

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 304 次會議紀錄

106 年 12 月 25 日府都新字第 10632698700 號

壹、時間：民國 106 年 11 月 27 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市政府北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：王副主任委員玉芬^代

紀錄彙整：蕭萱

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、實施者已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理

陸、報告提案

一、「擬訂臺北市中正區南海段一小段 529-1 地號等 21 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 陳信嘉 2781-5696#3087)

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）（書面意見）

1. 本署於 106 年 8 月 25 日召開研商本署參與臺北市及新北市都市更新案預計分回辦公廳舍調配進駐機關事宜會議，據該會議結論，同意分回房地作為經濟部投資業務處辦公廳舍使用。故請實施者後續配合進駐機關建築規劃需求（含樓地板載重等）辦理。
2. 事業計畫書第 15-10 頁：本案共同負擔比例達 22.94%，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. 事業計畫書第 10-3 頁：本案容積獎勵（不含容積移轉及其他容積獎勵）達 50%，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。
4. 本案國有土地比例 30.73%，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。

(二) 經濟部投資業務處

本單位同意國賓大建設所提之建築規劃設計。

(三) 消防局 林幹事清文（書面意見）

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，無意見。

(四) 交通局 梁幹事筠翎

1. 針對平面層裝卸車位部分建議增設出車警示燈，以維繫行人安全。
2. 停車場出入動線鋪面設計部份，建議採用不同顏色或材質形式的鋪面設計。

(五) 地政局 鄭幹事益昌

有關估價內容實施者已依審查意見修正，無意見。

(六) 邱委員世仁

1. 本案西側電梯僅從地下二樓至地上五層樓，為確認該電梯設置之可行性，本案地下三樓、四樓停車位是否為供住戶使用？地下二樓是否專供公務機關使用？請實施者說明。
2. 另該電梯到五樓就停止，六樓以上作住宅使用空間，剖面圖是否有考量該電梯的機械空間在結構上的問題，請實施者說明。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案財政部國有財產署所選配之辦公廳舍之進駐單位、使用需求及規劃設計內容，經實施者及進駐機關說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案裝卸車位部分增設出車警示燈、停車場出入動線鋪面設計部份，實施者同意依交通局意見修正，另本案西側電梯之設置及地下停車位之規劃，經實施者說明已將機電設備空間納入考量，地下三、四層樓專供住戶使用，予以同意。

(二) 財務計畫部分

本案 2 樓以上均價由 104.5 萬/坪修正為 103.75 萬/坪、估價報告書修正情形，共同負擔比 22.94% 經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 財政部國有財產署 北區分署 (1) 權利變換計畫書第 11-1、16-1 頁：貿調會更新前權利價值不一致，請實施者查明釐正。 (2) 事業計畫書第 15-11 頁：本案共同負擔比例達 22.35%，請實	1-1 實施者受任人：弘傑城市開發股份有限公司-辜永奇 (1) 誤植部份不影響權利價值，會後修正。 (2) 共負比已趨近合理。	(1) 國產署所述誤植部分，請實施者釐正。 (2)-(5) 有關共同負擔比、容

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>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。</p> <p>(3)事業計畫書第10-3頁:本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)達54.63%，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。</p> <p>(4)本案國有土地比例30.73%，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。</p> <p>(5)權利變換計畫第11-1頁表11-2:本案權利變換更新前後權利價值評價基準日為104年8月15日，588地號國有土地更新前每坪單價約為335萬元，為查本案第三之一種住宅區(特)更新前之土地平均單價約為104萬元/平方公尺(約為344萬元/坪)，請實施者參依前述國有土地更新前土地單價提高，修正本案國有土地更新前土地價格及本署更新前權值與權值比例，並請貴府審議本案住宅價格之合理性，以維國產及全民利益。</p>	<p>(3)容積獎勵已依規定申請，確保地主權益。</p> <p>(4)依通案原則辦理。</p> <p>(5)588地號權利價值經估價師計算土地價值已屬合理。</p>	<p>積獎勵、相關管理費、估價部份請依決議辦理。</p>

