

臺北市都市更新及爭議處理審議會第653次會議紀錄

1144年7月1日 府都新字第1146026216號

壹、時間：民國114年5月26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

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、「擬訂臺北市北投區振興段四小段400地號等11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 謝儀仙 02 2781-5696轉3200）

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）

本分署意見同114年4月10日台財產北改字第11450005650號函內容。

（二）財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本局無意見。

（三）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。

（四）地政局測繪科 陳政南幹事（書面意見）

無意見。

（五）交通局 葉志韋幹事（吳杰安代）（書面意見）

本次討論事項無涉交通議題，本局爰無意見。

（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。」。

3. 建議電動車充電設備等設施設置於地下1層以上為優先。

(七)都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(鄧雅今代)(書面意見)

本案無意見。

(八)都市發展局都市設計科 (書面意見)

本案曾辦理都審程序，112年6月8日第637次都審委員會暨1120608專案委員會決議修正後通過。後續請依規定辦理都審核定。

(九)建築管理工程處 羅駐諳幹事(吳欣潞代)

建築規劃設計無意見。

(十)簡裕榮委員(出席並提供書面意見)

本案實施方式為部分協議合建、部分權利變換，拆遷安置計畫有關其他土地改良物之拆遷補償費用，建議依都市更新條例第57條規定，仍應提列辦理。

(十一)蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

1. 本案實施方式為部分協議合建、部分權利變換，請釐清於法令適用上是否應提列拆遷補償費。
2. 經實施者說明容積代金費用依審議結果將調降，請實施者依本次簡報內容，修正容移成本及共負比率。
3. 實施者雖可能符合申請國有土地讓售條件，但財政部國有財產署是否同意讓售，尚未確定，請實施者保留計畫彈性。

(十二)林光彥委員

1. 本案實施方式為部分協議合建、部分權利變換，請實施者說明本案是否已簽署100%協議合建契約。
2. 請實施者依都更條例相關規定提列拆遷補償費，後續若變更實施方式為協議合建，可再依實際合約內容辦理。另有關更新前測量費亦請實施者依相關規定檢具合約。

(十三)都市更新處

1. 有關更新前的測量費，實施者表示會檢具報價單而非以合約方式提列。

2. 有關其他土地改良物之拆補費請依提列總表規定檢具合約書並放置於計畫書附錄。
3. 本案實施方式為部分協議合建、部分權利變換，請實施者說明參與權利變換的對象有哪些，是否僅有公有土地。實施者說明將於核定後辦理公有土地讓售，惟本案聽證紀錄第3點，公有土地所有權人以書面意見表示經評估保留納為社會住宅或其他後續依法認定為政策性使用之住宅，與實施者提出之作法不一致，請實施者說明。

實施者說明及回應：

- (一) 有關消防局幹事意見，配合將原B2充電車位等設施移設於地下1層，並於住戶管理規約補充相關說明。
- (二) 有關本案建築規劃設計費用、都市更新規劃費用、不動產估價費用及信託費用，後續將依提列總表規定於權利變換計畫階段檢具合約提列。另更新前測量費用將依相關規定辦理並檢具合約。
- (三) 本案協議合建部分已完成100%簽署協議合建契約，僅國有土地參與權利變換，經查國有土地面積約140平方公尺(42坪)，占本案面積不到1/4，尚符合讓售標準，後續將依相關規定申請國有土地讓售，讓售後將變更實施方式為協議合建。
- (四) 有關其他土地改良物之拆遷補償費將依相關規定提列，惟該費用由實施者自行吸收。
- (五) 本案依審議結果調降容積代金後，共同負擔比率由47.96%下修至47.48%。

決議：

(一) 人民陳情部分

有關本案鄰地所有權人納入本案更新單元範圍之陳情意見，經實施者說明鄰地參與意願遠低於本案都更同意參與比例（本案100%），故維持本案更新單元範圍，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 建築規劃設計部分

本案都市設計審議業經本府113年8月19日核定，以及有關院落高度比、安全梯、陽臺、地下室各層總樓地板面積、安全梯同幢建築物之其他窗戶開口距離等土管及建管法令檢討修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 消防救災部分

本案消防救災活動空間檢討情形，經實施者承諾將原設置於地下二層之充電車位改設置於地下一層，並經審議會討論後，予以同意，後續請實施者

將相關消防指導原則補充於維護管理及保固事項，並納入本案住戶管理規約。

(四) 財務計畫部分

1. 本案建築規劃設計費用、都市更新規劃費用、不動產估價費用及信託費用，請依提列總表規定於權利變換計畫階段檢具合約提列，另更新前測量費用請檢具合約並擇低提列，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案拆遷安置計畫有關其他土地改良物之拆遷補償費用，經實施者說明將依都市更新條例第57條等規定提列相關內容，並承諾該費用由實施者自行吸收不影響共同負擔比率，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案申請容積移入並提列容積代金費用(初估金額69,281,970元)，經實施者說明容積代金業經114年4月8日本局容積代金審議委員會議審定，請實施者擇低提列。
4. 本案人事行政管理費(5%)、(廣告)銷售管理費(6%)、風險管理費(12.15%)，經實施者逐一說明其合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 建築容積獎勵及容積移轉部分

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)，同意給予144.7平方公尺(法定容積6.14%)之獎勵額度。
- (2) #10(綠建築標章之建築設計獎勵)，同意給予141.33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) #13(耐震設計獎勵)，同意給予235.54平方公尺(法定容積10%)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年內取得耐震設計標章。
- (4) #14(時程獎勵)，同意給予235.54平方公尺(法定容積10%)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23.55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141.29平方公尺(法定容積6%)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。

