臺北市都市更新及爭議處理審議會第685次會議紀錄

115年10月5日 府都新字第1156033948號

壹、時間：民國115年9月14日（星期一）上午9時00分

貳、地點：臺北市都市更新處1802會議室

參、主持人：陳建華副召集人

肆、出列席單位及人員：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96次專案小組會議」審查結果

（一）申請自行劃定「臺北市大安區龍泉段一小段938地號等9筆土地為更新單元」都市更新單元審議案

決議：予以確認，後續請申請人於收受審議會會議紀錄起1個月內檢送檢討書圖辦理核准。

（二）「擬訂臺北市中正區公園段一小段1-22地號等78筆(原69筆)土地都市更新事業計畫案」涉及所有權人撤銷同意書討論案

決議：予以確認。

二、確認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第97次專案小組會議」審查結果

（一）「擬訂臺北市萬華區直興段二小段176地號等31筆(原22筆)土地都市更新事業計畫案」(併案申請自行劃定更新單元)更新單元範圍疑義討論案

決議：予以確認，後續請實施者於收受審議會會議紀錄起1個月內檢送計畫書續行審議程序。

三、「擬訂臺北市士林區芝山段一小段11地號等3筆土地都市更新事業計畫案」都市更新一五〇專案報告案(承辦人：事業科 蕭鈞毅 02 2781-5696轉3425)

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

案經115年7月31日召開都市更新150專案小組審查會議，並經審議會確認後修正結論如下：

(一)建築規劃設計部分

1.本案法定汽車位、院落、後院深度比、高度比檢討內容經實施者說明符合土管及建管法令規定，及基地北側非屬現有巷(依使照圖說係屬防火巷)；另有關裝飾構造物及取消小車位之連柱牆部分，請實施者依建管處意見檢討，並經專案小組討論後，予以同意。

2.有關圍牆部分，請實施者依通案審議原則修正圍牆高度為2公尺，且臨道路側、開放空間及永久性空地之圍牆基座不得超過45公分、透空率不得小於70%(包含取消上方框架超過2公尺部分及修正臨西南側庭園圍牆、臨東側道路兩戶圍牆之透空率)，並於一層平面圖標註圍牆位置、形式、高度及圖例，並經專案小組討論後，予以同意。

(二)消防救災部分

本案消防救災活動空間規劃及修正情形，經實施者說明已調整消防救災活動空間位置，未與現有停車格重疊，請實施者依消防局意見檢討，及於一層平面圖標註現況停車格位置，並經專案小組討論後，予以同意。

(三)財務計畫部分

本案實施方式為「協議合建」，財務計畫得依提列總表規定採簡化方式辦理，請實施者修正財務計畫表與現金流量表不一致部分，並經專案小組討論後，予以同意。

(四)其他

計畫書圖內容未完備部分，請實施者依相關意見檢討及修正。

(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)，同意給予地上層1,111.62平方公尺(法定容積29.20%)及地下層705.44平方公尺(法定容積18.53%)之獎勵額度。

(2)#6(建築物結構安全獎勵)，同意給予351.00平方公尺（法定容積9.22%）之獎勵額度。

(3)#10(綠建築標章之建築設計獎勵)，同意給予228.38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標章及於使用執照核發後2年內取得綠建築分級評估「銀級」以上。

(4)#14(時程獎勵)，同意給予190.32平方公尺(法定容積5%)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2倍以上，同意給予38.06平方公尺(法定容積1%)之獎勵額度。

(2)建築規劃設計(三)，請實施者扣除基地東北側臨德行東路240巷未臨計畫道路之獎勵面積，並於圖面清楚標示樹穴範圍及與人行道順平處理且淨寬需達2公尺以上；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，並於住戶管理規約中載明，並經專案小組討論後，原則同意給予332.48平方公尺(法定容積8.73%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予。

(3)促進都市更新(二)，本案計有2棟5層樓建築物且無設置電梯設備，同意給予140.40平方公尺(法定容積3.69%)之獎勵額度

3.本案申請容積獎勵合計3,097.70平方公尺，已超過法定容積之1.5倍及0.3倍之基準容積再加上其原建築容積之上限3,018.21平方公尺，故以上限計列。

4.其他部分：高氯離子混凝土建築物重建放寬容積，依本府都市發展局103年8月8日府都建字第10368365801號函，給予地上層1,386.49平方公尺(法定容積36.43%)及地下層211.63平方公尺(法定容積5.56%)之容積額度。

