

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 613 次會議紀錄

113 年 2 月 5 日 府都新字第 1136007378 號

壹、時間：民國 113 年 1 月 22 日（星期五）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：討論案 1 及討論案 2 王玉芬召集人、討論案 3 簡瑟芳副召集人

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、討論提案：

一、「擬訂臺北市中正區臨沂段二小段 108 地號等 10 筆(原 9 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：張逸民 2781-5696 轉 3078）

討論發言要點：

（一）財政局 黃于珊幹事(書面意見)

依提列總表規定，信託管理費係指將更新單元不動產、實施經費信託予「信託機構」所需之費用，惟依事業計畫頁 13-9，本案信託管理費提列內容包含建經公司查核費，因建經公司並非信託機構，建請刪除，並請更新處協助釐清。

（二）地政局地價科 徐子偉幹事(書面意見)

無修正意見。

（三）地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

以信託財產參與權利變換方式實施之都市更新事業，倘更新後獲配之建物係受託人依原土地信託契約取得之財產，請於表 11-4 建物登記清冊表之其他登記事項欄記明信託財產及原土地信託之收件字號。

（四）交通局 紀韋廷幹事(書面意見)

1. P. 9-30，請補充標示地下一層警示設施(警示燈、圓凸鏡等)。
2. P. 9-53，景觀剖面圖標示人行道淨寬與 P. 9-28 標示不一致，請釐清修正。

（五）消防局 鄭正奇幹事(書面意見)

1. 計畫書 P. 4-7 及 P. 9-64，規劃之救災活動空間位置及數量不一致，請再檢

視修正。

2. 請補充規劃並確認雲梯消防車自基地外8公尺以上道路順向進入及駛離救災活動空間之動線，該動線內均保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高，於道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各區域防災特性之消防車行駛需求，並符合「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第一、(三)點之圖例。
3. 計畫書P.9-64，規劃之救災活動空間現況有停車及與停車格位置部分重疊，請確認所規劃之雲梯車操作空間範圍內應保持平坦，亦無突出固定設施，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作。
4. 計畫書P.9-64，請確認建物該面各層外牆緊急進口、其替代窗戶或開口均位於救災活動空間水平距離11公尺範圍內。
5. 計畫書P.9-64，規劃之救災活動空間範圍內有開挖地下室，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證確認可承受本市現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量(即75噸)，且檢附專業技師簽證認可載重資料。

(六) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

無文資列管事項

(七) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(李宛儒代)(書面意見)

無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附報告書審議資料表，P.9-1及P.9-22所載開發條件，亦無涉都審程序，故本案無意見。

(九) 建築管理工程處 朱芳毅幹事

1. 本案既經168專案小組審查通過，及建築師檢討符合建築相關法規，建管處無意見。
2. 通案上一般騎樓設置3.64公尺之寬度，超過3.64公尺部分須計入容積樓地板面積。

(十) 邵琇珮委員

本案鄰仁愛路側騎樓寬度為4公尺，除都市計畫特別規定外，一般騎樓原則應以3.64公尺寬設計，設計寬度應一致與相鄰騎樓紋理延續，請實施者說明。

(十一) 實施者回應及說明：

1. 有關交通局、消防局及地政局意見均配合辦理標示及修正。
2. 建經公司查核費70萬配合刪除，並將於權利變換計畫核定前檢具信託合約或信託報酬協議書。
3. 本案臨仁愛路側無都市計畫規定須留設騎樓，惟劃定階段規劃構想圖載明留設騎樓為原則。本案規劃4公尺的騎樓，超過3.64公尺部分皆已計入容積樓地板面積，且均符合建築技術規則之規定。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 有關本案高層建築物專章及無障礙設施等建築規劃設計檢討情形是否符合建築相關法令規定，經實施者說明，並經審議會討論後，予以確認。另本案規劃4公尺的騎樓，實施者說明超過3.64公尺部分皆已計入容積樓地板面積，且均符合建築技術規則之規定，並經審議會討論後，予以確認。
2. 本案法定停車位52輛，實設49輛，3輛以繳納代金方式辦理，另車道採3.5公尺單車道設計，經本市建管處112年4月18日營建法規小組第399次會議決議，經實施者於事業計畫說明其不能而非不願設足法定停車之必要性，業經168專案小組討論原則予以同意，並經審議會討論後，予以確認。餘交通局幹事意見請實施者配合修正。

