

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 569 次會議紀錄

111 年 12 月 7 日 府都新字第 1116031348 號

壹、時間：民國 111 年 11 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、「擬訂臺北市南港區玉成段二小段 728 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」  
都市更新報告案(承辦人：事業科 蔡彥廷 02 2781-5696 轉 3053)

討論發言要點：

(一) 地政局地價科 張家銘幹事（書面意見）

估價部分無意見。

(二) 地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

無修正意見。

(三) 交通局 蔡于婷幹事(洪郁冠代)（書面意見）

查本局意見已納入，原則無意見。

(四) 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，本案無意見。

(五) 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9月2日府都設字第1113007805號函核定在案，經檢視本次所附圖說與原核定圖說相符，故無意見。

(六) 楊欽文委員(出席並提供書面意見)

1. 本案僅於B1層留設1處淋浴設施似有不足，建議於各樓層無障礙廁所增設淋浴設施，並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. 另本案自行車位規劃地下一層部分機車位供自行車彈性停放(機車位編號6

至10)，為鼓勵員工使用自行車通勤，建議提供50%之機車位供自行車彈性停放。並請於住戶管理規約規範前開彈性共用車位應優先提供自行車停放。

(七) 賀士庶委員

本案主要於168專案小組會議討論，係原申請「建築規劃設計(一)」，因該獎勵範圍與都審開放空間範圍重疊，爰取消該項獎勵，並增加「促進都市更新(一)」獎勵1%，因涉及容積獎勵項目及額度修正，需提供100%修改內容同意書予更新處。經檢視本次實施者已檢附100%修改內容同意書，尚符合本案168專案小組決議及討論內容。

實施者說明及回應：

有關設有無障礙廁所之樓層配合留設淋浴設備及機車位彈性調配優先供自行車位使用部分，依委員意見配合辦理。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案都市設計業經本府111年9月2日取得核定，建築規劃設計業經168專案小組決議及實施者配合修正，並經審議會討論後，予以確認。另有關各樓層無障礙廁所加裝淋浴設備及機車位彈性調配優先供自行車位使用部分，請依委員意見修正。

(二) 本案係屬產權單純案件，公益設施回饋項目為捐贈都市更新基金9,622,703元(總銷千分之一)，未申請容積獎勵及未提列共同負擔，以及開放空間無設置圍籬並供公眾使用，並經審議會討論後，予以確認。

(三) 建築容積獎勵部分

業經168專案小組討論同意給予，並經審議會討論後，予以確認。

(四) 聽證紀錄

本案係以自行興建方式實施，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：同意本案都市更新事業計畫經大會審議修正後通過，請實施者收受會議紀錄起1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。

二、「變更臺北市大安區學府段一小段 281 地號等 19 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新報告案(承辦人：事業科 宋蕙汝 02 2781-5696 轉 3082)

討論發言要點：

- (一) 地政局 陳憶萍幹事 (書面意見)  
估價部分無意見。
- (二) 地政局測繪科 陳光熙幹事 (書面意見)  
無修正意見。
- (三) 交通局 王少韡幹事 (顏瑜代) (書面意見)  
前次意見已修正，爰本局無意見。
- (四) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)  
無意見。
- (五) 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110年11月19日府都設字第1103037067號函第1次變更設計核定在案，經檢視本次所附圖說，有關實設建蔽率、實設容積率、總樓地板面積、各層平面及各項立面語彙微調等內容，尚符「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，得免辦變更設計。

決議：

- (一) 本案業經111年9月12日都市設計變更審議決議修正後通過，實施者已說明變更修正對照情形且符合建管法令相關規定，經168專案小組討論並決議，經審議會討論後，予以確認。
- (二) 本案二樓以上均價原核定為1,328,115元/坪，變更為1,277,014元/坪，實施者已說明估價報告修正情形(是否反映轉管)及綠建築保證金維持原核定43,443,303元，經168專案小組討論並決議，經審議會討論後，予以確認。
- (三) 建築容積獎勵部分  
本次變更內容無涉及容積獎勵，皆與原核定一致，業經168專案小組討論同意，並經審議會討論後，予以確認。
- (四) 同意本案都市更新事業計畫經大會審議通過，請實施者收受會議紀錄起1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、「擬訂臺北市北投區開明段二小段 116 地號等 43 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 張彤雲 02 2781-5696 轉 3061)

