

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 464 次會議紀錄

110 年 3 月 29 日府都新字第 1106000178 號

壹、時間：民國 110 年 3 月 4 日（星期四）下午 2 時 00 分

貳、地點：臺北市政府北區 2 樓 N202 會議室專區

參、主持人：方副召集人定安代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：曾少宏

伍、實施者已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理

陸、討論提案：

一、「變更臺北市北投區大業段三小段 762 地號等 31 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 江柏緯 2781-5696 轉 3062)

討論發言要點：

(一) 財政局 楊幹事蜀娟（書面意見）

本案依會議資料，變更事業計畫未涉及樓地板、容獎、財務及估價等內容，不影響原核定內容，且無本局協審事項，爰無意見。

(二) 地政局 徐幹事子偉（書面意見）

無意見。

(三) 交通局 吳幹事瑄俞（周技士光彥代）（書面意見）

有關本案提請大會討論事項，建築規劃設計部份涉機車停車位置調整部分，本局無意見。

(四) 消防局 廖幹事家銘（書面意見）

本案變更部分未涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無修正意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿（書面意見）

本案本次實施者調整內容無涉土地使用分區管制相關規定，本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事佩珊（書面意見）

1. 請於平面圖補充標示退縮無遮簷人行空間範圍、人行淨寬、樹穴…等尺寸。並請於剖面圖補充空間及設施物尺寸，如：人行淨寬、花台高度。另請適當配置樹穴間距以利樹木生長。

2. 基地圍牆與欄杆建請調降至2公尺以下，且臨道路側、開放空間及永久性空地之圍牆基座不得超過45公分、透空率不得小於70%為原則(事業計畫 P. 11-26)。
3. 基地東側地下室排風管道請酌予綠化或遮蔽設計，以避免直接吹向鄰房。

(七) 羅委員文明

無意見，惟地下層汽車停車空間位置調整後，相關尺寸請標示清楚。

(八) 黃委員嫩雲

權變計畫

1. 拾柒、地籍整理計畫，一、地界整理計畫第1段第4行，…「市府」應依實測結果釐清…，請更正為「實施者」，第2段，…「本案地籍整理作業擬透過地號合併方式辦理，…依未來地政機關登記為準」，建議為「為簡化更新後土地持有關係，由土地所有權人共同持有方式就其應有部分共同持有，擬於更新後本更新範圍地籍整理暫編為1筆地號，新編之正式地號依未來地政機關登記為準。」(第17-1頁)說明：「合併」與「地籍整理」建議擇一辦理。合併是依現有數筆地號，保留最小地號，其申請得由數筆土地所有權人申請(若均有信託則可由受託人申請)，但若有他項權利需取得協議；地籍整理係將數筆土地重新整理 1 筆新地號，實施者可依權利變換實施辦法§28 II 向主管機關申請囑託登記。經查本案同意參與都更比例土地及合法建物均近達 80%，註7、註8…事業計畫核准後，陸續出具同意書…已達100%(第5-9-1頁)及拾參、實施方式及有關費用分擔…本安都市更新事業以「權利變換」方式實施(第13-1頁)，建議以採「地籍整理」為宜。
2. 表17-1地籍整理計畫表/更新後暫編地號欄，「762」請更正為「A」(第17-1頁)。
3. 圖17-1 權利變換後更新單元地籍套繪圖請標示「A」地號，圖例「762」請更正為「A」。(第17-2頁)
4. 表17-2土地登記清冊/土地更新後變動情形/標示部/地號欄，請將「762」更正為「A」。(第17-3-1頁)
5. 表17-3-1建物登記清冊表(第17-7-1頁至第17-23-5頁)
 - (1)可參考本府更新處下載專區/「地籍整理計畫」章節相關表格格式範本。
 - (2)建物坐落/地號欄，請合併儲存格並標示「A」。
 - (3)共「用」部分1、共「用」部分2、共「用」部分3，請「用」更正為「有」。

