臺北市都市更新及爭議處理審議會第 136 次會議紀錄

102 年 6 月 28 日府都新字第 10230746800 號函會議記錄

壹、時間：民國 102 年 6 月 10 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、出列席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、報告事項

確認第 131 次審議會之紀錄與決議事項辦理情形(承辦人：事業科 吳敏瑄 2321-5696#3033)

決議：洽悉備查。

陸、討論提案

一、「擬訂臺北市中山區長安段二小段 63 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，都市更新單元範圍審議案（承辦人：事業科 張巧玟 2321-5696#2959）

討論發言要點：

（一）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

討論議題未涉及消防車輛救災動線及救災活動空間，無意見。

（二）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。

（三）建築管理工程處 吳幹事琇瑩

82 地號是否為深度不足之畸零地應補檢討。

（四）羅委員榮華

82 地號倘未申請使用執照，視為未建築完成，倘深度不足 18 米即成為畸零地，影響後續建照申請。

（五）劉委員明滄

建議得否於審議會直接加註本案無畸零地問題，以簡化程序。

決議：

（一）本案更新單元內82地號排除本案更新範圍事宜，經所有權人強烈表達排除更新單元意願及實施者說明後，仍請實施者依法檢討該地號是否為畸零地。若屬畸零地，後續仍應辦理畸零地調處完竣後，始得排除更新單元範圍；若非屬畸零地，本案原則同意排除82地號。

（二）請實施者檢附所有權人同意變更範圍及已知悉變更後內容之證明文件後，得逕提都市更新審議幹事會及權利變換小組審查，免辦理說明會。

二、「擬訂臺北市萬華區華中段一小段 201-2、352 地號等 25 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新單元範圍審議案（承辦人：事業科計祐生 2321-5696#2951）

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)

有關毗鄰更新單元範圍之同小段241-2地號本署經管國有土地，經查目前尚無使用計畫，原則同意納入都市更新單元範圍，並尊重 貴府審議結果。

（二）消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

討論議題未涉及消防車輛救災動線及救災活動空間，無意見。

（三）文化局 林幹事舒華（書面意見）

無，本案已召開過幹事會議，同幹事會議意見。

決議：本案A區東南側鄰地241-2地號(2㎡)同意納入更新範圍內，免開說明會，後續逕提請審議會審議。

三、為璞永建設股份有限公司擔任申請人擬具之「擬訂臺北市北投區振興段四小段 385 地號等 9 筆土地都市更新事業概要案」都市更新單元範圍變更審議案（承辦人：事業科　王杏華 2321-5696#2952）

討論發言要點：

（一）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

1. 本案消防車輛救災動線及救災活動空間，除說明符合「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」外，仍應逐條說明規劃情形。(P12-2)

2. 救災活動空間地面應為硬質鋪面，基地東側救災活動空間地面有植栽不符規定。

3. 基地北側及東側救災活動空間規劃於人行道部分，應與道路順平，不可有高度落差。

4. 救災活動空間部分位於地下室開挖範圍，應確認可承重75噸以上。

5. 請補充救災活動空間地面坡度各為多少？並確認在5%以下。

（二）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。

（三）劉委員明滄

1. 本案385地號上之建築物樓層數係為2樓或3樓？請釐清。

2. 東華街二段18巷為指定現有巷，建議不能廢除。

（四）林委員秋綿

本更新單元內 385 地號上之建築物是否為合法建築物？與鄰棟是否有共同壁之問題？

（五）何委員芳子

P5-2 與 P5-12 合法建築物及違章建物之標示，與實施者簡報內容不符，請實施者再釐清。

（六）陳委員美珍

P5-9 現況照片圖，照片 14 標示為違章建築物，是否為誤植？請實施者再自行檢視釐清。

決議：

（一）本案西側385地號1筆土地（81㎡）同意劃出更新範圍，免開說明會，後續請依都市更新法定程序續行辦理。

（二）本案都市更新事業概要內容，請實施者依上述各幹事及委員意見修正；另建議本案申請人得提出街廓整體規劃構想，作為街廓內其餘地區未來辦理都市更新之參考。

四、「擬訂臺北市中山區正義段二小段 10 地號等 2 筆土地（聯合大樓）都市更新整建維護事業計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科劉馥萱 2321-5696#2811）

