

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 584 次會議紀錄

112 年 5 月 10 日 府都新字第 1126011272 號

壹、時間：民國 112 年 4 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：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、報告提案

一、追認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 27 次專案小組會議」審查結果

（一）「變更臺北市北投區文林段四小段 64 地號等 27 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

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、追認「擬訂臺北市南港區南港段四小段 415-1 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新一五〇專案審查結果

案經 112 年 4 月 14 日召開本市都市更新 150 專案小組會議，結論如下：

（一）建築規劃設計部分

1. 本案都市設計業經都設委員會 111 年 10 月 20 日修正通過，經實施者說明修正對照情形及建築規劃設計是否符合建管法令規定，並經專案小組討論後，請實施者依建管法令檢討 1 樓及 2 樓各戶之無障礙設施。
2. 另餘基地南側公有人行步道樹木移植情形，請檢附與公園處協調之相關函文；計畫書圖面標示清楚一樓車道出入口 60 度無礙視線範圍及交通管制等；本案 6 樓及 9 樓無障礙廁所請增設淋浴設施；以及後續請檢附交通影響評估報告書或說明書等，請依委員及幹事意見檢討修正。

（二）財務計畫部分

1. 本案為產權單純案件，經實施者說明本案公益性部分，並經專案小組討論後，請實施者依通案捐贈總銷金額 1% (1,472,207 元) 予都市更新基金，以加強本

案公益性。另仍請實施者於計畫書中補充說明基地東側帶狀式開放空間公益性及載明實施者依通案同意認養市民大道八段側之公有人行道 25 年。

2. 本案信託合約部分，請實施者於核定前檢具資料並覈實提列，倘未能於核定前檢附，則請刪除。
3. 本案廣告銷售管理費(5.5%)、人事行政管理費(4.5%)，經實施者逐一說明其合理性及必要性，並經專案小組討論後，予以同意。

(三) 建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) #10(綠建築標章之建築設計獎勵)，同意給予 279.52 平方公尺(法定容積 8.00%)之獎勵容積；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。
- (2) #11(智慧建築標章之建築設計獎勵)，同意給予 279.52 平方公尺(法定容積 8.00%)之獎勵容積；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「黃金級」以上。
- (3) #13(建築物耐震設計獎勵)，同意給予 349.40 平方公尺(法定容積 10.00%)之獎勵容積；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。
- (4) #14(時程獎勵)，同意給予 349.40 平方公尺(法定容積 10.00%)之獎勵容積。

2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) 建築規劃設計(二)，本案基地開發設置雨水流出抑制設施，為法定雨水貯留量二倍以上，同意給予 34.94 平方公尺(法定容積 1.00%)之獎勵容積。
- (2) 建築規劃設計(三)，因車道西側留設之人行步道不具連續性，及車道東側部分面積狹小不具公益性，請實施者予以扣除，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。
- (3) 建築規劃設計(四)，本案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 104.82 平方公尺(法定容積 3.00%)之獎勵容積。
- (4) 新技術之應用，本案規劃 2 部充電汽車位、2 部充電機車位，經實施者說明業於法定機車位 51 席外，另新增 2 席充電機車位，且汽車停車位數量可

於基地內自行滿足，同意給予 34.94 平方公尺(法定容積 1.00%)之獎勵容積。

(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。

決議：洽悉備查，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、「變更(第二次)臺北市中山區正義段四小段 132 地號等 3 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 廖翊君 02 2781-5696 轉 3083)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃于珊幹事

本局無意見。

(二) 地政局地價科 徐子偉幹事(書面意見)

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 謝霖霆幹事(書面意見)

- 1.P. 附錄-3(變)住戶管理規約(草案)第 2 條第 5 款第 1 目第 2 點略以：一樓設置 1 部無障礙汽車停車空間及 1 部無障礙機車停車位、地下一層 46 部機車停車空間約定為全體住戶共同使用，其中戶外法定停車位係供本大樓住戶(含商用店家)裝卸貨臨時使用，其相關管理規範依區分所有權人會議決議為之，上述無障礙車位係供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等行動不便人士使用，並請將該一部無障礙汽車位列為不供選配之大樓公共設施。惟查本基地 1 樓戶外除無障礙汽、機車位外，並無其他(法定)車位，爰請刪除相關文字，以符實際。另法定無障礙停車位之使用管理，請修正為：無障礙車位係供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等行動不便人士使用，且不得約定專用。
2. 有關本案變更規劃後之停車需求以及無障礙機車進出動線修正部分，經實施者補充說明，本局無意見。

(五) 消防局 鄭正奇幹事(書面意見)

規劃之救災活動空間垂直上方應保持淨空，無突出固定設施、植栽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(高甫承代) (書面意見)

