

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 405 次會議紀錄

109 年 1 月 15 日府都新字第 1097000221 號

壹、時間：民國 109 年 1 月 6 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市政府北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：方副主任委員定安代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：葉珮儀

伍、實施者及申請單位已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理。本次審議會案件皆為 108 年 1 月 30 日前報核之案件，所引用之都市更新條例係以 108 年 1 月 30 日修正公布前之條號為準。

陸、報告提案：

- 一、「有關 107 年 12 月 18 日修訂大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案公告實施前，已申辦容積再移轉並經本府書面審查通過案件之執行原則」（承辦人：企劃科 林上竣 2781-5696#3026）

討論發言要點：

- （一）財政局 陳幹事進祥（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。

- （二）交通局 吳幹事瑄俞（書面意見）

本案為大稻埕容積再移轉案執行原則，無涉交通議題，爰本局無意見。

- （三）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

沒意見。

決議：

原則同意本報告案執行原則：

- （一）107年12月18日本細部計畫修訂公告實施前，已申辦容積再移轉並經本府書面審查通過之案件，其公告土地現值核算原則依本委員會63次會議決議辦理。
- （二）107年12月18日本細部計畫修訂公告實施後，申辦容積再移轉之案件，其公告土地現值核算原則依本細部計畫及都市計畫容積移轉實施辦法相關規定辦理。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市信義區雅祥段四小段 662 地號等 32 筆土地都市更新事業概要案」都市更新審議案(承辦人：事業科 宋姿穎 2781-5696#3068)

討論發言要點：

(一) 財政局 許幹事珍妮 (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。

(二) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

本局無意見。

(三) 消防局 蔡幹事長銘 (書面意見)

1. 計畫書P12-3及P12-4圖面載明北側之各住戶窗戶、各樓梯間窗戶為緊急進口，惟部分緊急進口與救災活動空間水平距離俟超過11公尺，依內政部(營建署)102年7月22日訂定「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二、(二)點規定，請補充標示各棟建物臨路面各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口位置，並確認與救災活動空間水平距離在11公尺以下。

2. 救災活動空間範圍內有排水溝部分，計畫書綜2-1回應：「未來將於建管階段與更新會及專業技師討論處理。」，惟救災活動空間範圍內應能承受本市現有最重雲梯車之1.5倍總重量(即75噸)，請確認規劃之救災活動空間範圍，若有排水溝或開挖地下室，應予以補強，並由專業技師簽證認可。

(四) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

本案為老公專案申請案件，依程序應提送都市設計審議，經查本案目前尚未辦理都市設計審議相關程序。

(五) 何委員芳子

會議資料內提及本案於108年8月12日召開都市計畫變更可行性研商會議，但本次簡報沒有提到會議紀錄，請業務科室說明一下決議內容及是否有影響本案後續的推動事項。

(六) 劉委員秀玲

希望可以了解本案目前的同意比例有否提升，因未來還需經過都市計畫、都市設計及事業計畫審議，整體時程非常漫長，建議規劃團隊如申請老公專案，於1年後回報進度，以利各單位了解本案是否能順利進行。

(七) 黃委員台生

本案為狹長基地，鄰巷口車道出入口請考量設計方面是否影響車輛進出，且有無安全相關的疑慮，特別需加強警示設施。另外建議車道鋪面參照人行道鋪面，以便人行道得以延續。

(八) 遲委員維新

提醒規劃團隊，簡報中高齡住宅與一般零售業皆設置於一樓，未來是否將一樓變更為高齡住宅，請規劃團隊釐清，以確保資料的正確性。

(九) 謝委員慧鶯

本案因當初時空背景考量，希望透過老公專案讓地主較有機會分回原有面積不減損。原有樓地板面積應檢視是否含地下室等面積，獎勵值在事業計畫報核時可能需再檢視。雖然位於房價不錯的地點，但因基地特性狹長，並不像信義計畫區一般豪宅設計有比較好的門廳或整個庭院的設計，基本上仍屬一雙拼 12 樓華廈的形式，符合一般好宅的規劃。是否需要採 SRC 設計，因涉及共同負擔，請規劃團隊再好好跟住戶討論。因後續仍需透過銀行資助，若同意比例無法達到一定門檻以上，可能在尋找銀行或建築經理機構可能也會有一定困難，包含不出資的地主，資金來源等，也是要規劃團隊一併努力。因本案事業計畫報核已須適用都更條例新法，所以同意比率須達 80% 以上，以目前 50% 同意的情況，要走向後續階段，有許多的計畫內容及都計都設都更之程序，仍請規劃團隊再加向住戶說明清楚，並持續努力溝通。

