

臺北市都市更新及爭議處理審議會第634次會議紀錄

113年10月16日 府都新字第1136028620號

壹、時間：民國113年9月23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：依本府113年10月4日府都新字第1136028169號函檢送會議紀錄辦理。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市中正區南海段一小段684地號等7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 戴光平 02 2781-5696轉3088)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

本局無意見。

(二) 地政局地價科 徐子偉幹事(張家銘代)(書面意見)

未涉估價協審，無意見。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

1. 表11-3土地登記清冊表，更新後A、B地號實施者取得之土地是否為信託財產不一致，請釐清。
2. 表11-4建物登記清冊表，所有權人徐素良取得建物是否有抵押權轉載情形，請釐清。
3. 表11-6建物他項權利登記清冊表，更新後設定權利範圍與取得之建物權利範圍不一致，請釐清。
4. 權變計畫書 P. 15-32至 P. 15-35共專用圖說，請配合表11-4建物登記清冊表內規劃公設數量(共有部分【1】、共有部分【2】及車公【3】)，依內政部

103年3月12日台內營字第1030201699號函釋，公寓大廈起造人於申請建造執照時，依公寓大廈管理條例第56條第1項規定標示為共用部分及約定專用部分，應再區分出全部區分所有權人共有及一部分區分所有權人共有之範圍，俾利地政機關實務登記參考。

(四) 交通局 紀韋廷幹事(書面意見)

本次無涉及交通規劃，本局原則無意見。

(五) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

1. 本案涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分依內政部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」。

(六) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(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)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附事業計畫書審議資料表、P. 9-1及P. 19-2所載開發條件，亦無涉都審程序，故本案無意見。

(八) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(吳欣潞代)

有關消防局提醒建造執照注意事項列表，應註記消防救災事項，無意見。

(九) 林光彥委員

1. 本案是否納入西側鄰地683地號一節，雖於劃定更新單元審議階段檢附鄰地協調情形並經審議會審議通過，仍提醒實施者鄰地協調與鄰地更新意願調查相關資訊送達應符合法定程序，倘本案後續進入訴訟，法院會用嚴格之審查標準調查並檢視本案送達程序是否完備。
2. 另依法院之見解，劃定更新單元係以不造成鄰地無法劃定單元「為原則」，而非必須納入鄰地，本案依目前協調及意願調查資料，鄰地並無任何一位所有權人有意願納入；都市更新原則是尊重個人更新意願，在683地號之土地所有權人未表達更新意願情況下，違反意願強加劃入，而衍生更多紛爭，故經審議會勉予維持本案更新單元進行續審。

3. 請實施者補充本案原擬配合市場需求自提修正調整建築規劃內容，後又取消修正，前次審議會迄今與全體所有權人之溝通協調情形。

(十) 都市更新處

1. 旨案自劃更新單元階段業依「臺北市都市更新自治條例」第12條第1項第4款規定，提請109年9月14日第435次審議會審議，申請人於109年10月6日依審議會決議召開相鄰土地協調會，惟鄰地所有權人無參與更新意願或未表達意願，爰申請人依審議會決議補充協調及意願調查結果，並說明全案劃定必要性及公益性，提請109年11月27日第448次審議會審議決議核准劃定更新單元。
2. 有關鄰地683及685地號等納入議題，申請人於申請自劃單元報府核准前分別於109年1月7日及109年2月18日召開2次相鄰土地協調會，惟鄰地皆無參與更新意願；本處亦於109年5月27日辦理公辦鄰地法令說明會，因鄰地參與更新意願小於範圍內參與更新意願，爰未納入鄰地。

實施者說明及回應：

1. 消防局及地政局之意見，配合辦理修正。
2. 本案經前次審議會修正後通過，因市場變化擬自提修正調整建築規劃內容，均已向本案範圍內所有權人溝通及說明，大部分所有權人均知悉及諒解，惟有部分住戶認為調整後需要重新公展、重新審議，故實施者決定仍維持原方案續行，以免延宕更新案進行。

