

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 574 次會議紀錄

112 年 1 月 11 日 府都新字第 1126005314 號

壹、時間：民國 111 年 12 月 23 日（星期五）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、追認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 18 次專案小組會議」審查結果

（一）「變更(第二次)臺北市大安區懷生段二小段16地號等6筆土地都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」都市更新審議案

決議：本案經與本市建築管理工程處釐清，屋頂平台非屋頂避難平台，爰得約定專用。另針對估價部分，經與估價委員及地政局協助書面審查表示無意見。爰本案洽悉備查，後續請實施者收受會議紀錄起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。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市士林區陽明段二小段 291 地號等 5 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 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）

168 專案小組審查所提意見，實施者已修正或說明業經承辦科提請本次大會審議，無補充意見。

（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）

1. 權變計畫表11-3土地登記清冊表更新後權利範圍合計不為一，並請於表內填明合計權利範圍，以利稽核。
2. 本案更新前部分建物與其基地有分屬不同所有權人情形，如更新前僅有土地所有權，其抵押權應轉載至土地所有權人更新後應分配之土地及建物；更新前僅有建物所有權亦同，爰請釐正本案抵押權轉載情形。

(四) 交通局 吳瑄俞幹事(葉英斌代) (書面意見)

前次意見已修正，本局無意見。

(五) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

請確認規劃之救災活動空間範圍內保持淨空，無突出固定設施、障礙物停車格、路燈、雨遮、裝置藝術或植栽等，且救災活動空間垂直上方亦保持淨空，無高壓電線或其他纜線…等，不影響雲梯消防車停放及操作。

(六) 文化局 連婕幹事 (書面意見)

本案經本局 109 年 5 月 18 日北市文化資源字第 1093006201 號函復無涉樹保列管事項，惟樹木持續生長，倘日後生長量體符合台北市樹木保護自治條例認列標準，則屬本市受保護樹木，仍須依前述條例規定辦理。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

1. 前示意見經檢視皆已修正完竣。
2. P.19-16，本案作商業使用面積僅一樓59.56平方公尺，與本市商業區規劃留設商業使用面積之通案設計審議原則不符，且案址位於本府111年8月31日公告士林區之Y26更新地區更新計畫範圍內，鄰近捷運士林站及Y26站，交通便捷，請實施者增加商業使用空間，提請大會討論。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

無意見(本案非屬都審案)。

(九) 建築管理工程處 朱芳毅幹事

1. 有關本案檢討適用後院抬高規定之範圍，應僅限於有臨接建築線部分，本案基地西側是否符合抬高規定，請建築師釐清說明。
2. 經實施者說明後院深度倘退縮已達6公尺部分將不受削線影響，而有關本案基地西側部分，後續若配合退縮符合6公尺規定，則本處無意見。

(十) 鄭淳元委員(出席並提供書面意見)

1. 本基地位於士林區商業區之中心地帶，應考慮朝向商業使用層面規劃，現況周邊鄰近捷運站，更應增加商業使用比例。
2. 現況雖為住宅社區為主，惟土地使用分區管制為商業區，不應原有為住宅社區，就仍以住宅為主要規劃。
3. 本次審議會討論(二)案亦有類似商業使用空間問題，該案亦配合審議修正，應予公平對待。基於上述理由，仍請實施者針對商業使用面積依本市商業區都市更新通案原則予以檢討。

(十一) 林志崧委員(出席並提供書面意見)

1. 請實施者補充檢視北向日照之檢討是否符合相關規定。
2. 請實施者檢視北側中正路212巷5弄之現有巷道是否指定建築線，並檢視基地面臨2條以上道路之南北二側高度比是否符合相關規定。
3. 請檢視地下各層之無障礙樓梯是否符合規定。

