臺北市都市更新及爭議處理審議會第 91 次會議紀錄

中華民國 101 年 5 月 24 日 府都新字第 10130681300 號函

中華民國 101 年 7 月 4 日 府都新字第 10131080400 號函修正

壹、 時間：民國 101 年 4 月 2 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(南區)

參、 主持人：黃委員　志弘[代]　　紀錄彙整：蔡欣沛

肆、 出列席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、 確認第 88 次審議會議紀錄。

說明：更正 101 年 2 月 20 日召開第 88 次會議討論案二、「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」都市更新審議案決議內容如下：

（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，請實施者應依簡報中所載方案三提列。

更正為:

（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。

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。

決議：同意以上更正，餘洽悉備查。

陸、 報告案

一、第 88 次會議決議事項辦理情形（承辦人：事業科 蔡欣沛 2321-5696#3035）

決議：洽悉備查。

柒、 討論提案

一、「變更臺北市大同區迪化段 1 小段 2 地號等 25 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 郭毓菱 2321-5696#3021）

決議：

（一）建築容積獎勵部分:

1、△F3(更新時程之獎勵容積)維持原核定獎勵額度，同意給予 562.13 平方公尺(法定容積 7%)之獎勵額度。

2、△F4-2(協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施之獎勵容積）維持原核定獎勵額度，同意給予 398.94 平方公尺(法定容積 4.97%)之獎勵額度。

3、△F5-1（考量與鄰近地區建築物量體、造型、色彩及坐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）維持原核定獎勵額度，同意給予 481.82 平方公尺(法定容積 6%)之獎勵額度。

4、△F5-3（供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積）維持原核定獎勵額度，同意給予 307.28 平方公尺(法定容積 3.83%)之獎勵額度。

5、本案申請增設室內公用停車空間之獎勵容積，同意維持原核定內容，以 450 平方公尺(法定容積 5.6%)之獎勵額度為上限，依本府交通局及都市發展局審查結果辦理；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）建築設計部分:

1、本案消防救災空間及動線規劃依消防局幹事提供書面意見表示無修正意見。

2、本案各戶用途及法定機車停車位同意實施者說明，適用擬訂本案時之法規適用日。

（三）有關權利變換估價及選配部分，請實施者依下列意見配合修正，並經地政局確認無誤後予以同意。

1、地政局 潘委員玉女(曾幹事錫雄代)

（１）權利變換計畫書第 P11-1-1 表 11-1-1 鑑價機構鑑價結果表，請補充葉美麗不動產估價師事務所及中華不動產估價師聯合事務所之鑑價結果。

（２）請實施者說明本次變更案所有權人應分配權利價值皆下修之原因。

（３）權利變換計畫書第 P17-1-1 表 17-1-1 更新後單元地籍表中更新後合併地號請實施者修正以代號表示。

２、本案因土地分割，其估價價值是否因更新前地形、鄰路條件等之改變，影響更新前價值，請補充更新前各宗土地修正率對照表，並補充說明更新後銷坪變更前後之影響。

３、權利變換計畫書P11-3-1載明本案更新後建物分配單元總價與表11-4-1各筆價值總計不一致、更新後停車位總價值與表 16-2-1、表 16-3-1 及表 16-3-2 更新後分回停車位各筆價值總計不一致，經實施者表示係屬誤植，請實施者修正。

４、權利變換計畫書 P15-1「拾伍、不參與分配清冊」，請實施者依實際辦理情形配合修正。

（四）本案停車空間編號及配置與原核定計畫多所調整，經實施者說明不影響所有權人分配結果後，予以同意。

（五）原則同意本變更案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，惟涉及權利變換估價及選配疑義應經地政局確認無誤，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。

二、「擬訂臺北市中正區永昌段三小段 159 地號等 113 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 張如惠 2321-5696#2951）

