

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 563 次會議紀錄

111 年 11 月 11 日 府都新字第 1116030198 號

壹、時間：民國 111 年 10 月 24 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、討論提案：

一、「擬訂臺北市中山區吉林段一小段 780-1 地號等 2 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 洪子晴 02 2781-5696 轉 3191)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃于珊幹事（書面意見）

168 專案小組審查會議所提意見，實施者已修正或說明，無補充意見。

(二) 地政局 徐子偉幹事（書面意見）

無意見。

(三) 交通局 吳瑄俞幹事(張珮甄代)（書面意見）

前次意見已修正，爰無意見。

(四) 消防局 廖家銘幹事（書面意見）

1. 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。
2. 規劃之救災活動空間範圍內有排水溝，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證確認可承受本市現有最重雲梯消防車之 1.5 倍重量(即 75 噸)，且檢附簽證資料。

(五) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事（書面意見）

本案業經申請者補充說明，無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(徐文強股長代)（書面意見）

1. 查本案都市設計審議前經本府110年11月17日府都設字第1103037883號函核定在案，經檢視本次事業計畫圖說與都審核定圖說大致相符。
2. 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條規定檢討是否須辦理變更設計事宜。

(七) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 地下一層之資源回收暫停車位部分，由於無任何編號標示，無法確認為法定或自設停車位，且其車位大小請實施者依建築技術規則檢討並明確標示。
2. 建築物西側面向後院之陽臺格柵，依臺北市政府建築執照抽查審核附帶決議暨建築管理案例彙編僅能設置於陽臺女兒牆長度之1/2，且所設置之格柵透空率應達1/2，經檢視本案2樓以上女兒牆全部設置格柵，尚不符規定，請實施者調整圖說內容。

(八) 張剛維委員

本案臨松江路226巷之人行步道因無法依更新單元劃定之規劃構想退縮補足8公尺後再退縮滿2公尺，建議依168專案小組決議以捐贈總銷售金額千分之一予都更基金，作為公益回饋措施。

(九) 洪德豪委員

1. 本案建照預審僅為針對地下室開挖率放寬事項審查，尚無針對格柵及其透空率等規範事項查核。
2. 地下三層涉及捷運連通道規劃，依建築技術規則檢討地下建築物之連通應設置常時開放式防火門區劃，請實施者配合調整。

實施者說明及回應：

(一) 建築規劃設計部分：

1. 本案基地位於松江路距離民生東路僅約 50 公尺，考量不影響主要道路之交通負載，故將車道出入口設置於南側 6 公尺計畫道路側；惟本案雖已將一樓樓板局部抬高 1 公尺，因基地腹地狹小且須考量裝卸車位淨高 2.7 公尺之限制，以及坡度 1/8 車道設計之要求，臨松江路 226 巷側退縮補足 8 公尺後僅可再退縮寬度 1.5 公尺；其相關設計及檢討業於 110 年 7 月 22 日都市設計專案委員會討論及同意，且於 110 年 11 月 17 日准予核定。另本案循都市更新單元檢討書(府都新字第 10632871700 號)之指導，捐贈完全獨立於本案開發量體之公益性設施(捷運地下連通道及無障礙電梯出入口)，已適度提供相關公益回饋，惟因受限於基地條件致無法

滿足審議原則退縮規定，提請同意以額外繳納都更基金作為公益補償措施。

2. 有關本案涉及「建築物屋頂、15層露臺及陽台裝飾性框架」等檢討業於都市設計審議中充分討論，並經臺北市建築管理工程處110年10月19日北市都建照字第1106195023號函復無意見，惟相關檢討內容仍將於會後與建管主管機關討論及修正。

(二) 財務計畫部分：本案產權單純且涉及原容積高於法定容積，實施者同意依通案原則提供公益性回饋捐贈都更基金(總銷售金額千分之二)。

決議：

#### (一) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計審議於110年11月17日取得核備，核備列管事項是否與都更審議版圖說一致，另本案後院檢討、汽、機車位數量檢討修正情形及建築規劃設計是否符合建管法令相關規定，經實施者說明後，並經審議會討論後，針對開放式防火門區劃、陽台格柵及停車位等檢討，請依建管處幹事及委員意見修正，如有必要再請更新處邀集建管處確認，餘予以同意。
2. 本案南側鄰6公尺計畫道路(松江路226巷)之人行步道僅退縮1.5公尺，未依劃定更新單元之規劃構想退縮補足8公尺後再退縮2公尺，經168專案小組建議實施者捐贈總銷之千分之一予都更基金，惟實施者表示以額外繳納都更基金(總銷之千分之0.5)作為公益補償措施，並經審議會討論後，仍請實施者依168專案小組建議捐贈總銷之千分之一予都更基金作為公益補償措施。

