

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 518 次會議紀錄

111 年 1 月 25 日 府都新字第 1116005241 號

壹、時間：民國 110 年 12 月 17 日（星期五）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：討 1 案陳信良副召集人、討 2 案後黃一平召集人

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、「擬訂臺北市大同區市府段三小段 77 地號等 63 筆(原 59 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 江柏緯 02 2781-5696 轉 3063)

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）

本案提請大會討論事項涉太原路側留設騎樓後，基地容積率得否用完及建蔽率放寬之妥適性等，本分署原則尊重貴府審議結果。

(二) 財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本次討論事項無涉財務審查，爰無意見。

(三) 地政局 陳憶萍幹事（書面意見）

本次會議討論事項無涉本局協審事項，無意見。

(四) 交通局 吳瑄俞幹事(陳昇陽技士代)（書面意見）

本次會議係討論建蔽率放寬，無涉本局權責，爰本局無意見；另有關實施者初擬規劃內容，本局前已於 110 年 11 月 5 日(即本案 168 專案公展期間內)提供審查意見在案，併予說明。

(五) 消防局 廖家銘幹事（書面意見）

1. 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」逐條檢討說明。
2. 請補充規劃並標示雲梯消防車順向進入及駛離各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，並確認救災動線內保

持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。

3. 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」第二、二)點規定，請於圖面標示建物臨路面各樓層各處之緊急進口、代窗戶或開口位置，並確認前述開口皆與救災活動空間水平距離於11公尺範圍內。
4. 請確認規劃之救災活動空間範圍內應保持淨空，無突出固定設施、障礙物、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術或植栽等，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無捷運高架站體及軌道、高架道路、高壓電線或其他纜線...等，不影響雲梯消防車停放及操作。
5. 救災活動空間範圍內應能承受本市現有最重雲梯防車之1.5倍總重(即75噸)規劃之救災活動空間範圍內若有排水溝或開挖地下室，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證認可，且檢附簽證資料。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事

有關建蔽率放寬部分，建議在符合本市土地使用分區管制自治條例第25條精神之前提下，依本局99年5月17日北市都規字第09930602300號函釋辦理，雖前開函釋未敘明得經都市更新及爭議處理審議會同意，惟考量該審議會亦屬委員會審議機制，建議本案得經本市都市更新及爭議處理審議會就其放寬建蔽率之妥適性與必要性加以審認。

(另提供書面意見)

1. 計畫書第19-2頁法定建蔽率欄說明：「原65%經都更審議會放寬至70%」。本案尚未經都更審議通過，建請依上述意見辦理。
2. 計畫書第19-3、9-8頁有關法定停車位及裝卸車位計算，請詳列計算公式。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(張書維正工代) (書面意見)

無意見。

(八) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 有關建蔽率之放寬，本案實施者依本局99年5月17日北市都規字第09930602300號函釋檢討結果，本案屬非都審案件，由建管處逕予放寬者，宜由都市規劃科審核。
2. 本案地下室開挖率請依規定補充檢討。
3. 本案目前並無設置防災中心後續階段請實施者依建築技術規則高層建築物專章補充檢討，如有需要調整部分，請自行檢討並修正。

4. 依目前圖面顯示二樓部分為居室空間，緊急升降梯及無障礙樓梯無法通達，請補充檢討。

(九) 簡文彥委員

1. 本案擬依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第25條之法令適用請檢討，該條例所言「法定容積」應不包含獎勵容積，故本案應無法定容積無法用完之問題。
2. 請依「臺北市土地使用分區管制自治條例」有關突破建蔽率案件執行原則檢討辦理，若有法定容積無法用完之原因，應由建築師檢討說明。
3. 本案是否適用大同通檢之騎樓設置規定，建議可參採行政程序法之規定折衷設置人行道或騎樓，以符合地區商業活動使用。

(十) 鄭凱文委員

1. 依土管規定留設之騎樓，依建築技術規則檢討得優待不計入建築面積。
2. 建議三樓露臺及四樓騎樓上方部分，若設置商業店鋪應可增加容積；塔樓部分亦可考慮以逐層退縮方式，非以一次退足設計。
3. 提醒依「建築技術規則」第93條應檢討居室至兩座樓梯步行距離，其中一支須為無障礙樓梯。

(十一) 鄭淳元委員

依實施者簡報資料 P.12 之圖示，依削線與落物曲線限制處理後所餘平面空間，尚有相當樓地板面積可供規劃設計，並向上增加樓層，以容納容積，倘若高度超過，該環評就環評，另本案擬增加建蔽率，宜審慎評估。

(十二) 唐惠群委員

法規適用日確實是會造成疑慮，案件送件在前，都計通檢核定在後，應檢視法規適用日能否用報核當時之狀況。

(十三) 何芳子委員(另提供書面意見)

1. 因110年1月都市計畫通檢規定留設騎樓，且更新審議要求留設騎樓。
2. 惟本案事業計畫報核是在109年6月，通檢公告實施前，為計畫穩定性且本案符合土管第25條規定，擬同意建蔽率放寬至70%。

(十四) 宋慶珍委員(另提供書面意見)

關於臺北市土地使用分區管制自治條例(下稱土管自治條例)第 25 條第 3

項規定所稱建築基地因受限無法依「法定容積率」之建築樓地板面積者，其建蔽率得放寬之。本案係因本會決議配合大同區都市計畫通盤檢討(是時尚未發布實施)留設騎樓，改其 1 樓之建築樓地板面積受影響，是否符合上開規定。建請土管自治條例之管理機關都發局解釋說明，蓋因本會法定權責似無涉及建蔽率放寬事宜，應只有建議效果。

(十五) 黃嫩雲委員(另提供書面意見)

請標示各層平面檢討圖尺寸(第 19-8 頁至第 19-21 頁)。

實施者說明及回應：

- (一) 感謝第一位地主對本案支持，地主皆表示不反對設置騎樓，政府之要求實施者皆可配合。第二位李太太後續將提供相關書面資料，另租金亦依照合約登記面積補貼。
- (二) 未依法定容積建築完成而放寬建蔽率，定義上了解係可包含獎勵容積，另騎樓建蔽率問題，目前建築設計含騎樓以及非屬騎樓地檢討皆依照法令檢討，目前店舖亦與地主談妥，若建蔽率再異動，恐造成與地主協議合建等問題，時程亦將往後延長。
- (三) 安全梯部分目前設置三部，皆有設置排煙室，目前樓梯步行距離與排煙室皆符合相關法令規定。

決議：考量 110 年 1 月 13 日公告「臺北市大同區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」係為維繫大同區既有騎樓紋理及商業型態特色，故第 475 次審議會決議請實施者於太原路側留設騎樓，經實施者說明本案留設騎樓後得否將容積使用完竣、放寬建蔽率之妥適性與必要性及落物曲線之檢討情形，並經審議會討論，考量 1 樓之法定容積及建築樓地板面積受影響之情況下，建議放寬建蔽率。

二、「擬訂臺北市大安區瑞安段一小段 221-3 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 鄧伊菱 02 2781-5696 轉 3079)

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. 國有土地(含國防部軍備局經管土地)比例為 36.98%，本案人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費等項目均以上限提列，另本案因變更原建築規劃等內容致財務計畫(營建費用、貸款利息、管理費用及容積移轉等)共同負擔費用大幅增加，共同負擔比例亦由 33.66% 調升為 36.79%。爰請實施者考量本案估價係以價格日期 105 年 5 月為查估基礎及不動產市場價格

趨勢等因素，請評估合理性酌予調降風險管理費等相關費用。

2. 本案建築結構地上14層、地下5層之鋼筋混凝土第三級，其提列特殊工程費用包括EP1隔音墊工程、阻尼器工程及地質改良工程，共提列新臺幣6,533萬0,391元，請確實審酌其合理性及必要性，並請實施者說明該等設備就本案更新後建物價值之提升有無列入估價考量因素。

(二) 澎湖縣望安鄉公所（公有土地管理機關）（書面意見）

旨案本所無意見。

(三) 財政局 陳鈺芳幹事（書面意見）

1. 事業計畫P.14-2所載合法建築物總拆遷補償面積2,523.49平方公尺，與表14-3應補償面積總計2,556.1平方公尺(2,470+86.1)不一致，請檢視釐清。
2. 本案與地主協議之租金補貼(表14-4編號1-27共27人)及協議書影本(附註說明共21人)如附錄十七，請補正全部協議書影本佐證。
3. 本案提列其他土地改良物之構造屬「遮雨棚」經實施者說明已有實際測量建築面積，且於事業計畫報核時已檢附測量報告書。得否提列拆遷補助費用，請更新處協助釐清。
4. 本案提列結構制震設備、地質改良及隔音墊等特殊工程費用合計65,330,391元，請說明外審結果後，提請大會討論。
5. 本案人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.25%)均以上限提列，請實施者說明合理性及必要性後，提請大會討論。
6. 表18-1都市更新事業實施進度表之實施進度如事業計畫核定、權變計畫報核等已有落後，請檢視修正。
7. 餘第二次幹事會原幹事所提意見，實施者已修正或說明。