(二) 消防救災部分

本案消防救災空間檢討修正情形，經實施者說明，並經審議會討論後，請實施者依消防局幹事意見修正。

(三) 財務計畫部分

1. 本案提列特殊因素費用51,455,538元(位移型制震設備17,755,395元及逆打工程費用33,700,143元)，經實施者說明委外審查結果及合理性、必要性，並經審議會討論後，予以確認。
2. 本案信託報酬僅檢附協議書，未依提列總表檢具合約，經實施者說明將刪除建經公司查核費70萬元，並表明於核定前檢附合約影本，經審議會討論後，予以確認。
3. 本案提列之人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)，風險管理費(11.97%)，業經168專案小組原則予以同意，經實施者說明並經審議會討論後，予以確認。

(四) 權利變換及估價部分

1. 本案估價報告書經實施者依168專案審查小組意見修正後，更新後二樓以上均價由1,402,876元/坪修正為1,413,983元/坪，共同負擔比由34.60%修正為34.10%，經168專案小組會議討論及書面審查，並經審議會討論後，予以確認。餘地政局測繪科意見請實施者配合修正。

(五) 自提修正部分

有關實施者於168專案小組會議後，擬自提修正面積計算表數值誤繕部分、並調整部分樓層室內隔間、騎樓、門窗、裝飾、樓梯等，並表示以上修正不影響財務計畫、共同負擔、產權面積及地主分配，經實施者說明後並經審議會討論後，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) (#6)建築物結構安全條件獎勵，本案49營字第1027號執照合法建築物簡化認定業經本市建築管理工程處112年5月24日回復經建築師簽證負責，與實施者原申請獎勵額度一致。另其他棟建物已有取得55使字第0412號及60使字第0367號使照，同意給予268.39平方公尺(法定容積7.82%)之獎勵額度。
- (2) (#8)協助取得及開闢公共設施用地獎勵，本案協助取得及開闢範圍內113-2地號，同意依168專案小組決議，給予2.23平方公尺(法定容積0.06%)之獎勵額度。
- (3) (#10)取得候選綠建築證書之建築設計獎勵，同意依168專案小組決議，給予206.00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。
- (4) (#11)智慧建築標章之建築設計獎勵，同意依168專案小組討論決議，給予206.00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。
- (5) (#13)採建築物耐震設計獎勵，同意依168專案小組討論決議，給予343.33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，同意依168專案小組決議，給予240.33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，達法定雨水貯留量二倍以上，同意依168專案小組討論決議，給予34.33平方公尺(法定容積1%)之獎勵額度。
- (2) 建築規劃設計(三)，原則同意依168專案小組決議，給予257.84平方公尺(法定容積7.51%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度；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)，本案經檢討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，同意依168專案小組決議，給予103.00平方公尺(3%)之獎勵額度。
- (4) 促進都市更新(二)，本案49營字第1027號執照合法建築物簡化認定業經本市建築管理工程處112年5月24日回復在案，另其他棟建物已有取得55使字第0412號及60使字第0367號使照，經核對面積一致。本案計有3棟4層樓建築物，擬申請該棟合法建築物坐落之原建築基地基準容積2%，同意給予67.10平方公尺(法定容積1.95%)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，且報核迄今無陳情意見，公有土地管理機關亦表示修正後無意見，得依都市更新條例第33條第1項第1款規定免辦理聽證。

- (八) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，請實施者於收受會議紀錄起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、「擬訂臺北市大同區市府段三小段77地號等63筆(原59筆)土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 楊祖恩 02 2781-5696 轉 3054)

討論發言要點：

- (一) 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(書面意見)

本案提會討論事項涉容積獎勵值下修調整，因建築設計減少之面積、成本增加部分均由實施者自行吸收，不影響所有權人分配權益，爰本分署原則尊重審議結果。

(二) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

無意見。

(三) 地政局地價科 陳憶萍幹事(書面意見)

