

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 376 次會議紀錄

108 年 6 月 11 日府都新字第 1083006518 號

壹、時間：民國 108 年 5 月 24 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（討論提案一由王副主任委員玉芬主持、討論提案二由方副主任委員定安主持）

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：蕭萱

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。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、討論提案：

一、「擬訂臺北市士林區光華段一小段 591 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及更新單元範圍審議案(承辦人：事業科 李惠閔 2781-5696#3066)

討論發言要點：

(一) 臺北市政府工務局新建工程處（公有土地管理機關）（書面意見）

旨案涉本處管有本市士林區光華段一小段 629 地號(土地使用分區：第參種商業區)市有土地，同意依都市更新相關規定辦理，本次會議屆時不派員與會。

(二) 法務部調查局(公有土地管理機關)

1. 本局希望本案變更更新單元範圍後即續行審議，不希望重新送件。
2. 本局約於 101 年管有 591 地號之國有土地，因國有財產署對該國有土地有管理之壓力，以目前之案件進程來看無法重新送件，若重新送件，國產署將收回該筆土地。

(三) 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。

(四) 交通局 吳幹事瑄俞（書面意見）

本案本次僅涉及更新單元範圍變更，本局無意見。

(五) 消防局 林幹事清文（書面意見）

本案為更新單元範圍審議，未涉本局權管，本局無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(八) 謝委員慧鶯

本案若無重新送件，法令適用日應以報核日為準。

(九) 簡委員伯殷

1. 本案若非重新送件，法令適用日應以報核日為準。
2. 本案若採全街廓辦理都市更新，需重新修正相關規劃設計後再公展，似與重新送件之時程差異不大。

(十) 簡委員裕榮

1. 請更新處說明△F5-7是否已對外發布實施，另實施者可依新修訂之容積獎勵相關規定再予檢討申請內容。
2. 因應中央發布新的容積獎勵規定，有關已報核之更新案可否適用新規定，建議更新處向內政部函釋釐清。

(十一) 邱委員世仁

請實施者補充說明 629 及 630 地號兩筆土地之情況。

(十二) 都市更新處

1. 有關估價師之選任係依都市更新權利變換實施辦法相關規定，由實施者委託三家估價師，且三家估價師須經依估價師法簽證，並經由都市更新審議程序中，權利變換審查小組內之估價委員審查，最後提請審議會審議。
2. 原△F5-7部份項目已公告暫緩申請，剩餘項目也因中央日前發布新的容積獎勵辦法而暫緩，惟本案報核日為106年，加上擴大範圍後重公展欲適用新的容積獎勵內容，導致本案相關容積獎勵之適用情形較為複雜，後續將由本處協助實施者釐清。

實施者說明及回應：

629 地號為市有土地，由本府工務局新建工程處所管有，630 地號所有權人為永聖資產管股份有限公司。

決議：同意本案更新單元範圍納入鄰地 589、590、612、613、614、629 及 630 地

號等 7 筆土地，以完整街廓方式辦理都市更新，後續辦理程序依都市更新條例相關規定辦理，另因應容積獎勵相關規定之修訂，請更新處向內政部營建署釐清相關適用問題。

二、「擬訂臺北市大安區通化段一小段113地號等19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 鄧伊菱 2781-5696#3079）

討論發言要點：

（一）消防局 林幹事清文(書面意見)

1. 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」第二、(二)點規定，應於面臨道路或寬度4公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離11公尺範圍內，規劃雲梯消防車操作救災活動空間，經檢視規劃之2處救災活動空間距離替代窗戶水平距離超過11公尺，請再確認修正。
2. 規劃之2處救災活動空間與植栽位置部分重疊，請確認各處之緊急進口、替代窗戶或開口所規劃之雲梯車操作空間範圍內應保持平坦，亦無突出固定設施，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作。
3. 規劃於信義路4段400巷之救災活動空間範圍內若有排水溝，應調整避開或予以補強，並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倍總重量(即75噸)。
4. 請補充標示雲梯消防車順向進入及駛離救災活動空間(8M*20M)之動線，若無法順向駛離，請規劃迴車空間供雲梯消防車順向駛離。

（二）財政局 陳幹事進祥(書面意見)

