

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 508 次會議紀錄

110 年 11 月 19 日府都新字第 1106024783 號

壹、時間：民國 110 年 11 月 8 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：陳信良副召集人

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、申請自行劃定「臺北市大安區龍泉段一小段28地號等3筆土地為更新單元」
都市更新審議案(承辦人：企劃科 陳柏宇 02 2781-5696 轉3051)

討論發言要點：

（一）國立臺灣大學(公有地管理機關)（書面意見）

旨揭更新單元範圍內包含本校管理之土地，目前尚無其他利用計畫。另重申本案尚須經本校都更專案小組審議通過，以確保國有財產之權益。

（二）財政局 陳鈺芳幹事（書面意見）

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

（三）地政局 陳憶萍幹事（書面意見）

未涉本局協審事項，無意見。

（四）交通局 洪瑜敏幹事（蔡昕芄代）（書面意見）

本案基地規劃汽機車停車場由南側4公尺計畫道路進出，請說明停車場係採坡道進出貨是機械升降機進出(停等空間配置有無影響應留設供人車通行之退縮空間)? 預計停車位數量為何? 裝卸貨車位及無障礙車位預定配置方式為何?

（五）消防局 廖家銘幹事（書面意見）

本案係申請劃定為更新單元，未涉本局權管；另日後建物涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，請申設單位應依內政部（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」規定辦理。

（六）都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事（書面意見）

本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

本案為自行劃定更新單元案，無意見。

(八) 蕭麗敏委員

1. 請申請人說明西側第1次鄰地協調會尚有4位所有權人同意，第2次鄰地協調會卻無人同意之原因。
2. 請申請人說明國立臺灣大學何時會召開專案小組審議管理之土地。
3. 東西兩側鄰地若未參與本案，未來將無法辦理都市更新，請申請人說明溝通整合情形。

(九) 簡文彥委員

有關國立臺灣大學所有之木造建築物，雖目前暫無認定文資價值，惟是否與國立臺灣大學發展歷史或人物有關，仍請仔細詳查。

(十) 何芳子委員

本案面積雖未達1,000平方公尺，但東西兩側為12、15樓之高層建築，合併更新意願低，另基地內國立臺灣大學之土地面積占一半以上，建議俟國立臺灣大學都更專案小組審議通過後確認參與再行核准劃定。

(十一) 鄭淳元委員

基地南側臨溫州街5巷4公尺計畫道路部分，道路退縮補足8公尺後再退縮2公尺以上做無遮簷人行步道，就基地深度而言是否有礙鄰地規劃設計，請審慎斟酌。

(十二) 劉秀玲委員

1. 本案國立臺灣大學面積比例占52%以上且未明確表示同意參與本案，若審議會同意劃定更新單元，似給予國立臺灣大學同意更新之壓力，故建議俟其同意參與後再核准本案。
2. 本案南側臨4公尺之溫州街5巷，應依審議原則退縮補足8公尺後再退縮2公尺以上無遮簷人行步道，故檢討書第6頁所載「……，後續於事業計畫階段再依建築設計配置評估實際退縮尺寸。」文字，建議刪除。

(十三) 楊欽文委員

基地規劃6公尺乘6公尺的緩衝空間實際執行上應有困難，請再檢討規劃設計

之可行性。

申請人說明及回應：

- (一) 有關回應交通局意見，因地下室無法規劃平面車道，故將採倉儲式機械車位設計；另無障礙車位將會規劃於一樓，實際數量目前尚未定案。
- (二) 有關西側鄰地同意比部分，第1次鄰地協調會時鄰地所有權人要求於第2次鄰地協調會時說明初步權變模擬及分配試算，因鄰地分配面積不如地主預期，故參與意願降低。
- (三) 有關國立臺灣大學意願部分，陸續均有與國立臺灣大學進行溝通協調，包括初步規劃設計及權利變換模擬，後續其尚需提都更專案小組審議，可能會針對建築規劃設計進行修正，另需請實施者提供相關承諾事項，故於事業計畫送件前均會持續溝通及協調。
- (四) 國立臺灣大學那棟木造建築物於劃定階段已函詢文化局，文化局已請專家學者至現場現勘，3位學者現勘決議均表示該棟建物不具文化資產潛力且不予列冊追蹤。
- (五) 南側空間若需退滿8公尺後再退2公尺，對寬不到17公尺的基地規劃6公尺乘6公尺的緩衝空間將有困難，故將再與建築師討論，希望能克服緩衝空間設置之問題。
- (六) 本案目前大安區龍泉段一小段28地號之土地及建物所有權人同意比例達100%，除大安區龍泉段一小段29-1地號之所有權人目前尚未找到外，其他私地主均已同意。
- (七) 本案可於基地南側退縮2公尺人行步道。

