

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 262 次會議紀錄

105 年 12 月 01 日府都新字第 10532423400 號

壹、時間：民國 105 年 11 月 14 日（星期一）上午 9 時 00 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：方副主任委員定安^代

紀錄彙整：郭學穎

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、報告提案

一、「變更(第二次)臺北市大安區龍泉段三小段 736 地號等 23 筆土地都市更新權利變換計畫及釐正圖冊案」都市更新審議案（承辦人：事業科 高郁婷 2781-5696#3087）

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）

本分署原則尊重審議結果。

（二）交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

本案事業計畫業已核定實施，本次變更涉權利變換，爰無意見。

（三）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

本案有關權利變換計畫，未涉及本局權管事項，無意見。

（四）財政局 徐幹事淑麗

本次會議報告事項無涉本局協審事項，本局無意見。

（五）潘委員玉女

1. 請實施者說明釐正圖冊後的面積是增加或減少？總戶數幾戶？

2. 對於測繪登記範圍認定之差異，實施者應先釐清，建議修正實施者說明釐正原因。

決議：

（一）有關本案經地籍整理及建築測量結果等釐正情形，經實施者說明後，予以同意。

（二）本案聽證無發言登記，予以確認。

（三）同意本案變更(第二次)都市更新權利變換計畫及釐正圖冊修正後通過，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、討論提案

一、「變更臺北市中正區福和段一小段 363-2 地號等 7 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 毛胤儒 2781-5696#3086)

討論發言要點：

(一) 建管處 胡幹事煌堯

1. 地下室停車空間及樓層高度，本處無意見。
2. 本案屋頂層裝飾構造物，請依相關規定檢討。
3. 新增裝飾格柵請依規定補充檢討。

(二) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

1. 第10-22頁：停車場出入口應採不同色彩或材質區隔，並以防滑處理維繫行人安全。
2. 第10-76頁：停車場出場方向之右側植栽，恐影響出場車輛與人行道間之視線，另依本案所繪臨道路側之60度檢討線，出場車輛將受其左側植栽影響，無法觀察原汀州路之車流，爰請調整該2處植栽設置位置。
3. 基地臨羅斯福路三段210退縮空間部分，應補足8公尺路寬並與道路順平銜接。

(三) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(四) 都市更新處 袁幹事如瑩

變更內容若係屬於都市更新條例第 21 條第 7 款至第 10 款所定事項之變更，且不影響財務計畫變更，尚可符合都市更新條例第 19 條之 1 規定辦理簡易變更。請實施者清楚說明所提變更內容之事由及新增之變更內容。

(五) 陳執行秘書信良

1. 建管處前於104年9月11日會辦都市更新處簡易變更程序事宜，依都市更新條例第19條之1規定，本案經建築師檢討調整設計，財務等部分由實施者切結自行吸收，故更新處表示原則尚符前述簡易變更規定，爰建管處核定變更建照。

2. 地下室變更涉及住戶需求，建議予以同意；至於地上層尚未興建部分，建議考量原計畫內容辦理變更並適當修正，且更新處於前次建照同意辦理簡易變更中，已加註後續仍應依變更事業計畫書圖規定辦理。

(六) 脫委員宗華

1. 本案於專案會議時實施者雖表示本次變更為配合建照抽查，實際許多變更範圍卻是屬於自提修正。更新案本應依原核定計畫執行，但目前變更內容包含樓層高度從3.4公尺調整至3.6公尺、二樓2個住宅單元調至12樓等，導致實設樓地板面積增加約545.39平方公尺，增加之面積如何分配，請實施者說明。
2. 本案於105年7月2日核發建照，於12月開工，開工後才申請變更事業計畫，目前已蓋完二樓樓板，後續應如何處理？建議本案維持原核定計畫內容。
3. 計畫書皆有檢附申請書及切結書，本案實施者應先釐清原先送專案會議之申請書跟切結書變更原因是否全載明依建照抽查而變更，倘實質非因配合建照抽查變更而自提修正，切結單位與受託單位是否有詐欺與偽造文書之嫌疑。又本案為單一所有權人，但變更也可能影響其他相關權利人權益，本案應審慎處理，建議爾後類此案件應建立通案原則。
4. 考量陳情人意見，建議所有樓層都調成3.4公尺、屋突框架調降、十二樓兩戶住宅取消、屋頂花園維持原案設計。
5. 建議△F5-1不予核給，且由實施者自行吸收不可影響地主權利。

