

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 347 次會議紀錄

107 年 11 月 16 日府都新字第 1076009756 號

壹、時間：民國 107 年 10 月 19 日（星期五）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：王副主任委員玉芬代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：蕭瑩

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、「擬訂臺北市南港區玉成段二小段166地號等12筆(原5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 蔡瓊儀 02-27815696#3054）

討論發言要點：

### （一）衛生局

本案事業計畫附錄九停車場營運管理計畫(草案)中，參、使用對象與營運型態文字說明「本停車場使用對象為一般公眾」，請修正增加機關公務車及同仁使用等文字。

### （二）財政局 黃幹事宏玲（書面意見）

1. 事業計畫 P15-6 人事行政管理費計算式內所列重建費用與表 15-1 重建區段 A 都市更新事業實施總經費成本估算表不一致，請釐清修正。
2. 容積移轉繳納代金之金額後續以財審會審定金額為準。
3. 本案經主管機關認定 B 區已無需辦理環境影響評估，目前實施者以實際結算金額提列環境影響評估費用 850,000 元，提請審議會審議。
4. 本案 A 區及 B 區皆有環評及都設議題，且 A 區開發量體大於 B 區，惟 A 區風險管理費率下修為 12%(共同負擔比達 51.81%)，B 區全為公有土地，風險管理費率卻以 14%上限計算(共同負擔比 38.86%)，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。
5. 本案 B 區屬回饋市府之土地，未來提供本府衛生局使用，是否提列銷售管理費，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。
6. 其餘幹事複審所提意見已修正。

### （三）交通局 梁幹事筠翎（書面意見）

## 1. 事業計畫書

- (1)P11-34車道出入口與人行道應採不同色彩或材質區隔。
- (2)P10-91~95衛生局大樓交評所提之停車場管理計畫(草案)，相關設施物及動線請一併補充圖示或圖例說明，如獨立出入之動線(專用電梯、樓梯)、開放公眾停車車位、停車導引牌面及剩餘車位顯示器。

## 2. 交通影響評估報告

- (1)P91車道出入口與人行道應採不同色彩或材質區隔。
- (2)P157衛生局大樓交評所提之停車場管理計畫(草案)，相關設施物及動線請一併補充圖示或圖例說明，如獨立出入之動線(專用電梯、樓梯)、開放公眾停車車位、停車導引牌面及剩餘車位顯示器。

### (四) 地政局 李幹事汪穎 (書面意見)

估價報告書部分，地政局無意見。

### (五) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

消防車輛救災動線及活動空間部分，無修正意見。

### (六) 都市發展局都市規劃科 鄭幹事宇涵 (書面意見)

無意見。

### (七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

1. 本案 A 基地(國產建材實業企業總部大樓)前於 107 年 4 月 24 日都審核定在案，B 基地(臺北市政府衛生局大樓)前於 107 年 6 月 20 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. 前揭 A 基地(國產建材實業企業總部大樓)核定函列管事項如下，

(1)都市計畫指定留設帶狀式開放空間及廣場式開放空間分述如下，供公眾使用空間應 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。

A. 基地北、西及南側臨接計畫道路應指定留設 5 公尺帶狀式開放空間。

B. 基地西北及西南角隅應留設面積不得小於 200 平方公尺。

(2)有關本案申請公共設施容積移入面積共計 18,467.54 平方公尺，均作為商業使用，未來不得任意變更。

(3)商業使用空間樓高 4.2 至 6 公尺不得違規使用，任意加設夾層係屬違建，

起造人應無條件接受拆除。

- (4)有關「本建築物全棟申請用途含一般零售業、一般事務所及一般旅館業，後續不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用。」，由申請單位切結同意自行向臺北市所轄地政事務所申請建築物標示部之其他登記事項欄加註，並於銷售合約加註及產權移轉列入交代。
  - (5)屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。
3. 前揭 B 基地(臺北市政府衛生局大樓)核定函列管事項如下，
- (1)都市計畫指定留設帶狀式開放空間，供公眾使用空間應 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)商業使用空間樓高 4.2 至 10 公尺不得違規使用，任意加設
  - (3)夾層係屬違建，起造人應無條件接受拆除。
  - (4)有關「本建築物全棟申請用途含一般零售業、餐飲業及一般事務所，後續不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用。」，由申請單位切結同意自行向臺北市所轄地政事務所申請建築物標示部之其他登記事項欄加註，並於銷售合約加註及產權移轉列入交代。
  - (5)屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。

