

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 561 次會議紀錄

111 年 10 月 20 日 府都新字第 1116024202 號

壹、時間：民國 111 年 10 月 3 日（星期一）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：黃一平召集人

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、追認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 15 次專案小組會議」審查結果

- （一）本案討論前，唐惠群委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第 8 點規定，自行離席迴避。
- （二）「變更臺北市大安區金華段一小段 110-2 地號等 14 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

決議：洽悉備查，請實施者收受審議會會議紀錄起 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。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市大安區仁愛段五小段 480 地號等 2 筆(原 1 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 魏良諭 02 2781-5696 轉 3088)

討論發言要點：

- （一）財政局 陳鈺芳幹事（書面意見）

本案前提經 111 年 6 月 27 日第 549 次審議會；本次修正總樓地板面積減少 1.33 平方公尺，並配合修正財務計畫，無意見。

- （二）地政局 陳憶萍幹事（書面意見）

無意見。

- （三）交通局 王少韡幹事(顏瑜代)（書面意見）

前次意見已修正完竣，本局無意見。

(四) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

1. 本案建築物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。」。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

1. 本案曾辦理都審程序，本府110年8月20日府都設字第1103037199號函核定在案，經檢視本次圖說較原核定圖說有平面、屋頂景觀及建築物高度119.55尺略增為119.8公尺等變更。尚符「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條第1款不影響原核定方案，得免辦變更設計。
2. 其餘倘經更新審議會決議調整原核定圖說，請依前開規則檢討。

實施者說明及回應：

(一) 有關管理費率部分，本案依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表規定提列，說明如下：

1. 委託專案管理費：本案實施者為代理實施，不負擔出資責任亦不實際參與分配更新後房地，且本案無公有土地，故依規定以5%提列。
2. 風險管理費：目前缺工、缺料及營建工程費大幅波動，為確保未來都更順利執行，降低財務風險，故風險管理費之提列實屬必要，且本案已配合168專案小組會議審查意見，將風險管理費率由16%降為14%提列。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計業經本府110年8月20日取得核備，建築規劃設計有關高度比檢討部分經研商會議討論並決議都更案依本市都更自治條例第18條申請放寬時得併本市土管自治條例第12條檢討，相關建築規劃設計，經實施者說明，

並經審議會討論後，予以確認。

2. 有關交通局及委員建議至少每2層樓留設1處公用淋浴設施，實施者配合修正於1、4層、5層以上奇數層及28層之無障礙廁所內設置淋浴設備，經實施者說明，並經審議會討論後，予以確認。

(二) 財務計畫部分

1. 有關本案公益性不足，經實施者說明同意以捐贈全案總銷售金額之2%加強公益性回饋，業經168專案小組討論，並經審議會討論後，予以確認。
2. 本案委託專案管理費(5%)、風險管理費(14%)，業經168專案小組討論及實施者說明，並經審議會討論後，予以確認。

(三) 權利變換及估價部分

本案估價報告修正情形、二樓以上均價由 1,236,967 元/坪調整為 1,238,159 元/坪及共同負擔比由 22.40%調整為 22.38%，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 自提修正部分

1. 本案建築高度因應地下室電梯機坑深度及地上層電梯機房高度影響淨高問題，以及其餘樓層高度係誤植修正，故樓高配合修正調整，並修正財務計畫營建工程造價計算及樓高加成比率，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案因結構安全及建管法令檢討，修正全棟甲梯位置、增加27至29樓A1戶開門及增加2至10樓陽台至梯間開門，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 建築容積獎勵部分

業經 168 專案小組討論，並經審議會討論後，予以確認。

(六) 聽證紀錄

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。

- (七) 本案都市更新事業計畫及權利變換計畫通過，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、「擬訂臺北市大同區延平段一小段 430 地號等 12 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 吳心筠 02 2781-5696 轉 3189)