決議：本更新單元面積 664 平方公尺，未達 1,000 平方公尺，考量本案基地狹窄且未來規劃設計須留設人行步道與緩衝空間之特殊性，以及未來南側溫州街 5 巷對側鄰地重建仍可一併退縮，故同意南側溫州街 5 巷退縮 2 公尺為原則，另請申請人確認文資議題及國立臺灣大學同意更新意願後，檢具修正後檢討書辦理更新單元之核准。

二、「擬訂臺北市中正區河堤段六小段550地號等18筆土地都市更新事業計畫案」涉都市更新程序案（承辦人：事業科 戴光平 02 2781-5696轉3085）

討論發言要點：

- (一) 財政局國有財產署北區分署（公有土地管理機關）（書面意見）
原則尊重審議結果。

(二) 財政局 黃于珊幹事 (書面意見)

本次討論無涉本局協審事項，本局無意見。

(三) 地政局 徐子偉幹事 (書面意見)

未涉本局協審事項，無意見。

(四) 交通局 蔡于婷幹事(高偉誠代) (書面意見)

本次提案事項無涉交通，本局原則無意見。

(五) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

本案係涉都市更新程序，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

無意見。

(八) 蕭麗敏委員

請說明目前預計辦理危老之具體範圍及進度。

(九) 何芳子委員

本案基地北側部分採危老重建，請實施者說明對南側同意戶後續處理方式、程序等。

(十) 簡文彥委員

1. 本案事業計畫已核定在案，後續倘基地內部分地主改採危老方式辦理，是否符合都更單元內之所有地主之期待，應妥適考慮範圍之完整性。
2. 本案事業計畫已於106年核定在案，建議實施者依程序辦理估價及權利價值估算，以利釐清地主辦理意願。

(十一) 都市更新處

核定之事業計畫案倘由實施者申請廢止，需取得原核定行政處分之所有權人同書書。

實施者說明及回應：

- (一) 本案於94年間啟動都市更新，於97年劃定更新單元，經9年都市更新審查，於106年2月23日都市更新事業計畫核定，並於後4年多持續與地主協調，並朝協議合建比例拉高，惟中正橋拆除後，臨重慶南路三段邊地主認為使用分區為住三之一，廈門街使用分區為商二，不符合期待，又這2年因疫情影響造成原物料上漲，地主對本案不認同，且實施者對原計畫書同意之共同負擔金額也無力負擔，109年經地主同意比例較高之北側基地範圍轉改由危老條例執行改建目標，目前申請國有地申購作業。
- (二) 事業計畫核定後須廢止原行政處分始能申請危老重建計畫。
- (三) 危險範圍以560~553地號地籍線北側，現況為防火巷。
- (四) 南側地主不同意原因為所有權人較多，大樓為B1~5樓，加上臨重慶南路地主認為使用分區不符現況，造成分配不合理。部分一樓地主不認同建築師規劃一樓店面太少及以廈門街為主，重慶南路無規劃店面，故遲遲無法滿足地主期待，造成地主對於實施者之不諒解。
- (五) 本案權利分配在簽立協議合建契約均會先行委請估價師評估權利變換比例，再以公平合理之條件與地主溝通，倘遇不合理地主提出之條件予以回絕再溝通，近年來物價上漲，更壓縮談判空間，因此於去年放棄都更執行。

決議：有關本市都市更新處業依都市更新條例第 75 條規定檢查實施者對該事業計畫之執行情形，經實施者說明，並經審議會討論後，請本市都市更新處召開公辦協調會，並將協調結果提會討論後續程序。

三、「變更臺北市南港區南港段二小段528地號等16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 呂承嶸 02 2781-5696轉3053)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，朱萬真委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8點規定，自行離席迴避。
- (二) 財政局 許珍妮幹事(書面意見)
 1. 本案B基地提列制震設備特殊因素費用21,840,000元，請實施者說明依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理情形並說明必要性及合理性後，提請審議會審議。
 2. 本案人事行政管理費5%、銷售管理費6%及風險管理費12%，共同負擔比例由原核定之A基地36.56%、B基地43.75%變更為A基34.47%、B基地45.63%，請實

