

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 53 次專案小組會議紀錄

113 年 5 月 2 日 府都新字第 1136011289 號

壹、時間：民國 113 年 4 月 17 日（星期三）下午 2 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室

參、主持人：朱萬真委員

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：張彤雲

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、討論提案：

一、「擬訂臺北市萬華區龍山段一小段 60-2 地號等 18 筆(原 17 筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉都市更新程序案（承辦人：事業科 王鴻軒 02 2781-5696 轉 3064）

討論發言要點：

（一）財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本次討論事項無涉財務協審，本局無意見。

（二）地政局地價科 陳憶萍幹事（書面意見）

本案未涉估價協審事項，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 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）

本案係涉及都市更新程序案，未涉本局權管，無意見。

（六）文化局 姚丹鳳幹事（書面意見）

1. 依本局111年11月22日北市文化文資字第1113036346號函，申設單位112年5月31日提送「萬華區龍山段一小段60-2地號等18筆土地鄰近直轄市定古蹟『老松國小』、『艋舺地藏庵』及歷史建築『剝皮寮歷史建築群』、『青草巷歷史建築群』」報告書暨文化資產監測保護計畫過局。

2. 本局於112年7月20日辦理涉及文化資產保存法第34條暨古蹟監測保護計畫審查會議，審查結果本案無涉及破壞古蹟及歷史建築之完整、遮蓋其外貌或阻塞其觀覽通道之虞，古蹟及歷史建築監測保護計畫修正後於112年11月1日北市文化文資字第1123020810號同意備查，續送本府112年11月27日第166次審議會報告，後續請申設單位依備查之報告書、古蹟及歷史建築監測保護計畫據以執行。

3. 無文資列管事項。

(七) 社會局 白善印幹事 (書面意見)

本案無意見。

(八) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事 (林冠穎代) (書面意見)

本案係討論都市更新程序無涉本科權管，本科無意見

(九) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

本案曾辦理都審程序 (尚未提委員會)，後續請申設單位依都審委員會決議辦理。至本次討論議題為都更時程展延，無涉都審程序，故無意見。

(十) 建築管理工程處 羅駐諳幹事 (秦裕琪代) (書面意見)

有關本案涉及都市更新程序案本處無意見，後續依申請程序後提供報告書後再行提供意見。

決議：請實施者於收受都市設計審議通過之會議紀錄起6個月內檢具修正後計畫書圖續行重行公開展覽程序。

二、「擬訂臺北市北投區大業段三小段 381 地號等 15 筆(原 10 筆)土地都市更新事業計畫案」涉及更新單元範圍調整及程序討論案 (承辦人：事業科 王鴻軒 02 2781-5696 轉 3064)

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署北區分區(公有土地管理機關)(書面意見)

本分署原則尊重審議結果。

(二) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，本局無意見。

(三) 地政局地價科 徐子偉幹事(書面意見)

本案未涉估價協審事項，無意見。

(四) 地政局測繪科 陳光熙幹事 (書面意見)

本案無修正意見。

(五) 交通局 葉志韋幹事(書面意見)

本案係討論擴大都更範圍，未涉及交通議題，本局爰無意見。

(六) 消防局 劉豐幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新單元範圍調整及程序討論案，未涉本局權管，無意見。

(七) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

無文資列管事項。

(八) 社會局 白善印幹事(書面意見)

本案無意見。

(九) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(鄧雅今代)(書面意見)

本案係更新單元範圍調整及程序討論，本科無意見。

(十) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

討論議題為更新範圍及程序，無涉都審程序，故無意見。

(十一) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(秦裕琪代)(書面意見)

有關本案涉及都市更新程序案本處無意見，後續依申請程序後提供報告書後再行提供意見。

(十二) 楊欽文委員

有關消防救災動線部分，後續仍由消防局審查。

實施者說明及回應：

有關研議消防車倒車迴轉規劃部分，消防局來函表示消防車輛救災動線尚符合規定，另建築規劃設計的部分因本案建築師與原報核時不同，且涉及範圍調整，故相關建築設計圖須重新設計及檢視相關法令後重新調整圖說。

決議：經實施者說明原經第3次審議會專案小組同意擴大之5筆土地更新意願較低，故同意實施者調整範圍為原報核時之10筆土地，並請於收受會議紀錄起6個月內檢具修正後計畫書圖續行重行公開展覽程序。

三、「變更臺北市南港區南港段一小段 19-1 地號等 34 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 李惠閔 02 2781-5696 轉 3054)

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)

請實施者更新實施進度表。

(二) 財政局 石皓文幹事(書面意見)

本次變更因樓地板面積增加至相關費用連動增加，因增加部分於重建費用由實施者自行吸收，而致共同負擔比率下降，請實施者說明財務計畫調整情形。

(三) 地政局地價科 張家銘幹事 (書面意見)

