

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 439 次會議紀錄

109 年 10 月 23 日府都新字第 1097018730 號

壹、時間：民國 109 年 10 月 5 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<sup>代</sup>、陳副召集人信良<sup>代</sup>（討論提案一由陳副召集人信良主持、討論提案二至五由方副召集人定安主持）

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、「擬訂臺北市文山區華興段四小段 44-2 地號等 12 筆土地都市更新事業概要案」都市更新審議案（承辦人：事業科 侯鈞鏗 2781-5696#3070）

討論發言要點：

（一）財政局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）財政局 楊蜀娟幹事（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）地政局 洪幹事于佩（書面意見）

無涉及本局協審事項，無意見。

（四）新工處 丁幹事仲仁（書面意見）

本案更新單元北側臨 5M 未開闢計畫道路，依事業計畫書第 8-20 頁示意剖面疑似有改變山坡地形，建請於事業計畫審核時加會本府大地工程處表示意見。

（五）交通局 張幹事鈞凱（書面意見）

本案規劃住宅單元均為 2-3 房之產品，戶數為 86 戶，惟僅設置 73 席及機車 70 席，請於提送事業計畫時，補充說明如何於基地內滿足車輛持有之停車需求。

（六）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，請於圖面標示(各棟)建物臨路面各樓層各處之緊急進口、替代窗戶或開口位置，並確認前述開口皆與救災活動空間水平距離於 11 公尺範圍內。

2. 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)，規劃之救災活動空間範圍內有排水溝，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證認可，且檢附簽證資料。
3. 請確認規劃之救災活動空間範圍內不可有突出固定設施、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。

(七) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(九) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 釐清本案單元西側現有巷產權地號部分：該現有巷道全屬經濟部土地 464 地號產權範圍內，現有巷(和興街 79 巷)部分並無另編一個地號。
2. 提醒位於經濟部地上有其民國 73 年使照之建築物，其鄰本案基地處有一小塊保留地，後續可能尚需作畸零地檢討。

(十) 劉委員秀玲

1. 簡報第 21 頁，有查核錯誤部分。查歷年都市計畫書，東側計畫道路 54-1、55-3 地號非屬山限區，故 8M 計畫道路一併開闢這不影響更新單元範圍之劃定且於自劃更新單元核准時都市更新處已表明應協助開闢，並請申請單位於計畫書 P4-2 頁配合修正相關文字敘述。
2. 簡報第 13 頁屋頂造型框架部分，目前為 9 公尺高，本案將來擬訂事業計畫時，注意應降到 6 公尺以下。
3. 簡報第 19 頁全區配置圖部分，因本案鄰近地區除鯉魚山保護區外，附近均無公園綠地，而目前建築規劃構想均以退縮人行步道作為開放空間較為可惜，請建築規劃單位予以斟酌本案作開放空間規劃。

(十一) 謝委員慧鶯

因審議通案原則以概要核准後半年並可延長半年應報核事業計畫，本案申請

單位要求以 2 年後報核事業計畫，申請單位何以需延長至 2 年後報核事業計畫理由？

(十二) 簡委員裕榮

本案因占有他人舊違章建築戶較多，相對有其整合困難部分，建議同意申請單位說明之實施進度。

(十三) 簡委員伯殷

1. 東側 8M 計畫道路協助開闢右下角部分相關產權請釐清，並考量是否有辦法取得？
2. 本案目前僅申請中央規定之都市更新容積獎勵，尚未爭取地方都市更新獎勵，則似不需規劃退縮周邊人行步道，可適度增加開放空間之規劃，供附近居民使用增加公益性，請實施者於事業計畫階段考量環境規劃。

