

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 460 次會議紀錄

110 年 2 月 24 日府都新字第 1106000067 號

壹、時間：民國 110 年 2 月 1 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市政府北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：方副召集人定安代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：曾少宏

伍、實施者已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理

陸、報告提案：

一、「劃定臺北市大安區通化段四小段 524 地號等 3 筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案」（承辦人：企劃科 王湘晴 27815696 轉 3031）

討論發言要點：

（一）財政局 許幹事珍妮（書面意見）

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

（二）地政局 洪幹事于佩（書面意見）

未涉本局協審事項，無意見。

（三）交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

本案為申請劃定更新範圍，無涉交通，本局無意見。

（四）消防局 廖幹事家銘（書面意見）

本案係劃定更新單元案，未涉本局權管；另日後建築物設計涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，請依內政部（營建署）102年7月22日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。

（五）都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿（書面意見）

本科無意見。

（六）都市發展局都市設計科 謝幹事佩珊（書面意見）

無意見。

（七）都市更新處

本更新地區面積為 861 平方公尺，後續本案更新單元未達 1,000 平方公尺，

涉及「臺北市都市更新自治條例」第12條第1項第4款規定，考量本案為政府主導都市更新案，並考量鄰地更新意願及範圍適宜性，擬依更新地區送件範圍作為後續事業計畫擬定之範圍，並循都市更新條例第9條規定辦理更新地區劃定相關程序。

決議：本案更新地區範圍照案通過。

柒、討論提案：

一、申請自行劃定「臺北市大同區大龍段三小段 271 地號等 6 筆土地為都市更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 王葦璇 2781-5696 轉 3020）

討論發言要點：

（一）臺北自來水事業處(公有土地管理機關)

1. 更新單元範圍內屬本處管有之土地已做為台北好好看系列使用多年，另本處之北區分處亦向中山市場承租辦公室，故本處希冀將北區分處搬遷至此。另考量本處管有之土地，其地形為L型較難整合鄰地範圍，以及私有所有權人也已投入大量時間及財力，且未來將以權利變換方式實施確保公產權益，故本處並無堅持主導公辦都更。

2. 有關是否以公辦都更方式辦理，本處配合相關法規規定辦理。

（二）財政局 陳幹事進祥(書面意見)

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

（三）地政局 洪幹事于佩(書面意見)

未涉本局協審事項，無意見。

（四）交通局 吳幹事瑄俞(書面意見)

本案本次會議係討論申請自行劃定更新單元，本局無意見。

（五）消防局 廖幹事家銘(書面意見)

本案係申請劃定為更新單元，未涉本局權管；另日後建築物設計涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，請依內政部（營建署）102年7月22日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。

（六）都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠(書面意見)

本科無意見。

（七）都市發展局都市設計科 謝幹事佩珊(書面意見)

基地東側建請延續周邊紋理留設騎樓。

(八) 劉委員秀玲

1. 本案公有土地面積佔更新單元總面積70%以上，雖依臺北自來水事業處109年4月30日北市水財字第1096008991號函說明無主導辦理本都市更新案意願，故未來本案是否有公辦都市更新之可能性，再請評估。
2. 北側現有巷承德路三段190巷(鄰地294地號及294-1地號)係屬財政局管有之土地，因其非屬計畫道路，故建議納入本案範圍內。
3. 有關更新後建物配置部分，初步規劃2F~6F作為臺北自來水事業處辦公廳舍使用，其餘樓層作為住宅或商業使用，請釐清辦公廳舍之規劃是否不影響審議通案原則針對商業使用之相關規定。

(九) 簡委員文彥

1. 有關土地使用分區部分，建議修正為第參種商業區(特)(原屬第參種住宅區)及第參種商業區(特)(原屬第肆種住宅區)。
2. 北側鄰地294地號及294-1地號之土地使用分區係屬第參種商業區(特)(原屬第參種住宅區)及第參種商業區(特)(原屬第肆種住宅區)，請釐清該2筆土地之公私有產權情形。

