

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 581 次會議紀錄

112 年 4 月 20 日 府都新字第 1126009213 號

壹、時間：民國 112 年 3 月 27 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：王玉芬召集人

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：高俊銘

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、追認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 26 次專案小組會議」審查結果

（一）申請自行劃定「臺北市士林區福林段一小段386地號等5筆土地為更新單元」都市更新審議案

決議：洽悉備查，請申請人於收受審議會會議紀錄起1個月內檢具修正後檢討書圖送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提會審議。

（二）申請自行劃定「臺北市大同區圓環段三小段114地號等61筆土地為更新單元」都市更新審議案

決議：洽悉備查，請申請人於收受審議會會議紀錄起1個月內檢具修正後檢討書圖送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提會審議。

（三）申請自行劃定「臺北市北投區奇岩段五小段547-6地號1筆土地為更新單元」都市更新審議案

討論發言要點：

都市更新處：因申請人來文表示有關捐贈都更基金之疑義，於審議會專案小組未予以討論，本案建議後續再重提專案小組討論。

決議：本案先行退回審議會專案小組討論，不予以備查。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市大安區通化段五小段 191-1 地號等 6 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 許雅婷 2781-5696#3081)

討論發言要點：

（一）財政局 陳鈺芳幹事（書面意見）

1. 事業計畫及權變計畫所列「占有他人土地之舊違章建築戶之現金補償明細表」之都市更新實施成本平均單價403,970元，與註2所載402,621元不一致，請釐清。
2. 廣告銷售管理費於提列說明註1-5所載按實施者實際分配之總價值*6%依公式計算，其中實施者「權利變換」應分配權利價值(註1部分)是否為重複計算，請釐清。

(二) 地政局地價科 陳憶萍幹事(書面意見)

P.46 比較標的五車位價格(250萬/個)修正以300萬/個評估，建物單價折算結果由每坪116.6萬元下修為114.97萬元，相較110年期間同戶不同樓層交易價格明顯偏低(8、11、13F扣除車位後各約為每坪118.8、120.7、118.7萬元)，請檢視選取之合理性。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

無意見。

(四) 交通局 王少韡幹事(顏瑜代)(書面意見)

P.3-12, YouBike1.0已退場，請修正。

(五) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

1. 本案建築物涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，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」，本局無修正建議，後續仍應以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。
2. 另為利救災，請建築管理工程處於建造執照注意事項列表註記「建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽……等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。」。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

本案為權利變換計畫案，無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

1. 本案曾辦理都審程序，本府111年5月12日府都設字第1113007816號函核定在案，前次意見業經申設單位回應說明，無新增意見。
2. 地下1層電動車位調整，本局112年2月3日北市都設字第1123001484號函覆尚符規定，免辦都審變更。

(八) 建築管理工程處 朱芳毅幹事

前次意見已修正完竣，露臺裝飾構造物 1/3 係指立面檢討，本案露臺 1/3 裝飾構造物檢討於平面，而露臺上有構造物應為陽台，似有疑義請實施者釐清。

(九) 鄭淳元委員（出席並提供書面意見）

有關風險管理費率提列 10%，但本案係協議合建達 91.6%，建議風險管理費率再酌予降低。

(十) 唐惠群委員

風險管理費率提列 10% 無意見，惟本案風險控管方案未依都市更新條例第 36 條規定辦理，且本案更新單元範圍內有國有土地，實施者將分支企業納入屬風險控管機制是否符合規定，請實施者釐清。

(十一) 簡文彥委員

1. 有關風險管理費率，依通案協議合建部分不予提列風險管理費，惟本案實施方式為權利變換，考量所有權人權益，請實施者酌予調降風險管理費率。另本案實施方式為部分協議合建，部分權利變換，於都市更新 168 專案小組會議考量無論權利變換或協議合建，風險未有顯著差異，故風險管理費率酌降 1%，尚屬合理。
2. 有關風險控管方案，本案實施者已將私有土地整合至 1 位所有權人，與其他很多所有權人更新案之風險控管方案有所不同，故請實施者說明風險控管方案予會上討論。

(十二) 林佑璘委員

本案風險管理費率提列 10%，無意見。惟本案前於都市更新 168 專案小組會議提出「本案非屬自地自建，實施者實績應不適合納為風險控管方案」，仍請依都市更新條例第 36 條規定以「不動產開發信託」、「資金信託」、「續建機制」、「同業連帶擔保」、「商業團體辦理連帶保證協定」等風險控管機制辦理。

