臺北市都市更新及爭議處理審議會第 110 次會議紀錄

中華民國 101 年 10 月 24 日 府都新字第 10132006700 號函

中華民國 102 年 3 月 25 日 府都新字第 10230060100 號函修正

壹、 時間：民國 101 年 9 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(西南區)

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、 報告事項

一、「擬訂臺北市大安區懷生段一小段 928 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案，涉及捐贈公益設施及估價合理性報告案(承辦人：事業科 王亭雅 23215696 轉 3032)

討論發言要點：

（一）財政局 陳幹事正賢

1. 附錄七更新測量費合約影本所載工程地點，請實施者說明及修正。

2. 本案捐贈公益設施面積中公共設施面積偏多，且主建物面積與附圖標示不一致，請實施者說明。

3. 民政局及大安區公所接受捐贈公益設施簽陳結果及是否簽訂受贈契約，與相關財務規劃，請權責單位說明。

（二）民政局

本區民活動中心因地方確實有需求，故有設置必要性；未來 120 萬元維管基金，將要求受贈單位撙節使用。

（三）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。

（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。

（五）黃委員志弘：

8 米計畫道路所留設人行步道是否做農產品展示使用，非本審議會權責，請實施者後續依相關法令規定申請使用。

（六）陳委員漢雲

1. 本案計畫書第拾陸章財務計畫內容，各項成本項目之標號(壹、一、(一)、１、(1)、)未與表16-1之格式相符，誤植及繕打錯誤部分，請實施者修正。

2. 計畫書表11-1△F4-1捐贈公益設施獎勵計算表所載內容數值，依公式計算(A)÷(B)×1.2後似非獎勵值295㎡，請實施者再確認。

決議：

（一）建築容積獎勵部分：

1. △F4-1（捐贈公益設施之獎勵容積），原則同意給予295平方公尺（法定容積9.06%）之獎勵額度，後續請實施者納入社區規約載明，並請受贈單位依管理維護計畫及捐贈契約規定辦理，發揮公益設施公共使用效益，避免違規及閒置使用，後續並納入建築執照列管事項加註。

2. △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469.32平方公尺（法定容積14.41％）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。

（二）捐贈公益設施部分：

本案回饋公益設施（區民活動中心）簽市府核准情形及後續長期維護管理使用計畫內容、成本效益，經實施者說明後，予以同意。

（三）估價部分：

第 98 次審議會審議委員及幹事提出估價意見之修正情形，經實施者說明修正結果後，予以同意。

（四）建築規劃設計部分：

1. 6米計畫道路之人行步道，全段以2.5公尺設置、未規劃裝卸車位等事項，經實施者說明後，予以同意。

2. 4樓規劃設置文康設施（區民活動中心），免計容積部分是否符合相關法令依據，經實施者說明檢討情形後，予以同意。

3. 8米計畫道路所留設之人行步道，得否做為農產品展示使用事宜，非本

審議會權責，請實施者後續依相關法令規定申請使用。

4. 臨市民大道側連續綠帶設施，是否設置破口，經實施者說明已設置破口後，予以同意。

（五）財務計畫部分：

有關「營造成本及工程費用」修正額度，經實施者說明後，予以同意。

（六）消防救災部分：

第 98 次審議會本府消防局意見修正情形，經實施者說明修正結果後，予以同意。

（七）審議資料表辦理過程召開第98次審議會時間有誤，請修正；圖6-3模糊無法辨識，請改善。

（八）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。

陸、 討論提案

一、 「擬訂臺北市文山區公訓段三小段 360 地號等 45 筆土地及萬芳段三小段 838-1 地號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 吳孝豐 23215696 轉 2956)

討論發言要點：

（一）本案討論前，郭委員國任、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13點規定，自行離席迴避。

（二）財政部國有財產局台灣北區辦事處（國有土地管理機關）

針對國產局更新前土地價值，838-1 地號為住三面積 3 平方公尺，而本局於 99 年 3 月曾出售畸零地面積 354 平方公尺，位於標的南側，當時成交價值每坪 92.6 萬，對照本案更新前權利價值每坪約 72 萬，仍有 1.28 倍之差距，提供此案例作參考，國有土地更新前價值請委員會再斟酌。