(八) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 請依技術規則規定檢討 A 棟南側及北側道路陰影。
2. 請於平面圖標示高層建築緩衝空間。

(九) 何委員芳子

1. 請於計畫書補充 A、B 二棟屋頂及平台綠化之樹種、數量及覆土深度。
2. 本案與府方協調整合部分業已大致確定，建議 B 區風險管理費同 A 區以 12% 提列。
3. 本案依都市設計審議要求留設之街角廣場等開放空間，應 24 小時供公眾使用相關內容，請納入維管計畫。

(十) 邱委員世仁

1. 事業計畫書圖 10-6 請補充標示容積移轉回饋之開放空間區位。
2. 本案△F5-1 以上限 10%申請，有關容積獎勵申請是否有重疊應釐清說明。

(十一) 劉委員玉山

請補充說明公園用地及道路用地是否捐贈市府供公眾使用。

(十二) 簡委員伯殷

1. 請說明本案更新單元內產權現況、捐贈市府之土地範圍及捐贈時點。
2. 本案土地所有權人為睿信建設公司，由國產實業公司擔任實施者，A 區更新後規劃為國產總部大樓，倘依權利變換方式實施，國產實業公司難以分回 A 區全棟大樓，請實施者說明更新後如何分配。
3. 本案權屬單純又具規模經濟效益，有關 A、B 區行政管理費(4.56 億)及風險管理費(17.8 億)提列，請加強說明。

(十三) 黃委員志弘

1. 本案涉及都市計畫變更回饋、都市更新容積獎勵及容積移轉等三部分，都市計畫變更回饋屬本案特有，都市更新容積獎勵及容積移轉部分同一般通案審議，請詳細說明。
2. 請補充說明本案更新前原無公有土地參與至更新後市政府得以分回房地之程序。
3. 本案 B 區都市計畫增額容積及 A 區容積移轉部分皆非都市更新審議會權責範圍，應陳述清楚。於此前提之下，都市設計審議之要求得否申請都市更新容積獎勵，其行政程序之競合應釐清並明確敘明。
4. 請於都市更新事業計畫中標示都市設計審議要求留設之開放空間，俾利審查是否重複申請獎勵。

(十四) 簡委員裕榮

1. 請說明本案 A 區風險管理費以 12% 提列，B 區風險管理費以 14% 提列，二區差異原因為何，建議 B 區比照 A 區提列。
2. 本案係屬產權單純案件，故原則同意自提修正財務計畫內容，惟建議後續通案審議仍應以擬具事業計畫報核日為提列標準規定適用日。

(十五) 謝委員慧鶯

本案辦理都市計畫變更，由工業區變為商業區，土地利用價值提升，雖因辦理都市計畫變更而必須捐出 40% 左右之公共設施用地，然土地捐贈市政府後，交由實施者開發，對實施者而言，經濟效益較高，因為可以二區基地統一發包管理，就工程實務上而言，一個有經濟規模的工程量體，於成

本控制或管理費上應該會得到些優惠；雖然現今商業效益尚未顯現，個人相信國產實業集團在此設立總部後，加之有旅館、衛生局大樓，整體環境有公園及綠帶，辦公室之去化並沒有規劃團隊所說艱難，個人認為從整體性及市場性考量，本案不宜提列二區不同的風險管理費。

(十六) 詹委員勳敏

1. 請說明本案 A、B 區為相鄰地區，二樓以上均價卻相差將近 8 萬元之原因及未來進行權利變換時是否會減少二區之間的差距。
2. 本案係類單一所有權人案件，請實施者清楚說明選配原則且應考量公益性。

(十七) 黃委員嫩雲

尺寸標示不清(第 10-48 頁至第 10-107 頁)。

(十八) 游委員適銘

本案 B 區共負比 38.86%稍高，經實施者說明 B 區衛生局大樓仍有部分空間由實施者分回而有去化需求，惟本案業已提列銷售管理費且市府內部業為本案召開多次研商會議，應無實施者簡報中所述，與市府相關單位協調致風險較高情形，請酌減風險管理費。

