

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 411 次會議紀錄

109 年 3 月 16 日府都新字第 1097000936 號

壹、時間：民國 109 年 3 月 2 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：簡委員裕榮代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：葉珮儀

伍、實施者及申請單位已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理。本次審議會案件第三、四案為 108 年 1 月 30 日前報核之案件，所引用之都市更新條例係以 108 年 1 月 30 日修正公布前之條次為準。

陸、主任委員及副主任委員因故無法出席，由委員互推主持人為簡委員裕榮代理。

柒、討論提案：

- 一、「擬訂臺北市南港區玉成段一小段 169 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新單元範圍審議案(承辦人：事業科 李怡伶 2781-5696#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）

查財政部國有財產署(下稱本署)經管同小段 274、274-1 地號 2 筆國有土地，尚無出租情形且目前無改良利用計畫，原則同意參與都市更新，至本次討論議題為更新單元範圍調整，係屬都市更新主管機關權責，本分署原則尊重審議結果。

- (二) 財政局 黃幹事宏玲（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) 交通局 蔡幹事于婷（書面意見）

本次係審議其更新範圍擴大，是否涉及畸零地及國有地是否有承租情形，爰本局無意見。

- (四) 消防局 蔡幹事長銘（書面意見）

本案係更新單元範圍審議，未涉本局權管；另日後建物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

- 1.經檢視申請人本次提案討論之範圍，同一街廓內剩餘之土地面積皆大於 1,000 平方公尺，且臨接計畫道路，尚符合都市計畫規定。
- 2.由於 275 地號與單元 2-11 為同一土地所有權人，且經協調該土地所有權人未有參與意願，另 274、274-1 地號之國有土地夾雜其中、畸零狹小。考量基地完整性，有關申請人所提將此三筆土地排除於本案，納入單元 2-11，本科無修正意見。
- 3.有關 270 地號納入本案更新範圍，因屬雙方合意，若申請人取得 270 地號土地所有權人同意參與更新，本科無意見。
- 4.都市計畫書內有關更新單元指示線劃設原則，單元 2-N5 為申請建使照未達 30 年，因考量新建建築物無更新必要性，故排除更新單元範圍。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(七) 建築管理工程處 王幹事光宇

若鄰地涉及畸零地部分，需依 108 年「臺北市畸零地使用自治條例」規定辦理，未來申請執照時需以讓售方式書面通知相鄰畸零地所有權人。

(八) 何委員芳子

贊成實施者本次提案變更之更新單元範圍，後續案名需配合申請範圍修正。另本案是否會取得百分之百同意？

(九) 邱委員世仁

1.270 地號是否確定納入？

2. 西北角單元 2-N5，若排除本案範圍，其面積是否達到 1,000 平方公尺？

實施者說明及回應：

(一) 本案目前未涉及畸零地問題。

(二) 270地號土地所有權人今日有到場參與會議，且意願參與本更新案。另考量其為產業使用與單元2-9使用性質非一致，故建議納入本案更新範圍。

(三) 待本次會議確認範圍後，將取得238、239、270三筆地號之同意書，並修正

計畫書後檢送市府申請審議。

- (四) 單元2-N5為未達30年之合法建築物，更新單元指示線劃為一獨立單元，且面積達1,000平方公尺，現況為辦公室使用，未有更新意願。

決議：本案同意實施者所提之修正更新範圍，於原申請報核範圍納入玉成段一小段 238、239、270 地號等三筆土地。

二、「擬訂臺北市松山區敦化段一小段 385 地號等 6 筆土地都市更新事業概要案」都市更新審議案(承辦人：事業科 陳信嘉 02-2781-5696 轉 3087)

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)

案涉本署經管同小段 393 地號國有(持分)土地，持分面積為 70 平方公尺，使用分區為「道路用地」，現況為慶城街 45 號旁停車場，屬抵稅地，前經本分署 107 年 7 月 26 日台財產北改字第 10700203280 號函原則同意納入更新單元範圍，爰尚經貴府核准劃定，將依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」等相關規定辦理。

- (二) 臺北市政府工務局新建工程處 (公有土地管理機關) (書面意見)

本案位於本市松山區敦化段一小段 393 地號土地為本處經管之市有土地，使用分區為道路用地(公共設施用地)，後續依都市更新相關規定參與都更，本次會議不派員與會。

- (三) 臺北市政府工務局公園路燈工程管理處

有關圍牆拆除部分，因當地有兩方意見，後續仍請申請單位持續溝通、確認圍牆拆除事宜。

- (四) 財政局 戴幹事國正 (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。

- (五) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

P.4-5，車道出入口規劃設置於基地東側(慶城街)，為避免影響主線車流順暢，建請檢討停車場出入口設置於南側(次要)道路可行性。

- (六) 消防局 蔡幹事長銘 (書面意見)

1. 依內政部(營建署)102年7月22日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二、(二)點規定，請於圖面標示各棟建物臨路面各樓層各處之緊急進口、替代窗戶或開口位置，並確認前述開口與救災活動空間水平距離於 11

公尺範圍內。

2. 救災活動空間範圍內應能承受本市現有最重雲梯車之1.5倍總重量(即75噸)，規劃之救災活動空間範圍內有排水溝蓋，應調整避開或予以補強，由專業技師簽證認可，並檢附簽證資料。
3. 規劃於慶城街之救災活動空間位於慢車道上(道路中央有分隔島)，請於圖面明確標示實際道路淨寬，並確認救災活動空間尺寸符合上述指導原則規定。
4. 請於圖面補充標示雲梯消防車順向進入及駛離規劃於基地西側救災活動空間之動線，若無法順向駛離，請規劃迴車空間供雲梯消防車順向駛離，並確認該救災動線內均保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

