

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 620 次會議紀錄

113 年 5 月 1 日 府都新字第 1136010963 號

壹、時間：民國 113 年 4 月 22 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：報告案 1 簡瑟芳副召集人、報告案 2 及討論案王玉芬召集人

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、報告提案：

一、確認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 51 次專案小組會議」審查結果

（一）「擬訂臺北市中正區福和段二小段 472-1 地號等 3 筆土地都市更新事業概要案」都市更新審議案

決議：予以確認。

二、「擬訂臺北市中山區中山段二小段 234 地號等 4 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 蘇科 02-2781-5696 轉 3075）

報告發言要點：

（一）財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本局無意見。

（二）地政局地價科 徐子偉幹事（書面意見）

無修正意見。

（三）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「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。」。

(四) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(高承甫代) (書面意見)

無意見。

(五) 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。

決議：

(一) 建築設計部分

本案商業區容積率檢討及周邊商業發展情形、公有人行道認養、基地東側通往地下室無障礙樓梯之寬度檢討情形、距離地界未達1.5公尺或3公尺開窗部分之防火時效等及建築設計是否符合建管法令規定，業經168專案小組討論並決議，並經審議會討論後，予以確認。

(二) 消防救災部分

本案消防救災活動空間修正情形，業經168專案小組討論及實施者配合修正，並經審議會討論後，予以確認。

(三) 財務計畫部分

本案為協議合建，人事行政管理費提列(5%)，業經168專案小組討論並決議，並經審議會討論後，予以確認。

(四) 自提修正部分

本案自提修正刪除臺北市都市更新建築容積獎勵辦法「促進都市更新(二)獎勵」，涉及建築設計內容變更及相關連動調整情形，經實施者說明並經168專案小組複審會議討論後，業依自提修正幅度過大處理方式舉辦說明會並檢附範圍內全體所有權人之同意書，並經審議會討論後，予以確認。

(五) 容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

(1) #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197.90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。

(2) #11(智慧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197.90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)，同意依168專案小組會議結論給予98.95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年內取得新建住宅性能評估之無障礙環境分級評估「第二級」之評估報告書。
- (4) #13(建築物耐震設計獎勵)，同意依168專案小組會議結論給予329.83平方公尺(法定容積10.00%)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「耐震設計標章」。
- (5) #14(時程獎勵)，同意依168專案小組會議結論給予230.88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)，本案基地開發設置雨水流出抑制設施，為法定雨水貯留量二倍以上，同意依168專案小組會議結論給予32.98平方公尺(法定容積1.00%)之獎勵額度。
- (2) 建築規劃設計(三)，原則同意依168專案小組會議給予227.88平方公尺(法定容積6.91%)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，並納入住戶規約中載明。
- (3) 新技術之應用，本案規劃2部充電汽車位、2部充電機車位，同意依168專案小組會議結論給予32.98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(2部充電汽車位及2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，並納入住戶規約中載明。

(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。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市南港區玉成段三小段 560 地號等 5 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 黃映婷 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)

本分署原則尊重審議結果。

(二) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)

權利變換計畫第7-1頁表7-1三家鑑價機構鑑價結果比較表，領銜(宏大)估價事務所之商業棟2至4樓及5樓平均建坪單價與估價報告書所載不一致，請修正誤植。

(三) 財政局 石皓文幹事(書面意見)

無意見。

(四) 地政局地價科 張家銘幹事(書面意見)

無修正意見。

(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 紀韋廷幹事(洪郁冠代)(書面意見)

本局意見已修正。

(七) 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「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) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(林宜民代)(書面意見)

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(預審),112年12月7日第649次都審委員會暨1121207專案委員會決議:「本案經申設單位同意依會議討論事項修正,全案修正後通過。請於都市計畫公告之日起30日內,檢送2份修正後報告書送請本府核定。」。
2. 餘無意見,尊重都更審議結果。