(十九) 方副主任委員定安

本案是一個更新單元、二個重建區段應視為一體，建議風險管理費二區應一致。

實施者回應：

- (一) 事業計畫書應補充標示、說明及檢討部分，將依委員及幹事意見修正。
- (二) 有關容積移轉環境貢獻部分，本案特商(四)土地業經都市設計審議通過，全部作商業區使用，依都設規定無須檢討相關回饋。
- (三) 本案開放空間均開放供公眾使用，且開放空間的串接規劃使整體空間有回流及穿透。本案因工業區變更，故回饋市政府公園用地、基地西側道路用地及特商(四)土地，並於特商(四)土地為市政府興建衛生局大樓，俟事業計畫審議通過後辦理捐贈。

(四) 財務計畫部分

1. 本案審查過程中，B 區衛生局大樓因需求及設計調整後須辦理環評，又 107

年 4 月 11 日環評法修訂後，本案 B 區衛生局大樓無須辦理環評，考量環評在過程中業已提送申請，僅以已提送之作業費用提列共同負擔。

2. 同意依委員意見 B 區風險管理費下修以 12% 提列。

3. 本案 B 區衛生局大樓於權利變換後仍有實施者分回商業空間待去化，故提列銷售管理費用。

(一) 本案 A、B 二區二樓以上均價差異係因更新後建物規劃使用內容不同，A 區規劃做商辦及飯店使用，B 區則為辦公使用，此外，二棟建物之建材、樓高亦有差異，A 區為鋼骨(SC)造 27 層建物，B 區為鋼骨鋼筋混凝土(SRC)造 18 層建物。

(二) 有關公益回饋部分，本案提供開放空間串連公園與周邊人行系統供公眾使用。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計審議修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案 A 基地各向道路陰影面積及建築規劃設計修正情形，請依委員、幹事意見修正。

3. 停車場營運管理計畫(草案)請依衛生局意見修正。

(五) 財務計畫部分

本案 B 區風險管理費率請下修以 12% 提列，餘財務計畫提列內容，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(六) 估價部分

本案 A 棟二樓以上均價為 702,284 元/坪、B 棟二樓以上均價為 633,999 元/坪，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意，估價報告書請依委員及幹事意見修正。

(七) 建築容積獎勵部分

1.  $\Delta F5-1$  (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) 同意給予 A 區 4,616.89 平方公尺(法定容積 10%)、B 區 2,118.71 平方公尺(法定容積 10%) 之獎勵額度。

2.  $\Delta F5-3$  (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予 A 區 2,067.10 平方公尺(法定容積 4.48%)、B 區 563.80 平方公尺(法定容積 2.67%) 之獎

勵額度，後續授權更新處核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。

3. △F5-5（更新基地規模之獎勵容積）同意給予A區6,925.33平方公尺（法定容積15%）、B區3,178.06平方公尺（法定容積15%）之獎勵額度。
4. △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A區3,693.51平方公尺（法定容積8%）、B區1,694.96平方公尺（法定容積8%）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，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「黃金級」以上。
5. 本案申請容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果，給予A區18,467.54平方公尺（法定容積40%）之額度。
6. 都市計畫增額容積部分，同意依本案都市計畫規定，給予B區6,356.12平方公尺（法定容積30%）之獎勵額度。

#### （八）聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<b>1. 西新里里長 邱碧珠</b> (1)請問本案何時動工。 (2)9點後請勿施工，以免影響里民安寧。	<b>1-1 實施者受任人：安邦工程顧問股份有限公司 謝長潤</b> (1)目前為事業計畫階段，後續將有權利變換計畫，預計動工為109年底至110年初。 (2)施工階段會擬訂交通維持計畫，避免對周邊交通及居民安寧造成影響。	里長業於本次審議會出席表示意見，後續請實施者加強溝通協調，俾利案件之推動，予以確認。

#### （九）自提修正部分

本案自提修正將A區建築結構由鋼骨鋼筋混凝土更改為鋼骨結構，A區財務計畫營建費用改以104年1月7日建築物工程造價之鋼骨鋼筋混凝土造第三級單價(63,600元/m<sup>2</sup>)計算，並配合順修貸款利息、印花稅、營業稅及管理費用等，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。惟後續通案審議財務計畫仍應以事業計畫報核日為提列標準法規適用日。

