

臺北市都市更新及爭議處理審議會第625次會議紀錄

113年7月5日 府都新字第1136019293號

壹、時間：民國113年6月24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、「擬訂臺北市松山區敦化段二小段17地號等8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 陳信嘉 02 2781-5696轉3087)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃怡潔幹事(顏碩廷代) (書面意見)

1. 事業計畫P.13-6之稅捐計算表13-15，其中營業稅對應之費用A數值有誤，請釐正。
2. 權利變換計畫P.7-2之更新土地權利價值表7-2，其中估價師提供之單價及總價，與領銜宏大估價報告書不一致，請釐正。
3. 本次審議版事業計畫P.13-7之風險管理費計算表13-19所列貸款利息、稅捐(不含營業稅)、人事行政管理費等數值，與成本說明表13-1不一致，請釐正。

(二) 地政局地價科 張家銘幹事(書面意見)

無意見。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

1. 表11-2土地登記清冊表，所有權人魏良吉、魏吟冰及魏秀芬更新後「其他登記事項欄」之權利範圍，請依更新後取得之權利範圍(共同共有175/10000)修正。
2. 表11-5建物他項權利登記清冊表，序號27、41之更新後設定權利範圍欄，請依更新後取得之權利範圍填寫。

3. 本案表11-3建物登記清冊表記載有5個共有部分，惟依P. 15-19、P. 15-20之共專用說僅4個共用部分，兩者不一致。經查建物登記清冊表(總大公G)名稱之共有部分有2個，請於建物登記清冊表中修正其中一個重覆之共有部分名稱以避免混淆，請併同配合修正名稱後，於共專有圖說依內政部103年3月12日台內營字第1030201699號函釋新增該項目之圖例及標示其範圍。

(四) 交通局 王少韡幹事(書面意見)

1. P. 9-33、P. 附錄-32，本案規劃一般零售業4戶及一般事務所5戶，經實施者說明臨停及裝卸貨需求由地下一層二部公共車位內部彈性管理使用，並於規約約定未來公共車位與裝卸臨停需求做分時共用管理；經檢視住戶管理規約第9條第7款第3、4目，本案裝卸貨車位規劃於地下一層(B1-67、B1-68)與無障礙車位共用，如有裝卸貨車輛停放，將造成無障礙汽車無法停車之情況發生，建議檢討臨停需求內部化方式，並不宜與無障礙汽車格位共用。
2. P. 14-1、P. 附錄-32，考量無障礙車位已約定提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員使用，故不建議兼作為裝卸貨或臨停空間，爰管理維護事項及住戶規約第9條第7款第3目請將文字統一修正為：「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，未來不得再向本市交通單位要求開放基地路邊停車或裝卸貨，以免影響外部交通。」。
3. P. 9-70，基地500公尺範圍人行道非單一寬度(1.2公尺)，請釐清修正。

(五) 消防局 劉豐禎幹事(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「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。」。

(六) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(書面意見)

無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(出席並提供書面意見)

1. 本案曾辦理都審程序，本府112年7月25日府都設字第1123042330號函核定

在案，本次所附都市更新事業計畫書相較前開核定報告書一致，故本案無意見。

2. 經檢視車道上方植栽改種植灌木屬本市都市設計及土地使用開發許可審議案件經核定後申請變更得免辦理變更設計項目。

(八) 建築管理工程處 羅駐諭幹事(顏于雅代)

本處無意見。

(九) 蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

1. 實施者表示地下二層編號63車位調整為裝卸車位，並登記為大公，請實施者配合順修各戶產權面積及各戶總價等項目。另實施者於地下二層所獲配之車位共計10部(編號54至60及64至66)，建議裝卸車位可由上開10部車位作調整，避免影響所有權人權益。
2. 依法規定無障礙車位本就不得與其他車位共用，既然實施者說明已取得編號63車位之所有權人同意並將於核定前出具同意書，則針對實施者提出將地下二層編號63車位作為裝卸車位之方案，無意見，但仍請實施者確認已取得原選配編號63車位之所有權人同意更換位置一事無虞。
3. 風險管理費率之提列，建議實施者從「以物價調整後的價格日期到未來實際發包」之期間，做為風險考量之論述方向。