(十) 方副主任委員定安

請教一下業務科，概要的內容於未來是否可以做修正，若是可以有哪些部分需要做明確的交代？

(十一) 都市更新處

1. 本案為更新會，可同意 2 年內擬訂事業計畫報核；若為一般實施者則為 1 年內擬訂事業計畫報核，可申請展期，一次 6 個月，以 2 次為限。請規劃團隊說明同意比率有否提升，並建議本案 1 年後向本處報告同意比例及溝通進度，說明努力的過程，以利作為未來可否展期的參考依據。
2. 回應何委員詢問有關 108 年 8 月 12 日之可行性研商會議記載於事業概要報告書綜 4-1 頁，內容主要為提醒土地使用分區管制、都市設計及消防相關規定，尚無影響本案後續之推動。
3. 事業概要應表明事項於都市更新條例施行細則有明文規定，倘後續事業計畫與事業概要內容不同，依都市更新條例第 32 條規定，免再辦理事業概要之變更。

申請單位說明及回應：

- (一) 規劃團隊後續會持續協助住戶並加強溝通。另有委員提到本案區位房價較高，如果不申請老公專案可否一坪換一坪，但因為後續申請都更獎勵與當初概要送審時已有所差異，希望先透過申請老公專案保留這身分，在送事業計畫時會一併再做評估。期程規劃，實際上採更新會為實施者概要核准後2年內要送事業計畫，故預計110年3月可送事業計畫報核。目前同意門檻部分尚高，希望可於預訂期限內報核。
- (二) 有關黃委員建議車道出入口增設警示設施及車道鋪面部分，配合辦理。另消防局意見會再檢視修正。
- (三) 概要暫緩審議後即未再跟未同意戶溝通，如果本案審議通過，後續會加強再與住戶溝通，希望盡快達到事業計畫報核門檻。
- (四) 更新會吳先生表示，本案基地狹長係因歷任市長政策不同，前後差異大，政策變動後前排住戶不願參與更新。大家一直說我們房價很高，其實高沒多少，當地住戶以高齡者居多。本案因大法官709釋憲後概要案暫緩審議以致今許久並未核定，將來繼續走下去，若有政府大力支持，住戶們也都會同意。

決議：

- (一) 本案業經108年6月3日召開都市更新事業概要專案小組會議決議(召集人:簡委員裕榮)及108年8月12日召開都市計畫變更可行性研商會議決議應予修正部分，經申請單位說明業已配合修正完竣後，予以同意。
- (二) 本案未同意戶之溝通協調情形，經申請單位說明後，後續請規劃團隊持續協助住戶整合並明確說明是否申請老舊公寓專案。
- (三) 本案實施者應依都市更新條例第74條規定，應依核准之事業概要所表明之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。另因本案時程已久，爰依108年6月3日都市更新事業概要專案小組會議決議：「本案後續預定實施者為更新會，同意2年內應擬訂都市更新事業計畫報核；若為一般實施者則同意1年內應擬訂都市更新事業計畫報核。」，1年內若未擬訂都市更新事業計畫報核，請提會報告說明進度。
- (四) 後續事業計畫應注意事項如下：
 1. 本案建築規劃設計擬興建地上 12 層、地下 4 層建築物，請實施者就鄰近建物之鄰棟間距及對周邊環境之衝擊預為研議，案內建築規劃設計及導入綠建築理念納入都市更新事業計畫內詳予規劃並依相關法令檢討。

2. 本案都市更新建築容積獎勵項目，應依本案更新範圍檢討書、「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」及老舊公寓專案檢討；另財務計畫成本分析，亦請依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」覈實計列。

(五) 同意本案都市更新事業概要案修正後通過，後續請申請單位於1個月內檢具修正後計畫書送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提會審議。

二、「擬訂臺北市大安區仁愛段五小段 480 地號等 1 筆土地事業概要案」都市更新審議案(承辦人：事業科 游捷安 2781-5696#3080)」

討論發言要點：

(一) 財政局 陳進祥幹事(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。

(二) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

1. 請補附都市更新審議資料表。

2. P. 4-2，針對捐贈YouBike租賃站設置費用一事

(1) 查本局受理民間捐贈作業要點處理流程須先由本局評估確認設置地點之必要性及可行性且捐贈須由土地所有權人出具同意書等，再予簽報市府同意接受捐贈。

(2) 本案平面圖說未標示建議捐贈YouBike設置地點，建請先確認設置地點後再洽本局(運輸管理科)評估可行性。

3. P. 16-2、P. 16-14~16-18，請補充車道寬度、坡度及曲線半徑。

4. 請補充車道出入口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各60度以上範圍無礙視線。

5. 請補充一樓景觀剖面圖。

(三) 消防局 林幹事清文(書面意見)

