臺北市都市更新及爭議處理審議會第 316 次會議紀錄

107 年 3 月 21 日府都新字第 10730458600 號

壹、時間：民國 107 年 2 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：林主任委員洲民（報告提案一至討論提案一由林主任委員洲民主持，討論提案二至討論提案三由王副主任委員玉芬主持）

紀錄彙整：蕭萱

肆、出列席單位及人員：略（詳簽到簿）

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、修正本市都市更新及爭議處理審議會第 311 次會議討論提案(四)「變更臺北市中正區河堤段二小段 435 地號等 45 筆土地都市更新權利變換計畫案（含釐正圖冊)」都市更新審議案（承辦人：事業科 馮建穎　2781-5696#3082）

討論發言要點:

（一）消防局 林幹事清文（書面意見）

本案修正未涉本局權管，無意見。

（二）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

決議：有關國有財產署北區分署於本市都市更新及爭議處理審議會第311次會議會後所提供書面意見，採附件方式隨本次會議紀錄發文給各相關單位參考，並請實施者載明於事業計畫中。

柒、臨時報告

一、「都市更新事業及權利變換計畫案建築設計中涉及鄰避設計與鄰避設施應善盡告知所有權人義務 」(承辦人：事業科 林鴻鈞 2781-5696#3072)

討論發言要點:

（一）簡委員伯殷

1. 目前尚未經審議會審議之案件，建議於圖面上將建築設計中涉及鄰避設計與鄰避設施之位置清楚以標誌或符號載明者，其可免檢附相關同意書或存證信函等相關書件。

2. 業經審議通過之案件，建請實施者檢附同意書或存證信函等相關證明已善盡告知義務之書件，使已選配建築設計中涉及鄰避設計與鄰避設施之所有權人清楚知悉。

決議：本審議原則請依委員意見檢討修正後，納入「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」。

捌、討論提案

一、「變更臺北市文山區萬隆段一小段53-20地號等62筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及都市更新單元範圍變更及審議程序疑義案（承辦人：事業科張淑芳　2781-5696#3076）

討論發言要點：

（一）財政局 徐幹事淑麗(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)

本案為確認變更更新單元範圍，無涉交通，本局無意見。

（三）消防局 林幹事清文（書面意見）

有關更新單元範圍變更及審議程序疑義，未涉本局權管，本局無意見。

（四）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

沒意見。

（五）遲委員維新

1. 目前的處理方式是實施者與不同意戶雙方溝通協調的結果並有法院的判決效力存在，請問實施者是否有與不同意戶討論5公尺乘18公尺內扣除土地所有權人權利範圍部分剩餘土地價金，這攸關本案可否續行的關鍵。

2. 雙方的溝通結果，對都市計畫來說是一種傷害，不過這也是不得不的做法。有關建管處委員提到畸零地協調必須100%同意，這是包括財政局和不同意戶，因此在土地還沒完全調整好之前，也必須取得他的同意書才有辦法進行。

（六）趙委員正義

本案審議過程非常久，剛剛看這整個法院的過程，實施者與所有權人大致上都同意，事滿則圓，政府就是要協助實施者跟整個都市更有效率的達到都市更新的成效。

（七）虞委員積學

1. 有關本案53-21地號土地，如果要走畸零地調處，依規定應由土地所有權人

同意提出申請，始可走調處程序。倘若無法取得全部土地所有權人同意書，後續的畸零地調處程序是無法續行的。

2.如果經由畸零地調處程序後，有關後續申請建造執照的程序是可以處理的。

（八）簡委員伯殷

在都市計畫的門檻是沒有問題的，建管處委員提醒，畸零地的協調必須要目前範圍內的100%同意書才有辦法畸零地的協調，所以這裡面土地還沒交換好的話，現在也要拿到未同意戶的同意書，提醒實施者這個問題。

（九）王副主任委員玉芬

有關畸零地調處應由全部的土地所有權人共同提出申請，實施者既然有把握取得全部土地所有權人的同意，倘若無法取得者，由實施者自負其責。

（十）臺北市都市更新處

不同意戶表示暫不發言，俟審議會情況才會發言。

實施者回應：

（一）本案在107年1月26日的法院準備庭中，對於本案的都市更新單元範圍有個初步的共識，就是將不同意戶劃出都市更新單元範圍，提請審議會確認範圍。

（二）另外主要轉機是在今年的1月26日，有關原建築物超過最小寬深度尺寸的5公尺乘18公尺外之建築物，雙方有共識要拆除，高等法院準備庭也有相關的判決。

（三）左上角的三角形畸零地不同意戶表示現況有在使用，請不同意戶配合後續的畸零地調處且雙方的律師有共識，如果可以的話按照方案二將畸零地，劃出更新單元範圍。

（四）本案有私有土地跟公有土地，私有土地的部分扣除不同意戶之後，其他的土地所有權人都是同意參與的，實施者有把握可以取得全部土地所有權人的同意書。那公有土地的部分要請土地管理機關配合。