(四) 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。

柒、臨時報告

一、修正本市都市更新及爭議處理審議會第290次會議討論提案(一)「變更臺北市大安區辛亥段四小段496-13地號等14筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」會議紀錄(承辦人：更新事業科 董妍均2781-5696#3089)

修正前：

決議：

- (四) 同意本案變更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。

修正後：

決議：

- (四) 同意本案變更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。

決議：經委員表示無意見後，同意予以修正。

捌、討論提案

一、「臺北市萬華區南機場十三號基地整宅更新地區青年段一小段132地號等15筆土地都市更新會申請整宅更新初期規劃費補助」審議案(承辦人：事業科 董仲凱 2781-5696#3052)

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)(書面意見)

本分署原則尊重審議結果。

- (二) 捷運工程局(書面意見)

1. 經查本案位於臺北都會區大眾捷運系統萬大-中和-樹林線(第一期工程CQ840區段標工程)LG03(廈安站)至LG04(加蚋站)間之限建範圍內(並且位於潛盾隧道之「特定範圍」內)，因此本次會議之討論提案(一)應請申請人於申請建築執照時，須依「大眾捷運系統兩側禁建線建辦法」第9條之規定，備齊相關文件及圖說，由主管建築機關送本局會審，再由本局配合審查。

2. 有關臺北都會區大眾捷運系統萬大-中和-樹林線(第一期工程)CQ840區段標工程概述如下：

(1)CQ840區段標工程開工日期為106年2月6日。

(2)CQ840區段標工程廈安站至加蚋站間潛盾隧道預計於108年8月開始潛盾推進作業，預計於112年5月完成該區段標之潛盾推進作業。

3. 若本次會議討論提案(一)基地開挖工程未能於108年8月完成地下開挖及結構體之施作，依105年8月23日臺北市政府府捷土字第10531273200號修正公佈之臺北都會區大眾捷運系統禁建限建範圍內列管案件管理及審核基準，本案基地開挖工程位於「特定範圍」需送「專業單位」審查同意後，再依據「大眾捷運兩側禁建限建辦法」送會本局審核。若本次會議討論提案(一)基地開挖工程於108年8月前完成地下開挖及結構體之施作，則依據「大眾捷運兩側禁建限建辦法」之規定送會本局審核。

(三) 消防局 林幹事清文(書面意見)

本案申請整宅更新初期規劃費補助案，未涉本局權管，無意見。

(四) 簡委員裕榮

整宅補助款如需適用新規定申請，須待修正草案發布實施後再申請，請更新會評估撤回原案或續行審查。

(五) 遲委員維新

依「本市整建住宅更新初期規劃費補助辦法補助辦法」第六條規定，申請書需檢附事業計畫之工作項目及費用概估明細表，並以概估明細表預估的實際費用審視是否給予上限補助費用。

(六) 詹委員勳敏

補助費用上限的標準為何，是否有規定下限。

決議：

(一) 經更新會評估「本市整建住宅更新初期規劃費補助辦法」修正草案計算之補助費用較為優渥，故更新會表示將俟前開補助辦法修法完成再提出申請，同意更新會來函撤回該補助案。

(二) 請更新會俟補助辦法修正草案發布實施後，依規定檢附相關資料及文件後再重新申請補助。

附帶決議：針對補助辦法規定須檢附之文件及補助費用內容，請業務科依委員意見於後續提會時納入會議資料，供委員審議參考。

二、「擬訂臺北市南港區南港段一小段645-1地號等61筆土地及經貿段65地號土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新單元範圍審議案(承辦人：事業科顏邦睿 2781-5696#3063)

討論發言要點：

(一) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

有關更新單元範圍審議，未涉本局權管，本局無意見。另日後本案都市更新案若涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，仍需依內政部(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) 邱委員世仁