施者說明B基地共同負擔比例增加之原因及合理性後，提請審議會審議。

3. 餘幹事及權利變換計畫審查小組複審會議所提意見，實施者已說明或修正。

(三) 地政局 吳丹鈴幹事 (書面意見)

1. 估價部分已依前次審查意見說明或修正完竣。

2. 共同負擔比部分，請實施者說明後逕提大會討論。

(四) 交通局 蔡于婷幹事(洪郁冠代) (書面意見)

1. 本案A、B基地法定留設無障礙停車位之使用管理，請依身心障礙者權益保障法及建築技術規則建築設計施工編第167條之6之立法意旨檢討納入住戶管理規約註明「無障礙車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用。」辦理，並請申請單位(實施者)一併說明該部分規約之修正方式。

2. B基地申請停獎車位84席，請依「臺北市建築物增設室內公用停車空間供公眾使用鼓勵要點」規定，申領停車場登記證，對外開放供公眾使用。另停獎無障礙車位之使用對象，應依身心障礙者權益保障法及停車場法規定辦理。

(五) 消防局 蔡長銘幹事 (書面意見)

1. 本次於A基地2棟建築物前各新增規劃1處救災活動空間，請申設單位應確認雲梯消防車於救災活動空間內升梯後接近A基地建築物開口位置之可行性。

2. 請確認新增之2處救災活動空間範圍應保持淨空，無突出固定設施、障礙物、交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術或植栽等，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無捷運高架站體及軌道、高架道路、高壓電箱或其他纜線…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 顏邦睿幹事 (書面意見)

本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

1. 查本案都市設計審議前經本府102年9月18日府都設字第10237281300號函核定，並經本局109年8月4日北市都設字第1093079402號函同意免辦都審變更設計程序在案。

2. 後續倘經更新審議決議調整相關圖說，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定檢討是否辦理都審變更設計事宜。

(八) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. B基地的一樓平面圖，在管理委員室的旁邊原本有一些上方陽台投影線的部分，圖面上標示為「陽台(法定空間)」是否符合營建署對於陽台的規定，請實施者釐清。
2. 基地內通路的部分，變更項目的第十八，仍有將部分出入口的雨遮變更檢討為陽台，出入口雨遮在1樓地面層應標示為上方雨遮投影線，如要檢討為陽台，提醒實施者必須符合內政部營建署對於陽台必須設置欄杆、扶手等等之規定。
3. B基地變更項目第九的部分，管委會使用空間左手邊的陽台，「陽台(法定空地)」虛線標示的範圍是有高低差，請實施者說明如何處理?且圖面的標示並不是很清楚，從投影線上可以看到車道的軌跡線皆在上面，如果這2公尺的範圍內確實與室內同高、構造等符合營建署對於陽台的規定，那標註為「陽台(法定空地)」並無問題，但從圖面上來看並非如此，但如符合營建署對於陽台之規定，建管處無意見。

(九) 蕭麗敏委員

1. 本次事業計畫變更A、B基地皆有管理員室供停獎車位登記使用，請釐清產權登記之合理性，另若確實依此規劃登記則應於住戶規約中載明管理員室之使用要求，選配之權利人亦應有相關同意書之簽署，建議再釐清相關規定後辦理。
2. 本次提會版本，因B基地為鋼骨結構，致共負比達45.63%，與A基地34.47%差異甚大，然估價業已反應A、B基地3樓以上住宅之合理價差，建議實施者再檢視B基地管理費率之合理性。

(十) 鄭淳元委員

1. 仍有所有權人未同意，請實施者積極溝通。
2. 建築設計變更部分，請確實依建築相關法令規定檢討。
3. 本案實施方式由「權利變換」變更為「部分協議合建，部分權利變換」方式，無意見。

(十一) 林光彥委員

1. 請實施者在計畫書中補充公共排水溝占用部分現況照片。
2. 制震設備審查意見書內只認定費用合理，並未認定施作之必要性，請實施者再補充。

(十二) 洪德豪委員

本案經建築師調卷確認排水溝占用部分係屬現有巷，惟是否符合「臺北市都市更新自治條例」第 10 條第 1 項可以納入都更範圍來廢巷，仍請更新處表示意見。

(十三) 黃嫩雲委員

1. 蕭委員提醒，實施者簡報第 7 頁建築設計細部調整內容概要(B基地)第 20 點，「(1F)管理員室不計入單元數量，供停獎車位登記使用，總戶數原 133 戶變更為 132 戶。」，(1F)管理員室是共有部分，不可作為停獎車位產權登記。
2. 經查建物所有權第一次登記法令補充規定附表區分所有建築物共有部分之分類及項目三、管理委員會使用空間；簡單說，管理委員會使用空間是共有部分，是不可作為獨立產權登記。
3. 另詢問交通局楊委員，若要申請停車場登記需附產權證明；且本案是部分協議部分權變，權變計畫書僅提供權變部分建物登記清冊表，無法協助審查。
4. 綜上，宜請實施者依相關法令調整停獎車位的產權登記。

