

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 515 次會議紀錄

110 年 12 月 24 日府都新字第 1106026426 號

壹、時間：民國 110 年 12 月 6 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：黃一平召集人

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：高俊銘

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、「擬訂臺北市大同區雙連段二小段 517 地號等 31 筆（原 30 筆）土地都市更新權利變換計畫案」涉都市更新程序案（承辦人：事業科 吳心筠 02 2781-5696 轉 3189）

討論發言要點：

（一）本案討論前，鐘少佑委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第 8 點規定，自行離席迴避。

（二）財政局 黃于珊幹事（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 陳憶萍幹事（書面意見）

本次會議討論事項無涉本局協審事項，無意見。

（四）交通局 吳瑄俞幹事（陳昇陽技士代）（書面意見）

本局無意見。

（五）消防局 廖家銘幹事（書面意見）

本案係涉都市更新程序案，未涉本局權管，無意見。

（六）都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事（書面意見）

本案事業計畫已於 108 年核定公告實施。本次會議係涉後續權利變換實施進度，本科無意見。

（七）都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事（張書維正工代）（書面意見）

本案非屬都審地區，本局無意見。

(八) 何芳子委員(另提供書面意見)

同意延至 111 年 6 月底前提送權利變換計畫報核。

(九) 簡文彥委員(另提供書面意見)

提醒變更為小坪數供權利變換分配部分(20坪)，應符合本市都市更新自治條例第 11 條，扣除公用部分、雨遮、露臺及陽台面積後不得小於 46 平方公尺。

決議：本市都市更新處業依都市更新條例第 75 條規定檢查實施者對該事業計畫之執行情形，惟本案實施者自 108 年 5 月 21 日事業計畫核定後尚未擬具都市更新權利變換計畫案向本府申請報核，已逾事業計畫預訂實施進度，經實施者說明，並經審議會討論後，同意實施者於 111 年 6 月 30 日前檢送權利變換計畫案向本府申請報核。

二、「擬訂臺北市中山區長安段三小段 124 地號等 26 筆土地都市更新權利變換計畫案」涉都市更新程序案(承辦人：事業科 廖翊君 02 2781-5696 轉 3083)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃于珊幹事(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。

(二) 地政局 徐子偉幹事(書面意見)

本次會議討論事項無涉本局協審事項，無意見。

(三) 交通局 吳瑄俞幹事(張珮甄代)(書面意見)

案係處理程序問題，無涉交通，本局無意見。另本次會議資料誤值大安區圖說，請釐清修正。

(四) 消防局 蔡長銘幹事(書面意見)

本案係設都市更新程序案，未涉本局權管，無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事(書面意見)

本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝珮珊幹事(孟明蓁股長代)(書面意見)

本案係討論都市更新程序，無意見。

(七) 朱萬真委員

簡報內之規劃設計提到 55 坪以下較符合地主需求，請實施者說明未來是否有變更事業計畫與權利變換計畫併送之情形，以利審議會衡量提出明年 10 月報核之行程。

(八) 何芳子委員

因本案事業計畫已於 106 年核定實施在案，惟目前查尚有 22 位未表同意，同意比例偏低，故請實施者更積極溝通協調，建議 111 年 6 月底前提送權變計畫報核。

(九) 陳信良副召集人

請實施者補充說明目前整合之情況，包含同意比例、不同意戶之意見等情形。另查權變計畫前已撤銷，請實施者說明再檢送權變計畫之報核時間點。

實施者說明及回應：

- (一) 本案目前陳情情形係為單元內東北角角間之頂樓及一樓等所有權人，因現亦在持續協調溝通，另因目前僅作個案溝通，考量不同意人數較多且今年適逢疫情，故溝通協商確實未如預期，後續希望能爭取 10 個月後再行申請權利變換計畫報核，以利更新案件更完善。
- (二) 本案亦有規劃 38 及 39 坪之房型供地主選配，然因地主希望規劃設計能更加精確之坪數大小且無須找補，原則仍依事業計畫核定之圖面向地主持續溝通協調。

