

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 413 次會議紀錄

109 年 4 月 8 日府都新字第 1097000954 號

- 壹、時間：民國 109 年 3 月 23 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<sup>代</sup>
- 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、臨時報告案：

### 一、修正本市都市更新及爭議處理審議會第 390 次討論提案（四）「擬訂臺北市中山區北安段一小段 165 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」會議紀錄（承辦人：更新事業科 吳心筠 2781-5696#3067）

修正前：

#### （四）財務計畫部分

本案提列特殊工程項目地中壁、扶壁工程、地質改良工法及制震設施費用計 94,212,930 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」之外審結果，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

#### （六）自提修正部分

本案實施者擬調整建築物地下室外壁與整體結構、制震系統檢討及增設無障礙廁所等建築設計內容，經實施者說明共負比及二樓以上平均單價及外審報告內容後並經審議會討論後，予以同意。

修正後：

#### （四）財務計畫部分

本案提列特殊工程項目逆打、地中壁、扶壁工程、地質改良工法及制震設施費用計 94,212,930 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」之外審結果，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

#### （六）自提修正部分

本案實施者擬調整建築物地下室外壁與整體結構、制震系統檢討及增設無障礙廁所等建築設計內容及選配單元異動事宜，經實施者說明共負比及二樓以

上平均單價及外審報告內容後並經審議會討論後，予以同意。

決議：經實施者說明並經審議會討論後，本案符合原會議決議內容，爰同意予以修正。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市中山區中山段三小段 94 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」涉及更新單元範圍疑義案（承辦人：事業科 吳心筠 2781-5696#3067）

討論發言要點：

（一）財政局 黃幹事宏玲（書面意見）

本案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）

本案本次會議無涉交通議題，爰無意見。

（三）消防局 蔡幹事長銘（書面意見）

本案係更新單元範圍審議，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。

（四）都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠（書面意見）

本案為更新單元範圍疑義釐清，本科無意見。

（五）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

（六）何委員芳子

1. 希望能給實施者充裕的協調時間，同意給予延長至6月底前並以取得4筆土地同意，朝向維持原範圍實施都市更新。

2. 本案應於6月底前提出100%同意書。

（七）邱委員世仁

1. 根據實施者簡報資料是希望同意給予展延期限至8月31日前，與今天實施者說明6月底前有2個月的落差，請實施者說明。

2. 98地號敦煌大樓的100%同意比例是依照原設計方案而簽署，但現在與94、95、96地號土地討論修改建築設計後，98地號土地是否仍然同意。後續應檢

討是否依照「臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式」處理。

(八) 簡委員裕榮

1. 94、95、96地號土地的癥結點應該是續建機制，對實施者是否有信任？範圍疑義應該比較沒有問題，請實施者補充說明對於本案的續建機制，以消除94、95、96地號土地所有權人的疑慮。
2. 同意書取得事宜不是審議會的權限，請依相關規定辦理。

(九) 林委員光彥

1. 依實施者說明會在109年6月30日前提送94、95、96地號土地事業計畫同意書之情形，應先確認更新單元範圍，以利確認本案更新單元範圍是否需調整。
2. 有關建築設計修正是否要再經所有權人同意，應俟回歸至實施者修正情形，後續程序應比照相關規定辦理。

實施者說明及回應：

- (一) 原提出109年8月31日為原本較有把握取得同意的時間點，但94、95、96地號3筆土地所有權人的陳情意見都是訂在6月底，故本公司從善如流，提早至6月底完成提送。
- (二) 目前規劃除了信託合約裡會有續建機制以外，還有三方協議合約來做擔保；另三方協議是以權利變換的基礎來擬訂，不會和權利變換有衝突。
- (三) 本公司除6月底前提送94、95、96地號同意書，建築設計修正之續審將依「臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式」規定辦理。

決議：

1. 本案確認維持原有4筆土地更新單元範圍，並同意實施者展延至109年6月30日。請實施者持續溝通協調整合並於109年6月30日前送件，始得依原更新單元範圍續行程序，後續授權承辦科確認檢視內容。
2. 後續建築設計如有修正，應依「臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式」規定辦理。