(十三) 吳智維委員

1. 實價登錄是地政局認為合理成交案例，倘實施者認為該案例較附近成交行情有偏低情形，建議實施者更換車位案例(例如同年 7 月 8 日之 8 樓成交案例，車位實價登錄申報為 300 萬元)。
2. 估價報告書中比較條件項目用詞部分為地形、部分為形狀，兩者定義不同，建議刪除地形之用詞。

實施者說明及回應：

- (一) 回應臺北市建築管理工程處幹事意見：本案露台上方構造物將依相關法規及建築管理案例彙編檢討。
- (二) 交通局所提YouBike1.0退場之意見，配合修正。
- (三) 回應財政局幹事意見：
1. 「占有他人土地之舊違章建築戶之現金補償明細表」之都市更新實施成本平均單價，表格上所載單價係屬誤植，會後併同其他費用修正。
 2. 因本案實施方式為部分權利變換、部分協議合建，採取通案性概估確實有疑慮，會依據更新前的比例再進行分算並修正銷售管理費率。
 3. 因本案基地位於市區，考慮周邊環境，並增加工程穩定性、避免鄰損，且透過逆打工法可縮短工期，對於環境及工程的執行是有效益的，故認為有採取逆打工法的必要性。費用部分是經過專業技師公會的認定，提請審議會同意。
- (四) 管理費在專案小組已充分討論，現在的風險管理費在之前20+N已經有標準規則，原依規定提列11%，目前已調降為10%，依據平均地權條例，加上本案整合已耗時八年，未來景氣與市場狀況難預期與控制，懇請委員及主席考量都更案確實在市場上有不確定性及風險存在，同意本案風險管理費率以10%提列。
- (五) 本案原有陳姓家族及占用在陳姓家族土地之違占戶，經實施者多年努力整合、訴訟處理占用戶問題，另國有地則以畸零地合併證明購買，現在唯一私有地主已買下所有產權，才與實施者協議採都市更新方式執行。依元利建設的實力及信譽，應無須再多負擔信託費用，地主也不願意多支付可能要上千萬的信託費用。
- (六) 本案後續會涉及貸款，有關資金動撥應受金管會的控管及限制，實施者在本案除了自有資金的控管外，其他融資部分應配合銀行控管機制動撥，是否也可同意除了在都更條例第36條中除原訂的五種方式外，亦可依第六款規定「其他經主管機關同意或審議通過之方式」配合實施者後續貸款的機制，做為風險管理的方案。惟實施者將遵照審議會的建議採不動產開發信託方式處理，讓地主安心。
- (七) 回應地政局委員意見：
1. 當初實價登錄裡針對的案例是瑞安薈，此案成交案例坡道平面車位是250萬元/個，跟蒐集的相關資料如附近的塔式車位大概是240萬元/個，顯然申報上是較低一些，所以有酌予提高坡道平面車位的單價，提升的理由主要是參考附近及本案的坡道平面車位都已破300萬元/個以上。

2. 針對報告書的呈現，雖然採此比較案例，但其實110年4~7月社區的所有案例都有參考，包含從8樓到13樓都有成交案例共5個，最低108萬元/坪，最高118-120萬元/坪左右，所以取中位數114萬元/坪接近115萬元/坪納入成功案例作參考，以上是選擇這案例的理由。後續會遵照地政局的建議更換標的，選擇更適合的案例進行調和，並修正報告書用詞。另比較法中換掉案例不影響總銷金額。

- (八) 估價師調整案例後，銷售的價金單價不會變動，因刪除了耐震監督費、綠建築等顧問費用，加上銷售管理費用的修正並連動風險管理費的下修，共同負擔比率經現場初步試算大約會減少0.38%，最終數字仍需以依實際修正結果覈實計列。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案都市設計業經本府 111 年 6 月 10 日准予核定，有關建築規劃設計修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以確認。另有關露台上方裝飾結構物及交通現況部分，請依建築管理法規彙編及交通局幹事意見檢討修正。

