

臺北市都市更新及爭議處理審議會第644次會議紀錄

114年2月13日 府都新字第1146009617號

壹、時間：民國114年1月20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：陳建華副召集人

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114年2月3日府都新字第1146008929號函檢送會議紀錄辦理。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市中正區永昌段五小段248地號等47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 葉冠承 02 2781-5696分機3082)

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署北區分署(公有地管理機關)(書面意見)

1. 本案財政部國有財產署分回房地，請實施者參照內政部預售屋買賣契約範本第15條第4款規定，本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔，並於計畫書加註。
2. 事業計畫第15-7頁，本案共同負擔比例45.14%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再予檢視及調降。

(二) 財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本局無意見。

(三) 地政局地價科 許加樺幹事（書面意見）

永聯估價報告書：

1. 基準單元(A棟-4A3)面積規劃42.43坪，P.32比較標的三「面積適宜性」為稍差，與P.44面積效用調整說明以面積小於基準單元者較優之邏輯不一致。
2. P.32比較標的二、三「接近市場程度」調整方向錯誤。
3. 比較標的四、六與勘估標的位屬不同生活圈，P.36區域因素未予調整，是否合理，請檢視釐清。
4. P.37比較標的四「管理狀況」為相當，調整率似有誤植，請釐清。

5. P. 37比較標的六「接近學校程度」480公尺，略優或相當於比較標的四500公尺，調整率卻大於比較標的四，請釐清。
6. P. 39押金孳息收入之月租金誤植。
7. P. 42營造單價155,720元/坪，與P. 39總費用推估之說明內容不符，請釐清。
8. P. 44樓層2F~6F單元編號B1、B3皆為「邊間、兩面採光、正面公園」，水平效用比不一致，請釐清。

(四) 地政局測繪科 陳政南幹事 (書面意見)

無意見。

(五) 交通局 紀韋廷幹事 (江唯慈代) (書面意見)

1. P. I-P. III，請補充都市更新事業計畫申請書、切結書、委託書及都市更新審議資料表簽章。
2. P. IV，都市更新審議資料表中實設裝卸停車位數量與P. 10-27地下二層平面圖標示不一致，請釐清後修正。
3. 裝卸貨格位不得計入法定停車格位(編號66)，請釐清修正。
4. P. 5-21，更新單元周圍交通系統示意圖、更新單元鄰近地區大眾運輸系統示意圖，請補充基地周邊500公尺範圍，另主、次要圖例請修正為較易辨識圖例。
5. P. 5-21，請補充主、次要道路計畫道路寬度。
6. P. 10-15，人行步道檢討圖標示人行道範圍與P. 10-16一層平面圖人行道鋪面標示不一致，且現有巷道部分，請釐清後修正；另地面層車道出入口地坪與相鄰人行空間應順平處理，鋪面系統應避免使用車道磚且延續人行道鋪面之型式，車道鋪面與人行道鋪面以不同顏色區分，並考量車輛防滑及相關警示設施，以維人行安全。
7. P. 10-16，請補充標示車道出入口警示設施(警示燈、圓凸鏡等)，且車道出口應自指定退縮人行空間後建議至少留設4.5公尺之車道出入口緩衝空間。
8. P. 10-26，請補充標示機車(編號1~3、73~74)前方車道淨寬。
9. P. 10-26~P. 10-28，請補充標示車道坡度及汽車(編號14~17、58~61、97~100)旁車道淨寬(應扣除柱寬)；另依建築技術規則建築設計施工編61條，停車位角度超過60度者，其停車位前方應留設深6公尺，寬5公尺以上之空間，請確認汽車停車格位前方空間，並於圖面補充標示。
10. P. 10-26~P. 10-27，汽車停車位寬度應在2.5公尺以上，請釐清修正格位(編號80、107)尺寸。

11. P.10-28，圖例格位數量與圖面標示不一致，請釐清修正。
12. P.11-5，植栽設置、人行空間配置、自行車道配置及停獎專用樓梯位置與P.10-16一層平面圖不符，請釐清修正。
13. P.11-7，自行車道請依市區道路及附屬工程設計規範設置，且防滑係數應達65BPN以上，並請補充全區景觀剖面圖說。
14. P.附錄4-2，八、維護計畫，產權所有人人數眾多，爰應詳細交代理管理單位，本案實施者說明管理單位為管委會，請以文字載明。