檢視本案涉及細部計畫變更部分，本局尚未受理申請。另依本市都市計畫委員會 104 年 12 月 10 日報告「依都市更新條例第 20 條擬定或變更都市更新事業計畫時，涉及都市計畫變更之檢核與審議作業程序報告案辦理，送請臺北市都市計畫委員會研議」，爰請主管機關(更新處)檢具相關資料先提請臺北市都市計畫委員會研議，再循都計法定程序辦理始為適法。

(八) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

本案基地非屬都市計畫規定應提送都市設計審議地區，仍請申設單位依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第 3 條規定檢討本案是否需辦理都市設計審議程序。

(九) 蕭委員麗敏

1. 有關本案公益空間回饋部分於未來產權登記是由實施者分回嗎?
2. 有關公益性回饋空間使用部分，目前計畫回饋年期為10年，是否可再評估適量延長時間。

(十) 黃委員志弘

1. 有關公益性回饋部分，請於後續事業計畫完整說明管理及維護計畫。
2. 本案擴大更新單元範圍，並開闢公園，增加可及性，予以支持。

(十一) 鄭委員淳元

考量本案基地目前規劃鄰接公園及人行通行情形，同意申請單位說明車道出入口規劃設置於有分隔島的慶城街；另交通局意見係建議檢討，並非強制要求修改。

(十二) 都市更新處

1. 本案申請單位說明擴大更新單元範圍，空地比及指標均符合相關規定檢討，提請大會討論。
2. 依都市更新條例規定，應依事業概要所表明之實施進度確認事業計畫報核日期，本案概要預訂事業計畫報核日為今年12月，提請大會確認。

實施者說明及回應：

- (一) 本案目前劃定相關檢討均有符合規定，懇請委員裁示。
- (二) 經過與地主及實施者討論後，目前地下一層所提供的100坪文創空間未來並不做捐贈，暫定由勤美璞真文化藝術基金會管理，且未來將訂定明確的管理維護計畫及民眾申請管道與方式。
- (三) 另有關文創空間之產權登記，後續會登記給實施者或由實施者與地主共同持有，至於開放年期延長問題等，將來與地主討論後將會在事權計畫時再做檢討及說明，有關本案所提公益性回饋方案建議仍以事業計畫所載為準。
- (四) 有關交通局所提車道入口設置於問題，考量未來細部計畫變更後擬拆除毗鄰更新單元範圍之圍牆來增加民眾前往松基公園之可及性，故不建議將車道設置於南側計畫道路影響行人通行，目前擬將車道入口檢討留設於慶城街側，車道左右兩側距離也都達50公尺以上，現有規劃之內部停等空間皆足夠提供給住戶使用，勢必可減緩對慶城街帶來之交通衝擊，故建請委員同意維持車道入口規劃於慶城街側之設計。
- (五) 感謝消防局提醒，後續將遵照辦理。
- (六) 未來公有土地管理機關意見會再配合納入事業計畫裡說明。
- (七) 本案事業概要審查時間較長，懇請委員同意依照通案原則之事業概要通過後一年內申請事權計畫報核。
- (八) 後續申請人會再與里長及相關管理單位溝通協調，希冀圍牆順利拆除後可增加本案之公益性。

決議：

- (一) 本案更新單元核准函說明六(四)載明，「請評估納入395地號辦理細部計畫變更之可行性，使周邊地區能夠整體開發規劃」，今申請人提出擴大都市更新單元範圍，經申請單位說明擴大更新範圍後是否符合空地比及劃定指標等相關規定後，並經審議會討論後，予以同意。
- (二) 建築規劃設計部分：本案依更新單元核准函說明六(二)，經申請單位說明本

案公益設施具體執行方案(包含提供公益的項目、營運管理及捐贈產權與否)，並經審議會討論後，請申請人依委員意見修正後，於後續事業計畫確認。

- (三) 消防救災部分:本案防災與避難計畫是否符合相關規定，經申請單位說明並經審議會討論後，請於事業計畫時依消防局意見修正。
- (四) 有關本案393地號為財政部國有財產署及本府工務局新建工程處經營之公有土地，有關其參與都市更新之情形，經公有土地管理機關表示意見及申請單位說明並經審議會討論後，予以同意。
- (五) 依都市更新條例第74條規定，應依核准之事業概要所表明之實施進度擬訂都市更新事業計畫報核；逾期未報核者，核准之事業概要失其效力，經申請單位說明擬修正於概要核准1年內申請事業計畫報核，並經審議會討論後，予以同意。
- (六) 後續事業計畫應注意事項如下：
1. 本案擴大範圍後建築規劃設計擬興建地上23層、地下6層建築物，請實施者就鄰近建物之鄰棟間距及對周邊環境之衝擊預為研議，案內建築規劃設計及導入綠建築理念納入都市更新事業計畫內詳予規劃並依相關法令檢討。
 2. 本案都市更新建築容積獎勵項目，應依內政部108年5月15日台內營字第1080807765號令修正「都市更新建築容積獎勵辦法」及本府108年12月19日修正發布「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」規定檢討；另財務計畫成本分析，亦請依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」覈實計列。
 3. 本案擴大範圍並經核准後，請先洽公園處討論公園開闢規模及圍牆拆除之可行性或補充其他本案公益性之方案，供後續召開都市計畫可行性研商會議時一併討論，並將公園圍牆拆除溝通協調情形納入事業計畫，供後續審議參考。
- (七) 本案都市更新事業概要案經大會審議通過後1個月內應檢具修正後計畫書送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提會審議。

三、「擬訂臺北市松山區敦化段五小段2地號等4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 陳信嘉 02-2781-5696 轉 3087)

