

正本

檔 號：

保存年限：

撥請公告周知
謝厚亭 109.3.30
如撥 109-3-31

臺北市政府 函

10599

臺北西松郵政48-72信箱

受文者：臺北市都市計畫技師公會

發文日期：中華民國109年3月20日

發文字號：府都新字第1097000953號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄1份

地址：10488臺北市中山區南京東路3段168號17樓

承辦人：葉珮儀

電話：02-27815696轉3059

電子信箱：ur00625@mail.tapei.gov.tw

主旨：檢送本府109年3月13日召開「臺北市都市更新及爭議處理審議會第412次會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、本府109年3月3日府都新字第1097000271號開會通知單續辦（諒達）。
- 二、陳情人之書面資料及發言內容，不列入會議紀錄，由本市都市更新處收錄備考，另請實施者詳為紀錄陳情人發言內容，後續納入計畫書之陳情意見綜理回應表內載明。
- 三、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，於文到10日內提出書面意見，送本府彙辦。

正本：臺北市政府都市發展局 黃主任委員景茂、臺北市政府都市發展局 方副主任委員定安、臺北市政府財政局 黃委員蕙庭、臺北市政府地政局 黃委員嫩雲、臺北市政府交通局 鄭委員淳元、臺北市建築管理工程處 虞委員積學、臺北市都市計畫委員會 劉委員秀玲、詹委員勳敏、遲委員維新、蕭委員麗敏、黃委員臺生、黃委員志弘、邱委員世仁、何委員芳子、簡委員伯殷、林委員光彥、鄭委員凱文、謝委員慧鶯、簡委員裕榮、劉委員玉山、臺北市都市更新處 陳執行秘書建華、臺北市都市更新處 簡執行秘書瑟芳、臺北市政府財政局 陳幹事進祥、臺北市政府財政局 黃幹事宏玲、臺北市政府財政局 許幹事珍妮、臺北市政府財政局 戴幹事國正、臺北市政府財政局 楊幹事蜀娟、臺北市政府地政局 鄭幹事益昌、臺北市政府地政局 洪幹事于佩、臺北市政府地政局 吳幹事丹鈴、臺北市政府地政局 沈幹事冠佑、臺北市政府交通局 吳幹事瑄俞、臺北市政府交通局 蔡幹事于婷、臺北市政府交通局 洪幹事瑜敏、臺北市政府社會局 許幹事韶芹、臺北市政府文化局 黃幹事若津、臺北市政府文化局 蔡幹事佩欣、臺北市建築管理工程處 王幹事光宇、臺北市建築管理工程處 甘幹事子楠、臺北市政府工務局新建工程處 陳幹事家邦、臺北市政府工務

局新建工程處 丁幹事仲仁、臺北市政府法務局 王編審品心、臺北市政府消防局 林幹事清文、臺北市政府消防局 蔡幹事長銘、臺北市政府都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠、臺北市政府都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿、臺北市政府都市發展局都市設計科 謝幹事旻成、臺北市都市更新處 袁幹事如瑩、臺北市都市更新處 江幹事中信、臺北市建築師公會、臺北市不動產估價師公會、臺北市不動產開發商業同業公會、社團法人臺北市都市更新學會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、臺北市政府政風處、社團法人中華民國建築技術學會、臺北市都市計畫技師公會、恆業法律事務所、內政部建築研究所(討3、4)、財團法人台灣建築中心(討3、4)、財政部國有財產署(討1)、財政部國有財產署北區分署(討1)、臺北市政府財政局(討1、3)、臺北市都市更新處更新企劃科(討1、2)、新北市政府財政局(討3)、弘千建設股份有限公司(討1)、園皓都市規劃有限公司(討1)、三大聯合建築師事務所(討1)、江意雯(討2)、聖得福建設開發股份有限公司(討2)、建福都更股份有限公司(討2)、大林聯合建築師事務所(討2)、富邦人壽保險股份有限公司(討3)、大矩聯合建築師事務所(討3)、新意群工程顧問有限公司(討3)、第一太平戴維斯估價師事務所(討3)、華固建設股份有限公司(討4)、丹棠開發股份有限公司(討4)、呂建勳建築師事務所(討4)、巨秉不動產估價股份有限公司(討4)

