

臺北市都市更新及爭議處理審議會第638次會議紀錄

113年11月20日 府都新字第1136035347號

壹、時間：民國113年11月4日（星期一）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：陳建華副召集人

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、「擬訂臺北市北投區奇岩段五小段495地號等24筆土地都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 李昀 02 2781-5696轉3076)

討論發言要點：

(一) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 風險管理費以上限16%提列，惟本案土地權屬十分單純，開發量體具規模經濟，皆可有效控制成本，且本案容積移轉費用已納入共同負擔費用並占4.18%，惟容移前後風險管理費卻增加近10億，共同負擔比率高達59.7%，仍請實施者應合理調降風險管理費率，以維地主權益。
2. 考量本局可領取之差額價金已達最小分配單元價值，請實施者於本案經審議修正通過後，於核定前提供可供加選之資料，供本局評估是否辦理加選。
3. 綜-13頁二層平面圖之圖示，168專案小組版與審議會版錯置，請修正。
4. 請實施者於附錄檢附本府核定容積代金額度之證明文件。

(二) 臺北市政府工務局公園路燈工程管理處(公有土地管理機關)(出席並提供書面意見)

本案本處業於113年5月6日(北市工公藝字第1133023006號)函復實施者(事業計畫書-附錄-92)，同意闢建後認養北投19號公園及269號綠地，因案內涉及公園及綠地用地之興闢，請實施者依本處「都市更新及土地重劃等捐贈公園綠地設計審查標準作業流程圖」及「臺北市公園規劃設計要點」，儘速於本案核定前函送公園及綠地用地之規劃設計圖說予本處審查。

(三) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

本案因量體大已反映在風險管理費用之計算基數（重建費用）及最高費率級距14%（土地面積規模），再加上本案更新期間加成率，全案提列風險管理費率16%，共同負擔比率高達59.7%。然而本案產權十分單純，且又有辦理容積移轉並將已將相關容移費用納入共同負擔，為維地主權益，請實施者妥為說明容移前後風險管理費用變化，並建議實施者合理調降本案風險管理費率，提請審議。

（四）地政局地價科 徐子偉幹事(陳振惟代)（書面意見）

估價部分無意見。

（五）地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

無修正意見。

（六）交通局 葉志韋幹事(書面意見)

本次討論案(一)1.實施者「未調整或移除基地南側之綠帶塊狀植栽及留設淨寬3公尺以上為原則，以確保鄰地車輛進出視線不受阻礙等」一案，本案因113年1月2日都市設計審議核定，業已檢討調整，本局爰無意見。

（七）消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

- 1.計畫書P.9-105，請補充規劃雲梯消防車順向進入及駛離救災活動空間（B棟建物）之動線，若無法順向駛離，請規劃迴車空間供雲梯消防車順向駛離，並確認救災動線內均保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高，請於圖示中說明。
- 2.規劃之救災活動空間內含人行道，救災活動空間範圍應與道路順平（高程順平無落差），請於圖示中說明。
- 3.規劃之救災活動空間（C棟建物）與植栽位置部分重疊，請確認各處之緊急進口、替代窗戶或開口所規劃之雲梯車操作空間範圍內應保持平坦，亦無突出固定設施，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作。
- 4.請補充標示建物該面各樓層外牆緊急進口、其替代窗戶或開口均位於救災活動空間水平距離11公尺範圍內。

（八）都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(書面意見)

前次意見已修正，無意見。

（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1月2日府都設第1123077040號函核定在案，

本次所附更新事業計畫報告書與前開核定報告書除實設建蔽率、總樓地板面積、綠覆面積、實設綠覆率、實設機車停車位及地上1層平面外，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。

(十) 建築管理工程處 羅駐諭幹事(顏于雅代)

本處無意見。

(十一) 連琳育委員(出席並提供書面意見)

1. 報告書P. 91比較標的二及三修正鄰地使用情況-5%，似乎與本案本身內部調整不一致，請修正。
2. 本案前次多位委員皆有提出本案更後因鄰棟預計興建之地上建物影響下修-2%，即A2、A3皆有下修-2%，但此2戶修正似有不妥，請併同第一點意見一併調整。