(六) 消防局 劉豐禎幹事 (書面意見)

1. 計畫書P.12-1內抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內容非102年7月22日修正版本，請再檢視修正。
2. 建議電動車充電設備等設施設置於地下1層以上為原則。

(七) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事 (楊詠傑代) (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)

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、P.10-4及P.10-5所載開發條件，亦無涉都審程序，故無意見。

(九) 建築管理工程處 羅駐諒幹事

1. 有關本案擬於辦理建築執照併案申請現有巷道改道，本處無意見，惟基地內外現有巷道高程應保持一致並維持現況。
2. 計畫書10-16頁及10-26頁平面圖電梯平衡錘位置不一致，請修正。

(十) 簡文彥委員 (出席並提供書面意見)

本案中華路二段443巷33弄與現有巷改道後之連接處，請補充檢討標示最窄部分應大於3公尺，並於基地內外高程一致。

(十一) 簡裕榮委員

有關本案國有土地管理機關國有財產署所提意見，倘實施者無法配合辦理，建議後續與該署溝通協調。另實施者配合本次估價意見併同修正△F4-2之申請額度，建議後續授權更新處覈實計算後給予獎勵容積。

(十二) 林光彥委員

依簡報所示，本案未同意戶眾多，請實施者說明本案現同意比例，以及不同意戶訴求為何？後續並將陳情內容納入事業計畫書內載明。

(十三) 連琳育委員

依會議資料所載本案二樓以上平均單價為425,369元/坪，與實施者會上說明不一致，請實施者說明依本次會議意見修正後，二樓以上平均單價及共同負擔比調整結果。

(十四) 遲維新委員

因本案事業計畫報核時點為98年，價格日期係會與日後權利變換計畫內價格產生落差，仍請實施者依會議決議修正財務計畫及共同負擔比。

(十五) 鄭凱文委員

本案申請人行步道獎勵面積僅扣除車道3.5公尺寬度面積，請釐清。

(十六) 王湮筑委員(紀韋廷幹事代)

有關本案車道出入口緩衝空間之留設，無意見。

(十七) 都市更新處

依本市都市更新通案審議原則，人行步道獎勵部分原則就車道出入口部分扣除寬度3.5公尺之面積一，惟針對人行步道與車道間是否順平，請實施者補充說明。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情部分：

1. 針對目前陳情及尚未同意之住戶之整合情形，說明如下：之前部分陳情為擬捐贈道路用地之地主，因已由實施者承購323地號土地，捐贈道路用地部分原則沒問題。其餘部分為國有地占用違章戶，主要訴求為繼承未辦理，實施者協助處理中。
2. 國產署主張是用內政部的預售屋買賣契約範本，因本案實施方式為權利變換，國有土地權變分回房地非屬內政部預售屋買賣契約適用範圍。另共同負擔提列項目並無提列交屋前水電費、管理費、瓦斯費等費用在內，且公私有地主權益分配均依據權利變換實施辦法之規定分配更新後房地，故無法加註在事業計畫書中，後續將再與國產署溝通。

- #### (二) 廢巷改道部分：
- 本案於111年8月洽建管處及都發局建築管理科討論，本案詔安街180巷北側連詔安街，南側則連現有巷(441巷6弄)，惟與計畫道路鄰接距離仍差30公分左右，雖全段位於單元範圍內仍無法併都更辦理廢巷。故擬依民國79年8月7日府法三字第79045012號令公佈臺北市現有巷道廢止或改道申請辦法第十條第一項第四款規定申請改道，擬將詔安街180巷改道至西北側，改道後寬度4公尺，可供消防車通行。無名巷沿基地東側建築物順行至詔安街，改道後寬度3公尺，於申請建造執照時併案辦理。另現有巷(中華路二段443巷33弄部分位於基地內)維持現況供人、機車通行，

現有巷寬度依現況尺寸保留，基地內外現有巷高程一致。

(三) 建築規劃設計部分：

1. 有關交通局幹事意見，車道出入口緩衝空間自指定退縮人行空間後留設部分，因本案基地較不規則，深度無法達到4.5公尺。另依98年本市建築技術規則建築設計施工編第60條規定，臨牆側應配置寬度2.5公尺之汽車停車位，本案編號80及107之停車位非於臨牆側設置小車位，尺寸應符合規定。其餘部分配合交通局意見修正。
2. 有關消防局幹事意見，本案為舊法案件並無設置電動車位。未來倘有設置電動車充電設備等設施將配合設置於地下一層。其餘部分配合修正。
3. 有關建管處幹事意見，地下層平面圖電梯平衡錘位置，配合修正。