（五）有關土地價金部分，若包括畸零地的面積共約12.45平方公尺，可以由雙方(實施者與不同意戶)自行找估價師評估，實施者以往有過畸零地調處案例，是用公告現值的2.5倍協議價購給實施者，實施者會善盡協調，如果經由畸零地調處協議不成者，將劃出更新單元範圍。

決議：

（一）本次審議會不同意戶及所委託之律師皆在場，本會尊重不同意戶不發言。

（二）有關左上角的畸零地(53-21地號土地)的部分請實施者善盡協調義務。同意

本案變更更新單元範圍，後續請依相關程序辦理。

二、「變更臺北市松山區敦化段三小段585-11地號等5筆土地都市更新事業計畫」都市更新審議案（承辦人：事業科 鄭佳滿　2781-5696#3088）

討論發言要點：

（一）財政局 徐幹事淑麗(書面意見)

本事業計畫於 105 年 9 月 22 日核定公告實施，實施者說明本次變更係因設計調整影響總樓地板面積及法定工程造價等，重新核算相關成本費用，所增加成本自行吸收，更新總成本維持與核定版相同，故本局無意見。

（二）交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

依據臺北市建築物交通影響評估審查作業程序第 3 點規定，本案變更部分無涉停車位數、樓地板面積增加或停車場出入口動線變更，爰本局無意見。

（三）消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

（四）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

本案前於 106 年 11 月 17 日都審第二次變更設計核定在案，後續如有涉及變更設計事宜，請依更新審議會決議辦理後續。

（五）何委員芳子

1. 請實施者確認於106年11月17日都設變更核准的內容與106年11月15日建照變更核准的內容是否一致。
2. 本案已經採簡易變更程序，依法規定還是需要辦理聽證，聽證後就一定要提大會確認，係為都市更新條例的規定。

（六）邱委員世仁

1. 本案北側道路為未開闢計畫道路，對於車輛進出動線在基地上可能會產生交通阻塞問題，請問實施者是否協助開闢？
2. 西側僅有6公尺計畫道路，車輛進出是否有適當退縮以補足達8公尺作為救災動線之考量？

（七）趙委員正義

1. 本案規劃內容尊重原先核定的結果。
2. 像本案這種已核定僅部分面積變動之案件，程序上是否一定需要進大會討論？前陣子在討論都更加速，現在臺北市超過 40 年的房子有 26 萬戶，大家這麼努力在審議，是否有更簡易的方式來辦理？

（八）臺北市都市更新處

有關本案簡易變更之案件程序，係依都市更新條例第 19 條之 1 第 2 項之規定，提請審議會審議。

實施者回應：

（一）106年11月17日都設變更核准的內容與106年11月15日建照變更核准的內容一致。

（二）有關北側計畫道路開闢問題,與之前於擬訂事業計畫階段時於審議會上說明之狀況相同，係因未開闢完成之道路用地產權為私人所有，且人數眾多，實施者開闢確實有困難，無法協助開闢；另本案基地內車輛動線規劃由東側進西側出，盡量將車輛行進動線控制於基地南側，避免車輛行經北側。

（三）西側6公尺計畫道路側，本案已有退縮4公尺，其中2公尺作為車行使用、2公尺作為人行道使用。

決議：同意本案變更都市更新事業計畫通過，後續請實施者於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。

三、「擬訂臺北市中山區正義段二小段315地號等9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 吳佳霖　2781-5696#3073）

討論發言要點：

（一）財政局 黃幹事宏玲（書面意見）

1. 本案提列特殊因素費用（地質改良工程費用及結構耐震力提高工程費用）18,193,194元，請實施者說明依本府公告之「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理情形後，提請審議會審議。
2. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費分別以5%、6%及11%提列，共同負擔比36.18%，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。
3. 其餘幹事會所提意見已修正或說明。

