

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 385 次會議紀錄

108 年 8 月 20 日府都新字第 1083006527 號

壹、時間：民國 108 年 8 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：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、「擬訂臺北市士林區海光一小段 248 地號等 20 土地都市更新事業計畫案及權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 李惠閔 2781-5696#3066)

討論發言要點：

(一) 臺北市政府教育局（書面意見）

本局無相關意見。

(二) 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。

(三) 地政局 鄭幹事益昌（書面意見）

無意見。

(四) 交通局 吳幹事瑄俞（書面意見）

本局無意見。

(五) 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。

(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

1. 若將本案與文林苑都更案之法令適用日調整為同一時點，實施者可否試算本案公設比大約是多少？
2. 本案實施方式係權利變換，非屬一般市場機制由消費者向建設公司購屋，其公設比率的高低對於實施者與所有權人是相同的，不會有權益上的差異。

(九) 蕭委員麗敏

1. 本案於民國107年6月報核，其建築法令之適用與文林苑都更案當時適用之法令有所不同，建議所有權人應找適用同期法令之案件進行公設比之比較，尤其在建築及消防相關法令規定越趨嚴謹之情況下，包括梯廳面積、樓梯設計及消防通風要求等項目，在法令限制下，公設比相較舊案來得高，此為法令規定所造成之差別。
2. 若以近期市面上預售之建案來看，一般公設比大約落在32%~34%左右，應是較為常見且合理之區間，而本案公設比又已下修至31.04%，位於合理區間內且相對較低之公設比。

(十) 簡委員伯殷

經檢視實施者說明本案公共設施之規劃內容後，本案公設比已屬合理。另本案為權利變換而非買賣，公設比之高低不影響地主之權益，且實施者與地主之公設比相同，亦與市面上建案比較本案公設比已屬偏低。

(十一) 何委員芳子

本案簡報內已說明公益設施單元比住宅單元之公設比來得高，故無將公益設施之公設面積均攤至私有所有權人之情事。

(十二) 黃委員嫩雲

權利變換計畫書第 11-2 頁，本案建築基地面積經地籍整理後，係僅 A 地號或 A 加 B 地號，因表 15-2 所顯示之建築基地面積似乎只有 A 地號，請實施者釐清。

實施者說明及回應：

- (一) 本案與文林苑都更案因相關法令適用時點之差異，如無障礙設施設計及地籍測量實施規則等法令異動，致本案公設比較文林苑都更案高，但本案實施者亦有參採歷次都市更新幹事會及都市設計審議會議委員建議及決議，重新考量公設面積最有效率之使用，公設比已是最有效率且最低限度之規劃。
- (二) 本案由實施者獲配1樓至4樓之公益設施，當層公共設施之面積依目前劃分原

則係登記予公益設施，其公設比率約32.89%，相較其他住宅單元公設比率31.04%來得高，故並無所有權人權益受損之情形。

決議：因本案報核日之法令規定致使本案公設比相較文林苑更新案高，且本案實施方式為權利變換，公設比之高低不影響地主之權益，又本案實施者分回之公益設施單元公設比較其他住宅單元為高，基於以上理由，本案公設比尚屬合理。另地下室估價部分業經第 379 次審議會充分討論並決議，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

二、「擬訂臺北市大同區玉泉段二小段 243 地號等 36 筆土地都市更新事業計畫案」涉及撤銷同意書疑義案(承辦人：事業科 陳建男 2781-5696#3189)

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署北區分署(書面意見)

更新單元範圍內同小段 363-1、363-17 地號國有土地業經辦竣管理者現變更登記由交通部臺灣鐵路管理局管理，爰請逕洽該局表示意見。

(二) 交通部臺灣鐵路管理局(公有土地管理機關)

本局原則尊重審議會決議。

(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 梁幹事筠翎(書面意見)

本案為地主撤銷同意書，致本案同意比例未達法定比例，提審議會討論撤銷同意書相關事宜，無涉交通，爰無意見。

(五) 消防局 林幹事清文(書面意見)

