

臺北市都市更新及爭議處理審議會第674次會議紀錄

115年5月15日 府都新字第1156021315號

壹、時間：民國115年4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：簡瑟芳召集人(陳建華副召集人代)

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

一、新訂「申請『臺北市防災型都市更新細部計畫案』獎勵案件之超過基準容積2倍上限審議原則」(承辦人：事業科 周家棟 02 2781-5696轉3322)

討論發言要點：

(一)交通局 蔣以萱幹事(吳杰安代)(書面意見)

本案新訂審議原則涉交通規劃部分，係參考本市都更通案審議原則，本局原則無意見。

(二)林光彥委員

1. 有關「構面一、周邊容受力、2. 基地周邊公共設施容受力」規範「廣場、學校、公園等任1公共設施」，其中「等」文字於法律實務上常引起列舉或例示爭議，建議將文字修正為「廣場、學校、公園中任1公共設施」，明確限定為此三種，以避免後續爭議。另建議構面六之評分項目不應與前五項構面重複計分，以維持評分邏輯之一致性。
2. 經評分折減後，基準容積未達2倍者仍以2倍上限核算防災獎勵值之政策依據為何？此機制是否有鼓勵實施者不論更新案條件優劣皆先行申請突破上限之疑慮？

(三)簡文彥委員

有關「構面六、量體景觀」之總分10分，是否亦參酌過往△F5-1評分方式，依容積400%以上或以下分級計分？另「構面六、量體景觀」簡報所載第2至4項內容（無障礙、綠建築、交通影響等），與現行防災型都更規定之4面向5條件，或容積獎勵申請項目重疊，建議釐清本項評分標準是否應高於重複項目

之原申請等級，否則將有重複給分之疑慮。

(四)唐惠群委員

考量防災型都更獎勵屬專屬獎勵值，為更新前價值估價時之重要影響參數，倘因審議評分導致獎勵值變動，恐連動影響估價結果，導致整體案件不穩定。爰建議考量因應機制。

(五)連琳育委員

建議釐清「構面三、兼顧公益性」項目之獨立性與關聯性，倘實施者已申請一般都更容獎項目，於本原則評分時是否仍可重複計分？

(六)朱萬真委員

建議「構面六、量體景觀」評分應有更明確的基準，或訂定應符合之條件作為得分前提，而非僅憑主觀認定，以確保評分具備公信力。

(七)張章得委員

建議「構面六、量體景觀」中「降低交通影響衝擊」等語句修改為更客觀之表述，如「考量地區交通影響衝擊」，以避免認定爭議。

(八)張勝雄委員

「構面五、交通規劃」部分，考量申請超過2倍基準容積案件，審查標準應較一般案件嚴格，爰建議刪除「為原則」相關文字。另額外加分項目中「更新後基地面前道路服務水準達ABC級」之標準，在臺北市現況下幾乎不可能達成，且與「構面六」降低交通衝擊相關項目有重複計分疑慮，建議重新檢討此項標準之適切性。

(九)遲維新委員

1. 是否有針對海砂屋且基地規模較小案例試算其能否達到30分之門檻？因超過2倍上限之案件中，海砂屋案佔多數，故建議先行確認此類案件於實務上可否達成30分，以避免小規模海砂屋案因先天條件而受限。
2. 「構面六」保留彈性評分之設計尚屬合理，惟評分項目與前五項構面多有重複，若前面已評過同一項目，構面六可否再行給分，將形成同一規則內對同一事項重複給分之疑慮，有損評分公正性。

(十)鄭凱文委員

1. 依建築實務設計情形，超過2倍基準容積上限案件，通常係因基地本身原建築

容積偏高，加計都更獎勵後即超過2倍上限；倘無防災型都更獎勵，所有權人將無法分回其預期價值，恐致更新案推動及整合之困難。

2. 另針對本案評分項目，以地下室開挖為例，若為追求平面車位得分而增加開挖深度，對環境未必有益；而倘改採機械車位減少開挖，反而更具環境效益，爰考量個案特殊設計之彈性空間，建議建築設計保留原則性規定。

(十一)簡裕榮委員

有關「構面三、兼顧公益性」若與現行都更容積獎勵重複，在法律解釋上可能有「重複給獎」之風險，建議於條文中明確區分各項指標之申請基準。

(十二)吳雅鳳委員

「構面六、量體景觀」之評分，係由各委員分別評分後取平均，或由委員共同決議分數？

(十三)臺北市不動產開發商業同業公會

1. 前30分部分評分門檻，包含3,000平方公尺以上基地、道路服務水準以及須申請容積獎勵辦法第七、八、九條等項目方得滿分等，對於一般防災型都更案件而言恐難以達成，建議研議鬆綁，以提高制度可操作性。
2. 另簡報第10頁案例D，係加計防災型都更30%後方超過兩倍，請業務科協助釐清，此情形係適用特殊樣態第一種（原容積加計都更容獎已達2倍）或第二種（原容積加計都更容獎及海砂屋獎勵未超過兩倍，惟加計防災獎勵已達2倍）樣態，以利後續個案判斷。

