臺北市都市更新及爭議處理審議會第101次專案小組會議紀錄

115年10月6日 府都新字第1156034059號

壹、時間：民國115年09月23日（星期三）下午2時00分

貳、地點：臺北市都市更新處1802會議室

參、主持人：簡文彥委員

肆、出列席單位及人員：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、「擬訂臺北市萬華區萬華段一小段4地號等12筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及更新範圍討論案（承辦人：事業科 王鴻軒 02 2781-5696轉3436）

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

決議：

（一）同意本案更新單元範圍，另請實施者依交通局意見檢討，並於收受會議紀錄起1個月內檢送修正後計畫書申請續審。

（二）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，再依審議結果辦理後續事宜。

附件-委員及幹事意見摘要

（一）財政局 陳育琳幹事（書面意見）

本次討論事項無涉財務協審，無意見。

（二）地政局地價科 陳振惟幹事（書面意見）

本案未涉估價協審事項，無意見。

（三）地政局測繪科 陳政南幹事（書面意見）

無意見。

（四）交通局 葉志韋幹事(施愷容代)（書面意見）

本案基地面積小於1,000平方公尺，後續建築設計應依「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」檢討；另供住宅使用之汽車停

車需求檢討，至少應滿足1戶1車位為原則，單戶專有部分樓地板面積在50平方公尺以下(不含免計容積之陽台)之小坪數單元，以0.6倍計算車位需求。

（五）消防局 廖家銘幹事（書面意見）

本案係涉及更新單元範圍討論案，未涉本局權管，無意見。

（六）都市發展局都市規劃科 陳奕真幹事(張詠恩代)（書面意見）

本案係涉更新單元範圍討論案，無涉都計、土管，無意見。

（七）都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事(李宛真代)（書面意見）

查本案位屬93年9月21日府都規字第09319100500號函公告「訂臺北市萬華區都市計畫細部計畫通盤檢討案」範圍，屬都市計畫載明應辦理都審地區，後續應依規定提送都審程序，另本次討論議題為更新單元範圍，故無意見。

（八）建築管理工程處 林品君幹事（書面意見）

本案係更新單元範圍討論，未涉及本處業務，本處無意見。

（九）都市更新處

請實施者補充說明更新單元範圍內之汽車停車需求檢討，是否能滿足1戶1車位之原則，並於計畫書內載明，俾供作為本市都市更新及爭議處理審議之參考。

二、「擬訂臺北市內湖區文德段二小段546-6地號1筆土地及文德段三小段443-3地號1筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及都市更新程序討論案（承辦人：事業科 宋沛融 02 2781-5696轉3355）

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

決議：有關本案範圍內建築物未取得「經都發局公告列管須拆除建築物之高氯離子混凝土建築物證明文件」部分，經實施者說明已取得都發局115年8月19日公告列管之證明文件，請實施者於收受會議紀錄起1個月內檢送修正後計畫書申請續審。

附件-委員及幹事意見摘要

（一）財政局 顏碩廷幹事（書面意見）

本次討論事項無涉財務協審，無意見。

（二）地政局地價科 張家銘幹事(何慎筑代)（書面意見）

本案未涉估價協審事項，無意見。

（三）地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

無意見。

（四）交通局 葉志韋幹事(蕭蔚甯代)(書面意見)

本次討論事項係都市更新程序事項，與交通議題無涉，本局本次原則無意見。

（五）消防局 廖家銘幹事（書面意見）

本案係涉及都市更新程序討論案，未涉本局權管，無意見。

（六）都市發展局都市規劃科 陳奕真幹事(呂承嶸代)(書面意見)

本次提請討論事項涉及高氯離子混凝土建築物申請容積放寬及列管部分，無意見。

（七）都市發展局都市設計科 陳珮嘉幹事（書面意見）

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，惟基地面積超過6,000平方公尺，總樓地板面積超過30,000平方公尺，後續應辦理都審程序。另本次討論議題為都市更新程序，故無意見。