本案涉及撤銷同意書疑義，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

本無意見。

決議：

同意本案所有權人撤銷同意書，致本案未達 108 年 1 月 30 日修正公告前之都市更新條例第 22 條規定之同意門檻，後續請實施者依「臺北市政府處理都市更新案撤銷同意作業程序」第 8 點及「臺北市政府受理都市更新審查作業要點」第 7 點規定，請實施者於收到本會議紀錄之日起算三十日內予

以補正，補正以一次為限，屆期未補正或補正仍未符規定者，駁回其都市更新事業計畫之申請。

三、「擬訂臺北市士林區三玉段三小段300地號1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) 本案討論前，蕭委員麗敏已依臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第 13 點規定，自行離席迴避。
- (二) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)
 1. 有關合法建築物拆遷補償及安置費用：
 - (1) 依附錄八檢附安置費用協議證明文件，本案補貼每戶搬家費用 10 萬元，非屬可提列項目，建請實施者刪除。
 - (2) 依事業計畫 9-3 表 9-1 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表資料，本案安置費用之提列期間為 42 個月，高於一般審議案例之 36 個月，因本案興建地上 13 層/地下 3 層建築物，較 20 層以上大樓之施工期為短，應請實施者縮減本案安置期間。
 2. 事業計畫 9-3 表 9-2 其他地上物領回拆遷補償費及安置費用明細表：
 - (1) 請補充其他土地改良物之構造別、門牌初編日期及相關佐證文件。
 - (2) 編號 1 係屬 1 樓增建物，構造別如屬鋼筋混凝土，拆除單價請修正為 600 元/m²。
 - (3) 本案其他土地改良物倘為 53 年至 77 年 8 月 1 日前之違章建築，即屬本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第 3 條所稱既存違章建築，依前開自治條例第 7 條規定，既存違章建築 3 層樓以下各層拆除面積在 165m² 以內之部分，按合法建築物重建價格 70% 計算，第 4 層樓以上之拆除面積按合法建築物重建價格 50% 計算。本案其他土地改良物拆遷補償費之補償單價，請依上開規定調整修正。
 3. 本案建築規劃設計費除依本市建築師酬金標準表中級費率計算提列 5,828,923 元外，另按法定工程造價 2% 提列設計費 1,607,549 元，因非屬一般提列項目，請實施者說明提列必要性後，提請審議會審議。
 4. 本案信託管理費之提列，請實施者依提列總表規定，改以合約金額提列，並檢具合約影本佐證。另請更新處協助審視合約工作項目是否符合提列規定。
 5. 有關現金流量表，「風險管理費用」因無實際現金流出，應請實施者刪除該

現金流出項目。

(三) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

1. P34、P45土地開發分析法規劃之停車位型態究為升降平面或機械式車位？請釐清。
2. 餘意見已修正或說明，無其他意見。

(四) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

計畫報告書

1. P8-11與P17-10，地上1層平面圖

- (1) 請於地上1樓平面層標示機車出入口中心線上下任一點至道路中間線垂直左右各60度以上範圍無礙視線，以維行人及車行安全。
 - (2) 有關車道出入口規定，請依照本府頒布「臺北市建築執照有關汽機車出入口面臨道路開口設計審查原則」辦理，並於基地停車場出入口圖標示與鄰接計畫道路路口距離。
 - (3) 請於車道出入口近道路處增設安全設施及出車警示燈，其位置應可使道路人行道上人車清楚察覺，用以提升基地車輛進出視距，另車道與兩側人行道高程請以齊平無高差方式及不同色彩或材質鋪面處理，並以防滑處理，以維行人安全。
2. P17-10，無障礙車位設置位置臨轉角處，易與行人動線交織，為維安全，請再予檢視調整之可行性。
 3. P17-28，請補充基地周邊人行道(士東路91巷)剖面圖，分別標示人行空間及樹穴、設施等之淨寬尺寸。

(五) 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。

(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)

1. 沿士東路91巷側僅有寬約1.15公尺公有人行道(位於計畫道路範圍內)，且於士東路91巷與89巷16弄街角設置花台及無障礙車位，造成街角空間不利行人通行(通行淨寬最窄處僅約0.7公尺)，建請再予妥善考量行人通行空間。