(十四) 簡委員文彥

目前車行出入動線位於和興路 8M 計畫道路，建議於事業計畫時是否將車道出入口改於東側道路，以避免與下方街廓出入口過於靠近。

申請單位說明及回應：

- (一) 本案於民國 98 年曾核准概要在案，當時東側單元範圍接鄰東側 5m 道路，當時因 55-3 及 54-1 地號等 2 筆土地，申請單位曾洽大地工程處，該處認為這 2 筆土地屬山坡地，故將這筆土地分割劃出單元範圍外，整個單元範圍東側界線往南邊移動，將修正後的單元範圍申請自劃單元及申請事業概要報核。至於發展局在 108 年 3 月 13 日北市都規字第 1083018228 號函詢本案單元範圍內共 12 筆土地怕非位於「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」範圍內，至於 55-3、54-1 地號等 2 筆土地是否位於山限區範圍，於公文內未提及。
- (二) 有關鄰地參與更新意願部分，經函詢經濟部參與意願，經濟部於公文明確表明所管理之公地上有一棟檔案大樓，尚有留存檔案需求，故不參與更新，另有關地上違章建築物部分，將來一併處理。
- (三) 有關本案僅有 1 棟合法建築物其餘均為占有他人舊違章建築戶處理部分，目前已委託測量技師實測面積及相關證明資料已陸續掌握，目前正加強溝通協調中，有一定之執行困難，故另懇請委員同意本案預定實施進度於概要核准後 2 年（111 年 12 月底前）報核事業計畫。
- (四) 本案建築規劃、交通停車位設置、消防救災、開放空間規劃部分，後續於事業計畫階段一併檢討說明。

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，請實施者持續溝通調整合。
- (二) 本案後續請依臺北市都市更新自治條例第 10 條規定檢討更新單元範圍內現有巷道(和興路 79 巷)。
- (三) 建築規劃部分：
  1. 有關本案北側臨近保護區，東側更新單元外之 54-1、55-3 地號等 2 筆土地均非屬山限區，經實施者同意協助開闢該 2 筆土地後，予以同意；另涉及計畫道路產權疑義部分，請於後續事業計畫內說明。
  2. 有關舊違章建築物處理情形，請實施者持續加強與地主及占有他人舊違章建築戶之溝通協調，並於後續事業計畫內詳細說明。
  3. 本案建築規劃設計另對交通的衝擊，原則上應內部化處理，車道出入口設置地點應保留彈性，並加強坡地安全，請後續於事業計畫檢討。
  4. 關於是否涉及畸零地檢討一節，請於後續事業計畫檢討並說明。
- (四) 消防救災部分：請實施者針對消防局意見併於後續處理事業計畫階段時檢討規劃。
- (五) 後續事業計畫應注意事項如下：
  1. 本案建築規劃設計擬興建地上 15 層、地下 3 層建築物，請實施者就鄰近建物之鄰棟間距及對周邊環境之衝擊預為研議，案內建築規劃設計及預計導入綠建築、無障礙環境設計、耐震設計理念等納入都市更新事業計畫內，請詳予規劃並依相關法令及依本市都市更新及爭議處理審議會歷次審議原則辦理。
  2. 本案都市更新建築容積獎勵項目，應依內政部 108 年 5 月 15 日台內營字第 1080807765 號令修正「都市更新建築容積獎勵辦法」及 108 年 12 月 19 日修正發佈「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」規定檢討；另財務計畫成本分析，亦請依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」嚴實計列。
- (六) 依都市更新條例第 74 條規定，應依核准之事業概要所表明之實施進度擬訂都市事業計畫報核，經申請單位說明及審議會討論，同意概要核准後（111 年 12 月底前）報核事業計畫，逾期未報核者，核准之事業概要失其效力。
- (七) 本案都市更新事業概要案經大會審議通過，並請申請單位於收受會議紀錄 1

