

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 601 次會議紀錄

112 年 10 月 13 日 府都新字第 1126022965 號

壹、時間：民國 112 年 9 月 18 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 案王玉芬召集人、討 2 案王玉芬召集人及簡瑟芳副召集人

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、「擬訂臺北市士林區三玉段四小段 194 地號等 6 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 王竹君 02 2781-56965 轉 3067)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃于珊幹事（書面意見）

前次審議會所提本案法定工程造價試用版本單價意見，實施者已修正，本次無其他補充意見。

(二) 地政局地價科 徐子偉幹事（書面意見）

估價部分無意見。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

無意見。

(四) 交通局 葉志韋幹事（書面意見）

本局無意見。

(五) 消防局 洪晴泉幹事（書面意見）

1. 計畫書P.12-2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。
2. 計畫書P.12-2頁請補充規劃並標示雲梯消防車自基地外8公尺以上道路順向進入及駛離救災活動空間之動線，並確認救災動線內均保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高，並依前揭指導原則第一、(三)點所附圖例之規定，於道路轉彎及交叉路口留設轉彎截角並於計畫書內標示其尺寸。

3. 建物北面自第10層以上有逐漸退縮情形，請補充標示建物有內縮樓層數，並確認各層緊急進口、其替代窗戶或開口均位於救災活動空間水平距離11公尺範圍內。
4. 規劃於中山北路六段290巷7弄之救災活動空間範圍內含有路燈、纜線、植栽及停放車輛，請確認規劃之救災活動空間應保持平坦，不可有突出固定設施、植栽、停放車輛等障礙物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)

本次變更內容及提請大會討論事項，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 111 年 10 月 21 日府都設字第 1113063236 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) 謝慧鶯委員(出席並提供書面意見)

1. 本次建築設計修正使1至13層梯廳變大，增加公設比，14層室內面積增加及露台縮減，但更新後價值並未反映致使共負比增加，請實施者再予檢討。
2. 修正後容積減少，但樓地板面積及銷售面積增加，共負比卻未合理降低，請對照說明。
3. 考量水箱高度需求，原屋突僅2層確實不足，建議可以同意實施者修正至屋突3層。

(九) 簡裕榮委員(出席並提供書面意見)

1. 前次審議會決議係以逐層面積調整修正圖面，其修正方式多由樑柱及外牆內縮微調，現實施者修正方式與前次會議決議不符，涉及自提修正幅度過大應重行公展。
2. 本案修正內容建議實施者依前次會議決議修正，或事業計畫修正部分併擬訂權利變換計畫報核時辦理。

(十) 鄭凱文委員(出席並提供書面意見)

以建築設計角度而言，屋突 2 層較不好利用且有噪音問題，本次自提修正為屋突 3 層，倘設置 3 層較符合使用效益及需求，建議實施者自行吸收相關共同負擔費用。

(十一) 林光彥委員

請實施者說明14樓大幅調整原因。另針對審議之決議解釋不應僅拘泥於文

字，而做出違反整體共識之決定，應參考整個會議的過程，會議決議雖僅載「修正」而並非「逐層縮減」，但就綜合會議討論過程，因容積面積已超過一坪換一坪，其「修正」應當是縮減，惟修正後1至13樓面積減少，14樓面積反而增加69.19平方公尺，惟實施者說明係將市場考量納入本次調整之修正方向，顯然不符前次審議會決議縮減之用意。建議尊重前次審議會決議做優先考量，會議紀錄應載明清楚「以逐層面積微調縮減至不超過一坪換一坪」。

(十二) 遲維新委員

1. 本次屋突增加1層經實施者說明係因電梯機房高度需求，惟建物主要結構並無調整又增加屋突第3層致公設比增加，影響地主權益，請說明修正之合理性及必要性。
2. 前次審議會決議要求以逐層順修方式調整容積之目的是為減少銷坪，現實施者修正內容與決議不符，係以公設坪數填補銷售坪數，似不合理。

(十三) 蕭麗敏委員

1. 建議本案下次提會時，應補充總銷面積、平均銷售單價及公設比等修正對照說明，以利審視共負比之合理性。
2. 本案為事業計畫及權利變換計畫分送案，倘本次實施者自行吸收第3層屋突營建費用，如何於後續權利變換計畫確認其自行吸收部分。

