

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 479 次會議紀錄

110 年 7 月 27 日府都新字第 1106014389 號

壹、時間：民國 110 年 7 月 9 日（星期五）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室暨視訊會議平台(Cisco Webex Meetings)

參、主持人：黃一平召集人

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：曾少宏

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(第二次)臺北市中山區長安段二小段 683-2 地號等 13 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 廖翊君 02-2781-5696 轉 3083)

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）（書面意見）

查旨述會議討論提案(一)－宏普建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更(第二次)臺北市中山區長安段二小段 683-2 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案涉財政部國有財產署經管國有土地，有關本案就建築規劃設計部分、消防救災部分、權利變換及估價部分、建築容積獎勵部分等提請討論事項，本分署原則尊重貴府審議結果。

(二) 臺北市政府財政局（公有土地管理機關）（書面意見）

本案共同負擔未提列營業稅，依本市都市更新及爭議處理審議委員會第 220 次會議紀錄意見回應綜理表所載，原實施者回應該營業稅將自行吸收，爰本案營業稅費用仍請實施者依上開回應說明辦理。

(三) 財政局 黃于珊幹事（書面意見）

1. 本次變更未涉及財務計畫變動，然本案核定係適用 95 年提列總表規定且未提列營業稅項目，有關本案後續營業稅負擔方式，請實施者說明。
2. 倘本案營業稅後續須由土地所有權人另行負擔，按因財政部 109 年 9 月 14 日對於都更權利變換營業稅已有最新令釋，為維地主權益，併請實施者說明是否依 110 年 1 月 15 日修正之「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」增列營業稅並採有利於土地所有權人之方案提列後，提請審議會討論。

(四) 地政局 徐子偉幹事 (書面意見)

1. 巨秉不動產估價報告書部分，P. 60容積率差異調整率，請以土地開發分析輔助驗證。餘無意見。
2. 共同負擔比部分，請實施者說明後，逕提大會討論。

(五) 交通局 吳瑄俞幹事 (張珮甄代) (書面意見)

1. P. 變10-9，「人行步道告示牌」之標示位置仍有誤(應非設置於基地南側巷道上)，請依P. 變10-14之位置修正，以維圖說一致性。
2. P. 變10-14、變10-40、變11-9，基地北側臨4公尺寬八德路二段146巷1弄，請檢討修正臨路側4公尺寬(補足8公尺)與道路順平銜接，以利人車通行，並請補充標示於相關圖面。

(六) 消防局 蔡長銘幹事 (書面意見)

1. 計畫書P. 變12-8至P. 變12-11圖面標示之部分開口與救災活動空間水平距離仍超過11公尺，依內政部(營建署)102年7月22日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二、(二)點規定，請設計單位再次確認建物臨路面各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口，與救災活動空間水平距離均在11公尺以下，並於圖說修正。
2. 計畫書P. 變11-10內，規劃之救災活動空間位置與其他變更頁數內救災活動空間之規劃不一致，請設計單位再行檢視確認並修正。

(七) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

本案業經都審核定在案，請依都審結果辦理，本科無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

1. 本案前經本府105年2月19日府都設字第10530703800號函及107年7月27日府都設字第1076014083號函第1次變更設計核定在案。
2. 查本次提送內容地面層喬灌木綠化配置相較都審核定方案少，另基地西側人行通道淨寬請整清是否達2.7公尺淨寬，以符合原核定決議精神，餘涉及調整核定圖說之情事，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條辦理變更設計，或依同條正面列舉內容檢討免辦變更。

(九) 黃嫩雲委員

權變計畫

1. 表17-2土地登記清冊表中，土地更新後變動情形/標示部/地號欄683-2 (實

際地號仍須以地政機關登記為準)，請將683-2更正為「A」(第變17-3頁[第二次變更版])。

2. 表17-3建物登記清冊表中，更新後變動情形/標示部/共「用」部分(大公) 3,682.60 (m²) 及共「用」部分(車公) 3,293.47 (m²)，請將「用」更正為「有」(第變17-4頁至第變17-6頁[第二次變更版])。

