臺北市都市更新及爭議處理審議會第 87 次會議紀錄

中華民國 101 年 3 月 14 日府都新字第 10130250700 號函

中華民國 101 年 4 月 12 日府都新字第 10130397700 號函修正

壹、 時間：民國 101 年 2 月 6 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：丁主任委員　育群　　紀錄彙整：蔡欣沛

肆、 出列席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、 確認第 83 次審議會議紀錄

決議：

一、修正討論案(三)「擬訂臺北市中山區北安段一小段 1 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案會議紀錄

修正內容說明：有關會議紀錄（二）第 4 點意見，經查該意見為**財政局張幹事孟純**所提，誤植為「財政局黃幹事素華」，提請同意修正。

二、餘洽悉備查。

陸、 確認第 84 次審議會議紀錄

決議：洽悉備查。

柒、 確認第 85 次審議會議紀錄

決議：

一、修正討論案(二)「擬訂臺北市松山區寶清段一小段 51-32 地號等 70 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案會議紀錄

修正內容說明：有關會議紀錄決議(八)財政局黃幹事素華所提意見「7 戶的現地安置戶，依第 8 次審議會紀錄，現地安置戶應繳交的價金分為兩個區塊，包含有現地安置戶應負擔的費用和實際安置面積與應安置面積價金的差額，因計畫內容有提及現地安置戶應負擔費用的部分，但另一區塊的文字敘述與計算，應再補充說明。」，依黃幹事意見修正為「**應繳交之價金，依審議會第 8 次會議決議之計算公式應分為應負擔費用及安置面積價值差額二部份，惟事業計畫並未就各現地安置戶實際安置面積之價值與應安置面積之價值差額作計算與說明，請實施**

者補充說明。」，較為妥適。

二、修正討論案(三)「擬訂臺北市松山區敦化段一小段 703 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」都市更新審議案會議紀錄

修正內容說明：

1、依建築技術規則第 60 條第 3 項及第 61 條第 1 項規定，基地面積 1,500 平方公尺以上且停車數量 50 輛以上者，始應設置 5.5 公尺雙車道。

2、本案基地面積僅 1,068.80 平方公尺，故依規定得設置 3.5 公尺單車道；另基地深度約 24 公尺，經實施者檢討建物柱位配置與結構安全設計，難以放寬車道至 5.5 公尺；故實施者配合審議意見整併為汽機車共用坡道，同時考量汽機車進出安全性，車道出入口放寬至 5.5 公尺，車道放寬至 4.0 公尺。

3、本案車道寬度業經檢討符合建築技術規則規定，實施者並業於第 85 次審議會討論過程中說明完備，且經委員審議及主席決議通過，惟會議紀錄所載語意似為本案全部車道均須規劃 5.5 公尺，與建築技術規則規定尚有不符。

4、為免會議紀錄所載造成核定作業疑義，故提請本次審議會修正會議紀錄為「汽機車出入車道寬度請依建築技術規則規定檢討」，以利辦理本案報府核定公告作業。

三、餘洽悉備查。

捌、 報告案

一、第 83 次會議決議事項辦理情形（承辦人:事業科 蔡欣沛 2321-5696#3035）

決議：洽悉備查。

二、第 84 次會議決議事項辦理情形（承辦人:事業科 蔡欣沛 2321-5696#3035）

決議：洽悉備查。

三、第 85 次會議決議事項辦理情形（承辦人:事業科 蔡欣沛 2321-5696#3035）

決議：洽悉備查。

四、「擬訂臺北市中山區中山段一小段 614 地號等 6 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）

決議：

（一）本案更新後之建築物前、後棟無障礙及逃生動線設計經實施者說明修正情形後，提請大會討論後通過。

（二）同意本案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。

玖、 討論提案

一、「擬訂臺北市大同區市府段二小段 220-2 地號等 54 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 胡如君 2321-5696#3022）

決議：

（一）本案討論前，郭委員國任已依本市都市更新及爭議處理審議會設置要點第 12 點規定自行離席迴避。

（二）建築容積獎勵部分：

1、△F3(更新時程之獎勵容積)同意給予 899.39 平方公尺(法定容積 7.00％）之獎勵額度。

2、△F4-2（協助開闢毗鄰計畫道路）原則同意給予 58.84 平方公尺（法定容積 0.46%）之獎勵額度，惟涉及地上物之清除事宜先請新工處提供書面意見確認可行性後，授權更新處核實計算後給予獎勵額度。

3、△F5-1（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)原則同意給予 770.91 平方公尺(法定容積 6.00％）之獎勵額度；惟本案臨太原路 79 巷、太原路 97 巷室外空調機設置及廣告招牌之設置，請補充詳細圖說並經建管處幹事確認，給予獎勵額度。

