

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 549 次會議紀錄

111 年 7 月 22 日 府都新字第 1116019251 號

壹、時間：民國 111 年 6 月 27 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：討 1 案羅世譽副召集人、討 2 案黃一平召集人

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、「擬訂臺北市南港區南港段二小段 671-1 地號等 52 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 張雅玫 02 2781-5696 轉 3054)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前黃一平召集人、陳建華副召集人、林光彥委員及蕭麗敏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) 臺北市政府產業發展局（公益設施受贈機關）
無意見。
- (三) 臺北市公共運輸處（公益設施受贈機關）
 1. 關於消防局意見，建請實施者提供一樓劃設平行救災空間之位置，以利後續與管理業者溝通該空間不要設置實體設施，以利消防作業。
 2. 有關受贈面積有微幅下降，但原則上仍符合契約規範。經核對事業計畫、權利變換計畫及交通影響評估所載交通轉運站面積不一致，建請釐清確切面積並於後續捐贈契約載明。
- (四) 財政局 石皓文幹事（書面意見）
前次幹事複審所提意見，將提請本次大會討論，無補充意見。
- (五) 地政局 吳丹鈴幹事（陳振惟代）（書面意見）
無意見。
- (六) 交通局 蔡于婷幹事（洪郁冠代）（書面意見）

1. 都市更新事業計畫

- (1) P. 3-14 考量住宅停車位設置數量之合理性，三房型以上應以 1 戶 1 車位設置。
- (2) P. 19-10~19-28、附錄-42、附錄-45 已於相關規約內註明法定留設無障礙停車位之使用管理，惟車位編號誤植，請刪除無障礙車位編號 1193、1194，新增無障礙車位編號 1393、1394。
- (3) P. 19-28 本案機車停車場設置身心障礙機車位且使用機車專用進出匝道，匝道寬度應大於 2.3 公尺。
- (4) P. 19-49 一般事務所樓層建議設置公用淋浴設施(供自行車通勤人員使用)，本案僅於地上 4 層設置一處淋浴空間，爰請再檢討增設；依據本案辦公室總容積樓地板面積推估，辦公室未來預計進駐 4854 人(折衷以每 8 坪 1 人推估)，且參考交通部 109 年民眾日常使用運具狀況調查，臺北市自行車使用市占率為 3.8%，未來辦公室進駐約有 185 人使用自行車通勤，請再評估提供充足之淋浴設施。另請於管理規約補充所設公用淋浴設施設置位置及使用管理規定，俾利進駐人員知悉遵循。

2. 交通影響評估報告

- (1) P. 3-5 表 3.1-7 運具比與乘載率，請將調查資料更新至 2 年內之最新資料，並將調查內容納入附錄。
- (2) P. 3-10 各類停車需求推估(含其過程)之參考，包含旅次產生率、運具比、承載率等，請均依實際調查值，而非交評報告或 TRTS-V 等理論推估數值。
 - A. P. 3-10 轉運站停車需求，請分別就平日及假日之旅客數推估停車需求。
 - B. P. 3-10 會議中心停車需求，請以營運中之會議中心實際調查資料為參考依據。

(七) 消防局 林清文幹事(書面意見)

1. 各處救災活動空間距離部分替代開口水平距離仍超過 11 公尺，請確認修正。
2. 考量雲梯消防車係於車身後側進行梯臂升梯及操作，且建物北側其中 2 處救災活動空間目前規劃位置，恐影響後續其他救災車輛救災動線，建議救災活動空間與建物平行規劃。

(八) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

事業計畫書 P.4-3 及 P.9-15，依本市土管規定第三種商業區後院深度不得小於 3 公尺，請修正。

(九) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

查本案前經 110 年 3 月 10 日都審委員會第 577 次委員會審議通過，目前尚未辦理核定。經檢視本案目前提送都更之設計方案與都審委員會版本大致相符，後續規劃設計方案仍請依前開委員會決議修正，並依都審核定方案為準。

(十) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 有關規劃設計內容請建築師依法檢討並簽證負責。

2. 有關程序部分有 2 點提醒：

(1) 本案建管法令檢討涉及防火避難性能設計，依照相關法令排除建築技術規則部分章節的適用，在建築執照核發前需取得內政部認可，本案已進行預審，計畫書內容實施進度請確實掌握。

