

檔 號：

保存年限：

臺北市政府 函

地址：10488臺北市中山區南京東路三段168
號17樓

承辦人：郭學穎

電話：(02)2781-5696轉3061

傳真：(02)2781-0577

受文者：富邦人壽保險股份有限公司

發文日期：中華民國106年5月22日

發文字號：府授都新字第10631008500號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄1份(31008500BI0_ATTCH1.doc)

主旨：檢送本府106年4月24日召開「臺北市都市更新及爭議處理
審議會第278次會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府106年4月13日府都新字第10630392800號開會通知單續辦（諒達）。
- 二、陳情人之書面資料及發言內容，不列入會議紀錄，由更新處收錄備考，另請實施者詳為紀錄陳情人發言內容，後續納入計畫書之陳情意見綜理回應表內載明。
- 三、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，於文到10日內提出書面意見，送本府彙辦。

正本：林主任委員洲民、臺北市政府都市發展局 王副主任委員玉芬、臺北市都市更新處 方委員定安、臺北市政府財政局 游委員適銘、臺北市政府地政局 潘委員玉女、臺北市政府交通局 鄭委員淳元、臺北市建築管理工程處 張委員明森、臺北市都市計畫委員會 劉委員秀玲、詹委員勳敏、遲委員維新、蕭委員麗敏、黃委員台生、黃委員志弘、邱委員世仁、何委員芳子、簡委員伯殷、張委員鈺光、王委員重平、趙委員正義、簡委員裕榮、何委員彥陞、臺北市都市更新處 陳執行秘書信良、臺北市政府財政局 徐幹事淑麗、臺北市政府財政局 黃幹事宏玲、臺北市政府地政局 鄭幹事益昌、臺北市政府交通局 洪幹事瑜敏、臺北市政府文化局 林幹事舒華、臺北市建築管理工程處 胡幹事煌堯、臺北市建築管理工程處 莊幹事家維、臺北市政府工務局新建工程處 陳幹事家邦、臺北市政府法務局 張幹事



雅雯、臺北市政府消防局 吳幹事尚欣、臺北市政府都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧、臺北市政府都市發展局都市設計科 謝幹事旻成、臺北市都市更新處 袁幹事如瑩、臺北市政府政風處、臺北市建築師公會、臺北市不動產估價師公會、臺北市不動產開發商業同業公會、臺北市都市更新學會、臺北市都市更新整合發展協會、中華民國建築技術學會、臺北市都市計畫技師公會、恆業法律事務所、內政部建築研究所(討1~3)、財團法人台灣建築中心(討1~3)、臺北市政府財政局(討1~2)、新北市政府財政局(討1)、臺北市北投區公所(討1)、臺北市北投區中心里辦公處(討1)、臺北市中正區公所(討2)、臺北市中正區螢雪里辦公處(討2)、臺北市政府民政局(討2)、國防部政治作戰局(討2)、富邦人壽保險股份有限公司(討1)、新意群工程顧問有限公司(討1)、大矩聯合建築師事務所(討1)、第一太平戴維斯估價師事務所(討1)、美樂莊國際股份有限公司(討1)、山樂溫泉會館(討1)、臺北市北投區中心里18鄰鄰長陳清伙(討1)、全坤建設股份有限公司(討2)、奇模工程有限公司(討2)、張昌明建築師事務所(討2)、葉美麗不動產估價師事務所(討2)、劉怡佳(討2)、璞真建設股份有限公司(討3)、冠霖不動產顧問股份有限公司(討3)、陳金水建築師事務所(討3)、景瀚不動產估價師聯合事務所(討3)、合作金庫商業銀行(討3)

副本：臺北市都市更新及爭議處理審議會、臺北市都市更新處政風室、臺北市都市更新處

2017/05/23
文
交 09:34:06
章

(都市發展局代決)

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 278 次會議紀錄

106 年 5 月 22 日府都新字第 10631008500 號

壹、時間：民國 106 年 4 月 24 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市政府 8 樓都市計畫委員會會議室（西南區）

參、主持人：王副主任委員玉芬^代

紀錄彙整：郭學穎

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、討論提案

一、「擬訂臺北市北投區新民段二小段 471 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 楊祖恩 2781-5696#3064）