個月內檢具修正後計畫書送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提會審議。

## 二、「擬訂臺北市中山區中山段一小段 94 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」 涉及更新單元範圍調整審議案（承辦人：事業科 曾于珊 2781-5696#3074）

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）地政局 鄭幹事益昌（書面意見）

無涉本局協審事項，無意見。

### （三）交通局 吳幹事瑄俞（書面意見）

本案本次會議無涉交通議題，爰無意見。

### （四）消防局 蔡幹事長銘（書面意見）

本案係更新單元範圍疑義，未涉本局權管；另日後建築設計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日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定，規劃消防車輛順向進入及駛離之動線及救災活動空間。

### （五）都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠

本科無意見。

### （六）都市發展局都市設計科幹事（書面意見）

1. 本案前於109年9月5日府都設字第1076029713號函核定在案。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. 核備函列管事項如下：

(1) 本案自建築線及地界線退縮之騎樓及無遮簷人行道，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4.1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。

(3) 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。

(4) 容積移轉環境補償措施：本建物地上一層至五層，共2123.8平方公尺之容積

樓地板應作商業使用，不得任意變更。

(七) 何委員芳子

實施者應自行擬訂協調期限，本案不應再拖延。

(八) 簡委員裕榮

1. 高氯離子建築物有其危險性涉公共利益問題，請實施者說明高氯離子建築物鑑定報告決議為何？海砂屋係安全性問題，本案建議就98地號1筆土地續行。
2. 倘本案後續更改範圍為1筆土地，建議再給予實施者3個月時間修正事業計畫內容。

(九) 陳副召集人信良

1. 高氯離子建築物鑑定為102年前就應自行拆除，建議本案不應再拖延，另請實施者說明102年至今未拆除的原因？
2. 海砂屋涉及安全問題，應就海砂屋範圍更新才能加速，若給予實施者3個月協調，3個月後亦未達成合意，更新處將單就98地號重新劃定更新地區，後續由實施者依迅行劃定範圍重送事業計畫。

(十) 方副召集人定安

本案仍未取得 94 至 96 地號同意，無排除實施者整合鄰地的可能性，惟海砂屋重建急迫性應大於整合其他土地，目前應以海砂屋重建為優先。

(十一) 簡委員伯殷

當初劃定本範圍係因 94、95 地號為假扣押不需出具同意書，惟期現已解除假扣押，倘若本案重新劃定應有其出具同意書較為妥當。另 96 地號登記為和新第六大道，實施者為和新第五大道，因為關係人。海砂屋重建有急迫性，基地面積雖越大越好，但目前考慮安全問題，建議自行改建或許比較好。

(十二) 蕭委員麗敏

1. 本案事業計畫從104年報核進行迄今，審議會確認範圍亦從108年12月起協調快一年，建議討論是否原案續行亦或排除表達不同意之地號，本案範圍應明確化，否則對海砂屋地主不公平。
2. 本案因係事業計畫進行中的範圍變更，僅需依規定重行公展後續行，應無報核問題。
3. 倘單就98地號1筆土地通過本案，建築設計等需重新規劃，亦需要與98地號地主再溝通，若要3個月內重送事業計畫時間可能不足，建議是否再給實施

者多1-2個月時間？

### (十三) 都市更新處

1. 若今日就98地號1筆土地通過，後需應重行公開展覽後續行程序，若後續實施者需納入其他土地，最快方式就是核定事業計畫後，再申請變更事業計畫跟擬訂權利變換計畫案併送。
2. 請求更正提會資料第五項第(三)點，略以：「……高氣離子海砂屋（依本市都市更新條例第3條，同意比例達8/10以上得不受面積限制）……」係為誤植，應更正為「……高氣離子海砂屋（依本市都市更新條例第13條，同意比例達8/10以上得不受面積限制）……」。
3. 建議今日單就98地號調整更新範圍，請實施者3個月內重行公展，倘3個月內實施者能整合其他土地，就以原範圍提請審議會續審，不得再申請展延。另倘實施者3個月後無申請重行公展或提請大會討論，業務科將提請大會依相關規定將本案予以駁回。
4. 提醒本案以提請兩次審議會，從108年迄今花費將近一年時間確定範圍，請大會再重新考量是否應給實施者一個確切時間。

