

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 函

100
臺北市中正區博愛路38號8樓

地址：11008臺北市信義區市府路1號
承辦人：吳敏瑄
電話：(02)2321-5696轉3033
傳真：(02)2397-4328

受文者：皇翔建設股份有限公司

發文日期：中華民國102年1月29日
發文字號：府都新字第10132603500號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議紀錄1份



HDC10202006

主旨：檢送本府101年12月17日召開「臺北市都市更新及爭議處理審議會第123次會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府101年12月12日府都新字第10132105600號開會通知單續辦（諒達）。
- 二、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，於文到10日內提出書面意見，送本府彙辦。

正本：臺北市政府都市發展局 丁主任委員育群、臺北市都市更新處 林副主任委員崇傑、臺北市政府財政局 丁委員翰杰、臺北市政府地政局 潘委員玉女、臺北市政府交通局 林委員麗玉、臺北市政府文化局 李委員麗珠、臺北市建築管理工程處 羅委員榮華、臺北市都市計畫委員會 黃委員文光、羅委員孝賢、金委員家禾、黃委員志弘、何委員芳子、蘇委員瑛敏、解委員鴻年、陳委員漢雲、林委員秋綿、陳委員美珍、簡委員伯殷、劉委員明滄、周委員世璋、郭委員國任、許委員俊美、臺北市建築師公會、臺北市建築開發商業同業公會、臺北市不動產估價師公會、臺北市都市更新學會、臺北市政府研究發展考核委員會、臺北市政府政風處、新北市政府、臺中市政府、高雄市政府、臺北市都市更新處 簡執行秘書裕榮、臺北市政府財政局 陳幹事正賢、臺北市政府財政局 張幹事孟純、臺北市政府地政局 鄭幹事益昌、臺北市政府地政局 潘幹事依茹、臺北市政府地政局 蕭幹事佑嘉、臺北市政府交通局 李幹事慧、臺北市政府文化局 宋幹事傳明、臺北市建築管理工程處 吳幹事琇瑩、臺北市政府工務局新建工程處 陳幹事家邦、臺北市政府法務局 張幹事雅雯、臺北市政府消防局 吳幹事尚欣、臺北市政府捷運工程局 孫幹事文瑜、臺北市政府社會局 吳幹事玉玲、臺北市政府都市發展局都市規劃科 傅幹事舜華、臺北市政府都市發展局都市設計科 林幹事芝羽、臺北市都市更新處更新事業科 袁幹事如瑩、財政部國有財產署（討1）、財政部國有財產署北區分署（討1）、臺北市政府環境保護局、臺北市大同區建明里 陳正賢里長（討3）、內政部建築研究所（討3）、財團法人台灣建築中心（討3）、立偕建設股份有限公司（討1）、合契建築師事務所、境業設計工程有限公司、宏邦不動產估價師聯合事務所、王士卿、王士卿君、王台國君、王玉秀、王玉秀君、王秩安、王鐵軍君、江美雲、江美雲君、何冠青、何冠青君、何冠青君*、余省、余省君、冷愛齡君、吳惠華君、李少甄、李何玉英、李

