

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 137 次會議紀錄

102 年 7 月 26 日府都新字第 10230745200 號函會議記錄

壹、時間：民國 102 年 6 月 17 日（星期一）上午 9 時 30 分

貳、地點：臺北市政府 8 樓都市計畫委員會會議室（西南區）

參、主持人：邊主任委員泰明

紀錄彙整：張儷

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、臨時報告事項

- 一、修正 102 年 4 月 22 日召開「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 131 次會議」討論提案四「擬訂臺北市信義區吳興段三小段 196 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫案」簡委員伯殷之發言內容」（承辦人：事業科 鄭伊姘 2321-5696#2810）

修正前：

（十二）本案風險管理費以上限 6% 提列，請實施者研議是否有酌降之空間。

修正後：

（十二）本案銷售管理費以上限 6% 提列，請實施者研議是否有酌降之空間。

決議：經大會表示無意見後，同意修正。

- 二、「臺北市府因應司法院釋字第 709 號解釋暫行作業程序」及訂定「臺北市府辦理都市更新公聽會程序作業要點」案（承辦人：事業科 洪敬哲 2321-5696#3035）

決議：

- （一）事業概要提會審查之程序按照目前事業計畫與權利變換計畫案之申請方式辦理，由本市都市更新及爭議處理審議會審議。
- （二）事業概要提會審查內容以更新單元範圍之合理性、與周邊環境之串聯及事業計畫應注意之事項（含人民陳情處理）為主。
- （三）公辦公聽會主持人係由更新審議會委員輪值，並由諮詢委員從旁協助。

陸、討論提案

- 一、「變更臺北市中山區吉林段五小段 118-1 地號等 4 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 陳維廷 2321-5696#3052）

討論發言要點：

(一) 建築管理工程處 吳幹事琇瑩(邵念安代)

請說明一層夾層平面圖中，特別安全梯甲與挑空區域轉角之間有一 L 形的非挑空區為何種空間，請實施者說明並請再補充相關剖面圖說明。

(二) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

有關消防車輛救災動線及救災活動空間無修正意見。

(三) 文化局 林幹事舒華(書面意見)

本案係變更設計案，無新增意見。

(四) 財政局 張幹事孟純

無意見。

(五) 羅委員榮華

1. 請說明修改立面格柵設計後，其陽台面積有無增減導致住戶產權面積異動。
2. 陽台立面垂直設置之裝飾版透空率不符規定，請再檢核。

決議：

(一) 建築容積獎勵部分：

1. $\triangle F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意維持原核定給予 250.17 平方公尺 (法定容積 6%) 之獎勵額度。
2. $\triangle F4-2$ (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 同意維持原核定給予 141.97 平方公尺 (法定容積 3.41%) 之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。
3. $\triangle F5-1$ (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) 同意維持原核定給予 416.95 平方公尺 (法定容積 10%) 之獎勵額度。
4. $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 同意維持原核定給予 234.42 平方公尺 (法定容積 5.62%) 之獎勵額度；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。
5. $\triangle F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意維持原核定給

予250.17平方公尺（法定容積6%）之獎勵額度；另請實施者於申請建造執照時繳交容積獎勵乘以本案銷售淨利之保證金，並承諾於建照申報開工前取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估「銀級」以上。

（二）申請容積移轉部分：

1. 本案申請都市計畫容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果，維持原核定給予2,047.58平方公尺（法定容積37.67%，佔全案基地基準容積）之額度。
2. 本案申請古蹟土地容積移轉部分，同意依本府文化局審查結果，維持原核定給予652.26平方公尺（法定容積12%，佔全案基地基準容積）之額度。

（三）本案變更內容（含實施者自行修正項目）及都市設計審議變更情形經實施者說明後，有關陽台外新設裝飾性格柵是否涉及陽台深度增加、檢討透空率不符規定、一樓夾層設計等，請依委員及建管處意見修正，並檢討補充相關圖面及說明，後並洽建管處確認。

（四）救災活動空間與該活動空間水平距離11公尺範圍內有建物外牆開口（窗口、陽台）部分，經實施者說明；並經消防局表示無意見後，予以同意。

（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。

二、「變更臺北市中山區中山段三小段 57 地號等 8 筆(原 7 筆)土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 陳維廷 2321-5696#3052）

