

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 619 次會議紀錄

113 年 4 月 29 日 府都新字第 1136010861 號

壹、時間：民國 113 年 4 月 8 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：

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、「擬訂臺北市中山區榮星段三小段 347 地號等 2 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 陳芊穎 02 2781-5696 轉 3083)

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)

1. 有關權利變換計畫書所載本分署選配結果，請實施者確實依本分署113年2月7日台財產北改字第11300039230號函及113年2月15日台財產北改字第11350001790號函改選意見登載。
2. 查事業及權利變換計畫書之臺北市都市更新審議資料表辦理過程漏未登載貴府都市發展局於112年2月16日辦理第2次都市更新案幹事及權利變換計畫審查小組會議，請修正。
3. 查110年1月15日發布之都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表及都市更新相關規定，合法建物拆遷安置費採租金補貼方式辦理未載須有所有權人居住事實，請刪除相關文字。
4. 同小段1634建號等16筆國有建物由財政部國有財產署管理使用且參與權利變換，實施者不得擅因國有建物未有居住事實即未提列拆遷安置費，仍請貴府應責成實施者依規定提列。
5. 國有土地不參與信託，惟查信託報價單內容未載明已排除國有土地，請實施者確實載明。另查本案為事權併送，請實施者檢具信託合約並依實際合約提列金額。
6. 本案國有土地比例22.08%，本案人事行政管理費、風險管理費及廣告銷售管理費均以上限提列，且共同負擔比例達41.80%，請貴府責成實施者修正

並調降相關費用，以維參與者權益。

7. 自房屋交付之日起，保固建築物結構體15年，其他裝修及設備1年，防水保固至少2年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書。

(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)

討論事項未涉估價協審事項，無意見。

(四) 地政局測繪科 陳光熙幹事 (書面意見)

1. 表11-2土地登記清冊表

- (1) 更新後「他項權利、限制登記情形」欄，請註明抵押權情形。
- (2) 信託財產請於「其他登記事項」欄註明信託財產、信託收件字號及委託人。

2. 表11-3建物登記清冊表

- (1) 序號 61 所有權人柯○○漏列抵押權情形。
 - (2) 所有權人中華民國部分請填明管理機關。
3. 表11-4土地他項權利登記清冊表，所有權人林○○、黃○○，更新後設定權利範圍與取得土地權利範圍不一致。
4. 表11-5建物他項權利登記清冊表，更新後設定權利範圍請依取得之建物權利範圍填寫。
5. 所有權人許○○、黃○○更新前土地建物上設有抵押權，惟表11-4、11-5未敘明抵押權轉載情形，請釐清。

(五) 交通局 葉志韋幹事 (書面意見)

1. P. 9-8 請補充標示車道出入口與上下游路口距離(參照交評P. 5-9)。
2. P. 19-36、19-38 請將基地南北兩側道路補足8公尺部分，以及再退縮2公尺供行人通行部分完整標示於景觀剖面圖。
3. 本次僅就建築容積獎勵及聽證紀錄部分再次提會討論，無涉交通議題，爰無意見。

(六) 消防局 鄭正奇幹事 (書面意見)

1. 計畫書P. 19-26，請確認雲梯消防車順向進入及駛離救災活動空間之動線不

可逆向，並確認救災動線內各處均保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。

2. 計畫書P. 19-27及P. 19-28，規劃之救災活動空間現況有停車、路燈及纜線位置部分重疊，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。

(七) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(高甫承代)

無新增意見。

(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，另依所附更新事業計畫報告書審議資料表所載開發條件，亦無涉都審程序，故本案無意見。

(九) 謝慧鶯委員

有關容積獎勵申請項目異動部分，是否涉重行公開展覽程序？

(十) 林光彥委員

有關聽證紀錄實施者答覆之項次編號誤植部分，請修正；另財政部國有財產署北區分署意見第 5 點，作業單位初核意見部分，建議文字「酌降」改為「調降」。

(十一) 都市更新處

有關本案涉及都市更新建築容積獎勵辦法第 6 條第 1 項第 1 款適用疑義，前經本處函請內政部釋示，實施者依審議意見調整計畫案內容，毋需重行辦理公開展覽程序。

實施者回應及說明：

1. 依內政部函釋，因本案原申請(#6)建築物結構安全條件容積獎勵之建築物未符合適用類別，故本次依第615次審議會審查意見取消申請該項獎勵之446.63平方公尺(9.77%)額度，惟為維持案件穩定性及所有權人權益，將改以(#13)採建築物耐震設計之容積獎勵(10%)申請，至因應獎勵項目變更所增加之技師監造費及其餘申請費用，將由實施者自行吸收，不另提列共同負擔費用。
2. 有關財政部國有財產署北區分署所提改選意見，後續將配合登載。另交通局、地政局及消防局及所提之書面意見，亦配合辦理。

