

臺北市都市更新及爭議處理審議會第673次會議紀錄

115年3月26日 府都新字第1156008709號

壹、時間：民國115年3月16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87次專案小組會議」審查結果

（一）「變更臺北市北投區大業段三小段184-1地號等10筆土地都市更新權利變換計畫案」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。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。

二、「變更(第二次)臺北市北投區大業段三小段314地號等21筆土地都市更新事業計畫及變更(第一次)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 蔡斐如 02 2781-5696轉3069）

案經115年1月27日召開都市更新168專案小組第2次審查會議，結論如下：

（一）建築規劃設計及自提修正部分

1. 本案變更建築規劃設計內容業取得建造執照第5次變更設計核准，並經建管處同意報備變更備查，以及裝飾柱、造型版等裝飾構造物等內容，經實施者說明檢討修正情形且與建照圖說一致；另實施者自提修正部分建築設計，含過梁範圍補計入建築面積、門窗開口尺寸漏列、防火門調整、排煙室開口面積修正等，經實施者說明無涉樓地板面積、產登面積及財務計畫調整等，不影響所有權人權益，並經168專案小組討論後，予以同意。
2. 有關車道出入口緩衝空間尺寸經實施者說明與原核定一致，另有關停車場出入口視線，請實施者依交通局意見修正，並經168專案小組討論後，予以同意。

3. 有關本案綠化調整及戶數增加等影響，經實施者說明全案綠化面積增加及昇降機數量符合梯戶比、設置雙層版不影響噪音及震動，另地下層增加通風設置，不影響住宅品質，並經168專案小組討論後，予以同意。

(二)財務計畫部分

1. 有關本案建物主體有兩種以上構造分屬不同樓層，其計算營建費用之工程單價未依工程造價要項規定按各部分所佔樓地板面積比例及個別單價計算，請實施者配合修正，並經168專案小組討論後，予以同意。
2. 本案人事行政管理費(4%)、廣告銷售管理費(5.4%)及風險管理費(10%)，皆與原核定一致，經實施者逐一說明合理性及必要性，並經168專案小組討論後，予以同意。

(三)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）、二樓以上平均單價588,840元/坪（原核定606,275元/坪），共同負擔比率40.51%（原核定41.8%），經實施者說明檢討修正情形；另建物登記清冊請依地政局測繪科幹事意見修正，並經168專案小組討論後，予以同意。

(四)其他部分

計畫書內容誤植及未完備部分，請實施者依承辦科意見修正。

(五)建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法

- (1) $\triangle F3$ (更新時程獎勵)，同意維持原核定額度給予498.99平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度。
- (2) $\triangle F5-1$ （考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩及座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災），本項獎勵經實施者說明變更內容對環境之地域調和及正面貢獻度，並經專案小組討論後，同意維持原核定額度給予415.83平方公尺（法定容積5%）之獎勵額度。
- (3) $\triangle F5-3$ （供人行走之地面道路或騎樓），原則同意維持原核定額度給予187.29平方公尺(法定容積2.25%)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) $\triangle F5-6$ （建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積），同意維持原核定額度給予498.99平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度，另有關綠建築保證金配

合平均銷售單價修正部分，請實施者依「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」規定，與本府簽訂變更協議書；後續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。

(六)聽證紀錄

實施者業於115年2月13日取得公有土地管理機關(本府財政局)表示「同意免辦理聽證」函文，且無其他私有所有權人陳情意見，得依都市更新條例第33條第1項第1款規定免辦理聽證程序；倘本案於核定前有爭議，則應補辦聽證並再次提請大會審議。

決議：本案都市更新168專案小組第2次審查會議審查結果予以確認，請實施者收受審議會紀錄起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。