(十) 羅文明委員

1. 有關本案地下三層及地下四層進入梯廳的寬度為1公尺之建築規劃設計議題，經實施者說明及經本處檢視，符合建管法令，本處無意見。
2. 有關本案北側人行道寬度需退足4公尺及順平等議題，於都更審議核定後，若於函文註記清楚，建管處後續即可配合辦理於使用執照時加強檢視；另針對本案車道口植栽移置，建議移置於基地的非開挖面。

(十一) 鄭凱文委員

本次為消防雲梯車位置修正，故影響到了基地南側在車道出入口，喬木移置至車道出入口離建築線側左右視角60度，共120度，詳圖面似有喬木擋在車道通行視角的部分，請實施者確實依建築技術規則第136條檢討。

(十二) 楊欽文委員

本案於劃定更新單元已要求北側人行道需退縮4公尺以補足計畫道路8公尺且應做順平處理，因本案已施工，若無法退足4公尺，則需重新檢討△F5-1之獎勵值是否符合公益性的要求，另後續決議是否採納實施者提出之方案，以上建議提請討論。

(十三) 鄭淳元委員

1. 基地北側退縮道路順平的部分，本案在106年核定並於108年施工，應依原核定內容施做，同時於計畫書第六章內本案原都市更新單元核定且經過都市計畫，於都市計畫委員會時圖說亦敘明需作順平處理。故本案核定在前且於108年以後沒有按圖施工，另是否比照毗鄰基地來處理，提請討論。
2. 北側道路146巷1弄道路退縮4公尺部分，查原核定圖說皆有清晰表達，本案雖依消防議題提出變更，惟其餘沒變更之部分仍依原核定內容，但計畫書圖10-2原核定圖說是由對側道路退縮8公尺至植栽穴前緣，本次變更將植栽往前移，造成退縮寬度未達4公尺，退縮部分仍應按照原核定圖說辦理，若本次變更退縮不足4公尺，會違反都市計畫相關規定，故同意楊委員建議，可考量酌減△F5-1之獎勵值。
3. 建築師所述可以理解，惟圖面不一致仍屬建築師的責任，於第六章更新單

元章節亦有清楚載明。現查建築設計未按照都市更新單元等相關規定辦理，故書圖不一致應屬建築師簽證負責範圍。

(十四) 劉秀玲委員

有關都市計畫的部分補充說明，本案非經過都市計畫變更，而是早期於劃定更新單元時需經過都市計畫委員會，提供以上意見供參考。

(十五) 蕭麗敏委員

1. 有關車道出入口植栽，因本案是申請銀級綠建築獎勵，假設經實施者檢討後取消出入口植栽仍可符合銀級的規定，建議是否可以直接移除或是更換到其他位置。
2. 針對北側人行道退縮，惟此項實屬重要之公益性指標，於原核定時亦為承諾事項，現礙於開工後的限制條件，若施作不易且有現實上的困難，然係因實施者的變更所導致，故同意楊委員建議，可於△F5-1之獎勵值作適當考量。
3. 另除道路順平外，北側退縮4公尺的承諾也請於圖面標示退縮長度尺寸，以符合當時劃定更新單元之規定。

(十六) 林光彥委員

因涉及圖說變更，經主席裁示實施者可依決議修正圖說免再提會審議，然本案有未遵照過去審議結果設計之情事，建議知會建管單位針對該點加強未來使照審核。

(十七) 都市更新處

查本案於計畫書平面圖說之高層標示為做順平處理，然檢視剖面圖有路緣石，於後續將會加強審核；另建管處係依都更處核定圖說審查，本處後續將於核備函特別加註說明。

實施者說明及回應：

(一) 針對交通局兩點意見說明：

1. 人行步道告示牌應在車道側西南側，報告書內係為誤植，已移至基地西南側車道側與景觀的部分合併規劃配合修正。
2. 北側計畫道路的部分，該為4公尺計畫道路，本案自基地內退縮六公尺之開放空間及帶狀式步道，該意見表示於退縮部分應與4公尺計畫道路作順平，在106年核准都更內容當時和毗鄰基地同時申請都更審議時，爰兩個基地都設有路緣石，毗鄰基地目前已興建完成，其北側按現況來看同樣設有15公分

