

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 23 次專案小組會議紀錄

112 年 1 月 18 日 府都新字第 1126005709 號

壹、時間：民國 111 年 12 月 28 日（星期三）下午 2 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室

參、主持人：唐惠群委員

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、討論提案：

一、「擬訂臺北市大同區市府段三小段 613 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫案」涉及都市更新程序案（承辦人：事業科 江柏緯 02 2781-5696 轉 3063）

討論發言要點：

（一）財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）（書面意見）

本分署原則尊重審議結果，另範圍內原屬貴府新建工程處經管同小段 619-1、620-1 地號 2 筆國有土地，面積 5.39 平方公尺，業於 107 年 3 月 27 日辦竣管理機關變更為財政部國有財產署（下稱本署），請修正本案基本資料。

（二）財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本次討論事項無涉財務協審，無意見。

（三）地政局地價科 陳憶萍幹事（書面意見）

討論事項無涉協審事項，無意見。

（四）地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

無修正意見。

（五）交通局 吳瑄俞幹事（丁云筑代）（書面意見）

本次係就送審時程等行政程序說明進行審議，無涉交通，本局無意見。

（六）消防局 廖家銘幹事（書面意見）

本案係涉及都市更新程序案，未涉本局權管，無意見。。

（七）文化局 連婕幹事（書面意見）

1. 本案未查有函詢資料。

2. 依「臺北市樹木保護自治條例」現行規定，受保護樹木係採現地量測方式認定；本市轄區內各工程之建設開發者，應自行派遣專業人員量測「施工全區內」喬木樹籍資料並簽證負責，如基地內樹木有達受保護認定標準者，則需依「臺北市受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫審議作業要點」規定，提送保護計畫或移植與復育計畫等至本局轉陳「臺北市樹木保護委員會」審查，待審查同意後始得施作。以上規定，合先敘明。
3. 經查旨案未檢附樹籍資料（或補充說明基地內無定著土地之喬木），請依上述說明辦理，俾利本局評判是否涉及本市受保護樹木。另有關樹木量測方式與樹籍資料清冊範例，可逕至本局官網/受保護樹木/相關法令與檔案下載（<https://www.culture.gov.taipei/>）項下查詢參考。

（八）都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(陳朱廷代)（書面意見）

本次討論事項有關都更程序部分，無意見。

（九）都市發展局都市設計科 張書維幹事（書面意見）

無意見。

決議：本市都市更新處業依都市更新條例第 75 條規定檢查實施者對該事業計畫之執行情形，惟本案實施者自 108 年 9 月 17 日事業計畫核定後尚未擬具都市更新權利變換計畫案向本府申請報核，已逾事業計畫預訂實施進度，經實施者說明後續辦理程序及預計提送權利變換計畫案之時程，並經審議會專案小組討論後，請實施者於 112 年 6 月 30 日前檢具變更事業計畫及擬訂權利變換計畫案報核，倘逾期將授權市府依都市更新條例第 76 條規定辦理。另其餘幹事意見後續請配合修正。

二、**「擬訂臺北市萬華區雙園段三小段 741-3 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫案」**涉及都市更新程序案(承辦人:事業科 曾少宏 02 2781-5696 轉 3062)

討論發言要點：

（一）財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本次討論事項無涉財務協審，無意見。

（二）地政局地價科 陳憶萍幹事（書面意見）

討論事項無涉協審事項，無意見。

（三）地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

無修正意見。

(四) 交通局 蔡于婷幹事(張哲領代) (書面意見)

本次討論事項無涉交通議題，爰本局無意見。

(五) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

本案係涉及都市更新程序案，未涉本局權管，無意見。

(六) 文化局 連婕幹事(書面意見)

1. 本案經本局107年11月2日北市文化資源字第1076007487號函回復無列管事項。
2. 惟樹木係持續生長狀態，倘日後樹木生長量體符合認定標準，仍須依本市樹木保護自治條例規定辦理。

(七) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(林冠穎代) (書面意見)

無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

本案曾辦理都審程序，本府 106 年 4 月 25 日府都設字第 10632104400 號函核定在案，有關本次議題無涉都審程序，無意見。

(九) 建築管理工程處 李宛真幹事(書面意見)

