

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 356 次會議紀錄

108 年 1 月 7 日府都新字第 1076015615 號

壹、時間：民國 107 年 12 月 17 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

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：蕭萱

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、「變更臺北市中山區長安段三小段396地號等3筆土地都市更新事業計畫案」報告案（承辦人：事業科 林鴻鈞 2781-5696#3073）

討論發言要點：

（一）交通局 吳幹事瑄俞(書面意見)

本局無意見。

（二）地政局 鄭幹事益昌(書面意見)

已依前次會議意見修正，無意見。

（三）消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

消防車輛救災動線及活動空間部分，無修正意見。

（四）財政局 黃幹事宏玲(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。

（五）都發局都市規劃科 鄭幹事宇涵(書面意見)

本科無意見。

（六）都發局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

（七）建築管理工程處 甘幹事子楠

無意見。

（八）黃委員嫩雲

計畫書第 10-33 頁至第 10-43 頁，相關圖說尺寸請檢視並標示清楚。

(九) 何委員芳子

1. 本案共同負擔費用增加 8 百萬餘元部分，已承諾自行吸收，總銷金額增加 1 千 2 百萬餘元，比例卻增加 0.05%，請說明。
2. 本案總銷金額增加 1 千 2 百萬餘元，惟共同負擔費用增加 8 百萬餘元部分，倘實施者不自行吸收該共同負擔費用增加 8 百萬餘元，其共同負擔比例仍會降低。
3. 本案共同負擔比例正確性，建議授權予更新處確認。

(十) 簡委員裕榮

1. 本案實施成本自行吸收，惟總銷金額上升，請實施者確認本案共同負擔的計算方式是否正確。
2. 共同負擔比分母增加，分子並無增加，其比例應會下降。
3. 同意授權予更新處確認本案共同負擔比例。

(十一) 黃委員志弘

1. 本案總銷金額 1 千 2 百萬餘元，是無法自行吸收，因為代表實施者多獲得該費用，提醒作業單位協助檢視。
2. 贊成業務科的說法，請於本案決議註明本案為協議合建，在共同負擔比之本質上就個案處理，建議依循簡化程序辦理。

(十二) 都市更新處

本案實施方式採協議合建實施，依本府都發局 107 年 7 月 26 日北市都授新字第 1076002232 號審議原則辦理；財務計畫中「營建費用」、「管理費用之費率」應由幹事會及審議會充分審議決議為準；其餘項目以授權更新處專業審查及幹事會意見修正為準，於審議會報告備查為原則。

實施者回應

- (一) 有關設計圖說相關尺寸之標示配合辦理
- (二) 本案雖增加 8 百萬餘元，在共同負擔中，實施者會自行吸收。
- (三) 本案調整完後共同負擔費用為 23 億 9 千餘元除以變更後總銷金額 85 億 8 千餘元，共同負擔比為 27.89%。
- (四) 總銷金額增加比例遠不及於共同負擔費用增加比例，故計算出來本案共同負擔是增加。

- (五) 本案增加 8 百萬餘元去除以原核定的 23 億 8 千餘元，共同負擔比例增加 0.33%。
- (六) 總銷金額增加 1 千 2 百萬餘元除以原核定 85 億 7 千餘元，比例增加 0.15%。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案業已取得 106 年 3 月 29 日取得 106 建字第 0051 號建造執照，經實施者說明本次變更項目，並經建管處表示意見後，予以確認。

(二) 估價部分

本案二樓以上均價(971,733 元/坪)及估價報告修正情形，經實施者說明，並經地政局表示意見後，予以確認。

(三) 建築容積獎勵部分：

與原核定內容一致，其綠建築保證金差額配合修正，經實施者說明後，予以確認。

(四) 聽證紀錄：本案無人登記發言，予以確認。

(五) 本案實施方式採協議合建實施，依本府都發局 107 年 7 月 26 日北市都授新字第 1076002232 號審議原則辦理，同意以簡化方式審議。

(六) 同意本案變更都市更新事業計畫修正後通過，後續請實施者於 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、討論提案：

一、「變更臺北市松山區民生段134-6地號等5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 陳韻仔 2781-5696#3078)

討論發言要點：

- (一) 地政局 李幹事汪穎 (書面意見)
估價報告書部分，地政局無意見。
- (二) 財政局 戴幹事國正 (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 吳幹事尚欣 (書面意見)