(十四)都市更新處

1. 有關「構面一、周邊容受力、2. 基地周邊公共設施容受力」規定文字，係參酌「本市建築基地開發許可回饋辦法」之附表內容訂定，其確係僅限「廣場、學校、公園」此3種公共設施，爰將調整「等」字為「中」，以避免後續認定疑義，另「構面五、交通規劃」部分，將配合委員意見檢討並刪減「為原則」文字。
2. 針對「評分折減後，基準容積未達2倍者，仍維持以2倍上限核算」原因，主要係因現行防災型都更細部計畫，針對符合規定者，即核給30%容積獎勵，並訂有不得超過基準容積2倍上限，以及申請超過基準容積2倍上限者逕以2倍上限核算獎勵值之規定。本次所訂原則，係依細部計畫規定特殊樣態應由本市都市更新及爭議處理審議會進行審認，其得否突破2倍上限，故倘經審認個案不得突破，則本應回歸前述規定以2倍上限核算獎勵值。

1. 前五項構面評分設計為30分，係為確保實施者於更新案整合及規劃設計階段，即確認可申請之獎勵值，並由實施者及承辦科於審議會前檢核是否達標。至構面六為10分，則係保留予委員綜合評估個案整體建築規劃設計品質及公益性，而非逐項審認，並以審議會共同討論之共識分數，予以計分。另本審議評分表係作為得否超過2倍上限之審認依據，並非額外給予獎勵值，且「構面三、公益性項目」第3項評分項目，係要求取得最高等級方給予分數，與防災型都更所規定之四面向五條件均須達成（並未要求須達最高等級）不同，並無重複給予獎勵之疑慮。
2. 防災型都更獎勵確屬專屬獎勵性質，倘獎勵值酌減，估價部分則應配合審議結果調整，且參考過往審議實務，倘獎勵值調整幅度過大，則應再提大會討論調整情形。目前統計超過兩倍上限之防災更新案申請案共計14案，其中亦有基地規模較小之海砂屋案件，經試算結果顯示即便委員僅給5分，最終仍可獲得超過兩倍上限之獎勵值。
3. 另針對公會所提案例，該案係屬原容大於法容之案件，而簡報中所載基準容積欄位內容係誤植，應為其原建築容積，業務科後續再檢視確認案例數值，予以更正。另倘基準容積加計都更容積並未超過2倍上限者，則不屬本計畫得突破2倍上限之特殊樣態。

決議：同意「申請『臺北市防災型都市更新細部計畫案』獎勵案件之超過基準容積2倍上限審議原則」修正後通過，請更新處依委員意見覈實檢討修正後循程序公告發布。

二、修訂「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」報告案（承辦人：事業科 陳信嘉 02 2781-5696轉3321）

報告發言要點：

（一）交通局 蔣以萱幹事（吳杰安代）（書面意見）

本局建議新增以下規定

1. 新增規定：各建築開發之停車數量，以法停計算及於基地內滿足自身需求，其中住宅使用之停車需求應滿足1戶1汽車位為原則，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，得以0.6倍計算汽車位需求量；住宅單元之總汽車位數不得少於住宅單元之0.6倍。

新增原因：都市更新將生活環境改善的同時，應一併改善其停車需求問題，爰建議各基地衍生之停車需求應於基地內部自身滿足，將停車空間路外化，避免停車位設置不足而將需求衍生基地外，進而外部交通空間得以改善。

2. 新增規定：人行道在路口範圍、車道出入口處，不種植喬木及灌木。

新增原因：臺北交通安心行府級專案小組會議結論，114年4月17日府授交治字第1143029331號函說明二(二)人行道在路口範圍、車道出入口處，不種植喬木及灌木。

3. 新增規定：交叉路口為保持良好行車視距，距停止線25公尺範圍內，以種植草花或草皮為宜，灌木栽植高度宜低於0.5公尺。

新增原因：臺北交通安心行府級專案小組會議結論，114年4月17日府授交治字第1143029331號函說明二(三)交叉路口為保持良好行車視距，距停止線25公尺範圍內，以種植草花或草皮為宜，灌木栽植高度宜低於0.5公尺。

(二)于俊明委員

1. 有關車道出入口留設緩衝空間部分，原訂於審議原則中之交通規劃類別，本次修訂草案將本項原則移至建築設計類別，涉及臺北市都市更新建築容積獎勵辦法之建築規劃設計(四)，對於深度不足之基地，即無法申請本項獎勵，將影響整合中之更新案，建議將本項原則維持於交通規劃類別。另前於修訂審議原則之研商會議版本亦未討論過將緩衝空間納入建築設計類別。觀念上，容積獎勵除了涉及住戶分配外，也涉及財務計畫，為公益性目的納入交通規劃類別已算是要求，但納入建築設計類別將影響都市更新整合及財務計畫。
2. 有關建築設計類別適用之緩衝時程部分，是否為重行公開展覽案件就須適用修正後之審議原則，如是其影響甚大，因在公展期間所有權人得撤銷其同意，這部分涉及容積量體、權利價值比例及權利價值分配。建議訂定緩衝期及日出條款，就生效後報核或已報核且原未申請建築規劃設計(四)獎勵，但自提修正申請本項獎勵者，才須適用本次修訂之審議原則規定。

