臺北市都市更新及爭議處理審議會第 141 次會議紀錄

102 年 9 月 4 日府都新字第 10231293700 號函會議記錄

壹、時間：民國 102 年 8 月 12 日（星期一）上午 9 時 30 分

貳、地點：臺北市政府 9 樓都市發展局 904 會議室(南區)

參、主持人：林副主任委員崇傑　　紀錄彙整：張儷

肆、出列席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、報告事項

一、確認第 137 次審議會之紀錄與決議事項辦理情形（承辦人：事業科 張儷 2321-5696#3042）

決議： 洽悉備查。

陸、討論提案

一、「擬訂臺北市南港區南港段一小段 1163 地號等 44 筆土地都市更新事業計畫案」所有權人申請撤銷同意書案（承辦人：事業科 徐韻涵 2321-5696#3089）

討論發言要點：

（一）文化局 林幹事舒華（書面意見）

本案為申請撤銷案，本局無意見。

（二）陳委員美珍

1. 實施者係為提供住戶可選擇其認為較好之實施方式，故提供協議合建或權利變換兩種實施方式予所有權人，而為何目前以權利變換方式送審，須讓地主充分瞭解。

2. 就實施者簡報內容，基準容積於更新後地主分配61%、實施者分配39%，獎勵容積於更新後地主分配51%、實施者分配49%，此容積獎勵差異分配，似不符權利變換精神，應再加以考量。

3. 今土地所有權人業表明若選擇一樓以上之分配位置，願意配合選配找補事項，應為合理，實施者應再與土地所有權人進行溝通協調以續行辦理。

（三）林副主任委員崇傑

今實施者既表明若扣除此次陳情中十位所有權人之同意書，仍可補正

其他所有權人所出具之同意書並達到法定同意比例門檻，故建議尊重雙方合意撤銷，並請依法定作業程序進行補正後續行審查。

（四）金委員家禾

個人認為撤銷同意書須符合法定要件，若雙方無法提出符合法定要件之相關舉證資料，則不適合由委員會提出同意撤銷之決議。

決議：

經實施者與陳情人雙方合意撤銷同意書，依「臺北市政府處理都市更新案撤銷同意書作業程序」第八點及「臺北市政府受理都市更新審查作業要點」第七點規定，請實施者於收到本會議紀錄之日算起三十日內予以補正，補正以一次為限，屆期未補正或補正仍未符規定者，駁回本都市更新事業計畫案之申請。

二、「變更臺北市大安區懷生段三小段 492 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 劉馥萱 2321-5696#2811）

討論發言要點：

（一）文化局 林幹事舒華（書面意見）

本案為變更設計案，本局無意見。

（二）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

基地北側救災活動空間調整至濟南路 3 段道路上，調整後，救災活動空間邊緣有一側有公共排水溝，活動空間邊緣側為消防雲梯車操作時支撐腳架放下之位置，一般公共排水溝無法承受雲梯消防車操作時腳架之荷重，建議救災活動空間維持原核定之位置，並應確認該救災活動空間位於公有人行道及自設人行道部分，與道路順平，無高度落差。（P12-6）

（三）建築管理工程處　吳幹事琇瑩

1. 依建築技術規則建築設計施工編第96條規定，安全梯於各樓層僅得設一處出入口，且不得直接連接居室，本案特別安全梯設置不符規定。

2. 本次變更涉及實設容積增加，依建管法令，須適用新法，請設計單位釐清。

決議：

（一）建築容積獎勵部分

1. △F1（原建築容積高於法定容積之獎勵容積），維持原核定額度同意依本市建築管理工程處核發使用執照所核准之建築容積，給予774.44平方公尺（法定容積29.77%）之獎勵額度。

2. △F3（更新時程之獎勵容積）維持原核定額度同意給予130.05平方公尺（法定容積5%）之獎勵額度。

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）維持原核定額度同意給予260.10平方公尺（法定容積10%）之獎勵額度。

4. △F5-3（供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積）維持原核定額度同意給予251.43平方公尺（法定容積9.67%）之獎勵額度，後續授權更新處覈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. 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1002.18平方公尺（法定容積38.53%）之獎勵額度。

