

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 592 次會議紀錄

112 年 7 月 28 日 府都新字第 1126015648 號

壹、時間：民國 112 年 6 月 30 日（星期五）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：報告案 1 陳建華副召集人、報告案 2 及討論提案 1 王玉芬召集人

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：高俊銘

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、報告提案：

一、「擬訂臺北市大同區市府段三小段 77 地號等 63 筆(原 59 筆)土地都市更新事業計畫案」都市更新報告案(承辦人：事業科 江柏緯 02 2781-5696 轉 3063)

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)

本案提會報告事項涉廢巷改道公用地役關係認定，本分署原則尊重審議結果。

(二) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

無意見。

(三) 地政局地價科 陳憶萍幹事(書面意見)

本案未涉估價協審事項，無意見。

(四) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

無意見。

(五) 交通局 謝霖霆幹事(書面意見)

P. 附-65 本案設置 8 席無障礙汽車位，請依身心障礙者權益保障法、建築技術規則建築設計施工編第 167 條之 6 暨內政部 110 年 7 月 14 日內授營建管字第 1100811552 號函釋，該 8 席無障礙汽車位(含位置及編號)均應於住戶管理規約載明「無障礙停車位提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用。以符合立法意旨，並請檢討將該 8 席車位改為大公之可行性，以免無障礙汽車位所有權人因相關使用限制影響其權益。倘經檢討該 8 席車位改為大公，並請於住戶管理規約載明其為不得約定專用。

(六) 消防局 洪晴泉幹事 (書面意見)

1. 本案涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，依內政部(營建署)102年7月22日修訂設消防車輛救災活動空間指導原則」，本局無修正建議，後續仍應以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。
2. 另為利救災，請建築管理工程處於建造執照注意事項列表註記「建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽…等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。」

(七) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事 (書面意見)

本次提請大會討論事項，無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

本案非都市計畫劃定之都審地區，另依所附都市更新事業計畫報告書審議資料表、P. 9-1P19-2 及 P. 19-3 所載開發條件，亦無設都審程序，故本案無意見。

(九) 建築管理工程處 朱芳毅幹事

針對廢巷改道議題，該通路業經公用地役關係認定小組確認無公用地役關係，本處無意見。

(十) 楊欽文委員

1. 目前本案住戶規約內僅1席設為大公之無障礙車位使用是有受到限制，惟依內政部函釋規定，所有的無障礙車位使用皆受限制，必須將8席無障礙車位之編號載明於住戶規約，並說明相關使用限制。
2. 實施者須告知所有權人及未來購買之消費者，關於無障礙車位使用相關限制，未來若要轉售，出售價格將受到影響，必須讓買受人了解。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情部分：

陳情人林[ ]的代理人在 111 年 8 月份的陳情函裡，說明楊昇要放火燒了這個基地，所以我們不得已去告他毀謗。本案在合建契約裡面沒有提到續建機制，但在事業計畫書中有載明續建機制，且實施者亦與中國建經簽訂有續建機制的信託合約書，以上資料皆有提供予陳情人。另陳情人說明實施者會用地主的土地去做擔保，實施者在合建契約書裡面寫明實施者是不會拿地主的土地去做任何擔保。另針對自備款 3900 萬元，貸款 39 億元，計畫書預估

現金流量表的部分已修正內容。另其提到本公司「楊昇君隆」建案僅銷售了 35 戶，該推案分配給建商部分已全部完銷，另分配給地主部分沒有出售，因此計算基礎不同。

- (二) 消防雲梯車周邊相關的範圍目前並無障礙物，日後也會依規定辦理。
- (三) 針對交通局意見，第一，本案依照最新的都市更新審議原則，至少一處無障礙的車位登記為大公，並且在住戶管理規約載明不得約定專專用，只能給有需求的人使用。第二，依照 110 年 7 月 14 日內政部解釋令，無障礙車位的部分跟一般法車無異，並無限制選配跟銷售對象。第三，本案採協議合建，惟目前刻正辦理與地主之選配相關籌備程序，在後續選配期間會告知地主，未來其他設置的無障礙車位是要提供給有需求者選配。

決議：

#### (一) 廢巷改道部分

本案基地內現有巷(長安西路 172 巷 5 弄)與基地北側現有巷連接之現況，業經「公用地役關係認定小組」認定「不具公用地役關係」，經實施者說明並經審議會討論，予以同意。另有關交通及消防部分，請依委員及幹事意見修正，本案無障礙車位應納入管理規約並告知選配人相關使用規定及後續買賣交易亦須讓買受人知悉。