### (十四) 謝委員慧鶯

目前若單就 98 地號為單元，大會可給予實施者一年修正完備報核，本案現為 4 筆土地，94、95、96 地號皆未同意參與，實施者請求再給 3 個月時間溝通協調，惟原先給予將近一年時間皆未達成共識，且 94、95、96 地號皆無更新必要，若其所有權人去訴願，很可能本案將無法續行，故建議本次就 98 地號單筆土地續行。

### (十五) 劉委員秀玲

倘 3 個月內實施者協調不成，依照主管機關規定重新劃定範圍，倘重新劃定後獎勵折減，實施者應自負責任。

實施者說明及回應：

- (一) 本案敦煌大樓(98 地號)為百分之百同意參與本案，實施者與 94 至 96 地號協調進度亦有定期與管委會回報，住戶仍希望維持 4 筆土地續行，以維護自身權益。本案 94 至 96 地號仍各有其不同條件，其中 96 地號原協調內容為合作興建，現轉以售地需求與實施者溝通，目前尚未達成協議。
- (二) 本案報核時賴姓地主(94、95 地號)係假扣押狀態，和新第六大道(96 地號)亦係報核後取得產權，目前仍持續溝通中。另本案於前次大會提範圍疑義係因 96 地號取得建築執照，經查該建照現已廢除，故請求大會維持本案原 4

筆土地續行。

- (三) 前兩次審議會皆有擬訂協調期限，惟因實質條件不同故協調無法如期達成合意，請求大會給予半年繼續協調。
- (四) 實施者一直持續與 96 地號溝通，故其未繼續申請建照阻擋本案，今日亦未出席，現針對價格做協調，目前差距已變小。賴姓地主委託謝律師表達對於本案續建機制仍有疑慮，實施者與銀行等單位仍持續溝通，賴姓地主日後可能會考慮參與本案。另海砂屋自行改建對地主分配條件、設計規劃等皆有疑慮，需重新與地主溝通協調，以實務經驗並不會加快本案進行。
- (五) 海砂屋拆除涉及敦煌大樓管理委員會作業問題，部分住戶無法搬遷，亦無法短時間內溝通協調完成，故請求大會再給予實施者 3 個月與其溝通協調。
- (六) 若依據迅行劃定範圍重送事業計畫，將無法把握海砂屋獎勵折減，若範圍變更則無需重新報核，仍懇請大會再給予實施者 3 個月時間溝通協調，倘 3 個月後仍無法取得 3 筆土地同意書，實施者就以 98 地號 1 筆土地續行，自行重行公開展覽程序。

決議：本案請實施者持續溝通協調整合，並請實施者於收受會議紀錄後 3 個月內確認本案範圍。倘確認變更範圍，續提審議會確認後於 3 個月內申請重行公展。

### 三、「擬訂臺北市松山區寶清段四小段 579 地號等 21 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 李曉萍 2781-5696#3078)

討論發言要點：

(一) 財政局 戴幹事國正 (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 吳幹事丹鈴 (書面意見)

未涉及估價部分，無意見。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

無意見。

(四) 消防局 蔡幹事長銘 (書面意見)

未檢附相關資料；有關建築物設計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 日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」相關規定規劃消防車輛順向進入及駛離之動線及救災活動空間。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

1. 查本市土地使用分區管制自治條例第 25 條規定之修訂歷程如下：

- (1) 72 年 4 月 25 日發布時，規範容積率不得超過其面臨道路寬度\*50%，而未規定面臨最寬道路之面寬條件。
  - (2) 94 年 12 月 7 日修訂為「面寬達 5 公尺以上，其 10 倍面寬所圍面積得以最寬道路計算容積率；其餘部分或面臨最寬道路面寬未達五公尺者，以次寬道路計算」。
  - (3) 後 95 年 9 月 18 日再修訂為「面寬達 5 公尺以上，其 15 倍面寬所圍面積得以最寬道路計算容積率，…；但無法包含於本項劃分方式之範圍內或臨接道路面寬均未達 5 公尺者，其容積率以 300% 計」迄今。
2. 有關上開法令變更之適用，涉及更新案申請時點，是否適用當時法令檢討，宜先釐清。

