

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 374 次會議紀錄

108 年 5 月 22 日府都新字第 1083002976 號

壹、時間：民國 108 年 5 月 10 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(討論提案一由方副主任委員定安主持、臨時報告案及討論提案二至討論提案四由王副主任委員玉芬主持)

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、臨時提案

一、「擬訂臺北市文山區萬隆段一小段410地號等29筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案申請展延期限提送審議會續審(承辦人：事業科 吳秀娟 2781-5696#3075)

決議：

- (一) 同意給予實施者展延期限3個月辦理與鄰地地主協調處理事宜，及依協調結果調整建築設計內容。
- (二) 類此申請展延期限提送審議會續審案件，同意授權更新處通案同意實施者得至多申請展延3個月，超過3個月應提大會討論。

柒、討論提案：

一、申請自行劃定「臺北市內湖區碧湖段四小段 94 地號等 14 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 張博靜 2781-5696#3019）

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)
本分署原則尊重審議結果。
- (二) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）
無意見。
- (三) 交通局 梁幹事筠翎（書面意見）

基地未來開發衍生之停車需求及裝卸貨應自行滿足並採內部化處理；並請於

相關規約文件內註明：「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，未來不得要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。

(四) 消防局 林幹事清文(書面意見)

本案係討論更新單元劃定範圍，未涉本局權管，無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠(書面意見)

本案為更新單元劃定，無意見。

(六) 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。

(七) 遲委員維新

有關出具事業計畫同意書及協議書一事，若與相關權利人無妥善溝通建物設計及規劃等實質計畫，確實有不合理之疑義，請申請人回應說明。

(八) 簡委員裕榮

1. 現階段即要求相關權利人出具事業計畫同意書及協議書一事，請申請人回應說明。
2. 就陳情人所述認為申請人委託廠商無執行能力一事，本會無法裁決。
3. 考量本案申請人等待已逾十年，建議優先以13筆土地核准劃定範圍，以利啟動後續更新事宜。

(九) 謝委員慧鶯

1. 依相關法令規定，與報核時之都市更新事業計畫權利義務不相同者，相關權利人得以撤銷同意書，若申請人所述多次溝通計畫內容及承諾不得任意更改之事屬實，陳情人權益並未因簽署文件受損。
2. 考量本案已延宕十年及申請方表態多次以本次大會呈現之相關圖說進行溝通，請陳情人說明還需多長時間完成意見整合。

(十) 王副主任委員玉芬

1. 有關108年1月14日協調會上溝通未果之主要原因，請申請人及陳情人回應說明。
2. 同意申請人皆依相關法令辦理，請陳情人說明權益受損之依據。

(十一) 簡委員伯殷

1. 倘若陳情人與申請人多年溝通未果，請陳情人說明為何不考慮自行開發，建議不妨評估試算，其權益未必因此而受損。
2. 原則同意本案先以13筆土地劃定範圍，惟保障相關權利人權益，建議陳情人代表方後續積極與相關權利人溝通協調，以納入南側鄰地94地號及整合為14筆為目標。

(十二) 劉委員秀玲

考量本次大會出席為相關權利人之代表，無法替相關權利人發言，另因本案討論已久，建議本次大會即核准本案申請之劃定範圍，其餘有更新意願之地主皆可於後續更新事業計畫階段加入。

(十三) 何委員芳子

1. 考量本案於第350次審議會已給時限溝通協調，同意本次即核准本案申請之劃定範圍。
2. 原則同意13筆土地劃定範圍，惟仍建議優先考量整合為14筆土地。

(十四) 邱委員世仁

1. 關於108年1月14日協調會是否有會議紀錄，以證明於第350次審議會後溝通協調未果之情形，請申請人回應說明。
2. 考量13筆、14筆及21筆土地劃定範圍不同，其規劃設計方案亦不同，建議申請人先行萬全準備，以健全溝通協調過程。

申請人回應：

(一) 有關第350次臺北市都市更新及爭議處理審議會後處理情形：

1. 108年1月14日協調會係因審議會決議所召開，非屬相關法令所規定之相鄰土地協調會，前揭依法辦理之協調會業依程序多次召開。
2. 108年1月14日協調會目的為使相關權利人理解後續設計方案，針對21筆及14筆範圍皆有詳細建築配置設計圖說等，並且針對權利變換計畫、共同負擔比例等實質內容進行模擬說明。
3. 因102年10月30日核定「劃定臺北市內湖區碧湖段四小段94地號等21筆土地為更新單元」尚未失效，若西側鄰地所有權利人有意願參與更新，檢附事業計畫同意書及協議書為保障後續事業計畫推動順利。
4. 本案自98年即積極與相關權利人溝通協調，包含協調會、登門拜訪及近期21筆土地範圍事業概要相關資料等，皆多次交予相關權利人，並秉持誠心誠

