# 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 88 次會議紀錄

中華民國 101 年 3 月 20 日府都新字第 10130371800 號函

中華民國 101 年 3 月 29 日府都新字第 10130562200 號函修正

壹、 時間：民國 101 年 2 月 20 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(西南區)

參、 主持人：林副主任委員崇傑[代]　　紀錄彙整：蔡欣沛

肆、 出列席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、 報告案

**一、「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」審議案（承辦人：事業科 張如惠 2357-2951）**

決議：

（一）有關本案保護樹木移植相關內容，實施者依本府文化局樹木保護委員會決議事項修正之圖面內容，經文化局表示無意見。

（二）本府消防局表示維持原用途參與本更新案，並於實施者對其選配分回面積及規劃設計說明後，表示符合公務需求，且併同確認更新後配置小型消防車不影響救災動線。

（三）餘洽悉備查。

陸、 討論提案

**一、吳月琴君申請「劃定臺北市中正區河堤段一小段 615 地號等 6 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 童獻忠 2321-5696＃3001）**

決議：同意本案劃定為更新單元，請申請單位依程序辦理後續作業。

**二、「擬訂臺北市信義區永吉段二小段 33-2 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 鄭伊娠 2321-5696＃3037)**

決議：

（一）本案討論前，簡委員伯殷及陳委員美珍已依臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第 12 點規定，自行離席迴避。本府法規委員會洪幹事詠智自行表示，依行政程序法第 32 條規定，自行離席迴避。

（二）建築容積獎勵部分

1、△F1(以原容積高於法定容積)同意依本府 98 年 10 月 7 日府都建字第 09871068400 號函核定結果給予 8,506.68 平方公尺(法定容積 59.57%)之獎勵額度。

2、△F3(更新時程之獎勵容積)同意給予 714.04 平方公尺(法定容積 5.00%)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)同意給予 974.48 平方公尺(法定容積 6.82%)。

4、△F5-3(供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積),請實施者刪除臨永吉路 326 巷人行步道面積及建管處幹事表示通案原則高層建物截角處設置高層緩衝空間部分之獎勵面積,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。

5、△F5-5(更新基地規模之獎勵容積)同意給予 442.70 平方公尺(法定容積 3.10%)之獎勵額度。

6、本案申請高氯離子建築物放寬容積之獎勵額度,同意依本府 98 年 10 月 7 日府都建字第 09871068400 號核定結果,給予 6,836.23 平方公尺(法定容積 47.87%)之獎勵額度。

(三)建築設計部分

計畫書圖應詳細繪出一樓及地下室空調機位置,且空調機不應置於騎樓空間。

(四)財務計畫部分

1、同意本案拆遷補償費採建物殘餘價值提列,另拆遷安置費及共同負擔應依簡報中所載方案三 45.69%提列,後續授權更新處核實計算後通過。

2、本案銷售管理費應調降至 4.5%,貸款利息應調降至 2.6%;因現況條件之特殊性故貸款工期同意以 52 個月提列,倘涉變更程序應循相關規定辦理。

3、人事行政管理費及營建工程管理費之加總以上限 5%提列。

4、實施者簡報與計畫書內容之差異處及修正項目,請實施者自行修正計畫書,後續授權更新處審視。

（五）地政局蕭幹事佑嘉

1、依照審議會簡報資料 P11 所示，一樓店鋪單價由 74 萬元/坪修正為 89 萬元/坪，二樓以上住宅由 50 萬元/坪修正為 56 萬元/坪，更新後開發總值由 797,065 萬元修正為 889,253 萬元，與都市更新事業計畫案有不一致情形，請修正~~實施者應依簡報中所載方案三提列~~。

2、依照審議會簡報資料 P23 所示，若共同負擔 484,204 萬元刪除 79,384 萬元後，共同負擔為 404,820 萬元，惟簡報資料顯示共同負擔為 380,385 萬元，請修正~~實施者應依簡報中所載方案三提列~~。

（六）財政局林幹事昆華

1、事業計畫綜 2-16 表 15-3 及第 15-3 頁表 15-3 營建工程加成調整標準平均單價計算表，所載 17-24F(9 層)，層數「9 層」應為「8 層」誤植，請修正。