（八）建築管理工程處 林品君幹事(林容瑢代)(書面意見)

有關本市內湖區江南街71巷95至101號（單號）、江南街71巷93弄1至23號（單號）、陽光街204至218號（雙號）等建築物（73使字第0192號）業經鑑定為高氯離子混凝土建築物，本府於115年8月19日北市都建字第1156155386號公告列管在案，依據本市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例第7條及本府99年7月30日府都建字第09964214600號公告處理原則，應於117年8月18日（列管公告日起2年）前停止使用。

三、「擬訂臺北市內湖區文德段二小段570地號1筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及都市更新程序討論案（承辦人：事業科 宋沛融 02 2781-5696轉3355）

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

決議：有關本案範圍內建築物未取得「經都發局公告列管須拆除建築物之高氯離子混凝土建築物證明文件」部分，經實施者說明已取得都發局115年8月27日公告列管之證明文件，請實施者於收受會議紀錄起1個月內檢送修正後計畫書申請續審。

附帶決議：有關實施者尚未取得「經公告列管須拆除重建之高氯離子混凝土建築物」證明文件即先行擬具都市更新事業計畫報核，且經本府2次退補正後仍未能修正完竣，致程序延宕，請本市都市更新處納入後續研議相關原則之參考。

附件-委員及幹事意見摘要

（一）財政局 顏碩廷幹事（書面意見）

本次討論事項無涉財務協審，無意見。

（二）地政局地價科 張家銘幹事(何慎筑代)（書面意見）

本案未涉估價協審事項，無意見。

（三）地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

無意見。

（四）交通局 葉志韋幹事(蕭蔚甯代)（書面意見）

本次討論事項係都市更新程序事項，與交通議題無涉，本局本次原則無意見。

（五）消防局 廖家銘幹事（書面意見）

本案係涉及都市更新程序討論案，未涉本局權管，無意見。

（六）都市發展局都市規劃科 陳奕真幹事(呂承嶸代)（書面意見）

本次提請討論事項涉及高氯離子混凝土建築物申請容積放寬及列管部分，無意見。

（七）都市發展局都市設計科 陳珮嘉幹事（書面意見）

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，惟基地面積超過6,000平方公尺，總樓地板面積超過30,000平方公尺，後續應辦理都審程序。另本次討論議題為都市更新程序，故無意見。

（八）建築管理工程處 林品君幹事(祝沛翎代)（書面意見）

有關本案建物業經鑑定為高氯離子混凝土建築物，本府於115年8月27日北市都建字第1156159947號公告列管在案，依據本市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例第7條及本府99年7月30日府都建字第09964214600號公告處理原則，應於117年8月26日(列管公告日起2年)前停止使用。

（九）都市更新處

本案實施者多次主張具有海砂屋身分，惟尚未取得「經都發局公告列管須拆除建築物之高氯離子混凝土建築物證明文件」即先行擬具都市更新事業計畫報核，經本府2次退補正後仍未能修正完竣，致程序延宕，因實施者未落實檢討之責，致本案容積獎勵項目及額度仍未明確，連帶影響本案後續期程且有耗費行政資源之虞，建請實施者後續確實依實際情況擬具事業計畫後，再向本府申請報核，俾利程序完善。

四、「變更臺北市士林區光華段四小段282地號等2筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案（承辦人：李昀 02 2781-5696轉3413）

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

決議：

（一）建築規劃設計部分

本案因自行修正變更建築圖說，更新後建物樓層由八層變更為九層、取消四至七層夾層、變更部分樓層樓高及使用用途、新增一輛機車停車位，結構及梁柱尺寸、空調、外觀等設計均配合變更，併同調整容積及樓地板面積、景觀設計等內容，經實施者說明建照變更辦理情形及符合建築相關法令規定，另有關機車車道寬度、機車格位尺寸及增設1格機車格位位置，請依意見檢討修正，並經審議會專案小組討論後，予以同意。

