。
3. 本案信託費用列屬共同負擔項目，惟國有土地並無規定得負擔信託費用，請實施者依國有土地更新前權值比例計算負擔之信託費用，並將該金額併入本署權利變換應分配權利價值，以維護全民及公產權益。
4. 本署經管國有商業區土地比例達4.45%，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，以維護全民及公產權益。
5. 權利換計畫書第10-9、12-1頁所載本案更新後總銷售金額數值不一致，請實施者說明。

決議：經大會表示無意見後，同意修正。

陸、討論提案

一、「擬訂臺北市中正區南海段五小段 79 地號等 12 筆(原 9 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 馮建穎 2781-5696#3082)

討論發言要點：

(一) 工務局新建工程處 陳幹事家邦

1. 本案更新單元南側毗鄰8M計畫道路路段(重慶南路二段86巷)現況道路範圍內尚有圍牆及停車場等構造物致路寬未達8M且公共排水溝未貼齊建築線，另更新單元北側毗鄰6M計畫道路路段(泉州街9巷)現況部分範圍為PC鋪面且未設置公共排水溝，上述路段建議由實施者協助開闢，並請循建管程序將設計圖說提送至新工處及水利處審核同意後再行施作。
2. 另前述設計圖說送審時開闢道路範圍內之私有地部分應檢附土地永久使用

同意書，另公有地部分本處將協助辦理管變作業(市有土地)及有償或無償撥用作業(若涉及有償撥用時需由實施者繳納相關費用)。

(二) 消防局 吳幹事尚欣(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。

(三) 建築管理工程處 胡幹事煌堯

1. 有關共同壁拆除部分，經實施者說明103地號建物係屬54營字0014、102地號建物係屬54營字0023，係屬2張執照，倘涉及共同壁，請於申請建照時檢附相關書圖文件續處。
2. 有關本案1樓平面圖標示宅配部分，請明確載明空間用途。
3. 1樓配置一般零售業請依土管面積未達300平方公尺，載明排除日用百貨。
4. 本案高度比應檢討3向道路，目前僅檢討1向，請再予以檢討。
5. 屋突含有裝飾性構架，請依技術規則檢討1/3立體透空及2/3立體構架。
6. 有關基地東側86地號建物已興建完成，請修正相關現況實測圖。

(四) 都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧

有關院落檢討及抬高，經實施者檢討說明後無意見。

(五) 地政局 鄭幹事益昌

實施者業依意見修正，本局無意見。

(六) 財政局 黃幹事宏玲

1. 有關拆遷補償費、建材設備、拆遷安置費提列及刪除風險管理費部分已依專案會議意見修正，本局無意見。。
2. 事業計畫P15-3單價及總營建費用金額誤植，請修正。

(七) 交通局 洪幹事瑜敏

1. 停車場出入口銜接人行道部分，請順平處理。
2. 基地臨泉州街9巷部分，目前已規劃退縮空間，在留設補足計畫道路8公尺部分，請與既有道路順平。其餘退縮空間請確認是否扣除樹穴後，人行道淨寬仍達2公尺以上淨寬人行空間。

(八) 黃委員舜銘

1. 請補充說明泉州街9巷及重慶南路二段86巷，是否已按照計畫道路寬度全線

開闢完成?若是全線開闢完成，應才可適用臺北市都市更新自治條例第10條申請廢巷。

2. 依計畫書內容所示，重慶南路二段86巷尚未開闢完成，故無法依臺北市都市更新自治條例第10條併案辦理廢巷，得依照建管程序辦理廢巷。
3. 依照以往經驗，計畫道路興闢並非為毗鄰開闢完成，是全線開闢完成，依臺北市現有巷道廢止或改道自治條例可併建照一同廢止現有巷道，但須全線開闢完成。而臺北市都市更新自治條例第10條是有比較放寬，但仍應為全線開闢完成，才符合原臺北市現有巷道廢止或改道自治條例，這部分仍尊重權責機關解釋。

(九) 何委員芳子

本案屋突框架為 9 公尺高，是否有其必要性，請實施者釐清。

(十) 脫委員宗華

1. 有關屋突層設計，尊重建築師意見，應考量酌減△F5-1容積獎勵。
2. 建議△F5-1酌減5%，因為本案容積獎勵已超過上限，減少3%對本案並無影響。而屋頂框架部份尊重建築師想法，故酌減5%。

(十一) 游委員適銘

依據都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表規定因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，致使原合法建築物之住戶、營業行為無法繼續居住或營業，而須另覓場所，即有拆遷安置費。而財政局幹事於職責上提醒實施者產權之房屋是否有使用事實，並非為通案原則。

(十二) 劉委員秀玲

本案不僅針對屋頂框架問題，而是除留設人行步道外，本案並無有其他公益設施，且人行步道已有給予獎勵，故這部分同意酌減 5%。

(十三) 簡委員伯殷

1. 請問共同壁部分，雖係屬2張執照，但現況是否為共同壁使用問題，請實施者釐清。
2. 有關重慶南路二段86巷目前現況應為已開通，但未來開挖五大管線時是否有需要使用到該條巷道，如有，產權是否為公有或是屬於私有但可取得使用權同意書，若無法取得，未來開挖將面臨問題。
3. 有關計畫書P15-1及P15-3所載總工程費用不一，請實施者釐清修正。