決議：

（一） 郭委員國任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。

（二） 本案依審議委員、幹事意見修正決議，修正完畢後再提審議會審議。

１、交通局 李幹事慧

（１）有關本案機車道之機車出入口與轉角廣場公園產生衝擊，請實施者予以修正。

（２）報告書 P10-32 車位 101 號至 106 號之顏色非停獎標示，請實施者予以修正。

（３）交通影響評估報告中缺漏第三章重大發展計畫之說明，請實施者予以修正。

（４）報告書 P5-14 停獎機車人行動線和計畫書標示不一致，請實施者予以檢討修正。

（５）本案基地大於 1500 平方公尺，汽車於地下層目前規劃為單車道通行，請實施者予以檢討車道中間及可迴轉部分，檢討為雙車道通行。

（６）本案汀州路 340 巷 3 弄應屬底端廢止無疑，惟因南側道路未完整開闢，仍應確認其餘弄別是否具穿越性功能，並符合廢巷相關規定。

（７）小車位 80 號、141 號、228 號現有規劃鄰接牆側柱邊情形，請檢討出入口設計。

２、建管處　吳幹事琇瑩

（１）有關本案鄰棟間隔、屋頂裝飾物、特別安全梯排煙室範圍及面積、空調主機已移置陽台內置放、自設機車停車位已納入免計樓地板面積抵減、21 層以上落物曲線檢討、48 營 0001 號營造執照剩餘建築物合法性，本處均無意見。

（２）外側露樑須小於 60 公分，請實施者予以檢討修正。

（３）請實施者確認廢止巷道，是否從底端廢止且皆位於更新單元範圍內，以及南側街廓居民對於現有巷道無通行之必要。

３、消防局　吳幹事尚欣(書面意見)

（１）消防車輛救災動線至救災活動空間均應為硬質鋪面且保持平坦，本案基地內留設之 6M 通路有植栽，不符規定。(P12-2)

（２）汀州路一段救災活動空間位於現有人行道部分，應確認與道路順平無高度落差。(P12-2)

（３）基地南側救災活動空間位於地下室開挖範圍，應請結構技師計算及確認能承重 75 噸以上。(P12-2)

（４）請以高樓層為準(本局雲梯車最高為 72 公尺)，標示各處供救災進入之建築物外牆開口（窗口、陽臺等）位置及各處救災活動空間與前述外牆開口之實際水平距離。(P12-2)

4、財政局　張幹事孟純

（1）本案營建費用以 RC 第 2 級提列，另加計 2、3 級差異費用 6,018 萬餘元一節，依工程造價基準之規定，各級工程造價提列時，應符合 6 項必要項目及其他自選 3 項以上項目為該級建材，作為是否符合該級建材設備審議原則，本案增提之 2、3 級差異費用並未符合上述規範，另經檢視所附建材設備等級表，部分自評為 3 級建材者，亦符合 2 級建材規定，尚無從區分其差異，爰建請刪除本項建材差異費用。

（2）本案拆遷安置費以 48 個月提列、空污費以 42 個月、貸款利息以 54 個月提列，均較一般案例長，建請依審議會一般案例提以 36 個月提列。

（3）信託管理費部份，請實施者依審議會通過案例，就信託費用中涉及私有土地部分之信託，納入共同負擔費用，至建築資金等部份則應由實施者自行吸收，不可納入共同負擔費用，如報價資料無法區分土地或資金信託部分，則建議參考審議案例以合約金額半數提列。

5、財政局：

本局經管現有巷道無涉抵充問題，應以權利變換方式進行分配，且不因本局參與分配而減損私地主權益，請實施者與本局進行選配協調。

6、國產局北辦處

（1）目前有 5 筆道路用地參與更新，除 26-1 地號參與權利變換領取權利金，另外 4 筆領取現金補償，但於事業計畫書 P8-1 頁，仍是以公告現值計算與權利變換計畫書分配清冊所載內容不符，請實施者釐正事業計畫書內容。

（2）本案仍以上限提列風險管理費用及銷售管理費用，建請實施者考量予以調整。

7、陳委員美珍

（1）計畫書內容無敘明選配原則，請實施者補充。

（2）信託管理費用現採銀行報價提列，請實施者提供費用明細；更新規劃費用有否包含開發整合費用，若有請實施者酌減人事行政管理費用。

（３）估價契約現由三家估價機構與更新規劃單位簽訂，似有違由實施者委請估價機構之法令規定，請檢附實施者與估價機構簽訂之合約。

（４）本案制震壁費用，廠商報價與他案相較似有偏高，請實施者再予檢討。

（５）實施者採權變與合建擇優方式辦理，簽約時應有明確選項。

（６）本案停獎車位規劃於地下 1、2 層，且皆由實施者分配，如未來出售則無法滿足公共利益。

（７）本案基地面積大且設計建蔽率約僅 27.77%，留有大量法定空地，以及豪宅外觀設計，雖周圍均屬老舊建物型態，仍具備區段、規模與設計等良好條件，其本案更新後價格偏低，導致共同負擔比例偏高。