(六)聽證紀錄

本案係採「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。

(七)本案都市更新150專案小組審查結果予以確認，後續請實施者收受審議會會議紀錄起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。

附件-幹事意見摘要

(一)交通局 曾佑民幹事(葉英斌代)(書面意見)

1.P.3-3，請補充基地500公尺半徑範圍內之路外停車場需求現況。

2.P.9-22，請於車道出入口近道路處適當位置增設反射鏡。

3.P.9-47~P.9-55，B1F~B5F層平面圖

(1)請補充標示各層車道寬度及汽機車進出動線，並於適當位置增設警示燈，以利檢視。

(2)另地下一層設有垃圾車暫停車位，請以立面圖補充說明車(坡)道限高及車位淨高是否足供該車輛進出停放。

四、「擬訂臺北市中山區中山段一小段538地號等3筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新一六八專案報告案(承辦人：事業科　唐煥鈞　02 2781-5696轉3426)

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

案經115年3月17日召開都市更新168專案小組複審會議，並經審議會確認後修正結論如下：

(一)建築規劃設計部分

1. 有關後院深度檢討及使用組別部分是否符合土管法令規定，經實施者說明並經168專案小組會議討論後尚符土管法令規定，另有關停車位數量檢討，請實施者依都發局規劃科意見檢討修正後，予以同意。

2. 本案汽機車出入口分基地南北兩側設置，及北側車道出入口未依審議通案原則留設4.5公尺緩衝空間，經實施者說明本案基地狹小，南側已留設6公尺無遮簷人行道並留設6公尺之緩衝空間，基地北側扣除騎樓3.64公尺後，僅能留設2.34公尺，尚符合因基地特殊至少留設2公尺之審議原則，惟仍請補充保全人員管理機制、增加減速丘及排氣墩形式調整等，以維護行人安全，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規劃及修正情形，經實施者說明後續將於使用執照取得前向本市停車管理工程處申請塗銷停車格位，及於圖面標註現況停車格位置；另已補充充電設備消防救災之配套措施內容，並經168專案小組會議討論後，予以同意。

(三)財務計畫部分

1. 本案以報價單提列信託管理費用1,500,000元，請實施者於核定前檢具合約並擇低提列，倘未能於核定前檢附，請刪除，並經168專案小組會議討論後，予以同意。

2. 本案依自劃更新單元承諾事項捐贈總銷售金額千分之一予都更基金，經實施

者說明並經168專案小組會議討論後，予以同意。

3.本案人事行政管理費(3.5%)、廣告銷售管理費(6%)及風險管理費(10.40%)，經實施者說明管理費率提列之合理性及必要性，有關風險管理費提列之合理性說明，請依委員意見修正後，餘經168專案小組討論後，予以同意。

(四)權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形(是否反映轉管)、更新後2樓以上平均單價為951,354元/坪(前次會議948,390元/坪)，共同負擔比34.55%(前次會議34.65%)，經實施者說明估價調整情形，並經168專案小組會議討論後，予以同意。

(五)其他部分

計畫書圖內容未完備部分，請實施者依委員、幹事及承辦科意見檢討及修正。

(六)建築容積獎勵部分

1.都市更新建築容積獎勵辦法

⑴#6（建築物結構安全條件獎勵），同意給予194.46平方公尺(法定容積6.92%)。

⑵#10（綠建築標章之建築設計獎勵），同意給予168.72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。

⑶#11（智慧建築標章之建築設計獎勵），同意給予168.72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。

⑷#12（無障礙環境設計獎勵），同意給予84.36平方公尺(法定容積3%)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年內依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設計「第二級」以上。

⑸#13（耐震設計獎勵），同意給予281.20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」。

⑹#14（時程獎勵），同意給予196.84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(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2倍以上，同意給予28.12平方公尺(法定容積1%)之獎勵額度。

