

臺北市都市更新及爭議處理審議會第651次會議紀錄

114年6月2日 府都新字第1146024681號

壹、時間：民國114年4月28日（星期一）上午9時00分

貳、地點：市政大樓北區2樓 N206會議室專區

參、主持人：簡瑟芳召集人

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：高俊銘

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：依本府114年5月5日府都新字第1146023483號函檢送會議紀錄辦理。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市萬華區青年段一小段136-3地號等4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 王鴻軒 02 2781-5696轉 3063）

（一）臺北市政府財政局（公有土地管理機關）（出席並提供書面意見）

1. 依會議資料第33-35頁聽證紀錄所示，本局部分聽證意見經實施者回覆將配合調整，請實施者確實配合辦理。
2. 至有關搬遷補償費及租金補貼費用、特殊因素費用（制震設備及逆打工法費用）、交評規劃費、風影響評估費、綠建築標章委外審查相關費用、管理費率等提列，業經更新處提會討論，爰尊重審議會決議。
3. 事業計畫P.19-1有關相關單位配合辦理事項，請刪除。

（二）都市發展局 住宅企劃科（公有土地管理機關）（書面意見）

本案社會住宅規劃設計圖說業經本局審查通過，尚符合社會住宅規劃設計基準需求，後續配合都市更新審議情形辦理。

（三）財政局 黃于珊幹事（書面意見）

現階段本案事業計畫適用110年版提列總表規定，頁14-2及表14-1之鋼筋混凝土造4-5樓拆除單價應為1,050元/平方公尺，請釐正。

（四）地政局地價科 陳憶萍幹事（書面意見）

本案未涉估價協審事項，無意見。

（五）地政局測繪科 陳政南幹事（書面意見）

無意見。

（六）交通局 紀韋廷幹事（洪郁冠代）（書面意見）

P. 附錄-26、P. 10-25~10-29，住戶管理規約內無障礙車位編號，請與建築設計圖說內編號一致。

(七) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

1. 計畫書 P. 12-5，請補充標示第2層至第15層消防救災活動空間。
2. 計畫書 P. 12-7至 P. 12-9，請補充標示建物該面各樓層外牆緊急進口、其替代窗口或開口均位於救災活動空間水平距離11公尺範圍內，請於圖示中說明。
3. 建議電動車充電設備等設施設置於地下1層以上為優先。

(八) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

無文資列管事項。

(九) 都市發展局都市規劃科 溫靖儒幹事(林冠穎代)(書面意見)

無意見。

(十) 都市發展局都市設計科(書面意見)

查本案前於110年8月6日府都設字第1103051499號函都審核定在案，本次所附更新事業計畫報告書與前開核定報告書上有調整地面層及景觀配置，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定檢討是否辦理都審變更程序。

(十一) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(顏于雅代)

建築規劃設計部分無意見，另針對充電車位設置部份，都市發展局前於109年頒布電動車位留設充電樁設備及裝置的規定，故目前建造執照的審查即是請設備技師簽證充電車位有留設的圖說。另留設圖說皆有參考規範。

(十二) 蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

1. 依都市更新相關條例規定，例如拆遷補償費部份，是屬於應補償，因此地主認為可以視為更新後的價值，與法定規定的不同，因此應讓地主知悉屬法定規定部分應依法辦理。有關租金補貼部份，本案係採110年提列總表提列，惟計畫書說明係依102年崔媽媽基金會租金水準估算，實施者說明於聽證後及審議會前已召開會員大會確認內容，並提請審議會決議，請實施者說明租金補貼提列情形。
2. 倘事業計畫通過後，俟權利變換階段時再依法規進行調整，容易讓住戶認為原先經市府核定內容，後續再提調整會有前後不一致情形，建議在事業計畫時依規定修正內容，以免後續造成權利變換計畫之困擾。
3. 本案制震設備提列200多組，是否有在圖面說明及標示相關位置，請補充說明施作樓層的狀況。
4. 依提列總表規定人事行政管理費及專業營建管理費相加不可超過5%，在專業營建管理費通案上應是委由建經公司協助，請釐清是否已洽詢建經公司