（三）國防部總政治作戰局（書面意見）

1. 本局前於101年5月10日國政眷服字第1010006409號文函復貴府都更處：【..刻正依行政院「國有土地清理活化督導小組第10次會議」結論，研訂眷改土地參與都市更新處理原則，並依立法院之指導針對已申請

案件之處理，另於民國101年4月6日邀集各部會召開審查會修訂，俟規定完修發布後，據以執行。】，合先敘明。

2. 依國防部101年6月27日國政眷服字第1010008819號函發布「都市更新事業範圍內國軍老舊眷村改建總冊土地處理原則」(以下簡稱「本處理原則」) 第18點規定，案內都市更新事業計畫已申請報核，依第5點、第6點規定，參與都市更新以權利變換方式實施為原則。

3. 其次，案內361-3、388-1、388-3、388-5及389-1地號等5筆道路用地（面積251平方公尺)，依「本處理原則」第5點規定，得以協議合建方式實施，並依都更條例第27條第3項第5款規定專案讓售予實施者。實施者應於事業計畫中載明，倘未完成讓售，則以權利變換方式參與更新。

4. 案內眷改土地面積占該都市更新單元土地總面積百分之三十以下者（7.26%)，依「本處理原則」第7點規定，應由本局推薦一家專業估價師參與權利變換鑑價。

5. 以上事項，將請實施者於更新事業計畫註記。

（四）新工處 陳幹事家邦

有關北側協助開闢計畫道路部分，在此重申，請循建管程序，設計圖說提供新工處、水利處審查後再行施作，另道路的設計圖說不得造成積水或淹水及影響到鄰房出入的進出。

（五）文化局 宋幹事傳明（書面意見）

1. 本案基地內無古蹟或歷史建物。

2. 更新範圍內有「青剛櫟」兩株及「血桐」乙株已達受保護樹木列管標準；申請單位所提送之三株受保護樹木「原地保護」計畫，業已於101年3月2日第8屆樹木保護委員會第9次專案小組會議審查原則通過，本府併以101年3月29日府文化四字第10131046100號函核定在案，故本局無意見。

（六）財政局 陳幹事正賢

1. 事業計畫第15-2頁，營建費用項下加計之綠建築設備費2,875萬元，因本案已以鋼筋混凝土第三級最高級設備提列營建費用，故生態複層植栽綠化工程、鋁門窗及玻璃工程、綠建材環保塗料粉刷工程等請實施者刪除，其餘項目合宜性，建請審議會討論。另綠建築規劃費72萬元非屬可提列項目，請實施者刪除。

2. 交通影響評估費、綠建築規劃費、計畫道路設計費、不動產估價費、更新前測量費依實際簽約金額編列，實施者說明合約書詳見附件冊，因幹事無附件冊，故請更新處協助檢視其內容是否有誤。

3.依本案成本收入分析，共同負擔比例仍高達51.55%(依實施者說明)，請實施者檢討降低。

4.本案重建期間(更新期間)以50個月計算，較一般案例為長，仍請實施者縮減。

5.有關建物拆遷補償費及安置費用請實施者說明是否已扣除協議合建戶。

6.依本案成本收入分析，共同負擔比例仍高達51.55%(依實施者說明)，請實施者檢討降低。

7.本案重建期間(更新期間)以50個月計算，較一般案例為長，仍請實施者縮減。

8.有關建物拆遷補償費及安置費用請實施者說明是否已扣除協議合建戶。

（七）交通局 李幹事慧

有關申請停車獎勵之必要性、合理性及未來停車場使用之可行性及維管計畫，經實施者說明後無意見。另自行車部分建議考量納入規劃設計，惟實施者已補充說明基地條件設置之困難。

（八）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。

（九）地政局 潘幹事依茹

1.本案係實施市價徵收後首次提審議會討論，建請實施者就範圍內公共設施保留地以市價查估，並依照101年7月13日公共設施保留地估價原則會議結論，考量容積貢獻度(即ΔF4-2、ΔF5-1)及整體效益評估之。

2.本次雖已將378與378-1地號視為同一宗土地進行估價，並就容積之差異進行土地開發分析法計算，但計算後之土地權值反較上次為低，若以土地合併估價來看，應不致出現此等現象，請說明造成差異的原因，倘若係本次估價無誤，亦請實施者應將估價過程、結果妥與所有權人說明，以杜爭議。

