

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第624次會議紀錄

113年6月25日 府都新字第1136018568號

壹、時間：民國113年6月14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：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，爰紀錄僅摘要重點整理

陸、報告提案

### 一、確認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第54次專案小組會議」審查結果

（一）申請自行劃定「臺北市大同區玉泉段一小段640地號1筆土地為更新單元」都市更新審議案

決議：予以確認。請申請單位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。

柒、討論提案

一、「擬訂臺北市北投區桃源段二小段412地號等9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 張彤雲 02 2781-5696轉3061)

討論發言要點：

（一）本案討論前，林志崧委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8條規定，自行離席迴避。

（二）臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 本局前以113年5月8日北市財開字第1133002110號函提供有關修正營業稅公式（一）計算內容之聽證意見，經實施者答覆將配合修正部分，會後請確實修正。

2. 本案人事行政管理費（5%）、廣告銷售管理費（6%）及風險管理費（10%），經168專案小組討論原則予以同意，提請審議會確認。

（三）財政局 黃于珊幹事(書面意見)

無意見。

(四) 地政局地價科 徐子偉幹事(書面意見)

無意見。

(五) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

無意見。

(六) 交通局 葉志韋幹事(書面意見)

前次意見業修正，本局爰無意見。

(七) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

1. 部分開闢道路於建物興建完成時一併開闢完成，確認救災動線內保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。
2. 計畫書P.9-97，規劃之救災活動空間與纜線、電線杆及路燈位置部分重疊，請確認所規劃之雲梯車操作空間範圍內應保持平坦，亦無突出固定設施，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作，並於圖示中說明。

(八) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(書面意見)

本案前次所提意見已修正，無意見。

(九) 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，另依所附更新事業計畫書審議資料表、P.9-4及P.9-49所載開發條件，亦無涉都審程序，故本案無意見。

(十) 建築管理工程處 羅駐諒幹事

建築規劃設計部分無意見。

(十一) 楊欽文委員

有關實施者簡報(P.14、P.15)地上一層平面圖，因本案申請人行步道上獎勵，請釐清基地西北側人行步道是否設置圍牆，以及都市更新成果告示牌是否為立牌，倘阻礙與鄰地連通之人行動線，請修正。另西北側植栽(喬木乙株)因鄰近鄰地，若鄰地後續僅退縮2公尺人行步道，恐阻礙通行，建請移設植栽位置以保留與鄰地串聯之空間。

實施者說明及回應：

1. 有關交通局委員意見，本案與西北側鄰地交界處所種植之喬木及更新成果告示牌位置將配合調整修正，保留人行步道退縮範圍淨空以利未來與鄰地銜接。
2. 有關消防局意見，本案協助開闢道路完成後，救災動線將保持4公尺以上淨寬

及4.5公尺以上之淨高。後續將配合辦理電線桿及路燈遷移，確保救災活動空間範圍內保持平坦及上方保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作。

3. 有關本案所有權人變更分配單元，因部分違占建築戶改以現金補償方式辦理，本案所有權人另與實施者協議調整申請之分配單元，變更之分配單元不影響其他所有權人權益，並業經168專案複審會議確認。

決議：

(一) 廢巷改道部分

本案申請基地內現有巷道廢止（無名巷），尚符合本市都市更新自治條例第10條第1款「現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內」規定，業經168專案小組會議討論予以同意，並經審議會討論後，予以確認。

(二) 建築規劃設計部分

本案建築規劃設計，業經168專案小組複審會議討論後予以同意，經實施者說明修正情形符合建築相關法令規定，並經審議會討論後，予以確認。另西北側植栽及更新成果告示牌位置，請依委員意見修正。

(三) 消防救災部分

本案消防救災活動空間，請實施者依消防局幹事意見修正。

(四) 財務計畫部分

1. 本案合法建築物經實施者表示僅剩餘牆面，故依都市更新條例第57條規定提列拆遷補償費，惟不提列拆遷安置費，經168專案小組複審會議討論予以同意，並經審議會討論後，予以確認。
2. 本案人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(6%)及風險管理費率由11%調降為10%，業經168專案小組會議討論予以同意，並經審議會討論後，予以確認。

(五) 權利變換及估價部分

1. 本案估價報告書修正情形、更新後二樓以上均價(591,791元/坪)，共同負擔比54.57%，業經估價書審完竣，經實施者說明並經審議會討論後，予以確認。
2. 有關本案自提修正選配換戶部分，實施者說明不影響所有權人權益，經168專案小組複審會議討論原則同意，並經審議會討論後，後續倘有其他換戶情形，於共同負擔比下降或不變前提下，授權更新處檢視後逕予修正，予以確認。