討論發言要點：

（一）都市發展局建築管理科

本案已向建築管理科申請，目前仍在審查中，本案僅是將巷道改為通道，實際並未廢止通行，後續亦需經本市現有巷道廢止或改道審議委員會審議，倘若於都更審議中同意保留現有巷通行功能之前提即不須再由建築管理科審查現有巷廢止。

（二）地政局 鄭幹事益昌

1. 事業計畫P15-23計算營業稅之房屋評定現值，依費用提列總表規定，係以評價基準日當期各稅捐機關公告之值為準，而非依臺北市地價調查用建築改良物標準單價表計算。
2. 權變計畫P12-1費用負擔總額與事業計畫表15-2-1不符，請更正。

(三) 財政局 張幹事孟純

1. 事業計畫P.15-11，鑑界費8筆土地應為32,000元，誤植為7筆28,000元，請更正。
2. 貸款利息究係以2.29%或未四捨五入前之2.292%計算1節，財政局無意見，惟應請實施者注意報告書內容與計算金額一致。
3. 事業計畫P.15-31，現金流量表中之地質改良費，因已包括在營建費用金額內，爰請刪除該項費用。

(四) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

有關消防車輛救災動線及救災活動空間無修正意見。

(五) 文化局 林幹事舒華(書面意見)

基地內無本市已公告之古蹟或歷史建築，所附樹籍資料未達「臺北市樹木保護自治條例」第2條第1項第1至3款條件認定標準之樹木，本局無意見。

(六) 金委員家禾

1. 本案尚有兩位所有權人有陳情意見，對於權利變換之內容仍有異議，請實施者再妥為溝通協調。
2. 依本案事業計畫所載之選配原則，對於選配水平位置及樓層並無選配限制，但是地主陳情，地主與實施者的私約有限制只能選2樓至7樓，影響到地主的選配權益，請實施者回應說明。
3. 本案基地位屬於第四種商業區特(原屬第三種商業區)，事業計畫變更後店面大幅減少，只剩下一個店面，與商業區都市計畫引導使用不符，請實施者調整建築規劃。
4. 有關62地號之更新前估價，無考量原容積之效益，對於62地號地主之權益會有影響，請估價師再予以調整。

(七) 林委員秋綿

1. 本案變更後商業使用單元過少，請調整。
2. 本案為原商業區卻作住宅規劃使用，估價上又以鄰商業區而致生活環境雜亂等因素降低更新後單價，使整體更新後住宅均價僅為60.13萬/坪，過於偏低，請估價師再予以調整。

(八) 陳委員美珍

由於666大樓之陳情人屬該大樓建物持分1/10之所有權人，該大樓已閒置多年，基於都市發展及公益性，本案仍有都更之需求，請實施者再妥為與陳情人協調整合，促成本案。

(九) 丁委員翰杰

1. 拆遷補償費未達66平方公尺，未以66平方公尺計算？請問所有權人是否均已同意，請實施者說明。
2. 本案有2位所有權人應繳差額價金逾1億及3億餘元，實施者已說明係由其分配之價值提供之，未影響其他所有權人之權益，故實施者之分配價值（共同負擔費用16億餘元）中已有4億多元無需銷售行為，故銷售管理費提上限6%，請依比例調降之。
3. 原核定事業計畫安置期間為24個月，變更版安置期卻延長至42個月，請實施者說明。
4. 貸款利息期間以工期4年估列，建請按一般審議案例以36個月估計。
5. 有關實施者之實際分配價值約16億餘元，與所有權人實際分配價值19億餘元是否有重複計算，或差額找補部分重複計算，請實施者再檢討釐清。

(十) 林副主任委員崇傑

1. 本案事業計畫變更後商業使用減少至一個單元，請調整規劃設計，且無遮簷人行步道上之綠化植栽大幅減少，弱化其公益性，如不調整建議或可酌減△F5-1規劃設計獎勵，請實施者再予檢討，綠化如涉及消防救災空間規劃之競合，請再與消防局討論。
2. 有關屋頂綠化之設計說明，請於計畫書內補充說明。

(十一) 簡委員伯殷

1. 有關陳情人是否為不同意參與都市更新，或為權利變換分配之問題，應請實施者妥為溝通協調，而避免後續再變更更新單元。
2. 有關本案是否辦理廢巷事宜，仍請檢討釐清。