討論發言要點：

（一）新北市政府財政局（公有土地管理機關）

1. 第10-10頁：有關2樓公益性空間敘述「...公益設施將交付旅館經營者一併管理維護，並提撥一年三次之4小時使用場地時段，供當地里民辦理活動使用。」與第20-3頁敘述2樓公益性空間免費使用次數以每年6個時段（共約18小時）為限不同，請釐清。
2. 第14-1頁：（一）拆遷作業部分文字漏植（與委託實施契約不同），請釐正。
3. 第14-2頁：2.公告拆遷日敘述「本案公告拆遷日為事業計畫發布日起第2個月」，為免爭議，請改以日數表達（本案公告拆遷日為事業計畫發布日起第幾日）。
4. 第15-5頁：
 - （1）不動產估價費用依臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表計算之費用為 26 萬 7,500 元，惟檢附之合約金額（含增補契約）合計為 27 萬 5,000 元，本案不動產估價費用實際認列金額應不得高於不動產估價費審議認列標準計算之金額。
 - （2）都市更新費用（C）敘明為 3,845,133 元，該數值有誤，請修正。
 - （3）倘修正不動產估價費用，請併同修正共同負擔相關數值。
5. 第18-1頁：請修正表18-1「事業計畫審議委員會審查與核定（含聽證會）」之日期及後續期程。
6. 附錄二-1公司變更登記表後續倘有更新，請更換。

(二) 臺北市政府財政局 (公有土地管理機關)

本案事業計畫 (審議會版), 查實施者前於聽證會版業已將本局幹事會複審意見修正完成, 財政局無其他意見。

(三) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

1. 規劃於中和街20巷之救災活動空間距離緊急進口、替代窗戶及開口位置水平距離超過11公尺, 請再確認修正。
2. 請補充標示雲梯消防車順向進入, 及駛離規劃於中和街20巷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。另該動線應至少保持4公尺以上之淨寬及4.5公尺以上之淨高。

(四) 都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧(書面意見)

經檢視本案仍未檢討後院深度比, 請補充相關檢討(含圖示)。

(五) 新建工程處 陳幹事家邦(書面意見)

本案有關更新單元東南側臨 12M 計畫道路(泉源路)路段依事業計畫書之圖 2-3、圖 10-5、圖 11-8 至圖 11-14 等相關圖說, 自建築線以外範圍現況似已有公有人行道, 惟經實施者回應本案並無公有人行道, 請實施者再確認, 若確無公有人行道時則請修正相關圖說並說明既有喬木明是否移植, 另本案建築線外側現況並未設置排水溝, 亦請一併說明是否已洽本局水利處確認排水溝增設事宜。

(六) 建築管理工程處 莊幹事家維

本案有關基地西側畸零地未全範圍檢討, 請實施者補充檢討。

(七) 地政局 鄭幹事益昌

本案有關估價部分已修正, 本局無意見。

(八) 財政局 徐幹事淑麗

1. 表15-9現金流量表稅後息後現金累計數除第4年外均為負值, 請檢討調整。
2. 本案更新方式為設定地上權, 實施者依委託實施契約約定支付公地主開發權利金及地上權期間之土地租金, 其開發經費則全數由實施者自行負擔尚不涉及權利變換共同負擔比例, 更新事業實施經費部分因無銷售房屋情形, 故未提列銷售管理費及風險管理費, 僅提列人事行政管理費(提列2%)率及營建工程管理費(提列3%) (二者合計數為人事行政管理費之5%), 提請審議, 本局無補充意見。

3. 餘前次幹事意見已修正。

(九) 交通局 洪幹事瑜敏

附錄十五-13，附表 5-7 中項目 1 之停車場名稱「捷運新北投轉乘車站」應為文字勘誤，請修正。

(十) 邱委員世仁

1. 本案通學步道於旅館後方留設一塊空地，使用上是否有圍牆阻隔及開放給民眾使用，請實施者說明。
2. 有關屋頂透空格柵部分，請實施者說明必要性，並補充剖面圖檢討。

(十一) 張委員鈺光

1. 本案有關公益設施空間使用、限制及是否需收費，請實施者補充說明。
2. 本案有關休閒通學步道，因24小時開放設有安全監控，而燈光照明從日落至日出持續照明，設備上是否可以設置省電裝置，以及增加設置緊急求救裝置，請實施者說明。
3. 本案規劃為旅館，將來營運規劃單位未定，而與市府承諾事項將來委外出去後是否有相關規範來約束，請實施者補充說明。