(六) 都市發展局都市設計科 劉正工程司惠芳代 (書面意見)

無意見。

(七) 簡委員裕榮

本案 99 年核定，需回到都市更新條例第 7 章監督管理檢視實施者是否有業務上廢弛之事實，因都市危險及老舊建築物加速重建條例是 106 年才發布實施，事業計畫核定後約 7 年危老條例才發布，故要回到 99 年至 106 年間討論實施者之業務處理情形，並請實施者做說明，否則依修正前都市更新條例第 56 條及現行都市更新條例 76 條處理。

(八) 謝委員慧鶯

請確認鄰地申請危老重建之進度，因該範圍已有事業計畫核定，如事業計畫核定還存在，鄰地無法申請重建計畫。

(九) 劉委員秀玲

提醒實施者，如將左側基地劃出，容積率會大幅調降。

實施者說明及回應：

- (一) 本案有持續與地主溝通，去年得知左側地主欲自行申請危老重建，時至今年 5 月 9 日危老重建最高容積獎勵期限已到，與左側地主溝通後確認有申請建照，我們有與地主說明因本案劃出後剩餘面積未達 1,000 平方公尺，欲等左側危老申請完成並取得建照後，再辦理變更範圍。
- (二) 本案 10 年皆有持續與地主溝通協調，當初不同意戶至目前為止皆未同意，

且因未同意戶欲申請危老重建，左側原同意戶向我們申請撤回合建契約，我們因尊重地主私權，所以想等左側住戶申請危老取得建照後，本案再申請變更範圍，其實是期待能夠全區開發。

決議：本府業依都市更新條例第 76 條規定及都市更新條例施行細則第 37 條規定定期檢查實施者對該事業計畫之執行情形，本案自 99 年 9 月 6 日事業計畫核定至今未檢送權利變換計畫申請報核，並經更新處於 109 年 7 月 9 日函請實施者限期檢送權利變換計畫申請報核，實施者仍未於期限內檢送權利變換計畫申請報核，經實施者說明更新單元西側擬申請危老重建，後續已無法依目前核定之事業計畫更新單元範圍執行，經審議會討論後，決議依都市更新條例第 76 條規定，撤銷其事業計畫核准。

#### 四、「變更臺北市大安區辛亥段四小段 524 地號等 10 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 游捷安 2781-5696#3080)

討論發言要點：

##### (一) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

本案建築物原係採鋼骨鋼筋混擬土結構，事業計畫核定時之共同負擔比例為 29.54%。本次變更改為鋼筋混泥土結構，共同負擔比例調降為 27.84%，惟高於第 360 次審議會之比例 22.73%。請實施者說明共同負擔比例由 22.73% 調整至 27.84% 之原因及合理性後，提請審議會審議。

##### (二) 地政局 洪幹事于佩 (書面意見)

1. 中華徵信不動產估價報告書 P55，合併後土地比較價格之推定，比較標的一、二試算價格之間差距達 20.00007%，與不動產估價技術規則第 26 條規定不符，請檢視調整。
2. 共同負擔比請實施者說明後提大會討論。

##### (三) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

本案基地規劃戶數由 44 戶變更增為 60 戶，惟實設汽車位由 30 席變更減為 28 席、機車位由 32 席變更為 34 席；依實施者簡報資料說明檢討實設車位數僅依規設置，請實施者說明如何於基地內自我滿足停車需求(車輛持有)，建議酌增停車空間。

