

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 530 次會議紀錄

111 年 3 月 15 日 府都新字第 1116007438 號

壹、時間：民國 111 年 2 月 21 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：黃一平局長

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 1 次專案小組會議」審查結果

（一）申請自行劃定「臺北市北投區奇岩段五小段615地號等5筆土地為更新單元」都市更新審議案

決議：洽悉備查，請申請人於收受審議會會議紀錄起1個月內檢具修正後檢討書圖送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提會審議。

（二）申請自行劃定「臺北市中正區福和段一小段436地號等4筆土地為更新單元」都市更新審議案

決議：洽悉備查，請申請人於收受審議會會議紀錄起1個月內檢具修正後檢討書圖送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提會審議。

（三）「變更臺北市北投區文林段四小段176地號等13筆土地都市更新事業計畫案」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。實施者得參照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。

（四）「變更臺北市大安區大安段一小段590地號等18筆土地都市更新事業計畫案」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。實施者得參照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、臨時報告案：

一、「都市更新案涉及地下層原建築容積移至地上層之放寬認定執行原則」（承

辦人：事業科 曾少宏 02 2781-5696 轉 3062)

討論發言要點：

(一) 林光彥委員

1. 因地上層空間有景觀與生活空間等問題，而地下層並無前開問題，所以從都市計畫容積總量管制精神來說，若容積總量需考量景觀或消防救災等因素，則須更謹慎思考本原則訂定目的是否以「原則限制，例外放寬」之立場而訂定，再來研議後續執行面問題。
2. 就都市計畫角度而言，本原則訂定後，將與過往函釋所述「地下層原容積僅得復建於地下層」概念上有大幅度的修正，簡報所載個案地下原容積移至地上層具有正當性因素，惟本原則訂定係屬全面性放寬，應再考量是否與都市計畫當初訂定的政策與理念，建議較安全的做法係以「地下層原容積基於公益因素或不可歸責於實施者因素致無法復建於地下層全部利用時之要件前提下，始得放寬認定。」之方向辦理。

(二) 葉玉芬委員

有關本原則計算公式所載估價價值部分，以簡報範例來說，假設個案地下層原容積有100坪，並透過計算公式做價值差異上的面積轉換讓75坪得移至地上使用，則公式計算後應已無剩餘地下層原容積價值，理論上應不得再讓剩餘之25坪又可因捐贈公益設施而移至地上層使用。

(三) 朱萬真委員

請補充說明本原則所載「捐贈公益設施得另外申請容積獎勵」部分，係屬中央所訂獎勵或是地方政府所訂之獎勵。

(四) 劉秀玲委員

1. 有鑑於更新後地上層及地下層有價值上的差異，及考量容積總量管制精神，建議應設定放寬認定之條件，如個案因涉公益設施受限於規劃樓層限制或捷運設施位於地下層等，致地下層原容積無法使用完全之情形，始能移至地上使用。
2. 因前有案例是初期本府雖同意受贈公益設施，惟後來又無相關單位願意接管公益設施致使案件無限期延宕，為避免此類似情形再次發生，建議本原則訂定時設定條件部分需更加謹慎考量。
3. 另簡報所載有捐贈公益設施「得另外申請容積獎勵」及「不得另外申請容積獎勵」等規定，得或不得一事請再補充說明。

(五) 陳信良副召集人

1. 本原則訂定除考量地下層原容積之所有權人及相關權利人權益，另也有下列幾項助益之理念：
 - (1) 減少因地下層原容積僅能復建於地下，致開挖面積增加而造成都市環境之負擔。
 - (2) 地下層原容積多屬四、五層樓老舊建築物所有，倘其辦理都市更新則甚少願意再捐贈公益設施，爰藉此原則訂定後將能提高都市更新案捐贈公益設施之誘因。
2. 本原則將依委員所提疑義修正，既然依計算公式之價值轉換已滿足地下層原容積移至地上層使用之額度，建議配合刪除「換算後未移至地上層之原容積部分，請將其容積50%捐贈公益設施並經本府同意受贈後(不得另申請捐贈容積獎勵)，始得移至地上層使用。」之附加放寬條件，俟後續該政策上路施行後，再視都市更新個案情形做滾動式修正。