- (二) 建築容積獎勵部分業經 111 年 10 月 26 日本市都市更新及爭議處理審議會專案小組審議同意給予，予以確認。
- (三) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，請實施者於收受會議紀錄起 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、「擬訂臺北市中正區成功段三小段 69 地號 1 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新報告案(承辦人:事業科 宋蕙汝 02 2781-5696 轉 3082)

討論發言要點：

- (一) 葉玉芬委員依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第 8 點規定，自行迴避。
- (二) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)  
無意見。
- (三) 地政局地價科 徐子偉幹事(書面意見)

估價部分無意見。

(四) 地政局測繪科 陳光熙幹事 (書面意見)

無意見。

(五) 交通局 蔡于婷幹事 (書面意見)

經查會議資料，本次係就騎樓設置方案及權利變換估價等內容進行討論，本局原則無意見。

(六) 消防局 洪晴泉幹事 (書面意見)

本案討論事項未涉及本局權管，無意見。

(七) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事 (書面意見)

本市土地使用分區管制自治條例放寬建蔽率規定之適用對象為「無法依法定容積率之建築樓地板面積建築者」，倘經實施者檢討得依法定容積率之建築樓地板面積建築，則無法適用。至本案採騎樓或無遮簷人行道改善方案，無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

無意見。

(九) 林秋綿委員

有關陳情意見，經實施者說明後，建議給予一個月妥予溝通協調。

(十) 吳智維委員

無意見

(十一) 陳建華副召集人

經實施者說明陳情人意見係為索取資料，後續倘經陳情人檢視實施者所提供資料有對應之疑義或陳情意見，是否符合都市更新條例第33條免辦理聽證之規定，請實施者說明。

(十二) 都市更新處

本處於今日會前接獲案內所有權人提出陳情意見，依第585次審議會決議，倘本案於核定前仍有爭議，應補辦聽證並再次提請大會審議，請實施者說明與陳情人之溝通協調情形。

實施者說明及回應：

- (一) 本案屬所有權人自行出資興建個案，更新期間管委會已充分與每位所有權人進行溝通。本次陳情人慣於透過其委任律師進行溝通及索資。有關本次律師函內容，正本予實施者及管委會並副知更新處，其溝通協調情形說明如下：
1. 全案更新過程主要由紡織大樓管理委員會總幹事負責溝通協調事宜，十幾年更新過程中積極溝通協調並取得全體共識後，進行都更程序。本次陳情人雖為本案21位地主中分配比例最小者（0.7752%），惟仍秉持保障其權益之精神，過程中皆謹慎與其說明。另陳情意見中有關本案需要再向案內所有權人收取更新基金部分，因本案屬自主更新，其所需費用於向銀行融資前皆由案內所有權人自行出資，其出資比例依各自權值比例負擔。今年5月份陳情人向本人提出索取既往本案都市更新基金增資後作業明細之需求，原訂於6月底向陳情人提出說明，未料陳情人於6月26日委託律師寄發律師函索取相關資料，收到律師函後已積極透過電話、簡訊及電子郵件方式連繫，惟經陳情人委託之律師告知陳情人目前已出國，且無法確認回國時間，希冀審議會考量本案已達全體共識且屬高度積極之更新案件，得否再給予時間讓本人與陳情人溝通協調，後續待陳情人回國後將詳予說明。
  2. 有關陳情內容索取相關資料部分，本案收到律師函後已將相關資料備齊，於112年6月29日函復陳情人及其委託之律師事務所並副知更新處，因實施者已充分瞭解陳情人之用意，且陳情人並無撤銷同意書之舉措，其相關都市更新基金費用仍配合繳交，是否懇請委員同意將此視為通知函處理。
  3. 有關經陳情人檢視實施者所提供資料，倘有對應之疑義或陳情意見，是否符合都市更新條例第33條規定部分，以下說明：
    - (1) 陳情人主要在意本案社區內部都市更新基金之收支情形，因本案核定在即，為利執行更新案核定後之相關作業，故經社區委員會決議後再進行一次增資，陳情人於增資前望能確認有關都市更新基金前次費用處理情形，而社區管委會也已備好相關明細得以供參，此屬社區內部事權關係，後續會再妥予溝通說明。
    - (2) 陳情意見有關要求實施者提供完整估價報告書部分，後續將配合辦理。另補充說明本案於行政審查期間都市更新計畫書僅檢附估價摘要，係為利計畫書內容查核，並以另檢附完整估價報告書方式供審查。
    - (3) 本案實施者業與案內所有權人長期接觸並已建立良好溝通，相信陳情人收受所需資料並妥予說明後，應能消弭疑義，惟目前陳情人已出國，故是否懇請大會給予本案一個月時間，待陳情人回國後向其確認律師函文內容並妥予說明後，經陳情人正式撤銷律師函或去函更新處表示無意見等方式辦