請說明本次擬調整範圍剩餘東側與南側之基地面積，若未達 500 平方公尺將影響該等所有權人辦理都市更新之權利。考量陳情人意願及南側剩餘面積未達 500 平方公尺，建議 699、700、701、702 地號等 4 筆土地納入整體規劃。

(三) 簡委員伯殷

東側鄰地未納土地面積超過 500 平方公尺，未來仍有更新重建機會，建議 708-1 地號土地併同東側鄰地開發；南側鄰地面積未達 500 平方公尺，若未納入 699、700、701、702 地號等 4 筆土地較不利建築配置，考量仍有部分所有權人有意願更新，且對都市景觀有正面助益，宜在調整後範圍重新檢討計算仍達同意比例前提下，建議納入。

(四) 張委員鈺光

支持南側鄰地 699、700、701、702 地號等 4 筆土地納入，惟擴大部分不適用老舊公寓專案容積獎勵，建議實施者可考量申請都市計畫容積移轉，以容移後效益彌補更新前居住水準。

(五) 張委員明森

請實施者釐清資生堂醫院之建築物向興東街側是否有出入口，若將 708-1 地號土地納入，是否影響人、車進出，請補充說明。

(六) 方副主任委員定安

請實施者再對南側 4 筆土地妥予溝通說明，瞭解所有權人意願，俾利後續程序進行。

決議：

(一) 本案經實施者說明整合情形及 708-1 地號土地納入未影響資生堂醫院之人車

進出後，同意實施者擬就本次所提672、697、698、708-1地號等4筆土地納入更新單元範圍，另考量更新單元完整性及部分所有權人意願，請699、700、701、702地號等4筆土地併同納入。

(二) 後續請實施者據此修正計畫書圖，向所有權人召開說明會並重新辦理選配作業後，送主管機關辦理公開展覽事宜。

三、「擬訂臺北市內湖區康寧段二小段242地號等8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) 財政局 黃幹事宏玲 (書面意見)

1. 事業計畫P15-3建築相關規費金額誤植為73,647元(應為73,965元)，請修正。
2. 都市更新規劃費依實施者說明按合約前4期費用提列3,900,000元，惟第4期費用係以事業計畫及權變計畫核定時付款，本案已無權變階段，且提列金額超過規劃費認列標準之20%，依提列總表規定需提經審議，爰都市更新規劃費3,900,000元提請審議。
3. 人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)目前皆以上限提列，提請審議。
4. 其餘168專案複審所提意見已修正。

(二) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(三) 交通局 梁幹事筠翎

1. 本局就動線及人行道退縮部分，無意見。
2. 停車場出入口及反射鏡設置之位置，請檢討調整。
3. 計畫書11-9頁之地下一層平面配置部分，針對機車車道寬度應為1.5公尺以上，請標示清楚；另無障礙機車行車通道寬度應為1.8公尺以上，請調整；另編號16機車停車格因設置於車道出入口，請一併調整。

(四) 建築管理工程處 徐幹事文強

1. 雨遮部分已於平面圖標示，另裝飾性構造物已取消，故本處無意見。
2. 本案屋頂構架是否係依建築技術規則第一條第10目檢討屋頂突出物，突出屋面1/3以上的透空遮牆或2/3立體構架做景觀造型及屋頂綠化使用，非雨遮使用，請實施者說明。

(五) 何委員芳子

1. 簡報所載圖面之東南側車道是本案車道出入口嗎?
2. 本案退縮2公尺補足8公尺的部分是否能當車道兼人行道?
3. 考量本案基地規模且也留設街角廣場，建議△F5-1給予8%獎勵額度。

