

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 613 次會議紀錄

113 年 2 月 5 日 府都新字第 1136007210 號

壹、時間：民國 113 年 1 月 22 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：報告案 1 簡瑟芳副召集人、報告案 2 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、「都市更新 150 專案」執行認定處理方式（承辦人：事業科 楊祖恩 02 2781-5696 轉 3054）

討論發言要點：

（一）交通局 王少韡幹事（書面意見）

1. 有關檢核表倘經檢視有未符合之項目是否包含委員及幹事所提審查意見，即撤銷 150 專案適用，改以 168 專案方式辦理，或僅就原則性規定進行檢視。
2. 有關原則性（審議原則）規定由審議會審查決議提會備查部分，倘有未充分採納委員及幹事意見修正之情形時，是否有複審機制或其他檢核機制避免實施者修正內容仍未符委員及幹事意見。

（二）消防局 鄭正奇幹事（書面意見）

未涉本局權管，無意見。

（三）林光彥委員

有關考量個案性質不同做審議分流部分，本人贊成。惟依據「都市更新條例」第 29 條及「各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法」第 7 條規定，針對事業計畫審議應以合議制及公開方式辦理，以及訂有出席委員及同意決議比例規定。而「備查」是以發生效力後之「通知」性質，與決議之效力似有未妥，建議修正文字為「確認」。

（四）簡裕榮委員

有關文字用語「備查」，建議更新處再研議是否調整為「核備」或「確認」。

（五）楊欽文委員

1. 更新案審查依案件型態分流審議，其中150專案計畫內容皆是於150專案小組會議審議，而府內各權責機關幹事皆會秉權提供書面審查意見，惟倘各機關幹事所提意見，實施者未能完全依審查意見修正或未能詳細妥予說明，建議於150專案小組會後洽各幹事確認修正情形，評估是否須再召開150專案小組複審會議，或建議直接改為168專案，將該意見提至審議會討論。
2. 為達成充分討論之效，建議後續150專案小組會議召開改至府內會議室召開。

(六) 陳建華副召集人

倘各機關幹事對計畫內容有意見須請實施者修正，建議幹事應出席會議並妥予表示意見，且150專案執行即是為加速都更審議時程，若各審查意見仍須於150專案會議後，再與各機關確認或提至審議會討論，則有失150專案精神。

(七) 都市更新處

1. 依據150專案執行要點中規範應符合原則性規定，係實施者應依據「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」檢討符合相關規範，另於150專案小組審查時，應就委員及幹事意見充分討論，並經實施者逐項回復修正情形後，由出席之幹事、委員進行充分討論並做成決議，提至審議會確認，以縮短審議時程。而如實施者有未能依審查意見修正情形，則於150專案會議中由實施者妥予說明，再由出席之幹事、委員進行充分討論並做成決議，如仍應請實施者修正則再召開150專案複審會議，如同意實施者回復內容則逕提至審議會確認，以縮短審議時程。
2. 有關150專案與168專案差異說明：168專案是於168專案小組會議討論決議後，請實施者依審查意見修正後，再提至審議會討論；150專案部分，則依據150專案執行要點，於召開150專案會議充分討論後，提至審議會確認。
3. 有關150專案追認「備查」之用語，參酌委員意見修正為「確認」。

決議：

- (一) 議題一：予以確認。另審議效率為各界對本市都市更新審議之要求，為提升150專案小組審議成效，請更新處洽各局處幹事滾動修正「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」內容，以落實符合原則性規定之要件。
- (二) 議題二：予以確認。另依據都市更新條例相關規定，有關授權專案小組決議事項，提請審議會「追認備查」修正為「確認」。後續150專案小組會議庶務等準備事宜，請更新處妥善安排會議地點，改至府內會議室召開，以便各局處委員、幹事出席與會及充分參與討論，再提至審議會確認。

(三) 議題三：予以確認。

(四) 餘後續依更新處所提內容辦理。

二、「修訂臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項案」(承辦人：事業科 魏良諭 02 2781-5696 轉 3088)

討論發言要點：

(一) 張興邦委員

1. 目前版本工程造價的單價與實際發包價格仍有一定的落差，這次修正針對物價調整的部分進行修訂，從110年04月到112年11月的臺北市營造工程物價指數漲幅為12.85%，本次單價調整是12.6%，調整結果接近，惟仍略有不足，因尚有缺工造成工程延宕、物料價格波動以及碳費議題等因素，建議將建築能效、淨零排碳等趨勢納入單價調整的考量因素。
2. 有關耐震係數(I值)的部分，若由1.0調整為1.25或1.5，結構體需要加強鋼筋量、結構體斷面、混凝土強度等，在結構體占整體造價40~50%的情況下約增加4~5%的費用，建議於核計原則訂定增量調整率，倘仍需時間蒐集案例進行分析，是否得於特殊因素，以第三方審查其合理性後進行提列。
3. 有關耐震特別監督人費用，類似加強監造，或許不在工程造價修訂討論範疇，但因過去缺乏統一標準，故無法提列，建議得於提列總表檢討時納入考量。
4. 建材設備等級表新增設備「需取得節能標章」，惟「十、電器設備」總開關部分似無節能標章之對應，建議以經濟部節能標章規範之項目進行論述。

