

臺北市都市更新及爭議處理審議會第678次會議紀錄

115年7月2日 府都新字第1156028088號

壹、時間：民國115年06月15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

參、主持人：簡瑟芳召集人

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115年6月25日府都新字第1156028572號函檢送會議紀錄辦理。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市士林區三玉段二小段68地號等3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 劉晉維 02 2781-5696轉3334)

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

決議：有關人民陳情部分請實施者持續溝通協調。另針對商業面積之建築規劃設計部分，請實施者依本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重新檢討，於收受會議紀錄起3個月內申請先行提請專案小組會議審查後，再併同其餘議題，提請審議會討論。

附件-委員及幹事意見摘要

（一）財政局 蔡育瑛幹事（書面意見）

本案房屋評定現值之標準單價，請依臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點規定，房屋樓層之高度在4公尺以上者，其超出部分，以每10公分為1單位，增加標準單價1.25%計算。

（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）

1. 表11-3土地登記清冊表，多名所有權人更新後權利範圍與表11-4建物登記清冊表分配建物之基地權利範圍不符（如表11-4之序號8、11、48、68、101等）。
2. 表11-5土地他項權利登記清冊表，多個抵押權之更新後設定權利範圍與表

11-3土地登記清冊表所有權人更新後權利範圍不符（如序號3~7、12、13、19~22、33等）。

3. 表11-9建物他項權利登記清冊表，序號1所列之應轉載所有權人及設定權利範圍與更新前抵押權設定情形不符。

（四）交通局 曾佑民幹事（葉英斌代）（書面意見）

1. 交評報告書P. 4-6~P. 4-10，B1層~B4層平面圖

（1）請說明停車場內部交通動線佈設、停車空間計算與佈設方式、人行道寬度計算與布設方式等。

（2）請說明停車場出入口停車空間計算方式。

2. 事業計畫：P. 附9-3，「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，未來不得再向主管機關交通單位要求開放基地路邊停車或裝卸貨，以免影響外部交通」請修正為「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，未來不得再向本市交通單位要求開放基地路邊停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。

（五）消防局 廖家銘幹事（書面意見）

1. 計畫書P. 9-64，規劃之救災活動空間現況有與停車格及植栽位置部分重疊，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，請於圖示中說明。
2. 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 溫靖儒幹事（呂欣庭代）（書面意見）

第9-18頁，本案係屬商三特(原商一)，依本市都更審議原則，商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之70%之2倍，經實施者檢討說明雖未達前開面積，惟已將一、二層商業面積最大化，提請討論。

（七）都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事（書面意見）

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附都市更新事業計畫報告書審議資料表、P. 9-3所載開發條件，亦無涉都審程序，故無意見。

（八）簡裕榮委員（出席並提供書面意見）

本案基地使用分區商三特(原屬商一)，規劃1、2F商業使用，惟其商業空間僅及通案審議原則法定建築面積70%x2之57.55%，且1、2F挑空面積及設備空間佔比例較一般案例高很多，建議實施者再檢討調整商業空間。

（九）簡文彥委員（出席並提供書面意見）

商業使用不符北市通案審議原則之標準，依目前更新單元所在街區為天母重要商業中心，仍應以符合審議原則之商業面積檢討規劃設計。

(十) 鄭凱文委員(出席並提供書面意見)

1. 原商一(現為商三特)旁邊有百貨公司，在地區的商業行為算是活絡，目前商業使用設置確實不足。
2. 1F管委會空間雖然取消為機房，同為建築技術規則建築設計施工編第162條免計容積之公設，非為商業使用，建議可以往2F挑空處及1F發展商業。

(十一) 蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

1. 中信估價報告書

(1) P. 126~P127

- A. 依幹事會及權變小組意見，更前5F樓效比再請依通案原則檢視。
- B. 請檢視寧適性項目調整率合理性。
- C. 請補充說明46號、48號登記用途為辦公室，現況使用為何，未就用途修正之說明。
- D. 就2F同時考慮商效及寧適性之合理性(部分戶別二項目皆上修)。

2. 商業空間不足部分

(1) 請依通案原則辦理

- A. 本案1F原規劃有管委會，提會資料雖已取消管委會空間，但修正後空間為機房，亦非商業使用，現況使用規劃顯非最大商業空間使用。
- B. 周邊商業活動仍佳，事業計畫書P. 3-5，亦於(二)不動產市場需求概況中，提及「周邊商業活動熱絡」，故應依通案原則辦理。