- (4) 序號40(第17-8-1頁至第17-12-1頁),請將序號欄、權利種類欄、地號欄、分配基地權利範圍欄、層次欄、主建物面積(m²)欄、雨遮欄、陽台欄、共「有」部分1權利範圍欄合併儲存格。
- (5) 序號90(第17-14-1頁)、序號103(第17-15-1頁)、序號112和序號117(第17-16-1頁)、序號128和序號142(第17-17-1頁)、序號159(第17-18-1頁)、序號210(第17-20-1頁)、序號230、序號232和序號242(第17-21-1頁)、序號268和序號273[請補列共「有」部分1分子數值](第17-22-1頁)、序號286(第17-23-1頁)請將分配單元編號欄、權利種類欄、地號欄、分配基地權利範圍欄、層次欄、主建物面積(m²)欄、雨遮欄、陽台欄、共「有」部分1權利範圍欄、所有權部/所有權人(信託委託人)欄和權利範圍欄若為同1人,請合併儲存格。
- (6) 序號96(第17-15-1頁)請將序號欄、分配單元編號欄、車位欄、權利種類欄、地號欄、分配基地權利範圍欄、層次欄、主建物面積(m²)欄、雨遮欄、陽台欄、共「有」部分1權利範圍欄、共「有」部分2權利範圍欄、共「有」部分3權利範圍欄、合併儲存格。
- (7) 請釐清和說明更新面積表申請核定戶數304,但建物登記清冊表共305戶,序號305(戶)是否有門牌或是能取得所在地證明?是否為專有?併請檢附專共圖說,以利地政作業(第17-23-2頁)。

實施者說明及回應：

- (一) 有關都設科意見第一點部分配合補充相關標示。本案大業路皆為店面,設計圍牆僅於空地位置設置圍牆,圍牆為2公尺,透空率70%,後側為鄰地及其增建之建物,故圍牆係2公尺實圍牆,及加上1公尺之透空圍牆,為原核准之設計規劃。另排風管係面對車道面,故排風方向並無朝外側,且有於排風管周圍進行綠美化。
- (二) 有關地政局黃委員意見,將依委員意見配合補充修正。

決議：

建築規劃設計部分

- (一) 建築規劃設計部分

有關本案建築規劃設計調整(地下層補繪筏基水池、機電設備空間及水箱調整、機車停車位置調整、地上層補標示執照加註事項、補繪電梯、景觀微調、室內隔間調整、管道位移、屋突層景觀配置微調)等內容是否符合建管法令規定,經實施者說明並經審議會討論後,予以同意。

(二) 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1,332.05平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。
2. △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)同意維持原核定額度給予1,522.34平方公尺(法定容積8%)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)原則同意維持原核定額度給予644.15平方公尺(法定容積3.38%)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。
4. △F5-5(更新基地規模之獎勵容積)同意維持原核定額度給予894.38平方公尺(法定容積4.7%)之獎勵額度。
5. △F5-6(建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)同意維持原核定額度給予1,141.76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日公布之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用,惟不得納入本案共同負擔費用提列;另請實施者依協議書約定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. 增設室內公用停車空間之獎勵額度,依本府交通局及都市發展局審查結果辦理,建議以維持原核定額度申請1,365.00平方公尺(法定容積7.17%)之獎勵額度為上限;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。

(三) 聽證紀錄

依都市更新條例第33條第1項第3款及第49條第1項第2款規定免辦理聽證。

- (四) 同意本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過,後續請實施者收受會議紀錄起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。

二、「擬訂臺北市南港區新光段二小段 142 地號等 13 筆(原 10 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 黃映婷 2781-5696 轉 3061)

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)

1. 本案容積獎勵及容積移轉合計高達93.67%，惟基地東側鄰近山坡地範圍，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。
2. 依事業計畫書第10-22、11-1頁及圖11-1所載，本案規劃為2幢2棟建築物，其中B棟為地上1層供一般事務所使用，面積為4.28平方公尺，請實施者說明規劃此空間之理由，又是否納入選配及有無選配限制；另與簡報第6頁所載棟數為1幢1棟有別，請實施者確認。
3. 本案共同負擔比例達59.82%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
4. 事業計畫書第5-16頁所列之更新單元周圍房地產市場行情，其價格日期皆為民國95年度，建請實施者另尋近年之案例替代，並檢視本案住宅更新後單價之合理性，以符市場行情。