(十) 簡委員伯殷

1. 請說明更新單元西側及北側退縮留設3.64公尺騎樓之原因。
2. 有關劃定指標檢討部分，本案經檢討符合指標(九)之規定，惟檢討之相關資料無詳載於檢討書內，請補充於檢討書。
3. 有關臺北自來水事業處領有之合法建物及既存違建存記證明文件請補充於檢討書。
4. 請釐清北側現有巷是否有指定建築線，以利釐清更新後之車行動線配置。

(十一) 鄭委員淳元

本案係位於承德路三段、承德路三段208巷、承德路三段198巷及190巷、承德路三段176巷所圍街廓內之中央，故本案南北側鄰地之土地使用分區均屬第參種商業區(特)(原屬第參種住宅區)及第參種商業區(特)(原屬第肆種住宅區)，而非計畫道路，故有關退縮留設人行步道部分，應無須依審議通案原則之規定退縮留設，僅需依既成道路退縮之處理為原則。

(十二) 楊委員欽文

本案更新後之交通動線似僅能由承德路三段進出，故請說明未來車行出入、車道配置及形式。

(十三) 羅委員文明

1. 有關車行出入動線，本案初步規劃以北側現有巷承德路三段190巷為主要進出口，請說明倘未來該現有巷廢止後本案之車行動線。
2. 為使鄰地所有權人知悉其權益，請申請人務必讓鄰地290地號所有權人知悉其未來建築開發量會隨臨路條件而異。

(十四) 簡委員裕榮

1. 建議本案納入並保留北側現有巷。
2. 倘未來北側現有巷納入本案範圍內，該地所有權人財政局務必表示相關意見。

(十五) 林委員昆華

本案送件前召開之相鄰土地協調會於調查意願時，財政局已表示同意參與之意願。

(十六) 林委員光彥

本案由申請人召開之鄰地協調會之統計意願比約為20%，而由更新處召開之公辦法令說明會之統計意願比約為50%，考量公辦與私有所有權人調查意願比之落差，故建議本案再與鄰地溝通協調。

(十七) 蕭委員麗敏

本案雖依規定申請自行劃定更新單元，且皆符合相關法規規定，惟西側鄰地範圍面積不大，故請申請人再考量整體範圍及後續建築規劃設計之完整性，並再與西側鄰地所有權人溝通協調。

(十八) 何委員芳子

北側地號303及303-1地號應為認定建築線之現有巷，故建議將該現有巷以南之範圍納入評估。

(十九) 林委員秋綿

本案申請劃定範圍面積係屬1,000平方公尺以下，故建議再與西側及北側鄰地再溝通協調。另辦理公辦都更條件基地面積需要1,000平方公尺以

上，因此若此案以公辦都更方式實施會造成觀感不佳。

申請人說明及回應：

- (一) 有關土地使用分區名稱部分，配合修正為第參種商業區(特)(原屬第參種住宅區)及第參種商業區(特)(原屬第肆種住宅區)。
- (二) 有關北側現有巷(鄰地294地號及294-1地號)產權部分，係屬財政局管有之土地。
- (三) 鄰地現有巷之北側範圍於97年時有申請自行劃定更新單元，當時亦已擬具事業概要向都市更新處報核，惟後續因所有權人整合問題而失效；然經過10多年後，本案於送件前亦與西側鄰地所有權人溝通協調，但西側鄰地參與的意願不高，故本案方以現行範圍申請自行劃定。
- (四) 有關退縮留設人行步道部分，本案西側依臺北市土地使用分區管制自治條例及通案審議原則規定辦理，退縮留設3.64公尺人行步道為原則；另北側臨現有巷部分，考量更新後整體建築規劃設計，故退縮留設3.64公尺騎樓。
- (五) 有關指標(九)詳細之檢討與合法建物及既存違建存記證明文件，皆已於申請自行劃定時檢附於附件冊內，後續如有需要，配合補充於檢討書中。
- (六) 有關車道規劃部分，主要車道出入口設置於次要道路北側現有巷，基地內設置充足緩衝空間以利車輛出入。
- (七) 北側現有巷係因該巷道為西側鄰地及現有巷北側居民主要出入通道，如將該現有巷納入至範圍內，應保持現況通行而無法辦理廢巷事宜；再者，又本案位處松山機場航高限制範圍內，綜合考量各因素，本案未納入北側現有巷。
- (八) 本案更新後建築量體配置部分，預計興建1棟11層或12層之建物，有關臺北自來水事業處預計分回2樓至6樓，做為其辦公廳舍。

