臺北市都市更新及爭議處理審議會第 81 次會議紀錄

中華民國 100 年 11 月 5 日 府都新字第 10032370600 號函

中華民國 102 年 3 月 26 日 府都新字第 10230060400 號函修正

壹、 時間：民國 100 年 11 月 28 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：丁主任委員　　紀錄彙整：蔡欣沛

肆、 出列席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、 報告事項

一、「擬訂臺北市大安區懷生段三小段 492 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」申請展延報府核定期限案（承辦人:事業科 王雅萱 2321-5696#3036）

決議：同意實施者於收到本次審議會會議紀錄函文後一週內辦理報府核定事宜。

陸、 臨時報告案

一、「變更臺北市中山區正義段三小段 97 地號土地（金品大廈）都市更新整建維護事業計畫案」都市更新審議案(承辦人:事業科 劉馥萱 2321-5696#2977)

決議：本案應就原核定書件辦理施工事宜；若本案建物背立面仍維持現狀，對外掛冷氣、鐵窗等無一併整理，僅做噴石頭漆之工程，應將背立面之相關工程經費予以扣除，並修正圖面後，再提報告案確認。

柒、 討論提案

一、周清標君申請「劃定臺北市南港區南港段一小段 1215 地號等 8 筆土地為更新單元」都市更新審議案(承辦人：企劃科 楊少瑜 2321-5696#2930)

決議：照案通過。

二、「擬訂臺北市內湖區康寧段二小段 262 地號等 29 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 鄭伊娠 2321-5696#3037）

決議：

（一）建築容積獎勵部分：

1、△F1（原容積高於法定容積之獎勵容積）同意給予 126.74 平方公尺（法定容積 2.20%）之獎勵額度。

2、△F3(更新時程之獎勵容積)同意給予 288.65 平方公尺(法定容積 5%)之獎勵額度。

3、△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）部分，本案將東北側及西北側鄰地納入規劃設計原則同意給予 577.31 平方公尺（法定容積 10.00％）之獎勵額度，未納入更新單元原則同意給予 7.00％獎勵值。

4、△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 466.18 平方公尺（法定容積 8.08％）之獎勵額度，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、△F6(處理占有他人土地舊違章建築戶之獎勵容積)原則同意給予 563.40 平方公尺（法定容積 9.76%）之獎勵額度，請實施者於核定前檢齊違章建築戶證明文件及拆遷安置協議書，並授權更新處核實計算後給予。

（二）建築規劃設計部分：

1、有關本案機車停車位檢討請依都市發展局規劃科幹事意見，並按 99 年 6 月之標準檢討核計。

2、有關汽機車停車場出入口補充加設蜂鳴器及反射鏡等安全設施、出入口車道標示寬度、日照陰影範圍檢討補充、建築物高度比、前後院深度與後院深度比、小車位配置、後院深度標示、緊急升降機之「排煙室」標示、特安梯修正、排煙室與安全梯防火門開啟方向、防火間隔檢討、內政部 98.12.18 台內營字第 0980811949 號函示加註「陽台」之檢討、停車空間於建築技術規則建築設計施工編第 60 條、第 61 條第 1 項第三款與本局 98 年 9 月 16 日北市都建字第 09863690000 號函修正、前面基地線認定、是否需設裝卸貨車位部分，請確實檢討修正，並納入計畫書中。

（三）消防局吳幹事尚欣（書面意見）：

1、本案 3 面皆臨 6 公尺道路，請依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第 1 點第 3 款檢討消防車轉彎截角，另請參閱本市建築管理處 94 年 9 月 13 日北市工建字第 09453980700 號函。

2、救災活動空間坡度應在百分之 5 以下。

3、救災活動空間內是否有公共排水溝，若有公共排水溝，能否承重 75 噸以上，應請結構技師計算及確認。

4、救災活動空間位於人行道部分，為地下室開挖範圍，能否承重 75 噸以上，應請結構技師計算及確認。

（四）財務計畫部分：

1、財政局黃幹事素華：

（1）本案報核日為 98 年 11 月 10 日，法定工程造價計算基準 15 層樓 RC 構造應為每平方公尺 12,840 元，案內以 99 年起適用基準每平方公尺 13,990 元計算，請實施者修正；另案內以法定工程造價為計算基準之建築設計費、建築相關規費及公寓大廈管理基金等亦請實施者一併修正。