(十二) 張委員立立

本案原△F5-1規劃設計獎勵核予上限值6%之獎勵容積，惟本次變更後，一樓一般零售業由5個單元減為1個單元，不符本市都市計畫商業區之規劃意旨，應提請大會討論予以重新審決其△F5-1獎勵容積。

決議：

- (一) 陳情人之陳情意見，因所持分之10層樓建築已閒置多年，基於都市發展及公益性辦理都市更新，請實施者再妥為溝通協調，並做成紀錄供審議會參考；但倘涉及合建契約等私權事宜，非屬審議會審議事項，請實施者妥為協調處理。
- (二) 本案為第四種商業區特（原屬第三種商業區），事業計畫變更後商業使用縮減為一個單元，與都市計畫商業區使用目標不符，請實施者調整建築規劃。
- (三) 本案事業計畫變更後無遮簷人行步道上之綠化植栽大幅減少，弱化公益性，倘因「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」而需留設消防救災空間，請再與消防局討論，無遮簷人行步道綠化如涉及消防救災空間規劃之競合，則視實際留設之景觀綠化面積後再核予△F5-1規劃設計獎勵額度。
- (四) 請依本次會議幹事及委員之意見修正計畫書內容，以及就陳情人之陳情意見協調後，再提審議會討論。

三、「擬訂臺北市南港區南港段三小段274地號等16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 徐韻涵 2321-5696#3089）

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）

請秉權審議共同負擔項目及共同負擔提列比例之合理性。

- (二) 都市發展局都市設計科

本案前於 102 年 3 月業已提送都設委員會討論，因實施者多項獎勵額度未達滿額申請，委員會建議本案倘已做充分規劃，仍以申請滿額為原則，請實施者進行相關圖說修正與補充說明後，再覈算最後申請的獎勵額度，後續實施者檢送修正後計畫書圖，本局將再審慎審核後再辦理核備作業。

- (三) 工務局公園路燈工程管理處（書面意見）

經查上開更新範圍無都市計畫劃設之公園、綠地、廣場及兒童遊戲場用地，故本處無意見。

- (四) 消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

有關消防車輛救災動線及救災活動空間無修正意見。

- (五) 文化局 林幹事舒華（書面意見）

1. 經查基地內無本市已公告之古蹟或歷史建築。

2. 依現行「臺北市樹木保護自治條例」等相關規定，受保護樹木乃採現地測量方式認定，建請開發單位逐一量測說明，確認是否有已達「臺北市樹木保護自治條例」第2條第1項第1至3款條件認定標準之樹木。

(六) 財政局 張幹事孟純 (書面意見)

無意見。

(七) 工務局新建工程處 陳幹事家邦 (書面意見)

1. 本案有關捐贈287及288地號都市計畫道路用地並申請 $\Delta F4-2$ 容積獎勵部分，應請實施者先行將地上物(含遮雨棚架)全部清除，本處始同意受贈。
2. 本案因未來287及288地號土地捐贈後向陽路120巷2弄之巷弄內將可達8M之計畫道路寬度，故巷弄口294-1及292等地號仍存在地上物部分應請實施者再加強與294-1及292等地號之地主溝通協調，惟若經溝通協調後確有所困難且本府交通單位亦無意見時，則建請實施者加強設置標誌標線等交管設施，並請提送至交工處審查同意後再行施作。

(八) 地政局 蕭幹事佑嘉

1. 事業計畫P10-6表10-7更新後可分回室內面積較更新前室內面積不足 $305.98m^2$ ，惟表格上方文字敘述為 $320.47m^2$ 是否為誤植?請修正。
2. 有關老舊公寓更新專案嗣後倘有因配合權利變換計畫評價基準日修正之影響，致使原容積獎勵項目應配合調整之部分，建請依都市更新及爭議處理審議會第131次會議決議辦理，即優先以調整既有容積保障獎勵容積項目為第一優先，倘該項獎勵容積經調整後，仍大於1坪換1坪時，其餘容積獎勵亦需一併檢討調整。

(九) 建築管理工程處 吳幹事琇瑩 (邵念安代)

