

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 602 次會議紀錄

112 年 10 月 20 日 府都新字第 1126023319 號

壹、時間：民國 112 年 9 月 25 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：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、「擬訂臺北市信義區信義段二小段142地號等11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 蘇科 02 2781-5696轉3075)

報告發言要點：

(一) 財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本局無意見。

(二) 地政局地價科 張家銘幹事（陳振惟代）（書面意見）

無修正意見。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

無修正意見。

(四) 交通局 王少韡幹事（書面意見）

本局無意見。

(五) 消防局 鄭正奇幹事（書面意見）

規劃之救災動線(忠孝東路五段236巷2弄)道路二側現況有多處停放車輛，請確認救災動線內各處均保持4公尺以上淨寬及4.5公尺以上之淨高。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事（書面意見）

前次所提意見，實施者已修正，本次無新增意見。

(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5月16日府都設字第1123024448號函核定在案，本次所附計畫書與前開核定報告書相符，故無意見。

(八) 建築管理工程處 朱芳毅幹事(吳欣潞代)

1. 本案基地規模若已達結構外審標準，可檢送相關計畫辦理，結構外審亦會針對鄰地結構安全進行審查。
2. 有關建築規劃設計部分，無意見。

(九) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

提供陳情人參考，若未拆除部分經鑑定建築物耐震能力符合現行規定，則是否面臨不符合都更重建條件，或無法申請結構安全獎勵之情形。目前老舊公寓需重建眾所皆知，重點宜放在拆屋施工之安全性，是否會影響鄰地建物。

(十) 鄭凱文委員(出席並提供書面意見)

1. 依通案執行上係不會以現行法令比擬過去興建之建物，惟本案並非僅有共同壁尚有共同梯間之結構問題，再請實施者針對共同梯間結構及如何計算結構安全等部分加強說明。
2. 請實施者針對拆除施工計畫再妥予加強說明，以確保拆除剩餘之鄰房結構安全及相關防護措施。

(十一) 蕭麗敏委員

1. 依實施者說明西側鄰地已有其他建商進行整合並進行簽約，雖合建契約內容非審議會審議權責，本次如經決議將鄰地納入本案更新單元範圍，在此提醒鄰地所有權人，尚須考量是否涉及鄰地與其他建商間曾簽訂契約違約之風險，且後續若涉及違約疑義，是否會再要求排除，亦請一併考量。另考量西側鄰地已有實質都更進度，且實施者已針對施工時與鄰地之結構安全及地下層退縮安全距離等補充說明，故建議依目前各案進度分開執行較為妥適。
2. 有關更新案施工期間是否涉及鄰損一事，非屬審議會權責，且鄰房安全不能在都更程序上保障，故不應就鄰房安全結構等問題於會上進行審議。

(十二) 遲維新委員

1. 都更案件常見有共同壁之情形，過去於通案審議上，審議會於過程中皆會要求實施者提供結構如何分割及建物施工安全等施工計畫，請實施者

說明。

2. 另陳情人係有提出有關假設前提參數條件，實施者提供之評估內容與台北市結構工程工業技師公會之鑑定報告書不一致，請實施者釐清並說明其中差異為何，以及應以何版本作為標準及參考依據。

### (十三) 林志崧委員

依陳情人提供之台北市結構工程工業技師公會鑑定報告書內容：「拆除部分建物後期保留之建物結構安全性能經上述內容綜合研判，其耐震能力仍屬於有疑慮之範圍，拆除部分建築物後所保留之建築物是否符合現行耐震規範所規定之耐震能力，應進行耐震能力詳細評估後確認。」，民國65年興建的建物耐震能力原則上若以現行法規規範即會有落差，建議實施者評估剩餘三棟建物是否符合原65年當時法規允許之強度規範。

### (十四) 張興邦委員

1. 因應未來房屋老舊問題，連棟建物部分拆除案例情況愈趨常見，實施者應提出施工計畫及鄰房結構安全相關檢討說明等並辦理結構外審，以確保部分拆除結構無虞。
2. 倘本案範圍納入鄰地，尚需確認協議合建條件，且依現行規劃設計，建議分成兩案進行較為合理。