2、事業計畫第 10-7 頁表 10-4 及第 15-3 頁表 15-3 基地營建費用表之樓地板面積應不包含陽台面積，惟表內所列樓地板面積無法看出是否包含陽台，且與簡報資料所載樓地板面積不符，倘屬正確，請於計畫書中詳載前揭檢討事宜 1 列，未將合約所載總金額扣除營業稅後之金額計算印花稅，其他以該項費用為計算因子的項目亦請一併作修正。

3、本案信託費提列 675 萬元，惟查案附信託契約書所列信託事務內容包含建築資金控管，依審議會通過案例：「信託費用土地部分之信託應由地主負擔，可納入共同負擔費用，至建築資金部分則應由實施者自行吸收，不可納入共同負擔費用」，建請實施者刪除營建費用計算因子之信託費。

（七）消防局吳幹事尚欣（書面意見）

1、永吉路救災活動空間位於現有人行道部分，與道路應無高差或順平。（P12-3）

2、永吉路救災活動空間內有植栽妨礙雲梯消防車停放及操作，不符規定。（P12-3）

3、救災活動空間地面應能承重 75 噸以上及坡度應在百分之 5 以下。

4、救災活動空間邊緣側為雲梯消防車支撐腳架放置處，虎林街 66 巷救災活動空間邊緣側為公共排水溝，無法承受雲梯消防車操作時之荷重，請調整救災活動空間位置。(P12-3)

（八）都市發展局黃幹事哲賢所提意見如下

地下一層防空避難室兼一般零售業是否符合規定，請申請單位檢討符合「臺北市政府辦理高氯離子混凝土建築物善後處理準則」第 4 條第 12 項第 5 款規定，則悉依原核准建照當時適用之法令辦理。

（九）黃委員志弘

本案因屬災損建物故有其法令適用、現況條件及工程條件之特殊性，本案決議事項非供作通案原則。

（十）原則同意本案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。

**三、「擬訂臺北市大同區雙連段二小段 208 地號等 54 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 胡如君 2321-5696＃3022)**

決議：

（一）有關本案人民陳情意見包含：事業計畫書中未具體載明分配方式、蓬萊廟空間不足等疑義，請實施者說明釐清。

（二）環保局

有關本案地下停車空間需提供 50 個機車位供公務使用，及請面德鄰公園之一樓空間應保留供環保局使用，請一併納入規劃考量並於計畫書圖中詳細標註說明。

（三）都市發展局

請依據本市土地使用分區管制自治條例第 97 條之 6 規定檢討本府環保局辦公室及義勇消防隊辦公室之公共開放空間留設寬度是否符合規定。

（四）民政局

1、有關本案之區民活動中心，因民權里里長所要求之里民活動中心與實施者所規劃之空間二者性質不一，故里長同意不予設置。

2、有關本案寺廟倘可依法核發建照，本局則依法續辦登記事宜，惟寺廟是否得以辦理登記，將再另行提供書面意見。

（五）財政部國有財產局臺灣北區辦事處

有關本案財務計畫提列之人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費

偏高，請審議會秉權審議。

（六）財政局張幹事孟純

1、有關 G 棟地上 2 層地下 1 層廟宇建築之法定工程造價，其中地下 1 層造價應配合以該棟建物單價計算，而非以 13 層以上建物單價計算，其他以該項費用為計算因子之項目亦請併同修正。

2、本案建物分別有磚造、加強磚造、鋼筋混凝土等構造，惟 P.14-2、14-4 建物及其他土地改良物之拆遷補償單價均以鋼筋混凝土單價計算，請改依各建物構造的單價提列。另對於建物總樓地板面積未達 66 ㎡者，應發放之拆遷補償費在扣除代為拆除費用時，拆除費應以該戶實際拆除面積計算，而非統一以 66 ㎡計算，亦請一併作修正。

3、本案營建工程造價適用 99 年 6 月 3 日新修正後單價，修正後之工程造價標準已包括空污費，因此請刪除表 15-9 興建期間空污費之提列，另 P.13-1 及表 15-9 空氣污染防”制”費的”制”誤植，請更正。

4、特殊工法提列 1 億 2,120 萬餘元，其中加計 LED 照明差價 2,217 萬餘元部分，與所附報價單差額金額不符，請再修正並確實依差價金額提列。

5、印花稅目前實施者係就費用提列標準中 A+B+C 也就是重建費用、公共設施費用及權利變換費用的全數做為提列依據，因為其中有多項是不具承攬性質或屬於政府規費不須課徵印花稅，因此請實施者重新檢討並就營建費用、建築設計費用、鑽探費用、更新前測量費……等涉及承攬契約（扣除營業稅後金額）提列印花稅。