(二) 臺北市政府財政局（公有土地管理機關）（書面意見）

1. 第8-1、8-2頁：有關護坡工程開闢費經實施者檢附土木技師公會審查意見書，提請審議會審議。
2. 第14-2頁：其他土地改良物請載明建築完成日期是否為52年以前，以利拆遷補償費重建單價之核算。
3. 第14-3頁：表14-3舊違章建築門牌編訂日期與第5-7頁表5-6所載不一致，請實施者釐清修正。
4. 第15-4頁：有關鄰房鑑定費，提請審議會審議。
5. 第15-5頁：本案係依95年版提列總表規定計算提列共同負擔費用，未提列土地所有權人分配房屋之營業稅，建請實施者說明是否增列營業稅。為利後續繳納稅賦需要及維護地主權益，建議以100年提列總表方式提列營業稅，並依110年1月15日修正之「本市都市更新及爭議處理審議歷次會議通案重要審議原則」向所有權人妥予說明。
6. 第15-6頁：
 - (1) 本案提列容積移轉費用266,930,030元，經實施者於第21章提供效益分析後，提請審議會審議。
 - (2) 成本收入分析之實施者損益概估計算式有誤，請實施者釐清修正。
7. 本案產權單純，惟共同負擔比例高達59.82%，且以109年為評價基準日試算後之共同負擔比例亦高達46.53%，請酌予調降並提請審議會審議。

8. 請實施者於事業計畫加註說明建物內有無影響空間使用之設備(如中繼水箱、公共汙廢水管線等)及其未來規劃設置位置。

(三) 財政局 許幹事珍妮 (書面意見)

1. 有關拆遷補償費用之提列：

- (1) 土地改良物14戶之拆遷補償費，依原「臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理辦法」第10條規定，以52年以前之舊有違章建築折價計算，請於表14-2載明建物建築日期或門牌編訂日期等足資證明建物存在年期欄位，並提供佐證資料。
 - (2) 違章建築2戶之拆遷補償費，P. 14-2文字說明門牌整編日期為50.10.1，惟表14-3載述門牌編訂日期為「57.10.1」，兩者不一致。另依原「臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理辦法」第10條規定，53年至77年8月1日之違章建築，應按合法建築物重建價格50%計算，請釐清修正。
2. 本案提列協助開闢公共設施成本護坡工程費用33,880,025元，請實施者說明依本府公告之「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理情形後，提請審議會審議。
 3. 本案列容積移轉費用128,619,864元，請實施者說明合理性及必要性，提請審議會審議。
 4. 本案係適用95年版提列總表規定，提列鄰房鑑定費1,235,500元，請實施者說明合理性及必要性，提請審議會審議。
 5. 本案人事行政管理費4.5%、銷售管理費5.5%、風險管理費11.5%提列，共同負擔比高達59.82%，提實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。
 6. 其餘第2次都市更新168專案複審所提意見，實施者已修正或說明。

(四) 地政局 吳幹事丹鈴 (書面意見)

已依前次專案複審意見修正或說明完竣，其餘無意見。

(五) 交通局 蔡幹事于婷 (書面意見)

查本案停獎車位業已納入建照列管事項。次查交評已標註將剩餘車位顯示器設置臨道路側，爰本局原則無意見。

(六) 消防局 蔡幹事長銘 (書面意見)

圖說內標示可供雲梯消防車迴車使用之空間寬度為14公尺，惟該空間內有建築物本體及植栽，請再檢視確認並重新標示迴轉空間內可供雲梯消防車迴轉

之實際寬度及長度。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

本案無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 謝幹事佩珊 (書面意見)

查本案都市設計審議前經本府108年12月17日府都設字第1083114865號函核定在案，倘經更新審議決議調整原核定圖說，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定辦理變更設計或依同條正面列舉內容檢討免辦變更設計。

(九) 工務局新建工程處 陳幹事家邦 (書面意見)

本案協助開闢都市計畫道路之工程費申請△F4-2容積獎勵部分是否涉及基地之出入口通路部分應自行開闢者其工程及拆遷安置經費不得核計獎勵容積之規定，建請由建管處協助確認。

(十) 謝委員慧鶯

請實施者說明B棟設計1個樓梯1個電梯及1間廁所，並無一般事務所應使用之空間，如何登記為一般事務所。

(十一) 唐委員惠群

請實施者檢視充電車位是否與無障礙車位重複。

(十二) 簡委員文彥

本案提列開闢護坡工程費用及公共設施用地捐贈本市土地成本，惟前述項目實際上不用銷售，在計算銷售管理費率時將其納入似乎不太合理，請實施者說明。

(十三) 簡委員裕榮

請實施者說明護坡後續之維護管理單位，及新建工程處是否同意接管，建請實施者洽新建工程處。

(十四) 林委員光彥

1. 請實施者說明新建工程處是否同意道路及護坡施作之設計。
2. 提會資料P. 19說明本案報核迄今尚無陳情意見，得依都市更新條例第33條第1項規定免辦理聽證，惟今公有土地管理機關提供之書面意見亦屬於陳情意見，不符「迄今尚無陳情意見」之規定，有補辦聽證之可能性。