副本：

市長柯文哲

都市發展局局長 黃景茂 決行

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 412 次會議紀錄

109 年 3 月 20 日府都新字第 1097000953 號

壹、時間：民國 109 年 3 月 13 日（星期五）上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市政府北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：方副主任委員定安^代、劉委員秀玲^代（討論提案一、討論提案二由方副主任委員定安主持；討論提案三、討論提案四由劉委員秀玲主持）

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：葉珮儀

伍、實施者及申請單位已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理。本次審議會案件第三、四案為 108 年 1 月 30 日前報核之案件，所引用之都市更新條例係以 108 年 1 月 30 日修正公布前之條次為準。

陸、討論提案：

一、「擬訂臺北市中正區臨沂段一小段 435 地號等 13 筆土地都市更新事業概要案」都市更新審議案(承辦人：事業科 倪敬敏 2781-5696#3086)

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）

1. 本案採權利變換方式實施，本署經管同小段 474、474-1、477-1 地號 3 筆國有（持分）土地，面積合計 202.12 平方公尺，占本案更新單元總面積 1,876 平方公尺之比例為 10.77%，依財政部 108 年 6 月 20 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（下稱處理原則）第 8 點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。
2. 同小段 467 建號國有房屋，依處理原則第 15 點規定，更新單元範圍內之國有地上物，應併同坐落之國有土地處理。

(二) 財政局 黃幹事宏玲（書面意見）

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

(三) 交通局 蔡幹事于婷（書面意見）

1. P3-8請於提報都市更新事業計畫時補充基地500公尺範圍大眾運輸系統圖說(須包含YouBike租賃站)及停車供需分析。
2. P8-5為鼓勵綠色運具發展，建議於基地平面層設置自行車停車空間。另請將裝卸車位納入地下停車場，以維護人行安全。
3. 本案基地東側臨忠孝東路2段64巷(6公尺)及南側杭州南路1段11巷(6公尺)，建議道路補足8公尺與道路順平，南側部分再退縮2公尺留設人行空間，並請將退縮空間標示於圖面。
4. 基地衍生之停車需求及裝卸貨應自行滿足並採內部化處理，請於相關規約等文件內註明：「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路邊停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。
5. 本案汽機車停車位逾150席，後續提報事業計畫書時請依規定提送交通影響評估報告，俾利審查。

(四) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

1. 依內政部(營建署)102年7月22日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二、(二)點規定，請於圖面標示建物臨路面各樓層各處之緊急進口、替代窗戶或開口位置，並確認前述開口與救災活動空間水平距離於11公尺範圍內。
2. 規劃之救災活動空間與植栽位置部分重疊，請確認救災活動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。
3. 救災活動空間規劃於慢車道上(道路中央有分隔島)，請於圖面明確標示實際道路淨寬。

(五) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

1. 報告書第8-5頁，本案分別設置汽車及機車車道出入口造成人行道有兩處破口寬度，建議比照汽車車道寬度整併設計，以維人行安全。
2. 報告書第13-20至13-22 頁，本案建築高度已超過91.1尺，樓高相對周鄰已較突兀，本案造型框架為9公尺，造成建築物量體膨脹，請再調降造型框架。

(七) 建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 有關高層緩衝空間位置依內政部解釋函為建築出入口至建築線之間，事業概要階段的高層緩衝空間位置，請依上開函釋檢討。
2. 有關地下室規劃無障礙機車停車位車道尺寸應為180公分，目前事業概要計畫書所載無障礙機車停車位尺寸為175公分，請修正。
3. 本案1、2樓規劃設計為店鋪，同樣的使用用途面積應加總並檢討防火區劃。另高層建築之廚房、使用燃氣皆要檢討防火區劃，請依規定檢討。

