

中華郵政股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市大安區大安段一小段95-2地號等12筆土地都市更新事業計畫案」都市更新168專案小組複審會議紀錄

壹、時間：民國113年11月15日（星期五）上午9時0分

貳、地點：臺北市都市更新處1703會議室

參、主持人：陳建華 副召集人（葉家源執行秘書代）

肆、出列席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：宋蕙汝

伍、實施者（規劃單位）簡報：（略）

陸、出列席單位及人員發言意見：

一、財政局 陳玉芳幹事（書面意見）

本案原核定（協議合建）未提列銷售管理費及風險管理費，本變更案按4.54%費率提列銷售管理費，金額計353,786,993元；按15.75%費率提列風險管理費，金額計980,250,040元，惟依通案規定，協議合建不得提列風險管理費，有關前開管理費率之合理性及必要性，請實施者說明，提請討論。

二、地政局地價科 陳憶萍幹事（書面意見）

本案無涉估價協審事項，無意見。

三、地政局測量科 陳光熙幹事（書面意見）

本案尚無涉及地籍整理計畫，無修正意見。

四、交通局 王少韡幹事（顏瑜代）（書面意見）

（一）P.9-61，C-C' 剖面圖及 D-D' 剖面圖，基地南側臨信義路四段74巷2弄留設淨寬2公尺人行道，與 P.9-22留設3.5公尺人行道不符，請修正。

（二）請補充說明無法於辦公室樓層增設公用淋浴設施之原因，倘有困難建議至少每2個樓層設置1處。

五、消防局 劉豐禎幹事（游明學代）（書面意見）

（一）計畫書 P.9-12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102年7月22日修正版本，請再檢視修正。

（二）計畫書 P.9-21，請補充標示建物該面各樓層外牆緊急進口、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。

（三）計畫書 P.9-20及 P.9-21，規劃之救災活動空間與路燈位置部分重疊，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。

六、法務局（書面意見）

實施者已依本局意見修正，故無意見。

七、文化局 姚丹鳳幹事（書面意見）

無涉及文資列管事項。

八、社會局 白善印幹事（書面意見）

本案無意見。

九、都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事（書面意見）

(一)P. 9-14，面積表各層平面用途請依本市土管自治條例之敘明使用組別，P. 9-25~9-33之各層平面圖請併同修正。

(二)P. 9-14，停車數量檢討計算式，請依本市土管自治條例敘明係屬「第20組：一般零售業乙組（日用百貨除外）」或「第20組：一般零售業乙組之日用百貨」，以利檢核是否符合規定，另「第20組」之法定汽車數量計算式及「第28組：一般事務所」之法定裝卸位數量計算式有誤，請釐清修正。

(三)P. 9-42，請補充本案西側大安路二段及東側信義路四段74巷高度比削線檢討。

十、都市發展局都市設計科 張書維幹事（書面意見）

(一)本案曾辦理都審程序，本府113年8月5日府都設字第1133032051號函第2次變更設計核定在案，本次所附更新事業計畫書與前開核定報告書除總樓地板面積及實設汽車停車位外，其餘圖說皆相符。

(二)前開調整尚符「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定，免辦都審程序。

十一、建築管理工程處 羅駐諒幹事（張曉芬代）（書面意見）

本次變更內容，本處尚無意見。

十二、張章得委員（出席並提供書面意見）

(一)有關財務計畫，本案係自地自建，且無出售規劃，興建時程較能掌握，建議風險管理費能予酌降，或考慮不計列更新期間加成率。

(二)本案睦鄰回饋方案之公益空間使用時段，集中於周一至周五之上、下午時段，是否符合里民使用需求及與里長達成共識，請實施者補充說明並

考量調整規約文字，以保留彈性。

(三)裝卸車位之尺寸及行車動線淨高，請實施者依建築法令規定補充檢討。

十三、遲維新委員（出席並提供書面意見）

(一)前次委員意見，計畫書的營建費用造價基準以二級提列與後附之第三級建材設備等級表不符，經實施者說明應以三級為準，並於本次複審版修正提高所提列之造價，因此本項誤植修正內容涉及費用連動修正後提高，請實施者說明本案土地權利人中華郵政是否充分知悉此項修正。

(二)本案為單一所有權人，風管費建議酌予調降；銷售管理費係供出售更新後房屋抵付成本所產生之費用，本案更新後以權利人持有更新後不動產收益為主，雖實施者表明持有一段間後仍有出售資產之可能，惟與都更折價抵付之銷售管理費之意旨不同，建議刪除。