- (3) 建築規劃設計(四)，本案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，同意給予70.66平方公尺(法定容積3%)之獎勵額度。
- (4) 新技術之應用，本案規劃2部充電汽車及2部充電機車位，同意給予23.55平方公尺(法定容積1%)之獎勵額度，後續請實施者注意充電設備之消防救災配套措施，另充電柱之設備規格，得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。
- (5) 促進都市更新(二)，本案計有3棟4層樓合法建築物，且無設置電梯設備或法定停車位數低於戶數十分之七者，同意給予36.17平方公尺(法定容積1.54%)之獎勵額度。

3. 本案申請都市計畫容積移轉總計680.72平方公尺(法定容積28.9%)之移入容積，同意依本府都市發展局審查結果辦理。

(六) 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(書面意見)</p> <p>(1) 查事業計畫書第13-3、13-9、13-10頁，國有土地比例13.36%，本案人事行政管理費5%、風險管理費12.15%及廣告銷售管理費6%均以上限提列，且共同負擔比例達47.96%’請貴府責成實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再予檢討。</p> <p>(2) 查事業計畫書第13-10頁三、成本收入分析(一)整體更新事業財務分析，更新事業實施總成本為新台幣(下同)858,358,909元，核與第13-3頁總成本856,260,708元不合，請修正。</p>	<p>1-1永陞建設股份有限公司簡圳宏經理</p> <p>(1) 有關成本提列，本案管理費率以共同負擔提列總表規定提列，實際費率以審議委員會通過為準。</p> <p>(2) 遵照辦理，釐清數值後修正計畫書誤植數值。</p>	<p>(1) 依審議會決議辦理：有關本財務計畫部分，業提會討論，依審議會決議辦理。</p> <p>(2) 予以採納：有關數值不一致部分，請實施者配合審查意見修正。</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	(3) 本案本署更新後分回國有房地經國家住宅及都市更新中心113年5月24日住都字第1130014251號函查告本分署，經評估保留納為社會住宅或其他後續依法認定為政策性使用之住宅，併予說明。	(3) 本案如符合國有地讓售，則依讓售辦法辦理，或後續配合依住都中心評估結果供住宅使用。	(3) 無爭點 ：有關國有地分回納為社會住宅或其他政策性使用部分，依相關規定辦理。

(七) 同意本案都市更新事業計畫經大會審議修正後通過，請實施者收受會議紀錄起3個月內應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、「擬訂臺北市大安區通化段五小段447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 鄧伊菱 02 2781-5696轉3079)

討論發言要點：

(一) 國防部政治作戰局(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 本局列管土地地上物已按眷村改建相關條例逕向法院訴訟排除，故都市更新事業計畫內相關拆遷補償金受領對象及權利變換價值，視法院判決結果辦理，以維國有土地權益。
2. 本局將按「都市更新事業範圍內國軍老舊眷村改建總冊土地處理原則」第7條規定，推薦專業估價者；實施者辦理選任作業，請依「都市更新條例」第50條相關規定及都市更新主管機關指導辦理選任。

(二) 財政局 陳鈺芳幹事(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(顏瑜代)(書面意見)

交通影響評估 P. 3-2，一般事務所衍生人旅次分析，引用參考資料為民國

94年「內湖科技園區交通總體檢計畫報告」，考量資料距今已久，爰仍請更新至近2年內參考資料或周邊類似基地之實際調查資料。

(六) 消防局 劉豐禎幹事 (書面意見)

1. 計畫書P.9-56，請補充標示建物該面第12層至第26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，請於圖示中說明。
2. 建議電動車充電設備等設施設置於地下1層以上為優先。

(七) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事 (書面意見)

本案已依前次意見修正完竣，本次無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 (書面意見)

本案曾辦理都審程序，本府112年11月10日府都設字第1123064506號函核定在案，本次所附都市更新事業計畫報告書與前開核定報告書內容大致相同，尚無意見。

(九) 建築管理工程處 羅駐諒幹事

簡報P.13與報告書P.132(一層平面圖)的前院標示不一致，請修正。

(十) 簡文彥委員(出席並提供書面意見)

本案風險管理費採加級提列，由原本基本率12%提高至16%，應補充說明加級之合理性與必要性。

(十一) 鄭凱文委員(出席並提供書面意見)

本案面前道路高度比得依土管第12條檢討，但院落檢討應依原始定義檢討。

(十二) 蕭麗敏委員 (出席並提供書面意見)

1. 事業計畫P.13-10，整體更新事業開發收入表，4樓至26樓住宅均價1,450,000元/坪低於一般事務所，有關住宅均價之合理性，請實施者補充說明或適當調整。
2. 請實施者補充說明P.13-9風險管理費須加成之理由。