本案前已核准都市更新事業計畫，如涉及建管疑義請實施者說明，餘本處無意見。

(十) 涂靜妮委員

請實施者補充說明後續預計辦理說明會及公聽會時間。另實施者說明將變更建築規劃設計，請更新處協助說明後續辦理程序。

(十一) 鄭淳元委員

實施者預計申請變更事業計畫及擬訂權利變換計畫之時間過長，依通案原則給予 6 個月時間，惟因涉及 1、2 月有過年及其他國定假日等，建議本案給予 8 個月時間辦理後續作業較為妥適。

(十二) 都市更新處

倘實施者欲變更建築規劃設計，則後續應檢具變更事業計畫同意書及相關申請文件，向本府申請變更事業計畫及擬訂權利變換計畫之重行公展程序。

實施者說明及回應：

- (一) 因目前所有權人對於擬訂事業計畫案核定版本之建築規劃配置各有不同的

想法，實施者仍在努力持續溝通協調中，且110年3月23日已召開過一次說明會，後續將再彙整所有住戶意見後召開說明會及公聽會。

- (二) 因本案規劃團隊已變更，且尚須時間整合所有權人意見、修正建築規劃設計及辦理選配作業等程序，目前預計112年6月召開說明會，並於113年3月前召開自辦公聽會後，申請變更事業計畫及擬訂權利變換計畫之程序。

決議：本市都市更新處業依都市更新條例第 75 條規定檢查實施者對該事業計畫之執行情形，惟本案實施者自 109 年 7 月 7 日事業計畫核定後尚未擬具都市更新權利變換計畫案向本府申請報核(實施進度預定為 109 年 11 月)，已逾事業計畫預訂實施進度，經實施者說明事業計畫報核時與現同意比例差異、溝通協調情形及後續更新時程，並經審議會專案小組討論後，請實施者於 112 年 8 月 31 日前檢具變更事業計畫及擬訂權利變換計畫案報核，倘無法於期限內完成，請再敘明理由提請審議會專案小組討論。

三、 「擬訂臺北市南港區玉成段三小段 363 地號等 18 筆(原 17 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 黃映婷 02 2781-5696 轉 3055)

討論發言要點：

- (一) 財政部國有財產署北區分署 (公有土地管理機關) (書面意見)
1. 本案人事行政管理費及銷售管理費以上限提列，且共同負擔比例達49.32%，仍請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
 2. 本署分回房地，請實施者同意並於事業計畫加註下列事項：
 - (1) 本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。
 - (2) 自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體15年、防水保固2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。
- (二) 財政局 石皓文幹事 (書面意見)
- 本次討論事項無涉財務協審，無意見。
- (三) 地政局地價科 張家銘幹事 (書面意見)
- 討論事項無涉本局協審事項，無意見。
- (四) 地政局測繪科 陳光熙幹事 (書面意見)

無修正意見。

(五) 交通局 蔡于婷幹事(洪郁冠代) (書面意見)

1. 交評報告書部分

(1)請補充本局歷次審查意見及回應說明。

(2)P. 3-3，基地周邊大眾運輸系統尚稱便捷(松山車站500公尺範圍內)，請檢討表3.2-3本案建議各類別運具分配率之私人運具分配率(小汽車及機車)合理性。

(六) 消防局 鄭正奇幹事 (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。」。

(七) 文化局 連婕幹事

本案經本局109年5月29日北市文化資源字第1093006530號函回復無列管事項。惟樹木係持續生長狀態，倘日後樹木生長量體符合認定標準，仍須依本市樹木保護自治條例規定辦理。

(八) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

本局102年8月9日北市都設字第10235434700號函示無涉都審程序，故無意見。

(十) 張興邦委員

請實施者補充說明車道上方鋪面設計。

(十一) 都市更新處

針對國產署意見，本案各項管理費率提列部分，前經第554次審議會予以同意在案，其餘意見前次審議會並未提出。

實施者說明及回應：

- (一) 有關財政部國有財產署北區分署意見部分，本案共同負擔比例由報核時 51.85%，配合審查意見下修為 49.32%，且本案共同負擔各項費用業經臺北市都市更新及爭議處理審議會第 554 次審議予以同意；另按臺北市都市更新及爭議處理審議會第 418 次附帶決議，實際交屋日前管理、水電、瓦斯費用由實施者負擔及建築、防水保固、交屋後維修服務等意見，非事業計畫或權利變換計畫之審議範疇，爰通案不列入計畫書中，故本案配合第 418 次審議會附帶決議辦理。
- (二) 有關交通局、消防局及文化局幹事意見配合辦理。
- (三) 有關本案車道上方（北側）鋪面設計與人行步道鋪面材質一致，後續配合於計畫書補充標示。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