#### （十）其他部分

本案原案名為「擬訂臺北市南港區玉成段二小段166地號等5筆土地都市更

新事業計畫案」，106 年 1 月 25 日公告實施細部計畫，辦理測量定樁及地籍分割後，本案更新單元新增 7 筆地號，面積不變，爰本案案名擬更改為「擬訂臺北市南港區玉成段二小段 166 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫案」，經實施者說明，並經大會討論後，予以同意。

- (十一) 本案係屬類單一所有權人情形，請於權利變換計畫中詳細說明。
- (十二) 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。

## 二、「擬訂臺北市北投區新民段二小段 405 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」涉及調整更新單元範圍審議案（承辦人：事業科 楊祖恩 2781-5696#3059）

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）（書面意見）
 

查本分署及交通部臺灣鐵路管理局前業以 107 年 8 月 28 日台財產北改字第 10700236230 號及 107 年 8 月 17 日鐵企開字第 1070030525 號函表示同意就所管同小段 370、371 地號及 405-1、407-1 地號共 4 筆國有土地納入本案更新單元範圍，是本次會議提請討論事項涉及之更新單元範圍調整事宜，因屬都市更新主管機關權責，本分署原則尊重貴府審議結果。
- (二) 工務局新建工程處 丁幹事仲仁（書面意見）
  1. 本案範圍內屆時泉源路 21 巷廢巷後，泉源路 21 巷口協助將該部分中斷之人行道，依現況人行道高壓磚材質及花樣型式予以補設人行道以利行人通行（相關設計圖說請依據台北市政府工務局編印「台北市政府工務局工程標準圖」之人行道鋪面相關圖說辦理）；另若涉及排水系統變更時則請將相關圖說提送本局水利處審查同意後再行施作；另若實施者考量更新單元建築線外側之公有人行道與基地範圍內人行道之整體美觀及一致性，擬變更基地外公有人行道為高壓磚以外材質時，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。
  2. 本案新增範圍毗鄰泉源路 23 巷計畫道路若現況尚有部分地上物位於計畫道路範圍且無排水設施，建請於地上物拆除後在土地產權無虞情況下協助將排

水溝貼齊建築線設置，另請將相關圖說提送本局水利處審查通過後再行施作（相關設計圖說請依據台北市政府工務局編印之「台北市政府工務局工程標準圖」辦理，溝蓋版請採用場鑄溝蓋版，AC 路面請採用標準斷面）。

(三) 消防局 林幹事清文（書面意見）

討論事項未涉本局權管，無意見。

(四) 財政局 林幹事清文（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。

(五) 交通局 吳幹事宣瑜（書面意見）

本次會議涉範圍變更，本局無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 鄭幹事宇涵（書面意見）

有關更新單元範圍調整，請依相關程序辦理，無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

實施者回應：遵照辦理。

決議：同意東側同小段 405-1、407-1、370 及 371 共 4 筆地號納入本案更新單元，後續並依法定程序辦理公開展覽。

三、「擬訂臺北市中正區公園段二小段246地號等28筆土地都市更新事業計畫案」涉及調整更新單元範圍審議案（承辦人：事業科 毛胤儒 2781-5696#3086）

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)(書面意見)

本次會議係就更新單元範圍調整，因屬都市更新主管機關權責，本分屬原則尊重審議結果。

(二) 財政局 黃幹事宏玲（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) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠（書面意見）

查案址係屬「第四種商業區」，依簡報資料 P.17 案址基地深度未符本市土地使用分區管制自治條例第 29 條規定，是否得依本市畸零地使用規則第 6 條

規定核准於排除範圍之土地建築使用，建請本市建築管理工程處補充說明。

(四) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(五) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

討論事項未涉本局權管，無意見。

(六) 交通局 梁幹事筠翎 (書面意見)

本局無意見。

(七) 建築管理工程處 王幹事光宇

經查本案欲排除之250、251、251-1地號土地，無涉及畸零地疑義。

決議：經實施者說明，並經建管處確認擬劃出之地號範圍非屬畸零地，經審議會討論後，同意250、251、251-1地號土地劃出本案更新單元範圍。

**四、申請自行劃定「臺北市松山區敦化段一小段385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 張詩林 2781-5696#3034)**

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) (書面意見)

