

正本

檔 號：

保存年限：

擬請公告周知。

新函了 109/6/24

如核

修改 109-6-24

臺北市政府 函

10599

臺北西松郵政48-72信箱

受文者：臺北市都市計畫技師公會

發文日期：中華民國109年6月17日

發文字號：府都新字第1097012064號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：更正會議紀錄1份

地址：10488臺北市中山區南京東路3段168號17樓

承辦人：林上竣

電話：02-27815696轉3026

電子信箱：ur00765@mail.taipei.gov.tw

主旨：更正本府109年5月19日臺北市都市更新爭議處理審議會第419次會議紀錄，請查照。

說明：

- 一、依109年5月28日府授都新字第1097009859號函辦理。
- 二、旨揭更正會議紀錄詳附件，其餘依本府109年5月18日府都新字第1097009859號函內容辦理（原會議紀錄發文文號）；另本案依本市都市更新及爭議處理審議會第396次會議紀錄之附帶決議：爾後有關審議會會議紀錄顯然誤植或漏載部分，經審議會討論後，同意授權本市都市更新處逕行更正會議紀錄後重新寄發予相關單位及權利人，並更換上網公告之會議紀錄。

正本：臺北市都市發展局 黃召集人景茂、臺北市都市發展局 方副召集人定安、臺北市都市更新處 陳副召集人信良、臺北市政府財政局 黃委員蕙庭、臺北市政府地政局 黃委員嫩雲、臺北市政府交通局 鄭委員淳元、臺北市建築管理工程處 虞委員積學、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、林委員光彥、鄭委員凱文、謝委員慧鶯、簡委員裕榮、劉委員玉山、臺北市都市更新處 陳執行秘書建華、臺北市都市更新處 簡執行秘書瑟芳、臺北市政府財政局 陳幹事進祥、臺北市政府財政局 戴幹事國正、臺北市政府財政局 許幹事珍妮、臺北市政府財政局 楊幹事蜀娟、臺北市政府地政局 鄭幹事益昌、臺北市政府地政局 洪幹事于佩、臺北市政府地政局 吳幹事丹鈴、臺北市政府地政局 沈幹事冠佑、臺北市政府交通局 吳幹事瑄俞、臺北市政府交通局 蔡幹事于婷、臺北市政府交通局 洪幹事瑜敏、臺北市政府社會局 許幹事韶芹、臺北市政府文化局 黃幹事若津、臺北市政府文化局 蔡幹事佩欣、臺北市建築管理工程處 王幹事光宇、臺北市建築管理工程處 甘幹事子楠、臺北市政府工務局新建工程處 陳幹事家邦、臺北市政府

工務局新建工程處 丁幹事仲仁、臺北市政府法務局 王編審品心、臺北市政府消防局 林幹事清文、臺北市政府消防局 蔡幹事長銘、臺北市政府都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠、臺北市政府都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿、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 江幹事中信、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、社團法人臺北市都市更新學會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、臺北市政府政風處、社團法人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、林茂雄君(討一)、一心不動產管理顧問有限公司(討一)、謝顏月嬌君(討一)、謝宗宸君(討一)、謝光隆君(討一)、謝梅紅君(討一)、陳林碧蓮君(討一)、陳錦堂君(討一)、陳錦江君(討一)

副本：臺北市都市更新處更新事業科



市長柯文哲

本案依分層負責規定授權業務主管執行

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 419 次會議紀錄

109 年 5 月 28 日府都新字第 1097009859 號

109 年 6 月 17 日府都新字第 1097012064 號修正提案討論一

壹、時間：民國 109 年 5 月 18 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：方副召集人定安代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：黃映婷

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、申請自行劃定「臺北市信義區雅祥段四小段224地號等17筆土地為更新單元」 都市更新審議案（承辦人：企劃科 林上竣 2781-5696#3026）