經檢視計畫書無防災與避難計畫相關內容，另有關建物涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，請依內政部(營建署)102年7月22日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」辦理。

(四) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿(書面意見)

1. P. 16-1請依本市土地使用分區管制自治條例第86條之1補充汽、機車法定停車位計算式及依第86條之2補充裝卸位數。

2. 請依本市土地使用分區管制自治條例補充院落及高度比檢討。
3. 提會資料土地使用分區有誤(商四特(原商四))，請修正。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

本案基地非屬都市計畫規定應提送都市設計審議地區，仍請申設單位依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第 3 條規定檢討本案是否需辦理都市設計審議程序。

(六) 黃委員嫩雲(書面意見)

於事業計畫提送時，請標示尺寸(第16-2頁~第16-9頁，第16-13頁~第16-18頁)。

(七) 邱委員世仁

1. 本案目前基地內東北側規劃之街角廣場，與劃定核准之規劃構想面積有所差異，請實施者說明。
2. 本案目前規劃地上29層，提醒建築師須依道路削線相關規定檢討。

(八) 簡委員伯殷

1. 基地北側延吉公園現況良好，請說明本案認養延吉公園之方式。
2. 請補充說明機車位停車需求內化情形及車道位置之合理性。

(九) 劉委員秀玲

本案計有 3 位土地及建物所有權人，屬產權單純案件，請於事業計畫階段多加考量公益性部分。

(十) 何委員芳子

本案土地及建物權屬單純，且原容積面積大，申請都市更新容積獎勵及容積移轉獎勵額度合計達法定容積之 108.24%，依都市設計審議通案要求，通常以獎勵後之允建容積不超過法定容積 2 倍為原則。

(十一) 謝委員慧鶯

本案於劃定時承諾規劃廣場，請釐清是否能與申請容積移轉之開放空間回饋重複計算。

(十二) 簡委員裕榮

因本案申請容積移轉，故依規定仍須辦理都市設計審議。

(十三) 都市更新處

1. 有關事業概要申請之獎勵項目，後續審議會決議及事業概要核准函皆會載明容積獎勵及財務計畫皆以後續事業計畫內容為準，目前公告之事業概要計畫書範本內亦有載明。
2. 本案係於108年報核事業概要後，逕提送審議會審議，因目前土地面積以假分割面積計算，建議於事業計畫報核前辦理逕為分割完成，以確認事業計畫之土地面積及基準容積。
3. 申請人應於事業概要中載明未來事業計畫之報核時程，若無法於時程內報核，得敘明理由展延。

申請單位說明及回應：

- (一) 本案將於事業計畫報核前與交通局確認捐贈YouBike設置費用事宜，並載明於事業計畫書內。
- (二) 有關劃定規劃構想圖所標示之廣場係屬示意圖，因劃定階段尚無詳細規劃配置，本案目前於基地東北側規劃留設8公尺x8公尺街角廣場，符合劃定核准內容。
- (三) 目前逕為分割已辦理完成，分割後土地面積應會微幅增加，後續將以地政機關登載結果為準，將於事業概要核准前確認分割後土地面積，併同修正事業概要計畫書內容。
- (四) 事業概要報告書所載實施進度係訂於108年12月31日核准事業概要，並於核准後一年內(109年12月31日)報核事業計畫，故建請以事業概要核准函所訂之日起一年內報核事業計畫為限。

決議：

- (一) 本案係由土地及合法建築物所有權人申請自行劃定更新單元，並經本府108年1月19日核准在案，有關本案更新單元與周邊環境之串聯情形，及劃定核准函公益性承諾回饋事項係將空地集中留設於基地北側，惟目前規劃圖說係分散於東側，經實施者說明後，予以同意。另本案公益性回饋略有不足，請申請人再詳予檢討，並不得與容移回饋空間重複計算，請實施者於事業計畫報核前確認公益性回饋事項。
- (二) 本案480地號土地涉及第四種商業區(原屬第四種住宅區)及第四種商業區(原屬第二種商業區)兩種土地使用分區分割，目前暫以假分割面積計算，經實施者說明業已辦竣逕為分割，分割後面積有微幅增加(以地政機關登載結果為準)，將併同修正事業概要計畫書，予以同意。