決議：

- (一) 有關建築設計圖說、土地登記清及選配等，請依意見修正
- (二) 建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1)#5 高於基準容積部分核計之獎勵，同意給予 2,785.25 平方公尺(法定容積 60.96%)之獎勵額度。
- (2)#6 建築物結構安全條件獎勵，本案原申請 446.63 平方公尺(法定容積 9.77%)之獎勵額度，查本案所請建築物係屬輻射污染，非為結構堪慮，與獎勵辦法規定要件未合，爰不同意給予。另為維持本案建築設計及穩定性，經實施者說明將改以(#13)採建築物耐震設計獎勵申請獎勵額度 456.98(法定容積 10%)，並承諾新增之相關費用由實施者自行吸收，經審議會討論後，予以同意，爰請實施者依協議書約定使用執照核發後 2 年內取得「耐震設計標章」，並請實施者針對本項異動部分，向所有權人妥予說明。
- (3)#10 取得候選綠建築證書之建築設計獎勵，同意給予 274.19 平方公尺(法定容積 6%)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「銀級」以上。
- (4)#14 時程獎勵，同意給予 319.88 平方公尺(法定容積 7%)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，同意給予 45.70 平方公尺(法定容積 1%)之獎勵容積。
- (2)建築規劃設計(三)，原則同意給予 519.61 平方公尺(法定容積 11.37%)，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 137.09 平方公尺(法定容積 3%)之獎勵容積。

3. 都市更新容積獎勵合計 4,539.2 平方公尺(99.33%)已超過法定容積之 1.5 倍及原建築容積 1.2 倍之上限，故以上限 4,287.9 平方公尺(93.83%)計列容積獎勵。

4. 本案申請輻射屋重建容積獎勵部分，同意依行政院原子能委員會於108年8月21日會輻字第1080009921號函以原總樓地板面積百分之三十申請，並給予2,175.60平方公尺(法定容積47.61%)之獎勵容積。

(三) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p>財政部國有財產署北區分署(當事人)(書面意見)</p> <p>(一) 查事業及權利變換計畫書之臺北市都市更新審議資料表辦理過程漏未登載貴府都市發展局於112年2月16日辦理第2次都市更新案幹事及權利變換計畫審查小組會議，請修正。</p> <p>(二) 查110年1月15日發布之都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表及都市更新相關規定，合法建物拆遷安置費採租金補貼方式辦理未載須有所有權人居住事實，請刪除相關文字。</p> <p>(三) 同小段1634建號16筆國有建物由財政部國有財產署管理使用且參與權利變換，實施者不得擅因國有建物未有居住事實即未提列拆遷安置費，仍請貴府應責成實施者依規定提列。</p> <p>(四) 國有土地不參與信</p>	<p>實施者受任人：耕薪都市更新股份有限公司 吳佳玲協理</p> <p>(一) 有關文字誤植、漏植部分，後續將一併修正。</p> <p>(二)、(三)依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表之說明十二拆遷安置費用原旨：「…致使原建物之住戶、營業行為無法繼續居住或營業，而必須另覓場所，至更新後建築物完成再行遷回，所補貼其租金，此即為拆遷安置費。」因此，因輻射空置未作居住或營業使用之房地，本案均無提列拆遷安置費用，後續依審議會決議為準。</p> <p>(四) 本案目前以報價單提列</p>	<p>(一)實施者已說明將配合修正，予以採納</p> <p>(二)、(三)有關拆遷安置費部分，業經第 615 次審議會決議，同意全部提列拆遷安置費，並維持共同負擔不得超過 41.8%，予以採納。</p> <p>(四)信託合約部分，</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>託，惟查信託報價單內容未載明已排除國有土地，請實施者確實載明。另查本案為事權併送，請實施者檢具信託合約並依實際合約提列金額。</p> <p>(五) 本案國有土地比例 22.08%，本案人事行政管理費、風險管理費及廣告銷售管理費均以上限提列，且共同負擔比例達 42.91%，請貴府責成實施者修正並調降相關費用，以維參與者權益。</p> <p>(六) 自房屋交付之日起，保固建築物結構體 15 年，其他裝修及設備 1 年，防水保固至少 2 年，實施者於交屋同時並提供本分署保少 2 年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書。</p>	<p>信託費用，已於財務計畫中載明扣除國有土地部分，後續檢附實際合約影本，並以實際金額 50% (不含國有土地) 提列。</p> <p>(五) 本案管理費皆依提列總表規定提列，並於財務計畫章節說明提列標準、採用費率依據及計算方式，人事行政管理費、廣告銷售管理費、風險管理費均為案件執行實際需支付之費用，後續依審議結果為準。</p> <p>(六) 本案將於維護管理計畫載明保固期限，後續於交屋時提供保固書。</p>	<p>經實施者說明配合辦理，予以採納。</p> <p>(五) 共同負擔及管理費用部分，經第 615 次審議會決議，人事行政費及風險管理費予以調降，共同負擔比不得超過 41.8%，故予以採納。</p> <p>(六) 有關保固事宜實施者已回應，因非屬本更新審議會權責，無爭點。</p>