**二、 「擬訂臺北市文山區興隆段三小段 555-6 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 邱于真 2781-5696 轉 3088)**

討論發言要點：

- (一) 臺北市政府財政局 (公有土地管理機關)

1. 建議貸款利息仍以36個月做提列。
2. 實施者請於事業計畫內加註，建物內有無影響空間使用之設備，如中繼水箱、汙水管線等，並加註其位置。
3. 本局於聽證所表達的意見的部分，實施者表示會後釐清，這部分實施者會後確實辦理。

(二) 財政局 黃幹事宏玲 (書面意見)

1. 表15-2營建費用估算表中特殊項目費用，請依建築物工程造價要項規定，因特殊因素部分之價格已含稅、利潤、管理費及相關規費等費用，不得再重複計算管理費、稅費等，爰仍請實施者依幹事複審意見於該估算表中營業稅欄後另增列特殊費用項目，以符合工程造價要項之不得再重複提列營業稅規定。
2. 以法定工程造價為計算因子之建築設計費、建築相關規費及公寓大廈管理基金其所列法定工程造價與第10章建築面積檢討表內金額不一致，請釐清修正。
3. 本案預估之共同負擔比為39.23%，有關讓售不動產契據之印花稅及營業稅請以前開共同負擔比(目前以共同負擔40%計算)做為計算依據重新核算。
4. 事業計畫表15-9資金流量分析表仍未列示稅前息前現金流量、累計、稅後息後淨現金流量及累計數欄位，請修正。
5. 每戶提列6萬元之搬遷費，是否符合提列總表規定，請更新處協助釐清，並提請審議會審議。
6. 本案建物加計排水溝加蓋結構及擋土工程費用合計30,249,200元，惟實施者回應依外審原則辦理審查金額為5,169,184元(排水溝加蓋工程)，請實施者說明特殊費用提列內容及金額，並提請審議會審議。
7. 貸款利息之計算，貸款期間目前以42個月提列，高於一般審議案例，提請審議會審議。
8. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費皆以上限提列，共同負擔比達39.23%，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。
9. 其餘幹事複審所提意見已修正。

(三) 地政局 洪幹事于佩 (書面意見)

1. 前次幹事意見2，事業計畫P10-5計算銷售淨利時，2樓均價646,942坪/元，與估價報告書646,671坪/元仍有不符，請釐清。
2. 其餘部分無意見。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

本局無意見。

(五) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

規劃之救災活動空間範圍內含人行道及水溝，救災活動空間應保持平坦(高程順平無落差)與道路順平，且不可有障礙物、固定設施或植栽等，並確認地面載重符合消防車輛行駛需求，由專業技師簽證確認可承受本市現有最重雲梯消防車之1.5倍重(即75噸)。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠(書面意見)

1. 請依本市商業區供商業使用樓地板規劃原則之規定(略)：「商業區建築物至少一樓至二樓須作商業使用，且其容積樓地板面積總和須大於法定建築面積之70%乘以2倍」檢討，倘無法符合前開規劃原則規定，請補充說明周邊商業情形及本案規劃後，提請委員會討論。
2. 請補充檢討本案東側高度比(羅斯福路五段97巷)。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事閔成 (書面意見)

報告書第10-24至10-28頁，本案建築高度已超過46.1尺，樓高相對周鄰已較突兀，本案造型框架高度超過7公尺以上，造成建築物量體膨脹，請再調降造型框架高度。

(八) 建築管理處 甘幹事子楠

1. 有關建築設計部分，應補充戶外無障礙通路的部分，缺少垂直動線的部分，無障礙通路僅有標示西側通路，另通往電梯方向，請補充內部垂直動線的部分。
2. 高程差的部分，基地南側的部分是比較高，另一側是比較低，所以南側這邊就有設置擋土牆，擋土牆覆土需要有五公尺，要符合這個規定來做設計。
3. 法定騎樓地可以採斜坡處理。

(九) 新建工程處 丁幹事仲仁 (書面意見)

有關本案更新單元西側臨羅斯福路五段公有人行道認養一節，本處於105年2月26日召開幹事複審會議層經提認養意見，經實施者回應為人行道之連貫及一致性願意認養；惟本次會議實施者簡報資料第12頁「三、認養公有人行道計畫『本案無認養公有人行道計畫』」，請澄清說明。

(十) 黃委員嫩雲

事業計畫

1. 請標示尺寸(第10-16頁至第10-23頁)。
2. 請說明選配原則，「特定樓層」(第13-1頁)?

