

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 317 次會議紀錄

107 年 3 月 29 日府都新字第 10730462000 號

壹、時間：民國 107 年 2 月 26 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、「擬訂臺北市北投區立農段一小段 566-2 地號等 32 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 楊祖恩 2321-5696#3064）

討論發言要點：

（一）本案討論前，遲委員維新已依臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第 13 點規定，自行離席迴避。

（二）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。

（三）消防局 林幹事清文（書面意見）

本案係涉及各項管理費之內容，未涉本局權管，無意見。

（四）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成

無意見。

決議：

（一）本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)均以上限提列，風險管理費以九折(10.80%)提列，前開各項管理費內容經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

（二）本案都市更新事業計畫及權利變換計畫經大會審議通過後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。

柒、臨時報告

一、修正「臺北市都市更新及爭議處理審議會排會原則執行方式」（承辦人：事業科 蕭萱 2781-5696#3058）

決議：洽悉備查。

捌、討論提案

一、「擬訂臺北市大安區仁愛段六小段418-1地號等5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 董妍均 2781-5696#3089）

討論發言要點：

（一）本案討論前，蕭委員麗敏已依臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第 13 點規定，自行離席迴避。

（二）財政局 徐幹事淑麗（書面意見）

1. 本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。
2. 第 266 次審議會幹事意見已修正。

（三）地政局 洪幹事于佩（書面意見）

估價部分，已依前次幹事意見補充證明文件說明或修正，無意見。

（四）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，本局無意見。

（五）新建工程處 陳幹事家邦（書面意見）

有關本案捐贈仁愛段六小段418地號部分所有土地，並申請△F4-2容積獎勵部分，若該道路用地上仍有地上物（含遮雨棚架）時，應請實施者先行將地上物（含遮雨棚架）清除，並將其地面與周圍路面順平，本處始同意受贈。另建請由都發局列管實施者需於使照取得前完成該部分道路用地之地上物清除及捐贈過戶本府手續。

（六）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成

無意見。

（七）建築管理工程處 徐幹事文強

靠牆側不可以設小車位，本案地下三樓、地下四樓靠牆側有設置小車位，請再檢討修正。

（八）交通局 洪幹事瑜敏

1. 事業計畫審查意見:P. 附錄 4-2, 「增設室內公用停車位管理維護計畫」停獎車位所有權人同意信託登記予大陸建設(大陸建設終止代管後, 委託管委會) 代為委託停車場業者經營管理一節, 本局無意見。
2. 交評報告審查意見
 - (1)P. 3-2請確認表 3.1-4 基地開發衍生各運具車旅次預估(不含獎增車位衍生量)中, 晨峰小時進入之車旅次等數據是否正確, 並修正P. 3-2基地衍生車旅次推估數據。
 - (2)P. 3-19機動車輛登記數統計表, 請更新至最新年份(現為103年統計值)。
 - (3)P. 4-6建議將身心障礙車位設於鄰近電梯處, 並檢討行人動線之安全。
 - (4)請依上開意見一併修正事業計畫。

(九) 何委員芳子

1. 請實施者說明 106 年 11 月 2 日召開之說明會, 一樓的住戶有沒有出席? 有沒有表達其分配的意願?
2. 這個基地土地使用分區是第四種住宅區, 依照臺北市土地用分區管制自治條例規定, 應該可以做商業使用, 現在一樓住戶表達現況有在營業, 也堅持要分配在一樓且做商業使用, 目前規劃的確是 34 戶都贊成, 不過有 2 位不同意, 假如這樣堅持下去, 本案可能會被拖延下去, 請實施者再去溝通。
3. 請再檢討台電配電室配置在一樓的必要性?

(十) 張委員鈺光

1. 公寓大廈的重建, 其實根據公寓大廈管理條例第十三條:「公寓大廈之重建, 應經全體區分所有權人及基地所有權人、地上權人或典權人之同意。但有下列情形之一者, 不在此限: 一、配合都市更新計畫而實施重建者。」, 因此也會受到都市更新條例相關的規範。
2. 選配原則的部分, 本案是由全體住戶經由多數決的方式來遴選實施者及選配原則, 這符合所謂的多數決的選配原則和精神, 就選配原則第一點, 在事業計畫 P13-1, 所有權人以更新前原樓層原位置分配更新後單元為原則。「原位置」應該是指就相對位置的概念, 以此做為更新後單元分配的原則, 這個部分既然是大家多數希望維持這樣的共識, 這部分予以尊重。
3. 如何確保一個社區共同利益的同時, 又能夠確保具體的區分所有權人的權益保障? 一樓設置大樓的管委會公共的空間, 設置於此之必要性為何? 為了確保原來的所有權人更新前的位置, 那一樓的產權確保不應該被排除, 但是同

時切換到另外一個問題是針對土地使用分區管制規定跟商業使用，如果對這個原來的社區住戶已經造成了不方便的時候，就變成是原來的區分所有權人他的權利行使有沒有違反到共同利益，而社區住戶為保有安靜、安全的舒適環境，不讓一樓有相對的位置，這部分其實已經超過它的必要性。針對這部分提出建議，一樓住戶若仍希望變更一樓規劃設計，剛剛有住戶提到希望有些公共空間，其實公共空間也可以設計於高樓層，沒有一定要設計於一樓不可，但是針對一樓商業的使用，如果確實造成剛剛所提到全體社區住戶的共同利益的損害之虞，例如安全還有隱私，這個部分因為有相關的法律的限制、土管的限制、使用執照的限制，還有規約的限制，其實是可以規劃讓一樓住戶繼續持有的，然後也可以做合理的使用，但是如果已經影響到其他住戶的安全或是會影響到整個社區的共同利益，是可以藉由約定使用去處理，而不是說直接用這種方式去剝奪他的產權或選配。