(四) 估價部分

1. 有關幹事所提比較標的之「面積適宜性」、「市場接近程度」、「管理狀況」、「接近學校程度」及「水平調整率」等相關調整率及租金收入等誤植部分配合修正。
2. 經檢視本案勘估標的與比較標的四、六雖分處重慶南路東西兩側，但區域生活圈條件相近類似，故未調整。有關交通、公設等條件差異已於個別因素”接近條件”項目考量調整。
3. 本案依上述意見調整後二樓以上均價為427,985元/坪。另有關共同負擔比，因本案係採事業計畫與權利變換計畫分送，後續待權利變換計畫報核時，仍會配合調整。

(五) 建築容積獎勵部分

1. 本案申請△F4-2容積獎勵額度，因配合前次估價審查意見修正二樓以上均價，另因取得323地號的捐贈同意書，故修正為315.42平方公尺(法定容積6.04%)，其餘部分將於核定前取得捐贈同意書。
2. 本案申請△F5-3依前次審議會意見修正後，扣除改道後兩個出口以及現有巷道位置，申請面積為598.54平方公尺。另獎勵值調整無涉及建築設計變動。

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陳情意見溝通協調情形，請實施者持續溝通協調，並納入計畫書載明。

(二) 廢巷改道部分

本案依79年8月7日頒布之「臺北市現有巷道廢止或改道申請辦法」第10條第1項第4款規定，於辦理建築執照併案申請現有巷道改道（詔安街180巷、中華路二段443巷33弄及無名巷），經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

（三）建築規劃設計部分

1. 有關車道出入口於指定退縮人行空間後留設4.5公尺緩衝空間部分，經實施者說明因基地條件限制，並經審議會討論後，予以同意。其餘部分請實施者依交通局及建管處幹事意見修正。
2. 另有關消防救災活動空間檢討修正情形，請實施者依消防局幹事意見檢討修正。

（四）估價部分

本案估價報告書修正情形，及2樓以上平均單價為425,369元/坪，共同負擔比45.14%，請實施者依委員及幹事意見檢討修正。

（五）建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) △F3（更新時程獎勵）同意依第591次審議會決議給予261.25平方公尺(法定容積5%)之獎勵容積。
- (2) △F4-2(協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施獎勵)，前經591次審議會原則同意給予321.29平方公尺(法定容積6.15%)獎勵容積，請實施者依本次估價意見併同修正獎勵容積，並於核定前取得捐贈同意書，後續授權更新處覈實計算後給予。並請實施者應切結於使照取得前，辦理完成捐贈臺北市政府之程序。
- (3) △F5-1(考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩及座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災) 同意依第591次審議會決議給予522.51平方公尺(法定容積10%)之獎勵容積。
- (4) △F5-3(供人行走之地面道路或騎樓) 原則同意給予598.54平方公尺(法定容積11.46%)之獎勵容積，後續授權更新處覈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，亦於住戶規約中載明。
- (5) △F5-6(建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意依第591次審議會決議給予313.51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。

- (6)△F6(處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積)原則同意依第591次審議會決議給予1,045.02平方公尺(法定容積20%)之獎勵容積;請實施者於核定前檢附違章建築戶之證明文件及拆遷安置協議書,並授權更新處覈實計算後給予。

2. 其他獎勵項目

增設室內公用停車空間獎勵,依本府交通局及都市發展局審查結果辦理,同意依第591次審議會決議,以375平方公尺(法定容積7.18%)之獎勵容積為上限,並依「本市建築物增設室內公用停車空間供公眾使用鼓勵要點」第13點於領得使用執照後三年內依停車場法相關規定申領停車場登記證及於計畫核定前取得公眾使用同意書;請實施者於事業計畫中載明未來使用及營運管理方式,並於住戶規約中載明。

(六) 聽證紀錄

本案聽證紀錄業經本市第591次審議會審議並做成決議在案。

- (七) 同意本案擬訂都市更新事業計畫修正後通過,請實施者收受會議紀錄起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,倘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。