# 臺北市都市更新及爭議處理審議會第686次會議紀錄

115年10月5日 府都新字第1156034098號

壹、時間：民國115年9月21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：簡瑟芳召集人

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98次專案小組會議」審查結果**

（一）「變更臺北市大安區仁愛段二小段687地號等2筆（原1筆）土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案

決議：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核定，逾期應再重新提審議會審議。

**二、「擬訂臺北市南港區玉成段二小段183-1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　李昀　02 2781-5696轉3413)**

有關幹事意見摘要請詳附件

**案經115年8月27日召開都市更新168專案小組審查第2次複審會議，並經審議會確認後修正結論如下：**

(一)自提修正部分

本案依115年2月13日本府地政局預檢修正建築基地面積及道路用地面積，配合調整法定容積率、基準容積等，另配合結構技師檢討及實施者與地主使用需求，調整地下層樓地板面積、開挖率及筏基深度、各樓層部分結構柱位置及尺寸、貳至拾、拾貳層使用組別修正為策略性產業第二十八組：資訊服務業併重新檢討法定車位、調整機電、景觀、雨水流出抑制設施筏基位置、地上二、八層取消無障礙廁所改為茶水間及哺乳室、法定工程造價新增排水溝費用及調整挖方面積、調整選配位置、取消申請新技術應用獎勵及充電車位、停車位位置及數量調整等，經實施者說明業依本市都市更新案自提修正幅度過大處理方式於115年4月8日召開說明會並取得100%同意書，並經168專案小

組複審會議討論後，予以同意。

(二)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113年11月28日審議修正通過，有關自提修正內容，以及土地使用分區管制表前、後、側院規定、使用項目、停車位數檢討、院落檢討、戶外安全梯、「臺北市建築物附置裝飾性構造物設計範例彙編」檢討、「臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則」檢討、無障礙通路檢討、無遮簷人行道範圍、畸零地檢討等內容，經實施者說明無涉及都設重提委員會情形，其中前、後、側院規定、汽車停車位檢討、十二層平面圖設置挑空、院落寬度及最小淨寬度檢討、公私有畸零地辦理程序、南向立面底層部增加立體綠化、立面材質簡化、北向立面格柵檢討，以及日常用品零售業單元數量不一致等，請依委員、都發局都市規劃科、都市設計科及建管處幹事意見檢討修正，並經複審會議討論後，予以同意。

2. 本案屬產權單純案件，依本府111年12月28日召開審議會第23次專案小組決議捐贈總銷金額千分之一予都更基金(不列共同負擔），並留設行人空間及街角廣場等公益性回饋，並經複審會議討論後，予以同意。

(三)消防救災部分

本案消防救災活動空間業經前次168專案小組複審會議討論予以同意，經實施者業於圖面清楚標示纜線位置，並說明將於使用執照取得前移設纜線，另因使用組別調整重新檢討法定車位致充電機車車位無法依新技術應用獎勵規定設置於自設車位，故取消設置充電車位，並經複審會議討論後，予以同意。

(四)財務計畫部分

1. 本案提列信託管理費(610,000元），請實施者於核定前檢具信託合約並擇低提列，倘未能檢附請刪除；另建築面積檢討表之法定工程造價、營建費用及讓售不動產契據印花稅請依財政局幹事意見檢討修正，其中物價指數調整請依報核當時物價調整率計算，並經複審會議討論後，予以同意。

2. 本案人事行政管理費(5%)(同前次會議)、廣告銷售管理費(6%)(同前次會議)均以上限提列，業經前次168專案小組會議決議予以同意，請實施者依委員意見檢討修正合理性及必要性之說明；另有關風險管理費(11%)(前次會議11.25%)修正情形，經實施者說明因所有權人數由12位變動為5位故調整費率級距，並經複審會議討論後，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(是否反映轉管)、更新後二樓以上均價為691,672元/坪(前次會議675,039元/坪)，共同負擔比率為51.90%(前次會議52.69%) ，請實施者依委員及幹事意見檢討修正，且共同負擔比率不得高於51.90%，另更新前估價條件所載容積獎勵、建物登記清冊表及土地他項權利登記清冊表等請依幹事意見修正，並經複審會議討論後，予以同意。

(六)其他部分

計畫書圖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（建築物結構安全條件獎勵)，同意給予214.08平方公尺（法定容積4.82%）之獎勵額度。

(2)#10（綠建築標章之建築設計獎勵)，同意給予355.44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標章及於使用執照核發後2年內取得綠建築分級評估「黃金級」以上。

(3)#11（智慧建築標章之建築設計獎勵)，同意給予266.58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444.30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444.30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，達法定雨水貯留量二倍以上，同意給予44.43平方公尺(法定容積1%)之獎勵額度。

(2)建築規劃設計(三)，經實施者說明扣除人行步道大於6公尺部分共0.61平方公尺，再配合地政預檢面積結果致人行道增加1.59平方公尺，請實施者依委員意見補充標示各段淨寬是否符合2~6公尺之規定；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，並經複審會議討論後，原則同意給予348.21平方公尺(法定容積7.84%)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)，經實施者說明於西側臨南港路三段67巷退縮2.5公尺供未來拓寬為15公尺計畫道路使用外，亦再退縮4至6公尺帶狀開放空間，並於基地西南側留設街角廣場，且加強植栽設計規劃，並套繪全街廓之周邊人行道佈設情形，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檢討之規定，並經複審會議討論後，同意給予133.29平方公尺(法定容積3%)之獎勵額度。

(4)新技術之應用，本案於168專案小組複審會議後取消申請新技術之應用獎勵，業依自提修正幅度過大方式辦理，並經複審會議討論後，予以同意。

3.本案申請容積獎勵合計2,250.63平方公尺(法定容積50.66%)已超過法定容積之1.5倍上限2,221.48平方公尺(法定容積50.00%)，故以上限計列容積獎勵。

(八)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，且轉軌168專案迄今尚無陳情意見，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專案小組第2次複審會議審查結果予以確認，後續請實施者於主要計畫公告發布實施起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)

本次討論事項與交通無涉，本局本次原則無意見。