決議：本案前經第609次審議會決議修正後通過後，實施者配合市場需求原擬自提修正調整建築規劃內容，後又取消修正，申請以前開審議會決議方案續審，經實施者說明並經審議會討論後，同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，請實施者補充前次審議會迄今向所有權人之溝通協調情形及依幹事意見修正，並於收受會議紀錄起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。

二、「擬訂臺北市士林區三玉段四小段481地號等8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 2781-5696轉3067)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

審議會第47次專案小組會議及海砂屋專案複審所提意見，實施者已修正或

業經承辦科提會審議，無其餘補充意見。

(二) 地政局地價科 徐子偉幹事(張家銘代)(書面意見)

權利變換計畫書第11-1頁及附錄第24頁所載元宏不動產師聯合事務所評估更新後地面層建坪均價、二樓以上建坪均價及更新後總權利價值，與該事務所出具估價報告書(版本：第二次審議會版)不符，請釐正。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

表17-3建物登記清冊表，請填基地權利範圍之分母。

(四) 交通局 葉志韋幹事(書面意見)

本局無意見。

(五) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

1. 請於圖面完整標示說明雲梯消防車順向進入及順向駛離救災活動空間之救災動線，並於道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各區域防災特性之消防車行駛需求，且該動線內各處至少應保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。
2. 計畫書第12-8至12-12頁未標示緊急進口、替代窗戶或開口位置，請於圖面完整標示建築物各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口位置，並確認前述開口皆位於救災活動空間水平距離11公尺範圍內。
3. 規劃之救災活動空間範圍內現況有既有反光鏡及路燈，請確認規劃之救災活動空間範圍內應保持平坦，不可有突出固定設施、障礙物、停車格、路燈或植栽等，其救災活動空間垂直上方亦應保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作。
4. 計畫書第12-5至12-12頁未標示救災活動空間尺寸，請於圖面補充標示。

(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)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附事業計畫書審議資料表、P.9-1、P.10-8及P.10-16所載開發條件，亦無涉都審程序，故本案無意見。

(八) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(顏于雅代)

本案陽台及天井式臨棟間隔檢討情形符合規定，無意見。

(九) 連琳育委員(出席並提供書面意見)

1. 針對路沖問題於海砂屋專案及審議會專案小組會議皆有委員提及，惟估價師回應考量路沖戶別修正金額占總銷金額比例相對小，但於估價報告書P.196於1F、2F、3~13F(B1、B2、B3)、14~15F(B1、B2、B3)皆有修正，再請考量其對土地價格之影響。
2. 估價條件第5點，485地號土地現況為既成巷道，考量更新後可廢巷，本次視為一般建地評估，但估價報告書P.74各宗土地卻有修正既成巷道項目，請再修正。
3. 估價條件第3點，在進行容積計算時，共享獎勵與事業計畫不同，請檢討修正。
4. 再請估價師確認宗地編號6，是否有無尾巷之情形。

(十) 莊濼銓委員(出席並提供書面意見)

1. 估價報告書P.11請釐清估價條件內，部分敘述引用與估價範本文字不一致，請確認。
2. 估價報告書P.52請再檢視比準地之平面停車位型式。
3. 比較案例有4樓或5樓，部分非頂樓，但並無修正，請再檢視邏輯合理性。
4. 比較標的40之建物結構與勘估標的略有不同，對於租金是否有無影響，請補充說明。
5. 中山北路六段290巷3弄現有巷為無尾巷，惟7弄似為未開闢計畫道路，請估價師就此部分補充修正說明。

(十一) 遲維新委員

1. 估價師未針對陳情人歷次問題進行回應，使本案無法有效討論。有關路沖之修正，所謂路沖係指周邊環境造成標的之路沖，不論土地或建築物皆以此考量，請估價師修正。
2. 歷次審查意見請估價師確實回應，例如面寬部分，估價師僅提供級距表，惟未說明該級距之合理性，請補充說明；制震隔震部分，估價師回應係與建築安全係數有關，惟該設備是為減少搖晃感，應與居住舒適度相關，另部分比較標的無隔震設施部分，未說明合理之調整方式等，請估價師對歷次審查意見補充說明修正方式及合理性，並建議另行開會討論。