#### (二) 財務計畫部分

本案產權單純且涉及原容積高於法定容積，經實施者同意依通案原則提供公益性回饋捐贈都更基金(總銷之千分之二)，並經審議會討論後，予以確認。

#### (三) 建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：
  - (1) (#5)高於法定容積部分核計之獎勵，業經168專案小組決議，同意給予768.91平方公尺(法定容積18.03%)之獎勵額度，並經審議會討論後，予以確認。
  - (2) (#6)建築物結構安全條件獎勵，業經168專案小組決議，同意給予341.12

平方公尺(法定容積8.00%)之獎勵額度，並經審議會討論後，予以確認。

- (3) (#10)取得候選綠建築證書之建築設計獎勵，業經168專案小組決議，同意給予255.84平方公尺(法定容積6.00%)之獎勵額度，並經審議會討論後，予以確認。並請實施者後續依「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用；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) (#11)智慧建築標章之建築設計獎勵，業經168專案小組決議，同意給予255.84平方公尺(法定容積6.00%)之獎勵額度，並經審議會討論後，予以確認。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。
- (5) (#13)建築物耐震設計獎勵，業經168專案小組決議，同意給予426.40平方公尺(法定容積10.00%)之獎勵額度，並經審議會討論後，予以確認。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。

## 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89.72平方公尺(法定容積2.10%)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。
  - (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127.92平方公尺(法定容積3.00%)之獎勵額度。
  - (3) 新技術應用，本案規劃3部充電汽車位及2部充電機車位，業經168專案小組決議，同意給予42.64平方公尺(法定容積1.00%)之獎勵額度，並經審議會討論後，予以確認。後續請實施者於圖面標示位置，並納入住戶管理規約。
3. 其他項目：本案申請容積移轉部分，業經168專案小組決議，同意依本府都市發展局審查結果，給予1,705.6平方公尺(法定容積40%)之額度。

## (四) 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。

- (五) 同意本案都市更新事業計畫修正通過，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。另有關建築圖面修正部分，倘有必要再請更新處邀集建管處協助確認。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、「擬訂臺北市信義區逸仙段三小段 766 地號等 14 筆(原 16 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 蘇雅婷 02 2781-5696 轉 3065)

討論發言要點：

### (一) 財政局 蘇振華幹事(書面意見)

幹事會所提意見，實施者已修正或說明，或經承辦科室提請大會討論，無補充意見。

### (二) 地政局 張家銘幹事(陳振惟代)(書面意見)

估價部分已依前次意見修正，無意見。

### (三) 交通局 王少韡幹事(蔡昕芫代)(書面意見)

1. 本案原自劃更新單元構想車道出入口由北側8公尺計畫道路進出，現規劃設計由6公尺計畫道路進出，本局無意見。
2. P.5-14，光復南路473巷車行方向有誤。
3. P.10-22，垃圾車暫停車位於地下一層，本案地下一層停車場限高為2.1公尺，請檢討是否足供垃圾車通行。
4. P.10-22~P.10-25，地下層停車場建議設置出車警示燈。
5. P.10-25，地下4層編號1~4格位請補充車前空間檢討。
6. P.11-15，車道出入口應採不同色彩或材質區隔，並以防滑處理與人行道順平，以維行人安全。
7. 基地開發衍生之停車、臨停需求及裝卸貨應自行滿足並採內部化處理。請於相關規約等文件內註明：「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，未來不得再向本市交通單位要求開放基地路邊停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。

### (四) 消防局 林清文幹事(書面意見)

1. 本案建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(孟明蓁股長代) (書面意見)

無意見。(本案非屬都審案)

(七) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 本案依臺北市現有巷道廢止或改道自治條例第11條第1項第5款規定，申請辦理廢巷改道，尚符合規定，建管處無補充意見，後續請實施者於建造執照申請階段檢附相關書圖文件，併案申請改道。
2. 有關建築高度，住宅部分請依建築技術規則檢討，一樓非住宅使用部分，請依臺北市建築物樓層高度及夾層挑空設計管理規則檢討，請實施者於計畫書內補充相關圖說並於回應綜理表內詳予說明，俾利檢視。

(八) 賀士庶委員

1. 請釐清本案東北側現有巷改道後之巷道寬度是否等寬？若不等寬，請於頭、尾處標示寬度。
2. 另現有巷改道後之鋪面是否與人行道之鋪面一致及其鋪面材質，請實施者補充說明。

(九) 簡文彥委員(出席並提供出面意見)

1. 本案提列風險管理費費率原應為11.5%，惟貸款期間較長，致費率提高為14.03%，請實施者補充說明貸款期間較長導致風險管理費率提高之原因及合理性。
2. 請補充說明△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) 上限提列扣除人行道及現有巷道後之環境貢獻。

(十) 陳玉霖委員(出席並提供書面意見)

1. 估價報告書第26頁，比較標的1與標的3為機械車位及塔式車位，基地規

模較小，是否適宜納入比較標的，請估價師檢討說明。

2. 估價報告書第37頁，樓層別效用比部分，5至11樓的調整率為1%，12至20樓的調整率為0.5%，原因為何，請估價師補充說明。
3. 更新後A1及A2戶的17至21樓包含景觀因素的調整，請於估價報告中補充說明。