理，懇請大會同意本案續辦核定程序。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案人行步道依第585次審議會決議，請實施者補充模擬設置騎樓方案、無法採放寬建蔽率原則辦理緣由，及模擬周邊人行步道延續性優化方案，經實施者說明並經審議會討論後，予以確認。

(二) 權利變換及估價部分

本案估價報告之「商圈」影響因素及其估價內容修正情形、是否反映轉管、二樓以上均價為1,094,025(元/坪)(同前次審議會版)、共同負擔由前次審議會42.55%調降為42.52%，經實施者說明修正情形，並經審議會討論後，予以確認。

(三) 其餘同前次第585次審議會決議，另有關陳情意見部分，經實施者說明並經審議會討論後，倘陳情人於112年7月30日前函復都市更新處撤回原陳情函或表示已無陳情意見，則請實施者於收受會議紀錄後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；倘逾上開期限，屬於核定前仍有爭議，請實施者依都市更新條例第33條規定及第585次審議會決議補辦聽證後，再提請審議會審議。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市士林區永新段三小段 395 地號 1 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 李惠閔 02 2781-5696 轉 3066)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

無意見。

(二) 地政局地價科 徐子偉幹事(書面意見)

無意見。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

無意見。

(四) 交通局 謝霖霆幹事(書面意見)

前次意見皆已修正，本局無意見。

(五) 消防局 洪晴泉幹事 (書面意見)

1. 本案涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，依內政部 (營建署) 102 年 7 月 22 日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，本局無修正建議，後續仍應以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。
2. 另為利救災，請建築管理工程處於建造執照注意事項列表註記「建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽……等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。」。

(六) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事 (陳朱廷代) (書面意見)

無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

本案曾辦理都審程序，本府 112 年 4 月 7 日府都設字第 1123001387 號函核定在案，本次所附報告書與前開核定報告書相符，故本案無意見。

(八) 建築管理工程處 朱芳毅幹事

無意見。

(九) 林佑璘委員

本案財務計畫內容未依照提列總表注意事項及範本以簡化方式編列，經實施者表示未來依照公共工程採購標準由臺北市政府警察局編列預算實施，建議本案可先行核定，於後續實際發包確定相關費用後，再申請辦理變更事業計畫，以利後續辦理成果報告及財務計畫之備查。

實施者說明及回應:

因本案核定後，將變更實施者為臺北市政府，有關財務計畫內容後續依實際發包金額辦理變更事業計畫一節，將由臺北市政府警察局續辦。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案都市設計業於 112 年 4 月 7 日核備，其修正情形及建築規劃是否符合建管相關法令，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(二) 消防救災部分

本案消防救災活動空間檢討修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予

以同意。

### (三)財務計畫部分

本案財務計畫內容未來依照公共工程採購標準由臺北市政府警察局編列預算實施，有關後續變更事業計畫程序，請依委員意見辦理。

### (四)建築容積獎勵部分

#### 1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1)(#6)建築物結構安全條件獎勵，同意給予544.31平方公尺(法定容積8%)之獎勵額度。
- (2)(#10)取得候選綠建築證書之建築設計獎勵，同意給予421.2平方公尺(法定容積6%)之獎勵容積；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。
- (3)(#11)智慧建築標章之建築設計獎勵，同意給予421.2平方公尺(法定容積6%)之獎勵容積，另請實施者依協議書約定取得智慧建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過智慧建築分級評估「銀級」以上。
- (4)(#12)無障礙環境設計獎勵，同意給予210.6平方公尺(法定容積3%)之獎勵額度；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內達到住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境第二級。
- (5)(#13)建築物耐震設計獎勵，同意給予702平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內取得耐震設計標章。
- (6)(#14)時程獎勵，同意給予702平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度。

#### 2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1)建築規劃設計(三)，原則給予249.13平方公尺(法定容積3.55%)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。
- (2)建築規劃設計(四)，本案經檢討尚符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之建築設計類別，同意給予210.6平方公尺(法定容積3%)之獎勵容積。
- (3)新技術之應用，本案規劃8部充電汽車位及8部充電機車位，同意給予70.2平方公尺(法定容積1%)之獎勵額度，後續請實施者於圖面標示位置，並



納入住戶管理規約。

(五)聽證紀錄

本案報核迄今尚無陳情意見，並經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意免辦理聽證，爰得依都市更新條例第33條第1項第1款規定免辦理聽證，倘本案於核定前有爭議，應補辦聽證並再次提請大會審議。

(六)同意本案都市更新事業計畫修正後通過，請實施者於收受會議紀錄起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。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。