消防車輛救災動線及活動空間部分，無修正意見。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

自行車進出基地採電梯牽引方式，建議應妥善標示動線，俾利遵循。

(五) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

經檢視本案北基地三面臨路，請依本市土地使用分區管制自治條例第 26 條規定檢討高度比，並請配合修正計畫書相關圖說，另請於修正意見回應內載明計畫書配合修正之頁數。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

本案前於 107 年 11 月 15 日都審第 1 次變更設計核定在案。後續如涉相關都審變更設計事宜，依更新審議會決議辦理後續。

實施者團隊：

(一) 建築設計部分配合檢討高度比並修正相關圖說。

(二) 自行車係利用電梯作為地面層與地下一層之進出方式，配合標示動線。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案本次申請變更內容及都市設計審議修正情形，經實施者說明與都市發展局都市設計科表示意見並經審議會討論後，予以同意。

(二) 交通規劃部分

地下一層設置自行車位 86 席，機車及汽車停車位，車行動線及出入坡道，經實施者說明後續管理機制與交通局表示意見並經審議會討論後，予以同意。

(三) 估價部分

本案二樓以上均價 A 區段 1,321,307 元/坪、B 區段 1,185,805 元/坪及估價報告書等修正情形，經地政局表示意見並經審議會討論後，予以同意。

(四) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意維持原核定額度給予 A 區段 999.20 平方公尺 (法定容積 10%) 及 B 區段 215.20 平方公尺 (法定容積 10%) 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) 同意維持原核定額度給予 A 區段 999.20 平方公尺 (法定容積 10%) 及 B 區段 215.20 平方公尺 (法定容積 10%) 之獎勵額度。
3. △F5-2 (設置開放空間廣場二百平方公尺以上之獎勵容積)，同意維持原核

定額度給予A區段420.38平方公尺（法定容積4.20%）及B區段204.31平方公尺（法定容積9.49%）之獎勵額度；開放式空間廣場應保持對外開放狀態，並確實提供公眾使用，亦於住戶規約中載明。

4. △F5-3（供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積）同意維持原核定額度給予A區段1,211.50平方公尺（法定容積12.12%）及B區段97.44平方公尺（法定容積4.53%）之獎勵額度；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。
5. △F5-5（更新基地規模之獎勵容積）同意維持原核定額度給予A區段799.36平方公尺（法定容積8%）及B區段172.16平方公尺（法定容積8%）之獎勵額度。
6. △F5-6（建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積）同意維持原核定額度給予A區段799.36平方公尺（法定容積8%）及B區段172.16平方公尺（法定容積8%）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。

（五）聽證紀錄

本案聽證無人登記發言，予以確認。

- （六）同意本案變更都市更新事業計畫修正後通過，後續請實施者於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。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、「變更臺北市士林區蘭雅段一小段581地號等9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 李惠閔 2781-5696#3066)

討論發言要點：

（一）交通局 吳幹事瑄俞（書面意見）

本次變更無涉交通議題，本局無意見。

（二）消防局 林幹事清文（書面意見）

本案尚符合內政部（營建署）93年10月7日「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定，惟基於消防安全考量，建議依102年修正版指導原則辦理，應標示建築物面臨道路之各處緊急進口、替代窗戶或開口位置，並確認前述開口與救災活動空間水平距離在11公尺以下。

(三) 財政局 陳幹事進祥(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。

(四) 地政局 鄭幹事益昌(書面意見)

無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 鄭幹事宇涵(書面意見)

本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

有關本案圍牆、立面格柵等變更項目是否須辦理都市設計審議變更程序，本局業於 107 年 10 月 2 日以北市都設字第 1076039327 號函回復在案，得免辦理都審變更設計程序。

(七) 建築管理工程處 甘幹事子楠

無意見。

(八) 何委員芳子

本案 1 樓圍牆修正之內容為何?與原核定版有何差異。

(九) 黃委員嫩雲

1. 本案原核定版與變更版選配情形變動說明表中，預計繳納差額價金欄位之金額正負號與權利變換計畫書變16-2頁所載繳納或領取差額價金之情形似不一致，請釐清。
2. 權利變換計畫書P變6-5至P變6-28等相關頁面請標示尺寸以利後續登記作業。
3. 權利變換計畫書P變17-1，請將整併或合併等文字修正為地籍整理。