（二）消防救災部分

本案原南側消防救災活動空間移至北側，前經本府消防局108年11月19日北市消救字第1083068944號函核准在案，本次變更事業計畫取消北側救災活動空間，經實施者說明檢討修正情形，並經審議會專案小組討論後，予以同意。

（三）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436,051,361元增加至446,337,795元，惟實施者自行吸收10,286,434元，故共同負擔費用維持與原核定一致，經實施者說明並經審議會專案小組討論後，予以同意。

（四）建築容積獎勵部分

本案因銷售淨利調整，△F4-2獎勵額度由原核定14.92%連動修正為15.43%，經實施者表示維持原核定額度，總容積獎勵項目及額度均不變；另△F5-6綠建築保證金調整為39,831,305元（原核定版41,213,575元），經實施者說明維持原核定計畫內容，故無須重新簽定協議書，並經審議會專案小組討論後，予以同意。

（五）聽證紀錄

本案實施方式為協議合建，得依都市更新條例第33條第1項第4款規定免辦理聽證。

（六）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。另本案

後續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，再依審議會確認結果辦理後續事宜。

附件-委員及幹事意見摘要

（一）財政局 蔡育瑛幹事（書面意見）

本次因建築規劃設計調整連動修正財務計畫，增加之共同負擔費用由實施者自行吸收，故共同負擔費用維持與原核定一致，本局無意見。

（二）地政局地價科 許加樺幹事（書面意見）

無意見。

（三）地政局測繪科 陳政南幹事（書面意見）

無意見。

（四）交通局 曾佑民幹事（葉英斌代）（書面意見）

事業計畫書P.10-64，請補充機車車道寬度（寬度至少大於1.5公尺、無障礙機車車道寬度至少大於1.8公尺），標示機車格位尺寸及增設1格機車格位位置，以利檢視。

（五）消防局 廖家銘幹事（書面意見）

本案業於115年3月13日完成審查，本次無意見。

（六）都市發展局都市規劃科 温靖儒幹事（呂欣庭代）（書面意見）

無意見。

（七）都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事（李宛真代）（書面意見）

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附都市更新事業計畫報告書審議資料表、P.10-8、P.10-8-2所載開發條件，亦無涉都審程序，故無意見。

（八）都市更新處

本案於107年取得建造執照，從111年申報放樣至今未有其他施工進度，提醒需注意施工時程避免建造執照過期，影響本案法令適用日。

五、「變更(第二次)臺北市文山區木柵段三小段623地號等39筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案（甲區段）」都市更新審議案（承辦人：事業科　高俊銘　02 2781-5696轉3412）

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

決議：

（一）建築規劃設計部分

本案甲區段（B基地）法定裝卸車位數量誤植，經實施者說明修正情形及符合建築相關法令規定，並經審議會專案小組討論後，予以同意。

（二）財務計畫部分

本案甲區段(A1、B基地)配合變更權利變換計畫核定內容因建物第一次測量預先審查結果修正產權面積及現地安置戶費用負擔金額，連動調整共同負擔費用為3,580,516,073元（原核定為3,581,364,312元）；乙區段(A2基地)共同負擔費用為350,251,697元(與原核定一致)，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）權利變換及估價部分

本次變更(第二次)權利變換計畫(甲區段)之更新後總權利價值、2樓以上平均單價598,262元/坪，與變更權利變換計畫核定內容一致，共同負擔比例35.36%，維持與實施契約及原核定一致，且各戶更新後單價維持不變，經實施者說明調整情形，並經審議會專案小組討論後，予以同意。

（四）建築容積獎勵部分

本次簡易變更無涉及容積獎勵項目及額度，皆與原核定一致。惟更新後銷售淨利應依原核定權利變換計畫內容調整，涉及綠建築保證金異動，經實施者說明調整結果，請依「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」規定，與本府重新簽定協議書，並經審議會專案小組討論後，予以同意。