### (十五) 楊欽文委員

有關本案消防救災動線道路二側停車事宜，可於完工後由實施者或本府消防局向交通局申請劃設紅黃線。

實施者說明及回應：

#### (一) 有關本案興建拆除涉及鄰房結構安全疑慮議題，說明如下：

1. 本案更新後地下室開挖範圍與南側164地號建物共同壁留設距離約15至20公尺不等，原共同壁及樓梯間將保留不予拆除。另原連棟建物於地震上之弱向應為短向(Y方向)，非長向(X方向)，且連棟建物部分拆除雖導致長向(X方向)韌性容量減少，惟拆除後仍餘三跨完整構架，應可符合鄰地未拆除之建物於原有法規標準下之既有強度。因現址建物為65年興建，若參照現行法規標準評估結構安全，分數確實偏低，故本案於拆除工程中僅能確保鄰地未拆除之建物保有強度不受影響。另本案已規劃配置地中壁及扶壁，開挖過程亦會進行托基保護及相關防水處理，確保鄰房及施工安全。

2. 另查鄰地陳情人蘇君前業已請台北市結構工程工業技師公會辦理鑑定。懇請審議會同意可否於申請建造執照前至施工審查階段，再予檢送施工計畫，避免程序重複及確保剩餘建物符合當時法規標準。

(二) 有關更新單元前期整合過程，說明如下：

1. 本案涉及同一宗建築基地分割事宜，本案前期係以全區做開發構想，惟溝通多次因西側鄰地意願較低，故考量先以本案範圍辦理，實施者續於110年9月28日召開相鄰土地協調會，並以本案所有權人相同分配條件辦理，惟鄰地參與更新意願比例皆未達30%，且本案範圍內所有權人雷君亦多次詢問鄰地陳情人蘇君參與更新意願，皆獲蘇君回復「不參加」，故實施者尊重鄰地意願，未納入更新單元範圍，另查實施者業於自劃更新單元階段檢附結構安全說明書等相關檢討文件函詢建管處，並經該處110年11月17日北市都建照字第1106062547號函復無意見，後經臺北市政府111年3月18日核准自行劃定更新單元，111年7月25日內政部訴願會台內訴字第1110032973號函駁回鄰地所有權人蘇君之訴願，維持原更新單元核准。故本案方續行辦理信託及選屋等相關都更進程，並於111年7月26日送事業計畫報核。
2. 今查西側鄰地已有其他建設公司進入整合，據悉已達都更法定同意門檻，並完成分戶程序，後續將辦理事業計畫送件，預計5年內會進行拆除，且規劃設計亦參考本案規劃留設大面積開放空間以供周邊居民休憩使用，故倘納入西南側，恐致西北側範圍難以再進行更新重建，係不利社區整體未來發展，且本案範圍內所有權人亦有表示反對變更範圍及出具陳情書。

- (三) 本案消防救災動線規劃在北側8公尺計畫道路(忠孝東路五段236巷2弄)，道路二側皆未劃設停車格或紅線，僅零星部分有雙排停車問題，經現況測量大部分可達3.5公尺至4公尺淨寬，並保持4.5公尺以上之淨高。

決議：

(一) 人民陳情意見部分

有關西側鄰地同小段164地號之建物所有權人陳情意見，經實施者說明劃定前期整合溝通情形、目前西側鄰地開發案辦理進度、本案開挖工法及保留之建物結構安全與施工保護措施，並經審議會討論後，維持原更新單元範圍並請實施者於申請建造執照階段，檢具施工計畫及鄰房結構安全相關檢討說明等併同辦理結構外審審查，以確保部分拆除結構無虞。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計業經本府112年5月16日核備，建築規劃設計業經168專案小組討論及實施者業依本市土管自治條例補充檢討後予以同意，並經審議會討論後，予以確認。
2. 本案汽機車之停車需求、臨停接運及裝卸貨之停車需求、平面層未設置自行車停車空間，經168專案小組討論予以同意，並經審議會討論後，予以確認。