4、△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 519.66 平方公尺（法定容積 4.04％）之獎勵額度，惟無遮簷人行道上設置花台使人行道淨寬不足 2.5 公尺，請實施者予以修正，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。

5、△F5-6（建築基地及建築物採綠建築設計）原則同意給予 770.91 平方公尺（法定容積 6.00%）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；並請實施者

依據本府地政局幹事意見修正應繳納之保證金額。

（三）建築規劃設計部分：

1、本案二樓多處留有露台，為避免違規使用，請將維護管理方式於住戶規約中載明，並作為未來建照審查之參考。

2、本案有關空氣對流採光之規劃、屋突高度、開挖率及商業使用效益等討論事項，經實施者說明後，予以同意。

3、本案擬廢止更新單元範圍內之現有巷道，請實施者確認現有巷道可否通行至鄰地 278 地號，並檢附相關圖說（包含現有巷道之範圍），洽建築管理處確認可行後，後續授權更新處審查。

（四）財務計畫部分：

1、本案後續採權利變換方式實施，應於事業計畫中詳予載明具體之分配方式。

2、本案銷售管理費及風險管理費提列費率尚符合提列標準，予以同意。

（五）消防局吳幹事尚欣（書面意見-楊璨仔代）：

1、承德路一段救災活動空間位於既有人行道部分，是否與道路保持順平，請說明。

2、請於圖面上標示救災活動空間與建築物外牆開口（窗口、陽台）之實際距離。(P 壹拾貳-3)

3、救災活動空間應為硬鋪面，查太原路 97 巷及太原路 79 巷救災活動空間內有台北草地被，不符規定。

4、救災活動空間不宜設置於車道出入口處，請考量調整太原路 79 巷救災活動空間位置。

5、另太原路 97 巷及太原路 79 巷救災活動空間邊緣側是否有公共排水溝，若有公共排水溝，為雲梯消防車支撐腳架放置處，無法承重 75 噸，應調整救災活動空間位置。

（六）交通局李幹事慧：

1、本案圖壹拾壹-1 頁，建議車道出入口之柵欄機移至地下室。

2、本案有關車道前圓凸鏡位置建議改至車道左方以符合圓凸鏡使用效益。

3、本案之裝卸車位相關安全設施請實施者加強。

（七）有關本案之估價報告書內容經實施者說明「面積適宜性」與「價格日期調整百分率」後，予以同意。

（八）本案有關國有土地之優先承購，請財政部國有財產局北區辦事處依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」協助確認陳情人之優先承購權。

（九）實施者自行說明配合台電要求將本案配電室位置由地下二層變更至地下一層，予以同意修正。

（十）實施者自行說明為配合逃生緊急出口及高層建築之規範所留設之天井及中庭空地，無涉總容積及樓地板面積之變動，在不涉及各討論議題之下，予以同意修正，並請建管處協助確認。

（十一）同意本案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。

附帶決議：爾後都市更新案涉及室外空調機部份，應整體設計，且不得設置於騎樓空間，並請建管單位協助審查。

二、「變更臺北市萬華區莒光段三小段464地號等8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 周家儀 2321-5696#2964）

決議：

（一）本案涉及更新單元外南側土地及東側計畫道路開闢事宜，請更新處於1個月內邀集府內相關單位及專案小組委員研商並釐清相關法令疑義後，再提大會審議。

（二）本案請實施者依下列各幹事及委員等所提相關意見檢討修正：

１、林副主任委員崇傑

請實施者配合更新後之房地單元，將室內機電設備空間尺寸做妥適規劃。

２、消防局吳幹事尚欣（書面意見－楊璨伃代）

（１）救災活動空間已向人行步道移入約 50 公分，惟雲梯消防車支撐腳架放置處，部分仍位於公共排水溝上，故救災活動空間應再向人行步道移入約 1.5 公尺。(P124)

（２）救災活動空間調整後，應移除該空間內之植栽；另救災活動空間位於人行步道部分，應與道路保持順平。(P124)

三、「擬訂臺北市中正區城中段三小段 116 地號土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人:事業科 楊雅雯 23215696#3027)

決議：

（一）建築容積獎勵部分：

1、△F3（更新時程之獎勵容積）同意給予 485.33 平方公尺（法定容積 5%）之獎勵額度。

2、△F5-1（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）請依國安局及都發局意見修正，並於 1 樓增加商業使用空間，始同意給予 582.4 平方公尺（法定容積 6%）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）原則同意給予 456.05 平方公尺（法定容積 4.7%）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。