2. 報告書第17-10頁，於建築基地院前最小淨深度範圍內可否設置大門、裝飾性框架及飾牆，請再予釐清。
3. 報告書第8-11頁，車道出入口警示設施請設於可明顯辨識處。

(八) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 本案側面圍牆以隔柵方式設計，仍請依本市建築基地圍牆設置原則檢討；另正面圍牆部分，高度放寬的部分僅針對出入口左右兩側1公尺範圍內，本案圖面上看起來應為4.2公尺，不符合本市建築基地圍牆設置原則。
2. 簡報P24建築物外牆是否為雨遮，請實施者釐清說明。
3. 有關士東路91巷公有人行道寬度部分，事業計畫標註為1.15公尺，簡報P28說明為1.5公尺，請實施者釐清說明。

(九) 邱委員世仁

1. 本案停車出入口設置於人行道上，請加強警示燈位置。
2. 建議一般零售業改組，出入口改至士東路89巷16弄，這樣無障礙車位設置的位置比較合理。
3. 同意劉委員意見，本案對於環境貢獻度無法達成預期的效果，建議△F5-1獎勵酌減3%，給予7%。

(十) 鄭委員凱文

1. 本案汽車車道出入口設置於士東路89巷16弄，士東路89巷16弄為未開闢計畫道路，提醒實施者未來也必須處理未開闢計畫道路，才有辦法讓汽車出入。
2. 本案一樓前院1.5公尺部分不得設置障礙物，惟依抽查案例彙編是可以設置通往地下室的無頂蓋的樓梯及無頂蓋之採光井，本案目前設置確實是通往地下室的無障礙樓梯，是符合規定的，但是圍牆的設計非常不友善，建議本案圍牆立面設計上可增加透空率。

(十一) 簡委員裕榮

一樓入口臨士東路91巷未退縮人行步道，圍牆是否有需要設置至4.2公尺？壓迫感非常重，對行人非常不友善，建議圍牆高度調降至2公尺並且增加透空率。

(十二) 謝委員慧鶯

1. 本案地下室出入口樓梯設置位置使用上應該也不太安全，因為無論是否設置圍牆及圍牆的高度，進入大門後左手邊就是往下的樓梯，建議樓梯應移至後

面讓人行通行的路線更友善，本案擬申請△F5-1的獎勵，可是對環境完全不友善，建議建築師將A3梯移至一般零售業D戶接近機車停車位出口的位置，或是跟原來的室內梯整合在一起，下地下1樓後再去調整；另有關無障礙停車位的設置位置，目前看起來除了一樓C戶使用外，不太可能有人會去使用這個無障礙車位。

2. 現金流量表收入有專案融資，但支出只還利息沒有還本金，請釐清修正。

(十三) 遲委員維新

1. 估價報告書說明一樓露臺，惟報告書圖面上並無露臺，請實施者釐清說明是露臺的約定專用還是法定空地的約定專用。
2. 一樓C戶店面出入口轉向，價值會變動，估價報告書部分請併同修正。

(十四) 黃委員志弘

考量本案為海砂屋及都市更新 168 專案，審議會是否具體要求實施者前院圍牆部分退縮 1.2 公尺後，本次審議會就針對△F5-1 部分予以討論。

(十五) 簡委員伯殷

本案士東路 91 巷目前現況已有 1.15 公尺的公有人行步道，剛才有提到請實施者退縮 1.2 公尺，實際上無障礙車位不會需要這麼寬的停車空間，仍有人行通道的空間。

(十六) 虞委員積學

1. 依照本市建築基地圍牆設置原則第3點規定：圍牆大門主要入口左右兩側1公尺範圍內得放寬高度4.2公尺以下；另第4點第6項規定：都市設計、都市更新審議案件，配合整體景觀規劃經審議委員會審議通過者，得不受限制。
2. 戶外梯不一定要從建築線往下，建議是否可以從門廳往下，前面就可以空出來。
3. 無障礙車位是法定空地，法定空地並無規定不能約定專用；另無障礙車位旁的花台建議取消。
4. 請實施者標示士東路89巷16弄為部分未開闢計畫道路，並把路寬、排水溝及鋪設柏油位置標示清楚。