並取得報價單。各費用都有提列目的及用途，若未敘明清楚提列項目，後續可能面臨行政訴訟爭議，建請實施者應加強說明管理費率之合理性及必要性。另專案營建管理費，依提列總表規定是指代理實施者之人事行政管理費用可改以委託專案管理費用提列，自主更新會的人事行政管理費名稱可改以更新會運作費用，本案看似同時提列更新會運作費用及委託專案管理費用，請釐清有無代理實施的角色，倘無更新會代理實施角色，是否應採用更新會運作費用提列。

6. 建請本案規劃團隊妥適向地主說明，財務計畫各項內容皆須依法令規定辦理，故本次事業計畫內容皆須依法令規定及審議結論修正。

(十三)簡文彥委員(出席並提供書面意見)

1. 廣告銷售管理費、事業計畫書所載超過30億以4.5%計算，30億以內以4%計算，與計算式30億 X4.5%、超過30億 X4%，計算比例似乎相反?請予以釐清確認。
2. 事業計畫書 P.19-1相關單位配合事項建議刪除，以避免住戶誤解為政府同意辦理事項。

(十四)莊維銓委員(出席並提供書面意見)

1. 其它土地改良物拆遷償費應依規定提列。
2. 搬遷費提列不符規定，請檢討。

(十五)林佑璘委員

113年會員大會議決時採取理事長詢問現場有無異議，會員鼓掌通過方式，較不洽當，建議議決方式仍應依常規以投票表決方式計算同意比例。

(十六)林光彥委員

1. 逆打工法有必要性及合理性，惟制震設備施作的必要性為何?事業計畫書內所載管理費率皆是以上限提列，依提列總表規定仍應說明合理性，另專案營建管理費僅自組更新會或代理實施者類型始得提列，因此兩種類型皆可提列，且與人事行政管理費率合計不得超過5%，另請統一修正名稱為專業營建管理費。另請實施者針對提列費用於計畫書內詳實載明，以免後續產生爭議。有關廣告銷售管理費合理性部份建請實施者於事業計畫合適之處載明。
2. 有關充電車位設置對於住戶的安全，因電動車位救災較一般車位來的困難，且一般民眾對於電動車位需求越來越高，新建大樓都希望增設電動車位，因此有充電樁設備的樓層可能再後續就會設置充電車位，因此仍要考量消防安全問題，倘現行建築規劃上有調整困難，建議取消設置充電樁。

(十七)簡裕榮委員

有關充電車位相關法令已於114年4月21日正式公告「戶外、建築物室內與公共場域設置電動車輛充換電站安全管理指引」，建請建築師依相關規定修正。

(十八)鄭凱文委員

本案法令適用日為103年，依建築技術規則應預留充電之管線設備，本案實際未設置充電樁，倘依建築技術規則應無須實際設置規範。

(十九)周淑蕙委員

實施者簡報說明廣告銷售管理費是以4%計算，請釐清是否與計畫書一致。

(二十)臺北市都市更新處

1. 依都市更新條例規定實施者應發放拆遷補償費及拆遷安置費，再依權利變換實施辦法規定得另行訂定發放期限，惟過往已有法院判例不得以更新後價值折價抵付計算。
2. 另有關制震設備規定，係依建築技術規則及耐震設計規範，故僅針對金額提出合理性說明即可。