(四) 地政局 陳憶萍幹事（書面意見）

1. 估價部分已依前次會議意見修正或說明，無意見。
2. 共同負擔比部分，請實施者說明後，逕提審議會討論。

(五) 交通局 洪瑜敏幹事（蔡昕芫代）（書面意見）

1. P.11-16，基地臨信義路3段134巷(6公尺)計畫道路之退縮設置人行道範圍(圖C-C'剖面圖)，其中補足8公尺退縮空間部分請與道路順平銜接，並檢討調整景觀座椅佈設。

2. 本基地留設4席無障礙汽車位（編號78、79、80、81）請釐清是否均為法定應留設之無障礙車位，另法定留設無障礙停車位之使用管理，應依身心障礙者權益保障法及建築技術規則建築設計施工編第167條之6之立法意旨檢討納入住戶管理規約註明「無障礙車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，且不得約定專用。」惟查前開車位似已列入銷售，建請改列大公。

（六）消防局 廖家銘幹事（書面意見）

救災活動空間範圍內應能承受本市現有最重雲梯消防車之 1.5 倍總重量（即 75 噸），規劃之救災活動空間範圍內若有排水溝或開挖地下室，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證認可，且檢附簽證資料。

（七）都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事（書面意見）

經檢視事業計畫 P.10-18、P.10-21，本案基地西南側廁所有開窗，依本市土地使用分區管制自治條例第 16 條規定，側院開窗部分留設寬度不得小於 2 公尺，請修正。。

（八）都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(陳光潔股長代)（書面意見）

1. 本案前經本府109年2月12日府都設字第1093008055號函都審核定在案，倘經更新審議決議調整原核定圖說，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定檢討是否須辦理都審變更設計，合先敘明。
2. 有關基地北側公共設施容積移入環境補償之開放空間，倘設置「都更成果告示牌」，其投影範圍不得計入回饋面積，亦不得影響開放空間可及性，並應重新檢討回饋面積及容移面積。
3. 有關編號23汽車位妥適性議題，尊重都更審議會決議。

（九）建築管理工程處 林正泰幹事

1. 關於車道部分目前係依建築技術規則第60條檢討，車位設計之適宜性及合法性，編號18與編號23車位一起說明：編號18號車位係大車位，依相關規定並無限制，另有關適宜性部分提請大會討論；編號23號車位，係比照路邊直線停車方式設置，一樣係2.5公尺X6公尺之大車位，針對編號23車位設置方式，本處無意見。
2. 另本案1樓商業空間5.4公尺，因本案業經都市設計審議核定，本處無意見。

（十）唐惠群委員

地下室車位須依選配原則開放與地主選配。

(另提供書面意見)

1. 隔音墊倘不計價，建議計畫書不提列此項目。
2. 本案規劃費額外增加之20%建議刪除。

(十一) 鄭淳元委員(另提供書面意見)

1. 請補充空調主機位置規劃，並納入住戶管理規約。
2. 實施進度表已落後，請依現況及最新審議時程調整修正。

(十二) 何芳子委員

1. 地下5樓編號18之車位設計上進入車道似有困難，建請實施者檢視。
2. 本案綠建築獎勵申請黃金級標章，經檢討本案系統總得分為48.72，為確保其確定性，建請實施者酌予提高得分。

(十三) 鐘少佑委員(另提供書面意見)

1. 估價報告書P.39收益資本化率之求取過程，請估價師補充說明是否符合不動產估價技術規則之規範。
2. 估價報告書P.42未調整之級距請移除。
3. 請於估價方法中考量制震設備對不動產價格之影響。

(十四) 朱萬真委員

1. 計畫書P.10-1△F5-3部分說明詳圖10-1，惟圖10-1內容係容移開放空間面積檢討，而非人行步道獎勵計算，請修正。另計畫書P.附錄三-15人行道範圍說明圖，圖上編號1至6項面積實際合計值為200.47平方公尺，非圖面上合計面積210.47平方公尺，請實施者釐清△F5-3申請獎勵面積數值。
2. 計畫書P.10-2、P.10-3面積有誤植情形(200.47平方公尺，及210.47平方公尺)，請實施者檢視後修正。

(十五) 簡文彥委員(另提供書面意見)

本案開放空間獎勵範圍及容積移轉補償已占所留設之地面層空間之全部，是否具有△F5-1之環境貢獻，請實施者詳加說明。

(十六) 楊欽文委員

本案汽車位總計 87 輛，無障礙汽車位合計 4 部，是否係依法設置，請實

施者說明，另本案無障礙汽車位請納入大公，並標示於住戶規約及共專有圖說。

(十七) 林昆華委員

財政局有提到遮雨棚是否能提列，請更新處協助釐清。

(十八) 宋慶珍委員(另提供書面意見)

1. 隔音墊未估價卻列入共同負擔，建請實施者說明。
2. 請實施者與陳情人妥予溝通協調。

(十九) 都市更新處

1. 依提列總表規定，其他土地改良物拆遷補償費係針對合法建築物增建之部分，本案兩遮業經測量技師實際測量，本案應可提列遮雨棚之拆遷補償費。
2. 有關特殊工法，實施者會上承諾不採用KYB阻尼器，改採其他同級品項，請實施者說明是否會影響外審的結果及核定的金額。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情部分：

1. 有關陳情人表示本案建築設計變更、變動過程皆未與案內地主說明一事，本案相關建築、財務等變動係經重行公展等程序，相關變更後之圖說皆有寄送光碟提供與相關所有權人。
2. 針對所有權人不知該如何選配，因本案係採權利變換機制，待事業計畫核定後，會請估價單位依每個單元的權狀面積、計算單價、其應分配價值及預估總金額。本案針對選配係採全面開放，並未設限，後續實施者會再與所有權人持續溝通協調。
3. 有關財政部國有財產署北區分署書面意見，特殊工法部分原先提列 65,330,391 元，經過特殊工法審查後下修為 21,628,680 元，故共負比由 36.79% 下修為 35.09%。

(二) 建築規劃設計部分：

1. 人行步道退縮空間與道路順平一事，本案人行步道皆有與道路順平，相關圖說將會另行補充文字說明，以利檢視。
2. 消防局意見，本案會依照相關規定辦理，另乘載量承重部分會再作檢討。

3. 側院寬度留設不得小於2公尺，會依照相關法規檢討修正。
4. 告示牌將另設於他處，不會與容移回饋空間重疊。另都審部分目前無涉及異動，故毋需重行都審程序。
5. 有關無障礙車位，因本案規劃空間有分一般零售業及集合住宅，依無障礙車位設置原則分項檢討，本案法定無障礙車位為3部，本案實設無障礙車位4部，實施者承諾4部無障礙車位皆列為大公。
6. 空調主機位置係依都審相關規定留設，後續會標示於平面圖並載明於住戶規約。
7. 實施進度表將配合實際狀況檢討修正。
8. 因本案地下4、5樓停車位小於50部，車道寬度依法規留設單車道。針對地下3樓累積起來之車輛大於50部改為雙車道設置。

(三) 財務計畫部分：

1. 有關財政局意見第一點：拆遷補償面積係以表格內2,556.1平方公尺為主，後續將修正文字敘述誤植部分。
2. 後續將拆遷安置協議書影本補充於計畫書附錄。
3. 有關其他土地改良拆遷補償費係依提列標準作提列。
4. 本案2樓以上均價係用於計算綠建築保證金，而非作為權利變換計畫階段之選配或獎勵值計算使用。後續進入權利變換計畫階段時，隔音墊的因子會納入估價條件，實施者承諾將刪除提列隔音墊之費用項目並同意刪除規劃費20%。
5. 人事行政管理費提列4.5%係因本案於105年起推動都市更新，在土地整合、私權處理方面已投入極高之人事、行政並有委託如各項法律、會計等專業人員等成本支出，以及實施者於計劃執行階段所發生執行勞務所需要之管理費用，依規定提列4.5%尚屬合理。另有關銷售管理費率係為合理且必要，銷售費率係參考目前代銷公司之平均所需，且在房市場成長趨緩，6%為合理比例。而風險管理費因房地產市場充滿不確定性，且實施者在取得建物單元並進行銷售期間，仍須支付先前共同負擔之利息，風險甚多，故本案管理費用提列11.25%為合理，建請審議會同意。
6. 本案特殊工法審查，提列3家阻尼器報價單，原KYB報價單為4千5百萬逾元，另一家道森企業係2千萬逾元，故結構外審係以最低報價之金額作為價格合理性之依據，故不影響特殊費用之提列。

