

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 52 次專案小組會議紀錄

113 年 4 月 29 日 府都新字第 1136010724 號

壹、時間：民國 113 年 3 月 27 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：賀士麋委員

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、「擬訂臺北市士林區天母段一小段 211-4 地號等 28 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新單元範圍審議案(承辦人:企劃科 吳敏惠 02 2781-5696 轉 3033)

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)

本分署尊重貴府審議之結果。

(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(葉怡璇代)(書面意見)

本案無意見。

(五) 交通局 葉志韋幹事(葉英斌代)(書面意見)

有關阿曼開發股份有限公司前於112年12月14日(曼開字第1121214-001號函)提報本局有關交通分析方案資料，經檢視已補充修正，爰本局無意見，後續請依都市計畫及都市更新程序辦理之。

(六) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新單元範圍審議案，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) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(陳朱廷代)(書面意見)

本次涉及更新單元範圍審查部分，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，另本次討論議題為更新單元劃定，故無意見。

決議：同意本案更新單元劃定，請本市都市更新處將會議紀錄提請本市都市更新及爭議處理審議會確認，再依審議會確認結果辦理後續事宜。

二、「擬訂臺北市大同區市府段二小段 12 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫案」
涉及都市更新程序案(承辦人：事業科 白昕恩 2781-5696#3055)

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(葉怡璇代)(書面意見)

本案無意見。

(四) 交通局 葉志韋幹事(陳芸筠代)(書面意見)

本次議題為請申設單位說明後續辦理程序及預計提送變更事業計畫及擬訂權利變換計畫案之時程，爰本局無意見。

(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. 本局前於108年6月5日辦理現勘，有關大同區南京西路196、198、200、202、204、206號建物作成「不予列冊追蹤」之決定，並於108年6月17日北市文化文資字第1083025158號函復，本局無特殊列管事項。
2. 惟經1130328重新檢視，基地範圍鄰近歷史建築「原建成區公所廳舍」、「蔡合源宅第」、「日新國民小學(原日新公學校)紅樓」、「原下奎府町郵便局」，可

能涉及34條，請申請單位實際檢討之文化資產依新建工程開挖深度5倍範圍內為準。

(七) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(洪鈺翔代)(書面意見)

本次提請討論事項，無意見。

(八) 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，另本次討論議題為都更程序，故無意見。

(九) 遲維新委員

1. 請實施者說明如變更事業計畫方案對原地主有利，為何同意比例遲無法提升。
2. 雖變更事業計畫方案取得逾80%同意比例機率低，但建議給予實施者1個月進行新方案的整合，另建議無論是否變更設計，皆給予實施者3個月時間以原擬訂事業計畫案撰擬權利變換計畫案報核，或改以變更事業計畫及擬訂權利變換計畫案新併送方式辦理。

(十) 謝慧鶯委員

1. 本案位屬第三種商業區，法定容積高，實施者目前規劃之變更事業計畫申請增加容積獎勵值，亦將增加地下室開挖深度及延長施工工期，而其是否仍能提升同意比例，建議實施者再行衡量。
2. 另在不增加容積獎勵的前提下，實施者仍可變更設計改善停車空間動線，且相較變更事業計畫方案，應可大幅縮短本案推動期程，爰請實施者說明非得採變更事業計畫申請容積獎勵之理由。

(十一) 鄭凱文委員

1. 變更事業計畫後之設計確實能有效改善地下室停車動線。另請實施者說明倘經審議會同意給予1個月時間整合，本案後續推動之可行性。
2. 變更事業計畫雖有增加開發量體，惟仍是以法定停車空間檢討停車位設置數量，至樓地板面積增加造成停車空間外溢，似得於交通影響評估報告敘明清楚即可。

(十二) 林光彥委員

1. 變更設計後客觀條件雖是對地主有利，但地主更在乎戶數大幅增加對本案更施工期影響的變數。
2. 建議給予實施者1個月的時間進行整合，倘期限內同意比例整合達80%，則同意以變更事業計畫方式辦理後續流程，惟後續變更事業計畫報核應再限期3