討論發言要點：

- (一) 財政局 戴幹事國正 (書面意見)
1. 第變-4頁，審議會版變動內容(五)稅捐之營業稅金額誤植，請修正。
 2. 本案提列地質改良及升降機械車位特殊工程費用32,400,000元，提審議會審

議。

3. 建築設計費依實際合約認列未依提列總表規定以臺北市建築師建築酬金標準提列，提審議會審議。
4. 都市更新規劃費用依實際合約認列，提審議會審議。
5. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11%)均以上限提列，共同負擔比為35.3%，提審議會審議。

(二) 地政局 吳幹事丹鈴 (書面意見)

本局無意見。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

本局無意見。

(四) 消防局 蔡幹事長銘 (書面意見)

1. 救災活動空間與植栽位置部分重疊，請確認各處之緊急進口、替代窗戶或開口所規劃之雲梯車操作空間範圍內應保持平坦，亦無突出固定設施(含植栽)，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作。
2. 救災活動空間範圍內應能承受本市現有最重雲梯車之1.5倍總重量(即75噸)，規劃之救災活動空間範圍內有排水溝蓋，應調整避開或予以補強，由專業技師簽證認可，並檢附簽證資料。

(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 謝幹事旻成 (書面意見)

1. 本案前於108年7月9日都審核定在案。後續如涉相關都審變更設計事宜，依更新審議會決議辦理後續。
2. 核定函列事項，應納入建築執照列管，並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交代：
 - (1) 本案自建築線及地界線退縮之無遮簷人行道，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。
 - (2) 屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。

(七) 建築管理工程處 王幹事光宇

有關無障礙設施檢討部分，實施者業依前次意見修正，餘請建築師依相關檢討簽證。

(八) 謝委員慧鶯

1. 本案規劃設計與劃定時的定位有很大的改變，實施者說明本案設計為飯店優於辦公使用，後又說明設計為飯店有許多風險，請實施者說明矛盾的原因。
2. 有關公益回饋空間出入，應與一般出入動線區隔；本案金融保險使用空間並不大，且金融分行應屬高度警戒行業，考量安全管制的需求，要做公益回饋空間的可能性很低。
3. 請實施者說明，公益回饋空間除了未來管理單位財團法人國泰建設文化教育基金會使用，是否開放其他單位申請使用？開放的次數？另實施者說明未來旅館經營者不確定，那未來協商不成該怎麼辦？
4. 本案汽車透過升降機出入地下各層，請實施者說明汽車是否可順利從升降機進出各層。
5. 於風險管理費提到，更新後樓地板折價抵付予實施者，顯然實施者是有分回房地的，回歸到公益設施回饋面積，為什麼不能單獨由國泰建設持有？而要由銀行及旅館大廳提供空間；並請說明未來國泰人壽、私地主及國泰建設的權利義務關係。
6. 本案實施者說明已招商，且已與旅館業者談得差不多，那本案面對未來銷售的不確定性已大幅降低，本案風險管理費及銷售管理費以上限提列似不合理，本案三項管理費用建議下修。
7. 本案依提列標準可提的費用都提了，僅拆遷補償費及安置費合計提列了3億6千餘萬元，並以這個為基數算了利息、管理費…等，實質上這些拆遷補償、安置費用實際上是否會發放？發放的對象大宗仍是國泰集團；多項費用都已上限提列，本案業已與私地主、旅館業者達成共識，而風險管理費又是以上限提列，請實施者應說明清楚。

(九) 黃委員志弘

1. 本案未申請有關藝文展演空間回饋的獎勵，請實施者說明清楚藝文展演活動空間設置在門廳是以什麼樣的形式？不然這似乎可行性並不高，活動品質似乎也不會太好。
2. 未來公益回饋空間管理單位並無權利義務關係的決策權，倘未來飯店經營業者不同意，回饋就無法落實。

(十) 何委員芳子

有關本案目前規劃的公益性回饋部分仍有許多疑慮，且涉及△F5-1 容積獎勵評估，請實施者應加強說明。

(十一) 蕭委員麗敏

1. 除了本案公益性回饋空間沒有一個完整明確空間之外，活動時間為每年2~4次，且以平日為主，在辦理藝文活動時是否會影響銀行營業？如何在銀行營業時又辦理藝文活動？
2. 有關未來公益回饋管理財團法人國泰建設文化教育基金會，即使未於該回饋空間辦理活動，仍會繼續辦理相關公益活動，並非因本案獨立規劃的，請實施者應說明清楚管理單位會為本案做哪些公益活動，建議應明確說明回饋的空間、活動內容及時間，是否於建物存續期間永續回饋？
3. 本案有關公益回饋部分，委員會在意的是地點、範圍的不確定性，於以往的案例皆有明確的位置或單獨建號由實施者分回，並承諾落實公益回饋事項；本案目前所提供的範圍，於1層的金融保險業，經委員會討論應是不可行，於1層的大廳部分，於產權登記為公共設施，是由大家所持分的，這樣是否可以作為承諾事項，有很大的疑慮：倘本案公益性回饋是不具可行的，就無法達到當時的公益性回饋承諾，應請實施者修正成具可行性的方案，而非單就△F5-1容積獎勵做折減，這具有兩種不同的意義，且倘就△F5-1容積獎勵做折減，如果折減太多，實施者可能會認為委員會沒有充分考量各項因素，但折減比例不夠，在承諾回饋部分，似乎又讓其他更新案認為只要願意折減△F5-1容積獎勵，就可以不用達到原來的公益性回饋承諾，這並非都市更新本意。故建議實施者這部分還是要落實，並實際的去考慮可行的使用空間。
4. 建議實施者有關公益性回饋空間應詳細檢討，倘實施者堅持是可行的，請將銀行配置、家具擺設全部標示清楚，再提會說明剩下的淨空間有多大。
5. 請實施者補充建築設計費依酬金標準計算金額，及都市更新規劃費依提列標準計算金額；本案並非特殊個案，諸多更新案皆須經過都市更新、都市設計審議，這並非是提高費用的原因。
6. 有關建築設計費，於通案上除了極少數特殊案件以高標費率提列外，並無以合約提列的情況，建議仍以審議原則以酬金標準表中級費率提列；另更新規劃費應依報核時適用的提列標準，應一體適用，並非挑項目用不同的提列標準提列。
7. 提列標準有一定的計算公式，於個案仍需具體說明，並非超過標準20%提出合約即認列，本案不具特殊性且產權單純，規劃費用建議以提列標準計列。
8. 簡報第34頁第4點，提到本案並無提列營建工程管理費，依照規定人事行政