（二）地政局 鄭幹事益昌（書面意見）

P54 比較標的編號誤植仍未修正，另 P75 辦公室各戶單價未配合修正，亦有誤植，請一併更正。

（三）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

（四）交通局 謝幹事霖霆（書面意見）

P 綜 1，基地內設置自行車停車空間之回應略以「本案設置零售業 5 戶，顧客以順道步行旅次為主，建議使用基地周邊 4 處 YOUBIKE 租賃站」，所建議設置自行車停車空間係以提供本案 96 住宅單元住戶使用，如 1 樓平面層空間有餘裕，仍請再考量設置自行車停車空間之可能。

（五）建築管理工程處 王幹事光宇

請建築師釐清本案 2 樓、3 樓之共用安全梯設置及相關法規檢討。

（六）都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧（書面意見）

本建築基地係屬「第四種商業區(特)(原屬第三種商業區及第三種住宅區)」，依全市性商業區都市更新案件商業使用規劃原則規定 1~4 樓不得作住宅、停車及管委會使用，且商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之 70%乘以 4 倍，本案目前僅 1~3 樓做商業使用，且 2 樓另規劃防災中心，仍建請實施者檢討說明是否得提高商業比例，併提請委員會討論。

（七）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

沒意見。

（八）邱委員世仁

1. 本案基地為商四特容積率560%，從都市計畫角度來看，享受商業區容積又表示本區段商業行為不高，中間應該要有平衡點，商業行為很難量化，建議審查要有依據，應該將容積率一併考量。

2. 商業空間規劃一至三樓並有獨立出入口，住宅部分也有獨立出入大廳，基本上這兩者動線不衝突，已能透過設計手法解決住戶對於住商混合的疑慮，建議商業樓地板面積能夠增加。

3. 本案為地上19層樓地下5層樓之建物，對周遭環境及交通有一定程度之衝擊，建議酌減△F5-1。

（九）簡委員伯殷

1. 都市發展局都市規劃科所提商業使用比例為都市設計審議原則，非都市更新審議原則，故需思考該原則是否適用。

2. 未來權利變換涉及產權計算，建議圖面尺寸請標示清楚。

3. 一樓B戶空調位置，請說明。

4. 自行車停車空間主要提供予本案住戶使用，惟本案機車位已足夠，且自行車停車空間係屬露天，有失竊之風險，應無增設自行車停車空間之必要。

5. 現金流量表誤植請修正。

6. 依都市設計審議原則商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之70%乘以4倍，惟本案使用分區約70%為商業區、30%為住宅區，如依比例計算，本案設計1~3樓為商業使用應已足夠。

7. 本案實施者於更新前建物提供作為育幼院使用，建議應考量本項公益性。

（十）簡委員裕榮

1. 都市更新案涉及容積獎勵，故當時都市更新審議案商業空間設置比照都市設計審議原則，並考量個案地點、區位條件，建議本案商業使用比例由都更審議會併同△F5-1檢討。

2. 都市計畫當初將土地使用分區調整為商四特，雖然容積率沒有調整，但是使用條件皆放寬為商四使用，建議實施者與住戶溝通說明，需通盤考量都市計畫之商業行為。

3. 本案無法配合交通局所提意見增設自行車停車空間，公益性較不足。

（十一）張委員鈺光

1. 消防救災活動空間依照目前新的檢討是一處還是兩處？一處是設置在林森北路，所以林森北路85巷人行道是與道路順平。

2. 本案規劃量體為19樓，相對鄰房為4層樓建物，請實施者針對開挖率及可能造成鄰損部分說明。

3. 商業空間涉及地主選配意願，本案原載選配原則部分，地主應按原樓層選配，限縮地主權益，建議除一樓地主保留選配店面原則外，其他地主可自由選配，並建議商業空間應達4樓，配合本區段商業活動，以符合原都市計畫目的。

4. 權利變換選配原則部分，原位置請修正為原位次；請修正限縮所有權人選配之文字；惟「選定住宅、車位應以單層緊鄰、連續為原則」應可保留。

5. 考量本案量體較大，且商業樓地板面積及公益性較不足，建議△F5-1給予3%。

（十二）趙委員正義

實施者表示本案商效不理想，惟林森北路屬特別商圈，並非無商效，是否有其他特別的原因？另本案商業空間有留設梯廳入口，商業空間僅3樓，是否有特別考量或確實困難之處，請說明。

（十三）何委員芳子

1. 依交通局意見，如果沒有可能設置UBIKE，盡可能在一樓設置自行車停放空間讓更新後的96戶住戶可以使用，請實施者說明。

2. 本案1樓店面與2樓部分相連通，應屬同一單元，請註明選配1樓應配合一併選配2樓。

3. 贊成本案△F5-1酌減2%。

（十四）遲委員維新

本案商業空間面積比例，依據公式計算結果，目前實施者設置商業樓地板面積應已足夠，且商業空間廁所於公共空間集中設置，顯示未來確實會做商業使用；另考量本案量體較大，且無充裕開放空間設置，建議△F5-1酌減 1%。

