

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 585 次會議紀錄

112 年 5 月 29 日 府都新字第 1126011897 號

壹、時間：民國 112 年 5 月 5 日（星期五）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：簡文彥委員

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：高俊銘

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、「變更臺北市中山區長安段一小段 345 地號等 18 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 廖翊君 02 2781-5696 轉 3083）

討論發言要點：

（一）財政局 黃于珊幹事

本局無意見。

（二）地政局地價科 徐子偉幹事（書面意見）

無意見。

（三）地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

無意見。

（四）交通局 謝霖霆幹事（書面意見）

本局無意見。

（五）消防局 鄭正奇幹事（書面意見）

1. 本案涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，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」，本局無修正建議，後續仍應以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。
2. 另為利救災，請建築管理工程處於建造執照注意事項列表註記「建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽……等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。」。

（六）文化局 連婕幹事

本案本局業於 108 年 8 月 27 日北市文化資源字第 1083020169 號回復無樹保列管事項。

(七) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(高甫承代) (書面意見)

本案無意見。

(八) 都市發展局都市規劃科 張書維幹事(書面意見)

1. 本案曾辦理都審程序，本府 112 年 3 月 7 日府都設字第 1123000937 號函第 2 次變更設計核定在案，本次送件圖說與都審核定圖說相符。
2. 倘經更新審議會決議調整原核定圖說，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第 8 條規定檢討是否須辦理都審變更設計。

(九) 鄭淳元委員(出席並提供書面意見)

實施進度請實施者評估依後續進度是否會落後，如有前述情事，請配合審議進程修正。

實施者說明及回應：

後續將配合本案後續進程修正實施進度。

決議：

- (一) 本案於 111 年 7 月 5 日取得都市設計審議核備，經實施者說明變更修正對照情形且符合建管法令相關規定，業經 168 專案小組決議並經審議會討論後，予以確認。請實施者覈實依照本次變更之辦理進程調整實施進度。
- (二) 本案申請容積移轉 2,737.04 平方公尺(29.52%)，提列容積移轉費用由 963,465,888 元變更為 1,076,536,805 元，經實施者說明容積移轉前後效益分析，業經 168 專案小組決議並經審議會討論後，予以確認。
- (三) 本案廣告銷售管理費(30 億以下部分以 6%提列、30-50 億部分以 4.5%提列)、人事行政管理費(5%)均以上限提列，經實施者說明合理性及必要性，經 168 專案小組決議並經審議會討論後，予以確認。
- (四) 自提修正部分
實施者於 168 專案小組會後再提出變更各向立面部分色系，業於 112 年 3 月 7 日取得第 2 次變更設計都市設計審議核定，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
- (五) 建築容積獎勵的部分

1. 都市更新建築容積獎勵、台北好好看系列二騰空期程及綠美化獎勵，同意依 168 專案小組維持與原核定一致。
2. 容積移轉部分，同意 168 專案小組討論依本府都市發展局審查結果給予 2,737.04 平方公尺(法定容積 29.52%)。

(六) 聽證紀錄部分

本案係以協議合建方式實施，經取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，得依都市更新條例第 33 條第 4 款規定免辦理聽證。

- (七) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，請實施者於收受會議紀錄起 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。

二、「擬訂臺北市中正區成功段三小段 69 地號 1 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 宋蕙汝 02 2781-5696 轉 3082)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃于珊幹事 (書面意見)

1. 依提列總表規定，本案稅捐項目應不提列共同負擔，案經實施者已刪除提列讓受不動產印花稅及營業稅費用，惟仍保留承攬契據印花稅 1 項，請實施者說明後，提請審議。又如決議同意本案提列該項印花稅，因目前計算因子未扣除營業稅，且算式內地籍整理費 14,400,000 元誤植，請一併釐正。
2. 本案提列信託管理費經實施者回應將於核定前完成合約，惟初估金額有差異(幹事複審版 250 萬、審議會版 420 萬元)且附錄並無報價單；又倘核定前簽屬合約，是否擇低提列。以上建請實施者說明後，提請審議。
3. 本案提列綠建築規劃設計、智慧建築規劃設計及結構安全性能評估等 3 項其他規劃簽證費用，因依目前審議原則不予提列，建議刪除。

(二) 地政局地價科 徐子偉幹事 (書面意見)

宏大估價報告書業參酌前次會議委員意見，將比較法勘估標的接近條件中之「接近鄰近商圈之程度」由「台北車站商圈 500 公尺」修改為「善導寺商圈 200 公尺」，惟比較標的相關調整率似未併同修正，請再檢視。(P.51、58、63、68、79、84、93、101、132、137、142、148、156、164)

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事 (書面意見)

1. 表 11-3 建物登記清冊表，地下層公(5)及車公(6)權利範圍合計不為一，前

開共有部分究分屬 2 項共有部分或為 1 項共有部分，請釐清。

2. P. 15-30 至 P. 15-31 共專用圖說亦請配合前開表 11-3 建物登記清冊表，確認共有部分規劃數量。

(四) 交通局 蔡于婷幹事 (書面意見)