(P.10-7)本案基地西側弄(長安西路 19 巷 2 弄)係屬「交通用地(公共設施用地)」，非計畫道路用地，建請釐正圖面標示。

(七) 都市發展局都市規劃科 張書維幹事(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資料表、P.10-3 及 P.10-6 所載開發條件，亦無涉都審程序，故本案無意見。

(八) 林秋綿委員(出席並提供書面意見)

有關露台是否列入估價，仍請估價師與實施者確認，若為「約定專用」方可計入。

(九) 葉玉芬委員(出席並提供書面意見)

依現行市場案例所示，雨遮登記與否，將影響附屬建物之比例，仍請估價師與實施者確認本案雨遮是否登記產權，若為可登記，應列入評估並反應在使用效益及修正單價。

(十) 鐘少佑委員(出席並提供書面意見)

關於雨遮估價議題，若有雨遮未登記之情事，請估價師參考台北市估價師公會擬定之「台北市都市更新未登記雨遮估價作業方式」處理。

(十一) 鄭淳元委員(出席並提供書面意見)

P.18-1(變)之變更實施進度表已落後，請配合審議進程修正。

(十二) 林佑璘委員

查本次變更內容包含變更實施者及實施方式，其中實施方式由「權利變換」變更為「協議合建」，惟因本案現為單一所有權人且產權皆為實施者所有，實施方式若為協議合建尚不合理，建議修正本案實施方式為「自地自建」。又因本案所有權人僅為一人，若請實施者依會上決議逕予修正實施方式應無爭議。

(十三) 吳智維委員

1. 本案於 105 年 3 月 24 號事業計畫報核，依規定雨遮可登記且可計價，並循往例及參照其他都更案例，雨遮應列入產權登記並估價，然查本案有多戶皆設

有雨遮，惟估價報告中皆未將其價值計入，請實施者說明；另依地籍測量實施規則第 273 條規定，地政事務所於受理建物測量時，於附屬建物部分會針對陽台及雨遮進行測繪，並依土地登記規則予以登記。故依前開規則，於 107 年報核前之案件皆需辦理產權測量登記。

2. 有關露台部分，於 2 樓及 11 樓皆有列入計價，惟 3 樓 A、C 戶亦有露台且作為約定專用，然查估價報告 P.25 內容未列入估價，亦請實施者說明。

(十四) 陳建華副召集人

依交通局書面意見，本案計 1 輛無障礙車位不供選配且列入大公，請實施者說明是否配合修正計畫內容。

實施者說明及回應：

1. 有關規劃之救災活動空間部分，本案臨道路退縮空間無遮蔽物妨礙通行亦不影響消防車之停等空間。另交通局、都發局都市規劃科意見，將配合修正計畫書內容。
2. 本案變更實施者業於 110 年 12 月 30 日經臺北市政府核定公告實施，非本次變更內容，另本案於變更事業計畫及擬訂權利變換計畫案時尚有 40 幾位所有權人，經原實施者整合及發放補償金後，方變更為單一所有權人狀態，後續將配合委員意見修正實施方式。
3. 有關雨遮及 3 樓露臺未納入銷售面積及計價部分，後續將檢視相關案例後配合修正。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案西及東側臨 6 公尺道路均各退縮 2 公尺補足 8 公尺且與道路順平，以及建築規劃設計變更部分，業經 168 專案小組決議，並經實施者說明及審議會討論後，予以確認。
2. 本案變更規劃後之停車需求及無障礙機車進出動線修正部分，業經 168 專案小組決議及審議會討論後，予以確認。餘請實施者依照委員及幹事意見修正本案實施方式、覈實調整實施進度，以及 1 部無障礙汽車位納為大公。

(二) 消防救災部分

本案消防救災規劃修正情形，業經 168 專案小組決議及審議會討論後，予以確認。

(三) 財務計畫部分

本案人事行政管理費 4.9%及廣告銷售管理費 5.88%，與原核定費率一致，業經 168 專案小組決議及審議會討論後，予以確認。

(四) 估價部分

本案估價報告書修正情形、更新後二樓以上均價由原核定 850,292 元/坪修正為 820,437 元/坪(是否反映轉管)，針對雨遮及露臺估價部分，請實施者依委員意見檢討修正。

(五) 建築容積獎勵的部分

1. △F4、△F5-1、△F5-6、△F6、(協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施)，業經 168 專案小組同意，並經審議會討論後，予以確認。
2. △F5-3(供人行走之地面道路或騎樓)本案人行步道實際留設 178.71 平方公尺，經實施者於專案小組會議承諾維持原核定額度 165.77 平方公尺(占法定容積 6.56%)，業經 168 專案小組同意，並經審議會討論後，予以確認。

(六) 聽證紀錄部分

本案依都市更新條例第 33 條第 4 款規定，經取得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。

- (七) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，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。