

臺北市政府 函

111034

臺北市中山區長春路328號11樓之1

受文者：富鉅鼎建設股份有限公司(報告案3)

地址：臺北市中山區南京東路三段
168號17樓

承辦人：高俊銘

電話：02-27815696轉3412

電子信箱：ur00809@gov.taipei

發文日期：中華民國115年7月15日

發文字號：府都新字第1156029592號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄及簽到表

主旨：檢送本府115年6月29日召開「臺北市都市更新及爭議處理審議會第680次會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府115年6月18日府都新字第1156028535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115年7月27日前提出書面意見，送本府都市發展局彙辦。

正本：臺北市政府都市發展局 簡瑟芳召集人、臺北市政府都市發展局 陳建華副召集人、臺北市都市更新處 詹育齊副召集人、蕭麗敏委員、遲維新委員、莊濰銓委員、連琳育委員、簡文彥委員、張勝雄委員、鄭凱文委員、董娟鳴委員、張章得委員、于俊明委員、唐惠群委員、林光彥委員、朱萬真委員、劉惠雯委員、簡裕榮委員、臺北市政府財政局 吳雅鳳委員、臺北市政府地政局 鄭益昌委員、臺北市政府交通局 彭志文委員、臺北市建築管理工程處 洪德豪委員、臺北市政府法務局 董孟好委員、臺北市政府消防局 許志敏委員、臺北市都市更新處 葉家源執行秘書、臺北市都市更新處 黃美靜執行秘書、臺北市政府財政局 蔡育瑛幹事、臺北市政府財政局 黃怡潔幹事、臺北市政府財政局 陳映竹幹事、臺北市政府財政局 顏碩廷幹事、臺北市政府地政局 許加樺幹事、臺北市政府地政局 陳振惟幹事、臺北市政府地政局 張家銘幹事、臺北市政府地政局 陳政南幹事、臺北市政府交通局 蔣以萱幹事、臺北市政府交通局 葉志韋幹事、臺北市政府交通局 曾佑民幹事、臺北市政府社會局 白善印幹事、臺北市政府文化局 姚丹鳳幹事、臺北市政府文化局 連婕幹事、臺北市建築管理工程處 林品君幹事、臺北市政府工務局新建工程處 柯鑑庭幹事、臺北市政府工務局新建工程處 陳家邦幹事、臺北市政府法務局、臺北市政府消防局 廖家銘幹事、臺北市政府都市發展局都市規劃科 溫靖儒幹事、臺北市政府都市發展局都市規劃科 鄭宇鈞幹事、臺北市政府都市發展局都市規劃科 陳奕真幹事、臺

