

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 429 次會議紀錄

109 年 8 月 12 日府都新字第 1097013167 號

壹、時間：民國 109 年 8 月 3 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：方副召集人定安^代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：黃映婷

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「臺北市大安區復興段二小段 212 地號 1 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 張詩林 2781-5696#3034）

討論發言要點：

（一）消防局 林幹事清文（書面意見）

本案係申請劃定為更新單元，未涉及本局權管；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。

（二）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。

（三）交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

本局無意見。

（四）都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿（書面意見）

本案無意見。

（五）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

（六）劉委員秀玲

有關檢討書P.25建議退縮人行道部分，本案西側仁愛路四段71巷為8公尺計畫道路，依敦化南北路特專用區土地使用管制要點規定，應比照第三種商業區檢討退縮留設3.64公尺騎樓或無遮簷人行道，請申請單位依規定辦理檢討

後修正。

(七) 虞委員積學

本案有關畸零地情事，於更新單元核准劃定後，請於事業計畫報核後，依照臺北市畸零地使用自治條例規定第8條規定辦理。

申請人說明及回應：

- (一) 有關本案西側人行道建議退縮部分，遵照委員意見配合修正。
- (二) 有關畸零地部分，後續於事業計畫階段依臺北市畸零地使用自治條例規定第8條規定通知畸零地所有權人。

決議：同意本案申請自行劃定更新單元修正後通過。

二、申請自行劃定「臺北市大安區通化段五小段191-1地號等6筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 王湘晴 2781-5696#3031）

討論發言要點：

(一) 消防局 林幹事清文（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。

(二) 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。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

本局無意見。

(四) 工務局新建工程處 丁幹事仲仁（書面意見）

1. 本案實施者公益回饋無償協助開闢北側未通之計畫道路，因該路段(安和路二段44巷)土地191-6為國產署管有，屆時若需辦理撥用，若屬有償撥用所需費用應由實施者負擔；若屬無償撥用請實施者清除地上物(或開闢)後，本處始可辦理撥用。
2. 本案鄰敦化南路二段63巷路側基地(建築線)以外至既有排水溝間之公有人行道區域，若實施者考量與基地範圍內人行道之整體美觀及一致性，擬更新基地外公有人行道為高壓磚以外之材質時，應檢附相關圖說以書面向新工處提出人行道認養申請，認養申請方式及應備證件可至「臺北市民e點通」網

站輸入【人行道認養】進行查詢，並俟新工處審核同意後始能施作。惟建議認養公有人行道10年。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

本案無意見。

(七) 簡委員伯殷

1. 本案涉及產權單純議題，惟本案範圍內256地號係屬公開標售取得，並整合違章建築戶，請更新處說明是否屬產權單純案件，另有關產權單純案件定義，建議考量實施者整合過程及是否具有原容積大於法定容積情形訂定更明確之認定原則。
2. 基地北側未開闢之計畫道路內有一株樹木，倘須確保該路段可供車輛通行，建請實施者無償協助移植樹木。

(八) 鄭委員淳元

1. 有關協助開闢北側計畫道路，未來以供車輛通行為原則，必要時留設人行道，並應確認土地權屬及新工處意見以評估可行性，請實施者說明。
2. 目前認養周邊公園為未定之公益性回饋項目，應提出確切方案供委員評估合理性，另考量都市更新之公益性以周圍社區為主，大安森林公園距離基地較遠，捐款至財團法人大安森林公園之友基金會對本案周邊地區公益性不大。

(九) 簡委員裕榮

本案應非屬產權單純，建議將捐款至財團法人大安森林公園之友基金會改為回饋本市都市更新基金。

(十) 何委員芳子

請申請人確認基地北側計畫道路之樹木是否為受保護樹木，受保護樹木以原地保留為原則，考量計畫道路開闢供人車通行，倘需移植樹木應檢送遷移計畫至文化局審議。

(十一) 蕭委員麗敏

本案協助開闢北側計畫道路與樹木保留或移植事宜需一同檢討，建議申請人應一併承諾協助相關事宜，另請考量文化局函文意見評估擇優將範圍內樹木原地保存。

(十二) 方副召集人定安

1. 本案公益性回饋建議刪除認養周邊公園、捐款至財團法人大安森林公園之友基金會等項目，另有關無償協助開闢北側計畫道路，後續請申請人釐清該樹木權責機關，並依規定檢討移植事宜。
2. 產權單純案件以回饋總銷1%予都市更新基金為原則，惟經實施者說明，本案考量實施者前期確有整合產權推動都更情事，建議酌降為回饋總銷0.5%予都市更新基金。
3. 有關後續產權單純案件認定方式，建議考量以原容積大於法定容積之案件為主要認定原則，請更新處評估是否參酌委員意見另案建立產權單純案件認定基準。

