

臺北市都市更新及爭議處理審議會第664次會議紀錄

114年11月27日 府都新字第1146043268號

壹、時間：民國114年10月31日（星期五）上午9時00分

貳、地點：市政大樓北區2樓 N206會議室

參、主持人：陳建華副召集人

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、討論提案：

一、「擬訂臺北市松山區敦化段一小段693地號等2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 黃婷筠 02 2781-5696轉3064)

討論發言要點：

(一) 財政局 許聖倫幹事(黃于珊代)(書面意見)

本局無意見。

(二) 地政局地價科 張家銘幹事(書面意見)

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 郭獻文幹事(蔡昕芃代)(書面意見)

1. P.9-53，考量行人動線連續性及確保行人安全，並避免影響停車場出入口行車視距，路口範圍及車道出入口處應避免種植喬木及灌木或改採較矮樹種。請移除基地東南角植栽，以利與東側鄰地人行空間銜接（植穴應與鄰地間隔3公尺以上）並確保人車安全，另請重新檢視鄰近路口植栽位置並酌予調整。
2. P.9-41，地下一層平面圖，請依「臺北市建築物附設停車空間設計指導原則」檢討釐清機車格位編號1~16，是否符合「機車位不得設置於斜坡上」之規定。

(五) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本案業於114年9月18日第662次本市都市更新及爭議處理審議會完成審查，本次無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(書面意見)

1. 前次幹事會已提供過的意見仍未修正：P. 9-15表9-5請依表4-2修正，分別羅列第三種住宅區及第三種商業區(原住三)之土管規定法定值。
2. 餘已修正，故無意見。

(七) 都市發展局都市設計科(書面意見)

無新增意見。

(八) 新建工程處 陳家邦幹事(書面意見)

有關更新單元西側道路截角外側(即慶城街及南京東路三段269巷交口處)慶城街旁公有人行道無障礙斜坡道之設置方式與台北市政府工務局編印之「台北市政府工務局工程標準圖」中「無障礙斜坡道詳圖」相關圖說不一致，請實施者依本局標準圖說配合設置或改善一事，經實施者表示已標示於事業計畫之圖9-51，惟經檢視仍與本局標準圖說不一致，請再予修正。

(九) 王湮筑委員

基地東南角植栽是否為瘦高型喬木?若為小喬木，其植栽高度仍可能影響駕駛人視線，請改種植低矮灌木。

實施者說明及回應：

(一) 建築規劃設計部分：

1. 有關新建工程處幹事意見，因更新單元西側道路截角外側(即慶城街及南京東路三段269巷交口處)坐落於松山區敦化段一小段692、694、784-1等3筆地號，其土地所有權屬為新工處，故圖面配合修正。
2. 本案將取消車道旁喬木，另調整沿街喬木以達綠覆率檢討。
3. 配合交通局幹事意見，將地下一層機車停車空間調整為無斜坡設計，連帶調整部分機車位、機房空間與地下二層汽車位規劃；調整後地下一、二層之當層機車位及汽車停車位數量維持不變。

(二) 自提修正部分：本案於第662次都市更新及爭議處理審議會所提之自提修正內容，依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議案件經核定後申請變更得免辦理變更設計項目一覽表」檢討後，各項目皆符合規定，免再提送都市設計審議變更。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

有關基地東南角植栽移除、機車位不得設置於斜坡上，以及更新單元西側道路截角外側慶城街旁公有人行道無障礙斜坡道之設置方式，請依委員及幹事

意見檢討修正。

(二) 自提修正部分

有關實施者於第662次審議會自提修正建築規劃設計之各層平面隔間、管道間配置、增設立面格柵及屋突層平面調整，是否須辦理都審變更設計，經實施者說明依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議案件經核定後申請變更得免辦理變更設計項目一覽表」檢討後，各項目皆符合規定，免再提送都市設計審議變更，並經審議會討論後，予以確認。

(三) 建築容積獎勵及容積移轉部分

1. 依「都市更新建築容積獎勵辦法」申請#5(高於法定容積部分核計之獎勵)、#6(建築物結構安全條件獎勵)、#10(綠建築標章之建築設計獎勵)、#11(綠建築標章之建築設計獎勵)及#14(時程獎勵)，以及依「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」申請建築規劃設計(二)、建築規劃設計(三)、建築規劃設計(四)，業經本市都市更新及爭議處理審議會第662次會議決議同意給予，並經審議會討論後，予以確認。
2. 本案都市更新建築容積獎勵合計2,473.42平方公尺(法定容積76.14%)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2,297.91平方公尺(法定容積70.73%)，故以上限計列。
3. 本案申請都市計畫容積移轉總計130.11平方公尺(法定容積4%)之移入容積，請實施者於核定前取得本府都市發展局容積代金審議委員會審定金額或檢附容積代金預繳證明，業經本市都市更新及爭議處理審議會第662次會議決議同意給予，並經審議會討論後，予以確認。