之路緣石，目前本案基地於108年已開工，採逆打工法，目前一樓樓版已照原核定的部分施作完成，因此本案同鄰地之建案一樣有15公分的路緣石；另目前全區消防動線，係從建國南路至八德路再至基地南側作整體規劃，因此於基地北側臨4公尺計畫道路要作完全順平實有困難，提請討論。

3. 另於西側的人行步道部分，於106年都市設計審議及107年都市設計審議變更時，在喬木與灌木有做些微的調整，人行步道淨寬的部分仍同樣維持2.75公尺之淨寬。

(二) 針對檢討建築技術規則第136條車道側視角的部分，因係幹事會意見要求更改消防車的位置，本案後續會針對技術規則第136條規定做檢討。

(三) 針對北側退縮人行道的部分，查本次北側植栽穴確實有做變更，依委員意見可配合調整花台位置以維持人行道4公尺寬度。另查原核定剖面圖說，本案西北角因車道位於植栽穴下方，配合車道淨高係以花台進行處理，車道側沿地界線為地下室連續壁，位置及高層皆維持原核定。故車道以東之人行道可配合修正做順平的處理，惟車道上方若做順平處理會因車道坡度等問題，施作上恐有困難。

(四) 參照原核定圖面，本案第一次變更僅變更實施者，故圖面(包含相關圖說、連續壁位置、高層與道路的關係等)皆未作變動，建照申請及施工亦都依照原核准圖說辦理；因立面為本次主要變更項目，本次報告書內剖面僅為針對車道上方如何處理做呈現，故有關連續壁及道路高程之關係等圖說皆與原核定相同。

(五) 有關消防救災部分，針對兩點意見部分是圖面上的誤植，現圖說已作修正，並經檢討救災活動水平距離及緊急進口的部分皆有符合相關法規。

(六) 權利變換及估價部分說明如下：

1. 本案因應科技發展趨勢，於地下1樓新增2部充電車位並計入大公，另本案垃圾車暫停車位原計入車位數量檢討，然依規定應不以計入，為不影響本案相關容積，係於地下2層增設1輛自設汽車位，因設置位置原為機房亦屬大公，經檢討本次變更不影響公設比；另本次變更總樓地板面積皆未變動，故二樓以上均價及共負比皆維持同原核定，以上說明。

2. 有關地政局意見將配合辦理；另有關財政局意見，營業稅部分實施者承諾自行吸收。

(七) 經檢討，本案北側人行道順平可以達到以符合原核定的規劃，因目前已施工至一樓，若容積變動將會影響未來的建築規劃及銷售，故實施者同意依委員

意見修正作人行道退縮及順平處理併同調整植栽位置。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案變更內容是否涉及都市設計審議變更，經實施者說明有關北側人行道退縮及順平依委員意見修正，車道出入口植栽部分亦請依建築技術規則第 136 條檢討修正配合調整位置，另綠化面積及數量仍應依照都審核定內容辦理，並經審議會討論後，予以同意。
2. 請實施者說明變更內容，及本案地下三層及地下四層進入梯廳的寬度為 1 公尺等，是否符合建管相關法令規定，經實施者說明，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是否符合消防相關規定，經實施者說明修正情形，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

1. 本案地下 2 層增設 1 輛自設汽車位，有部分車位變更為公設，總體公設比是否會連帶更動，經實施者說明修正情形，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案估價報告書修正情形、更新後二樓以上均價維持原核定 755,829 元/坪，共同負擔比維持原核定為 33.34%，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 建築容積獎勵部分

同意本案獎勵維持與原核定申請相同。

(五) 聽證紀錄

本案為依修正前都市更新條例第 19 條之 1 第 1 項第 2 款及第 29 條之 1 第 1 項第 2 款第 2 目(即修正後第 34 條第 3 款及第 49 條第 2 款第 2 目)規定申請簡易變更事業計畫及權利變換計畫案，得依都市更新條例第 33 條第 1 項第 3 款及第 49 條規定免辦理聽證。