管理費與營建工程管理費合計不得超過5%，本案人事行政管理費已提列5%致並無提列營建工程管理費，有誤導之嫌的文字，請實施者刪除。

(十二) 邱委員世仁

1. 本案公益回饋空間設置1樓大廳，又是電梯、旅館接待櫃台出入動線，該回饋空間可行性，仍請實施者酌予檢討。
2. 本案機車停車位透過機車升降機進出，請實施者說明本案機車出入動線。
3. 本案基地面積達1,137平方公尺且三面臨路，應可採坡道方向規劃，請實施者評估考量。

(十三) 簡委員伯殷

1. 有關各委員提及公益性回饋空間、次數之外，實施者也說明將來於管理規約規範，但管理規約是隨時都可以修改的，於以往案例，公益回饋空間無捐贈，仍須提出時間供公益團體使用，或透過與市府簽約等具體方式，提供實施者參考。
2. 本案土地所有權人為國泰人壽及私地主，實施者為國泰建設，因本案僅為事業計畫階段，請教實施者更新後的飯店分配是由國泰人壽、私地主及國泰建設共同持分嗎？未來應無銷售而是透過招商的方式？這涉及各項管理費檢討，應釐清說明。

(十四) 黃委員嫩雲

請標示尺寸(第 10-9 頁至第 10-19 頁)，例如地上二層平面圖陽台長尺寸(第 10-9 頁)，地下二樓平面圖~④，~Ⓐ，Ⓔ~等的尺寸(第 10-18 頁)，餘請自行檢視。

(十五) 劉委員秀玲

1. 有關實施者說明未來於1樓將舉辦不定期的藝文展演回饋，1層平面圖展演空間係標示於旅館大廳及附屬餐廳、金融保險業兼作不定期藝文活動，倘旅館大廳設置於1樓且金融保險業有設置營業廳，要舉辦不定期的藝文展演是有困難的，藝文展演空間有不確定的情況，請實施者說明藝文空間該如何規劃？
2. 實施者說明飯店主要大廳在14樓，但14樓平面圖標示為旅館附屬大廳，而1樓標示旅館大廳，請實施者釐清。
3. 1層平面圖北側標示騎樓或無遮簷人行道，倘無設置騎樓，請將騎樓文字刪除；西側4公尺無遮簷人行道於計畫書10-7頁標註為土管規定，應是都市計畫規定，請修正。

(十六) 都市更新處

建築設計費依審議原則規定即是以酬金標準表中級費率提列；都市更新規劃費於提列標準有公式計算，另有備註說明該費用有 20% 的調整彈性，倘無超出標準是不需檢附合約及估價單，超過標準的 20% 則以實際合約認列，請實施者說明本案依提列標準計算費用金額，及超出標準的金額。

實施者說明及回應：

- (一) 有關本案都市設計審議業於108年7月9日核定，餘無補充說明。
- (二) 本案雖於劃定時提到未來建築規劃設計係以金融、辦公之商業使用，目前金融保險業設置於1樓，而辦公的部分，經分析基地區域，較遠離敦北商圈而鄰近松山機場，故後續係以飯店旅館為設計，較為恰當。
- (三) 本案1樓設有旅館門廳及附屬餐廳，旅館大廳與接待櫃台則規劃在14樓。
- (四) 本案更新後規劃提供每年4至8次不定期藝文活動，每季辦理至少1次，另為提高市民可及性與參與度，規劃於地面層辦理，平日於旅館大廳提供畫作展示、展覽等，供周邊市民上班閒暇之餘可參與；另經與所有權人銀行確認，更新後金融保險業單元將規劃為提供理財諮詢為主之簡易型分行或數位分行，並無臨櫃作業或大量現金交易，故規劃於銀行非營業時段作社區圖書共讀或講座等藝文活動，以回饋附近居民使用。為確保活動品質與效益，未來將由財團法人國泰建設文化教育基金會辦理活動與管理事宜，並配合基金會每年度工作報告與主題活動企劃，提供藝文活動規劃，未來也無償開放供慈善或藝文團體申請辦理。
- (五) 本案汽機車出入動線皆規劃於基地西側進出，並藉機械升降機轉盤處通往地下停車空間。至地下停車空間後，亦規劃號誌警示燈作為車輛進出提醒，也進行車輛行車軌跡套繪圖說模擬車輛進出情形。
- (六) 有關未來選配部分，未來一樓銀行單元將由原1樓持有銀行之所有權人分配，旅館單元部分目前初估係由全部所有權人與實施者共同持分。
- (七) 本案產權單純，但並非屬一人所有，且實施者與所有權人銀行雖是同一集團，但為各自獨立的公司，且其中還有一名私地主，本案若無法取得全部所有權人共識，相關規劃便無法繼續推動，故前期花了相當多時間進行評估方案分析模擬，始取得全部所有權人之同意。
- (八) 有關規劃費用部分，本案為事權分送且涉及都市設計審議，單以人數與基地面積估算計列規劃費，較難反映真實花費之時間與人力，故本案係以合約費用提列。另設計費部分，考量本案更新後涉及新舊結構體處理，故委託建築

