臺北市都市更新及爭議處理審議會第107次會議紀錄

中華民國101年9月27日 府都新字第10131706700號函

中華民國102年3月25日 府都新字第10230060300號函修正

壹、時間：民國101年8月27日（星期一）上午9時30分

貳、地點：臺北市政府9樓都市發展局904會議室(南區)

參、主持人：丁主任委員 育群　　紀錄彙整：吳敏瑄

肆、出列席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、臨時報告案

一、「臺北市都市更新案處理程序中涉及公共設施地籍逕為分割調整更新地區（單元）之處理方式」（承辦人:企劃科 陳昱如23215696#3005）

決議：

（一）本案洽悉備查。

（二）本案後續請另組專案小組擬訂通案性處理原則，另現行程序中案件同意依本案處理方式續行審理。

陸、討論提案

一、「擬訂臺北市南港區南港段一小段1110地號等21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 張瑋珊2321-5696#3021）

討論發言要點：

（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13點規定，自行離席迴避。

（二）潘委員玉女

1. 本案雖為商業區，大部分規劃做住宅使用，第103次審議會中也有類似情況的案例，建議比照第103次審議會之決議，調降△F5-1之獎勵2%。

2. 選配原則請確認是否確為讓有權利選屋之地主公開自行選屋，並按都市更新權利變換實施辦法第11條規定辦理。

（三）金委員家禾

1.本案為事業及權利變換計畫併送，惟其計畫書中未見選配原則。

2.利息年期請依通案性處理原則來提列。

3.本地區條件不適合申請停車獎勵。

4.本案B1至B5之車位之估價價格是否反應市場價值?

（四）陳委員美珍

1.貸款年期仍按過去審議標準42個月計算，請實施者參考過去審議案例與實務經驗，並建議分為重建費用、補償費用兩部分分別提列。

2.現金流量表中，自有資金利率、融資利率與計畫書前面之利率不相符，請修正。現金流量表及實施進度請配合本次工期期程下修後做合理調整。

（五）林委員純琦

1.依過去審議案例，開挖至地下六層之審議案，貸款年期至多提列42個月，建議仍依通案性之處理方式。

2.事業計畫P16-1，經常管理費…「通知交屋日」之「通知」二字，請刪除。

（六）簡委員伯殷

1.制震系統位於何處?阻尼器是否發揮其制震效果？

2.請於圖面補充說明一樓店面空調機位置圖。

（七）林委員秋綿

1.宏大估價報告書之第148頁更新後比準單元，臨路單元為10M，但權變計畫及事業計畫均為12M，請釐清。

2.比準單元4樓部分為一面採光，2樓部分亦為一面採光，但是權變計畫及事業計畫報告書卻為兩面採光，請釐清。

3.請說明宏大估價報告書第190頁權利變換車位金額之計算依據。本案坡道平面車位為140萬元至200萬元，均價為170萬元，與比較案例相較過低，請說明其合理性，及是否如實反映市場價格。

4.比較案例多為7樓到10樓之案例，其均價每坪約在60萬元，本案7樓到10樓每坪均價卻不到60萬元，更新後價值偏低，請估價師再做調

整。

（八）建管處 吳幹事琇瑩

1.一般事務所及一般零售業部分皆有浴缸、洗澡間及廚具部分，這些對於商業空間使用較不適合的設備，應予以取消。

2.依現行法令與程序，僅得廢除基地內之巷道，基地外之廢巷無法併同本案建築執照辦理廢止。

（九）都發局都市規劃科 傅幹事舜華(書面意見)

1.依本府90年8月28日公告實施「修訂台北市南港區都市計畫主要計畫通盤檢討案」內規定，本基地商業類型定位為都會性、全市性、地區性商業區，商業功能定位為零售、批發、餐飲、服務、購物、休閒、娛樂、百貨公司、事務所、金融保險。本案係屬「第三種商業區」，原法定容積率560%，本案規劃作商業比例較低，商業使用比例請申請單位配合本市商業區發展定位再妥予規劃。

2.2樓一般事務所設計類似於住宅空間，與前述商業使用功能不一致，建議再予以修正。

（十）都發局建築管理科

有關現有巷廢止或改道辦法已修正為「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」，計畫書內容請配合調整。

（十一）財政局 張幹事孟純

本案貸款利息期限以74個月提列，及拆遷安置費用以63個月計算，高出一般審議案件（約36個月至42個月），建議調整下修。

（十二）地政局 蕭幹事佑嘉

1.估價報告書已依幹事意見更改比較標的。

2.關於比較標的之樓層及效用比，其修正情況已說明。

3.請於估價報告裡說明坡道平面車位之案例位於地下幾樓。

（十三）新工處 陳幹事家邦(書面意見)