本案建築設計調整後總樓地板面積增加 595.61 m² 衍生共同負擔增加之相關費用，實施者已切結自行吸收，本局無意見。

（三）地政局 洪幹事于佩(書面意見)

無意見。

（四）交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

1. 停車空間檢討(機車及自行車位各增加6席，汽車及裝卸車位皆無變動)，本局無意見。
2. 前次意見未修正部分
 - (1)P.5-45 大眾運輸系統、表 5-7 更新單元周邊公車路線一覽表，公車路線有誤，請依「大臺北公車」網站更新。

(2)P.5-47 停車空間現況，請將資料更新為 106 年本市停管處停車供需調查資料。

3. 交評報告審查意見：已依前次意見修正，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 涂幹事之詠 (書面意見)
本科無意見。

(七) 建築管理工程處 甘幹事子楠
本次建築設計修正內容及車位數調整無意見。

(八) 工務局水利工程處 (書面意見)
本案溝渠改道排水計畫已經本處審議完成，實施者也均依本處函覆內容辦理，故本處無意見。

(九) 簡委員裕榮

1. 請實施者說明自辦公聽會時本案設計容積樓地板面積？

2. 有關程序部分請業務科再確認本案修正內容是否符合簡易變更，因此非屬自提修正幅度過大，也提醒因本案尚有陳情人表示意見，倘業務科經檢視後確認符合相關規定，審議會予以尊重。

(十) 何委員芳子

本案經檢視符合簡易變更，但也提醒實施者本案尚有 20 幾位所有權人未同意參與，請實施者也需再持續的溝通協調。

(十一) 黃委員嫩雲

計劃書請標示尺寸(P10-33 至 P10-63，其餘請自行檢視並修正)。

(十二) 邱委員世仁

請實施者再檢討確認增加機車位數量(6 部或 7 部)，誤植部分請修正。

(十三) 遲委員維新

本案估價單價無修正，因配合本次樓地板面積修正調整情形下，致平均單價有些微變動，經檢視估價條件無異動。

(十四) 謝委員慧鶯

本案屬事業、權變分送案件，目前 2 樓以上估價主要作為綠建築保證金計算用，未來應仍依權利變換計畫之評價基準日進行更新後價值查估。

(十五) 都市更新處

本案前經第 354 次審議會審議通過，因實施者表示該次審議會核予都市更新容積獎勵 29.47% 中尚有 2% 之容積未設計使用，故依核予容獎值作建築設計的順修調整。而經業務科檢視建築設計順修調整內容，以及財務計畫增加費用由實施者自行吸收情況下，尚符合都更條例第 19 條之 1 規定可循簡易變更程序辦理，依「臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式」檢視，應非屬自提修正幅度過大之案件，故協助再提請審議會討論。

實施者說明及回應：

- (一) 本案依前次會議決議核予容積獎勵值作建築設計順修調整，更新後總價值增加約 3 億多元，因後續將以權利變換方式實施，於權利變換時將於所有權人更新後應分配價值中呈現。
- (二) 管理費用以上限提列部分，實施者已於第 354 次審議會就各項管理費提出必要性、合理性說明，並經審議會討論後，決議予以同意在案。
- (三) 特殊因素費用部分也已於第 354 次審議會中提出說明，因本案位於部分土壤液化高潛勢區域，並鄰近捷運下行線隧道，以及於開挖過程針對鄰棟 12 樓建築的保護，因此，經過捷評預審、環評，及依特殊因素費用委外審查規定由建築師公會審查通過，也經第 354 會議決議予以同意在案。
- (四) 有關地主陳情排除意見，因本案現況有建物地下室共同使用且連通情形，也於第 307 次審議會討論，確認因法令、技術、實務操作上有排除之困難，故建議仍納入本案範圍辦理更新。
- (五) 本案實施者係由華固建設、璞真建設擔任共同投資人，成立華璞建設股份有限公司，同時亦符合都更條例實施者需為股份有限公司之規定，確實有符合法令規定，具有實施者資格。
- (六) 就權利變換之意見，因本案尚屬事業計畫階段，待事業計畫經市府核定後，於權利變換階段會就更新後分配作更詳盡的溝通和說明。
- (七) 因本案申請事業計畫報核時，都更綠建築獎勵係以銀級綠建築申請 6%，但審議過程中經環評審查要求需符合綠建築黃金級設計，而本案也於第 307 次審議會經充分討論後，改以黃金級綠建築獎勵 8% 申請，以及特殊因素費用、本案當時非 100% 同意下，故也決議請本案重行公展、聽證程序，於第 354 次審議會，即是依第 2 次公展的計畫內容辦理審議。
- (八) 由於本案主要經多數所有權人表示容積尚餘 2% 未使用，因本案實設容積樓地板面積關乎所有權人更新後可分配之權利，因此，配合多數所有權人訴求，