何玉英 君、李岱融、李岱融 君、李岱融 君*、汪庭羽、余引弟、余引弟 君、周月清 君、周伯楠等60人、周伯楠 君等60人、周明月 君、周信三、周信三 君、周淑慎、周雅明 君、周順壽、周賓鴻 君、周賢明、周賢明 君、周賢明 君*、房志豪、房志豪 君、房志豪 君*、房阿梅、房阿梅 君、林文炳 君、林文達、林正榮、林正榮 君、林志泰、林志泰 君、林秀茶 君、林佩蓉、林佩蓉 君、林欣慧、林欣慧 君、林欣慧 君*、林阿桃、林阿桃 君、林阿桃 君*、林信成、林信成 君、林家儀、林張秀松 君、林彰增、林彰增 君、林麗娟 君、松仁路289號3樓女士、邱鳳珠、邱鳳珠 君、侯吳蓮美、侯吳蓮美 君、侯吳蓮美 君*、洪慶棋、洪慶棋 君、胡寶沿 君、范秀蘭、范秀蘭 君、范陳秀園、范陳秀園 君、范陳秀園 君*、范福星 君、郝陣偉、郝鎮偉 君、夏允方 君、夏邦基 君、孫珮玲、孫珮玲 君、徐省、袁永麟、高明珠、高明珠 君、高明珠 君*、高林翠美、高林翠美 君、高雪莉、張方榕、張王麗珠、張秀雲 君、張雅嵐、張鄒阿梅、張鄒阿梅 君、張麗如、張麗如 君、張麗如 君*、許育英、許裕米、許裕縣、陳水金、陳火煙、陳火煙 君、陳王麗珠、陳秀玉、陳秀玉 君、陳采妮、陳采妮 君、陳為吉、陳為吉 君、陳若蕎、陳若蕎 君、陳素仁、陳素仁 君、陳添火、陳添火 君*、陳添輝、陳添輝 君、陳添輝 君*、陳許秋女、陳許秋女 君、陳許秋女 君*、陳博笙、陳博笙 君、陳夢臣 君、陳榮欽 君、陳潔怡、陳潔怡 君、陳潔怡 君*、曾柳楣、湯春祝 君、黃林幸妃、黃林幸妃 君、黃林幸妃 君*、黃郭琴、黃郭琴 君、黃郭琴 君*、黃劉筍、楊世榮 君、楊秀里 君、楊海寧 君、楊淑雲 君、楊朝聰 君、葉慶梨 君、管繼明、管繼明 君、臺北市信義區吳興段三小段196地號等17筆土地自辦都市更新促進會、豪華工程(股)公司 賴一中 君、齊張文子 君、劉秀梅、劉秀梅 君、劉芙華、劉奕強 君、劉徐桂香、劉徐桂香 君、劉陳貴、劉嘉銳、劉嘉銳 君、劉鳳琳、劉鳳琳 君、樂鳳仙 君、鄭榮陽、鄭榮陽 君、盧建志 君、戴朱美 君、鍾劉秀梅 君、簡文彬 君、簡蔡琴、簡蔡琴 君、簡薰薰、簡薰薰 君、顏月裡 君、魏素新、魏素新 君、龔榮男、龔榮男 君、黃盈華、黃盈華 君、許皆福、許郭夏、許郭夏 君、正隆股份有限公司(討2)、陳清桂等四人(請轉知其他陳情人)、潘武治、皇翔建設股份有限公司(討3)、弘傑不動產事業股份有限公司、三大聯合建築師事務所、白麗雲、林麗娟、周育德、游秀萍、李好儉、楊閔志、黃瑞松、鄭翔之、林金雄、黃火木、許徐少玲、丁顯揚、王台國、鄭以群、羅玉金

副本：臺北市都市更新及爭議處理審議會、臺北市都市更新處政風室、臺北市都市更新處(均含附件)

市長郝龍斌

都市發展局局長 丁育群 請假

都市發展局兼代副局長 許阿雪 代行

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 123 次會議紀錄

壹、時間：民國 101 年 12 月 17 日（星期一）上午 9 時 30 分

貳、地點：臺北市政府 8 樓都市計畫委員會會議室

參、主持人：林副主任委員 崇傑代

紀錄彙整：吳敏瑄

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、討論提案

- 一、「擬訂臺北市信義區吳興段三小段 196 地號等 17 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 鄭伊娠 23215696 轉 2810)

討論發言要點：

- (一) 文化局 宋幹事傳明(書面意見)

本案基地內無受保護樹木，亦無古蹟或歷史建物，本局無意見。

- (二) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

有關消防車輛救災動線及救災活動空間無修正意見。

- (三) 交通局 李幹事慧(書面意見)

本案申請獎增車位係屬公共使用，建請移至鄰近坡道或停獎專用梯廳前，動線較為順暢。

- (四) 財政部國有財產署北區分署(書面意見)

1. 案內原郁去病君所有之同小段 213 地號、同小段 248 建號房地已收歸國有登記為國有財產，管理機關為財政部國有財產署（以下簡稱本署）。請實施者釐正 14-1 合法建築物拆遷補償費明細表及表 14-2 合法建築物拆遷安置補償明細表所有權人為中華民國、管理機關為本署，以符實際。
2. 至本案共同負擔之比例為 44.73%，請 貴府秉主管機關權責，就共同負擔提列合理性秉權審議。
3. 另事業計畫書第 13-1 頁所載之分配方式，所有權人申請分配單元時以原位次為原則，並由一樓逐層往上選至所有權人應分配價值分配完畢為止，實施者由上往下分配，以水平分為原則，該分配方式有損本局及相關權利人參與分配之權益，本處無法同意，實施者應俟相關權利人分配完成後就剩餘部分分配。爰請 貴府參酌本處意見，責成實施者