(六) 黃委員台生

車道出入口周邊植栽規劃凌亂，是否能規劃整齊一致。

(七) 邱委員世仁

1. 本案留設退縮人行道部分，以通案來說應留設8公尺，但本案目前是留設6公尺，故應退縮2公尺補足8公尺，然後再留設人行道，否則人會走到車道上；另留設8公尺也是為消防車能夠救災使用，所以目前規劃退縮部分尚有不足，請說明。
2. 考量本案基地條件受限，目前規劃車行出入口為金龍路67巷側，平常進出車流量相當頻繁，在車道部分應需多留設一些空間，而另外一側非車道出入口，所以車行流量強度並不會那麼強，以上建議。
3. 本案屋突約12公尺相較通案屋突9公尺係較高，請說明。
4. 建議實施者善盡告知住戶管道問題之情形，避免後續產生糾紛。
5. △F5-1一般都是考量公益性的提供，但受限基地大小的關係，能提供公益性設施僅有人行道的開放空間，但退縮人行道另有△F5-3獎勵，所以建議6%獎勵額度。

(八) 劉委員秀玲

1. 本案基地北側為未開闢公園，也被列為生態保護區，所以此區人車不會太多；另本案基地靠近山區，建物量體造型是否能低調一點。
2. 本案屋突部分，因基地周邊大多為7樓及5樓的房子，本案屋突是否有需要這麼高，請檢討；另請考量本案建築量體造型色彩與周邊環境之整體性設計。
3. 本案屋突有規劃一個平台部分，倘為雨遮有需要這麼大的雨遮嗎?請說明。
4. 計畫書11-1頁所載文字「本基地地處交通樞紐」部分，本案絕對不是交通樞紐，請修正。
5. 有關△F5-1部分，針對其他沒有提供公益性設施僅提供人行道空間之個案都是酌減2%，惟本案位於山邊且建築量體不是很低調，跟鄰近環境並沒有很融合，故建議給予7%獎勵額度。

(九) 簡委員伯殷

1. 本案產品設計可能係後山景觀風景漂亮，所以才將公共使用空間規劃在高樓層，但規劃13層為管理委員會空間，容積可能有減少，是否划算？另本案基地位置在山邊，屋突是否過高，請檢討。
2. 目前部分標準層有挑空設計，倘不設計挑空，這樣屋突就不會那麼高，但這是建議方案，後續討論△F5-1時，倘容積獎勵有酌減，這個13樓可能就會不見。
3. 本案8樓A2戶、7樓A1戶及9樓A3戶、8樓A5戶污水管道可能會有問題，後續可能會產生糾紛。
4. 考量本案更新前為4、5樓公寓改建不易，倘△F5-1酌減2%，修正後13樓會不見且整個建築物量體也會縮小，請實施者說明少了13樓後量體的改變，後續再提報告案說明修正情形；另建築物量體色彩及開放空間上的一道牆是否能再補充說明。

(十) 黃委員志弘

1. △F5-1容積獎勵額度會考量基地與周邊環境關係，後續再進一步討論。
2. 考量基地條件、住戶原始高密度等因素，建議△F5-1為8%額度。另建築規劃部分，包括退縮人行道、污水管道問題及地主分配等需再修正，但就公益性部分還是建議△F5-1為8%額度。

(十一) 簡委員裕榮

考量本案更新前為4、5樓公寓且受限基地面積大小的關係，建議△F5-1為8%額度。

(十二) 游委員適銘

本案屬事業計畫168專案，後續不會有權利變換，故規劃費提列20%，雖提列總表有說可以檢附合約，但是否可以刪減，請說明。

(十三) 張委員鈺光

1. 有關△F5-1容積獎勵係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、都市防災等公益性因素，但就本案而言看不太到，另計畫書10-1頁所載改善市容景觀、綠化城市、強化消防救災及提升更新後公共利益等，因受限基地規模及13樓的規劃，建議給予5%~7%額度，倘實施者就建築設計能再調整，那這部分可以再討論。
2. 倘△F5-1給予7%獎勵額度，本人無意見，只是要請實施者針對建築設計部

分，包含建築物立面及量體等檢討修正後再給予。

(十四) 方副主任委員定安

1. 簡報所載圖面有與鄰近建案的平面配置圖嗎?另目前車行出入口及人行道是規劃不同的鋪面，但現在是說整體性的一致，並非鋪面一致性，請說明。
2. 本案開放空間是否為全部開放，請說明?另請標示開放空間範圍，並請將承諾事項載明於計畫書，以利後續作業。