（2）第 15-4 頁拆除費用文字說明拆除面積合計為 3,144.64 平方公尺，與計算表內面積合計數 3,187.97 平方公尺不一致，請實施者釐清修正。

（3）本案空污費以第三級費率(非屬營建工程)計算，惟一般重建都更案應屬營建工程，多採第一或二級費率，建議實施者向本市主管機關環保局查詢本案適用之費率，再據以修正本項費用。

（4）事業計畫附錄七至九，不動產鑑價合約書載明之鑑價標的為「康寧段二小段 262 地號等『30』筆土地」，與本案實施者申請之「康寧段二小段 262 地號等『29』筆土地」更新計畫不一致，請實施者釐清修正。

（5）貸款利息之自有資金利率應以本案計畫報核日之適用基準 0.725%(郵政儲金一年期定存利率)計算，融資資金之貸款利率應以事業計畫報核當期五大銀行平均基準放款利率計算(本案計畫報核日之適用基準應為 2.5792%)，請實施者修正。

（6）合法建築物拆除費應非屬更新事業收入，故表 15-14 請實施者將拆除費刪除；另表 15-2 相關數據亦請實施者一併修正。。

（7）事業計畫第 15-10 頁表 15-16 現金流量表，風險管理費因無實際現金流出入情形，請實施者刪除。

2、本案建物造價表中屋突面積有誤植情事，請修正。

3、有關事業計畫 P15-4 之拆除費用應依構造別提列拆除單價。

（五）有關現有巷道之市有土地估價結果下修幅度較大，該市有土地估價結

果雖與第78次審議會決議現有巷道估價原則無違背，但形狀、面積之下修幅度應縮小。

（六）請確認本案事業計畫書中所載舊違章建築戶面積及戶數之正確性。

（七）本府財政局及都市發展局所提增加選配之意見，請實施者配合辦理。

（八）有關土地及建築物分配清冊中謝裕盛、簡盧文子、黃枝梅、郭志信應分配與實分配價值差距較大或未選配之原因，請於該清冊中補敘，並於核定前確認產權狀態。

（九）有關東北側及西北側鄰地所有權人陳情納入更新單元，請於3個月內辦竣自辦協調會與公辦協調會各一次，並邀請委員出席及妥為告知鄰地所有權人分配價值等事宜。

（十）倘鄰地協調結果涉及變更更新範圍，其更新單元範圍變更涉及劃定程序事宜，請實施者洽詢業務科。

（十一）以上本案已審決事項請實施者配合修正，併同鄰地協調結果再提會審議。

三、「擬訂臺北市大安區懷生段四小段 4 地號等 19 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 林如容 2321-5696#3968）

決議：

（一）建築容積獎勵部分：

1、△F3（更新時程之獎勵容積）同意給予 587.32 平方公尺（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）同意給予 839.03 平方公尺（法定容積 10%）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 488.17 平方公尺（法定容積 5.82%）之獎勵額度，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、△F5-6 （建築基地及建築物採綠建築設計獎勵之獎勵容積）同意給予 503.42 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綠建築候選證書及通過綠建築分級評估「銀級」以上。

5、△F6（處理占有他人土地之舊違章建築戶）同意給予 93.9 平方公尺（法定容積 1.12%）之獎勵額度；請實施者於核定前檢附違章建築戶證明文件及拆遷安置協議書，並授權更新處核實計算後給予。

6、建國南路高架橋下於週末時非供停車使用，當地里長亦表示平日周邊亦多違規停車而影響交通，且天主教會及建國假日花市仍有停車需求，爰仍有增設停車位之必要，爰本案申請增設室內公用停車空間之獎勵額度，請依本府交通局及都市發展局審查結果辦理，並以本次申請額度 839.03 平方公尺（法定容積 10%）為上限。

7、臺北好好看系列二（北市環境更新、減少廢棄建物）之獎勵額度，依都市設計審議確認核發獎勵 253.85 平方公尺（法定容積 3.03%）為上限，若獎勵值與計畫內容所載有變動，則須辦理變更事業計畫。