(十七) 劉委員秀玲

1. 有關本案士東路89巷16弄是否有鄰地佔建的部分，請實施者說明。
2. 本案基地很小且士東路91巷並未退縮人行步道，僅有1.15公尺的公有人行步

道，又設置了4.2公尺高的圍牆，對環境非常不友善。

3. 無障礙停車位位置部分，一般零售業前是櫥窗，又有4.2公尺的圍牆，實際停車應該會有困難，對環境也相當不友善。
4. 本案因基地小，雖未申請△F5-3人行步道獎勵，但也未提供公益設施且造成周遭環境不友善，本案△F1原建築容積高於法定容積之獎勵容積獎勵已高於上限2%，總申請獎勵也超過2倍，惟經實施者承諾出入口位置退縮1.2公尺，故建議△F5-1獎勵酌減3%，給予7%。

(十八) 鄭委員淳元

建議實施者配合退縮 1.2 公尺，讓公有人行步道空間寬一點，另無障礙車位轉角位置雖已設置警示燈，但出入動線部分未來可能還是需要有人在轉角位置指揮。

(十九) 都市更新處

1. 信託管理費部分請依照都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表規定計算。
2. 雖都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表內文有提到「搬遷」的字眼，惟搬家費用非屬都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表內容，請予以刪除。

實施者說明及回應：

- (一) 鄰地地界線部分，目前圍牆設置為2公尺高，本次申請放寬為主入口立面部分，於超過1公尺部分提請依「本市建築基地圍牆設置原則」第4點第6項規定放寬。
- (二) 有關街角設置花台不利通行部分，將調整街角花台，留設行人通行淨寬同公有人行道寬度，以利行人通行。
- (三) 有關入口圍牆部分配合審查意見修正，以符合相關規定。
- (四) 無障礙車位部分，將加強出車警示設備之設置。
- (五) 士東路89巷16弄為6公尺未開闢計畫道路，計畫道路為領有68年使照建築物所占用(目前為聯邦銀行使用)，現況為4.05公尺已開通未開闢之可供通行道路，於基地沿街退縮留設2公尺人行步道且並未申請獎勵，現階段無法併入本更新單元一併開闢。
- (六) 本案歷經海砂鑑定、建管處列管、海砂輔導團隊蹲點及外牆磁磚剝落罰款等，尚無法順利完成改建，而因為部分建築規劃的妥協方能達到100%之同

意改建，請委員考量重建整合之困難及地主需求。

- (七) 請委員同意保留前院留設地下室樓梯之設計，入口處圍牆處改以透空性設計規劃加強對環境的友善。
- (八) 考量基地規模狹小且形狀不規則，又因海砂屋採原建蔽改建，請大會同意本案無障礙車位之設置，惟將1樓C戶之主要出入口調整設置於基地側邊士東路89巷16弄處。
- (九) 安置費用部分，本案係依100年1月25日提列總表辦理，有關合法建築物拆遷安置費用包括租金及搬遷費用，得依雙方協議合約內容提列，而且本項確為本案實施成本，請大會准予同意本項費用之提列。
- (十) 有關表9-2所列地上物是增建及頂加部分，非具有獨立出入口之建築物，亦非占有他人之舊違章戶，故並無門牌編釘資料及佐證資料。
- (十一) 有關建築規劃設計費，依本市建築師公會建築師酬金標準表附註2提列，依168專案會議紀錄討論，應符合規定。
- (十二) 有關信託費用之提列，由於本案現階段實施者及地主仍未與信託銀行辦理簽約，故暫無法以合約金額提列之；實施者擬於核定前補充信託合約。
- (十三) 另外有關安置期間、拆除單價、補償單價、現金流量表部份則依審查意見修正。
- (十四) 本案提列相關特殊因素費用，包括舊基礎打除等因素，致提列安置期間較長，惟實施者同意依財政局意見，將安置期間下修至36個月。
- (十五) 鄰近之老舊鄰房為無地下室之淺基礎，為減少導溝開挖時對鄰房基腳之影響，故設置鄰房保護微型樁，使用微型樁後可減少滑動土體變形，進而相對減少地面沉陷，達保護鄰近結構物安全的目的。
- (十六) 有關土地開發分析法規劃之停車位型態為升降平面式，文字部分將於報告書配合修正及補充。
- (十七) 有關報告書中1樓「法定空地」文字誤植為「露臺」部分，遵照審查意見修正。
- (十八) 轉角處花台取消配置，調整主要入口位置自建築線至少退縮1.2公尺，主入口處圍牆修正為2公尺，1樓C戶主要出入口改設於士東路89巷16弄。
- (十九) 本案為高氣離子建築物，惟申請海砂屋獎勵僅原容積15%，故全案申請總獎勵容積額度為原容積23.93%，相較一般海砂屋之容積獎勵值（原容積+原容積30%）為低，懇請委員考量本案之特殊情況，同意△F5-1申請額度

