

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 145 次會議紀錄

102 年 10 月 30 日府都新字第 10231842600 號函會議記錄

壹、時間：民國 102 年 9 月 23 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：張儼

肆、出列席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、報告事項

一、確認第 140 次審議會之紀錄與決議事項辦理情形

（一）決議：

洽悉備查。

（二）第 140 次本市都市更新及爭議處理審議會報告案（二）會議紀錄之補充說明：

有關本次審議會討論提案二「擬訂臺北市信義區吳興段三小段 388 地號等 75 筆土地都市更新事業概要案」之會議記錄所載審議委員自行迴避之相關事項，本案申請單位表示已函詢本府政風處，並經該單位函復申請單位並無向該單位檢舉審議委員涉及不法情事之陳情案件，爰希冀提請審議會宣讀。

決議：洽悉。

二、確認第 141 次審議會之紀錄與決議事項辦理情形

決議： 洽悉備查。

三、「102 年度臺北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項須知案」事業概要範本內容修訂報告案（承辦人：事業科 羅鈞懷 2321-5696#3041）

討論發言要點：

（一）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

無意見。

（二）地政局 潘委員玉女

因實施方式尚有協議合建、自行興建、委託興建、聯合開發等方式，故有關費用分擔及財務計畫等內容應一併納入說明。

(三) 副主任委員 林處長崇傑

請業務科邀集相關單位討論涉及不同實施方式，其有關費用分擔方式之內容。

決議：本案後續授權由業務科邀請捷運工程局聯合開發處、地政局等相關單位召開研商會議，就「拾、實施方式及有關費用分擔」及「拾壹、財務計畫」內容研議納入其他實施方式之說明內容，修正完成後發文周知各公會並上網公告。

四、「擬訂臺北市中山區吉林段二小段 257 地號等 18 筆土地都市更新事業及權利變換案」都市更新審議案，涉及道路用地估價之修正情形報告案（承辦人：事業科 陳維廷 2321-5696#3052）

討論發言要點：

(一) 地政局 鄭幹事益昌

本案更新單元內道路用地之估價，目前報告書所載之查估結果未納入△F3(更新時程之獎勵容積)之貢獻，然經實施者重新查估並說明修正情形後，且表示願意吸收其間之差額，地政局無意見；惟建請將所承諾事項及估價過程詳載於相關計畫及估價報告書。

(二) 建築管理工程處 吳幹事琇瑩（書面意見）

本案地下層 15 號、30 號、40 號為小車位，且鄰牆側未留設 25 公分，應修正。

決議：

(一) 有關本案道路用地估價內容同意依實施者說明之查估道路用地總值 4,085,198 元，並請實施者依地政局發言要點將所承諾事項及估價過程於相關計畫及估價報告書中載明。

(二) 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。

五、「變更（第二次）臺北市內湖區文德段一小段 3 地號等 24 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，涉及誤植及依都市設計審議核備內容修正報告案（承辦人：事業科 劉馥萱 2321-5696#2811）

討論發言要點：

(一) 財政局（公有土地管理機關）

無意見。

(二) 財政部國有財產署北區分署（書面意見）

本分署原則尊重 貴府審議結果。

(三) 都市發展局 都市設計科（書面意見）

1. 查「內湖區文德段 1 小段 3 地號等 24 筆土地都市更新案」前於 102 年 4 月 17 日向本局申請辦理都市設計審議第 2 次變更設計，並以 102 年 4 月 30 日府都設字第 10232988400 號函核備，變更內容如下：

(1) 相關數據部分：

- A. 基地面積變更為「4924 平方公尺」。
- B. 建築面積變更為「2186.29 平方公尺」、實設建蔽率變更為「44.4%」。
- C. 總樓地板面積變更為「29873.34 平方公尺」。
- D. 住宅使用容積樓地板面積變更為「16880.38 平方公尺」、商業使用容積樓地板面積變更為「1476.39 平方公尺」、其他使用容積樓地板面積變更為「837.56 平方公尺」、實設容積率變更為「323.74%」。
- E. 住戶數變更為「139 戶」。
- F. 法定汽車停車位變更為「174 輛」、實設汽車停車位變更為「199 輛」、法定機車停車位變更為「199 輛」、實設機車停車位變更為「213 輛」。
- G. 地下開挖規模變更為「69.02%」。
- H. 建築物高度變更為「45.76 公尺」。
- I. 實設綠覆率變更為「72.74%」。
- J. 都市更新獎勵樓地板面積變更為「4865.92 平方公尺」。