### (三) 消防救災部分

本案消防救災活動空間修正情形，業經168專案小組討論及實施者配合修正，並經審議會討論後，予以確認。

### (四) 財務計畫部分

1. 本案申請容積移轉1,556.10平方公尺並提列容積移轉費用260,080,100元，惟於168專案小組後實施者依容積代金預繳金額及公設用地實際買賣合約金額調整，總申請容積移轉費用共計253,698,254元(下修約638萬元)，以及補充容積移轉前後效益分析後，予以同意，並經審議會討論後，予以確認。
2. 本案實施方式為協議合建，人事行政管理費(5%)、(廣告)銷售管理費(6%)均以上限提列，業經168專案小組討論後予以同意，並經審議會討論後，予以確認。

### (五) 建築容積獎勵部分

#### 1. 都市更新容積獎勵辦法

- (1)(#5)高於法定容積部分核計之獎勵，業經168專案小組同意給予387.68平方公尺(法定容積9.97%)之獎勵額度，予以確認。
- (2)(#6)建築物結構安全條件獎勵，業經168專案小組同意給予310.14平方公尺(法定容積7.97%)之獎勵額度，予以確認。
- (3)(#10)綠建築標章之建築設計獎勵，業經168專案小組同意給予233.42平方公尺(法定容積6.00%)之獎勵容積，予以確認。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。
- (4)(#14)時程獎勵，業經168專案小組同意給予272.32平方公尺(法定容積7.00%)之獎勵額度，予以確認。
- (5)(#16)全體同意採協議合建實施獎勵，業經168專案小組同意給予194.51

平方公尺(法定容積5.00%)之獎勵額度，予以確認。

## 2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法

(1) 建築規劃設計(三)，原則同意給予382.21平方公尺(法定容積9.82%)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)，業經168專案小組討論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116.71平方公尺(法定容積3.00%)之獎勵額度，予以確認。

(3) 促進都市更新(二)，業經168專案小組同意給予77.54平方公尺(法定容積1.99%)之獎勵額度，予以確認。

3. 都市更新容積獎勵申請容積獎勵合計1,975.02平方公尺(法定容積52.77%)，已超過法定容積之1.5倍上限，故以上限1,945.13平方公尺(法定容積50.00%)計列。

4. 本案申請容積移轉部分，業經168專案小組同意依本府都市發展局審查結果，給予1,556.10平方公尺(法定容積40.00%)之獎勵容積，予以確認。

### (六) 聽證紀錄：

本案係以協議合建方式實施，經取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，得依都市更新條例第33條第4款規定免辦理聽證。

(七) 同意本案擬訂都市更新事業計畫經大會審議修正後通過，請實施者收受會議紀錄起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。

### 柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市南港區玉成段二小段732地號等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 呂承嶸 02 2781-5696 轉3200)

### 討論發言要點：

(一) 臺北市立大學(公益設施受贈單位)

本案公益設施相關建築設計規劃及捐贈契約條文皆已與實施者進行充分溝通，惟後續捐贈契約簽訂需提送教育局、法務局等辦理，故請審議會同意後續於實施者收受會議紀錄起3個月內或簽訂契約日起1個月內辦理報府核定作業。

(二) 財政局 石皓文幹事 (書面意見)

前次幹事複審意見已修正，或將提請大會討論，本局無意見。

(三) 地政局地價科 張家銘幹事 (書面意見)

1. 領銜估價報告：更新後店面收益法租賃賃比較標的6「建築設計」調整幅度(普通，4%)，與條件分析表之備註文字級距幅度(稍優/稍劣，1~3)及比較標的4、5調整幅度(普通，3%)不符，請釐正。(第73、76頁)
2. 權利變換計畫：所載更新後地面層平均建坪單價、二樓以上平均建坪單價及更新後總權利價值，與三家估價師事務所估價報告(審議版)權利價值分析表內容略有差異，請釐正。(第7-1、8-3、8-8頁)

(四) 地政局測繪科 陳光熙幹事 (書面意見)

無修正意見。

(五) 交通局 紀韋廷幹事 (書面意見)

查本局意見已修正完竣，爰無意見。

(六) 消防局 鄭正奇幹事 (書面意見)

1. 計畫書P. 19-34，請於平面圖補充標示建物路面各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口位置，並確認前述開口皆與救災活動空間水平距離於11公尺範圍內。
2. 計畫書P. 19-34，救災活動空間與東面基地之植栽及人行道位置部分重疊，請確認雲梯車操作空間範圍內應保持平坦，亦無突出固定設施，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