(四) 估價部分：

1. P.39收益資本化率之求取部分，將重新檢視公式是否計算錯誤，並依照估價技術規則修正。
2. P.42有關價格推估部分，如有不需修正之項目將配合刪除。
3. 原制震部分有考慮在比較標的個別因素之建材項目進行調整，詳細部分再就本案提列制震費用與案例價格差異再作考量。

(五) 建築容積獎勵部分：

△5-3 所申請的獎勵面積應該是與實際留設的面積一致，有關數字誤植部分會再作全面檢討及修正。

決議：

(一) 人民陳情部分：本案尚有所有權人尚未同意參與更新、胡君等人陳情意見之溝通協調情形以及蘇君等人於聽證上所提之KYB阻尼器數據造假問題、北側升降梯設置疑義及一樓零售業之規劃設計構想，請實施者持續與陳情人溝通協調整合。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計已於109年2月2日核定，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案1樓商業空間5.4公尺及地下1層編號23汽車位位置之妥適性，經實施者說明商業空間高度及汽車位業經都市設計審議通過，並經審議會討論後，予以同意。
3. 有關建築設計及告示牌位置、車道等相關圖說，請依委員及幹事意見修正。另有關無障礙汽車位，請實施者將4部納入大公並於住戶管理規約載明供社區公共使用。

(三) 財務計畫部分

1. 本案提列結構制震設備、地質改良及隔音墊等特殊工程費用合計65,330,391元，經實施者說明係依外審結果提列21,628,680元及實施者同意刪除隔音墊之費用，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.25%)均以上限提列，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。

(四) 估價部分

1. 本案建置結構制震設備及隔音墊設備對更新後建物價值之提升有無列入估價考量因素，經實施者說明阻尼器改用同等級之品牌、刪除隔音墊設備，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案二樓以上均價由1,110,138 元/坪修增加為1,126,109 元/坪，另共同負擔比因容積移轉代金審決後由原本33.66%調高至33.79%，本次經實施者調整相關費用後表示已調降至35.09%，請實施者依委員意見修正估價報告書，並於核定前請估價委員協助書面審查。

(五) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予193.41平方公尺 (法定容積7%) 之獎勵額度。
2. $\Delta F5-1$ (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276.30平方公尺 (法定容積10%) 之獎勵額度。
3. $\Delta F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予210.47平方公尺 (法定容積7.62%) 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. $\Delta F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予221.04平方公尺 (法定容積8%) 之獎勵額度，並請實施者後續依「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用；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「黃金級」以上。
5. 其他獎勵項目：本案申請容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果，給予1,105.20平方公尺 (法定容積40%) 之獎勵額度。另本案業於109年9月28日容積代金審議委員會評定應繳代金為189,000,000元。

(六) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	魏○○(魏○○代理人)(當事人) (1)本都更重建案歷經數年，於109年6月公辦事業計畫公展後，公辦公聽會成果圓滿，本可推進作	1-1 實施者受任人：奇模工程有限公司 王佩模總經理 (1)第1、2點針對時程部分，盡最大努力推動本案進行。	第(1)-(4)點無爭點，理由如下： 第(1)、(2)點意見，係盼加快更新期程，無爭