（二）建築設計部分：

1、本案原則同意機械停車設置方式，惟汽車停車位請依法定數量設置，機車停車位請依現行法令減半設置。

2、本案基地位於捷運限建範圍內，仍請依「大眾捷運系統兩側禁限建辦法」相關規定辦理。

（三）環境影響評估部分：

實施者表示依 85 年 12 月 26 日（85）環署綜字第 78406 號函認定住宅大樓定義，經環保局說明本案無須辦理環境影響評估。

（四）財務計畫部分：

有關鄰房鑑定費建物戶數涉捷運部分以 432 戶計算，經實施者說明後，財政局表示無意見，予以同意。

（五）消防局吳幹事尚欣（書面意見-楊燦伃代）:

救災活動空間水平距離 11 公尺範圍，於 B 棟 12 樓僅及於戶外安全梯處，請確認該處有外牆開口可供消防人員進入搶救。

（六）交通規劃部分：

1、本案車道出入口為一進一出方式，請增設反射鏡等相關安全設施。

2、本案地下 6 層為機械停車位，平均取車時間為 1.5~3.5 分鐘，花費較長時間似乎不甚方便，請再行檢討考量。

（七）都市發展局林幹事芝羽（書面意見）：

1、本案業經提送 100 年 9 月 29 日提送 318 次都市設計審議委員會審議，並續依會議決議函轉給國安相關單位檢視，故請實施者補充檢討說明本局於 100 年 11 月 28 日北市都設字第 10039007300 號函轉請國安相關單位審視後之相關意見。

2、本案於地面層設置 1 戶商業單元，故機車停車位請以 99 年 6 月 23 日所頒布之規定檢討。

3、經檢視仍有部分議題，未依該次會議決議修正，說明如下：

（1）本案東、西向立面挑空空間加附格柵並以封閉式設計部分，未來恐有二工之虞，建議移至挑空內側設置，以求精簡務實之建築量體。

（2）本案機車位目前仍分布於地下一至五層，請調整集中於地下一層設置。

（3）請補充本案廣告物招牌計畫，並請依相關規定補充細部圖說檢討，包括立面圖說、形式及相關細部尺寸標示。

（4）318 次都市設計審議委員會發展局複審意見部分，請依決議納入報告書修正檢討。

（八）都市發展局黃幹事哲賢：

1、本案雖經都市設計審議委員會審議通過但尚未核備，都審討論因本基地狹小原則同意車道出入口為一進一出方式，但對於裝飾物框架降低、高度、機車停車數量適宜性及商業設施等項目仍有疑義，尚未完全同意。

2、本案於通過都市設計審議委員會審議後曾函請國安局提供意見，並已將國安局提供書面意見函轉實施者，仍請應依相關意見修正。

（九）國家安全局：請依下列意見檢討辦理(列席並提書面意見)

1、依據：

（1）立法委員：就總統府及總統寓所規劃相關安全管制事項。

（2）監察委員：

a. 要堅持專業考量。

b. 先行規劃總統府、總統寓所周邊新建物安全規範事項，並請權責單位總統府第三局邀集臺北市都市發展局研討。

c. 請總統府邀集相關單位，針對總統府、總統寓所周邊新建物訂定配合安全維護規範之法律依據。

（３）「不損及人民權益及兼顧警衛安全」之原則，訂定安全規範。

２、安全規範原則：依總統府 98 年 7 月 2 日主持「總統府及總統寓所周邊安全規範」會議，會議主席指示：

（１）建物限制高度採「相對高度」，距離總統府、寓所 50 公尺限高 5 公尺之 10:1 高距比，(依此類推)，建物樓層於安全高度以下不予規範，建物安全高度以上樓層採「封閉式」設計，頂樓女兒牆高度設計 200 公分以上、向內傾斜及人員無法靠近之設計。

（２）建物與寓所、總統府之間已有建物遮蔽者，不予規範。

３、有關本建案（皇翔建設公司位於延平南路【城中段三小段 116 地號】）之安全規範，確依本中心歷次安全規範建議修正意見辦理：

（１）本建物距離總統府約 390 公尺，依高距比之安全高度為 39 公尺，臨總統府之側立面 39 公尺以上採封閉式設計（如需採光以玻璃建材設計，以 8 ㎜+8 ㎜霧面膠合強化玻璃以上之建材設計)。

（２）距離總統寓所約 580 公尺，依高距比之安全高度為 58 公尺，臨總統寓所之側立面 58 公尺以上採封閉式設計（如需採光以玻璃建材設計，以 8 ㎜+8 ㎜霧面膠合強化玻璃以上之建材設計)。