4. 我認為第一個就是選配原則的第一點是可以尊重，第二點是對於一樓的產權也必須尊重，但是一樓產權的行使不應該影響到整個住戶的共同利益，因此，將來一樓的產權藉由相關的法令、使用執照還有規約其實還是可以限制，而不去影響到整體住戶，這樣也許是一個大家比較能共同接受的方式，因為一樓其實看起來是反對目前的規劃，並沒有反對都更。
5. 就都更用重建的方式，這些討論都是為了一個更好的生活品質，但問題是將來整個社區都會持續的共同生活下去，這個才是要去保有或追求的價值，所以是不是就這樣的方式讓所有的地主，相對的權利都被保障，居住品質也都能夠獲得一致的維持，這兩個做一個平衡，也請實施者多多考慮。

(十一) 簡委員裕榮

當初在討論選配原則的時候是「原位次」，現在應該是就針對後續如果一樓真的沒有辦法不同意更換到樓上，建議就管理規約一樓跟34戶的住戶雙方也要討論未來的管理方式，對居住環境才有保障，加速全案推動。建議雙方再溝通，包括後續管理方式。

(十二) 詹委員勳敏

1. 希望雙方放下成見，都更的原則就是原位次的原則。
2. 本案不願跟不能分配的人有 31 人，土地所有權人 76 人，裡面有一位李先生更新前是四千四百多萬，也沒辦法分配，最小分配單元 9 千多萬，依豪宅型式規劃，不符都更精神。請再檢討。
3. 停獎車位之信託，請於下次提會一併提供信託內容，以利檢視。

(十三) 遲委員維新

1. 二樓以上的住戶他們的想法我也是可以理解，因為現況來講，他算是一個半封閉的社區，所以對整個樓上住戶的寧適性或是質感的塑造上，是比周邊其他的華廈要好很多，但是因為這是都更案，所以既然一樓的所有權人對這個有意見，很難說在一樓完全都不規劃一些單元讓一樓原住戶去做選配，如果住戶擔心以後的居住品質的問題，可以藉由管理規約的方式去限制一樓的使用。
2. 另外，地下室的問題，地主可能誤會上次委員們的意見，委員們的意見是，如果沒有辦法證明它是防空避難室，要列入估價條件就必須要住戶同意，這次有補建管處認定地下室為防空避難室之相關證明資料，所以這個估價條件就沒有問題，但是地下一樓的地主可能認為說為什麼估出來對地下室的價值好像減損很多，其實重點是地下室的土地持分太少，206 坪建物只有持分 3 坪多的土地，依照現行的估價原則，對地下室的權值就會有較大的影響，且估價師已經參考周邊也是地下一層為防空避難室之案例，因為現況多少都有點違規做商業使用，實際的防空避難室不可能有一坪三四十萬的價錢，所以如果土地持分是正常，大概權值會受保障，問題就是土地持分面積只有三點多坪，經估價再分算，權值會減少。以上請實施者或是估價師再跟地主詳盡說明跟溝通協調。

(十四) 劉委員秀玲

這個基地夠大，其實有條件可以提供較多的開放空間，可是在一樓的配置西側留設景觀水池，東側也留設景觀水池，從都市計畫來看，附近都沒有公園綠地，請實施者考慮是否將西側景觀水池改成開放空間，在公益性的提供上面會更有助益。

(十五) 都市更新處

西側422地號土地曾經劃定為更新單元，但因未在時限內送事業計畫報核，所以更新單元已失效。

實施者回應：

- (一) 有關418號土地納入的部分，△F4-2屬於一個專屬的獎勵，道路成本是納入我們的共同負擔，獎勵值部分，這次新增了兩戶，有列入總銷的價值，地主是有分配到應分配價值。我們有計算過前次跟本次納入418地號土地的一個比較，地主的應分配價值是有微幅增加大概1.2%左右，這個部份在計畫書裡面有修正，另外每個人的應分配價值、找補等等修正內容，我們在106年11月2日有辦一個地主說明會，所有的資料也都有先寄給地主參閱他的相關權益。也要跟地主說明一下，此部分獎勵主要還是由道路地主取得。

- (二) 選配原則的部分，剛剛住戶這邊有說明到，其實我們實施者這邊是遴選的建商，這個案子是地主主動發起的，所以選配原則、改建的一些條件，剛剛有提到36戶有34戶議決來同意的，所以說我們這個案子整個設計，是以提升本案的建物最大價值還有居住的環境品質，對於一樓住戶的部分，我們這邊也有其他樓層來做選擇，實施者原本受配的12到20樓，原本是一層一戶，也希望在協調的過程讓一樓住戶有更多的選擇，我們也修正為一層兩戶，所以總共12到20樓的部分，有更多的選擇機會，希望與1樓與B1的地主來協調，看看他們有沒有換戶的需求，這個部分我們都持續有在溝通的。
- (三) 420地號土地的部分在劃定的時候就在更新範圍內，為五筆地號，另外在專案小組還有第227次審議會都有討論過，建管處也表示，單筆興建是有困難的，畸零地調處部分，未來依照規定於建照申請時，也沒有資格申請畸零地的調處，且當時我們劃定是依照都委會的一些相關規定要求我們納入，現在也沒有辦法將420地號土地排除。
- (四) 一樓維持商業的部分，現在的使用現況，周邊都有圍牆圍住，也有門禁，並不是開放性的商業店舖的形式，現在也是做辦公使用，我們現在的規劃，在住四的允許範圍其實也是可以做商業使用。
- (五) 針對一樓的部分，我們實施者這邊當然也同意目前權利變換的估價結果，一樓的權值相對其他樓層的比例在估價裡面是有反映，實施者這邊有同意依照權利變換估計的價值讓一樓的住戶包含B1地下室的住戶在樓上任意選配，這個部分我們同意。