(八) 鄭委員淳元

有關基地退縮補足 8 公尺部分，請實施者補充標示尺寸。

(九) 何委員芳子

1. P8-4頁，植栽計畫表與景觀計畫說明圖喬木數量不一致，請實施者釐清。
2. 有關屋頂層種植植栽，請實施者於事業計畫時補充屋頂層植栽內容。

(十) 簡委員裕榮

有關實施者簡報與計畫書消防救災計畫裝卸車位圖面不一致，請實施者釐清。

(十一) 劉委員秀玲

1. 有關裝卸車位設置位置不合理，因裝卸車位會擋住開放空間且一般零售業與裝卸車位相差的距離，會影響搬送貨物及事業計畫階段獎勵值的爭取。
2. 本案北側面對華山文創園區，屋頂框架高度已超過審議原則6公尺，建議依本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辦理。

(十二) 邱委員世仁

1. 本案事業概要載明是依都市更新建築容積獎勵辦法申請獎勵項目及額度，剛實施者提及後續擬依臺北市都市更新建築容積獎勵辦法修正都市更新獎勵，修正後都市更新獎勵將與設計面積不同，建築規劃設計亦會調整。另開放空間配置裝卸車位會影響△F5-1獎勵值的爭取，請實施者再行檢討。
2. 本案規劃設計1-2樓為店鋪、3-5樓為辦公場所、6-23樓為住宅，請實施者於事業計畫階段標示轉管位置。

(十三) 黃委員嫩雲

1. 玖、預定實施方式及有關費用分擔，一、…擬以權利變換方式實施…，但於二、有關費用分擔 (一) 2. 都市更新費用 (2) 委託1家估價事務所 (第9-1

頁)，請檢視。

2. 請標示尺寸(第13-8頁至第13-17頁)。

(十四) 都市更新處更新企劃科(書面意見)

查審議會簡報內容中將原開放空間變更為裝卸停車位及緩衝空間與 108 年 3 月 7 日府都新字第 1076013837 號核准之檢討書中整體規劃構想不符。

申請人說明及回應：

- (一) 劃定之規劃構想係建物集中基地東側，其餘為集中留設之法定空地開放空間，本案設計亦符合建物集中設置東側，西側為開放空間並無建物規劃之劃定構想。考量本案已開挖地下5層，因依法令檢討僅需設置1部裝卸車位，若裝卸車位設置於地下層則需考量地下層高度、車道等，除了效益性較差，亦將因為車道高度問題而必須損失1個店舖，將影響店面地主參與更新改建之意願與權益，另裝卸車位設置一樓之位置並無申請開放空間獎勵亦符合法令規定，故建請委員會同意本案裝卸車位得設置於地面層。
- (二) 有關自行車停車空間設置，本案對側之華山文創園區即有設置YouBike租賃站體。關於設置自行車停車空間之建議，後續於事業計畫階段檢討，若設計檢討可行將配合規劃設置。本案臨路退縮均補足8公尺。於事業計畫階段將依規定提送交通影響評估報告。
- (三) 本案機車與汽車於南側分道係考量安全性及坡道問題，人行道破口是同一個並無兩處破口之問題。
- (四) 本案配合審議原則調降框架。
- (五) 本案規劃設計後續配合獎勵值統一調整，有關轉管部分已於介面樓層預留高度，後續將納入事業計畫書亦會提供作為估價評估考量，另消防局意見配合補充標示。
- (六) 有關實施進度，計畫書所載實施進度為送件申請當時之預估日期，後續將配合實際進度與提會回應內容修正本案事業概要章節內容，自概要核准日一年內檢具都市更新事業計畫報核，若未能於期限內報核則依規定申請展期。

決議：

- (一) 建築規劃部分：本案係由土地及合法建築物所有權人申請自行劃定更新單元，並經本府108年3月7日核准劃定更新單元在案。惟本案法定裝卸停車位及6公尺x12公尺緩衝空間規劃於都市更新構想之開放空間內，與原核准劃定更新單元之都市更新構想圖不甚相符，經申請單位說明並經審議會討論後，請申請人依委員意見修正後，於後續事業計畫確認。