(十) 林光彥委員

1. 有關交通局幹事意見，請實施者補充說明基地開發衍生之停車、臨停需求及裝卸貨如何內部化處理，目前實施者回應裝卸貨需求將與無障礙車位共同彈性管理使用，惟依據規定無障礙汽車格位應不得作為他用，考量地下一層已無多餘空間檢討裝卸車位，及實施者表示願意與所有權人協調將地下二層之63號車位作為裝卸車位，若可取得所有權人同意轉讓之書件則無意見，倘無法取得同意書件則應重提審議會審議，請實施者依交通局幹事及委員意見將裝卸車計入公設且不得計價，並配合補充管理維護事項及住戶規約之文字調整。另地下二層之63號車位鄰近車道出入口，倘設置為裝卸車位恐有安全疑慮，相關管理維護及保護措施建請實施者補充於計畫書內。
2. 有關提列結構耐震、鄰房保護微型樁及扶壁工程等特殊費用，實施者簡報所載之審查內容並無鄰房保護微型樁之項目，請實施者釐清該特殊因素費用係否屬合理且必要之項目。

(十一) 簡裕榮委員

法定裝卸車位之淨高，依法有相關規定，裝卸車位倘設置於地下二層，請建築師檢討相關規定。

(十二) 楊欽文委員

1. 經檢視本案停車場平面圖，建議原無障礙車位位置調整為裝卸車位，並將無障礙車位移至地下二層，應可同時解決裝卸貨及垃圾車臨停空間之問題，請實施者考量。另交通局並未強制要求設置裝卸車位，惟本案規劃一般零售業4戶，衍生之裝卸貨需求應由實施者說明如何自行滿足，規劃方式仍須符合相關法令規範。
2. 目前實施者願意將地下二層編號63號車位調整為裝卸車位，並計入公設，本局尊重審議會決議。

(十三) 陳建華副召集人

1. 裝卸車位倘設置於地下二層，淨高是否符合規定，請實施者說明。
2. 本案依據本市土地使用分區管制自治條例或建築相關法令檢討皆毋須設置法定裝卸車位，為避免修正幅度過大及維持更新案之穩定性，建議本案應毋須設置。另交通局倘認目前土管規定不符實際使用需求，建議朝向修訂土管自治條例，以利未來相關案件有明確之審查依據。

實施者回應及說明：

(一) 建築規劃設計部分

1. 有關車道上方覆土深度不足1.5公尺，因此將喬木改種植灌木，以利植栽生長，經檢討不影響綠覆率，並經建築師簽證屬都市設計及土地使用開發許可審議案件經核定後申請變更得免辦理變更設計項目。
2. 本案無障礙車位2部目前設置於本案地下一層西南側，無障礙車位所規定之停車格尺寸較一般車位大，倘設置於地下二層同區位，因周邊皆規劃為汽車停車位，將導致迴車空間過小，故無法配合調整。
3. 另本案雖已選配完竣，實施者前與地下二層編號63車位之所有權人有取得共識，倘本案有裝卸車位之需求，且經審議會討論無法同意與無障礙車位彈性管理使用，將提供63號車位作為裝卸車位使用，並承諾於核定前將檢具原選配編號63號車位之所有權人同意變更選配文件，且編號63車位前後空間較大，經評估後較適合作為裝卸車位，後續將會配合委員意見補充安全及維護管理說明於計畫書內。

(二) 財務計畫部分

1. 人事行政管理費，本案更新前為4樓公寓，實施者整合至今取得100%同意，並於113年3月7日轉軌為168專案，且因本案範圍內無公有土地，人事行政管理費率以5%提列；另廣告銷售管理費，因本案總銷規模低於30億，考量委託代銷公司費用成本，故有提列6%之必要；風險管理費，有鑑於近年興建造價飆漲及缺工缺料狀況嚴重，已影響都更案執行風險甚鉅，且本案報核時所有權人33位，截至今日所有權人已增加為38位，實施者自行吸收風險管理費更新期間之加成(0.9%)僅提列11.25%。綜上原因，仍請同意提列。
2. B2-63車位原為計價車位，將配合改列為大公，故全案相關共專有圖說配合順修，以上修正若造成共同負擔增加，實施者願自行吸收。
3. 估價報告業經估價師依前次審查意見修正完竣，其他相關財務計畫誤植及修正部分，實施者皆配合修正。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計審議業經本府112年7月25日核備，經實施者說明建築規劃設計修正情形及皆符合建築法令相關規定，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案依規定檢討無須設置裝卸車位，惟尚有臨停及裝卸貨需求，經實施者說明將地下2層編號63號車位調整為裝卸車位及垃圾車停放車位共用，並經審議會討論後，請實施者於核定前檢具所有權人更換選配車位位置之同意書，並補充相關配套防護措施，以維行車及上下貨物之安全，並依規定納入大公。另車位調整倘致共同負擔費用增加，經實施者承諾自行吸收，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 消防救災部分