決議：

- (一) 420地號土地應納入本都市更新案，另本案尚有所有權人尚未同意參與更新及有關陳情意見請實施者持續溝通協調。
- (二) 有關周圍道路用地捐贈增加△F4-2容積獎勵的部分，請於下次提出捐贈前後權利價值差異分析。
- (三) 有關一樓景觀設計部分請再檢討，現行設計水池，未來在管理層面相對會較困難，如果能夠提供綠地開放空間，在公益性的提供上面會更有助益。
- (四) 本案都市更新事業計畫及權利變換計畫請依委員及幹事意見修正後，再提審議會討論。

二、「變更臺北市信義區犁和段一小段102地號3筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 宋姿穎 2781-5696#3068）

討論發言要點：

(一) 財政局 徐幹事淑麗(書面意見)

本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(14%)均以上限提列(共同負擔比 34.32%)，請實施者說明各項費率提列之必要性及合理性後提請審議。

(二) 地政局 李幹事汪穎(書面意見)

本案估價報告書本局無意見。

(三) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

有關消防車輛救災動線及救災活動空間部分，本局無意見。

(四) 建築管理工程處 徐幹事文強

1. 有關實施者說明梯間採光、空調主機的部分無意見；但陽台外設置格柵部分，計畫書內未說明檢討，請補充。
2. 有關各樓層步行距離及重複步行距離未檢討，請補充。
3. 二樓使用組別請依臺北市土地使用分區管制自治條例規定標示。
4. 一樓C棟使用空間S2、S3部分申請作為一般零售業甲組，但依住三條件規定欲作為前項零售業之日用百貨其營業樓地板面積需300~500平方公尺，請檢討本案是否包含日用百貨。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成

本案前於 105 年 5 月 6 日都審核定在案。後續如涉相關都審變更設計事宜，依都更審議會決議辦理後續。

(六) 簡委員裕榮

1. 依簡報P. 26，一樓變更非常大幾乎不是原平面，是否需重新都設審查，請釐清。
2. 容積移轉後增加的量體對周邊環境的衝擊很大，建議△F5-1維持原核定6%。
3. 因都市更新審議有報府核定三個月時效問題，原先為都市設計審議階段完成後，才可進都市更新大會核定，本案都更容積獎勵、財務計畫皆已於本次都更大會確定，建議實施者先回都市設計審議確認通過後，再進都市更新大會提報告案確認。

(七) 何委員芳子

1. 請實施者再針對提供之開放空間與環境回饋部分，分別說明清楚。
2. 依照實施者說明，提供的開放空間增加有限，容積移轉部分增加33.28%，增加之量體很大，建議△F5-1維持原核定6%。

(八) 詹委員勳敏

本案究竟為重送？或是變更案？標題為變更案，重送應為擬訂。

(九) 蕭委員麗敏

針對實施者提及因都市更新審議有報府核定三個月時效問題，建議本案先進都市設計審議確認通過後，再進都市更新大會提報告案確認。

(十) 虞委員積學

申請基地東北側除了右上角有87年建字0491號已取得使用執照外，剩餘東北側幾乎屬保護區部分，東北側保護區外部分地區似屬於深度超過2倍半之畸零地，僅鄰接和平東路三段463巷，未來是否得建築，提醒實施者需檢討畸零地使用規則相關規定。

(十一) 劉委員秀玲

1. 本案申請33.28%容積移轉，惟說明圖並無明確標示容移回饋範圍部分、都更獎勵範圍部分、及本次於東側新增申請開放空間，請實施者補充說明容移回饋空間及都更獎勵之範圍差異及區別，後續併納入計畫書。
2. 本案基地後方為保護區，本次變更已增加容積移轉之獎勵，變更設計上新增之開放空間係屬容移回饋部分，且增加之公設屬後側基地，開放性顯些不足，建議△F5-1維持原核定6%。

(十二) 方副主任委員定安

1. 本案變更設計，是否需重新變更都市設計審議？
2. 若需都市設計審議變更，都市設計審議有問題，是否需重行都更審查程序？
3. 本案是重送，是否所有案子都皆可比照，既然允許案子可以重來，程序上重跑，也重行公展程序，△F5-1應視同新案送審。
4. 前次所提南北向鄰棟間隔穿越問題，本次是否有改善？倘變更過大，都審是否需重新送審？請補充說明。

(十三) 都市更新處

針對△F5-1獎勵額度下修後建築設計調整，連帶估價變動之情形，請實施者配合修正，並納入計畫書。

實施者回應：

- (一) 有關陽台格柵、步行距離等會補充檢討納入計畫書；東北側畸零地部分已於104年發文會建管處，已有可單獨建築畸零地檢討紀錄資料，後續將補充載明於核定版計畫書內。

- (二) 本案於105年5月都審核備後增加綠建築獎勵容積6%，主要需符合配置原則及量體無過大變動，則可依免辦規則，本案修正符合樓地板面積增加小於10%免辦規定，免重行都審程序；經多次與都市設計科確認，惟原都審核備已逾期致失效，待併同本次審查意見修正內容，提送都審審查資料確認差異性後，始能確認需重行之都審程序情形。
- (三) 105年都設審議版核定與本次相差之處：為消防救災空間修正為三處、植栽綠化之微調、二樓及標準層不變、因微調機電設施，地下室停車位增加、開挖層數及開挖率不變、立面風貌不變。
- (四) 本案容移回饋空間652平方公尺(簡報P. 48)，穿越基地通往509巷之南北向留設帶狀空間，容移部分經106.10.23前次審查意見為結合南北側之零售業、增加與廣場之串聯，面積維持容移原先數值；另人行步道退縮本次增加120平方公尺開放空間之廣場，以提升對環境的貢獻。
- (五) 因基地地面與鄰地保護區有1.6公尺之高差，為滿足綠化，原核定版與本次變更版開放空間差異說明：
1. 本案原核定版供公眾使用開放空間為1,222.04平方公尺，分散設置，佔基地面積20.8%；本次變更後供公眾使用開放空間為2,117.03平方公尺，集中留設，佔基地面積36.03%。
 2. 本次相鄰麟光捷運站沿街面除留設40席自行車位。
 3. 沿街面開放人行步道，原核定版留設6公尺，本次變更留設7.9公尺。
- (六) 針對△F5-1獎勵額度下修，建築設計修正方式為C棟減設一層標準層；A、B棟微調牆面位置；A、C棟標準層後側各取消1戶，其他為外牆內縮。
- (七) 因應建築設計調整，估價會依照最新最後的圖面進行修正，所以估價的總值會變動。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案陽台外設置格柵、梯間採光及空調主機檢討等，請依委員、幹事意見修正。
2. 本案基地狹長有關出入口配置導致棟距間無法穿越之調整情形、留設大量社區遊憩設施之必要性、地區性公益回饋說明是否有提升地區環境及活動之效果及都市設計審議情形，請依委員、幹事意見修正。