(十四) 楊欽文委員

本案修正後建築樓地板面積增加，與總銷金額增加幅度不相當，造成共負比上升，係因本案修正後將1席無障礙汽車位由銷售車位調整為大公所致。

(十五) 簡瑟芳副召集人

老公專案一坪換一坪係為促使所有權人參與都市更新後可分回更新前室內面積，現實施者表示本次修正情形係為避免所有權人差額價金找補金額過大，請實施者說明是否係依第530次審議會決議修正。

實施者說明及回應：

- (一) 有關依第530次審議會決議扣除超過一坪換一坪之73.28平方公尺容積，而非樓地板面積，實施者減少方式係以每層樓免計容積縮小，應計容積及免計容積重行調整，將免計容積調整至法規允許之範圍內。以都更案來說73.28平方公尺係屬都更獎勵容積範疇，另以建築技術規則法定免計容積分配及檢討來說，其與樓地板面積並不一樣。

- (二) 實施者初步檢討地主未來可選配之房屋單元及找補金額，以原圖面之規劃所有權人差額價金找補金額過大，故圖面進行適當之調整，使可在分回一坪換一坪之外降低其找補金額。
- (三) 本案並非全案適用老舊公寓專案，僅一半土地適用，若本案以逐層牆面退縮方式調整建築規劃設計，將影響整體平面之架構；另為因應近年來缺水情形較為嚴重，實施者考量屋突水箱高度之需求故增設第三層屋突。
- (四) 本案因審議時程過長，送件當時都審要求屋突儘量不要規劃9公尺，故已採用無機房電梯，後來所有權人反應無機房電梯噪音太大，希望規劃一般電梯，剛好現行都審已無要求屋突之高度，故希望回復至屋突3層。另減少73.28平方公尺容積樓地板部分，除將一樓管委會空間超過15%計入容積部分縮小外，樓上層原來之梯廳及陽台比例分別約為5%及10%，現將梯廳規劃至約10%，陽台比例縮小，以此進行互換，在單層面積縮小之同時，原室內容積變成梯廳免計容積之部分可反映至14樓將其補滿。
- (五) 原來14層樓的建築平面設計較不合理，故本次圖面修正一併調整，另設置屋突3層所增加之營建費用，實施者承諾願自行吸收。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案申請老舊公寓專案獎勵已滿足更新前後室內面積一坪換一坪，超過部分修正後致 14 層單元露台面積縮小、工程造價增加及共負比提高，請實施者依第 530 次審議會決議，老舊公寓專案獎勵部分以逐層面積縮減至不超過一坪換一坪，另針對屋突增加第 3 層之營建費用，經實施者承諾將自行吸收費用後，予以同意。

- (二) 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，並檢附總銷面積、平均銷售單價及公設比等修正對照表後，續行後續審議程序。倘修正後維持前次決議內容，則提大會報告；倘修正後未符決議，則再提大會討論。

二、「擬訂臺北市大安區懷生段一小段 121-4 地號等 19 筆(原 18 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 許雅婷 02 2781-5696 轉 3081)

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)

本分署原則尊重審議結果。

(二) 臺北市政府工務局新建工程處(公有土地管理機關)(書面意見)

涉本處經管同段155-2地號土地，依本案都市更新事業計畫及權利變換計畫該筆土地將作為抵充之道路用地；本處後續依都更相關規定辦理。

(三) 財政局 陳鈺芳幹事(書面意見)

本局無意見。

(四) 地政局地價科 陳憶萍幹事(書面意見)

估價部分無意見。

(五) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

1. 表11-3建物登記清冊表，建物倘有2個以上停車位(如序號79及90)，請分別填寫各車位之共有部分權利範圍，以利後續登記作業。
2. 表11-4土地他項權利登記清冊表，建請新增更新後之設定權利範圍欄，並請依更新後取得之土地權利範圍填寫。

(六) 交通局 王少韡幹事(張哲領代)(書面意見)