討論發言要點：

（一）財政局 許幹事珍妮（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。

（二）交通局 洪幹事瑜敏（簡璟竹代）（書面意見）

本局無意見。

（三）消防局 林幹事清文（書面意見）

本案係申請劃定為更新單元，未涉本局權管；另日後建物涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，請依內政部（營建署）102年7月22日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。

（四）都市發展局都市規劃科顏幹事邦睿（書面意見）

有關更新單元範圍合理性，本科無意見。

（五）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

（六）建築管理工程處 王幹事光宇

關於本案涉及土地分割時點，申請人已在簡報上說明。

（七）地政局 沈幹事冠佑（書面意見）

109年5月18日第419次審議會提案一未涉估價，無意見。

(八) 邱委員世仁

1. 本案基地應請申請人與建築師補充個案建築設計規劃方案、停車空間配置及車道配置等，而非僅呈現建築配置示意，俾利後續委員審議。
2. 建議再給予申請人時間針對陳情書上問題與西側鄰地充分溝通後，再決定是否同意劃定本案都市更新單元。

(九) 蕭委員麗敏

請申請人具體回應有關 229 地號陳情書上第 2 點內容略以：「第一次說明會上詢問後續本案建築設計規劃，如參與本次都市更新將來需支出多少費用，惟對方委任建築師吳○萍建築師事務所回應尚未規劃。」請申請人說明是否於鄰地協調會時將未來規劃方案完整告知鄰地所有權人。另有關申請人表示如鄰地不願納入本次更新，仍可以循危老方式重建，請申請人補充說明是否有具體評估過鄰地循危老方式重建之方案內容。

(十) 謝委員慧鶯

1. 本案車道入口配置於更新單元西側，請申請人說明規劃配置原意。
2. 依陳情書判斷鄰地(229、234地號)並非完全不想納入本次更新，申請人是否並未詳細告知納入本次更新後之規劃方案及相關權益，請申請人說明。

(十一) 黃委員台生

陳情書上初步判斷陳情人對於本次更新權益及後續更新方式並不清楚，請申請人確實告知鄰地所有權人後續更新方式，倘本案若以權利變換方式進行都市更新則應告知鄰地所有權人相關更新權益。

(十二) 何委員芳子

請申請人備齊將鄰地納入本次都市更新單元範圍及未納入本次更新單元範圍兩種方案之詳細建築設計規劃配置比較方案，於後續審議會上討論。

(十三) 黃委員志弘

建議本案再給予申請人時間充分與西側鄰地進行溝通協調，如溝通後仍無法將鄰地納入本次更新單元範圍內則本案應往下階段進行。

(十四) 簡委員裕榮

請申請人與西側鄰地充分溝通後，將協調內容如實紀錄並於下次審議會詳細說明。

(十五) 遲委員維新

請申請人與建築師補充個案建築設計規劃方案、停車空間配置、車道規劃及對於環境整體公益性、公共空間等相關圖說，後續方能審議本案劃定都市更新單元是否合理。

申請人說明及回應：

- (一) 有關本日書面陳情內容皆是陳述過去協調過程，本案針對西側臨地總共已召開3次鄰地協調會，並請建築師針對鄰地後續是否可以單獨建築進行評估，且於協調會上告知鄰地所有權人如不納入本次都市更新後續重建之疑義。
- (二) 本案車道入口規劃於西側計畫道路，惟西側鄰近8米計畫道路，南側則鄰近6米計畫道路，故就交通條件上，選擇將車道入口規劃於西側位置；另本案後續擬將更新單元東側留設通學巷道，如將車道入口配置於本案更新單元南側，恐造成通學巷效益降低。惟本次提案內容為初步規劃構想，後續可再配合委員意見修正。

決議：

請申請人再與鄰地所有權人確實溝通且回應陳情意見後，於兩個月內檢具具體建築設計規劃方案及其公益性、與鄰地所有權人溝通協調紀錄，再提審議會審議。

二、「擬訂臺北市北投區文林段三小段 838-1 地號等 7 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 江柏緯 2781-5696#3062)