北市政府都市發展局都市設計科陳珮嘉幹事、臺北市政府都市發展局都市設計科楊子嫻幹事、臺北市都市更新處江中信幹事、臺北市都市更新處林正泰幹事、臺北市政府政風處、臺北市建築師公會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、社團法人中華民國建築技術學會、台北市不動產開發商業同業公會、社團法人台北市不動產估價師公會、社團法人臺北市都市更新學會、臺北市都市計畫技師公會、財政部國有財產署(報告案3、討論案1)、財政部國有財產署北區分署(報告案3、討論案1)、臺北市政府警察局(報告案3)、農業部林業及自然保育署(報告案3)、內政部建築研究所(報告案3、報告案4)、財團法人台灣建築中心(報告案3、報告案4)、農業部農田水利署(報告案4)、農業部農田水利署瑠公管理處(報告案4)、國防部政治作戰局(報告案4)、臺北市政府財政局(討論案1)、國泰建設股份有限公司(報告案2)、富鉅鼎建設股份有限公司(報告案3)、安邦工程顧問股份有限公司(報告案3)、社團法人台北市不動產及土地資源發展協會(報告案3)、元宏不動產估價師聯合事務所(報告案3)、葉美麗不動產估價師聯合事務所(報告案3)、遠見不動產估價師事務所(報告案3)、施振華建築師事務所(報告案3)、士林開發股份有限公司(報告案4)、園皓都市規劃有限公司(報告案4)、陳克聚建築師事務所(報告案4)、連邦不動產估價師聯合事務所(報告案4)、天易不動產估價師聯合事務所(報告案4)、正聯國際不動產估價師聯合事務所(報告案4)、創頂建設股份有限公司(討論案1)、台北遷建基地都市更新股份有限公司(討論案1)、協和都市更新股份有限公司(討論案1)、元宏聯合建築師事務所(討論案1)、遠見不動產估價師事務所(討論案1)、信義不動產估價師聯合事務所(討論案1)、台住不動產估價師事務所(討論案1)、劉世堯(請轉知其餘4人)(討論案1)、黃月嬌(討論案1)、陳欽堡(討論案1)、徐律哲(請轉知其餘101人)(討論案1)、彭長成(討論案1)、巖碧美(討論案1)、許榮旺(討論案1)、周世良(討論案1)、邱玉標(討論案1)、邱鈺婷(討論案1)、鄭春生(討論案1)、邱韻蓉(討論案1)、張永幸(討論案1)、張永幸*(討論案1)、李昭玫(請轉知其餘7人)(討論案1)、李昭玫(請轉知其餘7人)*(討論案1)、李昭玫(請轉知其餘2人)(討論案1)、李昭玫(請轉知其餘2人)*(討論案1)、周國雄(討論案1)、許漢加(討論案1)、許令樺(討論案1)、上宝都市更新股份有限公司(討論案1)、上宝都市更新股份有限公司*(討論案1)、郭月秀(討論案1)、郭月秀*(討論案1)、顏正恭(討論案1)、謝有成(討論案1)

副本：臺北市都市更新及爭議處理審議會（含附件）



市長 蔣萬安

本案依分層負責規定授權人員決行

臺北市都市更新及爭議處理審議會第680次會議紀錄

115年7月15日 府都新字第1156029592號

壹、時間：民國115年6月29日（星期一）上午10時00分

貳、地點：市政大樓北區2樓 N206會議室專區

參、主持人：陳建華副召集人

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、報告提案

一、研訂「115年5月26日修訂『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』部分類別檢討緩衝適用」（承辦人：事業科 陳信嘉 02 2781-5696轉3321）

決議：有關針對新公布審議原則之「變更案」類別涉及程序中案件審議穩定性，故依更新處所提意見訂定緩衝期，後續依程序上網公布及通知相關公會。

二、確認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第93次專案小組會議」審查結果

（一）「變更臺北市大安區復興段三小段3地號等2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

決議：予以確認，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，逾期應再重新提審議會審議。

三、「變更(第二次)臺北市大安區通化段一小段812地號等6筆土地都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」都市更新一六八專案報告案（承辦人：事業科 李昀 02 2781-5696轉3413）

案經114年12月18日召開都市更新168專案小組審查會議，並經審議會確認後結論如下：

（一）建築規劃設計部分

1. 本次建築設計調整變更原因及涉及提列都市更新規劃費用之妥適性，經實施者說明係配合私有所有權人需求調整部分大坪數改為小坪數及戶數，故申請變更事業計畫及權利變換計畫，並於公開展覽後配合財政部國有財產署意見及警察局分回建物面積需求調整建築設計，已依本市都市更新自提

修正幅度過大處理方式召開說明會並取得同意書，另因變更事業及權利變換計畫新增之作業費用為都市更新規劃及估價之變更作業費用，經實施者說明將自行吸收增加之費用並維持原核定共負比，並經168專案小組討論後，予以同意。

2. 本案有關公務機關使用部分是否加倍留設停車空間、法定汽機車數量、各層使用組別、高度比、進深界線等檢討修正情形，經實施者說明依108年9月4日行政院農業委員會林務局辦公廳舍規劃設計說明會會議紀錄表示該公務機關無洽公需求，故無需加倍留設停車空間，及法定汽機車數量、各層使用組別等均依土管相關規定檢討；另高度比削線及進深界線，請實施者依都發局都市規劃科幹事意見檢討修正，並經168專案小組討論後，予以同意。
3. 本案規劃2部充電汽車位(B4-30、B4-31)，未符合「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」規定，經實施者說明本案地下一、二層均為停車獎勵車位，無法將充電車位設置於地下一、二層，且已取得建造執照及本次變更未涉及地下室變更，並經168專案小組討論後，予以同意。