(2) 依「身心障礙者權益保障法」第 57 條規定，新建公共建築物及活動場所，應規劃設置便於各類身心障礙者行動與使用之設施及設備。未符合規定者，不得核發建築執照或對外開放使用。本案規模已達上述規定，建請儘快提送「臺北市政府新建大型公有建築物及活動場所設置無障礙設施諮詢方案」，並就審查結果列入建築規劃設計內容，且需在建造執照前辦理完竣，提醒實施者掌握執行進度。

(十一) 楊欽文委員

請實施者說明本案規劃是否已符合本府交通局幹事所提意見，包括三房以上房型是否已規劃 1 戶 1 車位、機車車道開道寬度檢討，以及增設淋浴設施。

實施者說明及回應：

(一) 有關交通局幹事意見，考量本案鄰近大眾交通系統 500 公尺範圍內，扣除 3 房型的戶數一戶一車位，剩餘的打八折仍可大致符合未來需求。本案目前身心障礙機車位且使用機車專用進出匝道，匝道寬度設計為 2 公尺，因本案專用出入車道皆採單進單出，且無障礙車位進出採直行，建請同意維持 2 公尺之設計。

(二) 本案已取消防火避難性能審查，並與確認財團法人台灣建築中心同意後續

僅需辦理綜合檢討；有關無障礙審查配合辦理。

- (三) 淋浴設施配合幹事意見修正，每兩層設置1處，總計約設置16處淋浴設施。
- (四) 本案交通影響評估連同都市設計審議在去年已經通過；補充說明這段期間受疫情影響很多調查數據已經失真，故本案停車位需求的推估，實施者都是以最大化在推估並非以實際調查的方式，建請同意本案以最大值推估也符合去年都市設計審議提出的相關數據。
- (五) 有關消防局幹事意見，本案目前檢討符合相關消防救災規定。若依消防局救災活動空間與建物平行規劃，本案困難之處在於臺北市政府與實施者簽訂的實施契約，必須留設23個碼頭供公運處做大客車停等空間，故目前與公運處進行初步溝通，後續若有消防救災需求會立即請大客車移走，不影響救災動線及會再與消防局說明清楚。
- (六) 都發局規劃科意見誤植之處配合修正。另補充說明本案信託費用後續會依合約及報價單擇低提列。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計業經本府 110 年 3 月 10 日審議通過，經實施者說明修正情形，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相關法令規定及防火避難性能審查情形，經實施者說明本案配合防火避難性能審查預審意見調整規劃設計修正情形，並經審議會討論後，予以同意。另有關身心障礙者行動與使用之設施及設備、公用淋浴設施、後院深度等，請依幹事意見修正。
3. 本案捐贈公益設施「國際會展中心」及「交通轉運站」，「國際會展中心」規劃設計，業經受贈機關本府產發局表示無意見；惟「交通轉運站」規劃面積請依本市公共運輸處意見檢討修正，並於核定前與本市公共運輸處確認。至救災活動空間檢討，請實施者於核定前取得本府消防局同意文件。

(二) 財務計畫部分

1. 本案提列特殊因素費用（扶壁、地中壁及監測設施154,673,054元）、減制震設備(824,979,608元)、逆打工程費用(223,491,114元)共計1,203,143,776元，經實施者說明合理性、必要性及外審結果，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案重建費用項下之其他必要費用提列「立體廊道」費用449,592,710元，及權利變換費用項下其他必要費用提列「臺北市政府前期執行經費」

15,486,680元，有關「臺北市政府前期執行經費」，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意；「立體廊道」費用請於核定前完成外審，並擇低金額提列費用，如核定前未完成審查，則不予提列該項費用。

3. 本案管理維護權責分工及立體廊道之管理維護與經費等，經實施者說明營運初期將由出資者暫管，俟全案及3分管（辦公及商場、轉運站及會議中心、住宅）委員會成立後，移轉管理維護權責；並表示立體廊道興建完成後，將由管委會維護管理或辦理捐贈，以及研商相關費用分攤，並經審議會討論後，予以同意。
4. 本案貸款期間依提列總表規定原為68.9個月，且本案採逆打工法應可減少工期，惟實施者說明因地下層範圍緊鄰臺鐵、高鐵及捷運隧道，施工困難，故以70個月提列，並經審議會討論後，予以同意。
5. 信託管理費用以報價單費用提列，經實施者說明後續將依信託合約或報價單費用擇低提列，並經審議會討論後，予以同意。
6. 人事行政管理費（3%）、銷售管理費（3.36%）、風險管理費提列（16%），經實施者逐一說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。

