

擬訂臺北市士林區芝蘭段四小段130地號等9筆土地 都市更新事業計畫案 公辦公聽會



主持人：臺北市都市更新處

實施者：誠寬建設股份有限公司

建築設計：胡永復建築師事務所

更新規劃：丹棠開發股份有限公司

估價單位：宏大不動產估價師聯合事務所

104年07月

辦理緣起與計畫目標

● 辦理緣起

- 本案範圍內7層樓建築物(德行東路252、254、256號)為市政府公告列管之「高氯離子混凝土建築物」，因有公共安全之疑慮，建議應盡速拆除重建
- 整合地主共識後，本案依都市更新條例第11條、第19條規定，辦理都市更新重建作業

● 計畫目標

- 配合政府都市發展政策，更新再造老舊社區
- 推動危險建物重建，維護公共安全，改善生活品質
- 促進土地合理有效利用，改善都市景觀
- 創造創意友善、優質生活空間

法令依據1/2

- 都市更新條例第11條
 - ...土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，...
 - 本案於103年11月24日經臺北市府核准自行劃定更新單元
- 都市更新條例第19條、都市更新條例施行細則第6條
 - 都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施。本案於104年4月28日申請事業計畫報核。
 - 送各級主管機關審議前，應**公開展覽三十日，並舉辦公聽會**
 - ...舉辦公聽會時，應**邀請**有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並**通知**更新單元內土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人參加。...於十日**前刊登**當地政府公報或新聞報紙三日，並張貼於當地村（里）

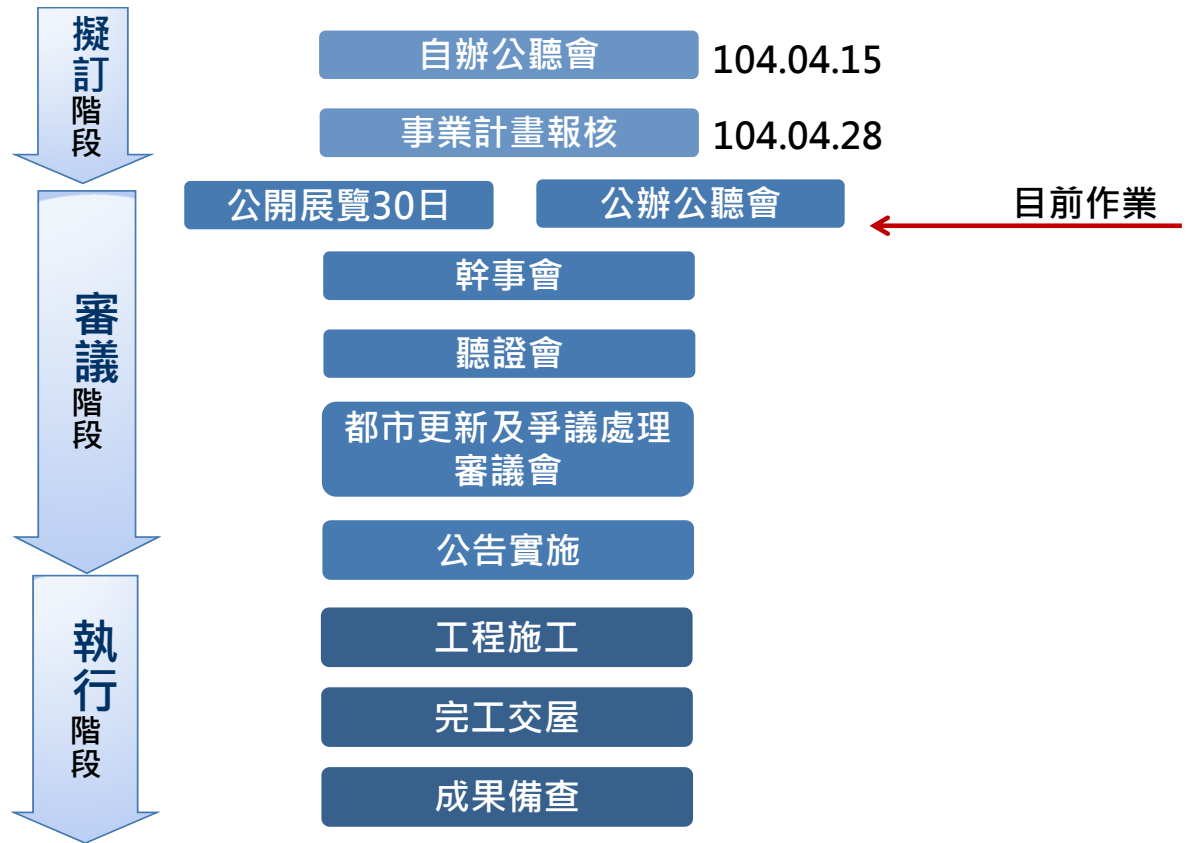
此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 3

法令依據2/2

- 都市更新條例第3條
 - 實施者：係指依本條例規定實施都市更新事業之**機關、機構或團體**
- 都市更新條例第14條
 - 都市更新事業機構以依公司法設立之**股份有限公司**為限
 - 本案實施者為**誠寬建設股份有限公司**

此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 4

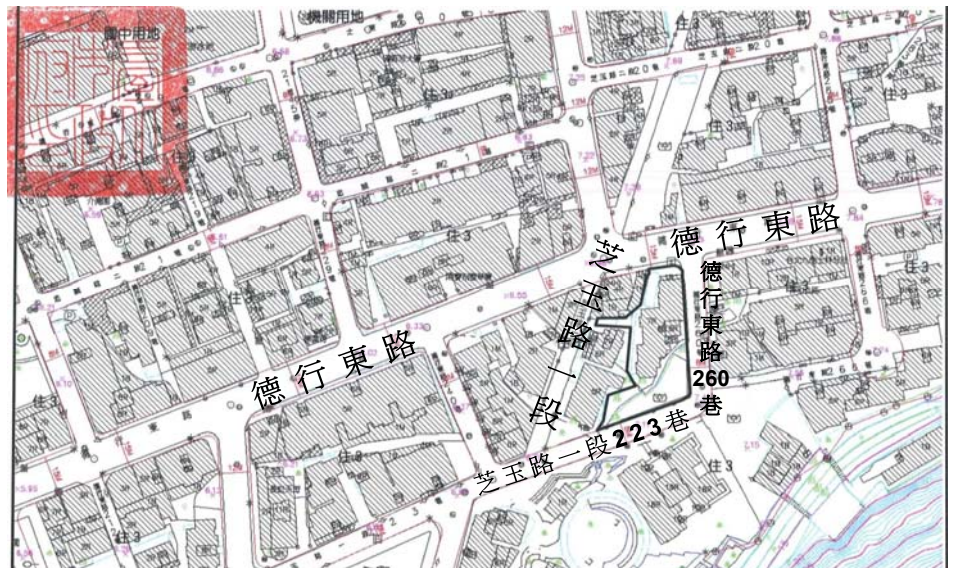
本案辦理程序與進度



此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 5

計畫地區範圍

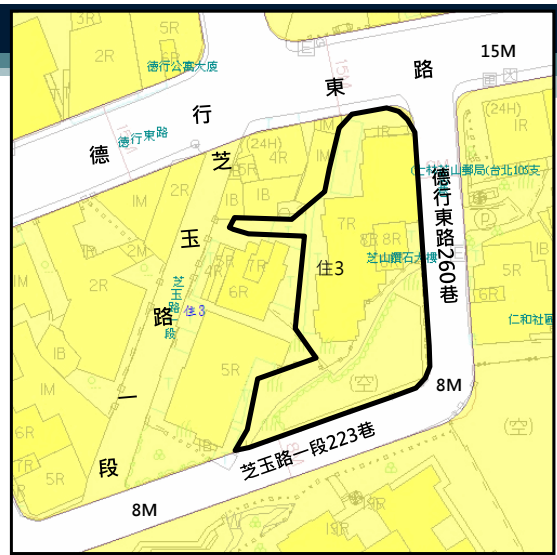
- 位置
芝玉路一段以東、德行東路以南、德行東路260巷以西、芝玉路一段223巷以北
- 面積
 - 1,292.19m² (約391坪)
 - 103年11月24日更新單元核准



此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 6

細部計畫及圖說

- 本更新單元屬民國81年02月27日府工二字第81007450號公告「修訂士林區天母東、西路、忠誠路、士東路保證區界線、雙溪堤防、中山北路、磺溪堤防所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）暨配合修訂主要計畫案」計畫範圍內
- 土地使用分區：住三
 - 建蔽率：45% / 容積率：225%



允許使用組別

- (一) 第一組：獨立、雙併住宅。
- (二) 第二組：多戶住宅。
- (三) 第三組：寄宿住宅。
- (四) 第四組：學前教育設施。
- (五) 第五組：教育設施。
- (六) 第六組：社區遊憩設施。
- (七) 第七組：醫療保健服務業（不包括精神病院）。
- (八) 第八組：社會福利設施。
- (九) 第九組：社區通訊設施。
- (十) 第十組：社區安全設施。
- (十一) 第十五組：社教設施。
- (十二) 第四十九組：農藝及園藝業。

附條件允許使用

- (一) 第七組：醫療保健服務業之精神病院。
- (二) 第十二組：公用事業設施（不包括加油站、液化石油氣汽車加氣站）。
- (三) 第十三組：公務機關。
- (四) 第十六組：文康設施。
- (五) 第十七組：日常用品零售業。
- (六) 第十八組：零售市場。

