

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 470 次會議紀錄

110 年 5 月 7 日府都新字第 1106010067 號

壹、時間：民國 110 年 4 月 20 日（星期二）下午 2 時 00 分

貳、地點：臺北市政府北區 2 樓 N202 會議室專區

參、主持人：方定安副召集人代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：曾少宏

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、「擬訂臺北市南港區玉成段三小段 363 地號等 18 筆(原 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 黃映婷 02-2781-5696 轉 3055)

討論發言要點：

(一) 財政局 許珍妮幹事（書面意見）

1. 都市更新規劃費 10,395,000 元(含稅)，經檢視委託契約上開金額包含事業概要階段費用 630,000 元(含稅)，惟本案並未辦理事業概要，請實施者說明提列金額之合理性及必要性後，提請審議會審議。
2. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，共同負擔比率高達 49.89%，請實施者說明後，提請審議會審議。
3. 其餘第 2 次幹事會議所提意見已修正或已說明。

(二) 地政局 吳丹鈴幹事（書面意見）

1. 事業計畫

- (1) P. 14-1 合法建築物拆遷補償費，係依景瀚估價報告書提列，惟估價報告書無相關查估內容，請確認。
- (2) P. 14-1 現住戶拆遷安置補償一項，提列之拆遷補償金額為 42 個月租金，與景瀚估價報告書估價係以 36 個月查計有不一致情形，請釐清。

2. 估價報告書

- (1) 事業計畫案不動產估價報告書已依前次會議意見修正，無其他意見。
- (2) 共同負擔比部分，請實施者說明後逕提大會討論。

(三) 交通局 蔡于婷幹事(書面意見)

## 1. 事業計畫

- (1) 附錄1-1住戶管理規約第7條停車位之管理，汽車法定停車位已依據申請資料表修正為159部，惟自設停車位及實設停車位與附錄8-7或封面P. VI 都市更新審議資料表不一致，請釐清修正。
- (2) P. 10-36本案倘仍須維持機車專用出入車道，考量B1尚留設5格身心障礙專用機車位，建議仍依「市區道路及附屬工程設計規範」多車道之機車道寬度規定，以寬2.5公尺（雙車道）設計。或將機車專用出入車道與汽車道整併。
- (3) 請依規定檢討無障礙汽、機車停車位數量，並於P. 10-10六、建築興建計畫（二）停車位檢討說明檢討情形。

## 2. 交評報告書

- (1) 本案請再提供修正後交通影響評估報告書，以下意見僅先就都更事業計畫附錄八、交通影響評估報告摘要提供。
- (2) P. 附錄8-10停車場出入口鋪面，請以不同材質或顏色區隔，警示用路人以維通行安全。
- (3) P. 附錄8-11請於圖面標示自行車停車空間及進出動線。另鼓勵上班員工使用自行車通勤，請於公共廁所內增設淋浴設備供自行車通勤人員使用，併請修正事業計畫書。

### （四）消防局 蔡長銘幹事（書面意見）

1. 計畫書第12-4頁圖面標示之部分開口與救災活動空間水平距離仍超過11公尺，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，應確認各棟建物臨路面各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口，與救災活動空間水平距離在11公尺以下，請再檢視修正。
2. 請確認供雲梯消防車順向進入及駛離之救災動線及2處救災活動空間範圍內皆須保持平坦且淨空，不可有突出固定設施、植栽、電纜線…等障礙物妨礙雲梯消防車通行及停放操作。
3. 本案規劃雲梯消防車自基地西側通路順向進入並轉入基地南側通路到達救災活動空間，並自基地南通路轉入基地東側迴車空間後駛離。請以雲梯消防車車身大小(車寬約2.5公尺、車長約12公尺)，模擬雲梯消防車行駛軌跡，以確認規劃之救災動線及迴轉空間可供雲梯消防車通行進入及迴轉駛離。

### （五）文化局 江彩禎幹事（書面意見）

本局業以109年5月29日北市文化資源字第1093006530號函復瓏山林企業股份有限公司，依該公司所提送資料，本案基地內無已達「臺北市樹木保護自治條例」第2條第1項第1至3款條件之喬木，本局無特殊列管事項。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