(十二) 遲委員維新

本案有關現金流量分析表及 DCF 估價無法得知結果，請補充各期累計值或各期累計折現值。

(十三) 詹委員勳敏

1. 本案有關公益設施提供時間，雖從原12小時增加至18小時(原每年4個時段，提高回饋至每年6個時段)，請實施者補充說明與里長溝通協調情形。另回饋計畫居民優待辦法及使用辦理情形，請補充說明公益實質優待辦法。
2. 有關晉用員工設籍年限，另請實施者與財政局協調確認。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案辦理廢巷及通學步道調整，經實施者說明後，予以同意。

(二) 估價部分

本案估價部分，二樓以上均價 606,815 元/坪修正情形，經實施者說明後，並經地政局表示無意見後，予以同意。

(三) 財務計畫部分

本案提列人事行政管理費(提列 2%)及營建工程管理費(提列 3%)，經實施者說明後，並經財政局表示無意見後，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615.81m²(法定容積8%)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)，同意給予769.76m²(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)原則同意給予290.65m²(法定容積3.78%)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261.72m²(法定容積3.4%)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615.81m²(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；另請實施者於一樓樓板勘驗前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

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 新北市政府財政局(書面意見)</p> <p>(1)第10-10頁：有關2樓公益性空間敘述「...公益設施將交付旅館經營者一併管理維護，並提撥一年三次之4小時使用場地時段，供當地里民辦理活動使用。」與第20-3頁敘述2樓公益性空間免費使用次數以每年6個時段(共約18小時)為限不同，請釐清。</p> <p>(2)第14-1頁：(一)拆遷作業文字漏植，請釐正。</p>	<p>1-1實施者受任人-蘇勉羽</p> <p>將配合修正辦理。</p>	<p>請實施者依新北市政府財政局意見修正。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(3)第14-2頁：2.公告拆遷日敘述「本案公告拆遷日為事業計畫發布日起第2個月」，為免爭議，請改以日數表達（本案公告拆遷日為事業計畫發布日起第幾日）。</p> <p>(4)第15-5頁：不動產估價費用依臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表計算之費用為26萬7,500元，惟檢附之合約金額（含增補契約）合計為27萬5,000元，本案不動產估價費用實際認列金額應不得高於不動產估價費審議認列標準計算之金額。</p> <p>(5)第15-5頁（五）都市更新費用（C）敘明為3,845,133元，該數值有誤，請修正。</p> <p>(6)附錄二-1公司變更登記表後續倘有更新，請更換。</p>		

(六) 同意本案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、「擬訂臺北市中正區永昌段一小段 277 地號等 13 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 馮建穎 2781-5696#3082）

討論發言要點：

（一）臺北市中正區公所(公益設施受贈單位)

有關公益性回饋契約內容目前簽會法務局中。

（二）臺北市政府財政局(公有土地機關)

1. 有關提列特殊工法扶壁工程費用7,075,253元，實施者於簡報回應表示其施作費用將自行吸收，請確實修正。
2. 本案人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費，皆提列至上限，且共同負擔比達44%，提請審議會審議。

(三) 財政局 黃幹事宏玲

1. 本案提列特殊費用(扶壁工程)7,075,253元，實施者簡報回應自行吸收，請實施者後續確實修正。
2. 本案實施者於公共設施費用-其他必要費用提列200萬元，依實施者說明係針對捐贈之公益設施就室內裝修之需求提供基金專款專用，並作為後續區民活動中心所需設備及後續管理維護費用，是否同意提列，提請審議會審議。
3. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費皆以上限提列，且共同負擔比高達44%，提請審議會審議。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏

1. 基地規劃104住宅單元、汽車停車位83席、機車停車位100席，依各開發案通案建議，住宅使用應以1戶1車位為原則，經實施者說明規劃停車空間已滿足基地衍生停車需求，爰無意見；惟請於相關規約等文件內註明：「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，未來不得再向本市交通相關單位要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。
2. 本案已規劃自行車停車空間，請於報告書中補充自行車停車格尺寸及進出場動線。

(五) 地政局 鄭幹事益昌

P7 估價條件 2 及 P61 獎勵容積值仍與事業計畫數值不一，P7 與 P61 基準容積值亦有前後不一之情形(P65 備註 3 及附錄容積率亦有前後不一)，請修正。後續如有變動，亦請配合修正。