（二）建築規劃設計部分

1. 有關本案建築規劃設計依建管處意見修正部分，經實施者說明，將調整為原核定之實設容積，惟是否涉及都設審議內容之修正，請實施者洽都市設計科確認。

2. 有關本案事業計畫 P10-82 圖 10-24 汽機車出入口安全設施未標示，經實施者說明釐清，並經交通局協助檢視後，予以同意。

3. 有關本案 2 層至 15 層皆有外露樑設計，惟立面圖及模擬圖皆無繪設，經實施者說明後，予以同意。

（三）消防救災部分

有關本案消防救災設計部分，經實施者說明救災活動空間維持原核定之位置，予以同意。

（四）財務計畫部分

有關本案建築設計費引用之法定工程造價，單價係為 101 年 3 月 1 日起適用之標準，因本案原報核日期為 98 年 8 月 31 日，能否適用新提列標準，經實施者說明，並經財政局協助檢視後，予以同意。

（五）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。

三、「擬訂臺北市信義區雅祥段一小段578地號等15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 蘇雅婷 2321-5696#2958）

討論發言要點：

（一）財政部國有財產署北區分署（書面意見）

本案相關建築規劃及更新後權利分配，仍請洽國防部政治作戰局。

（二）文化局 林幹事舒華(書面意見)

基地內無受保護樹木，亦無已公告之古蹟或歷史建築，本局無意見。

（三）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

有關消防車輛救災動線及救災活動空間無修正意見。

（四）財政局 陳幹事正賢

因本案軍方及市有土地面積較大，有關銷售管理費建請實施者酌降至4.5%。

（五）臺北市建築管理工程處 吳幹事琇瑩

一層緩衝空間外之外廊、車道應納入容積檢討。

（六）新建工程處 陳幹事家邦

本案涉及587地號土地辦理有償撥用所需費用，需由實施者先告知本處並俟列入年度概算送經議會審議通過後始能依程序辦理撥用事宜，另有償撥用費用係以撥用當期之公告現值計算,且應由實施者全額負擔。

（七）國防部政治作戰局

1. 實施者已依處理原則至本局說明，雙方已達成共識，本局亦已於2月26日回函予實施者並副知更新處同意本案續審，後續將依職責敦促實施者與本局簽署承諾書。

2. 有關後續參與權利變換分配事宜，未來若權值足夠分配整棟，將以整棟作為申請分配原則，其餘細節將於事業計畫核定後與實施者進行討論。

（八）財政局(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 事業計畫P13-3選配原則第6點，公有土地機關之選配原則依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第12點及……等相關規定辦理，上開公有土地應不包括臺北市市有土地，請實施者修正。

2. 事業計畫P15-6，依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列說明，讓售不動產契據之印花稅係以實施者實際獲配之房屋面積為計算基準，實施者所列9,794.62坪為1樓以上，不含停車位之面積，惟P10-1所述本案總產權面積約為41,932.32㎡(約12,684.53坪)，究竟實施者實際獲配之房屋面積為何？請實施者查明後修正，另有關土地所有權人分回房屋之營業稅之計算式，亦請一併修正。

3. 事業計畫P15-6土地所有權人分回房屋之營業稅，本局分回房屋之使用收益或處分收入係列入本局之單位預算，似得免徵營業稅，請實施者查明修正。

4. 銷售管理費提列至上限，請實施者酌予調降。

5. 事業計畫P16-1管理維護計畫及附錄二住戶管理規約草案，經常管理費：「並自交屋日起，不論遷入與否一律全額收取」，請修訂為「自本案完成產權登記且驗收完成的實際日交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支應」。

6. 附錄十一，事業計畫已提供都市更新事業規劃服務委任契約書全文，請修正文字。

（九）交通局 李幹事慧

交通影響評估

1. 交通影響評估資料過舊，請更新在2年內。

2. 有關裝卸貨停車部分，請再補充說明。

3. 出入之安全設施，請再補充說明。

4. 周邊道路系統有可供自行車騎乘空間，請再補充說明。

（十）陳委員美珍

本案採事業與權利變換計畫分送，雖估價係依後續權利變換階段之評價基準日為準，惟仍提醒實施者注意更新後售價與造價之比例關係，更新後住宅平均售價雖有依前次審議意見上調至78萬/坪，但營建費用22萬元/坪之合理性，建請實施者於後續提送權利變換計畫時再予斟酌。