本案消防救災活動空間修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 財務計畫部分

1. 本案提列結構工程、鄰房保護微型樁、扶壁工程等特殊因素費用計2,248萬622元，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案容積移轉費用提列共計3億2,537萬8,562元(大稻埕容移103,562,305元、公設容移19,995,000元、容移代金201,821,257元)，容移代金部分業經核定為201,821,728元，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

3. 本案人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(6%)以上限提列及風險管理費(11.25%)，經實施者說明合理性及必要性，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風險管理費用提列之合理性及必要性。餘財務計畫誤植部分，請依財政局意見修正。

(四) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形、二樓以上均價1,500,918元/坪，共同負擔比36.62%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另土地權利價值表與估價報告不一致，及建物登記清冊表內容，請依地政局幹事意見修正。

(五) 自提修正部分

本案地上一層車道上方植栽原設置一株喬木，現擬改以灌木種植，經實施者說明修正原因及合理性，並經審議會討論後，予以同意。

(六) 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231.57平方公尺(法定容積7.93%)之獎勵容積。
- (2) #10(綠建築標章之建築設計獎勵) 同意給予175.23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(建築物耐震設計獎勵) 同意給予292.05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」。
- (4) #14(時程獎勵)，同意給予292.05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(三)，原則同意給予341.87平方公尺(法定容積11.71%)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。
- (2) 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87.62平方公尺(法定容積3%)之獎勵容積。

- (3) 促進都市更新(二)，本案計有4棟4層樓建築物，同意給予58.41平方公尺(法定容積2.00%)之獎勵容積。
3. 本案申請都市更新容積獎勵合計1,478.80平方公尺(法定容積50.64%)已超過法定容積之1.5倍上限，故以上限1,460.25平方公尺(法定容積50.00%)計列。
4. 本案申請容積移轉部分，容積代金584.10平方公尺(占法定容積20.00%)、私有未徵收之公共設施保留地584.09(占法定容積19.99%)同意依本市都市設計及土地使用開發許可審議通過之結果辦理；及大稻埕容移292.05平方公尺(占法定容積10.00%)，併請實施者於核定前取得大稻埕容移核備函。

(七) 聽證紀錄

本案相關陳情意見經實施者溝通協調後，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。

- (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、「擬訂臺北市士林區福順段三小段18地號等18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 王竹君 02 2781-5696轉3067)

討論發言要點：

(一) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 本案人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(6%)及風險管理費(13.05%)皆以上限提列，共同負擔比率48.87%，請實施者說明合理性及必要性後，提請審議會審議。
2. 有關事業計畫第13-9頁成本收入分析(二)實施經費誤植一節，請實施者後續確實配合修正。

(二) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

無意見。

(三) 地政局地價科 徐子偉幹事(書面意見)

權變計畫 P.9-4部分戶別總價與 P.7-4不一致，請修正。

(四) 地政局測繪科 陳光熙幹事 (書面意見)

1. 請確認保留之共用樓梯間是否位於福順段三小段30364建號(門牌:重慶北路四段69號)之產權登記範圍內,倘是,因該建號建物尚有部分存在未拆除,提醒實施者屆時該建物部分拆除後,應由該建物所有權人向轄區地政事務所申請建物部分滅失,其他權利人尚無法源可代位申請。
2. 土地登記清冊表及建物登記清冊表內,請將權利範圍內之「各」字刪除,以避免不同解讀。

(五) 交通局 葉志韋幹事意見 (書面意見)