4. 有關實施者所有權之合法建築物拆遷安置費必須扣除，且實施者同意刪除，表示無意見。但這是否屬於通案原則？
5. 有關本案現金流量表，股東代墊款部分不合常理，請再檢視修正。
6. 申請留設3.64公尺騎樓獎勵須扣除15公分騎樓地計算獎勵，但依圖面所示留設騎樓為3.49公尺，應以3.49公尺扣除騎樓地計算。若計算獎勵已扣除15公分，請將圖面明確標示。

決議：

（一）建築規劃設計部分

1. 本案共同壁拆除部分是否符合建管法令規定，請實施者依建管處及委員意見補充說明。
2. 有關本案建築規劃設計部分削線抬高及前後側院檢討部份等修正情形，經實施者說明後，予以同意。

（二）廢巷部分

本案申請既有巷道廢巷(重慶南路二段 86 巷 2 弄)，是否符合本市都市更新自治條例第 10 條之規定，請都更處於召開研商會議釐清後，再提會討論。

（三）消防救災部分

有關救災活動空間與植栽位置重疊修正情形、救災活動空間範圍內應由專業技師簽證承重部分修正情形，經實施者說明後，予以同意。

（四）交通規劃部分

有關基地退縮人行空間、自行車設置、汽機車停車格安全性部分，請實施者依交通局意見檢討修正。

（五）財務計畫部分

有關拆遷補償費、建材設備、拆遷安置費提列及刪除風險管理費修正情形，經實施者說明後，予以同意，另請依財政局及委員意見修正誤植部分及現金流量表。

（六）估價部分

本案二樓以上均價估價由 93.31 萬/坪修正為 93.46 萬/坪，經地政局表示實施者說明後，予以同意。

（七）人民陳情部分：

有關本案配合都市計畫逕為分割結果修正計畫書基準容積等內容及依住戶陳情意見修正建築規劃設計部分，並已檢附所有權人 100%同意之同意書，經實施者說明後，予以同意。

(八) 建築容積獎勵部分

1. △F1 (原容積高於法定容積) 同意給予 249.00 平方公尺 (法定容積 8.69%) 之獎勵額度。
2. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予 200.5 平方公尺 (法定容積 7%) 之獎勵額度。
3. △F4-2 協助開闢或管理維護毗鄰基地都市計畫公共設施同意給予 141.77 平方公尺 (法定容積 4.95%) 之獎勵額度。後續進行協助開闢時，請依新工處意見辦理，請實施者於核定前取得捐贈同意書，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。並請實施者應切結於使照取得前，辦理完成捐贈臺北市政府之程序。
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)，考量本案未調降屋頂框架及公益性略顯不足，由 286.43 平方公尺 (法定容積 10%) 酌減 5%，同意給予法定容積 5% 之獎勵額度。
5. △F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 同意給予 418.15 平方公尺 (法定容積 14.60%) 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。
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 229.14 平方公尺 (法定容積 8%) 之獎勵額度，並請實施者後續依 103 年 11 月 10 日公告之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，且不得納入本案共同負擔費用提列；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「黃金級」以上。

(九) 聽證紀錄

本案聽證無發言登記。

- (十) 本案除廢巷議題外，其餘部分修正通過，俟廢巷議題召開研商會議釐清後，提會討論。

二、「擬訂臺北市大安區龍泉段一小段 123 地號等 6 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 高郁婷 2781-5696#3087）

討論發言要點：

（一）國立臺灣大學（公有土地管理機關）

1. 本案共同負擔比例高達35.20%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，以維護土地所有權人權益。
2. 本案風險管理費及銷售管理費以上限提列，請實施者考量予以酌降。
3. 本案國有土地不參與信託，請實施者考量予以酌降。

（二）財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）

1. 本案都市更新容積獎勵達45.08%，應以適量且設計應以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊並檢討申請容積獎勵比例之必要性及合理性。
2. 本案共同負擔比例高達35.20%，應請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，並調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
3. 本案國有土地比例高達48.62%，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，並用以增益全民及公產權益。
4. 本案信託費用列屬共同負擔項目，惟國有土地並無規定得負擔信託費用，請實施者依國有土地更新前權利價值比例計算負擔之信託費用，並將該金額併入本署權利變換應分配權利價值，以維護全民及公產權益。
5. 另查本案依「臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」申請增設公用停車空間獎勵增設41部車位，本分署於後續權利變換階段以申請法定及自設停車位為原則，請實施者載明於事業計畫書內。又依事業計畫書附錄-3頁所載，一樓及地下各層停獎勵專用梯廳及樓梯，地下一層汽車停車空間，地下二層至地下五層汽車坡道。地下二層(含)以下汽車停車空間及車道等空間，僅由A5戶壹樓及A2戶肆樓等2戶共有持分，歸管理委員會管理。請實施者於圖10-10一層平面圖面上標示出A5戶之位置。
6. 依內政部103年6月24日台內營字第1030806742號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案本署