決議：本市都市更新處業依都市更新條例第 75 條規定檢查實施者對該事業計畫之執行情形，惟本案實施者自 106 年 5 月 18 日事業計畫核定及於 108 年 10 月 22 日撤回權利變換計畫案後，尚未重新向本府申請報核，已逾事業計畫預訂實施進度，建議實施者後續採更多元之協商型式，如委請其他專家學者協助出席地主協商會議等方式辦理；另請實施者妥為溝通協調並於 111 年 6 月 30 日前檢具權利變換計畫案向本府申請報核，及請本市都市更新處於 111 年 4 月追蹤本案進度。

三、「變更(第二次)臺北市大同區玉泉段二小段 353 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 吳心筠 02 2781-5696 轉 3189)

## 討論發言要點：

## (一) 財政局 黃于珊幹事 (書面意見)

168 專案會議書面審查所提營業稅意見，業經承辦科依審查結論建議維持原核定內容並提請本次大會確認，無補充意見。

## (二) 地政局 陳憶萍幹事 (書面意見)

無意見。

## (三) 交通局 吳瑄俞幹事 (陳昇陽技士代) (書面意見)

本案設置 1 席無障礙汽車位 (法定車位)、1 席無障礙機車位 (法定車位) 已設為不供選配之共用部分，爰請於管理規約內註明「無障礙車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，且不得約定專用」。

## (四) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

本案變更部分未涉及原核定消防車輛救災動線及活動空間之規劃，本局無修正建議，後續以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。

## (五) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

有關本次變更部分，本科無意見。

## (六) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (張書維正工代) (書面意見)

無意見 (本案非屬都審案)。

## (七) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 本案屬高層建築物，建築法規對於高層建築物之逃生避難有 2 項基本設計，其中為 2 方向逃生，8 樓以上之建築物會有 2 支安全梯；另為安全避難路徑，15 樓以上之建築物在進入安全梯前會經過陽台及排煙室，以達阻絕高溫空氣及濃煙的效果，讓安全梯升級為特別安全梯。查本案 1 樓平面圖上有 2 支特別安全梯，東側 A 梯會先經過排煙室，符合規定。惟西側 B 梯倘從梯廳進入則不會先經過排煙室，是否符合特別安全梯之規定，請實施者釐清確認。
2. 針對特別安全梯 B 梯就圖面上是有截斷線，動線是往上或往下請實施者再釐清。

## (八) 黃嫩雲委員 (另提供書面意見)

1. 拾柒、地籍整理計畫/一、法令依據第三段…「各級主管機關」…，請更正為實施者（第17-1頁）。
2. 請補強加註地下層轉折、斜邊尺寸（第6-10頁至第6-16頁）。

實施者說明及回應：

- （一）交通局所提無障礙車位部分，配合修正納入管理規約內註明。
- （二）回應建管處針對特別安全梯B梯，其動線只往地下方向移動，毋需特別安全梯，圖面標示會再修正。

決議：

（一）建築規劃設計部分

本案於屋頂層增設裝飾性格柵、各層增設檢修門、1樓商業單元門窗形式調整、都發局都市設計科建議取消圍牆等及配合建照審查修正建築規劃設計，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另有關1樓B座特別安全梯檢討，請依幹事意見修正。

（二）財務計畫部分

本案財務計畫係採100年提列總表規定，惟營業稅依107年版本計算式提列，業經168專案小組審查，因非屬本此變更事項，建議維持原核定內容，經實施者說明，並經審議會討論後，予以確認。

（三）權利變換及估價部分

1. 本案因建築設計變更致轉管位置調整，是否涉各戶單價調整估價及權變內容，業經168專案小組審查，經實施者說明各層管道間與原核定位置差異不大，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案地下一層增設2部車位作為公設車位，涉及公設面積調整及權值分配部分，業經168專案小組審查，經實施者說明均列入公設未計價，並經審議會討論後，予以同意。另無障礙車位列入大公部分，請實施者於住戶管理規約加註供社區公共使用。