(十三) 遲維新委員

1. 本案申請容積移轉增加多少共同負擔比率，倘未申請容積移轉之共同負擔比率為何，請實施者說明。

2. 建議估價師可考量低樓層與高樓層的價差，以樓層效益比估算，例如樓層效用比0.7%，概算4F~26F住宅均價大約154萬/坪至156萬/坪之間較為合理。

(十四) 張章得委員

本案申請容積移轉造成共同負擔增加，對於所有權人較不利，請實施者補充說明申請容積移轉之效益。

實施者說明及回應：

- (一) 有關建築規劃設計部分，交通影響評估將配合修正；另本案前院於基地東側(臨敦化南路二段63巷21弄)，簡報為誤植，本案建築物量體配置於基地中間，相關高度比等檢討皆符合規定。
- (二) 有關消防救災部分，將依消防局意見補充圖說。另本案電動車停車位皆規劃於地下一層。
- (三) 本案容移代金依審定金額計算後，共同負擔比例為42.87%。倘無申請容積移轉方案之共同負擔比率約36%。申請容積移轉雖增加成本，但經估價師估算所有權人可分配總價值增加8億餘元，故對於地主是有利的。
- (四) 本案事業計畫報核日為111年11月，當時估價師初步估算低樓層辦公室均價相較住宅戶均價高，係考量2F、3F的辦公室有獨立出入口，且景觀上直面平安公園，是相對優質的辦公空間，因此房價上認為有商業效益，故無特別下修。另考慮此區屬辦公商圈，本棟規劃住宅與辦公混合大樓，樓上層住宅非屬純住宅，爰當時針對住宅之估價相對保守。有關委員對於4樓至26樓住宅均價低於一般事務所之意見，將重新檢視及配合調整至155萬/坪。
- (五) 人事行政管理費屬實施者從更新案啟動至更新完成期間，所進行土地整合、人事、庶務等行政作業所需費用，本案108年啟動土地整合至111年事業計畫報核，考量本案自啟動至更新完成期間長達十餘年，廣告銷售管理費僅就實施者權利變換折價抵付實際分得房地價值為計算基礎，不包含所有權人應分配之房地價值計算銷售管理費，主要包括廣告、企劃、及銷售等成本費用，另考量近年因經濟狀況不穩定，以致銷售期間拉長，銷售成本增加仍由實施者自行吸收，建請審議會同意提列。
- (六) 風險管理費加成部分，主要係樓層高度及更新期間，依提列總表及相關規定大於36個月部分予以加成，本案無提列任何特殊工程費用，如制震、節能減碳相關工程費用，實施者都在成本上自行吸收，目前央行的授信政策及未來變數對本案有一定影響，故爭取風險管理以費率16%提列。

(七) 信託管理費將於後續權變階段檢附合約，並依審查意見擇低提列。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人未同意參與更新，另聽證意見多涉所有權人與實施者聯繫窗口雙方溝通協調情形，經實施者說明並經審議會討論後，請實施者秉真誠磋商精神持續溝通協調。

(二) 建築規劃設計部分

本案都市設計審議經本府112年11月10日核定在案，其建築規劃設計修正情形及造成鄰地為畸零地、裝飾構造物是否計入檢討標示等是否符合建管法令等相關規定及交通影響修正情形，請實施者依委員及幹事意見檢討修正。

(三) 消防救災部分

本案消防救災活動空間檢討情形，經實施者表示充電車位皆設置地下一層，並經審議會討論後，予以同意。另餘請實施者依消防局幹事意見修正。

(四) 財務計畫部分

1. 本案容積移轉費用原提列658,112,061元（公設容移53,754,406元、容移代金602,487,072元及委辦費1,870,583元），經實施者說明容移前後效益分析及臺北市政府113年8月29日府授都綜字第1133065229號函核定應繳納之容積代金為384,418,462元，請實施者依代金審定金額修正事業計畫相關內容，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案信託管理費用以報價單之50%提列2,587,500元，惟含預售屋價金信託費用1,000,000元，經實施者說明將扣除預售屋價金信託費100萬元，並於後續權利變換核定前檢附合約及擇低提列，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案人事行政管理費(3.5%)、廣告銷售管理費(4.5%、6%)及風險管理費(16%)均以上限提列，經實施者逐一說明其合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 估價部分

有關4樓至26樓住宅均價，請實施者依委員意見檢討修正。

(六) 自提修正部分

1. 本案高度比檢討相關圖面(如：建築線與境界線之退縮及高度比檢討說明圖、高度比檢討圖、立面圖、剖面圖等，事業計畫書p.9-8、9-17、9-35、9-36、9-37等)，經實施者說明檢討線條誤植等部分後續併同修正，並經審議會討論後，予以同意。
2. 範圍內448地號土地上建物(2334建號)經法院判決拆屋還地，且現況已拆除及產權滅失完竣，經實施者說明並經審議會討論後，同意刪除該建物之建築容積獎勵、合法建物拆遷補償費及安置費，後續授權更新處覈實計算，並請實施者修正於事業計畫書相關章節內容。
3. 因應公聽會住戶要求住辦動線區隔，已增加一支電梯，為辦公停車使用及整體管理考量，原客貨用電梯管制修改至可達地下四層，汽車位數量維持不變，不影響相關面積檢討及共同負擔，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(七) 建築容積獎勵及容積移轉部分

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)，同意給予354.22平方公尺(法定容積5.79%)之獎勵額度。
- (2) #6(建築物結構安全條件獎勵)，因448地號土地建物已滅失，故刪除容積獎勵核算，後續授權更新處覈實計算。
- (3) #10(綠建築標章之建築設計獎勵)，同意給予367.34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。
- (4) #11(智慧建築標章之建築設計獎勵)，同意給予489.78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)，同意給予612.23平方公尺(法定容積10%)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年內取得「耐震設計標章」。
- (6) #14(時程獎勵)，同意給予428.56平方公尺(法定容積7%)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(一)，本案規劃符合建築物一側退縮距離達2公尺以上、建築物與鄰地境界線距離平均寬度達3公尺、建築物斜角線距離平均未超過45公尺等三項項目，同意給予61.22平方公尺(法定容積1%)之獎勵額度。

