

臺北市都市更新及爭議處理審議會第69次專案小組會議紀錄

114年3月31日 府都新字第1146016693號

壹、時間：民國114年3月5日（星期三）下午2時00分

貳、地點：市政大樓北區2樓 N206會議室

參、主持人：討論案(一)至討論案(六)簡文彥委員、討論案(七)簡裕榮委員

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、「擬訂臺北市大同區市府段一小段42地號等16筆土地都市更新事業計畫案」（併案申請自行劃定更新單元），涉更新單元範圍討論案（承辦人：企劃科 黃雅慧 02 2781-5696轉3033）

討論發言要點：

（一）財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本次討論事項無涉財務協審，本局無意見。

（二）地政局地價科 陳憶萍幹事（書面意見）

本案未涉估價協審事項，無意見。

（三）地政局測繪科 陳政南幹事（書面意見）

無意見。

（四）交通局 葉志韋幹事（書面意見）

1. 請依「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」檢討。

2. 供住宅使用之汽車停車需求檢討，至少應滿足1戶1車位為原則，單戶專有部分樓地板面積在50平方公尺以下(不含免計容積之陽台)之小坪數單元，以0.6倍計算車位需求。建築物用途其他類組之停車位數仍應以法停計算並於基地滿足自身需求為原則。

3. 簡報P.10請檢討將汽機車格位集中設置於地下層停車空間。

（五）消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

本案係涉及都市更新單元範圍審議案，未涉本局權管，無意見。

（六）都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事（洪鈺翔代）（書面意見）

本次提請討論事項，無意見。

(七) 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，另本次討論議題為更新單元範圍，故無意見。

(八) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(書面意見)

審議會簡報(P.9)資料，實施者業會同設計人簽證說明東南側鄰地96、97地號土地上，現況為3層樓建築物，屬已建築完成之土地，爰本處無意見。

實施者說明及回應：

1. 有關交通局幹事意見，本案設計內容配合依「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」檢討。
2. 本案更新後全棟建物為商業辦公室使用，故無須檢討住宅停車相關原則。另因基地因素原地上一層規劃兩處破口未來配合修正為一處破口。目前地下室設計淨高為2.1公尺，若將裝卸車位配置於地下層，須依規定設計淨高2.7公尺，故本案將再調整建築設計內容及考量汽機車位配置於地下層之可能性。

決議：

- (一) 本更新單元面積為929平方公尺，未達1,000平方公尺，涉及「臺北市都市更新自治條例」第12條第1項第4款規定及「臺北市民間申請自行劃定更新單元面積未達1,000平方公尺都市更新及爭議處理審議會審議原則」，經實施者說明鄰地協調情形，並經審議會專案小組討論後，同意本案更新單元劃定，惟交通局意見請實施者納入後續事業計畫檢討辦理。
- (二) 請本市都市更新處將會議紀錄提請本市都市更新及爭議處理審議會確認，再依審議會確認結果辦理後續事宜。

二、「擬訂臺北市大同區大同段一小段396地號等8筆土地都市更新事業計畫案」涉更新單元範圍討論案(承辦人：事業科 許嘉哲 02 2781-5696轉3062)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，本局無意見。

(二) 地政局地價科 陳憶萍幹事(書面意見)

本案未涉估價協審事項，無意見。

(三) 地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

無意見。

(四) 交通局 葉志韋幹事(書面意見)

1. 請依「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」檢討。
2. 供住宅使用之汽車停車需求檢討，至少應滿足1戶1車位為原則，單戶專有部分樓地板面積在50平方公尺以下(不含免計容積之陽台)之小坪數單元，以0.6倍計算車位需求。建築物用途其他類組之停車位數仍應以法停計算並於基地滿足自身需求為原則。

(五) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新單元範圍討論案，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(洪鈺翔代)(書面意見)

本次提請討論事項，無意見。

(七) 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，另本次討論議題為更新單元範圍，故無意見。

(八) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(書面意見)