(三)鄭凱文委員

1. 有關車道出入口留設緩衝空間部分，與基地形狀、大小有關，倘將本項原則移至建築設計類別，將使爭取建築規劃設計(四)獎勵較為困難，建議維持於交通規劃類別。
2. 有關建築設計費提列部分，現行提列方式係依建築師酬金標準表中級費率計算，或依實際合約額度提列，目前草案新增依實際合約額度提列並檢具合約影本佐證（不得超過前項酬金標準之上下限比率除2再加計法定工程造價2%），請再補充說明建築設計合約提列得否超過上下限部分。
3. 有關商業區商業使用部分，補充說明於都市設計審議時，對於商業設置比較

在乎面臨計畫道路，面臨可通行及有商業使用的部分，必須設置商業空間。另林委員所提，假設一基地面臨之計畫道路已做足商業比率，而臨地界線或私院部分做商業並無效益，規劃上常見作為管委會使用空間，也為一彈性設置，又以簡報透視圖例來說，商業使用若要做滿確有難度，應該是要採較彈性的規劃，故支持目前修訂方向。

(四)簡文彥委員

1. 有關車道出入口留設緩衝空間部分，贊成納入建築設計類別；倘以申請人角度，因本項原則造成無法申請容積獎勵，似乎權益受損，但以都市更新審議立場，除了輔導所有權人、促成都市更新推動外，另一重點是當更新案獎勵申請達上限時，對於公益性是否減損，如果符合審議原則給予獎勵，且公益性未減損，審議會樂觀其成，但當都市更新獎勵已不利於公益性時，例如無足夠的緩衝空間，將提升行人及周邊交通事故風險，是否仍適合給予獎勵。實務上近幾年審議案件中，自112年事權計畫可與單元劃定併送後，越來越多基地狹小或形狀特殊之更新案，以此為由稱無法符合審議原則，但同時申請建築規劃設計(四)獎勵，除很多委員認為不合理外，也造成審議上的困難。以都市計畫專業角度，不僅是建物量體、色彩、土地使用，另外交通及公共設施也是建築設計裡很重要之考量因素，所以如果將車道出入口留設足夠的緩衝空間納入建築設計類，對於整體都更條件之將更為充實及嚴謹，另外對於申請人而言，從開始規劃即應知道須符合審議原則，倘未符合時應如何替代，避免在審議會上與委員意見拉扯。
2. 有關新修訂審議原則適用時點，建議可採排除方式，就已核定之更新案件亦可不適用，例如建築完成後辦理釐正時若要重行公展，此類變更案件可能造成建築設計出現問題。

(五)張章得委員

1. 有關車道出入口留設緩衝空間部分，建議列入建築設計類別；但是否參考基地開發設置雨水流出抑制設施，單獨列項，倘未符合規定則依比例扣減，而非全部扣除建築規劃設計(四)獎勵。
2. 另有關通案審議原則適用時點，建議勿將重行公展案件列為須適用修訂後審議原則，將影響容積致案件大幅調整。

(六)莊濰銓委員

有關商業區商業使用部分，因近期審議有相當多商業區之更新案，常以商效不足為由欲突破本項原則，故請說明本項修正前、後差異。

(七)張勝雄委員

有關車道出入口留設緩衝空間部分，支持列入建築設計類別。常有更新案於審議會討論交通規劃時，申請單位提出因基地受限為由而無法規劃較為適當的建築設計，但建築設計主要檢視建築本身的交通需求，而交通規劃應處理的是建築與外部環境的互動關係，故將緩衝空間列入建築設計類別較為適當。

(八)林光彥委員

1. 有關商業區商業使用部分，單就簡報圖示易造成誤解，請業務科再補充說明。
2. 更新案重行公展的樣態非常多，不一定會變更法令適用，重行公展不等於重新報核，原則上法規適用基準日就是報核日，故程序中更新案與修訂後審議原則不同的情形是被允許的，因為有些法規可以溯及既往，例如持續申請中的繼續性的法律關係，但如果因為重新公展就要適用新的規定，必須要將所有時點界定的非常清楚，避免爭議。
3. 有關更新處補充說明通案審議原則適用時點，並非以重行公展做為單獨要件，係就申請重行公展或變更都市更新事業計畫據以適用修正公布後該項更新審議原則皆須辦理。即重行公展案件，倘未適用新的審議原則仍維持舊的審議原則審議，其有據以適用之因果關係；至於新報核更新案，建議適用時點明訂日期，使適用上仍有緩衝期。

(九)都市更新處

1. 有關車道出入口留設4.5公尺緩衝空間部分，主要係因基地條件限制而無法留設足夠之緩衝空間但仍給予容積獎勵是否妥適，故於參考歷次案件將該項原則由交通規劃類別調整至建築設計類別，除希望更新案能夠整合一定規模，同時在規劃上也較容易配置出相對合理且安全之規劃，再爭取相對應之容積獎勵。
2. 有關建築規劃設計費部分，目前修訂方向將合約提列金額訂有上限，即以建築師酬金標準表上下限比率除2後再加計法定工程造價2%為上限，主因是希望透過都市更新重建後做好宅而非豪宅。
3. 依臺北市都市更新建築容積獎勵辦法規定，申請建築規劃設計(四)須完全符合審議原則之建築設計類別，故有關張委員建議依比例酌減獎勵之方式涉及修法。
4. 有關商業區商業使用部分，商業面積維持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；而商業配置上調整較為彈性，現行規定為商業區地面一、二層應作為商業使用，修正草案為自地面層起往上逐層作為商業使