決議：請申請人依委員意見確認以下事宜後，檢具相關資料再予提會討論：

- (一) 考量基地完整及規模，請申請人再次辦理鄰地協調，並往北擴大鄰協範圍(包含北側現有巷及現有巷以北建物)，據以檢討更新單元範圍。
- (二) 有關車道配置、建物退縮合理性，請申請人併同北側現有巷納入單元可行性再予檢討。

二、「擬訂臺北市北投區文林段三小段 915-2 地號等 8 筆土地都市更新權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 江柏緯 2781-5696 轉 3062)

討論發言要點：

(一) 財政局 楊幹事蜀娟 (書面意見)

1. 查最新財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令說明二，擬訂都市更新事業計畫報核日於109年12月31日以前之案件，應依主管機關核定該事業計畫、都市更新權利變換計畫或訂定該等計畫內之費用提列總表計算營業稅，並同時修正該部106年6月7日台財稅字第10600558700號令，刪除第1點「應以經主管機關核定後權利價值為其銷售額」之規定。本案事業計畫核定版財務計畫以100年1月提列總表規定辦理，惟權變計畫營業稅費用依107年提列總表算式計算，請更新處協助釐清是否符合規定。
2. 權變計畫第8-5頁提列讓受不動產契據之印花稅計算公式之費率應為千分之1，文字誤植為千分之0.1，請實施者釐清修正。
3. 其餘專案小組會議所提意見，實施者已修正或說明。

(二) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

估價部分無意見；共同負擔比部分，請實施者說明後逕提大會討論。

(三) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

本案係權利變換計畫，本局無意見。

(四) 消防局 廖幹事家銘 (書面意見)

本案係權利變換案，未涉本局權管，無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

本件係權利變換計畫案，本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事佩珊 (書面意見)

無意見。

(七) 林委員光彥

1. 請實施者說明所有權人是否知悉財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令內容，實施者簡報僅說明報核至今皆未更動營業稅，但所有權人是否均知悉此計算方式，請實施者說明。
2. 依財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令內容，事業計畫於109年12月31日以前報核之案件，營業稅應按照計畫書所載認列。因此所有權人可能希望調至100年提列總表規定計算，以降低營業稅及共同負擔。本案事業計畫於102年報核，應以100年提列總表核算營業稅，現有兩種方式，第一：可由大會裁示實施者改依100年營業稅計算方式認列；另為將前財政部號令

內容予所有權人知悉，建議以此兩種方式擇一續處。

(八) 簡委員伯殷

本案報核時即已以107年營業稅公式提列，依109年審議會因應財政部109年9月4日號令討論營業稅處理原則，若已舉辦過公辦公聽會之更新案，為維持案件穩定性，則不強制要求實施者更改營業稅計算公式，爰尊重實施者所提方案。

(九) 蕭委員麗敏

1. 本案共同負擔較高因素之一為本案地上蓋19層，為滿足法車需求，地下層開挖至地下五層，此建築設計係為配合相關需求設計，惟須檢討本案為建築20層以下之建築物採鋼骨構造之必要性，其係造成共同負擔比例失衡之重要原因。依計畫書所載建造成本，每坪為21.5萬元。另審議計畫書時，可能認為事業計畫共同負擔僅供參考，未來仍應以權變計畫審議結果為準，建議未來事權分送案，通案上未來若20層以下建築物確實要採鋼骨結構，應妥善說明其必要性及對共同負擔比例之影響。
2. 另建議事權分送案，目前依新法規定不需計算二樓以上均價，故事業計畫階段無法知悉共同負擔比，爰建議通案上於事業計畫階段應檢附一本估價報告書作為審議之參考。
3. 估價報告書：
 - (1) 更新後房價部分，目前估價師在建築設計總樓層數上納入考量，其他會議也可能會有委員要求樓層數不同應納入修正。但依比較法理論基礎，係為市場買單之問題，而非建築設計投入致成本增加、價格亦增加，例如結構在市場上可因成本增加取得售價之回饋，建議都更案通案上應針對總樓層數進行檢討，有關估價報告書第102頁，比較更新後總樓層數，案例樓層數較高倘調整率下修，則不符合都更通案原則，建議估價師修正與之相關部分，如第107頁、更新前土開法部分，請估價師一併檢視修正。
 - (2) 更新後在分算各樓層單價部分，第118頁單層戶數1到2戶調整率1%，備註載明2樓及19樓，惟本案2樓為公設，請估價師確認修正相關文字說明。