查旨揭更新單元外同小段404、404-1、408、408-1、422-1、423地號等6筆土地屬第四種住宅區及第參種商業區，依本市土地使用分區管制自治條例第17條及第29條規定，第四種住宅區建築基地應符合平均寬度4.8公尺(最小寬度3公尺)、平均深度14公尺(最小深度8.4公尺)；第參種商業區建築基地應符合平均寬度5公尺(最小寬度3公尺)、平均深度18公尺(最小深度10.8公尺)，上開地號土地似非屬畸零地，惟更新單元相鄰土地之現況，仍應由建築師依本市畸零地自治條例等相關規定簽證檢討。

(九) 簡裕榮委員

1. 考量本案更新單元南側及東側臨接程序中尚未核定之都市更新案，且該案範圍內之408、408-1地號涉危老重建計畫核准案，請更新處說明該案召開審議會第67次專案小組會議後，是否有協調結果。
2. 另請實施者說明本案與南側更新案之協調情形，並妥予釐清408、408-1地號上之使用執照範圍，確認是否確有未興建完成之情形。

(十) 都市更新處

1. 有關所提危老重建計畫包含408、408-1地號等2筆土地，且位於基地南側都

市更新案（擬訂臺北市大同區大同段一小段404地號等9筆土地都市更新事業計畫案）範圍內，前於114年1月22日召開第67次專案小組會議，會議決議係請實施者與北側陳情人3個月內溝通協調（期限至114年5月6日止），倘仍未協調完竣，則將再提大會討論該案後續程序，目前尚未收到該案實施者申請續審。

2. 另倘上開都市更新案後續未能成案，本案亦應依本市都市更新自治條例第12條第1項第4款規定檢討是否應納入鄰地未建築完成之土地，將再提請審議會專案小組討論後續程序。

實施者說明及回應：

- （一）有關住宅使用汽車停車需求檢討，依交通局公式計算住宅需求約為50部汽車位，本案實設停車位共計49輛，車位數量已接近滿足1戶1車位。
- （二）有關「56使字第0200號使用執照範圍」，經請領原竣工圖說確認，坐落地號確實為408、408-1地號範圍，惟當初興建僅使用部分土地面積進行相關檢討。
- （三）有關鄰地408、408-1地號所有權人之陳情，協助補充因陳情人多次明確表達不願意納入南側都市更新案，且該2筆土地已核准危老重建資格。現因部分土地被劃入南側都市更新案，既導致危老建照申請程序窒礙難行，又於第67次專案小組會議要再進行溝通，故陳情人於本次會議表示希望能納入本案更新單元範圍，達到北側歸北側、南側歸南側之土地使用合理性。否則也應將其排除自南側都市更新單元，才符合內政部危老與都更行政處分不能重複之函釋。
- （四）有關基地南側都市更新案若排除危老核准基地，排除後剩餘之404、404-1地號為建築完成土地，將形成倒三角單點連接之情況，因本更新單元也必須依據本市都市更新自治條例第12條第1項第4款規定檢討東側未建築完成土地，考慮更新單元範圍完整性及合理性，實施者有意願將404、404-1地號納入本案，能避免產生形狀畸零之都市更新案。
- （五）另有關基地東側409、410地號土地所有權人之表示有意願連同404、404-1地號加入本案，由於同位於街廓北側，為使都更基地規劃更完整，實施者也願意再與陳情人溝通評估納入。

決議：本案相鄰土地是否業已建築完成、無法合併更新、鄰地溝通協調以及畸零地檢討情形，經實施者說明並經審議會專案小組討論，考量本案尚涉及南側112年12月15日已報核且於程序中之「擬訂臺北市大同區大同段一小段404地號等9筆土地都市更新事業計畫案」之範圍疑義尚待釐清，故俟該案範圍確認後，再請一併邀集本案及前開都市更新案實施者及相關權利關係人召開審