(六) 建築管理工程處 胡幹事煌堯

1. 本案更新範圍內詔安街20巷上應有門牌號碼，基地內詔安街20巷是否為現有巷道，如果是，是要廢巷或保留，並請於計畫書中說明清楚，包含現有巷位置、名稱、供公眾通行予以保留不予廢止或改道等文字。
2. 針對重慶南路三段124巷5公尺巷道，已於100年函文予實施者，本巷道為指定過建築線，是為準計畫道路之位階，實施者將車位設置於此是否合適?請說明。

(七) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無修正意見。

(八) 都發局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

1. 本案建築高度已超過 71.5 公尺，樓高相對周鄰已較突兀，造型框架為 8.5 公尺，造成建築物量體膨脹，請再調降造型框架。
2. 本案部分圖說模糊無法判讀，請修正。

(九) 邱委員世仁

1. 除了屋突、電梯、水箱部分保留，其於左右兩側沒有使用的部分建議取消框架，避免對附近產生壓迫感。
2. 本案屋頂設置喬木，是否取消，覆土深度請檢討，另 9 樓露台設置植栽覆土是否不足，請補充說明。

(十) 詹委員勳敏

1. 本案排除 30 坪下選配車位，是否限制選配，請補充說明。
2. 請將估價目的(包含二樓以上均價)具體載明於計畫書中。

(十一) 何委員芳子

1. 屋頂目前種植的都屬於大型喬木，建議修正為小喬木或灌木。
2. 9 樓的露臺建議適當的綠化，並配合綠建築綠化量之檢討。
3. 有關地面層停車位已修正至地下室，原本停車空間建議延伸綠化做為街角廣場的開放空間使用。
4. 本案屋頂框架取消、地面層停車位移入地下室並提供街角開放空間及設置公益設施，建議△F5-1 給予 10% 容積獎勵。

(十二) 黃委員台生

1. 本案平面車位的車道與行人關係為何?是否有夜間照明的設計，以確保行人安全?
2. 車道出入口旁有植栽是否影響車輛進出?
3. 有關重慶南路三段 124 巷 5 公尺現有巷道的產權為何?請補充說明。
4. 本案地面層設置停車位，如果所有權人選配到，下雨天相當不便，建議取消地面層停車位。

(十三) 張委員鈺光

1. 人行空間上的樹木建議做位置調整，確保大型消防救災車輛進入。
2. 事業計畫 P13-1，有關選配原則太過具體是否相對來說有點限制，車位的選

配應不能限制坪數做選配，請於文字及意義上檢討修正。

3. 平面停車位異動至地下樓層後之空間如何規劃為何?請補充說明。
4. 本案受限基地條件，整體規劃設計相對已經比較好，建議△F5-1給予10%容積獎勵。

(十四) 黃委員志弘

本案進出口位置合理性在重慶南路邊有設置圍牆的必要性?請補充說明。

(十五) 潘委員玉女

1. 本案三樓D、E戶面積小於46平方公尺，是實施者留著還是分配給所有權人?請說明。
2. 圖面尺寸應標示清楚。
3. 選配單元第1點，差額最小的優先選配及第2點分配權利較小的權利人優先選配較小的單元，應清楚說明選配機制。
4. 本案共同負擔太高，另工程造價也太高無法反映在房價上，請實施者做適當調整。
5. 估價報告書與計畫書內容需修正一致(例如：附錄)。

(十六) 蕭委員麗敏

1. 本案選配原則，建議第三點內容的「為限」改為「為原則」；第四點未達最小面積分配單元，是否可以接受地主合併選配方式，建議納入考量；車位選配部分，住宅要幾坪才能選配一個車位?是否限縮選配，請補充說明。
2. 請實施者確認9樓、14樓露臺有無約定專用。

