

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 271 次會議紀錄

106 年 3 月 21 日府都新字第 10630386900 號

壹、時間：民國 106 年 2 月 24 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：方委員定安^代

紀錄彙整：郭學穎

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、報告提案

一、確認第 252~267 次審議會之紀錄與決議事項辦理情形（承辦人：事業科 郭學穎 2781-5696#3061）

決議：洽悉備查

二、「變更臺北市文山區公訓段三小段 360 地號等 45 筆土地及萬芳段 838-1 地號土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案（釐正圖冊）」都市更新審議案（承辦人：事業科 林雯萱 2781-5696#3067）

討論發言要點：

（一）臺北市政府工務局新建工程處（公有土地管理機關）

1. 有關本案釐正圖冊 3-1 頁，土地登記清冊表（表 3-1）內，更新後之文山區公訓段三小段 414 地號，本處已於聽證時有提出書面意見，請實施者修正誤植、誤繕的部分。
2. 承上，釐正圖冊 3-1 頁，土地登記清冊表（表 3-1）內，更新後之文山區公訓段三小段 361-3、388-1、413、415 地號等 4 筆土地，皆屬公共設施道路用地土地，應依都市更新權利變換實施辦法第 24 條，一併登記為市有，請說明釐清。

（二）簡委員裕榮

陳情人係屬協議合建戶，在審議會中僅審到事業計畫，協議合建是屬於雙方私約處理，實施者應善盡溝通協調之責。

（三）都市更新處

本案實施方式係採都市更新條例第 25 條之 1 實施，有關陳情人屬協議合建戶，有關其陳情意見，通案係納入計畫書回應，不是將陳情意見列為會議紀錄。

決議：

(一) 請實施者依公有土地管理機關所提相關意見修正，另陳情人為本案協議合建戶，請實施者善盡溝通協調之責，並將陳情人意見載明於計畫書回應。

(二) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容備及理由
1. 臺北市政府工務局新建工程處(書面意見) 有關旨案釐正圖冊 3-1 頁，土地登記清冊表(表 3-1)內，更新後之文山區公訓段三小段 414 地號，土地所有權人應為臺北市/管理者：臺北市政府工務局新建工程處；另更新前後是否應為變更前後，請更正或釐清說明。	1-1 實施者受任人：園皓都市規劃有限公司 段玉屏 (1) 遵照辦理，配合修正土地所有權人。 (2) 係依據營建署都市更新作業手冊(97 年修訂版)計畫書範本製作無誤。	有關新工處提出變更土地所有權人之意見，請實施者依釐正結果釐清修正。

(三) 本案都市更新權利變換計畫案(釐正圖冊)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。

陸、討論提案

一、申請自行劃定「臺北市松山區民生段 150 地號等 5 筆土地為更新單元」都市更新審議案(承辦人：企劃科 李建輝 2781-5696#3033)

討論發言要點：

(一) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

本案未涉及本局權管事項，無意見。

(二) 都市發展局都市設計科(書面意見)

本案位於本市敦化南北路特定專用區，依其建築物及土地使用管制要點規定，本地區建築物設計、景觀設計、交通系統設計、廣告招牌之設置及天橋、地下道等連接事項，除須依計畫說明書圖規定辦理外，並應先經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會之審查同意後，始得依法申請建造執照施工。

(三) 財政局 徐幹事淑麗(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。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏

1. 有關本案所述交通規劃部分，待事業計畫書提出詳細說明時，本局再提供意見。
2. 有關規劃單位簡報提到停車出入口整併為兩處 1 節，建議整併為一處，避免造成周邊交通衝擊。

(五) 張委員鈺光

因本案原容積高於法定容積且位於敦化北路，請說明未來建蔽、容積、樓高、地下室等相關整體規劃設計，避免成為超高大樓。

(六) 簡委員伯殷

1. 本案原容積高於法定容積，請提供本案相關規劃設計詳細圖說，並請說明本案地下開挖、樓層樓高、整體建築量體及試算容積獎勵值，以利委員會了解本案公益設施及對周邊環境影響。
2. 本案中央車道穿越作為開放空間其公益性尚有疑慮。
3. 請說明本案提供公眾使用停車位之數量、收費及管理方式，以明確其公益性。