(七) 黃委員舜銘

1. 本案應為實施者或申請人自行提出變更而非市府要求變更。
2. 本案前於104年向建管處申請變更設計將地下三層變更為地下四層，經會辦都更處表示尚符合簡易變更，後核准建照變更設計，但簡易變更程序仍應經審議會通過才完成，目前提簡易變更程序，施工進度確已至二樓樓板，假使今日委員會不同意變更，地下室已施作部分該如何處理，請實施者說明。

(八) 劉委員秀玲

1. 本案變更理由請實施者釐清是否為住戶陳情或市府要求。
2. 今日討論議題建築規劃設計是否針對有變更的部分。
3. 本案於104年11月6日完成建照變更設計，請釐清說明哪些為已變更建照內容，哪些為自提變更修正內容，今日簡報亦未說明。

4. 本案專案會議版與審議會版是否有差異，請實施者說明。

(九) 游委員適銘

1. 原事業計畫已核定，當時建築量體皆有充分討論，請實施者釐清簡易變更為何會涉及量體及估價之變更。
2. 本案經樓高及地下層增加之變更，應影響本案建物價值，且同時影響陳情人與實施者之間分配比例。
3. 本案變更幅度將影響 $\Delta F5-1$ 獎勵值，且本次簡報內容未明確說明變更內容。

(十) 何芳子委員

1. 目前施工已到二樓樓板，請釐清說明此時間點為何提出要求開挖率增加及加挖地下四層。
2. 建照變更設計已核准，除了增加開挖率跟地下開挖到地下四層，還有什麼是變更的？不確定變更內容很難進行討論。

(十一) 潘委員玉女

1. 請實施者釐清本案變更事由係屬建照抽查或自提修正。
2. 雖經更新處說明本案係依都市更新條例第19之一條、第21條規定，本案免舉辦公開展覽及公聽會程序，然本案變更樓高，有可能影響 $\Delta F5-1$ ，另財務計畫及估價皆有變更，對於原核定事業計畫應有影響。
3. 請實施者釐清後向專案小組說明清楚，並向地主解釋市府是站在協助的立場、沒有刁難。

(十二) 詹委員勳敏

本案應待釐清相關變更原因後再行續審。

(十三) 彭委員建文

1. 本案樓高變更係出自住戶認為相對不公，而非有變更之必要；車位從機械改平面，個人認為確實對住戶使用上較佳。
2. 本案雖為簡易變更，然實際變更部分確實不少，建議提請專案小組釐清後再提會討論。

決議：

請實施者依委員及幹事意見檢討本案辦理變更之事由及內容，提請專案小組會議討論釐清後，再提請大會討論。

二、「擬訂臺北市士林區三玉段一小段 672 地號等 3 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 曾婉瑜 2781-5696 轉 3065)

討論發言要點：

(一) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(二) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

1. 本案前經104年4月16日專案委員會審議，決議修正後通過，並核給臺北好好看系列二騰空及綠美化獎勵共計98.47平方公尺。
2. 本案地下開挖率擴大及停車數量超出法定部分，因考量基地條件，都審會原則同意，建議都更審議委員會針對△F5-1部分再給予審查。

(三) 都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧 (書面意見)

有關建築高度比檢討，經實施者檢討說明，本科無意見。

(四) 建築管理工程處 胡幹事煌堯

1. 請實施者釐清本案是否位於地質敏感及土壤液化地區，應辦理結構外審。
2. 建築物外牆裝飾物，請補充檢討。

(五) 交通局 洪幹事瑜敏

本局前次提供意見均已修正，惟為維車行安全，請檢討車道出入口中心線左右各 60 度以上範圍無礙視線。

(六) 財政局 徐幹事淑麗

1. 本案無申請更新事業概要報核，故請刪除事業計畫表15-6都市更新規劃費審議認列標準中該階段費用100萬元，另本案以實際合約認列金額4,350,000元高於提列標準計算金額3,343,000元，請實施者補充說明其合理性及必要性後，提請審議。
2. 事業計畫頁14-1及頁15-3安置費之補貼期間不一致，請釐清後修正。
3. 事業計畫表15-10現金流量表「折價抵付共同負擔房地價值」請修正文字為「出售折價抵付共同負擔房地價值收入」。
4. 依所附信託契約書影本信託價金為700,000 (信託成立費300,000元、信託管理費400,000元)，與內文說明係以合約50%之金額提列1,500,000元不一致，請補列計算式或說明。

5. 本案人事行政管理費（4.5%）、銷售管理費（5.4%）及風險管理費（9.45%）係依前幹事會決議打9折提列（共同負擔比26.78%），提會審議。

（七）地政局 鄭幹事益昌

本局無意見。

（八）都市更新處

△F4-2 有關 674-1 地號業已開闢完成，工程費用不得納入獎勵容積核計，應予扣除，後續請承辦科覈實計算。

（九）劉委員秀玲

本案面積僅 623 平方公尺，除退縮人行道部分，看似無其他公益性，惟個人可認同實施者於留設人行道部分已盡最大努力，因無其他公益設施，建議 △F5-1 酌減 2%，給予 8%。

（十）何委員芳子

贊成劉委員之意見。

（十一）鄭委員淳元

有關 △F5-3 人行步道部分，因鄰地尚未辦理都更，車道與大門出入口間之人行步道效用不大，以往案例會請實施者扣除，本案是否亦請比照辦理。

決議：

（一）建築規劃設計部分

1. 有關本案停車位設置之數量，法定車位21席，自設車位7席，致地下層開挖率達79.75%，經實施者說明，並經都發局設計科表示都審會原則同意後，予以同意。
2. 有關建築高度比之檢討，經實施者說明，並經都發局規劃科表示無意見後，予以同意。
3. 有關第228次審議會委員所提連續壁厚度及地質改良等事宜，經實施者說明檢討情形，並經建管處表示無意見後，予以同意。
4. 本案是否位於地質敏感、土壤液化地區及建築物外牆裝飾物之檢討，請依建管處意見修正。

（二）交通規劃部分

有關車道出入口中心線左右各60度以上範圍無礙視線之檢討，請依交通局

意見修正。

(三) 財務計畫部分

1. 本案提列項特殊工程項目費用：地中壁、扶壁工程、地質改良費用及耐震級數提升費用2,929,500元，經實施者說明不予提列後，予以同意。
2. 本案建築設計費原以臺北市建築師建築酬金標準上限費率（9%）提列，經實施者說明已配合依中級費率（7.25%）提列，經財政局表示無意見後，予以同意。
3. 本案人事行政管理費（4.5%）、銷售管理費（5.4%）及風險管理費（9.45%），共同負擔比26.78%，經實施者說明後，予以同意；另都市更新規劃費、信託費用之計算與提列，請依財政局意見修正。
4. 有關信託單位之異動，經實施者說明後，予以同意。
5. 有關拆遷安置費之補貼期間及現金流量表之部分文字，請依財政局意見修正。

(四) 估價部分

本案估價報告書之修正情形，經實施者說明，並經地政局表示無意見後，予以同意。

(五) 人民陳情部分

有關 674 地號地主於公辦公聽會所提修正設計意見（屋頂隔柵、左向開窗、安全梯增設開窗、背向立面修正等），經實施者說明業依 103 年 12 月 11 日幹事及權變小組會議決議併同修正，經實施者說明後，予以同意。

(六) 建築容積獎勵部分

1. △F3（更新時程之獎勵容積）同意給予98.12平方公尺（法定容積7%）之獎勵額度。
2. △F4-2（協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積）實施者擬捐贈毗鄰單元東北側之計畫道路（674-1地號）業已開闢完成，該項工程費用不得納入獎勵容積核計，請實施者於核定前取得捐贈同意書，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。並請實施者應切結於使照取得前，辦理完成捐贈臺北市政府之程序。
3. △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），考量本案較缺乏公益性，酌減2%，同意給予112.14平方公尺（法定容積8%）之獎勵額度；另經實施