討論發言要點：

（一）文化局 林幹事舒華（書面意見）

本案係外牆整建案，本局無意見。

（二）林副主任委員崇傑

1. 請說明外牆面積計算式，並說明設計立面向及樓層，有關商業需求的廣告設立位置建議事先整體規劃。
2. 提醒本審議會針對建築物外牆修繕單價補助，以3500元/㎡為上限，騎樓部分則請依新工處騎樓及建管處單價計算。
3. 本府補助項目主要是針對公共環境部分，有關門廳、地下室整修等項目請釐清是否符合規定。

（三）陳委員美珍

1. 請確認管線整理是否為本案處理範圍；另立面圖中有一面外牆現在看到只有一連鎖商店廣告，請提供未來完整的立面廣告配置計畫。
2. 請實施者於完工後，於1樓適當位置設立告示牌，載明並宣導市府補助整建維護之成效。

（四）羅委員榮華

建議本案電梯、樓梯及出入口部分，結合無障礙環境一起處理。

（五）何委員芳子

以往審議會審議受理補助整建維護案件時委員都有共識，實施者應提出整體立面規劃，包括空調主機放置位置及廣告需求設計，且必須於竣工查驗後五年內維持申請時狀況，不得任意變更，並要求實施者至建築管理工程處申請建築執照時於執照上列管，及加入住戶規約內列管。

（六）都市更新處

1. 確認建築物外牆修繕單價補助，原則以3500元/㎡為上限，非僅受限8樓以上。

2. 本市都市更新整建維護實施辦法有明訂「依本辦法接受補助實施都市更新整建或維護之建築物，其所有權人或管理人除因天然災害及其他不可抗力之因素經本府同意外，不得於工程竣工查驗後五年內任意變更整建或維護項目，並應於住戶規約中載明及於日後產權移轉時列入交代。」

決議：

（一）本案請確認1~2樓是否為申請補助範圍，倘未申請補助，仍建議整體設計未來廣告物的規劃位置，並請建築管理工程處予以列管並嚴格督察。

（二）有關門廳、樓梯及地下室等部分，仍請釐清是否符合公益性之修繕項目。

（三）本審議會針對建築物外牆修繕單價補助，仍請依規定以3500元/㎡為上限提列。

（四）本案請實施者依各委員所提相關意見檢討修正，對於尚未同意參與更新之所有權人仍請加強溝通協調後，再提會審議。

附帶決議：請建築管理工程處與更新處討論訂定整建維護受補助案件列管方式。

五、「擬訂臺北市中正區公園段一小段 86、87、88、89、90 地號等 5 筆土地都市更新整建維護事業計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 劉馥萱 2321-5696#2811）

討論發言要點：

（一）文化局 林幹事舒華（書面意見）

本案係外牆整建案，本局無意見。

（二）建築管理工程處 吳幹事琇瑩

1. 有關建築物設置固定支撐物構架(不含雨遮)突出建築物外牆面應在65公分以下。

2. 外牆材質變更部分應貼著外牆施作且不得突出建築線，如突出外牆面應納入建築面積檢討。

3. 有關廣告物之設置應依廣告物設置相關規定辦理，並辦理都市設計審議。

（三）都市發展局 都市設計科

有關本案立面整建維護前經本局於101年7月19日北市都設字第10135076500號函復實施者，本案經查符合「不變更立面色彩及開口尺寸，僅刨除表面材料後以類似材質重新施作，且與原建築立面無風貌上之變動」原則，得免辦理都市設計及土地開審議；惟屋頂電子廣告物應辦理都審。考量立面整建後之廣告設計與屋頂電子廣告物間調性之融合恐對當地都市景觀、視覺感受及風貌有影響，後續於辦理屋頂電子廣告物都審時，應檢附立面整建後之廣告物設計圖說辦理併案審查。

