

臺北市都市更新及爭議處理審議會第672次會議紀錄

115年3月16日 府都新字第1156008044號

壹、時間：民國115年3月2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：簡瑟芳召集人

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85次專案小組會議」審查結果

（一）「擬訂臺北市大安區懷生段三小段29地號等12筆土地都市更新事業計畫案」涉更新單元範圍討論案

決議：予以確認，請實施者於收受審議會會議紀錄起1個月內檢具修正後計畫書圖申請續審。

二、確認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第86次專案小組會議」審查結果

（二）「擬訂臺北市大安區大安段一小段157地號等12筆土地都市更新事業計畫案」（併案申請自行劃定更新單元）都市更新單元範圍審議案

決議：予以確認。

三、「擬訂臺北市內湖區康寧段三小段291-2地號等6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 倪敬敏 02 2781-5696轉3201）

案經115年1月8日召開都市更新168專案小組第2次複審會議，結論如下：

（一）建築規劃設計部分

1. 本案汽、機車出入口分基地兩側設置，並於地面層汽車出入口旁設置無障礙機車位2席，依前次168專案小組複審決議請實施者檢討機車出入口移至基地東側設置及無障礙機車位設置之必要性，以及進出動線之合理性及警示管制措施，經實施者說明表示取消地面層無障礙機車位，及本案法定汽車位超過50席，因基地條件限制無法設置5.5公尺雙車道及1:8汽機車坡度車道，為避

免車行與人行動線衝突，汽車車道出入口設置於次要道路（東側計畫道路），且為避免機車與汽車車道之坡道衝突，機車升降機出入口設置於成功路四段側，及設置警示管制措施以維行人安全，並經168專案小組複審會議討論後，予以同意。

2. 本案防火門檢討情形，請實施者依建管處意見檢討修正，並經168專案小組複審會議討論後，予以同意。
3. 本案車道出入口之緩衝空間僅留設2公尺，依審議通案原則應於指定退縮人行空間後留設4.5公尺為原則，實施者業依168專案小組決議說明因基地條件限制，南側為未開闢計畫道路，車道出入口僅能設置於基地東側計畫道路，且為保留人行通行及坡道淨高需求，於地面層至地下一層設置分車道，僅能留設2公尺緩衝空間，配合車道出入口設置警示管制措施以維行人安全，並經168專案小組複審會議討論後，予以同意。

(二)消防救災部分

本案消防救災活動空間規劃及修正情形，業經168專案小組複審會議討論後，予以同意。

(三)財務計畫部分

本案廣告銷售管理費（6%）、更新會運作費（5%）及風險管理費（16%）（皆同前次提列費率），經實施者逐一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。

(四)權利變換及估價部分

本案估價條件及估價報告書修正情形（含是否反映轉管），及更新後3樓以上平均單價為975,213元/坪（同前次）、共同負擔比例為36.75%（同前次），經實施者說明，並經168專案小組複審會議討論後，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)#6（建築物結構安全條件獎勵），同意給予281.31平方公尺（法定容積9.98%）之獎勵額度。
- (2)#10（綠建築標章之建築設計獎勵），同意給予169.11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「銀級」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281.85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281.85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28.19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261.53平方公尺 (法定容積9.28%) 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。

(3)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84.56平方公尺 (法定容積3%) 之獎勵額度。

3. 其他：高氣離子混凝土建築物重建容積獎勵，依本府都市發展局109年6月12日北市都建字第10931797252號函，給予843.93平方公尺 (法定容積29.94%) 之獎勵額度。

(六)聽證紀錄

本案業取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，且報核迄今尚無陳情意見，得依都市更新條例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。

決議：本案都市更新168專案小組第2次複審會議審查結果予以確認，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。

四、「擬訂臺北市北投區奇岩段五小段615地號等5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 李昀 02 2781-5696轉3076)

案經115年1月28日召開都市更新168專案小組第3次複審會議，結論如下：

(一)建築規劃設計部分

1. 本案於112年7月28日取得都市設計審議核定，經實施者說明都設與更新審議圖說一致(含車道出入口退縮)以及院落已於圖面標示皆依規定檢討3公尺，另北側鄰地605-3、606-5及610-4地號及南側鄰地625-1地號之畸零地檢討，請實施者依建管處幹事意見修正，並經168專案小組複審會議討論後，予以同意。

2. 本案依自劃更新單元承諾捐贈總銷金額千分之一予都市更新基金，有關總銷金額實施者業參考容移代金審定之估價報告書金額作為依據(捐贈597萬7,438元)，以及回饋加總200平方公尺開放空間(不得申請獎勵)未集中留設部分，經實施者說明皆彼此串聯且全區均作開放空間使用，並經168專案小組複審會議討論後，予以同意。

(二)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(6%)(同前次會議)，業經168專案小組複審會議討論，予以同意。

(三)其他

計畫書圖內容誤植及未完備部分，請實施者依承辦科意見修正。

(四)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255.08平方公尺(法定容積3.12%)之獎勵額度。
- (2)#10 (綠建築標章之建築設計獎勵)，同意給予491.22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。
- (3)#11 (智慧建築標章之建築設計獎勵)，同意給予491.22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於使用執照核發後2年內取得智慧建築分級評估「銀級」以上。
- (4)#13 (耐震設計獎勵)，同意給予818.70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573.09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)，本案規劃申請(2)建築物與鄰地境界線距離平均寬度達三公呎，最小淨寬達二公尺以上、(5)建築物地面層鄰接公共空間側留設供公眾使用之挑高半戶外空間，其樑下淨高達六公尺以上，留設面積達三十六平方公尺以上，任一邊最小淨寬達六公尺以上，且長寬比不得超過三、(6)建築物斜對角距離平均未超過四十五公尺；倘超過四十五公尺，以設計手法規劃建物立面，避免形成連續性牆面等3項項目，同意給予81.87平方