實施者回應：

圍牆部分主要是增加透空率及部分形式有做微調，透空率檢討皆符合相關規定，且圍牆高度無變更。圍牆透空檢討圖將補附於報告書中。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案圍牆、立面格柵之檢討及無須辦理都市設計審議變更之情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意，並請實施者詳予補充圍牆變更之相關圖說。

(二) 消防救災部分

本案消防救災活動空間之檢討情形，經實施者說明後，請依消防局意見修正。

(三) 權利變換及估價部分

本案部分所有權人變更選配單元及車位之情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另選配情形變動說明表、平面圖尺寸及地籍整理用語等內容請依委員意見修正。

(四) 實施者自提修正部分

本案依據 107 年 11 月 2 日北市都建字第 1076043161 號函之建照報備內容擬修正地上 1 層門扇形式、地下 1 層增設防火門、地下 3 層與屋突 2 層之水箱構造等項目，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(五) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意維持原核定額度給予 426.26 平方公尺 (法定容積 7%) 之獎勵額度。
2. $\triangle F4-2$ (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 原則同意維持原核定額度給予 233.46 平方公尺 (法定容積 3.83%) 之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。
3. $\triangle F5-1$ (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) 同意維持原核定額度給予 243.58 平方公尺 (法定容積 4%) 之獎勵額度。
4. $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 同意維持原核定額度給予 736.33 平方公尺 (法定容積 12.09%) 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。
5. $\triangle F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意維持原核定額度給予 365.36 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。
6. 本案申請容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果，維持原核定給予 1,826.81 平方公尺 (法定容積 30%) 之獎勵額度。

(六) 聽證紀錄

本案聽證無人登記發言，予以確認。

- (七) 同意本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於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。

三、「擬訂臺北市北投區立農段五小段643-1地號等13筆(原10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 楊祖恩 2781-5696#3059)

討論發言要點：

(一) 臺北市政府財政局 (公有土地管理機關)

1. 本案提列不動產估價費較所附合約內容多列計7萬元，請修正。
2. 營建費用地上層雖已改依本市都市更新事業建築物工程造價要項規定依不同樓層別分算，惟地下層目前仍未按各部份所佔比例分算單價，請修正。
3. 本案提列地質改良費用13,375,174元，請實施者說明其必要性及合理性，並提請審議會議決。
4. 人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費皆以上限提列，共同負擔比例達42.33%，建請調降費用，並提請審議會議決。

(二) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

1. 本案提列特殊工程項目地質改良費用13,375,174元，實施者已檢附臺北市建築師公會審查意見書，請實施者說明後提請審議。
2. 本案人事行政管理費率4.5%，銷售管理費率6%，風險管理費率11.25%，均以上限提列，惟共同負擔已由44.83%降為42.33%，提請審議。
3. 其餘項目已依前次財政局幹事意見修正。

(三) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

1. P26嫌惡設施有無(加油站)一項，勘估標的及部分實例內容均填寫為「有」，惟調整率卻有-6%與3%之別，建議應作清楚的區別與說明。另部分戶別因臨加油站，總調整率合計修正達17%，亦請於報告書補充敘明理由。
2. 回應意見2僅針對買賣實例採光景觀條件差異進行說明，並無針對租賃實例與勘估標的之差異予以說明，請補充。

(四) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

前次意見均已修正，本局無意見。

(五) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

消防車輛救災動線及活動空間部分，無修正意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 鄭幹事宇涵 (書面意見)

本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(八) 建築管理工程處 甘幹事子楠

無意見。

(九) 何委員芳子

車道出入口植栽，請檢視是否會影響車道出入的視線。

(十) 簡委員伯殷

1. 本案建築規劃A棟20層樓，B棟7層樓，建材構造皆使用SRC，請說明B棟SRC施工方式。
2. B棟公共住宅於一樓有配置兩戶，請說明其圍牆如何設置，另該棟B1與B5兩戶請檢視管路設置並說明是否有釘天花板，及同棟B2與B5兩戶有過樑問題，請說明分回之公有土地臺北市政府財政局是否知悉同意。
3. 7樓屋頂突出物高度只有2層樓，請說明水箱及電梯配置規劃，另屋頂突出物2.5公尺應計入屋突面積。
4. 因為本案建築劃分為A、B棟共兩棟，其管理模式請實施者說明。另請補充註明1樓店面空調及轉管位置及說明基地西北側植栽深度。
5. 本案公共住宅規劃一房型部分請依現行實際需求規劃檢討。