用，即未硬性要求一、二層皆應做為商業使用，但仍需符合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倍之原則；管委會使用空間部分，經檢視審議案例，現行規定常因管委會空間須配置於商業使用連續樓層之上，使規劃配置上有困難，現行草案調整為不得占用商業使用連續樓層之面積即可，故簡報圖示中，係表達一、二層已滿足商業樓地板面積，剩餘空間可供管委會使用。

5. 本次修訂之審議原則將針對涉及建築規劃設計(四)獎勵之建築設計部分另訂生效日，建議修正為生效日後之新報核案件才須適用本次修訂審議原則，另倘案件原未申請建築規劃設計(四)獎勵，於重行公展時自提修正新增申請建築規劃設計(四)獎勵者，亦須適用本次修訂之審議原則，對案件穩定性較為妥適。

決議：同意本次增(修)訂「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」內容，請更新處依委員意見修正後發布。另針對本次修訂涉及本市都市更新建築容積獎勵辦法建築規劃設計(四)之容積獎勵樣態，請更新處依委員意見研訂生效日。

三、確認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第88次專案小組會議」審查結果

- (一) 申請自行劃定「臺北市士林區百齡段一小段261地號等50筆土地為更新單元」都市更新審議案

決議：予以確認，請申請單位於收受審議會會議紀錄起1個月內檢具檢討書圖送都市發展局辦理報府核准。

- (二) 「擬訂臺北市北投區奇岩段五小段625-1地號等2筆土地都市更新事業計畫案」(併案申請自行劃定更新單元)都市更新單元範圍審議案

決議：予以確認。

- (三) 「變更(第二次)臺北市大安區學府段四小段125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

決議：予以確認，請實施者收受審議會會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理核定，逾期應再重新提審議會審議。

- (四) 「變更臺北市信義區雅祥段一小段492地號等13筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案

決議：予以確認，請實施者收受審議會會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫

書圖送都市發展局辦理核定，逾期應再重新提審議會審議。

- (五) 「變更(第二次)臺北市萬華區萬華段二小段268-2地號等35筆(原34筆)土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案

決議：予以確認，請實施者收受審議會會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理核定，逾期應再重新提審議會審議。

四、「擬訂臺北市大安區通化段六小段202地號等7筆土地都市更新事業計畫案」都市更新一六八專案報告案(承辦人：事業科 蔡彥廷 02 2781-5696轉3421)

報告發言要點：

- (一) 交通局 蔣以萱幹事(李庭維代)(書面意見)

本案係提請大會確認都市更新168專案小組複審會議結論，經查本局意見已納入前揭會議結論，並經實施者說明後續將配合本局意見補充檢討，爰本局原則無意見。

- (二) 都市發展局都市規劃科 鄭宇鈞幹事(書面意見)

前次意見仍未修正，P. 9-60、9-85，本案自安和路二段171巷側高度比削線應自路心起算，圖面請釐清修正。

案經115年1月28日召開都市更新168專案小組審查會議，結論如下：

- (一) 建築規劃設計及自提修正部分

1. 本案都市設計業經114年7月8日核定，實施者於公開展覽後自提修正建築設計(各層樓地板面積調整、戶數由67戶調整為64戶、汽機車車位位置調整等)，業依本市自提修正幅度過大處理方式於114年6月18日召開說明會及檢具所有權人100%修改同意書，經實施者說明圖說內容均與都審核定內容一致，且後續將配合交通局意見補充車道緩衝空間、車道出入口與人行道鋪面等檢討配置情形，並經168專案小組討論後，予以同意。
2. 本案法定汽車位、畸零地檢討及裝飾構造物經實施者說明業依照土管法令及建管規定檢討完竣，且後續將配合委員及都發局都市規劃科意見修正高度比檢討、地面層植栽覆土深度、一樓陽台及樓上層相對位置之空間標示，並經168專案小組會議討論後，予以同意。
3. 現況實測圖之公共排水溝標示、全案圖說有關61使字第1149號使用執照基地南側私設巷路之標示，請實施者依建管處意見檢討修正。

(二)消防救災部分

本案消防救災活動空間，經實施者說明檢討修正情形，且後續將於申請使用執照前向交通局申請辦理範圍內現有汽機車停車格塗銷作業，並經168專案小組會議討論後，予以同意。

(三)財務計畫部分

1. 本案由「權利變換」改採「協議合建」方式實施，財務計畫得依提列總表規定以簡化方式辦理，實施者業依本市自提修正幅度過大處理方式於114年6月18日召開說明會及檢具所有權人100%修改同意書，並經168專案小組會議討論後，予以同意。
2. 本案申請容積移轉(公保地移入容積201.25平方公尺、代金移入容積201.25平方公尺)並提列容積代金費用258,319,858元，因容積代金金額尚未審定，經實施者說明將刪除容積代金費用，並經168專案小組討論後，予以同意。