(六) 都市更新處

1. 本次研擬放寬認定執行原則係考量都市更新案件皆能適用之通案性原則，以避免個案因基地條件限制或其他特殊因素致無法使用地下原容；另本原則亦已考量地上層及地下層價值上有所差異，爰制定一套價值轉換計算公式，並換算後容積總量以不超過地下層原容積為原則，以維容積總量管制精神。
2. 有關本原則所載「捐贈公益設施得另外申請容積獎勵」部分，係屬中央法令訂定之捐贈公益設施容積獎勵項目。另補充說明，有關本原則訂定之捐贈公益設施，應依都市更新條例所規定為地方政府公告之公益設施，並經本府同意受贈始得申請獎勵，故應無「無相關單位願意接管公益設施」之疑慮。
3. 另本原則訂定業考量原函釋僅得復建於地下使用之精神，除非有捐贈公益設施，否則仍只能復建於地下；有關地下層及地上層價值上的差異也已制定一套計算公式來做合理的容積轉換，後續亦會於實務操作後再持續滾動式修正。

決議：

- (一) 有關「都市更新案涉及地下層原建築容積移至地上層之放寬認定執行原則」，請依委員意見刪除備註「換算後未移至地上層之原容積部分，請將其容積50%捐贈公益設施並經本府同意受贈後(不得另申請捐贈容積獎勵)，始得移至地上層使用。」，惟仍建議保留修正本原則之彈性空間。

- (二) 請本市都市更新處參採委員意見後，循行政程序簽報後，再以函示發布並通知各相關公會，據以規範。

捌、討論提案：

一、「擬訂臺北市士林區三五段四小段 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 2781-5696 轉 3067)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

1. 表10-5之法定工程造價係依109年11月18日發布修正之「臺北市建造執照建築工程、雜項工作物、土地改良等工程造價表」SRC11至15層建築物16,600元/m²計算，惟本案事業計畫於104年6月30日報核，應請修正依報核當時適用(103年2月1日發布修正)之單價15,910元/m²計算，並請更新處協助釐清。
2. 其餘110年7月5日幹事複審所提意見，實施者已修正或業經承辦科提請本次大會審議，無補充意見。

(二) 地政局 徐子偉幹事(書面意見)

1. 估價部分，已依前次會議意見修正，無其他意見。
2. 共同負擔比部分，請實施者說明後逕提大會討論。

(三) 交通局 吳瑄俞幹事(葉英斌代)(書面意見)

1. 有關本案所設無障礙車位管理事宜，依內政部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該車位係供前揭行動不便人士使用，以符立法意旨，建議將2席無障礙汽車位列為不供選配之大公。
2. 請補充說明本案基地留設人行空間退縮情形，其未符合「6公尺寬計畫道路退縮2公尺補足8公尺路寬(與道路順平)，另再退縮2公尺人行空間」之通案審議原則，應提請審議會討論。

(四) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

本案規劃之消防車輛救災動線及活動空間業經本府110年2月24日府都設字第1103001078號函核定在案，本局無修正意見，後續以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

1. 查本案前以110年2月24日府都設字第1103001078號函核定在案，經檢視事業計畫圖說與都審核定圖說大致相符。
2. 倘經更新審議會決議調整建築設計致變更前開核定圖說者，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定檢討是否需辦理都審變更設計事宜。

(七) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 本案更新後規劃地上十四層樓，依規定應設置兩座安全梯通達地面層，平面上應為一座安全梯及一座安全梯兼無障礙樓梯，本案樓梯一座未標示名稱、一座為直通樓梯，是否符合法令，請釐清修正。
2. 本案應設置一座緊急昇降梯及一樓目前無設置排煙室部分，是否符合法令，請檢討修正。

(八) 簡文彥委員(提供書面意見)

臨路部分留設人行道寬度及面臨未達 8 公尺應先與道路順平部分，請分別檢討說明。

(九) 鄭淳元委員

1. 簡報P.41，沿6公尺道路部分，依更新單元通案審議原則退縮2公尺，惟簡報部分僅退縮1.96公尺，請依通案審議原則退足2公尺以補6公尺計畫道路之不足，退2公尺部分應與計畫道路順平。
2. 沿計畫道路退縮2公尺後，是否再退縮2公尺以供做人行空間，查本案四週臨6公尺計畫道路，基地僅1,159平方公尺，面積不大，如四週再予退縮2公尺供做人行空間，將影響建築空間規劃設計，建議審議會可不予要求。