(七) 邱委員世仁

本案最完整開放空間為中央車道只提供平台供人步行，公益性不足，若將車道地下化，此開放空間提供使用，將提升公益性效益，另出入口不要創造通過性交通切割基地。

(八) 蕭委員麗敏

請說明本案交通規劃構想提出之員工管理、訪客管理所開放停車位、停車位選配及停車場營運管理，其他所有權人是否皆能配合。

決議：為充分說明本都市更新單元劃定案之合理性與必要性，作為後續事業計畫之指導，請於檢討書中補充以下幾點，並依委員意見修正檢討書圖後，再提會討論。

- (一) 本案整體量體模擬(包含建蔽率、容積率、開挖率等)及其周邊環境可能衝擊說明及因應作為。
- (二) 本案開發所產生的外部性如何內部化。
- (三) 本案提供之公益性，包括提供公共設施、公益設施、周邊環境改善作為、交通停車管理措施等。

二、王玉珊君擔任發起人申請籌組「臺北市士林區忠勇新村附近更新地區福林段一小段 355 地號等 15 筆土地更新單元都市更新會」涉及調整更新單元範圍疑義案(承辦人：事業科 李惠閔 2781-5696#3066)

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，請依內政部(營建署) 102 年 7 月 22 日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。

(二) 建築管理工程處 胡幹事煌堯

367 地號依現況實測圖為 3 樓，現況為 4 樓，若不納入本都更案，至少須留設 4 公尺通道作為將來之消防動線，可到達 367 地號建築基地，又因留設通道的這塊土地仍屬本更新單元範圍內，因此傾向可計入建蔽及容積。惟 367 地號將來興建時，將面臨無建築線問題，未來可能以辦理指定建築線方式處理。

(三) 蕭委員麗敏

有關籌組更新會預計留設通道讓 367 地號未來可做建築使用部分，提醒是否需徵得全部地主之同意，並提供法定書面文件。另請建築師預先了解 367 地號未來若申請建照，除擬留設 4 公尺基地內通路以外，還有無其他限制，以免與法令規定不符。

(四) 簡委員伯殷

1. 本案籌組更新會預計留設 4 公尺通道應不能於目前改建基地內將它當作空地比、留設私設通路，應當作未建築使用，並供 367 地號使用，如此 367 地號才有建築線。
2. 依建管處意見，該留設 4 公尺通道僅提供消防救災，未來可當目前改建基地的空地比，惟 367 地號若以後單獨申請建照時，應不能利用此塊土地。
3. 可考量將目前無意願參與都更之 367 地號仍納入本案更新單元範圍，但該地號保留現狀，以整維方式處理。

(五) 簡委員裕榮

若籌組更新會預計將留設 4 公尺通道提供予 367 地號指定建築線，將涉及全部所有權人同意問題，其法定程序建議與建管處討論。

(六) 何委員芳子

若 367 地號仍納入本案更新單元範圍並以整建維護方式處理，仍須考量未來改建及保留出入之問題。

決議：

本案更新單元範圍擴大納入北側 366、367 及 368 地號等 3 筆土地，並尊重 367 地號所有權人目前無意願參與都更重建之意願，先行以整建維護方式處理，相關建築規劃等事宜，請更新會於後續都市更新事業計畫中檢討敘明，若仍有疑義再提審議會修正更新單元範圍。

三、「擬訂臺北市大安區學府段四小段 125 地號等 3 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 吳孝豐 2781-5696#3081)

討論發言要點：

(一) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

未檢附相關資料，有關消防車輛救災動線及活動空間部分，請依內政部(營建署) 102 年 7 月 22 日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。

(二) 財政局 徐幹事淑麗

1. 前次幹事意見已修正。
2. 本案以代理實施方式實施更新事業，人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以 9 折提列，共同負擔比例 22.22%，提請審議。

(三) 建築管理工程處 莊幹事家維

實施者業已說明東側道路係屬指定有案之建築線，△F5-3 增加人行步道獎勵部分，本處無意見，仍請更新處予以核實計算。

(四) 簡委員裕榮

1. 本案因計畫修正涉及變更公展及聽證圖說，另變更財務計畫部分，是否涉及重新公展，請釐清。
2. 提醒最近有經審議會同意修正後通過案件，但仍被行政法院判敗訴的案例，請承辦科及實施者再予以斟酌。