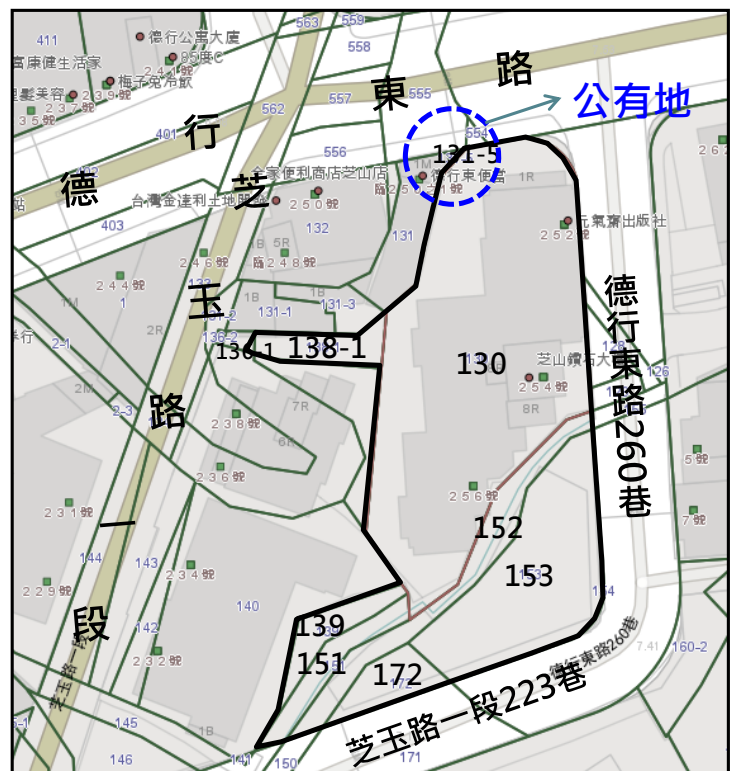
- (七) 第十九組：一般零售業甲組。
- (八) 第二十組：一般零售業乙組之科學儀器、打字機及其他事業用機器、度量衡器（但不包括汽車里程計費表）、瓦斯爐、熱水器及其廚具、家具、裝潢、木器、藤器、玻璃及鏡框、樂器、手工藝品及佛具香燭用品、玩具、電視遊樂器及其軟體、資訊器材及週邊設備。
- (九) 第二十一組：飲食業。
- (十) 第二十六組：日常服務業。
- (十一) 第二十七組：一般服務業之視障按摩業（限視障從業人員使用，其使用樓地板面積限一五〇平方公尺以內）及家畜醫院。
- (十二) 第二十八組：一般事務所。
- (十三) 第二十九組：自由職業事務所。
- (十四) 第三十組：金融保險業之銀行、合作金庫、信用合作社、農會信用部、信託投資業、保險業。
- (十五) 第三十七組：旅遊及運輸服務業之旅遊業辦事處及營業性停車空間。
- (十六) 第四十一組：一般旅館業。
- (十七) 第四十二組：國際觀光旅館業。
- (十八) 第四十四組：宗祠及宗教建築。
- (十九) 第五十一組：公害最輕微之工業。

此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 7

土地權屬

臺北市士林區芝蘭段四小段
130、131-5、136-1、138-1、
139、151、152、153、172
地號等9筆土地

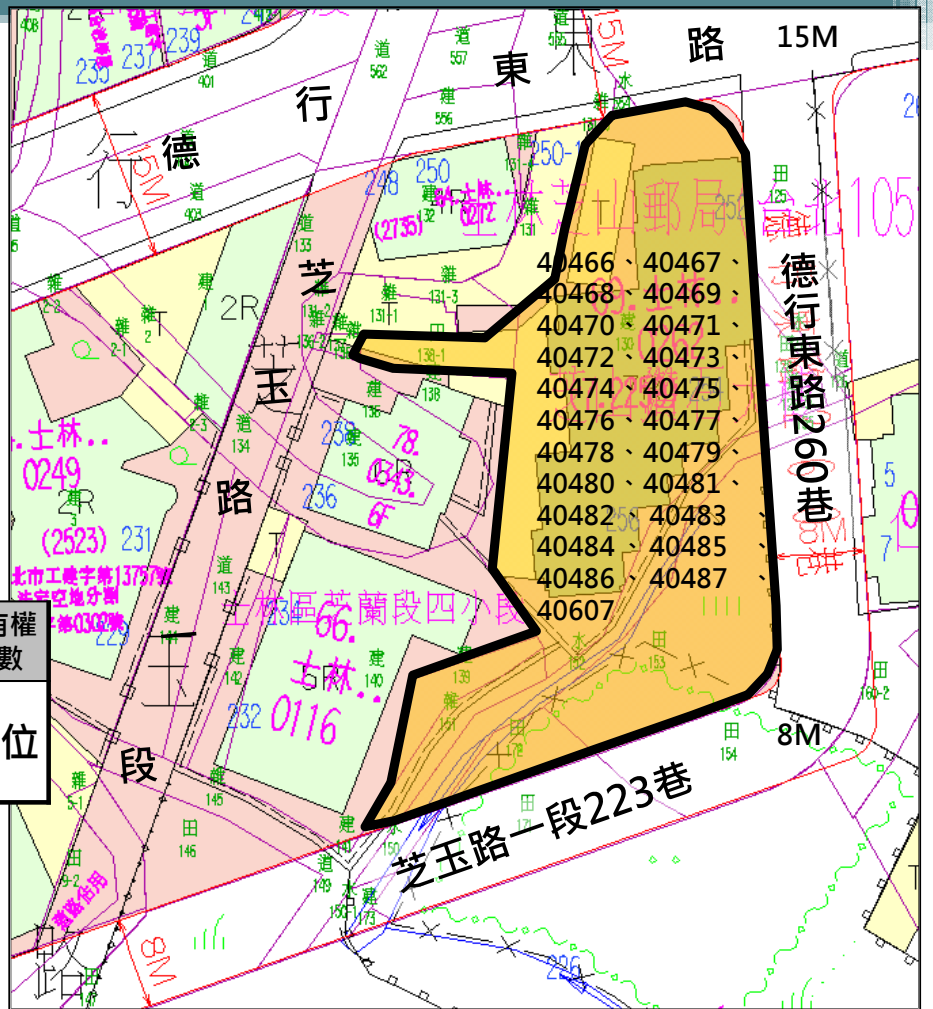
權屬	土地面積	筆數	所有權人數	面積比例
私有	1,290.77m ²	8筆	21位	99.89%
公有	1.42m ²	1筆	1位	0.11%
總計	1,292.19m ²	9筆	22位	100%



此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 8

建物權屬

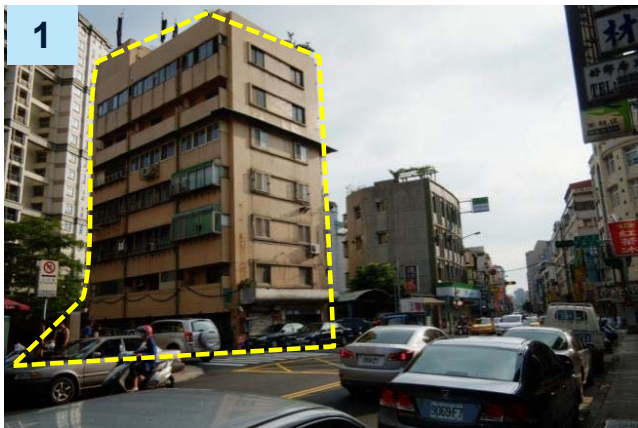
- 1棟7層RC造建物
- 23筆建號，面積3,608.51 m²
- 經列管為高氯離子混凝土建築物(臺北市政府99年7月30日府都建字第09964214600號函公告)
- 皆為私有建物



此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 9

權屬	建物面積	建號筆數	所有權人數
私有	3,608.51 m ²	23筆	20位

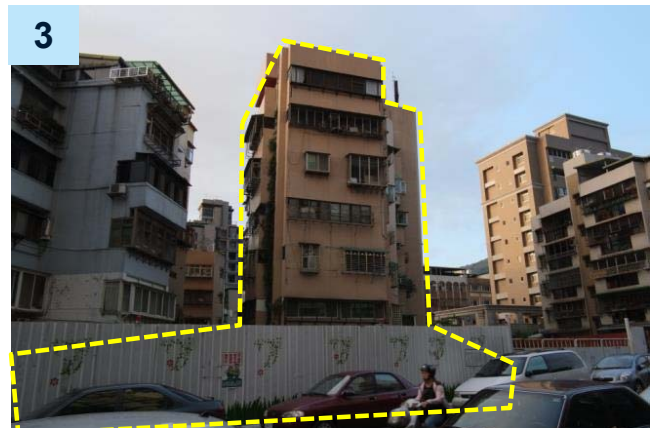
基地現況與課題



經鑑定為海砂屋，有危害公共安全之虞

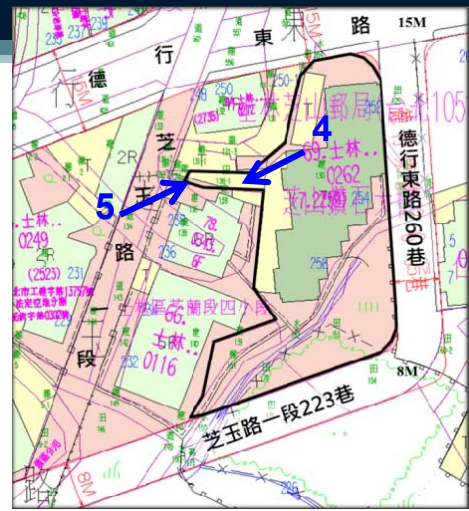


房屋傾斜，建物結構不符耐震標準



基地南側空地未有效使用

基地現況與課題

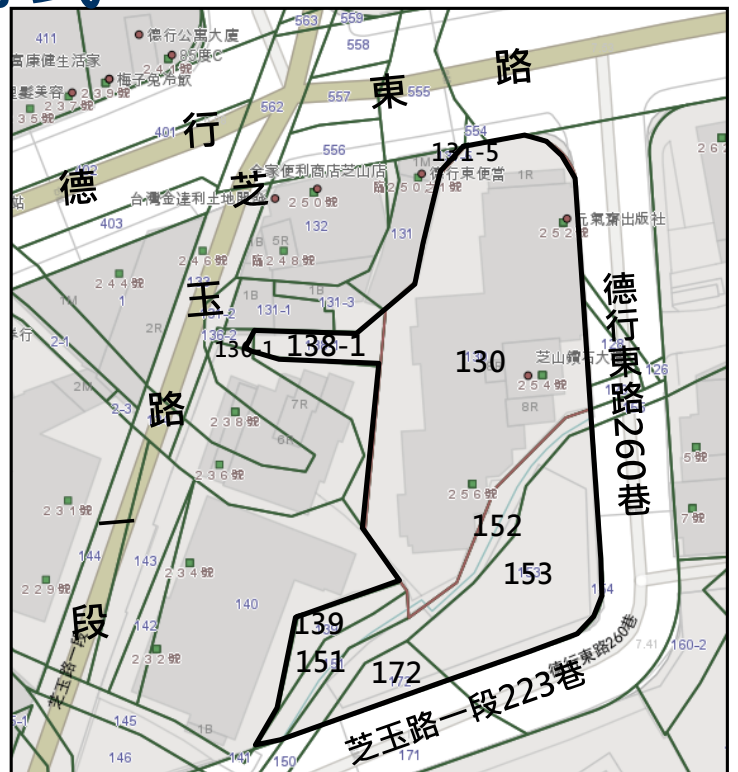


西側畸零地無法有效利用

為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 11

重建區段與實施方式

- 更新單元全區為重建區段
- 實施方式採協議合建辦理
- 國有土地處理方式
 - 本案範圍內有131-5地號1筆國有地，面積1.42m²，占更新單元面積比例0.11%
 - 依循都市更新條例第27條第3項第5款及都市更新事業範圍內國有土地處理原則第5點規定，本案實施者擬於事業計畫審議核定後，向財政部國有財產署申請讓售上開土地。