討論發言要點：

(一) 臺北市政府財政局 (公有土地管理機關)

1. 事業計畫頁15-5表15-8不動產估價費用估算表，不動產估價費之計算有誤。
2. 事業計畫頁15-8表15-12整體更新事業開發收入表店面之平均單價與權利變換計畫頁11-1表11-1未合。
3. 事業計畫頁附錄六-1實施者實際獲配建築單元更新後價值，與權利變換計畫頁16-3表16-2土地及建築物分配清冊(實施者及共同出資者)更新後權利價值不符，請釐清併同修正連動稅捐數額。

(二) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

1. 本案提列倉儲式機械停車位設備費用16,283,400元，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。
2. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(10.5%)均以上限提列，共同負擔比例35.61%，請實施者說明合理性後，提請審議會審議。

(三) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

本局無意見。

(四) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

本局無意見。

(五) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

1. 計畫書P12-1頁中消防車輛救災活動空間檢核表內(二)、1點，抄錄之條文非內政部(營建署)102年7月22日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」版本，請再檢視修正。
2. 計畫書第6-4頁更新單元範圍內規劃構想圖中救災活動空間數量計有2處，與第12-3及12-4頁規劃數量不一致，請再檢視修正。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (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)

本科無意見。

(八) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 有關於無障礙車位免設置議題，本處無意見。
2. 本案相關建築規劃部分，建築師需簽證負責，本處無意見。
3. 有關照樹投光燈改以景觀矮燈部分議題，應非本處提醒事項。

(九) 林委員光彥

1. 有關於協助清除範圍外北側計畫道路上地上物部分，除實施者出具之切結書外，是否可能出具土地所有權人之同意書或切結書？
2. 若地主出具之同意書或切結書有涉及相關隱私或與本案無關之內容，建議可以遮蔽部分內容方式提供。

(十) 黃委員台生

1. 請檢討說明位於1層6m×6m停等空間上方之樹木是否會影響車行動線。
2. 車動出入口與東側計畫道路是否有高差，人行道是否與道路順平？

(十一) 邱委員世仁

一般通案，如臨接8米以下計畫道路如退縮留設人行步道需先補足至8米後再退縮2米以上人行步道，以改善人車爭道及消防救災之需求，本案僅補足8米，不符一般通案原則，目前北側植栽規劃對於汽車出入是否有影響？

(十二) 劉委員秀玲

依照本案核准劃定更新單元檢討書所示，相關承諾事項除了開闢東側計畫道路及清除北側計畫道路上之地上物外，臨接8米以下計畫道路如退縮留設人行步道需先補足至8米後再退縮2米以上人行步道也是承諾事項之一，若無法達成F5-1容積獎勵可能會酌減。

(十三) 謝委員慧鶯

依實施者會上所述預估信託費用約為180萬元，爰未來取得信託管理費用合約後，依規定提列費用不得超過90萬元。

(十四) 黃委員嫩云

權變計畫部分，請標示尺寸(第6-9頁至第6-18頁)圖6-6地下三層平面圖斜邊(X1)~，及~(X3)的寬度，圖6-10地上二層平面圖陽台的長度，餘請自行檢視。

實施者說明及回應：

- (一) 有關於清除北側計畫道路上地上物部分，實施者已與土地所有權人溝通並簽署協議書，惟協議書部分內容涉及相關私權，不宜於計畫書中全面公開，本案將依委員建議，僅以揭露部分有關本案清除北側計畫道路上地上物之內容方式以供佐證。
- (二) 前次審議會主要的議題有兩項，一項是無障礙車位是否免設置需經建築主管機關審議確認後再提審議會；另一項需再與相關權利人溝通協調，原劃定核准更新單元時承諾協助清除北側計畫道路上建築物以供通行。以上兩點事項本次皆已辦理完成；而委員提到有關東側6米計畫道路需補足8米後再退2米人行步道部分議題，在歷次會議中也都有討論及說明，於168專案審查會議後確認左側建民路必須保留現有巷道供人通行而無法廢巷，再加上受限於基地面積太小且為三角形狀，在建築配置規劃上實有困難，故僅能於東南側6公尺計畫道路退縮補足至8公尺寬，再者因地主仍有保留店面之需求，若東側再退縮恐造成店面面寬不足致嚴重影響地主辦理更新意願。本案已承諾開闢東側計畫道路並開通北側計畫道路並保留東側現有巷，應可能改善區域交通服務水準，並可滿足消防救災之需求。
- (三) 本案1樓將配合審查意見改以景觀矮燈代替。