璞真建設股份有限公司委託財團法人都市更新研究發展基金會申請自行劃定「臺北市松山區敦化段一小段 385 地號等 6 筆土地為更新單元」案，因本次會議係就申請人所提整體規劃構想公益性是否符合本市都市更新審議及爭議處理委員會第 260 次會議決議提請大會討論，屬都市更新主管機關權責，本分署原則尊重審議結果。

(二) 臺北市政府交通局 (書面意見)

會議簡報 20 頁車道出入口規劃設置於基地右側交通軸 (慶城街) 為避免影響主線車流的暢通，建請檢討停車場出入口設置於南側次要道路可行性。另本案細部計畫調整構想，擬將基地西側計畫道路變更成為公園部分，該計畫道路北側銜接開放空間，建議依整體考量周邊人行動線。

(三) 邱委員世仁

1. 基地與松基公園之間的三角地，實施者提出整體開放空間串連是較好的規劃，建議納入範圍整體規劃，另請實施者說明目前與該基地溝通協調之進度

為何。

2. 本案因受限於空地過大之法令規定，雖目前無法納入範圍，仍建議未來開發時同時思考如何串聯該三角地與松基公園串連之開放空間。

#### (四) 簡委員裕榮

本案因受限於現行空地過大之法令規定，無法將基地與松基公園之間三角地納入更新單元範圍內，惟後續核准後辦理事業計畫時，建議可依規定辦理細部計畫變更道路用地與第三種住宅區範圍進行整理規劃。

#### (五) 謝委員慧鶯

目前更新單元範圍若將來與三角地共同開發，以申請劃定之更新單元範圍計算都更獎勵，其三角地則不計算都更獎勵，建議跨街廓之道路用地可與公園用地以辦理細部計畫變更方式規劃。

#### (六) 邱委員裕鈞

因慶城街交通量相對較大，其停車場出入口有無評估移至基地南側的 6 米道路，另有關本案南側街廓現況為停車場使用，其未來發展性為何。

#### (七) 鄭委員淳元

慶城街為主要幹道，較不宜設置車道出入口，車道出入口之位置建議仍應以次要道路為原則。

#### (八) 臺北市都市更新處

1. 有關是否納入 395 地號整體規劃開發，此部份涉及都市計畫之細部計畫變更，後續仍請申請單位檢送相關書圖至都委會研議。
2. 本案因 395 地號屬於跨街廓，爰有關空地過大檢討應跨街廓分別檢討，此筆土地現況為停車場使用、無建物，因此不符空地過大檢討規定，如將納入基地與松基公園三角地將產生空地過大之問題，將不符合劃定單元的劃定基準。

#### (九) 申請人回應：

1. 停車場出入口若移至基地南側 6 米道路設置，考量經本案協助開闢道路、拆除阻隔公園通透性之圍牆，該道路未來為連結松基公園路徑，恐影響整體開放空間串連性。
2. 目前基地與松基公園之間三角地 395 地號所有權人有更新意願。
3. 納入 395 地號整體規劃是對地區最有效益之方案，惟因空地過大之法令限制，只能以目前劃定的更新單元範圍續審。未來本案將持續關注鄰地開發情形，本案更新單元核准後，無論是以變更細部計畫，還是事業計畫的整體規

劃，抑或是以併入整體開發的方式等，都將盡力積極處理，讓周邊地區能夠整體開發規劃。

決議：

- (一) 未來實施者所提供之公益設施，其具體執行方案，包含提供公益之項目、營運管理及捐贈產權與否，請申請單位與市府協調確認後於事業計畫中載明。
- (二) 本案車道出入口，建議於事業計畫階段時再行評估。
- (三) 同意本案劃定更新單元。

**五、申請自行劃定「臺北市松山區延吉段一小段85地號等34筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 鄭雅丹 2781-5696#3041）**

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) (書面意見)  
劉文年君委託景信實業股份有限公司申請自行劃定「臺北市松山區延吉段一小段 85 地號等 34 筆土地為更新單元」案，就是否同意本案劃定更新單元，屬都市更新主管機關權責，本分署原則尊重審議結果。
- (二) 簡委員伯殷  
本案之西側鄰地過去是否有辦理劃定更新單元。
- (三) 臺北市都市更新處  
該全街廓係為 97 年公告「劃定臺北市松山區延吉段一小段 85 地號等 37 筆土地為更新單元」。

決議：同意本案劃定更新單元。