(十三) 陳副召集人信良

1. 本案涉及產權單純議題，考量前例係以捐贈總銷1%予都市更新基金或申請2%公益設施為公益回饋方式，惟經實施者說明，本案考量實施者前期確有整合產權推動都更情事，建議酌減為捐贈總銷0.5%予都市更新基金。
2. 有關本案協助開闢北側計畫道路及樹木移植事宜，建議於後續事業計畫階段另行檢送計畫審議。

(十四) 都市更新處

目前產權單純案件以範圍內所有權人數低於3位為認定原則，本次係針對本案公益性回饋項目之合理性提請委員討論。

申請人說明及回應：

請委員參酌本案前期協調整合過程，有關本案公益性回饋，考量基地面積不利於捐贈公益設施，以認養基地南側人行道3年及無償協助開闢北側計畫道路為主，北側計畫道路之產權均為財政部國有財產署所有，可協助開闢該路段計畫道路，並協助檢討及移植該路段之樹木，另依本次會議決議捐贈0.5%予都市更新基金。

決議：

本案公益性回饋項目經審議會討論後，申請人承諾將捐贈總銷0.5%予本市都市更新基金、認養基地南側人行道3年及無償協助開闢北側計畫道路，並應評估該路段樹木移植可行性再循相關程序辦理，於後續事業計畫階段另行檢送計畫送文化局審議，本案修正後通過。

三、「擬訂臺北市大安區通化段四小段339地號等22筆土地都市更新事業計畫案」涉及更新單元範圍調整討論案（承辦人：事業科 鄧伊菱 2781-5696#3079）

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) 地政局 洪幹事于佩(書面意見)

本局無意見。

(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)

本案係更新單元範圍調整案，未涉本局權管，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) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿(洪鈺翔代) (書面意見)

本案無意見。

(七) 簡委員伯殷

本案更新單元範圍北側未開闢計畫道路，考量車道出入口等規劃，未來是否納入更新單元一併處理，提供實施者參考。

決議：

本案前經第 425 次審議會同意實施者納入同小段 336、336-1、362 地號土地，另同小段 358 地號土地經更新處於 109 年 7 月 17 日召開公辦說明會，今實施者說明已取得 358 地號所有權人 100% 同意，故同意 358 地號土地一併納入本都更案範圍內。

**四、「擬訂臺北市北投區文林段三小段 39 地號等 13 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 江柏緯 2781-5696#3062)**

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)

1. 本案容積獎勵達 39.11%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。
2. 本案總務及人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 34.67%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。

3. 事業計畫書第16-1頁管理維護計畫第二點第(五)項及第附錄4-1頁住戶管理規約第5條第5項規定「每戶應預繳一定金額為管理週轉積金」一節，仍請實施者修正為「住戶應依管理委員會開立請款單如期繳納管理費」。
4. 自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。

(二) 財政局 楊幹事蜀娟 (書面意見)

1. 表14-2合法建築物拆遷補償費經實施者釐清說明「本案建物無登記為騎樓、陽台及有建物登記之平台者，拆遷補償費計算無誤」，爰無補充意見。
2. 餘業依本局幹事前提意見修正。

(三) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

本局無意見。

(四) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

前次審查均已修正，爰本局無意見。

(五) 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)，規劃於自強街 120 巷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. 請確認規劃之救災活動空間範圍內應無突出固定設施、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，且救災活動空間其正上方均保持淨空，無高壓電線或其他纜線…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 顏幹事邦睿 (書面意見)

本案無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

報告書第 11-16 頁，本案照樹燈雖設置於庭院空間之喬木，惟臨人行道側之喬木仍請避免使用照樹燈，以免產生炫光影響人行舒適性。

(八) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 本案建築規劃設計部分，經委託建築師簽證在案。
2. 本案建築物高度依簡報為50.8公尺，似將屋突物計入，請修正。
3. 本案削線檢討，部分位置削到屋突裝飾物部分，請檢討修正。