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)

1. 本案提列特殊費用為隔震，提列計2億9,101萬4,745元，請依審議原則說明合理性、必要性並補充說明是否有反應於銷售收入，提請審議會審議。
2. 本案財政部國有財產署分回房地，請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項：
  - (1) 本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。
  - (2) 實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體15年、防水保固2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。

(二) 臺北市政府財政局 (公有土地管理機關) (書面意見)

1. 本案提列隔震設備費2億9,101萬4,745元，經實施者檢附本市土木技師公會審查意見書，請實施者說明審查內容、合理性及必要性後，提請審議會討論。
2. 本案營建費用計算含「立面外框」249.36平方公尺計1,314萬1,272元，請實施者說明是否為本市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項規定得提列項目，並提請審議會審議。
3. 營業稅目前係以107年版提列總表公式提列，仍請實施者依110年1月15日修正之「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」規定，將財政部109年9月14日令釋公告之公式1、2計算式及結果一併列明，並採最有利地主之計算方式提列。
4. 本案人事行政管理費(4.5%)、廣告銷售管理費(4.69%)及風險管理費(15.5%)，共同負擔比42.86%，請實施者說明合理性後，提請審議會審議。

(三) 財政局 黃于珊幹事 (書面意見)

1. 實施者回應本案因財務計畫依107年提列總表編列，故營業稅亦依該版總表所訂公式提列，惟查110年1月15日修正之「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」，擬訂事業計畫報核日於109年12月31日以前且適用107年提列總表之更新案件，實施者得依財政部109年9月14日台

財稅字第10900611910號令公告公式提列營業稅。請實施者說明本案營業稅費用是否採最有利土地所有權人方式提列後，提請審議。

2. 其餘第506次審議會所提意見，業經承辦科提請本次大會討論，無補充意見。

(四) 地政局地價科 徐子偉幹事 (書面意見)

1. 計畫書附錄二十三、二樓以上均價估價摘要無資料，請補充。
2. 估價部分無意見。

(五) 地政局測繪科 陳光熙幹事 (書面意見)

無修正意見。

(六) 交通局 王少韡幹事(陳體峻代) (書面意見)

1. 事業計畫

- (1) P. V本案規劃商業單元10單位，請補充說明裝卸貨停車需求及臨停接運停車需求分析，並於基地內部化滿足。
- (2) P. 10-18，地上1層平面圖，請補充標示汽機車道出入口寬度。
- (3) P. 10-38~10-42，B1~B5層平面圖
  - A. 通達無障礙機車停車位之車道寬度均不得小於 1.8 公尺，且一般機車車道淨寬應達 1.5 公尺以上，惟本案機車道淨寬與前述規定不符，請釐清修正。
  - B. 請補充標示地下各層車道淨寬。
- (4) 建案施工前，請依規定程序提送施工交通維持計畫，相關措施請以實際提送審竣後之版本為準。
- (5) 為鼓勵綠運輸，建議基地平面層設置自行車停車空間。

2. 交通影響評估

- (1) P. 4-7~4-9，本案規劃商業單元10單位，請補充說明裝卸貨停車需求及臨停接運停車需求分析，並於基地內部化滿足。
- (2) P. 5-10，地下1層平面圖，通達無障礙機車停車位之車道寬度均不得小於 1.8公尺，且一般機車車道淨寬應達1.5公尺以上，惟本案機車道淨寬與前述規定不符，請釐清修正。
- (3) 建案施工前，請依規定程序提送施工交通維持計畫，相關措施請以實際提送審竣後之版本為準。