經管國有土地比例12.55%，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用，以利貴府於先期階段參與本案都市更新程序及責成實施者規劃相關建築空間配置事宜。

(三) 建築管理工程處 胡幹事煌堯

1. 裝飾物請檢附建築面積計算式，如B棟外圍格柵裝飾物，A棟東西側陽台裝飾物請檢附抽查附帶函文。
2. 天井式鄰幢間隔請依土管第19條補充檢討。
3. 一樓一般零售業甲組面積小於300平方公尺，應排除日常零售業。
4. 一樓陽台應計入建築面積請補充檢討。
5. 二樓以上挑空過樑請一併檢討計入建築面積。
5. 一樓水池深度請補充標示。
6. A棟後院深度比請補充檢討是否符合規定，並標示剖面削線。
7. 各層平面圖請補充用途名稱。
8. 請補充航高檢討，若小於10公尺之限高範圍，應檢附水準點檢討與證明。
9. 本案法定車位92輛，自設車位16輛，停車位編號116、83、75、50、13，其停車空間使用之合理性，請實施者再行檢討。
10. 地下四層樓之法定無障礙車位是否可調整至地下三層，請實施者檢討。
11. 建管規定停獎車位應集中留設並接近地面層。

(四) 都發局都市設計科 謝幹事旻成

本案都市設計審議經104年4月9日專案委員會審查修正後通過，都市設計審議決議核給老舊公寓專案獎勵部分，包含適當規模住宅誘導原則-提供高齡者住宅服務與居家照顧空間或服務設施4.90%、環境貢獻度原則14%；增設公用停車獎勵以設置地下一層及地下二層樓為原則，車道出入口管委會空間位置及緩衝空間留設2公尺請再檢視。

(五) 都發局都市規劃科 蘇幹事芯慧

1. 請建築師補充平均院落檢討計算式，側院請補充標示。
2. 側院深度之法定最小深度應為1.5M，誤植部分請修正。

(六) 財政局 徐幹事淑麗

1. 表15-3營建費用估算表中特殊項目費用，請依工程造價要項規定，因特殊因素部分之價格已含稅、利潤、管理費及相關規費等費用，不得再重複計算管理費、稅費等，該項目費用請單獨列示於營業稅欄後，請釐清後修正。
2. 表15-9現金流量表中，現金流入編列股東墊款金額595,000,000元、融資貸款890,485,787元，惟均未編列償還金額似不合理，請調整修正。
3. 依工程造價要項規定，若地下層連通且建築物主體有兩種以上構造時，其單價應按各部分所佔比例合理分算。本案係規劃兩棟均為鋼骨造建築物，A棟為地上20層、B棟為地上7層、地下五層連通(如圖10-36地下一層平面圖)之住宅大樓，惟依表15-2營建工程標準單價計算表中地下樓層之單價均係以20層較高之單價計算，是否合理？提請審議。
4. 本案提列地工加強工法及制震設施特殊工程項目費用計37,148,288元，請實施者說明依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理情形後，提請審議。
5. 本案銷售與風險管理費率均以上限提列(共同負擔比35.20%)，提請審議。

(七) 地政局 洪幹事于佩

本次計畫書已依前次幹事複審意見修正，本局無其他意見。

(八) 文化局 林幹事舒華(曹盛聞代)

本案受樹木保護計畫審查前經本局審退，俟實施者重新提送修正後樹木保護計畫，本局將配合辦理相關事宜。

(九) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

規劃之救災動線(新生南路三段16巷5.45公尺)現況有路樹，請確認救災動線內各處均保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。

(十) 交通局 洪幹事瑜敏

1. 有關交通影響評估報告及停獎車位營運管理計畫已依意見配合修正，本局無意見。
2. P10-46請實施者檢視是否有誤。

(十一) 簡委員伯殷

1. 本案規劃B棟之地上7層樓建築物供臺灣大學分回，其建物構造是否有需要採鋼骨造，意見提供臺灣大學參考。
2. 本案是否有規劃特殊工程制震系統之必要性，請實施者說明。

3. 請說明本案是否有信託續建承諾，若有請於計畫書中敘明。
4. 請實施者說明地下室是否皆為鋼構，若否，應配合工程造價修正。
5. 請說明停獎車位分配方式，依通案原則應由實施者選配且未來統一營運管理。

(十二) 劉委員秀玲

1. A棟一樓目前規劃一戶一般零售業甲組，其面積僅為5.74平方公尺，請說明未來使用規劃。
2. 本案高層緩衝空間規劃於室內，請實施者說明未來使用方式。

(十三) 邱委員世仁

1. 本案地下層規劃至地下五層，惟B棟電梯目前僅可達地下三層，請實施者說明。是否符合台灣大學之使用需求
2. 本案高層緩衝空間規劃於室內，請實施者說明未來是否真的會開放使用。
3. 本案為地下層連通地上層分別為7層樓及20層樓之建築物，提醒實施者有關地下室之載重及可能造成隆起的問題，應請結構技師再行檢討。