(九) 唐委員惠群

1. 本案都市更新規劃費以合約提列，惟金額似高於提列標準，請實施者說明。
2. 本案人行步道後端部分屬於綠籬？可否計算容積獎勵，請釐清。

(十) 劉委員秀玲

1. 本案兩側皆無設置圍牆，但綠地部分似有墊高20公分，這部分不利大眾利用，墊高部分是否可順平或降低點，使公益性再加強。
2. 有關東側綠地部分，既要開放卻又不能進入，公益性會打折，如果下次提會維持原設計，建議下次審議△F5-1獎勵值酌減2%。

(十一) 簡委員文彥

1. 事業計畫書P6-4，原劃定階段規劃構想圖，退縮步道上皆有設置植栽，因配合地下室開挖，取消喬木配置。本基地距離捷運站近，周邊也有國中，按目前道路紋理，這三邊除了東側比較少人通行，北、西、南側皆有行人步行需求，建議將行道樹部分補回。
2. 考量劃定規劃構想圖與目前設計有一定程度落差，若無法修正，後續在△F5-1獎勵值討論時，建議重新檢討額度。
3. 考量公益性角度，在一樓、二樓使用上，西曬、未來日間日照下等等，不設置喬木不一定理想，建議可以把地下室再開挖深點。

(十二) 何委員芳子

本案集中綠化到東側部分不能讓行人進入開放休憩使用，故建議人行道仍要規劃植栽，或許可以用降板方式，去解決覆土深度問題，提供實施者參考。

(十三) 簡委員裕榮

1. 本案與鄰地交接處有規劃二塊綠地，請補充相關的剖面的高程。這部分草皮及周邊喬木植栽規劃，請一併檢討。
2. 下次提會審議涉及容積獎勵項目，應以討論案型式提案審議。

(十四) 簡委員伯殷

1. 本案規劃多處雨遮，後續產權登記有無登記雨遮，請釐清；另本案適用「地籍測量實施規則」修法前規定，雨遮可登記產權面積，惟須提醒過多雨遮，也影響審議會討論△F5-1獎勵值額度。
2. 營業稅部分，目前以房屋真實價值計算，事業計畫應以評定現值方式計算，

請釐清。

3. 大部分公設比有差異，可能因地下室，例如每個車位持分、車道計算方式是否算進大公等等，請釐清。

(十五) 遲委員維新

1. 實施者回應更新作業規劃費是照合約提列，但計畫書所載金額是超過提列標準，且查閱附錄相關合約，似包含容積移轉費用，請釐清本項費用正確性。
2. 實施者回應更新規劃合約無修正，故服務內容不包含容積移轉，建議以提列標準費用提列較為單純。

(十六) 蕭委員麗敏

1. 估價報告書皆有採用到捷運高架橋案例，一買賣部分在十層樓，出租部分在五層樓，調整率為1%，請估價師確認五樓部分，臨高架橋之狀況、調整率1%是否足夠。
2. 更新後車道影響部分，目前調整率有調整到4樓，但通案大部分都只調2樓部分，請估價師檢視。
3. 建築規劃圖包含雨遮，實施者也回應後續雨遮納入產權登記，又依照估價報告書本案公設比高達36.1%，考量更新後只興建13層樓，請說明公設比為何如此高？
4. 請實施者說明，目前車位面積一個大約幾坪？若車位規劃坪數如實施者回應，公設比應該不會高達36%，建議請地政士補充公設比計算情形，於報告書中敘明釐清。
5. 本案共專有圖說部分誤植及一樓有超出建物範圍，請修正，另產權面積公設比過高部分，建議依審查意見修正，並請地政士補充相關說明於計畫書。

(十七) 謝委員慧鶯

1. 計畫書附錄P2-2，請再檢視實施者證明文件，請刪除信託銀行基本資料。
2. 本案公設比36%，但地下室並無多餘公設面積，唯一較多公設集中於一樓，建議再釐清，用容積跟銷坪比再檢視是否有過大之問題？

(十八) 黃委員嫩雲(書面意見)