(五) 何委員芳子

1. 本案尚未經 100%所有權人同意，後續仍須辦理權利變換，建議程序仍需合乎規定。

2. 本案僅剩一位所有權人未同意，實施者可考量於後續擬訂權利變換計畫的階段，併送變更事業計畫的方式辦理。

(六) 簡委員伯殷

1. 實施者於 105 年 9 月 11 日召開的計畫內容變更說明會，是以本次提審議會的內容向住戶說明，若本次又要再變回原案，是否要再召開一次說明會？若已向住戶說明清楚，請檢附會議資料於計畫書內。
2. 一樓將自行車改設置於室內，請修正回原圖位置設置。

(七) 蕭委員麗敏

本案雖為事業計畫，但有涉及 2 樓以上平均單價的計算，提醒實施者估價報告使用的事業計畫圖說版本應有一致性。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案基地東側之和平東路二段 18 巷 3 弄經實施者確認已指定建築線，及建築規劃設計自提修正情形增加申請△F5-3 人行步道獎勵部分，經實施者說明不再額外爭取△F5-3 獎勵，且已於 105 年 9 月 11 日召開說明會向住戶說明計畫修正處理方式係以朝向爭取△F5-3 獎勵處理，仍應依審議結果為準，請檢附會議紀錄於計畫書內，予以同意。

(二) 財務計畫部分

有關本案因建築規劃設計修正後，影響稅捐及管理費等財務計畫變動情形部分，經實施者說明仍採用第 230 次審議會通過之相關費率，請依圖面變動併同修正財務計畫，予以同意。

(三) 建築容積獎勵部分

1. △F3（更新時程之獎勵容積）仍依第210次審議會決議同意給予106.31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）仍依第210次審議會決議同意給予121.50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）經實施者說明不再額外爭取增加額度後，原則仍依第210次審議會決議同意給予156.92平方公尺（法定容積10.33%）之獎勵額度，以維持計畫穩定性。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）仍依第210次審議會決議同意給予91.13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「銀級」以上。

（四）聽證紀錄

本案聽證紀錄前於第 210 次審議會討論確認，惟其中涉及財務計畫部分，修正為於本次審議會討論確認。

（五）實施者自提修正部分

1. 本案第11層樓依建築相關法規檢討非屬夾層，梯廳需增設樓板，並加開各戶大門，經實施者說明後，予以同意。
2. 本案為維持計畫穩定性，財務計畫依據本次11層樓增加樓板之版本修正，經實施者說明後，予以同意。
3. 本案綠建築保證金將依實際銷售淨利核實計算，經實施者說明後，予以同意。

（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。

四、「擬訂臺北市松山區民生段 134-6 地號等 5 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 葉堯 2781-5696#3079)

討論發言要點：

（一）消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

1. A區段：

- (1)規劃於基地內之救災活動空間與植栽位置部分重疊，請確認各處之緊急進口，其替代窗戶或開口所規劃之雲梯車操作空間範圍內應保持平坦，亦無突出固定設施，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車操作。
- (2)請補充標示雲梯消防車順向進入及駛離基地內救災活動空間之動線，若無法順向駛離，請規劃迴車空間供雲梯消防車順向駛離。

2. B區段：雲梯消防車進入該空間之轉角趨近於90度，且該區域空間狹小，請依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」之圖例，規劃雲梯消防車進入並

停放於消防救災空間內之動線。

(二) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

本案前於 104 年 3 月 17 日提請第 438 次都審委員會議審議，決議修正後通過，依前述決議修正意見如下，北基地應加強喬木與水池關聯性並增設街道傢俱。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏

本案業經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，爰無意見。

(四) 財政局 徐幹事淑麗

1. 前次幹事意見已修正。
2. 本案更新方式為設定地上權，實施者依委託契約約定向受委託開發者收取開發權利金及地上權期間之土地租金，尚不涉及權利變換，且無銷售房屋情形，故未提列銷售管理費及風險管理費，僅提列人事行政管理費率3%，提請審議。