實施者說明及回應：

1. 有關事業計畫第19章相關單位配合辦理事項，因市府財政局不同意折價抵付，後續依財政局意見刪除相關文字。
2. 另建築規劃設計部份是否涉及「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定辦理都審變更程序，本案經檢討後未涉及辦理變更程序標準。有關建築圖面補充標準層消防救災活動空間部份，實施者配合修正；有關充電樁部份，本案係依103年適用之建築技術規則辦理，本案先行預留係因地主有提出需求，故依照現行法規預留充電樁，最後仍視申請執照時檢視是否有設置需求。
3. 有關合法建築物拆遷補償費以折算價值換算更新後房地找補部分，係因地主擔心後續利息提高，本案配合修正依都市更新條例規定發放；本案搬遷補貼費兩萬元係因有部分弱勢族群住戶所需，且本項費用業經更新會多次討論後歷經10多年，多數住戶已無此需要，後續配合刪除。有關租金補貼部份，前經10年前理監事的決議，再到113年10月26日會員大會決議提列此金額，後續配合提列總表規定提列。
4. 有關制震設備部分，原來住戶對於地震有恐慌，因此根據耐震需要而列入設計，且經過結構技師計算；結構外審及風影響評估部分係因在規劃設計階段所需，故提列本項費用；另有關逆打工法係因本案在捷運軌道旁，開挖更需要注意安全性，而住戶對此也相當認同，更深怕地震的影響，故提列逆打工法及制震設備，此項目經中華建築技術學會審查通過在案，項目經費未超總工程經費4%，屬合理範疇。
5. 有關鋼筋混凝土拆除費用誤植部份，後續配合修正。另專業營建管理費(3.2727%)加更新會運作費用(1.7273%)的部分，相加未超過5%，符合提列總表規定。

決議：

(一) 人民陳情部分

歷次陳情人意見及尚有所有權人尚未同意參與都市更新，請實施者持續溝通協調，並納入計畫書內載明。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計審議業經本府110年8月9日核定，有關建築規劃設計是否符合建築管理相關規定，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另本案都審變更設計情形，請實施者依都市設計審議檢討是否須辦理變更。
2. 本案位於商業區，商業使用樓地板面積未符合法定建築面積之70%乘以2倍之通案審議原則規定部分，經實施者說明周邊商效使用，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 財務計畫部分

1. 本案提列合法建築物搬遷補貼（2,800,000元；每戶20,000元），因非屬提列總表提列範疇，請予以刪除。另本案合法建築物拆遷補償費及租金補貼，請實施者依都市更新條例及提列總表規定提列，並於核定前召開會員大會使會員知悉並檢附經大會議決之相關文件。
2. 本案提列結構外審費用(588,594元)及風影響評估費(300,000元)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案提列特殊因素費用129,000,000元(制震設備76,500,000元及逆打工法52,500,000元)，經實施者說明外審結果之合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。另請於計畫書內檢附制震設計相關圖說。
4. 專業營建管理費(3.2727%)及更新會運作費用(1.7273%)，經實施者說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意，另有關銷售管理費及風險管理費部分，請再補充說明必要性及合理性，後續再提審議會討論。

(四) 消防救災部分

本案消防救災活動空間檢討修正情形，及範圍地面可承受本市現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量，未經結構技師簽證，請實施者於核定前檢附結構技師簽證相關證明文件。另有關充電車位部份，請實施者再行考量是否有設置之需求並注重消防救災之安全。

(五) 建築容積獎勵部分

依「臺北市都市更新自治條例」第20條規定「整宅更新單元經主管機關核定後得依原建蔽率及都市更新建築容積獎勵辦法規定之建築容積獎勵上限辦理重建」，同意給予6,909.64平方公尺(法定容積50%)。

(六) 老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵部分

1. 適當規模住宅誘導原則(提供合適規模住宅)，經實施者說明分回房地規劃20%以上作為合適規模住宅單元(室內坪18-30坪)，尚符本項獎勵規定，同意給予690.96平方公尺(法定容積5%)之獎勵容積。