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>業行程，依當時之進度，預估 110年6月25日~112年11月25日拆屋動工(2.5年)，112年12月25日申請建築使用執照，如今時間都要延後了。此乃執行者能識時勢，掌握機會再辦第二次公展及公聽會，讓土地價值發揮到極致；從地上13層，再增一層共14層，地下原3層，增為5層；建物更加壯觀及美麗，毗鄰元大聯勤大廈相互輝映，形成一景觀園區，顯見蕭建築師的才華高超。</p> <p>(2)本次公展後，本大樓總樓地板面積增加2,122.69m²，其獲益正讓執行者推動施工的動力，希望早日完成。</p> <p>(3)地主選配的房子與公展的標地建坪數差很大，望能協商同意調整。</p> <p>(4)實施進度表頗具完備，爾後望能依進度推動，於 115 年 6 月大功告成。其中迫在眉睫的是 111 年 11 月地上物拆除，請執行者先行確定後，提前通知住戶，讓住戶從容搬離。</p>	<p>(2)第 3 點，魏先生所陳的應該是第 1 次公展版，本案目前已是第 2 次公展，後續再請建築師向住戶說明。</p> <p>(3)本案為事業計畫階段，後續還有權利變換計畫階段，於權利變換計畫階段較為明確後，相關搬遷期程再向住戶通知。</p>	<p>點。</p> <p>第(3)、(4)點意見，實施者已說明，無爭點。</p>
2	<p>曾○○(委託人 呂○○ (當事人))</p> <p>(1)土地持分早期未按合法主建物面積實坪登記問題： 早先會議已提出本意見，綜觀歷次紀錄亦未獲明確回應，因此再次提出！</p>	<p>2-1 實施者受任人：奇模工程有限公司 王佩模總經理</p> <p>(1)第 1 點，目前建物登記部分涉及更新前權利價值估算，後續於權利變換計畫階段辦理，估價作業主要還是依謄本面積估算權</p>	<p>第(1)~(4)、第(5)點部分、(6)~(11)無爭點，第(5)點部分予以採納，理由如下： 第(1)-(3)點，產權登記問題、各戶面積以及最小分配單元疑義，經實施者說</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>從計劃書內合法建築物的主建物面積來看(P5.4、P5.5 頁)，本棟建築物很明顯就有三種戶型：120M²(36.3 坪)、114.5M²(34.6 坪)、106.48m²(32.2 坪)，三種戶型專有面積大小差距很大，亦可進一步推論基地共有部分若依據各戶專有部分之面積計算佔比，亦會有其差異，而非現在用每戶土地持分都 1/12 的認定。顯見早期土地登記並未按照專有部分去計算，在當時並未預見現今有都更條例出現，且當時交易都是用每戶主建物面積實坪去計算房地產價金，面積越大付出總價越高，也沒人在按照土地持分 1/12 在交易計算的，但現在有都更條例出來，卻要依照土地持分(早期持分登記還不一定是確實的)去計算，這些未按照實坪登記的後遺症才被浮現出來，進而對人民之財產權有很大的損害，因此希望實施者能正視這個問題，確實有誠意解決，不是敷衍性的協調沒下文，我們也只是希望能有一個公平合理的計算。</p> <p>按照民法第 779 條，「稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築次及其附屬物之共同部分共有之建築物。前項專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。……區分所有人</p>	<p>值。</p>	<p>明，並經審議會討論後，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p><u>就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。……」</u></p> <p><u>在民法內也明確規定就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依專有部分面積做計算依據。且依據最高法院 101 年度台抗字第 788 號民事裁定要旨：</u></p> <p>「按區分所有建物，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物（民法第七百九十九條第一項規定）；區分所有乃就建築物而言，亦即就一建築物之特定部分（專有部分）各自得成為單獨所有權之標的，該專有部分與其他該建築物專有部分所有人全體共有之共同部分組合而成為一區分所有權。故一建築物得原始或繼受而由數人各自取得建物區分所有權，亦得由一人原始取得後就建築物為區分所有權之登記（民法第七百九十九條之二）。<u>又建築物不能與其坐落基地分離，同一基地上各區分所有建物均應有相對應使用基地比例即應有部分</u>（至區分所有建物與坐落基地應有部分之使用權源係基於所有權或地上權或租賃關係或使用借貸關係，為別一法律問題），僅其應有部分究應如何計算？九十八年一月二十三日修正公布、同年七月二十三日施行之民法第七百九十九條第四項規定，除當事人</p>		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>另有約定外，<u>應依區分所有建物專有部分面積與專有部分總面積之比例定之</u>，此項原則性之規範於該條項修正施行前，本於公平正義、社會通念、誠實信用或事物之本然，亦均當如此，自應引為法理而予適用。因此，建築物由一人原始取得而以區分所有型態為所有權第一次登記時，其各專有部分所屬共有部分及基地應有部分之分配，仍應按各專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。」</p> <p>以上法律及裁定可見各戶專有的主建物面積，是個很重要的土地持分計算依據及認定，係為了有明確計算標準。甚至依據大法官解釋(釋字第 600 號)。其解釋文亦強調，<u>「依土地法所為之不動產物權登記具有公示力與公信力，登記之內容自須正確真實，以確保人民之財產權及維護交易之安全。不動產包括土地及建築物，性質上為不動產之區分所有建築物，因係數人區分一建築物而各有其一部，各所有人所享有之所有權，其關係密切而複雜，故此等建築物辦理第一次所有權登記時，各該所有權客體之範圍必須客觀明確，方得據以登記，俾貫徹登記制度之上述意旨。」</u>登記要正確真實，所有權範圍要客觀明確，方得登記。令解釋文中並有提到<u>「建築物(包含區分所有建築物)與土地同為法律上重要不動產之一種，關於其所有權</u></p>		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p><u>之登記程序及其相關測量程序，涉及人民權利義務之重要事項者，諸如區分所有建築物區分所有人對於共用部分之認定、權屬之分配及應有部分之比例、就登記權利於當事人未能協議或發生爭議時之解決機制等，於土地法或其他相關法律未設明文，本諸憲法保障人民財產權之意旨，尚有未周，應檢討改進，以法律明確規定為宜。」</u>，本於保障人民財產的意旨，若登記程序或涉及人民權利產生爭議時，亦須檢討改進法律未周之處。如果當初確實未按土地法第 79 條程序及規定進行建物所有權第一次登記，其會面臨土地法第土地法第 68 條：<u>「因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限。前項損害賠償，不得超過受損害時之價值。」</u>，登記錯誤尚須由地政機關舉證登記錯誤責任歸屬等。</p> <p>因此土地持分早期未按合法主建物面積實坪登記問題，我們當時也是希望在參與都更時，實施者就能有合理公平的回應處理，不須走到曠日廢時的法律層面去解決，因為畢竟各戶間的權利面積若還有法律訴訟或爭議等要解決時，很難去定義都更的住戶權利範圍的。</p> <p>這房子是本人辛苦一輩子換來</p>		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>的，可以說是拚了命才換得一家人可以居住的地方，如今又必須拼命去捍衛財產大幅損失縮水的狀況，僅僅是希望能有一個公平的對待，再次懇請各級長官能予以協助。</p> <p>(2) <u>請提供規劃62戶，其分布於各樓層之戶數(有A戶型及B戶型)，及各層各戶坪數大小之列表。</u>例如2F~5F的B1、B2、、B3、、B5戶型計有13戶，找不到其戶型面積大小資料，A戶型亦有不同類型不同面積。一樓零售商店亦未見其戶型面積大小資料。</p> <p>從戶型圖面粗判規劃戶型應該都遠低於現住戶使用的主建物面積。</p> <p>(3)另P10-3、P11-25等皆註明本計畫分配最小單元為80.88m²(A戶型的最小戶)，是否代表B戶型皆不納入更新分配戶型？若不納入分配，那規劃B戶型(小戶型)之效益目的為何？。</p> <p>(4) <u>申請容積移轉40%，除了增加成本及共同負擔比，且未提高相應比例的分配價值，更降低整體規劃品質。是否應重新考量整體配置提案：</u></p> <p>A. <u>財務上增加負擔：</u>依財務計畫的P15-8”申請容積移轉效益分析”內”無申請容移”與”有申請容移”之比較，在共同負擔金額從753,864,974元提高到1,196,999,375，增加了+443,134,401元(增加58.78%)，其更新後總權利價值金額僅從2,531,741,097元</p>	<p>(2)第 2 點，於事業計畫係確認建築設計，後續於權利變換計畫階段委請地政士計算產權面積。</p> <p>(3)第 3 點，2 樓以上都是開放給住戶選配，並無特別限制。</p> <p>(4)第4點，容積移轉部分，財務計畫部分雖增加成本負擔，但還是有增加更新後總價值，目前更新後總價值依照105年估算，後續於權利變換計畫時，會再由估價師估算總銷；容移已經完成都市設計審議，均依相關規定設計。</p>	<p>第(4)點，有關容積移轉效益分析以及費用負擔增加，經實施者說明，並經審議會討論後，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>提高到3,253,279,211元，僅增加+278,403,714(增加28.5%)，對所有權人分配價值更僅從1,777,876,122元，提高為2,056,279,837元，僅提高+278,403,715元(+15.66%)，因此共同負擔比在容移前為29.77%，容移後反而提高到36.79%，對所有權人分配價值增加幅度遠低於成本增加幅度，那容積移轉的財務效益何在？</p> <p>B. 環境及土地利用不利：更新獎勵容積增加32.62%面積，容移又移入40%容積，共計增加72.62%容積，在這不大的住三(法定容積2763m²)基地上，周邊巷道最大才11米、8米、6米，硬要增加2006.42m²的容積，是否對週遭產生環境使用衝擊？都更原本是提高環境品質，所以容積獎勵設有上限，現在反而因大幅容移來降低本基地週遭環境品質，反其道而行，更大幅稀釋了原土地權益。此應非都更立法本意。</p> <p>C. 停車進出不利：容移後，戶數達到62戶，又為提高每戶停車比例，設計到87輛停車(87/62=14.輛/戶)，因此要開挖到地下五層(平面圖P10-7~P10-11)，除增加營建成本外，因基地不大，因此車道變成趨近圓形迴轉連續五圈，易有駕駛風險；加上僅有單一車道入口，從六米道路進出，就算一半車輛也有四十幾台車，要於尖峰時間進出該六米路，對附近巷道產生交通衝擊。</p> <p>D. 車道增加危險：更不利的設計</p>		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>是地下停車第四、第五層，原本雙車道設計到了地下第四、五層，變成單車道(地下第三層進入斜坡道要到第四層前，設置了停車位形成單車道；加上地下三層至地下四層之斜坡車道寬窄設計不一，雙車道又變單車道?)，只能單向等候進出，偏偏這兩層的停車數量多達44輛，佔了全數量87輛一半以上，意思是有一半以上車輛都有單車道瓶頸，尖峰時間除了圓形迴轉車道危險、等待時間長、車道旁無避車空間會車不易，實易發生行車危險，而私人領域不能依照交通事故處理辦法來進行，警方也無法介入釐清肇責，和解不成住戶恐怕只能走法院提告求償途徑。都更原本是為了改善住戶居住安全及品質，現在反而設計讓住戶處於風險中，僅為了配合容移增加更多戶數、或是可買賣停車位，實在不利原住戶使用者。(請確實檢討各停車位符合法規否? ex編號22符合深度6米寬度5米淨寬規定? 編號45符合否?.....)</p> <p>(5)<u>一樓零售店對外部環境產生的影響</u>：計劃書清楚意識到車道入口為減少對交通衝擊，已移到基地西北側，但卻又將大面積零售店規劃在基地南側，對原本交通頻繁且流量很大的基地東南側路口又再度產生衝擊。是否能檢討零售店配置位置，或是全劃設為小面積零售店，避免商業行為影響附近交通，如果日後住戶將零售店A1及A2打通，連賣場都可能進</p>	<p>(5)第5點，1樓零售業店鋪設計部分，因本案位於精華區，有店面的需求，設計也都已經過都審確認。</p>	<p>第(5)點有關一樓零售業之規劃設計構想，經實施者說明並經審議會討論後無爭點。另有關計畫書P.11-18文字有誤，經查實屬誤植，意見予以採納，請實施者配合修正。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>駐，此路口平常已是交通要道，路寬又僅11米及8米，車流量大單邊又被畫設停車位，實不適合再有較大面積店面進駐來影響周邊交通環境，因此僅能在前期規劃儘量增加日後變更使用難度，再加上社區管理規章來約束。</p> <p>(計劃書 P11-8 頁，” (一)原有地區商業活動對應” 乙段，整段誤植太原路與現況不符。” (二)原有社區生活路徑之關係” 亦出現太原路騎樓錯誤)</p> <p>(6)購買容積費用與移入面積計算疑義：從提供的附件(附十四-3)於107年，購買的土地買賣契約，共有1,567m²的土地(道路用地)，土地款共計34,827,204元，該土地作為送出基地，經台北市政府核定(附十四-2)轉入有1105.2m²需繳代金為189,000,000元，因此成本項的容積移轉費用(P15-7)共計有 128,194(辦 理 費 用)+34,827,204(購 地 費 用)+189,000,000(購 買 容 積 代 金)=223,955,398元。</p> <p>請問購買了 1,567m² 土地，該筆土地是部分或是全數土地作為本次捐贈的 50%內計算，另 50%才繳代金 189,000,000 元。亦即送出基地買賣面積有 1567m²，而本次移入 1105.2m²，其換算基準依據？(附件資料看不到說明)。可否提供容積移轉相關細部文件報告參閱。購買該筆土地金額若全數計入都更成本，日後該筆公共設施保留地可轉換價值或權利是</p>	<p>(6)第6點，容積移入的費用需經市政府審查，非實施者說了算，容積移入面積也均經都審確認。</p>	<p>第(6)點容積移轉效益分析以及費用負擔增加，經實施者說明並經審議會討論後，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>否全數歸屬本案？但若僅用了部分土地作送出及移入，其購地金額又該如何計算分擔？</p> <p>(7)<u>法定停車位及自設停車位位置分布疑義</u>：目前法定停車位合計49台，皆位於地下四層、五層(兩層共44台)，地下三層有5台(位於下斜坡車道前)。自設停車位有38台，配置於地下一~三層較佳位置。依前述提到地下四層、五層停車場的車道設計，似乎原住戶最大機率會分配到的法定停車位，將被”優先”配置於較差等級的單車道停車樓層，其具高危險性，不便進出，等候時間長等不利條件。看來較佳停車位似乎並不是優先回饋原住戶使用，而是優先作為自設停車位對外買賣。</p> <p>(8)<u>有關1~5層專用昇降機疑義</u>：目前有配置一部昇降機，額外服務1~5層主戶，應是分流1~5層小戶型(B戶型)，每層5~6戶，比7~14標準層每層4戶住戶多的原因。但其設計在地下室僅有地下五層有停，其餘地下樓層皆未停，使用上似乎又被侷限，若該分流昇降機使用不方便，其用戶仍會使用主昇降機進出，其分流效果是否又被打折？請檢討該昇降機的設計及使用效益。(另B戶型是否屬本案分配單元？若非分配單元，刻意設計小戶型又增設專用電梯，其效益為何？)</p> <p>(9)<u>特殊工法效益疑義</u>：依工程費用內提列的特殊工法費用(附件十</p>	<p>(7)第7、8點，設計部分，本案已經都市設計審議通過確認。