(四)其他

計畫書內容誤植及未完備部分，請實施者依承辦科意見修正。

(五)建築容積獎勵及容積移轉部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法

- (1) #6 (建築物結構安全獎勵)，同意給予188.28平方公尺(法定容積7.35%)之獎勵額度。
- (2) #10 (綠建築標章之建築設計獎勵)，同意給予153.77平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度；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) #11 (智慧建築標章之建築設計獎勵)，同意給予153.77平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度；另請實施者依協議書約定取得智慧建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過智慧建築分級評估「銀級」以上。
- (4) #12 (無障礙環境設計獎勵)，經實施者說明本次自提修正新增本項獎勵部分，業召開說明會及取得全體所有權人同意，同意給予76.88平方公尺(法定容積3%)之獎勵額度；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內取得通過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設計「第二級」以上。
- (5) #13 (建築物耐震設計獎勵)，同意給予256.28平方公尺(法定容積10%)之獎

勵額度；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」。

(6) #14 (時程獎勵)，同意給予179.39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)，基地開發設置雨水流出抑制設施達法定雨水貯留量兩倍以上，經實施者說明本次自提修正新增本項獎勵部分，業召開說明會及取得全體所有權人同意，同意給予25.63平方公尺(法定容積1.00%)之獎勵額度。

(2) 建築規劃設計(三)，本項獎勵原則同意給予306.32平方公尺(法定容積11.95%)之獎勵容積，後續授權更新處覈實計算後給予；另請實施者將人行道以順平處理，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. 本案都市更新建築容積獎勵申請合計1,340.32平方公尺(法定容積52.30%)，已超過法定容積之1.5倍上限，故以上限1,281.38平方公尺(法定容積50.00%)計列。

4. 本案申請都市計畫容積移轉總計402.50平方公尺(法定容積15.71%)之移入容積，請實施者於核定前取得本府都市發展局容積代金審議委員會審定金額或檢附容積代金預繳證明。

5. 依「臺北市防災型都市更新細部計畫案」申請危險建築物獎勵部分

(1) 結構安全面向(耐震設計)，本案重建後建物擬取得「耐震設計標章」。參依「都市更新建築容積獎勵辦法」第18條規定，實施者應與本府簽訂協議書，保證金計算方式應以都市更新容積獎勵辦法規定之「耐震設計標章」繳交。

(2) 耐候減碳面向(取得候選綠建築證書)，本案重建後建物擬取得候選綠建築證書「銀級」以上。參依「都市更新建築容積獎勵辦法」第18條規定實施者應與本府簽訂協議書，保證金計算方式應以都市更新容積獎勵辦法規定之「銀級」繳交。

(3) 耐候減碳面向(取得建築能效標示lplus級)，本案重建後建物擬取得建築能效標示lplus級。後續實施者應於使用執照核發前取得建築能效標示。

(4) 耐候減碳面向(取得候選智慧建築證書)，本案重建後建物擬取得候選智慧建築證書「銀級」以上。參依「都市更新建築容積獎勵辦法」第18條規定，實施者應與本府簽訂協議書，保證金計算方式應以都市更新容積獎勵辦法規定

之「銀級」繳交。

- (5) 都市減災面向(透水鋪面人行步道)，本案人行空間鋪面以透水性工法設置，面積共計222.75平方公尺。
- (6) 都市減災面向(雨水流出抑制設施)，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。
- (7) 環境友善面向(無障礙環境設計)，本案重建後建物擬取得通過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「第二級」以上。參依「都市更新建築容積獎勵辦法」第18條規定，實施者應與本府簽訂協議書，保證金計算方式應以都市更新容積獎勵辦法規定之「第二級」繳交。
- (8) 本案申請防災都更獎勵同意給予622.60平方公尺(法定容積24.29%)，容積總額度計2,306.48平方公尺(法定容積90.00%)未超過法定容積之2倍上限，符合「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」規定。

(六)聽證紀錄

本案係採「協議合建」方式實施，經取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，得依都市更新條例第33條第1項第4款規定免辦理聽證。

決議：本案都市更新168專案小組審查會議審查結果予以確認，請實施者收受審議會會議紀錄起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。

五、「擬訂臺北市萬華區萬華段二小段894地號等22筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新一六八專案報告案(承辦人：事業科 王鴻軒 02 2781-5696轉3436)

報告發言要點：

(一) 本案討論前，莊維銓委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8條規定自行離席迴避。

(二) 交通局 曾佑民幹事(施愷容代)(書面意見)

1. 事業計畫

(1) P. 9-27(PDF-P. 121)，EE' 一層景觀剖面圖車道寬度與P. 19-10一層平面圖標示車道寬度不一致，請釐清修正。

(2) P. 9-36~P. 9-40(PDF-P. 130~P. 135)、P. 19-21~P. 19-25(PDF-P. 183~P. 187)，

請於地下一層平面圖中補充標示停車設備(如反射鏡等)，另請檢討設置警示燈，以維安全。

- (3) P. 19-10(PDF-P. 172)，請補充標示停車場出入口破口寬度、警示設施及緩衝空間尺寸，停車場出入口緩衝空間應自臨道路之指定退縮人行空間後留設4.5公尺為原則，另確認出入口中心線上下任一點至道路中間線垂直左右60度以上範圍無礙視線。