本案未涉估價協審事項，無意見。

(四) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

無修正意見。

(五) 交通局 葉志韋幹事(書面意見)

1. 第592次臺北市都市更新及爭議處理審會議討論事項，實施者已依委員意見於住戶管理規約載明未列大公之7席無障礙車位僅提供給有需求者選配，亦業經審議會委員同意，本局爰無意見。
2. P. 綜-0-14，編號84車位變更前後屬性不同，請釐清修正。
3. P. 19-10，地下3層自設車位數量文字與圖說數量合計不符，請釐清修正。

(六) 消防局 鄭正奇幹事(書面意見)

1. 本案涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，依內政部（營建署）102年7月22日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，本局無修正建議，後續仍應以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。
2. 另為利救災，請建築管理工程處於建造執照注意事項列表註記「建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽……等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。」。

(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 謝昕穎幹事（洪鈺翔代）(書面意見)

本案為獎勵額度調整，無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

本案非都市計畫劃定之都審地區，另依所附都市更新事業計畫書審議資料表、P. 9-1、P. 19-2及P. 19-3所載開發條件，亦無涉都審程序，故本案無意見。

(十) 建築管理工程處 朱芳毅幹事

有關地上三層牆面調整部分，經實施者說明以增設繫牆連接陽台外結構柱，符合建築技術規則規定。

(十一) 鄭凱文委員(出席並提供書面意見)

有關簡報第18頁修正版地上三層平面圖，管委會空間面積應以獨立柱中心線檢討樓地板面積，故無法減少面積，請修正。

(十二) 林光彥委員

陳情人所提本案續建機制部分，依事業計畫第13-4頁，實施者轉載其他文件內容之文字請再調整。

(十三) 謝慧鶯委員

有關信託登記之價值，應非屬審議會審議事項。另信託財產於地政申報價值僅作為地政規費計算之標準，並非信託財產實際市價，且通常於信託公契中會由謄本中以最低價值作為登記，以減少相關費用支出。

(十四) 蕭麗敏委員

審議會審議事項應回歸都市更新事業計畫及權利變換計畫內容，而信託價值並非權利變換計算所有權人權利價值之依據，另土地公告地價、公告現值等，皆有不同使用需求，其訂定僅為課稅需要，故建議私權爭議回歸法律途徑，審議會僅就審議權責部分審議。

(十五) 吳智維委員

請教更新處有關本案提會資料所稱未有合法建築物身份，係指未檢附合法建築物證明文件亦或非屬合法建築物，與討論提案一所稱合法建築物有何不同。

(十六) 陳建華副召集人

請更新處說明陳情人所提112年9月19日函文及本案建蔽率放寬之規定，並再說明本次陳情內容是否於過去審議有過討論。

(十七) 都市更新處

1. 有關陳情人所提本府112年9月19日函發公文，係請實施者就前次會議意見未修正完竣內容於112年10月19日前補正，經查實施者業於112年10月3日補正計畫書，故未逾期。
2. 經查本案非位於大同區都市計畫通盤檢討規定應留設騎樓路段，惟為維繫大同區既有騎樓紋理及商業型態特色，仍責請實施者留設騎樓。依「臺北市土

地使用分區管制自治條例」第25條第3項規定，請實施者依通案考量及補充說明建蔽率放寬合理性，並經110年12月17日第518次審議會決議，於1樓之法定容積及建築樓地板面積受影響之情況下，建議放寬建蔽率。