(二) 消防救災部分

本案消防救災動線及救災活動空間檢討情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 財務計畫部分

1. 本案容積移轉費用原提列348,333,985元，業經168專案小組討論，並原則同意依最終審議結果提列，經本府容積代金審定結果應繳納容積移轉費用調整為384,596,238元，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案提列特殊因素費用(逆打工法) 41,771,461元，經實施者說明委外審查結果及工程合理性、費用必要性，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案工程費用項下「其他項目」提列「耐震監督費用5,100,000元」，及「相關委外審查之相關費用」提列「智慧建築(1,000,000元)、綠建築申請送審服務費(700,000元)及無障礙住宅性能評估費(650,000元)，再含營業稅(117,500元)共計2,467,500元」，依通案原則不得提列，請實施者予以刪除。
4. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(11%)均以上限提列，業經168專案小組討論，風險管理費酌降為10%，經實施者逐一說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。另有關財務計畫誤植及銷售管理費是否為重複計算，請依財政局幹事意見檢討修正；風險控管

方案，經實施者說明採不動產開發信託辦理，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 權利變換及估價部分

本案部分樓層涉及轉管估價、估價報告書修正情形及 2 樓以上平均單價維持 1,248,703 元/坪，共同負擔比由 42.04%調整為 42.82%，請實施者依委員及幹事意見修正，且修正後共同負擔比不得超過更換比較標的案例後之共同負擔比，予以同意。

(五) 本案於109年8月3日臺北市都市更新及爭議處理審議會第429次會議決議：「承諾將捐贈總銷金額(4,153,652,622元) X0.5%予本市都市更新基金」，請實施者依委員及幹事意見修正總銷金額，並經審議會討論後，予以同意。

(六) 建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) (#10)取得候選綠建築證書之建築設計獎勵，同意依168專案小組討論結論給予194.4平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度；另請實施者依協議書約定取得綠建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「銀級」以上。
- (2) (#11)智慧建築標章之建築設計獎勵，同意依168專案小組討論結論給予194.4平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度；另請實施者依協議書約定取得智慧建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過智慧建築分級評估「銀級」以上。
- (3) (#12)建築物無障礙環境設計獎勵，同意依168專案小組討論結論給予97.2平方公尺(法定容積3%)之獎勵額度；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內達到住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境第二級。
- (4) (#13)建築物耐震設計獎勵，同意依168專案小組討論結論給予324平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內取得耐震設計標章。
- (5) (#14)時程獎勵，同意依168專案小組討論結論給予226.8平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。
- (6) (#17)處理占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵，同意依168專案小組討論結論原則給予192平方公尺(法定容積5.93%)之獎勵額度，另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。

2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) 建築規劃設計(二)，本案基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上，同意依168專案小組討論結論同意給予32.4平方公尺(法定容積1%)之獎勵額度。
- (2) 建築規劃設計(三)，同意依168專案小組討論結論原則給予235.98平方公尺(法定容積7.28%)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。
- (3) 建築規劃設計(四)，本案經檢討尚符合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之建築設計類別，同意給予97.2平方公尺(法定容積3%)之獎勵額度。
- (4) 新技術應用，本案規劃2部充電汽車位及3部充電機車位，同意給予32.4平方公尺(法定容積1%)之獎勵額度，後續請實施者於圖面標示位置，並納入住戶管理規約。

3. 本案申請容積獎勵合計1,626.78平方公尺(50.21%)已超過法定容積之1.5倍之上限1,620.00平方公尺(50%)，故以上限計列容積獎勵。

4. 本案申請容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果，給予1,296平方公尺(法定容積40%)之獎勵額度。

(七) 聽證紀錄

本案報核迄今尚無陳情意見，得依都市更新條例第33條第1項第1款規定免辦理聽證，倘本案於核定前有爭議，應補辦聽證並再次提請大會審議。

(八) 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。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

二、「變更臺北市北投區大業段三小段 184-1 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 江柏緯 02 2781-5696 轉 3063)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

有關信託管理費提列，依總表規定須檢具合約，惟本次審議會實施者回應將

於核定後確認信託銀行，與前次審議會上說明將於核定前檢具信託合約的情形不同；倘本案實施者確實未能於核定前簽訂信託合約並檢具合約影本佐證，建請本案刪除提列信託管理費 1,100,000 元。

(二) 地政局地價科 徐子偉幹事 (書面意見)