本案無估價相關修正意見。

(四) 地政局測繪科 陳光熙幹事 (書面意見)

本案無修正意見。

(五) 交通局 紀韋廷幹事 (書面意見)

本次變更內容無涉及交通議題，本局原則無意見。

(六) 消防局 鄭正奇幹事 (書面意見)

1. 計畫書P.12-4-1，請補充標示雲梯消防車順向進入及駛離救災活動空間之動線，若無法順向駛離，請規劃迴車空間供雲梯消防車順向駛離，並確認救災動線內均保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。
2. 雲梯消防車係於車身後側進行梯臂升梯及操作，故非以救災活動空間邊緣檢討，請確認規劃於南港路一段2巷之救災活動空間與相對應之各層緊急進口替代窗戶位置均位於水平距離11公尺範圍內，並建議救災活動空間與建物採平行規劃，以利縮短雲梯消防車升梯救援時間。

(七) 文化局 姚丹鳳幹事 (書面意見)

無文資列管事項。

(八) 社會局 白善印幹事 (書面意見)

本案無意見。

(九) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(蕭煜蓁代) (書面意見)

本次無新增意見。

(十) 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108年6月24日府都設字第1083053507號函核定在案，本次所附報告書除總樓地板面積外，其餘圖說皆一致。
2. 前開總樓地板面積調整，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，免辦都審程序。
3. P.10-11-1實設建蔽率計算有誤，請更正。

(十一) 建築管理工程處 羅駐諳幹事 (張瓊方代) (書面意見)

本次變更設計，本處無意見。

(十二) 賀士庶委員

建議針對消防局意見詳予補充說明並檢附相關圖說後，由都更處轉知消防局確認。

(十三) 都市更新處

有關消防局所提意見，建議請實施者於核定前逕向消防局確認無意見後，始得辦理核定辦理。

實施者說明及回應：

- (一) 本案核定前若有協議換戶情形，同意維持共同負擔比率40.22%為原則，不影響所有權人權益。
- (二) 實設建蔽率計算依臺北市建造執照申請案之建築基地為鄰房占用處理原則第二條第三項：於檢討建蔽率時，基地面積先扣除侵占地面積後，再就剩餘部分核算建蔽率，但侵占地如為未建築完成（依臺北市畸零地使用規則第六條之定義）建築物之共同壁，則仍可視為空地檢討建蔽率。實設建蔽率 $=34.09/(3049-12.55)*100\%=30.76\%$ (鄰房侵佔面積=12.55平方公尺)。
- (三) 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：七、變更案第2點修正規定：變更案僅就實施者申請的項目審議，並基於信賴保護原則，應充分尊重該案件前次委員會審議決議。有關消防部份非屬本次變更項目，且消防救災空間與原核定一致亦符合規定，消防圖說僅針對變更後之平面圖底圖進行抽換。另本案目前已申報開工且銷售完畢也已開始地下室施作，若配合消防局意見修正也將影響銷售住戶權益，後續實施者將再與消防局溝通說明。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案建築規劃漏計更正總樓地板面積(增加0.44平方公尺)，各層容積樓地板面積變更，總容積樓地板面積不變，另建築執照變更設計經111年12月26日及112年8月9日建造執照第1、2次變更設計核准，經實施者說明並經專案小組討論後，予以同意。另實設建蔽率計算，請依都市發展局都市設計科意見檢討。

(二) 財務計畫部分

本案調整建築設計及所有權人與實施者協議更換選配單元，連動修正財務計畫相關內容，共同負擔費用由原1,441,236,878元下修至1,441,114,988元(實施者於重建費用吸收1,113,238元)，共同負擔由比例由40.29%下降至40.22%，經實施者說明並經專案小組討論後，予以同意。

(三) 自提修正部分

實施者自提修正核定前部分所有權人協議換戶部分，經實施者說明將維持共同負擔比率40.22%為原則，並經專案小組討論後，予以同意，後續授權更新處覈實確認協議換戶內容。

(四) 建築容積獎勵部分

本次簡易變更無涉容積獎勵項目及額度，皆與原核定一致。

(五) 聽證紀錄

本案為依108年1月30日修正公布前都市更新條例第19條之1第2款（即修正後第34條第3款）及第29條之1第1款第1~4目、第2款第2目（即修正後第49條第1款第1~4目、第2款第2目）規定，申請簡易變更事業計畫及權利變換計畫案，得依都市更新條例第33條第1項第3款規定免辦理聽證。

(六) 同意本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫案經審議會專案小組修正後通過，後續將提請本市都市更新爭議及處理審議會確認。另有關消防局意見請實施者於核定前向消防局確認無意見，始得辦理核定作業。