##### (四) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

計畫書第 12-4 頁內圖面標示之部分開口與救災活動空間水平距離仍超過 11 公尺，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，應確認(各棟)建物臨路面各樓層各處緊急

進口、替代窗戶或開口，與救災活動空間水平距離均在 11 公尺以下，請再檢視修正。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

變更部分本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 劉正工程司惠芳代 (書面意見)

無意見。

(七) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 本案先前已完成審議程序，只因修改幅度過大而重新公展。有關建築規劃設計部分，上次已有討論，建管處無意見。
2. 報告書原核定圖說的立面圖及剖面圖，皆有繪製後側擋土牆，本次變更圖說似未繪製，請再補繪後側擋土牆及山坡坡度。
3. 機車空間區劃係指與公共空間之區劃，並未針對外牆有所規範。為避免二次施工，建議取消牆及窗戶。

(八) 鄭委員淳元

建議地下二層編號 13、14、15 平面車位改為機械停車位，雖無法與原核定一樣，但至少拉近數量。

(九) 遲委員維新

有關地政局幹事意見，估價報告書 P55 修正率超過不動產估價技術規則規定，請修正。

(十) 簡委員裕榮

冬至日照圖仍有誤，請建築師再檢討修正。

(十一) 黃委員嫩雲

權變計畫：421 次審議紀錄回應已標示尺寸，經檢視仍請再補標示地下層平面圖轉折處尺寸 (第 6-18 頁至第 6-20 頁)。

(十二) 劉委員秀玲

請實施者說明機車動線通道設置雙門扇之必要性。

(十三) 楊委員欽文

請實施者說明汽車位持有需求。如係辦公大樓臨近捷運設施可以不用考慮

持有需求、只須考慮使用需求，但本案有 60 戶住宅，車位數不到一半，實施者雖然說明汽機車持有數下降，但其實下降幅度小，較難說服未來停車不會外溢，可能對外部交通造成衝擊。

#### (十四) 都市更新處

1. 有關增設45公分花台之意見，原意為本案機車停車位空間應取消牆面設置及窗戶，避免將來有二次施工違規使用之疑。
2. 聽證紀錄為實施者於聽證當天回應內容，因實施進度於報告書內亦有載明，建議實施者依實際進度修正報告書內容。

實施者說明及回應：

- (一) 建管處所提圖面補繪擋土牆、坡度之意見，配合辦理。
- (二) 為保持人車分離及減少車行破口，故機車與汽車共用同一出入口至梯廳後側再右轉至1樓機車停車區，因建築法規檢討空間區劃分隔而設置門扇。
- (三) 圍牆高度會補標示，並採用垂直綠化減少壓迫感。
- (四) 機車空間的區劃為建管法規要求。本案機車空間設置有電動機車充電插座，怕日曬風吹雨淋會造成設備損毀，另外也有擔心外人擅闖誤觸電力系統的安全性考量，故採實牆及窗戶區隔。
- (五) 尊重幹事及委員意見，機車停車空間臨路側及空地側改以透空牆面及窗戶處理。
- (六) 編號27、28平面車位，因為有地樑的關係無法改為機械車位。編號13平面車位若改為機械車位可能有停放的難度，但實施者願意將編號14、15平面車位改為機械車位，增加兩個車位。
- (七) 本案周邊大眾運輸可及性非常高，實施者並非不願增加車位，最主要是經結構技師評估，若開挖地下三樓將影響結構安全，要再開挖有困難，但實施者也願意將能做機械車位的位置修改為機械車位，盡量去增加車位數。
- (八) 本案共同負擔比例由原核定29.54%，變更後調降為27.84%，已較原核定共同負擔比例減少1.7%。
- (九) 有關地政局估價調整率大於估價技術規則意見，配合修正。