（三）權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形（涉上方轉管層是否反映價值）、2樓以上均價為794,053元/坪，及共同負擔比例為44.10%，惟經實施者表示依契約維持負擔比例為40.94%，並說明估價業依專案複審意見修正，以及轉管位置位於公設空間，不影響估價，經審議會討論後，予以同意。

（四）自提修正部分

1. 本案於公辦都更專案複審會議上，實施者說明後續將自提修正更新後戶數及樓地板面積調整，並依「臺北市都市新案自提修正幅度過大處理方式」規定，於111年5月26日召開自提修正幅度過大說明會，經土地所有權人同意修正內容，及實施者說明修正對照情形，經審議會討論後，予以同意。
2. 另因應本案環評審查意見增加太陽能設置數量，經實施者說明考量太陽能設備維修保養需求，調整電梯到達樓層，又因航高限制調整為無機房電梯，故住宅各棟一處電梯原規劃為1層至37層調整為7層至R1層，相關樓地板及容積樓地板面積無變動，不影響更新後權值，並經審議會討論後，予以同意。

（五）建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法

(1) (#7)捐贈社會福利設施或公益設施獎勵，原則同意給予10,825.75平方

公尺(法定容積7.42%)之獎勵額度，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」於事業計畫核定前與受贈單位臺北市政府產業發展局及臺北市公共運輸處簽訂捐贈公益設施契約書，另事業計畫書計畫公益設施相關內容亦請依臺北市公共運輸處意見修正，後續檢具相關資料並授權更新處核實計算後給予獎勵額度。

- (2) (#10)取得候選綠建築證書之建築設計獎勵，同意給予8,752.01平方公尺(6%)之獎勵容積，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。
- (3) (#14)時程獎勵，同意給予14,586.68平方公尺(10%)之獎勵容積。
- (4) (#15)基地規模獎勵，同意給予43,760.05平方公尺(30%)之獎勵容積。
- (5) (△F)總獎勵額度，本案申請容積獎勵合計77,924.49平方公尺(占法定容積53.42%)，超過法定容積1.5倍上限72,933.42平方公尺(占法定容積50%)，故同意以上限之容積獎勵核計。

(六) 聽證紀錄

本案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，倘本案於核定前尚有其他爭議，仍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經審議會審議通過，請實施者完成取得都市設計核定、環境影響評估核定及捐贈公益設施契約簽訂等必要程序後，於收受核定函或捐贈公益設施契約訂約之日起30天內，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。

二、「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 3072)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳鈺芳幹事(書面意見)

111年1月20日168專案會議審查意見，實施者已說明或修正或經承辦科提請本次大會審議，無補充意見。

(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)

本案為地上 29 樓之商業大樓，依 P.19-11 自行車通勤人員使用之公用淋浴設施僅留設 1 處(1 樓之無障礙廁所)，淋浴設施數量似有不足，爰建議至少每 2 層樓留設 1 處公用淋浴設施，以利推動本市綠運輸政策，鼓勵員工使用自行車通勤。另請於管理規約補充所設公用淋浴設施設置位置及使用管理規定，俾利進駐人員知悉遵循。

(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)

前次意見已修正，本次無新增意見。

(六) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

1. 查案前經本府110年8月20日府都設字第1103037199號函都審核定在案，查本次提送圖說除部分平面配置、露臺及屋頂景觀微調、建築物高度由119.55公尺微調至119.8公尺外，其餘內容與核定圖說大致相符。
2. 倘經更新審議會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都審變更設計事宜。

(七) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 本案高度比檢討前於專案小組已有討論，簡報所引述的內容係解釋「臺北市土地使用分區管制自治條例」及危老補充說明。南北向剖面係依都市更新條例規定檢討，東西向剖面則依土地使用管制相關規定檢討，法令之適用及檢討有誤。又本案援引的7612號案例彙編，係解釋「臺北市土地使用分區管制自治條例」及「臺北市建築管理自治條例」規定，係以對側道路境界線以商業區1:2檢討，本市都市更新自治條例第18條規定係以道路中心線1:5檢討，兩者檢討不同，請實施者先確認欲採何種方式檢討，且應予一致。