(2)建築規劃設計(三)，經實施者說明基地南側6公尺人行步道景觀綠化調整情形，並請依委員意見清楚標示主要出入口寬度及騎樓寬度後，後續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，及於住戶管理規約中載明。原則同意給予169.15平方公尺(法定容積6.02%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予。

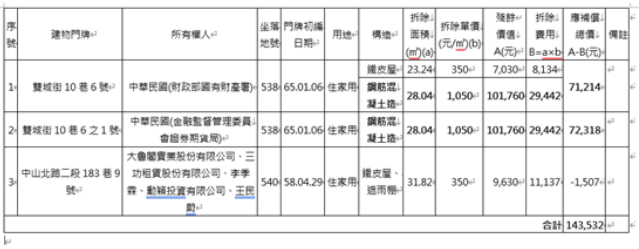
(3)建築規劃設計(四)，經實施者說明本案基地與周邊人行道、騎樓設置及有效行人道寬度相關圖說，尚符臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之建築設計類別，另請依委員意見補充標示基地周邊全街廓之人行道寬度後，同意給予84.36平方公尺(法定容積3%)之獎勵額度。

(4)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37.99平方公尺(法定容積1.35%)之獎勵額度。

(5)本案申請容積獎勵合計1,413.92平方公尺(法定容積50.29%)已超過法定容積之1.5倍上限1,406.00平方公尺(法定容積50.00%)，故以上限計列容積獎勵。

(七)聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	決議
1	**財政部國有財產署北區分署** (1)旨揭計畫書未登載115年3月17日都市更新168專案小組(權變小組A組)複審會議紀錄回應綜理表，請實施者修正並予回應。	**1-1實施者受任人：邑相更新規劃股份有限公司 賴伊珊協理** (1)配合修正回應後續納入計畫書中載明。	(1)**予以採納：**本案經都市更新168專案小組複審會議審議完竣後，併同聽證紀錄逕提請審議會報告，後續請實施者依審議會決議修正計畫書。
	(2)查事業計畫書第168會議-2頁，請實施者同意本案財政部國有財產署及金融監督管	(2)交屋前水電費、管理費及瓦斯費等希望仍依照內政部預售屋定型化契約，與其他住戶統一規定，於實施者通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入均由所有權人負擔。	**(2)無爭點：**有關驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費

序號	發言次序	答覆	決議
	理委員會證券期貨局分回房地完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。		等相關費用由實施者負擔部分，非本更新審議會審議權責。
	(3)查事業計畫書第10-2頁，本署經管同小段2359建號國有房屋有鋼筋混凝土造地下空間，請實施者提列其他土地改良物拆遷補償費用。	(3)遵照辦理，地下室面積納入計算其他土地改良物拆遷補償費用。依使照65使字第0138號竣工圖所載地下室面積56.08㎡，由雙城街10巷6、6之1號各持有一半，增列拆遷補償費143,532元如下表所示。考量本案業經115年3月17日之168專案小組複審會議同意共同負擔比34.55%，故實施者同意自行吸收增列之拆遷補償費143,532元，不納入共同負擔提列。 	(3) **予以採納**：有關其他土地改良物拆遷補償費用部分，請實施者依規定提列，並檢附測量報告書，其費用由實施者自行吸收，並納入計畫書載明。
	(4)查事業計畫書第附錄九-23頁，信託管理費用應檢具合約並依實際合約提列金額。	(4)本案將於核定前檢具信託合約影本，並與報價單金額擇低提列。	(4)**建議予以採納**：請實施者配合修正。

序號	建物門牌	所有權人	坐落地號	門牌初編日期	用地	構造	拆除面積(㎡)(a)	拆除單價(元/㎡)(b)	殘餘價值A(元)	拆除費用B=a×b	應補償總價A-B(元)	備註
1	雙城街10巷6號	中華民國(財政部國有財產署)	538	65.01.06	住家用	鐵皮屋	23.24	350	7,030	8,134	71,214	
						鋼筋混凝土造	28.04	1,050	101,760	29,442		
2	雙城街10巷6之1號	中華民國(金融監督管理委員會證券期貨局)	538	65.01.06	住家用	鋼筋混凝土造	28.04	1,050	101,760	29,442	72,318	
3	中山北路二段183巷9號	大魯閣實業股份有限公司、三功租賃股份有限公司、李孝霖、動穎投資有限公司、王民蔚	540	58.04.29	住家用	鐵皮屋、遮雨棚	31.82	350	9,630	11,137	-1,507	
合計											143,532	