2. 迫切更新協助原則(本府公告劃定都市更新地區)，本案位於本府公告劃定之都市更新地區，同意給予2,072.89平方公尺(法定容積15%)之獎勵容積。
3. 迫切更新協助原則(整建住宅、平價住宅、災損建物)，本案更新單元內經本府公告整建住宅地區，同意給予6,909.64平方公尺(法定容積50%)之獎勵容積。
4. 本案申請老舊中低層建築社區辦理都市更新專案容積獎勵合計9,673.49平方公尺(法定容積70%)加計都市更新容積獎勵6,909.64平方公尺(法定容積50%)已超過總開發強度法定容積2倍之上限13,819.28平方公尺，故老舊公寓專案獎勵以6,909.64平方公尺(法定容積50%)計列。

(七)請實施者依委員意見修正財務計畫相關內容，並於收受會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書送都市發展局，併同聽證紀錄再申請提請審議會討論。

二、「擬訂臺北市信義區三興段一小段845地號等4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 蔡斐如 02 2781-5696轉3068)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳映竹幹事(書面意見)

無意見。

(二) 地政局地價科 張家銘幹事(何慎筑代)(書面意見)

本案未涉及估價協審事項，無意見。

(三) 地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

無意見。

(四) 交通局 王少韡幹事(李庭維代)(書面意見)

1. 事業計畫書

- (1) 供住宅使用之停車需求仍建議至少應滿足1戶1車位為原則，單戶專有部分樓地板面積在50平方公尺以下(不含免計容積之陽台)之小坪數單元，得以0.6倍計算車位需求；本案規劃213戶住宅單元，僅設置汽車位206席，請依上述原則檢討如何滿足實際停車需求。
- (2) P.9-14、P.9-26，本案裝卸車位規劃於基地平面層往地下停車場轉彎處，請補充裝卸車輛行車動線、進出操動軌跡及安全性，並請檢討將裝卸車位調整至地下層之可行性。
- (3) P.9-25，地下一層垃圾車位尺寸標示不清，請修正。
- (4) P.9-26，本案停車位數量超過150輛以上，車道出入口應自臨道路之指定退縮人行空間後，留設6公尺以上之緩衝空間；本案車道出入口規劃為彎道，應於彎道內側最短處計算6公尺之緩衝空間。

2. 交評報告書

- (1) 交通量調查、停車供需調查，請更新為最近2年內之調查資料。
- (2) P.3-1~P.3-5，計算衍生車旅次（運具使用比例及乘載率）部分，引用資料來源為「臺北都會區整體運輸需求預測模式建立與應用（TRTS-IV）」、「民眾日常使用運具狀況調查」，考量各區使用運具特性不同，仍建議以周邊鄰近基地調查資料。
- (3) P.3-13，基地周邊尚有「大安區通化段一小段113地號等19筆土地」建築開發中（112建字第0240號），請納入基地周邊開發案之交通量，評估目標年交通量。
- (4) 供住宅使用之停車需求仍建議至少應滿足1戶1車位為原則，單戶專有部分樓地板面積在50平方公尺以下（不含免計容積之陽台）之小坪數單元，得以0.6倍計算車位需求；本案規劃213戶住宅單元，僅設置汽車位206席，請檢討如何滿足實際停車需求。
- (5) 附錄五，請補充評估委託書大小章。
- (6) 附錄六，交通參數調查計畫住宅類型之運具使用比例及乘載率調查，文字與表格數字不一致；另調查資料請更新為最近2年內之調查資料。

(五) 消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

1. 本案涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，本局無修正建議，後續仍應以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。
2. 另為利救災，請建築管理工程處於建造執照注意事項列表註記「建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。」。
3. 建議電動車充電設備等設施設置於地下1層以上為優先。

(六) 文化局 姚丹鳳幹事（書面意見）

1. 本案基地位於歷史建築「臺北市福景宮」鄰近街廓，依據文化資產保存法第34條第1項規定，營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽通道。有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念會審議通過後，始得為之。
2. 未來營建工程或其他開發行為進行前，請申請單位檢送新建工程之建築規劃設計書圖，及以歷史建築「臺北市福景宮」（以開發基地深度的5倍距離為檢討範圍）為景觀視覺軸線之模擬圖說，說明文化資產與新建工程之關係，及文化資產保護監測計畫等資料過局，俾利本局辦理後續。