前次審查意見已修正，本次無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

本案曾辦理都審程序，本府112年2月23日府都設字第1123001454號函核定在案，本次所附報告書與前開核定報告書相符，故無意見。

(九) 建築管理工程處 朱芳毅幹事(吳欣潑代)

本案建築規劃經檢視無意見。

(十) 楊欽文委員

實施者已依公辦都更專案複審交通局意見，於四樓管委會空間增設公用淋浴間共3間，惟為鼓勵本市綠運輸政策，是否可以考慮於偶數樓層之無障礙廁所皆增設公用淋浴空間，供未來使用自行車通勤人員使用。

(十一) 吳智維委員

1. 領銜估價報告書P.76，店面比較標的6「接近市場之程度」有文字誤植「雞肋福超市」，應修正為「家樂福超市」。
2. 權利變換清冊表11-2土地登記清冊表及表11-3建物登記清冊表，更新後地號應為暫編地號A，請修正。
3. 本案土地管理機關依登記資料為交通部「台」灣鐵路管理局，依組織規稱正式名稱應為交通部「臺」灣鐵路管理局，若為登記錯誤或申請時資料錯誤，建議可請臺鐵局洽地政事務所辦理更正，否則未來臺鐵局再行處分時亦需要再行釐清。
4. 本案5層至23層各層皆劃設當層小公且各層小公面積相同，建議統一劃設一個小公即可，但若維持現行規劃，因屬私權分配亦無意見。

實施者說明及回應：

(一) 建築規劃設計部分

本案二層至三層為公益設施空間，故實施者配合於四層以上之偶數樓層無障礙廁所增設公用淋浴空間；另考量五層以上辦公空間之安全及出入管理，淋浴設施供其從業人員使用，並納入管理規約管理。

(二) 消防救災部分

依消防局意見於計畫書補充標示二層至三層設置替代開口、四層至二十三層設置陽台，開口與救災活動空間水平距離11公尺範圍內。本案計畫核定後將自費開闢東側及北側8公尺計畫道路(消防救災動線)供車輛雙向通行及消防救災使用，道路順平無落差、無障礙物、固定設施及植栽等，不影響雲梯車操作救災、停放等活動空間，並經都市設計審議第618次委員會決議同意開闢，核定後將依規定檢送道路開闢計畫送新建工程處審查同意後施作；消防救災動線鋪面材質及排水溝強度已委由專業技簽證。



### (三) 財務計畫部分

1. 本案測量費用為4.6萬元小額採購，業完成測量作業及核銷，已檢附雙方用印之報價單及支付收據證明文件於事業計畫附錄十，謹請審議會同意依實際支付金額提列。
2. 有關人事行政管理費率(3%)、風險管理費率(原提列16%)等與投標階段及簽訂實施契約之附件內容相同；並依實施契約規範，本案報核版之管理費率亦提請臺鐵同意在案，故依該費率提列並申請報核。
3. 人事行政管理費用係因考量實施者慧榮科技(股)非屬專業建設公司之執行業務工作，故為履行主辦機關臺鐵局徵選投標須知及實施契約規定，完備本案整體專案管理執行業務，委請桓鉅建設(股)及桓邦建設(股)協助本案管理(包含協助公益設施、主辦機關之溝通說明、協助研擬及審閱相關都更所需計畫內容及執行時間管理等)，該項業已報請臺鐵局備查在案，該合約計4,200萬元，無另提列於營建管理費或其他費用項下，相關證明文件及契約影本詳附錄十。故實施者為實際執行本案至都市更新成果備查階段及依實施契約向主辦機關說明協調等，並辦理相關人事、庶務、會計、法律諮詢等行政作業及管理費等實際費用所須，擬依提列總表規定計算為110,882,589元，故謹請審議會同意。
4. 另依提列總表計算與承諾共同負擔比例(33%)所涉差額部分將一併於重建費用及風險管理費等項下調整，實際調整金額以審議會決議及核定版計畫書為準。