(十四) 詹委員勳敏

1. 選配原則請補充所有權人增額選配之額度。
2. 本案B棟構造實施者表示配合修正為鋼筋混凝土造，估價報告書內容請配合順修。

(十五) 彭委員建文

1. 請估價師說明本案均價由82.3萬調整為91.08萬之修正情形；又本案B棟構造修正為鋼筋混凝土造，估價報告書後續修正方向為何？
2. 有關A、B棟比準戶之修正率調整請具體說明。
3. 本案規劃以柵欄或鐵捲門方式區劃停獎車位，未來實際使用似不符合人性化需求，請實施者再予檢討。
4. 建議實施者落實停獎車位未來實際營運管理計畫。
5. 停獎車位及法定車位是否可分別編號，以利區隔。

(十六) 張委員鈺光

停獎車位仍有後續管理維護問題，建議應由實施者選配且統一營運管理。

(十七) 脫委員宗華

1. 人行道獎勵應扣除緩衝空間3.5公尺通道面積。
2. 依都市設計審議決議，本案停獎車位之產權不得分開銷售且為單一產權，惟與報告書內住戶管理規約、停獎車位營運管理計畫等似有不符，請依通案原則及都市設計審議決議修正相關內容。
3. 本案基地周邊之計畫道路寬度多為8公尺以下，是否適宜申請增設公用停車獎勵，提請討論。

(十八) 遲委員維新

未來權利變換階段選配時，如何確保臺灣大學可獲配地下三層之法定停車位？惟B棟電梯目前僅可通達地下三層，其適宜性請實施者再行檢討說明。

(十九) 鄭委員淳元

1. 本案依104年調查資料周邊300公尺確有停車位之需求，增設公用停車獎勵亦經都市設計審議通過，尊重都市設計審查結果，惟考量本案基地周邊之計畫道路寬度多為8米以下，建議於△F5-1容積獎勵予以酌減。
2. 車位供需資料請更新為停管處公布之104年版本內容。
3. 前次幹事會要求設自行車停放空間，本案鄰近大安森林公園等休閒地區，未來趨勢應有需求，建議增設自行車停車位數量15~20輛。

(二十) 黃委員台生

1. 請實施者加強地上一層車道出入口周邊及地下一層機車位出入動線與車道間之警示安全設施設備。
2. 請實施者確認溫州街車道標示是否為雙黃線，路口交通管制為何，若為雙黃線則將影響本案車輛進出車道之動線規劃，有必要時請向交通局確認。

(二十一) 何委員芳子

1. 地下二層之二部無障礙車位是否可規劃設置於地下一層，請實施者說明。
2. P11-11受保護樹木章節請依文化局審查結果修正。
3. P11-15景觀綠化圖面不清，請修正。

(二十二) 黃委員舜銘

過往建管處受理停獎審查係以著色方面做區別停獎車位與法定車位，因需總量管制車位數量，但仍可依委員意見修正。

(二十三) 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. 頁碼10-1標示有誤，請檢視修正。
3. 計畫書表15-6與估價報告書不一致，請釐清。

決議：

(一) 本案國有土地比例佔48.62%，有關國立臺灣大學及財政部國有財產署表示財務計畫相關意見，請實施者依決議修正。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案現況實測圖、步行距離、高層緩衝空間、雨遮、陽臺裝飾物、挑空設計等內容，請實施者依建管處意見修正，B棟建築構造請修正為鋼筋混凝土造，電梯請修正通至地下5層。
2. 有關院落檢討等內容，請依都發局意見修正。

(三) 財務計畫部分

1. 本案營建費用、貸款利息及現金流量表等內容，請依財政局意見修正。
2. 本案提列特殊因素費用（地工加強工法及制震設施）37,148,288元，經實施者說明合理性及必要性，請依委託本市土木技師公會105年8月24日審查結果修正。
3. 本案人事行政管理（5%）、銷售管理費（6%）及風險管理費（12%）均以上限提列，經實施者說明本案自99年10月報核至今近6年，因增加申請老舊公寓專案獎勵，增加審議時程，又後續尚有權利變換之程序，共同負擔比已由公展版調降約6.72%，予以同意。
4. 本案B棟建築構造修正為鋼筋混凝土造，工程造價等財務計畫內容請併同修正，並請財政局協助確認。

(四) 選配原則及估價部分

1. 本案選配原則合理性，請依委員意見修正補充說明增額選配之額度。
2. 本案估價報告書修正情形（二樓以上均價為910,786元/坪），經實施者說明後，予以同意。

(五) 交通規劃部分

本案交通影響評估報告書修正情形及停獎車位營建管理計畫，經實施者說

明，請依委員、幹事意見修正，停獎車位應以實施者統一營運管理為原則辦理，另請依委員意見增設12輛之自行車停車空間於一樓平面層。

(六) 本案範圍內涉及受保護樹木認定事宜，經實施者說明，請依文化局審查結果辦理。

(七) 人民陳情部分

本案尚有 4 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。

(八) 本案申請老舊公寓更新專案之容積增額，其以原住戶更新後得分回原室內面積「一坪換一坪」為政策目標，其總容積扣除共同負擔後所得之更新後總樓地板面積是否符合前述政策目標，經實施者說明後，倘有調整應依往例規定以既有容積保障原則進行調整，予以同意。