權利變換計畫書 P. 168 複審會議修-3，查 168 專案會議複審版事業計畫規劃 2 席無障礙車位 (編號 23、61) 均為不得約定專用之公設，惟本次提會版本將編號 23 車位配售予原所有權人，建請依 168 專案會議複審版修正。

(五) 消防局 洪晴泉幹事 (書面意見)

1. 考量雲梯消防車係於車身後側進行梯臂升梯及操作，救災活動空間與建物垂直恐影響雲梯消防車之操作，故仍建議救災活動空間與建物平行規劃。
2. 依計畫書 P. 9-19 所示，規劃之救災活動空間範圍內有草地，活動空間範圍應為硬質鋪面，並能承受本市現有最重雲梯車之 1.5 倍總重量 (即 75 噸)。

(六) 文化局 江彩禎幹事(文化資產) (書面意見)

1. 文化局前以 109 年 11 月 19 日北市文化文資字第 1093030694 號函復丹棠公司，並副知更新處，本案範圍內無文化資產，惟基地鄰近暫定古蹟「原七星郡役所」，暫定古蹟倘經公告文資，應依文資法第 34 條提報告送文化局審查。
2. 文化局於 110 年 5 月 7 日公告「原七星郡役所」為歷史建築。
3. 查截至 112 年 4 月 30 日，文化局尚未接獲本案相關文資法第 34 條相關計畫。仍請實施者依文化局前函提送資料過局審查。

(七) 文化局 連婕幹事 (樹木保護) (書面意見)

1. 依「臺北市樹木保護自治條例」現行規定，受保護樹木係採現地量測方式認定；本市轄區內各工程之建設開發者，應檢送「施工全區內喬木樹籍資料」至本局；如基地內樹木有達受保護認定標準者，則需依「臺北市受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫審議作業要點」規定，提送保護計畫或移植與復育計畫至本局轉陳「臺北市樹木保護委員會」審查，待審查同意後始得施作。另如所提供之資料有致使本局登載不實事項於公文書，足以生損害於公眾或他人者，其應負相關法律責任。以上規定，合先敘明。
2. 請申請單位依前項規定詳實測量基地內樹籍資料，載明全區域基地範圍內，各該樹木之座落位置及樹籍資料 (含樹種、樹胸徑、樹胸圍及樹身全貌照片等)，並檢附樹胸圍、胸徑尺寸清楚量測尺寸之照片，提送本局確認是否達受保護樹木標準。若無，亦請提供基地範圍現況照片供本局確認。

(八) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事 (李宛儒代) (書面意見)

1. 本案非位於 80 年 1 月 4 日府工二字第 79076185 號公告之「修訂縱貫鐵路、復興南路、信義路、建國南路所圍地區細部計畫(第三次通盤檢討)案」範圍內，請修正(事業計畫頁 4-1)。
2. 相關都市計畫請納入本府 108 年 10 月 25 日府都規字第 10830977741 號公告之「修訂「臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案內有關商業區變更回饋相關規定案」(第二次修訂)」、本府 111 年 6 月 20 日府都規字第 1130026221 號公告之「臺北市中正區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」(事業計畫頁 4-1)。
3. 有關法定停車位數量，依本市土地使用管制自治條例第 86 條之 1 規定，小汽車位數應為 86 輛，請修正。
4. 請釐清北側鎮江街一巷是否曾經指定建築線有案，倘該巷曾指定建築線有案，請補充北側高度比檢討。

(九) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附報告書審議資料表、P. 9-1 及 P. 19-2 所載開發條件，亦無涉都審程序，故本案無意見。

(十) 建築管理工程處 朱芳毅幹事

1. 一樓樓層高度設計 6 公尺、九樓樓層高度設計 5.8 公尺部分，倘經建築師確認，該空間非住宅使用且單戶面積皆超過 80 平方公尺後，則樓層高度可逾 3.6 公尺，就建築物樓層高度部分，本處無意見。另有關九樓至十樓之 2 座特別安全梯轉梯之構造部分，前經實施者函詢，並經本處表示無意見。
2. 有關雨遮留設之規定，依「臺北市政府建築執照抽查審核附帶決議彙編」決議內容：「一樓得於主要出入口左右兩側延伸設置 2 公尺以下雨遮」，該內容以主要出入口為限，有關以整體基地面寬進行留設之配置方案，再請實施者評估並檢討相關規定。

(十一) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

1. 本案前經 168 專案小組複審會議討論留設騎樓時，實施者以 111 年 6 月 20 日通盤檢討之內容說明，惟本案報核日為 109 年 8 月 18 日，請說明報核當時之規定為何。
2. 本案基地面青島東路部分之街廓，既有都市紋理皆有留設騎樓且本案面寬占該街廓沿街面約四分之一，未留設騎樓恐造成後續街廓紋理不一致且突兀，雖本案尚符土管規定，惟都市更新案應考量環境公益性，故更新前已留設騎

樓者，更新後亦應留設騎樓為原則，以維持騎樓延續性及人行空間之友善性。另本案留設 2 公尺雨遮替代騎樓，惟長度僅設於大樓出入口處，非設於整體大樓面寬，請實施者補充說明。

