臺北市都市更新及爭議處理審議會第684次會議紀錄

115年9月1日 府都新字第1156032279號

壹、時間：民國115年8月24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，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理

陸、報告提案

一、「擬訂臺北市松山區敦化段五小段29-12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　黃婷筠　02 2781-5696轉3414)

有關幹事意見摘要請詳附件

案經115年7月28日召開都市更新168專案小組複審會議，並經審議會確認後結論如下：

(一)自提修正部分

本案自提修正其他土地改良物拆遷補償費及合法建物（有使照未登記)拆遷安置費、容積獎勵項目、部分建築規劃設計（含一層平面圖新增廁所、二至十八層之外牆開窗分割、單元內隔間牆、衛浴配置及空調主機位置等）及所有權人選配異動等，實施者業依本市都市更新案自提修正幅度過大處理方式召開說明會並取得100%同意書。另3至14層、15至18層 A、C、D、F 戶之室內隔間變更，2至18層外牆開窗分割修正，3至18層管道間及14層轉管位置及尺寸調整，屋突三層機電設備空間調整，標準層空調主機位置調整，停車空間檢討數字誤植修正，經實施者說明，不涉及容積及樓地板面積、樓層數與戶數、財務計畫、更新前後權利變換估價及分配之變更，故無涉及自提修正幅度過大，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. 本案都市設計業經114年4月24日核定，有關燈具種類、地面層綠化面積、停車空間及115年3月17日召開說明會之自提修正內容，是否涉及都設變更，以及屋頂立體框架、整體衛浴設備及垃圾車兼裝卸貨車位維管內容、人行道與

排水溝、無障礙動線及無障礙車位設置位置、花台高度等內容，經實施者檢討免辦理都設變更，並經168專案小組複審會議討論後，予以同意。

2. 本案車道出入口緩衝空間留設2公尺，未依審議原則於指定退縮人行空間後留設4.5公尺，業經實施者說明本案基地狹長及倘留設4.5公尺將致車道拖長與汽車用昇降機停等空間衝突等，另地下停車場出入口至停車空間高度經實施者說明符合本案垃圾車兼裝卸車位進出需求，請實施者依委員意見補充標示淨高於計畫書，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（使照前移除停車格)、無障礙進出動線及一樓避難逃生疏散動線等，經實施者說明檢討修正情形且無涉及路燈遷移，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

1. 本案提列「特殊因素費用(地質改良樁)」3,093,796元，經實施者說明業於114年5月13日經社團法人中華民國建築技術學會審竣，外審審查結果認施作有其必要且費用合理，業經168專案小組複審會議討論後，予以同意。

2. 本案申請都市計畫容積移轉總計1,404.00平方公尺(法定容積40.00%)之容積，並暫估容積代金費用代金預繳金額(176,480,503元)，惟容積代金業經本府都發局115年4月23日核定總價(182,080,188元)，經實施者說明擇低以預繳代金金額(176,480,503元)提列(同前次會議)，並經168專案小組複審會議討論後，予以同意。

3. 本案提列信託管理費(3,215,000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，業經168專案小組複審會議討論後，予以同意。

4. 本案人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(6%)及風險管理費(13.2%)均以上限提列，經實施者逐一說明合理性及必要性，餘費率部分經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

本案估價報告書修正情形(是否反映轉管)、更新後三樓以上(住宅)1,317,910元/坪(前次會議1,282,429元/坪)，共同負擔比42.12%(前次會議43.00%)，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42.12%，並經168專案小組複審會議討論後，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232.40平方公尺（法定容積6.62％）之獎勵額度。

(2)#10（綠建築標章之建築設計獎勵），同意給予210.60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)#11（智慧建築標章之建築設計獎勵），同意給予210.60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。

(4)#13（建築物耐震設計獎勵），本案原依住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估申請結構安全性能達「第一級」，實施者自提修正改申請「耐震設計標章」，業依自提修正幅度過大處理方式辦理，另附錄建築物耐震設計檢討內容請實施者修正，同意給予351.00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245.70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)，實施者業依前次168專案小組會議決議修正基地東側植栽槽以減少行人阻隔壓迫感，請實施者於人行步道檢討圖明確標示汽車出入口、建築物主要出入口之寬度，並重新套繪修正後一層平面，並請實施者將人行步道以順平處理，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176.33平方公尺(法定容積5.02%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予。

(2)建築規劃設計(四)，有關本案車道出入口緩衝空間留設2公尺，未依審議原則於指定退縮人行空間後留設4.5公尺，業經實施者說明本案基地狹長及倘留設4.5公尺將致車道拖長與汽車用昇降機停等空間衝突等，實施者已於計畫書補充說明，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，另表9-1檢討頁次部分缺漏，請修正，並經168專案小組複審會議討論後，同意給予105.30平方公尺(法定容積3%)之獎勵額度。

3.其他：本案都市計畫容積移轉，依本府都市發展局114年4月24日都市設計審議核定審查結果給予1,404.00平方公尺(法定容積40%)之移入容積。另容積移轉環境補償措施請依委員意見納入公寓大廈管理規約等。

(八)聽證紀錄

本案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。

決議：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)臺北市政府捷運工程局(書面意見)

本局之書面意見已納入報告案1實施者簡報之78/95內容中，本局無進一步意見。

(二)交通局 蔣以萱幹事(吳杰安代)(書面意見)