(九) 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388.99平方公尺(法定容積8.07%)之獎勵額度。
2. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予241.09平方公尺(法定容積5.00%)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) 考量本案停車空間對周遭造成影響，且增設自行車位不足，申請482.18平方公尺(法定容積10%)酌減4%，同意給予289.31平方公尺(法定容積6%)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) 扣除高層緩衝空間3.5公尺通道，原則同意給予654.47平方公尺(法定容積13.57%)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。
5. △F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 原則同意給予385.74平方公尺(法定容積8.00%)之獎勵額度，並請實施者後續依103年11月10日公告之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，且不得納入本案共同負擔費用提列；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，並承諾於一樓樓板勘驗前取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估「黃金級」以上。
6. 增設室內公用停車空間之獎勵額度，依本府交通局及都市發展局審查結果

辦理，建議以本次申請615平方公尺(法定容積12.75%)之獎勵額度為上限；另請實施者於事業計畫中載明未來使用及營運管理方式，並於住戶規約中載明。

(十) 老舊公寓更新專案獎勵

1. 公共設施補充原則，原則同意給予西側留設步道34.17平方公尺(法定容積0.71%)之獎勵額度，惟仍須提出符合申請公共設施補充原則容積獎勵之項目，並依規定計算式計算其申請值，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。
2. 適當規模住宅誘導原則，同意給予提供合適規模住宅241.09平方公尺(法定容積5.00%)之獎勵額度。另提供高齡者住宅服務與居家照護空間業經本市都市設計審議同意給予236.27平方公尺(法定容積4.90%)之獎勵額度。
3. 環境貢獻度原則，業經本市都市設計審議，同意給予改善基地微氣候241.09平方公尺(法定容積5.00%)、防災機能加強433.96平方公尺(法定容積9.00%)之獎勵額度。
4. 既有容積保障原則，同意給予四、五層樓參與都市更新232.20平方公尺(法定容積4.82%)之獎勵額度。
5. 事業計畫與權利變換計畫分別報核者，於事業計畫核定，後續權利變換計畫報核時，倘修正內容涉及事業計畫內容，仍需依都市更新條例第19條或第19條之1規定檢送變更事業計畫辦理後續。

(十一) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 台灣大學(當事人) (1)依貴府 105 年 6 月 2 日府都新字第 10530535602 號函辦理。 (2)都市更新單位範圍內，本校管有同小段 123 及 129 地號等兩筆土地，面積 773 m ² ，占更新單元總面積比例 36.07%。 (3)針對四方開發建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區龍泉段一	1-1 實施者受任人：弘傑不動產事業(股)公司 辜永奇 (1)事業計畫的選配原則已載明台大優先選配 B 棟的規定，並且	有關臺大表示優先選配優先選配 B 棟房屋，不選配獎勵停車位並集中選擇法定車位， 實施者已於聽證說明選配原則已

發言次序	答覆	決議內容及理由
小段 123 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」，有關未來於辦理權利變換計畫階段時之預計分配方式：本校優先選配 B 棟房屋，不選配獎勵停車位並集中選擇法定車位(包含機車與汽車)，便於日後集中管制。 (4)請將上述說明記載於聽證紀錄，並隨函副知四方發建設股份有限公司提供當天相關會議資料供參。	尊重台大選配車位的權益。	載明且同意統一營運管理，予以確認。
2.財政部國有財產署北區分署(當事人) (1)本案都市更新容積獎勵達 45.08%，應以適量且設計應以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊並檢討申請容積獎勵比例之必要性及合理性。 (2)本案共同負擔比例高達 35.20%，應請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，並調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。 (3)本案國有土地(含公用土地及非公用土地)比例高達 48.62%，請實施者就銷售管理費及風險管理費等，按國有土地權值比例調降，並將調降價值換算屬於國有土地權值併入本署權利變換之應分配權利價值內，事實上國有地參與都更對實施者而言風險確較私地低，且本案國有房地亦不為銷售，請依上述方式調降之，以維護國產及全民權益。 (4)另查本案依「臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」申請增設公用停車空間獎勵增設 41 部車位，本分署於後續權利變換階段以申請法定及自設停車位為原則，請實施者載明於事業計畫書內。又依事業計畫書附錄-3 頁所載，一樓及地下各層停獎勵專用梯廳及樓梯，地下一層汽車停車空間，地下二層至地下五層汽車坡道。地下二層(含)以下汽車停車空間及車道等空間，僅由 A5 戶壹樓及 A2 戶肆樓等 2 戶共有持分，歸管理委員會管理。請實施者於圖 10-10 一層平面圖面上標示出 A5 戶之位置。	2-1 實施者受任人：弘傑不動產事業(股)公司 辜永奇 (1)1、2、3 點為審議通則的部分，依審議結果辦理。 (2)選配法車的部分予以尊重，標示不清楚的部分將配合修正。	(1)~(3)有關國產署表示容積獎勵、共同負擔比及管銷費用等事宜，已併議題討論，請實施者依決議辦理。 (4)優先選配法定、自設停車位為原則及標示 A5 戶之位置，選配原則及獎勵停車位營運請依決議辦理，A5 戶位置請實施者配合修正標示。