3. 經實施者說明就留設騎樓部分，因削線及空間使用性質、型態等因素致留設騎樓窒礙難行，惟就今日簡報僅以剖面套繪削線圖說明，仍難以判斷無法留設原因，建議實施者補充相關圖說及敘明。
4. 請實施者說明信託費用，檢具合約後是否依財政局意見擇低提列。

(十二) 鄭淳元委員(出席並提供書面意見)

1. 騎樓之設置與否，原則上屬都市設計審查範疇，惟本案毋須都市設計審查，本可參酌都市設計之審議原則酌處。
2. 實施進度預期落後，請配合審議進程修正。

(十三) 鐘少佑委員(出席並提供書面意見)

請宏大估價師補充接近條件中「商圈」之影響因素修正原因。

(十四) 唐惠群委員

1. 本案依法未規定須留設騎樓，惟該大樓更新前及現況兩側大樓皆設有騎樓，爰經 168 專案小組複審會議討論後，認為都市更新案應就既有都市紋理給予適當回應，故仍建議實施者考量以留設騎樓方式進行規劃，倘於實務上確有窒礙難行之處，方提請大會討論是否同意調整為無遮簷人行道。
2. 經實施者回應有關設置騎樓議題，仍無法判斷其窒礙難行之處，且今就其他委員意見，仍建請實施者留設騎樓，或其餘替代設計方案。倘實施者堅持不留設騎樓且無法說明窒礙難行之處，建議是否回到專案小組討論其可行性並經討論明確方向後，再提請大會確認。

(十五) 林志崧委員

1. 有關騎樓議題，評估是否改留設雨遮及其是否計入容積等議題已偏題，雖依法規定允許留設無遮簷人行道或騎樓，惟考量本案更新前及周邊建物既有紋理，仍建議留設騎樓；倘實施者經評估後仍確實難以留設騎樓，因本案屬該街廓留設無遮簷人行道之首案，請實施者考量本案設計建蔽率已達 44.9%及本案建築高度 41.55 公尺處始受削線限制等相關因素，加強說明留設騎樓窒礙難行之處為何？並就對本案建築設計之影響提出更進一步圖說論述，以利後續審議會或專案小組進行討論。
2. 有關建蔽率放寬之案例，需有強烈之窒礙難行之處才有放寬條件，倘本案需

就建蔽率放寬事宜進行討論，仍需請實施者提出詳盡說明，且建蔽率放寬事宜攸關全市都市規劃，非僅由本審議會可審決之。

3. 本案因過程中更換建築師事務所，分別就 2 家建築師事務所之合約金額，個別皆符本市建築師酬金標準表中級標準。

(十六) 楊欽文委員

1. 有關無障礙車位開放選配 1 位事宜，其所有權人依內政部函釋規定需符合一定資格，後續買賣行為皆受該規定約束，且該車位屬法定停車位，不得售予區分所有權人外之特定人，未來倘有交易需求，將因限制恐產生交易困難，就該車位價值部分應考量上述幾點因素酌降，並請實施者妥予向選配之所有權人告知相關權益。仍建請實施者維持 168 專案小組版將該無障礙車位列入公設，進而降低對其選配之所有權人之影響。
2. 今較重視人行環境改善，有關留設騎樓部分，改以雨遮方式設置，應依整體基地面寬進行留設，創造風雨走廊增加延續性，提供舒適人行環境空間。
3. 依都市計畫之規定，商業區應以留設騎樓為原則。雖本案報核當時並無剛性規定應留設騎樓，惟考量後續周邊建築物申請都市更新案件後，恐受應設置騎樓之規定，則今本案設計是否符合未來之街廓紋理將有爭議，請更新處說明，倘兩側建築物申請都市更新案件，依現行法規是否有剛性規定應留設騎樓？

(十七) 林昆華委員

1. 依提列總表規定，就未出資之更新會及代理實施者（不出資），該性質與地主自行出資分回相同，故所有印花稅皆不得提列。另有關綠建築規劃設計、智慧建築規劃設計及結構安全性能評估等 3 項其他規劃簽證費用依目前審議原則不予提列，建議依幹事意見予以刪除。
2. 有關結構安全性能評估費用請實施者說明，另請教更新處，該項費用是否得提列？又或應納入建築師規劃設計費用？

(十八) 吳智維委員

有關估價師之回應，考量距離及不同商圈商業效益差異，其接近條件調整率並未修正，倘認為台北車站商圈及善導寺商圈之商業效益有所不同時，是否考慮以其他商圈效益進行修正？請確認估價報告前、後邏輯一致性。比如估價報告書第 51 頁勘估標的善導寺商圈距離為 200 公尺，比較標的三距四平陽光商圈亦為 200 公尺，卻因商業效益修改調整率，是否應說明每個商圈之商業效益差異？目前估價內容缺少相關論述，應再補充說明。