（十五）虞委員積學

建物平面右側的兩支梯應是 2、3 樓的共用直通樓梯，請建築師依規定檢討確認。

（十六）劉委員秀玲

本案周邊商業氛圍及商業空間設計，於實施者說明後於予尊重，惟考量本案除人行步道退縮以外，幾乎無提供其他公益，建議△F5-1 酌減 2%。

（十七）方副主任委員定安

綜合各委員意見，本案建議△F5-1 給予 5%。

（十八）陳執行秘書信良

1. 針對本案商業使用的部分，都市發展局都市規劃科已提供審查意見，建議實施者能夠增加商業使用比例。

2. 本案土地使用分區為第四種商業區(特)原屬第三種商業區，容積率560%。

實施者回應：

（一）建築規劃設計部分，商業空間設置一至三層，係考量基地周邊商業活動較弱、商三土地面積約佔72%、地主分配需求等因素。

（二）另考量地主店面規劃需求、緩衝空間設置及居民自行車使用習慣等因素，無法於本案地面層設置自行車停車空間。

（三）選配原則部分，遵照委員意見修正。

（四）估價報告書誤植部分，遵照委員意見修正。

（五）本案林森北路側規劃留設法定騎樓，依規定申請△F5-3供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積，無須扣除上方陽台等投影面積。

決議：

（一）建築規劃設計部分

1.本案土地使用分區為商四特，僅1-3樓部分(共8戶)作商業單元，其餘96戶皆為住宅，本案商業使用比例部分，經實施者說明其考量因素，併同△F5-1給予5%後，予以同意。

2.本案開挖率達79.17%，並增設16輛汽車停車位，開挖至地下五層，經實施者說明合理性及必要性並經審議會討論後，予以同意。

3.自行車停車空間部分，經實施者說明居民自行車使用習慣不建議增設，並經審議會討論後，予以同意。

（二）財務計畫部分

1.本案提列特殊因素費用(地質改良工程費用及結構耐震力提高工程費用)，經實施者說明委外審查結果並經審議會討論後後，予以同意。

2.本案提列人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(由11.25%降至11%)，共同負擔比由37.68%降至36.18%，經實施者說明並經審議會討論後後，予以同意。

（三）選配原則部分

本案選配原則限縮所有權人選配之權益，請依委員意見修正。

（四）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整合。

（五）建築容積獎勵部分

1.△F3（更新時程之獎勵容積）同意給予390.66平方公尺（法定容積7%）之獎勵額度。

2.△F4-2（協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積）原則同意給予22.66平方公尺（法定容積0.41%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。並請實施者應切結於使照取得前，辦理完成捐贈臺北市政府之程序。

3.△F5-1（考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積）因考量商業樓地板無法增加及公益性尚有不足等因素，調降1.53%，同意給予279.05平方公尺（法定容積5%)之獎勵額度，另經實施者說明減少容積以各樓層縮減調整，予以同意。

4.△F5-3（供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積）原則同意給予194.04平方公尺（法定容積3.48%）之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度；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。

5. △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334.85平方公尺（法定容積6.00%）之獎勵額度，並請實施者後續依103年11月10日公告之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，且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於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「銀級」以上。

（六）聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1.廖明村(書面意見) 本人參與本次改建針對規劃提出我的想法： 我相信我們地主都希望透過本次參與改建的過程分回的新房子，是我們最期待也最感謝實施者讓我們參與規劃，目前的規劃來說我就面積及相關的設計都沒有意見，僅就B戶一、二樓的室內樓梯目前設置在右邊，個人因風水因素不太喜歡樓梯設置在右邊，希望能將B戶的室內樓梯調整位置至左手邊，其他的部分皆無疑義，再麻煩實施者團隊協助調整，謝謝。	**1-1 受詢人：里美都市開發股份有限公司 陳毅修** 答覆要旨： (1)廖先生的意見，涉及店面直通樓梯調整問題，這部分需要再跟建築師檢討及討論，在法規允許之下同意配合調整。	有關店面直通樓梯調整部分，請依審議會決議辦理。

（七）自提修正部分

本案B戶1、2樓店面直通梯之位置調整，經實施者說明係配合所有權人聽證所提之意見調整並經審議會討論後，予以同意。

（八）同意本案都市更新事業計畫修正後通過，後續請實施者於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。