(十二) 簡文彥委員

1. 經檢視Y26站更新計畫內容，中正路及中山北路沿街面為北側唯一的商業區，依該計畫精神應係希望透過都市更新塑造當地的商業氛圍，且其都市計畫的原意將土地使用分區劃為第一種商業區(容積率360%)，故本更新案非一般建築物的改建，更希望能配合改善都市紋理、賦予商業機能，都是本更新案應該考量之面向。
2. 考量TOD概念，士林區為臺北市重要的轉乘中心，具有一定的商業機能，未來北環段捷運Y26站亦將與淡水線共構，故建議於捷運站周邊400公尺範圍內仍應規劃一定的商業使用面積。
3. 但考量本案社區屬封閉型的都市紋理，實際上要求商業使用面積要符合本市商業區都市更新通案原則也較為強人所難，故應依循先前事業概要審議的精神，商業使用樓地板面積至少以法定建築面積之70%，增加規劃商業使用，以符合都市計畫規劃之原意。

(十三) 都市更新處

1. 有關本案所提「綠建築規劃費、智慧建築規劃費、結構設計費、特殊因素審查委託費」，因計畫書附錄所附合約其性質應屬於審查費，故以「其他規劃簽證費」項目項下之性質不相合，建議移至重建費用項下之「相關委外審查之相關費用」提列。另所提「結構安全單項性能評估及品管監工費用」尚不符「其他規劃簽證費用」性質，建議予以刪除。

2. 有關建築規劃設計(三),本案基地南側車道出入口左側之人行步道延續性,請實施者於下次大會提出延續性說明。

實施者說明及回應:

(一) 建築規劃設計部分:

1. 有關本案後院抬高檢討部分,原係將基地左上角轉折視為連續臨接北側建築線檢討,惟會前經與建管處討論釐清後已儘速提出調整方案,針對後院深度6公尺內且未直接臨接建築線部分應以1比0.25之高度比檢討,而本案於10樓以上樓層均已退縮達6公尺毋需檢討高度比,但於7~9樓部分將受到削線影響,故本案擬修改7~9樓A戶面積,每戶調整下修約4.81平方公尺,並於2樓A戶微調增加部分面積,且以上各房屋單元均為實施者分回部分,不影響其他所有權人之權益。另考量本議題可處理回應之時間較有限,故請同意於不增加原設計容積的前提下,可再進一步檢討修正。
2. 有關商業面積檢討部分,本案使用分區雖屬於第一種商業區,但更新單元位於華僑新村範圍內,經實地調查社區北側及東、西側均設有圍牆,社區入口處設有門哨,屬於封閉型社區的狀態,且現況建物1樓多數為住宅使用,僅在本更新單元內現況有1戶安親班使用,故本案經事業概要階段討論及審查,並依事業概要審議會決議於1樓檢討留設部分商業使用空間。而本案目前的商業空間規劃亦係考量所有權人及市場使用需求設計,也敬請委員能配合考量本案基地紋理屬封閉型的狀態,爰提出以上設計方案。
3. 有關本案北側係指定建築線有案之現有巷道,並業已於事業計畫附錄檢附該建築線指示圖供作參考;另有關北向日照部分,本案後續將配合補充相關檢討內容;而基地面臨2條道路之高度比檢討,本案後續亦將參考委員意見再行釐清或修正相關內容。
4. 有關本案特殊因素費用,擬配合今日審查意見以實際通過公會審查之金額覈實提列;另有關其他規劃簽證費用,擬配合調整提列項目分類,並配合刪除「結構安全單項性能評估及品管監工費用」金額;而信託管理費部分,則將配合於核定前檢具信託合約影本佐證,並承諾所提金額不高於報價單金額辦理。
5. 有關地政局所提意見,後續擬配合釐清並修正相關內容。
6. 有關本案管理費提列情形,人事行政管理費部分,為實施者於更新啟動至更新完成期間進行土地整合、行政作業、各項法律、會計等相關支出所需費用。本案因土地權屬均為私有,且小規模案件仍有相關必要性支出,故依提列總表規定以5%提列;銷售管理費部分,為實施者銷售更新後取得之折價