議會專案小組討論更新單元範圍合理性。

三、「擬訂臺北市大同區圓環段三小段776地號等17筆土地都市更新事業計畫案」
涉更新單元範圍及程序討論案(承辦人：事業科 周家棟 02 2781-5696轉3055)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，本局無意見。

(二) 地政局地價科 陳憶萍幹事(書面意見)

本案未涉估價協審事項，無意見。

(三) 地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

無意見。

(四) 交通局 葉志韋幹事(書面意見)

本案汽機車停車位逾150席，請依規定提送交通影響評估報告，俾利配合審查。另本次會議無涉交通議題，尚無其他意見。

(五) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新單元範圍及程序討論案，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(洪鈺翔代)(書面意見)

本次提請討論事項，無意見。

(七) 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，另本次討論議題為更新單元範圍及程序，故無意見。

(八) 簡裕榮委員

考量本案更新單元鄰地772、773、774及775地號等4筆土若未參與本都市更新案，未來將造成自身重建及容積使用困難，請妥予溝通協調。

實施者說明及回應：

1. 有關交通局所提意見，後續將依規定提出交通影響評估報告。
2. 本案已於事業計畫報核前積極溝通整合周邊地區，也已充分告知北側鄰地(772、773、774及775地號)所有權人若未納入本更新案未來改建將相當困難，惟上開土地所有權人因目前另有使用計畫，故無參與本更新案意願。另本案

在自辦公聽會中也邀請鄰近地區所有權人與會並寄發意願調查表，考量北側鄰地參與意願仍較低，故未能將北側鄰地納入。

決議：同意本案更新單元範圍納入830地號土地，另請實施者完成建築規劃設計調整後，與原更新單元範圍土地所有權人及本案基地東北側之鄰地土地所有權人召開說明會，妥予說明建築規劃設計調整及與鄰地溝通協調是否納入更新單元。後續請於收受會議紀錄起4個月內檢具計畫書申請續審。

四、「擬訂臺北市文山區萬隆段一小段35地號等56筆土地都市更新事業計畫案」涉都市更新程序案(承辦人：事業科 翁佳瑜 02 2781-5696轉3074)

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署北區分署(公有地管理機關)(書面意見)

討論事項涉實施者預計辦理時程等事宜，本分署原則尊重審議結果。

(二) 財政局 黃怡潔幹事(書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，本局無意見。

(三) 地政局地價科 陳憶萍幹事(書面意見)

本案未涉估價協審事項，無意見。

(四) 地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

無意見。

(五) 交通局 王少韡幹事(書面意見)

本次提案討論事項僅涉都市更新程序議題，本局原則無意見。

(六) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新程序案，未涉本局權管，無意見。

(七) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(書面意見)

無意見。

(八) 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，另本次討論議題為都市更新程序，故無意見。

(九) 都市發展局住宅企劃科(書面意見)

1. 有關社會住宅圖說審查事宜，本局業於113年9月10日函覆實施者說明本案社

會住宅建築規劃圖說尚符社會住宅規劃基準需求，惟應以臺北市都市更新及爭議處理審議會通過版本為準。

2. 另請於施工階段放樣勘驗前確依本局113年4月16日公告之「臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅評估原則」提交細部設計圖說過局核備。

(十) 都市發展局建築管理科（書面意見）

查本案前經本局113年1月30日召開「臺北市現有巷道廢止或改道審議第59次委員會」原則同意廢止臺北市文山區萬隆段一小段39、57、57-13、57-22、62~72、75~77、91~93、93-1、95、95-7地號等24筆地號內（汀州路四段23巷及羅斯福路四段206巷部分及232巷）現有巷道在案。

(十一) 都市更新處

依都市更新審議程序上，都市更新案會先公開展覽後，再送都市設計審議。

實施者說明及回應：

1. 本案涉及廢巷、社宅審查程序，因考量都市設計審議後，建築設計變動幅度較大，可能涉及重行辦理公開展覽事宜。
2. 實施者可配合會議決議，於收受會議紀錄3個月內申請重新公開展覽，再辦理都市設計審議。