(4) 為鼓勵綠運輸，建議基地平面層設置自行車停車空間。

(七) 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。」。

(八) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

本案位屬商三，經檢視本案商業使用面積規劃不足，未符通案商業使用比例規劃原則，仍請評估增加商業空間，並提請審議會討論。

(九) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

無意見。

(十) 建築管理工程處 朱芳毅幹事

1. 請實施者說明本更新基地範圍之現有巷道與東南側鄰地所夾之空間用途，經本處調閱鄰地使照圖說，前開空間為鄰地車道使用，並透過本案範圍內之中和街57巷通行。因此有關本案廢巷改道部分，後段應可廢止，惟前段部分仍須透過改道方式辦理。仍請實施者提供周邊現有巷之位置與範圍，並檢具現有巷已改道版本之建築圖說，供審議參酌。
2. 有關廢巷部分恐涉及改道事宜，因本案有申請開放空間審查，倘改道方案涉及開放空間範圍，則請實施者應先提供相關圖面予本處確認。

(十一) 黃于珊委員 (出席並提供書面意見)

建議實施者增加珠海路側地上1層商業設施，除可滿足本案商業設施之比例外，亦可滿足陳情人之需求。

(十二) 鄭淳元委員 (出席並提供書面意見)

1. 本案土地使用分區為商業區，有關用途使用，仍請依本市商業區使用比例規劃原則辦理，即建築基地地上1樓及2樓不得作住宅使用，且商業使用容積樓地板面積需大於法定建築面積70%乘以2倍。
2. 經實施者說明過去商業使用未達到標準，惟本案仍屬都市計畫所規定之商

業區範疇，其商業使用部分本應依都市計畫規定辦理，否則即失去其商業區之意義，且都市更新本意即有改造都市環境之目的，因此建議本案仍須依審議通案原則補足其商業空間。

3. 本案立面框架提列特殊費用較不適宜，立面框架應列為一般工程費用，仍請實施者修正。

(十三) 林志崧委員(出席並提供書面意見)

建議實施者應適度地增加珠海路之商業使用空間及開放空間之通透性。

(十四) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

從地形圖來看沿珠海路現況均有建物，今天已有1名所有權人提出無法選配原位置房屋之意見，請實施者再妥予考量修正後之配置，避免事業計畫核定後，權利變換計畫階段所有權人提出無法選配之意見。

(十五) 涂靜妮委員

請更新處說明本案商業使用空間之審議通案原則，係屬硬性規定或是可以突破，若為硬性規定，則建議實施者遵照辦理。

(一) 洪德豪委員(出席並提供書面意見)

1. 地下一層採用機車機械停車設備，應檢具「內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料審核認可通知書」始允設置(參見都發局103年10月8日北市都建字第10364403700號函)，請實施者釐清確認。
2. 實施者於會中提出的廢巷改道方案，尚難併建照辦理，請依「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」規定程序處理。

(十六) 楊欽文委員

1. 有關交通局意見經實施者說明，裝卸貨車位與垃圾車為共用，請實施者補充說明本案垃圾車車位從地面層至地下層所行經路線之淨高是否符合裝卸貨車位之規定，並請將「垃圾車車位可提供裝卸貨車輛共用」等相關文字載入住戶管理規約。
2. 設置多少商業面積無意見，但本案為商業區，且另外有申請開放空間容積獎勵，原開放空間應作商業使用，現在未作商業使用已經妨礙到原都市計畫之目的性。因此請實施者評估△F5-1容積獎勵申請至6%是否適當。