- (2) 建築規劃設計(二)，本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61.22平方公尺(法定容積1%)之獎勵額度。
- (3) 建築規劃設計(三)，原則同意給予506.03平方公尺(法定容積8.27%)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) 新技術之應用，本案規劃5部充電汽車位及5部充電機車位，同意給予61.22平方公尺(法定容積1%)之獎勵額度，後續請實施者注意充電設備之消防救災配套措施，另充電柱之設備規格，得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。
- (5) 促進都市更新(二)，本案計有2棟5層樓合法建築物，且無設置電梯設備，同意給予73.93平方公尺(法定容積1.21%)之獎勵額度。
3. 本案申請都市更新容積獎勵合計3,216.91平方公尺(法定容積52.54%)，已超過法定容積之1.5倍上限，故以上限3,061.13平方公尺(法定容積50%)計列。
4. 本案申請容積移轉總計2,448.90平方公尺(法定容積40%)之移入容積，同意依本府都市發展局審查結果辦理。

(八) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	決議
1	<p>郝○○(代理：黃○○)(書面意見)</p> <p>1. 請確定雙方協商窗口： (1) 敦化南路登記所有權是黃○○基於夫妻財產共有，請中開公司尊重登記財產權人權益，如要協調、協商都更事宜，請直接向黃■■■或郝■■■協商，中開公司已經兩次逕找本人子女私下協商，嚴重影響家庭親子關係，尤其是今年張協理率蔡經理再第二次，約子女協商，使親子</p>	<p>1-1 實施者受任人：中國開發資產管理股份有限公司 謝慧鶯資深副總</p> <p>1. 本案處理整合團隊說明： (1) 有關本公司整合本案之初，因當時同時進行數個案整合開發，因此採分案進行，之前本案整合團隊人員為陳先生及鄭先生，公司同仁以蔡經理(已離職)為主要窗口，由於地主人數不少，整合人有些分工，惟鄭先生原本即為本案整合團隊一員。</p>	<p>1. 無爭點：事涉所有權人想確認實施者聯繫窗口，及雙方協議內容時之溝通情形，因涉私約部分，非本更新審議會審議權責。</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>衝突更加嚴峻，也產生對都更協商舉措產生嚴重不良影響，現再重申對口的窗口是登記所有權人及配偶。</p> <p>(2)也請中開公司確定窗口人員，從都更起始階段，感謝陳大哥（陳○○特助）與蔡經理一路相隨到2024年的八月，陳、蔡兩員，以牛馬精神，為中開公司與每位地主戮力協商，瞭解各地主家庭的情感，情事、及各地主背景原委，兩人以極耐心的情商和同理心與各地主耐心溝通、協調，好不容易，終於於2023年八月與■號■樓地主將達成協議共識，並準備簽定事業計畫同意書（稱該案為 A 案）。但中開公司，卻未遵古訓，用人不疑，疑人不用的原則，卻又增派張協理與陳○○特助沿承公司上級長官授意督軍，參與補充協議書條文驗證查核，結果導致歷經四年的協議破裂。</p> <p>(3)2023年八月底，再經陳○○特助、張協理與蔡經理亡羊補牢，又提出新協議內容，（稱之 B 案），過一週後經蔡經理告知，公司上司長官指示：唯有合建一案可行也；如此，中開</p>	<p>(2)目前本案整合人員以鄭先生為主，公司以張協理及陳○○特助為主要窗口。以表對貴戶之尊重與誠懇。</p>	

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>公司主張回到最初原始點，唯有“協議合建”一案，並完全否定 A 案。</p> <p>(4)2024年0922（日）十一點左右，本人正與在美國的老婆通話，外面下大雨，突然中開有位自稱鄭先生來訪，說曾經見過面，想談都更事宜，本人當下立馬回絕不談都更事宜，並言對口的窗口只有陳大哥和蔡經理，其他人就不方便再溝通了！鄭先生說：會等到我與婆講完電話後，希望能與我溝通，並將會提出雙方更好的協議對地主有絕對優勢（姑且稱之 C 案），本人以堅定直接回答不必了。我沒見過你且近來房地產詐騙集團太多不方便溝通，此時心想是不是鄭董事長親訪，要來決定事情了？並告知來訪者：我們唯一的窗口就是陳大哥，（此時蔡經理已經非常遺憾離職，是未能獲得公司長官立意良善的信任而被離職？還是因眼疾自動離職？，則不得而知了），或曾與我們曾經見過面且有交談的人員才會進行協商；結果又於 0923（一），上午上班時間去電尋問中開公司，詢問張協理公司是否有位鄭先</p>		