(十一) 林委員光彥

1. 針對同意比例部分，提會資料私有合法建築物面積同意比例為80%，依都更條例規定應為超過，請再釐清。
2. 請實施者確認現有巷面臨羅斯福路五段的部分，有無切齊，依地形圖基地南側有部分現有巷道，是否有在範圍內，請釐清。如現有巷部分不在範圍內，是否符合廢止的法令，如果是人行道的部分不影響通行，亦無其它建物，這部份可以再討論確認。

(十二) 簡委員伯殷

1. 轉管位置方向請補充，亦可讓估價師可以參酌。
2. 1樓空調位置，請補充標示。
3. 本案戶外有個電梯，因基地有高低差2.8公尺，可以讓行人利用電梯上下進出，請實施者說明，戶外電梯產權是誰的?後續維護保養由誰來做?高低差處理方式?
4. 戶外電梯使用率屆時會鮮少人使用，且電梯下去又是個密閉空間，實施者是否可考量有其他設計方式?基地南側可以考量做緩坡，而非設計戶外電梯及樓梯，戶外無障礙電梯的設置，法規並無強制設置，是否可取消，可思考採緩坡的方式做處理，如果坡度1/12有困難，採用1/8檢討是否可行?
5. 法定騎樓是否可採斜坡處理?

(十三) 邱委員世仁

1. 基地南側開放空間問題，地下室有擋土牆，把人隔開，景觀可多方思量，不要讓人行道僅有單一動線，僅用狹窄樓梯進出，實施者於排水溝上方以開放

空間設計，但不要用擋土牆去阻隔。

2. 南側退縮3.64公尺無遮簷人行步道，惟西南側有鄰棟4層樓建築物，會擋住通行動線，形成死角，且鄰大排加蓋位置設有3公尺擋土牆，階梯下去即是車道出入口，實施者應該要思考動線活絡。

#### (十四) 簡裕榮委員

1. 大排加蓋的空間設計，市政府單位各司有權責，而涉及水的部分是水利處的權責，不是都發局的權責，簡報文字要修正。
2. 本案有許多涉及萬隆大排加蓋問題，在結構審查時，針對斷面有其建議，應把水溝蓋的高程做一個完整說明，先解決高程問題再討論開放空間。

#### (十五) 謝委員慧鶯

一樓戶外電梯，實施者說明不登記產權，電梯看似僅提供外人使用，社區內應該是不會用到，電梯如果不登記產權，這部電梯未來公安意外，誰要負責任？公寓大廈管理規約建議載明管理責任。另外電梯僅從一樓到地下一樓，看不到與二樓陽台的關係，與二樓陽台看似有衝突，二樓平面圖無特別標註，請實施者補充說明。

#### (十六) 劉委員秀玲

1. 基地南側設計階梯下去，就是車道出入口，應檢討人行之安全性，請實施者說明。
2. 本案如有未達最小分配單元者，是否有提供合併選配？

#### (十七) 詹委員勳敏

1. 選配原則是否有一戶一車位，請說明。
2. 實施者有優先保留特定樓層，是否予以刪除，另外請說明停車位依各樓層各型式權利變換價值比例進行選配方式；請將選配原則修正周全。

#### (十八) 黃委員台生

本案停車位有平面亦有機械，地下三層是機械，地下一、二層為平面，因機械維修成本不太一樣，這部分需要在規約載明清楚，維修如何分攤。

#### (十九) 方副主任委員定安

1. 請實施者針對人民陳情部分做說明，以及更新處經營科《依山水圳策略地區都市更新空間再生作業準則》專案計畫做說明。

2. 都市更新處經營科，僅以社造角度對萬隆大排開放空間設計提出建議，有關水道、水文相關設計仍需經水利處確認。
3. 請說明基地西南側鄰棟4樓建築物未參與本案，大排加蓋是否對鄰地有影響？
4. 請說明大排加蓋設計，涉及公共性、開放性、與鄰棟介面，高程差的規劃設計、施工及維護管理，另請檢討對停車場的出入口，包含人行動線跟車行動線。