(十) 建築管理工程處 羅駐諳幹事(吳欣潞代)

本處無意見。

(十一) 謝慧鶯委員

1. 以往通案上,實施契約簽訂共同負擔比率與權利變換計畫所載之比率有較大落差時,似會要求實施者再修正財務計畫,請實施者說明預計如何調整?
2. 本案採權利變換方式實施,請實施者說明計算營業稅之共同負擔比率為何?應以實施契約簽訂之共同負擔比率計算。

(十二) 邵琇珮委員

本案住宅棟一至四層載明「俱樂部」,請釐清是否作為「健身服務業」使用,請實施者說明。

(十三) 簡瑟芳副召集人

請實施者說明目前權利變換計畫是否以實施契約簽訂共同負擔比率26.20%進行各所有權人之分配?

(十四) 都市更新處

往例通案實施契約簽訂共同負擔比率低於財務計畫共同負擔比率時,財務計畫仍維持原計畫內容,無須調整為實施契約簽訂之共同負擔比率。

實施者回應及說明:

1. 有關財政局提出估價報告書誤植意見配合修正,並將使用組別「俱樂部」修正為「健身服務業」。
2. 本案費用負擔比率加計用地負擔比率合計為54.45%,至地主與實施者分配則以委託實施契約簽訂共同負擔比率26.20%計算。另後續配合委員意見修正以委託實施契約簽訂共同負擔比率26.20%核算營業稅。

3. 有關信託管理費部分，後續將於核定前檢具信託合約影本並擇低提列。

決議：

(一) 建築設計部分

本案都市設計業經本府112年12月7日審議通過，實施者業依168專案小組決議修正住宅棟以法定停車位數量規劃，並於計畫書載明捐贈綠地規劃設計審查及修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以確認；另有關住宅棟一至四樓使用組別，請依委員意見修正。

(二) 財務計畫部分

1. 本案提列信託管理費，業經168專案小組決議，請實施者於核定前檢具信託合約影本並擇低提列；另請實施者修正以實施契約簽訂共同負擔比率(26.20%)核算本案營業稅。
2. 本案人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(4.14%)，前經168專案小組原則同意，及實施者依168專案小組決議將風險管理費率由16%調降為9%，經實施者說明並經審議會討論後，予以確認。

(三) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形、更新後商業棟二樓以上均價由975,695元/坪調整為976,910元/坪及住宅棟二樓以上均價由1,014,757元/坪調整為1,014,662元/坪，共同負擔比率54.45%，惟實施者表示依實施契約維持共同負擔比率為26.2%，經實施者說明並經審議會討論後，予以確認。另權利變換估價誤植部分，請依意見修正。

(四) 容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) #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商業棟2,875.68平方公尺(法定容積8.00%)及住宅棟1,548.68平方公尺(法定容積8.00%)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「黃金級」以上。
- (2) #11(智慧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商業棟2,875.68平方公尺(法定容積8.00%)及住宅棟1,548.68平方公尺(法定容積8.00%)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。
- (3) #14(時程獎勵)，同意依168專案小組會議結論給予商業棟3,594.60平方公

尺(法定容積10.00%)及住宅棟1,935.85平方公尺(法定容積10.00%)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商業棟10,783.80平方公尺(法定容積30.00%)及住宅棟5,807.56平方公尺(法定容積30.00%)之獎勵額度。

2. 都市更新容積獎勵申請獎勵合計商業棟20,129.76平方公尺(法定容積56.00%)及住宅棟10,840.77平方公尺(法定容積56.00%)，已超過法定容積之1.5倍上限，故以上限商業棟17,973.00平方公尺(法定容積50.00%)及住宅棟9,679.26平方公尺(法定容積50.00%)計列。

(五) 聽證紀錄

本案經公有土地管理機關本府財政局函覆表示同意免舉行聽證，以及財政部國有財產署北區分署函覆無意見，且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審議會審議。

(六) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫經大會審議修正後通過，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。