（８）關於財政局更新單元內住宅區之土地被抵充是不合理之作法，請實施者再予檢討。

（９）建物規劃設計應採使原住戶有能力進住。

８、林委員純琦

（１）拆除工程費用未依建物構造類別提列，請實施者予以修正。

（２）請實施者依本案申請報核日期調整貸款年期及利率，並建請考慮刪除二級與三級建材差異費用。

（３）本案信託管理費，若有無法區分自有資金，無法區分之部分請實施者依通例 1/2 核算。

（４）住戶規約關於管理費用之收取時點，請由通知交屋日修正為交屋日。

（５）計畫內容未載明本案選配原則，請實施者再予詳述說明。

（６）住宅區土地不屬無償撥用，本案不應採抵充方式辦理，且若財政局因此參與權變分配並未減損地主權益。

９、地政局　曾幹事錫雄

（１）目前審議會版本中徐姓地主各持分 1/3 土地，更新後應分配價值各有 8 百餘萬元，而本案最小分配單元價值為 6 百餘萬元，故應可進行選配，請實施者予以補充說明。

（２）有關第 78 次審議會所提審議原則，公設保留地及道路用地係以公告土地現值 1.2 倍進行更新前價格估定，惟 101 年 1 月 4 日修正之土地徵收條例，土地徵收補償已改以市價查計，本案道路用地倘仍以

公告土地現值 1.2 倍查估，對道路地地主恐欠公允，因應土地徵收改依市價補償，本案建請更新處邀集相關單位及權變估價小組專家學者，針對公共設施保留地估價之進行通案檢討。

（３）本案依各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則，住宅區土地係屬有償撥用，故不可採都市更新條例第 30 條以抵充方式辦理。

（４）本案提列之共同負擔比例高達 47.66%，請估價師針對更新後估價再予調整。

１０、林委員秋綿

（１）估價案例所列 2.7 年華廈 6 樓與本案更新後 6 樓價格相同，故本案更新後價格應屬低估。

（２）估價報告中 P125 頁，關於百達富麗、南海名園，因捷運站距離所修正之區域因素，請估價師再予檢討調整。

（３）道路用地原以公告土地現值 1.2 倍估計更新前價格，惟若有ΔF4-2 獎勵之申請即應採市價估計。

（４）本案既成道路議題採有償取得或無償取得之方向是不正確，公有地應是有償撥用與無償撥用之問題，住宅區土地應採有償撥用方式辦理。

１１、新工處 陳幹事家邦

（１）實施者捐贈私有道路用地，須清除地上物並順平處理，本處始受贈接管。

（２）道路開闢部分，請實施者準備設計圖說，依建管程序辦理審查。

附帶決議：

請更新處儘速因應 101 年 1 月 4 日修正之土地徵收條例邀集相關單位自行檢討公共設施保留地及道路用地之估價原則，並請實施者據以修正相關內容並召開地區說明會後，再提會審議。

三、「擬訂臺北市中正區福和段一小段 10-1 地號等 26 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 楊雅雯　2321-5696#3027）

決議：

（一）本案討論前，郭委員國任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。

（二）建築容積獎勵部分：

1、△F3(更新時程之獎勵容積)同意給予677.3平方公尺(法定容積6.05%)之獎勵額度。

2、△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)，建議待本案更新單元範圍內車道規劃方式、現有巷道及鄰近地區建築物相互調和等環境品質影響評估檢討確認後再同意給予。

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302.27平方公尺（法定容積 2.7%）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、△F5-6（建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積）原則同意給予671.33平方公尺（法定容積6%）之獎勵額度，後續實施者應於都市更新事業計畫核定前與本府簽訂協議書，納入都市更新事業計畫，並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，且承諾於建照申報開工前取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估「銀級」以上。