（十一）潘委員玉女

目前計畫書選配原則是援引法條，惟本案土地包括國有土地、市有土地及私有土地，為免日後產生爭議，其選屋的優先順序建請於選配原則詳加載明。

（十二）簡委員伯殷

有關建築規劃部分，目前在1樓及2樓平面配置圖上並未載明空調管線空間，為避免後續圖說面積計算有誤，提醒實施者宜先做規劃。

決議：

（一）建築容積獎勵部分

1. △F3（更新時程之獎勵容積）同意給予880.47平方公尺（法定容積6%）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206.86平方公尺（法定容積1.41%）之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。惟本案涉及587地號土地辦理有償撥用所需費用，需由實施者先告知本府新工處並俟列入年度概算送經議會審議通過後始依程序辦理撥用事宜，另有償撥用費用係以撥用當期之公告現值計算，且經實施者同意，由實施者全額負擔。

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1107.09平方公尺（法定容積7.54%）之獎勵額度。

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1397.22平方公尺（法定容積9.52%）之獎勵額度，後續授權更新處覈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. △F5-5（更新基地規模之獎勵容積）同意給予1035.77平方公尺（法定容積7.06%）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）同意給予880.47平方公尺（法定容積6%）之獎勵額度；另請實施者於申請建造執照時繳交容積獎勵乘以本案銷售淨利之保證金，並承諾於建照申報開工前取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估「銀級」以上。

（二）建築規劃設計部分

本案居住單元因未註明居住單元面積，是否符合臺北市都市更新自治條例第11條規定最小建築單元面積規定，經實施者說明後，予以同意。

（三）財務計畫部分

1. 本案共同負擔費用與前次(132次)審議會版本提列之項目及變動差異，經實施者說明後，予以同意。

2. 本案公有土地比例高達82.62%，而銷售管理費提列至上限(6%)、風險管理費費率提列至10%，其合理性及必要性，經實施者說明後，請依財政局意見修正銷售管理費提列4.5%。

3. 本案軍方地上物拆遷補償費是否提列共同負擔，經實施者說明與國防部協調情形後，予以同意。

（四）估價部分

1. 有關本案營建費用以第三級(高級等級)提列，由於高級建材設備，與房價應有合理對應關係，方能使成本(共同負擔費用)與收入(更新後房價)達到公平合理。另本案更新後房價(78.52萬/坪)與共同負擔比例(40.16%)，經實施者說明後，予以同意。

2. 有關本案基地部分為商業區，但本案土地仍以第三種住宅區居多(商二:1,430㎡，住三:2,518㎡)。另不動產估價報告書之案例選取是否符合合理市場價格，經實施者說明後，予以同意。

（五）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。

四、「擬訂臺北市中山區長春段二小段 125-1 地號等 53 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 張巧玟 2321-5696＃2959）

討論發言要點：

（一）文化局 林幹事舒華（書面意見）

本案更新範圍涉及 1 株受保護樹木（編號 437），經第 8 屆臺北市樹木保護委員會第 16 次專案小組暨第 16 次幹事會會議審議原則通過，請確實依據所提送之樹保計畫執行，否則將依樹保條例進行裁罰。

（二）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

有關消防車輛救災動線及救災活動空間無修正意見。

（三）財政局 朱幹事大成

建議依近期審議會決議，容積移轉費用不予提列人事行政管理費；另本案容積移轉費用高達 10 億，建議提請審議會討論。

（四）都市發展局都市規劃科 鄧幹事博文

1. 有關本案辦公大樓及旅館設計內容是否符合《臺北市土地使用分區附條件允許核准標準》規定，目前 1 樓旅館主要出入口已調整至鄰建國北路側，本局無意見。

2. 有關附條件使用中獨立區劃及出入口是否符合公共安全說明請建管處表示意見。

（五）建築管理工程處 吳幹事琇瑩

本案無修正意見。

（六）都市發展局（公有土地管理機關）

依目前政策，市府分回部分多傾向採標租方式辦理。

（七）都市發展局 都市設計科（書面意見）

本案都市設計審議部分，於 102 年 3 月 7 日召開第 355 次都審委員會審議，並獲決議修正後通過。然本案已逾申請核備之期限，依程序應重新辦理審議，請於都市更新審議委員會通過後，提送 45 份報告書過局，重新辦理都市設計審議程序，相關建築設計、容積移轉值及獎勵值需與更新委員會通過後版本一致。

