

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第635次會議紀錄

113年10月14日 府都新字第1136028617號

壹、時間：民國113年9月27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，爰紀錄僅為摘要重點整理

陸、討論提案：

一、「變更臺北市內湖區康寧段三小段420地號等8筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 宋蕙汝 02 2781-5696 轉3085)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳鈺芳幹事(書面意見)

本局無意見。

(二) 地政局地價科 張家銘幹事(陳振惟代)(書面意見)

估價部分無意見。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

無修正意見。

(四) 交通局 紀韋廷幹事(書面意見)

前次意見實施者已說明，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) 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。

(七) 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，另依所附事業計畫書審議資料表，P.8-2及P.17-4所載開發條件，亦無涉都審程序，故本案無意見。

(八) 建築管理工程處 羅駐諒幹事

1. 屋頂設置綠化設施，女兒牆高度不足1.5公尺，不足部分應設透空欄杆，請再補充檢討(P.8-56)。
2. 針對地面層停車空間指導原則，臺北市94年7月1日北市工建字第09453002200號已有相關函示規定地面層設置停車空間應與避難逃生空間以具1小時防火時效區隔，以保障建築物使用安全，爰請實施者確實依規定檢討修正。
3. 地下一層平面圖，通往地下一層的機車通道外牆擋土排樁位置，請實施者補充說明擋土形式及結構設計的合理性，由專業技師簽證後檢附於計畫書附錄。

(九) 遲維新委員

有關地下一層裝卸貨暫停區，因上方似有樓梯通過，請問淨高是否符合規定。

(十) 王湮筑委員

本案實設汽車位共31席，其衍生之停車及裝卸需求，經實施者以住宅單元0.7係數計算後有35席之停車需求，惟本基地案址鄰近捷運內湖站，就實設汽車位數31席部分，本局無意見；另有關裝卸貨需求經實施者說明已規劃設置於地下一層，已滿足裝卸貨需求，本局亦無意見。

實施者回應及說明：

(一) 建築規劃設計部分：

1. 有關地下一層裝卸貨及垃圾暫停區部分，其暫停區域非屬法定裝卸停車位，地下一層淨高為2.1公尺符合一般停車需求，後續將於計畫書內補充相關剖面並標示淨高。

2. 有關本案商業比例留設情形，考量本案周邊商業使用效益，案址金湖路兩側建築物僅有零星店鋪，主要以住宅使用為主，及本案原核定版一、二層商業容積樓地板面積合計為209.65平方公尺，本次變更設計一、二層商業容積樓地板面積合計為291.87平方公尺，已增加82.22平方公尺；另管委會空間配置於三樓，符合審議原則之管委會空間配置於商業使用連續樓層之上規定，有關商業比例未達法定建築面積之70%乘以2倍部分，業依113年3月28日168專案小組第2次複審會議結論檢討後，刪除建築規劃設計(四)獎勵。
3. 有關屋頂女兒牆及透空欄杆意見，配合幹事意見修正透空欄杆高度至1.5公尺。
4. 有關地面層設置無障礙停車空間應與避難逃生空間以防火實牆分隔部分，因「臺北市建築物附設停車空間設計指導原則」係於110年5月18日生效，本案之建築法令適用日依擬訂事業計畫報核日107年12月10日當時之建築法令規定檢討，故無設置防火區隔。後續配合建管處幹事意見修正，將以一小時防火實牆區隔該停車空間與鄰接之逃生動線。
5. 有關機車道往地下一層動線之開挖擋土設施，本案地下室採預壘樁施作，將於預壘樁施作後，於樁外側補設鋼軌樁，於施作機車道時將敲除局部的預壘樁，外側補設之鋼軌樁則做為臨時擋土措施。因基地相鄰之鄰房現況為地下四層之建築物，故側向土壓不影響本案地下室施工施作，無安全性疑慮。後續配合建管處幹事意見，補充結構技師簽證說明，並於計畫書中載明。

決議：

#### (一) 建築規劃設計部分

1. 本案規劃商業單元5戶（2戶一般零售業及3戶一般事務所）及住宅單元37戶，共計42戶，實設汽車位共31席，其衍生之停車及裝卸需求，及商業使用樓地板面積為291.87平方公尺，未符審議原則規定之商業比例（尚不足約55.11平方公尺），經實施者說明並經審議會討論後，予以同意，惟地下一層裝卸貨及垃圾車暫停區，請依委員意見補充剖面圖並標示淨高。
2. 另女兒牆高度、一層停車空間與逃生空間實體區隔、機車道外側擋土排樁之結構簽證部分，請實施者依建管處幹事意見檢討修正。