(十二) 莊濰銓委員(出席並提供書面意見)

1. P. 90，樓上層比準單價之比較案例，位處不同區域，但區域因素皆調整上限15%，是否合理應再行檢視。
2. P. 107，更新後車位各樓層調整額似乎差異過大，請再行檢視合理性。
3. P. 110，1F-S5、S6商業效益修正理由為何？

(十三) 遲維新委員(出席並提供書面意見)

1. 容移前後風險管理費增加近10億元，請實施者說明其合理性。
2. 估價報告P. 90之區域因素調整率，建議仍應以廠辦之不同區域價格分析區域因素之差異率。

(十四) 林光彥委員

風險管理費用部分，實施者本次簡報已補充較詳細說明，後續應納入計畫書內詳予說明。本案較為單純，風險確實較產權複雜的個案低，另施工過程之人事因素應已於工程費用中探討，與人事行政管理費無關，無論風險管理費用或人事行政管理費用均建議考量調降。

(十五) 于俊明委員

本案是都市更新審議上少見的大規模案件，請實施者說明規模跟量體在施

工上的複雜性，因為這部分會跟風險管理費有正相關的關係。

(十六) 張章得委員

人事行政管理費用如果是一般行政人員及庶務作業等，可能提列金額偏高，但本案規模龐大，法律及會計上專業人士的費用必須納入考量。

(十七) 簡裕榮委員

本案產權單純，建議調降人事行政管理費用及風險管理費。

(十八) 周淑蕙委員

人事行政管理費用不應因更新規模大而增加經費，且本案產權單純，本案建議以3%提列，若維持原4.5%提列，請詳列各項費用及計算式述明合理性。另本案利益應大於風險，辦理容移應不影響風險管理費，且計算貸款利息之貸款期間已用4.53年提列，故風險管理費不須以上限提列即可滿足工程期間及利率變動等風險，無須提高至更新期間加值率的16%，請具體說明合理性，建議至多以14.5%提列。

實施者回應及說明：

- (一) 有關臺北市政府財政局意見涉加選部分，本案將提供財政局相關資料以供其加選，另第3點、第4點意見會配合修正。
- (二) 有關臺北市政府工務局公園處意見，本案已檢附闢建及認養之公園及綠地設計圖說予工務局公園處，將依審查意見於本案核定前完成相關圖說審查。

(三) 消防救災部分

有關消防救災部分，本案符合消防局要求，消防車動線皆能順向進入及駛離，並符合淨寬4公尺、淨高4.5公尺等規定。另消防救災空間與植栽重疊部分，本案配合調整救災活動空間下移。

(四) 財務計畫部分

1. 本案辦理容積移轉後整體總銷售坪數提高，其增加之銷售面積由全部地主依比例分配。另因容移代金為必要成本，本案依代金審定金額提列於共同負擔中，然實施者考量恐增加地主共同負擔，故有關拆遷補償費已自行吸收約2.2億元，本案共同負擔比率亦已由63.09%(168專案小組版)調降為59.70%(審議會版)。
2. 有關容積移轉效益分析請詳報告書附錄十一，本案容積移轉後之總銷售坪數、共同負擔增加，所有權人更新後應分配權利價值也等比例膨脹，臺北市政府更新後應分配權利價值增加約2.77億元。在地主可分配權值增加之

情形下，本案認為容積移轉實屬必要，其費用納入共同負擔後之共同負擔比率影響從59.23%提高至59.70%，僅增加約0.47%。

3. 有關風險管理費用及人事行政管理費說明，本案基地是科技園區概念，與一般住宅案性質不同。一般住宅案可透過預收制度提早回收部分資金，但本案仰賴實施者自有資金及部分銀行融資，且目前銀行融資條件嚴苛，利率相對較高。同時，本案規模龐大，資金幅度也大，一般事務所未來可能面臨未出售或未出租的閒置情形，屆時資金卡住的同時，仍需持續支付銀行利息、繳納地價稅及房屋稅。本案工程規模大，故乘上費率後的管理費用金額較大，然本案相關營造、組織運作等也同等比例放大。
4. 本案非炒房行為，臺灣產業需要國外廠商進駐，本案希望盡速將園區完成，並吸引國內外人才進駐。本案尊重委員及地主建議，調降人事行政管理費率為3%，風險管理費率為14.5%。