3. 本案更新後2樓以上平均房價43.62萬/坪仍有過低情形，共同負擔比經調降部分費用後依實施者報告內容為47.83%(估價日期99.9，造價15.67萬/坪)，參考本更新案對面亦有一採協議合建之都更案，其估價日期為99年7月，造價約13.9萬/坪，2樓以上平均房價為46.44萬，負擔比只有37.23%，且其基地規模、臨路條件等均未優於本更新單元，則本案2樓以上平均房價有低估情形，致共同負擔比過高，另更新前合併後房價亦過低，請再檢討修正。

4. 估價報告書有以下誤植情形，請配合修正：

（1）P3，383地號使用分區有誤，請修正。

（2）P101，表29土地權值比率表棟別1~6素地單價計算有誤，後續有引用本表部分，亦請一併修正。

（3）P113~114，比較標的3之修正率絕對值為最小，故權重最高，誤植為比較標的2，請修正。

（十）林委員秋綿

1. 綠建築費用增加部分為2875萬元，其中玻璃費用約2500萬元，是否玻璃費用不予採計，綠建築費用就不會有增加的可能性，建請依財政局意見予以刪除。

2. 共同負擔比例降下來之數據為何?報告書中之數據無法對照。

（十一）何委員芳子

風險管理費請依循通案原則，依價值比例拆算該費用。

（十二）簡委員伯殷

建議景觀設計將北側公園納入規劃考量或協助整理簡易綠化。

（十三）金委員家禾

本案選配違反權利變換原則，建議刪除選配原則第二點：所有權人以分配低樓層為主(由下往上分配)；實施者以分配高樓層為主(由上往下分配)。

（十四）丁委員翰杰

風險管理費面積比原則價值比例再修正。

決議：

（一）建築容積獎勵部分：

1. △F1（原建築容積高於法定容積之獎勵容積），同意依本市建築管理工程處核發使用執照所核准之建築容積，給予220.31平方公尺（法定容積3.08％）之獎勵額度。

2. △F3（更新時程之獎勵容積）同意給予500.85平方公尺（法定容積7.00％）之獎勵額度。

3. △F4-2（協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積）原則同意給予680.91平方公尺（法定容積9.52%）之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。

4. △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715.50平方公尺（法定容積10.00％）之獎勵額度，惟請實施者調降一個樓層高度之屋頂假構架；另北側國防部經管之公園用地若能協調同意，請實施者協助進行簡易綠美化。

5. △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637.80平方公尺（法定容積8.91％）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。

6. △F5-5（更新基地規模之獎勵容積）同意給予228.96平方公尺（法定容積3.20％）之獎勵額度。

7. △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429.30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。

8. △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265.98平方公尺（法定容積3.72％）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。

9. 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，建議以本次申請795平方公尺（法定容積11.11%）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）本案之案名及單元範圍似有變動，相關變動情形依據及適法性，經實

施者說明後，予以確認。

（三）協助開闢都市計畫道路部分：

1. 本案事業計畫書第八章協助開闢北側6M計畫道路之二、規劃設計中涉及排水系統規劃部分，經實施者說明後，予以同意。

2. 本案事業計畫書第八章協助開闢北側6M計畫道路之二、規劃道路高程時是否影響鄰近住戶之地坪高程及出入動線，經實施者說明後，予以同意，後續應循各主管機關權管法令規定辦理審查。

（四）財務計畫部分：

1. 本案共同負擔比例、建築設備費、交通影響評估費、綠建築規劃費與計畫道路設計費提列之合理性及必要性，經實施者說明自願由52.31%下修至47.83%，並經大會決議下修共同負擔比例。另請刪除綠建築設備中之玻璃費用及綠建築規劃費(72萬元)；其他費用請補合約，其餘費用予以同意。

2. 本案更新期間之費用提列，拆遷安置費下修至42個月，貸款利息下修至36個月。

3. 本案建物拆遷補償費，現地安置戶實際安置面積價值及風險管理費，請依通案原則修正。

（五）交通停獎部分：

1. 本案申請停車獎勵之必要性、合理性及未來停車場使用之可行性及維管計畫，經實施者說明後，予以同意。

2. 另本案是否考量自行車停車空間並納入規劃設計，實施者補充說明基地條件設置之困難後，同意不需納入。

（六）消防救災部分：

本案防災計畫針對防洪、滯洪計畫部分，經實施者說明後，予以同意，後續應循各主管機關權管法令規定辦理審查。

（七）廢巷改道部分：

同意依臺北市都市更新自治條例第 10 條規定廢止更新單元範圍內現有巷道(興隆路三段 269 巷 2 弄)，免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