(五) 地政局 李幹事汪穎

本案估價報告書，實施者與估價師已依幹事意見修正，本局無意見。

(六) 建築管理工程處 莊幹事家維

1. 建築規劃設計高度比及屋突裝飾物檢討，實施者已檢討符合規定。
2. A棟1~3樓外牆裝飾柱，長寬尺寸請補標示並檢討其建築面積。
3. 廢巷改道部分，屬更新單元範圍內，是否符合本市都更自治條例第10條規定，請都更處協助確認。

(七) 遲委員維新

1. 本案採設定地上權方式實施，惟目前二樓以上均價係以所有權計算，是否訂定通案處理方式，於計算綠建築保證金時，不論是地上權或所有權的房屋都以高價計算綠建築保證金，或依地上權或所有權分別計算其二樓以上均價。
2. 估價報告書收益法資本化依技術規則不能提列招商仲介費，應扣除，請修正。

(八) 邱委員世仁

1. 本案車道出入口緊鄰民族國小出入口，是否會產生交通問題，請說明。
2. 本案留設開放空間及公益設施內部規劃，符合公益性及開放性，整體規劃尚

屬合理。

(九) 何委員芳子

請補充說明本案街道傢俱之規劃。

(十) 張委員鈺光

1. 因本案後續將由冠德公司進駐作為總部使用，故請說明停車規劃及周邊交通影響。
2. 消防救災空間，因本案量體深度較深，請檢討基地周邊鄰路狀況及樹木是否影響。

決議：

(一) 本案為都市更新條例第9條辦理之公辦都更案，採設定地上權方式實施，財政局經實施者委託之冠德公司說明後，予以同意。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案B區規劃地上1樓及2樓圖書館之公益設施，經實施者說明公益設施之管理維護計畫，同意依都市更新條例第44條規定提供社區使用之公益設施不予計算容積，後續維護管理計畫請國防部政治作戰局納入管理規約，並確保公益設施空間維持公益性及開放性，倘於地上權存續期間屆滿時，地上物未拆除，仍請國防部政治作戰局維持該公益設施之公益性及開放性。
2. 本案規劃設計業於104年3月17日經第438次都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，依前述決議北基地應加強喬木與水池關聯性並增設街道傢俱，請併同都市發展局都市設計科意見修正。
3. 本案建築物3.6:1高度及屋突裝飾物等檢討修正情形，經實施者委託之冠德公司說明後，予以同意，另請依建管處意見補充標示相關面積內容。

(三) 交通規劃部分

本案汽、機車位數量合理性（增設 76 席汽車位及 87 席機車位）及交評報告書內容，經實施者委託之冠德公司說明後，予以同意。

(四) 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（敦化北路333巷），免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

(五) 消防救災部分

本案防災與逃生避難計畫，請依消防局意見修正。

(六) 財務計畫部分

本案提列人事行政管理費(3%)財務計畫內容，經實施者委託冠德公司說明刪除人事行政管理費(3%)並修正共同負擔費用後，予以同意。

(七) 估價部分

本案二樓以上均價 A 區段 1,311,599 元/坪、B 區段 1,162,902 元/坪及估價報告書等修正情形，經實施者委託之冠德公司說明後，予以同意。另後續以地上權或所有權房屋計算綠建築保證金部分，請以較高之價值計算。

(八) 建築容積獎勵部分

1. △F3(更新時程之獎勵容積)同意給予A區段999.20平方公尺(法定容積10%)及B區段215.20平方公尺(法定容積10%)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)同意給予A區段999.20平方公尺(法定容積10%)及B區段215.20平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度。
3. △F5-2(設置開放空間廣場二百平方公尺以上之獎勵容積)，原則同意給予A區段420.38平方公尺(法定容積4.20%)及B區段204.31平方公尺(法定容積9.49%)之獎勵額度；開放式空間廣場應保持對外開放狀態，並確實提供公眾使用，亦於住戶規約中載明。
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A區段1,211.50平方公尺(法定容積12.12%)及B區段97.44平方公尺(法定容積4.53%)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. △F5-5(更新基地規模之獎勵容積)同意給予A區段799.36平方公尺(法定容積8%)及B區段172.16平方公尺(法定容積8%)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)同意給予A區段799.36平方公尺(法定容積8%)及B區段172.16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