</p> <p>(9)特殊工法已經外審審查通過，審查結論有其必要性</p>	<p>第(7)、(8)點，本案已經都市設計審議通過確認，無爭點。</p> <p>第(9)點、第(10)</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>所示)計65,330,391元,包括基樁8,117,991元、隔音墊工程8,400,000元(1600元/m²)、KYB間柱型阻尼器48,812,400元(每組阻尼器含施工價格620,000+348,500=968,500元/每處,計有48組”處”)。</p> <p>A. 本案現況所提銷售價格係比對附近一般市場行情訂出,並非比照特殊工法建案,本計畫亦未進行市場調查說明裝設制震阻尼器的建案,比未裝設的建案,單價拉高多少!若需裝設制震阻尼器,請提供市場調查裝設制震阻尼器後之銷售單價行情差異,並重新評估本案銷售單價。</p> <p>B. (附件十-1)KYB間柱型阻尼器規劃裝設48組,報告提到3~14F每層裝設4組,加裝阻尼預估有20%~30%之受震反應改善效果(此為何意?此間柱型規劃位置是否影響住家開窗?其外觀為何,並請於立面外觀呈現間柱型阻尼器後之設計感!</p> <p>C. 另發生大地震後阻尼器處理方式為何,是否須檢視有無異常?若需汰換是否容易?保養維修如何進行?費用是否一樣高?若確實要裝設制震阻尼器,請於本案管理維護章節增加”結構安全之管理維護事項”,其應有相應之規範。因此項裝設後為本大樓結構的一部分,若未好好維護管理,就失去安裝的用意。</p>	<p>及合理性。</p>	<p>點特殊工法業經外審審查通過,無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(10) 隔音墊工程，請提出說明其EP1 隔音墊材料(1250*600*25mmTH) 隔音性能為何？施作方式？日後與地板裝修面材介面如何施作？若日後有膨拱責任歸屬？因屬高單價產品1600元/m²，遠比市場標榜符合隔音法規要求的產品單價為高，故應說明其相較其他同類產品的差異及優點。另請說明隔音墊工程施作位置及數量計算？</p> <p>(11) 光碟片報告書列印品質是否能夠好一點？現在沒有書面，只能看光碟片內容，小一點的字跡都不清楚！</p>	<p>(11) 光碟部分解析度部分，後續於核定時，會再請影印公司檢視解析度。</p>	<p>第(11)點實施者配合修正，無爭點。</p>
3	<p>蘇○○(當事人)</p> <p>(1) 本案申請容積移轉，使共同負擔增加4億多，更新後所有權人分配價值只增加2億多，聽起來就不合理，重點請用白話文說明對應方式，及針對合理性回應。</p> <p>(2) 第15-8頁投資報酬率，前次公展版是48.87%，本次為43.05%，請問此報酬率是由誰獲得？</p> <p>(3) 內部設計採用阻尼設計，所採用的日本品牌並未取得授權，這個設計還要使用這個有疑慮的設備嗎？國內也有合適的品牌且費用也較低，是否設計上重新考慮國產品牌或其他替代產品。現有的設計經費已經是5年前的資料，相</p>	<p>3-1 實施者受任人：奇模工程有限公司 王佩模總經理</p> <p>(1) 容積移轉增加的成本及效益，容移的成本費用是需經過市政府審查為準，另創造的效益，因目前為事業計畫階段是以 105 年價值估算，後續於權利變換計畫階段時，由估價師依當年度行情計算總銷。</p> <p>(2) 第 2 點，投資報酬率計算是針對全案，以總銷扣除成本後再除以成本的報酬率。</p> <p>(3) 阻尼器部分，外審時有提供好幾個品牌供外審委員會，比較後選出，目前選用之品牌疑義，後續於審議會前實施者再查清確認品牌問題。</p>	<p>第(1)、(2)點無爭點，第(3)點予以採納，理由如下：</p> <p>第(1)、(2)點經實施者說明，並經審議會討論後，無爭點。</p> <p>第(3)點，阻尼器經實施者說明同意改用同等品牌，並經審議會討論後，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	關數字可信程度如何確認。		
4	<p>胡○○(當事人)(書面意見)</p> <p>(1)本函係依當事人胡○○先生委託之旨辦理。</p> <p>(2)茲據上開當事人(下稱本人)委稱：「</p> <p>A. 緣本人為坐落臺北市大安區瑞安段一小段225地號土地(下簡稱系爭土地)共有人之一，並經家騰建設股份有限公司以實施者之角色，將係爭土地連同同地段221-3、226地號土地全部，共同向臺北市政府申請畫定為『擬訂臺北市大安區瑞安段一小段221-3地號等3筆土地都事更新事業計畫案』(下簡稱系爭都更案)之都市更新範圍，刻正由臺北市政府辦理系爭都更案，合先陳明。</p> <p>B. 按『憲法第十五條規定人民財產權應予保障，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害，俾能實現個人自由、發展人格及維護尊嚴』，司法院釋字第400號、第709號解釋要旨參照。在此情況下，人民之財產權既受憲法所保障，就個人所有財產之使用、收益、處分權能，當應受充分保護，不應受任何人乃至公權力之侵害，其理甚明。</p> <p>C. 經查，本人現已無意願將所有之系爭土地持分，以『合建』方式參與系爭都更案，就本人是項權利，應屬憲法所保障之財產權範疇，因此本人當有向</p>	<p>4-1 實施者受任人：奇模工程有限公司 王佩模總經理</p> <p>(1)本案實施方式係採部分協議合建部分權利變換方式，已簽署合建契約住戶，採協議合建，其餘住戶及公有地均採權利變換方式，因此陳情人胡姓住戶後續是採權利變換方式計算其應分配價值，非是採合建方式。惟本案實施者仍將持續與所有權人積極溝通協調，後續將依權利變換審決之結果據以執行。</p>	<p>第(1)-(2)點提無爭點，理由如下：</p> <p>第(1)-(2)點有關所有權人溝通協調情形，經實施者說明並經審議會討論後，請實施者持續溝通協調，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>各相關人員表達不參與系爭都更案之權利，並以此函為意思表示，特此通知。</p> <p>D. 為此，本人特委請 貴大律師代為函知臺北市都市更新處、臺北市都市更新及爭議處理審議會、家騰建設股份有限公司等單位，除轉陳上開本人拒絕以『合建』方式參與系爭都更案之意旨外，並不願參加訂於 110 年 5 月 18 日舉行之聽證會，爰提出書面意見，倘日後各相關單位人員有任何關於系爭都更案之聯絡事宜、意見或主張，請逕向陳國雄律師及本人之子胡○○先生連繫，特此通知！」等語。</p>		
5	<p>李○○(當事人)(書面意見)</p> <p>(1) 實施者規劃北側 3-5 樓主建物面積為多少？</p> <p>(2) 請問實施者本案雨遮是否登記產權面積？若雨遮可登記者，依建築平面圖本案設計建物之雨遮過大，顯有擴張虛坪情事。</p> <p>(3) 北側電梯僅設計一樓至地上五樓，未能到達地下室停車場，影響北側單元住戶進出便利性。</p>	<p>5-1 實施者受任人：奇模工程有限公司 王佩模總經理</p> <p>(1) 北側 3-5 樓主建物面積約在 6 坪~32 坪。</p> <p>(2) 本案雨遮是可登記產權，另雨遮面積是依內政部核釋規定討設計。</p> <p>(3) 有關選配原則，除 1 樓店由原位次地主優先選配規定外，2 樓之上住宅開放所有權人自由選配，並無限縮所有權人分配樓層；至於共同負擔比例，成本部分皆是依台北市共同負擔提列標準計算，而銷售金額亦是由估價師依 105 年時市場行情估算，後續權利變換階段將會委由 3 家估價師依最新行情估價，</p>	<p>第 (1)-(4) 點 無爭點，理由如下： 第 (1)-(4) 點 有關建物面積與後續登記事宜、電梯設置以及容積移轉效益分析，經實施者說明，並經審議會後，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(4)實施者增加容積移轉項目，重新調整建築規劃，惟卻仍規劃小坪數房型，又刻意限縮所有權人分配樓層，完全違背更新重建改善原住戶居住品質目的。另，共同負擔費用比率36.79%非常不合理。</p>	<p>共同負擔比例屆時亦會配合調動。</p> <p>5-2 實施者受任人：蕭家福聯合建築師事務所 孫淑琪 副理</p> <p>第3點，當初規劃時，因為北側3~5樓為小坪數規劃，也有跟協議合建住戶討論過，所以南側電梯都會到達地下各層，北側部分則規劃直通地下五層，且其管理費也會較低。</p>	
6	<p>臺北市政府文化局(書面意見)</p> <p>(1)旨揭基地範圍內無本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建築物。惟未來進行營建工程或其他開發行為時，如發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值時，仍請依據文化資產保存法第33、35、57及77條等相關規定辦理。</p> <p>(2)另依文化資產保存法第15條「公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，所有或管理機關(構)於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。」文化資產保存法施行細則第17條第2項「本法第十五條所稱處分，指法律上權利變動或事實上對建造物加以增建、改建、修建或拆除。」經查旨揭範圍內有2筆公有土地(瑞安段一小段</p>	<p>6-1 實施者受任人：奇模工程有限公司 王佩模總經理</p> <p>(1)第1點，後續營建時若發現古蹟或歷史建築物，將依相關規定辦理。</p> <p>(2)瑞安段一小段 221-3 地號上建物建號為109,所有權人為私人建物;226地號上建物共15筆建號,亦均為私人所有建物,因此應非屬文化資產保存法第15條規定之公有建物。</p>	<p>第(1)~(2)點無爭點。理由如下： 第(1)~(2)點實施者已說明，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	221-3、226地號)，請實施者自行檢視倘有上開條文之適用，請檢送建造物及附屬設施群之建物謄本、相關興修改建資料、歷年使用情形說明及室內外現況照片等資料，以利本局進行文化資產價值評估。		
7	<p>財政部國有財產署北區分署(書面意見)</p> <p>(1)國有土地(含國防部軍備局經管土地)比例為36.98%，本案人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費等項目均以上限提列，另本案因變更原建築規劃等內容致財務計畫(營建費用、貸款利息、管理費用及容積移轉等)共同負擔費用大幅增加，共同負擔比例亦由33.66%調升為36.79%。爰請實施者考量本案估價係以價格日期105年5月為查估基礎及不動產市場價格趨勢等因素，請評估合理性酌予調降風險管理費等相關費用。</p> <p>(2)本案建築結構地上14層、地下5層之鋼筋混凝土第三級，其提列特</p>	<p>7-1 實施者受任人：奇模工程有限公司 王佩模總經理</p> <p>(1)第1點，本案購買容積代金費用依109年8月21日臺北市府都市發展局容積代金審議委員會第10次會議評議代金金額核定繳納之容積代金總價為189,000,000元，另本案公共設施用地取得成本依合約提列為34,827,204元(詳事業計畫附錄十四)及相關辦理費用共計128,194元，故本案容積移轉費用合計為223,955,398元。另本案共同負擔提列標準均依市府公布規定計算，計算單價基礎亦均依規定提列，故計算出之共同負擔費用比例36.79%應屬合理。後續仍有權利變換階段將委由三家估價師依權變送件當時之市場行情加以估價，屆時將依委員會審決之共同負擔比例執行。</p> <p>(2)有關本案提列之特殊工法，目前已完成辦理提列</p>	<p>第(1)部分採納、部分不採納，第(2)點採納。理由如下： 第(1)點 有關管理費率部分，經實施者說明合理性及必要性，並經審議會討論後，不予採納。另共同負擔比部分，經實施者刪除部分費用後，已調整至35.09%，予以採納。</p> <p>第(2)點 實施者已說明外</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>殊工程費用包括EPI隔音墊工程、阻尼器工程及地質改良工程，共提列6,533萬0,391元，請確實審酌其合理性及必要性。</p>	<p>特殊工程費用外審，預計於110年9月中辦理審查會之核定程序。特殊工法亦在外審會議中確認其費用之合理性及必要性。</p>	<p>審結果，予以採納。</p>
<p>8</p>	<p>曾○○(委託人 呂○○) (當事人)</p> <p>(1)本案從105年到現在，一直在變，建商與地主共同興建的獲利，希望建商能有比較詳細的說明，希望雙方能夠均衡的受益。另外特殊工法審查會議現住戶都能夠參加。</p> <p>(2)現住戶的停車場都在地下四、五樓，車道及停車空間狹小，有危險性，另北側電梯只到地下五樓，希望能有比較好的處理。</p> <p>(3)會議記錄說要給住戶，但現住戶都沒有收到詳細的會議紀錄內容。</p>	<p>8-1 實施者受任人：奇模工程有限公司 王佩模總經理</p> <p>(1)第1點，獲利部分，實施者依照共同負擔所計算的成本，由所有權人折價抵付給實施者，實施者以後取得房地去銷售時有價差時，才是其獲利來源。</p> <p>(2)第2點，因為大部分的住戶採協議合建，所以現住戶多選配地下4、5樓，住戶若要改選其他位置，實施者會再思考相關協商措施。</p> <p>(3)特殊工法審查的會議，是外審單位審查，會議紀錄是否寄送由外審單位決定。</p> <p>(4)自辦公聽會辦理均依相關規定辦理。</p> <p>8-2 臺北市都市更新處事業科 宋旻駿股長</p> <p>(1)公辦公聽會的會議紀錄，有上網公告，住戶可上網查詢，另審查會議紀錄，會請實施者將會議紀錄審查內容說明相關處理情形詳載於計畫書中，聽證部分</p>	<p>第(1)點無爭點，第(2)點不予採納，第(3)點予以採納。理由如下： 第(1)點實施者已說明，無爭點。</p> <p>第(2)點涉及權利變換計畫，因本案為事權分送案件俟權利變換階段再予討論，不予採納。為仍請實施者持續溝通協調。</p> <p>第(3)點實施者已說明，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
		也會於會後上網公告。	
9	<p>蘇○○(委託人 陳○○)(當事人)</p> <p>(1)更正剛所提KYB阻尼器的問題，先前提到是沒有授權，實際是有數據造假，那這個造假讓住戶無法相信KYB這個品牌。</p> <p>(2)14層的建築物，是否需要阻尼設計，是不是必要，剛實施者說明外審是審查機構辦理，住戶沒有辦法參加，也沒有資訊。</p> <p>(3)實施團隊說原住戶分配車位都在地下4、5樓，當初來談協議合建時並沒有詳細的圖面，是否在洽談過程，出現資訊不對稱情形，能否說明後續還有哪些流程；另外有 哪些會議是住戶可以參加。</p>	<p>9-1 實施者受任人：奇模工程有限公司 王佩模總經理</p> <p>(1)阻尼器部分，阻尼器無論品牌或品質，都需要經過國家認證後才能使用，所以當初提供三家品牌由委員審查，以後若確認該品牌有問題，會另外選用。必要性及合理性也在審查申請時有向相關委員說明，經委員審查確認有其必要及合理性。</p> <p>(2)特殊工法外審實施者是申請單位，相關會議通知由主辦單位負責。</p> <p>(3)本次聽證後，後續是審議會，聽證會有登記發言住戶，屆時會再通知住戶大會開會時間；本案事業計畫核定後，權利變換計畫階段會召開自辦公聽會會向住戶通知會議時間及地點，報核後，會有公開展覽及公辦公聽會由更新處通知住戶時間及地點，接下來是幹事會審查、聽證、審議會。</p> <p>(4)停車位置是針對合建戶有協商部分，若住戶有想要調整，實施者會再思考相關協商措施。</p>	<p>第(1)點予以採納，第(2)、(3)點無爭點，理由如下：</p> <p>第(1)點阻尼器部分經實施者說明同意改用同等級之品牌，並經審議會討論後予以採納。</p> <p>第(2)-(3)點實施者說明，無爭點。</p>