(十二)本案都市更新事業計畫經大會審議通過後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。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、「擬訂臺北市臺北市中正區南海段二小段 164-2 地號等 6 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 馮建穎 2781-5696#3082)

討論發言要點：

(一) 消防局 吳幹事尚欣(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。

(二) 簡委員伯殷

審議案例曾因程序上不符合規定，被最高行政法院撤銷，因此必須慎重，本案整體變更設計幅度過大以致於重新公展公聽會。但本案未召開聽證，是否符合程序？因本案設計變化大，同意書部分是否還可以使用原來的，是不是需要出示一個新的同意書，這部分程序問題應要釐清。

(三) 何委員芳子

本案建築設計修正後，辦公辦公聽會後要提審議會審議前，建議依程序辦理聽證，避免程序瑕疵。

(四) 張委員鈺光

本案因在 227 次審議會因建築設計變動幅度過大，所以要求必須重新公展公聽會，期間如果本案所有權人有意見也可以撤銷同意書，至於是否需要辦理聽證，依行政程序法 107 條，有兩種情形要辦聽證，一種是相關法律要辦聽證，另一種就是行政機關認為有必要的。

決議：本案請重行召開聽證會後，後續依程序協助優先辦理提會。並請依目前產權狀態重新檢附同意書後再提審議會討論。

四、「擬訂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權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 李惠閔 2781-5696#3066)

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)

經查本案 292-1 地號國有(持分)道路用地更新前土地平均單價每方公尺約為 44.5 萬元(約為 101 年公告現值之 1.7 倍)，惟權利變換計畫案內登載該 292-1 地號國有(持分)土地更新前權利價值及現金補償數額為 528 萬 0,477

元，每平方公尺約為 37.2 萬元，爰請實施者提高並修正權利變換計畫書有關該 292-1 地號國有持分土地權利價值及現金補償數額，以維國產及全民權益。

(二) 消防局 吳幹事尚欣 (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。

(三) 文化局 (書面意見)

本案業經 105 年 6 月 29 日第 10 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，決議：本案本次「修正後通過」，請申請單位依委員討論意見修正後，備 35 份計畫書(為提倡環保，請雙面列印)提送樹保委員會審議。

(四) 建築管理工程處 胡幹事煌堯

1. 計畫書第10-6頁「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」第4點檢討不全，請補充檢討防空避難設備及停車空間。
2. 請補附建築面積計算示意圖，包含一樓陽台與挑空過樑是否計入建築面積。
3. 緊急進口A1戶設置雨遮外的格柵，請修正。
4. 請補充檢討屋突各項之3分之1以上立體透空遮牆。
5. B1編號4自設車位請補充檢討軌跡。
6. 請釐清地下2樓垃圾車位屬法定或自設車位，以及檢討修正垃圾回收室是否計入容積。
7. 請補充檢討各次要道路之高度比。
8. 補標示北側地下室地界尺寸是否大於15公分。

(五) 都發局都市設計科 謝幹事旻成

1. 有關屋頂突出物降至4.5公尺無意見，惟計畫書第11-2頁、第11-3頁及第11-7頁圖說涉及屋頂裝飾板部分請一併調整。
2. 計畫書第11-11頁B景觀剖面示意圖之既有行道樹設置花臺，與第5-8頁現況照片不符，請釐清。
3. 有關本案涉及芝山岩景觀管制計畫議題，業經本府文化局及當地文史團體於都市設計及土地使用開發許可審議委員會討論無意見。

(六) 工務局新建工程處 陳幹事家邦

無意見。

(七) 交通局 洪幹事瑜敏

第 230 次審議會所提大眾運輸系統意見業已修正，另車道出入口退縮及南側車道進口柱型調整等修正情形無意見。

(八) 工務局公園路燈工程管理處

本案請俟樹保計畫核可後，依樹保計畫規劃內容將樹木移植至士林區第 196 號公園，本處無意見。

(九) 財政局 徐幹事淑麗

1. 本案合法建築物拆遷補償費之提列請依都市更新條例第36條規定以扣除實施者代為拆除費用後應領之拆遷補償金額提列，請釐清後修正。
2. 貸款利息自有資金利率，請依郵政儲金一年期定儲利率達1,000萬元以上利率計算，請釐清後修正。
3. 事業計畫頁15-4本案稅捐共計5,767,209元誤植5,767,452元，請修正。
4. 本案銷售與風險管理費率均以上限提列(共同負擔比36.38%)，提請審議。

(十) 地政局 鄭幹事益昌

無意見。

(十一) 劉委員秀玲

有關芝山岩地區景觀管制計畫業於 105 年 8 月 11 日提第 693 次都委會研議，本案位於該管制計畫範圍邊緣，目前高度限制為 68 公尺，請都市發展局都市設計科說明兩案之關聯。

(十二) 邱委員世仁

計畫書第 10-12 頁 1 樓平面圖面積檢討，圖面非 1 樓平面圖，請修正。

(十三) 簡委員伯殷

請釐清本案地質改良特殊工程是否做扶壁，若有做扶壁，請補附相關圖說，且第附錄 4-7 頁第一張地質改良估價單未含扶壁，在價格不變下請審慎補充檢討扶壁金額，並一併修正第 2 張及第 3 張估價單。

