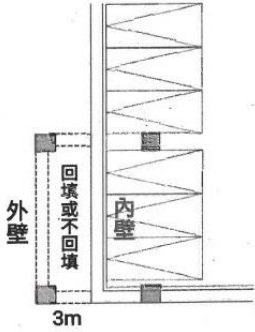


112 年度臺北市都市及建築法令說明會

綜合座談紀錄 - 9 月 13 日 都市發展部分

題次	問題	答詢	權責局處
1	112 年都審參考範例事項中，若有容積移轉，在非留設騎樓的基地，需留設 4 公尺帶狀空間，請問跟都更的人行步道獎勵是否可以重疊？	依本局 112 年 11 月 2 日北市都新字第 11260226821 號函示(略以)：「.....(二)依本局 112 年 10 月 2 日北市都設字第 1123065022 號函說明.....接受基地之環境補償措施，改以強化商業區之騎樓延續、帶狀式開放空間之充足綠色遮蔭等作為配套，其性質由空間留設修正為環境友善設計指引，.....，爰已無補償空間與容積獎勵重複認列之疑慮。據此，有關本市都市更新建築容積獎勵辦法建築規劃設計(三)獎勵計算所指應扣除『容積移轉回饋之開放空間』，無須扣除依 112 年度都審參考範例留設之公共設施容積移轉接受基地之『環境補償措施』」。	本局(設計科)、更新處
2	講義 31 頁開發許可「4 年期限」法源為何？都市計畫係以 25 年為期。 TOD 核心區，場站入口 150 公尺內，一般自 150 至 500 公尺內，但都市計畫細部計畫發展書圖內均無產業提升或該地區經濟成長之說明，無都計法第 43 條增加公共設施，應符合成長管理原則，應審查「人口、土地使用、交通現況及未來發展趨勢」、「決定項目、位置、面積」於那些地點，公告於都市計畫書圖內後，始落實於 TOD 開發許可，若無此都計法第 43 條檢討各都市指標事項，則 TOD 不應執行。 目前都市計畫 12 行政區有實際數據說明經濟成長(公司所得、淨利等增加之說	有關 TOD 目前於 111 年 5 月 24 日公布實施之都市計畫版本內容，主要希望營造友善空間藉由容積獎勵方式引導都市發展，至所提有關成長管理機制，將納入後續檢討評估。 另計畫內容及年期設定之法令依據部分，係依「都市計畫法」第 27 條及「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 83 條之 1 及第 80 條之 4 規定辦理，並經都市計畫委員會審定後發布實施。	本局(綜企科)

	明)·始有 TOD 開發適用就業人口、現行及未來增加數額、產業、公司經營可能性。		
3	<p>講義 7 頁</p> <p>查去年河川地主管水利局了解·河川地沒有容積·故不執行容積代金計畫·同一理由·道路地容積為「0」·故道路地沒有容積·不適用繳代金而發生無容積可以移轉·請取消道路地容積移轉辦法。且道路地之土地分區為「道」·不是「住」、「商」·故移轉容積本不存在·故不合法。</p> <p>據建管單位回應·大直災害發生係因容積增加·則規範人民基本權之容積應停止適用·以免災害發生。</p>	有關公共設施保留地容積移轉目前仍依中央「都市計畫容積移轉實施辦法」執行·所提建議事項涉中央法令·需進一步向中央反映。	本局(綜企科)
4	<p>講義 59 頁·南港通檢地下室開挖率規定「開挖率法定建蔽率加 10%為上限」：</p> <p>一、原因為何?</p> <p>二、習慣上建蔽率、容積率(含地下室部份)·均規定於都市計畫、細部計畫·則該項容積率之增加允許亦應由都委會細部計畫書圖內載明。</p> <p>三、請將現行都市設計委員會審查「外加建蔽率 10%為容積」之規定·改由都市計畫委員會審查。都市設計審議後·應送都委會細部計畫備查(不違背都委會授權)。</p> <p>都市設計建築師收費標準。</p>	<p>一、本案地下室開挖率規定係訂於南港通檢細部計畫內之都市設計管制·屬原則性規定·細部計畫內已有說明·如基地情況特殊·可經本市都市設計審議委員會審議審決予以調整·即都市計畫已授權都市設計審議委員會審議決定·故都發局就開挖率放寬部分已有通案性規定·並提經都市設計審議委員會大會審酌通過。</p> <p>二、有關都市設計建築師收費標準部分·非都審範疇與權限·建議向建築師公會反映。</p>	本局(規劃科、設計科)
5	間隔 3 公尺之兩道連續壁所形成內外共構複壁·開挖線是從外壁起算還是內壁起	建管處經查尚無類似案例·建築物地下室通案執行方式係以地下連續壁為擋土設施並設有內牆而為複式牆構造者·內牆與	本局(設計科)、建管處