懇態度與其溝通，絕非陳情人所述有利可圖。

- (二) 有關本次期望委員同意核准「劃定臺北市內湖區碧湖段四小段94-3地號等13筆土地為更新單元」範圍：
1. 本案21筆土地範圍事業概要現因修法完成可續審，臺北市都市更新處前於108年5月7日發函限期30日補正，惟碧湖段四小段127及127-1地號土地及合法建築物所有權人陳先生表述現階段因土地正進行法律訴訟事宜、無法參與都市更新，整合21筆之困難性在於陳先生不參與本案，同意門檻將難以通過8成。
 2. 西側鄰地陳情人林家於第350次審議會後協調過程中，曾表述若西側鄰地碧湖段四小段94-1、125-1、126、127、127-1、183-3及183-4地號等7筆土地不能併同參與都市更新單元，其同小段94及94-3地號將一併不同意，本案即使通過事業概要，若林家所持有土地持續不同意，將使本案窒礙難行，惟考量北側基地指定建築線以及進出道路問題，無法排除94-3地號，期望核准13筆範圍。
 3. 考量延宕多時，期望先核准本案以13筆劃定範圍續行更新事宜，另亦同意全街廓整體開發效益，仍願意積極與後續有參與更新意願者溝通協調。

陳情人回應：

- (一) 願意積極配合參與更新，惟協調過程中並未詳細瞭解計畫內容，即被要求出具事業計畫同意書及協議書，且其書件文字中提及不得任意撤銷，為保障自身權益，不願意於此階段簽署相關文件，請大會再提供一個月妥善溝通時間。
- (二) 有關考量個別開發一事，主要因為經建築師評估後，基地將受限於建築物高度消線，期望仍以整合全街廓21筆為目標。

決議：

- (一) 經大會討論，考量本案協調未果且延宕多年，整合全街廓21筆土地確實有難度，另為順利推動更新，原則同意核准本案範圍以「劃定臺北市內湖區碧湖段四小段94-3等13筆土地為更新單元」，惟考量街廓完整性及整體開發效益，後續於更新事業計畫報核前，請申請人優先考量納入碧湖段四小段94地號以整合為14筆土地。
- (二) 考量陳情人仍有更新意願，請申請人持續與相關權利人溝通協調，並配合不同範圍之規劃方案圖說，以保障相關權利人進行更新之權益。
- (三) 相關權利人如欲撤銷事業計畫同意書，應依「臺北市政府處理都市更新案撤銷同意作業程序」規定辦理。

(四) 本案修正後通過。

二、「擬訂臺北市大同區市府段三小段 251 地號等 8 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。

(二) 交通局 吳幹事瑄俞(書面意見)

本案為範圍疑義，無涉交通，爰無意見。

(三) 消防局 林幹事清文(書面意見)

本案係更新單元範圍疑義，未涉本局權管，無意見。

(四) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠(書面意見)

本案係配合東側陳情人意見，申請擴大都市更新單元，本局無意見。

(六) 梁委員志遠

1. 北側 188 地號建物套繪圖上為空白，請確認是否為畸零地。

2. 若 188 地號確為畸零地，未來需進行畸零地調處。

(七) 邱委員世仁

316 及 317 地號土地面積僅 113 m²，未來無法辦理都市更新，此兩筆地號位於角地，地主可能有自己的考量故不參與本都市更新，建議同意實施者提出之範圍(12 筆土地)。

(八) 謝委員慧鶯

1. 前實施者表示如本案通過後會撤回事業計畫，改以事業計畫及權利變換計畫併送方式辦理，是否知悉重新報核將適用新法令規定。

2. 316 及 317 地號土地所有權人是否有出席鄰地協調會，以及所有權人是否知悉未來沒辦法辦理都市更新？

(九) 簡委員裕榮

請釐清 188 地號土地是否涉及畸零地問題。

實施者說明及回應：

- (一) 西側鄰地(316、317、322、323、324、325、326、327、328、329等10筆地號)地主皆已知悉未來無法辦理都市更新。
- (二) 322、323地號土地所有權人發存證信函表達不參與本案都市更新。
- (三) 188地號土地為北側5層樓建物之私設通路，建物套繪圖應為套繪錯誤，且無套繪顏色，需再釐清。
- (四) 本案如同意後，會撤回事業計畫，並改以事業計畫及權利變換併送方式依照新法令重新報核。

決議：同意本案 318、319、320、321 等 4 筆地號納入更新單元範圍，惟更新單元北側 188 地號土地倘若確認為畸零地，請實施者依臺北市畸零地使用自治條例相關規定辦理。