公尺(法定容積1%)之獎勵額度。

- (2)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81.87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518.98平方公尺(法定容積6.34%)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。
- (4)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245.61平方公尺(法定容積3%)之獎勵額度。
- (5)新技術之應用，本案規劃4部充電汽車位(地下一層編號05、06、07、08)及5部充電機車位(地下一層編號140、141、142、143、144)，同意給予81.87平方公尺(法定容積1%)之獎勵額度。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。
- (6)促進都市更新(二)，本案屋齡達三十年以上之合法五層樓建築物共計1棟且無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數70%，同意給予127.54平方公尺(法定容積1.56%)之獎勵額度。

3. 其他項目：

- (1)公共設施保留地容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果移入容積3,082.41平方公尺(法定容積37.65%)辦理。
- (2)「大稻埕歷史風貌特定專用區」容積移轉，業經前次168專案小組原則同意為1,011.1平方公尺(法定容積12.35%)，惟本案經114年11月7日都市發展局書面審查通過，擬調整移入大稻埕容積共1,011.08平方公尺(法定容積12.35%)，經實施者說明未涉及建築設計調整，並經168專案小組討論後，同意依本府都市發展局書審結果辦理。

(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。

決議：本案都市更新168專案小組第3次複審會議審查結果予以確認，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。

五、「擬訂臺北市士林區三玉段二小段482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」都市更新一六八專案報告案(承辦人：事業科 吳敏惠
02 2781-5696轉3058)

案經115年1月22日召開都市更新168專案小組第2次複審會議，結論如下：

(一)建築規劃設計部分

本案地下一層無障礙機車位警示標誌，以及二樓以上涉及建築面積、容積樓地板面積檢討內容，經實施者說明業增設無障礙機車位警示標誌(車道警示燈)，並已補充二樓以上樓層涉及建築面積、容積樓地板面積之檢討，二樓以上樓層投影於一樓均小於2公尺亦或無開口通達，尚符建築法令規定，並經168專案小組複審會議討論後，予以同意。另整體衛浴設備請實施者於後續管理維護計畫補充相關內容。

(二)消防救災部分

本案消防救災活動空間規則修正情形，經實施者說明於使照取得前塗銷停車位及調整救災空間後，基地對側雨遮及纜線不影響救災空間，基地側纜線將併同建物拆除，並將植栽位置往內移設；以及本案未設置充電車位、消防車載重及排水溝位置，後續依委員意見補繪相關細部圖說，並經168專案複審會議討論後，予以同意。

(三)財務計畫部分

1. 本案臨時建號拆遷補償費調整，並新增其他土地改良物拆遷補償費，致共同負擔增加，係因重新檢視測量各戶增建面積而順修，並依規定核算拆遷補償費，經實施者承諾自行吸收新增之其他土地改良物拆遷補償費不納入共同負擔，不影響所有權人權益，並經168專案小組複審會議討論後，予以同意。
2. 本案提列「特殊因素費用(地質改良樁)」24,828,783元，業經外審結果確認施作屬必要且費用合理。另本案提列「信託管理費1,500,000元」及「地籍整理費1,920,000元」，請實施者於核定前檢具合約並擇低提列，倘未能檢附則刪除該項費用，並經168專案小組複審討論後，予以同意。
3. 本案人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(6%)及風險管理費(13.8%)，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，請依委員意見修正風險管理費提列之文字說明後，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)、更新後二樓以上均價1,084,889元/坪(前次會議1,077,765元/坪),共同負擔比37.21%(前次會議37.40%),請實施者依委員、權變小組及幹事意見檢討修正,且共同負擔比不得高於37.21%,並經168專案小組複審會議討論後,予以同意。

(五)其他部分

計畫書內容誤植及未完備部分,請實施者依承辦科意見修正。

(六)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858平方公尺(法定容積20.78%)之獎勵額度。
- (2) #6(建築物結構安全條件獎勵),同意給予397.64平方公尺(法定容積9.63%)之獎勵額度。
- (3) #10(綠建築標章之建築設計獎勵),同意給予247.73平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度,另482-1地號自113年4月24日分割,請依本府地政局115年1月16日核算之土地公告現值計算綠建築保證金;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) #14(時程獎勵),同意給予412.88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),原則同意給予241.47平方公尺(法定容積5.85%)之獎勵額度,後續授權更新處覈實計算給予;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7棟5層樓建築物且無設置電梯設備,同意給予159.06平方公尺(法定容積3.85%)之獎勵額度。
3. 本案都市更新建築容積獎勵申請合計2,316.78平方公尺(法定容積56.11%),已超過各該建築基地0.3倍基準容積再加其原建築容積之上限,故以上限2,096.62平方公尺(法定容積50.78%)計列。

4. 其他獎勵項目：本案申請高氣離子混凝土建築物重建容積獎勵部分，同意依本府都市發展局111年10月3日北市都建字第11161774072號函審查結果給予1,496.03平方公尺(法定容積36.23%)之獎勵額度。

(七)聽證紀錄

本案業取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，且報核迄今尚無陳情意見，得依都市更新條例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。

決議：本案都市更新168專案小組第2次複審會議審查結果予以確認，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。