	<p>算? 形成複壁原因</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.為增加停車位及取得一個車位 40 公尺免計容積，需將不規則之停車線拉齊。 2.停車線拉齊後，因開挖率限制，連續壁(簡稱內壁)只能偏離柱線，設在內外柱線之間。 3.並將距離內壁 3 公尺之外柱落在內壁開挖區外。 4.外柱因此需連接一道 U 字形連續壁(簡稱外壁)，才能開挖施作。 5.內外壁間各地下樓層同樣施作柱樑板，內外壁間所留空間回填或閒置不回填。 <p>已知新北市建照業務工作手冊之規定為 因已有開挖行為、二次施工、未能增加綠化、無保水功能。地下共構複壁開挖再回填之部分應計入開挖率及容積。</p> 	<p>連續壁間淨距離應小於三十公分，且該建築物地下室之開挖率及樓地板面積應計至複式牆之中心線，所提之案例因已有開挖行為、二次施工，仍應計入開挖率及容積檢討。</p>	
6	<p>都審 請問捷運移設計畫是否得草案確認後及提送都審? 或是捷運什麼審查階段可併送都審?</p> <p>都更 因應基泰大直案，請問是否考量增加扶壁可免重新公展?</p>	<p>一、捷運移設計畫草案審定後，可就有爭議或不確定性議題依本市都審審議規則第 4 條，以預審方式送審，以確認後續執行方向。</p> <p>二、基泰大直案非屬都更案件，有關都更案需增加扶壁，如所需費用於公展階段已充分揭露，使土地所有權人知悉，可免重新公展程序，惟如於審查過程中，基於安全考量，需增設扶壁設施，其所產生之費用倘實施者無法自行吸收，</p>	<p>本局(設計科)、更新處</p>

		因費用增加涉及影響所有權人權益，即須重新公展。	
7	<p>有關都市更新案且於都審地區，涉及商特區(原屬住三)於都更審議原則中規定須有70% 1、2樓商業使用，且已報核，惟都審審議原則 112年 8月 1日公告僅剩申請綜合設計時至 1、2樓做為商業使用。</p> <p>試問：</p> <p>一、都更報核擬申請都審可否將原二樓商業使用變更做住宅使用。</p> <p>二、是否需重新辦理公展及公聽會。</p>	<p>有關都更同時須送都審案件，仍應同時遵循符合各該規定，爰有關都更案倘位於商業區，其商業使用仍應依臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則規定辦理。</p> <p>另有關權利變換案件，相關變更(含用途)對估價有會有調整，故應重新辦理公展及公聽會程序。</p>	更新處
8	<p>公辦都更應依比例原則辦理，即應依維護、整建、重建程序審查，依行政程序法第 7條，建物所有權權利，以損害最小為原則，故於整建、維護，經實際檢查不可行(危老之補強程序)，始有重建必要。</p>	<p>依都市更新條例第 4條規定，都市更新得以整建、重建、維護等處理方式辦理，倘民眾擬以公辦都更重建方式辦理，得凝聚高度共識後向本處申請。</p>	更新處
9	<p>都更計畫內容修正幅度過大，須重行公展、公聽會，請問幅度過大如何認定。</p>	<p>有關都更計畫涉及修正幅度過大之認定，應依都市更新條例及本市都市更新案自提修正幅度過大處理方式辦理。</p> <p>如因個案對通案審議原則內容仍有疑義，建議可攜帶完整資料洽詢更新處承辦人員協助討論說明。</p>	更新處