（四）建築容積獎勵部分

申請獎勵項目及額度維持與原核定申請一致相同。

（五）聽證紀錄

本案為依108年1月30日修正公布前都市更新條例第19條之1第2款（即修正後第34條第3款）規定申請簡易變更事業計畫及權利變換計畫

案，得依都市更新條例第 33 條第 1 項第 3 款及第 49 條規定免辦理聽證。

- (六) 同意本案變更(第二次)都市更新事業計畫及變更權利變換計畫修正通過，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。

#### 四、「擬訂臺北市北投區崇仰段四小段 517-1 地號等 27 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 張彤雲 02 2781-5696 轉 3061)

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)

1. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，請實施者說明合理性及必要性，以維參與者權益
2. 本案提列特殊費用為水土保持技術服務費，共提列512萬4000元，請依審議原則說明合理性及必要性，並依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，並提請審議會審議。

##### (二) 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)

無意見

##### (三) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 事業計畫第5-6頁，有關市有土地以協議合建方式參與都市更新者，土地面積在150平方公尺以下，依都市更新事業計畫得讓售實施者，故實施者將申請市有土地讓售事宜一節，查本案實施方式為權利變換，爰無依本市市有不動產參與都市更新處理原則規定讓售實施者情形，本市有土地將以權利變換方式參與更新。
2. 事業計畫第6-6頁，土地權屬本市有土地地號及持分面積有誤。
3. 事業計畫第15-6頁，提列水土保持技術服務費5,124,000元，提請審議會審議。
4. 事業計畫第15-6頁，本案貸款期間提列34.5個月，係因另外加計「山坡地整地工程及臨時水保設施」(預計4個月)及「擋土排樁工程」(預計5個月)之工期，請實施者說明其合理性並檢附相關佐證資料後，提請審議會審議。
5. 事業計畫第15-7頁，人事行政(5%)、銷售(6%)及風險(14%)管理費用均以上限提列，提請審議會審議。

(四) 財政局 黃于珊幹事 (書面意見)

1. 本案貸款期間以34.5個月提列，係因另外加計山坡地整地水保工期4個月與擋土排樁工期5個月，請實施者說明合理性並提出相關佐證資料後，提請審議。
2. 以下數值前後不一致，請實施者釐正：
  - (1)頁 15-2 與頁 15-6 之貸款期間。
  - (2)頁 15-8 土地所有權人損益之計算因子「更新前土地價值」說明與算式金額。
3. 其餘109年9月15日第二次幹事複審會議所提意見，實施者已修正或說明或業經承辦科提請本次大會審議，無補充意見。

(五) 地政局 徐子偉幹事 (書面意見)

無意見。

(六) 交通局 吳瑄俞幹事(周光彥技士代) (書面意見)

1. P. 15-7、簡報P. 13，本案無障礙汽車位(法定應設2席，實設2席)，請依身心障礙者 權益保障法及建築技術規則建築設計施工編第167條之6之立法意旨，於管理規約內註明「無障礙車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，且不得約定專用，惟查前開車位似已列入銷售，建請列入大公，並納入住戶規約管理。
2. 簡報P. 15之地上樓層數與事業計畫P. VI審議資料表不符，請釐正。
3. 簡報P. 18之B1層圖面與事業計畫圖10-26地下一層平面圖不符，請釐正。

(七) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無修正建議。

(八) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

前次意見已修正，本科無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(陳光潔股長代) (書面意見)

1. 查本案都市設計審議前經本府110年7月27日府都設字第1093068778號函核定在案，倘經都更審議會決議調整原核定圖說，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定檢討是否需辦理都審變更設計事宜。
2. 報告書P. 118及P. 130標示之山限區五樓夾層高程不一，都審核定版本為+17.0，請釐清。

## (十) 建築管理工程處 林正泰幹事

建管處無其他補充意見，另針對有關現有巷部分，由於大部分鄰房興建時間較早，近幾年無執照申請資料，亦無現況調查資料可參閱，其公共地役權會隨著時間而改變，本案建築師所引用的 108 年公版地形圖沒有建物坐落，建議搭配現況調查合併檢討。

## (十一) 鄭淳元委員

1. 事業計畫 P. 綜-2~P. 綜-5 為幹事會會議複審紀錄回應綜理表，其第二欄位「公聽會發表意見」，應係「幹事複審會審查意見」之誤，請修正。
2. 實施進度表業已落後，請配合審議進程予以修正。