(十五) 都市更新處

1. 一般通案在退縮2公尺補足8公尺的部分，原則係應供人行使用，但緊急時可供車輛通行；另少數個案因基地周邊道路狹窄，所以有規定需專供車行，但專供車行可能會影響△F5-3申請容積獎勵之額度；另專供車行之鋪面建議以柏油作為鋪面。
2. 有關汗水管道問題的部分，建請實施者納入住戶管理規約，並檢附於事業計畫書。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案雨遮及裝飾構造物等修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意；請取消設置屋突部分構造物並請以輕量化調整建築物量體色彩。
2. 有關考量東側植栽、人行步道鋪面與鄰地之整體性設計，經實施者說明同意調整東南側植栽位置，並經審議會討論後，予以同意；另經實施者同意取消開放空間廣場具阻擋性座椅等，請依委員、幹事意見修正。
3. 有關本案西北側植栽位置恐影響鄰地車道出入視距，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意維持原設計。

(二) 交通規劃部分

本案與鄰近更新案之車行動線及出入口、自行車動線及臨計畫道路東側留設2公尺補足8公尺通道並順平處理供消防救災使用，另再退縮2公尺以上人行空間之情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意；另反射鏡位置及無障礙機車位通道之調整請依交通局意見檢討修正。

(三) 消防救災部分

本案防災與逃生避難計畫，經實施者說明後，予以同意。

(四) 財務計畫部分

本案變更實施方式為協議合建，提列銷售管理費(6%)、人事行政管理費(5%)及財務計畫修正內容，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意，另實施者同意依財政局意見刪除權變部分之都市更新規劃費用。

(五) 估價部分

本案二樓以上均價 733,800 元/坪及估價報告書等修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(六) 有關汗水管道問題，請實施者善盡告知住戶之義務，並將相關內容摘錄至住戶管理規約且納入事業計畫書。

(七) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予131.83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) 考量本案受基地規模限制，公益性回饋尚有不足，故予以酌減獎勵容積2%，同意給予150.66平方公尺(法定容積8%) 之獎勵額度。經實施者同意調整建築色彩為淡灰色，並調整東南側植栽位置以開放及取消西北側開放空間廣場具阻擋性座椅，另說明容積調整後，將取消13層樓管委會及將2樓管委會空間擴大，並以等比例方式調整建築設計，予以同意。
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268.24平方公尺 (法定容積14.24%) 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113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；另請實施者依協議書約定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：本案無人登記發言，予以確認。

(九) 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。

四、「擬訂臺北市大安區通化段一小段113地號等19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) 財政局 徐幹事淑麗 (書面意見)

1. 有關提列未登記建物信義路四段400號地下室攤位150戶每戶50萬元至70萬元拆遷補償費共計85,000,000元，是否合於規定一節請更新處說明協助釐清情形，本局無補充意見。
2. 有關拆遷補償費(含其他土地改良物)之提列未扣除實施者代為拆除費用提列一節，既經更新處審查意見符合新修正審議原則，本局無意見。
3. 建築設計費增提景觀設計費6,829,635元，及提列結構設計簽證費12,491,880元，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議。
4. 拆遷安置費提列48個月及貸款年期以42個月計算均超過審議案例36個月，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議。
5. 提列地工地改、耐震制震及溝渠改道3項特殊工程項目外審結果金額為317,700,516元高於原提列金額181,549,998元，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議。
6. 人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列(共同負擔比30.47%)，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議。
7. 餘專案會議幹事意見已修正。

(二) 地政局 洪幹事于佩 (書面意見)

本案估價部分已依前次幹事意見修改，無意見。

(三) 都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧 (書面意見)

本案經實施者檢討商業使用面積符合全市商業區都市更新案件商業使用規劃原則，惟A棟僅地上1~2層作商業使用，請實施者補充說明周邊商業使用情形後，提請委員會討論。

(四) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

本案規劃興建一幢2棟建物，依內政部(營建署)102年7月22日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二、(二)點規定，應於面臨道路或寬度4公尺以上通路各處之緊急進口、替代窗戶或開口水平距離11公尺範圍內規劃雲梯消防車救災活動空間，規劃於基地西側(信義路4段400巷)救災活動空間距離替代窗戶水平距離超過11公尺，且其範圍與植栽位置部分重

疊，請一併檢視修正。

(五) 工務局水利工程處

本案溝渠改道排水計畫已經本處審議完成，實施者也均依本處函覆內容辦理，故本處無意見。

(六) 何委員芳子

1. 本案前經專案小組討論時，實施者已說明係因環境影響評估審議要求必須符合黃金級綠建築標準，專案小組決議原則同意都市更新綠建築獎勵可改以黃金級8%申請。實施者於本次審議會說明建築量體維持與聽證版相同，且共同負擔比例是低於公展版，故本案在量體未更動且共同負擔調降下，應無涉重行程序疑義。
2. 有關地下室攤位費用是依甚麼標準來提列，請實施者補充說明。

(七) 簡委員伯殷

1. 本案調整有三項，第一項是配合環境影響評估審議要符合黃金級綠建築，第二項是捷運影響評估要求本案開挖須由地下6層改為地下5層，第三項是特殊費用依特殊因素費用外審規定委請外審單位審查後造成費用增加，這三個部分都是配合審查單位要求而必須調整修正，前兩個部分應無疑義，但特殊費用外審後費用增列是否有涉及程序問題可再討論。
2. 有關商業使用規劃檢討部分，A棟配合文昌街地面層商業使用紋理故規劃1、2樓做一般零售業，另B棟規劃1至12樓做商業使用，因該棟1樓住宅、商業使用的出入口有實牆分隔，住宅使用的電梯在1到12樓不會停而直接上到13樓以上，商業使用之電梯只能停1到12樓，無法上到13樓以上，因此，本案確實有規劃很完善的住宅、商業使用的區隔設計，A棟商業紋理的延續、B棟商業使用樓層也有達到12樓之下，皆屬合理，應已有符合商業使用規劃意旨。
3. 本案地下室攤商拆遷補償費用提列雖有其必要，但因列入共同負擔，故建議以實付實銷的方式，待未來確認拆遷補償費用發放完成後，再請實施者辦理事業計畫變更為實際支付金額。
4. 建議本案景觀設計費及結構設計簽證費用不予提列。

(八) 遲委員維新

1. 本案共同負擔比例調降係因財務計畫項目增減的綜合結果，非屬單一項目調整造成，例如減少地下開挖一層及估價配合審查意見調整等，故整個財務計畫結構仍已改變，不能僅看共同負擔調降結果。

2. 本案地下室的價值若實施者無法以私約處理，建議未來應可於權利變換階段下估價條件來查估地下室之價值。
3. 有關地下室攤位拆遷補償費部分，本案應有使用執照可從其判斷是否有無地下室，若有即為合法建築，依法可提列拆遷補償費，惟補償對象需再界定清楚。

(九) 簡委員裕榮

1. 請都更處說明變動幅度過大而需重行程序的原則，若本案不符合該原則，建議可不需重行程序。
2. 請實施者就本案△F5-1規劃設計獎勵之環境貢獻再作商業區之開放空間補充檢討。
3. 建議景觀設計費及結構設計簽證費用不予提列。

(十) 張委員鈺光

1. 本案因特殊費用委請外審單位審查後造成費用增加，但共同負擔比例是下調的，惟本案非屬100%同意之案件，若實施者願意自行吸收特殊因素費用外審後增加的費用則應不需辦理重行程序，若提列於共同負擔則建議應要辦理重行公展。
2. 有關地下室攤商拆遷補償費部分，依實施者說明資料中當時所有人持有購買契約及使用證明，則該所有人應是購買後取得使用權而非所有權，因此，使用權無法登記之下，可依契約文件來作認定使用權歸屬來做為債權的延續，應可作為後續發放地下室攤位拆遷補償費所有人的認定方式。若後續無法找到所有人，建議可否辦理信託，待確認後再發放給攤位所有人，或於本案完工後交付給管委會來管理撥發。
3. 請實施者就選配原則部分再作檢討調整。