3. 本案會議資料所載未有合法建築物身份，係未檢附經建管處認定之合法建築物證明文件，相關文字會配合調整。

實施者回應及說明：

- (一) 林姓陳情人對楊昇建設及台新銀行提出偽造文書告訴，應屬誤解。台新銀行提供信託財產報告書內容中所載價值係採土地公告現值計算，而於地政事務所信託公契計算規費時是採用申報地價核算，地主權益不會受任何影響；有關陳情人誤認屬偽造文書部分，因已進入司法程序，建議交由法院裁定處理。
- (二) 實施者在立法院與林姓陳情人協調時，同意將陳情人列為建設公司、銀行與建經公司續建機制之利害關係人，並已提供合約。惟因陳情人後續又要求加註其他條件，而台新銀行、建經公司因與陳情人無合建契約關係，無法配合蓋章。爾後陳情人又數次更改、新增他的要求，故實施者實難再配合。
- (三) 有關本案事業計畫書(公開展覽版)現金流量表所載自有資金 3,200 萬元、貸款 39 億元及核定版 0 元出資、貸款 60 億元部分，似林姓陳情人對於現金流量表內容之誤解，此事在立法院協調時已向陳情人說明，事後亦有以電子郵件向陳情人委任之代理律師說明。
- (四) 林姓陳情人表達實施者提供不實的土壤液化資料予市政府，以為節省土地改良成本，而漠視公共安全部分。在此說明：土壤液化潛勢區圖可分為中央版本與臺北市政府版本，本案事業計畫書中所載土壤液化潛勢區圖係採用精度較高的臺北市政府版本，本案也確實有提列地質改良費用並提供外審報告書於事業計畫附錄，實施者後續會將以上兩個版本圖資皆置於計畫書中。
- (五) 有關實施者去年八月發邀請函欺騙地主慶祝核定並辦理選屋會議一事，在此說明：當時本案係經審議會審議決議修正通過，實施者為善盡告知義務，故召集地主報告實施進度，並擬陸續辦理選屋作業，惟於申請核定階段因合法建築物認定之問題，故延遲至今尚未辦理選屋作業，並無欺騙一事。
- (六) 針對建蔽率放寬至 70%，說明如下：本案 109 年 06 月 30 日報核事業計畫當時，都市計畫並未規定本案必須留設騎樓，而實施者同意配合委員意見留設，惟因留設騎樓將導致本案承諾地主之店鋪面積將大幅縮水，故經審議會討論後建議本案放寬建蔽率為 70%。而該陳情人既要求不得放寬建蔽率，又想保有店鋪之面積，前後要求相互矛盾。且本案為協議合建，與所有權人之分配是以私契約內容辦理。
- (七) 有關林姓陳情人所陳信託合約並未載明分配情形，係因本案合建契約將於拆屋前交予台新銀行，後台新銀行才得以依契約履行。至有關「楊昇建設君隆都更案起造人為楊昇建設…，基於以上理由，楊昇建設無法信任…」部分，

君隆一案為 100%協議合建，案內地主自簽約至今興建皆無任何意見與不滿，爰未能理解陳情人所述無「楊昇建設無法信任」之情事。

- (八) 本案屬商業區，依規定無須檢討北向日照。
- (九) 有關本案三樓陽台外結構柱，將增設繫牆與其連接，以檢討符合建築法規定。另針對交通局意見地下車位屬性誤植，以及財務計畫所載風險控管方案內續建機制內容文字部分，配合委員及幹事意見修正。

決議：

- (一) 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法-促進都市更新(二)：本案原申請8棟4層樓及3棟5層樓建築物135.52平方公尺(法定容積0.76%)之獎勵額度，惟因部分建築物未檢附合法建築物證明文件，爰本項獎勵值調整為7.06平方公尺(法定容積0.04%)，經實施者說明修正調整情形及未影響所有權人權益，予以同意。另有關建築圖面、續建機制、地下室車位屬性誤植部分，請實施者依委員及幹事意見修正。
- (二) 其餘同前次第592次審議會決議，請實施者收受會議紀錄起3個月內應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。

三、「擬訂臺北市南港區南港段四小段 399-1 地號等 5 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 3053)

討論發言要點：

- (一) 財政局 石皓文幹事(書面意見)
本局無意見。
- (二) 地政局地價科 張家銘幹事(書面意見)
無修正意見。
- (三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)
無修正意見。
- (四) 交通局 紀韋廷幹事(書面意見)

本案2F以上均做一般事務所使用，惟僅於1F設置1處淋浴間，似有不足。建議3F、6F、9F所設之無障礙廁所均增設淋浴設備，供自行車通勤人員使用，並於住戶管理規約載明淋浴設備設置位置與使用管理規定，以利進駐人員知

悉。

(五) 消防局 鄭正奇幹事(書面意見)