（八）賴委員佩技

容積移轉費用提列人事行政管理費部分，仍建議依上次審議會決議予以刪除。

（九）簡委員伯殷

1. 考量本案所有權人較為單純，幾乎為國泰集團相關公司所有，僅有少部分為公有土地，而本案產品旅館、辦公室由國泰自行經營之可能性很高，故建議銷售管理費、風險管理費費率予以斟酌調降。

2. 有關實施者會中所提之估價資料是調降旅館價值，對選辦公室的公地主較為不利，依個人看法建議將辦公室價值調降，另所評定價格較周邊鄰近地區之行情偏高，倘能調降對公地主較為有利的。

3. 考量申請容積移轉時需要管理成本及利潤，贊同容積移轉成本可列入

人事行政管理費。惟本案權屬較為單純，相關作業的人事行政管理成本較低，請實施者考量人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費可否再調降。

4. 贊同金委員所提意見，公地主可考慮將分配部分回售給實施者，而市府可獲得較高利益，實施者日後管理也較方便。

（十）林委員秋綿

1. 本案工程造價高是因為旅館部分所疊上去的關係，連帶墊高更新後估價。更新後估價所選取之比較案例為敦北商圈的臺北金融中心，但本案所在區位遠不及敦北商圈，更新後估價確實偏高。

2. 估價報告書中如臨路條件為 2 條或 3 條、總樓層數為 20 層或 21 層等幾處文字敘述不一致，請再釐清修正。

3. 有關辦公室與旅館的水平效用比，其修正率及修正原因請實施者再說明釐清。

（十一）金委員家禾

1. 建議先釐清公地主對於所分配房屋未來使用計畫為何。倘若為標售，而求一個高價最有利，亦可考量回售予實施者方便管理，對大家都有利，也就沒有在這個會上爭論估價太高的問題。就更新審議立場，更新後價值評定得高對地主的確是好事，但實施者也是投入諸多努力方可實現這個價值，似無必要討論調降人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費等問題。

2. 本案所有權人雖為關係企業所有，但公司運作財務、股東均屬各自獨立，倘因都是關係企業就要求調降風險管理費率、人事管理費等，似不盡合理。

決議：

（一）建築容積獎勵部分

1. △F1（原建築容積高於法定容積之獎勵容積），同意維持第134次審議會決議，依本市建築管理工程處核發使用執照所核准之建築容積，給予1,238.28平方公尺（法定容積5.50%）之獎勵額度。

2. △F3（更新時程之獎勵容積）同意維持第134次審議會決議，給予1,125.74平方公尺（法定容積5%）之獎勵額度。

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）同意維持第134次審議會決議，給予2,251.48平方公尺（法定容積10%）之獎勵額度。

4. △F5-3（供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積）變動部分，經實施者說明後，原則同意給予1,257.17平方公尺（法定容積5.58%）之獎勵額度，後續授權更新處覈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. △F5-5（更新基地規模之獎勵容積）同意維持第134次審議會決議，給予2,161.42平方公尺（法定容積9.6%）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）同意維持第134次審議會決議，給予1,801.19平方公尺（法定容積8%）之獎勵額度；另請實施者於申請建造執照時繳交容積獎勵乘以本案銷售淨利之保證金，並承諾於建照申報開工前取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估「黃金級」以上。

7. △F6（處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積）變動部分，經實施者說明後，原則同意給予64.40平方公尺（法定容積0.29%）之獎勵額度；請實施者於核定前檢附違章建築戶的證明文件及拆遷安置協議書，並授權更新處覈實計算後給予。

8. 本案申請容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果，給予7,769.87平方公尺（法定容積34.51%）之獎勵額度。