(十) 林光彥委員

1. 會議資料第1頁更新單元面積1,159平方公尺，但私有地面積1,168平方公尺，兩者不一致，另簡報第2頁及第3頁亦有類似情形，請確認後修正。
2. 目前容積獎勵之結果已大於一坪換一坪，請實施者說明修正方式。

(十一) 賀士庶委員

地下二層編號28汽車停車位似與車道轉彎軌跡重疊及車道軌跡似與3-C及3-B柱位亦重疊，請釐清並將車道軌跡線明確標註。

(十二) 蕭麗敏委員

1. 本案公設比規劃為27%，請實施者再予以確認。
2. 中信估價報告書：

(1) P. 35

- A. 請確認公設比項目調整率是否足以反應市場合理價差(倘實施者檢討後公設比有調整，請順修)。
- B. 臨路寬度項目，請釐清是否有包含臨路面數(請檢視調整率之合理性，例比較標的2臨路面寬同為6公尺，調整率2%)。

(2) P. 38，比較標的2之公設比高達47%

- A. 請釐清該公設項目包含那些項目，其公設比是否正確?
- B. 確認公設比調整率是否足以反應市場價差?(即公設比差異達20%，調整率僅4%是否足夠?)
- C. 倘公設比未能釐清，因本案例總樓層為7層樓，建議再尋找是否有更合適之案例。

3. 若汗水轉管皆位於陽台，請檢視是否有修正之必要性。

(十三) 陳玉霖委員

中信估價報告書：

1. P. 30轉管位於陽台，請補充圖示以確認相對位置。
2. P. 35比較法標的2，規劃為7層樓建築物，及P. 37收益法標的2，規劃為7層樓建築物，公設比為47%，是否考量7樓與14樓之規劃總層數差異較大？及在收益法價格因子差異較大，是否更換較類似案例或酌予差異考量？

(十四) 何芳子委員

1. 北側臨6公尺計畫道路依審議原則應退縮2公尺，再退縮2公尺人行步道，但依基地條件確有困難，本案規劃退縮2公尺補足8公尺部分，應確實辦理。
2. 除北側外其餘臨路亦請併同修正。

(十五) 劉秀玲委員

本案北側臨中山北路六段 290 巷 7 弄 6 公尺計畫道路側，未依都更審議原則先補足 8 公尺後再退縮 2 公尺，故建議△F5-1 獎勵額度減 1%。

(十六) 楊欽文委員

依規定本案僅需設置 1 席法定無障礙汽車停車位，考量空間規劃及所有權人需求，原則尊重 1 席計入大公、1 席作為可售車位，另請實施者向有無障礙汽車位需求之所有權人說明，雖可使用無障礙車位惟該車位非法定應該要設置之無障礙汽車停車位，並於住戶管理規約中載明。

實施者說明及回應：

- (一) 有關交通局意見，本案設置 46 戶住宅，目前可售車位為 47 部，包含 2 部無障礙車位，因本案有 1 位所有權人確有無障礙車位的需求，懇請審議會同意將 1 部無障礙車位列為大公、1 部無障礙車位列為可售車位，亦可符合本案 1 戶 1 車位原則。
- (二) 本案於劃定更新單元階段僅承諾於四週臨計畫道路側留設 2 公尺以上無遮簷人行道，本更新單元雖為完整街廓，但面積僅有 1,159 平方公尺，且車道出入口設置於北側，若要再退縮 2 公尺人行步道恐有困難，懇請大會同意本案北側僅退縮 2 公尺人行步道，其餘臨計畫道路側則退縮補足 8 公尺後再退 2 公尺以上無遮簷人行道。
- (三) 財政局意見配合辦理。
- (四) 有關管理費部分，說明如下：
 1. 人事行政管理費：實施者為進行土地整合，人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用，本案無公有土地，依規定以 5% 提列。
 2. 銷售管理費：實施者為銷售更新後取得之房地費用(變現成本)，本案依規定實施者實際分配之單元及車位總價值 30 億以下部分以 6% 計算。
 3. 風險管理費：本案自啟動至產權登記完成預估共需 15 年以上，近年來營建原物料成本上漲、缺少營建人力興建，房地產景氣亦處於不穩定之狀態，依規定本案風險管理費率上限應為 11.25%，實施者調降以 11% 提列。
- (五) 本案目前建築規劃設計公設比為 27%，後續建築設計若有調整，估價會一併修正。另本案汗水轉管確實位於陽台。
- (六) 面臨道路一般都會放入估價條件，只是不會特別針對此項目進行調整，若委員對於這部分有疑慮，會將此項刪除。
- (七) 本更新單元東南側原為管委會空間，後因都審要求改為頂蓋型開放空間，