下修2%，以利本案更新重建。

(二十) △F5-1縮減部分採整棟等比例退縮。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 有關本案圍牆高度不符通案審議原則2公尺部分，經實施者說明將出入口位置退縮至少1.2公尺，及圍牆高度調降至2公尺並增加透空率後，予以同意。
2. 有關本案基地平面層未設置自行車停車空間，經實施者說明並考量本案基地小已無額外空間設置自行車停車位，予以同意。
3. 本案無障礙車位設置於1樓一般零售業前，經實施者說明將1樓C戶之主要出入口調整設置於基地側邊士東路89巷16弄並經審議會討論後，予以同意。
4. 本案鄰士東路91巷未退縮人行步道部分，經實施者說明將本案出入口位置退縮至少1.2公尺後，予以同意。

(二) 財務計畫部分

1. 本案提列地質改良工程費用(5,466,750元)、舊基礎處理費用(4,221,000元)、鄰房保護措施費用(4,913,168元)等外審費用共計14,600,918元，及機械升降設備工程費用(3,650,000元)部分，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%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(10.5%)均以上限提列，共同負擔比39.11%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 另有關本案補貼每戶搬家費用10萬元，請依幹事意見刪除，有關本案安置費用之提列期間為42個月，提列期間請依幹事意見修正為36個月；另現金流量表請依委員意見修正。
4. 本案建築規劃設計費請依本市建築師酬金標準表中級費率計算提列5,828,923元；本案信託管理費之提列，請於核定前補充信託合約，並依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表規定以合約50%提列。

(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(805,535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997平方公尺（法定容積67.96%）之獎勵額度。

2. △F3（更新時程之獎勵容積）同意給予102.69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且並未提供周邊環境友善空間，惟實施者說明本案相較一般海砂屋之容積獎勵值低及考量本案士東路89巷16弄退縮2公尺人行步道並未申請獎勵，經審議會討論後酌減2%，同意給予117.36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. 海砂屋之獎勵額度，同意依本府建築管理處審查結果，給予369.60平方公尺（法定容積25.19%）之獎勵額度。

（五）聽證紀錄：本案聽證無人登記發言。

（六）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、「擬訂臺北市中山區長春段二小段295-4地號等13筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及調整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）財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）（書面意見）

本次提請討論事項係涉都市更新單元範圍調整及後續審議程序，屬都市更新主管機關權責，本分署原則尊重審議結果。

（二）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。

（三）地政局 鄭幹事益昌（書面意見）

無意見。

（四）交通局 吳幹事瑄俞（書面意見）

本案本次僅涉及調整更新單元範圍，本局無意見。

(五) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

本案涉及調整更新單元範圍疑義，未涉本局權管，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 王幹事光宇

本案東北角剩餘未納入更新單元範圍之鄰地414地號等6筆土地應可以東側鄰接之計畫道路作為建築線，且基地最小寬深度經建築師檢討符合規定。

決議：

- (一) 同意將鄰地411-1地號等3筆土地納入本案更新單元範圍，請實施者修正計畫書內容後，後續依法定程序辦理重行公開展覽及公聽會。
- (二) 東側剩餘未納入更新單元範圍之鄰地414地號等6筆土地總面積未達500平方公尺，經實施者說明並經審議會討論後，同意不納入本案更新單元範圍。