(2) 其他規劃設計內容部分：

- A. 各樓層室內隔間調整、地下 1 層至地下 3 層停車空間配置變更。
 - B. 建築物立面材質、色彩及分割調整。
 - C. 地面層景觀植栽及配置變更。
2. 都審變更核備報告書，業已函送都更處參考。

(四) 地政局 蕭幹事佑嘉

無意見。

（五）何委員芳子

請規劃單位注意，有關本次報告案事項，多屬誤植，可能涉及公私有土地之權益，請實施者及規劃單位審慎辦理。

決議：

- （一）有關依都市設計審議核備內容修正事業計畫部分，建築物外觀裝飾框架材質變更、景觀透視圖變更、廣告招牌立面圖變更及綠覆率面積誤植修正，經實施者說明，並經本府都市發展局都市設計科檢視後，予以同意。
- （二）有關權利變換計畫內容涉及人事行政管理費算式誤植修正、權利價值比例算式誤植、臺北市政府財政局分配單元誤植及財政部國有財產署車位價值不符等事項，經大會確認後，予以同意。
- （三）同意本案變更（第二次）都市更新事業計畫及權利變換計畫經大會報告後通過，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，逾期應再重新提會審議。

陸、討論提案

一、「擬訂臺北市南港區玉成段三小段 137-7 地號等 49 筆土地都市更新事業概要案」涉及範圍疑義案（承辦人：事業科 羅鈞懷 2321-5696#3041）

討論發言要點：

（一）建築管理工程處 吳幹事琇瑩（書面意見）

有關 187 地號上建物如與鄰房有完整之構造區劃分隔，且無礙該建物出入通行，始可同一建造執照部分納入更新基地。

（二）何委員芳子

倘更新單元造成畸零地，將畸零地納入係合理，本案位於公告劃定範圍，不需經過劃定程序，東側造成未達最小更新單元面積，左側未來退縮後建築困難，往例應自行協調二次後再進行公辦協調，而本案尚未協調左側鄰地，建議再努力協調，以達都市更新土地有效利用之意旨。

（三）林委員秋綿

本案土地使用分區係屬商一，主要通道應為西側道路，建議再溝通協調，另應告知東側鄰地未達最小更新單元面積，未來無更新可能。

（四）副主任委員 林處長崇傑

東側未達 500 平方公尺不能更新，西側係屬狹長形基地建築困難，建議

再自行協調一次後再申請公辦協調。

決議：請申請人就東側及西側鄰地自行召開協調會後，再向更新處申請辦理公辦鄰地協調會後，視協調結果再提會討論。

二、「擬訂臺北市中山區長安段三小段 725 地號等 7 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 張巧玲 2321-5696#2959）

討論發言要點：

（一）國防部政治作戰局（公有土地管理機關）

本案於 102 年 4 月 9 日邀請實施者至國防部進行簡報說明，會後提出 15 項意見內容，實施者皆有正面回應說明並達成共識。後於 102 年 9 月 2 日已正式函文予更新主管機關備查，對於本案計畫內容無異議。

（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）建築管理工程處 吳幹事琇瑩（書面意見）

本案高層建物檢討、緊急升降機等檢討修正後無意見，但高層緩衝空間部分，未設置於建築物與出入口與建築線間，且大部分為綠覆面積，應檢討修正。

（四）財政局 朱幹事大成

本案興建地上 16 層地下 3 層的一棟建物，依審議會案例係以 36 個月核計，本案以 42 個月提列，提請委員討論。

（五）地政局 鄭幹事益昌

1. 實施者簡報所舉周邊案例之共同負擔比約介於 38%~54%，並以此欲證明本案共同負擔比已相對偏低，風險費用提列合理，惟本案公地主比例超過八成，且依過去第 109 次及第 141 次審議會審議通過之案例來看，並不低於共負比 34% 之案例，顯見實施者舉例有刻意比高不比低之嫌，並不適當。

2. 又本案營建成本每坪提列費用高達 18.37 萬元，既已提列高額費用，估價部分即應確實反映，報告書第 75 頁「建物結構」項目調整率經修正後雖已上調為 2%，惟本案建物結構為 16 層 SRC，比較標的為 14~15 層 RC，相較本市都市更新工程造價標準之價差 2.35 萬元，調整幅度仍有不足，與其他二家估價師事務所「建物結構」之調整率相較亦有差距（巨