(八)本案都市更新168專案小組複審會議審查結果及聽證紀錄予以確認，後續請實施者收受審議會會議紀錄起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。

附件-委員及幹事意見摘要

(一)交通局 曾佑民幹事(蕭蔚甯代)(書面意見)

1.P.9-28，實施者業已說明緩衝空間特殊性之緣由，本局原則無意見，惟請加強出入口管理，避免車輛長期於人行道暫停候位。

2.P.9-48，請檢討變更兩側車道出入口鋪面並延續人行道鋪面形式，避免使用車道磚，以維人行安全。

(二)張勝雄委員

1.請說明北側車道出入口加強管制之具體措施，以確保行人安全。

2.北側車道出入口兩側排氣墩，請調整形式避免影響行車視線。

五、「擬訂臺北市南港區南港段二小段598-1地號等18筆土地都市更新事業計畫案」都市更新一六八專案報告案(承辦人：事業科 蔡斐如 02 2781-5696轉3415)

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

案經115年7月23日召開都市更新168專案小組審查會議，並經審議會確認後修正結論如下：

(一)建築規劃設計部分

1.本案建築規劃設計業經本市都市設計115年6月25日核定實施，有關高度比、建築用途、停車空間及數量、雨遮、現有巷、院落檢討、高層建築專章、地下室最大樓地板面積、無障礙設施、防災中心、外牆裝飾構造及地面層是否設置陽台等檢討修正情形，經實施者說明尚符建管及土管規定，請實施者依都發局都市規劃科及建管處意見修正；另有關臨興中路側人行淨寬未達2.5公尺、人文休憩廣場斜坡道緩衝空間留設距離與都設核定內容不一致部分，後續請依都設核定內容修正，且經實施者檢討無涉及都市設計審議變更，並經168專案小組會議討論後，予以同意。

2.本案基地南側（臨南港路一段287巷2弄）公有人行道僅留設1.3公尺，不符合「市區道路及附屬設施設計標準」，經實施者說明係配合申請綜合空間開放獎勵之審查意見，將設置於基地南側之樹穴貼齊公有人行道，故公有人行道寬度維持1.3公尺，惟樹穴與人行道順平，無礙通行，業經115年6月25日都市設計審議核定在案，後續亦將配合認養公有人行道10年，請實施者依委員意見補充周邊人行道系統說明，並經168專案小組會議討論後，予以同意。

3.本案TOD獎勵實設49台充電汽車位，其中15部汽車位開放公眾使用，請實施者依委員意見檢討納入大公；另有關汽車出入口緩衝空間之留設及車道出入口警示設施規劃，請實施者依委員意見補充說明，並經168專案小組會議討論後，

予以同意。

(二)消防救災部分

本案消防救災活動空間檢討修正情形（含救災範圍內停車格及纜線），請實施者於取得使照前完成停車格及纜線之移設；另充電車位設置位置經實施者說明因申請新技術應用及 TOD 容積獎勵，充電車位需設置至地下3層才得以滿足，請實施者依委員意見補充檢討相關消防救災設施，後續請實施者依內政部函頒之「戶外、建築物室內與公共場域設置電動車輛充換電站安全管理指引」辦理，並經168專案小組審查會議討論後，予以同意。

(三)財務計畫部分

1.本案實施方式為協議合建，財務計畫得以簡化方式辦理，請實施者依委員意見釐清修正不計價之車位數量及修正收入說明，並經168專案小組審查會議討論後，予以同意。

2.TOD容積獎勵代金提列金額及審查情形，經實施者說明後，請實施者於核定前以容積代金委員審定結果或與預繳代金金額擇低提列，並經168專案小組審查會議討論後，予以同意。

3.本案風險控管方案，經實施者說明係採土地信託及資金信託方式辦理，仍請實施者依都市更新條例第36條第3項規定於計畫書內載明本案風險控管方案，並經168專案小組審查會議討論後，予以同意。