(二)消防救災部分

本案消防救災活動空間檢討修正情形，經實施者說明並經168專案小組討論後，予以同意。

(三)財務計畫部分

1. 本案提列特殊因素費用(地中壁+扶壁工法費用23,895,000元)與原核定一致，經實施者說明本次變更內容不影響111年8月23日外審結果，並經該外審結果表示金額屬合理、工程有必要性，並經168專案小組討論後，予以同意。
2. 本案於公共設施工程開闢費用項下另提列路邊排水溝工程開闢費用，未符提列總表規定，經實施者說明本案係依據第216次臺北市都市更新及爭議處理審議會新工處幹事審查意見第二點，增設排水溝單價以本府104年議會審定單價每公尺6,125.39元核計列之，並經168專案小組討論後，予以同意。

3. 本案都市更新規劃費及估價費用等新增多筆合約費用，請實施者整體檢視財務計畫並自行吸收增加之費用，以維持原核定共負比，並經168專案小組討論後，予以同意。
4. 本案人事行政管理費(3%)、廣告銷售管理費(5.39%)及風險管理費(10.79%)(與原核定一致)，經實施者說明並經168專案小組討論後，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(是否反映轉管)、二樓以上均價為968,795元/坪(原核定959,281元/坪)，共同負擔比率為42.61%(原核定42.39%)，請實施者依委員及幹事意見檢討修正，且共同負擔比率不得高於原核定共負比，另土地及建物登記清冊等請依幹事意見修正，並經168專案小組討論後，予以同意。

(五)自提修正部分

依建築相關規定僅需設置兩部無障礙汽車位，本案已於地下一層設置兩部，故自提修正原地下四層無障礙汽車位(B4-1)改為一般車位及計入大公；另調整地上八層立面開窗位置，經實施者說明不影響產權面積、財務計畫，並經168專案小組討論後，予以同意。

(六)其他

計畫書圖內容誤植及未完備部分，請實施者依承辦科意見修正。

(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41.91平方公尺(法定容積1.34%)之獎勵額度。
- (2)#10 (綠建築標章之建築設計獎勵)，同意維持原核定額度給予249.48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標章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)，同意維持原核定額度給予249.48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於使用執照核發後2年內通過智慧建築分級評估「黃金級」以上。
- (4)#12 (無障礙環境設計獎勵)，同意維持原核定額度給予93.56平方公尺(法定容積3%)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

內取得新建住宅性能評估之無障礙環境評估「第二級」以上。

- (5)#13（建築物耐震設計獎勵），同意維持原核定額度給予311.85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」。

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，同意維持原核定額度給予31.19平方公尺(法定容積1%)之獎勵額度。
- (2)建築規劃設計(三)，經實施者說明本案車道出入口與兩側人行步道順平，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，並經168專案小組討論後，原則同意給予418.90平方公尺(法定容積13.43%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予。
- (3)建築規劃設計(四)，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檢討，同意維持原核定額度給予93.56平方公尺(法定容積3%)之獎勵額度。
- (4)新技術之應用，本案規劃2部充電汽車位(車位編號B4-30、B4-31)及2部充電機車位(車位編號B1-73、74)，並納入住戶管理規約，同意維持原核定額度給予31.19平方公尺(法定容積1%)之獎勵額度。
- (5)促進都市更新(二)，本案計有1棟4層樓建築物且無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數70%，同意給予10.48平方公尺(法定容積0.34%)之獎勵額度。
3. 本案申請增設公用停車空間容積獎勵，同意維持原核定額度給予555.00平方公尺（法定容積17.80%）之獎勵額度。另停獎車位倘有收費行為，應申請停車場營業登記證，並設置即時車位顯示系統，並依規定格式將即時車位資訊上傳至停管處，相關設施之維護應納入住戶管理規約內載明，後續應由建商或管委會維護正常運作。