## (十二) 陳玉霖委員

事業計畫 P. 14-1 及 P. 15-6，合法建築物拆遷補償費依巨秉估價報告書內容，但估價報告書未載明此項項目，請確認推估過程及結果。

## (十三) 鍾少佑委員

估價報告書 P. 45，五樓挑高 6 公尺與一至四層樓高 3.475 公尺差距較大，於垂直效用比之調整率是否足夠，請估價師補充說明。

## (十四) 林昆華委員

本案實施方式究為權利變換或協議合建，請實施者說明釐清，並更正計畫書內容。

## (十五) 黃嫩雲委員(另提供書面意見)

請標示各層平面圖及五夾層平面圖的陽台寬深及轉折處尺寸(第 10-16 頁至第 10-25 頁)，屋凸層平面圖轉折處尺寸(第 10-29 頁)，地下各層平面圖斜邊、轉折處尺寸(第 10-31 頁至第 10-33 頁)。

## (十六) 臺北市都市更新處

本案後續需辦理水土保持工程，請實施者於申請建照時依規定辦理，若水土保持審查未通過，則本案須重新審議。

實施者說明及回應：

- (一) 本案無障礙車位依交通局意見未來計入大公處理，其他誤植配合修正。
- (二) 有關回應綜理表的表頭文字以及實施進度配合修正。
- (三) 因本案屬山坡地，於開工前依規定係辦理整地水保及擋土排樁工程，兩者工



期預計約八至九個月，懇請審議會同意依實際工期核實計算。

- (四) P.15-2貸款年期誤植，配合修正，P.15-8本案更新前土地價值係以80萬/坪暫估，誤植部分配合修正。
- (五) 測量合約總額為18萬餘元，測量工作的委託確實多以報價單的方式經甲乙雙方用印後確認，並無再另行簽定合約。
- (六) 估價報告書將再補充合法拆遷安置費推估結果說明；有關五樓挑高設計與一至四層的價差部分，後續將於計畫書中補充說明。
- (七) 本案經過都設審議通過並核定在案，在規劃設計上除建築物本體外，其餘綠地部分均開放供公眾通行，且亦將東側原登山步道予以現地保留，並與基地內人行步道做串聯。

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，後續請實施者持續溝通協調整合。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計業經109年7月27日核備，後續建築規劃設計修正情形是否符合建管相關規定，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案是否涉及現有巷道廢止或改道部分，建管處前於110年8月10日函請實施者於圖說繪製範圍、位置及註明相關說明，經實施者說明無涉及廢巷，並經審議會討論後，予以同意。另請將2席法定無障礙汽車位納入大公使用，並於住戶管理規約註明供社區公共使用。

(三) 財務計畫部分

1. 人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(14%)，均以上限提列，經實施者逐一說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案提列水土保持技術服務費5,124,000元，經實施者說明外審結果及必要性，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案測量費用未依提列總表規定之標準認列且無檢附合約金額佐證，係以檢附報價單方式提列，經實施者說明係以用印簽認工程報價單為依據，並經審議會討論後，予以同意。
4. 本案合法建物拆遷安置費及貸款期間依提列總表規定核計為25.5個月，惟實施者表示本案屬山坡地，於開工後須先行辦理「山坡地整地工程及

臨時水保設施」(預計4個月)，以及「擋土排樁工程」(預計5個月)，故以34.5個月提列，經實施者說明合理性，並經審議會討論後，予以同意。

#### (四) 估價部分

本案二樓以上均價 652,703 元/坪及估價報告書之修正情形，共同負擔比例 26.26%，請實施者依委員意見檢討修正。

#### (五) 其他

本案之公共安全絕對為重要考量部分，因此要求實施者水土保持工程於審議期間進行，本案於申請建照階段需加強坡審，如加強坡審未通過，則本案需重新審議，且日後工程進行期間其他施工及監工須以最高標準進行。