(十五) 遲委員維新

1. 有關168專案複審意見第7點實施者回應部分，實施者說明比較標的3距捷運昆陽站直線距離為910公尺，惟應為「步行距離」，非為「直線距離」，查步行距離差不多1公里，估價報告書P.34捷運站距離改成1公里，仍在原調整級距內，無須調整；惟鄰近商圈距離比照昆陽站距離，建議實施者商圈距離1%調整為2%。
2. 請實施者說明以109年試算之共同負擔比例，總銷之2樓以上均價大概為多少。

(十六) 鄭委員淳元

有關本案增設公用停車空間獎勵部分業經都市設計審議通過，建議尊重都市設計審議結果。

(十七) 簡委員伯殷

公有土地管理機關在審議會時皆會提供書面意見，後續168案通案上若皆因書面意見而辦理聽證，是否有更為妥適的處理方式，建議更新處研議。

(十八) 羅委員文明

1. 針對小型空間使用管理上，原則至少需達一般辦公需求4平方公尺以上。
2. 有關廢巷部分本處無意見。
3. 針對一層管委會使用空間部分，請實施者修正健身房、男女更衣室等相關文字。

(十九) 黃委員嫩雲

請補強地下室（第10-17頁至第10-21頁）、屋凸等尺寸標示（第10-31頁至第10-32頁）。

(二十) 劉委員秀玲

1. 請實施者於計畫書中標註協助開闢計畫道路及護坡位置。
2. 本案僅留設人行步道及容積移轉回饋空間，△F5-1建議酌減2%。

(二十一) 陳副召集人信良

請實施者說明本案未開闢計畫道路之開闢狀況。

(二十二) 都市更新處

1. 本案廢巷部分尚符合臺北市都市更新自治條例第10條第1項第1款規

定，現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內。

2. 本案幹事會階段有討論過實施者目前道路及護坡設計的內容是否業經新建工程處同意，請實施者補充說明。
3. 本案為168專案，可免聽證逕提審議會審議，惟因本次公有地管理機關提供眾多書面意見，通案上若是公有地管理機關提出意見，建議應補辦聽證後再提審議會審議。另建議後續168專案之通案處理原則，如公有土地管理機關於審議過程中提出意見，應先舉辦聽證後，再提請審議會審議。

實施者說明及回應：

- (一) 本案業經都市設計審議通過，並依據都市設計審議委員審議修正核定。
- (二) B棟一樓一般事務所是因為獎勵停車位產權登記所需，未提供所有權人選配，本案在規劃設計一般事務所時已考量空間規劃至少4平方公尺，符合建管規定。
- (三) 協助開闢道路護坡部分，東側計畫道路後續會開闢並做護坡，且後續將捐贈予市政府。
- (四) 有關無障礙車位問題實施者後續討論後修正。
- (五) 針對消防局意見會予以修正並補充標示。
- (六) 舊違章部分補充建築日期，拆遷補償費價格會依意見下修，協助開闢部分經過臺北市土木技師公會審議，容積移轉費用為市政府審決的費用，鄰房鑑定為未來實際作業費用，另外管理費部分在幹事會後實施者已自行下修。
- (七) 管理費用皆依照市政府提列的公式計算，比例也依照市政府規範做下修。銷售管理費用是依折價抵付，亦為實施者花費多少成本折抵後續房地價格，依總成本計算銷售管理費用。
- (八) 營業稅部分因本案為事權分送所以採市政府事權分送計算方式，在後續權利變換將會依據實際選配結果計算相關稅捐。
- (九) 護坡部分業經外審，施做護坡必要性及費用合理性之相關資料皆有檢附於報告書附錄。另亦有提供報告書予新建工程處書審，後續將於建築執照做列管，設計部分新建工程處無意見。
- (十) 關於估價部分係以直線距離，將配合委員意見進行修正。
- (十一) 以109年試算2樓以上均價，估算約為78萬。