十四、連琳育委員

本案睦鄰回饋方案設置提供社區使用之多功能會議空間，相較於前次核定版之面積及空間規劃差異情形，請實施者補充說明。

十五、鄭凱文委員

本案全棟作商業使用，商業比例部分尚符都市更新審議原則規定；另管委會使用空間，屬建築技術規則送的空間（免計容積總樓地板面積之空間），一般建案多放置於一層，而管委會空間應置於商業使用連續樓層之上，係為避免商業空間被排擠至樓上層，並確保與周鄰商業活動串聯而訂定。本案將管委會使用空間放至地下一層且全棟作商業使用，就設計而言，商業空間並無被排擠且屬自我犧牲狀態，依都更審議原則尚有討論的空間，惟本案申請建築規劃設計（四）之容積獎勵，建議後續提請大會討論。

十六、唐惠群委員

(一)請實施者補充說明前次核定版之都市更新建築容積獎勵值為何？

(二)本案屬地上23層、戶數62戶之商辦建築物，僅於地下一層設置一處公用淋浴設施，請實施者評估是否符合本案使用需求，並建議依交通局意見評估設置；倘有窒礙難行之處，請實施者洽交通局確認。

(三)本案屬單一所有權人，並以自行興建方式實施，經實施者說明更新後建築物未來將由所有權人自行持有，後續再自行評估是否有銷售的需求。倘更新後建築物並無銷售折價抵付之需求，建請實施者刪除。

十七、更新處（承辦科意見）

- (一)請補充更新案周邊之人行步道串連情形及現況照片，並說明人行步道延續性。
- (二)本案於基地東側及南側規劃自行車停車空間，請標示個別自行車車位尺寸（事業P.9-25）。
- (三)請檢附剖面圖說檢討車道出入口至裝卸車位動線之淨高是否符合2.7公尺以上之規定；另請於平面圖補充標示相關檢討尺寸。
- (四)本案於地下一層設置公用淋浴空間（供自行車通勤人員使用），請於維護管理章節及住戶管理規約內載明維護管理及使用約定。
- (五)建築規劃設計（四）容積獎勵之審議原則建築設計類別檢核表（P.9-9）：
 - 1.項次1，第1點有關實設機車位數載明295輛，與建築面積表所載之實設機車車位294輛，不一致，請修正。（P.9-9、P.9-14）
 - 2.項次1，第2點，頁碼是否為「P.9-36~9-37」；第3點，頁碼是否漏載「P.9-57」，請釐清。
 - 3.項次2，頁碼是否漏載「P.附錄-52、60」，請釐清。
 - 4.項次5，頁碼「圖9-45~P.9-47」，無法對應，請釐清。
- (六)新技術應用容積獎勵之法定停車位數189輛，與建築面積檢討表所載法定車位數187輛，不一致，請修正。（P.9-7、P.9-14）
- (七)相關檢討情形，除標示尺寸外，應於對應圖面補充標示說明（如：人行步道鋪面防滑且順平處理、車道出入口緩衝空間等檢討情形），請補充。
- (八)計畫書多處圖面模糊、頁碼誤植及數值前、後不一致，請實施者全面檢視後修正。
- (九)本案提列廣告銷售管理費，惟本案未有實施者實際獲配之價值，請依提列總表公式提列。

柒、會議結論

一、人民陳情部分

本案尚有大安區住安社區發展協會陳情意見與住安里里長睦鄰回饋方案之溝通協調情形，經實施者說明已優化原核定版之睦鄰回饋方案，並經專案小組討論後，建議實施者考量未來使用需求，調整規約公益時段文字，以保留彈性及持續與里長溝通協調。