事業計畫同意比例

- 更新條例第22條規定同意參與都市更新事業計畫比例
 - 私有土地及合法建物所有權人 > 2/3；私有土地及合法建物總面積 > 3/4
 - 私有土地及合法建物面積均 > 4/5，其所有權人數不計
- 本案事業計畫於104.04.28報核時之同意比例符合規定，如下表。
- 本案業於104.05.22取得範圍內私有土地及合法建築物所有權人數及面積100%同意。

報核時同意比例統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	所有權人數	面積(m ²)	所有權人數
全區總和 (A=a+b)	1,292.19	22	3,608.51	20
公有 (a)	1.42	1	0.00	0
其他私有 (b)	1,290.77	21	3,608.51	20
排除總和 (c)	0.00	0	0.00	0
計算總和 (B=A-c)	1,290.77	21	3,608.51	20
同意數 (C)	1,110.68	18	2,777.04	17
同意比例(%) (C/B)	86.05%	85.71%	76.96%	85.00%
法定比例(%)	75.00%	66.67%	75.00%	66.67%

13

擬爭取容積獎勵額度

法定容積2,906.69m²

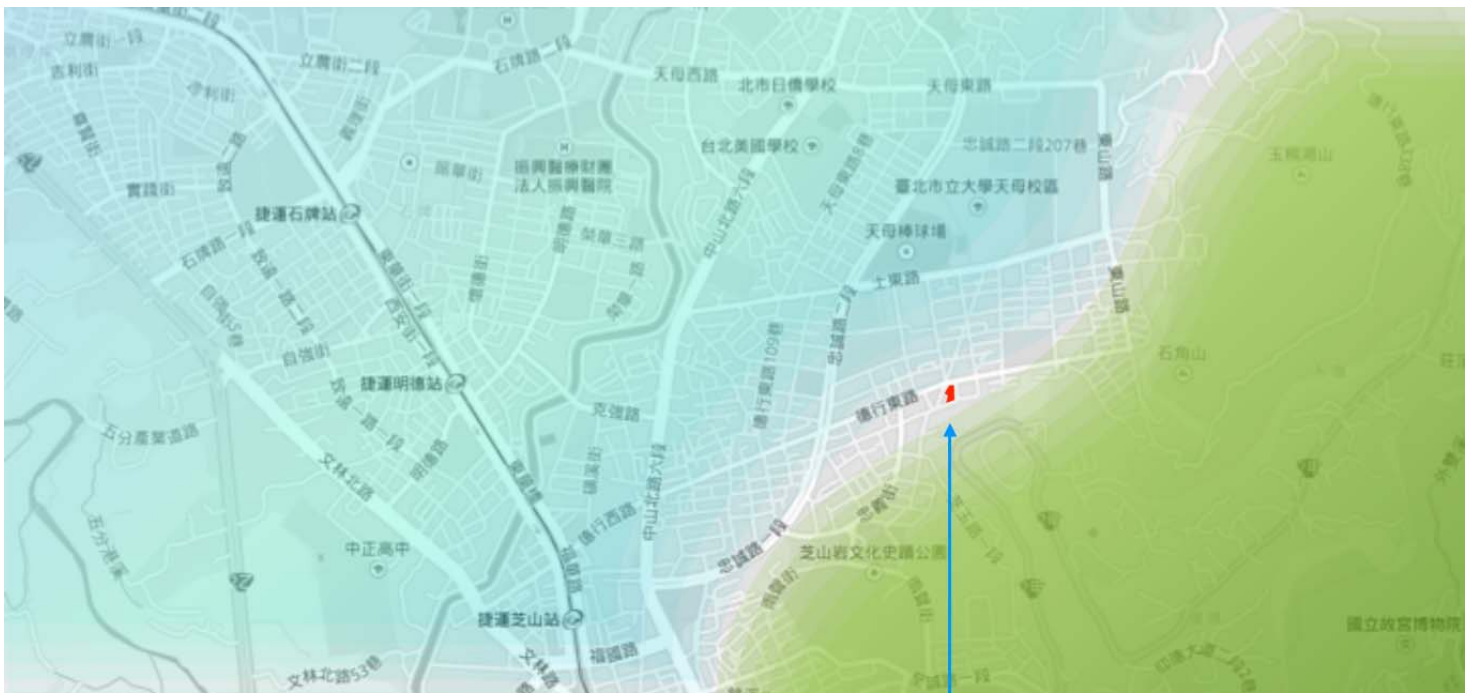
項目	獎勵面積(m ²)	佔法容比例	備註
△F1原容積大於法定容積	838.65	28.85%	本案原容積為2,529.1m ²
△F3更新時程獎勵	203.47	7.00%	單元核准後半年內(104.5.23)提送事業計畫申請
△F5更新地區規劃設計獎勵			
量體色彩與環境調和	290.67	10.00%	住三上限10%
留設人行步道	253.89	8.73%	依實際留設人行步道面積
綠建築設計	174.40	6.00%	銀級綠建築設計
都市更新獎勵合計	1,761.08	60.59%	本案申請獎勵面積<上限1,953.9m ²
高氯離子容積放寬-原容*30%	758.73	26.10%	
申請容積獎勵總計	2,519.81	86.69%	



建築設計說明

此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 17

設計理念



城市

基地

自然

起：基地位於環山圍繞的天母地區，洽屬都市與自然的交界

此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 18

設計理念



承：天母的城市表情與紋理：人文

此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 19

設計理念



轉：打破原有隔離、無表情、人工、封閉的建築與城市型式，建造會呼吸的基地：溝通、人性化、生命、呼吸

此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 20

設計理念



此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 21

設計理念

合：以淺色、具有質感的、會呼吸的材質，將建築物、天母人文、周遭自然巧妙融合。
建立自然、人文、城市、建築的對話



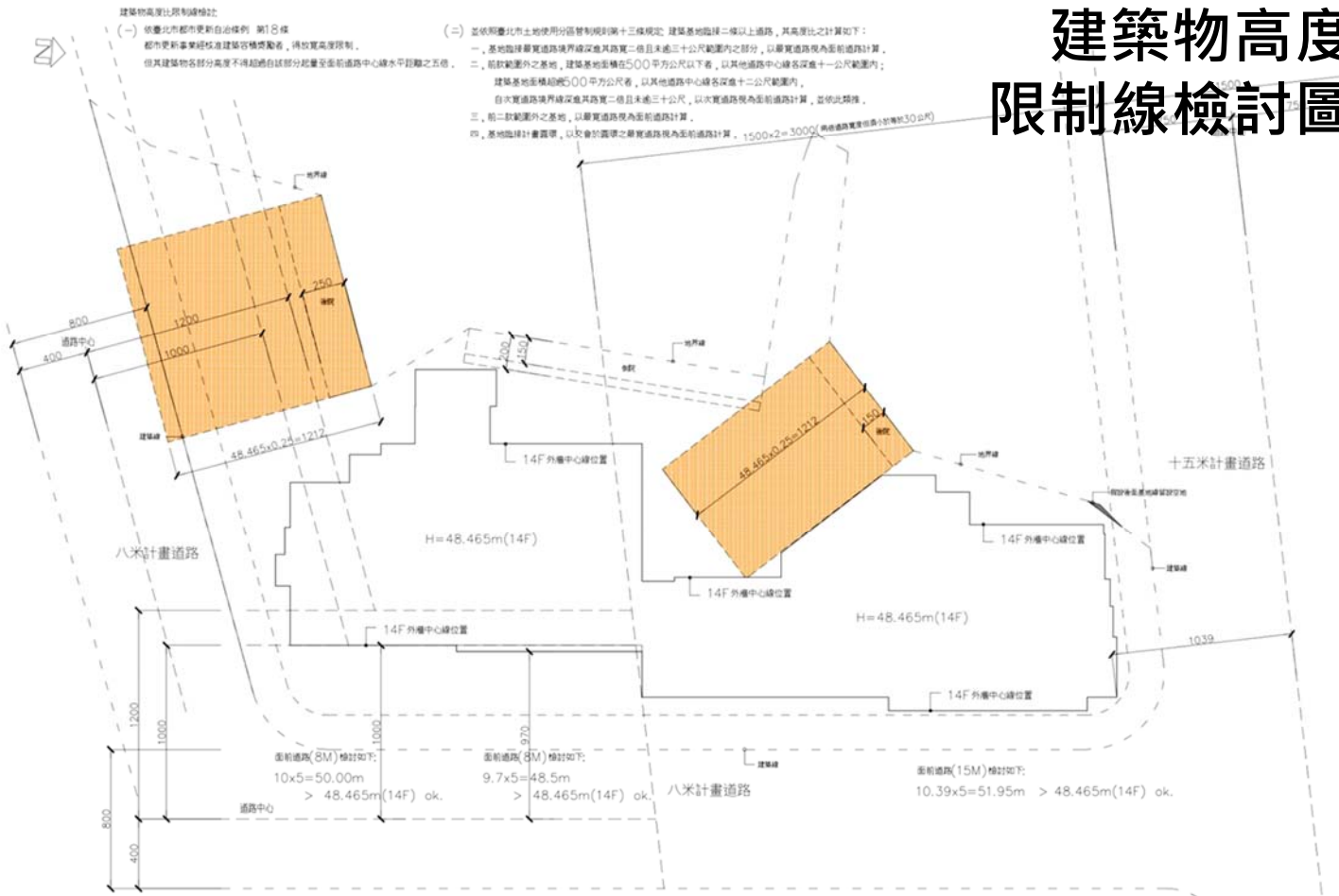
此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 22