無意見。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

1. 表 11-3 土地登記清冊表，更新後限制登記權利範圍有誤植情形(應為 6417/100000)，請釐正。
2. 表 11-6 土地限制登記清冊表，更新後權利範圍及限制登記範圍有誤植情形，請釐正。

(四) 交通局 謝霖霆幹事(吳泰宇代)(書面意見)

本局無意見。

(五) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

1. 本案建築物涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，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」，本局無修正建議，後續仍應以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。
2. 另為利救災，請建築管理工程處於建造執照注意事項列表註記「建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽……等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。」。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附都市更新事業計畫報告書 P.10-6~P.10-7面積計算表所載開發條件，亦無涉都審程序，故無意見。

(八) 鐘少佑委員

本案倘因產權面積增加影響公設比，倘變動幅度不大，對估價並無影響。

(九) 林志崧委員

提醒實施者，依事業計畫圖說臨中正街之騎樓寬度為1.99公尺，不符合審議

原則2.5公尺人行淨寬，且有柱位轉向問題，寬度標示請實施者再釐清。

(十) 吳智維委員

1. 有關本案產權面積部分與前幾次版本相差約320餘平方公尺，依實施者回應說明地下室面積係從連續壁之外圍改以連續壁中心計算，請問實施者本次審議會版本否仍以連續壁中心計算？另本案事業計畫於107年以前報核，根據地籍測量實施規則第273條規定，產權面積係以牆面外圍為計算範圍，本案於地下室連續壁部分，牆心至牆外可辦理產權登記部分並無計算及估價。
2. 權利變換計畫P.綜合-17實施者回應，目前總產權面積為減少97.04平方公尺，依上述規定應依修正前規定辦理產權面積登記範圍。本案目前地下室之公設面積，看似連續壁牆心到牆外面積未計入大公，所以重新核算後共用部分面積應會增加，整體權利價值亦應有所增加。

實施者說明及回應：

- (一) 本案以連續壁的牆心計算，倘依法令適用日則須依照當時之地籍測量實施規則修正。
- (二) 估價部分依照委員意見順修產權面積。
- (三) 本案一、二樓作商業使用的容積樓地板面積必須大於法定建築面積70%*2，因本案位於商業區，依照建築技術規則建築設計施工編及建築法規定建築面積定義須扣除騎樓，剩下之部分符合商業區之法定建蔽率。另外商效部分，周遭大多為一樓或一、二樓做商業使用，目前一、二樓做商業使用亦符合周遭商業發展模式與型態。
- (四) 柱位轉向後中正街騎樓最小淨寬應有達2.5公尺，後續將標示清楚。

決議：

(一) 財務計畫部分

本案信託合約費用前經第 572 次審議會決議，實施者應於核定前檢具信託合約，惟查本次實施者回應合約將於核定後取得，經實施者說明並經審議會討論後，仍依前次審議會決議辦理。

(二) 權利變換及估價部分

1. 本案二樓以上均價由649,204元/坪修正為650,163元/坪、估價報告書修正情形及共同負擔比例為由39.93%修正為39.73%，產權面積計算及估價併同修正部分，請實施者依委員意見檢討修正。
2. 本案所有權人郭○○君權值已達最小分配單元，實施者業依次審議會決議

協調選配(14F-A2戶)，經實施者說明不影響所有權人權益，係與出資者分配部分協調，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 自提修正部分

本案191地號原土地所有權人邱○○○(持分比例1/1)業已於112年3月1日移轉予游○○、游○○及張○○(持分比例各1/3)，經實施者說明均不影響共同負擔比例及他人權益狀況下，並經審議會討論後，予以同意。另本案協議換戶部分，後續請以不影響他人權益及共同負擔減少或維持情況下，請實施者檢具相關資料，授權予更新處檢視後逕予修正。

(四) 建築容積獎勵部分

1. △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)，經實施者說明基地周邊商效，並經審議會討論後，同意維持原核定額度給予324.84平方公尺(法定容積5%)之獎勵額度。
2. △F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)，業經第572次審議會決議予以同意，另本案臨中正街之騎樓部分淨寬，請依委員意見標示清楚達2.5公尺並覈實計算。
3. △F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)，業經第572次審議會決議予以同意，另綠建築保證金部分涉及估價調整，請實施者依委員意見修正後覈實計算。
4. △F6 (處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積)，業經第572次審議會予以同意。

(五) 同意本案變更都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫修正後通過，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。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。