(十四) 楊欽文委員

停獎車位要申請停車證，請一併在住戶管理規約中備註。

實施者說明及回應：

- (一) 本案在東南街旁有現有的水溝蓋，認定上是屬於現有巷，由於是在更新基地範圍內，符合臺北市都市更新自治條例第 10 條的規定辦理廢巷；本案在興建工程後，會把水溝移至建築線邊，連接現有的排水溝使其連通。
- (二) 本案無障礙停車位為大公使用，將依規定在規約中補充相關說明。
- (三) 增設停車空間供公眾使用之後會依法辦理，包含申請停車證、對外開放，並以管理員室作為公設使用及供停獎車位登記使用，並未提供給其他人選配。
- (四) B 基地有出入口雨遮也有陽台這兩種情形，其中檢討為陽台的部分有依規定於 1 樓設置欄杆，出入口雨遮的部分就是在一般零售業直接的出入口投影，並沒有做任何的圍欄。另外，A 基地有一個是寫「陽台(法定空地)」，確實在非建築面積範圍外設置欄杆，依照內政部的解釋內容設置陽台欄杆，也在一樓的部分標示為「陽台(法定空地)」，符合營建署對於陽台需作欄杆、扶手等規定。
- (五) B 基地左側管委會使用空間旁邊的陽台，是上方投影然後在 1 樓設置欄杆，高低差與室內同高，左側為車道，右側為室內管委會使用空間，高度與室內同高，與車道設置高低差。

- (六) 本案A、B基地有3棟建築物，檢討3處消防車的救災空間，在這3棟建築物中間的路段消防車救助的點其實是延續性的，在任何位置都可以救助，圖面上只是畫3個點檢討救災空間。另外，並無設置任何的障礙物，會保持淨空。
- (七) 制震費用經台灣省結構工程技師公會審查，B基地使用80組制震壁(1F~10F)，申請提列費用21,840,000元之特殊因素費用，費用部分實施者自行吸收。
- (八) 管理費率部分依事業計畫核定版的費率來編列。

決議：

(一)人民陳情部分

本案尚有所有權人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通協調。

(二)廢巷改道部分

本案B基地西南角部分公共排水溝占用部分是否屬現有巷，是否符合本市都市更新自治條例第10條第1項第1款全部位於更新單元範圍內規定，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。惟仍請實施者補充現況照片。

(三)建築規劃設計部分

1. 本案都市設計業經本府102年9月18日核定在案，並於109年8月4日同意免辦都審變更，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案建築規劃設計是否符合建管相關法規，請依幹事意見檢討修正相關圖說(陽台、欄杆之設置等)。另停獎車位及無障礙車位之使用規定，請依幹事意見檢討修正，並依規定納入住戶管理規約說明。

(四)消防救災部分

本案消防救災活動空間檢討修正情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(五)財務計畫部分

1. 本案B基地提列制震設備特殊因素費用21,840,000元，經實施者說明外審結果並自行吸收本項費用，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(5%)、風險管理費(12%)，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(六)權利變換及估價部分

1. 本案估價報告書修正情形，2樓以上均價A基地(654,665元/坪)與B基地

(784,628元/坪)，共同負擔比A基地34.47%(事業核定版36.56%)、B基地45.63%(事業核定版43.75%)，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。惟仍請實施者洽地政單位釐清停獎車位登記方式。

2. 本案權利變換分配方式，係為實施者先協調選配期間開始前，協議合建部分權利人選屋，於選配期間，參與權利變換者選屋倘與他人(包含協議合建者)重複選配，則由實施者協調，協調不成則於選配會中公開抽籤。經實施者說明選配完成且無爭議，並經審議會討論後，予以同意。

(七)建築容積獎勵部分

本次變更內容及容積獎勵，皆與原核定一致。

(八)聽證紀錄

本案聽證無人發言。

- (九)本案變更都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫經大會審議修正通過，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。