(二) 財務計畫部分

人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(14%)均以上限提列(共

同負擔比34.32%)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

有關本案估價報告書內容(2樓以上均價為722,757元/坪)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關本案△F5-1獎勵額度下修，導致估價部分調整請併同修正。

(四) 建築容積獎勵部分

1. △F3(更新時程之獎勵容積)，同意維持原核定額度給予925.16平方公尺(法定容積7.00%)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)因相鄰保護區、已辦理容積移轉其量體相對環境衝擊性甚大，且環境貢獻度有限，維持第158次會議原核定給予792.99平方公尺(法定容積6.00%)之獎勵額度。另有關本獎勵下修，實施者擬減設C棟一層標準層；A、B棟微調牆面位置；A、C棟標準層後側各取消1戶，其他部分外牆內縮之修正情形，請於計畫書內載明。
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1,046.14平方公尺(法定容積7.92%)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. △F5-5(更新基地規模之獎勵容積)同意給予1,004.45平方公尺(法定容積7.60%)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)同意給予792.99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。

(五) △F6(處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積)同意給予299.76平方公尺(法定容積2.27%)之獎勵額度；請實施者於核定前檢附違章建築戶的證明文件及拆遷安置協議書，並授權更新處核實計算後給予。

(六) 本案自提修正擬補充建材等級表之部分項目之廠牌、品牌、規格，及本案因申請綠建築獎勵容積，將新增符合綠建材標章之板材與塗料部分，予以同意。

(七) 原則修正後通過，本案請實施者儘速提送都市設計審議確認通過後，再送都市更新審議提報告案確認。

三、「擬訂臺北市大安區龍泉段一小段393地號等17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 陳信嘉 2781-5696#3087）

討論發言要點：

（一）財政局 徐幹事淑麗（書面意見）

1. 有關幹事會所提本案拆遷補償費係於事業計畫階段暫依公共工程補償單價計算，未來權利變換階段再依估價師查估之建築物殘餘價值計算，與費用提列總表規定拆遷補償費於事業計畫時須確定補償面積及判定原則，僅補償單價得隨權利變換計畫申請報核當年之新補償單價更新規定似有未合請更新處協助釐清一節，請更新處說明。
2. 本案拆遷補償費之提列未扣除拆除費用，依106.10.25發布「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」，已確認實施者代為拆除費用在應領補償金額內扣回，其拆遷補償費可以依未扣除拆除費用之額度提列共同負擔，爰無補充意見。
3. 合法建築物拆遷安置費用補貼期間提列42個月高於審議案例36個月，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議。
4. 本案提列打工法67,010,447元及制震系統46,620,000元計 113,630,447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。
5. 表15-1都市更新事業實施總經費成本明細表，建築相關規費應為 594,325元誤植為594,957元，請釐清後修正。
6. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(12.25%)均以上限提列(共同負擔比38.23%)，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議。

（二）地政局 洪幹事于佩（書面意見）

1. P48比較標的2依實價登錄資料，移轉車位應為1個坡道機械，備註仍未依前次幹事意見予以註明，且該車位拆算價格達250萬/個，與周邊師大路巷內實價登錄102年1月成交之4年新屋同型態車位僅185萬元/個相較，似有偏高情形，亦未依前次幹事意見檢視修正所拆算之單價，請再檢討。
2. 收益法仍有明顯低估情形，在收益資本化率推估時，評估周邊同類型(28層SC新成屋房價水準)僅介於88萬元/坪至114萬元/坪，相較周邊巷內實價登錄新成屋華廈行情均超過100萬元/坪，甚或P51比較法試算價格下限97萬元/坪，該下限值(88萬元/坪)均偏低，導致收益價格偏低，請重新檢討調整，或依前次幹事意見考量價格參考性，調降收益價格決定權重。

（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，本局無意見。

(四) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成

1. 本案前經104年3月19日第417次委員會決議老舊公寓更新給予相關容積獎勵說明如下：
 - (1) 「臺北市居住空間通用設計指南」項目，同意給予獎勵額度 0.5%。
 - (2) 「住宅單元一定比例符合室內環境規劃之通用設計準則」項目，同意給予獎勵額度 0.5%。
 - (3) 「戶外舒適通風環境及降低溼度累積」項目，同意給予獎勵額度 1%。
 - (4) 「減少更新單元地表逕流量」項目，同意給予獎勵額度 1%。
 - (5) 「基地分擔周邊鄰接街廓及道路之雨水逕流量」後續經水利處審視確認後，同意給予獎勵額度 2%。
2. 本案另於104年7月30日1040730專案委員會審議，決議修正後通過。
3. 報告書p11-16、11-17，景觀分區平面圖及平面配置圖標示有誤，請更正。
4. 報告書p11-21，開放空間避免使用投樹燈，以免產生炫光影響人行舒適性。

(五) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 有關26層A1A2戶屋頂平台設置結構柱及女兒牆高度檢討部分，報告書未明確檢討，請依照建築技術規則建築設計施工編第1條第10款規定檢討，另請高度削線比一併檢討。
2. 本案一樓平面圖標示一般零售業部分，因本案使用分區為住三及住三之二，請實施者確實依附條件允許使用規定檢討。