實施者說明及回應：

- (一) 本案合法建築物共有20戶，目前尚有3戶(共6位所有權人)尚未同意，都集中在同一棟，其中4樓的部分為4位所有權人，2位在國外，多數所有權人跟實施者表達，俟進度期程較明確，且事業計畫核定後，直接就權利變換的權值做溝通，其中621地號面積僅有4m<sup>2</sup>，產權較為細碎，地上有35位土地所有權人，將採權利變換方式處理。
- (二) 陳情萬盛里區民活動中心設置，於105年4月23日由文山區長主持召開協調會議，協調結論為里長暫緩提案，同意解除列管。
- (三) 本案在事業計畫的階段，原萬隆大排設計為全頂加蓋，後於幹事會階段，搭配《依山水圳策略地區都市更新空間再生作業準則》專案，融合水圳的設計，因此調整設計，把萬隆大排部分不加蓋，並導入水紋理概念，並設有歷史的導覽及開放空間系統。
- (四) 本案事業計畫報核時，土地及建物面積同意比例皆逾80%(詳計畫書P5-10)，提會資料部分誤植。
- (五) 本案西側現有巷外，即羅斯福路五段位置，屬於公有人行道部分，未劃進廢巷的部分，不影響到更新單元外的人通行。
- (六) 關於無障礙通路部分，會再補充垂直動線。
- (七) 外框架的部分，會予以調降至6公尺。
- (八) 有關人行道部分，再檢視圖說，為與公有人行步道一致性，後續依幹事會複審內容，維持認養，將於報告書內容載錄確認，並依新工處規定，申請認養程序。
- (九) 本案面積為1,052平方公尺，基地西側的部分有2.8公尺的高程，且現況的部分，僅有羅斯福路五段部分零星商業使用，考慮基地地形面寬，因此商業空間僅規劃3戶的店鋪。



- (十) 轉管會採明管方式，1樓空調位置將補充標示。
- (十一) 萬隆大排加蓋及開放空間設計原因，原設計不做加蓋，後來是因民眾陳情，因水溝氣味問題，才決議做加蓋處理，後來都以加蓋做規劃設計，後水利處要求設置清淤空間。後來設計都以平台方式處理高程。
- (十二) 基地高低差顯著，加以羅斯福路五段97巷人行道狹窄，97巷幾乎皆為汽車通路，因此只好利用平台，去處理高低差問題。後依建管意見，設置無障礙的樓梯及電梯後，人亦可從97巷出口進出，並可通行南側留設之無遮簷人行步道，後依經營科建議針對加蓋平台採部分開孔，導入水紋理意象。
- (十三) 針對戶外無障礙升降梯維管部分，未來載錄管理規約，由管理委員會來做管理，且不登記產權，實施者額外提撥120萬管理維護基金，供戶外無障礙升降梯維護管理使用。
- (十四) 本案經2-3年與水利處討論，關於流量、水文、清圳部分並已確認，建管處意見修正無障礙空間之規劃，原本採密閉式的平台，經營科建議，未涉及技術層面，僅針對外在空間需導入萬盛溪的水紋理，並於局部做開口處理。
- (十五) 萬隆大排加蓋結構與鄰地建築物是脫開的，僅在靠近鄰地位置落結構柱，基本上工程介面，除了落柱與鄰地有關係，土地是完全沒有重疊的。且地界上會做伸縮縫處理，並設置圍牆，以防止有掉落之情事。
- (十六) 樓梯下來在末端的地方，面臨車道出入口部分，依照無障礙的規定，有做1.5公尺X 1.5公尺的緩衝空間。
- (十七) 本案係屬商業區，依土管相關規定應留設3.64公尺騎樓或無遮簷人行道。
- (十八) 財政局幹事意見第1點到第5點，配合修正。
- (十九) 關於特殊工法之擋土牆工程(25,635,500元)，審查結果不予提列，實施者自行吸收此費用，僅提列排水溝加蓋施作費用(5,169,184元)，並經台灣省結構工程技師公會審查通過，提請大會審議確認。
- (二十) 有關貸款利息的仍以42個月提列，因本案配合大排加蓋工程、驗收介面，建請大會同意以42個月提列。
- (二十一) 針對2樓以上均價的部分，已修正二樓以上均價為646,671元，與估價報告一致。
- (二十二) 實施者有優先保留特定樓層，配合刪除。車位部份會按照分配比例做分配確認，再請實施者與住戶選配；另無一戶一車位的限制。