(四)其他部分

計畫書內容誤植及未完備部分，請實施者依相關意見覈實檢討修正。

(五)建築容積獎勵部分

1.都市更新建築容積獎勵辦法

(1)#6（建築物結構安全獎勵），經實施者說明申請南港路一段295號、295號2樓及299號合法建物簡化認定文件已明確記載座落地號，並經建管處核發合法建物證明文件，故前開建物以謄本面積核算原建物基地面積，請實施者於計畫書補附相關申請文件，並經168專案小組會議討論後，同意給予192.60平方公尺（法定容積1.57%）之獎勵額度。

(2)#10（綠建築標章之建築設計獎勵），同意給予1,225.84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「鑽石級」以上。

(3)#11（智慧建築標章之建築設計獎勵），同意給予980.67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。

(4)#12（無障礙環境設計獎勵），同意給予490.34平方公尺（法定容積4%）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「第一級」以上。

(5)#13（耐震設計獎勵），同意給予1,225.84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858.09平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。

(7)#17（處理占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵），經實施者說明有關南港路一段309巷1號（B戶）受安置人因使用權移轉，後續將配合依稅籍證明資料修正受安置人姓名，以與協議書立書人相符，原則同意給予370.93平方公尺（法定容積3.03%）之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予。

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122.58平方公尺(法定容積1%)之獎勵額度。

(2)建築規劃設計(四)，經實施者說明原有地區發展、同街廓相鄰建物配置及人行步道留設情形、更新成果告示牌及開放空間設置位置及樣式，並詳列商業空間面積計算式，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，請實施者依委員意見補充說明鄰近街廓及人行動線空間，並經168專案小組討論後，同意給予367.75平方公尺(法定容積3%)之獎勵額度。

(3)新技術之應用，本案規劃56部充電汽車位（含都更獎勵7台及TOD獎勵實設49台）及46部充電機車位（含都更獎勵6台及TOD獎勵實設40台），請實施者於圖面標示位置，並納入住戶管理規約。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，並經168專案小組討論後，同意給予122.58平方公尺(法定容積1%)之獎勵額度。

3.其他部分：本案申請開放空間及TOD容積獎勵，業經115年6月25日都市設計審議核定在案，依本府都市發展局審查結果核給1,577.50平方公尺(法定容積

12.87%)及2,451.68平方公尺(法定容積20.00%)辦理。後續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△D5繳納代金預繳證明。

(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1項第4款規定免辦理聽證。

(七)本案都市更新168專案小組會議審查結果予以確認，後續請實施者收受審議會會議紀錄起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。

附件-幹事意見摘要

(一)交通局 葉志韋幹事（蕭蔚甯代)(書面意見)

本次本局原則無意見。

六、「擬訂臺北市北投區豐年段四小段479-2地號等3筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新一六八專案報告案(承辦人：事業科 蔡彥廷 02 2781-5696轉3421)

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

案經115年6月9日召開都市更新168專案小組複審會議，並經審議會確認後修正結論如下：

(一)自提修正部分

本案所有權人協議換戶經實施者說明無涉及自提修正幅度過大且未影響所有權人權益，並經168專案小組複審會議討論後，予以同意。餘自提修正增列合法建築物拆遷補償費（5,100,889元）及其他土地改良物拆遷補償費（2,368,228元)、捐贈臺北市都市更新基金由原631,047元提高至2,230,522元致共同負擔增加、友宏估價報告書收益資本化率提升，以及地上一層新增一戶作為公共車位登記使用等，涉及自提修正幅度過大影響所有權人權益，實施者業依臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式於115年7月31日召開說明會並取得100%修改內容同意書，尚符規定。

(二)建築規劃設計部分

1.本案都市設計業經114年11月11日核定，有關基地內退縮供道路使用得否計入建蔽率及容積率、側院檢討、法定機車位、裝飾構造物及北向日照等檢討情形，以及與都市設計審議圖說不一致部分，經實施者說明修正檢討情形且無涉及都市設計審議變更程序，請實施者依委員意見修正裝飾構造物檢討及補充本案依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議案件核定後申請變更得免辦理變更設計項目一覽表」檢討情形，並經168專案小組複審會議討論後，予以同意。