(五) 權利變換部分

1. 有關區域因素調整率修正過大部分，因勘估標的性質及區位特殊缺乏市場交易資料，故本案以住宅房價差異修正區域因素，本案將於報告書補充相關詳細說明。
2. 有關更新後車位價值部分，本案係考量近期市場行情就不同樓層車位單價差距已拉大，據以訂定各樓層車位差額。
3. 有關商業效益修正部分，本案將補充相關說明於報告書中。
4. 有關鄰棟建物影響部分，A2、A3戶係因鄰地富邦未來擬興建22層大樓，故在景觀上進行修正，本案將補充相關說明於報告書中。
5. 有關報告書P. 91比較標的二及三修正邏輯不一致部份，本案將配合修正，並順修比較單價及更新後樓上層均價。
6. 有關估價報告P. 90比較標的區域因素調整率部分，本案已於報告書補充相關說明。本案為北投區舊開發之工業區，區域工業區土地多座落中低樓層之工廠，工業區東側為奇岩重劃區，奇岩重劃區之區域房價為70萬~80萬/坪，比較標的一北市科區域房價為90~100萬/坪，比較標的二士林區域房價為90~110萬/坪，比較標的三西湖區域房價為85~100萬元/坪，三個比較案例之住宅區域房價皆與本案區域房價差異達18%~20%，故考量三個案例坐落之區域條件，針對開發成熟度、未來發展趨勢及是否有政府推動之重大建設等條件做適當調整。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案於113年1月2日取得都市設計審議核定，實施者業依168專案小組決議新增策略性產業類別，惟未調整或移除基地南側之綠帶塊狀植栽及留設淨寬3公尺以上為原則，以確保鄰地車輛進出視線不受阻礙等，經實施者說明本案已於基地南側留設淨寬3公尺之行人及自行車通行空間，另鄰案車道出入口已留設左右各60度以上範圍無障礙視線之空間，車輛進出亦將委派管理人員指揮引導，故維持原規劃，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案於168專案小組會後自提修正將1+2F-S8(健身服務業)調整為1F D1(一般事務所及策略性產業)及2F(管委會空間)，業依本市都市更新案自提修正幅度過大處理方式取得100%同意，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 消防救災部分

本案消防救災活動空間修正情形，請實施者依消防局意見檢討修正。

(三) 財務計畫部分

1. 本案於自劃更新單元時承諾捐贈總銷金額千分之一予都更基金(41,185,019元)，業經168專案小組討論予以同意，並經審議會討論後，予以確認。
2. 本案應於計畫書載明合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費，並經實施者承諾不提列共同負擔，另市有土地被占用部分，未來地上物將由實施者統一代為拆除，業經168專案小組討論原則予以同意，經實施者說明並經審議會討論後，予以確認。
3. 本案人事行政管理費(4.5%)、廣告銷售管理費(3.45%)、風險管理費(16%)，業經168專案小組討論原則同意，經實施者說明合理性及必要性並經審議會討論後，實施者同意將人事行政管理費率由4.5%調降為3%，風險管理費率由16%調降為14.5%，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二樓以上均價為672,840元/坪、共同負擔比例為59.70%，依168專案小組討論請實施者依意見修正，並業經估價書審完竣，有關估價報告書內容，請實施者依委員意見修正。

(五) 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專案小組會議結論給予4,825.20平方公尺(法定容積7.79%)之獎勵額度。