計畫書P.19-31，規劃之救災活動空間左側範圍內有排水溝，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證確認可承受本市現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量(即75噸)，且檢附專業技師簽證認可載重資料。

(六) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

無文資列管事項

(七) 都市發展局綜合企劃科(書面意見)

查本案接受基地由實施者璞真建設股份有限公司於112年12月13日申請容積移轉變更，總移入容積量仍為2,189.32平方公尺，其中以繳納容積代金方式擬移入容積量變更為1,094.66平方公尺，以送出基地方式擬移入容積量變更為1,094.66平方公尺，並經本府113年1月2日府都綜字第1123071514號函同意備查。另因前開容移變更之故，本案應繳納之容積代金為新臺幣1億5,85萬5,000元。請實施者配合容移及代金變更修正。

(八) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

經檢視前次審查意見已修正，本次無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

本案曾辦理都審程序，本府112年4月21日府都設字第1123000952號函核定在案，本次所附計畫書與前開核定報告書相符，故無意見。

(十) 建築管理工程處 朱芳毅幹事

本處無意見。

(十一) 簡裕榮委員

有關於無障礙廁所新增淋浴設備部分，應無需採乾溼分離設計。

(十二) 林光彥委員

有關人事行政管理費用提列之合理性，建請實施者於計畫書內補充載明本案土地整合之困難性。

(十三) 邵琇珮委員

本案無住宅單元，有關實施者簡報所提二樓以上住宅均價部分應屬誤植，請實施者修正。另承辦科簡報提及本案建蔽率應為45%，亦請承辦科更正。

(十四) 楊欽文委員

1. 請實施者說明於三樓、六樓、九樓的無障礙廁所加設淋浴設備，是否需要辦理都市設計變更？另法規是否有規定無障礙廁所僅供無障礙人士使用？倘於無障礙廁所裝設淋浴設施，相關管理維護方式應配合納入管理規約予以規範，以確保淋浴設施使用完後，恢復到可供無障礙行動不便人士能夠合理使用之情形。
2. 本案一樓設有專用淋浴空間，三樓、六樓、九樓為無障礙廁所。依過去案例，僅需於無障礙廁所內增設淋浴設備，應毋需調整空間設計，且仍符合廁所的使用。經檢視目前無障礙廁所的空間規劃，仍有空間增設淋浴設備。
3. 本案2樓以上皆為一般事務所使用，為推動綠運輸並提供良好的騎乘使用環境，仍建議實施者能多設置淋浴設備。

(十五) 吳智維委員

1. 本案1F-C戶一般事務所，經實施者於說明係未來作為地下停車場(自設車位)對外營運登記用，其更新後價值依自設車位價值計算，仍請實施者將此納入估價條件中，以明確更新後價值計算依據。
2. 本案未來對外營運之車位分為由原地主所分回之自設車位及納為大公之無障礙車位，因其權屬不同，建請實施者於管理規約中補充停車場之相關管理營運方式，以避免後續爭議。

實施者回應及說明：

1. 交通局意見部分，本案已在一樓設置淋浴間，另3、6、9樓的無障礙廁所，依建管法規是供無障礙廁所的使用，增設淋浴設施的話，會有使用上之競合。因過往有案件於審查人員現勘時，曾要求將無障礙廁所淋浴設備拆除，所以希望3、6、9樓無障礙廁所維持原來使用方式。
2. 目前無障礙廁所規劃是符合無障礙的設計規範，倘要做淋浴間的話(即乾溼分離)則空間不足，但可增設淋浴設備，倘委員同意，於六樓無障礙廁所及十三樓友善廁所增設淋浴設施。
3. 消防局意見部分，本案於基地西側計畫道路(南港路二段41巷)規劃設置消防救災活動空間，後續依消防局幹事意見將水溝補強，並經專業技師檢討簽證確認強度符合。
4. 本案申請都市計畫容積移轉及大稻埕容積移轉，除促進基地有效利用外，亦使得公共設施保留地得以順利取得興闢，且容積移轉後所有權人分回價值較未申請容移前增加約4億2千萬元，增加分回之房屋坪數約518坪及13個車位