(二) 謝慧鶯委員

1. 小基地因施工動線及施工複雜度導致造價較高，開發效益較無法吸引建設公司投入，故建議考量新增小基地之造價加成，進而增加小基地地主或實施者參與之意願；倘無法增訂相關標準，建議可建立相關委外審查機制，以營造廠報價的費用作為審查依據。
2. 部分更新單元不方正，導致地下室無連通，但以往有案例需規劃5層以下的店舖分回給地主，部分地主會要求要比照主體建築構造，倘類此案例實施者應如何提列；另實務上亦有裙樓部分的地下室沒有相連，建議是否刪除地下室連通條件。

(三) 蕭麗敏委員

1. 造價要項本就無法符合每個基地的個別條件，除造價外亦有許多成本並沒有辦法覈實認列或審查，例如：人事行政管理費、風險管理費是否每個案子都

有這麼高的支出，故倘在造價要項上皆需覈實提列，是否各項管理費應以實際支出提列。

2. 近年來共同負擔比例持續提高，都更案件需要同時兼顧實施者及地主的權益，就目前審議機制，管理費的認列是以從寬認定，在共負比無法有效呈現的情形下，建議工程造價要項應以對雙方較公平之方式衡量。
3. 就複數棟建築具兩種以上結構且為1~5層之建築，在鋼筋混凝土造以標準單價表明列金額，而鋼骨造或鋼骨鋼筋混凝土為何以核計原則辦理。

(四) 簡裕榮委員

有關小基地加成部分，因個案是否屬於小基地之面積認定標準未有相關定論，造價區間亦較廣，故小基地加成以通案方式納入造價要項內考量較為困難，故建議由更新會自行決定是否以自主更新費用辦理較為妥當。

(五) 林志崧委員

有關工程造價的標準單價原則應從簡，倘有小基地、I值等特殊情形，建議可透過委外審查機制並就個案進行討論，不建議納入通案原則，期望本案得如期公告實施，使實施者有所依循。

(六) 簡瑟芳副召集人

都更案件除地主100%同意、特殊因素審查費用有經外審等較無爭議的情況外，由審議會認列高於標準的造價或項目，如有後續爭訟，可能產生審議會議決原因及實質審查是否落實等爭議，建議仍依一致的標準進行審決。

(七) 財團法人臺灣營建研究院

1. 有關鋼骨造或鋼骨鋼筋混凝土1~5層樓適用93%折減而非直接載於標準單價表，係因1~5層之鋼骨造或鋼骨鋼筋混凝土造屬特殊構造物，於計算時係參考相關案例訂定折算比例，而前開案例非屬標準建物，為避免實施者引用錯誤，故不於標準單價表中明列。
2. 有關地下室未連通之建案會採5層以下SRC或SC皆非屬一般構造物，故建議不於標準單價表明列，倘個案有特殊考量應由實施者於審議會提出。

(八) 都市更新處

1. 本次標準單價調整非僅以單一指數進行考量，亦已將缺工缺料等因素納入考量。
2. 耐震設計用途係數（I值）主要係為公有建築且屬人群聚集場所才会有提高I值的需求，惟目前都更相關案例較少，後續累積較多案例後將再進行滾動檢

討，倘有個案情形需提列於特殊因素費用，經第三方機關進行審查，得提請審議會進行討論。

3. 耐震特別監督人費用屬勞務費用，工程造價要項主要就工程費用進行修訂，相關費用是否得以提列，後續於提列總表修訂時檢討。
4. 建材設備等級表倘有建議修正項目細項，請提供相關資料由業務科評估檢討。

決議：

- (一) 更新案件倘有特殊因素考量時，由實施者提出後經審議會審查，工程造價要項仍以通案情形做為修訂標準。
- (二) 耐震設計用途係數(I值)倘因公部門分回之需求，I值為1.5者，其結構體增量費用，得依本市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則辦理。
- (三) 耐震特別監督人費用後續於提列總表修訂時檢討。
- (四) 建材設備等級表涉及節能標章部分，以符合經濟部節能標章之規範為原則，請檢討相關設備內容以保持彈性。
- (五) 有關建築能效、節能及碳費等議題，後續俟制度完善後進行滾動式檢討。
- (六) 餘予以確認，請更新處依前述決議修正後，發文周知相關公會，並上網供民眾瀏覽下載。