1. P. 9-24~P. 9-27及P. 附12-6,地下一層至地下四層平面圖,住宅使用之汽車停車需求應滿足1戶1車位為原則,如單戶專有部分樓地板面積在50平方公尺以下之小坪數住宅單元,得以0.7倍計算,計有93席汽車位需求,仍請再檢討並補充說明,不宜僅說明已滿足法定停車位。
2. P. 3-2、P. 3-6及P. 3-7,請補充基地500公尺半徑範圍內停車需求現況。
3. P. 9-28、P. 9-44、P. 9-45及P. 附12-1~P. 附12-10,地面層平面圖
 - (1) 車道出入口以設置於次要道路側為原則,惟本案規劃設置於主要道路(重慶北路)側與前述原則不符,經檢視本案交通分析資料,考量基地開發對周邊區域交通之影響,建議仍以影響較小之方案二為宜。
 - a. 方案一:規劃設置於主要道路(重慶北路4段)側。
 - b. 方案二:規劃設置於次要道路(重慶北路4段49巷)側。
 - (2) 請將出車警示燈移至車道出入口近道路處適當位置,並增設反射鏡。
4. P. 附9-2,「已盡其規劃之立意」請修正為「以盡其規劃之立意」。

(六) 消防局 劉豐禎幹事 (書面意見)

計畫書 P. 9-54,規劃之救災活動空間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,請於圖示中說明。

(七) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(陳朱廷代) (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,另依所附更新事業計畫報告書審議資

料表、P. 9-1及 P. 9-19所載開發條件，亦無涉都審程序，故無意見。

(九) 建築管理工程處 羅駐諭幹事(顏于雅代)

無意見。

(十) 工務局公園路燈工程管理處

1. 本案臨重慶北路側之喬木下方植栽槽寬度標示為40公分，倘為綠帶型植栽槽寬度至少應達1公尺，樹穴型植栽則面積應為1.5平方公尺，其長、寬達1.2公尺以上，以本案建築線內植栽帶寬度，樹木生長後恐有竄根，進而影響旁邊公有設施帶，建請考量修正。
2. 為避免樹根根系生長造成樹穴蓋板隆起，導致民眾行走跌倒，請留意樹種選用，並謹慎使用蓋板。另退縮人行步道種植樹木位置建議調整，若以原樹穴40公分來看，樹心距公有人行道邊界僅20公分，以一般喬木二、三十年後之根齡生長勢必會凸出到公有人行道上；另建議實施者可向新工處申請認養公有人行道，倘部分樹穴係位公有人行道上，則可由實施者一併養護。

(十一) 陳彥向委員(出席並提供書面意見)

實施者簡報 P. 33之交通分析說法有誤，停車場出入口不宜設置於主要道路之原因為主要道路的安全與順暢，以便符合國土管理署主要道路之功能分類。因此，本案分析「如果出入口設在次要道路/服務道路，將造成次要/服務道路等候長度變長」數據上正確，但與討論的原則是沒有相關性。當然，實施者提供可避免開挖深度過大，即可明確說明出入口在主要道路之必要性，而毋須運用較無關聯之分析。

(十二) 蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

1. 巨秉估價報告書

- (1)P. 144景觀項目，較優(面東側河景)，請釐清樓層數是否為11至15層。
- (2)P. 145景觀項目的2~9樓皆空白，請補充條件與調整率。景觀調整率目前僅針對面東側河景部分上調至5%，其他面向的戶別有無景觀優勢之調整？請估價師說明。
- (3)本案2、3樓前、後排噪音的調整率皆相同，請估價師說明有關噪音認定是重慶北路的噪音抑或係有受到車道的影響？倘無受車道影響，則後排應較前排之噪音影響度低，請估價師再行檢視。

(十三) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

有關建築規劃設計(三)容積獎勵，依審議通案原則規定，人行步道淨寬2公尺以上始得申請獎勵。本案臨重慶北路四段49巷左端申請獎勵面積包含小於2公尺部分，應予刪除。

(十四) 楊欽文委員

1. 有關車道出入口以設置於次要道路側係交通局依據審議通案原則提出之建議，若個案有其他特殊條件考慮，如同本案所處地質軟弱，致開挖困難度高，此非屬交通專業之審查，故交通局將此議題提請大會討論，透過土木、建築方面等專業委員，共同檢視該設計能否符合整體考量，最後倘經審議會綜合考慮同意設置於主要幹道上，則交通局亦尊重大會決議。
2. 停車需求部分，建議於計畫書內文及審查意見補充適當、完整之回應說明，不應僅說明符合法令規定，且都市更新案應符合公益性，不可將基地之停車需求外溢。本案檢討一戶一車位部分，現經實施者補充說明，並經檢視後，本案規劃尚屬可行，提醒實施者後續若申請其他案件，應秉持計畫書內容說明完整之原則，避免爭議及疑慮。
3. 另臨重慶北路側維持原喬木位置，僅向基地內擴大樹穴，建請考量未來根系生長是否將造成公有人行道隆起之情形。