決議：請實施者於收受會議紀錄起3個月內檢送修正後計畫書申請辦理公展程序。

五、「擬訂臺北市中山區長安段二小段239地號等5筆(原4筆)土地都市更新事業計畫案」涉都市更新程序案(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（書面意見）

本次討論事項無涉財務協審，本局無意見。

(二) 地政局地價科 許加樺幹事（書面意見）

本案未涉估價協審事項，無意見。

(三) 地政局測繪科 陳政南幹事（書面意見）

無意見。

(四) 交通局 葉志韋幹事（書面意見）

1. 依據「建築技術規則建築設計施工編第61條」規定，停車位角度超過60度者，其停車位前方應留設深6公尺，寬5公尺以上之空間，請確認並標示編號37、

36、17、18號停車格之前方寬度。

2. 編號38號停車格位於地下四樓至地下五樓之坡道下方，請確認可停放之車輛高度，並標示於停車格位上方以警示使用者。

(五) 消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

本案係涉及都市更新程序案，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事（書面意見）

本案係都市更新程序討論，故無意見。

(七) 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，另本次討論議題為都市更新程序，故無意見。

(八) 都市更新處

本案業已舉行過聽證，且本次調整非因審查意見，或依據建管處認定結果調整，係因實施者未能取得建物所有權人100%同意，故無法辦理合法建築物簡化認定，而須調整都市更新建築容積獎勵辦法第6條建築物結構安全條件獎勵額度，涉及自提幅度修正過大，後續應為重行辦理公開展覽程序。

實施者說明及回應：

1. 有關交通局所提意見，後續將配合檢討並修正。
2. 有關餘2棟建物，因未能取得建物所有權人100%同意，後續將以刪除涉及該2棟建築物之結構安全條件容積獎勵額度辦理。

決議：請實施者於收受會議紀錄起3個月內檢送修正後計畫書申請辦理重行公展程序，倘逾前開期限，應於期限屆滿前具體敘明理由，再提請審議會專案小組討論。

六、「變更臺北市大安區仁愛段五小段480地號等2筆(原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 蔡彥廷 02 2781-5696轉3189)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳鈺芳幹事（書面意見）

本案變更建築設計連動財務計畫成本及收入修正調增金額，惟實施者自行吸收，故共同負擔費用維持與原核定一致，本局無意見。

(二) 地政局地價科 陳憶萍幹事 (書面意見)

估價部分無意見。

(三) 地政局測繪科 陳政南幹事 (書面意見)

無意見。

(四) 交通局 王少韡幹事 (書面意見)

本次議題無涉交通，爰本局無意見。

(五) 消防局 劉豐禎幹事 (書面意見)

本案係涉及都市更新審議案，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事 (書面意見)

經檢視本案本次提會討論事項無涉本科，無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

本案曾辦理都審程序，本府112年12月12日府都設字第1123067777號函第1次變更設計核定在案，本次所附都市更新事業報告書與前開核定報告書相符，故無意見。

(八) 建築管理工程處 羅駐諒幹事 (書面意見)

1. 請檢附都更都審免會辦一覽表以供檢視。

2. 有關立面變更是否符合本市裝飾構造物案例彙編請補充說明。

(九) 簡裕榮委員

有關建管處書面意見第2點，請實施者補充說明及回應。

實施者說明及回應：

有關建管處所提意見，後續將配合修正。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本次變更建築規劃設計(包含地面層景觀、立面造型及各樓層空間配置等項目)，業經本府112年12月12日核備都市設計審議(第1次變更設計)，並於113年3月18日取得建造執照(113建字第0050號)，經實施者說明並經審議會專案小組討論後，予以同意；另立面變更檢討等，請實施者依建管處幹事意見修正。