1. 更新單元旁是否有畸零地請實施者再釐清。
2. 有關北向日照陰影投影問題，請實施者再釐清並確認北側臨街之都市計畫使用分區為綠帶、綠地或帶狀型綠地。

(十) 金委員家禾

1. 事業計畫P.13-1選配原則，為避免有限制選配之疑義，建請刪除第(2)、(3)之項目說明。
2. 對於都市更新單元範圍外之土地亦要求實施者協助處理實有其困難度，倘於交通層面認為有其公益性必要，政府單位是否應主動採徵收程序辦理。

(十一) 何委員芳子

本案所陳述之選配原則似僅說明選配程序，對於權利人的選配方式、選配比例等實質選配原則未明確說明，請實施者補充說明實質面的選配原則。

(十二) 潘委員玉女

1. 倘本案選配原則為自由選配，則車位選配亦不應限制之，建請刪除。
2. 對於本案是否可達一坪換一坪，相關權利人是否了解其選配權益與計算方式，請實施者確實讓相關權利人知悉，並於事業計畫內選配原則敘明。

(十三) 陳委員美珍

選配原則應於事業計畫內表明，對於超額選配者的差額價金應如何給付、一坪換一坪的定義與內涵，請實施者清楚讓所有權人知悉，避免造成實施者與所有權人在本案財務部分，於後續執行上有認知的落差。

(十四) 簡委員伯殷

1. 本案基地後方有一綠帶，因本案有申請△F5-1，請建築師說明本案與後方綠帶的結合設計內容。
2. 原本實施者承諾要協助處理南側地上物之清除，倘未能處理，道路寬度僅剩6.2公尺，須另洽消防局是否有意見。
3. 實施者於基地北側綠帶處要做水溝的設計，因非屬本更新單元範圍，提醒實施者須先行洽相關單位協調。

(十五) 林副主任委員崇傑

1. 西側留設通學巷道為爭取公共設施補充原則容積獎勵，請依規定計算式計算其申請值。
2. 本更新單元街廓形狀較長，對於單元內設置步道與北側綠帶連結部分表示支持，惟公共設施補充原則並未規定必為通學步道，且因基地狹長，提供人行穿行仍有必要，故仍可留設作為地區居民通行使用但非僅作為通學步道。
3. 南邊是否開闢部分不影響△F4-2之容積獎勵值。

(十六) 張委員立立

以區域都市計畫觀點而言，西側所留設之通學步道須考量北側學校用地，教育局是否有開闢需求，倘無開闢則應考量該通學步道之連結對象，另亦須考量北側綠帶範圍內是否有相連結的通學步道。

(十七) 黃委員志弘

1. 就街廓附近紋理觀點而言，個人支持實施者於此留設通道與後方綠帶連結，讓市民可親近遊走於綠帶。

2. 計算公式本身是否可採實質面積直接併入計算即可。
3. 兩側所留設的步道連結至北側綠帶部分，由圖面上的等高線表示有高低落差，請實施者以安全為考量，是否採順平斜坡道的處理方式。
4. 目前276-1地號已同意3戶，一戶因店鋪問題尚未同意，是否考慮擴大店鋪設計範圍，減少管委會空間之設計，其影響為樓上住戶降低公設負擔，且西側已有足夠的管委會空間，應足堪本大樓使用。

(十八) 都市更新處

1. 計畫書第拾壹章之人車動線設計原則說明中，P11-6之圖缺漏圖名、圖例，請實施者補正。
2. 鄰房鑑定費鑑定範圍請繪製半徑範圍圖，並於計畫書附錄附表詳列鑑定範圍內之門牌地址，俾供佐證是否為153戶，並於範圍圖內建物區塊上標示該建物戶數並編碼，門牌地址一覽表與棟別編碼有所對應。
3. 一層平面圖請清楚標註地下層開挖範圍。
4. 經檢視公共設施補充原則，請將西側留設之通學步道用詞再予檢討。

決議：

(一) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F3$ （更新時程之獎勵容積）同意給予475.02平方公尺（法定容積7%）之獎勵額度。
2. $\triangle F4-2$ （協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積）原審議報告書實施者係載明申請893.83平方公尺（法定容積13.17%）之獎勵額度，惟實施者表示算式及數值有所誤植，更改獎勵額度為761.5平方公尺（法定容積11.22%），原則同意給予761.5平方公尺（法定容積11.22%）之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。
3. $\triangle F5-1$ （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）同意給予678.6平方公尺（法定容積10%）之獎勵額度。
4. $\triangle F5-3$ （供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積）原則同意給予584.81平方公尺（法定容積8.62%）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。
5. $\triangle F5-5$ （更新基地規模之獎勵容積）同意給予203.58平方公尺（法定容積3