1. 幹事會已提供之意見但修正後仍有疑義：

- (1)P. 19-15~P. 19-18，請補充說明機車由地下一層至其他地下層之動線。
- (2)P. 9-5、P. 19-18，一層平面檢討圖，汽機車混合車道坡度應以1/8為原則，請釐清修正。
- (3)P. 19-19，基地車道斜坡道應自臨道路之指定退縮人行空間後留設4.5公尺之緩衝空間為原則，倘基地狹小仍應至少留設2公尺緩衝空間，另依建築技術規則設計施工編第136條，利用昇降設備之車庫，除緩衝空間外，應再增設寬度及深度各6公尺以上之等候空間，請補充說明。
- (4)汽車停車需求檢討，經實施者說明僅能勉強法定停車位數量，惟未說明本基地住宅88單元、一般零售業2單元及一般事務所12單元之停車需求，另參考「臺北市自行劃定更新單元重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準第2條第1項第6款第2目法定停車位數低於戶數十分之七之棟數達二分之一以上。」之車位數標準，建議都市更新案之集合住宅單元，每戶車位數至少為0.7席，倘經檢討仍不足者請說明因應計畫。

2. 本次審議會提出之意見：

P. 附錄7-2，無障礙汽車位已設為大公(未選配銷售)，爰住戶管理規約第9條特別約定第5款請修正為「無障礙車位(車位編號1、2)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，且不得約定專用。」。

(七) 消防局 洪晴泉幹事(書面意見)

計畫書 P. 19-35未標明樓層，請補充標示建物樓層數，並確認各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口與救災活動空間水平距離於11公尺範圍內。

(八) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(出席並提供書面意見)

本案非屬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. 9-1、P. 19-2及P. 19-3所載開發條件，亦無涉都審程序，故本案無意見。

(十) 建築管理工程處 朱芳毅幹事

1. 有關現有巷道廢巷部分，經建築師檢討現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內，且符合本市都市更新自治條例規定，本處無意見。
2. 有關容積檢討部分，本案採倉儲塔式機械停車與倉儲式機械停車之設計，請建築師將該容積計算公式載入計畫書內，以利檢核本案是否符合相關規定。

(十一) 陳彥向委員(出席並提供書面意見)

1. 實施者所提停等時間倉儲塔式車位最久6分鐘、倉儲式車位最久4分鐘，因本案實際使用為隨機停放，應無停等4-6分鐘之久，停等時間平均約為2.4分鐘，請實施者精算停等時間較易說明停車設備使用之合理性。
2. 建議實施者與交通顧問評估使用交通微觀模擬軟體模擬停車情況，以利說明本案停車規劃。

(十二) 林光彥委員

本案現有巷道廢止說明文字載明於事業計畫書第九章(P. 9-1)，惟位置圖載明於第十九章(圖19-38、19-39)未見對應圖說，建議置於同一章節。

(十三) 謝慧鶯委員

1. 請說明1樓車道出入口與倉儲塔式機械停車出入口交通之交織情形。另請說

明本案倉儲式、倉儲塔停車各停多少輛車及其平均一台車之停等時間。

2. 本案停車方式不同，請說明如何控管？因1樓車道出入口、倉儲塔式機械停車出入口及臨計畫道路處產生之衝突，非僅用時相管制得以處理，請實施者說明。另車道軌跡是否有重疊到建築規劃設計(三)人行步道獎勵，請實施者釐清。
3. 本案規劃戶型較小，請實施者確認本案選配情形是否符合臺北市都市更新自治條例第11條規定。

(十四) 蕭麗敏委員

1. 實施者回應提及停車位是可隨機停放，惟權變計畫該停車位是有列入登記清冊，請將權利變換計畫書所載「本案倉儲式、倉儲塔停車設備編號車位實際使用隨機停放」等文字納入住戶管理規約。
2. 估價報告書P. 152、P. 153，有備註「面向」之不同成交案例，該成交案例之面向價差約為4%，惟本案辦公室「面向」調整率為6%、住宅調整率分別為5%、6%，請估價師說明及斟酌該調整率。