- (四) 消防局第1點意見，有關於法條誤植部分，將配合修正；有關於消防救災空間之設置議題，原劃定更新單元階段規劃構想僅為初步草案規劃階段，而在本案提送事業計畫及權利變換後，依照相關法令檢討，消防救災空間僅需設置1處，並已設置在文林北路側，符合相關消防法令之規定。
- (五) 有關於東側6米計畫道路僅補足8米而未再退2米人行步道會不會影響車行動線，已有跟交通局討論，依照目前所劃設的車型軌跡，應不會影響車行車動線，而6m×6m停等空間上方之樹木將再檢討其樹種及樹型以不影響車輛進出為原則。
- (六) 目前正在與銀行確認信託費用中，預估信託合約費用約為180萬元，並將依提列總表標準規定，以合約費用之50%提列共同負擔費用(90萬元)。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案依 397 次審議會修正之無障礙車位檢討程序及更新單元劃定承諾事項履行，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案建築規劃設計是否符合建管相關規定，另請取消設置照樹投光燈或改以其它燈具代替，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(二) 財務計畫部分

1. 本案共同負擔營建費用中提列倉儲式機械車位設備費用(16,455,600元)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案信託管理費用依提列總表規定應以實際合約提列，實施者表示於核定前取得信託合約，並於會上承諾信託費用不超過90萬元，如超過將自行吸收，另倘未能於核定前取得信託合約，則不提列本項費用，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(10.5%)均以上限提列，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

本案估價報告書修正情形及更新後二樓以上均價為202,623元/m²(669,827元/坪)，共同負擔比35.61%，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170.52平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。

2. △F4-2 (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 原則同意給予 365.4 平方公尺 (法定容積 15%) 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) 同意給予 194.88 平方公尺 (法定容積 8%) 之獎勵額度。(實施者說明容積折減部分將於各樓層部分單元戶檢討縮減)
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 136.54 平方公尺 (法定容積 5.61%) 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。

(五) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)</p> <p>(1) 事業計畫第 15-2 頁及附錄五, 本案建築物工程造價已反映停車設備費用, 實施者雖已說明倉儲式停車設備造價費用, 惟仍請實施者就與一般車位造價費用之差額提列, 本項費用提請審議會討論。</p> <p>(2) 事業計畫表 15-4 建築規劃設計費與權利變換計畫表 10-4 建築規劃設計費 (總樓地板面積、估算表之費率級距 6,000 萬以上之計算基準及合計金額) 多處數值不一致, 請修正。</p>	<p>1. 安邦工程顧問股份有限公司: 謝長潤 協理</p> <p>(1) 本案地下室停車位, 因基地條件限制, 無法採平面車位方式規劃, 考量未來停車之安全性以及避免深開挖地下室增加營建成本, 擬採用倉儲式停車位方式設計。本案若採機械升降平面車位方案, 需開挖至地下七層, 若採倉儲式機械車位方案, 只需開挖至地下三層, 可大幅減少營建成本。前述費用 16,455,600 元業於 108 年 6 月 18 日經臺北市建築師公會以 108(十七)會字第 1471 號函通過審查認為具必要性及合理性。</p> <p>(2) 事業計畫表 15-4 及權利變換表 10-4 總樓地板面積及 6,000 萬元以上計算基準與合計金額為誤植, 惟實際財務計算之總樓地板面積及建築規劃設計費用係為正確值, 本案將會予以更正。</p>	<p>本次會議上財政局亦有提供書面意見, 有關所提財務及估價議題, 業經大會討論並做成決議, 續依本次會議決議辦理, 予以確認。</p>