5、增設室內公用停車空間容積之獎勵額度，尚有疑義，本項獎勵暫予保留，並依交通局及各委員意見修正後再予討論。

6、臺北好好看系列二獎勵額度，因行政訴訟尚未確認且本案尚須經都市設計審議，故本項獎勵依後續都審決議給予獎勵額度。

（三）本案請實施者依下列公有土地管理機關、各幹事及委員等所提相關意見檢討修正後，再提會審議：

1、建管處：

（1）地下室開挖至現有巷道下方本處無意見，惟應提出施工計畫確保施工時之周圍通行功能。

（2）有關機電空間部分，請以兩側臨窗檢討辦理。

（3）有關東側羅斯福路三段140巷擬廢巷部分，應依都市更新條例規定臨接已開闢計畫道路始能辦理，而128巷4弄南側有突出建築物阻擋計畫道路，似為無法開闢之計畫道路。

2、羅委員榮華：

（1）建議指定建築線廢止應另循行政程序處理。

（2）本案增設室內公用停車空間應檢討是否位於捷運站口500公尺範圍內，此為都市設計審議規定，倘為法令修改前即申請報核，似得選擇適用原規定申請停獎。

3、都市發展局建築管理科：

倘決議要求廢止指定建築線回歸行政處理，則本科依審議會決議辦理，但曾有案例是由都更審議會附帶決議廢止指定建築線。

4、都市發展局都市設計科：

本案於100年12月19日提送都市設計審議預審幹事會審議，會議中仍有意見如下：

（1）本案地面層商業空間數量設計確實較少，請於底層部盡量增加商業設施及面積。

（2）本案申請臺北好好看系列二核定獎勵容積部分，請依「臺北市建築空地維護管理辦法」第7條規定，檢附基地綠美化管理維護成本計算相關書件暨獎勵值計算相關文件，並檢附會計師簽證過程。

（3）羅斯福路三段128巷為車行動線，請納入廢巷考量以維護綠地整體性，避免人行問題。

（4）有關增設室內公用停車空間部分，請檢討本案與捷運站口距離，倘為500公尺範圍內原則不給予容積獎勵，請檢附說明後提請都市設計審議會討論。

（5）另補充說明本案有關臺北好好看系列二容積獎勵，因冠德建設股份有限公司不服內政部訴願決定，於100年9月23日向高等行政法院提起行政訴訟。

5、交通局　李幹事慧：

（1）有關西側羅斯福路三段128巷兒童遊戲區被車道穿越部分，實施者已規劃人行穿越設置及減速墊，本局原則無意見。

（2）有關東側羅斯福路三段140巷部分，其圖面標示很複雜但文字說明卻顯粗略，尤其位於羅斯福路三段人行道與140巷轉角原人行道破口較小，是否要退縮並加大破口，請實施者釐清並加強補充說明；另騎樓部分與車道銜接處如何處理，請補附圖示說明。

（３）東側退縮6米汽機車道亦設置減速墊，但只設置在本案基地範圍內，倘保留通行則車行動線應為雙向道使用，但並不順暢，會造成車行動線困擾，如有交通事故發生則會有權責釐清困難問題，請釐清車道劃分範圍。

（４）本案汽機車出入口坡道旁設置卸貨車位，與南側4米退縮人行道距離未標示，車行動線與車道劃分亦未標示清楚，請釐清並確認南側巷道未來能保持通行。

（５）本案鄰近捷運站出口200公尺範圍內，原則不適用停獎，且東側更新案已有設置停獎車位，請交通技師參考本市停管處98年供需調查結果，及周邊停獎案件資料，補充合併分析後結果。

６、何委員芳子：

（１）本案與鄰地之建築設計為同一建築師設計，因涉及廢巷及連通問題，請補附本案與鄰地基地車行、人行動線及基地周圍動線關係圖，且本案擬申請增設室內公用停車空間獎勵，請補附增設室內公用停車空間需求檢討，以利審議會了解。

（２）本案地面層及屋頂層喬木數量、覆土深度及排水問題請詳予說明。

（３）本案無表明未來選配原則，應予補充。

７、許委員俊美：

本案車道出入口為以6米基地內通路連接8米以上計畫道路，非為直接連接6米計畫道路，應為符合法令規定。

８、財政局　張幹事孟純：

（１）外接水、電、瓦斯管線工程費，實施者依報價單以每戶12萬餘元提列，較一般審議案件每戶5萬元高出甚多，建請下修為每戶5萬元。

（２）貸款利息請依一般審議案件，區分三成自有資金與七成融資資金，自有資金貸款利率請以郵政儲金一年期定存利率計算。

（３）印花稅目前實施者以土地公告現值及房屋評定單價計算的金額提列，應屬不動產契據性質，而非承攬合約，與報告書中表示是以承攬契據金額提列，有不一致情形，因此，建請實施者再作檢視是否文字誤植或提列有誤。