2. 權變計畫

- (1) P. 15-3(PDF-P. 132)，請補充停車場出入口破口寬度，另車道出入口應標示緩衝空間尺寸及警示設施，並確認出入口中心線上下任一點至道路中間線垂直左右60度以上範圍無礙視線。
- (2) P. 15-14~P. 15-18(PDF-P. 143~P. 147)，請於平面圖補充標示警示設施(警示燈、圓凸鏡等)。
- (3) P. 15-15(PDF-P. 144)，編號119汽車位寬度寬減二十公分，惟該車位長邊靠牆，請釐清確認並依建築技術規則建築設計施工編第60條規定修正。

案經115年3月6日召開都市更新168專案小組會議，結論如下：

(一)建築規劃設計部分

1. 本案都市設計業經113年12月10日核定，有關院落及基地寬深度檢討是否符合土管及建管法令規定，經實施者說明修正情形及都設與更新審議圖說一致，以及地下室連續壁形狀請依委員意見修正，並經168專案小組會議討論後，予以同意。
2. 有關車道出入口緩衝空間依審議通案原則應自指定退縮人行步道後退縮4.5公尺為原則，經實施者說明本案自3.64公尺人行步道後退縮4.5公尺，尚符合都市更新通案原則規定，請實施者於圖面分別標示清楚，並經168專案小組討論後，予以同意。

(二)消防救災部分

本案消防救災活動空間規劃及修正情形，請實施者依幹事意見於圖面標註緊急進口、替代窗戶或開口位置，並經168專案小組討論後，予以同意。

(三)財務計畫部分

1. 本案建築物構造分為鋼骨鋼筋混凝土造及鋼筋混凝土造，法定工程造價請實施者修正按不同構造分別計算，並經168專案小組討論後，予以同意。
2. 本案人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(6%)及風險管理費(14%)，經實

施者逐一說明合理性及必要性，針對風險管理費提列之理由，請刪除土方問題，餘經168專案小組討論後，予以同意。

(四)權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形（含是否反映轉管），及更新後二樓以上均價（703,263元/坪）（前次會議700,562元/坪）、共同負擔比例47.62%（前次會議48.41%），請實施者依委員、權變小組及幹事意見檢討修正（含資本化率調整），且共同負擔比不得高於47.62%，並經168專案小組會議討論後，予以同意。

(五)其他

有關其它審查意見仍未確實回應或修正部分，請實施者依委員及承辦科意見檢討修正。

(六)建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法

- (1)#6（建築物結構安全條件獎勵），同意給予445.66平方公尺（法定容積6.43%）之獎勵額度。另請補充合法建築物簡化認定之基地面積證明文件。
- (2)#10（綠建築標章之建築設計獎勵），經實施者說明萬華區細部計畫未規定最低等級，同意給予415.64平方公尺（法定容積6.00%）之獎勵額度；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)#11（智慧建築標章之建築設計獎勵），同意給予415.64平方公尺（法定容積6.00%）之獎勵額度；另請實施者依協議書約定取得智慧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)#12（無障礙環境設計獎勵），同意給予207.82平方公尺（法定容積3%）之獎勵額度；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內達到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設計「第二級」以上。
- (5)#13（耐震設計獎勵），同意給予692.73平方公尺（法定容積10%）之獎勵額度；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」。
- (6)#14（時程獎勵），同意給予692.73平方公尺（法定容積10%）之獎勵額度。

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2倍以上，同意給予69.27平方公尺（法定容積1%）之獎勵額度。

- (2)建築規劃設計(三)，經實施者說明本案透水鋪面設置情形，且無遮簷人行步道設置花台部分後續將採順平處理，原則同意給予279.70平方公尺(法定容積4.04%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予；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)，經實施者說與周邊人行步道串聯情形及動線規劃並考量周邊原有地區發展之情況及植栽覆土深度情形，尚符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207.82平方公尺(法定容積3%)之獎勵額度。
- (4)促進都市更新(二)，本案計有5棟4層樓之建築物，且無設置電梯設備，同意給予68.70平方公尺(法定容積0.99%)之獎勵額度。
3. 本案申請容積獎勵3,495.71平方公尺(法定容積50.46%)已超過法定容積之1.5倍上限3,463.65平方公尺(法定容積50%)，故以上限計列。

(七)聽證紀錄

本案實施者業取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，並於114年11月25日同意轉軌為都更168專案，得依都市更新條例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審議會審議。

決議：本案都市更新168專案小組會議審查結果予以確認，請實施者收受審議會紀錄起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。

六、「擬訂臺北市中正區河堤段六小段278地號等7筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議報告案(承辦人：事業科 林怡汝 02 2781-5696轉3356)

報告發言要點：

- (一) 本案討論前，連琳育委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8條規定自行離席迴避。
- (二) 交通局 曾佑民幹事(施愷容代)(書面意見)
- 已依前次審查意見說明及修正，本局原則無意見，惟修正情形第2小點，頁數應為事業計畫書P.9-20，權變P.3-6。