個月內完成，且不得再增加。

(十三) 楊欽文委員

變更事業計畫所增加之開發量體除以法定標準檢討停車位外，尚需檢討是否有停車外溢之情形，故後續審議時交通局仍會對此議題再次審議。

(十四) 都市更新處

1. 本案前於112年8月18日召開審議會專案小組時已給予本案6個月展期時間，至倘實施者仍未能於期限內送件，依過去通案處理方式係再給予個案3個月時間整合，且實施者需於上開時限內完成選配及公聽會等事項。
2. 考量後續仍須辦理選配及公聽會等相關事項，建議本案給予實施者1個月溝通整合後，再給予實施者3個月辦理變更事業計畫及擬訂權利變換計畫報核相關程序。

實施者說明及回應

1. 本案擬變更事業計畫之同意比例較低，係因多數地主擔心將影響後續推動時程。另本案後續將採事權併送方式辦理，故無影響本案推動期程之虞，且變更事業計畫方案之同意比例目前已整合至50%，後續仍希望爭取以變更事業計畫方案報核。
2. 另本案變更事業計畫方案期申請都市更新容積獎勵辦法第6條容積獎勵，提升更新後總容積量體，爰除1個月溝通整合外，有關變更事業計畫及擬訂權利變換計畫報核部分，懇請審議會能再給予1個月，共4個月的時間供實施者進行相關程序。
3. 變更事業計畫方案變更內容包含在1樓增設店面空間、增設電梯為2座及將部分平面停車位更改為機械式停車位，預期可以提升更新後居住品質，因此也有原先未同意戶因認同變更設計內容而簽署同意書。因應原地主繼承使人數增加，因此擬改採變更事業計畫方式方向推動本案。

決議：請實施者於收受會議紀錄起 3 個月內檢具擬訂權利變換計畫報核，倘無法於期限內完成，建議市府依都市更新條例第 76 條規定辦理。惟倘實施者於收受紀錄起 1 個月內來函說明業取得同意變更都市更新事業計畫之法定門檻，得再提請專案小組討論後續程序。

三、「變更臺北市南港區南港段一小段 601 地號等 25 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 李惠閔 02 2781-5696 轉 3054）

討論發言要點：

(一) 財政部國產署北區分署(公有土地管理機關)(書面意見)

本案為期精進圖面，取得變更設計核定函，並配合自提修正部分建築圖說，涉及財務計畫連動調整，所增之共同負擔費用(新台幣2,399萬8,614元)由實施者吸收，維持原核定之共同負擔費用數額，共同負擔比例調降為40.99%(原核定比例42.72%)，未影響所有權人權益，然本案是採權利變換實施，請實施者說明所增費用後續權利變換計畫是否會納入權利變換之財務計畫，並調整共同負擔。

(二) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(出席並提供書面意見)

考量本案實施者捐贈及市有土地權值分回涉及區民活動中心與社會住宅之規劃設計，爰請實施者說明本次建築設計調整圖面是否業經都發局及南港區公所確認。

(三) 臺北市南港區公所(書面意見)

本所對於細部設計無相關意見。

(四) 財政局 石皓文幹事(書面意見)

本案因調整建築設計連動修正財務計畫相關內容，致共同負擔費用增加，而實施者自行吸收23,998,614元以維持原核定經費，共同負擔比率由原42.72%調降為40.99%，仍請實施者說明財務計畫調整情形，以及銷售管理費、人事管理費、風險管理費提列費率之合理性，提會審議。

(五) 地政局地價科 張家銘幹事(書面意見)

1. 估價報告書

(1) 更新後住宅買賣比較標的個別因素調整表比較標的4、5之「道路種別」項目條件與勘估標的不同，惟未調整修正，請釐正。(第46頁)