（４）本案係以第三級造價提列營建費用，另事業計畫P.15-4增提各項之綠建築費用1,306萬餘元中，有關透水鋪面、深凹窗增加之石材用

量、省水馬桶、自動感應省水小便器等項目，似非屬特殊加計項目，建議刪除。

9、財政部國有財產局臺灣北區辦事處：

（1）外接瓦斯、水電工程費用，建議依審議通案原則下修。

（2）本案基地內由本局經管之五筆土地皆不同意參與信託，P5-4、P15-8頁相關內容請釐清後修正。

10、地政局　曾幹事錫雄：

本案特殊工程造價增列綠建築及隔震等部分所增加之成本，應反映至更新後價值。

11、新工處：

(1)有關實施者建請本處同意由實施者配合更新事業推動，協助拆除羅斯福路側之人行陸橋1節，因當地里長反對拆除，另古亭國小亦表示尚有使用之需求，故本處暫無拆除計畫。

(2)有關實施者建請由本府協助辦理西南側6M計畫道路用地之徵收1節，查該道路若由新工處辦理徵收開闢時，需以完整街廓方式辦理以符合公平原則，且需併各界建議案共八百餘項道路依重要性排序檢討，再送至台北市議會三讀審議通過，始能納入次年度預算執行，其中不確定因素甚多，實施者宜請審慎考量。

(3)有關事業計畫書中第10章及11章等等相關章節之圖說中均將都更單元西南側6M計畫道路註記為已開闢，惟該道路因未達計畫道路寬度應屬未開闢計畫道路，請修正。

12、古亭國小：

基於學生上下學安全，人行陸橋存在是有必要的，但倘為了整體市容景觀，則本校尊重大會決議。

13、教育局：

如學生通學路線搭配捷運地下道及人行道規劃，本局與古亭國小尊重大會決議。

14、陳委員美珍：

（1）本案規劃至86坪大坪數，是否都已與地主取得共識，應讓所有地主充分了解。

（２）選配原則關係到地主的權益，應在報核時就應表明，不應後續再與地主溝通，易產生不必要的誤解。

（３）本案以第三級SRC造價提列營建成本約18萬元/坪，制震費用分攤至每戶增加約1500元/坪，綠建築費用分攤至每戶增加約1300元/坪，建議上述費用由實施者自行吸收。

１５、林委員純綺：

（１）通案部分，選配原則建請業務單位要求實施者於事業計畫報核時應予以表明。

（２）外接瓦斯、水電工程費用建請依審議原則下修。

（３）報告書P16-1，經常管理費部分，「…並自通知交屋日起，…」請刪除「通知」兩字。

１６、消防局　吳幹事尚欣（書面意見）：

（１）計畫書第12-2至12-5頁，依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」說明本案規劃情形之內容不一致，請再行確認並修正。

（２）本案說明未達8M計畫道路，臨道路應留設至8M，羅斯福路3段128巷4弄（6M）側退縮4M人行道，該退縮人行道上有設置植栽，請確認道路寬度留設達8公尺，以供消防車輛通行及操作。

（四）本案有關擬廢止已指定建築線之現有巷道（部分羅斯福路3段140巷）基於居民使用需求，且經實施者同意予以保留不廢巷，但擬廢止指定建築線則請另循行政程序處理。

四、「擬訂臺北市中山區中山段一小段254地號等13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 陳維廷2321-5696#3052)

決議：

（一）本案討論前，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。

（二）消防局　吳幹事尚欣（書面意見）：

（１）雙城街救災活動空間向基地內移入1M，該救災活動空間位於基地部分，已超過2M人行步道，請修正計畫書第12-2頁，關於本案救災活動空間設置位置之說明。

（２）另請確認各救災活動空間（8M*20M）範圍內均無高度落差或順平。

（三）本案因與會委員部分離席致出席人數未符合本市都市更新及爭議處理審議會設置要點第9點規定，故不予實質討論，由實施者說明案件辦理情形後，陳情人表示意見後，提下次審議會討論。

捌、散會