師統一委託，並以合約金額提列。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案規劃設計是否符合都市設計審議決議，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案更新前所有權人為 2 人，申請△F1 容獎比例為 45.39%，劃定單元並經第 174 次審議會決議做金融、辦公之商業使用，本案僅一層部分設置金融保險業，其他標準層皆為旅館業使用及本案公益性回饋承諾，經實施者說明並經審議會討論後，請依委員、幹事意見修正。
3. 本案 1 樓為金融保險業，餘為旅館使用，其無障礙設施是否符合建築技術規則檢討，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意，惟汽機車升降設備規劃，請依委員、幹事意見修正。

(二) 財務計畫部分，經實施者說明並經審議會討論後，請依委員、幹事意見修正。

(三) 本案請實施者依委員及幹事意見覈實檢討修正後，於 3 個月內檢具修正後計畫書圖再申請提會審議。

四、「擬訂臺北市中山區長春段二小段 626 地號等 24 筆(原 20 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 李惠閔 2781-5696#3066)

本案討論前，何委員芳子已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第 8 條規定，自行離席迴避。

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. 因都市更新條例(下稱都更條例)業於 108 年 1 月 30 日公布修正，請實施者就本署經管國土地處理方式，於事業計畫書第 20-1 頁內文，修正該條例規定為第 46 條第 3 項第 3 款。
2. 依都更條例第 51 條第 1 項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。爰請實施者依上述規定辦理。再依「加

值型及非加值型營業稅法」(下稱營業稅法)第32條第2項規定，營業人對於應稅貨物或勞務之定價，應內含營業稅。爰實施者提供資金、技術或人力實施，並於實施完成後取得土地、建築物或現金為對價部份，自應含營業稅。本案係因報核當時提列總表未將營業稅納入提列項目，惟營業稅法於77年間已修正將營業稅之計徵，由「外加型」，改為「內含型」，爰仍請考量上開規定將營業稅納入共同負擔提列項目，並提請審議會討論。

3. 依都更條例第57條第5項規定，第1項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。請實施者說明本案合法建物拆遷補償費是否依前述規定辦理，並予修正。
4. 本案共同負擔費用由新台幣(下同)7億2千萬餘元，上修至8億4千萬餘元，致共同負擔比例由前次審議會專案小組會議之38.92%，大幅上修為45.69%，惟查更新後土地及建築物總價值並未調升，請實施者應就財務計畫中各項共同負擔提列費用，確實檢討其合理性與必要性，並調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
5. 本案國有土地比例高達22.22%，惟查本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，請實施者檢討修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。
6. 有關本署經管國有土地更新前價值及比例，雖經實施者於事業計畫書第綜-2頁說明，仍請實施者應考量國有土地估價之一致性，參依625-1、625-3地號2筆國有土地更新前土地單價(338萬元/坪)提高630、634-7、634-12、634-14地號4筆國有土地更新前權利價值與權利價值比例(權利變換計畫書第11-2頁表11-2)；另依本分署查詢結果，「第二種商業區」之住宅價格約為每坪110~130萬元、店面價格約為每坪140~180萬元，仍請審議委員就本案店面及住宅單元價格之合理性再予審議，以維國產及全民利益。
7. 權變計畫書第16-2頁，因本次共同負擔比例大幅上修，致本署於申請分配12F-A等11戶房屋單元及地下四層編號4等11席車位單元後，原尚可領取差額價金36萬餘元，今需補繳差額價金高達2,682萬1,812元，因本分署不補繳差額價金，且本案既經貴府都市發展局以108年1月7日函表示本案國有土地分回戶數規模不符貴府公共住宅檢討原則，故本署分回之國有房地後續將以活化利用，不考量作公用宿舍使用，爰請實施者於本次會議後，儘速洽本分署並提供其經折價抵付後分配之房屋單元清冊，供本分署研議調整選配事宜。

(二) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)

1. 有關本案適用95年版提列標準，未提列營業稅，惟擬依100年版提列標準提

列信託管理費一節：

(1)依「加值型及非加值型營業稅法」第32條第2項規定，營業人對於應稅貨物或勞務之定價，應內含營業稅。本案本局係以管有之土地所有權與實施者興建之建物互易交換，對價即為土地價值，其交換建物價值應已內含營業稅，是以本局經管市有土地參與都市更新案例，即使本府核定事業計畫案內容未將營業稅列入共同負擔，因交換建物價值應已內含營業稅，爰本局於分回更新後房地時無重複負擔營業稅。

(2)另查本案依報核當時適用之提列項目總表(95年5月版)，信託管理費尚非可提列項目，請實施者刪除。

2. 有關本案工程造價標準單價修正以SC第三級(48,672元/㎡)提列，低於104年1月修正發布之鋼骨鋼筋混凝土第三級單價(49,100元/㎡)一節：

(1)查本案報核日期為97年7月11日，現依報核當時適用之工程造價基準(96年7月30日第81次審議會通過版本)提列SC第三級標準單價為48,700元/㎡(160,900元/坪)，似無須與104年1月修正發布之造價基準做比較。