(三) 依都市更新條例第74條規定，實施者應依核准之事業概要所表明之實施進度擬訂都市更新事業計畫報核(預定2020年12月31日)；逾期未報核者，核准之事業概要失其效力。經實施者說明後，同意以概要核准函文到1年內申請報核，逾期未報核者，核准之事業概要失其效力。

(四) 後續事業計畫應注意事項如下：

1. 本案建築規劃設計擬興建地上29層、地下5層建築物，請實施者就鄰近建物之鄰棟間距及對周邊環境之衝擊預為研議，案內建築規劃設計及導入綠建築理念納入都市更新事業計畫內詳予規劃並依相關法令檢討。

2. 本案都市更新建築容積獎勵項目，應依本更新範圍檢討書、「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」及本案都市計畫規定檢討；另財務計畫成本分析，亦請依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」覈實計列。

3. 本案更新單元劃定申請人承諾公益性回饋事項為無償提供，於事業計畫階段不申請容積獎勵；其公益性承諾回饋事項如下：

(1) 法定空地集中留設於北側，作為供不特定公眾使用之多功能街角廣場開放空間。

(2) 認養維護基地所座落街廓內之公有人行道10年及延吉公園10年，提供優質友善人行環境與鄰里活動空間。

(3) 捐贈臺北市政府交通局「臺北市公共自行車租賃系統」(YouBike微笑單車)設置費用新臺幣150萬元，請依交通局意見辦理。

(五) 本案都市更新事業概要案經大會審議通過後1個月內應檢具修正後計畫書送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提會審議。

附帶決議：

1. 公益性回饋項目及額度建議通案於事業計畫報核前確認，以維事業計畫之穩定。

2. 提醒申請人於事業概要簡報相關內容即應補充以事業計畫內容為準之教示條款。

三、「擬訂臺北市大安區仁愛段二小段 687 地號等 2 筆(原 1 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 游捷安 2781-5696#3080)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳幹事進祥(書面意見)

1. 本案實施方式為「自行興建」，惟財務計畫相關內容仍記載為「協議合

建」，應請實施者檢視修正。

2. 本案人事行政管理費(5%)、平均銷售管理費(4.95%)均以上限提列，共同負擔比25.87%，請實施者說明提列合理性後，提請審議會審議。

(二) 地政局 洪幹事于佩 (書面意見)

依事業計畫 15-7 頁所載數值計算共負比，似應為(整體都市更新總成本 578608708-現地安置戶應繳之價金 32406515)/(更新後規劃總銷售價值 2175378180-現地安置戶實際安置面積之價值 160241410)=27.10%，與審議會簡報 p20 及審議資料 p21 所載 25.86%不符，請釐清並提大會審議。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

交通影響評估 P. 3-7，請依說明修正表 3.3-1 之表頭名稱為大安區 97-101 年機動車輛登記數等資料，餘無意見。

(四) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

有關規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

1. 本案前於108年12月16日都審核定在案。後續如涉相關都審變更設計事宜，依更新審議會決議辦理後續。

2. 核定函入執照列管事項如下：

(1) 本案自建築線退縮之騎樓及無遮簷人行道，與東西向穿越性之通道型廣場，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。

(2) 容積移轉環境補償措施如下：

基地西側、南側及東北側多退縮 1091.6 平方公尺開放空間，不得擅自圍蔽或設置阻礙物，應 24 小時開放供不特定公眾無償使用，並負維護管理之責。

(3) 商業使用空間樓高為4.3公尺至8.6公尺不得違規使用，任意加設夾層係屬違建，應無條件接受拆除。

(六) 謝委員慧鶯

1. 本案道路用地陳情人希望能以實施者繳納之容移代金支付他們所提出購買道路用地之價格，惟市政府取得容積移轉代金後，徵收公共設施用地之權責單位非都市更新審議委員會，也非委員會能作之決策。故雖委員