6、本案貸款期限以 45 個月計算，較一般案例長，建請依審議會一般案例(36 個月)調整貸款期限。

（七）消防局吳幹事尚欣（書面意見-楊璨仔代）

1、本案於民權西路平面道路規劃 1 處救災活動空間，該平面道路寬度 7 公尺，惟救災活動空間寬度 8 公尺，若移入原有人行道，救災活動空間範圍內，人行道與道路應無高差或順平。

2、請依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第 1 點第 3 款檢討民權西路 160 巷（現有巷）轉民權西路 160 巷 18 弄應留設之轉彎空間，以符合雲梯消防車行駛需求。

3、救災活動空間邊緣側為雲梯消防車支撐腳架放置處，本案救災活動空間邊緣側為公共排水溝，無法承受雲梯消防車操作時之荷重，請調整

救災活動空間位置。

4、基地南側未開闢計畫道路若無法於本案完工時一併開闢完成，救災車輛無法通行至所規劃之救災活動空間。

5、救災活動空間不宜設置於車道出入口處，本案 1 處救災活動空間規劃於該處。

6、救災活動空間不宜劃設於他人土地上，本案 1 處救災活動空間劃設於 6 米未開闢計畫道路及他人土地上，請另行檢討規劃。

7、救災活動空間規劃於基地部分，與道路應無高差或順平。

8、救災活動空間地面坡度應在百分之 5 以下。

9、請確認各救災活動空間水平距離 11 公尺範圍內有建築物外牆開口（窗口、陽台）可供消防人員進入搶救。

（八）建管處廖幹事彩龍

1、有關本案一樓設置日常用品零售業，其空調主機設置位置，請於圖說中清楚標示。

2、有關本案左側臨 11 米路設置騎樓部分，似有牆面阻礙通行，請實施者予以釐清。

3、有關本案各層地下室皆設有回填土，請就設置目的妥予釐清，倘無必要，請取消設置。

4、有關本案 B、C、D、E 棟應依規定設置特別安全梯及排煙室，惟特別安全梯不應與一般樓梯共同使用，請檢討後修正。

5、有關本案平面、立面及透視圖之格柵皆不一致，請釐清修正，另有關雨遮、陽台、露台之格柵，請依建照抽查案例彙編之規定檢討。

6、有關本案擬廢除既有巷道，是否造成民權西路 184 巷無法通行，請釐清檢討。

（九）有關本案東側人行步道，請考量通行便利性並請檢討台電配電室之設置位置。

（十）有關本案後續將採權利變換方式進行，惟福德正神非為更新單元範圍內地主，請確認並釐清後續權利變換如何登記。

（十一）有關本案特殊工法中提列 LED 燈項目似有不妥，請釐清修正。

（十二）有關本案涉及更新單元內廢巷及更新單元外南側土地計畫道路開闢事宜，請先就本案車輛通行動線、停車場出入口、更新單元內及周邊交通流量等問題加以釐清後，並考量各幹事及委員等所提相關意見，併同修正後再提大會審議。

附帶決議：有關本府各局處及所屬單位於都市更新案時若涉及本府分回之房地空間，建請相關單位本於權責儘早向實施者提出規劃需求，以免造成後續規劃變動及時程延宕。

**四、「擬訂臺北市萬華區漢中段二小段 328 地號等 110 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 周家儀 2321-5696#2964）**

決議：

（一）建築容積獎勵部分：

1、△F3（更新時程之獎勵容積）業經 100 年 9 月 26 日本市都市更新及爭議處理審議會第 76 次會議決議核給 2,108.49 平方公尺(占法定容積 7%)之獎勵額度。

2、△F5-1（考量建築設計與鄰近地區建築物量體、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）業經 100 年 9 月 26 日本市都市更新及爭議處理審議會第 76 次會議決議核給，本次同意維持 1,807.27 平方公尺（法定容積 6%）之獎勵額度。