#### (二) 財務計畫部分

1. 本案更新前測量費用依估價單提列84,000元，請實施者於核定前檢附合約。
2. 人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(6%)、風險管理費(10.5%)，業經

112年3月20日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。

### (三) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形（是否反映轉管）及二樓以上均價由851,388元/坪修正為852,434元/坪，共同負擔比由38%修正為37.85%，經實施者依113年3月28日168專案小組第2次複審結論修正，並經審議會討論後，予以同意。

### (四) 容積獎勵部分

#### 1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) #10取得綠建築標章之建築設計獎勵，經實施者於113年3月28日168專案小組第2次複審會議後自提修正，由「銀級」綠建築修正為「黃金級」綠建築，實施者業依自提修正幅度過大處理方式辦理，於113年6月14日召開說明會並取得全體所有權人100%修正同意書，尚符規定，同意給予154.98平方公尺(法定容積8.00%)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「黃金級」以上。
- (2) #12無障礙環境設計獎勵，經實施者於113年3月28日168專案小組第2次複審會議後自提修正，由依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分級評估「第二級」修正為「第一級」，實施者業依自提修正幅度過大處理方式辦理，於113年6月14日召開說明會並取得全體所有權人100%修正同意書，尚符規定，同意給予77.49平方公尺（法定容積4%）之獎勵容積；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內取得新建住宅性能評估之無障礙環境分級評估「第一級」。
- (3) #13建築物耐震設計獎勵，同意依112年3月20日168專案小組會議結論給予193.73平方公尺(法定容積10.00%)之獎勵容積。另請實施者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) 建築規劃設計(二)，本案基地開發設置雨水流出抑制設施，為法定雨水貯留量二倍以上，同意依112年3月20日168專案小組會議結論給予19.37平方公尺(法定容積1.00%)之獎勵容積。
- (2) 建築規劃設計(三)，原則同意給予118.46平方公尺(法定容積6.11%)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，並納入住戶規約中載明。

(五) 聽證紀錄

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，報核迄今尚無陳情意見，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大會審議。

(六) 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、「擬訂臺北市內湖區潭美段四小段242地號1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 李曉萍 02 2781-5696轉3080)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳鈺芳幹事(書面意見)

本局無意見。

(二) 地政局地價科 張家銘幹事(陳振惟代)(書面意見)

1. 權變計畫書P.7-1所載陳銘光不動產估價師事務所評估更新後二樓以上平均建坪單價，與附錄3-14及案附估價報告書摘要不符，請釐正。
2. 陳銘光不動產估價師事務所報告書P.90表七所載二樓以上平均建坪單價692,885元/坪，與報告書其他處所載694,703元/坪不符，請釐清。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

無修正意見。

(四) 交通局 紀韋廷幹事(書面意見)

前次意見皆已修正，本局無意見。

(五) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

建物自第11層至第13層未標示緊急進口，請補充標示建物該面各樓層外牆緊急進口、其替代窗戶或開口均位於救災活動空間水平距離11公尺範圍內。

(六) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(楊詠傑代)(書面意見)

有關前次專案小組本科審查意見皆已修正，另本次提請大會討論事項無意見。

(七) 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7月20日府都設字第1123042360號核定在案，本次所附計畫書與前開核定報告書一致，故本案無意見。

(八) 建築管理工程處 羅駐諭幹事

1. 無障礙停車位依建管法令檢討部分，無意見。
2. 計畫書P.9-61，後院深度從後院基地線至淨排風口位置，請標示是否達2.5公尺，若未達2.5公尺請調整尺寸；另P.9-34防空避難室範圍檢討不得納入機械停車設備，請實施者一併檢討說明。
3. 有關實施者說明將地下二層修改為儲藏室、管委會空間與防空避難室設置，無意見，另請實施者說明管委會空間是否有計容積，倘有計容積，無意見。

(九) 遲維新委員(出席並提供書面意見)

事業計畫書P.9-24圖面為花台的部分面積，在P.9-16面積檢討表計入陽台面積檢討，請實施者確認日後登記係屬花台或陽台？若屬陽台，請實施者修正圖面。

(十) 林志崧委員

請再確認國土署87年7月23日台內營字第8706563號函，供防空避難設備使用之樓層樓地板面積達200平方公尺者，以兼作停車空間為限之規定。

實施者回應及說明：

1. 本案後院深度從後院基地線至淨排風口位置已達2.5公尺，後續配合於圖面標示。
2. 依建管處意見，後續配合將地下三層修改為防空避難室，地下二層修改為儲藏室、防空避難室及管委會空間；另本案管委會空間已計入容積。
3. 依國土署87年7月23日台內營字第8706563號函釋，係指作防空避難室之面積達樓層樓地板面積200平方公尺，非指當層總樓層樓地板面積，本案地下二層、三層防空避難室面積皆未達樓層樓地板面積200平方公尺，故無需依前開函釋規定以停車空間為限。
4. 有關地政局所提意見係屬誤植，後續將配合修正。另有關陽台部分，計畫書P.9-25及9-27三至八層平面圖誤植，未標示出花台與陽台之分界線。另P.9-16面積計算表陽台面積無誤，後續將登記為陽台，花台則不予登記，並配合修正平面圖誤植部分。