修正事業計畫所載選配原則，以維國產權益。

(五) 潘委員玉女

1. 有關實施者所擬選配原則，建議得於一樓居住單元經原位置所有權人選配後仍有剩餘時，開放予其他所有權人選配，惟單元的選配作業涉及權利變換估價，實施者仍須與所有權人妥予說明。另建議實施者不予限制所有權人由下而上選配。
2. 「老舊公寓更新專案」政策係雖以滿足一坪換一坪為目標，惟所有權人因權利變換估價結果選配單元，受更新後選配單元之價格差異，可能衍生是否室內坪數更新後可達一坪換一坪之情形，請實施者妥為向所有權人告知該差異原因及研擬相關處理機制。

(六) 陳委員美珍

1. 有關逆打工法對本案是否有縮短工期及提高安全性之成效，請妥予告知所有權人，併於工期及財務計畫上反映。另本案因提列其他特殊工法致使共同負擔費用較高，仍請妥向所有權人說明提列之合理性。
2. 建請實施者就公司資本額是否足以承攬本案及配合本案之融資銀行，向所有權人妥予說明，俾獲取地主信任。
3. 財務計畫內之各項費用倘有重複提列情形，建議自行刪除。

(七) 丁委員翰杰

1. 本案已提列SRC構造、地質改良工程及制震系統，請強化說明仍須提列逆打工法以滿足安全需求之必要性。
2. 逆打工法估價單內混凝土等費用似有重複提列情事，請實施者釐清。
3. 實施者辦理本案之自有資金如何取得，請實施者說明。

(八) 都市更新處

1. P5-27，停管處98年調查結果過舊，請實施者更新。
2. 第7、8、9章頁面有重複情形。
3. 適當規模住宅誘導原則應以圖表強化說明符合規定之設計內容。
4. 部分圖面未更新(如P11-39，建物立面的框架設計未改為透空金屬格柵)。
5. 表15-1請刪除辦理專案相關費用欄位。

6. 經常管理費之通知交屋日起，請刪除通知兩字。

7. 請補附事業計畫圖。

決議：

(一) 有關逆打工法、信託管理、選分配原則、同意書疑義、銷售管理費用及是否可滿足一坪換一坪等陳情意見，併選分配原則、財務計畫得否調降以及權利變換計畫操作上得否滿足一坪換一坪目標等疑義，請實施者先行召開協調會說明後，再辦理專案小組討論。

(二) 本次專案小組由金委員家禾擔任召集人，邀集黃委員志弘、許委員俊美、周委員世璋、林委員秋綿、陳委員美珍、陳委員漢雲、簡委員伯殷以及郭委員國任與會。倘後續有委員改聘情事，原則上以相同背景委員替補，並徵詢其意見。

二、「變更臺北市中正區河堤段二小段 435 地號等 45 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」所有權人異議審議核復案（承辦人：事業科 陳志誠 2321-5696#2954）

討論發言要點：

(一) 文化局 宋幹事傳明（書面意見）

本案基地內無受保護樹木，亦無古蹟或歷史建物，本局無意見。

(二) 消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

本案未涉本局權管事項，本局無意見。

(三) 交通局 李幹事慧（書面意見）

無意見。

決議：

(一) 本案異議人所提異議事項非屬都市更新條例第 32 條審議核復事項，故維持原核定之處分，後續請依程序辦理核復事宜。

(二) 其他異議人陳情事項，後續請實施者妥予溝通協調。

三、「變更臺北市大同區市府段三小段 247 地號等 5 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 洪敬哲 2321-5696#3035）

討論發言要點：

(一) 環保局（書面意見）

有關「皇翔建設股份有限公司」申請「變更臺北市大同區市府段三小段 247 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫」案，經查本案為「皇翔 A16 基地綜合大樓新建工程環境影響說明書」基地範圍，本案已於 101 年 1 月 30 日以府環四字第 10130473802 號公告有條件通過環境影響評估審查；爰請開發單位釐清本案變更部分是否涉及變更原環境影響說明書內容，若有與原環境影響說明書不符之情形，則請開發單位依規定辦理環評書件變更相關事宜。

(二) 文化局 宋幹事傳明 (張豪心代)

1. 本案基地內無已列管之受保護樹木。
2. 另本局既已於 98 年 4 月 29 日核定歷史建築「原專賣局臺北後站倉庫」之修復及再利用計畫，並於 100 年 12 月 22 日對於歷史建築「原專賣局臺北後站倉庫」建物與新設人行道銜接部分報告書同意備查，請實施者依前述計畫與報告等覈實辦理。