(十九) 都市更新處

1. 有關經本市土地使用分區管制自治條例規定放寬其建蔽率事宜，需依本府都市發展局規劃科「北市都規字第 1113008936 號」函釋檢討相關規定後申請，後續授權本市都市更新及爭議處理審議會進行審議後決之。
2. 周邊建築物未來倘辦理都市更新案，應依其報核日當時之本市土地使用分區管制自治條例等相關規定檢討，就 111 年公告實施中正區通盤檢討細部計畫規定，青島東路非屬指定留設騎樓路段。
3. 本案適用 107 年提列總表，依規定屬無提供資金之更新會及代理實施者，稅捐不予提列。另有關綠建築規劃設計、智慧建築規劃設計費用及結構安全性評估費用，依通案原則應屬建築師規劃設計費用，建議移置適當項目項下，並檢具合約佐證。
4. 本案就報核時點之臺北市都市更新容積獎勵辦法，尚未明確規定充電機車位應於法定車位外增設。
5. 有關文化局之幹事審查意見，經實施者表示後續配合程序辦理文資審查，倘經審查後有變更建築規劃設計，請實施者依審查結果循相關規定辦理變更。

實施者說明及回應：

(一) 建築規劃設計部分

1. 有關都市規劃科之幹事審查意見，都市計畫誤植部分配合修正；小汽車法定停車位數量，本案已依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 86 條之 1 規定檢討為 86 席，另依規定需設置 2 席法定裝卸車位，故法定停車位為 88 席；北側鎮江街一巷是否曾指定建築線有案事宜，鎮江街一巷北側之台北喜來登大飯店，其建築線指定為忠孝東路一段，南側建築物其建築線指定為青島東路，鎮江街一巷為台北喜來登大飯店所留設之通道，經建築師確認後非屬指定建築線有案之現有巷。
2. 有關文化局樹木保護之意見，本案現況範圍內並無樹木；有關文化資產之意見，經洽文化局，該歷史建築為基地對向街廓之文資建築，僅需補充監測及視角說明，因屬本案送件後公告之歷史建築，故本案後續將配合文化局程序辦理。
3. 有關交通局之意見，依規定本案應規劃 2 席無障礙車位，於 168 專案小組會議中本案將 2 席車位納入大公，惟本案有一位領有身心障礙手冊之地主表明具無障礙車位使用需求，且依現行審議原則之規範，僅需規劃 1 席無障礙車位做為公設即可，故考量配合地主需求，方規劃 1 席無障礙車位做為公設使用、1 席由該位地主選配；有關無障礙車位相關規定已告知地主，後續配合委

員意見維持 2 席無障礙車位納入大公。

4. 本案報核時都市計畫通盤檢討並無規定應留設騎樓，另依臺北市土地使用分區管制自治條例規定商業區內臨接寬度達八公尺以上道路之建築基地，可擇一設置騎樓或無遮簷人行道。
5. 有關騎樓議題，經 168 專案小組會議及複審會議提出意見後，多方思考該如何達到目標，過去建築物因建蔽率較高，故較多建築物皆有留設騎樓；今本案建蔽率上限為 45%，設計建蔽率為 44.9%，故留設騎樓確有困難。就委員之意見，本案設計團隊在不影響建蔽率之基礎下，並考量維持行人遮蔭功能，擬設置 2 公尺雨遮並種植喬木植栽作為替代方案，延續周邊騎樓紋理並提供更良好綠化設計，提請大會同意該設計方向，雨遮涉及人行步道獎勵將依相關規定扣除，並依建管處意見，依相關規定針對雨遮留設面積進行樓地板面積檢討。
6. 本案目前規劃複合式使用之大樓，中低樓層為辦公室使用，高樓層為住宅使用，因使用型態不同故須規劃兩套垂直動線及出入口，致本案公設比已達約 35%，倘因留設騎樓致單層面積減少將造成公設比失控。目前就臺北市而言，原容積屬住宅區建蔽率者，皆須透過退縮設計以解決削線及建蔽率之問題，故無法如商業區建蔽率之設定將建築物向面前道路貼近。本案使用分區為商三（特），同住三之建蔽率及容積率，是以，本案主要窒礙難行之處係因倘建築設計向面前道路貼近，於削線限制下，將阻礙高樓層之產品設計，對於整體建築結構安全亦產生影響。經考量委員意見及評估本案規劃可行性後，改設計留設 2 公尺雨遮之設計，對建蔽率之影響也較小，倘需依整體基地面寬進行留設雨遮則影響相對較大，是否得同意本案於留設人行步道之基礎上，增設人行友善設施，以滿足審議需求。
7. 有關循「北市都規字第 1113008936 號」函釋說明放寬建蔽率事宜，放寬建蔽率要件必須為本案容積有無法用盡之情事，方得申請放寬，經檢討後本案基地無法滿足放寬條件，再考量倘放寬建蔽率後，將致本案原有設計之開放空間縮小，評估未來青島東路之周邊環境將降低品質，故留設較多法定空地、人行開放空間，較能促進該地區紋理發展。另目前臺北市尚無因需留設騎樓而放寬建蔽率之案例，就他案於非強制設置騎樓之地區，可選擇留設雨遮或無遮簷人行步道，故多檢視各自設計條件進行選擇，就規劃設計角度而言，留設友善人行動線及合理退縮並結合夜間燈光及植栽綠化，其都市景觀不亞於騎樓。故相信本案將創造良好之人行空間。
8. 有關消防局審查意見皆配合修正。