(七) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事（書面意見）

前次意見皆已修正完竣，本次無意見。

(八) 都市發展局都市設計科(書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附都市更新事業計畫報告書審議資料表、P. 9-1所載開發條件，亦無涉都審程序，故本案無意見。

(九) 工務局水利工程處

本案鄰地為排水溝用地，且基地內無溝蓋板亦非水利用地，本處將配合建管處後續建照審查。

(十) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(吳欣潞代)

1. 特別安全梯部分，地面層往上與往下的樓梯錯開，而且要設置排煙室，請釐清。
2. 地下一層有一支安全梯，是否有通達一樓，請說明。
3. 地下二層至地下七層的部分，在圖面上右下角有一個排風管道的空間，這部分要留設75公分的維修通道。

(十一) 蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

1. 請實施者依法令規範及實務執行，向地主充分說明實施者之法定工作、與地主之分工及財務計畫等事宜，讓地主理解後執行的實質內容。
2. P. 11-1，有關費用分擔及選配原則請依通案原則修正：
 - (1) 費用分擔請載明土地所有權人未出資部分之處理原則。
 - (2) 選配原則請區分土地所有權人及出資者之選配原則，並請充分表明通案的選配原則。

(十二) 簡文彥委員(出席並提供書面意見)

1. 本案採代理實施方式，建議實施者可協助補充財務運作與債務清償之可能執行方式，以利住戶可瞭解自身權利義務。
2. 選配原則是否符合住戶之選配需求，有無出資或是否超選建請一併考量。

(十三) 于俊明委員

1. 計畫書內主詞係以實施者身份，惟本案採代理實施方式，請釐清其差異性。
2. 本案無更新會之相關決定事項，倘為代理基礎的法律關係應屬委託，管委會有無權限做相關的委託，建請實施者釐清相關法律關係。

(十四) 林光彥委員

1. 實施者以代理實施方式執行本案，不參與出資及分配，房屋皆由所有權人分回，未來以融資貸款負擔共同負擔費用，共同負擔中之最大宗的工程費，在權利變換架構下，以更新後的權值去折價抵付的概念，會跟一般的情況有什麼不同，其中權利義務請實施者釐清並說明。

2. 代理實施雖有案例，但確如陳情人所言，有更新會作為代表比較明確。本案財務部分，目前沒有100%同意，資金以全體土地所有權人辦理融資，財務上的風險與其衍生的法律問題，區權人會議的決議是否可以針對個人專有部分設定負擔？請實施者釐清並說明。
3. 請實施者說明銷售是各個地主自行銷售嗎？另拆遷補償及租金補貼之估價費用，依照110年提列總表非屬得提列項目，請刪除。
4. 選配原則(三)與(二)設定的作用是否重複？

(十五) 王湮筑委員

本案裝卸車位規劃於基地平面層往地下停車場轉彎處，倘因為樓高限制無法與垃圾車格位合併使用，後續請於管理規約裡明確敘明，車輛進出時需有人員管制。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情部分