2. 本案高度比係按「臺北市土地使用分區管制自治條例」第11條規定，商業區之相關規定訂於第26條，亦得比照第12條及第13條。對於法規體系，本市的建築物高度規定共有四種，分別為土管、危老、高氣離子及都更，其中土管為普通法，特別法則須依個案認定是否適用。該高氣離子建物案例係經執行單位認定得比照危老1:5檢討至對側永久性空地，由於高氣離子建物當時被市府強行停止使用並須立即改建，故因綜合考量下同意該個案之檢討方式。

(八) 何芳子委員

一樓騎樓內的告示牌設置，請問形式為何？是否會影響行人通行？

(九) 林光彥委員

1. 有關高度放寬部分，似並非以用地種類而是以實際土地使用認定，本案東側實際使用為捷運設施，應非所稱之空地，實施者應妥予補充說明。
2. 關於「臺北市土地使用分區管制自治條例」及「臺北市都市更新自治條例」，可擇一適用，惟仍須確認本市都市更新自治條例是否有其他子法內容規範。若採本市都市更新自治條例，應注意建物各高度比不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離五倍之但書規定。

(十) 鄭凱文委員

1. 從本案癥結點來看，目前應採用土地使用分區管制自治條例或都市更新自治條例擇一檢討。
2. 如果採「臺北市土地使用分區管制自治條例」得以對側空地1:2進行檢討；如果採本市都市更新自治條例則以道路中心線1:5進行檢討，實施者得再試算何種檢討方式較為適宜。

(十一) 張剛維委員

1. 道路之定義訂於「臺北市都市計畫施行自治條例」第2條規定，係屬都市計畫發布之計畫道路或指定建築線之現有巷。
2. 高度比有各種條件得放寬，倘執行上有疑義，應回歸行政機關解釋，惟法令仍應一體適用。

(十二) 鄭淳元委員

有關淋浴設施設置，因基地周邊YouBike租借站點多，使用人數亦多，請納入考量，若改以地面層設置2處淋浴設施，倘僅最上兩層(28樓、29樓)設置2處似亦不妥，請再考量增設位置。

(十三) 簡文彥委員

本案於事業概要已有承諾回饋事項，惟計畫書內似未見認養延吉公園及公有人行道 10 年之相關資料，建議於規約載明。另捐贈 YouBike 費用 150 萬元的部分亦請載明。

(十四) 蕭麗敏委員(另提供書面意見)

1. 本案有申請容積移轉，容移成本雖不納入共同負擔，但仍請說明容移代金估價目前辦理程序，並確認未來支付容移代金有無問題。
2. 歐亞估價報告書，請檢視說明或修正下列事項

(1) P. 154更新後辦公室/店面區域因素請檢視調整率之合理性

- A. 勘估標的所在之忠孝東路區域具有極佳之商效，金融機構、大小型商場林立，各項環境條件再請檢視調整率之合理性(P. 163、176、185同)。
- B. 請確認比較標的28，確實能受惠於大巨蛋之重大公共建設效益。
- C. 請確認比較標的37，重大公共建設影響為臺北市政府是否合宜。

(2) P. 155、164、177、186，更新後辦公室/店面下列比較項目，再請檢視合理性。

- A. 辦公集聚性，本案為忠孝東路精業商業區，商效佳，沿街亦多屬商用大樓，調整率下修似未符實際情形。
- B. 管理；大廳條件，依事業計畫之建築圖面，社區出入口門廳為1+2樓挑空，依立面圖高度，1樓為4.6公尺、2樓為4.35公尺，合計達8.95公尺，再請實施者釐清出入口門廳之高度。
- C. 建物樓高與成本，於市場比較法是否有其關聯性，再請檢視。
- D. 社區出入規劃，多數具備商效之商辦大樓，為維持一樓最大店面，多有將出入口配置於側面之情況，似未對價格有明顯之影響，再請估價師釐清。

(3) P. 197部分

- A. 車格中小項目，中、小車位價差為1.5%，約4.95萬，請檢視是否符合市場合理價差。
- B. 樓層位置調整率，B1對比B3，調整率-6%，約19.8萬，B5對比B3，調整率4.5%，約14.85萬，請檢視是否符合市場合理價差。