10	<p>一、如事業計畫已完成審核，還未送權利變換計畫，但要撤銷同意書，是否可撤?及如何撤?</p> <p>二、劃定更新單元時，如實施者於買賣過程中產權取得有瑕疵，後想利用都更來排除剩下的土地持分地主，地主應如何自救自保。</p>	<p>一、依照都市更新條例第 37 條規定，撤銷同意書部分除有民法第 88 條、第 89 條、第 92 條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。</p> <p>二、另依照前開規定，所有權人同意比例須高於法定門檻始得辦理都市更新事業計畫，且相關產權計算則以土地及建物登記謄本為主，確保相關所有權人於審議個階段皆可表達意見。</p>	更新處
11	<p>針對危老後院深度比只需留設 3 公尺，但都更須留至 5 公尺，因基地達 1000 平方公尺以上即可進行都，且整合時間長，如地形較不規則，難以設計，建議都更後院深度比應比照危老規定。</p>	<p>一、「臺北市土地使用分區管制自治條例」係為處理危老部分，後院深度比檢討 3 公尺，前開條例第 15 條，自建築基地後面基地線超過深度 5 公尺範圍部分，不受後院深度比之限制，適用於都更、危老或一般基地重建，通案因一般基地未申請都更建築容積獎勵，後院深度比檢討較無問題。</p> <p>二、考量都更案件推動基地面積須達一定規模，後院深度比檢討不似危老案件常有小基地檢討困難情形，目前「臺北市土地使用分區管制自治條例」及「臺北市都市更新自治條例」無調整之計畫。</p>	本局(規劃科)、更新處
12	<p>商業區的騎樓地可否計入法定空地檢討?</p> <p>因商業區的土地開發為滿足地主需求，除都更與危老外，需額外導入騎樓地或容積移轉，比照技術規則檢討高層建築空地比，變相導致基地建蔽率變小及量體退縮變細長，而對環境造成衝擊。</p>	<p>經現場瞭解所詢係為騎樓地可否計入建築技術規則第 228 條規定有關留設空地比部分，查騎樓不得計入建技規則第 228 條總樓地板面積與留設空地之比。</p>	本局(規劃科)、更新處
13	<p>台北市都審都更案</p> <p>一、個案四面臨路，皆須退足 8 公尺(有 2 面設騎樓)。</p> <p>二、露臺可否設置大喬木?</p>	<p>一、依照本市都更通案審議原則，基地面臨都市計畫道路，均應留設人行步道或騎樓，且計畫道路未達 8 公尺，應退縮補足 8 公尺與道路順平後再退縮</p>	更新處

		<p>2 公尺以上無遮簷人行步道，倘另有個案無法退縮，應考量整體街廓退縮及動線規劃情形，提請本市都市更新及爭議處理審議會討論。</p> <p>二、為確保喬木生長情形，本市都更通案審議原則規定其覆土深度應達 1.5 公尺以上。</p>	
14	<p>107 內政部解釋函有關 921、311 紅黃單建物得依危老條例第 3 條第 1 項申請重建計畫(得逕為申請)(不用結構評估)，紅黃單建物是否得依臺北市都市更新自治條例第 13 條，不用辦理結構評估，及得適用同意比例 50%? 若依都市更新自治條例有關迅行劃定的規定，得否由土地所有權人逕依紅黃單而不需結構評估向主管機關提議劃定?</p>	<p>一、倘合法建築物經建築主管機關評估應限期拆除者，得依「臺北市都市更新自治條例」第 13 條規定辦理自行劃定單元程序；倘經審查核准自行劃定單元者，其事業計畫同意比例依「都市更新條例」第 37 條規定應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。</p> <p>二、倘合法建築物依「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」辦理結構安全性能評估，其初步評估結果為未達最低等級並符合下列樣態任一者，得循「臺北市政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區實施辦法」向本府提議劃定迅行劃定更新地區；經迅行劃定更新地區者，其事業計畫同意比例依「都市更新條例」第 37 條規定應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 符合 110 年 11 月 17 日台內營字第 1100817485 號令訂定「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」耐震能力不足而有明顯公共危害者。 2. 主管機關列管地震黃單建物。 3. 本市早期辦理公共建設為安置拆遷戶所建之整建住宅。 <p>三、至有關紅黃單建物是否屬於上開危險建物樣態，建議得洽建築主管機關</p>	更新處

		了解。	
15	<p>審議過程中，於開會前都會收到科室提供的委員意見，今日孟正工程司有提到科室彙整意見的時間流程，此部分可以理解，但目前狀況常常是開會前一天下班時才收到意見，即便加班也很難全面性整合回覆內容，且若要在會議上針對「做不到」的議題加以說明論述，很難在一個晚上裡完成，希望科是能在檢視前期科室意見彙整時間，以利申請人得以在會議中完整說明其無法修正之部分。</p>	<p>為加速都審審議時效，都審委員會每週召開，相關審查意見尚須彙整本府相關單位意見，行政作業時效有限，已加速內部作業，後續亦將持續精進。</p>	<p>本局(設計科)</p>