2.本案屬產權單純案件，經實施者承諾捐贈總銷售金額千分之一予都更基金(不申請容積獎勵及不提列共同負擔)，並於地面層留設景觀庭園、側院開放空間及自行車位，並經168專案小組複審會議討論後，予以同意。

(三)消防救災部分

本案消防救災活動空間，經實施者說明檢討情形，並經168專案小組複審會議討論後，予以同意。

(四)財務計畫部分

本案人事行政管理費(4.5%)(前次會議5%)、廣告銷售管理費(4%)及風險管理費(11%)，經實施者說明合理性及必要性，並經168專案小組複審會議討論後，予以同意。

(五)權利變換及估價部分

1.本案新增1F-A1供公眾使用車位登記戶別，並由所有權人與實施者持分且不計價，經實施者說明前開登記方式及本案供公眾使用停車空間管理計畫均符合相關規定，且所有權人知悉其選配車位應作公眾使用，並經168專案小組複審會議討論後，予以同意。餘建物登記清冊及土地他項權利清冊請依地政局測繪科意見檢討修正。

2.本案估價報告書修正情形(是否反映轉管)、全案二樓以上平均單價711,389元/坪(前次會議707,576元/坪)，共同負擔比48.99%(前次會議49.29%)，請實施者依委員、權變小組成員及幹事意見檢討修正，且共同負擔比率不得高於48.99%，予以同意。

(六)其他部分

計畫書內容誤植及未完備部分，請實施者依相關意見覈實檢討修正。

(七)建築容積獎勵部分

1.都市更新建築容積獎勵辦法

(1)#6（建築物結構安全獎勵），同意給予134.62平方公尺（法定容積3.52%）之獎勵額度。

(2)#10（綠建築標章之建築設計獎勵），本案都市計畫未訂定綠建築最低等級，同意給予382.86平方公尺（法定容積10%）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「鑽石級」以上。

(3)#11（智慧建築標章之建築設計獎勵），同意給予306.29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於使用執照核發後2年內取得「黃金級」智慧建築標章。

(4)#13（耐震設計獎勵），同意給予382.86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」。

(5)#14（時程獎勵），同意給予268.00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(二)，本案基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量兩倍以上，同意給予38.29平方公尺(法定容積1.00%)之獎勵額度。

⑵建築規劃設計(三)，本項獎勵經實施者說明業扣除與自行車位重疊部分；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，並經168專案小組複審會議討論後，原則同意給予256.73平方公尺(法定容積6.71%)之獎勵容積，後續授權更新處覈實計算後給予。

(3)建築規劃設計(四)，經實施者說明本案周邊人行道佈設與周邊地區發展現況及人行淨寬度、屋頂層植栽覆土深度，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，並經168專案小組複審會議討論後，同意給予114.86平方公尺(法定容積3.00%)之獎勵額度。

(4)促進都市更新(一)，本案捐贈經費予都市更新基金由原631,047元提高至2,230,522元並納入共同負擔部分，涉及自提修正幅度過大，請實施者依臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式辦理，本項獎勵併同建築規劃設

計(三)檢討修正，並經168專案小組複審會議討論後，同意給予29.78平方公尺(法定容積0.77%)之獎勵額度；另請實施者於事業計畫核定時應與本府簽訂契約書，並應於領得使用執照前完成提供經費作業。

(八)聽證紀錄

本案公有土地管理機關表示「同意參與都市更新」及168專案小組複審會議表示「無意見」，且審議過程無爭議且業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審議會審議。

(九)本案都市更新168專案小組複審會議審查結果予以確認，後續請實施者收受審議會會議紀錄起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。

附件-幹事意見摘要

(一)交通局 曾佑民幹事(張哲領代)(書面意見)

無涉交通事宜，本局原則無意見。

柒、討論提案

一、「擬訂臺北市南港區玉成段二小段299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 蔡彥廷 02 2781-5696轉3421）

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

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財政部國有財產署提出領取權利金等陳情意見，其中就財政部國有財產署領取更新後權利金部分因未能與實施者達成共識，故仍應依都市更新條例及其相關規定領取更新前補償金，餘請實施者持續妥予溝通協調。