(2) 此議題於幹事及權變小組即提出討論，請實施者確實檢討。

(十二) 張章得委員

請實施者考量委員所提意見，調整補足2樓挑空部分，再提出商業面積比例檢討數據供參。

(十三) 都市更新處

有關本市都市更新及爭議處理審議歷次會議通案審議原則要求「商業區至少地面一、二層應作為商業使用，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，且管委會空間配置於商業使用連續樓層之上為原則」之規定，業已考量不同商業區之建蔽率，以「法定建築面積」進行

核算。

二、「擬訂臺北市大安區復興段二小段212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 吳璨丞 02-2781-5696轉3361）

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

決議：

（一）人民陳情部分

本案尚有所有權人未同意參與更新案等陳情意見之溝通協調情形，經實施者說明並經審議會討論後，請實施者持續溝通協調。

（二）建築規劃設計

1. 本案都市設計審議業經本府113年6月3日核定，經實施者說明車位數量依照土管法令調整（將增加2部機械車位），修正內容無涉都市設計變更程序及不影響其他所有權人權益，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案機車停車位設置於地下1、2層，不符通案審議原則之機車停車位集中留設於地下一層為原則，經實施者說明因地下一層由原地主分回，並作原餐廳使用，依規定配置垃圾清運動線及機電設備空間等設施後，致地下一層可規劃機車停車位空間受限，故本案多數機車停車位規劃集中設置於接近地面層之地下二層，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案規劃2席無障礙車位（車位編號B2-95、B2-96），其中1席（車位編號B2-96）為公設車位，另1席（車位編號B2-95）由土地所有權人選配，經實施者說明土地所有權人確有無障礙使用需求，請實施者向選配無障礙汽車位之土地所有權人充分說明無障礙汽車位相關使用限制，並於住戶管理規約內載明；另人車動線檢討交通標線誤植及人車警示設施設置位置適宜性等請修正，並經審議會討論後，予以同意。

（三）消防救災部分

本案消防救災活動空間及救災動線設置等檢討修正情形，有關建物第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請修正。另經實施者表示本案未設置充電車位僅預留管線，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」規定辦理，並經審議會討論後，予以同意。

（四）財務計畫部分

1. 本案特殊因素費用原提列83,026,120元，經實施者說明依外審結果修正為76,797,654元（制震設備9,072,000元、地中壁及扶壁18,793,810元、逆打基樁24,499,724元、深導溝5,532,120元）、倉儲式停車設備（54組共18,900,000元）依工程造價參考單價提列，以及特殊工法費用合理性及施作必要性，並經審議會討論後，其中制震設備、地中壁及扶壁及倉儲式停車設備之費用，予以同意，並請刪除深導溝項目；另逆打基樁項目，請釐清是否符合特殊工法提列標準項目，並補充順打工法與逆打工法之工期及費用差異及施作必要性後，併同貸款期間（55.8個月）及合法建物安置期間（49.8個月），再提請大會討論。
2. 本案信託管理費信託報價單提列14,941,094元，請實施者於核定前檢具合約並擇低提列，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案更新會運作費（5%）、廣告銷售管理費（5.97%）及風險管理費（15.87%）均以上限提列，經實施者逐一說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。

（五）權利變換及估價部分

本案估價條件及估價報告書修正情形，補登後公設權利範圍情形及估價，及更新後2樓至5樓（一般事務所）平均單價為1,594,559元/坪，6樓至23樓（住宅）平均單價1,995,524元/坪、共同負擔比為32.77%（前次為34.11%），經實施者說明估價條件已考量公設權利範圍情形，並經審議會討論後同意平均單價，另共同負擔比請配合財務計畫部分修正後，再提請大會討論。

（六）建築容積獎勵部分

本案經台北市土木技師公會依「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」認定符合都市更新耐震能力不足建築物（ID值小於0.35之規定），另本案原建築容積業經本市建築管理工程處於112年4月27日北市都建字第1126015727號函認定，地上原容積6,632.88平方公尺、地下原容積197.51平方公尺；故本案依110年5月28日修正公布之「都市更新條例」第65條第2項第2款及第3項規定，以地上容積8,622.74平方公尺、地下容積256.76平方公尺上限建築，經審議會討論後同意給予。

（七）聽證紀錄

本案業於115年3月3日召開聽證完竣且無人登記發言。

- （八）有關特殊因素費用提列、施工工期合理性及必要性，以及實施者所提自提修正事項（包含產權及選配異動說明、誤植修正、免會事項調整及配合地主意見調整等），請實施者依委員意見檢討修正後，於收受會議紀錄起1個月內再