(十五) 遲維新委員

估價報告書P. 150，地面層比較案例價格為750~820萬元/坪左右，與本案1樓價格差距約1倍，雖時間序列不同，以比較案例1樓價格7、8百萬及其2樓價差，與本案1樓價格4、5百萬及其2樓價差之比例不相當。以本區域中古屋2樓可當店面使用之價格接近本案價格，請估價師說明本案2樓價格之合理性。

(十六) 楊欽文委員

1. 實施者回應提及本案已滿足法定停車位，惟都市更新並非滿足法定停車位即可，仍需考量公共利益及停車需求是否外部化。有關交通局幹事所提意見以一戶一車位為原則，住宅單元每戶車位數至少為0.7席，請實施者予以檢討，因機械停車倉儲塔為地下層往地面層延伸，請評估機械停車倉儲塔空間可否再往上延伸？以增加5~6席停車位達住宅單元每戶車位數至少為0.7席。另有關非屬住宅單元車位，則依法定停車位檢討。
2. 本案停車數量大於50部，請檢討是否需依建築技術規則留設雙車道，另請補充車行軌跡圖。另本案1樓無停車緩衝空間，是否需於1樓留設6公尺X6公尺之停車緩衝空間，請檢討同時進出地下停車場、機械停車倉儲塔之停等需求，若該處同時有車輛進出，空間可能不足，請實施者說明未來如何配置及對周邊道路造成交通衝擊，若機械停車倉儲塔之車輛等待時，是否地下停車

場之車輛就無法進出。

3. 本案基地條件有所限制而又設計大量住宅單元，請實施者再妥予考量相關建築規劃及交通動線設計。

(十七) 邵琇珮委員

本案基地南側鄰近捷運忠孝復興站1號出入口處，現況公有人行道人行空間侷促且設有中華電信電信箱，請實施者評估將該電信箱整併至基地內設置可行性，以利人行。另因現況捷運出入口處人行道已完成拓寬，請實施者更新相關圖面。

(十八) 吳智維委員

1. 1樓附屬建物（騎樓比）狀況，惟騎樓非屬附屬建物，故1樓是否拆成附屬建物及騎樓，請估價師釐清。
2. 更新後住宅價格日期係以商辦價格指數進行調整，建議改以住宅價格。
3. 領銜估價報告書P.112，比較標的有停車位面積(坪)，惟本案更新後停車位面積似無列出，請修正。
4. 依權利變換計畫書所載本案倉儲塔式機械停車、倉儲式機械停車位面積不同，且有分管與停車編號，因停車位價格相同且混合使用，該兩種停車位面積有差距，未來持有稅是否不同？請實施者說明。

實施者回應及說明：

(一) 有關更新單元範圍外陳情人意見：

1. 本案原為自行劃定更新單元，依規定需辦理鄰地協調，爰於民國96、97年曾召開兩次鄰地協調會議，陳情人其鄰地範圍同意比例為14.29%有意願參與，因該鄰地為大樓，整合確實困難，故以目前基地範圍進行更新。另本案地點為臺北市重要計畫節點，實施者花費許多心力在整合，於核定之前將占有他人土地舊違章建物先行拆除，改善市容觀瞻與安全。
2. 本案緊鄰東側鄰地大樓與南側捷運站，實施者將透過特殊工法以確保施工安全性。另設計外牆配合建築削線，色系採米白色、灰色、大地色系為主，地面層使用大量帷幕牆與精緻金屬構件，達現代與時尚感，並配合捷運站出入口塑造精緻商業感受。

(二) 有關廢巷改道部分，因本案符合臺北市都市更新自治條例第10條第1款規定，且辦理先行拆除作業申請之拆除執照其注意事項載明「基地內現有巷道後續併都市更新事業計畫廢除」。廢巷相關圖說配合委員意見調整至事業

計畫第九章。

(三) 有關建築規劃設計部分，後院部分已列公式重新計算，經檢討符合規定，後續將調查周邊電信設備並配合中華電信需求研擬整併至基地內可行性。另原送件時停車採全機械式，過程中優化修正車道內部化達B1再進機械設備，受限基地形狀條件下，設計團隊已盡最大努力達目前坡度1/7，懇請委員同意，以及建管處提醒部分將配合修正。