(七) 同意本案都市更新事業計畫修正通過，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，逾期應再重新提審議會

審議。另估價報告書修正部分，請於核定前請估價委員協助書面審查。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、「擬訂臺北市信義區雅祥一小段 349 地號等 14 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 梁育甄 02 2781-5696 轉 3069)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，唐惠群委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第 8 點規定，自行離席迴避。
- (二) 工務局新建工程處(書面意見)
都更範圍內未有本府經管道路用地。
- (三) 財政局 蘇振華幹事(書面意見)
109 年 8 月 18 日第三次幹事會所提意見，實施者已修正或說明或經承辦科提請本次大會審議，無補充意見。
- (四) 地政局 沈冠佑幹事(書面意見)
業依前次會議意見修正，無意見。
- (五) 交通局 洪瑜敏幹事(李庭維代)(書面意見)
 1. P. 5-11，基地周邊YouBike站位及車輛數有誤，請修正。
 2. P. 10-26，地下一層平面圖機車停車格79格(缺少編號56)，與車位種類計算表機車停車格80格不符，請釐清修正。
 3. P. 10-22~P. 10-26，請標明停車場地下層汽車坡道之反射鏡和警示器，並標示車道之內側曲線半徑。
 4. P. 10-25，地下二層設有裝卸車位1格，與審議資料表不符，請修正；另請檢討車行動線及停車場限高是否可供裝卸車輛通行。
 5. 依110年本市都市設計審議參考範例「機車應集中設置於地下一層，機車車道淨寬應達1.5公尺以上，…」，請檢討機車建議集中設置於地下一層、地面層留設自行車停車空間及機車車道淨寬達1.5公尺以上之可行性。
 6. P. 10-28，圖10-27請檢討地面層汽車升降機之進出動線妥適性，另升降機前方設置10cm高矮墩是否為駕駛行車視野盲點，致影響行人及車行安全。
 7. P. 附錄三-1，請將「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿

足停車需求及完成裝卸貨，未來不得要求開放基地路邊停車或卸貨，以免影響外部交通」納入住戶管理規約。(前次意見未修正完竣)

8. P.11-22，圖11-26之1F景觀D剖面圖，機車道及人行步道間設有45cm矮牆與圖10-27(10cm高矮墩)有異，請修正並釐清是否影響車行及人行安全。
9. 法定留設無障礙停車位之使用管理，請依身心障礙者權益保障法及建築技術規則建築設計施工編第167條之6之立法意旨檢討納入住戶管理規約註明「無障礙車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用。」辦理，並請申請單位(實施者)一併說明該部分規約之修正方式。
10. 本案更新後戶數83戶，設置77輛汽車位，是否滿足停車內部化部分，考量本案基地停車空間已開挖至地下6層且經實施者說明「…在考量法令及規劃可行性下，以部分坡道平面及部分機械車位的方式來滿足各位地主的請求。」，爰本局無意見。

(六) 消防局 蔡長銘幹事(書面意見)

本案規劃之消防車輛救災動線及活動空間，本局無修正建議，後續以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。

(七) 文化局 江彩禎幹事(曹盛聞代)(書面意見)

1. 依現行「臺北市樹木保護自治條例」等相關規定，本市受保護樹木係採現地測量方式認定；本市轄區內各該工程之建設開發者，應自行派遣專業人員量測開發區內喬木樹籍資料並簽證負責。該基地內樹木有達受保護認定標準者，併應提送保護計畫或移植與復育計畫等至主管機關審查同意後始得施作。以上規定，合先敘明。
2. 請開發單位確實將基地內所有喬木逐株進行量測，再將樹籍資料(包括樹種、樹高、樹胸圍、樹直徑)及每株照片遠照、近照各一張(須為進行測量之照片且測量值能清楚辨認)提送本局確認是否達受保護樹木標準。

(八) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

1. 本案作商業使用之容積樓地板面積未符商業區通案原則，請實施者說明周邊商業使用現況，提請大會討論。
2. 有關牆面線檢討是否符合「變更臺北市松山車站附近地區都市計畫案」都市設計管制要點規定，依設計科意見辦理。

(九) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 有關雨遮、透空格柵及空調主機部分在後續都市設計審議時，請確實依相關規定檢討。
2. 建築物部分樓層在高度及挑空部分，因內部空間已超出原則性的規範，請實施者依據「臺北市建築物樓層高度及夾層挑空設計管理規則」(以下簡稱本規則)規定檢討。但建築物非住宅用途之樓層，因用途、構造特殊，適用本規則確有困難，得依本規則第七條之規定，並經本府核可者，得不適用本規則之一部或全部。超過部分則請實施者依據用途及構造內容於日後都審階段確實補充說明。

(十) 賀士麋委員

本案臨 6 公尺計畫道路側應補足 8 公尺部分係屬都更審議會討論範疇，建議應於本次會議討論，俾供後續都市設計審議參考。

(十一) 朱萬真委員 (另提供書面意見)

實施者說明東側道路全部協助開闢，請再說明協助開闢範圍是否與提出之內容相同。

(十二) 鐘少佑委員

1. 請詳列勘估標的及比較標的接近條件之設施名稱及量化距離。
2. 比較標的及勘估標的關於嫌惡設施之說明，若有雙重影響，建議分列並補充說明。

(十三) 何芳子委員

1. 本案臨 6 公尺計畫道路側經實施者說明係因受限於基地條件，致退縮 2 公尺補足 8 公尺後，無法再依通案審議原則退縮 2 公尺人行步道，建議依過往審議案例作法，納入 $\Delta F5-1$ 容積獎勵同意給予額度之考量。
2. 3F 露臺擬選用 4 種喬木，其中僅杜英為小喬木外，其餘樟樹等均為大喬木，建請均採用小喬木為宜。
3. 本案規劃 83 戶，汽車為 77 輛，對停車位選配建議以一房屋單元搭配一車位為原則。

(十四) 簡文彥委員

東側面臨基隆路一段 35 巷 5 弄部分，無法依通案原則留設 2 公尺人行道，應檢討是否影響人行安全或消防救災功能。

(十五) 鄭淳元委員

1. 因本案另有申請△F4-2協助開闢並捐贈計畫道路，已屬對周遭環境公益性有相當貢獻度，如實施者補充說明有信心能完成協助開闢並捐贈計畫道路，則建議本案因受限於基地條件無法於臨6公尺計畫道路側補足8公尺後再退縮2公尺人行步道部分，無須考量酌減△F5-1容積獎勵。
2. P.10-2有△F4-2協助開闢並捐贈計畫道路之獎勵值計算，請補充適用之版本。
3. 空調主機配置規劃、招牌規劃位置，請納入住戶管理規約管理。
4. P.18-1實施進度落後，請修正。

(十六) 鄭凱文委員

本案基地屬三角形狀，規劃設計實屬有其難度，造成 6 公尺計畫道路補足 8 公尺後，無法再退縮 2 公尺，建議提出環境補償措施，增加設計彈性。

(十七) 楊欽文委員

1. 有關機車車道淨寬應達1.5公尺以上係屬本市都市設計審議參考範例規定，仍建議實施者依前開規定重新檢討建築規劃設計。
2. 本案地面層汽車升降機前方無論設置10公分矮墩或45公分矮牆，未於圖面上明顯標示，且設置升降機前方人行步道有申請容積獎勵，其駕駛進出入時所造成視野盲點是否會涉及行人安全，仍請實施者檢討評估，並提請大會討論。
3. 本案臨6公尺計畫道路側補足8公尺後無法再依通案審議原則退縮2公尺人行步道及商業使用未符規定等項目，建議一併納入△F5-1容積獎勵同意給予額度之考量。

(十八) 黃嫩雲委員

本次會議實施者說明所有權人可依意願自由選配更新後單元，爰P.13-1選配原則(一)「房屋單元由原土地及合法建築物所有權人依原地、原位次優先選配，地上層部分採水平分配方式；地下層部分採立體分配方式。」部分，容易造成所有權人在選屋上有所限制之誤解，仍請實施者檢討修正。

(另書面意見)

請標示地下各層平面圖轉折、斜邊尺寸，各層平面圖雨遮尺寸及屋凸層平面圖尺寸(第10-21頁至第10-38頁)。

(十九) 宋慶珍委員(另提供書面意見)

選配原則請納入停車位考量予以修正，並將所有權人得自由選配意旨載明，其餘無意見。

(二十) 都市更新處

1. 依據93年8月20公告「變更臺北市松山車站附近地區都市計畫案」都市計畫書之「拾、其他」表明：「本計畫區內交通用地、廣場用地、接受各項容積獎勵之建築基地、聯合開發基地或申請容積移轉之接受基地，應經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，本府核准後，始得依法申請建築執照或施工。」，故本案應先完成都市設計審議核定後，再進行都市更新審議。
2. 本案本次審議程序，得先針對本次提會議題給予建議，後續在完成都市設計審議後再進行都市更新審議最後的確認。
3. 圖面指北針方向請調整一致，以利檢視。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情部分：