(十) 陳副召集人信良

實施者是否同意改為100年之營業稅計算方式？倘若改回100年之營業稅計算方式則無需辦理相關程序。

(十一) 都市更新處

本案適用100年提列總表，依其拆遷補償費規定，僅補償單價可依權利變

換計畫申請報核當期之補償單價調整；惟依權利變換實施辦法第19條（舊法第13條）規定，拆遷補償費金額則係依權利變換計畫所載金額為準。本案係拆遷補償費計算基準調整，仍應由實施者說明合理性，並提請大會討論。

實施者說明及回應：

- （一）有關拆遷補償費部分，本案事業計畫階段之補償單價暫以公共工程規定計算。依規定可於權利變換計畫階段時補充建物殘餘價值，費用以權變核定數額為準。本案為降低共同負擔，提高所有權人應分配價值，補償單價修正為估價師查估之建物殘值計算。以其中一戶為例，改採建物殘餘價值計算後，所有權人應分配價值約可增加30萬元。
- （二）有關營業稅部分，本案為事業計畫與權利變換計畫分送案，依100年版提列總表規定，財務計畫營業稅於事業計畫階段得暫以【〔重建費用(A)+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)+容積移轉費用(G)〕×1%】計算。因107年7月26日修正公告「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」，營業稅之計算方式可調整為依【更新後總價值×共同負擔比×(1-共同負擔比)×5%】計列，當時已有部分案例被要求配合修正。因本案為事權分送案，故本案於權利變換計畫階段，即配合審議原則規定計算營業稅，從報核版至今皆未更動，所有權人均知悉此計算方式。本案現依審議會委員及幹事意見，營業稅計算方式修正為100年版提列總表之規定計算。
- （三）有關本案共同負擔比例較高之因素補充說明如下：
 - (1)本案申請容積移轉，共同負擔比例較無容積移轉時增加約2.08%。
 - (2)本案協助捐贈周邊計畫道路，費用約5,300萬。
 - (3)本案現況為3~5層之老舊公寓，拆遷補償費及租金補貼費用合計約5,000萬。
 - (4)上述三者合計約2.2億，佔共同負擔費用約16.2%；佔總銷金額約7.8%。
- （四）有關估價部分，將配合蕭委員意見檢視修正。

決議：

（一）財務計畫部分

1. 本案事業計畫核定版拆遷補償費以公共工程補償費計算為61,765,004元，本次修改以殘餘價值計算為10,434,045元減少51,330,959元為降低共同負擔，惟依規定應以事業計畫確立計算基準，以權變核定數額為準，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案財務計畫適用100年版提列總表，營業稅依臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則計算公式，有關所有權人是否知悉財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令內容和計畫書提列營業稅方式以及實施者是否改採100年版提列總表以房屋現值為基準提列營業稅，經實施者說明後，請依委員及幹事意見改採「100年版提列總表以房屋現值為基準提列」。

(二) 權利變換及估價部分

本案更新後二樓以上均價830,556元/坪及估價報告書修正情形，共負比48.13%(事業計畫核定時為47.63%)，請依委員意見修正。

(三) 自提修正部分

有關選配位置異動部分，經實施者說並經審議會討論後，予以同意。

(四) 聽證紀錄

本案為168專案，依都市更新條例第33條第1項第1款「於計畫核定前已無爭議」免舉行聽證，倘本案於核定前有爭議，應補辦聽證並再次提大會審議，提請大會確認。

(五) 同意本案都市更新權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於收受會議紀錄起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。