二、建築規劃設計部分

- (一)本案建築規劃設計業經113年8月5日都市設計核定在案，惟本次變更增加容積樓地板面積為32,804平方公尺（原核定為26,761.59平方公尺），依內政部87年7月2日台內營字第8772186號函示，應依建造執照變更設計掛件日之建築法令檢討，經實施者說明本案建築規劃設計暫以本次變更都市更新事業計畫報核日(112年5月15日)為建築法令適用日及以該時點檢討充電設備、深度比、高層建築緩衝空間建築法令規定，並經專案小組討論後，予以同意，惟後續建管法令變動，如涉及事業計畫之變動，應依相關規定辦理。另使用組別、停車數量及高度比等檢討，請依都發局規劃科幹事意見修正。
- (二)本案交通影響評估修正情形，經實施者說明業經都市設計審議113年8月5日變更核定在案，並經專案小組討論後，予以同意。另淋浴設施使用需求及管理方式，請依交通局幹事及委員意見檢討。
- (三)本案管委會空間未依審議原則規定設置於商業使用連續樓層之上（設置於地下一層），經實施者說明全棟除1、2層部分空間為郵局使用外，其餘皆為商業辦公空間使用，並經專案小組討論後，請實施者加強說明管委會空間設置於地下一層之合理性及必要性，併同建築規劃設計（四）都市更新建築容積獎勵，後續提請大會討論。

三、消防救災部分

有關消防規劃設計情形，請實施者依消防局幹事意見修正。

四、財務計畫部分

- (一)本案實施者為單一所有權人，屬地主自行興建分回，實施方式應為「自行興建」，經實施者說明並經專案小組討論後，實施方式請實施者全面檢視後修正「自行興建」，另稅捐項目請刪除。
- (二)人事行政管理費(5%)、銷售管理費(4.54%)及風險管理費(15.75%)(原核定版未提列銷售管理費及風險管理費)，經實施者說明並經專案小組討論後，考量本案屬單一所有權人並以自行興建方式實施，更新後建築物尚無銷售折價抵付之需求，經實施者表示風險管理費由15.75%酌降為12.5%，並刪除銷售管理費後，予以同意，後續提請大會確認。

五、自提修正部分

本案自提修正建築規劃設計二至五層分戶牆、防火區劃、安全梯位置、地下層停車位置調整、總樓地板由55,482.62平方公尺調整為55,424.66平方公尺、總戶數由62戶調整為63戶，經實施者說明本案採「自行興建」

方式實施，並依審議原則檢討未涉及自提修正幅度過大情形及所有權人充分知悉修正內容，並經專案小組討論後，予以同意。

六、其他

計畫書圖內容未完備部分，請實施者依承辦科意見檢討及修正。

七、建築容積獎勵部分

(一)都市更新建築容積獎勵辦法：

1. #10 (綠建築標章之建築設計獎勵)，同意給予2,055.6平方公尺 (法定容積10.00%) 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「鑽石級」以上。
2. #11 (智慧建築標章之建築設計獎勵)，同意給予2,055.6平方公尺 (法定容積10.00%) 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「鑽石級」以上。
3. #13 (採建築耐震設計獎勵)，同意給予2,055.6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」。
4. #15 (基地規模獎勵)，同意給予2,487.28平方公尺 (法定容積12.10%) 之獎勵額度。

(二)臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

1. 建築規劃設計 (一)，經實施者說明依前次168書面審查意見檢討後刪除，並經專案小組討論後，予以同意。
2. 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2倍以上，同意給予205.56平方公尺 (法定容積1%) 之獎勵額度。另請實施者檢附相關設施及排水系統分析資料及圖說。
3. 建築規劃設計 (三)，原則同意給予524.68平方公尺 (法定容積2.55%) 之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後之獎勵額度為準；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. 建築規劃設計 (四)，本案管委會空間未依審議原則規定設置於商業使用連續樓層之上 (設置於地下一層)，經實施者說明全棟除1、2層部分空間為郵局使用外，其餘皆為商業辦公空間使用，並經專案小組討論後，請實施者加強說明合理性及必要性，後續提請大會討論。

5. 新技術之應用，本案規劃9部充電自設汽車位及9部充電自設機車位，同意給予205.56平方公尺(法定容積1%)之獎勵額度；後續請實施者於圖面標示位置，充電柱之設備規格得比照臺北市停車管理工程處接受民間充電柱捐贈注意事項之規定辦理，並納入住戶規約中載明。

(三)綜合設計開放空間獎勵，業依本府113年8月5日處分函給予容積獎勵，共計為2,359.58平方公尺(法定容積11.48%)之獎勵額度。

八、聽證記錄

本案係採「自行興建」方式實施，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4款規定免辦理聽證。

九、請實施者依委員、幹事及承辦科所提之相關意見覈實檢討修正，並於收受會議紀錄後45日內，檢具修正後計畫書及相關書圖內容並檢附修正內容對照表後，後續提請大會討論。

捌、散會(下午10時15分)。