(十二) 蕭麗敏委員

1. 本案估價意見較多，而估價內容涉修正邏輯之說明，建議針對今日陳情意見及聽證意見召開估價專案會議釐清確認。
2. 向陳情人說明估價報告書適用之法規不同，會產生不同之評估內容，例如估價報告書所載營造單價係依四號公報辦理，與共同負擔適用提列標準之營造單價不同，另陳情意見表示土地法比較案例有不同之容積率，通案係不同容積率之案例則以土開法評估，因此會發現土開法數字不一致。

(十三) 唐惠群委員

請分別評估合法建築物與舊違章建築物之拆遷補償單價。

(十四) 簡裕榮委員

請於估價報告書補充建築物更新前之殘值評估說明。

實施者回應及說明：

1. 第1位、第2位發言人為同意戶，計畫書所載不同意戶非為2位發言人，而是5號1樓所有權人。
2. 有關估價部分
 - (1) 針對陳情人意見，有關路沖問題，路沖係指房子四周如有道路直衝而來，造成氣流衝擊及氣場混亂而影響居住，就會視為路沖進行修正。在評估土地價值時土地上無建物，氣流不會集結，故土地不做路沖修正，只針對建物進行調整。另陳情人認為建物基地臨開闢完成之道路，為何並無在估價上提升其價值，係因屬中山北路六段290巷3弄1號之位置並以其基地座落為比準地，因此各項條件是以100%為基準，相鄰3號則有修正降低8%，因此其實是有加分的。
 - (2) 頂樓部分，原則上更新前為公寓無電梯，以越上層對於家中有行動不便、長者或嬰兒較不方便來認定，因此並無將頂樓價格視為最高價格，後來經溝通協調有將四樓及五樓視為相同不修正。有關比準地的土開設計項目，有做較大調整率修正係因比準地僅有一百多坪，該部分於地下層車位設計上，因無法規劃坡道平面車位，僅能設計為機械式車位，造成成本增加，亦請教其他建商，認為約產生10%價格差異，故反推修正5%應屬合理。有關寬深度比，原則上寬度越寬越好，倘寬深比例落差較大亦做適當的考量，因此用寬度除以深度倘超過1，就以其離散之情況作為修正之依據。
 - (3) 關於營造施工費超過級距最高值，係因營造施工費依營造指數做調整，調整後價格提高；有關嫌惡設施項目，中山北路六段290巷3弄建物因係為無尾巷，故有做修正，另中山北路六段290巷7弄建物則為三面臨路，故無修

正。

- (4) 拆遷補償部分係為誤解，因中山北路六段290巷3弄房屋為42年四層樓建物，中山北路六段290巷7弄房屋為35年五層樓建物，故經計算7弄房屋建築成本較高。有關違章建築部分，因於今年6月份方補作測量，後續依測量面積重新分算合法建築物與增建部分之拆遷補償費。

3. 建築規劃設計部分

- (1) 陽台部分，陽台距離依照建築技術規則建築設計施工編第45條，超過2公尺符合規定。天井式臨棟間隔部分，本案符合抽查案例彙編圖例8之規定，在陽台內側如有開窗、對側不開窗的情況下，無須再檢討。
- (2) 消防救災部分，基地周邊為6公尺計畫道路，本案退縮2公尺範圍可供消防使用，救災範圍內保持平坦，退縮部分與道路順平且無障礙物，另緊急開口後續於計畫書補充標示，本案經檢討符合消防救災原則。另本案周邊尚有一座台電電塔及路燈等設施，實施者於111年業經相關單位會勘確認，後續於建照核發後配合基地規劃進行適當移設，後續配合補充相關標示及說明。
- (3) 車道出入口位置，原單元劃定階段規劃於中山北路六段290巷7弄設置出入口，惟後續未能取得其道路地主同意，故調整設置於基地南側，車道出入口前方亦有做人行步道退縮，且設置於大廳旁對車輛出入管理更優化。
- (4) 另有關陳情人表示建議將無障礙車位規劃於地下一層部分，本案原於地下一層設有3席並供選配使用，經審議會第47次專案小組會議討論後，已將3席無障礙車位調整為一般大車位，地下三層原規劃2席無障礙車位調整做大公使用。本案地下一層至三層車道寬度皆為5.5公尺，每一層設有無障礙電梯通達地下各層，使用上無不便之處。
- (5) 整體造型採取簡約設計，以降低對環境之衝擊，高層部分受高度比限制，故於頂樓規劃退縮兩層樓，並形成天空線之塑造。