(二) 財務計畫部分

1. 本案變更建築設計連動修正財務計畫相關內容，致共同負擔費用調整為2,499,680,525元(原核定2,498,527,324元)，經實施者說明將自行吸收1,153,201元，以維持原核定共同負擔金額，並經審議會專案小組討論，予以同意。
2. 本案因公益性不足，故依本市都市更新及爭議處理審議會第561次會議決議捐贈全案總銷售金額千分之二予都市更新基金，惟本次變更涉及總銷售金額異動，經實施者說明並經審議會專案小組討論後，請實施者併同調整捐贈金額由原22,325,591元提高至22,343,974元。

(三) 權利變換及估價部分

本案變更建築設計連動修正產權面積、更新後總權利價值，二樓以上平均單價1,238,034元/坪(原核定1,238,159元/坪)，共同負擔比率調降至22.36%(原核定22.38%)，且各戶更新後單價維持不變，經實施者說明並經審議會專案小組討論後，予以同意。

(四) 建築容積獎勵部分

本次變更內容無涉及容積獎勵，與原核定一致。

(五) 聽證紀錄

本案為依都市更新條例第34條第3款及第49條第2款第2目規定，申請簡易變更事業計畫及權利變換計畫案，得依都市更新條例第33條第1項第3款及第49條規定免辦理聽證。

- (六) 同意本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫案經審議會專案小組修正後通過。另本案後續請本市都市更新處將審議會專案小組紀錄提請本市都市更新爭議及處理審議會確認，再依審議會確認結果辦理後續事宜。

七、「變更臺北市南港區玉成段一小段169地號等4筆(原20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 宋蕙汝 02 2781-5696轉3085)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，簡文彥委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8條規定，自行離席迴避。
- (二) 工務局新建工程處(公有土地管理機關)(書面意見)

經查本市南港區玉成段一小段169-2地號土地，土地使用分區為道路用地(公共設施用地)，國賓大建設股份有限公司已依據協議書規定於113年4月8

日完成登記贈與臺北市。

(三) 財政局 黃怡潔幹事(書面意見)

本次因變更建築規劃設計連動修正財務計畫，變更後共同負擔費用增加，惟本案採協議合建方式辦理，故本局無意見。

(四) 地政局地價科 張家銘幹事(書面意見)

本案未涉估價協審事項，無意見。

(五) 地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

無意見。

(六) 交通局 紀韋廷幹事(書面意見)

本案建築設計業經本府核定，本局原則無意見。

(七) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新審議案，未涉本局權管，無意見。

(八) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(書面意見)

1. P. 4-5表4-6、P. 8-39表8-12有關產專區（一）（住）高度比、最小前後院深度、深度比及最小側院寬度，應比照第三種住宅區檢討，惟目前法定值標示錯誤，請修正。
2. P. 17-3、P. 17-31產專區（一）（工）使用項目比照第三種工業區，有關第三種工業區附條件允許使用標準說明如下：
 - (1) 第17組：日常用品零售業，同幢建築物營業樓地板面積總計限300m²以下，經檢視本案第17組營業樓地板面積逾300m²。
 - (2) 第18組：零售市場，限超級市場(營業樓地板面積未達300m²)，經檢視本案第18組面積逾300m²。
 - (3) 第21組：飲食業，限於營業樓地板面積150m²以下，且同幢建築物供飲食業及餐飲業使用之營業樓地板面積總計應在500m²以下，請敘明本案第21組於第一層營業樓地板面積並檢附平面配置圖，併請釐清同幢建築物供飲食業及餐飲業使用之營業樓地板面積是否在500m²以下。
 - (4) 第27組：一般服務業，限於建築物第一層及地下一層使用，經檢視本案第27組設置於建築物第二層。

故上開使用項目不符合本市土地使用分區管制自治條例規定，請檢討修正；

前項修正後P.17-21再依本市土地使用分區管制自治條例第86條之1檢討法定停車位數量。

3. P.17-11、P.17-61臨南港路三段側建築物似超過高度比削線，請依本市土地使用分區管制自治條例第2條檢討，並說明是否為建築物不計入建築物高度者及不計入建築面積之陽台、屋簷、雨遮等。

(九) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

1. 本案曾辦理都審程序，本府113年5月8日府都設字第1133019538號函第1次變更設計核定在案，本次所附簡報與前開核定報告書除產專區(一)(工)基地之總樓地板面積外，其餘圖說皆相符。
2. 前開調整尚符「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，免辦都審程序。