1. 案址為策略型工業區，適用「臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則」，經實施者檢討仍有部分戶別小於150平方公尺，應請建管處確認是否符合規範。
2. P. 10-10、P. 10-14法定停車位及裝卸位檢討，依本市土地使用分區管制自治條例第86條之1及之2規定，本案作策略型產業(二)、(三)、(八)使用部分屬第二十七組:一般服務業；作(一)、(七)使用部分屬第二十八組:一般事務所，請依樓地板面積及建築物用途分別檢討。另裝卸車位部分檢討有誤，應先就未滿20,000平方公尺留設裝卸位數，超出20,000平方公尺部分，始依增加面積標準留設。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

1. 有關建築設計部分，建議如下：
  - (1) 本案實設汽車達214輛，車道出入口緩衝空間至少留設2公尺，並請設置警示設施。
  - (2) 基地東側及南側規劃供鄰地使用之人車共用道，建議加強人車分道規劃，以維人行安全。另開放空間宜設置照明設施。
  - (3) 地上一層空調主機規劃於計畫道路側(玉成街)，建議移設或加強美化遮蔽。
  - (4) 為利植栽生長，基地喬木間距宜維持5-8公尺，東側喬木近鄰房，建議再釐清是否影響其生長空間。

(八) 建築管理工程處 甘子楠幹事

1. 針對廢巷改道沒有意見。
2. 就配置須達150平方公尺部分，依據都發局都市規劃科意見，請實施者依「臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則」檢討，面積若不符規定，請實施者依規定繳交保證金，並無特例可以不檢討，後續請實施者檢送修正後圖面及相關檢討至本市建築管理工程處，將配合協助先行審理。
3. 高層緩衝空間以圖面來看，是有經過一小部分鄰地(即現有巷)，這部分請進一步查明或敘明所經過現有巷，是不是在執照中有註記供公眾通行，不

得任意廢巷之文字。

4. 有關裡地部分，107年建築管理工程處業已回文說明，處理方式為畸零地調處，或是於基地內自行留設適當通路，目前本案規劃留設4公尺的通路，惟所銜接部分為現有巷，請實施者釐清本段現有巷是否有指定建築線？所留設之通路應臨接至計畫道路或經指定建築線有案的現有巷。

#### (九) 謝慧鶯委員

1. 有關每個單元小於150平方公尺，非屬審議會權責，應依臺北市土地使用分區管制規則相關規定辦理。如果土地所有權人持分不足，建議可以考量合併選配，或是實施者可以規劃剛好150平方公尺單元以利找補。
2. 未達150平方公尺的設計，需繳交保證金數額其實還蠻大，這部分繳納者是實施者或選配人？若為選配人，除非實施者願意幫其墊付，否則規劃這樣子的單元無益選配。

#### (十) 林秋綿委員

實施者在簡報表格說明依照各點檢討，實施者應該檢討是否符合「臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則」規定，及說明不符合的狀況及原因。

#### (十一) 蕭麗敏委員

1. 請實施者向所有權人妥為說明，本案所有權人的產權持分較細碎，目前實施者設計的戶數蠻多，請實施者詳細計算及說明有多少所有權人有小坪數的需求。
2. 本案與鄰地界面部分，鄰地更新案審議時，對鄰地的現有巷部分提出建議及要求。本案規劃設計請儘可能再與鄰地綜合考量，讓現有巷在人行部分可以更優化。
3. 本案價格日期100年12月15日，以100年本區工業廠辦均價52萬，應尚屬合理，但本案為事權分送，請實施者模擬若是以目前的價格日期，房價及共同負擔比的情形。

#### (十二) 簡文彥委員

1. 提醒實施者本案使用分區為工業區，所以不能依選配的需求進行調整，使用用途不能作為住宅使用，依臺北市土地使用分區管制自治條例只能作工業允許的相關使用，或是依產業生活特定專用區相關規定，變更作為住宅應循臺北市土地使用分區管制規則繳交37%的回饋。