決議：

#### (一) 建築規劃設計部分

1. 本案為配合第360次審議會決議排除山坡地範圍，調整地下室開挖率、將原

核定之倉儲式停車位改為坡道式平面及機械車位、戶數由原核定44戶調整為60戶致使各層面積及平面調整、建物高度修正等建築規劃調整內容，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案機車動線通道設置雙門扇及一樓地面層停車空間臨建築線設置實體牆面及門窗，為利日後使用，建議臨路及空地部分參考都市設計準則以45公分花台設置，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另機車停車空間臨路及空地部分請改以透空牆面處理。
3. 本案基地東西兩側欲設置藝術圍牆美化，請實施者標示圍牆高度，請實施者說明；另基地臨保護區部分，圍牆(併同擋土牆設置)超過9公尺，考量涉及山坡地安全，建議同意此部分高度，惟其全性及是否對於後側低樓層戶別造成壓迫感，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

## (二) 交通規劃部分

本案基地變更後戶數由 44 戶變更為 60 戶，惟實設汽車位由 30 席變更為 28 席、機車位由 32 席變更為 34 席，停車位數是否滿足基地停車需求，經實施者說明，另地下二樓編號 14、15 平面車位配合委員意見修正為機械車位，全案汽車停車位數由 28 席變更為 30 席，並經審議會討論後，予以同意。

## (三) 財務計畫部分

1. 本案因變更計畫而增列規劃費(280萬)及估價費(95萬)，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案人事行政管理費(5%)、風險管理費(10%)及銷售管理費(6%)，建築構造由原核定為SRC本次變更為RC，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

本案估價部分，更新後 2 樓以上均價由原核定 63 萬 6,448 元/坪調降為 63 萬 2,577 元，共同負擔比 27.84%(原核定為 29.54%)，請依地政局意見修正估價報告書。

## (五) 建築容積獎勵部分

1. △F5-1 (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩及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) 同意維持原核定額度給予 211.05m<sup>2</sup>(法定容積10.00%)之獎勵額度。
2. △F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 同意給予216.83m<sup>2</sup>(法定容積10.27%)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. △F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意維持原核定額度給予126.63m<sup>2</sup>(法定容積6.00%)之獎勵額度，並請實施者後續依103年11月10日公布之「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規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。
4. △F6 (處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積) 原則同意給予192.00平方公尺(法定容積9.10%)之獎勵額度；請實施者於核定前檢附違章建築戶的證明文件及拆遷安置協議書，並授權更新處核實計算後給予。

#### (六) 聽證紀錄

| 發言次序                                                                                                  | 答覆                                                                                                          | 決議內容及理由                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 1. 張○○(當事人或利害關係人)<br>(1)配合實施者做都市更新，但我覺得已經到現在了卻還沒完成，本來實施者答應我們程序很快，結果程序卻這麼慢，想請問為甚麼會拖得這麼慢?何時才能完工把房子交給我們? | 1-1 規劃單位 邑相更新規劃股份有限公司 賴伊珊<br>(1)有關本案進度主要是因為之前有法令疑義的問題，所以進度有延遲，目前預計在明年一月中會上審議會，明年三、四月核定，全案興建完工大約在 110 年 8 月。 | 有關本案期程，請實施者後續依實際進度修正報告書內容，後續請相關單位依法協助辦理相關程序，予以確認。 |

- (七) 同意本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於收受會議記錄起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。

#### 五、「變更臺北市大同區大同段一小段 447-2 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#3059)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，蕭委員麗敏已依各級都市更新及爭議處理審議會設置方法第8點規定，自行離席迴避。
- (二) 財政部國有財產署(書面意見)
  1. 本更新單元內同小段465-2地號國有土地，原管理機關貴府工務局新建工程處業於107年3月27日移交本署接管，請責成實施者配合修正事業計畫書內上開國有土地管理機關等相關內容。
  2. 查本案更新單元內涉本署經管同小段465地號國有土地，面積173平方公尺，