（五）其他

本次變更計畫書圖尚有未修正完竣之處，請實施者依下列意見修正：

1. 事業計畫及權利變換計畫申請書所載法令依據有誤且缺漏都市更新條例第29條之1第1款第1目及第2款第2目，並請順修修正對照表及第一章所載法令依據。

2. 審議資料表所載甲區段(A1、B基地)之各別總產權面積似與權變計畫書表13-1、13-1-1加總數值不一致，請釐清。另A2基地屬於乙區段，審議資料表案名請調整避免誤解。

3. 事業計畫修正對照表第16章，請補充說明A1、B基地之更新前土地價值調整原因。

4. 事業計畫變更版表10-9-1、10-9-3 A1、B基地所載自設裝卸車位數量與審議資料表不一致，請釐清。

5. 事業計畫變更版表16-1-1、16-1-3 A1、B基地之收入(現地安置戶應繳價金)及扣除收入之共同負擔費用，配合變更權利變換計畫核定內容異動，請備

註說明。

6. 事業計畫P.16-33計算B基地共同負擔之現地安置應負擔費用及現地安置戶應安置價值與表16-10-3數值不一致，是否誤植請釐清。

7. 事業計畫及權利變換計畫之土地及合法建物權屬清冊內容請與謄本內容一致。另權利變換計畫之土地所有權人名冊，請依本次變更所附謄本日期製作變更對照。

（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、第29條之1第1款第1目及第2款第2目(即修正後第34條第3款及49條第1款第1目及第2款第2目）規定申請簡易變更(第二次)事業計畫及權利變換計畫，得依修正公布後都市更新條例第86條及第33條第1項第3款、第49條規定，免舉辦聽證。

（七）同意本案變更(第二次)事業計畫及權利變換計畫案(甲區段)經審議會專案小組修正後通過。另本案後續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，再依審議會確認結果辦理後續事宜。

附件-委員及幹事意見摘要

（一）都市發展局住宅企劃科(公有土地管理機關)(書面意見)

有關社會住宅圖說審查事宜，本局業於105年3月16日(B 基地)及107年12月3日(A1基地)函復實施者說明本案社會住宅建築規劃圖說尚符社會住宅規劃基準需求，本案細部設計圖說補充資料已於112年5月8日同意備查；本次調整本局無意見。

（二）財政局 陳映竹幹事(書面意見)

甲區段(A1、B 基地) 因建物第1次測量預先審查結果修正產權面積及現地安置戶費用負擔金額，連動調整共同負擔，較原核定金額低；至乙區段(A2基地)共同負擔維持與原核定一致，本局無意見。

（三）地政局地價科 陳振惟幹事（書面意見）

無意見。

（四）地政局測繪科　陳政南幹事（書面意見）

無意見。

（五）交通局 蔣以萱幹事(顏瑜代)（書面意見）

本案商業單元共7戶，基地開發衍生之停車、臨停及裝卸貨需求應自行滿足並採內部化處理，爰請依實際需求於基地內設置裝卸貨格位。

（六）消防局 廖家銘幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新審議案，未涉本局權管，無意見。

（七）都市發展局都市規劃科 陳奕真幹事(張詠恩代)(書面意見)

無意見。

（八）都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事(石佩玉代)(書面意見)

本案涉及權利變換及事業計畫誤植更正部分，無意見。

六、「擬訂臺北市松山區美仁段一小段374地號等15筆土地都市更新事業概要案」（承辦人：事業科 鄧伊菱(林怡汝代) 02 2781-56965轉3356）

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

決議:

（一）本案尚有所有權人未同意參與更新之情形，後續請申請人持續就未同意參與之所有權人持續溝通協調。

（二）本案消防救災活動空間是否符合相關規定，經申請人說明並經審議會專案小組討論後，請申請人於後續事業計畫依消防局幹事意見檢討修正。

（三）依都市更新條例第74條規定，應依核准之事業概要所載明實施進度擬訂都市更新事業計畫報核，逾期未報核者，核准之事業概要失其效力，經申請人說明及專案小組討論後，同意於事業概要核定後1年內擬訂事業計畫報核，並請申請人於事業概要核准前依據實際核准月份修正實施進度表；如無法於前開期限內申請報核，請依上開條例申請展期，倘逾期未報核者或申請展期，事業概要失其效力。