（八）權利變換及估價部分：

1. 本案所有權人及參與權利變換方式異動部分，經實施者說明後，予以同意。

2. 有關萬芳段三小段838-1地號國有土地更新前權利價值部分，請實施者再予檢討修正。

3. 有關378與378-1地號之估價，請依地政局意見修正。

4. 本案不參與分配之土地所有權人名冊共13人，實施者說明溝通協調情形後，予以同意。

（九）人民陳情部份：

1. 李國松君改採協議合建部分，請實施者依法院判決辦理，另實施者於會議中已說明，後續採協議合建方式辦理。

2. 張志成君建議本案269巷開闢6M計畫道路，經實施者表示其綠化規劃之可能性需經新工處同意，故請實施者另洽新工處辦理。

（十）原則同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，惟涉建築設計修正、共同負擔比例、財務計畫及權利變換估價合理性，北側公園綠美化之協調情形，請實施者修正後提本審議會報告後再予確認。

附帶決議：請在座各公會代表於會後轉告會員通案性之處理原則，如需以個案方式提出，應由更新處邀請各公會代表一同商討，惟在個案尚未定案前，皆依審議會之通案原則處理。

二、「擬訂臺北市大安區復興段一小段 277 地號等 11 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 王亭雅 2321-5696#3032）

討論發言要點：

（一）建管處 吳幹事琇瑩

戶外安全梯開口雖躲開 1 米 5，目前防火間隔規定是 1 米 5 至 3 米，應有半小時的防火時效，樓板部分亦無逐層區劃，請實施者修正。

（二）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。

（三）財政局 陳幹事正賢

1. 營建費用、建築設計費依實施者說明及經檢視已修正。

2. 事業計畫第15-17頁，稅捐計算中銀錢收據部分所列建築設計費、鄰房鑑定、都市更新規劃費、不動產估價費及地籍整理費應屬承攬契據計算印花稅，另地籍整理費應先扣除行政規費，請實施者修正。

（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。

（五）陳委員漢雲

本案一樓規劃面積僅 2 坪之一般事務所是否妥適，請實施者說明。

（六）何委員芳子

1. 本案2樓規劃露台應屬約定專用，該部分有無計價，請實施者說明。

2. 事業及權利變換計畫書並未載明露台面積，請實施者加註。

（七）簡委員伯殷

本案規劃各樓層皆裝置制震設備，請實施者說明各層裝置位置。

（八）丁委員翰杰

1. 本案採逆打工法所增加的效益為何，貸款利息是否縮短，請實施者說明。

2. 特殊工法應檢具實際價格，非僅提供報價單，並依實際價格修正。

3. 特殊工法估價單應檢具2至3家以上，且權利變換計畫階段應檢具實際合約價格。

4. 特殊工法對估價產值之影響，實施者應詳為說明。

決議：

（一）建築規劃設計部分：

1. 本案「戶外安全梯開口」及「地下一層轉地下二層部分坡度角度」，請實施者依規定配合修正。

2. 有關一樓規劃一般事務所，經實施者說明係作為停車空間管理室使用後，予以同意。

3. 本案2樓規劃露台，經實施者說明係有計價，請於事業計畫及權利變換計畫中載明露台面積。

（二）財務計畫部分：

1. 本案營建費用、建築設計費之工程造價修正情形，經實施者說明後，予以同意。

2. 地質改良（480萬元）、制震系統（600萬元）、逆打工法（4,510萬元）提列費用，經實施者說明後，原則予以同意，惟請實施者檢具實際合約發生金額提列；另垃圾冷藏設備(105萬元)、太陽能設備(400萬元)、雨水回收設備（300萬元）請實施者予以刪除。