(二十三) 本案除621地號畸零地面積4平方公尺，以及有其中一戶為四個人持有，該戶會有合併選配的問題，其他未有涉及。

(二十四) 有關平面及機械車位的管理維護，會於管理規約載明。

(二十五) 實施者會將選配原則重新檢視，載明清楚。

決議：

(一) 人民陳情部分

本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整合。

(二) 廢巷改道部分

本案同意依臺北市都市更新自治條例第10條第1款「現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內者」規定，廢止更新單元內現有巷道(無巷名)，免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

(三) 建築規劃設計部分

基地南側空間開放空間、戶外昇降梯、戶外通行樓梯、南側退縮無遮簷人行步道等，請實施者依委員意見，重新檢討設計，並經水利處確認，再提請大會討論。

(四) 消防救災部分

本案羅斯福路五段97巷道路部分路段坡度大於百分之五，無法規劃設置平坦的消防車輛救災活動空間，經實施者說明，因高層達2.8公尺且坡長不足以順平，將於羅斯福路五段設置一處消防救災空間，經審議會討論後，予以同意。

(五) 財務計畫部分

1. 本案提列興修萬隆大排排水溝加蓋結構及擋土工程特殊因素費用，經實施者說明依據外審結果提列5,169,184元及其工程必要性，金額合理性，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案貸款利息期間以42個月提列，經實施者說明其必要性及合理性，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費皆以上限提列，共同負擔比達39.23%，經實施者說明其必要性及合理性，並經審議會討論後，予以同意。

(六) 估價部分

本案二樓以上均價為 646,671 元/坪及共同負擔比 39.23%，經實施者說明後，並經審議會討論後，予以同意。

(七) 自提修正部分

本案自提修正圍牆設置事宜，俟實施者重新檢討設計，再提請大會討論。

(八) 建築容積獎勵部分

1.  $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積)同意給予 155.06 平方公尺(法定容積 5%)之獎勵額度。
2.  $\Delta F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)，同意給予 186.08 平方公尺(法定容積 6%)之獎勵額度，並請實施者後續依 103 年 11 月 10 日公布之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，惟不得納入本案共同負擔費用提列；另請實施者依協議書約定取得綠建築候選證書及餘使用執照核發後 2 年內通過綠建築分級評估「銀級」以上。

(九) 本案請實施者於收到會議紀錄 6 個月內依委員、幹事意見修正計畫書相關書圖，並於提會前向水利處確認可行性，下次會議併誤植、漏植財政局、地主及幹事意見、自提修正、 $\Delta F5-1$ 、 $\Delta F5-3$ 及聽證紀錄續審。

三、「變更臺北市大安區懷生段二小段 388 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案案」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)

第 382 次審議會所提意見已修正，本局無其他意見。

(二) 地政局 洪幹事于佩(書面意見)

估價部分無意見。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

本局無意見。

(四) 消防局 林幹事清文(書面意見)

1. 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)，規劃之救災活動空間範圍內有排水溝，應調整避開或予以補強，由專業技師簽證認可，並檢附簽證資料。

2. 救災活動空間規劃於信義路三段慢車道上(道路中央有分隔島)，請於圖面明確標示實際道路淨寬。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(六) 黃委員嫩雲

權變計畫

表 17-3 建物登記清冊 (變更版) 標示部/共「用」部分 (面積總計：4,810 m<sup>2</sup>)，請更正為共「有」部分。

實施者說明及回應：

(一) 配合黃嫩雲委員所提意見，修正權變計畫書之用字。

(二) 相關意見將納入回應說明。

決議：

(一) 權利變換及估價部分

有關本案地下室車位車位編號 60、61、62 及 64 涉地政登記疑義之釐清結果及地政預審辦理情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 建築容積獎勵部分

同意本案申請獎勵項目及獎勵值皆維持與原核定相同。

(三) 聽證紀錄

依都市更新條例第 33 條規定免辦理聽證。

(四) 本案都市更新事業計畫經大會審議通過後 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。