本案有關興中路62巷巷口旁基地建築線之外之興中路公有人行道因於廢巷時須配合無遮簷人行道一併處理之設計圖說（若涉及排水設施變更則應包含排水圖說），請都發局列管實施者循建照程

序提送新工處及水利處審查同意後再行施作。

（十四）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。

（十五）交通局 李幹事慧(書面意見)

依停管處對當地之供需資料顯示，即便扣除建物附設部分，本地停車位供給仍大於需求約48位，不適用申請停獎。

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807.91平方公尺（法定容積7.00%）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）因考量本案位於商業區，建築設計卻以住宅為主，未符本市土地使用分區管制自治條例立法原意，故本項獎勵額度酌予調降 同意給予461.66平方公尺（法定容積4.00%）之獎勵額度。

3.△F5-2（設置開放空間廣場二百平方公尺以上之獎勵容積)，原則同意給予235.17平方公尺（法定容積2.04%）之獎勵額度；開放式空間廣場應保持對外開放狀態，並確實提供公眾使用，亦於住戶規約中載明。

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430.83平方公尺（法定容積3.73%）之獎勵額度，惟騎樓部分應扣除法定退縮距離0.15公尺，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.△F5-6（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692.50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。

6.增設室內公用停車空間獎勵，經大會決議，請實施者予以刪除。

（二）建築規劃設計部分

1. 本案1樓樓高超過4.2公尺，經實施者表示因轉管配置故提高至4.5公尺，予以同意。另有關高層建築專章檢討、陽台深度免計容積檢討等修正情形，經實施者說明後，予以同意。

2. 本案一般事務所內之衛浴及櫥櫃等不適當之設備請予取消，且應與住宅單元規劃有所區別，請實施者修正。

3. 本案擬廢止現有巷道(興中路62巷)，有關更新單元範圍內之現有巷道依臺北市都市更新自治條例第10條之規定廢除，更新單元範圍外廢止現有巷請依都市發展局建築管理科程序釐清後，再行提會討論。

（三）財務計畫部分

1. 本案於財務計畫提列綠建築設備費用15,150,291元及制震費用16,695,000元，經實施者說明後，予以同意，惟請補充制震系統位置圖及示意圖說。

2. 本案法定工程造價及空汙費提列之修正情形，經實施者說明後，予以同意。

3. 本案貸款利息之年期以74個月提列，經大會討論後，請下修為42個月，並分為重建費用、補償費用兩部分計算，請併同修正實施進度表及現金流量表。

（四）權利變換及估價部分

有關宏大估價報告書比較標的之選取、比較標的與勘估標的之比較因素調整、更新前住家樓層別效用比等修正情形，經實施者說明後，予以同意，惟各委員提供之相關意見，請實施者配合修正。

（五）本案尚有部分所有權人未表示同意，且有14位所有權人不能參與分配，是否可採合併分配或繳納差額價金方式辦理，請實施者再行提會說明協調情形。

（六）本案都市更新事業計畫及權利變換計畫請依上開決議修正，再提請大會討論。

二、「擬訂臺北市大安區學府段一小段516地號等4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 王亭雅 2321-5696#3032）

討論發言要點：

（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13點規定，自行離席迴避。

（二）財政局 林委員純綺

事業計畫報告書P16-1，第二點住戶費用負擔及收支基準內，第二小點經常管理費部分「自通知交屋日起」，請刪除「通知」二字。(二)

（三）地政局 潘幹事依茹

前次審查意見有關價格日期修正部分，係因估價報告書中P74比較標的3價格日期為98年8月，但在價格日期調整一項僅有7%，經參考信義房價指數上漲幅度約為20%，則7%之修正似明顯不足，請估價師檢討，非要求修正率一定要20%，先予釐清；至本次均已參照上次意見修正，故本局無意見。

（四）財政部國有財產局臺灣北區辦事處

1. 國產局經管國有土地546-1地號，貢獻建築容積係15.71%，但權變計畫書P11-1所載國有土地更新前權利價值比例僅14.8688%，請委員就估價部分審議，本案共同負擔38.78%亦請一併審議。

2. 國有土地離變電所較遠，為何國有土地權利價值較其他私有土地價值低。

3. 請實施者會後提供估價報告書予國有財產局。

（五）消防局 吳幹事尚欣(書面意見)：

計畫書圖12-2消防車操作活動空間範圍與標準層外牆開口關係位置圖有誤，請修正（P12-3）。

（六）都發局都市規劃科(書面意見)：

本案申請單位業依本市土管自治條例第13條規定檢討次寬道路高度比，惟仍請申請單位建築師簽證負責。

（七）國防部軍備局工程營產中心(書面意見)

1. 查涉及原本局列管坐落大安區學府段1小段546-1地號1筆國有土地，面積0.0486公頃，業奉財政局100年12月12日台財產管字第1000037854號函同意依國有財產法第33條及第35條規定變更為非公用財產，移交該部國有財產局臺灣北區辦事處接管。