(四) 依「臺北市防災型都市更新細部計畫案」申請危險建築物獎勵部分

1. 結構安全面向(耐震設計)，本案重建後建物擬取得通過住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估達結構安全性能等級「第四級」以上。參依「都市更新建築容積獎勵辦法」第18條規定，實施者應與本府簽訂協議書，保證金計算方式應以都市更新容積獎勵辦法規定之「第三級」繳交。
2. 耐候減碳面向(取得候選綠建築證書)，本案重建後建物擬取得候選綠建築證書「銀級」以上。參依「都市更新建築容積獎勵辦法」第18條規定實施者應與本府簽訂協議書，保證金計算方式應以都市更新容積獎勵辦法規定之「銀級」繳交。
3. 耐候減碳面向(取得建築能效標示1plus 級)，本案重建後建物擬取得建築能效標示1plus 級。後續實施者應於使用執照核發前取得建築能效標示。

4. 耐候減碳面向(取得候選智慧建築證書)，本案重建後建物擬取得候選智慧建築證書「銀級」以上。參依「都市更新建築容積獎勵辦法」第18條規定，實施者應與本府簽訂協議書，保證金計算方式應以都市更新容積獎勵辦法規定之「銀級」繳交。
 5. 都市減災面向(透水鋪面人行步道/雨水流出抑制設施)，本案人行空間鋪面以透水性工法設置，面積共計259.60平方公尺。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。
 6. 環境友善面向(無障礙環境設計)，本案重建後建物擬取得通過住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境「第四級」以上。參依「都市更新建築容積獎勵辦法」第18條規定，實施者應與本府簽訂協議書，保證金計算方式應以都市更新容積獎勵辦法規定之「第二級」繳交。
 7. 本案申請防災都更獎勵同意給予820.66平方公尺(法定容積25.26%)，容積總額度計3,248.68平方公尺(法定容積99.99%)未超過法定容積之2倍上限，符合「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」規定。
- (五) 其餘同本市114年9月22日本市都市更新及爭議處理審議會第662次會議決議辦理。

(六) 聽證紀錄

本案係採「自行興建」方式實施，經取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，得依都市更新條例第33條第1項第4款規定免辦理聽證。

- (七) 同意本案都市更新事業計畫經大會審議修正後通過，請實施者於收受會議紀錄起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。

二、「變更臺北市士林區光華段三小段4地號等2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 蔡彥廷 02 2781-5696轉3189)
討論發言要點：

- (一) 財政局 劉庭如幹事(黃于珊幹事代)(書面意見)

本局無意見。

- (二) 地政局地價科 許加樺幹事(書面意見)

無意見。

- (三) 地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

請檢附與表17-3建物登記清冊相符之共專有圖說。

(四) 交通局 葉志韋幹事(葉英斌代)(書面意見)

P. 變10-38,「行動不便停車位」請修正為「無障礙停車位」。

(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。」。

(六) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(林容竹代)(書面意見)

本次變更部分無意見。

(七) 都市發展局都市設計科(書面意見)

無新增意見。

(八) 建築管理工程處 羅駐諗幹事

本次地下二層預留充電車位線槽位置,請實施者於使照前修正竣工圖,並檢附經機電技師簽證電容符合規定之文件。

實施者回應及說明:

本案後續將配合交通局意見將「行動不便停車位」修正為「無障礙停車位」,並依地政局測繪科幹事意見於計畫書內補充共專有圖說。另有關地下二樓預留充電車位之管線空間,將配合建管處意見於使照前修正竣工書圖並檢附相關佐證資料及簽證文件。

決議:

(一) 建築規劃設計部分

本案都市設計審議(第2次變更)業經本府112年2月10日核備,並於113年8月7日取得建造執照第四次變更設計核准,經實施者說明建築規劃設計符合建管法令規定,且無需辦理都市設計變更程序,並經審議會討論後,予以同意。另無障礙停車位文字部分,請依幹事意見修正。

(二) 消防救災部分

本案消防救災活動空間檢討及修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 財務計畫部分

本案變更建築設計連動調整財務計畫相關內容，共同負擔由原868,014,313元提升至871,159,566元，業經168專案小組討論後同意由實施者自行吸收12,725,626元以維持原核定共同負擔比率，經實施者說明並經審議會討論後，予以確認。