（二）財務計畫部分

1. 有關營業稅誤植本案配合修正。另因讓售不動產契據印花稅及營業稅皆屬依分配結果計算相關成本，本案屬於地主自行出資且全數分回，無地主及實施者分配之情形，因此配合 168 專案小組複審會議意見刪除讓售不動產契據印花稅及營業稅費用。另承攬契據印花稅部分，本案爾後將承包各種工程契約、委外辦理都市更新規劃、不動產估價、測量等，確有實際發生費用之承攬契據，故懇請委員同意提列。
2. 有關信託管理費，將於核定前檢具合約並依實際委託金額提列。
3. 本案建築師規劃設計費用並未包含綠建築及智慧建築規劃設計費用，且此 2 項費用確實有額外簽訂契約，實際為地主自行支付，故懇請委員同意提列。
4. 本案建築設計原委託陳傳宗建築師，並已支付約 648 萬元之費用，公展後配合地主需求，變更委託建築師，目前合約金額合計為 1,998 萬元，該 2 筆費用分別皆低於「臺北市建築師酬金標準表」中級標準之規定，且皆為實際支出，期望審議會同意提列以符合實際情形。
5. 本案有爭取結構安全性能評估最低等級之容積獎勵，故委託結構技師檢送公會進行審查，屬實際發生費用，故懇請委員同意提列。

(三) 權利變換及估價部分

1. 有關地政局意見，本案估價報告原勘估標的接近商圈為台北車站，配合 168 專案小組意見修正後，將台北車站商圈改為善導寺商圈，其距離由 500 公尺縮短為 200 公尺，惟善導寺商圈規模相對較小，商業效益及租金亦相對較低，故雖商圈距離縮短，調整率未修正。就結論而言，本案已調查青島東路之商業效益與租金，現況多為舊公寓及華廈，舊店面租金落於每坪 1,500 元至 2,000 元間，故本案更新前店面租金估為每坪 2,000 元，更新後則為 2,400 元，依捷運行情，價格約自更新前 100 多萬元至更新後 120 幾萬元，符合當地市場之表現，故未修改調整率。
2. 有關估價報告書之內容，配合委員意見修正，後續補充說明商圈商業效益之差異，讓審查者較能瞭解調整率之差異。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案一樓樓層高度設計 6 公尺、九樓樓層高度設計 5.8 公尺、九樓至十樓之 2 座特別安全梯轉梯之構造及建築規劃情形，經實施者說明符合建管相關法令規定，並經審議會討論後，予以同意。
2. 查本案基地位屬商業區，且青島東路側周邊鄰近建物多留設騎樓，本案臨青

島東路側退縮5公尺無遮簷人行道，未延續騎樓紋理，經168專案小組複審會議決議，請評估設置騎樓可行性，經實施者說明評估結果並經審議會討論後，請實施者以具體圖說模擬設置騎樓方案以及補充「無法依法定容積率之建築樓地板面積建築」之緣由，確認是否無法設置騎樓及是否採建蔽率放寬原則辦理。再以退縮無遮簷人行道設置雨遮方案，模擬與周邊騎樓、都市紋理之延續性之優化設計，後續提請審議會報告。

(二) 消防救災部分

本案消防救災活動空間檢討情形，請實施者依消防局意見修正。

(三) 財務計畫部分

1. 本案營建費用提列特殊因素費用地中壁及內扶壁工程費用（167,391,108元），經實施者說明提列之合理性及必要性後並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案提列綠建築規劃設計費用（648,000元）、智慧建築規劃費用（892,500元）及結構安全性能評估費用（100,000元），應屬建築師規劃設計費範疇，請移置適當項目項下及檢具合約佐證；另建築規劃設計費用依合約提列（26,464,500元），高於本市建築師酬金標準表中級標準計算（24,038,996元），惟經實施者說明建築規劃因過程中更換建築師致合計費用高於中級標準計算，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案屬代理實施，惟財務計畫之稅捐仍提列項目，請實施者依提列總表規定予以刪除。
4. 本案提列信託管理費420萬元，業經168專案小組複審討論並經審議會討論後，請實施者於核定前檢附合約影本並擇低提列。
5. 本案人事行政管理費（5%）及風險管理費（13.68%），業經168專案小組複審討論同意並經審議會討論後，予以確認。

(四) 權利變換及估價部分

本案估價報告修正情形及是否反映轉管、二樓以上均價由前次 1,094,795 元（元/坪）調降為 1,094,025（元/坪）、共同負擔由前次 41.63%調升為 42.55%請實施者依委員及幹事意見修正估價內容，後續提請審議會報告。

(五) 建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：
 - (1) (#5) 高於法定容積部分核計之獎勵，同意依168專案小組討論結論給予 2,374.30平方公尺（法定容積50.71%）之獎勵額度。