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. 本案預計興建二棟建築物，其中A棟為地上24層住商混合大樓，地上三層以上單層規劃5至13戶不等之住宅單元計168戶，僅設置2部17人電梯是否可滿足使用需求。
2. 本案選配請補充重複選配處理方式，另超額選配之申請依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函示略以，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，請實施者併於選配原則註明。
3. 本案共同負擔比例達43.90%，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，調降共同負擔比例，以維土地所有權人權益。

(二) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

1. 本案財務計畫既經更新處釐清因重行公展後得採用107年提列總表，故頁13-2不動產估價費用計算式請實施者依該版總表規定修正。
2. 其餘幹事複審所提意見，實施者已修正、說明或業經承辦科提請本次大會審議，無補充意見。

(三) 地政局 陳憶萍幹事(書面意見)

已依前次審查意見修正或說明，無意見。

(四) 交通局 吳瑄俞幹事(丁云筑代)(書面意見)

1. 本案設有4席無障礙汽車位似已列入銷售，查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號函釋略以「無障礙停車位係通用概念，可讓身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，…」，爰請於管理規約規範無障礙車位係供前揭行動不便人士使用，且不得約定專用，以符立法意旨，並將無障礙汽車位改為大公。
2. 本案未設置無障礙機車位，請補充說明法規依據。
3. 一樓所設置之裝卸貨車位亦屬共用性質，請一併納入住戶規約規範管理。

(五) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

1. 計畫書P.4-5與P.19-50救災活動空間數量不一致，請確認修正。
2. 計畫書P.9-6頁內抄錄之「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，並依該版本逐條檢討說明。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (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)

無意見(本案非屬都審案)。

(八) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 裝卸車位部分，本案依建築師檢討結果，應留設一部裝卸車位，經檢視圖說內容劃設兩部，地下一層平面圖標示之垃圾車裝卸位，如非法定檢討所留設，建議調整圖說之標示內容。
2. 現有巷部分，本案並未申請任何廢止或改道，故基地內外現有巷應保留通行，另因現有巷是既有執照的標示及建築師現況調查結果，本案基地外432地號鄰地部分領有建築執照，其執照所標示之現有巷疑似有部分坐落本案基地範圍內，建議實施者調閱相關檔案資料確認，如有現有巷坐落本案基地範圍內之部分，仍請於一樓平面圖明確標示現有巷範圍，且範圍內不得有任何障礙物，如經檢討修正，建議調整圖說內容。

(九) 賀士庶委員 (出席並提供書面意見)

1. 本案保留現有巷道通行部分，請於計畫書內補充現有巷寬度、範圍、位置及現況圖說等，另結構柱部分是否影響其現有巷寬度，亦請一併檢討說明。
2. 事業計畫書P.9-12覆土深度與鄰地之高差達1.2公尺，似有不宜，建請修正。

(十) 張剛維委員

1. 一層平面圖編號A8戶之柱位設計，店面使用上其空間恐不好使用，請實施者說明目前所有權人分配情形及柱位設計是否對空間造成影響，規劃配置是否可調整。
2. 針對財政部國有財產署北區分署所提電梯設置數量，本案係規劃地上24層

及地下6層建築量體，雖電梯承載人數較多，僅設置2部電梯相對等候時間長，請實施者說明未來使用上如何使住戶電梯等候時間縮短。

(十一) 林志崧委員 (出席並提供書面意見)

1. 本案係小坪數戶數多之規劃，建議增加電梯之數量或補充說明效率部分。
2. 補充檢討基地面臨三條道路之高度比與後院深度及深度比。

(十二) 鄭淳元委員 (出席並提供書面意見)

地下六層規劃設計有三層式機械停車位，樓層高僅 4.2 公尺，恐有窒礙難行，建議依營建署訂定之「建築物附設停車空間機械停車設備規範」辦理，並以剖面圖示之。

(十三) 黃于珊委員

針對實施者回應倘選配無障礙停車位者後轉賣予管理委員會部分，執行上窒礙難行且規定不合理。

(十四) 簡文彥委員

1. 針對商業區廁所配置應集中留設部分，實施者回應因本案鄰近商效較差似有未來作住宅使用之疑慮，建請實施者再考量商業使用樓層其廁所配置應集中留設。
2. 一樓店面設置請實施者於圖說內清楚標示其寬度及尺寸。
3. 設置2部電梯其使用上仍有疑慮，請實施者模擬電梯效率及尖峰等待時間等相關資料。