(四) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形、更新後二樓以上均價(804,631元/坪)(同前次會議)、共同負擔比31.85%(同前次及與原核定事業計畫一致)，經實施者說明修正情形，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 建築容積獎勵部分

1. △F4-2(協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施之獎勵容積)，同意給予625.20平方公尺(法定容積13.51%)之獎勵額度。
2. △F5-1(考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩及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168專案小組會議決議，維持原核定額度給予462.60平方公尺(法定容積10%)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)，同意依168專案小組會議決議，原則維持原核定額度給予690.96平方公尺(法定容積14.94%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予；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，並於規約中載明。
4. △F5-5(更新基地規模獎勵之獎勵容積)，同意依168專案小組會議決議，維持原核定額度給予231.30平方公尺(法定容積5%)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)，同意依168專案小組會議決議，維持原核定額度給予277.56平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度；另本次配合平均銷售單價修正綠建築保證金，請實施者依「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」規定，與本府簽訂變更協議書，並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。
6. 臺北好好看系列二之獎勵容積，同意依168專案小組會議決議，維持原核定依本府105年1月11日都市設計核備函核發398.76平方公尺(法定容積8.62%)

之獎勵容積為上限。

(六) 聽證紀錄

本案審議過程無爭議且業取得更新單元內全體土地所有權人同意，得依都市更新條例第86條及第33條第1項第1款規定免辦理聽證；倘本案於核定前有爭議，則應補辦聽證並再次提請審議會審議。

- (七) 同意本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫經大會審議修正後通過，請實施者收受會議紀錄起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、「擬訂臺北市內湖區東湖段一小段20-6地號1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 倪敬敏 02 2781-5696分機3201)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，遲維新委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8條規定自行離席迴避。

- (二) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

本局無意見。

- (三) 地政局地價科 張家銘幹事(何慎筑代)(書面意見)

無意見。

- (四) 地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

無意見。

- (五) 交通局 紀韋廷幹事(張哲領代)(書面意見)

供住宅使用至少應滿足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，以0.6倍計算車位需求，本案規劃70戶住宅單元(其中28戶為小坪數單元)，設置汽車位49席、機車位48席，依前述原則計算汽車位為59席(42+28*0.6)，尚缺10席。經實施者評估，增設車位須開挖至地下7層有其難處，惟應請實施者併同檢討增加公益性之替代方案(如捐贈都更基金或其他方案)提送審議會審議。

- (六) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本案業於113年2月1日完成審查，本次無意見。

- (七) 都市發展局都市規劃科 溫靖儒幹事(楊詠傑代)(書面意見)

經檢視已依前次意見修正，無新增意見。

(八) 都市發展局都市設計科(書面意見)

本案無意見。

(九) 建築管理工程處 羅駐諒幹事

建築規劃設計部分，無意見。

(十) 簡文彥委員(出席並提供書面意見)

一樓共專有圖說C戶專有法定空地面積達89平方公尺，可能影響住戶使用後院之權益，請充分與所有權人告知。另約定專用範圍有社區喬木，後續如何維管建請補充於規約。

(十一) 張勝雄委員

有關交通影響評估檢討說明本案停車位需求部分，一般戶之停車需求係以0.69計算，較小坪數之停車位需求係以0.7計算，請重新檢視計算之邏輯性。

(十二) 王湮筑委員

有關本案供住宅使用至少應滿足1戶1車位為原則之意見，若滿足車位數需開挖至地下7層，因實施者先前未提供公益性替代方案，今實施者於審議會說明增設自行車停車位10席作為公益性之替代方案，已無意見。

實施者說明及回應：

(一) 建築規劃設計部分

1. 有關停車位需求檢討說明如下：

- (1) 本案基地受限於單面臨路、地形及腹地小，依「建築技術規則設計施工篇」第60條第6款規定，50輛以上至汽車進出口及汽車進出口至道路間之通路寬度，應為雙車道寬度；倘設置50輛以上車位時，則地下室受雙車道影響，各層停車位配置將減少，而開挖率勢必增加，預估地下層數恐開挖至地下七層，屆時工程困難度及更新成本加劇之下，本都市更新事業將難以實施。
- (2) 本案基地鄰近捷運東湖站，未來亦將配合宣導搭乘捷運為主要使用運具，並鼓勵使用大眾運輸系統，以降低基地自身停車需求。因應公益性之替代方案，已增設自行車停車位10席，後續將於計畫書補充公益性說明並納入住戶管理規約。
- (3) 本案規劃住宅70戶，大於50平方公尺一般坪數住宅42戶，參考111年度臺北市汽機車停車供需調查，基地所在之內湖區家戶汽車持有率為0.69進行估算；汽車停車位需求 $42戶 \times 0.69 = 29部$ ；小坪數住宅(小於50平方公尺)28