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>生？接電話者是位藍小姐，告知張協理不在位子上；當下請藍小姐轉告張協理，請務必回電告知，澄清來訪鄭氏是中開人員嗎？結果到今天現在仍未收到張協理的回電告知。</p> <p>2. 雙方秉持誠信原則，持續協議： 24號4樓地主，一本初心絕對力挺都更；對近七十以上的老地主而言，都更所要的不是價金的多寡，或換回坪數的大小，而是進行協議進行中所感受到的溫度、尊重和誠懇，實施者更須需要理解地主背後的情感和背景；蔡經理的離職，對中開實施者與各地主雙方而言，誠然是絕對莫大的的損失。24號4樓地主仍期待陳大哥與中開指定窗口人員進行協議溝通，（協議窗口人員如有異動，請中開公司務必發具有法律效力信函告知各地主，共同防詐），如果協議難達共識，或窒礙難行時，請雙方對話窗口人員，絕對避免有隱晦警告威脅、暗示言語出現。 24號4樓也非常樂意雙方函請公部門進行協議調解。</p>	<p>2. 本案後續協議說明： (1) 本公司自始自終均與 貴戶誠心溝通協調，並讓貴戶瞭解公司整合人員及公司主要窗口同仁，本公司並非常感謝地主對公司及團隊之肯定及表達支持本案都更持續協議之心意。 (2) 另本公司對於貴戶所提函請公部門進行協議，本公司亦同意與 貴戶一同函請公部門辦理，以使本都更案能順利進行讓全體住戶能在都更重建完成後入住，以圓滿達成居住安全又安</p>	<p>2. 無爭點：所有權人要求實施者秉真誠態度溝通協議，惟協議內容涉私約部分，非本更新審議會審議權責。</p>
2	<p>張○○(當事人)</p> <p>1. 大家住在這邊很久，彼此</p>	<p>2-1 實施者受任人：中國開發資產管理股份有限公司 謝慧鶯資深副總</p> <p>1. (1) 我想這是雙方認知上的</p>	<p>1. 無爭點：事涉所有權</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>關係都很友善，也被蔡經理和陳特助的真誠打動，所以我們同意本案，後來蔡經理卻被張協理霸凌後離職。且之前有次協調會，張協理的溝通協調方式非常不友善，當場和住戶發飆，事後私下和本人討論本案時，不但喝酒借酒裝瘋還搬出黑白兩道他很熟，且後續我與公司投訴後，還不願承認，男子漢敢做不敢當，反而栽贓是本人所提，所以只要這個人還在公司，我就不會同意這個更新案。</p>	<p>落差，因為當天是臨時約談，張協理當日原本已經有餐敘，所以有喝了一點酒，也可能因為酒精的影響，讓張先生覺得被冒犯，也代表公司向張先生致歉。張協理已經在本司服務多年，過去從來沒有這樣的行為。</p> <p>(2)張先生的訴求，公司內部已經有討論過並提供新的方案，但目前尚未得到張先生的同意，我們後續也會再與張先生持續溝通。</p>	<p>人與實施者聯繫窗口雙方溝通情形，非本更新審議會審議權責。另倘有恐嚇暴力威脅情事，臺灣臺北地方法院檢察署業已成立「都更犯罪聯合查緝執行小組」，請逕向該院投訴，或本市都市更新處書面陳情，將另案協助轉知及通報。</p>
3	<p>郝○○(代理：黃○○)</p> <p>1. 我第一輪發言的書面意見是從106年就已經持續提出，但一直沒有被處理。</p> <p>2. 我已經與實施者 A 案談了8年，都快要同意了，但新來的陳特助明知道我的財務狀況，卻還是落井下石，宣稱只有 B 案合建的條件，這樣還有誠信嗎，我願意接受公部門的調解，也希望實施者可以提出明確的溝通窗口，避免地主有被詐騙的可能。</p> <p>3. 請實施者保持誠信原則。</p>	<p>3-1 實施者受任人：中國開發資產管理股份有限公司 謝慧鶯資深副總</p> <p>1. ~3. 謝謝郝先生的指正，公司每周都會開內部會議，所有地主的意見一定都會討論可行性，公司只要有出具書面的文件，一定都是正式同意的。公司決策的過程是需要經過董事會確認的，所以洽談的過程中可能會需要比較多時間，我也代表致歉。另外在溝通的過程中，可能也因為講話方式或是音量，造成讓地主誤會有脅迫的情形，我也會再提醒同仁注意。另外也再次申明，公司不會</p>	<p>1. 無爭點：事涉所有權人想確認實施者聯繫窗口，及雙方協議內容時之溝通情形，因涉私約部分，非本更新審議會審議權責。</p> <p>2. 無爭點：事涉所有權人與實施者聯繫窗口雙方溝通協調情形，內容涉私約方案，非本更新審議會審議權責。</p> <p>3. 無爭點：事涉所有權</p>

序號	發言次序	答覆	決議
		因為地主的個別情形，而刻意改變開發策略刁難地主。	人期盼實施者應秉持誠信原則進行都更開發，內容涉私約方案，非本更新審議會審議權責。
4	張○○(當事人) 1. 希望實施者不要習慣性的把錯誤錯誤推給住戶，我並沒有主動約張協理，我根本不認識他。當天是陳特助主動約我聊天，並還找了張協理一起到場，到場後張協理已經喝了酒，甚至在現場嘔吐，非常的不專業。公司派出來的人職稱都很大，但卻都說話不算話，以後任何協調請鄭董事長親自出面。	4-1 實施者受任人：中國開發資產管理股份有限公司 謝慧鶯資深副總 1. 公司的政策希望在與地主溝通時，都有一位以上的同仁一起出席，也因為當天的狀況比較臨時，所以才只有剛剛所提的特殊情況，若有冒犯，我也再次道歉，也希望張先生可以諒解。但我這邊仍要代表公司再次聲明，公司是有誠信的公司，並不會派任何同仁空口說白話。	1. 無爭點：事涉所有權人與實施者聯繫窗口雙方溝通情形，非本更新審議會審議權責。

(九) 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。

三、「擬訂臺北市中正區河堤段六小段278地號等7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 鄧伊菱代 02 2781-5696轉 3079)

討論發言要點：

(一) 臺北市政府環境保護局(公有土地管理機關)

本局無意見。

(二) 財政局 黃怡潔幹事(書面意見)