(六) 建築容積獎勵部分

## 1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) (#8)協助取得及開闢公共設施用地獎勵，同意依168專案小組複審會議結論給予117.00平方公尺(法定容積4.53%)之獎勵額度。
- (2) (#10)取得候選綠建築證書之建築設計獎勵，同意依168專案小組複審會議結論給予154.98平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度；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。
- (3) (#11)智慧建築標章之建築設計獎勵，同意依168專案小組複審會議結論給予154.98平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度；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「銀級」以上。
- (4) (#12)無障礙環境設計獎勵，同意依168專案小組複審會議討論給予77.49平方公尺(法定容積3%)之獎勵額度；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內達到住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境「第二級」。
- (5) (#13)建築物耐震設計獎勵，同意依168專案小組複審會議結論給予51.66平方公尺(法定容積2%)之獎勵額度；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內達到住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能「第三級」。
- (6) (#14)時程獎勵，同意依168專案小組複審會議結論給予180.81平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。
- (7) (#17)處理占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵，實施者業已檢附違章建築戶證明文件及拆遷安置協議書，同意依168專案小組複審會議討論給予288.00平方公尺(法定容積11.15%)之獎勵額度。

## 2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) 建築規劃設計(三)，原則同意依168專案小組複審會議結論給予202.91平方公尺(法定容積7.86%)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，並納入住戶規約中載明。
- (2) 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，同意依168專案小組複審會議結論給予77.49平方公尺(法定容積3%)之獎勵額度。

3. 本案申請都市更新容積獎勵合計1,305.32平方公尺(法定容積50.54%)已超過法定容積之1.5倍上限，故以上限1,291.50平方公尺(法定容積50.00%)計列。

(七) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	決議
1	臺北市政府財政局(當事人)(書面意見) (1)事業計畫第13-3頁，營業稅項目之公式(一)後段「不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔」，應加計現地安置戶應領之價金，請修正。	1-1實施者受任人：安邦工程顧問股份有限公司 謝長潤副總經理 (1) 有關臺北市政府財政局所陳意見，將配合修正營業稅公式(一)相關計算式內容，而本案共同負擔費用之營業稅採用公式(二)提列，修正結果不影響所有權人分配權益。	第(1)點營業稅公式(一)，請實施者配合修正，予以採納。

- (八) 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、「擬訂臺北市大安區通化段五小段191-4地號等24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 鄧伊菱 02-2781-5696轉3079)

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)

本分署原則尊重貴府審議結果。

- (二) 財政局 陳鈺芳幹事(書面意見)

無意見。

- (三) 地政局地價科 陳憶萍幹事(書面意見)

本案無涉估價協審事項，無意見。

- (四) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

無意見。

- (五) 交通局 王少韡幹事(書面意見)

本局無意見。

(六) 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「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。」。

(七) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(書面意見)

無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(出席並提供書面意見)

1. 本案曾辦理都審程序，本府112年1月16日府都設字第1113068287號函核定在案，本次所附都市更新事業計畫報告書相較前開核定報告書，除實設建蔽率、實設容積率、總樓地板面積、綠覆面積及實設綠覆率外。其餘圖說皆一致。
2. 前開調整尚符「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，免辦都審變更設計程序。
3. 審議資料表所載建築物高度、地下開挖規模數值有誤，請更正。

(九) 建築管理工程處 羅駐諒幹事

1. 現有巷道位於都市更新事業計畫範圍內，依據本市都市更新自治條例第10條規定辦理，以及建築規劃設計部分，本處無意見。
2. 依都市更新條例第83條規定，原則皆於權利變換計畫案核定後申請建造執照。

(十) 林光彥委員

1. 有關廢巷議題，針對敦化南路二段55巷1弄範圍廢巷無意見，而敦化南路二段55巷5弄部分位於計畫道路上，是否屬廢巷範圍，請實施者於計畫書內載明並標示清楚。
2. 有關人事行政管理費及廣告銷售管理費，請實施者再補充其提列合理性及必要性之具體內容。

(十一) 簡裕榮委員

本案實施方式為部分協議合建、部分權利變換，本案參與權變對象雖僅有道路用地管理機關，惟權利變換範圍仍為全案更新單元，建議俟權利變換計畫核定後再行申請建造執照。

## (十二) 邵琇珮委員

本案基地東側為已開闢之8公尺計畫道路，南側6公尺計畫道路，由實施者協助開闢，並退縮2公尺人行步道補足8公尺後，再設置騎樓，惟本案基地東南側截角尺寸標示8公尺乘以8公尺道路截角，依據道路截角標準表之規定，本案基地東側及南側仍為8公尺計畫道路及6公尺計畫道路，請實施者修正道路截角尺寸標示，並請再確認是否符合消防車轉彎作業空間。

## (十三) 吳智維委員

1. 根據都市更新條例第51條，權利變換範圍內之道路用地有兩種，一種為抵充地，另一種為納入共同負擔之土地。本案道路用地共計兩筆，一筆為國有土地、一筆為市有土地，理論上公有土地(市有及國有)均列為抵充地，惟計畫書內，僅將國有土地列為抵充地，針對市有土地部分雖無需變更權屬及管理機關，仍請實施者應於計畫書補充相關說明。
2. 有關實施進度預估期程調整部分，簡報與計畫書內容不一致，請再修正。另期程上表示權利變換計畫預計於114年2月核定，惟申請建造執照時間為113年，請實施者說明是否於權利變換計畫核定前即申請建造執照，並確認是否符合相關規定。
3. 依據都市更新條例第55規定，依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及他項權利證明文件，爰申請建築執照時間應為權變計畫核定後。