（二）建築規劃設計部分：

1、本案建築配置（法定空地）留設與本案 96 年 7 月 17 日公告之更新計畫內容有差異之情形，經實施者說明目前配置理由，並經都市計畫委員會委員表示更新計畫內容僅為規劃構想，實際建築規劃設計得依更新審議會審查結果辦理，故予以同意。

2、本案所規劃設置宗教建築，經建管處幹事表示，內政部業已認定原有教堂屬 74 年 7 月 1 日前既有合法並登記有案，且本府工務局已於 100 年 3 月 14 日依臺北市土地使用分區管制自治條例會同相關局處個案審查完竣，予以同意。

3、有關本案高層建築緩衝空間之設置、基地開挖率調整等，經實施者補充說明，建管處幹事表示無意見後，予以同意。

4、同意本案依臺北市都市更新自治條例第 10 條規定辦理更新單元範圍內現有巷道（建國南路一段 252 巷）併更新事業計畫予以廢止，免依臺北市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

（三）實施者為配合目前建築規劃，除規定「配合教會特殊形態及使用需求，基地北側 6 層大樓主要以教會分回為原則」外，同意取消其餘選配原則 。

（四）交通影響部分：

1、交通局李幹事慧

（1）本基地為 18 分區、北側為 10 分區、南側為 20 分區。18 分區服務水準現屬 A 級，扣除新建建物本身附設車位，車位供給僅不

足 9 輛，且基地北側仁愛停車場現況使用率不高；就基地 300 公尺範圍供需狀況，僅短期表面供給不足，就長期而言，新建建物仍將提供車位。

（２）實施者因申請停車獎勵，規劃車輛由建國南路側進出，雖然目前仁愛路為單向通行，但未來仁愛路將會回復雙向行駛，所以未來仁愛路的轉彎車流還是會造成衝擊,建議車輛由34巷進出。

２、有關獎勵停車之設置，本市都市更新及爭議處理審議會通案原則以接近地面層（不超過地下二層）配置；惟本案地下一層已全部設置法定機車停車位，原則同意實施者將獎勵停車設置於地下二、三層。

（五）消防局吳幹事尚欣（書面意見)：有關消防車輛救災動線及活動空間無修正意見。

（六）本案財務計畫部分，請實施者依下列各幹事、委員及公有土地管理機關等所提相關意見檢討修正後，再提會審議：

１、財政部國有財產局臺灣北區辦事處

（１）本案共同負擔之比例為 44.70%，擬請臺北市政府秉主管機關權責，就共同負擔提列合理性秉權審議。

（２）另事業計畫書所載之分配方式，土地所有權人由下往上分配，實施者由上往下分配乙節及申請分回更新單元位置採更新前各地主原來樓層與位置為原則，係增加土地所有權人選配之樓層限制，有損本局及相關權利人參與分配權益，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。

（３）經審視事業計畫書（審議會版）第 10-8、10-11 頁，本案更新後規劃一樓店舖單元 4 戶，依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 12 點第 6 項規定，更新後建築物供店舖與住宅混合使用者，除國有土地之位置原即臨接道路，得依直接臨路之各宗國有土地面積與更新單元土地總面積之比例申請分配店舖外，以申請分配住宅為原則。其屬商用辦公處所與住宅混合使用者，除有公務需要外，優先申請分配住宅。同點第 7 項規定，依第 6 項申請分配店舖、住宅、辦公處所等建築物時，應併申請分配同基地位置、數量及近地面層之停車位。查案內本局經管之同小段 9 地號等 7 筆國有土地之位置臨接建國南路一段，臨路國有土地面積 821 平方公尺，占更新單元總面積比例為 36.34%，依上述規定，得申請分配店舖。

2、林副主任委員崇傑

（1）實施者所提列特殊建材設備 1 億 2 千餘萬元，除地工及結構加強二項屬建築安全考量外，餘多屬綠建築與規劃設計，致工程造價達 23 萬/坪以上，惟更新後房價 85 萬元/坪似與市場價格偏離。