(十一) 謝委員慧鶯

1. 本案建築規劃A棟20層樓，B棟7層樓，且實施者皆做地質改良，惟以學理來看，不均勻呈現應主要發生在結構體重量差異甚大，請實施者說明除B棟建材構造使用SRC外，是否得考量以伸縮縫因應，將A、B兩棟結構體分開處理，於防震設計是否更為恰當。
2. 建築規劃A棟集合住宅、B棟公共住宅，於未來公寓大廈管理過程及公設比分算上應有較清楚的說明，請實施者補充於事業計畫。
3. 有關針對未同意戶於聽證提出委建相關事宜，建議實施者於選配原則呼

應。

(十二) 簡委員裕榮

1. 本案建築A棟、B棟分別為一般住宅及公共住宅，住戶管理規約部分應加以考量。
2. 建材設備部分因於工程施作中倘標準不一，施作上亦產生問題，建議相同。

(十三) 蕭委員麗敏

估價的部分，涉及嫌惡設施如加油站，請估價師再次檢視考量，除距離外與其樓層高度也會有差異。另外，圖面部分倘有涉及過樑或管道間，甚至影響到天花板加設，及室內淨高的部分，也請估價師於規劃設計圖面定案時一併納入考量。

(十四) 邱委員世仁

本案 A 棟 20 層樓、B 棟 7 層樓，因建築物重量不同，未來地基恐有沉陷問題，經建築師說明沒有問題，構造皆為 SRC，惟本案共負比已達 42%，倘 B 棟以 RC 來做，並於 A 棟、B 棟間做一個伸縮縫，除可降低工程造價成本，也得降低共負比，對未來結構安全或許較有保障。

(十五) 劉委員秀玲

1. B棟公共住宅設計，人行道寬度標示為4到6公尺，惟因柱位關係實際從柱位起算約為2至3公尺，請實施者說明此設計緣由。
2. 目前公共住宅有設置圍牆，考量其具有公共性，請考慮開放空間是否皆可開放。

(十六) 黃委員嫩雲

1. 「相對位次」請說明1樓或2樓以上分配原則？(對照說明表5，第20-1頁貳拾、一、1.)。
2. 本案先送事業計畫後送權變計畫，對於「陽台(法定空地)」，請自行檢視法檢視可否辦理測繪登記。(第10-11頁)
3. 圖10-27地下壹層平面圖有標示法定、自設停車位(第10-41頁)；圖10-28地下貳層平面圖至圖10-30地下肆層平面圖是否標示？(第10-43頁至第10-45頁)

(十七) 游委員適銘

有關本案風險管理費列式說明請再修正。

(十八) 方副主任委員定安

1. 有關本案B棟公共住宅規劃涉鄰避設施部分，請實施者加強檢視。
2. 本案尚有不同意見戶，後續規劃、處理、回應的情形，請在下次的審議會再加強說明。

實施者回應：

- (一) 有關車道旁設置植栽，因已退將近4公尺，經檢討應不影響行車視線。
- (二) 建築規劃A棟、B棟結構部份，因地下室車道與停車空間為相連，故結構上不會有問題，本事務所也設計過許多類似案件。
- (三) B棟公共住宅部份業於104年審查通過。B2及B5兩戶過樑部份會再檢討，檢視結構方面能否做調整。另7樓水箱部份於計畫書10-20頁B棟屋突一層平面有做標示。
- (四) A、B兩棟公設比計算，後續會分開詳細計算。圍牆部份將規劃70%的透空圍牆。
- (五) 有關水箱部份，經檢討其面積可不計入，水壓部分會使用加壓馬達因應。另工程造價部份本案地上層已分開計算。天花板部份，B1及B5後續會釘天花板。

決議：本案公宅規劃設計請都市發展局住宅企劃科會同都市發展局住宅工程科、都市發展局住宅服務科、建築管理工程處、都市更新處與實施者討論確認，其餘部分請實施者依委員、幹事及各單位意見修正，再檢具修正後計畫書圖提會討論。

四、「變更臺北市大同區玉泉段二小段353地號等27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 陳建男 27815696#3186）

討論發言要點：

(一) 財政局 陳幹事進祥(書面意見)

1. 人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.25%)，共同負擔比28.13%，提請大會審議。
2. 其餘項目已依前次財政局幹事意見修正。

(二) 地政局 洪幹事于佩(書面意見)