- (六) 同意本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，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，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、「變更(第二次)臺北市南港區南港段三小段 72-1 地號等 7 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 黃映婷 02-2781-5696 轉 3055)

(一) 財政局 許珍妮幹事 (書面意見)

1. 本案於106年12月22日報核，109年8月17日申請第二次變更事業計畫報核，並依107年7月23日公告之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」及107年10月之「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」計算提列共同負擔費用，惟評價基準日維持原日期為106年12月，是否合理，提請審議會討論。
2. 本案人事行政管理費(4%)、銷售管理費(4.5%)提列，共同負擔比例由37.09%變更為45.69%，請實施者說明合理性後，提請大會討論。
3. 其餘110年1月21日168專案小組會議所提意見已修正或已說明。

(二) 地政局 吳丹鈴幹事 (書面意見)

估價部分已依前次會議意見修正，無其他意見；共同負擔比部分，請實施者說明後逕提大會討論。

(三) 交通局 蔡于婷幹事 (洪郁冠科員代) (書面意見)

查本案本次變更建築設計，汽車停車位由299席增加為421席部分，業經開發單位於本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會109年8月20日第562次委員會暨1090820專案委員會說明本案1/3(141席)汽車停車空間規劃為電動車位，爰該委員會同意本案停車數量規劃，嗣後本府於109年10月7日核定本案建築設計，爰本局無意見。

(四) 消防局 蔡長銘幹事 (書面意見)

本案圖說涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，應於建造執照加註救災動線及救災活動空間內保持平坦，無突出固定設施及障礙物，其餘部分本局無修正意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

圖17-24後院深度比檢討，請補充說明是否依本市土地使用分區管制自治條例第15-1條規定計入公園寬度，並標註後院基地線至公園間之寬度尺寸。

(六) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

本案曾辦理都審程序，並經本府109年10月7日府都設字第1093096193號函第2次變更設計核定在案。倘經更新審議決議調整前述核定圖說，請依「臺

北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定辦理變更設計，或依同條正面列舉內容檢討免辦。

(七) 何芳子委員

本次變更地下室增加開挖一層，請實施者說明，開挖率增加後是否符合相關法令規定及植栽有足夠的覆土深度。

(八) 鄭淳元委員

1. 本案有規劃空調主機位置，請實施者應於管理維護計畫及住戶管理規約載明「不得任意改動空調主機位置」。
2. 平面車道出入口鄰近交叉口，未裝設車輛進出警示燈及反射鏡，請實施者修正及補充說明。
3. 依無障礙車位設置之精神，無障礙車位應屬大樓公共設施，請實施者於管理維護計畫及住戶管理規約載明。

(九) 唐惠群委員

本案工程造價自40億調升到60億，工程造價的增加會影響捐贈公益基金的數額降低，從原核定之48,999,558元調降為44,752,711元，請實施者維持原捐贈公益基金之數額。

(十) 陳玉霖委員

工程造價由18萬7千調整到24萬6千，幅度約調整5萬9千，售價部分的幅度約2萬9千，這樣的調整明顯不合理，雖本案實施方式為協議合建，惟本案目前規劃調整為小坪數，且原規劃車位變更為電動車位，基地的規模、構造及樓高均有調整，建議估價師考量前述項目調整售價。

(十一) 蕭麗敏委員

本次變更建築物結構及地下室多開挖一層，應屬整體造價大幅調升的主要原因，結構調整業於估價報告書反應，共同負擔比例的高低很大的決定因素在成本面上，建議實施者就各項成本面之合理性妥予重新檢視及修正。

(十二) 羅文明委員

1. 本次變更地下開挖面積縮減，地下停車位配置因配合戶量調整，停車空間增加一倍，惟車道出入口寬度仍維持原本寬度，建議實施者酌減地下停車空間車位數並以環型車道作配置。

2. 本案車道出入口處緊鄰處增植1株喬木，請實施者檢視其是否影響車道出入口車行視角。
3. 請實施者將本案設置電動車位納入管理維護計畫及住戶管理規約內載明。
4. 提醒實施者將無障礙車位納入大樓的公共設施，並納入維護管理及公寓大廈規約。