- (2) (#6) 建築物結構安全條件獎勵，同意依168專案小組討論結論給予367.87平方公尺（法定容積7.86%）之獎勵額度。
- (3) (#10) 綠建築標章之建築設計獎勵，同意依168專案小組討論結論給予374.58平方公尺（法定容積8.00%）之獎勵額度；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。
- (4) (#11) 智慧建築標章之建築設計獎勵，同意依168專案小組討論結論給予280.94平方公尺（法定容積6.00%）之獎勵額度；請實施者依協議書約定取得智慧建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過智慧建築分級評估「銀級」以上。
- (5) (#14) 時程獎勵，同意依168專案小組討論結論給予327.76平方公尺（法定容積7.00%）之獎勵額度。

2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) 建築規劃設計(二)獎勵，本案基地開發設置雨水流出抑制設施之雨水貯留池達法定雨水貯留量二倍以上，同意依168專案小組討論結論給予46.82平方公尺（法定容積1.00%）之獎勵額度。
- (2) 建築規劃設計(三)獎勵，原則同意給予154.63平方公尺（法定容積3.30%）之獎勵額度；請實施者依規定扣除雨遮面積後，授權更新處覈實計算後給予獎勵額度，並請將人行步道以順平處理，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。
- (3) 建築規劃設計(四)獎勵，本案經檢討尚符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之建築設計類別，同意依168專案小組討論結論給予140.47平方公尺（法定容積3.00%）之獎勵額度。
- (4) 新技術之應用獎勵，同意依168專案小組討論結論給予46.82平方公尺（法定容積1.00%）之獎勵額度；後續請實施者於圖面標示位置（3部充電汽車位及3部充電機車位），充電柱之設備規格，請比照臺北市停車管理工程處接受民間充電柱捐贈注意事項之規定辦理，並納入住戶管理規約。

(六) 聽證紀錄

本案報核迄今尚無陳情意見，得依都市更新條例第 33 條第 1 項第 1 款規定免辦理聽證，倘本案於核定前有爭議，應補辦聽證並再次提請大會審議。

- (七) 原則同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正通過，請實施者依委員及幹事意見修正，並就鄰青島東路側設置騎樓一事，請實施者以具體圖說模擬

設置騎樓方案以及補充「無法依法定容積率之建築樓地板面積建築」之緣由，確認是否無法設置騎樓及是否採建蔽率放寬原則辦理。再以退縮無遮簷人行道設置雨遮方案，模擬與周邊騎樓、都市紋理之延續性之優化設計，併同估價修正內容，於收受會議紀錄起 45 日內，向本市都市更新處提請審議會報告，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。另倘核定後文資審議調整建築規劃設計，後續應辦理變更事業計畫。

三、「擬訂臺北市中正區公園段二小段 246 地號等 28 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 倪敬敏 02 2781-5696 轉 3201)

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(書面意見)

本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，仍請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。

(二) 國家安全局特種勤務指揮中心

本案基地位置與總統府所載距離為 481 公尺，請問是否以基地與總統府外圍牆最小距離計算角度，因距離會影響相對高度。餘請依「總統府、總統官邸周邊新建物安全規範」事項辦理及相關會勘結果辦理。

(三) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

本局無意見。

(四) 地政局 徐子偉幹事(地價科)(書面意見)

無意見。

(五) 地政局 陳光熙幹事(測繪科)(書面意見)

無意見。

(六) 交通局 蔡于婷幹事(書面意見)

1. 事業計畫書：

(1)P. 3-8，停車供需分析中停車需求數與P. 3-5不符，請釐清修正。

(2)P. 9-32，基地南側平面層規劃7席自行車停車格位請檢討留設淨寬2公尺以上人行通行空間。

2. 交評報告書：

(1)P. 23~28，臺北市汽機車停車供需調查資料請更新為110年。

(2)P. 17，表2.3-4，請再確認編號1各方向管制方式，查忠孝西路一段為時段性禁行機踏車。

(七) 消防局 洪晴泉幹事（書面意見）

1. 本案涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，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」，本局無修正建議，後續仍應以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。

2. 另為利救災，請建築管理工程處於建造執照注意事項列表註記「建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽……等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。」。

(八) 文化局 江彩禎幹事（文化資產）（書面意見）

1. 查「中正區公園段二小段246地號等28筆土地新建工程（鄰直轄市定古蹟三井物產株式會社舊廈、勸業銀行舊廈及黃氏節孝坊）涉及文化資產保存法第34條暨文化資產監測保護計畫，本局已於111年2月14日同意審查通過；另本案無涉及文資法34條之部分，已於111年5月30日提送本府第149次文資會報告備查。