基地配置圖



此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 23

建築物高度限制線檢討圖



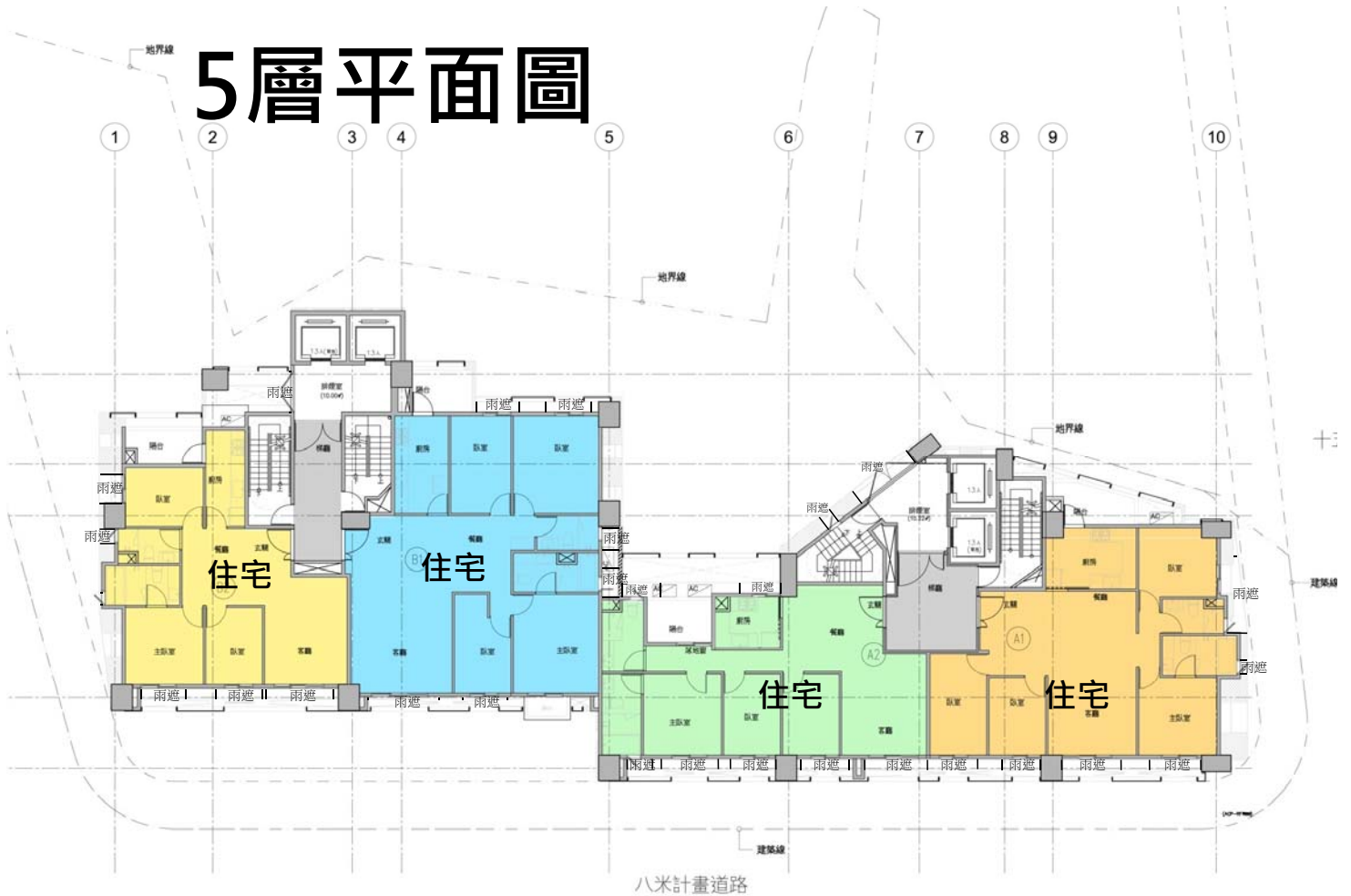
此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 24