實施者回應及說明：

本案尚有一戶未同意戶為陳君，因尚未取得聯繫，後續會持續秉真誠磋商

精神善盡溝通協調及整合之責取得聯繫，惟因未達分配最小面積，採權利變換方式依領取補償金方式辦理。

決議：

(一) 建築及交通規劃設計部分

1. 有關建築規劃修正意見裝飾性構造物及院落檢討，及臨牯嶺街側所留設之騎樓或無遮簷人行道型式等檢討，前經審議會決議在案，經實施者說明業依幹事意見修正並就修正內容洽規劃科及建管處確認無意見，予以確認。
2. 本案垃圾車停車位及進出車道淨高是否滿足車輛進出需求，以及車道出入口留設4.5公尺以上之緩衝空間及基地北側車道出入口旁現況設有反光鏡及電箱等部分，前經審議會決議在案，經實施者說明垃圾車車位停車空間淨高為2.2公尺、車道進出口淨高為2.7公尺、車道出入口之緩衝空間自人行步道後留設4.5公尺以上（前次為2公尺）、車道出入口配合現況之反光鏡及電箱等設施下移，且汽車出入口中心點至道路中心之垂直線左右各60度以上範圍無礙視線，予以確認。另交通局幹事意見請實施者修正。

(二) 權利變換與估價部分

本案估價報告修正情形及轉管等部分是否反映估價，二樓以上均價由779,946元/坪（同前次第653次審議會），以及財務計畫配合前次審查意見修正，刪除不得提列部分預售屋價金信託相關服務費用，共同負擔比率業經第653次審議會決議為44.2%調整為44.19%，經實施者說明並經審議會討論後，予以確認。

(三) 建築容積獎勵部分

1. 本案申請建築規劃設計(三)，經實施者說明配合車道出入口修正本項獎勵額度由147.89平方公尺(法定容積6.17%)，下修為143.92平方公尺(法定容積6.00%)，惟前申請之都市更新容積獎勵總額度已逾上限（法定容積50%），故不影響建築規劃設計及財務計畫等，並經審議會討論後，予以確認。
2. 其餘獎勵項目，業經第653次審議會決議，予以確認。

(四) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，餘依第653次審議會決議辦理。請實施者於收受審議會會議紀錄起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。

柒、討論提案

一、「擬訂臺北市文山區興隆段三小段555-6地號等10筆土地都市更新權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 蔡欣穎 02 2781-5696轉3335)

討論發言要點：

(一) 財政局(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 權利變換計畫第8-2頁，表8-1成本說明表之權利變換費用(7,885萬8,452元)與會議資料第81頁數值(7,174萬541元)不一致；又第8-4頁人事行政管理費及風險管理費計算式之重建費用及權利變換費用等數值皆與第8-1至8-2頁所載不一致。經查係因建築師規劃設計費用於100年版提列總表與線上版成本說明表之歸類不同所致，請實施者洽更新處確認處理及呈現方式。
2. 權利變換計畫第8-4頁成本說明表，總銷售金額及2樓以上均價皆未配合估價修正結果調整，請修正。
3. 權利變換計畫表10-2土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人)，本局之應分配權利價值有誤，請修正誤植。另表10-3土地及建築物分配清冊(實施者)，實分配權利價值與合計數不一致，請一併修正。

(二) 財政局 楊佳陵幹事(書面意見)

本案財務計畫業經本局提供相關意見，爰以本局意見為主。

(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)

本次討論事項無涉交通議題，爰本局原則無意見。

(六) 消防局 陳忠德幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新權利變換計畫案，未涉本局權管，無意見。

(七) 都市發展局都市規劃科 溫靖儒幹事(楊子毅代)(書面意見)

無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事(書面意見)

本案非都審案，無意見。

(九) 工務局新建工程處 柯鑑庭幹事(書面意見)

無意見。

(十) 遲維新委員(出席並提供書面意見)

1. 更新前以一樓法定用途住宅作評估，並以樓層效用比修正，在原則上尚可接受，估價師也依小組意見補充一樓效用比推估過程，但依估價報告之資料，一樓效用介於1.3~1.5之間，估價師仍需確認標的的區或及個別條件條件與現況使用效益，以符合本單元更新前之合理的一樓價格。
2. 本案基地臨羅斯福路，雖非最主要商業熱點，但仍具有一定商業潛力，故一樓效用比之設定應充分反映該條件。
3. 目前估價報告中一樓效用比多參考巷道內案例，與本案臨主要道路之條件存在差異，建議重新檢視其合理性。
4. 更新前以住宅估價，而更新後分配為店面使用，則可能產生權利價值落差，進而影響權利人權益，應審慎處理。
5. 建議估價師在維持法定用途前提下，可透過效用比或其他調整方式，反映現況之商業使用價值，以降低爭議。
6. 整體估價過程應具備一致性與可解釋性，避免因估價邏輯不清而影響審議結果。

(十一) 莊濰銓委員(出席並提供書面意見)

1. 本案三家對於更新前地面層的估價結果差異較大，可能係因各估價單位於評估時採用之用途認定之基礎條件不同所致。
2. 部分估價可能以住宅用途進行推估，部分則以商業使用情境進行調整，導致評估結果出現落差。
3. 建議後續應統一估價假設條件，包括用途認定及調整方式，以降低差異並提升評估一致性。