占更新單元總面積3,219平方公尺之5.37%，依財政部108年6月20日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（下稱處理原則）第8點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。又依處理原則第5點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達500平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第13點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。請實施者於事業計畫書適當章節完整載明。

3. 另依貴府都市發展局(下稱都發局)106年2月20日北市都企字第1064323400號函說明二略以，本案為貴府主導興辦之蘭州斯文里公辦都市更新案，將依循撥用程序申請國有土地撥用事宜，採參與都市更新方式興辦社會住宅。考量本案辦理時程在即，爰請貴府儘速循序辦理撥用。

(三) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

本案總樓地板面積由24,842.28m<sup>2</sup>調整為24,891.88m<sup>2</sup>，惟財務計畫未予調整，請實施者說明後，提請審議會審議。

(四) 地政局 洪幹事于佩 (書面意見)

本案僅變更事業計畫，討論事項未涉估價，無意見。

(五) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

前次意見已請修正，本局無意見。

(六) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

本次變更微調建築物立面開口，雖未變動原規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，惟仍應標示微調後之開口位置，並確認開口位置皆位於救災活動空間水平操作距離11公尺範圍內。

(七) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

本科無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 劉正工程司惠芳代 (書面意見)

1. 本案前於109年6月23日府都設字第1093057454號函都審第1次變更設計核定在案。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. 核備函列管事項如下：

- (1) 基地北、南側指定留設4公尺、西側指定留設4.5公尺帶狀式開放空間，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) 基地東側現有線應維持現況寬度(2.5公尺)，並配合昌吉街33巷位置拓寬與南側計畫道路破口寬度。
- (3) 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。

(九) 新建工程處 陳幹事家邦 (書面意見)

1. 本案更新單元北側毗自建築線置排水溝間之公有人行道將進行鋪面整治1節(P11-29)，若鋪面材質將變更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本府「市民服務大平台」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. 本案更新單元西北側道路截角外側公有人行道範圍無障礙斜坡道之設置方式，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「無障礙斜坡道詳圖」辦理。
3. 前述更新單元西北側人行道旁之排水系統亦請配合無障礙斜坡道之設置一併調整，另更新單元西南側道路截角外側排水溝若未貼齊建築線時，建請於土地產權無虞情況下協助將排水溝貼齊建築線重設，並請將圖說提送本局水利處審查通過後再行施作。

(十) 黃委員嫩雲

各層平面層未標示陽台，併同請標示陽台、轉折處、斜邊等尺寸(第10-16頁至第10-28頁)，以利地政登記程序檢覈。

實施者說明及回應：

- (一) 有關財政部國有財產署之意見，後續將於變更事業計畫、變更權利變換計畫書內載明相關內容及循序辦理撥用事宜。
- (二) 有關財政局意見，本案屬市府自行實施之公辦都更案，以統包工程方式發包，工程價金為固定金額，而本次變更因建築調整檢討(建照抽查)上所產生的面積變動及其餘都市設計審議變更部分均未造成營造費用更動，而不予變更財務計畫及共同負擔。
- (三) 有關消防局意見，本次變更建築設計圖說符合規定。

(四) 有關新工處及都發局都設科之意見，後續配合相關辦理作業。

決議：

- (一) 本案國有地管理機關管變為財政部國有財產署，本次變更未涉權變事項，有關變更內容經實施者說明後，請依財政部國有財產署之意見修正。
- (二) 本案為公辦都更案，本次變更原因為自提修正或建照抽查結果，以及後續辦理權利變換計畫變更事宜，經實施者說明後並經審議會討論後，予以同意。
- (三) 建築規劃設計部分：本次配合建照抽查調整及變更都市設計審議修正情形，及因變更廣場設計致連動調整植栽設計，經實施者說明後並經審議會討論後，予以同意。
- (四) 聽證紀錄：依都市更新條例第33條第3款規定免辦理聽證。
- (五) 同意本案變更都市更新事業計畫案修正後通過，後續請實施者於收受會議紀錄起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。