(十五) 都市更新處

退縮人行步道設置喬灌木，若樹穴做大，上方施以鐵板蓋與人行步道順平，並維持人行淨寬達2.5公尺，本處無意見。另請實施者說明樹穴寬度是否係由建築線向基地內擴寬。

實施者說明及回應：

(一) 建築規劃設計部分：

1. 本案停車需求計算，是以士林區家戶平均汽車持有率計算，士林區汽車持有率約0.66台/戶，本案設置114戶，汽車須設置76席，本案設置79席，應能滿足基地住戶需求，依據臺北市停車管理工程處民國111年度汽機車停車供需調查資料，基地周邊汽車供需比為1.28，本案停車需求並不會外溢，後續將再補充基地周邊停車供需分析內容。
2. 有關車道出入口之設置，本案初期依照審議原則規定規劃至次要道路49巷進出，但經檢視地下室停車效率不佳，除地下室所占用之容積約地上一層樓，較無法滿足地主分配需求外，因本案位處地質軟弱，屬粉土質黏土夾黏土質粉土層(CL-ML1)，為滿足法定停車位數，倘開挖至地下五層恐有施工安全之疑慮，亦對環境造成衝擊。經各方評估後，本案在地下四樓設置部分機械車位後，同時滿足法定停車位檢討及地主之需求，並兼顧施工安

全及友善環境，方將車道出入口設置於主要道路(重慶北路)側。

3. 主要道路重慶北路四段現況為單向五車道，內側車道以通往國道車流為主，外側車道未有壅塞情況，針對委員擔心基地車輛切入內側車道迴轉，未來基地開發後，可對路口標線進行調整，如畫設雙白線，避免離開基地車輛在短距離跨越多個車道，減少交通衝擊。
4. 本案基地開發量體小，對主要道路重慶北路四段衝擊較小，基地將設置足夠緩衝空間，出入口設置完善警示設施(警示燈、反射鏡)，並在尖峰時間有疏導人員協助指揮，以交通衝擊最小化為目標。最後，委員所提及本案軟弱地層及結構設計建築考量部分，說明本案交通專業僅為出入口設置議題的論述之一，交通章節後續將依照前述意見，補充完整資料。
5. 依都更審議原則規定，退縮人行步道設置喬灌木應至少保留人行淨寬2.5公尺，因本案基地條件限制扣除規劃植栽故剩餘樹穴40公分，建請同意本案將下方樹穴自建築線向內擴大至1公尺，上方用鐵蓋板遮覆與人行步道順平，維持人行步道2.5公尺的通行範圍，下方局部連續壁會進行調整，不影響整體結構。另配合審慎選用樹種，避免根系生長竄起造成蓋板隆起，以維人行安全。本案亦配合認養基地東側臨重慶北路四段之公有人行道。
6. 消防車活動空間與現況2個汽車格重疊，本案未來申請執照將依規定向主管單位申請塗銷路邊停車格。其他將依消防局幹事意見配合辦理。

(二) 財務計畫部分：信託管理費將於核定前檢具合約並擇低提列。

(三) 權利變換及估價部分

1. 地政局地價科及測繪科所提誤植及修正部分，本案配合修正。
2. 本案保留北側共用樓梯間，地政局測繪科幹事提醒本案福順段三小段30364建號後續應由該建物所有權人向轄區地政事務所申請建物部分滅失，後續配合辦理。
3. 估價報告書：
 - (1) 後續檢視確認誤植部分配合修正。
 - (2) 低樓層的景觀調整條件，配合補充，以利檢視；中高樓層的景觀調整率，本案前經幹事會審查意見已依周遭地形及空拍機之圖片影像，依各層高度做檢視及調整。
 - (3) 後排低樓層噪音調整率，配合委員意見刪除。