(六) 交通局 洪幹事瑜敏

1. 本次計畫書意見
 - (1) 基地增設自行車停車空間部分，經實施者說明於都審委員會議討論應以創造友善人行空間並取消規劃，本局尊重審議結果，無意見。
 - (2) 設置裝卸貨停車位部分，經實施者說明於基地內滿足(地面層6公尺*12公尺緩衝空間或B1F自設停車空間)，本局無意見，惟請於圖說標示地面層6公尺*12公尺緩衝空間之卸貨車輛進出動線。
2. 本次交評報告意見
P. 6-1道路服務水準分析，「分析本案開發目標年民國106 年本基地未開發

完成時…」，文字誤植請修正。

(七) 交通管制工程處

在辛亥路部分，原先有規定3公尺的人行步道，辛亥路一段與溫州街46巷及48巷交接的2塊地(463及469地號土地)，因涉及私地的問題故未徵收，所以未規劃人行道，目前照本案規劃無意見。

(八) 簡委員裕榮

1. 老公專案一坪換一坪是以整個基地做為考量，並非僅依照土地使用分區做為考量。
2. 建議更新處，有關老舊公寓專案內容應依公告為準，如有改變審議原則，建議提大會確認並對外公告。

(九) 張委員鈺光

1. 本案有關停車位選配方式，是選配的優先原則還是選配的限制?是否有限縮地主權益，請實施者說明。
2. 有關車位的選配原則，請實施者於計畫書補充加強說明。

(十) 何委員芳子

1. 有關車道出口於46巷，請實施者增加警示設施，以保障行人之安全。
2. 假如這個專案還在進行，倘規定不是很適當，應該做調整，而老舊公寓專案現已截止申請，再修正內容，我認為不是很恰當。

(十一) 詹委員勳敏

提醒有關選屋，不論同意不同意本更新案，都要參加選配以維權益，選配不代表同意，請里長協助轉告。

(十二) 劉委員秀玲

1. 本案基地面積夠大，又申請老公專案，比較遺憾是除了開放空間人行道外沒有其他公益設施，留設出來的開放空間大多業已申請獎勵，所以建議本案△F5-1酌減2%。
2. 本案於102年12月26日經都委會審議，而有關上限值是於104年以後需經都委會審查，故本案上限值並未經過都委會這要澄清。

(十三) 方副主任委員定安

有關老舊公寓專案針對容積獎勵認定的細節，為維持計畫穩定性，如有改變

審議原則，建議提請大會討論。

(十四) 都市更新處

1. 有關本案事業計畫階段暫依公共工程補償單價計算，未來權利變換計畫階段，拆遷補償費再依估價師查估之建築物殘餘價值計算，是符合規定的。
2. 有關拆遷安置費補貼期間，依照共同負擔提列標準，安置期間是以更新期間加計6個月。
3. 有關本案申請老舊公寓專案，都市更新審議決議獎勵部分：
 - (1) 公共設施補充原則-都市更新單元規劃設計高於法定評定基準：核實計算。
 - (2) 適當規模住宅誘導原則-提供合適規模住宅：事權分送案件，於事業計畫階段給予5%。
 - (3) 既有容積保障原則-四、五層樓參與都市更新：建議與都更獎勵△F1擇優申請。

實施者回應：

- (一) 有關屋頂平台設置結構柱、女兒牆高度及高度削線，配合依規定檢討，另一樓平面圖標示一般零售業於附條件部分將再確實檢討。
- (二) 估價部分配合修正、檢討，備註並依幹事意見予以註明。
- (三) 本案裝卸貨停車位，配合於圖說標示地面層6公尺*12公尺緩衝空間之卸貨車輛進出動線，並修正交評報告誤植部分。
- (四) 本案量體調整部分，預計A棟減少2層，另差額面積會在其他樓層微調。
- (五) 有關選配原則實分配價值訂於應分配價值之5%內，修正為10%。
- (六) 有關停車位選配方式，因本案約有80%的住戶皆與實施者簽訂合約，在選配的原則業已達成一些協議，實施者也希望未來賣出的車位單元可以集中，而地主選配的車位單元也可以集中，地主若沒有在合約達成這部分的協議，任何車位都皆可選配的。
- (七) 本案會持續溝通協調未同意戶，這段期間陸續也有與地主達成協議、簽署新的同意書，如果今天通過預計下半年進行選屋，我們還會再加強溝通，投入更多人力及物力，相信在選屋完成時至少可以達到9成的同意比例，到最後拆屋前達到一個圓滿。
- (八) 車道出入口配合增加警示設施，以維行人之安全。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案規劃設計是否符合都市設計審議決議，請依幹事意見修正。
2. 本案 26 層 A1A2 戶屋頂平台設置結構柱且女兒牆高度至 27 層，請依幹事意見修正。

(二) 消防救災部分

本案救災活動空間修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 交通規劃部分

1. 有關自行車及裝卸車位設置情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 有關道路路型及人行道設置寬度範圍，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 財務計畫部分

1. 本案拆遷補償費提列未扣除拆除費用，納入共同負擔並於後續發放時扣除拆除費發放，另安置補貼期間以 42 個月提列及其他土改拆遷補償費修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案提列特殊因素費用（制震系統工程費用及逆打工法）約 1 億 1363 萬餘元，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(12.25%)均以上限提列，共同負擔比 38.23%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(五) 權利變換及估價部分

1. 本案估價報告書修正情形(二樓以上均價為 1,006,250/坪)，請依地政局意見修正。
2. 本案停車位選配方式及選配原則載明實分配價值訂於應分配價值之 5% 內合理性，經實施者說明，應分配價值放寬至 10%，另停車位選配方式，請依委員意見修正。