(2)惟查本案原以介於第二級及第三級間之造價計算營建費用，前於本府105年12月19日召開審議會專案小組會議審查共同負擔比例38.92%偏高，現實施者改依第三級標準單價計算營建費用，然房價未就結構、建材、建築設計等項目合理反應價格差異，致共同負擔比例大幅提高至45.69%，甚不合理，請實施者詳予說明後提請審議。

3. 有關本案提列特殊大地工程費用及機械停車設備費等2項特殊費用一節：

(1)本案估價基準日為97年1月16日，事業計畫及權利變換計畫之報核日期為97年7月11日，更新後建物之估價與財務計畫相關費用之提列應有一致性標準。查本案原提列特殊大地工程費用19,980,000元，經外審後提列46,685,847元，外審單位108年9月9日出具費用審查意見是否係依據廠商97年之報價？若否，請實施者說明其合理性後提請審議。

(2)機械停車設備費實施者未委託外審，請實施者說明其必要性及合理性後提請審議。

4. 有關財務計畫其他意見，請實施者說明或修正：

(1)營建費用以加成後單價乘上各樓層面積，B3層及B4層營建費用計算有誤，請釐正。

(2)本案基地面積小，更新後僅興建地上15層之鋼骨建築，另據外審單位出具之特殊因素費用審查意見書及土建工程報價單所載，本案採逆打工法可縮短工

程，是以施工期達36個月偏長。另貸款利息之貸款期間48個月、拆遷安置期間42個月亦偏長，請實施者一併下修。

- (3)自有資金貸款利息之計算，請實施者依本府都發局106年10月25日發布之通案重要審議原則規定，以郵政儲金一年期定儲利率以大額存款利率計算。
 - (4)本案除提列拆遷安置費，另提供住戶搬遷補助費，是否符合費用提表總表規定，請更新處協助釐清並提請審議。
 - (5)依本府都發局106年10月25日發布之通案重要審議原則規定，有關建物內部修繕費用不予納入共同負擔，實施者應另處理。惟查案內建國北路2段27號合法建物及其土地改良均以所有權人提出內部新整建及裝修之相關證明而予以較高補償單價，是否符合通案審議原則，請更新處協助釐清並提請審議。
 - (6)本案共同負擔比例相較本市中山區其他都更案例高出甚多，銷售管理費、人事行政管理費及風險管理費均以上限提列，請實施者調降，並提請審議。
5. 請實施者於事業計畫加註說明建物內有無影響空間使用之設備(如中繼水箱、公共汙廢水管線等)及其未來規劃設置位置。
 6. 本案市有土地應分配權利價值(2,062萬4,783元)較105年12月7日審議會專案小組會議版應分配權利價值(2,319萬6,092元)減少甚多，應補繳差額價金由原預估之11萬5,908元大幅增加至268萬7,217元。爰本案後續倘依審議或核定結果，市有土地應分配之權利價值與實際已申請分配總權利價值不同，請實施者配合本局需求調整分配標的，並以不補繳差額價金為原則。
 7. 有關本市分回建物之公務使用需求，依本府都市發展局108年1月7日北市都企字第10760676882號函略以，經該局通案檢討後，戶數規模不符選取原則，爰不納作社會住宅興辦標的。
 8. 事業及權利變換計畫誤植處，請實施者修正：
 - (1)事業計畫及權利變換計畫土地清冊(表5-1)請實施者依更新前土地之地號順序排列，以利查對。
 - (2)另查上開土地清冊註4文字說明：「產權移轉部分，…原所有權人台北市/台北市政府工務局新建工程處移轉予台北市/台北市政府財政局，…」，因案內同小段625-1、625-2及625-3地號等3筆持分市有土地係由本府工務局新建工程處辦理變更管理機關為本局，並非移轉所有權，請實施者修正。

(三) 財政局 黃幹事宏玲 (書面意見)

1. 事業計畫表15-3營建單價加成計算表內B3及B4加成後單價*營建面積結果與當層總價不一致，致營建費用虛增31,452,206元，請釐清修正，相關連動數

據並請併同修正。

2. 依本府都市發展局106.10.25發布重要審議原則，自有資金貸款利息之計算，依郵政儲金一年期定儲利率以大額存款利率計算，請修正。
3. 事業計畫P15-5貸款利息說明中總融資金額與計算式內所載金額不一致，請修正。
4. 本案合法建物除提列租金補貼外，額外加計搬遷補助費，是否符合提列總表規定，請更新處協助釐清，並提請審議會審議。
5. 本案營建費用及特殊工程費用與專案小組版相比分別增加71,291,193元及26,705,847元，建材設備等級由原本提列2級至3級，本次提列3級，惟更新後總價值仍與專案小組版相同，本案建材及特殊工程未合理反映於估價，顯不合理，請實施者說明後提請審議會審議。
6. 本案新建工程中提列特殊大地工程費用(46,685,847元)及機械停車設備費(9,839,550元)，請說明其必要性及合理性，並說明依本府公告之「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理情形後，提請審議會審議。另提列協助區外人行步道整修費用(703,320元)，併提請審議會審議。
7. 本案貸款期間、安置期間目前分別以48個月及42個月計算，較一般審議案例為長，請實施者說明後，提請審議會審議。
8. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費以上限提列，共同負擔比與專案小組版相比由38.92%提高至45.69%，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。
9. 本案事業計畫及權利變換計畫於97年7月11日申請報核，財務計畫適用舊版提列總表(都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準)，查舊版提列總表並無信託管理費，請實施者說明後，提請審議會審議。
10. 其餘前次專案小組會議所提意見已修正。