抵付房地之費用，因實施者實際分配單元及車位總價值屬30億元以下部分，故依提列總表規定以6%提列；風險管理費部分，為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取之報酬。而近年營建工程相關原物料價格上漲、缺工情形尚未能緩解，營建物價指數自評價基準日110年2月至111年11月已由115.32漲至130.92，漲幅約有13.5%，造成未來興建時恐無法覈實反映市場實際營建費用，故考量未來市場變化及成本變動之風險，擬依提列總表規定以12.6%提列。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案車道出入口動線設計及規劃2處車道出入口檢討情形，業經168專案小組討論同意，並經審議會討論後，予以確認。
2. 本案高層建築專章檢討等建築規劃設計是否符合建管相關規定，經實施者說明後續依建管處幹事意見檢討後院抬高規定，並以不影響所有權人權益情形下，配合削線修正相關戶別面積，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案位於第一種商業區，1樓規劃留設1戶一般零售業，2樓以上均做住宅使用，商業使用面積未符本市商業區使用比例規劃原則，法定建築面積之70%乘以2倍之商業使用樓地板面積之規定，請實施者依委員、幹事意見及考量本案都市計畫意旨、基地現況環境特性檢討增設商業使用空間。

(二) 消防救災部分

本案消防救災動線及救災活動空間檢討情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 財務計畫部分

1. 本案提列其他規劃簽證費用合計4,239,665元(含綠建築規劃980,000元、智慧建築規劃650,000元、結構設計1,144,665元、特殊因素審查委託費300,000元、結構安全單項性能評估及品管監工1,165,000元)，經實施者說明並經審議會討論後，請實施者刪除結構安全單項性能評估及品管監工費用，餘請依提列總表規定移至相關委外審查費用。另有關本案信託管理費2,500,000元，應於核定前檢具信託合約並擇低提列，業經168專案小組討論同意，並經審議會討論後，予以確認。
2. 本案提列特殊因素費用(地質改良工程)19,360,091元，經實施者說明外審結果及合理性，並經審議會討論後，後續請實施者依外審結果覈實提列。
3. 本案提列人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(6%)及風險管理費(12.6%)，

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。

(四) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正，更新後二樓以上均價由 941,214 元/坪調整為 941,039 元/坪，共同負擔比由 41.31%調整為 41.32%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另權利變換登記清冊部分，請依地政局幹事意見修正。

(五) 有關本案涉及商業發展情形及人行道鄰地延續情形，請實施者依委員及幹事意見覈實檢討修正，並於收受會議紀錄起2個月內檢具修正後計畫書圖申請續審；另倘修正後涉及估價及權利變換調整情形，將併同建築容積獎勵部分等，再提會討論。

二、「變更(第二次)臺北市中山區吉林段四小段 603 地號等 40 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 洪子晴 02 2781-5696 轉 3191)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

168專案小組複審所提意見，實施者已修正或說明，無補充意見。

(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)

本案無修正意見。

(四) 交通局 吳瑄俞幹事(張珮甄代)(書面意見)

前次意見已修正，爰本局無意見。

(五) 消防局 鄭正奇幹事(書面意見)

1. 本案變更部分未涉及消防車輛救災動線及活動空間，本局無修正建議，後續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。」。

(六) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(書面意見)

無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

1. 本案曾辦理都審程序，本府111年6月9日府都設字第1113031791號函核定在案。另申設單位依都更168專案小組會議紀錄提送變更圖說函詢本局是否應辦理都審變更，本局111年11月28日北市都設字第1113072572號函復該次檢送圖說變更立面、總樓地板面積、建築面積、地下開挖、隔間及戶數等項目尚符前開規則第8條第1項第1款規定，得免辦理都審變更設計程序。
2. 經檢視本次所附圖說相較都審核定圖說，地面層開放空間變更致綠化減少(雖實設綠覆率加計屋頂有增加)，仍建議地面層綠化維持原核定方案。

(八) 文化局 連婕幹事(書面意見)

本案經本局110年9月3日北市文化資源字第1103022881號函復無涉樹保列管事項，惟樹木持續生長，惟倘日後生長量體符合台北市樹木保護自治條例認定標準，則屬本市受保護樹木，仍須依前述條例規定辦理。