#### (六) 建築容積獎勵部分

1.  $\Delta F3$  (更新時程之獎勵容積) 同意給予281.87平方公尺 (法定容積5%) 之獎勵額度。
2.  $\Delta F5-1$  (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563.74平方公尺 (法定容積10%) 之獎勵額度。
3.  $\Delta F5-3$  (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予651.46平方公尺 (法定容積11.56%)，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。
4.  $\Delta F5-5$  (更新基地規模) 同意給予259.32平方公尺 (法定容積4.6%) 之獎勵額度。
5.  $\Delta F5-6$  (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予338.25平方公尺 (法定容積6%) 之獎勵額度，並請實施者後續依「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用；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。
6.  $\Delta F6$  (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1,127.48平方公尺 (法定容積20%) 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，並授權更新處覆實計算後給予。

#### (七) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p><b>財政部國有財產署北區分署(當事人或利害關係人)</b></p> <p>(1)本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，請實施者說明合理性及必要性，以維參與者權益</p> <p>(2)本案事業計畫書第15-7頁暫估更新後住宅單元單價約新臺幣(下同)66萬餘元/坪，停車位單元220萬元/個，低於第5-20頁周邊不動產市場調查結果住宅平均單價77~98萬元/坪，平面式停車位單價250~340萬元/個，請實施者說明並再行審酌估價合理性。</p>	<p><b>1-1 實施者受任人：弘傑開發事業股份有限公司李欣怡經理</b></p> <p>(1)本案自100年即開始更新程序，迄今已逾十年，且本案共同負擔比例約26%，目前仍希望以上限提列。</p> <p>(2)本案目前為事業計畫階段，更新後價格後續將依權利變換估價結果調整。</p>	<p>第1、2點無爭點，理由如下：</p> <p>第1點意見涉財務計畫部分，依審議會決議辦理，無爭點。</p> <p>第2點本案估價部分，請實施者依委員意見檢討修正，無爭點。</p>
2	<p><b>臺北市政府工務局新建工程處(當事人或利害關係人)</b></p> <p>(1)有關旨揭都市更新事業計畫案更新單元內，本處經管之本市北投區崇仰段四小段551-3、551-4、551-5、551-6、657、658-1、663-1、688地號等8筆市有土地(面積共計78.91平方公尺)，經查土地使用分區均為「第二種住宅區」。本處原回復意見為依規定參與都更，惟因本案部分土地共有人申請變賣分割後經臺灣士林地方法</p>	<p><b>1-1 實施者受任人：弘傑開發事業股份有限公司李欣怡經理</b></p> <p>(1)本案目前有所有權人進行相關訴訟，待後續訴訟結果確認後，將配合修正報告書內容。</p>	<p>第1點無爭點，理由如下：</p> <p>第1點後續依臺灣士林地方法院民事簡易判決109年度士簡字第308號判決結果辦理，非本更新討論範疇，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>院民事簡易判決109年度士簡字第308號判決，屆時依法院判決結果辦理後續。</p>		
3	<p><b>臺北市政府文化局(利害關係人)</b></p> <p>(1)土地：北投區崇仰段四小段517-1、551、551-3、551-4、551-5、551-6、657、657-1、658、658-1、661、663、663-1、664-1、665-1、666-1、666-2、666-4、668、675-1、676、682、684-688地號等27筆。</p> <p>(2)建物：北投區崇仰段四小段40473、40476建號等2筆及未登記建物13筆。</p> <p>(3)門牌：北投區東華街2段300巷42、46、48、50、52、54、62、64、66、68、74、82、84、90、92號。</p> <p>(4)經檢視旨揭範圍內未有本市已公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。</p> <p>(5)惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者時，仍請依據文化資產</p>	<p><b>1-1 實施者受任人：弘傑開發事業股份有限公司李欣怡經理</b></p> <p>(1)敬悉，後續會依相關規定配合辦理。</p>	<p>第 1-5 點予以採納，理由如下：</p> <p>第 1-5 點實施者後續配合辦理，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	保存法第33、35、57及77條等相關規定辦理。		

- (八) 同意本案擬訂都市更新事業計畫修正通過，請實施者收受會議紀錄起3個月內應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。