(三) 都發局都市設計科

本案變更設計已於 101 年 8 月經都市設計審議核備在案。

(四) 交通局 李幹事慧 (書面意見)

有關無障礙機車格位置，建議應再移至鄰近坡道或梯廳前，動線較為順暢。

(五) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

有關消防車輛救災動線及救災活動空間無修正意見。

(六) 建管處 吳幹事琇瑩

簡報 P. 17 安全梯的開口位於一般零售業區域內，並非連結大廳或公共區域，此將影響未來使用樓梯安全疑慮及店面開關門使用；P. 18 急升降機的排煙室限設一處且不得直接連結居室，現設置出口仍連結居室空間，以上兩部分，請配合修正。

(七) 地政局 潘幹事依茹

事業計畫 P 變-132 銷售總收入 12,084,275,760 元與估價報告書更新後權利價值 11,820,820,280 元不符，且表 15-5 更新整體開發收益表中辦公、商場、住宅等之面積、平均單價及車位數 (事業計畫為 194 個，估價報告書為 197 個) 等亦與報告書有所差異，究係何者正確？倘如有更正是否影響 2 樓以上均價？因本案有申請△F5-4 及△F5-6，

涉及銷售淨利計算，再請實施者詳加檢校及說明。

(八) 林副主任委員崇傑

本案因環評會要求之修正調整事項，在不增加原核定更新成本之情形下，建議維持原核定內容，倘計算後成本增加，則建請由實施者自行吸收。

(九) 都市更新處

1. 實施進度請依現況進度順推核定公告期程。
2. p. 附錄-1 經常管理費之通知交屋日起，請刪除通知兩字。
3. 本市土管規則業已修正為自治條例，計畫書內相關法令名稱請修正。
4. 不動產估價報告書摘要請置於計畫書附錄。

決議：

(一) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意維持原核定值給予1288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) 同意維持原核定值給予1545.60平方公尺(法定容積6%)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) 原則同意維持原核定值給予624.11平方公尺(法定容積2.42%)之獎勵額度，後續授權更新處覈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. $\Delta F5-4$ (保存維護具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物之獎勵容積) 原核定為621.69平方公尺(法定容積2.41%)，本次變更因總樓地板面積增加，銷售淨利減少而調整，且經實施者說明調整範圍僅於1樓，2樓以上均價無更動後，同意給予621.81平方公尺(法定容積2.41%)。
5. $\Delta F5-5$ (更新基地規模之獎勵容積) 同意維持原核定值給予1184.96平方公尺(法定容積4.6%)之獎勵額度。
6. $\Delta F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 原則同意維持原核定值給予1545.60平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度；另請實施

者於申請建造執照時繳交容積獎勵乘以本案銷售淨利之保證金，並承諾於建照申報開工前取得黃金級綠建築候選證書及通過綠建築分級評估「銀級」以上。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案增設無障礙機車格位之位置及動線，經實施者說明後，請依交通局意見修正。
2. 本案地上3層之用途標示及計算表列面積之正確性，經實施者說明後，予以同意。
3. 本案B棟之建築設計(雨遮是否應計入容積、五層陽台與露台間是否應設置欄杆區隔等)經實施者說明後，予以同意，惟有關安全梯開口、排煙室開口方向等，請依建管處意見修正。
4. 本案地下二層防火區劃設置位置、地下五層防空避難室直通戶外樓梯之檢討情形，經實施者說明後，予以同意。
5. 本案是否業依建築技術規則高層建築專章檢討並符合規定，經實施者說明後，予以同意。

(三) 消防救災部分

本案消防救災活動空間之設置情形及檢討是否符合相關規定，經實施者說明，並經消防局書面表示無修正意見後，予以同意。

(四) 估價部分

本案變更後之2樓以上均價調整情形，經實施者說明未變動後，予以同意。另地政局提供之估價意見，請配合修正。

- (五) 本案綠建築保證金變更前後因銷售淨利調整致繳納之保證金額調降，因實施者業繳納在案，故實施者同意已簽署之協議書不予異動。
- (六) 本案申請△F5-6綠建築設計獎勵6% (銀級)，經環評會要求以鑽石級為規劃目標，惟實施者依環境影響說明書承諾以黃金級候選證書與銀級綠建築標章進行申請、設計及施工部分，請實施者於核定前向環保局確認並副知本處，後續於建造執照列管之。
- (七) 同意本案變更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。

陸、散會