- (十二) 本案西側留設的人行步道與現有人行步道是有連續性的，詳報告書10-11頁圖說。
- (十三) 增設公用停車空間獎勵部分業經都市設計審議通過，停獎的管理辦法皆有檢附於交評報告書附件，亦檢附事業計畫書內。

決議：

(一) 廢巷改道部分

本案擬廢止更新單元範圍內之現有巷道(成福路45巷)，尚符本市都市更新自治條例第10條第1款全部位於更新單元範圍內規定，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計審決情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案建築規劃設計是否符合建築法規相關規定，請依委員意見修正。

(三) 交通部分

本案交通影響評估報告書修正情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 消防救災部分

本案消防救災活動空間，是否依內政部營建署102年7月22日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討修正，請實施者依幹事意見修正。

(五) 財務計畫部分

1. 本案財務計畫適用95年版提列總表未提列營業稅，有關未來繳交營業稅方式及所有權人是否知悉，經實施者說明於後續權利變換計畫階段再提列確定公式，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案為開闢計畫道路及排水系統，採排樁擋土系統，提列護坡工程費用(33,880,025元)，經實施者說明費用合理性及施作必要性，並經審議會討論後，原則予以同意；惟有關協助開闢計畫道路及護坡之規劃設計部分，請實施者洽新建工程處確認。
3. 本案人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(5.5%)以上限9折提列，及風險管理費(11.5%)以上限95折提列，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(六) 估價部分

1. 有關二樓以上均價（452,466元/坪）及估價報告書檢討修正情形，請實施者依委員及幹事意見修正。
2. 本案共同負擔比例高達59.82%，經實施者說明以近期之估價評價基準試算共同負擔差異情形（包含模擬本案有無容移、道路開闢及其他加計費用等），並經審議會討論後，請依委員及幹事意見修正。

（七）其他

本案自94年劃定更新單元時，案名並未依最小地號為代表號，爰本次提會修正本案案名為「擬訂臺北市南港區新光段二小段134地號等13筆(原10筆)土地都市更新事業計畫案」，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

（八）建築容積獎勵部分

1. $\triangle F3$ （更新時程之獎勵容積）同意給予464.72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）原則同意給予995.84平方公尺（法定容積15%）之獎勵額度，仍請實施者洽新建工程處是否同意受贈及相關施作設計圖說。
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）因本案僅留設人行步道及容積移轉回饋空間，爰酌減2%，同意給予531.11平方公尺（法定容積8%）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500.14平方公尺（法定容積7.53%）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. $\triangle F5-6$ （建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積）同意給予398.34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日公布之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，惟不得納入本案共同負擔費用提列；另請實施者依協議書約定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. $\triangle F6$ （處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積）原則同意給予120.20平方公尺（法定容積1.81%）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，並授權更新處核實計算後給予。
7. 增設室內公用停車空間之獎勵額度，依本府交通局及都市發展局審查結果辦

理，建議以本次申請420平方公尺（法定容積6.33%）之獎勵額度為上限；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。

8. 本案申請容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果，給予2,655.57平方公尺（法定容積40%）之獎勵額度。

（九）聽證紀錄

本案原依都市更新條例第33條第1項規定免辦理聽證，惟本次審議會公有地管理機關提供書面陳情意見，故本案應補辦聽證後再次提請審議會審議。

- （十）有關本案建築規劃設計、消防救災、財務計畫及估價部分，請實施者依委員及幹事意見修正；另有關本案協助開闢計畫道路及護坡請實施者洽新建工程處確認是否同意受贈及相關施作設計，並請實施者收受會議紀錄起45日內檢具新建工程處相關函文及修正後計畫書圖補辦聽證後再提會討論。

附帶決議：爾後 168 專案如涉及公有土地管理機關於審查程序中提出意見，皆須辦理聽證程序。

三、「擬訂臺北市萬華區萬大段一小段 50-11 地號等 35 筆土地都市更新事業概要案」都市更新審議案（承辦人：事業科 李曜霖 2781-5696 轉 3064）

討論發言要點：

（一）財政局 黃幹事于珊（書面意見）

本案為都市更新事業概要，本次提請大會討論事項無涉本局協審事項，爰無意見。

（二）地政局 洪幹事于佩（書面意見）

未涉本局協審事項，無意見。

（三）交通局 蔡幹事于婷（黃啟峰代）（書面意見）

前次意見未修正完竣：

1. 本案配置汽車位數已達150輛以上（規劃汽車221輛，機車159輛），提醒於提送都市更新事業計畫時請依規定提送交通影響評估供審查。
2. P. 5-28，請補充基地周邊500公尺範圍內大眾運輸系統示意圖，除捷運站與YouBike站外，另應補充公車站位，並標示站名；另報告書內「YouBick」站請修正為「YouBike」站。請於後續事業計畫釐正。
3. P. 5-29，請於圖中標示基地周邊500公尺範圍內人行道系統及寬度示意圖（目