- (二) 消防救災部分:本案防災與避難計畫是否符合相關規定，經申請單位說明並經審議會討論後，請於事業計畫時依消防局意見修正。
- (三) 依都市更新條例第74條規定，應依核准之事業概要所表明之實施進度擬訂都市更新事業計畫報核；逾期未報核者，核准之事業概要失其效力，經申請單位說明擬修正於概要核准1年內申請事業計畫報核，經審議會討論後，予以同意。
- (四) 後續事業計畫應注意事項如下：
1. 本案建築規劃設計擬興建地上26層、地下5層建築物，請實施者就鄰近建物之鄰棟間距及對周邊環境之衝擊預為研議，案內建築規劃設計及導入綠建築理念納入都市更新事業計畫內詳予規劃並依相關法令檢討。
 2. 本案都市更新建築容積獎勵項目，應依「都市更新建築容積獎勵辦法」及「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」規定檢討；另財務計畫成本分析，亦請依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」覈實計列。
 3. 屋頂框架高度已超過審議原則6公尺，請實施者依本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辦理；另為延續忠孝東路騎樓空間，建議北側應留設實質騎樓，於後續事業計畫確認。
- (五) 本案都市更新事業概要案經大會審議通過後1個月內應檢具修正後計畫書送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提會審議。

二、「擬訂臺北市萬華區福星段四小段 319 地號等 35 筆土地都市更新事業概要案」(承辦人：事業科 葉珮儀 2781-5696#3059)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

(二) 交通局 蔡幹事于婷 (書面意見)

1. 基地南側臨康定路25巷(5.45公尺)，建議將道路補足8公尺並與道路順平。
2. 基地開發衍生之停車、臨停需求及裝卸貨應自行滿足並採內部化處理。
3. 為鼓勵綠運輸使用，建議平面層增設自行車格位，並標示尺寸。
4. 本案汽機車停車位逾150席，後續提報事業計畫書時請依規定提送交通影響評估報告，俾利審查。

(三) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

1. 依內政部(營建署)102年7月22日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原

則」第二、(二)點規定，請於圖面標示建物臨路面各樓層各處之緊急進口、替代窗戶或開口位置，並確認前述開口與救災活動空間水平距離於11公尺範圍內。另本案如為同一基地有2棟以上建築物或建築物之同一樓層以無開口之牆壁分隔者，救災活動空間應分別檢討設置。

2. 規劃於基地南側(康定路25巷)及基地東側(成都路133巷)之救災活動空間寬度不足，請確認救災活動空間應保持平坦(高程順平無落差)，且不可有障礙物、固定設施或植栽等。
3. 救災活動空間範圍內應能承受本市現有最重雲梯車之1.5倍總重量(即75噸)，規劃之救災活動空間範圍內有排水溝及人行道，應調整避開或予以補強，由專業技師簽證認可，並檢附簽證資料。
4. 請於圖面補充規劃並標示供雲梯消防車順向進入及駛離各救災活動空間之動線(若無法順向駛離，請規劃迴車空間供雲梯消防車順向駛離)，並依前揭指導原則第一、(三)點所附圖例之規定，於道路轉彎設計應儘量考量適合各區域防災特性之消防車行駛需求，留設轉彎截角，並於計畫書內標示轉彎截角尺寸。
5. 計畫書P12-3及12-4頁內抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內容非內政部(營建署)102年7月22日修正版本，請再檢視修正。
6. 計畫書P12-4頁救災活動空間之規劃與其他頁數圖說不一致，請再檢視修正。

(四) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

本科無意見。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

本案基地位於「修訂臺北市萬華區都市計畫細部計畫通盤檢討案」實施都市設計審議管制「西門町地區」範圍內，應辦理都市設計審議相關程序。

(六) 建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 高層緩衝空間，請標示淨高並檢討3.5公尺的進出通路是否有接建築線。
2. 地下室無障礙車位，車道寬度請依相關規範設置。

(七) 新建工程處 丁幹事仲仁 (書面意見)

1. 本案更新單元臨北側(峨嵋街)、西側(康定路)基地(建築線)以外至既有排水溝間之公有人行道區域係屬老舊PC材質，故請實施者以高壓磚型式辦理更新(相關設計圖說請依據台北市政府工務局編印之「台北市政府工務局工程標準圖」中之人行道相關圖說辦理)，另實施者若採用高壓磚以外材質辦理人