3. 特殊工法估價等同意由同一公司採統包方式辦理，經實施者說明承攬公司之業務實績及可行性後，予以同意。

（三）權利變換及估價部分：

1. 本案第98次審議會委員及幹事提出估價意見之修正情形，經實施者說明後，予以同意。

2. 本案281、281-1經實施者說明後係屬法定空地、282-2地號非屬法定空地，其估價及修正情形，經實施者說明後，予以同意。

3. 本次權利變換調整「郭詹春貴」及「蔡瑞雪」之分配單元，經實施者說明後，予以同意。

（四）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，逾期應再重新提審議會審議。

三、「擬訂臺北市大安區通化段一小段812地號等6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 王雅萱 23215696轉3036)

討論發言要點：

（一）警察局（公有土地管理機關）

本案現況尚有員警居住於此，故本局後續原則將持續作宿舍使用，倘本府財政局需統籌調度使用，則配合辦理。

（二）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

1. 救災活動空間邊緣側為雲梯:消防車操作時支撐腳架放下之位置，本案2處救災活動空間邊緣側皆為公共排水溝，公共排水溝無法承受消防車操作時支撐腳架之荷重，建議將救災活動空間向基地移入1-2公尺，以利腳架放下操作。(p12-2)

2. 承上，救災活動空間移入基地部分應與道路銜接處順平處理。

3. 有關坡度應在百分之5以下之規定，係雲梯消防車救災活動空間地面坡度之限制，非用以檢討道路坡度，請補充說明救災活動空間地面之坡度，並確認在百分之5以下。

（三）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。

（四）水利處

原則同意實施者所提出之協助開闢計畫道路事宜，惟本案涉及之協助開闢計畫道路及公共排水溝設置，實施者應併建築執照送本處及新工處審查。

（五）建管處 吳幹事琇瑩

有關本案更新單元鄰接之通化段一小段 822-3 地號部分，仍請本案實施者調閱相關執照確認是否為私設道路。

（六）財政局 陳幹事正賢

1. 事業計畫P.15-2預計興建總樓地板面積10697.65平方公尺與10-4頁表10-2所示面積10271.23平方公尺不符，另地上13層與屋突層樓地板面積亦不符，請實施者說明。

2. 事業計畫P.15-4，鄰房鑑定費請修正為每戶3,500元（原列4,600元）。

3. 事業計畫P.15-5，更新前測量費請檢具合約書影本佐證。

4. 事業計畫P.15-6，其他土地改良物拆遷補償費金額與14-5頁所計金額不符，請實施者說明。

5. 事業計畫P.15-7，人事行政管理費原提列4.5%，因本案公有地佔77.92%，建請修正為3%。

6. 事業計畫P.15-7，銷售管理費原提列6%，因本案公有地佔77.92%，未來將分回建物單元甚多，建請下修至4%。

7. 事業計畫P.15-7，風險管理費原提列11.75%，因本案公有地佔77.92%，建請修正為10%。

8. 事業計畫P.15-7，信託管理費原依報價提列40%，因本案公有地佔77.92%，建請修正為30%。

9. 現金流量表中有部分金額未配合共同負擔費用提列（如其他必要之費用

應為交通影響評估費用，而非信託費用)，請再檢視修正。

（七）林副主任委員崇傑

1. 本案警察局及消防局更新後係作為宿舍使用，是否符合國有土地辦理無償撥用之規定，請洽國有財產局確認。

2. 請作業單位邀請財政部國有財產局、財政局、消防局、警察局及建管處釐清本案之管理單位是否後續有公務需求，並請消防局、警察局於本會議先行確認具體「公務需求」內容。

（八）簡委員伯殷

1. 本案國有土地比例占更新單元高達79%，請實施者確認本案國有土地之後續處理方式，及各管理單位之公務需求後，再行提會。

2. 本基地規劃設計對於周邊環境之綠化程度不足，應再作加強。

決議：

（一）請實施者依財政局意見修正事業計畫書內容。

（二）本案協助開闢計畫道路及公共排水溝設置部分原則同意，惟仍需依規定檢送相關書件洽本府新工處及水利處審查。

（三）本案更新單元東側之土地（通化段一小段822-3地號)，是否造成畸零地情形，請實施者釐清。

（四）本案之公有土地比例高達79%，請作業單位邀集財政部國有財產局、財政局、消防局、警察局及建管處，先予確認公有土地後續具體處理方式，俾利實施者參酌辦理。

柒、 散會