- (六) 同意本案都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫修正後通過, 後續請實施者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、「擬訂臺北市中山區吉林段三小段1021地號等13筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案(承辦人：事業科 洪怡婷 2781-5696轉3069)

討論發言要點：

(一) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

無意見。

(二) 財政局 黃幹事文玲 (書面意見)

1. 權變計畫第16-4頁表16-2備註欄產權面積單位有誤、第17-7頁土地所有權人及實施者分配地清冊統計有誤，請釐清修正。
2. 本案提列制震設備費用40,430,395元及逆打工法49,446,917元，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。
3. 其餘前次幹事及權利變換小組複審意見經更新處檢視已修正，無補充意見。

(三) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

報告書第10-39、10-40及10-42及10-43頁之各向立面圖與報告書第10-3、11-4、11-8及11-9頁之透視模擬圖不符，仍請再釐清修正。

(四) 消防局 蔡幹事長銘 (書面意見)

1. 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、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於 11 公尺範圍內。
2. 規劃之救災活動空間範圍內若有排水溝，應調整避開或予以補強，由專業技師簽證確認可承受本市現有最重雲梯消防車之 1.5 倍總重量(即 75噸)，並檢附簽證資料。

(五) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

P.11-2人車動線配置圖，請改善圖面解析度，並標示自行車停車格尺寸及位置。

(六) 新工處 丁幹事仲仁

1. 本案民生東路一段公有人行道設有機車停車格，如交通單位認有維持現況之需要，新工處無意見，或建議未來視本案完工後之周邊停車需求再予檢討。
2. 請實施者說明民生東路一段上的階梯是否為原有階梯。

(七) 建管處 甘幹事子楠

本案屬土壤液化高潛勢地區，建築設計及結構部分經實施者說明後，本處無意見。

(八) 鄭委員淳元

1. 本案基地南側臨民生東路一段基地外公有人行道設置有機車停車格，且公有人行道與道路有高差，關於基地與道路如何順平乙節，請實施者與新建工程處協調處理。
2. 另建請新建工程處現勘時一併通知停車管理工程處派員出席，討論未來機車停車位的設置需求。

(九) 簡委員伯殷

1. 本案確實有機車停車位需求，惟基地南側(臨民生東路一段)與道路有高差，基地高程較道路低，恐造成淹水問題，建議基地與道路順平後再設置機車停車位。
2. 本案車道坡度是否達1/8，是否需提高地面層，請重新檢討修正。
3. 本案所有權人之商業空間需求如無需5個樓層，建議將部分商業空間改為住宅空間，避免日後違規使用。
4. 本案一般事務所門扇開啟方向及淨寬未符規定(門要往外開，淨寬需足1.2公尺)，請重新檢討修正。
5. 請補充說明1樓空調位置，並於圖面標示。
6. 請補充說明制震器設置位置，並於圖面標示。

(十) 簡委員裕榮

1. 考量配合都市更新重建，將基地南側(臨民生東路一段)與道路順平，才能完成一個較好的都市外部空間型態，請實施者與新建工程處再做溝通討論。
2. 本案如需將部分商業空間改為住宅空間，應請配合修正共同負擔比及估價報告內容。

(十一) 黃委員志弘

1. 建議基地南側(臨民生東路一段)建築結構柱體拉齊，建築物再往後退縮，留設更多的人行步道空間。
2. 建議基地南側(臨民生東路一段)之地面層抬高，以與道路順平，西側(臨