行道修復時應檢附相關圖說以書面向新工處提出人行道認養申請，認養申請方式及應備證件可至「臺北市民e點通」網站輸入【人行道認養】進行查詢，並俟新工處審核同意後始能施作。

2. 本案更新單元臨西側(康定路)計劃道路路段之既有排水溝溝蓋版已有老舊現象，建請實施者以場鑄溝蓋版型式將溝蓋版一併更新並依現況復舊(相關設計圖說請依據台北市政府工務局編印之「台北市政府工務局工程標準圖」辦理)。

(八) 謝委員慧鶯

地下4樓、5樓機械停車位之服務車位數及停等時間，請於後續事業計畫階段納入檢討。

(九) 黃委員嫩雲

平面圖比例太小，請標示尺寸(第10-6頁至第10-28頁)，例如轉折處及斜邊長寬等尺寸。

(十) 都市更新處更新企劃科(書面意見)

查審議會簡報內容中道路留設寬度與107年12月21日府都新字第1076008567號核准之檢討書中整體規劃構想不符。

申請人說明及回應：

- (一) 有關於交通局所提意見，基地南側臨康定路25巷，目前設計是以道路補足8公尺與道路順平方式處理；另基地開發衍生之停車、臨停需求及裝卸貨部分，亦採內部化處理；綠運輸平面層增設自行車格位部分，因基地條件較為不規則，將再依基地條件檢討；本案汽機車停車位逾150席部分，後續依交通局意見辦理交通影響評估。
- (二) 有關更新處企劃科所提意見，本案規劃初期提了一個道路寬度補足8公尺再退2公尺，但因本案基地條件在康定路25巷側基地較為狹長，深度僅約14公尺左右，退足8公尺後，深度約10公尺左右，且涉及所有權人權利條件等問題，故難以配合再退2公尺，目前檢討以補足8公尺道路方式處理。
- (三) 有關於新工處的意見，將配合辦理，以高壓磚或是用其他的材料進行認養人行道，依相關性規定辦理；溝蓋跟排水溝的部分會以溝蓋版的方式辦理。
- (四) 建管處提醒高層緩衝空間6*12公尺部分，後續依建管處意見辦理；無障礙車位寬度會再次檢視，如有錯誤的地方，同時做修正。
- (五) 有關消防局意見，第一點意見依消防局意見辦理；第二點意見因目前康定路

25巷主要建物是31層樓，另一個是7層樓，圖面上雖然有畫8*20公尺的救災空間，建物高度實際上不需要這麼大，本身預留8公尺道路已符合相關性檢討，另高程順平無落差部分會配合辦理；第三點至第六點依消防局意見配合辦理、檢討。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案係由土地及合法建築物所有權人申請自行劃定更新單元，並經本府107年12月21日核准在案，有關本案更新單元與周邊環境之串聯情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案建築規劃設計擬興建地上31層、地下5層建築物，請實施者就鄰近建物之鄰棟間距及對周邊環境之衝擊預為研議，並就案內建築規劃設計、綠建築理念及是否符合檢討書提出說明，請依委員、更新處企劃科、建管處意見併同交通局、新工處所提意見，後續請於事業計畫階段一併檢討修正。

(二) 消防救災部分：

防災與避難計畫是否符合相關規定，請依幹事意見續於事業計畫階段檢討修正。

- (三) 依都市更新條例第74條規定，應依核准之事業概要所表明之實施進度擬訂都市更新事業計畫報核(預定110年12月31日前)；逾期未報核者，核准之事業概要失其效力，經實施者說明後，予以同意。

(四) 後續事業計畫應注意事項如下：

本案都市更新建築容積獎勵項目，應依「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」及本案更新範圍檢討書規定檢討；另財務計畫成本分析，亦請依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」覈實計列。

- (五) 本案都市更新事業概要案經大會審議通過後1個月內應檢具修正後計畫書送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提會審議。

三、「變更臺北市北投區新民段二小段471地號等5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 2781-5696#3060)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳幹事進祥(書面意見)

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

(二) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

無意見。

(三) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

本局無意見。

(四) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

依內政部(營建署)102年7月22日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二、(二)點規定，請於圖面標示建物臨路面各樓層各處之緊急進口、替代窗戶或開口位置，並確認前述開口與救災活動空間水平距離於11公尺範圍內。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