戶，依捷運周邊小坪數住宅，每單元以0.7倍計算停車位需求，汽車停車位需求 $28\text{戶} \times 0.7 = 20\text{部}$ ，合計49部；故本案提供停車位數量49部，需求49部，提供數量已滿足需求。故本案為滿足停車需求，已於地下三層增加設置3部汽車位，實設汽車位由46部增加至49部(部分車位調整為機械汽車位)；原地下三層車位位置編號不變。另本案附錄交通影響評估說明計算停車位需求部分，後續依委員意見修正，以符合邏輯性。

(二) 實施者將於核定前檢附信託管理費用合約，並擇低提列。

(三) 有關一樓後院為有計價之約定專用予1F-C 戶及約定專用範圍內喬木植栽等維護事宜，將補充納入住戶管理規約。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案規劃住宅單元70戶、商業單元2戶，汽車位原設置46席(含無障礙車位、裝卸兼垃圾車暫停車位各1席)，經實施者說明業依168專案小組會議決議增加汽車位為49席，衍生之停車需求可於基地內自行滿足，並於1樓西側增設10部自行車停車格增加公益性，並經審議會討論後，予以同意。另有關交通影響評估汽車停車需求計算之參數，請依委員意見檢討修正。
2. 本案陽台、雨遮、外牆裝飾物、地下層無障礙樓梯、屋突淨高及緊急升降機檢討，經實施者說明依168專案小組會議決議檢討修正情形，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 消防救災部分

本案消防救災空間規劃及修正情形，業經168專案小組會議討論予以同意，並經審議會討論後，予以確認。

(三) 財務計畫部分

1. 本案依報價單提列信託管理費1,050,000元，請實施者於核定前檢具信託合約並擇低提列，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案人事行政管理費(5%)、(廣告)銷售管理費(6%)及風險管理費(11.07%下修至10%)，業經168專案小組會議決議予以同意，經實施者逐一說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以確認。

(四) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形、更新後二樓以上均價為657,770元/坪(前次會議為638,383元/坪)，共同負擔比例為46.66%(前次會議為48.05%)，經實施者說明修正情形，並經審議會討論後，予以同意。另一樓後院約定專用予

1F-C戶及約定專用範圍內植栽喬木之維護管理，請依委員意見納入住戶管理規約。

(五) 建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) #5（高於法定容積部分核計之獎勵）同意給予215.47平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度。
- (2) #6（建築物結構安全條件獎勵）同意依168專案小組會議決議，給予215.47平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度。
- (3) #10（綠建築標章之建築設計獎勵）同意依168專案小組會議決議，給予129.33平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度；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。
- (4) #12(無障礙環境設計獎勵)，同意依168專案小組會議決議，給予64.67平方公尺(法定容積3%)之獎勵額度；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境設計「第二級」以上。
- (5) #14（時程獎勵）同意依168專案小組會議決議，給予215.55平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度。

2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) 建築規劃設計(三)，依168專案小組會議決議扣除車道、機車道後，原則同意給予110.31平方公尺(法定容積5.12%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予；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。
- (2) 建築規劃設計(四)，本案尚符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檢討，同意依168專案小組會議決議，給予64.67平方公尺(法定容積3%)之獎勵額度。
- (3) 促進都市更新(二)，同意依168專案小組會議決議，給予86.19平方公尺(法定容積4%)之獎勵額度。

3. 本案申請容積獎勵合計1,101.66平方公尺(法定容積51.12%)，已超過法定容積之1.5倍上限，故以上限1,077.75平方公尺（法定容積50.00%）計列。

4. 高氣離子混凝土建築物重建容積獎勵，同意依本府都市發展局審查結果辦理，給予697.33平方公尺(法定容積32.35%)之獎勵額度。

（六）聽證紀錄

本案業取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，且報核迄今尚無陳情意見，得依都市更新條例第33條第1項第1款規定免辦理聽證，倘本案於核定前有爭議，應補辦聽證並再次提請審議會審議。

- （七）同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫經大會審議修正後通過，請實施者於收受會議紀錄起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。

四、「擬訂臺北市大同區玉泉段二小段452-2地號等83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 吳心筠 02-2781-5696 轉3060）