4層平面圖



此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 27

5層平面圖



此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 28

6層平面圖



此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 29

7層平面圖



此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 30

8層平面圖



此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 31

9層平面圖



此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 32

10層平面圖



此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 33

11層平面圖



此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 34

12層平面圖



此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 35

13層平面圖



此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 36

14層平面圖

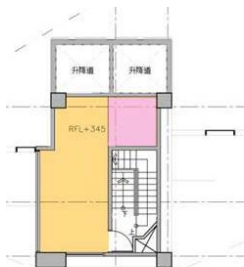


此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 37

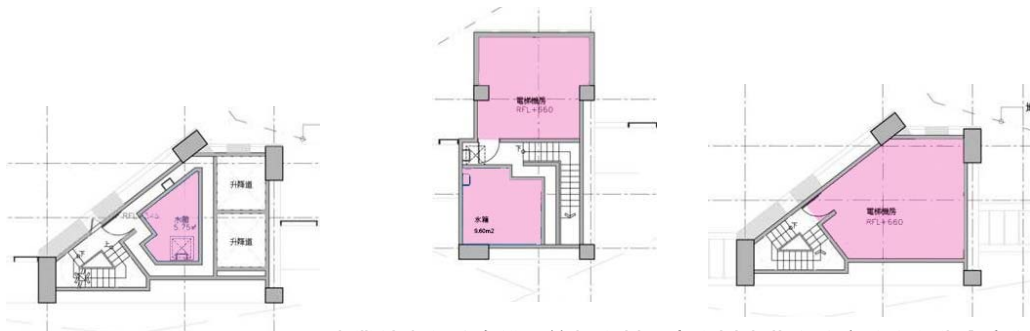
屋突一層



屋突二層

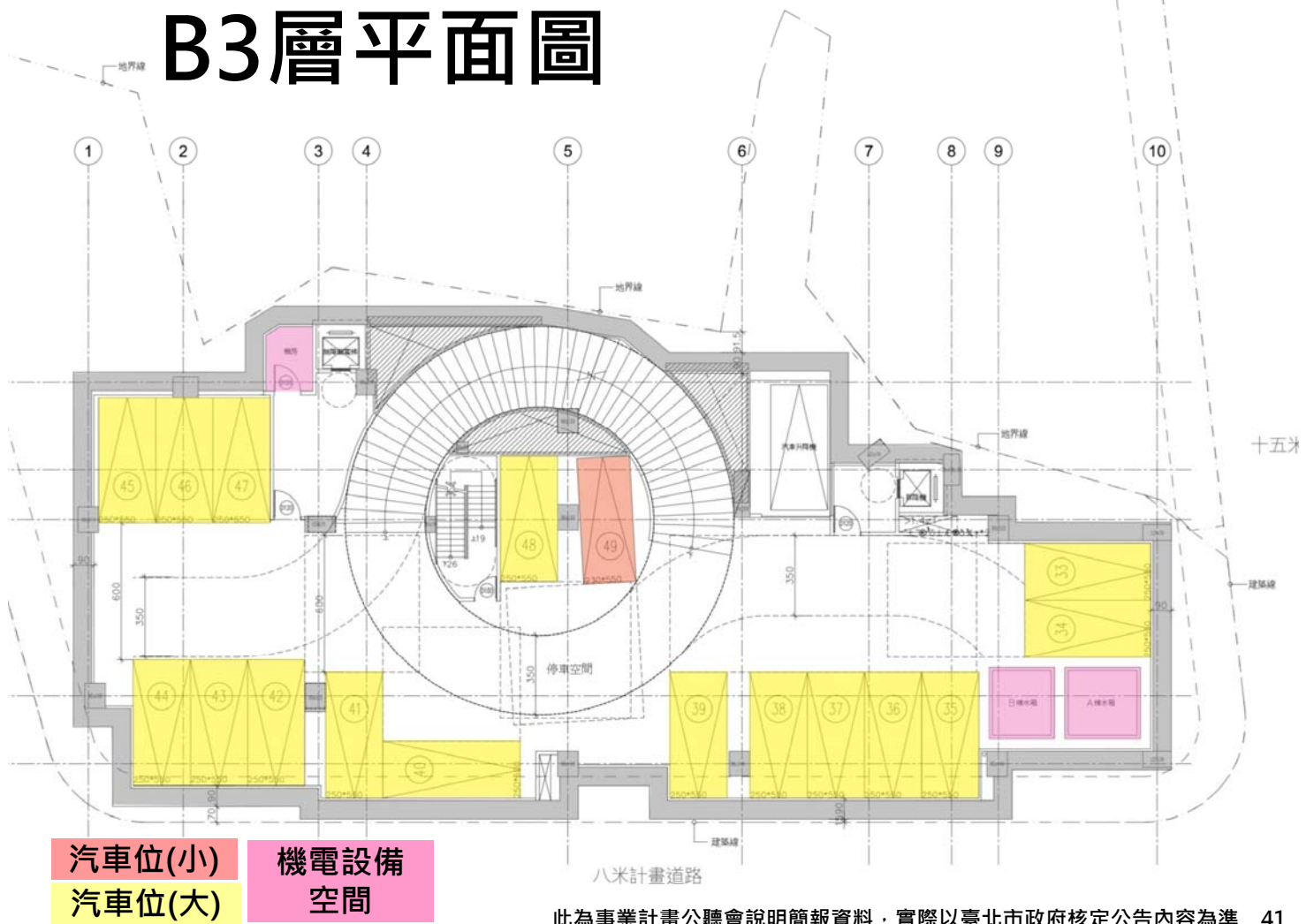


屋突三層

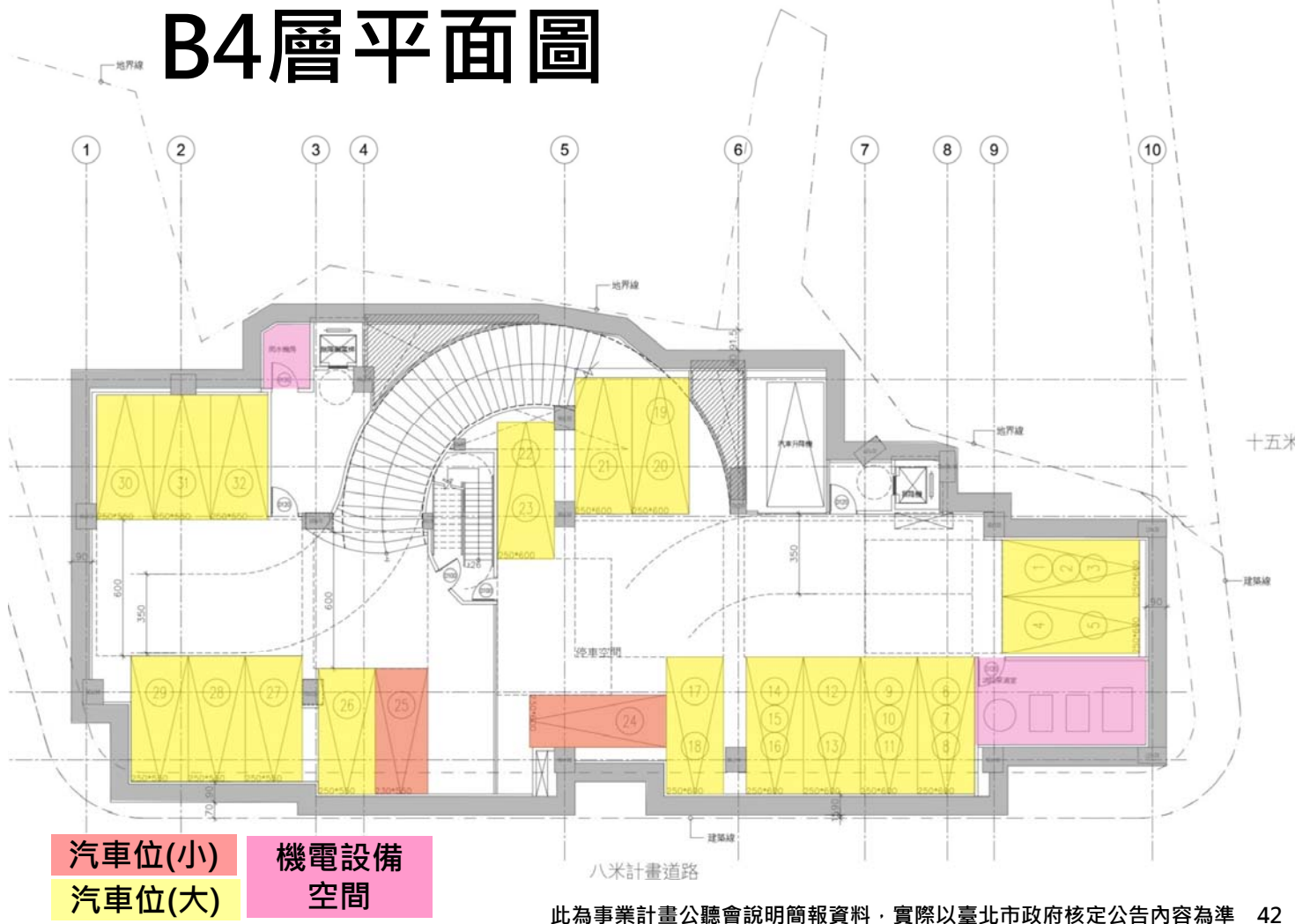


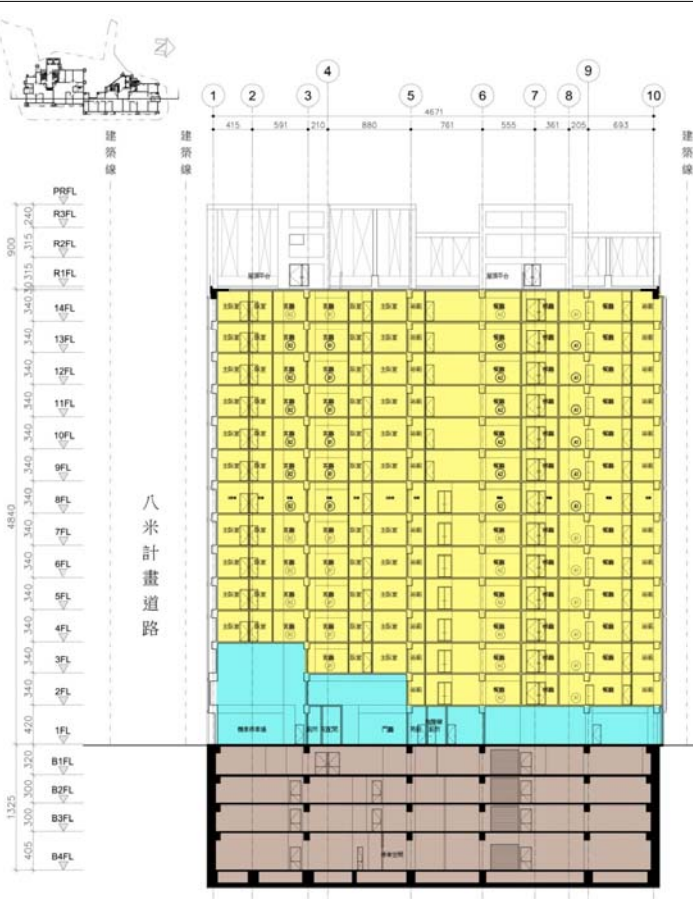
此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 38