2. 另外有關150平方公尺的原則，因為本案為工業區的廠辦，故150平方公尺的最小規模之規範，不能因規劃作為辦公室使用設計小單元，這部分有違臺北市土地使用相關規範。

(十三) 林光彥委員

1. 依「臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則」的第三點(三)，本原則修正實施日後，也就是以實施者主張就是98年12月8日，如果是實施後掛號的建造執照申請案，依第二點各款規定辦理，也就包含第二點(一)每一戶都要大於150平方公尺，雖為實施日後掛號，但前已完成都市設計或都市更新審議，為維持之前審議的安定性，只要求按第二點(三)、(四)、(五)、(六)、(七)，也就是不包含第(一)點的150平方公尺之限制，但若為策略性產業則一半戶數以上室內面積需大於150平方公尺。所以按照(三)的前段及後段比較，若為實施日後掛號(例如本案)，原則上還是要符合第二點第一款之限制，而不是只須看第七款規定，只須繳保證金而已，除非有後段已完成相關法定程序。
2. 「臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則」最終是由建築管理工程處主管的法規，如同之前委員的建議，請實施者全案逐一檢討後，先請建管處審核表示意見，再做後續的審議。

(十四) 鄭淳元委員

本案廣告銷售管理費、人事行政管理費、風險管理費部分均採上限提列，請實施者依107年版都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表檢視及酌降。

(十五) 宋慶珍委員

1. 請實施者提供緩起訴的處分書予更新處檢核，以利確認同意比例是否符合規定。
2. 依109年3月1日修正之「臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則」規定，最小面積應達150平方公尺，若小於150平方公尺不予核發建造執照。

(十六) 黃嫩雲委員

1. 事業計畫請標示，例如一層的陽台；二層南邊管委會空間(五)~(九)及陽台長寬，東邊管委會空間(十二)陽台兩邊及東邊的長度，三層策略型產業A1~A3，A14~A16南邊尺寸及A3陽台長度等，餘請自行檢視(第10-15頁至第10-45頁)。

2. 事業計畫9違建戶更新後是否選配房地，選配是否考量合併選配，請說明？  
（第13-1頁）
3. 不動產估價報告書，依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表（107年版）說明十三、拆遷安置費用（合法建築物）（三）注意事項2. 住宅租金水準：參考「財團法人不動產資訊中心」所公告每季最新「臺北市住宅租賃行情」認列，但『情形特殊』者，得由實施者委託鑑價機關查估更新單元現地租金水準…，請實施者說明『情形特殊』為何？

### （十七）都市更新處

有關人民陳情部分，前有陳情人陳情本案地方法院判決涉及偽造文書，請實施者說明判決結果及是否影響都市更新案。

實施者說明及回應：

- （一）有關偽造文書訴訟為緩起訴，實施者在會前業已計算過若扣除疑似灌人頭的所有權人，同意的建築物面積為100%，土地面積為90%，另面積同意比例達80%以上不計入人數，故不影響本案同意比例的計算。
- （二）有關建築設計平面，應不須依臺北市政府處理工業區平面類似集合住宅的條文做檢討，理由：
  1. 各層平面已集中設置電梯、廁所、貨梯空間，並規劃辦公室使用；外觀造型以玻璃帷幕規劃設計，與住宅使用之樣態有極大區別。
  2. 本區地理位置優越，經調查市場辦公需求及考量政府政策來規劃，產品以策略性產業使用的辦公室為主要，絕無違規使用之想法。
- （三）本案設計面積較小的單元，考量因素如下：
  1. 本案有部分權值較小的所有權人主張參與更新後房地分配選配，避免找補過大，故設計小坪數面積單元，以利後續分配。
  2. 以市場面及產品規劃來考量，本案規劃策略型產業使用，可提供個人工作室的辦公需求，面積若規劃太大(如150m<sup>2</sup>)，恐非最適個人工作室之使用需求。
  3. 檢討臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則之保證金繳納規定：
    - (1) 本案民國100年報核事業計畫（法規適用日為100年12月27日），適用98年12月8日之「臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則」規定。
    - (2) 依原則第二點第(七)款規定，未來每戶面積小於300平方公尺以下，必須繳交保證金，但如果單戶面積大於150平方公尺的話，保證金可減半，以本款