本局原則無意見。

二、「擬訂臺北市北投區豐年段四小段421地號等2筆(原4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 王沛慈 02 2781-5696轉3422）

有關幹事意見摘要請詳附件

案經115年7月30日召開都市更新168專案小組複審會議，並經審議會確認後結論如下：

(一)自提修正部分

本案自提修正增列合法建築物拆遷補償費(E棟)及其他土地改良物拆遷補償費，及依所有權人意見調整建築規劃設計(新增茶水間立面開窗加大並連動修正各戶面積及梯廳面積)，涉及各戶單價調整及增加共同負擔，經實施者說明業依「臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理原則方式」於115年4月28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府113年7月23日都市設計准予核定在案，有關本案檢討「臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則」，經實施者說明檢討修正情形，並請依委員意見將保證金繳納事宜納入住戶管理規約；另請實施者將原地下二層3輛無障礙車位調配至鄰近梯廳之位置，其中2輛將調整至地下二層原144、145車位位置，餘1輛調整至地下三層原60、61車位位置，原地下二層3輛無障礙汽車車位（109、110、111車位）則改設為4輛一般車位，相關車位編號再檢視順修但不影響車位數量，並經168專案小組複審會議討論後，予以同意。

2. 本案東側部分人行步道範圍未與消防救災空間重疊且未設置實體阻隔，不符審議原則規定，經實施者說明本案臨道路側設置1公尺寬行道樹，建物主要出入口採無障礙設計與道路順平，退縮迴車空間與道路間將設置10公分之高低差為實體阻隔；另請補充與鄰地順平之剖面圖，並經168專案小組複審會議討論後，予以同意。

3. 本案依審議會第4次專案小組及審議會第536次會議決議，因屬產權單純案件，經實施者承諾捐贈總銷售金額千分之一予都更基金及回饋加總200平方公尺之開放空間且不得與容移回饋空間重疊，且不申請容積獎勵，並於一層綠化空間設置簡易傢俱或座椅供行人駐足休憩，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檢討修正情形(含救災動線之進、離場規劃及充電車位設置位置及消防救災強化措施、救災範圍內含電線桿)，經實施者補充說明順向進入及駛離動線、充電車位設置依「台北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案都市設計準則」第三項第五款20%車位安裝充電系統（汽車42輛，機車35.6輛)，因地下一層僅有38輛車位，故部分電動車設於地下二層，且地下一層及地下二層皆依「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」檢討消防救災措施，另救災範圍內電線桿於使照取得前完成遷移，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

1. 依提列總表規定，拆遷補償費係以未扣除拆除費用之額度提列，惟本案已扣除拆除費用，另拆遷安置費計算有誤，經實施者說明拆除費用不列入共同負擔，且拆遷安置費數值有誤將配合修正；另請依委員意見增列合法建築物(E 棟)拆遷安置費，並經實施者說明不列入共同負擔，並經168專案小組複審會議討論後，予以同意。

2. 本案人事行政管理費(4.0%)（前次4.8%)、廣告銷售管理費(5.5%)，及風險管理費(12.0%)（前次12.5%)，經實施者逐一說明合理性及必要性，並經實施者承諾人事行政管理費率酌降至3.8%，餘人事行政管理費率及廣告銷售管理費率提列理由請依委員意見加強說明，另風險控管方案請補充說明本案不動產信託規劃期程，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

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563,676元/坪(前次會議555,235元/坪)，共同負擔比54.92%(前次會議56.21%)，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54.92%，並經168專案小組複審會議討論後，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701.13平方公尺（法定容積7.95%）之獎勵額度。

(2)#10（綠建築標章之建築設計獎勵)，本案申請 TOD 獎勵須取得綠建築分級評估銀級以上，故本案申請「黃金級」綠建築，同意給予705.28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。

(3)#11（智慧建築標章之建築設計獎勵)，同意給予528.96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「銀級」智慧建築標章。

(4)#13（建築物耐震設計獎勵），同意給予881.60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617.12平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。

(6)#15(基地規模獎勵)，同意給予811.07平方公尺(法定容積9.20%)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(四)，經實施者說明並套繪本案周邊人行道及建物佈設情形，並補充相關圖面於計畫書，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，並經168專案小組複審會議討論後，同意給予264.48平方公尺(法定容積3%)之獎勵額度。

3.本案都市更新建築容積獎勵申請合計4,509.64平方公尺(法定容積51.15%)，已超過法定容積之1.5倍之上限，故以上限4,408.00平方公尺(法定容積50.00%)計列。

4.其他：本案申請 TOD 大眾運輸導向容積獎勵部分，依本府都市發展局113年7月23日府都設字第1133028128號函審查結果辦理，並經本府114年9月17日府都綜字第1143069096號函確認容積代金評定結果，同意給予1,064.97平方公尺(法定容積12.08%)之獎勵額度。

(八)聽證紀錄

本案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。

決議：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）

1. 事業計畫書

(1)P.9-51~P9.53

A. B1層平面圖，請分別補充汽、機車進出動線。

B. 請參考本府111年5月24日「修訂臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案」，於事業計畫書補充檢討提出共享運具及停車空間供公眾使用計畫，並向停管處申請營業登記證。

(2)P.9-63及P.9-70，車道出入口請補充設置反射鏡。