者說明後續各層面積配合縮減後，予以同意。

4. △F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)，經實施者說明擬將車道左側人行步道面積移至車道右側，門廳出入口位置亦配合調整後，原則同意給予169.69平方公尺 (法定容積12.11%) 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。
5. △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84.11平方公尺 (法定容積6%) 之獎勵額度，並請實施者後續依103年11月10日公告之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，且不得納入本案共同負擔費用提列；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，並承諾於一樓樓板勘驗前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「銀級」以上。
6. 臺北好好看系列二 (北市環境更新、減少廢棄建物) 之獎勵額度，依都市設計審議確認核發獎勵98.47平方公尺 (法定容積7.025%) 為上限，若獎勵值與計畫內容所載有變動，則須辦理變更事業計畫。

(七) 第一次聽證紀錄 (104 年 11 月 26 日)

發言次序	答覆	決議內容及理由
1.盧國寶 (另代理曹聰明、盧秋蓉、盧素貞、盧倩鶯、盧金蟬等) (1)因臺北市政府自去年起調高房屋稅基準，本人實無力繳納更新後每年數十萬之高額稅負，建請實施者儘速修正建築設計，縮小戶內坪數，以減輕地主負擔。 (2)因本案為百分之百的都更案，且地主也全數同意縮小坪數之意見，除請實施者儘速提出修正方案外，也懇請更新處協助後續程序進行，並加速審議進度。	1-1實施者受任人：陳鵬舟 地主意見之前已向實施者反應，所以我們已著手修正設計方案，確認後會再向地主報告，並提審議委員會供委員審議。 1-2都更處：徐副工程司韻涵 (1)審議程序部分，更新處將依法協助儘速辦理。 (2)有關地主及實施者所提，修正圖面之意見，請實施者檢附修正後書圖及地主意願等相關資料後，提送至審議會討論後續程序。	經實施者說明後，依本次審議會決議內容辦理。

(八) 第二次聽證紀錄 (105 年 10 月 7 日)

無發言紀錄。

- (九) 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。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

三、「變更臺北市萬華區雙園段二小段 505 地號等 77 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 董仲凱 2781-5696#3052)

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）

本案提請大會討論事項內容應屬都市更新及交通主管機關權則，本分署原則尊重決議結果。

- (二) 交通局 洪幹事瑜敏

為車輛通行及安全性，仍建議持續與東園街 66 巷 22 弄南側住戶協調，拆除於計畫道路上建物。

- (三) 都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧(書面意見)

經檢視地上一層平面圖所載使用為「一般零售業(甲組)」，仍請修正報告書內「一般零售業」為「一般零售業(甲組)」(如 p. 拾-10、拾-21 等)，以資明確。

- (四) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

- (五) 黃委員舜銘

1. 實施者應針對105年8月16日專案小組的會議結論做說明，在座部分委員有參與，金委員下決議為建議△F5-1酌減3%，附帶條件如東園街66巷22弄南端建物無法拆除，則酌減5%，這部分請實施者說明。
2. 建管處建議往後有關協助開闢計畫道路這類案件，一律規定放樣勘驗前要打通，委員會可否決議，以便建管處列管。

- (六) 簡委員伯殷

1. 請實施者召開說明會與所有權人做說明，因當初事業計畫核定時，實施者承諾完全開闢計畫道路，也沒有申請綠建築容積獎勵，但現況是計畫道路沒開闢完全，且申請綠建築容積獎勵，與原核定計畫不同。建議召開說明

會，或重新取得100%同意書使程序完備，以避免程序上有瑕疵。

2. 如實施者於上次聽證會有說明東側東園街66巷22弄計畫道路無法完全開通及申請△F5-6綠建築獎勵容積，則毋需再辦理說明會。
3. 同意黃委員的意見，實施者承諾要開闢而未開闢，不是只是未開闢而已，是承諾未做到，進而影響周邊環境，牽涉△F5-1容獎值的給予，原核定給予10%就是有考量包含開闢這條計畫道路，現在沒有開闢完成需酌減△F5-1容獎值。