1. 有關陳情人表示本案建築規劃是否有考量充電車位部分，本案未來在停車空間皆會設置充電線架，但因未來使用者的車輛充電樁之規格裝置可能皆不相同，故須由所有權人自行佈線及安裝充電樁。
2. 另外，地下一層機車位車道期望均留設1.5公尺部分，因本案建築基地僅約306坪，形狀又近似三角形，在規劃設計上確有困難，除了地上設置8輛機車位之外其餘皆設置於地下一層空間，其機車道皆已達到建管單位所規定之1.2公尺以上，若都要達1.5公尺，將有可能會需要多開挖一層至地下七層，或是再增加地上層機車位數，亦會影響其他樓層汽車停車位之設置，故建請委員及幹事同意本案以1.2公尺寬度設置機車位車道。

(二) 建築規劃設計部分

1. 有關交通局幹事意見，計畫書P.10-25為筆誤，應為汽車臨停停車位。
2. 有關機車車道淨寬應達1.5公尺及地上層設置矮墩部分，將於後續都市設計階段併同考慮。
3. 退縮人行步道部分，本案業已臨6公尺計畫道路側補足8公尺，惟因受限基地因素，已無法於臨6公尺計畫道路側補足8公尺後再退縮2公尺。
4. 有關協助開闢計畫道路部分，已取得基地東側(399地號)計畫道路之捐贈同意書，而剩北側除部分計畫道路(353-2地號及355-1地號)之部分地主尚

未同意，本案擬在事業計畫核定前取得全部之捐贈計畫道路同意書。

5. 有關文化局幹事所提基地內所有喬木測量等資料提送該局確認是否達受保護樹木標準事宜，及何委員所提3F露臺建議均採用小喬木為宜，配合辦理。

(三) 有關管理費部分，說明如下：

1. 人事行政管理費：指實施者從更新案的啟動至更新完成期間，所進行土地整合、人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用：
 - (1) 實施者從民國 101 年整合開發至今已近 10 年，針對範圍內所有權人，期間除電話及個別拜訪外，亦進行多次意願調查、相關法令諮詢、建築規劃設計討論等說明會議，其衍生之相關人事、行政、庶務、法律、會計等支出相當可觀。
 - (2) 本案依規定未提列營建工程管理費，為保障施工品質及施工進度，尚須由實施者自行辦理工程督導、進度控管等事宜，且未來完工交屋後實施者秉持永續經營理念，將持續進行售後及保固服務；以上均須相關人員妥為處理，故依提列總表規定提列人事行政管理費。
2. 銷售管理費：為實施者銷售更新後取得之折價抵付房地之變現成本(如廣告、企劃及銷售等成本費用)；此部分僅針對實施者分回之房地部分提列廣告銷售管理費。
3. 風險管理費：為實施者投入人力、資本、創意、管理技術、保固責任與風險承擔等所應獲取對應之報酬；實施者需承擔本案順利完工交屋、營建工程成本波動、不動產市場景氣及分回房地去化等相關風險；故本案依提列總表規定提列風險管理費。

(四) 建築容積獎勵部分

有關△F4-2 協助開闢並捐贈計畫道路之獎勵值計算法令依據部分，本案於 103 年 10 月 14 日申請事業計畫報核，依照當時(103 年 1 月 10 日修正)之「都市更新建築容積獎勵辦法」規定是(協助開闢都市計畫公共設施所需工程費+土地取得費用+拆遷安置經費+管理維護經費)×一點二倍/(二樓以上更新後平均單價-興建成本-管銷費用)，而現行(108 年 5 月 15 日修正)之「都市更新建築容積獎勵辦法」規定是，公共設施用地面積×(都市更新事業計畫報核日當期之公共設施用地公告土地現值/都市更新事業計畫報核日當期之建築基地公告土地現值)×建築基地之容積率。本案將於計畫書中補充法令依據；另有關空調主機及招牌規劃部分將會納入住戶管理規約。

(五) 權利變換及估價部分

1. 有關估價面臨高架道路部分，已有考量並有做雙重影響之調整，並以松山車站為依據做調整，並依據委員之意見將設施及影響以量化之方式修改及說明。
2. 有關委員所提P.13-1選配原則(一)及納入一戶一車位等原則，將配合檢討修正文字敘述。

決議：

(一) 人民陳情部分

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。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案土地使用分區為商三特，惟規劃樓地板面積未符合「商業區建築物至少一樓至二樓須作商業使用，且其容積樓地板面積總和須大於法定建築面積之70%乘以2倍」之規定，經實施者說明受限於基地條件且目前規劃已足敷周邊商業活動空間需求，並經審議會討論後，原則同意實施者目前之規劃設計，惟本案後續仍需經都市設計審議，原則尊重都市設計審議結果，後續再請實施者依其決議檢討修正後，提請審議會討論。
2. 本案臨6公尺計畫道路側無法補足8公尺，僅與道路順平再退縮2公尺人行步道，且退縮部分設置矮籬，未符通案審議原則，經實施者說明係受限於基地條件致退縮補足8公尺後無法再退縮2公尺人行步道，及有協助開闢及捐贈計畫道路等補償措施，並經審議會討論後，原則同意實施者目前之規劃設計，惟本案後續仍需經都市設計審議，原則尊重都市設計審議結果，後續再請實施者依其決議檢討修正後，提請審議會討論。
3. 本案規劃地下五層4處挑空、地面層大廳及防災空間挑高6.95公尺、地上3層社區遊戲設施挑高6.8公尺之必要性、臨40公尺基隆路一段之1、2樓店面空調主機附掛於騎樓外牆側之合理性、編號17~20號汽車停車位前方5公尺*6公尺與6公尺*6公尺等候空間共用及本案建築規劃設計相關檢討是否符合建築相關法規規定，經實施者說明係受限於基地條件且皆符合相關建築法令規定，並經審議會討論後，原則同意實施者目前之規劃設計，惟本案後續仍需經都市設計審議，原則尊重都市設計審議結果，後續再請實施者依其決議檢討修正後，提請審議會討論。
4. 依通案審議原則機車停車動線淨寬應達1.5公尺以上，本案僅規劃淨寬1.2公尺，經實施者說明係受限於基地條件且符合建管法令規定，並經審議會討論後，原則同意實施者目前之規劃設計，惟本案後續仍需經都市設計審議，原則尊重都市設計審議結果，後續再請實施者依其決議檢討修正後，

提請審議會討論。

(三) 交通規劃部分

本案機車停車位無法集中設置於地下層(法定空地上留設 8 輛)及更新後戶數 83 戶，僅設置 77 輛汽車位，是否滿足停車內部化，經實施者說明係受限於基地條件考量所做調整，並經審議會討論後，原則同意實施者目前之規劃設計，惟本案後續仍需經都市設計審議，原則尊重都市設計審議結果，後續再請實施者依其決議檢討修正後，提請審議會討論。

(四) 消防救災部分

本案消防救災活動空間修正情形，經實施者說明已依相關規定檢討，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 財務計畫部分

1. 本案提列特殊工程項目費用逆打工法費用 45,485,322 元，經實施者說明外審結果之工程必要性及費用合理性，並經審議會討論後，原則同意依目前所提特殊工程費用提列。
2. 本案提列人事管理費(5%)、銷售管理費(6%)與風險管理費(11.5%)，經實施者說明提列之合理性及必要性，並經審議會討論後，原則同意依目前所提費用。

(六) 估價部分

1. 本案選配原則載明所有權人由下往上分配，實施者由上往下分配，是否限縮所有權人選配權利，及選配原則訂定之合理性，請實施者依委員意見修正並納入一戶一車位等選配原則。
2. 本案二樓以上均價 891,622 元/坪及估價報告修正情形，請實施者依委員意見再予調整修正；另原則同意目前共同負擔比例 34.68%，惟本案後續仍需經都市設計審議，後續再請實施者依其決議檢討修正建築規劃設計及財務計畫連動情形後，提請審議會討論。

(七) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予 419.96 平方公尺 (法定容積 7%) 之獎勵額度。
2. $\Delta F4-2$ (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 原則同意給予 170.89 平方公尺 (法定容積 2.85%) 之獎勵額度，請實施者於核定前取得捐贈同意書，如未取得部分將予以扣除，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。

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），因本案後續仍需經都市設計審議，原則同意給予368.60平方公尺（法定容積6.14%）之獎勵額度，惟後續請實施者再依都市設計審議決議檢討修正後，提請審議會確認。
4. △F5-3（供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積），因本案後續仍需經都市設計審議，原則同意給予236.65平方公尺（法定容積3.94%）之獎勵額度，惟後續請實施者再依都市設計審議決議檢討修正後，提請下次審議會確認。
5. △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359.96平方公尺（法定容積6%）之獎勵額度，並請實施者後續依「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，惟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）經查本都市更新事業計畫案應行都市設計審議，惟本案審查過程未臻完備，爰請實施者仍應辦理都市設計審議程序後，並於接獲都市設計審議會議紀錄起30日內檢附修正後計畫書圖及修正對照表，併同聽證紀錄，再提審議會討論。