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）

財政部國有財產署經管同小段872建號合法建物拆遷安置費，事業計畫書第14-13頁表14-2所載新台幣(下同)83萬1,547元，與權利變換計畫書第8-13頁表8-2所載93萬0,653元不同，且第8-17頁每人應補償拆遷安置費總額2億1,883萬0,610元亦與第8-12頁合法建物拆遷費之敘述不同，請確認是否誤植並修正。

（二）財政局 黃于珊幹事（書面意見）

無意見。

（三）地政局地價科 陳振惟幹事（張家銘代）（書面意見）

無意見。

（四）地政局測繪科 陳振南幹事（書面意見）

無意見。

（五）交通局 葉志韋幹事（張珮甄代）（書面意見）

本次無新增意見。

（六）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。

(七) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事 (洪鈺翔代) (書面意見)

本次提請討論事項，無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 (書面意見)

本案前經本府112年3月3日府都設字第1123000835號函核定在案，本次所附都市更新事業計畫報告書與前開核定報告書相符，故無意見。

(九) 建築管理工程處 羅駐諒幹事

建築規劃設計部分，無意見。

(十) 林光彥委員

1. 合建契約非屬審議會權責，主管機關僅審查是否出具都市更新條例所載同意書，同意書與合建契約兩者不同，因陳情人有出具同意書，除非符合撤銷同意書條件，簽署之同意書具有公法上法律效力。另雙方已簽訂合建契約，目前係針對合建契約之補充協議部分未達成共識，屬於私法上溝通，仍請雙方自行協商。
2. 實施者已承諾陳情人簽署合建契約及權利變換結果可擇優選擇，在都更實務上已是不錯的處理方式，建議本案維持原更新單元範圍續行審議。
3. 本案溝通協調紀錄仍肯定實施者努力，不過目前計畫書所載溝通方式似乎皆採非正式型式（例如line或電話），正式通知與非正式通知於實務上各有優劣，建議實施者以信件或會議等方式加強溝通協調，且本案未同意戶土地位置分散，未來執行上將有諸多困難亦增加實施者開發期程，請實施者再努力協調整合。

實施者說明及回應：

- (一) 人民陳情部分：陳情人已有簽署同意書及合建契約，一開始係就簽約後之合建條件有其餘想法，故實施者於後續溝通過程中有提供另外方式，合建契約及權利變換結果可由陳情人擇優選擇，惟陳情人陳述意見係除合建契約及權利變換結果擇優選擇外，需再額外簽署補充協議合約。實施者後續仍會儘最大善意與陳情人持續溝通。
- (二) 有關國有財產署北區分署之意見，權利變換計畫書所載金額確屬誤植，應以事業計畫書所載83萬1千餘元為正確，後續計畫書所載敘述會併同修正。

- (三) 有關消防局意見，本案規劃之充電車位均設置於地下一層。
- (四) 針對陽台補登通知係採正式雙掛號方式發函通知全體建物所有權人。
- (五) 本次自提修正協議換戶均屬地主與實施者交換，未影響他人選配及權益，經換戶後共同負擔比率將由42.63%調降為42.55%。

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林君等陳情意見，請實施者持續溝通協調整合。

(二) 消防救災部分

本案消防救災活動空間檢討及調整修正情形，經實施者說明充電車位均設置於地下一層，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 財務計畫部分

本案因部分樓層建物補登陽台，針對合法建築物拆遷補償費依估價師查估視為全棟建物補登陽台評定殘餘價值（176,325,096元），業經實施者承諾提列費用維持176,082,062元（同第524次審議會版），超過費用由實施者自行吸收；另針對拆遷安置費係以估價師查估並依謄本計列費用為215,130,906元（第636次審議會版為218,830,610元），經實施者說明陽台補登部分係以雙掛號正式發函通知全體建物所有權人，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 權利變換及估價部分

1. 本案依第636次審議會增列其他土地改良物及本次自提修正後面積共計5,452.62平方公尺（較第636次審議會版增加1,055.55平方公尺），經實施者承諾其他土地改良物之拆遷補償費用全額自行吸收（金額14,644,757元）及說明估價報告書價值評定之合理性，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案二樓以上均價835,296元/坪（第636次審議會版為835,102元/坪），其共同負擔比例為42.63%（第636次審議會版為42.66%），經實施者說明估價報告書修正情形，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 自提修正部分

本案部分所有權人因產權移轉及選配單元異動事宜，請實施者以不影響他人選配及共同負擔比率維持或下降前提下，檢具相關資料並授權本市都市更新處檢視後逕予修正。

(六) 其餘同本市111年1月14日本市都市更新及爭議處理審議會第524次會議決

議辦理。

- (七) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫經大會審議修正後通過，請實施者收受會議紀錄起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。