1. 廣告銷售管理費(6%)、人事行政管理費(5%)、風險管理費(10.5%)皆以上限提列，考量本案公有土地占比達15.39%，又屬部分協議合建、部

分權利變換案件，皆可減少應承擔之風險，惟共負比仍達44.4%，故仍請實施者合理調降相關管理費率，以維權利變換戶之權益。

2. 領銜估價報告書第64頁更新前土地價值查估，宗地編號B（279、279-1地號）相較宗地編號A（278、278-1、280地號）所面臨牯嶺街之面寬為長，惟臨路情形調整率僅差異1%，應不足反應差異性，請實施者合理調整。
3. 本案其他土地改良物之拆遷補償費係委託估價師查估殘餘價值，請於計畫書內檢附估價師查估資料佐證。
4. 建築規劃設計費以建築師合約金額（805萬3,144元）提列，較建築師酬金標準中級費率計算結果（650萬9,301元）高，因本案為部分協議合建、部分權利變換案件，故仍請實施者擇低提列，以維權利變換戶之權益。倘經審議會討論仍以契約金額提列，計算承攬契據印花稅之建築規劃設計費請扣除營業稅金額後計算之。
5. 請實施者於計畫核定前檢附信託管理費實際合約影本並刪除預售屋價金信託相關服務費用，另請與報價單金額擇低提列，否則刪除。
6. 權利變換計畫表7-1三家鑑價機構鑑價結果比較表，哲宇不動產估價師聯合事務所之更新後總權利價值與附錄四檢附之估價摘要所載金額不一致，請釐清。另表7-2更新前各土地權利價值表之更新前土地價值及比例、表7-3更新前各土地所有權人權利價值表之臺北市有土地更新前權利價值比例等，皆與領銜估價報告書所載不符，請一併釐清修正。
7. 計算讓受不動產契據印花稅及營業稅公式二之房屋評定標準價格，涉及2層以上部分，請依街路等級調整評定表規定減級。

（三）地政局地價科 許加樺幹事(書面意見)

已依前次審查意見修正或說明，無意見。

（四）地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

權利變換計畫之表11-3土地登記清冊表，更新後C地號（道路用地）權利範圍不為一，請釐清。

（五）交通局 紀韋廷幹事(江唯慈代)(書面意見)

1. 事業計畫

- (1) P. 3-2~P. 3-11，請補充基地周邊500公尺範圍內現有人行道及自行車道寬度。
- (2) P. 9-17，請確認出入口中心線上下任一點至道路中間線垂直左右60度以

上範圍無礙視線，並請確認圖中出入口警示燈及反射鏡設置位置是否足供人車辨識。

- (3) P. 9-17，查基地北側車道出入口旁現況設有反光鏡及電箱、基地西側現況設有電箱，補充標示說明並重新檢討相關設施位置及安全性，並配合檢討車行動線。
- (4) P. 9-20，車道出入口於指定退縮人行空間後留設4.5公尺以上緩衝空間，請檢討修正。
- (5) P. 9-20、P. 9-44，請於剖面圖及配置圖標示淨寬尺寸。
- (6) P. 9-29~P. 9-32，請補充標示汽機車完整動線及無障礙汽車格位尺寸。
- (7) P. 9-29，地下一層規劃垃圾儲藏室，請說明垃圾車如何進出及操作裝卸作業，另請檢討車道及車位限高是否滿足車輛進出需求。
- (8) P. 9-29，請依建築技術規則第167-6條規定設置無障礙機車格位。
- (9) P. 9-37，地面層車道出入口地坪與相鄰人行空間應順平處理，鋪面系統應避免使用車道磚且延續人行道鋪面之型式，車道鋪面與人行道鋪面以不同顏色區分，並考量車輛防滑及相關警示設施，以維人行安全。
- (10) P. 9-51，車道出入口與相鄰人行空間應順平處理，另基地西側臨牯嶺街之人行道與現有建物車道出入口相鄰，請於圖面標示並以順平處理，另無障礙坡道淨寬不得小於0.9公尺，請補充標示。
- (11) 請依建築技術規則建築設計施工編第62條規定檢討預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間。
- (12) 鼓勵綠運具使用，建議於平面層增設自行車格位，並標示尺寸(每格至少留設1.85X0.6公尺)。
- (13) P. 綜-13，意見回應綜理表說明本案車道出入口於指定退縮人行空間後留設3.6公尺以上緩衝空間，與P. 9-20平面圖標示不一致，請釐清修正。
- (14) P. 3-3、P. 3-11，基地周邊公車、YouBike站點有誤，請至大臺北公車網站(ebus.gov.taipei)逐一確認公車路線相關資訊並將其更新，並請補充基地周邊500公尺範圍內大範圍人車動線圖(含行人、汽機車、自行車)。
- (15) P. 9-8，請補充標示基地北側臨廈門街147巷之人行空間淨寬。
- (16) P. 9-20，考量本基地北側車道出入口旁現況設有反光鏡及電箱，且基地北側大樓之停車場出入口與本案停車場出入口相鄰，請補充本案停車場進離場軌跡，並請檢討相關警示設施及管制措施。

- (17) P. 9-20、P. 9-51，本基地西北側公有人行道現況設有反光鏡，請於圖面補充標示，並請於復舊前洽本市交工處確認復舊位置。
- (18) P. 9-44，請補充說明E剖面基地西側牯嶺街公有人行道與本案基地間是否有設其他設施物。
- (19) 供住宅使用至少應滿足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，請釐清是否已滿足實際需求。

(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。」。
3. 建議電動車充電設備等設施設置於地下1層以上為優先。

(七) 都市發展局都市規劃科 溫靖儒幹事(楊詠傑代)(書面意見)

1. P. 4-1表4-2請依本市土管自治條例第11條規定，修正第三種住宅區高度比為1.5。
2. 依本市土管自治條例第11、13條檢討結果，本案基地自牯嶺街深進2倍路寬(22公尺)以外範圍仍應依次寬道路(廈門街147巷)檢討高度比，請補充繪製次寬道路之高度比檢討削線。
3. P. 9-16圖9-4查本案基地之前後院深度及應退縮留設3.64公尺騎樓或無遮簷人行道空間似仍未清楚標示，請以清晰文字補充標明相關院落範圍及尺寸，以利檢核。