(七) 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。

(八) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F1$ (原建築容積高於法定容積之獎勵容積)，同意依本市建築管理工程處核發使用執照所核准之建築容積，給予 530.99 平方公尺 (法定容積 5.58%) 之獎勵額度。
2. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予 666.06 平方公尺 (法定容積 7.00%) 之獎勵額度。
3. $\Delta F4-2$ (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 原則同意給予 310.13 平方公尺 (法定容積 3.26%) 之獎勵額度，請實施者於核定前取得捐贈同意書，後續授權更新處覈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。
4. $\Delta F5-1$ (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) 因本案基地面積較大，除有申請老舊公寓專案獎勵外，僅有開放空間人行道外沒有其他公益設施，且留設開放空間大多業已申請其他獎勵，決議本項獎勵酌降 2%，並同意給予 761.21 平方公尺 (法定容積 8%) 之獎勵額度，另建築量體調整部分，預計 A 棟減少 2 層，另差額面積會在其他樓層微調。
5. $\Delta F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予 824.26 平方公尺 (法定容積 8.66%) 之獎勵額度，後續授權更新處覈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。
7. $\Delta F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 原則同意給予 761.21 平方公尺 (法定容積 8.00%) 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「黃金級」以上。

(九) 老舊公寓更新專案獎勵

1. 公共設施補充原則，原則同意給予留設步道 65.65 平方公尺 (法定容積 0.69%) 之獎勵額度，惟仍須提出符合申請公共設施補充原則容積獎勵之項目，並依規定計算式計算其申請值，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。
2. 適當規模住宅誘導原則，同意給予提供合適規模住宅 475.76 平方公尺 (法定容積 5.00%) 之獎勵額度。另提供高齡者住宅服務與居家照護空間業經本市都市設計審議同意給予 95.15 平方公尺 (法定容積 1.00%) 之獎勵額度。
3. 環境貢獻度原則，業經本市都市設計審議，同意給予改善基地微氣候 95.15