#### (十一) 方定安副召集人

1. 本案更新單元範圍排除 764 及 765 地號等 2 筆土地後，同意比例仍未增加，請實施者說明本案所有權人溝通協調情形。
2. 本案基地北側三角區塊之範圍得否申請人行步道獎勵，請更新處確認。

#### (十二) 都市更新處

1. 依審議通案原則，申請△F5-3留設之人行步道應符合審議要求之順平、鋪面材質、與周邊環境協調等條件，且未設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物。另留設之人行步道超過六公尺以上部分，不予獎勵。
2. 考量本案基地北側三角區塊為1樓店鋪自有出入空間，縱使計入人行步道獎勵面積後未大於淨寬上限6公尺，惟其仍不具有通行的連續性，建議不予納入獎勵面積計算。

#### 實施者回應及說明:

- (一) 本案尚未同意之所有權人約10人，除旅居國外之2位所有權人外，實施者均保持聯繫，且召開相關會議時，均未表示反對意見，並表示將俟事業計畫核定後，再與實施者簽約。
- (二) 本案經檢討無須留設法定裝卸車位，另地下一層停車場限高2.1公尺，足供1.5噸之垃圾車通行。
- (三) 本案一樓樓高含夾層為6公尺，夾層部分樓高為3公尺，經檢討均符合相關法令規定。
- (四) 本案現有巷改道後，自鄰地圍牆等寬退縮3.13公尺留設，材質部分與人行道鋪面有不同的設計，將於計畫書圖面上補充標示說明。
- (五) 本案規劃興建地上21層、地下4層之建築物，貸款期間依照臺北市共同負擔提列總表規定，貸款期間超過36個月部分，每超過1個月加計風險管理費基數2%，本案貸款期間為47.2個月，較36個月高，故本案風險管理費率會以14.03%提列。

- (六) 有關估價報告更新後樓層效用比、景觀及比較案例之基地條件等，說明如下：
1. 由於本案更新單元周遭建物大多為八至十二層樓建物，故更新後樓層效用比在十二樓以下以一層1%進行調整，而十三樓以上因周遭建物影響較小，故以一層0.5%調整。
  2. 景觀部分，因101大樓位於本案東南側，具有景觀效益，但因基隆路與信義路口附近之大樓約十五層樓高，故考量其樓高及屋突影響，本案更新後約十七樓以上才有此景觀效益。
  3. 比較案例之基地面積較本案更新單元小，而部分比較案例雖規劃為機械車位，但其建物規劃卻優於本案更新單元，舉例而言，比較標的二、三之建物規劃為一層二戶及一層一戶，故本次以比較法評估時，已將相關規劃設計綜合納入考量。
- (七) 本案人行步道獎勵當初係考量人行步道的順平銜接，未申請基地北側三角區塊範圍的獎勵。

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，請實施者持續溝通協調。

(二) 廢巷改道部分

本案更新單元範圍內現有巷道(光復南路 473 巷 13 弄)原申請廢巷，修正為依「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」規定改道，並調整一層平面規劃設計，經實施者說明，並經審議會討論後，後續請實施者於建造執照申請階段檢附相關書圖文件，併案申請改道，予以確認。

(三) 建築規劃設計部分

1. 本案原自劃更新單元構想車道出入口由北側8公尺計畫道路進出，現規劃設計由6公尺計畫道路進出，是否符合劃定階段之規劃及是否造成6公尺計畫道路之負擔，經實施者說明後，並經審議會討論後，予以同意。另請實施者依交通局幹事意見檢討修正。
2. 有關本案分戶牆檢討、豎道區劃檢討及建築規劃設計是否符合建築法規相關規定，請實施者依建管處幹事意見檢討修正。

(四) 消防救災部分

本案消防救災活動空間檢討情形，請實施者依消防局幹事意見檢視修正。

### (五) 財務計畫部分

1. 本案信託管理費以營建費用與公告現值總值乘以費率0.5%之50%估算計列，尚無檢具信託合約，未符提列標準規定，請實施者於權變計畫核定前檢具合約並以價格低者提列，予以同意。
2. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費提列(14.03%)，均以上限提列，經實施者逐一說明合理性及必要性後，並經審議會討論後，予以同意。

### (六) 估價部分

本案二樓以上均價 1,098,625 元/坪，共同負擔比例 36.64%，請實施者依委員意見檢視修正。

### (七) 容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予367.29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)，經實施者說明，並經審議會討論後，同意給予524.7平方公尺 (法定容積10%)。
3. △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634.89平方公尺 (法定容積12.10%) 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. △F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予419.76平方公尺 (法定容積8%) 之獎勵額度，並請實施者依「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用；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「黃金級」以上。

(八) 本案聽證無人登記發言。

(九) 本案都市更新事業計畫經大會審議修正通過，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。