(四) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫經大會審議修正後通過，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。

二、「變更臺北市大安區金華段一小段 110-2 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」所有權人異議審議核復案 (承辦人：事業科 倪敬敏 02 2781-5696 轉 3201

討論發言要點：

(一) 本案討論前，葉玉芬委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第 8

點規定，自行離席迴避。

(二) 財政局 陳鈺芳幹事 (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 陳憶萍幹事 (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D1戶後陽台「柱面積」計入主建物或附屬建物(陽台)之登記面積，似與使照竣工平面圖說陽台計算範圍不相符，請實施者釐清。

(五) 交通局 王少韡幹事 (書面意見)

本次議題無涉交通，本局無意見。

(六) 消防局 劉豐禎幹事 (書面意見)

本案係涉及所有權人異議審議核復案，未涉本局權管，無意見。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

1. 本案曾辦理都審程序，本府107年12月3日府都設字第1076053370號函核定在案。
2. 本次討論議題為所有權人異議審議核復，無涉前開核定圖說變更，故本案無意見。

(九) 蕭麗敏委員 (出席並提供書面意見)

1. 地下室消防中繼水箱空間合理性再請實施者釐清。本次變更地下2層平面圖後，東北角機房北側及臨車道之大公面積是否屬機房使用範圍?另請實施者檢視該增加位置及面積納入大公之合理性。
2. 請實施者說明本次變更案之外牆是否有移動?

(十) 謝慧鶯委員

1. 請實施者說明異議人選配車位是否位於消防中繼機房兩側?
2. 本次變更後公設面積、更新後權利價值增加及共同負擔比例減少，對全案所有權人皆有利，亦未影響異議人權利價值，其應分配權利價值及可領回

差額價金找補皆增加，另車位面積變更後雖減少為12.90坪，仍屬合理數值範疇，建請異議人具體說明本次變更案對其權利價值影響。

(十一) 遲維新委員

本案為土地所有權人審議核復，倘未涉及其權利價值變更，僅係地政法令登記疑義，尚非屬審議會審議核復範疇。如實施者願意配合再次申請變更地下平面圖之機房使用範圍，其公設面積減少亦會影響異議人權利，建議維持本次變更案內容。

(十二) 林光彥委員

1. 請實施者補充說明客貨升降機尺寸及管道間變更之理由，以及原核定之1樓升降機尺寸係未符何項法令檢討？另原核定計畫書為何未檢討？
2. 大公面積調整亦是影響所有權人權益，故請實施者補充說明變更前後大公面積及異議人車公面積差異，且是否僅係分配面積之調整？

(十三) 吳智維委員

地政機關係依使用執照竣工平面圖轉繪辦理主、附屬建物之登記，本案為103年前申請報核更新案，其外露柱得依法登記。惟本案附屬建物陽台面積(7.3公尺X0.45公尺)部分，其外露柱部分面積非屬建築師檢討之陽台範圍，且未與主建物連接，應再檢討。

實施者說明及回應：

- (一) 本案專有部分主、附屬建物產權面積異動原因，係地政士計算之範圍面積與建築師檢討不一致，並經地政士檢視後更正誤植面積。另共有部分面積調整原因包含計算式四捨五入調整面積、配合建管法令修正面積、面積計算誤植修正及依合理使用範圍調整面積等。
- (二) 客貨升降尺寸變更部分，係依臺北市政府建築執照抽查審核附帶決議彙編第1-3-3規定，有關停車空間規定，提供人與機車共用之升降機機廂內部淨寬深度應大於120公分X240公分，故依規定變更。
- (三) 管道間調整原因分為兩部分，第一部分是機房使用會使用外面通道，原大公面積計算未考量機房出入口是停車位旁之走道故將其計入車公，為避免未來影響機房使用權益，故依使用範圍調整計算為大公面積；第二部分是原地下三層至五層，大公面積計算範圍至車道邊緣，地下二層與其他樓層計算不一致，爰予調整為一致。
- (四) 實施者本就同意讓異議人實地測量，待板模拆除後，現場可實際測量時，即配合所有權人至現場量測。

- (五) 車位面積部分，異議人所選配之車位面積原核定版為13.02坪，本次變更版為12.90坪。
- (六) 主、附屬建物登記部分，本案外牆未移動，後續實際登記面積將依地政機關測量結果為準，若測量結果與權利變換計畫書所載內容不符，將依都市更新條例相關規定辦理釐正圖冊。

決議：經實施者及異議人雙方陳述意見後，因實施者申請變更事業計畫及權利變換計畫之程序、面積登記等皆依都市更新及地政相關法令辦理，且變更後之計畫內容尚不減損異議人權利價值，故經審議會討論後，維持原核定內容。後續請實施者就異議人所提事項妥予溝通說明。