(十三) 黃嫩雲委員

圖17-17地下一層平面圖，車位編號370，371，372，373，373A等無障礙停車位，是否納入公共設施？若納入公共設施，不宜開放給區分所有權人選配和產權登記？（第17-23頁）

(十四) 陳信良副召集人

本案屬協議合建，實施者目前已調整相關管理費率，共同負擔比例部分雖有不合理，仍尊重協議合建機制，惟捐贈都更基金的費用仍建議實施者維持原核定額度。

實施者說明及回應：

- (一) 本案公園寬度業已併入本案後院深度比之檢討且符合規定，詳報告書P.17-5、P.17-26。
- (二) 本案主結構以外均採用降挖的方式，頂板都是往下，覆土深度皆符合一般植栽的深度。有關地下停車部分，本案戶數共計400戶並規劃為住宅使用，且本案位於捷運周邊500公尺以外之街廓，確有停車之需求，這部分亦經都市設計審議通過，另本次自提修正部分業已減少4個車位，車位數量修正為417輛。
- (三) 有關本案規劃電動車位及空調主機位置部分，依委員意見納入管理維護計畫及住戶管理規約。
- (四) 本案原開挖率69.8%，變更後調整為69.9%，並無大幅度的增加。
- (五) 本案車道出入口有做退縮，喬木在60度檢討範圍外，配合修正將該喬木往後微調，並裝設車輛進出警示系統及反射鏡。
- (六) 本案於專案小組會議時，已依委員意見將銷售管理費及人事行政管理費由上限提列調降為4%、4.5%，另因物價指數年期越新調漲的幅度越高，對地主越不利，故採用106年事業計畫送件報核時的物價指數，對地主相對有利，屬合理提列。
- (七) 共同負擔比例增加的原因，主要是因為建築量體調整，由地下三層變更為地

下四層，樓層數為地上28層調整為26層，建築構造由原鋼骨RC造及RC造變更為SC造，係因工程造價增加而造成共同負擔比例增加。

- (八) 本案已經將風險管理費全數刪除，並依照費用提列總表相關規定提列，費用上應屬合理。
- (九) 本案實施者承諾維持原核定之的捐贈都市更新基金數額。
- (十) 自提修正部分為地下一層電梯間平面變更，並調整排煙室位置，調整後減少4個停車位。
- (十一) 本案無障礙車位將納入大樓的公共設施並於管理維護計畫及住戶管理規約載明。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案規劃設計是否符合都市設計審議決議，經實施者說明，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、各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口位置與救災活動空間水平距離、排水溝載重，以及救災動線之淨寬及淨高等修正情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 交通規劃部分

本案停車位數由299部變更為421部，經實施者說明本案單元內之動線系統規劃、建築物配置整合及對週邊交通影響情形，請實施者配合調整本案車道出入口喬木位置、設置警示系統及反光鏡後，予以同意。另請實施者將本案設置電動車位及無障礙車位納為大樓的公共設施，並於管理維護計畫及住戶管理規約載明。

(四) 財務計畫部分

本案屬協議合建案，財務計畫成本調整情形，及銷售管理費(4.5%)及人事行政管理費(4%)提列，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意；另有關本案評價基準日，經實施者說明以報核日為準相對地主較有利後，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 估價部分

本案估價報告書修正情形及二樓以上均價由750,010元/坪變更為776,165

元/坪，共同負擔比例由37.08%變更為46.11%，請依委員意見檢討修正。另本案捐贈都市更新基金金額經實施者承諾與原核定一致(48,999,558元)後，予以同意。

(六) 自提修正部分

有關實施者自提修正地下一層排煙室位置調整部分，經實施者說明配合調整後總停車位數減少為417部，並經審議會討論後，予以同意。

(七) 建築容積獎勵部分

同意本案獎勵維持與原核定申請相同。

(八) 聽證紀錄

本案為依修正前都市更新條例第19條(即修正後第32條)規定申請變更事業計畫案，以協議合建方式實施，因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。

(九) 同意本案變更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，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。