規定檢討，並沒有規範面積皆須大於300平方公尺。

(3)因本案設計確無「供類住宅使用之想法及規劃內容」，實施者希望替地主來爭取免適用「臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則」規定檢討，以免除地主繳納保證金之負擔，但若臺北市工業區均須適用此原則規定，後續依本案建築設計規劃內容，計算需繳交保證金。

(四)有關裝卸車位面積及車道出入口檢討，未來將配合審查單位修正，有關植栽部分，亦會配合修正調整喬木間距維持5-8公尺。

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，另有關係偽造文書判決相關資料，請實施者提供判決資料予都市更新處釐清。

(二) 廢巷改道部分

本案擬廢止更新單元範圍內之現有巷道(玉成街35巷2弄及玉成街45巷)，尚符本市都市更新自治條例第10條第1款規定全部位於更新單元範圍內規定，及配合基地周邊保留現有巷之情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(三)有關建築規劃設計、消防救災、財務計畫、權利變換估價部分及權值較小之所有權人合併選配部分，請實施者依幹事及委員意見修正，並依「臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則」規定檢討相關建築規劃設計，於收受審議會會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖送本市建築管理工程處確認修正檢討情形後，再送都市發展局續行都更審議程序。

二、「擬訂臺北市南港區南港段二小段 652-1 地號等 19 筆(原 14 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 黃映婷 02-2781-5696 轉 3055)

討論發言要點：

(一) 財政局 許珍妮幹事(書面意見)

1. 有關營建費用之計算，依提列總表注意事項表2註2規定，樓層、構造、等級、總樓地板面積不變，營建單價應採評價基準日當時最近公告之工程造價提列，並依「臺北市營造工程物價指數之總指數」調整至評價基準日。本案評價基準日為102年1月31日，營建費用未按當時最新版本(即99年6月府函)「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」提列，是否符合規定，請更新處協助釐清。

2. 依本府都市發展局110年1月15日修正「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」，建築設計費用按酬金標準表中級費率提列為原則。本案額外加計法定工程造價2%，提請審議會審議。
3. 事業計畫P.15-6貸款利息計算式2中，請依提列總表規定扣除綠建築維護管理費用1,846,878元，請釐清修正。
4. 本案人事行政管理費、銷售管理費均以上限提列，風險管理費以13.44%提列，共同負擔比率高達42.43%，請實施者說明後，提請審議會審議。
5. 其餘第436次審議會所提意見已修正或已說明。

(二) 地政局 吳丹鈴幹事 (書面意見)

1. 估價部分業經估價師說明完竣，無意見。
2. 共同負擔比部分，請實施者說明後逕提大會討論。

(三) 交通局 蔡于婷幹事 (書面意見)

1. 為鼓勵綠運輸，本案已於1樓設置自行車停車空間，建議於一般事務所樓層廁所內增設公共淋浴設備，供自行車通勤人員使用。
2. 第436次審議會意見，未見於交評報告修正，與實施者說明不符。所送報告P. II、P. VI請修正。
3. 交評報告應將歷次都更會議審查意見案彙整列於交評報告之前面。

(四) 消防局 蔡長銘幹事 (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) 文化局 江彩禎幹事 (書面意見)

1. 依「臺北市樹木保護自治條例」現行規定，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施工全區內喬木樹籍資料並簽證負責。該基地內樹木如有達受保護認定標準者，則需依「臺北市受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫審議作業要點」規定，提送保護計畫或移植與復育計畫等至本局轉陳「臺北市樹木保護委員會」審查同意後始得施作。
2. 經檢視空照圖基地內有樹木，請開發單位逐一量測，並將樹籍資料造冊函送文化局，樹籍資料應載明全區域基地範圍內，各該樹木之座落位置及樹籍資料(含樹種、樹高、樹胸徑、樹胸圍及樹身全貌照片等)，樹木高度量測方式(倘採用比例法，應說明並呈現出樹高與已知高度物體比例關係)，另樹胸