並計入容積，基地內能開放出來的供公眾使用的皆已開放，懇請審議會斟酌本案建築設計上的貢獻，同意△F5-1給予10%獎勵。

- (八) 目前計算確實超過一坪換一坪，惟本案為事權分送，後續於權利變換階段依屆時之造價及房價重新計算共同負擔比例，倘若屆時仍超過一坪換一坪，實施者承諾會辦理事業計畫變更。
- (九) 老公專案獎勵超過73.28平方公尺部分，建築規劃以樓上層各戶微調方式修正。

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整合。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計於110年2月24日核備在案及建築設計是否符合相關建管法令，經實施者說明都市設計審議審決情形，並經審議會討論後，予以同意；另有關於地下二層車道軌跡、安全梯、昇降梯及一樓未設置排煙室部分，請依委員及建管處幹事意見釐清修正。
2. 本案基地為完整街廓四周臨6公尺計畫道路，退縮2公尺人行步道補足8公尺後，北側、西南側及東南側臨路側未能再退縮2公尺人行步道，經實施者說明因基地面積限制，建築規劃設計已退縮補足8公尺，並經審議會討論後，予以同意。另有關於北側人行步道退縮2公尺標示部分，請依委員意見修正。
3. 本案設置2席無障礙汽車停車位，1席計入大公為法定停車位、1席為可售車位，經實施者說明因有所有權人確實有無障礙車位之需求，並經審議會討論後，予以同意。另有關於無障礙汽車位於住戶管理規約加註部分，請依委員意見修正。

(三) 財務計畫部分

本案提列人事行政管理費用 5%、銷售管理費 6%(均以上限提列)及風險管理費依幹事會決議自行調降為 11%(上限 11.25%)，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。另有關於法定工程造价部分，請依財政局幹事意見修正。

(四) 估價部分

本案估價報告書修正情形及二樓以上均價 854,802 元/坪，共同負擔比為 33.69%，請實施者依委員意見檢討修正。

(五) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予182.54平方公尺 (法定容積7%) 之獎勵額度。
2. $\Delta F5-1$ (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) 同意給予260.78平方公尺 (法定容積10%) 之獎勵額度。
3. $\Delta F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予475.46平方公尺 (法定容積18.23%) 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. $\Delta F5-5$ (更新基地規模之獎勵容積) 同意給予130.39平方公尺 (法定容積5%) 之獎勵額度。
5. $\Delta F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予156.47平方公尺 (法定容積6%) 之獎勵額度，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，惟不得納入本案共同負擔費用提列；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。

(六) 老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵

1. 公共設施補充原則(設計高於法定基準容積-供人行走之地面道路)，原則同意給予9.91平方公尺 (法定容積0.38%) 之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。
2. 適當規模住宅誘導原則(提供合適規模住宅)，同意給予130.39平方公尺 (法定容積5.00%) 之獎勵額度。
3. 適當規模住宅誘導原則(提供高齡者住宅服務與居家照顧空間或服務設施)，業經本市都市設計及土地使用開發許可審議，同意給予130.39平方公尺 (法定容積5.00%) 之獎勵額度。
4. 環境貢獻度原則(防災機能加強)，業經本市都市設計及土地使用開發許可審議，同意給予52.16平方公尺 (法定容積2.00%) 之獎勵額度。
5. 環境貢獻度原則(社區活動延續)，業經本市都市設計及土地使用開發許可審議，同意給予16.84平方公尺 (法定容積0.64%) 之獎勵額度。
6. 既有容積保障原則，同意給予177.76平方公尺 (法定容積6.82%) 之獎勵額度。

7. 本案申請老舊公寓專案獎勵合計517.45平方公尺(法定容積19.84%)已滿足更新前後室內面積一坪換一坪，經實施者說明超過(73.28平方公尺)部分，經實施者說明將以逐層面積調整修正至不超過一坪換一坪，並經審議會討論後，予以同意。後續於擬具權利變換時仍應確實檢討是否超過一坪換一坪，如仍超過請實施者併同辦理變更都市更新事業計畫事宜。

(七) 聽證紀錄：本案聽證無人登記發言。

(八) 同意本案都市更新事業計畫修正通過，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。