前僅標示萬大路小區段之人行道寬度，應標示範圍內各道路之人行道系統)。請於後續事業計畫釐正。

4. P. 10-14及P. 11-8所標示基地退縮人行及自行車開放空間尺寸與P. 11-9基地景觀剖面圖臨萬大路側標示之退縮人行道不一致，請修正；另基地南側及西側亦請一併依所退縮人行自行車空間補充景觀剖面圖。另自行車停放區請檢討移至不影響行人通行區。以上請於後續事業計畫補正。
5. P. 10-14，公車候車亭建請集中1處設置並標示尺寸(至少2.5M*6M)，周邊應預留無障礙通行空間(至少1.5M)。並於提送事業計畫前請先洽詢公運處候車亭設置之意見。
6. P. 10-14，建議基地車道斜坡道應自臨道路之指定退縮人行空間後留設4.5公尺之緩衝空間為原則，請於圖面中標示。請於後續事業計畫補正。
7. P. 10-14，本案平面層設有18戶店舖，後續事業計畫書內請依需求規劃臨停與裝卸貨停車空間，於基地內部化處理。
8. 本案是否有垃圾車清運需求，後續事業計畫書內請依需求規劃，並說明地下停車場出入口至停車空間淨高度是否符合垃圾車及裝卸貨車進出需求。
9. 機車出入口有無需單獨設置，倘單獨設置(與汽車出入口實體分隔)，應確保可供身心障礙機車通行。

(四) 消防局 廖幹事家銘 (書面意見)

1. 計畫書第12-4頁圖面各棟建築物標示之部分開口與救災活動空間水平距離已超過11公尺，依內政部(營建署)102年7月22日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二、(二)點規定，應確認各棟建物臨路面各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口，與救災活動空間水平距離均在11公尺以下，請再檢視修正。
2. 救災活動空間範圍內應能承受本市現有最重雲梯車之1.5倍總重量(即75噸)，規劃於西藏路199巷及萬大路之救災活動空間範圍內有排水溝或，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證認可，且檢附簽證資料。
3. 請確認規劃之救災活動空間範圍內應保持淨空，無突出固定設施、障礙物、交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術或植栽等，且救災活動空間上方亦均保持淨空，無捷運高架站體及軌道、高架道路、高壓電線或其他纜線…等，不影響雲梯消防車停放及操作。
4. 本案規劃雲梯消防車自西藏路199巷順向進入及駛離救災活動空間，惟該道路上沿路有雨遮棚架及牌坊，請確認該救災動線內均保持4公尺以上之淨

寬，及4.5公尺以上之淨高。

5. 計畫書第12-2頁三、(三)點，抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內容非內政部(營建署)102年7月22日修正版本，請再檢視修正。

(五) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事佩珊 (書面意見)

依「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」規定，申請單位應先檢送變更都市計畫及更新事業計畫，併行辦理變更都市計畫及都市更新事業計畫公開展覽、說明會及公聽會。後續再提送都市設計書圖請本局辦理都市設計審議審查程序。經查本案尚未提送都市設計審議，都市計畫專案細部計畫變更尚未公展或公告實施，爰請申請單位儘速提送都審程序。

(七) 工務局新建工程處 丁幹事仲仁 (書面意見)

1. 本案更新單元內萬大路186巷2弄經查使用分區為「第三種住宅區」，應屬當年建築規劃留設通道，本處並依區公所移交清冊道路(路面及側溝)持續維護中，惟爾後是否辦理廢巷本處無意見。
2. 本案更新單元毗鄰西、南側計劃道路路段(西藏199巷、萬大路186巷)之既有排水溝溝蓋版已有老舊現象，建請實施者以場鑄溝蓋版型式將溝蓋版一併更新並依現況復舊(相關設計圖說請依據台北市政府工務局編印之「台北市政府工務局工程標準圖」辦理)。