圍、胸徑尺寸亦應清楚檢附量測尺寸照片，以確認是否有已達「臺北市樹木保護自治條例」認定標準之樹木。

3. 相關樹木量測方式資訊請逕上本局受保護樹木相關法令與檔案網頁查詢參考。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

本案無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(書面意見)

本案都審前經本府108年11月4日府都設字第1083102624號函核定在案。倘經更新審議會決議調整建築設計致變更前開核定圖說者，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條辦理都審變更設計，或依同條正面列舉內容檢討免辦變更設計。

(八) 建築管理工程處 甘子楠幹事

1. 有關廢巷部分係依據臺北市都市更新自治條例辦理廢巷，爰本處無意見。
2. 通案上係以建築套繪圖判定更新單元範圍內是否有現有巷，建議本案可調閱鄰地建造執照圖查詢鄰地是否含現有巷，此外若現況供公眾通行且有依此通路編定門牌者也視為現有巷之範圍。
3. 有關高層緩衝空間上方樑體淨高及裝飾柱、結構柱之標示，實施者業已檢討修正，無意見。

(九) 林光彥委員

1. 請實施者補充說明由本案基地西側巷道(位於市民大道上)進入底端之相關照片，以釐清是否無人通行。
2. 有關本案是否有受保護樹木，建議爾後通案取得文化局相關函文後再提審議會審議。
3. 無障礙汽車位能否銷售或許有疑慮，但應屬行動不便之身心障礙者專用之停車位，應為實施者對於法令規定有誤解，若無障礙車位為專有，顯然有違規使用之風險存在。

(十) 何芳子委員

1. 事業計畫P.11-22，人行道剖面圖標示為大喬木，但樹穴深度僅106公分，請補足至150公分。
2. 本案於都市設計審查時設置16部無障礙汽車位，若僅設置4部法定無障礙汽

車位，請實施者釐清說明是否有違背都市設計審議決議之疑慮？

(十一) 鄭淳元委員

1. 本案地下五層共設置49部汽車停車位，但交評報告書第4-13頁誤植為50部，請釐清修正。
2. 本案地下二至五層共設置16部無障礙汽車位，但皆計算為全案銷售金額並已選配，不符合其供不特定使用之精神，若後續其他住戶有使用需求該如何使用？
3. 依本案設置汽車停車位數量檢討，僅須設置4部法定無障礙汽車位，應屬公共設施供社區不特定者使用且不得選配，其餘考量高齡者使用需求設置之車位應屬一般車位。

(十二) 楊欽文委員

考量高齡者使用需求所設置車位應屬一般車位，若有特殊考量應可規劃較大的停車位，無障礙車位應依「身心障礙者權益保障法」規定，僅供身心障礙者專用，且不得選配。

(十三) 簡裕榮委員

請實施者依規定檢討修正本案無障礙車位數量，並妥予向選配無障礙車位之所有權人溝通說明。

(十四) 謝慧鶯委員

本案為100%同意之更新案且經公開展覽程序，所有權人應知悉委託國際知名建築師需額外付出費用，建議同意建築師規劃設計費用加計法定工程造价2%。

(十五) 遲維新委員

1. 展基估價報告書P. 108
  - (1) 土建物不同人部分，步驟二文字說明與下方表格無法核對且尾數不相當，請釐清修正。
  - (2) 請實施者將土地收益價格修改為合法建築物基地權利價值，避免誤解。
2. 本案調整無障礙車位選配，涉及財務及估價之連動調整，應再提審議會討論。

(十六) 蕭麗敏委員

1. 展碁估價報告書P.115，有關住宅勘估標的與比較標的個別因素比較調整分析中公設比之調整率，請再檢視合理性。
2. 通案採SRC鋼骨造三級建材之更新案，會因建材或建築設計項目適度反應於更新後售價，建議一併綜合考量。