本案本次變更內容無涉及土地使用管制相關規定，本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(七) 建築管理工程處 甘幹事子楠

本案為依「臺北市都市更新自治條例」第10條辦理廢巷，本處無意見。

(八) 黃委員嫩雲

請標示尺寸(第10-11頁至第10-23頁)。

(九) 都市更新處

有關本次新增廢巷部分經檢視符合「臺北市都市更新自治條例」第10條規定同意廢巷。

決議：

(一) 本案同意依臺北市都市更新自治條例第10條規定廢止更新單元範圍內現有巷道(無巷名)，免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

(二) 消防救災部分

本案消防救災部分，請依消防局書面意見修正。

(三) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積)同意維持原核定額度(原決議)給予615.81平方公尺(法定容積8.00%)之獎勵額度。

2. △F5-1 (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積) 同意維持原核定額度給予 769.76 平方公尺 (法定容積 10.00%) 之獎勵額度。
 3. △F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 同意維持原核定額度給予 290.65 平方公尺 (法定容積 3.78%) 之獎勵額度，後續授權更新處核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。
 4. △F5-5 (更新基地規模之獎勵容積) 同意維持原核定額度給予 261.72 平方公尺 (法定容積 3.40%) 之獎勵額度。
 5. △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 615.81 平方公尺 (法定容積 8.00%) 之獎勵額度，並請實施者後續依 103 年 11 月 10 日公布之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，且不得納入本案共同負擔費用提列；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。
- (四) 聽證紀錄：本案依都市更新條例第 33 條第 1 項第 3 款規定(符合第 34 條第 3 款)免辦理聽證。
- (五) 同意本案變更都市更新事業計畫修正後通過，後續請實施者於 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。
- 四、「變更臺北市北投區立農段二小段 254 地號等 2 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 2781-5696#3060)**

討論發言要點：

(一) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

前次 168 專案審查會議所提意見已修正，本局無補充意見。

(二) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

無意見。

(三) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

請補充本案歷次審查日期、會議名稱、審查書面意見及回覆表。

(四) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

有關消防車輛救災動線及救災活動空間部分，本局無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

前次意見已修正，本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見

(七) 建築管理工程處 甘幹事子楠

本案已取得建照執照且辦理變更設計完竣，建管處無意見。

(八) 劉委員秀玲

有關本案屋頂框架透空率雖符合規定，惟較原核定低，再請檢討修正。

(九) 黃委員嫩雲

請標示尺寸(第 10-81 頁至第 10-85 頁)。

實施者說明及回應：

有關本案屋頂框架透空率部分會再配合檢討修正。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案建築規劃設計變更內容是否符合建築相關法規，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另本案屋頂框架透空率，請依委員意見檢討提高修正。

(二) 財務計畫部分

本案為完整變更，財務計畫變動情形以及人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(5.4%)皆以 9 折提列，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 估價部分

本案因變更建築規劃設計二樓以上均價自 755,169.88 元/坪變更為 732,564 元/坪及估價報告書修正情形，共同負擔自 36.79%變更至 34.54%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意維持原核定額度給予 431.83 平方公尺 (法定容積 7.00%) 之獎勵額度。

2. △F5-1 (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積) 同意維持原核定額度給予 493.52 平方公尺 (法定容積 8.00%) 之獎勵額度。
 3. △F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 同意維持原核定額度給予 511.09 平方公尺 (法定容積 8.28%) 之獎勵額度，後續授權更新處核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。
 4. △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 493.52 平方公尺 (法定容積 8.00%) 之獎勵額度，並請實施者後續依 103 年 11 月 10 日公布之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，且不得納入本案共同負擔費用提列；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。
 5. 本案申請容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果，維持原核定給予 2,467.58 平方公尺 (法定容積 40.00%) 之獎勵額度。
- (五) 聽證紀錄：本案依都市更新條例第 33 條第 1 項第 4 款規定(以協議合建或其他方式實施，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意)免辦理聽證。
- (六) 同意本案變更都市更新事業計畫修正後通過，後續請實施者於 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。