B3層平面圖

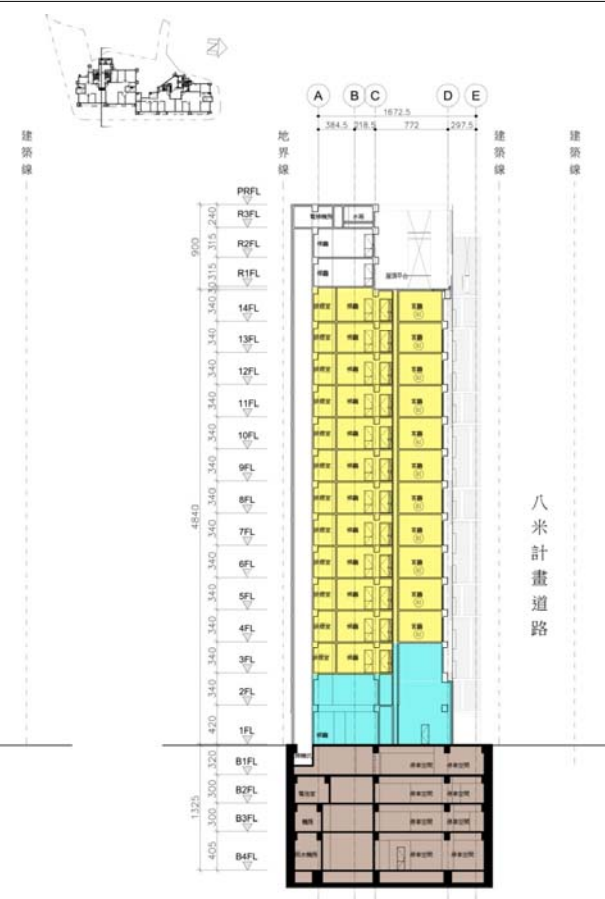


B4層平面圖





橫向剖面圖



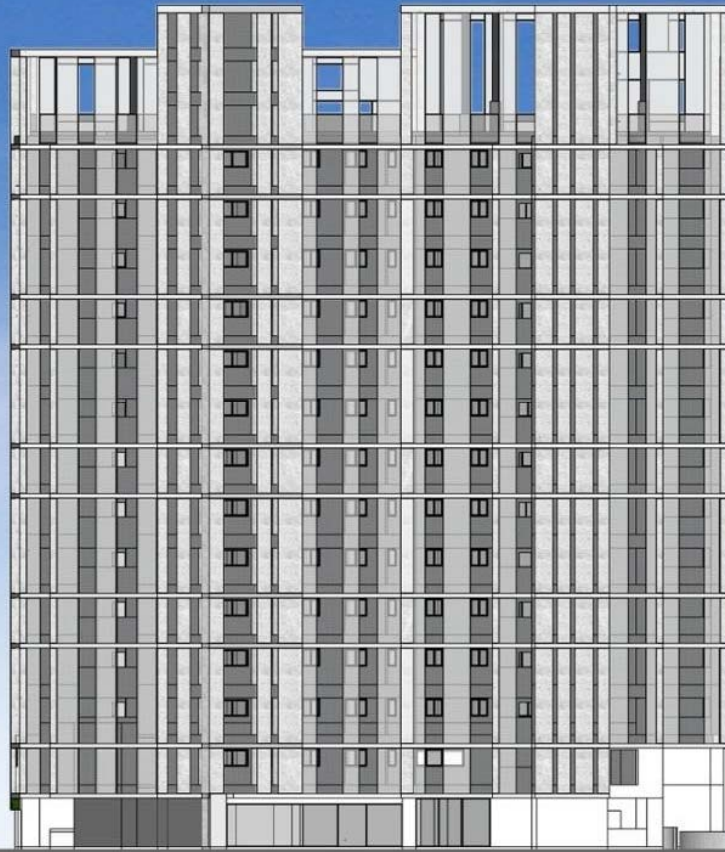
縱向剖面圖

此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 43

東向立面圖



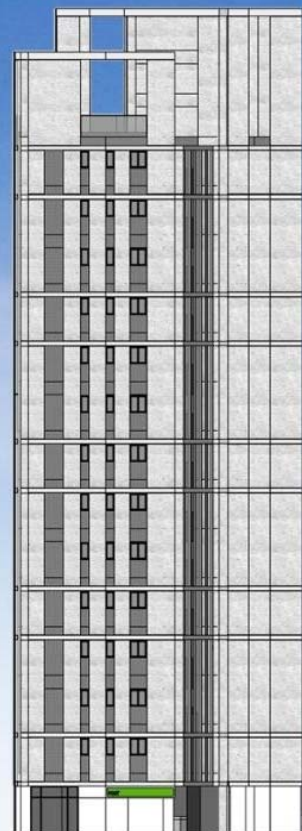
西向立面圖



南向立面圖



北向立面圖



都市設計與景觀

視覺景觀模擬圖



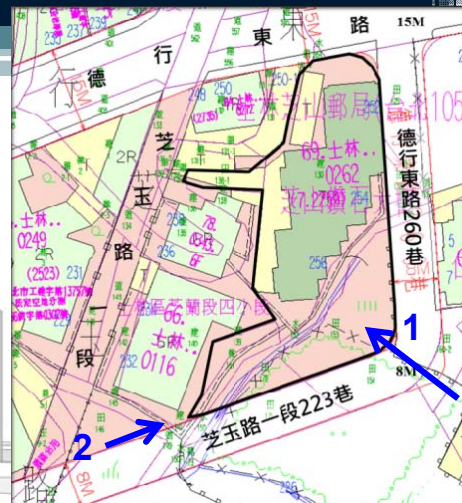
府核定公告內容為準 47

都市設計與景觀



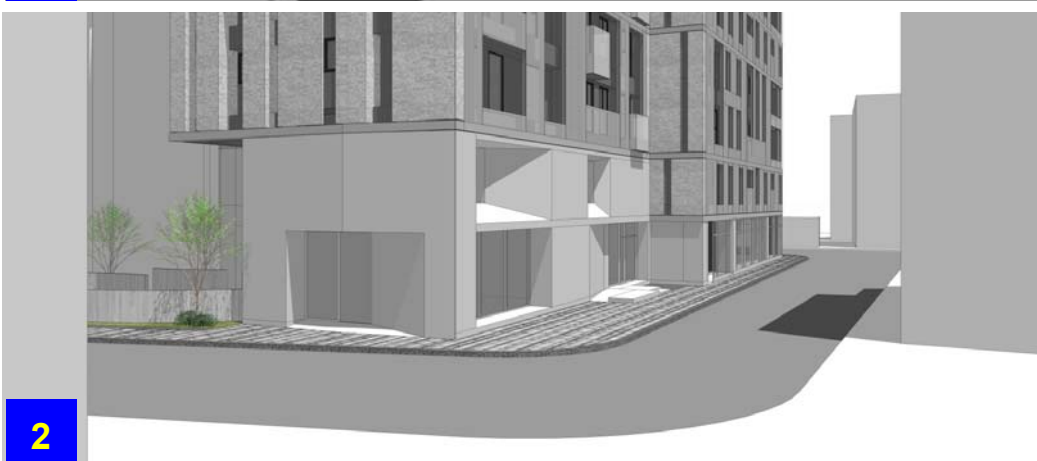
此為專

都市設計與景觀



際以臺北市政府核定公告內容為準 49

都市設計與景觀

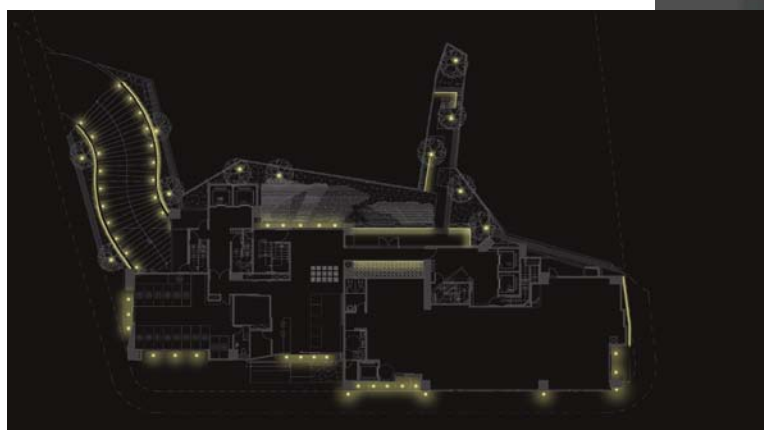


臺北市政府核定公告內容為準 50



此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 51

夜間照明設計



此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 52

都市設計與景觀

景觀植栽計畫



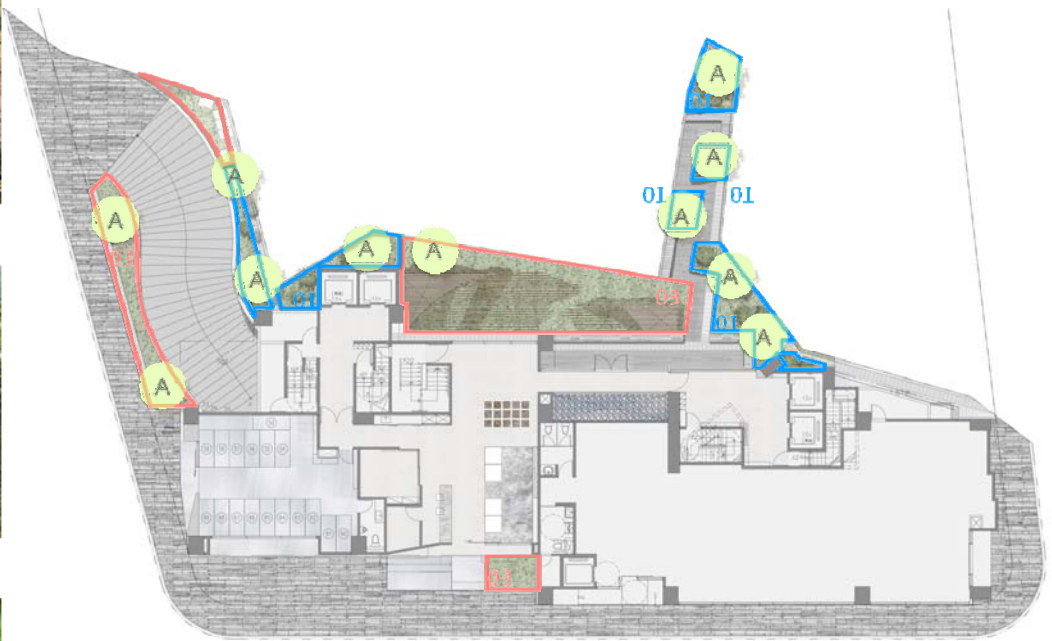
A 青楓 高木



01 厚葉石斑木 灌木



03 假儉草 地被



地面層

此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 53

都市設計與景觀

景觀植栽計畫



B 楓香 高木



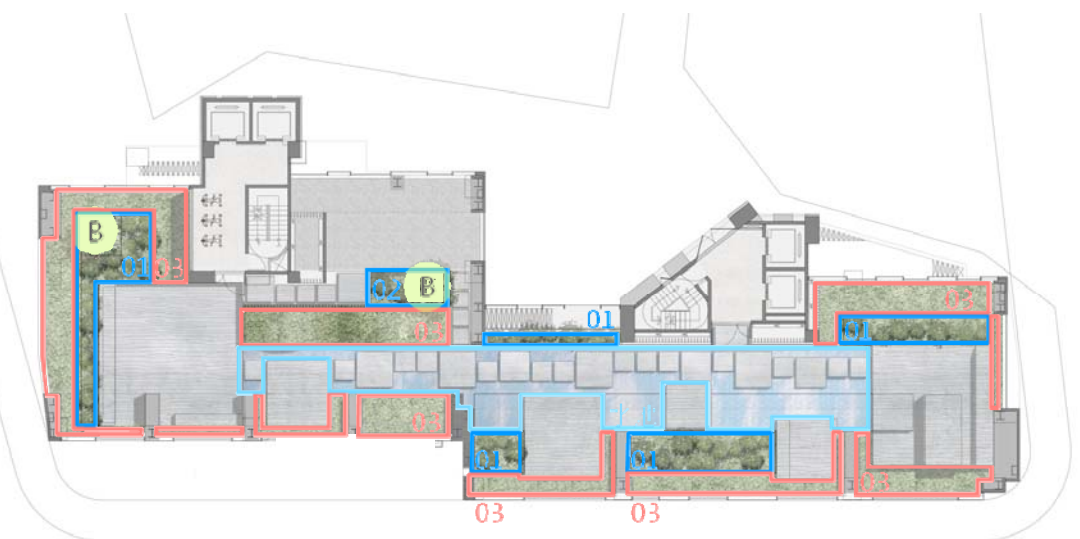
01 厚葉石斑木 灌木



02 白水木 灌木



03 假儉草 地被

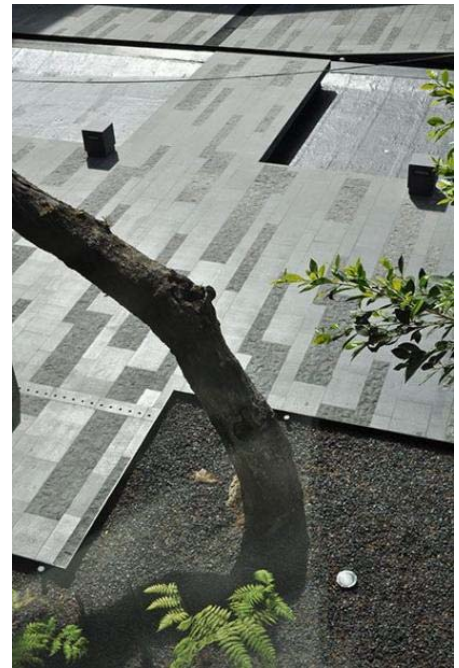
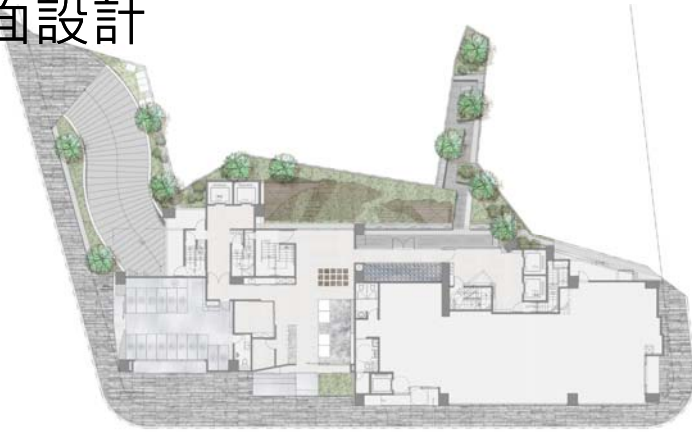