2. 請申請單為後續依本局同意之監測保護計畫據以執行。

(九) 文化局 連婕幹事（樹木保護）（書面意見）

本局業於110年9月10日北市文資字第1103023152號函復無涉受保護樹木相關事宜。

(十) 工務局新建工程處 陳家邦幹事（書面意見）

本案經實施者表示將協助更新單元東側毗鄰4公尺計畫道路鋪設事宜，惟該部分涉及222地號國有財產署持分部分之撥用作業，仍建請俟撥用作業完成後再行進場施作。另無論屬有償或無償撥用，若該地號道路土地上仍有地上物（含遮雨棚架）時，應請實施者先行將地上物（含遮雨棚架）清除，本處再循序辦理撥用，其中有償撥用部分需由實施者先行函告本處並俟列入年度預算後再由實施者將有償撥用價金撥付本處後始可循序辦理有償撥用事宜，並請實施者考量開闢工進於開闢前一年之3月前告知本處，俾利配合編列年度預算(收支並列)辦理有償撥用。

(十一) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事（李宛儒代）（書面意見）

有關頁 4-1 相關都市計畫請納入本府 111 年 6 月 20 日府都規字第 11130026221 號公告「臺北市中正區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」。

(十二) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，亦非總統府後方天際線管制範圍，另依所附報告書審議資料表、P.9-1 及 P.19-2 所載開發條件，亦無涉都審程序，故本案無意見。

(十三) 建築管理工程處 朱芳毅幹事

1. 本案擬申請現有巷道(無名巷)廢巷，本處無意見。
2. 本案位於「總統府、總統官邸」周邊，其建築規劃設計是否符合建築法令相關規定，本處無意見。

(十四) 鄭淳元委員 (出席並提供書面意見)

公益回饋人行道認養時間 3 年較短，請酌予加長至少 15 年或捐贈總銷千分之一予都市更新基金，增加公益性。

(十五) 朱萬真委員 (出席並提供書面意見)

編號 12 部分人行步道獎勵，因未臨計畫道路建議依照規定扣除。

(十六) 林志崧委員

有關建築規劃設計(三)容積獎勵，請依建築技術規則建築設計施工編無騎樓柱時之樣態計算騎樓面積。

(十七) 唐惠群委員

有關建築規劃設計(三)容積獎勵，請依臺北市都市更新建築容積獎勵辦法規定覈實計算。

(十八) 楊欽文委員

1. 有關交通局意見提及「基地南側平面層規劃7席自行車停車格位請檢討留設淨寬2公尺以上人行通行空間」，請實施者標示人行通行空間尺寸，以利確認人行空間淨寬是否足夠。
2. 為提高本案公益性，建議酌予提高人行道認養維護管理期限至10年。

(十九) 都市更新處

1. 有關建築規劃設計(三)容積獎勵，本案留設供人行走之面積451.27平方公尺，依審議通案原則「騎樓柱正面自建築線退縮15公分部分應予以扣除」。

另依建築技術規則建築設計施工編規定，縱使無騎樓柱「騎樓面積」計算亦需扣除法定退縮距離，爰請依前開規定覈實計算。

2. 另有關編號11、12(都市更新168專案小組審查會議版編號15)因未面臨都市計畫道路，請刪除該部分獎勵。

實施者說明及回應：

- (一) 本案新實施者申請擴大更新單元範圍(同小段 250、251 及 251-1 地號等 3 筆土地)與原實施者申請都市更新事業計畫報核時之更新單元範圍一致。
- (二) 有關交通局第 1 點意見，本案配合標示人行通行空間，且基地南側平面層規劃 7 席自行車停車格位已檢討留設淨寬 2 公尺以上人行通行空間，另停車需求數及交評報告書配合修正。
- (三) 有關消防局、工務局新工處及都發局都市規劃科幹事意見，配合辦理。
- (四) 回應國家安全局特種勤務指揮中心：
 1. 本案位於「總統府」西北方，建築物南面及西面會看到總統府，南面在視線高度以上有阻礙的部分做無開口設計，西面做深凹窗設計，並以突出的裝飾柱遮蔽窗戶視線。
 2. 圖面標示之481公尺為基地之右下角與總統府街廓之左上角最小距離，圖面標示位置有誤差，將配合修正。
- (五) 回應公益性部分：
 1. 本案已協助開闢東側4公尺計畫道路。
 2. 本案認養館前路側公有人行道，依臺北市政府工務局新建工程處111年12月29日函文所載「貴公司辦理首次認養變更鋪面時，應承諾認養維護管理期限至少15年」，又依「臺北市人行道認養辦法」規定，倘不變更鋪面認養維護管理期限為3年，認養維護管理期限為3年之經費約為105萬元。
 3. 考量本案公益性，實施者承諾人行道認養維護管理期限增加為至少15年。
- (六) 回應建築規劃設計(三)部分
 1. 依審議通案原則「騎樓柱正面應自建築線退縮15公分」，惟本案為懸挑構造並無規劃騎樓柱，故該供人行走之騎樓皆為通暢，希依實際留設面積申請容積獎勵。
 2. 本案編號12鄰接黎明公園及部分4公尺計畫道路，未來鄰近街廓若要辦理改建，該人行道得以相互串連及開放供公眾使用，希申請容積獎勵。