(九) 建築管理工程處 朱芳毅幹事

請補充說明及標示地上一層至地上二層之安全梯動線，並檢討夾層之設置是否符合建管相關規定。

(十) 鄭淳元委員

本案除了自提修正新增申請容積獎勵項目之促進都市更新(一)，捐贈經費予都市更新基金以外，其他項目皆於前次168專案小組會議討論過，大致都已同意，現在僅需確認有關捐贈都更基金部分。

(十一) 洪德豪委員(出席並提供書面意見)

1. 一二層之間3座特別安全梯如何銜接，請實施者補充說明。
2. 請補充建築技術規則「高層建築物」專章，相關條文檢討(如住宅廚房區劃、防災中心、落物曲線及地下開挖率等。)
3. 夾層面積若超過100平方公尺，應視為另一層樓，請實施者釐清確認。

實施者說明及回應：

- (一) 配合都發局設計科意見地上一層綠覆率維持與都設原核定一致。
- (二) 有關消防救災活動空間後續配合消防局意見辦理。
- (三) 有關地上一層至地上二層之安全梯動線經檢討皆符合規定，後續配合補充

地上一層夾層平面圖。

- (四) 本案規劃住宅單元之廚房設備為IH爐非燃氣設備故免設計防火區劃且已於計畫書逐條檢討說明高層建築物專章規定。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案都市設計於111年6月9日取得核定，有關修正對照情形及是否符合建築法規相關規定，經實施者說明並經審議會討論後，地面層綠化請維持都設核定方案，及特別安全梯、夾層等意見請依委員及幹事意見檢討修正。

(二) 財務計畫部分

本案採協議合建方式實施，廣告銷售管理費原以3%提列計103,861,728元，經168專案小組會議討論並決議，依110年提列總表規定調整計算式為5.96%計183,428,651元，並經審議會討論後，予以確認。

(三) 自提修正部分

有關本案增加申請臺北市都市更新容積獎勵項目，促進都市更新(一)，擬捐贈經費予都市更新基金44,105,118元，申請248.79平方公尺(2.63%)之獎勵容積，經實施者說明已於111年10月31日召開說明會並取得100%變更同意書，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) (#10)取得候選綠建築證書之建築設計獎勵，業經168專案小組決議並經審議會討論後，同意給予946.23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「鑽石級」以上。
- (2) (#11)智慧建築標章之建築設計獎勵，業經168專案小組決議並經審議會討論後，同意給予946.23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「鑽石級」以上。
- (3) (#12)建築物無障礙環境設計獎勵，業經168專案小組決議並經審議會討論後，同意給予473.11平方公尺(法定容積5.00%)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年內取得無障礙住宅建築設計標章。

- (4) (#13)建築物耐震設計獎勵，業經168專案小組決議並經審議會討論後，同意給予946.23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。
- (5) (#17)處理占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵，業經168專案小組決議並經審議會討論後，同意給予260.26平方公尺（法定容積2.75%）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，達法定雨水貯留量二倍以上，業經168專案小組決議並經審議會討論後，同意給予94.62平方公尺（法定容積1.00%）之獎勵容積。
- (2) 建築規劃設計(三)，原則同意給予153.36平方公尺（法定容積1.62%）之獎勵額度，後續授權更新處覈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)，本案經檢討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283.87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6部充電汽車位及7部充電機車位，業經168專案小組決議並經審議會討論後，同意給予94.62平方公尺（法定容積1.00%）之獎勵容積。後續請實施者於圖面標示位置，並納入住戶管理規約。
- (5) 促進都市更新(一)，本案捐贈經費予都市更新基金44,105,118元，同意給予248.79平方公尺(2.63%)之獎勵容積，請實施者於事業計畫核定時應與本府簽訂契約書，並應於領得使用執照前完成提供經費作業。
3. 其他項目：本案申請容積移轉部分，業經168專案小組決議並經審議會討論後，同意依本府都市發展局審查結果，給予3,784.89平方公尺（法定容積40.00%）之容積額度。

(五) 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。

- (六) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，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。