實施者說明及回應：

1. 本次變更建築設計設產專區(一)(工)由地上19層、地下4層變更為地上20層、地下5層；產專區(一)(住)由地上23層、地下6層之1幢2棟變更為地上24層、地下6層之1幢3棟，及其戶數、景觀調整及增加總容積樓地板面積變動情形等修正內容，業經113年5月8日都市設計核定在案，並依內政部87年7月2日台內營字第8772186號函示規定，就建築、土地使用管制、消防、水土保持、交通影響評估、環境影響評估等法令，業以建造執照變更設計掛件日(113年5月10日)檢討，本次變更建築規劃設計內容皆符合土管及建築法令相關規定。
2. 都發局規劃科意見有關產專區(一)(住)之高度比、最小前後院深度、深度比及最小側院寬度等檢討，尚符規定，惟檢討標示誤植，後續配合修正；另使用組別檢討部分，配合修正。
3. 有關財務計畫連動修正部分，共同負擔金額由6,412,251,761元增加為9,238,257,173元，惟本案採「協議合建」方式實施並業經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，並於建築物重建完成後，依協議契約內容分配房地。另財務計畫部分，本次改採簡化方式辦理。
4. 本次產專區(一)(工)自提修正建築規劃設計，2部非屬緊急電梯調整停等樓層(原僅停等於地下1層，修正為地下1層至地下5層皆)、停車位位置調整(地下3層至地下4層各1席停車位移至地下1層)，停車位數量維持不變、車道坡柱(小柱)位調整、地下1層台電受電空間配合施工調整、地上2層陽台面積調整(不影響各戶登記面積)、地上層裝飾柱調整。上述變更內容皆不影響登記面積、停車位數量維持，且自提修正內容皆屬都市設計及都市

更新核定後免會項目，懇請大會同意。

5. 本次變更就建築容積獎勵部分：

- (1)產專區(一)(工)及產專區(一)(住)之，綠建築標章等級，皆由「銀級」變更為「黃金級」，申請等級高於依都市計畫法所規定之最低等級規定，符合都市更新建築容積獎勵辦法規定，並取消臺北市都市更新建築容積獎勵之建築規劃設計(二)獎勵。
- (2)調整建築規劃設計(三)申請人行步道容積獎勵範圍，產專區(一)(工)變更為232.55平方公尺，產專區(一)(住)變更為181.9平方公尺，惟實際留設之人行步道範圍不變，並符合都更審議原則留設人行步道淨寬2.5公尺以上並順平處理，臨路側採實體組隔設置等規定。
6. 新增建築規劃設計(四)，建築規劃設計符合都更審議原則建築設計類別之汽、機車坡度、空調主機區位規劃、人行步道與周鄰地區之發展、植栽覆土深度等規定，產專區(一)(工)容積獎勵為585平方公尺，產專區(一)(住)容積獎勵為458.56平方公尺。
7. 新增容積移轉，產專區(一)(工)容積移轉於113年5月21日書審通過，容移代金於113年10月24日預繳完成；產專區(一)(住)容積移轉於113年5月8日書審通過，容移代金於113年8月20日預繳完成。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本次變更建築規劃設計業經113年5月8日都市設計核定在案，並分別於113年11月25日取得產專區(一)(工)及113年9月5日取得產專區(一)(住)之建造執照(第一次變更)核准函，本次變更建築設計設涉及產專區(一)(工)由地上19層、地下4層變更為地上20層、地下5層；產專區(一)(住)由地上23層、地下6層之1幢2棟變更為地上24層、地下6層之1幢3棟，及其戶數、景觀調整及總容積樓地板面積變動情形等修正內容，後續請洽建管處幹事意見辦理。另有關高度比、最小前後院深度、深度比及最小側院寬度、土管附條件允許使用檢討等，請依都發局都市規劃科幹事意見修正。