(四) 有關交通相關意見：

1. 目前規劃「車道達地下一層後進倉儲式機械停車設備」及「地面層進入倉儲塔式機械停車設備」停車數量達法定停車數70部且開挖地下五層。因緊鄰捷運站，為避免深開挖(公共危險及成本增加)且大眾運輸已滿足實際需求，停車數依規定無少於法定停車位且為戶數之70%應已足夠，懇請審議會同意。
2. 有關車道進出與停車緩衝空間已符合相關規定，後續將檢討補充於計畫書相關圖面中。6公尺X6公尺緩衝空間已設置於地下一層，若倉儲塔式機械停車數再增加，需於地面層增設6公尺X6公尺停等空間，本案基地已無空間再設置，目前高度與停車數皆受法令限制。
3. 倉儲塔式機械停車與地下停車場之停等交織，利用感應方式以號誌時相管控以避免進出動線衝突，前述資料已檢附於計畫書圖中。有關出車時間倉儲塔式機械停車最遠約2分鐘、倉儲式機械停車最遠約4分半鐘，加上互等時間利用交錯系統為等最久之情形，未來住戶可利用智慧管制系統大幅減少出車時間，若採全機械停車(原送件)時間約10~15分鐘且需於計畫道路停等，故目前規劃已將停等時間平均分配於一樓與地下室，減少周邊交通影響。後續將請交評顧問針對本案進出車、停等時間、停等狀況，補充計算圖說等相關詳細資料。
4. 有關車道與人行步道退縮獎勵重疊部分，均已扣除。本案基地入口處車道寬度5.5公尺可達兩車道出入口，分道前已達5.5公尺，後續補充標示清楚。
5. 本案倉儲式、倉儲塔停車設備編號車位實際使用為隨機停放，標示於權利變換計畫書P. 7-5，有空位皆可停並無限制僅能停倉儲塔或倉儲式。更新後停車位價格皆相同(審議會版)，選配車位之權益皆為一致，隨機停放一事後續納入規約說明清楚。

(五) 有關消防意見部分，今日簡報說明已附地上各層消防緊急進口位置圖說，雲梯車救災操作範圍11公尺內與開口位置皆已標示於圖面，經檢討符合消防相關規定，開口均在11公尺範圍內。

決議：

(一) 人民陳情部分

有關鄰地陳情人希全街廓整合之陳情意見，經實施者說明徵詢鄰地參與更新之意願後仍未達同意比例門檻，為維持穩定性及所有權人權益，同意仍以原範圍續行，另本案緊鄰捷運忠孝復興站，請實施者注意施工安全。

(二) 廢巷改道部分

本案擬廢止位於更新單元範圍內之現有巷道鄰近安東街57之11、12、13號(無巷名)，經實施者說明並經審議會討論後，尚符本市都市更新自治條例第10條第1款全部位於更新單元範圍內規定，予以同意。另請實施者依委員意見修正計畫書內容。

(三) 建築規劃設計部分

1. 本案後院平均深度、建材設備等級及建築設計等檢討修正情形，請實施者依委員、幹事意見檢討及並詳列倉儲塔式機械停車與倉儲式機械停車容積計算公式及依臺北市都市更新自治條例第11條規定覈實檢討最小分配面積。
2. 本案因受限基地條件，汽機車共道之坡度為1/7，尚不符都市更新審議原則，以及空調主機非設置各戶專有範圍之檢討，請依委員意見修正，併同下次大會討論。

(四) 交通規劃部分

本案共100戶單元，惟汽車停車位採機械停車設備規劃70輛車位，是否滿足實際需求，經實施者說明並經審議會討論後，考量基地鄰近捷運場站及TOD減少私人運具使用概念，同意本案以70輛汽車位規劃，有關倉儲式、倉儲塔停車設備編號車位實際使用係隨機停放，請載明於住戶管理規約內。另請實施者依委員及幹事意見覈實修正，檢討合理且安全之整體交通規劃及停車設計，後續提請大會討論。

- (五) 請實施者依委員及幹事所提意見覈實修正，於收受會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖，再併同建築規劃設計、消防救災、財務計畫、權利變換及估價、建築容積獎勵及聽證等討論事項，再提請大會討論。