3. 本項獎勵值依更新處意見修正後調整為417.63平方公尺(法定容積2.60%)，因應本項調整併同微調13層以上北側建築規劃設計。

決議：

(一) 更新單元範圍

本府於104年8月11日核准「劃定臺北市中正區公園段二小段246地號等28筆土地為更新單元」，原實施者於107年10月19日前經第347次審議會，會議決議同意250、251、251-1地號土地劃出本案更新單元範圍，新實施者續於110年9月6日申請擴大更新單元範圍(同小段250、251及251-1地號等3筆土地)與原實施者於105年2月5日擬具都市更新事業計畫報核時之更新單元範圍一致，經實施者說明並經審議會討論後，予以確認。

(二) 廢巷改道部分

本案擬申請現有巷道(無名巷)廢巷，經建管處111年11月28日函復現有巷道認定範圍，並經實施者說明建築執照縮影片、使用執照及現況現有巷道範圍後，符合臺北市都市更新自治條例第10條第1款「現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內」規定，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 建築規劃設計部分

1. 本案位於「總統府、總統官邸」周邊，經都市發展局函復非屬都市設計審議地區，其建築規劃設計是否符合建築法令相關規定，請實施者依國家安全局特種勤務指揮中心意見檢討修正，並依「總統府、總統官邸周邊新建物安全規範」事項辦理。
2. 本案經168專案小組討論後確認較缺乏公益性，實施者承諾認養館前路側公有人行道，並考量公益性承諾認養維護管理期限至少15年，經審議會討論後，予以同意，後續請依「臺北市人行道認養辦法」規定辦理。
3. 本案交評報告書修正情形，請實施者依交通局幹事意見檢討修正。

(四) 消防救災部分

本案劃定更新單元階段劃設兩處消防救災活動空間(信陽街、館前街)，實施者現依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定檢討設置一處(信陽街)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(五) 財務計畫

本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(5.52%)及風險管理費(16%)業經168專案小組會議同意並經審議會討論後，予以確認。

(六) 建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1)(#6)建築物結構安全條件獎勵，同意依168專案小組討論結論給予1,286.40平方公尺(法定容積8%)之獎勵容積。
- (2)(#8)協助取得及開闢公共設施用地獎勵，同意依168專案小組討論同意給予434.54平方公尺(法定容積2.7%)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。
- (3)(#10)取得候選綠建築證書之建築設計獎勵，同意依168專案小組討論給予1,286.40平方公尺(法定容積8%)之獎勵容積；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。
- (4)(#11)智慧建築標章之建築設計獎勵，同意依168專案小組討論給予1,286.40平方公尺(法定容積8%)之獎勵容積；另請實施者依協議書約定取得智慧建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過智慧建築分級評估「黃金級」以上。
- (5)(#13)建築物耐震設計獎勵，同意依168專案小組討論給予1,608平方公尺(法定容積10%)之獎勵容積；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內取得耐震設計標章。

2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1)建築規劃設計(二)，本案基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上，同意依168專案小組討論給予160.80平方公尺(法定容積1%)之獎勵容積。
- (2)建築規劃設計(三)，本案留設供人行走之面積451.27平方公尺，請依審議通案原則正面應自建築線退縮15公分、編號11、12(都市更新168專案小組審查會議版編號15)未面臨都市計畫道路，予以扣除，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。
- (3)建築規劃設計(四)，本案經檢討尚符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之建築設計類別，同意依168專案小組討論給予482.40平方公尺(3%)之獎勵容積。
- (4)新技術應用，本案規劃5部充電汽車位及7部充電機車位，同意依168專案小組討論給予160.80平方公尺(1%)之獎勵容積，後續請實施者於圖面標示位

置，並納入住戶管理規約。

(七) 聽證紀錄

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 決議 |
|----|--|--|---|
| 1 | <p>財政部國有財產署北區分署由更新處承辦人代為宣讀)(當事人)</p> <p>(1)依計畫書第 19-36 頁,本案配置172席停車位單元(含無障礙車位4席),惟第13-7 頁收入說明載為125 席車位,請實施者確認。</p> <p>(2)本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列,仍請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用,再檢討其合理性與必要性,調降共同負擔費用,以維護土地所有權人權益。</p> | <p>1-1 實施者受任人:弘傑不動產事業股份有限公司 辜永奇總經理</p> <p>(1)本案共設置172 席停車位,其中4席無障礙車位及地下五層43席車位(共計47個)作為公設車位使用,故報告書第13-7 頁收入說明可售車位為125席。</p> <p>(2)本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(5.52%)及風險管理費(16%)業經實施者於168 專案會議上逐一說明合理性及必要性,並經168 專案小組會議討論後,予以同意,特此向國產署說明報告。</p> | <p>第(1)點意見無爭點及第(2)點不予採納,理由如下:</p> <p>第(1)點 經實施者說明本案共設置 172 席停車位,其中 4 席無障礙車位及地下五層 43 席車位(共計 47 個)作為公設車位使用,無爭點。</p> <p>第(2)點 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(5.52%)及風險管理費(16%)皆以上限提列,業經實施者逐一說明合理性及必要性,並提請審議會討論後,不予採納。</p> |

(八) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過,請實施者於收受會議紀錄起 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。