本案無發言登記。

- (十) 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、「擬訂臺北市士林區百齡段五小段 342 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 曾婉瑜 2781-5696#3065)

討論發言要點：

(一) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

規劃於後港街之救災活動空間範圍內有排水溝，應避開或補強，並由專業技師簽證確認可承受本市現有最重雲梯消防車之 1.5 倍總重量 (即 75 噸)。

(二) 建築管理工程處 胡幹事煌堯

1. 有關高度比、屋突、畸零地、地下室、連續壁、地界線等部分，請建築師檢討並符合規定。

2. 請建築師補充檢討以下幾點：

- (1) 各院落部分請再補充檢討，第 10-11 頁後院檢討有誤，請修正；後院請再補充檢討深度比。
- (2) 地下層停車車道相關淨高請檢討標示。
- (3) 地下層機房維修通道寬度應達 75 公分以上，請補充檢討。
- (4) 地下 1 樓車道旁設置機車位不符規定。
- (5) 綠化實施規則及臺北市綠建築自治條例請補充檢討。
- (6) 1 樓一般零售業單元面積小於 300 平方公尺之用途名稱標示應排除一般百貨業。
- (7) 地下 3 樓垃圾回收室名稱請依技術規則第 162 條檢討，名稱修正為機電空間始能免計容積。
- (8) 1 樓裝卸車位請釐清法定或自設車位。
- (9) 樓梯名稱應標示樓梯種類，係為安全梯或直通梯或特別安全梯。
- (10) 雨遮是否降版，請釐清並於剖面圖標示清楚。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏

1. P11-13，請補充說明裝卸車位行車動線，並檢討承德路車道出入口周圍植栽是否影響行車視線。
2. 裝卸車位出入口應與人行道順平處理，採不同色彩或材質區隔，並以防滑處理，以維行人安全。

(四) 財政局 徐幹事淑麗

1. 有關物調金額有誤部分已修正，補充說明土地公告現值計算及稅捐稽徵機關公告之房屋評定現值計算式部分已補載明。
2. 表 15-3 營造工程費用估算表總計金額 578773599 元與表 15-2 營造工程費用單價估算表 576773599 元不一致，請釐清後修正。
3. 表 15-1 總經費成本明細表法定工程造價 174517 元與頁 15-6 計算建築相關規費之法定工程造價金額 174575 不一致，請釐清後修正。
4. 事業計畫頁 15-11 印花稅提列讓售不動產契據部分計算結果有誤，請釐清後併相關項目修正。(282036724×千分之 1=28204?)
5. 本案提列 3 項特殊項目費用共計 49,498,785 元(制震系統 8,400,000 元，地質改良工程 15,265,215 元，地中壁、扶壁及連續壁加深工程 25,833,570 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。
6. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.5%)均以上限提列(共同負擔比 36.34%)，提請審議。

(五) 地政局 鄭幹事益昌

P164 比較標的 26 為懷德新村軍宅案例，其建材設備等級應與本案勘估標的有別，請釐清其差異情形是否已充分反應於價格上。

(六) 蕭委員麗敏

1. 在土地比較法中，單面臨街及雙面臨街僅修正 1%，臨路寬度 8 公尺與 40 公尺是修正 3%，因此對照合併前各筆土地個別條件修正部分，報告書 P75 之各宗地調整，臨路面數單面及雙面是調整 2%。另針對現有巷道部分，現有巷已有做下修，報告書係載臨主要道路 6 公尺，惟現已為現有巷道，是否仍定義為 8 公尺(事業計畫載明後港街寬度為 8 公尺，請再確認)?若為 8 公尺，比較法修 3%，P75 修 5%，有前後不一致之情況，建議估價師再做檢視、修正。
2. P101 在拆算合併前各筆土地部分，有些視為同宗土地，臨主要道路又僅調