- (2) #10(綠建築標章之建築設計獎勵)同意依168專案小組會議結論給予3,717.36平方公尺(法定容積6.00%)之獎勵額度；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「銀級」以上。
- (3) #14(時程獎勵)，同意依168專案小組會議結論給予4,336.92平方公尺(法定容積7.00%)之獎勵額度。
- (4) #15基地規模獎勵，同意依168專案小組會議結論給予18,586.80平方公尺(法定容積30.00%)之獎勵額度。
2. 本案申請都市更新容積獎勵合計31,466.28平方公尺(法定容積50.79%)已超過法定容積之1.5倍上限，故以上限30,978平方公尺(法定容積50%)計列。
3. 本案申請容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果辦理，給予24,782.40平方公尺(法定容積40%)之額度。

(六) 聽證紀錄

本案業經公有土地管理機關明確表示「同意免舉行聽證」，且無其他私有所有權人陳情意見，得依都市更新條例第33條第1項第1款規定免辦理聽證程序；倘本案於核定前有爭議，則應補辦聽證再次提請大會審議。

- (七) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，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、 「擬訂臺北市文山區萬慶段二小段744-1地號等5筆土地都更新事業計畫案」 都市更新審議案(承辦人：事業科 呂承嶸 02 2781-5696轉3066)

討論發言要點：

(一) 臺北市政府捷運工程局(書面意見)

經查本案之地號土地「文山區萬慶段二小段744-1地號等5筆土地」基地緊鄰捷運新店線景美站(出入口3)，位於限建範圍內，依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」第9條之規定，於申請建造執照時，備齊相關文件及圖說，由主管建築機關送本局會審。(有關禁限建範圍內建造執照會審規定)

(二) 財政局 陳進祥幹事(書面意見)

本局無意見。

(三) 地政局地價科 陳憶萍幹事(書面意見)

本案無涉估價協審事項，無意見。

(四) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

無修正意見。

(五) 交通局 王少韡幹事(書面意見)

1. 有關停車位規劃及公共淋浴設施設置，經實施者說明後，本局無意見。
2. P. 9-51，基地臨羅斯福路六段222巷之退縮空間依113年5月13日公告之通案審議原則，除與消防救災活動空間重疊區域應與道路順平外，原則採設置實體阻隔(如植栽、緣石、高低差等)方式，以達人本交通。

(六) 消防局 劉豐禎幹事(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「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。」。

(七) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(楊子毅代)(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)

1. 本案曾辦理都審程序，本府113年1月5日府都設字第1123077127號函核定在案，本次所附更新事業計畫報告書與前開核定報告書除總樓地板面積、綠覆面積及實設綠覆率外，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，免辦理都審程序。

(九) 建築管理工程處 羅駐諳幹事(顏于雅代)

廢巷改道及建築規劃設計部分，本處無意見。

(十) 遲維新委員(出席並提供書面意見)

請實施者於計畫書內補充容移前後共同負擔比例之差異分析。

(十一) 林光彥委員

1. 有關陳情人提供附件，請參閱臺中地院103年易字第1892號刑事判決書第2頁第75行提及「康保呈亦未如期取得劉來發及高清塗未保存登記建物所有權，康保呈始悉受騙。」以刑事案件來說是詐欺取財，其背景事實為康保呈受騙而未取得未保存登記建物所有權，從民事之物權關係來看，最高法院承認事實上處分權，然從陳情人提供之相關資料，該事實上處分權並未由陳情人康保呈取得，至於詐欺、侵權等相關爭議，應屬於被害人康保呈與行為人之民、刑事糾紛，與本件進行並無相關。縱使事實上處分權真有移轉，則為事後事實上處分權補償費歸屬問題，本案仍應儘速進行，就侵權行為部分審議會無權干涉。
2. 有關廢巷計畫，建議修正計畫書文字為「本案基地內羅斯福路六段222巷『屬現有巷道部分』全段皆在都市更新事業計畫範圍內」以茲明確。