民生東路一段61巷)部分以階梯設計處理，以避免積水問題。

(十二) 劉委員秀玲

因本案之公益性僅有退縮人行步道部分，如實施者能與新工處討論認養民生東路一段公有人行步道之可行性，可增加本案之公益性。

(十三) 黃委員台生

1. 建議修改車道進出方式，並請重新檢討地面層車道進出口視角，另停車空間請設置警示標誌，並於圖面標示。
2. 本案地下室B1設置有機械停車升降機下至B4、B5，惟圖面B2、B3有繪製升降機，請說明該處升降機的使用狀況。
3. 有關機車停車位需求，建議實施者考量加寬騎樓，以不影響人行前提之下提供機車停放。

(十四) 何委員芳子

都市更新事業計畫書P10-47，綠建築RS值僅有42.1分，應為銀級，非黃金級，請實施者再行檢討確認。

(十五) 邱委員世仁

屋頂大喬木請修改成小喬木。

(十六) 謝委員慧鶯

1. 車道下來的位置與地下室南側機械停車升降機的停等空間有衝突，請重新檢討修正升降梯設置的位置。
2. 本案設計採鋼骨SRC結構(每坪造價直接成本較RC多2.5萬、間接成本多3萬)、制震工程(造價成本每坪增加8000元)及第三級建材，惟房價調整率只有1%，成本結構在房價的反映上不合理，請實施者重新檢討修正。

(十七) 遲委員維新

1. 估價報告書內制震工程費、鋼骨結構(RC跟SRC的調整率只有1%)及採第三級建材，均未合理反映於房價之市場價格，請重新檢討修正。
2. 本案設計規劃21樓層，但比較標的多為10樓、11樓，請重新檢討修正。

(十八) 蕭委員麗敏

1. 北側(臨林森北路383巷)鄰地為變電所，惟比準地或比準戶均臨民生東路側，另估價報告書P79對於嫌惡設施的修正邏輯不一致，請重新檢討修正。

2. 估價報告書更新前及更新後均有修正產品適宜性，請說明產品適宜性的定義。
3. 估價報告書P194營業面寬與P191臨路面寬之定義是否相同？如果是的話，勘估標的為7.3米，比較標的四為10米，請重新檢討面寬調整。
4. 一樓店面臨路的高低落差有下修3%，與估價報告書P79比準地修正率不一致，請重新檢討修正。
5. 比較標的有針對景觀做修正，請說明修正原因。
6. 估價報告書所載更新後2樓A8戶修正原因為其它(修正率2%)，非變電所(修正率3%)，請重新檢討修正。

(十九) 黃委員微雲(書面意見)

1. 事業計畫：附圖三專有、共有平面示意圖與權變計畫表17-3建物登記清冊表內共有部分(1)及共有部分(2)不一致，請釐清(附錄3-17)。
2. 權變計畫：(1)更新後…平面圖說(第13-11頁至第13-28頁)尺寸線條不清楚，是否參照事業計畫的平面圖說。(2)表17-3建物登記清冊表，序號1~5請分列1F、2F面積(第17-8頁)。

(二十) 林委員光彥

1. 機車停車位需求尊重交通局意見，因現況不僅公有人行步道停滿機車，騎樓也停滿機車。另新生北路地勢較高，民生東路一段是個斜坡，因此與人行步道形成高差，建議將機車停車位挪至基地西側(臨民生東路一段614巷)。
2. 有關所有權人選配單元異動事宜，因涉及事業計畫及權利變換內容變更，依都市更新條例規定應提簡易修正，或提審議會審議，適法性較為周全。

(二十一) 方副召集人定安

1. 本案基地南側(臨民生東路一段)與道路有高差應予順平，並與區域排水系統連接，請實施者於核定前與新建工程處協調處理。
2. 有關機車停車位需求請檢討是否可於基地範圍內滿足。
3. 請實施者說明本案採逆打工法是否有縮短工期。
4. 本案1-3樓維持商業空間使用(1-2樓為一般零售業，3樓為一般事務所)，4-5樓原商業空間改為住宅空間，請實施者配合修正共同負擔比及估價報告內容。另作為商業使用樓層之廁所、茶水間等應規劃集中設置。
5. 權利變換與估價論述請修正一致。