(2) 更新後辦公室買賣比較標的個別因素調整表比較標的8、9之「使用用途」項目條件相同，惟二者調整修正幅度不一致，請釐正。另比較標的7之個別因素總調整率已逾15%，請排除該案例之適用或檢視比較項目修正幅度之妥適性。(第51、52頁)

(3) 更新後住宅租賃比較標的個別因素調整表比較標的17、18之「市場」項目條件與勘估標的不同，惟未調整修正，請釐正。(第70頁)

(六) 地政局測繪科 陳光熙幹事(葉怡璇代)(書面意見)

本案無意見。

(七) 交通局 紀韋廷幹事(洪郁冠代) (書面意見)

本次會議係針對本案都設審變更設計後，衍生之財務計畫及估價部分進行確認，爰本局無意見。

(八) 消防局 鄭正奇幹事 (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。」。

(九) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

無文資列管事項。

(十) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

本次無新增意見。

(十一) 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112年11月17日府都設字第1123072372號函第1次變更設計核定在案，本次送件圖說與前開核定圖說相符，故無意見。

(十二) 建築管理工程處 朱芳毅幹事(楊雅仔代) (書面意見)

1. 裝飾柱範圍為何？
2. 外牆裝飾構造物、陽台格柵範圍請依本市彙編規定檢討。
3. 請釐清興東街七巷非全段位於基地內之現有巷道，後續是否應經本市廢巷改道改道自治條例第六至十條辦理公告廢巷程序。
4. 南側涉及現有巷道，請調周邊執照(82建0892號)圖說釐清範圍、尺寸及位置，倘未申請廢止應標示加註。
5. 檢討建築物高度比之道路寬度。
6. 有關陽台外冷氣機設置位置是否有樓板構造，請釐清是否應計入樓地板面積檢討。

7. 本案建築面積檢討範圍請釐清，如上方投影範圍為何，請於圖面清楚標註。
8. 地下一層電信機房與編號24號機車位，車位距離是否符合通路規定。
9. 請標示地下室各梯間空間名稱。

實施者說明及回應：

1. 本次建築設計調整圖面業於112年11月23日取得臺北市政府都市發展局同意；另有關南港區公所之建築設計圖面僅調整陽台位置，經都市更新處洽南港區公所，表示若無大幅修正，應無意見。另有關裝飾柱及外牆裝飾構造物會配合相關規定檢討，並標示清楚。
2. 本案已於臺北市現有巷道或改道審議委員會第49次委員會審議通過，經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過後，再行辦理後續公告事宜，相關會議決議內容已載明於事業計畫中。
3. 本案建管處所提建築物高度比之道路寬度、建築面積檢討範圍、標示地下室各梯間空間等將配合意見修正。另陽台外冷氣機設置位置為樑加深設置，無須計入樓地板面積檢討，且本次變更將電信機房調整至地下二層後，已無設置機車位。
4. 本案銷售管理費、人事管理費、風險管理費率之提列，前於原核定事業計畫階段已說明並審議通過，本次變更事業計畫已詳列財務計畫相關內容之修正對照，且共同負擔費用增加23,998,614元由實施者自行吸收。
5. 估價報告書第46頁道路種別項目調整、第51、52頁使用用途調整項目、比較標的7個別因素調整率超過15%，以及第70頁比較標的17、18市場項目之條件等，將配合修正。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

有關本次自提修正變更景觀植栽、建築立面、立體連通設施動線，及調整地下層停車位數量配置、建築單元設計格局，且都市設計審議業經本府112年11月17日准予核定，本案是否與都設內容是否一致，經實施者說明並經審議會專案小組討論後，予以同意。另裝飾柱範圍、外牆裝飾構造物、建築物高度比之道路寬度、建築面積檢討範圍及地下室各梯間空間名稱等，請依建管處意見檢討修正。

(二) 財務計畫部分

本案調整建築設計連動修正財務計畫相關內容，共同負擔費用由原4,957,820,688元上升至4,981,819,302元(維持原核定經費，實施者自行吸

收23,998,614元)，經實施者說明財務計畫調整情形，並經審議會專案小組討論後，予以同意。

(三) 估價部分

本案估價報告書修正情形，二樓以上平均單價由808,407元/坪調升至808,887元/坪，共同負擔比例由42.72%下降至40.99%，請實施者依地政局意見修正。