屋頂層

此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 54

都市設計與景觀

鋪面設計



此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 55

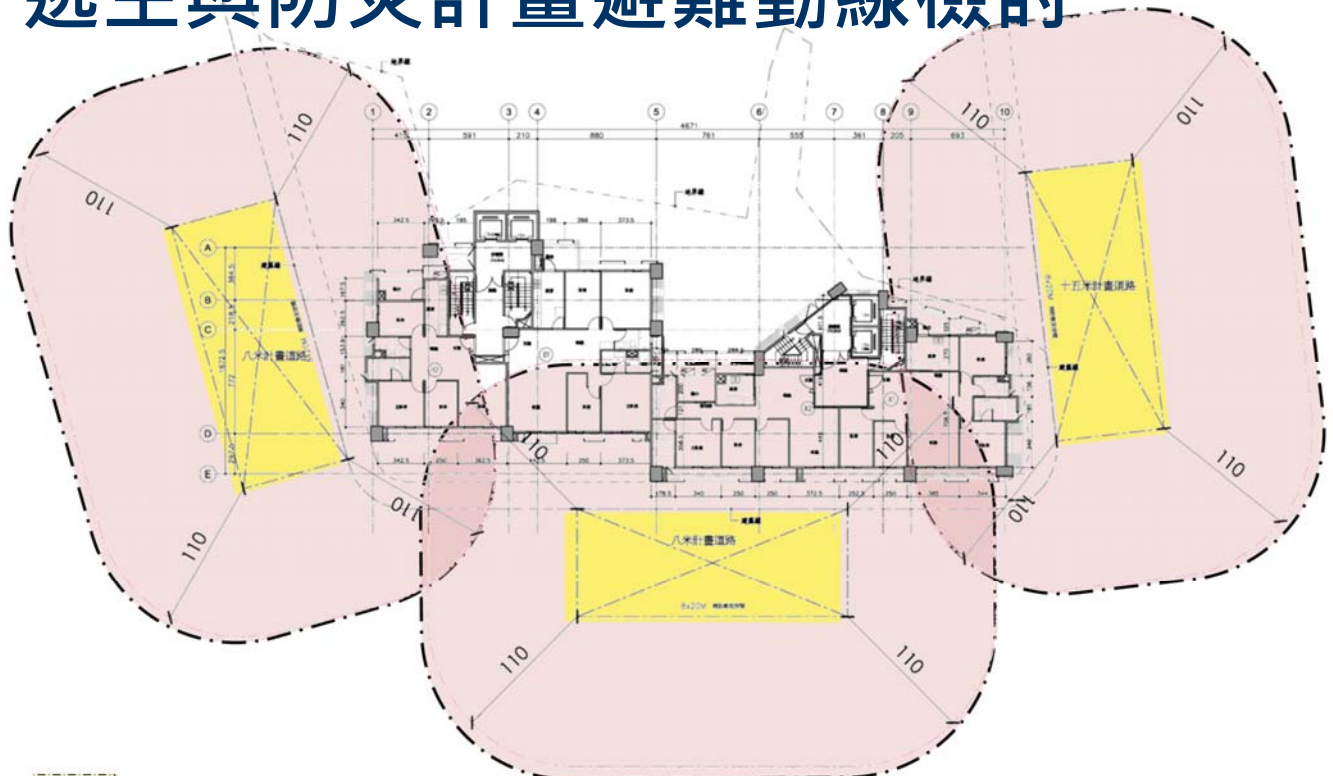
逃生與防災計畫避難動線檢討



- 基地位置
- 警車巡邏動線
- 消防車救災動線

此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 56

逃生與防災計畫避難動線檢討

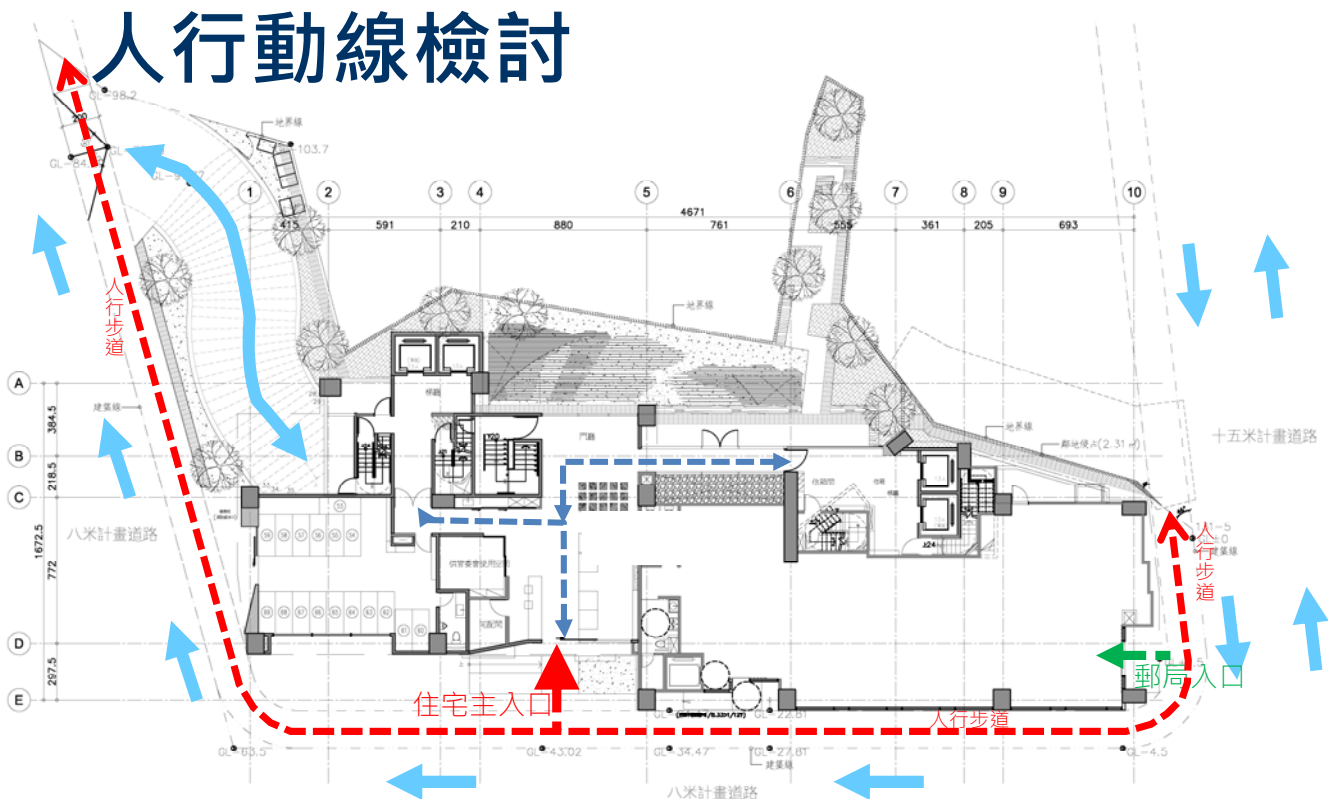


- 雲梯消防車救災範圍(8MX20M)
- 操作救災活動範圍(半徑11M)

雲梯車救災位置檢討 (標準層)

此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 57

人行動線檢討



- 車行動線
- 人行動線
- 逃生動線

此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 58

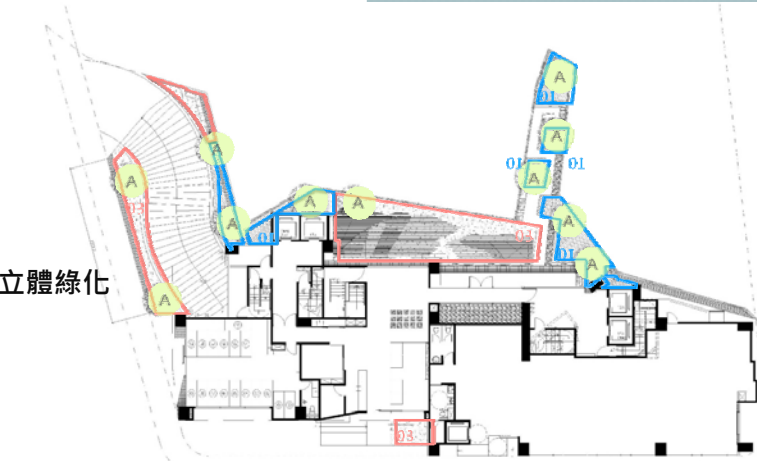
綠建築設計

1.1 基地綠化

- 本案廣植大喬木與灌木類植栽
- 植栽使用原生、誘鳥誘蟲種
- 屋頂...等人工地盤亦種植灌木進行立體綠化

1.2 基地保水

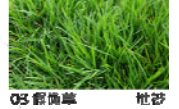
- 地面層開放空間除綠化部分外，後院花園步道採用再生透水磚鋪面
- 採用透水混凝土於車道及走道兩側做滲透側溝，增加基地層保水，能緩慢蒸發以降低地表溫度。
- 屋頂花園暫時儲存雨量，延遲暴雨雨水逕流，延緩都市洪峰現象。



A 青楓 喬木



01 厚葉石碎木 灌木



03 野菊草 野草

1FL景觀綠化圖



B 紅杏 喬木



01 厚葉石碎木 灌木

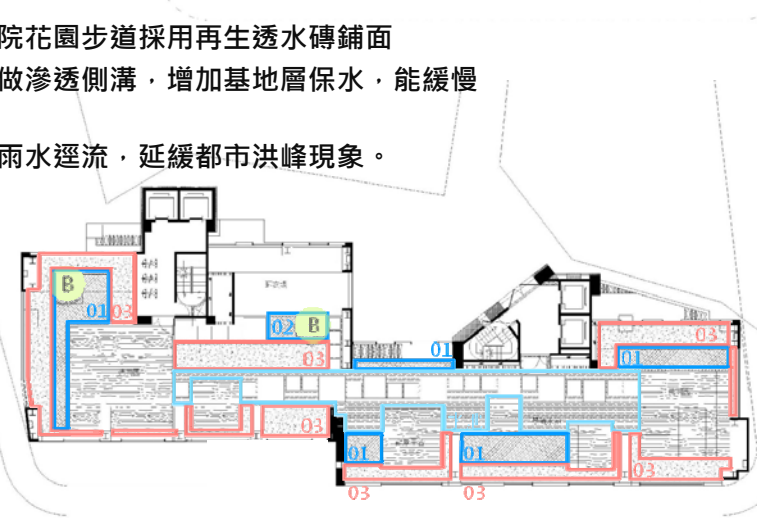


02 白水木 喬木



03 野菊草 野草

屋頂景觀綠化圖



此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 59

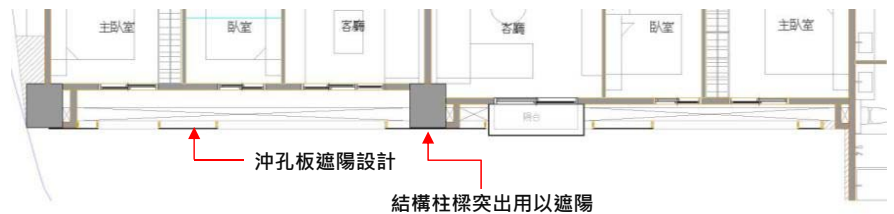
綠建築設計

1.3 日常節能

- 本案住宿棟外殼耗能採住宿類Req計算
- 本案無屋頂水平天窗設計
- 外結構柱樑突出作為格狀遮陽使用
- 開窗部位設置垂直沖孔板做為外遮陽



東向立面圖



1.4 二氧化碳減量

- 本案採RC構造，採100%高性能混凝土，減少粉塵及懸浮微粒，結構最終強度為水泥的1.4倍。
- RC構造柱樑、樓板鋼筋保護層大於規範標準1公分。
- 屋頂所有設備以懸空結構支撐，與屋頂防水層分離設計。
- 空調管路明管設計，設備更新時不會傷及裝潢及結構。
- 排水衛生管路部分明管設計，設備更新時會傷及裝潢，但不會傷及結構體。



此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 60

綠建築設計

1.5 室內環境指標

- RC單層牆厚度 $\geq 15\text{cm}$
- $15\text{cm} \leq \text{RC樓版厚度}$ ，且加設緩衝材 $\Delta L_w \geq 10\text{db}$
- 窗戶氣密性皆為2等級且玻璃厚 $\geq 10\text{mm}$ ，玻璃採用清玻璃或淺色Low-E玻璃
- 90%以上門廳、電梯廳及居室空間均可自然通風
- 居室空間以少量裝修為主