（2）更新後天主教會位置移至建國南路側，已有近 1/4 土地供教會使用，是否影響其他住戶權益，應再檢視。

3、陳委員美珍

（1）本案共同負擔比例 44.7%仍屬過高。

（2）21 樓住宅棟與 6 樓教堂棟的營建工程成本必須拆算，以降低現階段所提列 23 萬元/坪之造價。

（3）更新後估價雖得於後續權利變換計畫再行調整，但現階段 85 萬元/坪過於保守。

4、林委員純琦

（1）為避免後續提送權利變換計畫時之爭議，建議事業計畫階段即需調整更新後估價。

（2）本案管理費用提列過高，共同負擔比例亦過高。

5、潘委員玉女

（1）按前次審議會大安區二案例，共同負擔比例各為 35%多及 39%多，本案基地區位較該二案例更好，因而本案更新後價格過低、共同負擔比例過高。

（2）如後續於權利變換計畫階段再調整更新後價格並不妥適。

6、財政局黃幹事素華

（1）法定工程造價計算雖已修正，惟表 15-6 仍誤植，請實施者修正。

（2）關於本案營建費用增列門廳、燈光、景觀等計 1,000 萬元設計費用之妥適性，經實施者說明並表示同意刪除本費用後，予以同意。

（3）貸款利息利率雖已修正，惟計算錯誤，請實施者補列計算式並修正。

（4）本案因承攬契約提列之印花稅，請實施者以合約總金額扣除營業稅後金額再檢視修正。

（５）人事行政管理費、風險管理費及銷售管理費皆計算錯誤，請實施者修正。

７、地政處潘幹事依茹

（１）有關本案造價高達 23.45 萬元，前請實施者在「建材」、「產品適宜性」及「使用用途」等欄作合理修正，以反映高級建材應有的房價部分，實施者之說明係針對更新後各樓層之間所做的垂直與水平修正，並未依上述內容對本案與比較標的之間做合理房價的調整，仍請其依前述意見合理調整，以反映高造價所應有的房價水準。

（２）國泰房價指數係採「新推個案」之房價資料，但本案估價報告書中所援用之比較案例，其資料來源為地政司、台灣不動產成交行情公報及信義房屋等，均非不動產市場上新推個案，仍請參酌信義房價指數做合理的價格日期調整。

（３）事業計畫書 p15-7，更新後平均房價為 85 萬/坪，但依估價報告書所載，3 樓以上更新後房價仍為 82.7298 萬/坪，另事業計畫書 p10-2 銷售淨利之計算中，平均銷售單價亦為 82.7298 萬/坪(250,258 元/㎡)，又於計算單位銷售費用及管理費用時，平均銷售單價為 242,171 元/㎡(80.0565 萬/坪)，此部分資料誤植情形甚多，請說明並請釐清。

（４）本更新單元位於仁愛路 3 段與建國南路 1 段交口附近，地理位置佳且街廓完整，另距「帝寶」亦僅 120 公尺，每坪房價僅 85 萬極不合理，舉例來說，實施者國美建設在同一價格日期(98.12)於新生南路 2 段 84 號之推案「森美館」表價為 170 萬/坪，本更新單元不論就位置、基地開發規模等條件均較優，故仍請合理反映房價，以符實際。

（５）依都市更新建築容積獎勵辦法之規定，於計算銷售淨利時應按更新後 2 樓以上平均房價予以計算，惟本案係以 3 樓以上平均房價作為計算基準，建請實施者仍依照相關法令規定辦理。

（七）以上本案已審決事項請實施者配合修正；至財務計畫及國有地權利價值等各與會人員表示之意見，請實施者檢討修正後再提會審議。

四、「擬訂臺北市士林區三玉段一小段 672 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 鄭如殷 2321-5696＃3008）

決議：

（一）建築容積獎勵部份：

1、△F3(更新時程之獎勵容積)同意給予 181.60 平方公尺(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）同意給予 259.43 平方公尺（法定容積 10%）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）同意給予 257.54 平方公尺（法定容積 9.93%）之獎勵額度，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，且於住戶規約中載明。

4、△F5-6（建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積）同意給予 155.65 平方公尺（法定容積 6.00%）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綠建築候選證書及通過綠建築分級評估「銀級」以上。

5、本案申請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，並以本次申請額度 330.00 平方公尺（法定容積 12.72%）為上限。

6、臺北好好看-系列二（北市環境更新、減少廢棄建物）之獎勵額度，依都市設計審議確認核發獎勵 159.66 平方公尺（法定容積 6.15%）為上限，若獎勵值與計畫內容所載有變動，則辦理變更事業計畫。