(十四) 游委員適銘

1. 本案共同負擔費用較第230次審議會下修了600多萬，但共同負擔比不減反增，是否係因更新後總權利價值也降低之故。另財政局幹事意見係指實施

者代為拆除費用應於合法建築物拆遷補償費中扣除。

2. 本案有無續建承諾，若有且辦理信託，請於計畫書內載明。

(十五) 黃委員志弘

建議共同負擔費用與地質改良費併同考量，地質改良費應會影響營造費用。

(十六) 潘委員玉女

所有權人尹○德不願參與權利變換分配，是否知悉僅能領取更新前權利價值？請檢附同意書以資證明。另吳○瑞已達最小分配面積但不願參與權利變換分配，均請實施者與所有權人充分說明，併同前述說明檢附同意書。

(十七) 何委員芳子

本案最小分配單元為 B5-3F，價值 2 千 2 百多萬，依本案土地及建築物分配清冊所載，尚有兩位所有權人可領之差額價金超過該最小分配單元之價值，應可再選配，請實施者溝通，若已無意願請檢附同意書已臻完備。

(十八) 詹委員勳敏

建議以書面陳列敘明所有權人若不參與權利變換分配，其領取更新前之權利價值金額以及領取更新後之權利金各為多少，並由所有權人依其意願自行勾選，較為明確。

(十九) 彭委員建文

所有權人不參與權利變換分配，所領取之更新前權利價值與參與權變後分配之更新後房地價值相比有顯著差異，實施者應負有責任向所有權人清楚說明，以確保所有權人確實知悉其權利。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案調降△F4-2容積獎勵值，相關建築規劃設計修正情形，經實施者說明後，予以同意。
2. 本案屋突高度、1F-A1通風採光、地下1層設置11部社區公共使用汽車停車位，以及中山北路五段748巷未來鋪面材質之檢討修正情形，經實施者說明後，予以同意。另屋頂裝飾板、東側涉法定空地分割與共同壁等，請依委員、建築管理工程處及都市發展局都市設計科意見修正。

(二) 交通規劃部分

本案大眾運輸系統內容、車道出入口退縮及右側車道進口柱型調整等修正情形，經實施者說明，予以同意。

（三）樹木保護部分

本案南側中山北路五段 740 巷口之一株受保護樹木，實施者擬移植至本府工務局公園路燈工程管理處陽明山公園管理所 196 號公園，且依第 230 次審議會決議應於核定前確認完成之辦理情形，請依文化局及工務局公園路燈工程管理處意見辦理，並於核定前確認完成。

（四）消防救災部分

本案消防救災空間規劃西側增設雲梯車救災空間於人行道上，植栽是否會影響救災活動之修正情形，經實施者說明，予以同意。

（五）財務計畫部分

本案調降△F4-2 容積獎勵值，有關地下 4 層工程造價、共同負擔比由 36.34%調整為 36.38%等併同修正情形，經實施者說明並承諾共同負擔比維持 36.34%後，予以同意。另拆遷補償費提列金額等項目，請承辦科確認，其餘內容依財政局幹事意見修正。

（六）權利變換及估價部分

本案調降△F4-2 容積獎勵值，有關土地所有權人及權利變換關係人更新前權利價值與更新後應分配權利價值、更新後二樓以上均價(779,892 元/坪)，以及巨秉不動產估價報告書之併同修正情形，經實施者說明，予以同意。

（七）人民陳情部分：本案尚有部分所有權人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通協調整合。

（八）建築容積獎勵部分

1. △F3（更新時程之獎勵容積）同意依第230次審議會決議給予366.4平方公尺（法定容積5%）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313.89平方公尺（法定容積4.28%）之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。
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）同意依第230次審議會決議給予732.8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）原則同意依第230次審議

會決議給予404.56平方公尺（法定容積5.53%）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。

5. △F5-6（建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積）同意依第230次審議會決議給予586.24平方公尺（法定容積8%）之獎勵額度，並請實施者後續依103年11月10日公告之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，且不得納入本案共同負擔費用提列；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，並承諾於一樓樓板勘驗前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「黃金級」以上。

（九）聽證紀錄業於105年3月7日第230次審議會決議確認。

（十）實施者自提修正部分

1. 本案審議資料表之總樓地板面積誤植、P10-9 面積檢討表 1 樓容積樓地板面積及容積樓地板面積小計數字誤植，以及 P10-6「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」之部分檢討內容更動，經實施者說明後，原則同意。
2. 本案估價報告內 A2-2F 漏計算露臺面積 1.39 坪，提請修正估價、財務相關章節內容，經實施者說明後，原則同意。
3. 後續授權更新處再予檢視實施者自提修正內容，若屬任意變更，請再提會討論。

（十一）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。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。

五、「擬訂臺北市大安區仁愛段六小段 139-4 地號等 5 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 董妍均 27815696#3089)