本案依前次會議核予容獎值作建築設計順修調整，僅因前次會議並未說明修正方式，故於本次提請大會報告說明順修調整內容，而就共同負擔費用增加部分，實施者也願意切結自行吸收，以維所有權人的權益。

- (九) 本案實施者也經過6年多的努力與未同意戶溝通協調，也都有針對溝通協調過程製作紀錄留存，實施者在本案也已自行吸收多項的共同負擔費用，惟主要癥結仍在所有權人提出之出售價格高於一般市場行情許多，但實施者仍會持續努力協調，希望本案可取得全體所有權人同意，但也因本案尚於事業計畫階段，容積獎勵、建築設計、共同負擔等內容尚未經市府核定，因此，在溝通過程也僅能以概略內容與地主說明洽談，待事業計畫經市府核定後，實施者即能於權利變換計畫階段以確切的規劃設計與更新後分配價值與地主作詳細的洽談。
- (十) 有關消防局幹事意見，前次審議會並未提出，實施者將再配合檢視建築設計內容。
- (十一) 本案建築設計依前次會議決議順修調整後，機車位數增加6席車位，會依委員意見再檢核機車位數。

決議：

(一) 都更程序部分

本次實施者自提修正部分，因財務計畫不變(自行吸收)，共同負擔比例減少，每戶更新後單價不變，尚符合都市更新簡易變更程序，非屬自提修正幅度過大，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(二) 建築設計部分

本案依前次審議會決議同意核予都市更新容積獎勵合計 6,682.32 m²(占法容 29.47%)，允建容積樓地板面積 31,848.13 m²(允建容積率 663.92%)，惟實際設計容積率僅 31,401.57 m²(654.61%)，經實施者自提修正後，設計容積樓地板面積修正為 31,842.02 m²(663.79%)，法定汽車位由原 323 部，修正為 327 部，自設汽車位由原 25 部，減少為 21 部，法定機車位由原 364 部，修正為 371 部，自行車位由原 81 部，修正為 87 部，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 財務計畫部分

本案修改後，總樓地板面積增加 595.61m² 衍生共同負擔相關費用增加 52,619,003 元，實施者表示願意切結自行吸收，共同負擔由 30.11%修正

為 29.68%，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 權利變換及估價部分

本案各戶更新後單價不變，惟樓地板面積修正後，二樓以上均價由 129 萬 9,326 元/坪修正 129 萬 5,584 元/坪，經實施者說明估價報告修正情形，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 維持第 354 次會議決議，同意給予 1,587.03 平方公尺 (法定容積 7.00%) 之獎勵額度。
2. △F4-2 (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 經實施者覈實檢討後，原則同意給予 231.12 平方公尺 (法定容積 1.02%) 之獎勵額度，請實施者於核定前取得單元範圍外 128、134 地號土地捐贈同意書，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) 經審議會討論後，維持第 354 次會議決議，同意給予 1,528.07 平方公尺 (法定容積 6.74%) 之獎勵額度。
4. △F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 經實施者覈實檢討後，原則同意給予 451.69 平方公尺 (法定容積 1.99%) 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。
5. △F5-5 (更新基地規模之獎勵容積) 維持第 354 次會議決議，同意給予 1,065.58 平方公尺 (法定容積 4.70%) 之獎勵額度。
6. △F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 維持第 354 次會議決議，同意給予 1,813.75 平方公尺 (法定容積 8.00%) 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，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。
7. 本案申請開放空間獎勵，同意依本府都市發展局審查結果，給予 2,493.91 平方公尺 (法定容積 11.00%) 之獎勵額度。

(六) 同意本案都市更新事業計畫依此次及 354 次審議會會議結論修正後通過，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。