實施者說明及回應：

- (一) 廢巷改道部分：本案在168專案小組會議後，經建築師檢視後發現基地內有兩條具巷名之現有巷道，爰依據臺北市都市更新自治條例第10條規定申請廢巷。
- (二) 消防救災部分：消防救災空間規劃於南側6公尺計畫道路，主因為8公尺計畫道路上設有電箱，致影響消防救災，故規劃於南側6公尺計畫道路，並自計畫道路再退縮2公尺人行步道，並以此視為實際寬度達8公尺，後續將配合消防局意見辦理以符合消防救災作業空間相關規定；另道路截角尺寸標示將依委員意見修正。
- (三) 財務計畫部分

1. 針對人事行政管理費部分，本案報核前，努力與所有權人溝通協調，使本案

同意比率達百分之百，實施方式原以協議合建方式實施，後因配合公有土地處理原則第12點規定，道路用地應辦理無償撥用，留供辦理抵充。故重行公展改以部分協議合建、部分權利變換，懇請同意以該費率提列。

2. 廣告銷售管理費部分，俟實施者參與更新分回房屋變現之實際成本，即未來實際支出之費用，故懇請審議會同意提列該費率。

#### (四) 其他

1. 有關國有土地處理原則部分，本案報核時原以協議合建方式辦理，後因範圍內之道路用地係屬國有土地，依據國有土地處理原則規定，以協議合建方式讓售或以權利變換方式實施，並由地方政府無償撥用辦理抵充，故本案辦理重新公展將實施方式由協議合建變更為部分協議合建、部分權利變換，未來權利變換範圍僅道路用地。
2. 有關實施進度預估期程部分，本案變更實施方式為部分協議合建、部分權利變換部分，權利變換部分僅針對國有及市有土地，本案申請建造執照係以建築基地範圍申請，不含道路用地，因本案為百分之百同意，故規劃於事業計畫核定後即申請建照，併同辦理權利變換計畫程序。相關期程將依實際執行情形調整。

決議：

#### (一) 廢巷改道部分

本案申請基地內現有巷道廢止（敦化南路二段55巷1弄及55巷5弄），尚符合本市都市更新自治條例第10條第1款「現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內」規定，經實施者說明並經審議會討論後，請實施者於計畫書載明並標示清楚，予以同意。

#### (二) 建築規劃設計部分

本案都市設計審議經本府112年1月16日府都設字第111368287號函核定在案，其建築規劃設計修正情形（人行步道、騎樓之留設形式等），經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

#### (三) 消防救災部分

本案消防救災活動空間修正情形，業經168專案小組同意，並經審議會討論後，予以確認。另本案更新單元東南側道路截角標示部分，請依委員意見修正。

#### (四) 財務計畫部分

1. 本案申請容積移轉費用186,003,588元納入共同負擔，業經168專案小組同意，並經審議會討論後，予以確認。
2. 本案人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(6%)、風險管理費經實施者於168專案小組會議承諾由13.28%調降為10%，共同負擔比38.37%，業經168專案小組同意，並經審議會討論後，予以確認。惟各項管理費提列說明，仍請實施者依實際狀況於計畫書加強補充內容。

#### (五) 其他

有關國有土地處理原則及實施進度補充權利變換計畫期程，請實施者依委員意見將國有土地及市有土地之抵充地補充說明於計畫書內；另有關實施進度後續請以實際案件執行情形調整，並經審議會討論後，予以同意。

#### (六) 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，同意依168專案小組會議結論給予144.98平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度；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。
- (2) (#11)智慧建築標章之建築設計獎勵，同意依168專案小組會議結論給予144.98平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度；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「銀級」以上。
- (3) (#14)時程獎勵，同意依168專案小組會議結論給予169.14平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。
- (4) (#17)處理占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵，實施者業已檢附違章建築戶證明文件及拆遷安置協議書，同意依168專案小組會議結論給予473.81平方公尺(法定容積19.61%)之獎勵額度。

##### 2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) 建築規劃設計(三)，原則同意依168專案小組會議結論給予238.05平方公尺(法定容積9.85%)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，並納入住戶規約中載明。
- (2) 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，同意依168專案小組會議結論給

予72.49平方公尺(法定容積3%)之獎勵額度。

3. 本案申請都市更新容積獎勵合計1,243.45平方公尺(法定容積51.46%)已超過法定容積之1.5倍上限，故以上限1,208.17平方公尺(法定容積50.00%)計列。
4. 本案申請容積移轉部分，同意依168專案小組會議結論依本府都市發展局審查結果辦理，給予966.53平方公尺(法定容積40%)之獎勵額度。

(七) 聽證記錄

本案業取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，且報核迄今尚無陳情意見，公有土地管理機關亦表示修正後無意見，得依都市更新條例第33條第1項第1款規定免辦理聽證，倘本案於核定前有爭議，應補辦聽證並再次提請審議會審議。

- (八) 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。