數，增加所有權人的使用需求，所以容積移轉是具有正面效益。

5. 本案自推動更新因涉及都市計畫釐清及法定空地分割檢討協調相關事宜，又範圍內所有權人均為公司法人，溝通整合過程中並非面對單一所有權人，而是公司全體董監事及眾多股東，相關事宜也是需不斷與法人討論，實非屬單一產權之情形，因後續到更新案完成還有相當的人事行政庶務事宜需處理，故爭取同意本案人事行政管理費以5%提列。另風險管理費部分，實施者考量經地主協助於程序中，協調原建物承租人配合本計畫執行搬遷、騰空拆屋，使本案能順利執行，故願將風險管理費率由12.69%調降為10%，降低更新成本以回饋地主，修正後共同負擔預估下修為50.55%。
6. 估價部分依委員建議，後續補充1F-C戶一般事務所價值查估依據，納入估價條件中。
7. 本案無障礙車位為大公使用，相關使用管理事宜後續納入住戶管理規約中。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有土地所有權人未表達意願，經實施者說明該所有權人係已解散之公司且尚未找到相關關係人，後續仍請實施者依都市更新權利變換實施辦法及相關規定辦理，以保障所有權人權益。

(二) 建築設計部分

1. 本案都市設計業經本府112年4月21日核定在案及建築規劃設計是否符合建管相關規定，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關本案淋浴設施增設部分，請實施者於六樓無障礙廁所及十三樓友善廁所再行增設淋浴設施。
2. 針對消防救災活動空間、住戶管理規約等部分，請實施者依委員及幹事意見修正。

(三) 財務計畫部分

1. 本案申請容積移入並提列購入公保地(18,291,000元)及容積代金費用(221,389,409元)，惟實施者申請公保地置換(容移額度不變)，經實施者說明公保地係協議土地交換無涉公保地成本變更及容積移轉效益分析後，予以確認。另容積代金費用請依本府審定金額提列，並請實施者併同調整財務計畫相關內容及補充相關證明文件。
2. 本案信託合約部分，請實施者於核定前檢具資料並擇低提列，倘未能於核定前檢附，則請刪除本項費用。

3. 本案人事行政管理費5%、風險管理費12.96%經實施者說明下修至10%，並經審議會討論後，予以同意，後續仍請實施者於計畫書中加強說明人事行政管理費用提列之合理性及必要性。

(四) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形、二樓以上平均單價750,220元/坪(反應轉管估價)，經實施者說明配合容移代金審定結果及風險管理費調降，共負比將下修至50.55%後，予以同意。另估價條件部分，請依委員意見修正。

(五) 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452.80平方公尺(法定容積8.00%)之容積額容積。
- (2) #10(綠建築標章之建築設計獎勵)同意給予452.80平方公尺(法定容積8.00%)之容積額容積；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339.60平方公尺(法定容積6.00%)之獎勵容積；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)同意給予566.00平方公尺(法定容積10.00%)之獎勵容積；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566.00平方公尺(法定容積10.00%)之獎勵容積。

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(建築物鄰八公尺以下道路境界線之退縮、建築物與鄰地境界線距離、建築物斜角線距離)等3項項目，經實施者說明並經審議會討論後，同意給予56.60平方公尺(法定容積1.00%)之獎勵容積。
- (2) 建築規劃設計(三)，原則同意給予516.85平方公尺(法定容積9.13%)之獎勵容積，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度；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)，本案經檢討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，同意給予169.80平方公尺(法

定容積3.00%)之獎勵容積。

3. 都市更新容積獎勵申請容積獎勵合計3,120.45平方公尺(法定容積55.13%)，已超過法定容積之1.5倍上限，故以上限2830.00平方公尺(法定容積50.00%)計列。
4. 本案容積移轉業經本府111年5月2日及本府都發局111年5月4日容積移轉書面審查通過，另容積移轉變業經本府113年1月2日同意備查，同意依本府及本府都發局審決相關函文移入2,189.32平方公尺(法定容積38.68%)(都市計畫)及640.68平方公尺(法定容積11.32%)(大稻埕)。

(六) 聽證紀錄

本案聽證無人登記發言。

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