(八) 都市發展局都市設計科 (書面意見)

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

(九) 工務局新建工程處 陳家邦幹事(書面意見)

1. 有關事業計畫書第六章涉及協助開闢更新單元北側278-2及279-2地號都市

計畫道路部分，其設計內容應符合內政部所頒布「市區道路及附屬工程設計標準」及「市區道路及附屬工程設計規範」之規定，開闢道路相關設計圖說請依據台北市政府工務局編印之「台北市政府工務局工程標準圖」辦理（溝蓋版請採用場鑄溝蓋版，AC路面請採用標準斷面），另請循建管程序將該部分設計圖說提送至新工處及水利處審查同意後再行施作。

2. 有關本案涉及捐贈及開闢道路用地部分，建請由都發局列管實施者需於使照取得前完成該部分道路用地之地上物清除、捐贈過戶本府及道路開闢作業。

(十) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(吳欣潑代)

地下一層無障礙車位請標示尺寸。

(十一) 蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

1. 建築師規劃設計費，依提列總表規定得依臺北市建築師酬金標準表中標提列或依實際合約額度提列，惟通案因考量整體共同負擔及實際情形，原則擇低提列，建請實施者依提列總表規定修正。
2. 本案甚多內容未依幹事及權變小組會議委員及幹事所提意見修正或說明清楚，建議實施者務必再自行檢視。另今實施者於審議會上表示相關意見配合修正，惟考量後續恐涉及建築圖說修正，建議應再提請審議會報告。

(十二) 鄭凱文委員(出席並提供書面意見)

有關建築師規劃設計費建議「依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」標準提列，依臺北市建築師公會酬金標準或依實際合約額度提列並應檢具合約影本佐證。本案已檢具合約影本佐證，建議依合約影本提列。

(十三) 林光彥委員

1. 就交通規劃設計修正部分，本次交通局幹事意見較多，其中針對第8點、第12點有關設置無障礙機車停車位及於一層增設自行車格位部分，經實施者說明並經交通局表示無意見；其餘部分，包含以圖說方式標示預留電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間、基地停車需求是否自行滿足之計算式等，建議於核定前函請交通局確認修正情形。
2. 有關都市更新共同負擔費用，非屬一般建築物施工發包採實支實付方式提列，故方須經由審議會審酌其合理性及必要性。另建築師規劃費用提列部分，多數都市更新案實施者皆依臺北市建築師公會建築師酬金標準中級計算之。惟依110年提列總表規定，建築師規劃設計費究依臺北市建築師公會

建築師酬金標準中級計算或依實際合約額度提列，通案是否擇低提列或擇一提列，請更新處說明通案處理方式；倘屬採合約金額且高於臺北市建築師公會酬金標準中標金額提列，建議併同管理費率通盤審酌費用提列之合理性。

3. 有關人事行政管理費及銷售管理費提列之必要性，請實施者依提列總表規定及本案案情加強說明必要性。

(十四) 于俊明委員

有關建築師規劃設計合約費用高於臺北市建築師公會酬金標準，是否應擇低提列，尚無相關規定，另個案是否另有委託建築師協助其他事項等情形，且合約屬實際發生費用，建議審議會一併審酌擇低提列之合理性。

(十五) 張章得委員

人事行政管理費有規模規定，是否合宜標準，請實施者補充說明。

(十六) 林佑璘委員

有關建築師規劃設計費用，參採既往通案審議經驗，皆就臺北市建築師公會酬金標準中標及建築師合約費用，擇低提列。建議更新處是否於更新審議原則增列補充說明。

(十七) 王湮筑委員

1. 本次審議會交通局幹事所提意見多屬前次幹事及權變小組會議審查內容，因實施者仍未修正或說明不完整故再次提出，倘實施者業已修正或說明，應於計畫書內載明並標示對應頁次，以利審視。
2. 有關建議設置無障礙機車停車位及自行車格位部分，經實施者說明後，本局無意見。
3. 請實施者預留電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間。另有關基地北側車道出入口旁現況設有反光鏡及電箱恐影響車行出入等交通局幹事審查意見，實施者應檢討並配合修正。

(十八) 蔣門鑑委員

本案更新後有關道路用地權利範圍部分，請實施者說明。

(十九) 都市更新處

1. 建築師規劃設計費依提列總表規定，應依臺北市建築師公會建築師酬金標準中級計算，或依實際合約額度提列並應檢具合約影本佐證。因公有土地

管理機關請實施者擇低提列，且本案雖採合約金額提列，惟該合約金額又載明費用採酬金標準表高標提列，認有疑慮，爰提請大會討論。

2. 本案各項管理費係依上限規定提列，人事行政管理費提列5%亦符合規定。

實施者說明及回應：

(一) 建築規劃設計部分

1. 有關交通局於前次幹事及權變小組審查會議所提之意見，實施者皆已修正或說明。今有關交通局幹事及都發局規劃科所提意見，實施者後續將配合修正或補充說明。另車道出入口於指定退縮人行空間後留設4.5公尺以上之緩衝空間，將配合修正。
2. 本案機車停車位依臺北市土地使用分區管制自治條例第86-1條檢討後，尚符規定，惟該法令並無規範應設置無障礙機車停車位，且考量基地腹地較小，故本案無設置無障礙機車停車位。另本案地面層退縮範圍最深為3.79公尺，倘設置1.85公尺之自行車停車位，恐致行人通行困難，故礙難設置自行車停車位。
3. 本案依建築相關法令檢討後，免設置電動充電停車位，另本案規劃留設供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間及其共通管道。另本案基地停車位需求，滿足住宅使用1戶1車位為原則之規定。基地北側車道出入口旁現況設有反光鏡及電箱部分，以及路燈位置與消防救災活動空間重疊部分，後續將於施工階段及取得使用執照前向相關單位申請移設，以維車行及救災安全。