(十一) 游委員適銘

1. 實施者簡報第27頁估價說明部分，本案造價相關之「建物結構」及「建材、建築設計」二項修正調整，是否與特殊因素費用外審增加有關聯，請實施者說明。
2. 本案提列地下室攤位拆遷補償費用過高外，倘後續以實付實銷方式辦理，或許審議認定上會有其困擾，建議仍依提列標準規定辦理，或由估價來查估地下室攤位價格來做為補償單價的依據。
3. 貸款利息考量以往通案，本案建議提列42個月。

4. 本案提列景觀設計費及結構設計簽證費是否合理及管理費率皆以上限提列，是否有其必要性，請實施者一併予以檢討。

(十二) 方副主任委員定安

因本案所有權人陳情聽證紀錄，建議後續重行公展，且於聽證時詳實紀錄並明確回應讓地主知悉，以作為後續審議之參酌。

(十三) 都市更新處

針對實施者自提修正部分本處有訂定「臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式」，惟本案實施者說明是配合相關審議要求，建議可參考前述原則或參照是否超出都市更新條例第 19 之 1 規定範疇來檢視本案是否屬修正幅度過大，再經大會決議是否需重行程序。

決議：

(一) 涉及程序部分

有關本案經環境影響評估要求綠建築獎勵由銀級(6%)提高至黃金級(8%)及特殊因素外審後導致財務計畫費用增加 1 億 3,615 萬元，惟共同負擔由 30.64%調降至 30.47%，且實施者表示建築量體與聽證版一致，經實施者說明均配合相關審議要求而修正計畫內容，非屬實施者自提修正，惟本案因非所有權人 100%同意之案件，為維護所有權人權益，請實施者重行辦理公開展覽後，依程序辦理聽證。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案商業使用比例面積，及梯間、廁所等公用空間似未集中留設部分，經實施者說明符合商業空間面積設置及商業空間之獨立動線，予以同意。
2. 本案涉及瑠公水圳改道及改道排水計畫部分，經實施者說明未來施工期間與施工後之規劃內容，並經水利處表示無意見後，予以同意。
3. 本案鄰近捷運信義線101/世貿捷運站，經捷運影響評估後將原開挖地下6層調整為地下5層(開挖率73.69%)，經實施者說明依捷運影響評估審議調整，予以同意。

(三) 財務計畫部分

1. 本案提列未登記建物信義路四段400號地下室攤位150戶拆遷補償費 83,620,496元，請依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表規定修正提列費用，並補充攤位補償對策認定依據、名冊及後續發放方式後，再提會討論。

2. 本案建築設計費增提景觀設計費及結構設計簽證費提列部分，請依委員意見予以刪除。
3. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(14%)提列，請實施者辦理重行公開展覽及聽證後，再一併提請審議會討論，另貸款年期及拆遷安置費請依審議原則下修以36至42個月計算，再提會討論。

(四) 估價部分

本案 2 樓以上平均單價 130 萬元/坪部分，經實施者說明檢討情形後，予以同意。

(五) 人民陳情部分

1. 所有權人陳情劃出更新單元部分，因本案建築物現況地下室為共同使用且連通之情形，故該所有權人之土地及建物確實因法令、技術及實務操作上無法單獨劃出本更新單元，請實施者加強溝通協調。
2. 本案尚有所有權人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通協調整合，再提會討論。

(六) 請實施者依委員、幹事所提意見修正計畫書圖後，重新辦理公開展覽後逕行聽證，併同財務計畫及更新容積獎勵、聽證紀錄再提請審議會討論。