已依前次幹事意見說明或修正，無意見。

(三) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

消防車輛救災動線及活動空間部分，無修正意見。

(四) 文化局 蔡幹事佩欣 (書面意見)

1. 經查本案範圍內無本市公告之文化資產、暫定古蹟及列管追蹤建物，本局無特殊列管事項。
2. 另延平北路一段 18、20 號(彰銀北門分行舊址)，經本市文資會第 100 次會議審議決議略以：「一、同意不指定古蹟、不登錄歷史建築、紀念建築。」另第 101 次文資會修正該審議案部分決議內容：「本建物為彰化銀行在臺北設立的最早據點，建請都市更新實施者於後續都市更新審議程序中，將建物立面意象保存事項，納入併同考量。」
3. 有關延平北路一段 18、20 號部分，請申請單位辦理後續都市更新審議程序時，依本市文化資產審議委員會第 101 次會議決議辦理；另未來進行營建工程或其他開發行為時，若發現古蹟、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者等，請依文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。

(五) 交通局 吳幹事瑄俞(書面意見)

1. 交通影響評估報告：

(1)P4-7~P4-11，請使用高解析度之檔案繪製停車空間設計圖，以利檢視下列建議是否修正完竣；另各停車樓層請依比例尺繪製，並標註各停車格尺寸、車道寬度、停車場出入口寬度、出入口距道路交叉口長度、車輛等候空間、曲線半徑等設施，俾利檢視。

(2)P4-4 內容說明裝卸車位設置 B1F 層 3 席，請標註裝卸車位置；表 4.3-1 車位配置說明與內容不符，請更正。

2. 文字勘誤：

「Ubike」均請修正為「YouBike」。

(六) 都市發展局都市規劃科 鄭幹事宇涵 (書面意見)

本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

報告書第 10-75 至 10-82 頁，本案建築高度已超過 65.8 公尺，樓高相對周

鄰已較突兀，其金屬格柵(造型框架)高度達 9 公尺，造成建築物量體膨脹，請再調降金屬格柵。

(八) 簡委員伯殷

有關本案之制震工程，請實施者說明每層制震區配置位置以及制震設備自 1 樓地面層至裝設至頂樓 19 樓之必要性，本案建議 14 至 19 樓不設置制震設備，另建議請實施者以 1,100 萬提列制震費用。

(九) 蕭委員麗敏

友宏估價報告書：

1. 有關報告書第 66 頁合併前各宗土地價值表，編號 5 寬深度部分，說明裡符合寬深度比例規定為-1%的調整率，寬深度為 7 米乘以 7 米有符合 5 米乘以 18 米，調整率卻是 1.5%，請估價師釐清並說明是文字誤植或調整率有誤。
2. 更新後調整項目的部分，估價師分得很細，但是有幾個項目是併同考慮的部分，譬如 C 和 D 是臨棟距離和景觀，惟臨棟只有到 12 樓部分，13 樓以上為棟距，一般事務所沒有再拆分棟距，景觀部分加入角間因素，應另外再做調整不應放在景觀項目，請估價師把全棟距離跟景觀部分併同來做綜合修正較為合理。
3. 噪音項目，水箱調整率大於面市民大道高架橋的調整率，建議估價師綜合考量，是否把噪音部分綜合考量，亦或是把水箱部分單獨成為一項目來檢討。
4. 車位部分有考慮近電梯或靠牆邊部分，在 B4 有機械車位，對於靠牆邊的因素影響似乎不大，是否需再做調整，請估價師再做綜合考量。

(十) 邱委員世仁

1. 本案提列制震費用 14,944,000 元，一樓有變更制震器設計位置，請實施者說明制震器一樓設置原位置及其他樓層之位置。
2. 有關△F5-1 獎勵，實施者將北門舊址立面做保存，對附近街區協調已做貢獻，建議保留 6%容積獎勵。

(十一) 黃委員嫩雲

權利變換計畫書：

1. 報告書第 6-8 頁至第 6-23 頁，請實施者將尺寸標示清楚。
2. 報告書第 6-8 頁至第 6-10 頁，一至三層平面圖部分，一樓標示之雨遮(投

影線)，對應至報告書表 17-3 建物登記清冊，序號 1 及序號 48 兩遮面積寫的是合計的數，這部分地政機關無法計算，兩遮是否可以辦理登記，請實施者自行檢視。

3. 有關地籍整理用語，報告書第 17-1 頁，請把「合併」改為「地籍整理」。
4. 報告書表 17-3 建築登記清冊，主建物欄與車位分開，地政機關將無法對應車位編號，G10-1F 無主建物登記的土地持分，請實施者自行檢視。