申請提審議會討論。

附件-委員及幹事意見摘要

(一) 財政局 陳映竹幹事 (書面意見)

無意見。

(二) 地政局地價科 陳振惟幹事 (書面意見)

無意見

(三) 地政局測繪科 陳政南幹事 (書面意見)

1. 表11-4建物登記清冊表：

(1) 序號98、100之所有權人林英賢更新前土地有預告登記，請於更新後「其他登記事項」及「他項權利、限制登記情形」欄列明。又上開限制登記註記文字限制範圍請以更新後所有權人取得權利範圍填載。

(2) 序號100，共有部分(4)請載明各車位之權利範圍，以利後續登記作業。

(四) 交通局 蔣以萱幹事 (李庭維代) (書面意見)

1. 事業計畫P.9-21~P.9-22，人車動線檢討

(1) 基地北側仁愛路四段91巷車行方向為往西單行道，請釐清並修正動線及周邊道路交通標線(含行人穿越道線)等內容。

(2) 基地西側車輛動線為北往南單行，請確認車道出入口圓凸鏡位置是否可供往來人車警示，並調整設置位置。

2. 事業計畫P.附錄-31，無障礙汽車位選配原則

(1) 依身心障礙者權益保障法、建築技術規則建築設計施工編第167條之6暨內政部110年7月14日內授營建管字第1100811552號函釋，請修正住戶管理規約有關無障礙汽車位規定為「無障礙停車位係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員使用，且不得約定專用」。

(2) 本案設置2席無障礙車位(B2-95、B2-96)，並規劃1席(編號96)為公設車位，另1席(編號95)由土地所有權人選配並已補充無障礙證明文件；請實施者向選配無障礙汽車位之土地所有權人充分說明無障礙汽車位相關使用限制，惟為避免影響其權益，建議實施者檢討將編號95無障礙汽車位併改為公設車位。

3. 權變計畫P.9-6，本案設置2席無障礙車位(B2-95、B2-96)，並規劃1席(編號96)為公設車位，另1席(編號95)由土地所有權人選配並已補充無障礙證明文件；請實施者向選配無障礙汽車位之土地所有權人充分說明無

障礙汽車位相關使用限制，惟為避免影響其權益，建議實施者檢討將編號95無障礙汽車位併改為公設車位。

(五) 消防局 廖家銘幹事（書面意見）

1. 計畫書P. 9-71至P. 9-74，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。
2. 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）

前次意見已修正，無新增意見。

(七) 都市發展局都市設計科 陳珮嘉幹事（書面意見）

本案曾辦理都審程序，本府113年6月3日府都設字第1133017025號函核定在案，本次所附都市更新事業計畫報告書與前開核定報告書相符，故無意見。

(八) 建築管理工程處 林品君幹事

建築規劃設計部分無意見。

(九) 簡裕榮委員（出席並提供書面意見）

1. 財務計畫特殊因素費用之深導溝、基樁(逆打工法)內，建議釐清，如非屬提列標準之項目宜刪除。
2. 逆打工法縮短工期宜補委外單位審定期限，惟整個工期估算長達78個月，超出提列標準43.8個月，建議說明其必要性，或刪除超過提列標準之工期。

(十) 蕭麗敏委員（出席並提供書面意見）

1. 財務計畫工程時間請核實計算與說明。
2. 本案所提逆打工法實際工期78個月是否已包含拆除作業約9個月，請予以釐清說明。若扣除拆除期間後約69個月工程期，與現行更新期間提列標準相較仍有差異，請補充說明本案地下層及地上層之預估工期。

(十一) 遲維新委員（出席並提供書面意見）

1. 特殊因素的深導溝依外審意見第9點應屬連續壁工程範圍，單獨提列為一項特殊因素是否符合通案審議原則，請實施者說明。
2. 特殊因素中的基樁(逆打)項目與一般通案提列的順打與逆打之價差不符，且依實施者說明，係因基礎深入岩盤所需，但若如是，是否應屬地下基礎之一部分，且提列標準已有地下室加成提列可反應深開挖之工程費用，此

項目是符合通案特殊因素可提列之範圍，請實施者說明。

3. 外審意見第四點，擋土工程含地改及鄰房保護工程是否屬特殊因素費用？擋土工程似應屬一般地下至基礎必要工程，地改是否已提列之地中壁及扶壁之項目，或有其他地改項目？惟特殊因素並未有其他地改項目之提列，請實施者說明此項費用的工程項目及歸屬於目前申請的何種項目內。