三、「擬訂臺北市士林區天山段二小段 114 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 黃映婷 2781-5696#3065)

討論發言要點：

- (一) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)
 1. 事業計畫P15-5鄰房鑑定費之計算，因超過500戶以上，每戶鑑定單價為4,000元，非以累計方式計算，請檢視修正。
 2. 本案提列舊基礎處理及鄰房保護措施8,016,855元、半逆打工法6,170,657元及特殊地層擋土工法7,812,636元等特殊工程費用合計22,000,149元，請實施者說明外審結果後，提請審議會審議。
 3. 本案提列倉儲式自動化機械停車設備12,615,750元，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。
 4. 鑽探費用以合約金額582,940元提列，高於提列標準，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。
 5. 本案銷售管理費(6%)以上限提列，人事行政管理費(4.5%)及風險管理費(9.45%)以上限九折提列，共同負擔比例37.47%，請實施者說明後，提請審議會審議。
- (二) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

無意見。

(三) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

本局無意見。

(四) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

有關規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

本案依「臺北市高氣離子混凝土建築物善後處理自治條例」第 7 條規定須檢討建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之 5 倍，請實施者補充說明。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(七) 建築管理工程處 甘幹事子楠

無意見。

(八) 邱委員世仁

1. 請實施者說明無障礙車位周邊花台高度及是否提供開放空間使用，對申請△F5-1 獎勵公益性有幫助。
2. 本案基地小故提供之開放空間有限，△F5-1 部分建議依通案酌減 2%。

(九) 簡委員裕榮

1. 本案報告書屋頂設置大喬木及植栽投射燈請更換及刪除。
2. 鑽探費用請依提列標準提列計算。

(十) 劉委員秀玲

報告書 P10-15△F1 基準容積比率應為 124.78%，誤植部分請修正。

(十一) 黃委員嫩雲

1. 權利變換計畫書 P6-7 斜角部分尺寸請標示清楚。
2. 陽台不等於工作陽台，工作陽台無法登記，請釐清修正。

實施者說明及回應：

- (一) 經檢討本案建物距面前道路中心線約 9.335m，其 5 倍距離約為 46.67m，本案建物高度為 39.4m < 46.67m，符合規定，相關檢討圖說會補充於報告書中。

- (二) 與鄰房地界線部分設置低於2米高之圍牆。
- (三) 因受限基地限制，本案需將行動不便車位設置於一樓空地，另單元西側139-2地號現況為至北側延伸至南側做排水使用未加蓋之水溝，為避免行人靠近會有危險，故囊底路花台高度設計45公分盡量具視線穿透性且讓行人不可通行。
- (四) △F5-1縮減部分採整棟等比例退縮，另立面部分請求同意將造形框架拉高至屋頂，讓整體立面框架較為完整具一致性，避免沿街立面過於複雜，讓整體較平衡之狀態。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案業依前次審議會決議修正 3.6:1 面前道路陰影檢討並經建築管理工程處表示無意見，經實施者說明修正情形並經審議會討論後，予以同意。

(二) 財務計畫部分

1. 本案提列舊基礎處理及鄰房保護措施(8,016,855元)、半逆打工法(6,170,657元)及特殊地層擋土工法(7,812,636元)等外審費用共計22,000,149元，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 有關本案提列倉儲式自動化機械停車設備(12,615,750元)，非屬外審範圍內部份，經實施者說明其合理性及必要性並經審議會討論後，予以同意。
3. 有關本案鑽探費用依合約金額582,940元提列，請實施者依提列標準修正。另鄰房鑑定費請依幹事意見修正依提列總表方式提列。
4. 本案人事行政管理費以上限9折提列(4.5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費以上限9折提列(9.45%)，共同負擔比37.47%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

本案麗業不動產估價報告書修正情形、更新後二樓以上均價(769,242元/坪)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 建築容積獎勵部分

1. △F1 (原建築容積高於法定容積之獎勵容積)，同意依本市建築管理工程處核發使用執照所核准之建築容積，給予1,109.22平方公尺(法定容積124.78%)之獎勵額度。

2. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予62.23平方公尺 (法定容積7%) 之獎勵額度。
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) 經審議會討論因基地小提供之開放空間有限，故酌減2%，同意給予71.11平方公尺 (法定容積8%) 之獎勵額度。酌減部分實施者表示將以整棟等比例退縮調整建築設計。
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53.34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「銀級」以上。
5. 海砂屋之獎勵額度，同意依本府建築管理處審查結果，給予575.05平方公尺 (法定容積64.69%) 之獎勵額度。

(五) 聽證紀錄：本案聽證無人發言。

(六) 實施者自提修正部分

本案屋頂框架調整部分，經實施者說明調整後未影響各層樓地板面積，並經審議會討論後，予以同意。

(七) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，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。