(十七) 方定安副召集人

針對住宅區部分並無得申請開放空間容積獎勵，僅商業區有提供該項獎勵，

其目的係為提供商業活動空間需求。建議研擬相關規範於審議通案原則，倘欲申請開放空間獎勵，更應檢視其商業空間使用是否符合相關審議規範。

#### (十八) 陳建華副召集人

1. 本案前次審議會要求進行周邊商業使用現況調查，目的在於瞭解基地周邊之商業使用強度，現依照現況商業使用強度不高之情況下，其實審議會仍是可同意本案適度調降商業使用強度，而非要求需依審議通案原則比例規劃至12層樓之商業空間。
2. 依照本案立面圖可視本案3、4樓之商業面積縮小，建議商業樓層增設樓地板面積達到50%以上。

#### (十九) 都市更新處

1. 有關廢巷改道部分，請實施者釐清本案現有巷是否屬指定建築線有案之現有巷，並請實施者釐清廢巷及改道法令依據。
2. 有關商業區使用規範，依「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」規定「商業區至少地面一、二層應作為商業使用，商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之70%乘以2倍，且管委會空間配置於商業使用連續樓層之上為原則。」，依照通案倘無法執行，將請實施者補充周邊商效需求等，提請大會審決。
3. 另本案建築規劃設計部分，因涉及廢巷改道恐影響開放空間容積獎勵，故請實施者併同商業空間面積及陳情人針對珠海路店面需求，一併考量。倘開放空間獎勵調整應由建管處確認後，再送審議會續審。

#### 實施者說明及回應：

1. 有關人民陳情部分，因珠海路沿街有申請開放空間獎勵，因此珠海路側1樓無法規劃為商業使用，目前中和街側仍有店面可供陳情人選配，且目前為事業計畫階段，未來會持續與陳情人溝通，希望在將來權利變換階段能與陳情人達成協議。
2. 有關廢巷改道部分，基地東南側之鄰地1樓現況部分做全聯使用，於前門中和街亦設置一處裝卸車位，後側為防火巷，因地下室主要為全聯的倉儲空間，已封閉出入口不作為車道使用，故該空間已無車輛通行之實。倘因考量原執照有車道之規劃仍應檢討改道方案，本案預計於鄰地後側規劃一處現有巷改道空間，使其通達計畫道路。
3. 有關交通局意見部分，依本案目前商業空間設置檢討未達設置裝卸車位之標準，故目前規劃以垃圾車停車位作為臨時裝卸車輛停車使用，且淨高亦

符合裝卸貨車位之相關規定。另有關汽機車道出入口寬度、地下各層車道淨寬、無障礙車位通道寬度應符合法令規定等，均配合修正。另有關鼓勵綠色運具部分，本案擬於地面層未計入開放空間容積獎勵之範圍內(車道北側)設置自行車停車空間。其餘意見均配合審查意見辦理。

4. 有關消防局意見部分，實施者配合檢討。
5. 有關商業空間面積不足部分，已於前次審議會作充分討論，因本案為商業區，爰依商業區規定設置開放空間，並依前次審議會意見取消樓梯以增加開放空間之通透性，串聯北投之綠帶軸線；另中和街部分原僅1、2樓規劃做店面使用外，本次增加3、4樓為一般事務所提升商業使用空間，然就本案周邊實際商業使用及營業現況，其空置率(雙全街56.25%、珠海路55.17%、中和街一樓69.44%、中和街二樓81.25%)遠高於臺北市其他商業空間之空置率(約為5~20%間)，考量實際市場趨勢，並期望保持本案開放空間之留設，維護北投綠帶串聯性，懇請委員同意本案目前商業空間配置。
6. 本案商業空間若依審議通案原則規範，並依建築設計集中設置於中和街，經檢討一般事務所需設置至12層，仍懇請各位委員併同考量本案實際商業使用需求。倘未來審議結果本案仍需設置至12層樓之商業空間，則本案裝卸車位亦併同檢討其法定設置數量。本案目前設置地面1至4層之商業空間數量約為審議原則所訂應設置面積之35%，增加至50%商業空間約需設置到地上6至7層，若增加至足額約需設置到12層，懇請審議會能給予確切之數額以利後續整體規劃設計之檢討修正。
7. 本案目前商業空間配置於臨中和街側(C棟)，且並未因設置商業空間而予以退縮，簡報之立面圖對照係為誤置；另該棟目前地面1、2層為店面，地面3、4層係規劃為有獨立出入口之一般事務所，故本案未來擬增加之商業空間仍以集中設置於臨中和街側(C棟)，以避免住宅及一般事務所混雜使用。另珠海路之店面因涉及開放空間之規定，懇請委員同意本案綜整本次審議會意見、確認開放空間獎勵面積及改道事宜後，併同修正建築圖面。
8. 有關財政局意見部分，本案營業稅部分依109年財政部函釋內容計算，以其公式一之計算結果對所有權人最有利，本案配合修正為110年營業稅計算方式。
9. 本案安置期間係依本案第一次幹事會財政局意見修正為36個月提列，而安置費用是對地主因更新改建搬遷的租屋補償，依目前工期核算，實際應核發月數為53個月，惟因安置月數的增加以致本案共同負擔費用將提升，懇請委員同意。
10. 有關本案立面框架，係依建管處規定計入建築面積與容積，故依面積核算