有關本案與西南側鄰地都市更新案鋪面連接介面部分，經實施者說明並經專案小組討論後，予以同意。另車道上方規劃之連續性及交通局意見，請依幹事及委員意見檢討修正。

(二) 消防救災部分

本案消防救災活動空間檢討修正情形，經實施者說明並經專案小組討論後，予以同意。

(三) 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、色彩及座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災，經實施者說明對環境公益性、救災與周邊的協調性及周邊商效需求，並經審議會討論後，同意給予 1,591.20 平方公尺(法定容積 10.00%)之獎勵額度。
2. 其餘容獎項目業經第 554 次審議會予以同意。

- (四) 同意本案都市更事業計畫案審議修正後通過，本案依第 554 次審議會決議授權審議會專案小組確認後辦理報府核定，免再提審議會報告，爰請實施者收受專案小組會議紀錄起 3 個月內應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。

四、 「擬訂臺北市南港區玉成段二小段 183-1 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫

**及權利變換計畫案」涉及都市更新單元範圍審議案(承辦人：事業科 蔡彥廷
02 2781-5696 轉 3053)**

討論發言要點：

(一) 財政局 石皓文幹事 (書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，無意見。

(二) 地政局地價科 張家銘幹事 (書面意見)

1. 討論事項涉及都市更新單元範圍事項，無意見。

2. 事業計畫：無意見。

3. 權利變換計畫：

(1) 營建費用高度加成計算所載12樓度4.5公尺有誤，與計算式加成比例及建築設計圖說高度5公尺不符。(P8-4)

(2) 營建費用單價62,977元/m²(約20.82萬元/坪，無提列特殊因素費用)，約占2樓以上一般事所平均單價68.88萬元/坪之比例將近1/3，說檢視修正或說明其合理性。(P8-4)

4. 估價報告書

(1) 通案部分：依本案建築圖說所示更新後11樓BAD為羽球場(文康設施，非屬一般事務所)，基於空間使用特性，於11樓與12樓間規劃「挑空」設計，而有樓高較高之結果，其建坪單價評估似以「二樓以上均價」為宜。

(2) 漢娜不動產估價報告書(領銜)

A. 更新前後權利價值分析表誤載更新後”住宅”平均建坪單價，請釐正。(摘9、P.126)

B. 依權利變換計畫所載本案更新單元西側臨南港路三段67巷預留細部計畫道路寬度為15公尺(本案須自建築線退縮2.5公尺，現況西側及南側臨接道路路寬為10、15公尺)，惟估價報告書所載比準地或勘估標的臨路路寬為10、12.5、14或15公尺不等，請釐正報告內文及各類基本資料表、個別因素比較調整分析表之路寬條件及其與比較標的之修正率合理性。(P.26~28、34、36、39、46、52、61、62、94、100、104、107、110、113)