(四) 建築容積獎勵部分

本案申請獎勵項目及額度無涉及變更，皆與原核定一致。

(五) 老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵部分

本案申請獎勵項目及額度無涉及變更，皆與原核定一致。

(六) 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）規定申請簡易變更事業計畫案，得依都市更新條例第33條第1項第3款規定免辦理聽證。

(七) 同意本案變更都市更新事業計畫案經審議會專案小組修正後通過，請本市都市更新處將審議會專案小組會議紀錄提請本市都市更新及爭議處理審議會確認。

**四、「變更臺北市萬華區萬華段二小段 706 地號等 6 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 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)

依審議資料表及事業計畫修正內容對照表(修-2)，本次更新後戶數變更為75戶，惟相關財務計畫及建築面積表仍以76戶計列，請實施者釐清後修正。

(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(葉怡璇代)(書面意見)

本案無意見。

(四) 交通局 紀韋廷幹事 (張哲領代)(書面意見)

1. P.13-14收入說明表註記無障礙停車位編號59、60已變更為54、55，請併

予修正。

2. 本案變更項目與交通較無相關（機車停車位僅新增1席），本局無意見。

（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「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）文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

無文資列管事項。

（七）都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(林冠穎代)(書面意見)

P.9-9，基地平均深度法定值有誤，請修正。

（八）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110年5月6日府都設字第1103019365號函核定在案，本次所附圖說相較前開核定報告書，計有實設建蔽率、總樓地板面積、商業單元、法定及實設機車位、地下層樓地板面積、地下開挖率、綠覆面積、實設綠覆率、地面層景觀配置、建築立面、室內隔間、地下各層平面等調整。
2. 請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定檢討是否須辦理都審變更設計。

（九）建築管理工程處 朱芳毅幹事(書面意見)

既經設計建築師簽證負責，本處無意見，惟如涉及建造執照變更設計部分，請依規定辦理變更程序。

（十）張興邦委員

有關原擬訂事業計畫核定版地下層平面圖右側，設置一排落柱，惟本次變更事業計畫取消，又因上方仍有樓地板建物，請問落柱部分是否有漏載？

實施者說明及回應：

有關本府財政局、本局都市設計科及本市建管處意見本案均配合修正，另本案結構部分已有進行檢討，無須設置側柱，因本案係採以樁基礎方式設計。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

有關本次變更景觀植栽規劃、建築立面、室內隔間、車道調整、樓梯調整、緊急升降機與一般電梯互換、調整地下層停車位配置，是否須辦理變更都設及符合建管法令，經實施者說明並經審議會專案小組討論後，予以確認。另有關都市設計科及建管處意見，請實施者配合檢討及修正。

(二) 財務計畫部分

本案調整建築設計連動修正財務計畫相關內容，經實施者說明並經審議會專案小組討論後，予以確認。另誤植部分，請依財政局意見修正。

(三) 容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法

(1) #11 智慧建築標章之建築設計獎勵：同意取消本項容積獎勵。

(2) #13 採建築物耐震設計獎勵：同意由住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估第三級(法定容積10%)調整為取得耐震設計標章，給予289.35平方公尺(法定容積10%)之獎勵容積。請實施者依「都市更新建築容積獎勵辦法」第18條規定，向本府重新簽訂協議書，並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」。

2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法

(1)新技術之應用：業經審議會專案小組討論，同意取消本項容積獎勵。

3. 其餘內容皆與原核定一致。

(四) 聽證紀錄

本案係屬協議合建案，得依都市更新條例第33條第1項第4款規定免辦理聽證。

(五) 同意本案變更都市更新事業計畫案倘經審議會專案小組修正後通過，請本市都市更新處將審議會專案小組會議紀錄提請本市都市更新及爭議處理審議會確認。