3、△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 569.25 平方公尺（法定容積 1.99%）之獎勵額度，惟請實施者刪除人行步道上之臨停彎設計，後續授權更新處核實計算後給予。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、△F5-5(更新基地規模之獎勵容積) 業經 100 年 9 月 26 日本市都市更新及爭議處理審議會第 76 次會議決議核給 1,415.70 平方公尺(法定容積之 4.7%)之獎勵額度。

5、增設室內公用停車空間之獎勵額度，依本府交通局及都市發展局審查結果辦理，惟建議以本次申請 585.00 平方公尺（法定容積 1.94%）之獎勵額度為上限。另請實施者於事業計畫中載明未來使用及營運管理方式，並於住戶規約中載明。

（二）臺北市政府交通局：

考量本案規劃做商業大樓使用，臨停車輛恐干擾附近車行動線，故建議以設置臨停彎方式處理。另本案尚有申請停車獎勵，雖經停管處調查本區附近停車需求供給尚足,但本案更新前 130 戶，更新後戶數達 382 戶，其規劃總停車格位（法定停車位加獎勵停車位）僅 287 位，故本局原則同意本案申請停車獎勵，惟停獎車位應確實開放供公眾及臨停需求使用，始得取消貴陽街 2 段 29 巷之臨停彎設計。

（三）有關本案地下汽車停車位（含裝卸貨停車格位）設置方式，經實施者說明後，予以同意。

（四）有關本案建築物高度檢討及高層緩衝空間，經實施者說明後，予以同意。

（五）有關本案建物立面設計（含貴陽街傳統街屋風貌部分），經實施者說明並經文化局表示無意見後，予以同意。

（六）本案印花稅之提列，經實施者說明承攬契約以合約金額扣除營業稅後金額計算後，予以同意。

（七）有關本案提列制震設備費用，經實施者說明後，予以同意。

（八）本案風險管理費之提列費率 12%，經實施者說明後，予以同意。

（九）地政局曾幹事錫雄：

有關潘則興先生及葉氏家族部分，經實施者說明本案住戶皆已達 100%同意，惟檢視此次修正版本與上次差異幅度不大，共同負擔比由原先 49.65%微降至 49.61%，而地主更新前合併後的價值與更新後價值其增值幅度約 22%，另本案工程造價每坪為 14.34 萬元，然房價約 40.6 萬元，房價為造價的 2.81 倍，此比例為一般都更案件較少見，但本案同意比例 100%也等同於協議合建，惟擔心部分所有權人與實施者採權利變換，造成部分所有權人損失，本案估價師於所選案例皆為本更新案 200 公尺範圍內，並說明本案房價平均 40.6 萬是合理行情，若房價沒有問題，則是否考慮調整共同負擔與房價之合理性。

（十）有關本案權利變換估價部分，經地政局表示意見及實施者說明後，予以同意。

（十一）本案擬協助開闢計畫道路部分，經實施者說明將協助清除道路地上物後，予以同意。

（十二）財政局張幹事孟純（書面意見）：

1、事業計畫 P.14-3，建築規劃設計費金額應為 5,640 萬 1,979 元，誤植為 5,647 萬 1,979 元，請實施者更正。

2、承攬契約印花稅部分，請以合約金額扣除營業稅後金額計算。

3、本案貸款利息計算年期未於報告書中表達，經由計算公式推算，實施者似以 57 個月（4 年 9 個月）計算，較一般案例長，建議依審議會一般案例(36 個月)調整貸款期限。

（十三）建管處廖幹事彩龍：

有關本案 1 樓規劃一般零售業部份,其空調主機之位置請於計畫書內載明。另 16 樓以上部份，陽台格柵請依規定辦理。

（十四）財政部國有財產局臺灣北區辦事處：

本次權利變換計畫內容修正調整後,本局可領取之差額價金已達最小分配單元及車位，請實施者提供可選配單元資料供本局辦理選配事宜。

（十五）消防局吳幹事尚欣（書面意見-楊璨仔代）：

有關消防車輛救災動線及活動空間無修正意見。

（十六）有關本案陳情人所提各項陳情意見，經實施者表示已與陳情人妥予溝通協調，大會表示無意見，惟仍請實施者遵守承諾，納入後續作業辦理。

（十七）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，逾期應再重新提會審議。

附帶決議：有關貸款利息期限計算疑義，建請更新處邀集相關局處釐清，俾供依循。

柒、散會