(十五) 楊欽文委員

無障礙車位部分建請全部納入大公，由社區管理較不影響其權益。考量現階段分配予具身心障礙資格者，倘後續轉賣階段時其對象須同樣具有其資格，相對較受限制且影響轉賣銷售之權益，且本案無障礙車位係法定車位，故僅得轉賣予住戶使用。

(十六) 方定安副召集人

本案一般事務所廁所配置未集中設置情形，請更新處釐清是否可不集中設置?或曾提醒過實施者應集中留設?針對商業使用樓層之廁所配置基本都應該要集中設置。

(十七) 陳建華副召集人

1. 實施者所提都市更新容積獎勵審查事宜，惟本案申請各項獎勵項目明確，建議實施者將計畫書檢討修正後再併同審決。
2. 實施者針對委員所提電梯數量設置事宜未明確清楚回應，請將委員所提意見覈實檢討修正並補充相關佐證資料。

(十八) 都市更新處

1. 針對陳情意見，本案係申請人提送劃定更新單元，並經本府103年8月28日核准單元在案，後由實施者檢送更新案申請報核，非屬公辦都更案。另針對電話聯繫部分，經查並無接獲陳情人來電之事實。
2. 有關商業區商業空間廁所應集中留設部分，通案於程序中幹事會審查及審議會階段皆會提醒實施者。倘實施者有特殊情形時，審議會俟個案情行進行審議。
3. 本案申請都市更新建築容積獎勵辦法第六條建築物結構安全條件獎勵部分，本府都市發展局前於111年8月4日召開研商會議，並於會後針對申請上開獎勵值之建築物認定事宜函請內政部釋示，經內政部營建署111年9月13日函復其申請要項僅限合法建築物適用，故針對實施者申請本項獎勵項目涉無建照使照之建物（甘州街16巷3號及甘州街18號）部分，因非屬合法建築物，請扣除其獎勵值。
4. 本案申請臺北市都市更新建築容積獎勵辦法之建築規劃設計（三）留設供人行走部分，查西北角部分其現況設置柵欄，應請實施者取消柵欄才得以符合其連續性設計。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情部分：

1. 針對鐘小姐兒子表達內容，鐘小姐有出具同意書同時簽署契約，有關契約疑義：因本案現階段為事業計畫，尚未經過估價師確定估價結果，就目前共同負擔比呈現結果為56%，實施者與地主分配比例為六四分，地主可分配到60%的價值。另契約有約定讓售時需告知實施者，並希望地主可併同告知接手人目前刻正進行都更程序，如果接手一定要支持本案。
2. 針對財政部國有財產署北區分署所提意見，因本案戶數較多，在基地條件情況下，倘增設電梯並計入容積後，將造成地主分配比例下修，其公設比上升，實施者是打算用電梯的速度改善需求。選配原則部分，實施者於簽署相關性契約時有做原則上之定義，就原意原址原區位進行選配。另亦規定倘超過上限時實施者會優先考慮所有權人可選配之權值，不然將影響所有權人之權益。第三點共同負擔比部分將配合檢視。