平方公尺（法定容積 1.00%）、防災機能加強 285.46 平方公尺（法定容積 3.00%）之獎勵額度。

4. 既有容積保障原則，因本案已申請△F1（原建築容積高於法定容積之獎勵容積），本項獎勵不予提列。

（十）聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 尤○（當事人）</p> <p>(1) 鼓勵都更處行政效率提高。</p> <p>(2) 本人提出兩次書面意見，至今未答覆，是否有法定效力。</p> <p>(3) 因老人從 46 巷進出公園眾多，建議地下停車場車道出路口不要設在 46 巷。</p> <p>(4) 本案溫州街 46 巷 4 號合法現有容積 290%，希望平衡 F1 容積獎勵作為彌補 46 巷 4 號法定容積之不足部分，希望意見提請後續審議討論。</p>	<p>1-1 潤泰創新國際股份有限公司 李安憲協理</p> <p>(1) 書面意見部分已載入公聽會會議紀錄裡，並回覆於計畫書中，後續將回覆意見寄發給地主。</p> <p>(2) 車道出入口放置 46 巷，已於都審委員會討論，經委員會討論後應將車道應放置於次要道路上，配合相關審議程序決議辦理。</p> <p>(3) 有關 F1 獎勵回饋如依合建契約分配係回歸於貢獻者與建商，若依權利變換規則係屬共享性質，後續將配合估價單位調整所有權人權利價值。</p> <p>1-2 邑相更新股份有限公司 廖乙勇建築師</p> <p>(1) 老舊公寓獎勵 15.06%，其中既有容積障原則 2.87%，會於後續估價條件上保障貢獻住戶。</p> <p>(2) 尤先生於公聽會的意見，實施者及規劃團隊均有答覆，會後將提供影本供參。</p> <p>1-3 臺北市都市更新處更新事業科 邱于真股長</p>	<p>(1) 依法協助辦理相關程序。</p> <p>(2) 有關書面意見實施者已說明。</p> <p>(3) 有關車道出入口設置，依都市設計審議決議辦理。</p> <p>(4) 有關△F1 容積獎勵，經本次審議會討論後，依決議辦理。</p> <p>以上經更新處及實施者說明後予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>(1)因本案申請老舊公寓專案，爭取專案獎勵，涉及都市設計及都委會相關程序，且更新案涉及所有權人權益甚大，本處皆已謹慎的態度審理，另本案因尚未 100%同意，故為保障地主權益，確實了解更新案最新修正內容，故辦理第二次公開展覽及公聽會，後續將召開審議會，本處將依法協助更新案時程推動。</p>	
<p>2. 吳○璇 大學里里長 (1)本案召開會議，本人未收到開會通知單。 (2)希望都更處協調不同意見，且提供優渥的條件，在祥和的氣氛下帶動大學里參與都更。 (3)本人以為本次會議係屬多個更新案召開會議，地點較遠，如有需求，里長將為各位服務。</p>	<p>2-1 臺北市都市更新處更新事業科 邱于真股長 (1)依法規定公開展覽日期，須張貼於里辦公處佈告欄，由市府統一內部發文給里辦公室。</p>	<p>有關開會通知，一切皆依照相關程序、規定辦理，經實施者說明後予以確認。</p>
<p>3. 李○鈴(代高○鈴) 回應實施者公辦公聽會 II-2 處理情形 (1)選配原則是以前簽署合建契約為原則，是依據法規何條規定？ A. 本案採「權利變換」實施，依都市更新條例第三條…按更新前權利價值及提供資金比例分配。 B. 依都市更新條例第三十條…按權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物”折價抵付”。 (2)回應中提及”未簽約者按權利變</p>	<p>3-1 邑相更新股份有限公司 廖乙勇建築師 (1)本案委託潤泰實施，後續將提送權利變換計畫，事業計畫須載明選配原則，未來經審議會核定，作為權變之選配原則，非依簽署之合建契約訂定。 (2)未簽合建契約之所有權人，後續提送權利變換計畫所有權人可擇優選擇，依權利變換實施增值稅、契稅可減免，不論有無簽署同意書皆可參與</p>	<p>(1)有關選配原則，實施者業已於聽證說明，另有關合建契約、權利變換結果之擇優，差異處理超選及出資開放部分，說明如下。 (2)實施者說明本案簽署合建契約之權利人，未來權利變換價值確定，權利人可</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>換結果選配，未簽合建契約者實施者無法保證合建契約條件與權利變換結果折優。何謂「擇優」？都市更新選配是以簽訂合建契約為依據？如有差異如何處理？</p> <p>(3)選配原則對超選部分有何法規規定比例？</p> <p>(4)本案無開放地主自行負擔成本是法令規定？</p>	<p>選配。</p> <p>(3)本案選配原則原定找補金額於 5%，實施者放寬至 10%上下。</p> <p>(4)本案為委託實施，非自辦更新案，實施者不同意讓地主自行負擔成本。</p>	<p>擇優選擇合建契約所定之價值或權利變換之價值。</p> <p>(3)本案實施者說明選配原則，超選部分放寬至 10%。</p> <p>(4)實施者已說明，本案為委託實施，非自辦更新案，實施者未開放讓地主自行出資。</p> <p>以上經實施者說明後予以確認。</p>
<p>4. 林○美、許○達</p> <p>(一) 林○美(當事人)(書面意見)承辦科室代為宣讀。</p> <p>(1)本人無參加都市更新改建意願。</p> <p>(2)潤泰集團轉投資事業龐雜，本人對潤泰財務操作及經營手法，有極深疑慮。</p> <p>(3)本人非釘子戶，決不接受任何條件之都更改建。</p> <p>(4)本公寓結構良好、十分安全，無改建必要。</p> <p>(5)請建商勿再騷擾。</p> <p>(二) 許○達(當事人)</p> <p>本人手上有 9~12 戶不同意戶之書面意見書。</p> <p>主旨：僅代當事人許明達等九人函覆鈞府 105 年 3 月 31 日府都新字第 10530478002 號函，重申嚴拒參與潤泰創新國際股份有限公司所規劃之</p>	<p>4-1 潤泰創新國際股份有限公司 李安憲協理</p> <p>(一)、(二)實施者非常努力與地主拜訪，今日在場絕大部分同意參與都更且已簽訂合建契約，有意願更新但尚未與本公司簽訂合建契約者，希望彼此能盡早達成協議，一同努力達成更新之目的，關於未同意戶，將以謙卑態度及誠懇姿態繼續協調溝通。</p>	<p>(一)、(二)有關不同意戶意見，請實施者持續溝通協調整合，經實施者說明後予以確認。。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>『臺北市大安區龍泉段一小段 393 地號等 17 筆土地都更案』之意思表示，詳如說明，敬請查照。</p> <p>(1)本函係依當事人許明達即許蔡瑞研之代理人（住台北市辛亥路一段 106 號 1 樓）、林俊德（住台北市辛亥路一段 104 號 1 樓）、林貞美（住台北市辛亥路一段 104 號 3 樓）、施宣賢（住台北市辛亥路一段 112 號 4 樓）、陳龍生（住台北市溫州街 46 巷 4 之 3 號）、李貽芳（住台北市溫州街 48 巷 5 號 4 樓）、蔡士明（住台北市溫州街 48 巷 15 號 3 樓）、蘇煒烈（住台北市溫州街 48 巷 15 號 2 樓）、鄭榮輝（住台北市溫州街 46 巷 4 之 3 號）等人之委任意旨辦理。</p> <p>(2)茲據上揭九位當事人共同委稱：「</p> <p>A. 查本人等均為座落台北市大安區龍泉段一小段 393 等多筆土地上建物之原始住戶或現住戶之一，均於現址居住達數十年以上，本均認定以現住房屋為終老之處所，竟於頤養退休生活之際，受有被迫流離失所之對待，本人等基於維護生命尊嚴及保障財產權之立場，均嚴正表達拒絕參與任何形式之都更規劃。</p> <p>B. 