(二)建築規劃設計部分

本案都市設計審議業經本府112年5月17日核備，經實施者說明現況實測圖道路開闢情形、防空避難設備專章及次要道路高度比檢討等調整情形，並請實施者

依委員意見於指定退縮4公尺帶狀式開放空間後留設4.5公尺車道緩衝空間，另喬木數量、一樓平面圖刪除8公尺通路之文字等，請依都發局都市設計科及建管處幹事意見檢討修正，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及修正情形，請實施者於申請使用執照前向本府工務局公園路燈工程管理處申請辦理範圍內現有路燈移設及植栽移植作業，以及依消防局幹事意見檢討修正救災活動空間誤植部分，並經審議會討論後，予以同意。

(四)財務計畫部分

本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(由12.25%調降至11.5%)，經實施者逐一說明其合理性及必要性，有關風險管理費提列說明請實施者依委員意見修正，餘經審議會討論後，予以同意。

(五)權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形(含是否反應轉管估價)、更新後二樓以上平均單價651,753元/坪(前次會議641,143元/坪)，共同負擔比40.77%(前次會議43.78%)，有關土地登記清冊部分請依意見修正，並經審議會討論後，予以同意。

(六)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)，同意給予597.00平方公尺（法定容積9.77%）之獎勵額度。

(2)#6（建築物結構安全條件獎勵)，同意給予597.00平方公尺（法定容積9.77%）之獎勵額度。

(3)#14（時程獎勵)，同意給予427.56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(三)，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，原則同意給予691.45平方公尺（法定容積11.32%）之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予。

(3)促進都市更新(二)，本案計有2棟4層樓合法建築物，且無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數70%，同意給予119.40平方公尺(法定容積1.95

%)之獎勵額度。

3.其他部分：本案申請高氯離子混凝土建築物重建容積獎勵部分，依本府110年11月9日府都建字第11061987872號函，給予1,791.01平方公尺(法定容積29.32%)之獎勵額度

(七)聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	**1.財政部國有財產署北區分署(當事人)(書面意見)** 依臺北市都市更新自治條例第11條規定略以，臺北市政府依都市更新條例第51條規定訂定權利變換最小分配面積單元，為權利變換後應分配之建築物登記總面積扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後不得小於46平方公尺。本案財政部國有財產署（下稱本署）更新前權利價值新臺幣（下同）2,317萬6,102元，更新後應分配權利價值3,386萬2,894元，因本案係第三種工業區,更新後規劃作作業廠房，規劃之最小分配價值單元面積249.46平方公尺（主要面積151.14平方公尺，單元價值4,670萬9,740元），惟已逾前揭規定46平方公尺甚鉅，致本署未能選配更新後房地單元而僅得領取現金補償，非本署不願參與權利變換，爰本分署主張領取更新後權利金3,386萬2,894元。	**1.實施者受任人：富達都市更新股份有限公司 黃紹航副總** (1)依據臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則第二點第二款之規定，單戶室內面積（含浴廁空間及茶水間）須大於一百五十平方公尺。倘未符合規定，不予核發建造執照。 (2)本案單戶面積151.14平方公尺之設計係依法規要求，故縱使與自治條例46平方公尺之規定相去甚遠，亦無違法設計。 (3)依都市更新條例之相關規定，未達最小分配單元價值者且未選配以領取補償金為原則。 (4)依據臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則第二點第七款之規定，如以策略性產業或類似用途作為申請且每戶面積小於300平方公	**依審議會決議辦理**：就財政部國有財產署北區分署主張分配權利金部分，業提會討論，依決議辦理。

序號	發言次序	答覆	大會決議
		尺應繳納保證金，因本案非屬上述，故無需繳交保證金。	

(九)同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，後續請實施者收受會議紀錄起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。

附件-委員及幹事意見摘要

(一) 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(出席並提供書面意見)

本分署仍依115年6月5日台財產北改字第11500143510號函，主張領取更新後權利金。

(二) 財政局 陳育琳幹事(書面意見)

1.事業計畫

(1)有關 P.13-1財務計畫表之相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)，其中細項欄位，請依110年1月15日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」修正。