通風採光綠色建材

1.6 水資源

- 基地位於台北市士林區，降雨機率 $P=0.53$ 、日平均降雨量 $R=9.76$ 、儲水天數 $N_s=5.67$
- 本案無大耗水措施，但於筏基設置雨水儲集再利用設施，用於植栽澆灌
- 本案所有大便器皆有2段式省水標章、小便器有自動感應沖洗、供公眾使用水栓採自動感應式
- 設有雨中水澆灌設施，以彌補大耗水措施

此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 61

綠建築設計

1.7 污水垃圾

- 本案於1FL 設有空間充足且運出動線明確之專用垃圾集中場
- 垃圾集中場有綠化、美化或景觀設計
- 具體執行資源垃圾分類回收系統
- 設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱
- 垃圾集中場有定期清洗及衛生消毒



垃圾分類回收箱

此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 62

財務計畫

依「臺北市都市更新事業計畫及權利變換計畫內容有關費用提列標準」提列

項目	金額	備註
重建工程費用	<u>4.98</u> 億	拆除費、營建費用〈約15.5萬/坪；鋼筋混凝土造第三級，另含720萬地質改良費用〉、建築設計費、鑑界費、鑽探費、建築相關規費、公寓大廈管理基金、外接水電管線費、鄰房鑑定費用等
都市更新費用	<u>0.06</u> 億	都市更新規劃費、不動產估價費、地籍整理費
貸款利息	<u>0.24</u> 億	自有資金(30%)×「郵政儲金一年期定存利率(1.37%)」+融資(70%)×「五大銀行平均基準利率(2.88%)」
稅捐	<u>0.05</u> 億	印花稅、土地所有權人分回房屋之營業稅...等
管理費用	<u>0.63</u> 億	人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)
合計	<u>5.96</u> 億	

(※實際提列金額以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並核定公告為準)

此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 63

拆遷安置計畫

- 本案採「協議合建」方式實施更新事業計畫
- 實施者與權利人協議不擬訂本項計畫

此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 64

維護管理計畫

- 本案乃依據更新處住戶管理規約範本申請
 - 依據公寓大廈管理條例規定相關管理委員會服務範圍、管理事項等
 - 凡本大樓之房屋區分所有權人、承租人、借用人及其他有正常權源使用本大樓之人，均有遵守並履行本公約之義務
- 本案特別約定事項
 - 本案留設人行步道及開放空間爭取容積獎勵，須載明提供公眾使用，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物並設置標示告知牌，明確標示留設面積、位置

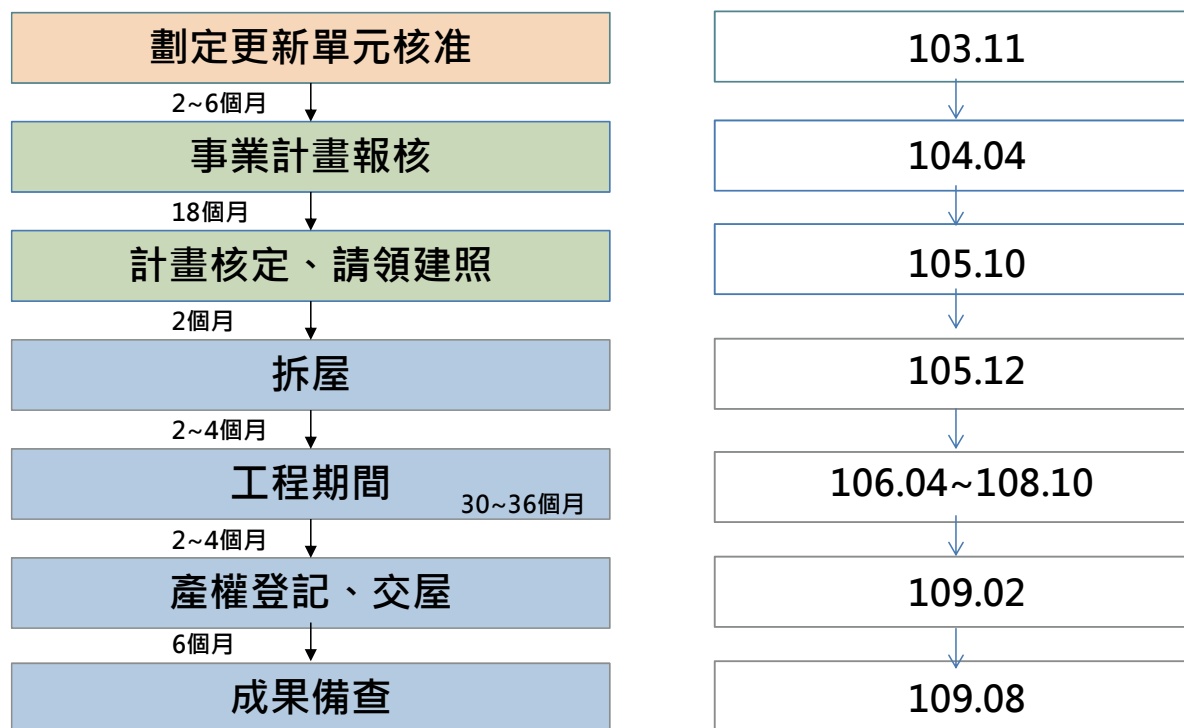
此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 65

更新後效益

環境項目	更新前	更新後
土地利用	除1筆土地興建7層樓華廈外，其餘土地並未有效利用。	妥善安置現住戶，透過更新獎勵充分發揮土地效用。
建築使用	1棟經列管並限期拆除之高氯離子混凝土建築物，已不宜居住。	鋼筋混凝土造14層住宅大樓，提供安全舒適的居住環境。
公共設施	周圍無完善的人行步道，無法提供舒適的人行環境。	更新後單元三面沿計畫道路側均退縮2公尺以上無遮簷人行步道，提昇防災安全及步行空間品質。
生活機能	台北芝山郵局因本案遭列管為高氯離子建築物，故已遷址他處。	更新後一樓作為郵局使用，使得附近居民辦理儲匯、郵務事宜更為方便。
交通狀況	停車空間不足，以致巷弄皆停滿汽機車。	於新建築地下設置73個汽車停車位及68個機車停車位，滿足住宅郵局使用。
視覺景觀	建築物老舊窳陋，影響地區環境及市容景觀。	新建14層住宅大樓，改善當地環境品質，賦予地區嶄新面貌，提供當地居民良好的視覺景觀。

此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 66

預定實施進度



此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 67

人民陳情及所有權人意見

意見發表人：財政部國有財產署

意見一：本案以協議合建為實施方式，範圍內國有土地，應依都市更新條例第27條第3項第5款，以及都市更新事業範圍內國有土地處理原則第5點、第7點第2項規定辦理。

回應：本案以協議合建為實施方式，範圍內國有土地(面積1.42m²)**悉依相關法令辦理**，於本案事業計畫審議核定後，由實施者向國有財產署申請讓售該筆土地。

意見二：本案容積申請達86.69%，應以適量而非以最大化，且設計應符合地主需求為主要考量，並避免對週邊環境造成衝擊。

回應：本案更新前合法建築物為經列管之**7層樓高氯離子混凝土建築物**，為促進都市更新事業之進行，依法申請各項獎勵如右表。

本案以協議合建實施，建築設計內容均符合住戶需求。

項目	占法容%
ΔF1原容積大於法定容積獎勵	28.85%
高氯離子混凝土建築物容積放寬	26.10%
其餘都市更新獎勵申請合計	31.73%
總計	86.69%

此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 68

人民陳情及所有權人意見

意見發表人：財政部國有財產署

意見三：本案規劃49戶住宅單元，設置73個汽車停車位及68個機車位，超建地下2層，請都市發展局審議是否可減少超建樓層。

回應：本案以協議合建方式實施，建築規劃坪型、戶數及車位數，除符合法令規定設置外，亦配合住戶需求予以酌量調整。

意見四：本案財務計畫相關內容，請檢視其必要性。

回應：本案以協議合建方式實施，財務計畫相關內容均依「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造价要項」、「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」之標準提列。

本案擬於事業計畫核定後申請國有土地讓售，讓售後全部土地均屬私有，故信託費用及銷售管理費用均以全案土地計算提列。

此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 69

人民陳情及所有權人意見—104.05.20

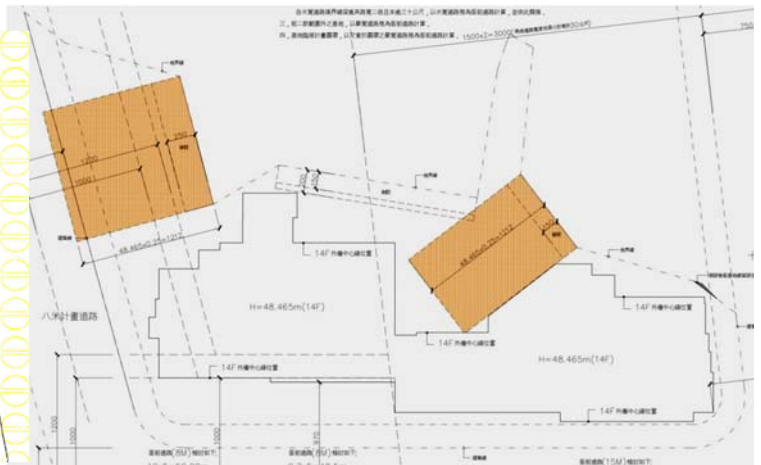
意見發表人：252號2樓等5戶

意見一：本案經北市府要求納入136-1、138-1地號等2筆畸零地後，降低建築規劃效益，該地為何未與其他相鄰土地合併檢討，最終需納入本案基地？

回應：本案原未納入畸零地，後配合台北市政府畸零地調處程序及都市更新審議會之決議納入該土地，相關規劃需配合一併調整



地籍圖



建築高度限制線檢討圖

此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 70

人民陳情及所有權人意見-104.05.21

意見發表人：252號2樓等5戶

意見：136-1、138-1等2筆畸零地經北市府要求納入更新單元範圍後，造成本案規劃設計不易及陳情人權益受損。

回應：1.本案原未納入畸零地，後配合台北市政府畸零地調處程序及都市更新審議會之決議納入該土地，相關規劃需配合一並調整

2.因納入畸零地產生之建築設計調整，本案業與住戶多次溝通協調，本公司並同意以104年5月20日住戶陳情書所附方案為調整原則，後續配合審議意見修正圖面

此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 73

簡報結束 敬請指教

- 本案諮詢場所
 - 德行東路254號3樓及5樓
- 本案專屬網站
 - 短網址：<http://goo.gl/OJf3aT>

此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 74