(十二) 方副主任委員定安

1. 建議報告書封面透視圖視角改為彰銀立面方向，不僅是代表本案努力的一個過程，也是對文資保存的尊重，本案將變成案例，對城市開發的故事留下一筆紀錄。
2. 請實施者將制震設備位置標示清楚。

(十三) 都市更新處

1. 本案貸款利息，原以 48 個月提列，超過審議通案原則 36 個月，惟依 107 年度修正之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定計算，貸款利息可以 44.8 個月提列。
2. 有關實施者依實際合約金額提列變更都市更新事業計畫費用 1,785,000 元，依 107 年度「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」，變更都市更新事業計畫費用是可以依規定提列，是否同意本項費用提列，提請大會討論。

實施者回應：

- (一) 有關計畫書封面插圖採修改後之立面 3D 模擬圖，本案遵照辦理。
- (二) 有關制震器部分，因當初報告書數量誤植，本次變更修正制震器數量及型式。目前裝設在 1 樓和 2 樓是 UBB 制震斜撐型式不變，每層設置 8 組；另外，1 至 19 樓部分改為新日鐵鋼板制震壁，在每一層梯 core 處各做 2 組。本案制震壁施作位置續依委員意見補充說明。
- (三) 本案制震設備有兩種形式，平均一組約 31 萬元，本案 1 樓至 19 樓設置制震壁及地面 1、2 層設置斜撐制震器，費用約 1,700 萬，核定之事業計畫只提列 14,944,000 元，實施者自行吸收差價。本案制震壁金額後續依委員意見調整，14 至 19 樓不設置制震設備。
- (四) 有關貸款利息，本案以 42 個月提列。另有關交通局意見，本案遵照辦理。

- (五) 有關更新前各宗土地部分，續重新檢視寬深度部分及其他項目調整率之合理性，並於報告書中補充說明。
- (六) 更新後價值表有關臨棟距離、景觀部分以及角間因素影響，遵照蕭委員意見合併檢討修正。有關水箱影響部分，另增列項目對於整棟影響噪音部分作單獨修正。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 有關本案彰化銀行北門分行舊址立面意象保存方案，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案建築規劃設計，經實施者說明後，請依幹事意見修正。

(二) 財務計畫部分

1. 本案貸款利息，原以 48 個月提列，超過審議通案原則 36 個月，惟參考 107 年度「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定計算貸款利息得以 44.8 個月提列，經實施者說明並經審議會討論後，同意以 42 個月提列。
2. 本案之人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.25%)，其費用提列之必要性及合理性，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案提列變更都市更新事業計畫規劃費用之必要性及合理性，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
4. 本案原提列「減震、制震構造費用」14,944,000 元，但有關共同負擔的部分需扣除 15 至 19 樓制震設備部分，每層設置 2 組，每組 31 萬元，共有 10 組費用不列入共同負擔。

(三) 交通規劃部分

有關本案基地地面層增設自行車停車空間之可行性，經實施者說明並經審議會討論後，因基地條件限制，同意不設置自行車停車空間。另本案交通影響評估請依交通局意見修正。

(四) 權利變換及估價部分

有關本案 2 樓以上均價為 773,077(元/坪)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另估價報告書及權利變換計畫請依委員意見修正。

(五) 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(原決議)給予 628.38 平方公尺(法定容積 7%)之獎勵容積。
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) 同意給予 538.61 平方公尺 (法定容積 6.00%) 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)，本項獎勵請實施者扣除騎樓退縮 15 公分面積覈實計算後予以同意，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. △F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意維持原核定額度(原決議)給予 538.61 平方公尺 (法定容積 6.00%) 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。
5. △F6 (處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積) 同意維持原核定額度(原決議)給予 209.85 平方公尺 (法定容積 2.98%) 之獎勵額度。

(六) 其他

1. 建議事業科以後有關變更的部分，討論事項意見有關可以把原核定的數字以括弧表示，以利前後對照。
2. 未來請更新處於幹事會階段協助檢視制震設備逐層設置之必要性。

(七) 聽證紀錄

本案聽證無人登記發言，予以確認。

- (八) 同意本案變更都市更新事業計畫及擬訂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。