(四) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

估價部分無意見，共同負擔比例變動係因提列費用增加，其合理性建議併財務計畫提請大會討論。

(五) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

1. 本局前次所提意見已修正。
2. 基地西南隅(建國北路與6公尺計畫道路交會處)之退縮2公尺與道路順平部分不得有植栽，請修正。

3. 本案設置70個商業單元，惟僅設置裝卸車位1席，請補充基地開發衍生裝卸貨及臨停接運需求分析，並說明如何於基地內部自行滿足。
4. 基地開發衍生之停車需求及裝卸貨應自行滿足並採內部化處理。請於住戶管理規約等文件內註明：「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，未來不得再向本市交通相關單位要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。
5. P. 11-3，B3、B4樓高僅約4公尺，是否足供設置3層機械車位(P. 10-35圖示高度將近6公尺)，請再次檢討確認。

(六) 消防局 蔡幹事長銘 (書面意見)

1. 規劃於建國北路二段之救災活動空間與植栽位置部分重疊，請確認各處之緊急進口、替代窗戶或開口所規劃之雲梯車操作空間範圍內應保持平坦，亦無突出固定設施(含植栽)，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作。
2. 救災活動空間範圍內應能承受本市現有最重雲梯車之1.5倍總重量(即75噸)，規劃之救災活動空間範圍內有開挖地下室及排水溝蓋，應調整避開或予以補強，由專業技師簽證認可，並檢附簽證資料。
3. 基地南側規劃有救災活動空間且該既有巷道為單行道，請確認雲梯消防車順向進入及駛離救災活動空間之動線，若無法順向駛離，請規劃迴車空間供雲梯消防車順向駛離，並確認該救災動線內均保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。

(七) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

(P10-3.10-4)法定建蔽率檢討不一致，請釐清。

(八) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

1. 報告書第10-7頁之圖10-3「人行步道留設面積檢討圖」地面層停車位與10-8頁之圖10-4「一層平面圖」不符，請釐正。另「一層平面圖」已突出建築物外牆部分設於人行道上，請修正以維行人之安全。(報告書第11-8頁與11-9、11-13頁之地面層停車位亦不相符)
2. 報告書第10-18及11-4頁，屋頂樹立廣告物應避免與屋頂裝飾物形成圍閉空間。其屋頂廣告物設置型式應避免影響建國高架車輛行車安全，請再說明本案廣告物設置型式及位置。

(九) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 本案依本市都市更新自治條例第10條規定辦理廢巷，請更新處表示意見。

2. 本案戶外安全梯開口不得以透空面積計算 2m^2 ，請修正。
3. 北側留設騎樓部分，請依臺北市建管自治條例第7條規定檢討，並標註尺寸。
4. 有關屋頂廣告招牌之設置涉及臺北市廣告物管理自治條例等相關規定及後續雜項執照之申請。

(十) 鄭委員凱文

本案地下3層、地下4層設置機械式車位，請實施者補充檢討地下3層、地下4層汽車升降機旋轉台進出前迴轉空間是否足夠，以及通達停車位之路徑、寬度尺寸。

(十一) 邱委員世仁

1. 建請實施者檢討將本案屋頂設置之廣告物招牌由9公尺調降至6公尺。另都更案通案原則已列屋頂框架不得高於9公尺，惟屋頂廣告物招牌是否要一體適用，或另訂原則處理，提請討論。
2. 屋頂種植15顆大喬木，請改種植小喬木。
3. 圍牆高度超過2公尺，請實施者詳予說明並補充透空設計檢討。

(十二) 林委員光彥

1. 依95年版臺北市都市更新自治條例第11條已有規定住宅單元不得小於國民住宅社區規劃及住宅設計規則丁種住宅最小面積，故實施者之簡報內容所述不符規定。
2. 最小分配面積單元之規範係依都市更新條例及本市都市更新自治條例之規定，有關本府都市發展局105年11月17日函釋是否抵觸上位規範尚須研究，惟財政部國有財產署北區分署已表明不做公用宿舍，即已無該函釋之適用。
3. 本案特殊因素費用於報核時提列1998萬元，但外審後增加為4668萬元，請再補充說明該項費用提列之必要性與合理性。另檢視台北市土木技師公會審查報告係將特殊大地工法與逆打工法合併計算其費用，建議分別計算較清楚。

(十三) 劉委員秀玲

1. 本案土地使用分區為商二及商二特，依本市土管自治條例規定應留設3.64公尺無遮簷人行道，且不能設置雨遮，建國北路側留設人行步道扣除雨遮部分未達3.64公尺，請再檢討確認是否符合法令規定。
2. 地上2層至9層規劃一般事務所，惟茶水間、廁所未集中設置，請實施者檢討。

(十四) 簡委員伯殷

1. 請於平面圖上補充標示地上1層與地上9層轉管，並請估價報告檢討。
2. 本案設置汽車升降機，請補充檢討汽車使用升降機之停等時間。
3. 請補充檢討1樓招牌設置及空調主機位置。
4. 地上3層至9層規劃一般事務所，廁所設置於室內，惟C戶未設置，請補充說明。
5. 本案特殊因素費用中之逆打工法是否係經公會外審審查之要求而增加，若非外審要求而自行調整工法可能涉及重行公展程序。

(十五) 謝委員慧鶯

1. 本案車位設置超過30部，僅規劃一台汽車升降機，請實施者補充說明停等時間。
2. 汽車出入口緩衝空間與人行道重疊，行人通行可能受阻，雖未申請獎勵面積，仍請實施者考量停等空間是否設置於人行步道線之後。
3. 本案後院設有1部法定汽車停車位，依建築技術規則規定機械式停車位設置超過30部以上需於地面留設6MX6M之緩衝空間，故本案留設之緩衝空間應不得申請人行步道獎勵，另若自建築線退縮2公尺計算，緩衝空間僅有4公尺，請實施者再予檢討。
4. 本案規劃6戶一般零售業，請實施者補充說明未來如何進行裝卸貨物。另本案規劃機械式車位，有關一般事務所及住宅部分之垃圾收取動線以及垃圾儲藏室設置，請實施者併同補充檢討說明。
5. 本案規劃地上15層，樓上層大部分規劃作為住宅使用，RC構造可能比SC構造符合住宅需求，請實施者再補充說明結構體採以SC構造之必要性。