（二）建築規劃設計部分

本案辦公大樓及旅館設計內容是否符合「臺北市土地使用分區附條件允許核准標準」及相關規定，經實施者說明後，予以同意。

（三）財務計畫部分

本案財務計畫中營業稅以稅捐機關的房屋現值計算、人事行政管理費、風險管理費、銷售管理費及容積移轉差異分析等，經實施者說明後，予以同意。

（四）權利變換及估價部分

有關本案估價中高樓層之垂直效用比部分，經實施者說明並提出之估價修正方案後，予以同意。

（五）同意本案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。

五、「擬訂臺北市大同區橋北段二小段636地號等79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　吳敏瑄 2321-5696#3033）

討論發言要點：

（一）文化局 林幹事舒華（書面意見）

本案基地內無受保護樹木，亦無古蹟或歷史建築，本局無意見。

（二）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

有關消防車輛救災動線及救災活動空間無修正意見。

（三）地政局 潘幹事依茹

1. 以估價日期99年2月8日迄今不動產走勢觀之，房價無下修情形，有關事業計畫書P15-11「但因受奢侈稅及日本311重災影響，未來房價恐有下修趨勢，特此說明」部分建請刪除。

2. 估價報告書2樓以上均價為495,088元/坪，但事業計畫書P10-5、15-11之2樓以上均價卻為486,507元/坪，請配合修正，並釐正△F5-6保證金計算及表15-10。

（四）新建工程處 陳幹事家邦

1. 有關本案事業計畫書P20-1實施者擬申請人行道認養並由住戶管理委員會維管1節，依目前作業方式須由認養人完成認養申請核准程序並簽訂認養契約後，始能辦理人行道鋪面材質變更之施工作業，故本案若住戶管理委員會尚未成立時，則仍應由起造人提出認養申請獲准並簽訂認養契約後始可辦理人行道施工作業。

2. 因目前尚無道路認養之法規適用，故有關事業計畫書P20-1及附錄五涉及「道路鋪面認養」或「道路認養」之文字請一律修正為「人行道認養」，以免引起誤解。

3. 有關更新單元東側毗鄰673-2地號土地部分，本處已完成土地及地上物之徵收補償作業。

（五）建築管理工程處 吳幹事琇瑩

1. 高層建築緩衝空間請補標示。

2. A、C棟梯廳、管委會間區劃應以虛線、單線標示。

（六）都市發展局都市設計科

1. △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）請實施者依都市設計審議核備內容辦理。

2. 本案業於102年1月15日核備在案，倘經都市更新審議變更設計內容，則請另依規定辦理都市設計審議。

（七）林委員秋綿

1. 本案與其他個案不同，除已爭取到聯合開發容積獎勵，又因進行捷運開發爭取到都市計畫容積獎勵，各種容積獎勵給予有不同的宗旨與目的，現在又爭取都市更新容積獎勵，總計獎勵容積額度相當高。

2. 本案不參與聯合開發部分係採協議價購或徵收方式處理，係同徵收私有地主之土地再做高容積之開發，個人覺得對於不參與聯合開發的地主而言觀感不好，政府徵收民眾土地並做高容積之開發對整體社會觀感亦不佳。

3. 本案因捷運設施已爭取到其他容積獎勵百分之四十以上額度，如供人行走之道路或騎樓之獎勵容積，其於開發捷運設施時本應提供之服務，建議類似項目是否酌減容積獎勵額度，而非採一般更新案之覈實計算方式給予容積獎勵。

（八）林副主任委員崇傑

1. 個人建議△F5-3仍採覈實計算方式，對於容積獎勵額度是否酌減之討論可針對△F5-1。

2. 本案更新單元範圍歷經多次協調，並於公開徵選實施者前已確定。

（九）張委員立立

每項容積獎勵皆有其獎勵目的，目前應先釐清各項獎勵之處理原則，一致的原則應為對公共環境的貢獻度，並以不重複申請為處理原則，倘處理原則定調後，其實每項獎勵皆有其功能。