(二) 財務計畫部分

本次建築設計調整後，共同負擔金額由6,412,251,761元增加為9,238,257,173元，經實施者說明本案採「協議合建」方式實施並業經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，財務計畫改採簡化方式辦理，並經審議會專案小組討論後，予以同意。

(三) 自提修正部分

有關產專區(一)(工)自提修正建築規劃設計，調整2部非屬緊急電梯之停等樓層、停車位位置、車道坡柱位調整、地下1層台電受電空間調整、地上2層陽台面積調整（不影響各戶登記面積）、地上層裝飾柱調整，經實施者說明變更內容皆不影響登記面積、停車位數量維持不變，並經審議會專案小組討論後，予以同意。另請實施者洽都發局都市設計科確認變更內容須符合「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議案件經核定後申請變更得免辦理變更設計項目一覽表」規定，始得申請核定。

(四) 建築容積獎勵及容積移轉部分

1. 產業特定專用區（一）（工）

(1) 都市更新建築容積獎勵辦法

- A. (#10) 綠建築標章之建築設計獎勵，同意給予1,560平方公尺(法定容積8%)之獎勵額度。請實施者依「都市更新建築容積獎勵辦法」第18條規定，向本府重新簽訂協議書，並依協議書約定於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「黃金級」以上。
- B. (#14) 時程獎勵同意維持原核定額度給予1,950.00平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度。
- C. (#15) 基地規模獎勵維持原核定額度給予5,850.00平方公尺(法定容積30%)之獎勵額度。

(2) 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法

- A. 建築規劃設計(二)，經實施者檢討刪除雨水貯留抑制設施達法定貯留兩倍以上之獎勵額度，並經審議會專案小組討論後，予以同意。
- B. 建築規劃設計(三)，原則同意給予232.55平方公尺（法定容積1.19%）之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予；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。
- C. 建築規劃設計(四)，本案尚符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，同意給予585平方公尺（法定容積3%）之獎勵額度。

(3) 容積獎勵合計10,177.55平方公尺(法定容積52.19%)已超過法定容積之1.5倍上限，故以上限9,750平方公尺(法定容積50%)計列。

- (4) 容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果辦理，給予7,800平方公尺(法定容積40%)之移入容積。

2. 產業生活特定專用區（一）（住）

(1) 都市更新建築容積獎勵辦法

- A. (#10) 綠建築標章之建築設計獎勵，同意給予1,222.83平方公尺(法定容積8%)之獎勵容積。請實施者依「都市更新建築容積獎勵辦法」第18條規定，向本府重新簽訂協議書，並依協議書約定於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「黃金級」以上。
- B. (#14) 時程獎勵同意維持原核定額度給予1,528.53平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度。
- C. (#15) 基地規模獎勵維持原核定額度給予4,585.59平方公尺(法定容積30%)之獎勵額度。

(2) 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法

- A. 建築規劃設計(二)，經實施者檢討刪除雨水貯留抑制設施達法定貯留兩倍以上之獎勵額度，並經審議會專案小組討論後，予以同意。
- B. 建築規劃設計(三)，原則同意給予181.9平方公尺(法定容積1.19%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予；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。
- C. 建築規劃設計(四)，本案尚符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，同意給予458.56平方公尺(法定容積3%)之獎勵額度。

- (3) 容積獎勵合計7,977.41平方公尺(法定容積52.19%)已超過法定容積之1.5倍上限，故以上限7,642.65平方公尺(法定容積50%)計列。

- (4) 容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果辦理，給予6,114.11平方公尺(法定容積40%)之移入容積。

(五) 聽證紀錄

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1項第4款規定免辦理聽證。

- (六) 同意本案變更都市更新事業計畫經審議會專案小組修正後通過。另本案後續請本市都市更新處將審議會專案小組紀錄提請本市都市更新爭議及處理審議

會確認，再依審議會確認結果辦理後續事宜。