（二）建築規劃設計部分：

1、本案開挖率經實施者調降至 88.76%，予以同意，並請實施者注意基地保水及透水性。

（三）消防檢討部分：

1、消防局書面意見表示：「救災活動空間往人行步道內移 1 公尺，惟人行步道位於地下室開挖範圍，地面能否承重 75 噸以上，應請結構技師計算及確認。」。

2、為改善消防救災空間兩側公共排水溝以符合雲梯車執行救災任務之承重需求，實施者承諾更換排水溝蓋並補強結構，另消防救災空間應不影響人行步道使用空間為原則。

（四）財務計畫部分：

1、有關本案所提列之「地質改良費」、「綠建築設施費」及「銷售淨利基準之『單位建築成本』」之額度，經實施者說明後，予以同意。

2、本案風險管理費考量所有權人數較少，參酌「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定酌以調降至 11.25%。

3、印花稅之提列僅列總數，無法確認實施者是否刪除政府規費不課徵印花稅之部分，及承攬契約是否以合約總金額扣除營業稅後金額計算，故請實施者補列計算明細，並依上開計算原則再檢視本項費用。

（五）有關陳情人意見仍請實施者妥予協調溝通。

（六）原則同意本都市更新事業計畫案修正後通過，請實施者於 3 個月內檢具修正後計畫書圖送都發局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。

五、「擬訂臺北市文山區興安段二小段628-1地號等10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 盧偉港　2321-5696#2952）

決議：

請實施者依下列各幹事、委員等所提相關意見檢討修正後，於兩個月內召開鄰地協調會，並邀請委員列席與會，待完成鄰地協調會程序後再提請審議會審議。

（一）何委員芳子

1、由於鄰地 5 筆地號之 12 戶中有 8 戶皆同意參與本都市更新案，且剩餘 4 戶希望以自地自建方式重建，並不影響其自辦都市更新之權利，因此可考慮將鄰地 723、724 地號上已 100%同意之 8 戶納入本案更新範圍中，以免周圍房屋皆已重建為高樓，僅留其 8 戶居住在老舊之 4 樓公寓中，無力自行重建以改善其居住品質。

2、而鄰地之 725、726、729 地號雖不願以都市更新方式進行重建，仍希望實施者能再努力協調，使其有納入本案的可能性，並使全街廓皆能以協議合建方式去執行。

（二）財政局黃幹事素華

1、印花稅之提列，地籍整理費中涉及行政規費部分，擬請實施者刪除。

2、實施者如擬於下次會議中再增提「逆打工法」1 億餘元，請補充說明其必要性之相關資料，以利審議會審議。

（三）地政處潘幹事依茹

1、單位建築成本均已按總產權面積計算無誤。

2、估價報告書

（1）建材為第 3 級提列，每坪造價達 19.23 萬元，但個別因素中「建材」僅調整 1%，仍有不足，應合理修正。

（2）樓層別效用比部分，實施者說明由 9 樓起已有明顯調整，但依案附資料 9 樓樓層別效用比調整率僅為 3%，最高樓層 23 樓調整率為 14%，亦與實施者所述最大調整率 15%有異，查本案基地臨仙岩公園，中、高樓層景觀佳，現樓層別效用比調整率仍無法彰顯其在房價上的差異，請再衡酌調整。

（3）P68 比較標的 4、5、6 價格日期調整率部分，估價報告書中修正後均調整為 105%，查其日期介於 98.4~98.8，與本案價格日期相距達 1 年，此期間不動產價格波動甚大，105%調整率仍有不足，請再衡酌調整，另 P67 亦請配合修正（依信義房價指數 214.7/172.03=1.25，約上漲 25%）。

（四）消防局吳幹事尚欣（書面意見）

1、雲梯消防車行駛於道路至基地內救災活動空間之動線均應保持平坦（無高度落差或順平）。另基地內救災活動空間位於地下室開挖範圍，地面能否承重 75 噸以上，應請結構技師計算及確認。(P12-2)

2、除消防車輛救災動線保持平坦，救災活動空間亦應保持平坦。(P12-2)

3、請確認基地內救災活動空間水平距離 11 公尺範圍內有外牆開口可供消防人員進入搶救。(P12-2)