(四) 建築容積獎勵部分：建築規劃設計(三)容積獎勵配合委員意見扣除寬度小

於2公尺之面積，後續依退縮人行步道獎勵規定重新檢討並覈實計算面積，以避免容積獎勵減少，影響建築設計。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人尚未同意參與更新及陳情意見之溝通協調情形，請實施者持續溝通協調並做成紀錄。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案建築規劃設計，經實施者說明皆符合建管相關法令規定，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案車道出入口設置於主要道路(重慶北路)側，經實施者說明並經審議會討論後，請實施者補充一戶一車位及車道出入口設置之交通分析檢討說明後，予以同意。另消防救災活動空間，請實施者依消防局幹事意見檢討修正。
3. 本案重慶北路側之喬木設置規劃，請實施者審慎評估檢討，倘經確認有認養公有人行道之必要，則後續請依規定向本府新工處辦理認養事宜。

(三) 財務計畫部分

1. 本案以報價單金額提列信託管理費2,000,000元，依提列標準規定須檢具合約，經實施者說明並經審議會討論後，請實施者於核定前檢具合約並擇低者提列。
2. 人事行政管理費5%、銷售管理費6%、風險管理費提列13.05%皆以上限提列，經實施者逐一說明合理性及必要性，並經審議會討論後，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、更新後二樓以上均價由684,034元/坪調整為707,479元/坪，共同負擔比由50.44%調整為48.87%，請實施者依委員、幹事意見修正。另土地及建物登記清冊表，請依地政局幹事意見修正。

(五) 自提修正部分

1. 有關地下2層編號63與65車位尺寸調整、地下2、3、4層取消部分短撐牆部分，經實施者說明已取得原63車位選配地主同意改選之分配申請書，且無影響產權登記面積、財務計畫、共同負擔比率及所有權人權益情況，並經審議會討論後，予以同意。另本案核定前倘有所有權人更換選配單元，請實施者在不影響其他人權利及共同負擔維持或下降情形下，同意實施者檢

具資料，並授權更新處檢視後逕予修正計畫書。

(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，同意給予366.26平方公尺(法定容積6.97%)之獎勵容積。
- (2) #10取得候選綠建築證書之建築設計獎勵，同意給予420.24平方公尺(法定容積8%)之獎勵容積；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「黃金級」綠建築分級評估。
- (3) #12建築物無障礙環境設計獎勵，同意給予157.59平方公尺(法定容積3%)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年內達到住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境「第二級」。
- (4) #13建築物耐震設計獎勵，同意給予210.12平方公尺(法定容積4%)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年內達到住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能「第二級」。
- (5) #14時程獎勵，同意給予367.71平方公尺(法定容積7%)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(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52.53平方公尺(法定容積1%)之獎勵容積。
- (2) 建築規劃設計(三)，請實施者依委員意見扣除寬度小於2公尺之面積，並重新檢討獎勵面積，後續授權更新處依退縮人行步道獎勵申請規定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157.59平方公尺(法定容積3%)之獎勵容積。
- (4) 建築規劃設計(五)，本案基地規劃綠覆率達1.6倍以上，且屋頂平台及立面方式垂直綠覆面積占總面積1/2以上，同意給予105.06平方公尺(法定容積2%)之獎勵容積。
- (5) 促進都市更新(二)，本案計有7棟4樓建築物，同意給予91.57平方公尺(法定容積1.74%)之獎勵容積。

(七) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	決議
1	<p>臺北市政府財政局(當事人)(書面意見)</p> <p>1. 本案廣告銷售管理費(6%)、人事行政管理費(5%)及風險管理費(13.05%)皆以上限提列，且共同負擔比率達48.87%，又查本案申請建築物結構安全條件獎勵及促進都市更新(二)獎勵等專屬部分地主之容積獎勵項目合計達8.71%，考量其他權利變換地主權益，仍請實施者調降管理費率，後續提審議會審議。</p> <p>2. 事業計畫第13-9頁成本收入分析(二)實施者部分之實施經費數值有誤，請修正。</p>	<p>實施者受任人：力冠丰都市規劃有限公司楊采儒 規劃師</p> <p>1. 本案依「都市更新建築容積獎勵辦法」、「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」爭取容積獎勵，並依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列管理費，後續依審議結果為準。</p> <p>2. 誤植部分後續配合修正，不影響成本收入分析結果。</p>	<p>第1點 有關管理費率部分，經實施者說明合理性及必要性，並經審議會討論後，同意維持原提列費率，故不予採納。</p> <p>第2點 請實施者配合修正，予以採納。</p>

(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。