事業計畫：請標示尺寸，地下層斜邊、轉折處等尺寸(第 10-17 頁至第 10-21 頁)，餘請自行檢視。

(十九) 都市更新處

△F5-3與鄰房相接這兩側，規劃草皮請實施者說明扣除草皮後，淨寬是否達 2.5公尺？如果淨寬未達 2.5公尺，請扣除。

實施者說明及回應：

1. 陳情人所提以協議價購或領更新後權利金，實施者都不排除，因在權利變換機制下都有其價值所在，如果權利金價值陳情人也同意，依解釋函規定，還須經過雙方取得協議，包含發放時間、金額等等，實施者承諾妥善溝通。
2. 針對拆補費，先不扣除拆除費用，依照公共工程規定是 5.67 萬/坪來補償，本案以公共工程編列是因尚未同意戶在本案送件前才剛裝潢完成，裝潢費用遠高於此金額，考量全案現況建物狀態，希望審議會同意維持目前依法令公共工程規定編列方式。
3. 都市更新規劃費係依據合約提列，並經承辦科、幹事會中財政幹事檢視。另配合審查意見修正以提列標準編列本項費用。
4. 高度部分圖面包含屋突及削線部分亦配合建管處意見及法規重新檢討修正。
5. 有關照樹燈，配合審查意見修正取消。
6. 本案喬木覆土深度為 1.5 公尺以上，與鄰地也無設置圍牆。另東側人行步道部分設置與人行步道順平之草皮，無設置圍籬，為開放與鋪面齊平之草皮。
7. 關於與鄰房相接綠地，有作覆土及灌木類植栽，至於順平部分後續須再檢討，因考量地下室關係。綠地在整體上開放給週邊鄰里使用，也無設置圍牆，主要作用為增進綠化、景觀、並加強與鄰房間通風採光，且設計僅提高約 20 公分，審議會是否同意以目前規劃方式，且考量鄰路條件，主要規劃為綠化開放空間，並非設定為讓通行踩踏通道。
8. 因為地下室開挖停車關係，依委員建議之地方種植喬木，執行有困難，但目前綠化是符合綠化規定。
9. 喬木部分目前植栽穴都是採順平規劃，回應委員提醒二側植栽修正部分，本案原考量消防救災需達 8 公尺需求，故取消植栽，但現行消防救災以一處規劃即符合規定，故重新檢討後，後續配合委員意見，於北、南側地下室開挖範圍外，再補充設置植栽。

消防救災部分如簡報說明，配合審查意見辦理，該作補強及簽證部分確實檢討。

10. 本案送件時包含申請容積移轉，但因本案部分地主不同意，程序中有再追加都更規劃費，遵照委員意見修正以提列標準金額提列更新規劃費用；另本案營業稅部分依照委員意見修正。
11. 有關臨高架橋部分高樓層修正率是否要調整建議，後續配合現況調查，再重新檢視五樓部分是否需要上調。
12. 有關於車道影響部分，遵照委員意見再把影響樓層稍微降低。
13. 公設部分，配合專業代書攤算面積計算，會後遵照委員意見再檢視是否需要修正。
14. 本案與地主說明時，產權登記面積有內含雨遮面積，雨遮部分後續會依法令登記，分配予所有權人。
15. 本案除了機車位計入大公，其他車位未計入，經檢視本案一樓公設面積較大，或許為本案公設比偏高原因。
16. 目前大車位一部約為 38.17 平方公尺，小車位約為 35.12 平方公尺；配合委員意見補充產權登記面積之公設比計算說明於計畫書。
17. 獎勵值：東側退縮人行步道部分規劃草皮，扣除草皮淨寬為 2 公尺，配合依委員建議調整草皮位置內縮，確保修正後達淨寬 2.5 公尺。

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整合，併於下次審議會說明溝通協調情形。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案建築規劃設計是否符合建築法相關規定，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關建築物高度及削線檢討，請依幹事意見修正。
2. 本案基地東側與鄰地間是否有設置圍牆，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關本案申請人行步道獎勵範圍上種植喬木及覆土深度請依委員及幹事意見修正，併下次審議會說明調整或回應情形。

(三) 財務計畫部分

本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.25%)均以上限提列，經實施者說明後並經審議會討論，予以同意。

(四) 消防救災部分

本案消防救災活動空間，請依消防局幹事意見修正。

(五) 估價部分

1. 本案本案公地主(財政部國有財產署)之權利變換權值部分，經實施者說明並經審議會討論後，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 697,139 元/坪，共同負擔比例 34.67%，請依委員意見修正後，再提會討論。

(六) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予 284.13 平方公尺 (法定容積 7%) 之獎勵額度。
2. $\triangle F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予 243.54 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於使用執照核發後 2 年內通過綠建築分級評估「銀級」以上。

- (七) 本案都市更新事業計畫涉及估價、公設比過高及土地登記等檢討事宜，請依幹事及委員意見修正，續請實施者檢具修正後計畫書圖送都市發展局，續併 $\triangle F5-1$ 、 $\triangle F5-3$ 及聽證部分再提審議會審議。