(二十二) 都市更新處

本案案內所有權人涉及選配單元異動事宜，是否可於核定前以不影響他人選配及共同負擔比維持或下降前提下，檢具相關資料後逕予修正，並列為審議通案原則，授權承辦科據以辦理，提請大會討論。

實施者說明及回應：

- (一) 本案 103 年報核時所有權人為 97 位，收斂至今為 36 位，尚未同意的所有權人為 61 巷 5 號 1 樓及 2 樓之所有權人。該戶並非未同意，只是分配需求尚未與實施者達成共識。實施者於權變基礎下，與該戶積極協商，且實施者已預留一樓戶別 2 戶、二樓戶別 1 戶，供該所有權人進行交換選配，並尊重所有權人意願。
- (二) 圖面 B2、B3 雖有繪製升降機，但沒有開口，僅係機坑。
- (三) 綠建築正確 RS 值為 49.2 分，屬黃金級非銀級，報告書 RS 值 42.1 分係屬誤植。
- (四) 屋頂規劃種植小喬木，圖面會再修正。
- (五) 本案採逆打工法有縮短工期。
- (六) 都市計畫有規定商業區商業空間設置比例，惟考量基地區域的商業活動(僅有 1 樓)及所有權人之需求，是否 1-3 樓維持商業空間使用(1-2 樓為一般零售業，3 樓為一般事務所)，4-5 樓原商業空間改為住宅空間使用，提請大會討論。另考量整體管道設置之連通性與合理性，並利於小型商業空間之維護管理獨立性，因此茶水間及廁所採個別設置。
- (七) 其餘事項遵照委員、幹事意見辦理。

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. 本案屬土壤液化高潛勢地區，是否業依基地特性考量建築設計及是否符合建管法令規定，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案基地南側臨民生東路一段因基地外現況設置機車停車位，以致無法將人行步道與道路順平處理，請實施者依委員、幹事意見，與新建工程處確認基地南側與道路順平事宜後，再提請大會討論。

3. 本案係屬商業區，其作為商業使用樓層之廁所、茶水間等應規劃集中設置，惟經審議會討論後，同意本案 1-3 樓維持作商業空間使用(1-2 樓為一般零售業，3 樓為一般事務所)，4-5 樓原商業空間改為住宅空間，請實施者配合修正共同負擔比及估價報告內容。

(三)交通規劃部分：本案臨民生東路一段基地外道路規劃為機車停車格部分，請實施者依委員、幹事意見，與新建工程處、停車管理工程處確認後，再提請大會討論。

(四)財務計畫部分：

1. 本案提列建物加計逆打工程費用(49,446,917 元)、制震工程費用(40,430,395 元)，依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」之審議結果為 89,877,312 元，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案人事行政管理費(5%)、風險管理費(11.25%)、銷售管理費(6%)皆以上限提列，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：

本案二樓以上均價(876,412 元/坪)及估價報告修正情形(是否反映轉管)，共同負擔比 38.75%，請實施者依委員、幹事意見修正後，再提請大會討論。

(六)本案自提修正部分：

本案案內所有權人涉及選配單元異動事宜(車正行與其他所有權人茂歲、茂楷戶換單元)，是否於核定前以不影響他人選配前提下，檢具相關資料後逕予修正，請實施者依委員、幹事意見，併同表示共同負擔比調整，再提請大會討論。

(七)建築容積獎勵部分：

請實施者依委員、幹事意見修正後，再提請大會討論。

(八)本案請依委員、幹事意見修正，並向新建工程處確認基地南側(臨民生東路一段)與道路順平事宜，請實施者於收受會議紀錄起 3 個月內檢具修正書圖併權利變換及估價、建築容積獎勵、所有權人選配單元異動等議題及聽證紀錄申請再提會審議。