1. 本案實施者的角色為代理實施，本案的執行架構是採由地主自地自建的方式，故出資部分是由地主們來負擔。另特別澄清公司總經理唐惠群，雖為現任都更委員，但未參與本案的審議。
2. 本案後續在營建發包與融資階段，包含營造廠、銀行選任，亦會請住戶推薦再經區權人大會議決通過，以確認適當的營造廠、融資銀行；至針對安全機制部分，於融資辦理時，同時亦會與銀行簽署信託合約，信託控管下將款項專款專用。
3. 因原本大樓的地下室車位，部分為所有權、部分為使用權，之前已先委託估價師進行更新前的估價條件進行討論，有關使用權、所有權的調查資料也在社區進行公告讓住戶確認，故車位部分於權利變換計畫送件前皆會予以釐清，目前亦沒有限制車位選配。
4. 後續本案的重建費用，會由所有權人向銀行辦理融資，各自出資分擔，財務計畫內目前未提列銷售管理費，係因討論後目前規劃是由所有權人分回全部房地，之後若因不同時空背景而有不同需求，將再依需求做調整。目前係由所有權人各自選回，故若有銷售費用將由所有權人各自負擔。
5. 重建融資一般以餘屋銷售方式償還，也可於房屋興建完成轉為房貸讓地主各自負擔。每位地主可自行選擇，持有較多新房繳付房貸，或銷售部分以償還重建費用。有關是否能足額融資，還需視地主參與的比例，自地自建情況是越多地主參與越好，本案目前同意比例已達85%，會試算參與之房地價值比例，是否足夠借到需要之資金，資金若沒有到位，不會貿然拆除及興建，故未來一定要達到可行的房地價值比例，財務始有辦法執行，本案將會持續與住戶加強說明，希望大家儘量參與融資。
6. 另東亞建經是經區權人會議議決通過後和個別地主簽署委任契約，目前雖是透過管委會進行溝通，但管委會討論的相關內容，也是有經過區權人大

會討論辦理。另事業計畫報核的法定文件，東亞建經已取得超過八成的事業計畫同意書。

(二)建築規劃設計部分

1. 特別安全梯部分，將於地上一層區劃分開；地下一層安全梯係為圖面誤植，應為機房空間；另排風管道部分，將於地下二層及地下七層之排風管道空間之機房取消。
2. 有關停車位需求部分，本案住宅房型多為中小坪數，且考量本案500公尺範圍內有兩處捷運站、公車站及三處 Youbike 站，大眾運輸條件相當良好。另據瞭解信義區實際每戶之車位持有，於114年2月為0.54席/戶車位，而本案係採用0.7席/戶車位進行規劃，目前本案地下室已開挖至地下七層，倘為滿足1戶1車位再開挖，反而對於環境、工法及經費之負擔較大，請審議會同意以目前建築規劃執行。
3. 地面層裝卸車位部分，目前1部裝卸車位可滿足本案商業單元之需求；另因地下室受限於淨高問題，故裝卸車位配置於地上一層，惟因裝卸車位前後端均留設適當之空間，並同時留設行人專用通道，使裝卸車位可直接進至基地內下貨，以避免影響車道進出之安全性。後續將在管理維護計畫加強說明裝卸車位之管制。
4. 針對交通局意見，調查資料部分，會同步進行更新及修正。周邊開發案也將其納入評估，評估開發後服務水準維持沒有變動。相關標示會再予以加強及補充附錄文件用印之缺漏。

(三)消防救災部分：消防救災部分皆依相關法令檢討。關於電動充電車位部分，本案現在僅預留管線，且地下一層目前規劃係以機車停車位為主，於地下二樓以下始有規劃汽車停車位。

(四)財務計畫部分

1. 因本案為事權分送，不動產估價費用目前依提列總表規定事業計畫階段需先評估拆遷補償費及租金補貼，故依合約金額提列190,000元；綠建築及雨水流出設置排水計畫委託審查費用，係參依提列總表之其他必要費用項目說明提列，本項費用亦需由技師簽證。
2. 管理費率部分，銷售管理費係因本案全數由所有權人分回故無提列；人事行政管理費，本案為海砂屋，整合階段人數眾多亦須委託專業團隊協助；風險管理費，因後續有市場物價波動、缺工、缺料等因素，恐造成工期延長，故有相關風險考量，且依提列總表規定可提列上限16%，本案僅提列12%，應屬合理。另倘本案為事權併送，估價師估算租金費用就會納入合約，惟本案未至權變計畫階段，目前係以事業計畫所需之費用而提列。

(五)選配原則：本案原有建物之樓層為15層且每層皆為9戶，因與住戶共同討論及現行建築法規等規範，最後共識為每層規劃8戶為原則。故選配原則訂定係以原樓層進行選配，倘有部分所有權人自願選擇16層以上，或皆未有所有權人自願調整其他樓層則再以抽籤方式辦理。另實施者後續配合將委員提醒