(七) 何委員芳子

容積獎勵變動是經專案小組討論後之結果，建議召開說明會和所有權人說明。

(八) 鄭委員淳元

有關東園街 66 巷 20 弄交通補救措施部分，簡報中照片 4 及 6，貼著牆角處設置回復式導桿，效果不好，應要有適當空間作為緩衝距離，並且於前端設置漸變或在路面埋設反光式警示設備等警告標示，建議去請教交通工程技師，提供改善建議。

(九) 詹委員勳敏

在專案小組會議上另有一個重要決議，建管處黃委員提出，為避免這種情況再發生，建議未來在放樣勘驗前，一定要開闢完成，並納入審議通案原則處理。

決議：

- (一) 本案基地東側(東園街 66 巷 22 弄)未能開闢完成計畫道路，請實施者說明未來本基地衍生之進出動線交通影響及如何改善，及南端建物部分之溝通協調情形，經實施者說明後，請實施者依委員意見，向相關交通主管機關請教指導並辦理後續。
- (二) 本案經專案小組建議本案辦理簡易變更程序，並應依都市更新建築容積獎勵辦法第 11 條規定檢討需依該辦法第 8 條規定申請△F5-6 綠建築銀級獎勵；另因容積獎勵調整，實施者承諾對範圍內所有權人之權益皆無影響(包含樓地板面積、財務計畫不更動及綠建築保證金由實施者自行吸收...等)，經實施者說明後，請實施者依規定申請△F5-6 綠建築獎勵容積，並召開範圍內說明會。
- (三) 建築容積獎勵部分
 1. △F3(更新時程之獎勵容積)同意維持原核定額度給予383.53平方公尺(法定容積5.00%)之獎勵額度。

2. △F4-2（協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積）原則同意維持原核定額度給予111.16平方公尺（法定容積1.45%）之獎勵額度。**請實施者於核定前取得捐贈同意書**，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。
3. △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），因本案基地東側（東園街66巷22弄）未能開闢計畫道路完全，同意酌減△F5-1獎勵額度5%，給予383.53平方公尺（法定容積5.00%）之獎勵額度。
4. △F5-3（供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積）同意維持原核定額度給予1,219.30平方公尺（法定容積15.90%）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。
5. △F5-5（更新基地規模之獎勵容積）同意維持原核定額度給予644.33平方公尺（法定容積8.40%）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）因本案已申請△F6獎勵容積，請實施者依103年1月10日修訂之都市更新容獎辦法規定申請△F5-6獎勵容積，同意給予法定容積6%之獎勵額度（實際容獎面積後續核實計算），並請實施者後續依103年11月10日公告之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，且不得納入本案共同負擔費用提列；因本案已申請建照，且已取得綠建築候選證書，惟使用執照尚未領取，請實施者於申請使照前一次繳交容積獎勵乘以本案銷售淨利之保證金。
7. △F6（處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積）同意維持原核定額度給予689.79平方公尺（法定容積8.99%）之獎勵額度
8. 增設室內公用停車空間之獎勵額度，同意維持原核定額度給予645.00平方公尺（法定容積8.41%）之獎勵額度；另請實施者於事業計畫中載明未來使用及營運管理方式，並於住戶規約中載明。

（四）聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 臺北市府財政局(書面意見) 依變更事業計畫(審議會版)第 VII 頁異動說明提及東園街66巷22弄之計畫道路共有 551-1 地號等 16 筆	1-1 實施者受任人：三一建設股份有限公司 曾明德 針對財政局疑義，經查證實屬誤植，正確為雙園段二小段 555-3 地號。	實施者業已說明並修改完竣，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
土地，其中 554-2 及 553-3 地號上有 904~908 等 5 筆建號建物，領有 67 使字第 1928 號使用執照一節，查地政資料並不存在 553-3 地號土地，請實施者釐清更正。		

- (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。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。