- (二) 針對交通局所提無障礙停車位部分，因本案所有權人部分為身心障礙人士亦有無障礙停車位需求，故實施者評估至少保留2席無障礙停車位供所有權人選配，另外2席納入大公。另無障礙機車位法令並無設置規定，會再補充內政部函釋。經審議會討論後，實施者同意將4席無障礙停車位納入大公，後續將再與地主溝通說明。
- (三) 針對消防局意見實施者配合檢討。
- (四) 裝卸車位設置一層部分，就法規所訂裝卸車位高度為2.7公尺，因本案基地條件受限前提下，規劃上車道高度不足，故裝卸車位設置於地下層有困難。另對於垃圾車進出需求，將考慮用以前的垃圾車進行，垃圾車至地下層並無問題，另實施者會將公共設施使用相關規範納入住戶管理規約中。
- (五) 委員所提無障礙車位使用轉讓問題，前面鍾小姐本身也有這種需求，倘日後轉讓情形，實施者於後續選屋階段時告知轉讓受限部分，倘涉及轉讓情形，應優先考量社區內需求住戶進行移轉，實施者會再與所有權人溝通。
- (六) 商業空間使用部分，因本案附近商業效益較低，實施者配合本案地主需求設計，一樓為店面，二樓為一般事務所，地主希望不要太多人混雜進入，所以二樓廁所採各戶配置；另店面內柱位問題，本案一樓店面每戶均與選配地主溝通，較無問題；地下六層車位高度部分，因最下層是筏基層區域，所以空間規劃是有困難，而且實施者係依據最新的規定，單層至少要1.8公尺高度。後續將補充相關剖面圖。
- (七) 現有巷部分將於計畫書內補充現況照、保留範圍及尺寸等標示。
- (八) 本案電梯設置數量係因基地條件限制，因本案於24層開始牆面有些退縮，再來地下室車道亦影響，另每層負擔面積約280坪，假設做成一般50坪計算，其實戶數沒有這麼多，實施者以提升電梯速度方式，目前電梯速度為105公尺/分鐘，後續將補充詳細的計算及模擬資料。另因本案目前公設比約34%，倘再增加電梯數量，公設比將高達40%。實施者於本案進行初期所有權人亦反映電梯設置太少問題，實施者依委員意見檢討，惟公設比相對上升，因係涉所有權人將來分配價值，恐涉及到相關性的損失。
- (九) 本案申請都市更新獎勵部分，是否請審議會進行相關性的審查，以利後續實施者有明確的容積再進行建築規劃調整。另因申請都市更新建築容積獎勵辦法第六條建築物結構安全條件獎勵部分，因扣除獎勵值部分經初估約減少2%，這部分實施者係擬由取得候選綠建築證書之建築設計獎勵部分由銀級調整為黃金級，提請討論。
- (十) 針對本案南側鄰地為12層大樓，北側亦面臨7層建物，故本案鄰7層建物部

分相對調整地下室，考量本案鄰近兩棟建物高度部分，實施者經評估亦經外審單位審查其逆打工程有其合理性及必要性。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人尚未同意參與更新及鍾○○等陳情意見，請實施者持續溝通協調整合。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案係屬商業區，惟2樓一般事務所廁所配置未集中設置，請實施者補充基地周邊商業行為模式，並依委員、幹事意見檢討修正。
2. 本案車道出入口側設置一席裝卸停車位及無障礙汽車位設於地下二層，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另有關無障礙汽車位4部請納入大公，並將規範納入住戶管理規約。
3. 本案保安街72巷計畫道路未達8公尺，現依更新單元檢討書規劃退縮補足8公尺與道路順平，其中補足部分規劃採人車共用使用，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另其餘植栽覆土深度、補充鄰房及與車道關係之剖面圖、現有巷保留通行部分、機械車位剖面圖及電梯設置是否滿足所有權人需求等，請依委員、幹事意見檢討修正。

(三) 財務計畫部分

1. 本案採逆打工程，並將其特殊因素審查之順打及逆打金額之價差(54,105,594元)提列共同負擔，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(6%)、風險管理費(11.75%)提列，於下次圖說確認後一併討論。

(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，請實施者扣除無建照使照之建物(甘州街16巷3號及甘州街18號)部分。
 - (2) #10 取得候選綠建築證書之建築設計獎勵，本案原申請「銀級」綠建築，經實施者說明，並經審議會討論，同意實施者申請調整為「黃金級」綠建築。

2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：建築規劃設計(三)，經查本案西北側人行步道現況設置柵欄，未符其連續性，故請實施者與鄰地所有權人協調取消其設置，並將協調結果於下次審議併同說明。
- (五) 有關本次委員及幹事所提意見，請實施者覈實檢討修正計畫書或補充說明後，並於收受審議會會議紀錄起6個月內檢具修正後計畫書圖，再提會討論。