秉為4%；麗業為5%)，請合理反映高造價對應之房價水準。

(六) 鄭委員淳元

本案臨接 20 公尺寬吉林路，倘要設置家長接送區，需考量學童穿越馬路之安全問題，請實施者說明是否已與長安國小達成共識，以及未來維護管理方式及載明於住戶管理規約中。

(七) 賴委員佩技

1. 本案營建費用業以16層SRC造第三級造價基準計算並加計特殊工法費用6700萬元後，工程造價每坪已達18.3萬元，提列額度較多，故建議檢討下修特殊工法費用。
2. 有關風險管理費部分，考量所有權人單純且無舊違章建築物拆除等事宜，建議適度下修。
3. 印花稅部分應扣除空氣汙染防制費部分，請修正。

(八) 林委員秋綿

估價報告第 73 頁比較標的一單位部分，雖然經查證為坡道平面，但該面積僅為 5.51 坪恐有拉低主建物價格之疑慮，建議更換比較案例。

(九) 林副主任委員崇傑

1. 考量本案公有土地比例達 80%以上，更新前後應對環境有所貢獻。有關本案臨吉林路側庭院部分，建議再退縮留設開放空間供周邊社區使用，並於樹下規劃座椅及夜間照明，若考量社區安全而設置圍牆欄杆時應配合退縮，以利未來社區使用及都市空間氛圍塑造，增加公益性及環境貢獻度。
2. 有關本案事業計畫中景觀植栽圖例部分（第 11-19 頁）將樹木種類（大型喬木、落葉喬木或中小型喬木等）混合表示並不適當，考量部分植栽位於地下室未開挖處，建議可增植及以大型喬木為主。

(十) 都市更新處

第 19 章相關單位配合事項，係相關法令載明主管機關依職權需辦理事項，無須再列，請刪除本章內相關文字。

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 296.73 平方公尺（法定容積 7

%) 之獎勵額度。

2. $\triangle F5-1$ (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)，經實施者說明並承諾臨吉林路側除原留設人行步道空間外再退縮 6 公尺(共約 12 公尺)開放空間供公眾使用後，同意給予 423.90 平方公尺(法定容積 10 %) 之獎勵額度。
3. $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)原則同意給予 440.32 平方公尺(法定容積 10.39%) 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。
4. $\triangle F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)同意給予 339.12 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) 建築規劃設計部分

1. 有關本案建築物高度、緊急升降梯等內容是否業依建管相關法令修正，經實施者說明後，予以同意。
2. 本案高層緩衝空間之設置位置及面積檢討，請實施者依建管處幹事意見修正。

(三) 財務計畫部分

1. 貸款期間請下修為 36 個月，印花稅部分應扣除空氣汙染防制費。
2. 有關本案提列特殊因素費用(地工費用及制震壁費用)約 6,700 萬元，經實施者說明並提出之估價修正方案後，予以同意。
3. 有關人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費之提列，經實施者說明並承諾下修風險管理費費率為 9%後，予以同意。

(四) 權利變換及估價部分

有關本案估價報告書依幹事複審意見修正情形，經實施者說明並提出建物結構調整率修正為 4%，調整後房價約為 83.09 萬元及依林委員秋綿意見更換比較案例後，予以同意。

(五) 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。

三、「變更臺北市大安區仁愛段六小段 245-2 地號等 14 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 王亭雅 2321-5696#3032）

討論發言要點：

（一）消防局 吳幹事尚欣

有關消防車輛救災動線及救災活動空間無修正意見。

決議：

- （一）建築容積獎勵部分，同意維持原核定額度，但騎樓面積原為 97.07 m²，變更為 126.67 m²（增加 29.60 m²）；至於綠建築保證金因產權面積修正而減少部分，經實施者承諾維持原繳納金額。
- （二）有關本次變更建築設計部分配合建築執照修正內容中涉及裝飾柱、屋頂外裝飾物、各層特別安全梯及建築物院落等部分，經實施者說明，予以同意。
- （三）財務計畫部分，事業計畫書中表 15-2 及表 15-3 之營造工程總價（變更版）應一致，請實施者修正；其餘部分經實施者說明，並經大會確認後予以同意。
- （四）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。

陸、散會