四、「擬訂臺北市中山區中山段一小段 246 地號等 2 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 吳心筠 2781-5696 #3067)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃幹事宏玲 (書面意見)

1. 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事業計畫P17-2面積計算表不一致，請釐清修正。
2. 本案人事行政管理費、銷售管理費以上限提列，提請審議會審議。
3. 本局於168專案複審會議所提意見既經更新處檢視已修正或說明，無補充意見。

(二) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

已修正，無其他意見。

(三) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

P.8-9 及 P17-12 車道出入口之緩衝空間尺寸建議自指定退縮人行空間後起算，以維出入車輛安全。

(四) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

有關規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

有關本案未符本市全市性商業區使用比例規劃原則部分，倘經檢討仍無法符合，請敘明理由並提請委員會討論，餘本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(七) 建築管理工程處 甘幹事子楠 (梁委員志遠代答)

無意見。

(八) 鄭委員淳元

本案南側已依照審議通案原則退縮 2 米補足原 6 米計畫道路，考量車輛停等之安全性，基地部分是否再退縮以增加車道之緩衝空間，請補充說明。

(九) 邱委員世仁

1. 本案地下一層升降梯與殘障車位位置互換是否有效增加車道緩衝空間之可行性請說明，若實有困難亦請加強警示設施之設置。
2. 本案為商業區且臨近大同大學及中山北路附近，商業活動熱絡。本案臨德惠街側雖規劃至 2 樓商業使用，但 2 樓空間仍多數規劃為住宅單元，建議提高商業使用空間，倘不可行△F5-1 建議酌減。

(十) 簡委員伯殷

本案受限基地較小且南側退縮 2 米部分無爭取獎勵，並運用地下室一層公共停車位空間作為停等空間，同意本案地下室目前規劃設計。

(十一) 何委員芳子

本案一樓狹長型中庭空間不大且四周被建物包圍，其中景觀規劃 6 株紅楠，考量陽光日照不足影響生長之可能性，建議修正為耐陰性高的樹種。

(十二) 遲委員維新

本案周邊環境仍有商業活動，亦理解受限基地較小住、商混合使用動線無法分開，尊重實施者目前規劃設計，建議納入△F5-1 考量酌予調降。

實施者說明及回應：

- (一) 有關交通部分，本案南側為6米單向通行之計畫道路，無指定退縮人行道，另本案車道坡度設計為1：8，行車視線角度較大，視野也較安全，出入口並設置反光鏡及警示燈的設備，以保障行人安全。本案受限於基地規模較小，且地下一樓依規定應設置之車道及必要之設施設備空間，目前已無多餘空間可加設緩衝空間。
- (二) 本案周邊現況商業集中晴光商圈、中山北路側，德惠街多整棟式辦公大樓，巷內則為低度商業使用。另本案建築設計考量地主分配意願及受限基地較小，商業與住宅間管理動線難以區分，已盡量於德惠街側規劃至1、2樓商業，於雙城街32巷規劃1樓商業，懇請委員會同意。
- (三) 財務計畫部分，計畫書表17-2面積誤植配合修正，另銷售管理費為實質支出的部分且全案成本與更新後總銷比例僅19.33%，亦不涉及地主分配，懇請委員會同意。
- (四) 自提修正部分，為提供中庭景觀植栽更好的生長環境，故降低部分地下一樓頂板高程50公分，提供更良好的植栽生長空間，提請委員會同意修正。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案使用分區為商四特，規劃4個商業單元，有關商業區使用比例，經實施者說明審議會討論後，予以同意。
2. 地下一層汽車升降機設置之停車空間、動線規劃及機車配置，經實施者說明審議會討論後，予以同意。
3. 本案空調主機設置位置是否合理，經實施者說明審議會討論後，予以同意。

(二) 財務計畫部分

本案為協議合建，其人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)均以上限提列，經實施者說明審議會討論後，予以同意。另有關計畫內容誤植請依幹事意見修正。

(三) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予 350.84 平方公尺 (法定容積 7%) 之獎勵額度。
2. △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) 經審議會討論因商業區使用比例不足酌減 2%，同意給予 200.48 平方公尺 (法定容積 4%) 獎勵額度，另本案申請容積獎勵總獎勵額度未使用完，故建築規劃設計無須調整。
3. △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 89.99 平方公尺 (法定容積 1.8%) 之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額；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。
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 300.72 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 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；另於一樓樓板勘驗前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。

(四) 自提修正部分

降低地下一樓頂板高程 50 公分，提供更良好的植栽生長空間，以提供中庭景觀植栽更好生長環境，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關中庭景觀植栽部份請依委員意見修正。

- (五) 同意本案擬訂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。