(2)有關 P.13-2財務計畫表之貸款利息(G)，其中提列說明欄位，請依上開提列總表說明十五修正(1)及(2)說明文字，並刪除(1)1,238萬5,862元。

(3)P.13-6(五)建築規劃設計費，其中表13-4合計欄位有誤，請修正。另建築師合約影本金額與建築師酬金標準中級費率計算金額，請擇低提列。

(4)P.13-8(九)印花稅，3合計：94萬5,579元+24萬3,507元=118萬9,086元與P13-2財務計畫表之印花稅總價欄位114萬6,077元不一致，請釐正。

(5)P.13-12表13-1現金流量表之「房屋銷售價金」欄位請修正為「出售折價抵付共同負擔房地價值收入」。

2.權利變換計畫：上開意見涉權利變換計畫相關內容者，請併同檢視及修正

(三) 地政局地價科 張家銘幹事(書面意見)

業依前次會議意見修正，爰無意見。

(四) 地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

1.表11-2土地登記清冊表，更新後合計權利範圍不等於1。

2.表11-3建物登記清冊表，序號13「他項權利、限制登記情形」所載之應轉載他項權利與表4-2不符。

3.建請實施者於事業計畫公開展覽後、事業（或權利變換）計畫核定前，可預先向轄區地政事務所申請「都更土地建築線與地籍線預檢作業」，檢測更新範圍內土地建築線與地籍線是否相符之措施，避免都市更新案件在計畫核定後因建築線與地籍線疑義處理對都市更新案件推動之影響。

（五）交通局 葉志韋幹事(蕭蔚甯代)(書面意見)

本次本局原則無意見。

（六）消防局 廖家銘幹事(書面意見)

救災活動空間誤植為「8x22救災活動空間」，請再檢視修正。

（七）文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

無文資列管事項。

（八）都市發展局都市規劃科 鄭宇鈞幹事(書面意見)

無意見。

（九）都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事(書面意見)

本案前經本府112年5月17日府都設字第1123023307號函核定在案，依112年3月30日1120330委員會決議：「基地北側消防救災活動空間涉公有人行道樹木移除部分，請於基地內補植喬木」，惟經檢視本次地面層減少一株喬木，請依前開委員會決議補植，以不低於原核定喬木數量為原則。

（十）建築管理工程處 林品君幹事(顏于雅代)

本案計畫書所附一樓平面圖及其他相關圖說倘有標示現有8公尺通路之文字，請一併刪除。一樓平面圖原則僅標示原使用執照核准圖說所載相關註記，以與原核准內容一致。

（十一）簡文彥委員(出席並提供書面意見)

車道出入口緩衝空間建議應符合通案審議原則規定，特別是車道出入口東側喬木位置應距離車道邊界一定距離，以避免影響駕駛與人行視線及影響安全。

（十二）朱萬真委員(出席並提供書面意見)

風險管理費說明實施者「代墊」各項前期費用之內容，與實施者出資興建之情形不一致，請修正。

（十三）張勝雄委員

依審議原則規定，車道出入口應於指定退縮人行道後留設4.5公尺之緩衝空間，故本案應於指定退縮4公尺帶狀空間後，留設4.5公尺之緩衝空間。

（十四）張章得委員

為維護人行安全，人行開放空間及車道緩衝空間之配置建請審慎評估，且應考量設置相關警示設施。

（十五）彭志文委員(曾佑民幹事代)

車道緩衝空間依都市計畫指定退縮空間後留設4.5公尺為原則，惟為維護人本環境，相關設計仍應充分考量行人通行安全。

（十六）林志崧委員

1. 依審議原則規定，車道出入口應於指定退縮人行道後留設4.5公尺之緩衝空間，若無規定則應於建築線2公尺後，再留設4.5公尺之緩衝空間。另為維持法令穩定性，倘需調整前開規定應就審議原則修正，不宜就個案突破。

2. 本案依都市計畫規定指定退縮4公尺帶狀式開放空間，故請實施者依審議原則規定於指定退縮帶狀式開放空間後留設4.5公尺緩衝空間，倘未能配合修正則再提會討論。