(十二) 連琳育委員(出席並提供書面意見)

1. 本次陳情人提出之書面意見內容具體且條理清晰，涉及估價方法、案例選取及價格合理性等問題，建議實施者應逐項回應說明。
2. 指出本案評價基準日為112年5月，惟目前採用之比較案例多為該日期之後之成交資料，建議說明為何未採用價格日期前之案例，以及案例納入之合理性。
3. 亦請估價師依陳情人所提供陳情資料以及陳情內容所述相關案例，應說明未採用之原因，以確保估價方法之完整性與客觀性。

4. 三家估價結果差異已超過20%，依相關估價規範，該情形已屬異常，建議三家估價機構應重新檢核估價方法及結果，以降低差異幅度。
5. 更新後一樓估價部分，陳情人對A戶及C戶價格差異提出疑問，建議實施者應進一步說明騎樓比、面積、使用效益等各項調整因素之影響，以利權利人理解。
6. 請估價師說明一下更新後C戶商效調整之邏輯與更新前是否一致？

(十三) 林光彥委員

三家估價結果差異已超過法規容許範圍，此情形在審議實務上可能影響案件合法性，甚至可能成為行政訴訟撤銷之理由。估價雖具有一定專業裁量空間，但若差異過大且缺乏合理說明，如一樓C戶情形表示，該戶在位置、面寬及格局等條件上相對不利，卻呈現較高單價，容易引發權利人對權益受損之疑慮。若該結果係因規劃設計所致，則應說明該設計是否為法規強制要求，或為設計選擇結果，並提出合理性說明。若原地主被要求原位分配，且價格結果不利，將可能被認定為權益受侵害，須特別謹慎處理。建議實施者應從整體規劃邏輯出發，完整說明設計、估價及分配之關聯性，以降低後續法律風險。

實施者回應及說明：

(一) 人民陳情及權利變換與估價部分議題：

1. 鑑於周邊新成屋案例稀少，目前除參考5至10年之案例外，並針對小面積（20至30坪）與大面積（40至50坪）進行單價落差分析。小面積單價約落在76萬至80萬元/坪，因總價符合一般負擔能力，市場流動性較佳，單價相對較高；大面積單價則約在67萬至73萬元/坪之間。本案規劃多屬45至50餘坪之大面積單元，故估價著重參考大坪數案例。此外，實價登錄中中古屋可能隱含裝潢費用（約3萬至5萬元/坪）之有無亦會影響單價落差。針對先前具疑義之近期案例已進行更換，改採與價格日期最接近之景美聯山案例，本次比準戶單價較前次調升2萬元/坪。
2. 地主所提案例多為112年2月至3月間之交易，雖然屬於大基地，惟為13、14樓之高樓層案例，但其面積多在80坪至100坪以上，與本案勘估標的條件差異較大。估價師選取案例係以接近估價日期及樓層、面積等條件相近為篩選原則，故最終選定112年9月之案例作為基準。
3. 更新前一樓三家評估值分別為：62.6萬元/坪、70.1萬元/坪、78.9萬元/坪。關於用途認定，雖然現況作為汽車維修等商業使用，但原則上仍以法定用途（住宅）進行評估。考量該羅斯福路及其巷內之商效相對較弱，在兼顧法定用途與現況商效後，將一樓效用比定為樓上的130%。針對三家估價差

異，會後將統一評估方式，優先以法定用途為主，再視商業效益進行加成修正。

4. A、B戶之騎樓比高達24~26%，而C戶完全沒有騎樓，僅此項差異即導致6%之價格修正。雖然C戶存在格局不方正及轉管等負面因子下修，但綜合考量上述騎樓比與邊間商效後，導致C戶最終單價明顯高於A、B戶。
5. 基地內原有一處地下大排水溝，後因居民要求改為加蓋。依據水利處規範，加蓋行為須設置伸縮縫，且加蓋構造與建築物構造不得共構。在必須保留既有溝渠結構且互不影響的前提下，建築物可配置範圍受限，此點在地下室空間配置上尤為明顯。除大排結構因素外，建築設計尚須配合法規留設無障礙電梯及無障礙樓梯。在多重因素影響下，建築物可配置範圍（建築核心與落柱位置）被侷限於特定區域。一樓店面之分割係依據上述可配置範圍進行處理。為避開大排結構並維持商業空間之方正度，避免產生不利於商業使用之異型空間，故將1樓C戶採退縮設計。

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就權利變換估價(2樓以上均價及比較標的選擇合理性)提出陳情意見溝通協調情形，經實施者說明並經審議會討論後，估價部分請實施者依委員意見檢討修正，再提會討論。另請實施者妥為溝通協調。

（二）權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形、更新後二樓以上均價由767,697元/坪修正為788,033元/坪(是否反映轉管)，共同負擔比由37.97%修正為37.22%，以及三家估價事務所評估值差異超過20%疑義，請實施者依委員意見檢討修正，再提會討論。

- （三）請實施者依委員意見檢討修正估價報告書相關內容，於收受審議會會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖，併聽證紀錄再申請提審議會討論。