C. 土地買賣比較標的(含透天厝)、店舖及事務所選用之買賣及租賃比較標的請增加行政條件「土地使用分區」等欄位，以茲識別勘估標的與比較標的之土地使用管制條件差異。另各類比較標的之交易總價、面積等欄位請依

實價登錄原始資訊記載，並將地上透天建物、夾層或停車位型態、面積、單價等拆價方式，統一於備註欄內敘明。

- D. 店鋪及事務所買賣比較標選用「砧建築大樓」為全棟交易案例，因交易金額及交易面積規模過大(含1~14層及71個車位)，1樓及4樓合理交易單價恐不易合理推估，建請另尋其他適宜比較標的。
- E. 店鋪比較標的6價格日期正確應為111年3月14日，且表內所載「停車位面積」欄位值與備註欄文字不符。一般事務所比較標的8所載「建物門牌」與表內「層次/層數」之樓層不符，並請釐正比較調整分析表「樓層位置(樓層別)」項目修正率。(P. 43、49、52)
- F. 土地開發分析法之各樓層單價推估，4樓以上樓層效用比樓每層價差0.5%，與比較法(含買賣及租賃比較標的)之每層價差1%不同，請說明差異理由。(P. 55)
- G. 土地開發分析法總銷售金額推估表、土地開發分析價格計算表之「地面層單價」，與推定比較價格不符。(P. 56、58)
- H. 土地開發分析法成本費用推估本案“加計下增加一層”…等，營造施工單價為 165000元/坪，惟依土地開發分析價格計算表「興建樓層」為地上12層地下2層，依全聯會第四號公報規定，本案地下室應屬“未超挖”，請釐正並檢視本案營造施工單價與銷售單價之合理性。(P. 56、58)
- I. 合併前各筆土地價值推估及權利價值比例計算表宗地編號1之「臨路情形」、「角地」比較項目調整率，請確實依條件級別及其調整率辦理。(P. 61)
- J. 步驟二合併後各筆土地值評估內容，同步驟一合併前各筆土地價值評估，請併同前述意見修正。(P. 62~86)
- K. 更新後店鋪及一般事務所比準戶價值評估之比較法比較標的選用，同更新前土地開發分析法比較標的，請併同前述意見修正。(P. 91~101)
- L. 在選用相同比較標的情況下，更新前土地開發分析法、更新後店鋪之個別因素比較調整分析表比較細項「道路種別」，巷道與次幹道差異修正率分別-1%、-2%，二者修正邏輯不同，請釐正。另一般事務所個別因素比較調整分析表比較細項「面臨主要道路寬度」、「道路種別」亦有類情形，請併予釐正。(P. 46、52、94、100)
- M. 更新後租賃店鋪比較標的25~27之價格「日」期正確為17日、10日、14日；租賃一般事務所比較標的28、30之價格「日」期正確為19日、12日。(P. 104、110)

- N. 更新後租賃店鋪試算租金，部分比較標的有個別因素調整及單一項目調整之價格調整率有大於15%情形，請依不動產估價技術規則第25條定辦理。
(P. 107~109)
- O. 更新後租賃店鋪試算租金為每月1,290元/坪，低於4樓租賃一般事務所試算租金為每月1,296元/坪，與一般交易習慣及當地市場行情顯有落差，爰請重新檢視租金試算修正內容合理性或另尋適宜比較標的。(P. 109、115)
- P. 依本案建築圖說所示4~10樓樓為4公尺，11樓為4.5公尺，12樓為5公尺，更新後各單元建物垂直及水準效用比修正調整表「挑高」項目，爰11樓B戶宜參照12樓樓高修正調整情形，酌予修正。(P. 124)

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事 (書面意見)

地籍測量及建物測量第三段第二行「188-3地號等3筆土地」請修正文字為「188-3地號等6筆土地」。

(四) 交通局 蔡于婷幹事(洪郁冠代) (書面意見)

案係更新範圍調整，本局原則無意見。

(五) 消防局 鄭正奇幹事 (書面意見)

本案涉及都市更新單元範圍調整案，未涉本局權管，無意見。

(六) 文化局 連婕幹事 (書面意見)

本局於111年3月25日北市文化資源字第1113002348號函回復無特殊列管事項。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

- 1. 經檢視本案更新單元範圍納入玉成段二小段183-1地號土地，尚符合108年南港細計通檢，應臨接計畫道路且基地面積大於1,000平方公尺之規定。
- 2. 次查玉成段二小段183-1地號土地與同段同小段184、188等地號土地為同一所有權人，基於土地整體規劃利用，調整納入3-12範圍重建，無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

- 1. 本案涉及都市更新單元範圍部分，無意見。
- 2. 查本案位屬108年1月18日府都規字第10760657151號函公告「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」範圍，屬都市計畫載明應辦理都審地區，後續應依規定提送都審程序。

實施者說明及回應：

實施者同意捐贈總銷金額千分之一作為公益回饋項目。

決議：

- (一) 依都市計畫更新單元指示線劃定原則，本案是否符合都市計畫規定及納入南港區玉成段二小段183-1地號土地之合理性(經建築師檢討屬畸零地)，經實施者說明並經審議會專案小組討論後，同意本案更新單元範圍納入玉成段二小段183-1地號土地。
- (二) 本案屬產權單純案件，有關實施者所提建築規劃設計是否符合本市都市更新案提升環境貢獻及公益性審議原則，經實施者說明並經審議會專案小組討論後，請實施者以捐贈總銷金額千分之一予都更基金作為公益回饋項目。另其餘幹事所提意見，請於後續審議過程中配合檢討修正。
- (三) 同意本案更新單元範圍，請本市都市更新處將審議會專案小組會議紀錄提請本市都市更新及爭議處理審議會追認。