(十二) 簡裕榮委員

本案為協議合建，財務計畫內管理費率比照權利變換採提列標準計算，建議予以同意。

(十三) 王湮筑委員

本案消防救災空間位於羅斯福路六段而非羅斯福路六段222巷，依113年5月「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」建議道路與退縮人行道空間有高低差或植栽配置，使行人與車輛不會有衝突，而目前本案計畫書P.9-51剖面圖中退縮人行空間與道路間為順平處理。惟本案於113年1月5日業經都市設計審議通過，故交通局無意見。

(十四) 都市更新處

1. 本案原先為150專案，惟於審查過程中收受康先生的陳情意見，陳情爭點為本案範圍內違章建築物羅斯福路六段222巷3號，前經康先生所提正在辦理產權確認之相關訴訟，故本處依本市都市更新一五〇專案執行要點解除150專案列管。
2. 本案基地左側羅斯福路六段222巷為已開闢計畫道路，無涉及廢巷議題，222巷另一部分為本案更新範圍內之現有巷道，經查該現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內，符合本市都市更新自治條例第10條第1款規定得以

併同都更程序廢止。

3. 現行審議原則如同交通局提供之書面意見，退縮人行步道空間除消防救災空間應與道路順平之外，其餘部分應做實體阻隔。

實施者回應及說明：

(一) 人民陳情部分

1. 羅斯福路六段222巷3號屬未辦理保存登記建物，依據房屋稅籍證明書所載權利人為李鴻漢。
2. 本案為100%協議合建，當初在112年5月報核且順利轉為150專案，後來出現陳情人，實施者對於陳情人意見也非常重視，但陳情人康先生及所提高清塗、周晉義等人，既非屬本案土地及建物之相關權利人，亦無法檢具任何身分證明文件。實施者於審查過程中已進行相關說明，且為慎重起見實施者也把查證資料，經張雨新律師將檢視過後慎重出具法律意見書供參。
3. 陳情人於都更案提出陳情外，亦對本案土地所有權人的無端興訟，請參閱113年5月13日臺灣臺北地方檢察署檢察官不起訴處分書(113年度偵字第9169號)結論為被告犯罪嫌疑不足，以不起訴之處分，特此說明。
4. 本案原屬150專案，但因康先生的陳情導致本案延宕18個月才召開審議會，現本案業經都市審都更幹事會等審查程序，亦皆依審查意見調整完竣，希望各位委員能夠參考以上說明及檢察官不起訴處分書等，協助本案審議完畢及核定程序。

(二) 廢巷改道部分

羅斯福路六段222巷部分為計畫道路、部分為現有巷道，惟屬現有巷道部分確實全段位於本更新單元範圍內，將配合委員意見修正說明文字。

(三) 建築規劃設計部分

本案臨羅斯福路六段222巷退縮之人行步道，補足8公尺消防通道之部分業與道路順平，剩餘人行道以植栽做為區隔，皆符合審議原則檢討；另同意配合於車道與人行道部分採高低差區隔，以維護行人與車行出入安全。

(四) 財務計畫部分

1. 人事行政管理費，本案在開發整合階段花費許多時間，目前還有宮廟與宗祠牌位需要處理，對於人事行政管理上確實需要付出更人力及成本，故費率以5%提列。廣告銷售管理費，因本案總銷規模低於30億以下，考量實際

委託代銷公司費用成本之必要，故費率以6%提列。風險管理費，有鑑於近年興建造價飆漲及缺工缺料狀況嚴重，已影響都更案執行風險甚鉅，且本案鄰近捷運站，對於地下開挖及捷運影響之評估，也相對增加興建過程中的風險，故費率以11%提列，前開三項管理費用仍請同意提列。

2. 本案有關容積移轉前後共同負擔之差異須再確認，而採容積移轉方案地主應分配價值增加，整體來說對地主是有利的。另本案進行了兩次容積移轉審查，為了保持成本穩定性，第二次容積移轉成本約6、700萬未計入共同負擔，有關代金部分依委員意見採低值提列。