（十）何委員芳子

本案因單元旁的水晶大廈未納入，對整體環境、景觀等貢獻度不足，就此原因△F5-1應酌降1~2%，惟本案範圍非實施者所訂定，原則無意

見。

（十一）金委員家禾

本案為一個基地申請不同的獎勵容積，惟都市更新審議應就都市更新容積獎勵申請之合理性進行討論，原則上比較同意主席所提就機關用地部分進行討論，由政府負擔的部分去提供公共設施使用，就此部分討論是否調降△F5-1容積獎勵。

（十二）潘委員玉女

請實施者說明△F5-1未以上限值申請之原因？

（十三）賴委員佩技

本案聯合開發之財務計畫雖依聯合開發之規定辦理，惟都市更新與聯合開發仍有所差異，故建議未來聯合開發審議時，仍請說明都市更新的內容，讓市府進行聯合開發審議時作為判斷之參考。

決議：

（一）建築容積獎勵部分

1. △F3（更新時程之獎勵容積）同意給予787.18平方公尺（法定容積5%）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）因都市設計審議已調降其容積獎勵申請值,故原屬商三同意給予360.53平方公尺(法定容積6.00%)，原屬住四同意給予553.71平方公尺（法定容積7.50%)，原屬機關用地同意給予176.40平方公尺（法定容積7.50%）

3. △F5-3（供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積）同意給予757.57平方公尺（法定容積4.81%）之獎勵額度，後續授權更新處覈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645.49平方公尺（法定容積4.10%）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944.62平方公尺（法定容積6%）之獎勵額度；另請實施者於申請建造執照時繳交容積獎勵乘以本案銷售淨利之保證金，並承諾於建照申報開工前取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估「銀級」以上。

6. 本案申請捷運設施獎勵部分，同意依本府捷運局審議結果，給予

3,574.02平方公尺（法定容積22.70％）之獎勵額度。

7.本案申請都市計畫獎勵部分，同意依本府都市設計及土地使用開發許可委員會審查結果，給予3935.22平方公尺（法定容積25.00％）之獎勵額度。

（二）建築規劃設計部分

1.本案都設審議業於102年1月15日核備在案，有關本案都市設計審議決議修正情形，請實施者依都發局都市設計科之意見辦理後續。

2.有關本案於94次審議會有關「A3戶出入通道不得穿越管委會空間，且通路達1.2m部分應計入容積或納入梯廳面積」、「A棟通往B棟之通廊，其面積是否業依建管相關法令檢討修正」、「A、B兩棟鄰棟間隔寬度、相鄰處是否有開窗、第14~17層平面檢討圖說、內埕廣場與更新單元人行動線、捷運人潮疏散動線設計、捷運出入口如何融入通用設計」等項修正情形，經實施者說明，並經建管處表示無意見後，予以同意。

3.有關本案事業計畫圖10-26中，A棟及C棟管委會使用空間皆有虛線牆面，請依建管處意見修正。

4.有關本案各層平面圖空間名稱未標註，經實施者說明後，請依建管處意見補標示高層建築緩衝空間，其餘予以同意。

5.有關本案事業計畫圖11-23之三樓平面配置與圖10-26不符，經實施者說明並經建管處表示無意見後，予以同意。

6.有關本案各棟升降梯於屋頂層設備空間之需求，經實施者說明後並經建管處表示無意見後，予以同意。

（三）消防救災部分

有關本案東側及南側救災活動空間及基地內救災活動空間之修正情形，經實施者說明，並經消防局書面表示無意見後，予以同意。

（四）財務計畫部分

有關本案財務計畫提列方式依102年6月13日本府召開「日勝生活科技股份有限公司擔任實施者擬具『擬訂臺北市大同區橋北段二小段636地號等79筆土地都市更新事業計畫案』涉及捷運聯合開發競合疑義」研商會議決議之修正情形，經實施者說明後，請依地政局意見修正。

（五）估價部分

有關本案估價報告比較案例修正情形，經實施者說明，並經地政局表

示無意見後，予以同意。

（六）人民陳情部分

本案陳情人陳情意見之溝通協調情形，經實施者說明後，仍請實施者、捷運局持續與陳情人溝通協調，另陳情人意見如施工損鄰、壁癌等內容仍應妥善處理。

（七）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。

柒、散會