(十七) 張委員明森

1. 本案消防救災空間8公尺X20公尺與現有停車位重疊，是否取消?請說明。
2. 本案原臨5公尺巷道設置平面停車位移入地下室後，原空間做何使用，請補充說明。

(十八) 簡委員裕榮

1. 建議地面層法定停車位(包含機車)移入地下室。
2. 本案共同負擔高，是不是可以再檢討要是否要做到SRC三級?請補充說明。

(十九) 方委員定安

請檢討共同負擔是否有調降的可能性?請補充說明。

(二十) 都市更新處

本案實施者就捐贈公益設施部分，是以土地開發單價計算，依都市更新容積獎勵辦法是以捐贈土地成本，是否為文字誤植?實際應以估價師估算更新後土地成本計算，請補充說明。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案於地面層設置法定停車位及機車位，經實施者表示將移至地下室配置，並部分採機械停車形式，考量開挖率已達72.46%，同意設置於地下室並部分採機械停車位。另有關本案建築物屋頂框架部分，經實施者說明將刪除設置框架，予以同意。
2. 本案實施者擬捐贈公益設施區民活動中心及回饋設備購置與維管費用新臺幣200萬元，經實施者及中正區公所說明後，予以同意。
3. 本案基地內巷道詔安街20巷請依建管處意見補充標示，另請依委員意見修正屋頂植栽，並配合停車位調整整體規劃人行空間，取消部分圍籬形塑街角開放空間。

(二) 交通規劃部分

本案1戶1汽車停車位檢討、停車場出入口、基地退縮人行空間部分，請依委員、幹事意見補充說明，另請取消車道出入口旁植栽。

(三) 消防救災部分

本案消防救災空間之修正情形，經實施者說明後，予以同意。

(四) 財務計畫部分

1. 本案提列建物加計扶壁工程費用7,075,253元，經實施者表示自行吸收後，予以同意，請確實修正。
2. 本案共同負擔部分，經實施者說明將財務計畫內容修正為調降共同負擔上限為40%，予以同意。

(五) 權利變換及估價部分

1. 本案二樓以上均價估價72.96萬/坪及估價報告書部分，請依委員、幹事意見修正。

2. 本案選配原則部分，請依委員、幹事意見修正選配原則內容。

(六) 人民陳情部分：本案尚有1位所有權人尚未同意參與更新及陳情意見，經請實施者說明溝通協調情形後，予以確認。

(七) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予352.5平方公尺 (法定容積7%) 之獎勵額度。
2. △F4-1 (捐贈公益設施之獎勵容積)，原則同意給予755.36平方公尺 (法定容積15%) 之獎勵額度，有關捐贈土地開發成本請依規定以更新後土地成本計算並修正相關文字。後續請實施者納入社區規約載明，並請受贈單位依管理維護計畫及捐贈契約規定辦理，發揮公益設施公共使用效益，避免違規及閒置使用，後續並納入建築執照列管事項加註。
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) 同意給予503.57平方公尺 (法定容積10%) 之獎勵額度，另原地面層設置汽機車停車位移置地下室後，經實施者表示將予以綠化、不設置圍牆、提供為開放空間，並依委員意見修正後，予以同意。
4. △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271.81平方公尺 (法定容積5.4%) 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. △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402.86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；另請實施者於一樓樓板勘驗前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。

(八) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 臺北市政府財政局 (1) 本案提列特殊工程(扶壁工程費用)7,075,253元及其他必要費用-捐贈室內裝修基金專款專用2,000,000元，請提審議會審議是否同	1-1 實施者受任人：王佩模 (1) 將依照委員會審議結果配合修證。	(1)-(2) 本案特殊工程費用、專款專用、管理費用、共同負擔部分已提請討論，請實施者依決議

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>意認列。</p> <p>(2)本案人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費皆提列至上限且共同負擔比達44%，請實施者考量予以酌降，並提請審議會審議。</p>		<p>辦理。</p>

(九) 同意本案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。

三、「擬訂臺北市中山區中山段三小段 111 地號等 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 林鴻鈞 27815696#3072)

討論發言要點：

(一) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無修正意見。

(二) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

1. 本案前於104年3月19日417次委員會審議，修正後通過。

2. 有關委員會決議如下：

(1) 同意本案申請公共設施容積移入量 30.9%。

(2) 人行道通行淨寬請維持 2.5 公尺。另車道緩衝空間應由退縮人行步道後再留設 4.5 公尺。

(三) 建築管理工程處 胡幹事煌堯

1. 本案緊急升降機通達各樓層及夾層設計，實施者已於報告書內清楚說明，本處無意見。

2. 本案屋突框架須符合1/3透空率，請再補充檢討。

(四) 財政局 黃幹事宏玲

1. 本案計算拆遷補償費，實施者已依前次審議會意見扣除代為拆除費用，並以扣除後金額提列拆遷補償費，依費用提列總表規定，於拆遷補償費用扣除拆除費用者，於共同負擔不得提列拆除費用，請實施者依提列總表及審議案例