（３）本建物均能瞰制總統府及總統寓所之側立面 39 公尺以上採封閉式設計（如需採光以玻璃建材設計，以 8 ㎜+8 ㎜霧面膠合強化玻璃以上之建材設計)。

（４）頂樓女兒牆高度設計 2 公尺以上向內傾斜、人員無法攀爬設計。

（５）第 12 樓以上樓臨總統府及寓所側立面之格柵－視角遮蔽處理，請以「封閉式設計」修正，本設計圖書請明白表示。

（６）開窗面以深凹窗遮蔽處理，未來施工至安全高度之樓層時，請建設公司邀集總統府、臺北市政府都市發展局及本中心實施現地會勘，請建設公司現場放樣，視放樣結果是否達到遮蔽效果，再行修正。

（７）相關安全規範，未來請列入使用執照注意事項管制執行。

（十）同意本案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。

四、「擬訂臺北市大同區雙連段一小段 197 地號等 72 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 郭毓菱 2321-5696#3021）

決議：

（一）本案討論前，郭委員國任及陳委員美珍已依臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第 12 點規定自行離席迴避。

（二）建築容積獎勵部分：

1、△F3(更新時程之獎勵容積)維持第 77 次審議會審決之獎勵額度，同意給予 427.05 平方公尺(法定容積 5%)之獎勵額度。

2、△F4-2(協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施之獎勵容積) 維持第 77 次審議會審決之獎勵額度，經實施者確認已扣除計畫道路之地上物拆遷安置與合法建築物安置重複提列之費用後，原則同意給予 1,072.36 平方公尺(法定容積 12.56%)之獎勵額度，後續並授權都更處核實計算後給予容積獎勵。

3、△F5-1（考量建築設計與鄰近地區建築物量體、造型、色彩及坐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）應與△F5-6(建築基地及建築物採綠建築設計)核給容積獎勵併同考量，故同意給予 341.64 平方公尺(法定容積 4%)。

4、△F5-3（供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積）維持第 77 次審議會審決之獎勵額度，同意給予 1,011.39 平方公尺（法定容積 11.84%）之獎勵額度，後續授權都市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，且於住戶規約中載明。

5、△F5-5(更新基地規模之獎勵容積) 維持第 77 次審議會審決之獎勵額度，同意給予 427.05 平方公尺(法定容積之 5%)之獎勵額度。

6、△F5-6(建築基地及建築物採綠建築設計)原則同意給予 512.46 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。

7、△F6（處理占有他人土地之舊違章建築戶）維持第 77 次審議會審決之獎勵額度，原則同意給予 1,409.92 平方公尺（法定容積 16.51%）之獎勵額度，請實施者於核定前檢附違章建築戶的證明文件及拆遷安置協議書，並授權都市更新處核實計算後給予。

8、本案申請增設室內公用停車空間之獎勵額度，請依本府交通局及都市發展局審查意見辦理，並維持第 77 次審議會審決之獎勵額度 540.00 平方公尺（法定容積 6.32%）為上限；其營運管理方式需將獎勵停車位集中設置於接近地面之地下層，並納入銷售及住戶管理規約，約定為供公眾使用；另請於適當位置設置停車警示設施及停獎告示牌設施，以利辨識。

（三）建築設計部分：

1、本案一樓之室外空調機應整體設置規劃，且不得設置於騎樓空間。

2、本案一層及屋突高度調整，一層容積樓地板面積、免計容積 15%之樓地板面積調整、地下一層停車空間位置調整及建築物立面造型及人行步道鋪面之調整，經實施者說明，予以同意。

3、本案更新後建築物露台格柵、安全梯格柵、停車空間進出口動線、軌跡線標示及日照檢討與相關依本市土地使用分區管制自治條例檢討之圖說，經實施者說明，予以同意。

（四）有關財務計畫部分：刪除營建費用中提列特殊工程費用 24,758,580 元，另本次新增綠建築設施費用 3,327,091 元，請實施者自行吸收。

（五）實施者於會場上補充說明資料，表示權利變換計畫書「拾貳、共同負擔」中費用負擔總額及「拾陸、土地及建築物分配清冊」中土地所有權人及權利關係人部分更新後單元價值、實施者及現地安置戶應分配權利價值因屬內容誤植，同意實施者納入計畫內修正。

（六）臺北市政府消防局吳幹事尚欣(書面意見):

坡度應在百分之 5 以下，係雲梯消防車停放及操作需求，故應檢討救災活動空間之坡度，而非人行步道。(P12-2)

（七）同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，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。

拾、散會