為一般營建費用，並未提列特殊工法費用。有關計畫書之營建工程標準造價計算表亦會修正其呈現方式，將其面積計入當層樓地板面積。

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、珠海路側1樓店面所有權人訴求，請實施者考量陳情人之訴求併同檢討建築規劃設計，另未同意戶部分仍應再妥予溝通協調。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案更新後興建地上29層、地下5層建築物，申請公共開放空間獎勵業經本市建管處於107年1月22日審議，惟於1、2樓設置地面層挑空公共開放空間(挑高約6.8公尺)致量體龐大，經實施者說明依第506次審議會降低屋頂層裝飾物及取消樓梯設置改以坡平延續磺港溪之綠帶系統，因本案涉及綜合開放空間獎勵、廢巷改道之法令檢討及範圍等議題，請實施者依委員及幹事意見修正後，再提會討論。另交通等相關意見亦請併同調整。
2. 本案係屬商業區，原僅地上1層至2層做一般零售業，依第506次審議會調整增加地上3層至4層為一般事務所，惟仍不符審議原則之商業使用樓地板面積，經實施者說明周邊商效需求及使用用途，並經審議會討論後，請實施者增設商業樓地板面積至更新審議原則規定之50%後，再提會討論。

(三) 財務計畫部分

1. 本案原提列之營建費用特殊因素審查費用為隔震層費用及排樁費用(計461,928,758元)，依第506次審議會後實施者自行刪除排樁費用，僅提列隔震層費用(計291,014,745元)，經實施者說明外審結果及合理性，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案提列之營建費用包含立面框架(13,141,272元)，惟查「本市都市更新(重建區段)建築工程造價要項」未有該項費用，經實施者說明，並經審議會討論後，予以刪除。
3. 本案貸款期間依提列總表規定以59個月提列，惟安置期間僅以36個月提列(是否配合貸款期間考量施工期程及實際發放拆遷安置費用之需求)，經實施者說明，並經審議會討論後，安置期間請依提列總表規定提列。
4. 本案人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(4.69%)、風險管理費(15.5%)(貸款期間59.3個月，超過36個月部分加計後達16%上限)，俟後續建築規劃設計調整後，再提會討論。另營業稅部分，請依107年版本及110年版本提列

公式，擇所有權人有利之方案提列。

(四) 估價部分

本案二樓以上均價(740,010元/坪)及估價報告書修正情形，共同負擔42.86%部分，俟後續建築規劃設計調整後，再提會討論。

決議：有關本案涉及建築規劃設計調整，請實施者依委員及幹事意見覈實檢討修正並於收受審議會會議紀錄起 3 個月內檢具修正後計畫書申請續審，後續另請於前開期限內洽本市建築管理工程處確認廢巷改道及綜合開放空間獎勵額度等議題，併同管理費率、估價、建築容積獎勵及聽證部分等議題，再提會討論。