同意本案規劃設計內容，但並無法決定實施者所繳納之容移代金是否能轉為購買鄰地道路用地。

2. 本案公益性回饋空間改為繳納都更基金之方式可採納，惟計算都更基金之租金單價與更新後房價落差似乎過大，後續建議請估價師提供佐證資料。

(七) 黃委員嫩雲

請實施者於計畫書中 P10-20 頁~34 頁補充標示各層平面圖中圓弧、斜邊尺寸。

(八) 邱委員世仁

1. 本棟建物第26層為機電設備空間，該樓層樓高8.6公尺是否過高，請實施者說明。
2. 鄰地道路地陳情人土地剛好位於本案規劃之車道出入口，建議實施者審慎處理。

(九) 劉委員秀玲

贊成本案公益性回饋改為捐贈都更基金，惟出租率 65% 是否有低估之情形，請實施者說明。

(十) 遲委員維新

如用本案估價報告書中投資報酬率及三樓單價(元/坪)所算出之租金應高於目前所提之 2,000 元，出租率也建議可用估價報告書中空置率計算較有依據。

(十一) 簡委員伯殷

本案公益性回饋有關△F5-1 獎勵之爭取，經試算後 1% 獎勵值所創造出更新後房地價值扣除成本後約一億元左右。

(十二) 簡委員裕榮

本案產權單純且申請之原容獎勵較高，又開放空間多屬容移回饋空間及申請人行步道獎勵，故本案公益性必須請實施者再詳加說明。

(十三) 都市更新處

鄰地道路用地陳情人於公辦公聽會上即有提出訴求，此議題於各階段皆有請雙方溝通協調，惟雙方討論並無共識。

實施者說明及回應：

- (一) 有關陳情人所提之討論過程及時點於簡報中皆有說明，陳情人律師有提到依大法官第400號解釋，公共設施保留地乃由政府機關與地主價購，而非都市更新實施者需買進之法律義務，本案實施者無法將道路地一併納入之考量已於簡報中清楚說明。以貴府在108年6月14號公告之「108年度臺北市政府容積代金基金採購私有公共設施保留地」作為參考，當年度共約900多筆成交案例。經檢視陳情人所持有之兩筆土地應皆符合「持有道路用地5年以上、且無地上物、可供民眾通行、無設定他項權利、無欠稅等紀錄」之資格。依據貴府頒布之作業方式，如陳情人提出申請應也符合當年度公告採購之資格。在108年5月召開協調會時即提供此方案給陳情人參考。
- (二) 於108年5月28日召開協調會後，同年6月5日將會議紀錄寄發予陳情人及臺北市都市更新及爭議處理審議會，該場會議中即提出方案予陳情人，與前述說明之方向並無不同。實施者也提出方案期許能與陳情人謀求雙贏，依法而言陳情人應無權利強制實施者購買其道路用地。
- (三) 本案於都審報告書中已補充該樓層剖面圖及設備說明，後續再補充檢附於都更報告書中。
- (四) 針對公益性回饋部分，本案係參考先前信維郵局案例作計算，且現況本案大樓單坪租金價格約為2,000元/坪、公益空間坪數80坪為原先提供公益回饋空間之坪數、捐贈年期也參照前述案例提供20年、出租率因本案原欲提供之空間係作為公共使用，空置率相對較高，與一般商業空間比較下空置率有一定落差。
- (五) 本案容移回饋空間為327m²，人行步道及騎樓獎勵為1,175m²，其餘皆已開放公眾使用。
- (六) 於前次審議會後，實施者已有提出三個方案給陳情人並作溝通協調，其中第一、三個方案陳情人皆可主動申請辦理，如同委員所述目前審議會因權責並無法針對此問題作決策，是否可建議陳情人至相關單位提出申請，而審議會則針對本案其他都更議題進行討論。

決議：

(一) 人民陳情部分

有關更新範圍外毗鄰同段同小段 688、691 地號等 2 筆道路用地(公共設施用地)溝通協調處理情形，請實施者再與鄰地道路用地陳情人進行溝通協調並作成紀錄。

(二) 本案為產權單純案件，且申請更新容積獎勵已達基準容積83.03%開發強度，另依更新單元劃定核准函說明二(略以):「…保留一定比例的文化空間使用」，實施者原欲於三樓提供一戶264平方公尺(80坪)之多功能展演空間及地下二樓規劃零售市場，現將原預計提供公益空間80坪，以提供年期20年量化其空間效益後，擬捐贈2,500萬元都市更新基金加強公益性回饋，經討論都市更新基金回饋似有低估情形，請實施者依委員及幹事意見再行檢視並洽業務科討論都更基金計算方式，於3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局申請再提會討論。

附帶決議：請業務科儘速針對採都更基金回饋方式研議通案計算公式，後提會報告。