(十六) 遲委員維新

1. 本案特殊因素費用提列特殊大地工程費用，依公會外審鑑定報告之結果，提列項目含逆打工法，惟計畫書內未載明，是否本案報核時無提列逆打工法，請實施者說明。若本案與前案比較，基地範圍與開挖深度兩者相近，惟提列費用差異達42%，請實施者再補充說明本案提列逆打工法之合理性及必要性，且近期國內有關順打工法與逆打工法之相關報告，對於施工過程之鄰房地質沉陷或角變量等無明顯差異。
2. 本案雖屬早期報核案件，仍請估價師依技術規則規定補充車位查估過程。

(十七) 蕭委員麗敏

1. 倘本案財務計畫依現行相關規定透過重新公展調整部分費用，但評價基準日為97年1月，將導致共同負擔費用大幅增加，且目前共同負擔比例已相當高，故請實施者考量財務計畫內相關費用是否有提列之必要，並建請於下次會議說明歷次共同負擔變動情形供委員審議參酌，以瞭解對地主分配價值之影響。

2. 估價報告部分

(1) 因建國北路側之商效並非特別好，本案一樓商效調整率較高，幅度從5%~10%不等，邊間商效較好故應無問題，但請估價師再評估長春路、建國北路之店面商效何者較佳。

(2) 針對2樓以上地下車道影響之調整因素，因本案規劃機械升降，可能僅1戶影響較為顯著，但估價師針對面建國北路側之戶別均做下修之調整，建議估價師再檢視受影響戶別後，進行適當調整。

(十八) 鄭委員淳元

退縮建築量體標示應從建築線起算，請修正圖 11-2。

(十九) 黃委員嫩雲

1. 事業計畫

請補標示尺寸(第 10-8 頁，第 10-17 頁)。

2. 權變計畫

(1) 請補標示尺寸(第10-8頁至第10-17頁)，例如一層平面圖s1, s2~s5尺寸(第10-7頁)，二層平面圖陽台雨遮的尺寸(第10-8頁)，地下一樓平面圖1-1~③，③~，④~①等尺寸(第10-13頁)，餘請自行檢視。

(2) 拾柒、地籍整理計畫一、地界整理計畫(第17-1頁)

A. 第1段倒數第2行，…「臺北市政府」應依實測之結果，釐正相關圖冊之記載？請說明。

B. 第2段倒數第3行，…更新後地號「合併」成2筆，請更正為「地籍整理」。

C. 表17-1地籍整理計畫表第7欄更正後「合併」暫編地號，請更正為「地籍整理」。

(3) 表17-3建物登記清冊/標示部/共「用」部分面積，請更正為共「有」部分面積(第17-6頁至第17-9頁)。

(二十) 都市更新處

1. 廢巷部分符合本市都市更新自治條例第10條規定。
2. 本案97年報核時，依本市都市更新自治條例規定之最小單元面積為需符合國民住宅丁種住宅最小面積，後因本市已無再興建國宅，故於修法時取消國民住宅丁種住宅之文字，改以不得小於46平方公尺規定之，故本市都市更新自治條例自97年迄今均有最小更新單元面積限制之規定，本案仍應檢討最小更新單元面積不得小於46平方公尺，請修正簡報內容。另前開條例除規定整宅不受限制，依本府都市發展局105年11月17日函釋所示，若為公有地分回單元做公營住宅或公用宿舍使用，可不受最小單元面積46平方公尺之限制，故請實施者確認國產署分回房地是否要做為公營住宅或公用宿舍使用，若是始有該函釋之適用。

實施者說明及回應：

- (一) 本案南側消防救災活動空間已於簡報說明取消植栽設置，人行道並與道路順平處理，圍牆高度亦於簡報說明配合審議通案原則下修為2公尺，另將再檢討透空設計。
- (二) 地下3層至4層機械升降機轉盤出入通道與迴轉空間依委員意見補充檢討標示尺寸。
- (三) 西側人行道配合委員意見，依臺北市土地使用分區管制自治條例規定補充檢討。
- (四) 後續將依相關規定檢討辦理廣告物之設置。
- (五) 屋頂植栽依委員意見改為小喬木植栽。
- (六) 地上3層至9層一般事務所C戶漏標示廁所位置，將配合檢討修正。
- (七) 地上1層店鋪招牌、空調室外機位置、地上1層與9層轉管位置，以及汽車升降機停等時間依委員意見補充檢討。
- (八) 因本案於審議期間涉及是否設置公宅之議題，故方於簡報補充依臺北市政府都市發展局之函釋有關公宅經審議會同意可不受最小單元面積限制，目前已確認本案不納作公共住宅標的，故仍維持原建築設計方案，將依委員意見修正最小單元面積規定及簡報內容，也請國產署依現行規定調整選配之單元。

決議：

- (一) 人民陳情部分：本案尚有所有權人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通協調整合。
- (二) 廢巷改道部分：本案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(無巷名),免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

(三)餘請實施者依本次委員、幹事所提意見檢討修正,並於收到會議紀錄後3個月內檢具修正後計畫書圖申請辦理後續。

附帶決議:事業計畫與權利變換併同報核,如財務計畫擬適用新版提列標準而涉及重公展時,請更新處檢討估價報告書評價基準日是否併同修正。