之內容納入計畫書載明，並配合刪除選配原則（三）。

決議：

（一）人民陳情部分

本案尚有所有權人未同意參與更新及代理實施資金、改由公辦都更或組更新會實施等陳情意見之溝通協調情形，請實施者依委員意見檢討修正財務計畫之財政運作及債務清償方式、拆遷補償及租金補貼之估價費用依通案原則刪除、選配原則等相關內容，並加強與全體所有權人溝通說明。

（二）建築規劃設計部分

1. 本案建築規劃設計是否符合本市商業區通盤檢討規範（含退縮規定等）等建管相關法令，請實施者依建管處幹事意見修正。
2. 住宅使用之停車需求以滿足1戶1汽車位為原則，本案規劃213戶住戶單元及8戶商業單元，僅設置208席汽車位及地面層設置1席裝卸車位，是否自行滿足實際停車，及裝卸貨車位規劃、垃圾車位空間尺寸標註及交評報告書修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意，惟另裝卸貨車位管制部分請依交通局意見修正，後續請於管理規約裡明確敘明，車輛進出時需有人員管制。
3. 有關本案基地東北側毗鄰水利用地，經實施者說明並經審議會討論後，後續依相關規定辦理。

（三）財務計畫部分

1. 本案提列不動產估價費用，包含3家估價師費用(7,038,900元)，及事業計畫階段拆遷補償及租金補貼之估價費用(190,000元)，經實施者說明並經審議會討論後，3家估價費用予以同意，惟拆遷補償及租金補貼之估價費用非屬110年版提列總表得提列項目，請實施者刪除。
2. 本案於其他規劃簽證費用項下提列綠建築簽證費用(800,000元)及雨水流出抑制設施排水計畫委託審查費用(190,000元)，非屬110年版提列總表得提列項目，請實施者刪除。
3. 本案未提列（廣告）銷售管理費，另人事行政管理費及(5%)、風險管理費(12%)及共同負擔比率(41.02%)，經實施者逐一說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。

（四）消防救災部分

本案消防救災活動檢討情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意，惟電動車充電設施留設請實施者留意消防救災安全。

（五）建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

(1) #5(原容高於法定容積)，同意給予3,356.83平方公尺(法定容積35.32%)

之獎勵容積。

- (2) #6(建築物結構安全獎勵)，同意給予899.23平方公尺(法定容積9.46%)之獎勵容積。
- (3) #10(綠建築設計容積獎勵)，同意給予570.24平方公尺(法定容積6%)之獎勵容積；另請實施者依協議書規定取得綠建築候選證書及於使用執照核發2年內通過綠建築分級評估「銀級」以上。
- (4) #14(時程獎勵)，同意給予950.40平方公尺(法定容積10%)之獎勵容積。

2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) 建築規劃設計(二)，本案基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上，同意給予95.04平方公尺(法定容積1%)之獎勵容積。
- (2) 建築規劃設計(三)，原則同意給予391.98平方公尺(法定容積4.12%)之獎勵容積，後續授權更新處核實計算後給予；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) 建築規劃設計(四)，本案經檢討尚符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之建築設計類別，同意給予285.12平方公尺(法定容積3%)之獎勵容積。

3. 本案申請容積獎勵合計6,548.84平方公尺(法定容積68.90%)已超過法定容積之1.5倍及原建築容積+0.3倍法定容積之上限，故以上限6,299.38平方公尺(66.28%)計列容積獎勵。

4. 其他獎勵項目：高氯離子混凝土建物重建獎勵額度，依本府都市發展局審查結果辦理，同意給予3,721.22平方公尺(法定容積39.15%)之獎勵容積。

- (六) 請實施者依委員意見修正財務計畫、選配原則等相關內容，並於收受會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局，併同聽證紀錄再申請提審議會討論。