(二) 有關建築師規劃設計費現依提列總表規定，依建築師合約提列805萬3,144元，惟合約費用參考臺北市建築師公會酬金標準高級費率，實施者願意改依本市建築師公會建築師酬金標準中級費率650萬9,358提列。

(三) 本案土地依估價條件分宗為A、B兩宗地，兩宗地皆有面臨11公尺牯嶺街及6公尺廈門街147巷，但B宗地二面臨路情形稍優於宗地A，故相差1%，而公部門關於面寬之意見，已於形狀中考量，故雖宗地B為長條形，但考量面寬故與宗地A方正稍差之形狀差異只有1%，故已反應其差異。

(四) 道路用地包含278-2及279-2地號，更新前278-2地號土地所有權人為私有且實施方式為協議合建，所以C地號（道路用地）權利範圍非1/1。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人未同意參與更新及溝通協調情形，經實施者說明一並經審議會討論後，請實施者持續溝通協調。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案臨6公尺計畫道路(廈門街147巷)所留設人行步道未依113年5月13日公告之通案重要審議原則規定，除消防救災活動空間外，應與道路界面設置實體阻隔(如植栽、緣石、高低差等)，請實施者修正。
2. 本案建議設置無障礙機車停車位、於平面層增設自行車格位及等議題，經實施者說明本案依法令檢討後無須設置無障礙機車停車位，以及因基地條件無法設置自行車格位，並經審議會討論後，予以同意。另有關垃圾車停車位及進出車道淨高是否滿足車輛進出需求，以及車道出入口留設4.5公尺以上之緩衝空間及基地北側車道出入口旁現況設有反光鏡及電箱部分等，請實施者依交通局幹事意見修正並以圖說方式標示說明，後續提請審議會報告。
3. 本案裝飾性構造物及院落檢討，及臨牯嶺街側所留設之騎樓或無遮簷人行道型式等是否符合都計及建管法令規定，請實施者依都發局都市規劃科意見修正並以圖說方式標示說明，後續提請審議會報告。

(三) 消防救災部分

本案消防救災活動空間檢討情形，與牯嶺街路燈位置部分重疊及消防局意見修正情形(含消防雲梯車設置活動空間)，經實施者說明消防救災活動空間與路燈位置重疊部分，後續將於施工階段向相關單位申請移設，並經審議會討論後，予以同意。另請預留電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間。

(四) 財務計畫部分

1. 本案建築設計費依實際合約提列8,053,144元，高於本市建築師公會建築師酬金標準中級費率6,509,358元，經實施者說明依本市建築師公會建築師酬金標準中級費率提列，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案信託管理費以銀行報價單金額50%提列2,950,000元，未依提列總表規定檢附合約，請實施者於申請核定前檢附信託合約並擇低提列。另請刪除預售屋價金信託相關服務費用。
3. 本案申請範圍為公劃地區，因已完成自劃更新單元作業，有關申請自劃更新單元期間之都市更新規劃費用400,000元，請實施者配合刪除。
4. 人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(10.50%)，均以上

限提列，經實施者逐一說明其合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。另請依提列總表規定補充相關級距計算情形及加強說明合理性及必要性。

(五) 權利變換與估價部分

本案估價報告修正情形及轉管部分是否反映估價，二樓以上均價由769,356元/坪調整為779,946元/坪，共同負擔比率由44.98%調整為44.40%，經實施者說明配合委員及幹事意見修正財務計畫後，預估共同負擔比率連動修正為44.2%，並經審議會討論後，共同負擔比率以44.20%為上限，予以同意。

(六) 更新容積獎勵部分

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)，同意給予164.39平方公尺(法定容積6.85%)之獎勵額度。
- (2) #8 (協助取得及開闢公共設施用地獎勵獎勵)，實施者協助開闢範圍內道路用地(278-2、279-2地號)，同意給予27.36平方公尺(法定容積1.14%)之獎勵額度。
- (3) #10 (綠建築標章之建築設計獎勵)，同意給予143.93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
- (4) #11 (智慧建築標章之建築設計獎勵)，同意給予143.93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。
- (5) #12 (無障礙環境設計獎勵)，同意給予71.96平方公尺(法定容積3.00%)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年內取得住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估申請無障礙環境「第2級」以上。
- (6) #13 (建築物耐震設計獎勵)，同意給予239.88平方公尺(法定容積10%)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年內取得「耐震設計標章」。
- (7) #14 (時程獎勵)，同意給予239.88平方公尺(法定容積10%)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(三)，建築規劃設計請實施者依交通局幹事意見修正，後續提請審議會報告；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。
- (2) 促進都市更新(二)，本案計有2棟4層樓建築物，且無設置電梯設備，同意給予41.1平方公尺(法定容積1.71%)之獎勵額度。
3. 另本案申請都市更新容積獎勵合計1,222.32平方公尺(法定容積50.97%)已超過法定容積之1.5倍上限，故以上限1,199.38平方公尺(法定容積50%)計列。

(七) 聽證紀錄

本案無登記發言。

- (八) 請實施者依委員及幹事意見檢討修正計畫書圖，於收受會議紀錄起3個月內檢送修正後計畫書並檢具修正對照表，再申請提審議會報告。

附帶決議：都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表-建築師規劃設計費，係依臺北市建築師公會建築師酬金標準計算或依實際合約額度提列，是否通案改以擇低提列，後續於修正通案審議原則併同討論。