(八)聽證紀錄

本案為都市更新168專案，實施者業取得公有土地管理機關函覆明確表示「修正後內容已無意見」，且無其他私有所有權人陳情意見者，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，應補辦聽證並再次提請大會審議。

決議：本案都市更新168專案小組審查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-委員及幹事意見摘要

(一)交通局 蔣以萱幹事(李庭維代)(書面意見)

本次係提請審議會確認本案前次專案小組會議結論，無涉交通議題，本局原則無意見。

四、「擬訂臺北市大安區瑞安段三小段224-1地號等18筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新一六八專案報告案(承辦人：事業科 蕭鈞毅 02 2781-5696轉3425)

案經115年5月28日召開都市更新168專案小組第2次複審會議，並經審議會確認後結論如下：

(一)本案討論前，連琳育委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8條規定自行離席迴避。

(二)建築規劃設計部分

本案於114年4月15日都市設計核定，有關住宅區前、後、側院及第14號停車空間尺寸是否符合土管及建管法令規定，業經168專案小組討論後，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(含取得使照前塗銷範圍內停車格位)，業經168專案小組討論後，請實施者於一層平面圖及消防救災檢討圖面標註現況停車格位，予以同意。

(四)財務計畫部分

1. 本案提列特殊因素費用之逆打工法66,410,000元及制震器17,400,000元，經實施者說明其金額合理性、工程必要性及外審結果，且制震器費用單價未逾110年建物工程造價要項之單價，業經168專案小組討論後，予以同意。
2. 本案人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(13.27%)，及財務計畫實施者自行吸收部分於風險管理費項下調整，經168專案小組討論後，請依委員意見加強補充風險管理費提列之合理性及必要性後，予以同意。

(五)權利變換及估價部分

本案估價條件及估價報告書修正情形，及更新後2樓以上平均單價為1,468,107元/坪(前次會議為1,457,866元/坪)、共同負擔比為44.58%(前次會議為44.83%)，請實施者依委員、權變小組及幹事意見檢討修正，且共同負擔比不得高於44.58%，經168專案小組討論後，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)#5(高於法定容積部分核計之獎勵)，同意給予119.83平方公尺(法定容積3.05%)之獎勵額度。
- (2)#6(建築物結構安全條件獎勵)，同意給予164.47平方公尺(法定容積4.18%)之獎勵額度。
- (3)#10(綠建築標章之建築設計獎勵)，同意給予314.82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。
- (4)#11(智慧建築標章之建築設計獎勵)，同意給予314.82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「黃金級」以上。
- (5)#13(建築物耐震設計獎勵)，同意給予78.71平方公尺(法定容積2%)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年內依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「第三級」以上。
- (6)#14(時程獎勵)，同意給予275.47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，同意維持原核定額度給予39.35平方公尺(法定容積1%)之獎勵額度。
- (2)建築規劃設計(三)，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，及於住戶管理規約中載明，並經168專案小組討論後，原則同意給予522.35平方公尺(法定容積13.27%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予。
- (3)建築規劃設計(四)，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規劃設計類別檢討規定，並經168專案小組討論後，同意給予118.06平方公尺(法定容積3%)之獎勵額度。

(4)促進都市更新(二)，本案屋齡達30年以上之合法4層樓建築物共計1棟，且無設置電梯設備，同意給予23.53平方公尺(法定容積0.6%)之獎勵額度。

3. 本案都市更新建築容積獎勵合計1,971.41平方公尺(法定容積50.1%)超過法定容積之1.5倍上限1,967.63平方公尺(法定容積50%)，故以上限計列。

4. 其他：本案都市計畫容積移轉，依本府都市發展局審查結果給予1,574.10平方公尺(法定容積40%)之移入容積。

(七)聽證紀錄

本案公有土地管理機關表示「同意參與都市更新」及「同意免舉行聽證」，且審議過程無爭議及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專案小組第2次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-委員及幹事意見摘要

(一)交通局 蔣以萱幹事(李庭維代)(書面意見)

本次係提請審議會確認本案都市更新168專案小組第2次複審會議結論，無涉交通議題，本局原則無意見。