整 3%，建議估價師於臨主要道路項目調整部分，在基地範圍內盡量前後一致。

(七) 邱委員世仁

1. 5 公尺高之屋頂框架是否考慮取消？若無，建議酌降至 3 公尺。
2. 承德路四段都市紋理是否有騎樓設計？本案未來一樓皆為店面，且無規劃騎樓，請補充說明。

(八) 遲委員維新

本案臨後港街退縮 8 公尺，惟基地配置之 60 幾席車位須從後面進出，因此退縮 8 公尺也是因車輛進出很大的因素，依這麼小的基地，配置那麼多席車位，對周邊交通環境衝擊勢必會有影響，個人建議△F5-1 酌降 1%。

(九) 張委員鈺光

1. 請補充說明選配原則；另不能及不願參與選配部分，請再補充說明。
2. 權變計畫書表 15-1 表格序號誤植及 P14-1 敘述與表 15-1 不一致部分，請併同修正，並補充說明。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 有關無障礙設施設置、後院深度比及建築物院落寬度與高度比削線、屋頂突出物面積、裝飾造型框架、無遮簷人行道寬度、安全梯規格等，及其他需補充檢討事項，請實施者依建管處意見檢討修正。
2. 有關承德路四段及後港街退縮範圍、後港街畸零地之釐清及後港街是否曾指定建築線等，請實施者依建管處意見檢討修正。
3. 本案停車空間與停等空間之設置、車道出入口位置等，經實施者說明後，予以同意。
4. 有關連續壁施工及地界距離，請實施者依建管處意見檢討修正。

(二) 交通規劃部分

有關本案裝卸車位出入口之設置處理、車行動線規劃及車道出入口周圍植栽是否影響行車視線等，請實施者依交通局意見修正。

(三) 消防救災部分

防災與逃生避難計畫是否符合內政部訂頒「劃設消防車輛救災活動空間指導

原則」，請依消防局意見修正。

（四）財務計畫部分

1. 有關物調金額及房屋評定現值之計算，經實施者說明後，予以同意。
2. 本案提列項特殊工程項目（含制震、地質改良費用、地中壁、扶壁及連續壁加深工程）費用共計49,498,785元，經實施者說明業依特殊工程費用外審結果調降為35,800,629元後，予以同意。
3. 本案人事行政管理費（5%）、銷售管理費（6%）及風險管理費（11.5%），共同負擔比36.34%，經實施者說明業已調降至35.7%；另信託費用之提列，實施者業已檢附相關文件，予以同意。
4. 有關營造工程費用估算表及法定工程造價數值之釐清、印花稅提列讓售不動產契據之計算，請實施者依財政局意見修正。

（五）權變及估價部分

1. 有關比較標的案例、建材設備是否已反映於價格及臨主要道路項目調整等修正情形，請實施者依委員及地政局意見修正。
2. 選配原則及權利變換計畫相關內容需補充說明及修正誤植部分，請實施者依委員意見修正。

（六）有關本案選配未達46平方公尺所有權人，其單元轉予實施者，及2位所有權人非因選配單元面積小於46平方公尺而調整單元位置之情形，經實施者說明後，予以同意；另室內格局經實施者說明係配合建築法令檢討而有微幅調整，且無涉面積、容積之異動，予以同意。

（七）建築容積獎勵部分

1. △F3（更新時程之獎勵容積）同意給予339.08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），考量本案較缺乏空間之友善性及實施者配合屋頂框架降至3公尺，酌減1%，同意給予339.08平方公尺（法定容積7%）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171.41平方公尺（法定容積3.53%）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。

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290.64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「銀級」以上。

(八) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 林瑪莉(邵俊暘代) (1)168程序為何，儘速辦理是什麼時候可進入審議會，是否有確切日期？ (2)目前臺北市其他168專案審查速度大概多久？	1-1 臺北市都市更新處更新事業科：柯副工程司鑑庭 (1)本案臺北市其他168專案審查速度大概多久？已申請168轉軌專案，後續將依程序進入審議會，預計明年1月初審議會相關程序完備，即協助排會審議。 (2)168專案：事業計畫6個月工作天；事權8個月工作天；本案預計1月中旬後將進行排會。 1-2 實施者受任人：郭副總宇宗 (1)本案已歷經幹事會初、複審，經今日聽證會後，後續將排會進入審議會審議，進入審議會後委員針對案件進行審查，若有需修正，將配合委員意見修正。	有關儘速辦理都市更新程序，請相關單位依法協助辦理相關程序。

- (九) 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。