(八) 黃委員嫩雲

請標示陽台、轉折等尺寸(第10-14頁至第10-25頁)。

(九) 林委員光彥

1. 實施進度部分，本案目前仍不確定實施者為更新會或代理實施者，後續請比照前例，於本案核定後一年內再告知更新處事業計畫欲載實施者為何者，以確定本案是否一年內或兩年內提送事業計畫。
2. 廢巷部分，請補充自萬大路186巷2弄照向街廓外之現勘照片，以確認前開路段目前是否供通行及全段位於更新範圍內。

(十) 簡委員裕榮

1. 實施進度部分，108年修正後之都市更新條例，並無延長1年(延長後共2年)

擬訂都市更新事業計畫報核之規定，若本案擬適用舊法，請實施者敘明理由；另本案採老舊公寓專案，時程上請儘速辦理，爰建議最多延長一年。

2. 建築規劃設計部分，萬華區通盤檢討應有規範萬大路留設騎樓之規定，再請釐清。

(十一) 羅委員文明

廢巷部分，提醒申請人本案基地北側有大範圍一層樓建築物，未來事業計畫報核前應由實施者先釐清，本案所提現有巷是否全段位於更新範圍內。

(十二) 劉委員秀玲

建築規劃設計部分，提醒後續事業計畫應注意留設綠化空間、人行空間並為開放性、供公眾使用。

(十三) 陳副召集人信良

1. 實施進度部分，請將都市設計相關審議、申請本府代為拆除或遷移、申請建築執照之時間納入實施進度期程中，並請努力與所有權人溝通並考慮清楚未來執行方式；本案核定後提送事業計畫之期程最多延長1年，爰實施者最晚應於2年內提送
2. 建築規劃設計部分，鄰萬大路側應以設置騎樓為優先，若無法達成則請再補充說明。

申請人說明與回應：

- (一) 實施進度部分，有持續與地主溝通說明本案可能遭遇之課題，其表示若遭遇重大困難即會委託代理實施者，故目前仍無法確定是否成立更新會或委託代理實施者。
- (二) 財務規劃部分，本案申請老公專案勢在必行，本基地現況非常混亂，並非按原建築規劃執行，因此地主很熱切以老舊公寓專案之容積獎勵抵付工程費，此為本案主要構想，爰本案若取得老舊公寓專案之容積獎勵，應可以順利完成。
- (三) 建築規劃設計部分，基地現況皆為四層樓建築，目前之建築規劃係留設無遮簷人行道而非騎樓；另有關本案開放空間，目前已考量學童通學路線，於基地周邊退縮6公尺以提供開放空間，亦無使公眾無法使用該空間之情形。

決議：

- (一) 本案為老舊公寓專案，另依108年6月3日都市更新事業概要專案小組會議決議：「本案後續預定實施者為更新會，同意於2年內擬訂都市更新事業計畫報

核；若為一般實施者則同意1年內應擬訂都市更新事業計畫報核。」，請申請人或實施者於本案核定後1年內告知都市更新處事業計畫實施者為更新會或一般實施者，若為更新會則得於2年內提送事業計畫；另目前同意比例僅有50%左右，請再加速整合。

- (二) 有關本案現有巷道範圍（萬大路186巷2弄）及依據，經申請單位說明，並經審議會討論後，後續請依委員及幹事意見於事業計畫內補充說明。
- (三) 本案初計共同負擔比率達48.72%，惟本案預定以自組都市更新會方式實施，雖前於108年7月21日召開自組更新會說明會，有關所有權人是否知悉將負擔龐大成本及繳納差額價金，經申請單位說明，並經審議會討論後，有關共同負擔部分，於事業計畫內再詳予討論。
- (四) 後續事業計畫應注意事項如下：
 - 1. 本案建築規劃設計擬興建地上21層、地下4層建築物，請實施者就鄰近建物之鄰棟間距及對周邊環境之衝擊預為研議，案內建築規劃設計及導入綠建築理念納入都市更新事業計畫內詳予規劃並依相關法令檢討；另本案有捷運通過，應考量未來捷運路型是否能於事業計畫中一併說明。
 - 2. 本案都市更新建築容積獎勵項目，應依「臺北市都市更新自治條例」、本案更新範圍檢討書及「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」規定檢討；另財務計畫成本分析，亦請依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」敷實計列。
- (五) 同意本案都市更新事業概要案修正後通過，請申請人收受會議紀錄起1個月內應檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提會審議。