（四）本案土地使用分區為第三種商業區，依都更審議原則規定商業區應自地面層起往上逐層作為商業使用，商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之70%乘以2倍，且管委會空間配置不得占用商業使用連續樓層之面積，請申請人後續依都更審議原則規定辦理。

（五）審議資料表實施方式勾選協議合建，惟概要計畫書所載預定實施方式為部分協議合建，部分權利變換，請申請人修正審議資料表之實施方式為部分協議合建，部分權利變換。

（六）本案基地北臨南京東路四段「133巷」4弄，惟計畫書內容誤寫為「113巷」，

請申請人修正。

（七）本案115年3月20日所檢附之概要計畫書與115年6月所送補正版計畫書內容不一致，且非屬本市都市更新處退補意見要求修正之，有關下述意見經申請人說明改動原因，後續依事業計畫報核版內容為主：

1. 建築設計：建築高度、車位數及平面圖說。

2. 財務計畫相關費用：工程費用、規劃費、土地改良及拆遷安置費、其他必要費用等。

（八）建築剖面圖本案似有騎樓，惟人行步道位置圖標示皆設無遮掩人行步道，請申請人釐清，並修正一致。另有關法定建蔽率、歷年都市計畫、面積計算表之基準容積及允建總容積樓地板面積、一般零售業組別、停車空間計算式，以及高度比及院落檢討等，請申請人依幹事意見檢討修正。

（九）同意本案都市更新事業概要案倘經本次審議會專案小組審議修正後通過，另本案後續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，再依審議會確認結果辦理後續事宜。

附件-委員及幹事意見摘要

（一）財政局 蔡育瑛幹事（書面意見）

無意見。

（二）地政局地價科 張家銘幹事（書面意見）

本案未涉估價協審事項，無意見。

（三）地政局測繪科 陳政南幹事（書面意見）

無意見。

（四）交通局 蔣以萱幹事（吳杰安代）（書面意見）

本次提會討論事項未涉及交通議題，本局原則無意見。

（五）消防局 廖家銘幹事（書面意見）

1. 請於計畫書內補充抄錄內政部(國土署)102年7月22日修正版本之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」。

2. 請補充規劃並標示雲梯消防車自基地外8公尺以上道路順向進入及駛離救災活動空間之動線。

3. 請於圖面標示建物第2層至地板面高度50公尺以下之臨路面各樓層各處之緊

急進口、替代窗戶或開口位置，並確認前述開口皆與救災活動空間水平距離於11公尺範圍內。

4. 有關充換電站（設備、樁）請參考內政部函頒之「戶外、建築物室內與公共場域設置電動車輛充換電站安全管理指引」辦理。

（六）都市發展局都市規劃科 鄭宇鈞幹事（書面意見）

1. 臺北市都市更新審議資料表內法定建蔽率應為55.59%，請併同修正P.4-1三、臺北市土地使用分區管制、P.8-2面積計算表。

2. 圖2-1、圖2-2，南京東路四段113巷應為南京東路四段133巷、南京東路四段113巷4弄應為南京東路四段133巷4弄，併同修正P.8-5~P.8-21，其餘圖面請併同檢視修正。

3. P.4-1表4-1請使用都市計畫整合查詢系統補充歷年都市計畫，並刪除臺北市大同區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案。

4. P.8-1面積計算表基準容積應為5,775.29平方公尺、允建總容積樓地板面積應為10,395.52平方公尺，請修正。

5. P.8-1面積計算表後續請補充一般零售業係屬一般零售業甲組或乙組，另依本市土地使用分區管制規定補充設置之使用項目檢核結果；及依本市土管第86條之1規定，補充停車空間計算式。

6. 後續請依本市土管第26條、第27條規定補充高度比及院落檢討。

（七）都市發展局都市設計科 陳珮嘉幹事（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事業概要，故無意見。