2. 財務計畫部分

- (1) 本案為105年報核案件，後調整建築規劃重行公展，並重新辦理特殊因素費用外審，因本區屬於軟弱地質，經審查認為有必要進行地質改良及減制震設備，制震設備為提升舒適度及耐震能力10%以上，因此為必要合理的。
- (2) 信託費用於核定前檢具合約並擇低提列。另人事管理費部分，因本案已執行多年，並辦理重行公展，故希以5%費率提列。風險管理費部分，因報核時適用99年版提列總表，較無法完全反映現行成本，惟本案仍維持99年版作提列計算，故希以11.5%費率提列，銷售管理費亦同，故以6%來做提列。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人未同意參與更新，及聽證時提出有關後陽台距離、無障礙車位調整、應重新選配、拆遷補償費、制震設備設置規格等陳情意見，請實施者持續溝通協調。另陳情人所提本案無障礙車位規劃部分，業經審議會第47次專案小組會議討論，依其決議辦理。

(二) 廢巷改道部分

本案依本市都市更新自治條例第10條規定廢止現有巷道(中山北路六段290巷3弄)，業經第400次審議會決議，並經本次審議會討論後，予以確認。

(三) 建築設計部分

1. 本案車道出入口設置於基地南側(中山北路6段290巷)，業經第47次審議會專案小組決議原則同意，並經本次審議會討論後，予以確認。另請實施者加強車道出入口安全管理，並補充標示及說明，以維行人安全。
2. 本案「天井式鄰棟間隔」檢討情形及建築規劃修正情形，經實施者說明符合建管相關法令規定，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 消防救災部分

本案消防救災活動空間檢討修正情形，請實施者依消防局意見檢討修正。另請補充基地周邊公共設施(備)位置標示及後續移設計畫。

(五) 財務計畫部分

1. 本案提列特殊因素費用51,453,141元(地質改良41,765,141元及減制震設備9,688,000元)，經實施者說明委外審查結果及必要性、合理性，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案提列信託管理費用3,100,000元(報價單金額50%)，經實施者說明於核定前檢附信託合約，並以合約與報價單擇低提列，另倘核定前無法提供信託合約則本項費用由實施者自行吸收，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.5%)均以上限提列，經實施者逐一說明必要性及合理性，並經審議會討論後，予以同意。

(六) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形、更新後二樓以上均價由890,735元/坪修正為892,226元/坪(是否反映轉管)，共同負擔比由32.25%修正為31.33%，請實

施者依委員及幹事意見檢討修正，並續提海砂屋專案會議討論後，再提審議會討論。另實施者自提修正部分，併同下次審議會討論。

(七) 容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) $\Delta F1$ (原建築容積高於法定容積之獎勵容積)，同意給予1,057.08平方公尺(法定容積25.68%)之獎勵容積。
- (2) $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予288.14平方公尺(法定容積7.00%)之獎勵容積。
- (3) $\Delta F5-1$ (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329.31平方公尺(法定容積8.00%)之獎勵容積。
- (4) $\Delta F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予367.97平方公尺(法定容積8.94%)之獎勵容積，後續授權更新處核實計算後給予獎勵容積；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。
- (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329.31平方公尺(法定容積8.00%)之獎勵容積，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「黃金級」以上。

2. 高氣離子混凝土建築物重建容積獎勵，同意依本府都市發展局110年5月7日北市都建字第11061473911號函，給予799.77平方公尺(法定容積19.43%)之獎勵容積。

(八) 本案都市更新事業計畫及權利變換計畫經審議會審議，請實施者依委員及幹事意見修正後，應於收受會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖及修正內容對照表送都發局辦理海砂屋專案會議審查，再續提請審議會討論。另本案前因 $\Delta F5-3$ 容積獎勵下修致建築單元設計調整情形，請實施者向已選配所有權人說明並作成紀錄，後續併提請審議會討論。