又本建物為林貞美女士父親所興建，故尊翁為成大土木系優秀校友，國內數座水壩均由伊參與興建，當時自建本棟建物時，思慮子孫百年根基，乃參照壩體以嚴謹之工法興建，結構之安全性及耐震度遠高於一</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>般建物，非屬於應進行都更之老舊建築，因此，無參與都更之必要。</p> <p>C. 雖潤泰公司大舉都市更新之大旗，但仍無法掩飾財團之本質，本區為臨界台師大間之文教區，人文氣息濃厚，豪宅的進駐將對文化產生侵蝕現象，淪為富賈土豪炫富的表徵，市政府官員竟未有盡於保障市民生命、財產之職責，而淪為財團掠奪民地行為之協辦單位，本人等甚感不解與憤怒。</p> <p>D. 實則，各大財團利用都更案炒作台北市房價，造成居住不正義之現象，已屬眾所周知之事實，財團以都更名義取得之土地所建造者係以豪宅居多，該過程除已排除原居住者之權利，更是苦難的開始，本人等實無意願亦無能力負擔高額之每月管理費及房屋稅，而新建之高價豪宅亦排擠一般民眾安家之希望，逐漸擴大貧富差距及造成社會不安已是不爭之事實，恐已逾越憲法所保障住者有其屋之界線，行政機關之協助行為已屬違憲、違法甚明。</p> <p>E. 為此，本人等特委請 貴律師代本人等函覆台北市政府，就本件潤泰創新更司所擬台北市大安區龍泉段一小段 393 地號等 17 筆土地之都更案，陳述絕對無意願之不同參與之意見。」等語。」</p> <p>(3)經查前開當事人等業於 103 年 7</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>月 3 日以台北市西松郵局第 972 號存證信函覆鈞府 103 年 6 月 12 日府都新字第 10230220802 號函，則再次以本函達鈞府，敬請鈞府尊重市民許明達等人之陳述意見，依法謹慎審酌本件都更申請案之必要性與適法性，俾保當事人等之權利，無任感禱。</p>		
<p>5. 蘇○烈(當事人)(書面意見) (1)應提供本案內容、規範等，以供住戶判斷優劣可行性。 (2)本案鄰近台灣大學、新民小學等應文化區。 (3)生活日常、蔬果等有全聯、頂好超市及龍泉市場供應。 (4)居家巷弄安靜舒適，極不願被本都更案有所影響。 (5)不同意「本都更」案，反對再反對!反對到底。</p>	<p>5-1 (1)~(5)主持人裁示實施者持續溝通協調。</p>	<p>(1)~(5)請實施者持續妥予溝通協調，予以確認。</p>
<p>6. 李○樺(利害關係人)(書面意見) (1)高齡並身障，不同意都更。</p>	<p>6-1 (1)主持人裁示實施者持續溝通協調。</p>	<p>(1)請實施者持續妥予溝通協調，予以確認。</p>
<p>7. 臺北市政府財政局(當事人) 經檢視本次權利變換計畫【審議會版】，本局意見如下： (1)頁 8-1 擬捐贈土地面積誤值為 279 m²，與頁 8-2、10-2 及 15-6 所載 157.5 m²不符，請修正。 (2)本案之特殊工法費用偏高(約 1.14 億元)，請實施者依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理並提請審議會審決。 (3)頁 14-6，有關合法建築物拆遷安置費之補貼期間請比照貸款期間以 36 個月提列。</p>	<p>7-1 邑相更新股份有限公司 廖乙勇建築師 (1)誤植部分將配合修正。 (2)特殊工法將委託市府認證單位委外審查。 (3)合法建物折遷補償費利息部分按照通案原則 36 個月為原則，補貼費用依實際提列金額提請委員會審查。 (4)管理費用依規定提列，依審議會審查為準。 (5)選配原則找補金額已放寬至 10%，後續依委員會</p>	<p>(1)有關報告書誤植，請實施者配合修正。 (2)有關特殊工法，同意依外審結果辦理。 (3)-(4)依本次審議決議辦理。 (5)、(6)有關報告書誤植，請實施者配合修正。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(4)頁 14-6、14-7、15-7，有關合法建築物拆遷補償費及其他改良物拆遷補償費，依都市更新條例第 36 條規定，拆除費應於拆遷補償費中扣除，故不得再提列於共同負擔，以免所有權人重複負擔。</p> <p>(5)頁 15-7，不動產估價費認列計算表之 1 家估價師事務所複價費用誤植為 662,000 元，請修正為 662,500 元。</p> <p>(6)頁 15-9，銷售管理費計算式實施者實際獲配總價值誤植為 22,397,056,309 元，請修正為 2,397,056,309 元。又表 15-10 之建築相關規費及公寓大廈公共基金複價金額與頁 15-5 不符，請修正。</p> <p>(7)本案人事行政管理費率(5%)、銷售管理費率(6%)及風險管理費率(12.25%)均以上限提列，且共同負擔比高達 38.23%，請實施者調降並請審議會討論。</p> <p>(8)頁 15-11，年平均報酬率計算值有誤，請修正。</p> <p>(9)頁 18-1，表 18-1 實施進度表之事業計畫核定公告時間請依實際執行進度修正。</p> <p>(10)頁 20-1，本案選配原則規定找補金額以不超過「應分配價值之 5%」為原則，似有限縮所有權人之選配權利，請提請審議會審決。又本案停車位選配，實施者擬區分各棟所有權人優先選配位置，惟其餘未標示優先選配棟別者似已由實施者自行保留選配權利，顯有限縮所有權人選配權利，請實施者說明</p>	<p>審議結果為準。</p>	<p>(7) 依本次審議決議辦理。</p> <p>(8)、(9) 有關報告書誤植，請實施者配合修正。</p> <p>(10)本案選配原則，有關找補金額部分放寬至 10%。</p> <p>以上經實施者說明後予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
並提請審議。		
<p>8. 尤○(當事人)</p> <p>(1) 期待審議會公平處理，保障人民權益。</p> <p>(2) 辛亥路許多高樓之車道出入口皆設置於辛亥路兩旁，惟本案車道出入口不可設置於辛亥路兩旁違反平等原則，老人、兒童皆從 46 巷進出大安公園，為保障老人、兒童安全，希望出入口勿設置於 46 巷，車輛多從 46 巷出入，早晚車輛又容易堵塞於溫州街口，希望都設相關單位可重新考量。</p> <p>(3) 潤泰與地主找補價格應平等，希望委員會公正處理。</p>	<p>8-1</p> <p>(1) 主持人回應更新審議均公平公正，並對計畫內容進行充分討論，另價值部分，後續仍須申請權利變換計畫，屆時再對權利價值作審議。</p>	<p>(1) 本案皆依相關程序、規定辦理。</p> <p>(2) 有關車道出入口設置，依都市設計審議決議辦理，並增加警示設施。</p> <p>(3) 有關找補價格，放寬至 10%。以上經實施者說明後予以確認。</p>

(十一) 實施者自提修正部分

1. 本案頂樓增建之補償面積依測量技師簽證計算之面積修正，構造及相關其他土地改良物拆遷補償費一併修正，經實施者說明並經審議會議會討論後，予以同意。
2. 本案部分合法建築物未補登記陽台，同意於核定前補登記完成部分，計算提列其拆遷補償費，經實施者說明並經審議會議會討論後，予以同意。

(十二) 事業計畫與權利變換計畫分別報核者，於事業計畫核定，後續權利變換計畫報核時，倘修正內容涉及事業計畫內容，仍需依都市更新條例第 19 條或第 19 條之 1 規定檢送變更事業計畫辦理後續

(十三) 本案擬訂都市更新事業計畫經大會審議通過後 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。

附帶決議:請更新處針對老舊公寓專案之容積獎勵審議原則提大會報告。