（四）林副主任委員崇傑

1. 本案立面除1樓及屋頂層部分有標示設置廣告，請確認其他樓層是否仍有設置，因依本案之公聽會紀錄，教會對後續懸掛招牌文字等意見是否已溝通妥當？

2. 本案請確認廣告物設計申請是否需都市設計審議，倘需都市設計審議因非屬本審議會審查權責，仍請依規定向本府都市發展局申請辦理。

3. 有關建築物外牆修繕單價補助，原則以3500元/㎡為上限；

（五）蘇委員瑛敏

請實施者確認本案冷氣外突部分是否有設計格柵。另本案外觀設計金屬板，建議採用不反光材質，避免影響交通，材質設計並請考量與週邊環境調和。

（六）何委員芳子

本案因外牆立面與廣告物設置尚無整體設計呈現，倘都市設計審議對於審查廣告物部分有大變動時，應提請本審議會報告。

（七）陳委員美珍

請實施者於完工後，於1樓適當位置設立告示牌，載明並宣導市府補助整建維護之成效。

決議：

（一）本案建議立面部分仍需經都市設計審議，並請實施者整體考量立面及廣告物設計，並應與周邊環境調和，倘都市設計審議後無大幅變動則

無須再次提請都市更新爭議處理審議會，若變動幅度過大則請另行提會。

（二）都市更新案件除相關法令有規定免依建築管理法令檢討外，仍應依建築管理相關法令檢討。

（三）本案經第22次審議會核准補助額度為10,000,000元（預估總成本為27,015,000元，申請補助額度10,000,000元，核准補助比例37%），於本事業計畫中所申請之補助額度為10,000,000元（預估總成本為24,957,138元，核准補助比例40.07%），有關計畫所提之施工項目、施工費用（施工尺寸、單價之合理性）以及實際補助額度，經實施者說明後，仍請依各委員所提相關意見檢討修正。

（四）本審議會針對建築物外牆修繕單價補助，仍請依規定以3500元/㎡為上限提列。

（五）對於尚未同意參與更新之所有權人仍請加強溝通協調。

（六）建請實施者於完工後，於適當處設立告示牌，以協助宣導市府補助整建維護之成效。

（七）本案都市更新整建維護事業計畫倘經都市設計審議後無大幅變動，則於都審核備後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。

六、 101 年度都市更新整建維護規劃設計及實施經費補助申請暨審查原則（承辦人：事業科 劉馥萱 2321-5696#2811）

討論發言要點：

(一)建築管理工程處 吳幹事琇瑩

1. 有關電梯之增設，原則無需符合無障礙電梯之規定，但建議應儘量設計符合規定。

2. 第一案同意比例之計算乙節，因同一執照地籍已分割，產權構造已獨立互不影響，建議以一棟建物為計算標準。

決議：

（一）101年度之整建維護補助之「評選及格分數」為超過11分，且獲補助個案應獲得出席委員超過三分之二同意給予及格分數以上之分數。

（二）同意補助案件如下:

1. 「臺北市萬華區華江段二小段208-4地號等2筆土地都市更新整建維護計畫」。
2. 「臺北市中正區南海段一小段581地號等2筆土地都市更新整建維護計畫」。
3. 「臺北市內湖區大湖段二小段7-3、7-4地號等2筆土地都市更新整建維護計畫」。
4. 「臺北市大安區龍泉段三小段615地號等2筆土地都市更新整建維護計畫」。
5. 「臺北市士林區天母段一小段362地號1筆土地都市更新整建維護計畫」。

（三）上開案件應於事業計畫中加強說明後續之財務計畫及經營管理維護計畫。

（四）核准補助案仍應依核定實施之都市更新整建維護事業計畫內容進行施工，倘實施者未依核定之都市更新整建維護事業計畫實施時，本府得要求改善或予以追繳補助費用。

（五）實施者應於本府公告劃定之整建或維護更新地區之日起三個月內，依都市更新條例規定取得同意比例並擬具都市更新事業計畫，送請本府核定。

柒、 散會