決議：

### (一)建物規劃設計部分

1. 本案都市設計業經本府112年7月20日核定，有關地下二、三層之免計容積檢討及本案基地面積375平方公尺得否免設置無障礙車位等建管相關法令規定，後院深度標示及地下層防空避難空間，請實施者依建管處意見檢討修正，餘予以同意。
2. 本案業依112年12月22日168專案小組討論刪除建築規劃設計(五)獎勵容積，於112年12月22日168專案小組會後自提修正新增「無障礙環境設計第二級」獎勵項目，因建築規劃設計之量體不變，僅將2F-A、2F-B及8F-B戶室內改為無障礙空間，經實施者說明業經會員大會決議通過及依本市都市更新案自提修正幅度過大處理方式取得100%同意，並經審議會討論後，予以同意。

### (二)消防救災部分

本案消防救災活動空間修正情形，業經112年12月22日168專案小組討論後予以同意，請實施者再依消防局意見於計畫書補充標示。

### (三)財務計畫部分

1. 本案未編列「信託管理費用」但風險控管方案為「信託管理」，因實施者說明本項費用由出資人自行吸收，及業經會員大會決議通過，並經112年12月22日168專案小組討論予以同意，並經審議會討論後，予以確認。
2. 更新會運作費(5%)、廣告銷售管理費(6%)、風險管理費(10.5%)，實施者業依112年12月22日168專案小組決議補充合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。

### (四)權利變換及估價部分

本案估價修正情形(含估價條件)及更新後二樓以上均價由708,271元/坪修正為718,404元/坪，共同負擔比由38.82%修正為35.20%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。餘報告書誤植部分，請依地政局幹事意見修正。

### (五)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，同意依112年12月22日168專案小組會議結論給予地上層168.37平方公尺(占法定容積20.12%)、地下層181.54平方公尺(占法定容積21.69%)之獎勵容積。
- (2) (#10)取得綠建築標章之建築設計獎勵，同意依112年12月22日168專案

小組會議結論，給予50.22平方公尺(占法定容積6.00%)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。

- (3) (#12)取得無障礙環境設計之建築設計獎勵，本案於112年12月22日168專案小組會議後自提修正新增本項獎勵，業依「本市都市更新案自提修正幅度過大處理方式」召開說明會並檢具100%同意書，尚符規定，同意給予25.11平方公尺(占法定容積3.00%)之獎勵容積；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內取得新建住宅性能評估之無障礙環境分級評估「第二級」。
- (4) (#14)時程獎勵，同意依112年12月22日168專案小組會議結論給予83.70平方公尺(占法定容積10.00%)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，為法定雨水貯留量二倍以上，同意依112年12月22日168專案小組會議結論給予8.37平方公尺(占法定容積1.00%)之獎勵容積。
- (2) 建築規劃設計(三)，原則同意依112年12月22日168專案小組會議結論給予44.82平方公尺(占法定容積5.35%)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，並納入住戶規約中載明。
- (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，同意給予25.11平方公尺(占法定容積3.00%)之獎勵容積。
- (4) 促進都市更新(二)，本案計有1棟5層樓建築物，實施者業依112年12月22日168專案小組結論補充使用執照圖說並說明本案無設置電梯設備及法定停車位低於戶數十分之七，同意給予30.95平方公尺(占法定容積3.70%)之獎勵容積。

3. 申請容積獎勵合計618.19平方公尺(73.86%)，超過各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，故以上限601.01平方公尺(71.81%)計列。

4. 高氣離子混凝土建築物獎勵，依本府都市發展局108年10月23日北市都建字第1083245612號處分函，經鑑定為須拆除重建之高氣離子混凝土建築物，同意給予地上層301.61平方公尺(占法定容積36.03%)、地下層54.46平方公尺(占法定容積6.51%)之獎勵容積。



(六)聽證紀錄

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，迄今尚無陳情意見，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，應補辦聽證再次提請大會審議。

(七)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。