(4) P. 103，請釐清中繼水箱層對正上層及正下層之價格影響程度是否相同，中繼水箱除噪音問題外，亦有漏水風險之考量，請估價師一併檢視釐清。

(十五) 楊欽文委員

1. 臺北市積極推動三橫三縱自行車道等綠運輸，在硬體的部分積極推動，惟自行車使用率仍不高，軟體部分於私部門的推動仍應加強，一般事務所等通勤人數較多的企業更應設置淋浴空間，例如市政大樓亦有開放淋浴空間，以利自行車通勤員工需求使用。
2. 本案考量各層均有門禁管制，建議可於每層之無障礙廁所皆設置淋浴設備，既符合門禁管制，亦能符合綠運輸政策，本大樓僅設置一處淋浴設施尚有不足。
3. 淋浴設施基本上需有蓮蓬頭及熱水器，且若有專用空間集中設置並有專門人員管理更佳，請實施者於管理規約載明。若實施者有基於容積及建築設計配置之考量，亦予以尊重，但於無障礙廁所內設置淋浴設備實際上可行。

(十六) 都市更新處

1. 實施者提出能否比照111年6月20日本府都市發展局函釋，惟此函釋係針對海砂屋補充說明的案例，並於100年曾有函釋補充說明若未申請高度放寬，得循本市土地使用分區管制自治條例規定執行；若有申請高度放寬的需求，應依本市都市更新自治條例規定辦理，有兩種不同的程序，實施者得自行選擇採本市土地使用分區管制自治條例或都市更新自治條例規定辦理。另前開海砂屋案例係針對住宅區之放寬，而本市都更自治條例無特別規範何種土地使用分區之放寬，兩者精神及規範對象皆尚有不同。
2. 實施者所提方案，在東側道路用地採本市土地使用分區管制自治條例第12條併同停車場用地寬度計算，並同時以都更自治條例1:5進行高度比檢討，應擇一適用法規自行檢討。
3. 有關平面停車場道路的定義，本市土地使用分區管制自治條例第12條僅係針對住宅區建築基地，其建築物高度比之計算，得將臨接或面前道路對側有公園、綠地、廣場、平面式停車場或其他類似空地該等寬度計入，並非將其定義為道路用地。

實施者說明及回應：

(一) 有關高度比檢討及道路寬度認定：

1. 依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第12條，面前道路有平面式停車場，建築高度檢討時得將該寬度併入計算，其適用於臺北市所有案件。又依臺北市建築管理案例彙編第7612條之圖例與處理原則，面前道路是 W_2 ，其對側有公園類似等永久性空地為 D ， W_2+D 則為該道路寬度檢討其高

度比，作為本案引用依據。

2. 臺北市道路寬度認定皆引用「臺北市土地使用分區管制自治條例」之條文所認定之道路寬度，於道路寬度被認定後，即可清楚知道該道路之中心線位置。臺北市都市更新自治條例等相關規定並沒有對於道路寬度的認定，或有任何條件的規範與認定說明，故依照臺北市土地使用分區管制自治條例規定辦理。
3. 道路寬度於臺北市土地使用分區管制自治條例定義為道路面臨永久性空地，包括平面式停車場…等，本案於111年4月發文函詢建管單位與停車管理工程處，經回函確認後符合其相關規定，故本案所謂面前道路寬度，應與所有市府法令一致認定，假如道路寬度認定已經確認的話，其該道路之中心線應加計空地後計算。
4. 針對高度限制放寬的部分，本案依照本市都市更新自治條例第18條申請高度放寬限制，自該部分的高度與道路中心線的水平距離五倍檢討之，另後院基地深度也符合相關規定，故本案高度限制仍依照本市都市更新自治條例之放寬規定檢討。
5. 本案引用111年6月20日發布高氣離子建築物重建建築基地面前道路對側為永久性空地時高度比之檢討方式，如基地面前道路對側臨永久性空地，其高度檢討不得超過該部分面前道路中心線水平距離之五倍，得併臺北市土地使用分區管制自治條例第12條規定進行檢討，故應適用於都市更新高度放寬之案件。

(二) 本案經交通影響評估需設置5部自行車位，本案目前已於地面層設置6部，若每層皆設置淋浴空間，應有偏多之情形，經實施者考量後，若配合管理，本次建議改以地面層設置2處淋浴設施及28、29樓設置2處，建請審議會同意。

(三) 有關都市更新告示牌形式係屬誤植，應為鋪面性質，後續修正依規定辦理。

決議：有關本案道路寬度與高度限制範圍檢討認定部分，請更新處儘速召會釐清；另請依委員及幹事意見檢討公用淋浴設施數量，於收受審議會會議紀錄起1個月內再檢具修正後計畫書圖內容，再提會討論。