刪除拆除費用。

2. 本案提列特殊費用(扶壁工程及結構補強工程)49,753,599元,實施者已說明依本府公告之「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,提請審議會審議。
3. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費皆以上限提列,提請審議會審議。
4. 事業計畫有以下誤植,請修正:
 - (1)P15-5 表 15-6 建築師設計監造費用計算表內級距 6,000 萬以上之金額誤植為 333,989,511 元(應為 331,460,000),請修正。
 - (2)P15-5 表 15-7 公寓大廈公共基金計算表內級距 10,000 萬-100,000 萬以上之金額誤植為 293,990,000 元(應為 291,460,000),請修正。
 - (3)P15-9 容積取得成本金額與表 15-1 都市更新事業實施總經費成本明細表內金額不一致,請釐清修正。

(五) 何委員芳子

1. 本案屋頂層設計6株大喬木,包含青楓、流蘇及大喬木,建議將大喬木修改為小喬木或灌木類之樹種。
2. 本案因公益性不足,建議△F5-1酌降1%。

(六) 邱委員世仁

1. 本案屋突框架雖經都市設計審議已調降為6公尺,惟本案樓高為23層屬大量體,是否可酌降至4.5公尺?
2. 本案位於商業區緊臨馬路,未提供居民使用之開放空間,對公益性稍顯不足,建議酌降1%。

(七) 方委員定安

本案屋突框架可否酌降以不超過 6 公尺檢討之高度,請實施者說明。

(八) 張委員鈺光

1. P20-2第2點:「所有權人依原相對位置以水平方式優先選配」,係只針對店面,亦是範圍內全體所有權人?若為全體所有權人,似乎有限縮所有權人選配之情形;另優先選配之意涵指的是有權利選配,亦是只能選擇某個部分?
2. P20-2(三)車位選配方式第1點:「所有權人與實施者分得之車位依共同負擔

比例做為地下室每一層分配基準」，計畫書內「依共同負擔比例」文字用語請實施者說明。

3. P20-2第2點建議用語修正：1樓至3樓依原位次序優先選配，所有權人依相對位置優先選配。
4. 因車位本就為共有約定專用，此實施者部分也可同時選配。
5. 針對車位部分建議實施者開放抽籤，實施者亦有權利參與抽籤，無優先禮讓之問題，請註明實施者與所有權人有相同權利參與抽籤。

(九) 詹委員勳敏

P17-2 表 17-2 申請容積獎勵前、後效益評估表，未說明稀釋土地比例及更新後土地面積價值為何，請實施者於權利變換計畫階段時提出說明，以利瞭解容積移轉對地主之權益。

(十) 潘委員玉女

車位選配建議修正為開放抽籤。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案為 23 層樓之建築物，屋突框架達 8.7 公尺合理性及本案緊急升降機並未通達至各樓層及夾層設計是否符合相關規定檢討，經實施者說明本案屋突框架業經都市設計審議通過，同意以 6 公尺高度設計，予以確認。

(二) 財務計畫部分

1. 本案提列特殊費用(扶壁工程及結構補強工程)49,753,599元，經實施者說明總費用49,753,599元後，予以確認。。
2. 本案提列拆除費及人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.25%)皆以上限提列，經實施者說明刪除拆除費後，予以確認。

(三) 人民陳情部分

有關合作金庫尚未同意部分，請實施者後續加強溝通。

(四) 自提修正部分

因配合合作金庫須求調整戶數，同意戶數由 62 戶修正為 63 戶，相關圖面及財務計畫一併修正。

(五) 建築容積獎勵部分

1. △F3(更新時程獎勵) 484.90平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度，經第245次審議會決議同意給予。
 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346.36平方公尺(法定容積5%)。
 3. △F5-3(供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 119.94平方公尺(法定容積1.73%)之獎勵額度，經第245次審議會決議同意給予。
 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554.18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**；另請實施者於一樓樓板勘驗前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。
- (六) 有關本案申請容積移轉土地稀釋比例與更新後土地面積價值，請實施者於權利變換計畫階段時提出說明。
- (七) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，俟都市設計審議及環評大會核備後，後續請實施者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。