%)之獎勵額度。

6. △F5-6(建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)原則同意給予542.88平方公尺(法定容積8%)之獎勵額度;另請實施者於申請建造執照時繳交容積獎勵乘以本案銷售淨利之保證金,並承諾於建照申報開工前取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估「黃金級」以上。

(二) 老舊公寓更新專案獎勵

1. 公共設施補充原則,原則同意給予公共使用之廣場、綠地等開放空間271.44平方公尺(法定容積4%)之獎勵額度,後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。另原則同意給予西側留設步道137.13平方公尺(法定容積2.02%)之獎勵額度,惟仍須提出符合申請公共設施補充原則容積獎勵之項目,並依規定計算式計算其申請值,後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。
2. 適當規模住宅誘導原則,同意給予提供合適規模住宅339.30平方公尺(法定容積5%)之獎勵額度。另提供高齡者住宅服務與居家照護空間業經本市都市設計審議同意給予339.30平方公尺(法定容積5%)之獎勵額度。
3. 環境貢獻度原則,業經本市都市設計審議,同意給予改善基地微氣候-增加更新單元綠覆率475.02平方公尺(法定容積7%)、防災機能加強339.3平方公尺(法定容積5%)之獎勵額度。
4. 既有容積保障原則,同意給予四、五層樓參與都市更新277.43平方公尺(法定容積4.09%)之獎勵額度。

(三) 建築規劃設計部分

本案本市都市設計及土地開發許可審議委員會第356次會議決議事項修正情形,經實施者說明後,後續請實施者檢送修正後計畫書圖,再由都市發展局都市設計科進行確認與辦理後續。

(四) 消防救災部分

1. 本案基地前方之向陽路120巷2弄現況除路口違建地上物實際寬度不足8米外,餘皆已達8米計畫道路寬度。本案興建完成時,向陽路120巷2弄之實際路寬是否符合救災活動空間標準,經實施者說明,並經消防局表示路口通行須達4公尺以上淨寬即可後,予以同意。
2. 消防車輛救災動線及救災活動空間地面檢討之坡度、承重並該活動空間地面全程順平無高度落差及無固定設施之檢討內容,經實施者說明,並經消防局書面表示無意見後,予以同意。

(五) 財務計畫部分

1. 人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，共同負擔比例亦屬偏高等事項，經實施者說明後，原則以此為最高上限同意提列。
2. 本案拆除費用已於補償金額內扣回，則不應再額外提列拆除費用，其修正情形，經實施者說明後，已確認扣除，故予以同意。

(六) 權利變換及估價部分

1. 更新整體開發收益表中593,221元/坪係為二樓以上更新後平均單價，惟遺漏計算一樓之更新後平均單價，本案更新後總價值及共同負擔比之修正情形，經實施者說明後，予以同意。
2. 第一太平戴維斯估價報告書之修正情形，經實施者說明後，予以同意。
3. 本案營建費用以第三級之標準單價提列，共同負擔提列與房價關係之合理性，經實施者說明後，予以同意。

(七) 本案實施者原本表示將協助一併清除294-1及292地號範圍內之地上物，並將水溝復舊貼齊建築線設置及路面修復，及另因上述地號範圍內現地尚有電線桿等設施物，將協調台電等單位之事宜，惟因此兩筆地號非屬本更新單元範圍有其協助困難，經實施者說明後，請依新工處意見辦理。

(八) 276-1地號未納入捐贈公共設施用地範圍之原因及納入之可行性，經實施者說明後，已承諾會協助清除地上物。

(九) 本案申請老舊公寓更新專案之容積增額，其以原住戶更新後得分回原室內面積「一坪換一坪」為政策目標，其總容積扣除共同負擔後所得之更新後總樓地板面積是否符合前述政策目標，經實施者說明後，倘有調整應依往例規定以既有容積保障原則進行調整，故予以同意。

(十) 人民陳情部分

本案雖已達都市更新條例第22條規定之同意門檻，但仍有所有權人尚未表達意見，有關持續溝通協調及召開說明會之會議結論及過程，經實施者說明後，仍請實施者持續溝通與加強整合。

(十一) 本案都市更新事業計畫經大會審議通過後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。

柒、散會