(五) 建築容積獎勵部分

有關建築規劃設計(四)，本案土地使用分區為商三特(原屬住3-1、住3)，法定建蔽率為45%，目前建築師設計實設建蔽率已達44.99%，在地面層除必要之出入口及車道外，已將商業空間做到最大面積，為符合審議原則面積要求，以及考量捷運站周邊商業氛圍延續，故將商業使用空間延伸至三樓，商業空間共計962.30平方公尺，已超過規定753.15平方公尺甚多。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案陳情意見之溝通協調情形，經實施者說明並提出法律意見書及訴訟案不起訴處分書等文件，並經審議會討論後，因陳情人非本案範圍內土地所有權人或違章戶權利人，故有關陳情人所提疑義，請陳情人另以其他法律途徑處理。

(二) 廢巷改道部分

本案擬廢止位於更新單元範圍內羅斯福路六段222巷屬現有巷道部分，經實施者說明並經審議會討論後，符合本市都市更新自治條例第10條第1款規定，予以同意廢止，另請實施者依委員意見修正計畫書內文字。

(三) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計審議業由本府於113年1月5日核備，經實施者說明建築規劃變更修正對照情形及符合建管相關法令規定，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案停車位尚未滿足1戶1車位原則、車道出入口兩側植栽位置、與鄰地之距離及公用淋浴設施之設置等，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意維持原規劃，另請實施者依交通局意見修正退縮人行步道空間，除與消防救災活動空間重疊區域應與道路順平外，原則採設置實體阻隔(如植栽、

緣石、高低差等)方式，並向都發局都市設計科確認是否辦理都市設計變更。

(四) 財務計畫部分

1. 本案申請容積移轉之購地成本16,541,204元及暫估容積代金費用121,000,000元，購入容積664.13平方公尺、容積代金移入664.14平方公尺，經實施者說明容積移轉前後效益分析及容積移轉代金審查進度，並經審議會討論後，予以同意；請實施者於核定前取得本府都市發展局容積代金審議委員會審定金額或檢附容積代金預繳證明，並擇低提列；另請於計畫書補充容積移轉前後共同負擔比例之差異分析。
2. 本案銷售管理費(6%)、人事行政管理費(5%)、風險管理費(11%)均以上限提列，共同負擔比例46.64%，經實施者逐一說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) #10 (取得綠建築標章之建築設計獎勵)，同意給予265.66平方公尺(法定容積8%)之獎勵額度；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。
- (2) #11 (智慧建築標章之建築設計獎勵)，同意給予199.24平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度；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「銀級」以上。
- (3) #12 (無障礙環境設計獎勵)，同意給予132.83平方公尺(法定容積4.00%)之獎勵額度；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內達到住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境「第一級」。
- (4) #13 (建築物耐震設計獎勵)，同意給予66.41平方公尺(法定容積2%)之獎勵容積獎勵額度；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內達到住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能「第三級」。
- (5) #14 (時程獎勵)，同意給予332.07平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度。
- (6) #17 (處理占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵)，實施者業檢附違章建築戶證明文件及拆遷安置協議書，同意給予378.00平方公尺(法定容積11.38%)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)，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，同意給予33.21平方公尺(法定容積1%)之獎勵額度。
 - (2) 建築規劃設計(三)，原則同意給予220.35平方公尺(法定容積6.64%)之獎勵容積，後續授權更新處依退縮人行步道獎勵申請規定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。
 - (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，惟商業空間設置於一至三層，經實施者說明未能於一、二層即滿足商業使用面積總和大於法定建築面積70%乘以2倍之原因，並經審議會討論後，同意給予99.62平方公尺(法定容積3.00%)之獎勵額度。
 - (4) 新技術之應用，本案規劃3部充電汽車位、3部充電機車位，同意給予33.21平方公尺(法定容積1%)之獎勵額度；後續請實施者於圖面標示位置，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，並納入住戶規約中載明。
3. 本案申請都市更新容積獎勵合計1,760.60平方公尺(53.02%)已超過法定容積之1.5倍之上限，故以上限1,660.36平方公尺(50.00%)計列。
 4. 本案申請容積移轉部分，依本府都市發展局審查結果以1,328.27平方公尺(法定容積39.99%)之額度辦理。

(六) 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。