討論發言要點：

（一）消防局 吳幹事尚欣（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。

（二）建築管理工程處 胡幹事煌堯

1. 道路陰影P10-8請以一宗基地檢討各向道路陰影。
2. 外牆裝飾物部分A2戶南側雨遮及B棟北向格柵請補充檢討。

3. 10樓以上A棟陽台格柵檢討有誤，請修正。

4. 雨遮外牆裝飾物，請補充檢討。

5. 屋突各向1/3立體透空框架，請補充檢討。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏

1. 請補充車道出入口緩衝空間尺寸及警示設施，並確認出入口中心線向下任意點到道路中間垂直左右60度以上是無礙視線。

2. 請補充標示停車場B1~B4層圖說有關車道寬度、轉彎半徑、坡度及相關警示設施。

(四) 財政局 徐幹事淑麗

1. 事業計畫頁15-1 地下層B3、B4超建營建費用單價計算結果有誤、
($52800+1700=5500$ 應為54500、 $56800+1700=59200$ 應為58500)；表15-2營建費用計算表中調整後單價請依規定計算至百元，百元以下四捨五入，以上請釐清後併相關項目修正。

2. 事業計畫頁15-5計算風險管理費率之人數應為18誤植27.5，請修正。

3. 本案提列2項特殊工程項目費用：制震費用12,852,000元、地質改良費9,017,400元，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議。

4. 本案人事管理費率下修為4.0%、風險管理費率由10.5%下修為9.5%，銷售管理費以上限6%提列(共同負擔比22.29%)；及拆遷安置費提列42個月高於一般審議案例，提請審議。

(五) 地政局 鄭幹事益昌

1. P152更新後樓上層各戶價格評估，二樓A1、A2戶露台面積跟摘要表七變更後面積不符。

2. P134所載收益法評估價格為306萬7千元與P133實際估價結果307萬元內容不符，請估價師再檢視，其餘部分無意見。

(六) 黃委員舜銘

提醒本案法規適用問題，為讓後院深度比適用 73 年規定，建築師預擬了一個線，檢討後院深度比。此建築法規討論案係於 104 年 6 月 3 日經建管處之營建法規研究小組決議可以適用，但尚未完備後續簽報程序，因涉及法令適用疑慮，建議待上述建管處行政程序簽報作業完成後，再辦理本案核定公告作業。

（七）游委員適銘

本案基地面積僅有 790 平方公尺，興建地上 14 層，因所有權人要求鋼骨制震，故尊重所有權人防震訴求，但制震工程不應成為提列 42 個月拆遷安置費之理由，建議依過往審查通案維持以 36 個月提列拆遷安置費。

（八）簡委員伯殷

本案經濟規模不大，實施者亦無刻意以鋼構來灌高成本，而結構以 RC 造，我是認同的。因本案基地規模小，共同負擔也只有 20% 多，審查至目前為止，似無這麼低的比例，再扣除拆遷安置費等所有權人領回部分，所有權人負擔比例不到 20%，在這樣的共同負擔比例下，建議可以同意以 42 個月提列拆遷安置的編列方式。

（九）張委員鈺光

趙先生產權部分，實施者是否有跟律師談過？是否用死亡宣告或者其他方式？因為目前權利義務還是他，雖然目前資料推斷應是不在世上，且狀態為失蹤，後續仍請實施者協助或者是趙先生養子請律師去釐清這部分，因後續產權還是要明確過戶到他的養子名下，之後登記及債權部分都須釐清，所以還須看看是否採死亡宣告，因這非第一個案例，之前有特殊案例亦遇到這樣的情況。

決議：

（一）建築規劃設計部分

1. 後院深度比法規適用問題，請依委員意見，待建管處行政程序完成後，再辦理更新案核定公告。
2. 本案道路陰影、外牆裝飾物、陽台格柵、雨遮外牆裝飾物及屋突各向 1/3 立體透空框架等內容，請依建管處意見修正。

（二）財務計畫部分

考量本案共同負擔比例僅 22.29% 尚屬合理，同意本案拆遷安置費以 42 個月提列，另本案提列制震設備及地質改良費用合計 2 仟 1 佰萬餘元、及現金流量表等財務計畫修正情形，經實施者說明後，予以同意，另財務計畫誤植部分，請依財政局意見修正。

（三）權利變換及估價部分

本案 2 樓以上均價 106.25 萬/坪餘元，經實施者說明後，予以同意，另請依地政局意見修正估價報告書。

(四) 人民陳情部分：

本案地主趙○君之聯絡情形，請實施者依委員意見協助辦理後續產權過戶事宜。

(五) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 依第218次審議會決議同意給予118.50平方公尺 (法定容積5%) 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)，經實施者說明後，同意給予189.6平方公尺 (法定容積8%) 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)，同意維持第218次審議會決議給予180.94平方公尺 (法定容積7.63%) 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) 依第218次審議會決議同意給予142.20平方公尺 (法定容積6%) 之獎勵額度。

(六) 實施者自提修正部分

有關實施者修正產權異動部分，同意後續依產權狀況修正內容，請業務科核定時再詳實審查。

(七) 聽證紀錄

本案無登記發言。

- (八) 本案擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫經大會審議通過後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。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。

柒、散會(下午 1 點 30 分)