2. 承續，同地段546-1地號土地業經核納營改基金處分標的，且奉核定

配合財政部政策，依都市更新條例第27條規定，以權利變換方式參與都市更新在案。

決議：

（一）建築容積獎勵部分：

△F4-2（協助開闢毗鄰計畫道路）、△F6(處理占有他人土地舊違章建築戶獎勵)配合估價報告調整銷售淨利，獎勵額度修正如下：

1. △F4-2（協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積）原則同意給予643.09平方公尺（法定容積9.24%）之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。

2. △F6（處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積）同意給予643.67平方公尺（法定容積9.25%）之獎勵額度；請實施者於核定前檢附違章建築戶的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）有關估價報告修正部分，經實施者說明後，予以同意。

（三）本案配合允建容積一併調整建築設計相關圖說，請實施者檢附修正對照表，以利查核。

（四）有關交通影響評估報告書，經實施者說明修正情形，並經大會表示無意見後，予以同意。

（五）同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過。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、「擬訂臺北市內湖區石潭段三小段482地號等8筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」所有權人申請撤銷同意書案（承辦人：事業科 劉馥萱 2321-5696#2977）

決議：請實施者一個月內與陳情人溝通協調，再行提會討論。

四、「擬訂臺北市大同區玉泉段二小段353地號等27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 吳敏瑄 23215696轉3033)

討論發言要點：

（一）財政部國有財產局北區辦事處

1.本案係承接臺鐵局之續租換約，會後將先行確認承租戶申請承租之時間，以確認承租戶之權益及本案後續之辦理，

2.承租戶可依土地法第104條之規定享有優先購買權，但此優先購買權須俟事業計畫核定後方能辦理。另本案可依法讓售於實施者，屆時於計價後詢問實施者購買意願，倘實施者有購買意願，本處會主動告知符合優先購買權的承租戶優先承購。

3.有關國有土地處理方式，已於99年10月11日函表示，請實施者於事業計畫報告書中載明。

4.另關於選配原則方面，因本案3樓至11樓為一般事務所之規劃，地主由下往上選，實施者由上往下選，影響相關權利人之選配權利，請實施者修正。

（二）陳委員美珍

請實施者協助釐清承租戶申購國有土地事宜，以確保承租戶之相關權益，

（三）金委員家禾

原承租戶是否具有承租、申購等權利請先釐清，待釐清後再行續審。

（四）交通局 李幹事慧

1.更新單元規劃構想圖之停車場設置出入口係為延平北路一側，請實施者釐清是否可直接修改變為鄭州路一側。

2.因鄭州路交通流量大，不建議將停車場出入口設置於此。倘實施者仍將停車場出入口設置於鄭州路一側，因該位置係位於地下街出入口之後方，有影響地下街出入口視線之疑慮，尚請增設相關安全設施。

3.針對交評報告部分之審查意見：

（1）請引用99年度臺北市汽機車停車供需調查資料。

（2）P.2-19與P.3-3所列之目標年期不同，請再檢視並修正之。建築物未能依評估報告目標年期完工或營運者，應修正評估報告，並循原程序申請審查。

（3）P.1-1基地法定、自設及實設之汽車及機車停車格位數與P.3-7表3.2-1不符，請再檢視並修正之。

（4）P.3-7仍請考量一般零售業、金融保險業及一般事務所所衍生之顧客停車需求。請補充說明一般零售業8單元之員工數推估依據來源，並補充說明其員工停車需求分析之合理性。請補充說明一般事務所及金融保險業之員工進駐數及其衍生之停車需求，並請補充說明其停車需求分析之合理性。

（5）請於相關規約等文件內註明：「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，不得要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。

（6）請補充說明停車場出入停等空間長度及計算方式、停車空間計算與佈設方式、臨時停車空間計算與佈設方式、人行道寬度計算與佈設方式等。

（7）請詳列申請單位名稱、負責人之姓名、地址、營利事業統一編號等資料。請檢附評估委託書。請檢附評估報告撰寫者姓名、履歷及簽章。請檢附依法登記執業之交通工程技師簽證。

（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）地政局 潘幹事依茹

P41比較標的4、6價格日期分別為98年1月、98年9月，與勘估標的價格日期99年1月相較，價格水準已有變動，惟估價報告書「價格日期調整百分率」並未調整，請修正。

（七）都發局都市規劃科 傅幹事舜華（書面意見）

本案P10-31後院深度比請申請單位建築師依臺北市都市更新自治條例第18條規定覈實檢討，並簽證負責。

決議：

（一）請實施者依各幹事、委員之意見修正，並於一個月內協助釐清並主動向相關權利人說明其權利關係及國有土地承租戶之相關權利後，再行提審議會討論。

（二）因所有權人（彰化銀行）要求，同意實施者自提有關一樓空間規劃合併三個單元。」

柒、 散會