(十七) 林秋綿委員

無障礙汽車位具公眾使用之性質，應不宜登記為專用。

(十八) 黃嫩雲委員

1. 權變計畫請補充標示陽台、雨遮寬度、深度及屋突尺寸。(第6-8頁至6-21頁)
2. 權變計畫表17-2土地登記清冊缺合計欄位。(第17-6頁)
3. 表17-3建物登記清冊公用個數2個(第17-7頁至17-25頁)與事業計畫附圖2共專有部分位置示意圖公用個數4個(附錄-27頁)個數不一致，請檢視。本案圖6-20地下二層平面圖至圖6-23地下五層平面圖(第6-24頁至第6-27頁)行動不便車位編號168、169、179、180、123、124、134、135、78、79、89、90、31、32、42、43等16個車位對照表17-3 建物登記清冊是登記各別區分所有權人(第17-7頁至第17-20頁)，約定專用部分使用(見附錄三、住戶管理規約第二條四、(一)，第附錄-8頁)，非供大樓供公共使用，請實施者依審議會委員意見檢討行動不便車位，無涉及產權登記。

(十九) 都市更新處

1. 請實施者補充說明本案基地範圍與鄰地10層樓建築物間巷道目前是否可供通行。
2. 若現況得由56營縣港0770營建執照北側現有巷經鄰地巷道通行至市民大道八段，則符合本市都市更新自治條例第10條第2款規定辦理廢巷，惟實施者應檢討廢巷後是否影響鄰地通行。

實施者說明及回應：

- (一) 建築執照套繪圖56營縣港0770營建執照北側之現有巷，其範圍僅位於本更新單元內，現況已無通行功能。此外鄰地10層電梯大樓主要出入口位於市民大道八段，鄰地東側可銜接本案更新單元部分應為其法定空地，且此通路無編定門牌之情形。
- (二) 本案於更新單元劃定階段業依規定檢討，無涉及受保護樹木，但實施者後續仍依幹事意見檢附樹木之座落位置及樹籍資料，函送文化局檢視。

- (三) 本案所有權人高齡者居多，因此除了行動不便者外也考量高齡者使用需求，規劃較多無障礙汽車位。後續將與選配無障礙汽車位之所有權人協調選配；並依法令規定設置4部法定無障礙汽車位，其餘改為一般車位。
- (四) 依108年7月18日第2次幹事會財政局意見及會議決議，因本案共同負擔採107年都市更新事業及權利變換計畫有關費用提列總表規定提列，故工程造價亦修正為107年版計算。
- (五) 本案選配一般事務所及餐廳單元之所有權人，因考量其使用需求分回4部無障礙汽車位，且目前法令並無限制無障礙汽車位不得銷售之規定。

決議：

#### (一) 廢巷改道部分

本案申請廢止現有巷道（南港路一段287巷）尚符本市都市更新自治條例第10條第1款規定辦理，另建築執照套繪圖範圍內領有56營縣港0770營建執照北側尚符本市都市更新自治條例第10條第2款規定併同廢巷，經實施者說明，並經審議會討論後，原則同意廢巷。惟仍請實施者補充相關圖說及現況照片。

#### (二) 建築規劃設計部分

1. 有關依都市設計審議辦理情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 有關高層緩衝空間上方樑體淨高、挑高、挑空部分、裝飾柱及結構柱標示等修正情形，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

本案建築設計費以酬金標準表中級費率提列，惟額外加計法定工程造價2%，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

#### (四) 建築容積獎勵部分

1. △F3（更新時程之獎勵容積）同意給予890.23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），提請下次審議會討論。
3. △F5-3（供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積）經實施者說明扣除右側出入口，原則同意實施者修正，給予441.34平方公尺（法定容積3.47%）之獎勵額度，後續授權都市更新處覆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，亦於住戶規約中載明。

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1,271.76平方公尺（法定容積10%）之獎勵額度，並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「鑽石級」。

（五）本案因涉無障礙停車位應屬公共性不得選配專用及估價等疑義，有關建築規劃設計、財務計畫、權利變換及估價部分，請實施者依委員、幹事及承辦科意見檢討修正，並於收受會議紀錄起45日內檢具修正後計畫書圖併同聽證紀錄再提會討論。