### (四) 權利變換及估價部分

1. 領銜估價報告書及權利變換計畫書內文字誤植部分，依地政局幹事及委員意見修正。另權變計畫報告書內所載更新後地面層平均建坪單價(1,141,477元/坪)、二樓以上平均建坪單價(936,235元/坪)及更新後總權利價值(9,418,089,444元)，與附錄七、三家估價報告摘要內容相同，惟估價報告書檔案版本有誤，本次會後一併釐清修正。
2. 本案一層涉及轉管，已補充標註轉管位置，轉管皆位於公設上方空間，不影響更新後估價。另依專案複審委員意見修正共用部分劃分，產權面積及更新後價值配合調整，各單元平均建坪單價不變，估價報告書配合產權面積修正，並已依專案複審意見修正相關文字誤植。
3. 前洽臺鐵局確認以本案權利變換登記清冊等係依原土地登記謄本所載之管理機關：交通部「台」灣鐵路管理局載列。若113年後臺鐵局因公司化調整，後續須變更所有權人分配名稱等，實施者亦配合修正。

4. 另本案5層至23層各層皆劃設單層小公，業洽詢臺鐵局確認，故維持現行規劃。

(五) 本案依「臺北市府受理都市計畫、都市設計及都市更新回饋、捐贈作業要點」第3點，核定前與臺北市府簽訂捐贈公益設施契約書，執行機關為臺北市立大學，期間須經教育局、法務局等辦理契約簽訂程序，故謹請審議會同意於實施者收受會議紀錄起3個月內或簽訂契約日起1個月內辦理報府核定作業。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案都市設計審議業經112年2月23日核備，經實施者說明後並經審議會討論後，予以同意。另請實施者依委員意見於四層以上偶數樓層之無障礙廁所增設公用淋浴設施，並納入住戶管理規約載明。

(二) 消防救災部分

本案消防救災活動空間修正情形，經實施者說明業依消防局意見於平面圖補充標示建物臨路面各樓層各處緊急進口、替代窗戶、開口位置及救災活動空間標示等，並經審議會討論後，予以同意

(三) 財務計畫部分

1. 本案更新前測量費用檢具報價單及支付收據證明，非依提列總表規定檢附合約，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案提列人事行政管理費(3%上限)，及刪除風險管理費，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 權利變換及估價部分

本案各樓層涉及轉管估價情形、二樓以上平均單價936,235元/坪，共同負擔比46.80%調降為33%(實施契約承諾)，請實施者依委員及幹事意見修正。

(五) 建築容積獎勵部分

1. 都市更新容積獎勵辦法

- (1) #7捐贈社會福利設施或公益設施獎勵，本案捐贈公益設施(管理機關:臺北市立大學)業經本府教育局於109年3月16日北市教綜字第1093021901號函報府確認，同意給予1,946.57平方公尺(法定容積15.02%)之獎勵容

積，後續請實施者依「臺北市政府受理都市計畫、都市設計及都市更新回饋、捐贈作業要點」辦理。

- (2)#10綠建築標章之建築設計獎勵，同意給予777.49平方公尺(法定容積6.00%)之獎勵容積，並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777.49平方公尺(法定容積6.00%)之獎勵容積，並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)#13採建築物耐震設計獎勵，同意給予1,295.82平方公尺(法定容積10.00%)之獎勵容積，並請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內內取得耐震設計標章。
  - (5)#14時程獎勵，同意給予1,295.82平方公尺(法定容積10.00%)之獎勵容積。
  - (6)#15基地規模獎勵，同意給予764.53平方公尺(法定容積5.90%)之獎勵容積。
2. 都市更新容積獎勵申請容積獎勵合計6,857.71平方公尺(法定容積52.92%)，已超過法定容積之1.5倍上限，故以上限6,479.08平方公尺(法定容積50.00%)計列。
  3. 本案開放空間獎勵業經112年2月23日都市設計審議核定，同意給予1,762.26平方公尺(法定容積13.60%)之獎勵額度。

#### (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) 同意本案擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫經大會審議修正後通過，本案依「臺北市政府受理都市計畫、都市設計及都市更新回饋、捐贈作業要點」規定，應與本府簽訂捐贈公益設施契約書，請實施者於簽訂起1個月內，檢具修正後計畫書圖辦理報府核定，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。