

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 435 次會議紀錄

109 年 9 月 29 日府都新字第 1097000493 號

壹、時間：民國 109 年 9 月 14 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、「擬訂臺北市大安區仁愛段二小段 687 地號等 2 筆(原 1 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 游捷安 2781-5696#3080）

討論發言要點：

（一）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，本局無意見。

（二）地政局 洪幹事于佩（書面意見）

無涉本局協審事項，無意見。

（三）交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

本案係報告地下 2 樓部分空間作為文化空間使用計畫一事，本局無意見。

（四）消防局 林幹事清文（書面意見）

本案係討論文化空間使用，未涉本局權管，爰本局無意見。

（五）都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿(書面意見)

本案為報告地下二樓文化相關使用空間計畫，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）

本案前於 108 年 12 月 16 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。

決議：

（一）本案前經 109 年 6 月 15 日第 423 次本市都市更新及爭議處理審議會審議決議

「同意本案都市更新事業計畫修正後通過，惟本案地下二樓部分空間作為文化空間使用一事，仍請實施者針對空間使用提出明確計畫內容並詳載於計畫書中」，經實施者說明地下二樓文化空間使用計畫並經審議會討論後，予以同意。

- (二) 本案都市更新事業計畫經大會審議通過後收受會議紀錄 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。

柒、討論提案：

一、申請自行劃定「臺北市中正區南海段一小段 684 地號等 7 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 韓文珮 27815696#3044）

討論發言要點：

- (一) 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。

- (二) 地政局 鄭幹事益昌（書面意見）

無涉本局協審事項，無意見。

- (三) 交通局 蔡幹事于婷（書面意見）

P.6，基地北側臨寧波東街 9 巷(8.5 公尺)建議留設淨寬 2 公尺以上人行道與 2 公尺以上自行車道；南側臨金華街(12.73 公尺)建議留設淨寬 3 公尺以上人行道與 2 公尺以上自行車道，以上皆得併公有人行道檢討留設。

- (四) 消防局 林幹事清文（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 涂幹事之詠（書面意見）

本件為更新單元劃定審議案，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）

無意見。

- (七) 蕭委員麗敏

1. 請申請人說明鄰地協調說明會之分回權值計算方式。
2. 考量本案鄰地7樓華廈應有原容積，倘以權變估價方式辦理，不應以土地面積計算。請申請人提供合理計算與模擬之分回權值及相關資料予陳情人(同小段685地號之土地所有權人)。另建議各位地主，如果真的很想參與都更，可參考權利變換方式參與。

(八) 林委員光彥

1. 本案因面積未達1,000平方公尺提會審議，從法規上應該用較嚴格角度審視，另本案雖然開了很多次說明會，但以鄰地參與意願統計表所示，多數未表達意願，表示鄰地有無意願其實不明確。
2. 請申請人釐清是否於調查鄰地參與意願時提及意願調查函內容說明之「未回覆等於不願意」，於法律概念上「未回覆等於不願意」不成立，如有此情形建議說明會應重辦。
3. 另陳情人(同小段685地號之土地所有權人)的意見提及於鄰地協調時沒有說明都更優點，只強調都更缺點，而申請人回覆是為了提醒日後事業計畫同意數，這其中有兩個繆誤，第一個是劃定更新單元意願書與未來的事業計畫同意書不同，不可混用；第二，同意書並非無法撤銷，如後續面積變更太大還是有撤銷的可能性，所以本案協調說明會似提供錯誤資訊。
4. 若說明會程序不完備且提供錯誤資訊，不符合法院對於程序正義的要求，程序都需重辦。

(九) 林委員秋綿

請申請人釐清鄰地不納入本案劃定範圍是否能獨立辦理都市更新，及是否有向陳情人(同小段685地號之土地所有權人)說明。

(十) 遲委員維新

針對本案建物配置的預定構想圖，車道配置不明確，其是否占去一半的臨寧波東街9巷之綠化空間，請申請人確實檢討本案之整體周邊環境貢獻及公共的利益。另在劃定階段規劃構想需明確，審議會才能據以決定單元劃定或不劃定。

(十一) 何委員芳子

因本案基地規模小、684地號堅持不參與，及以目前的規劃設計地下停車效益偏低等，請申請人再與鄰地溝通協調，檢討公益性、必要性，並提出更詳細具體之規劃構想設計。

(十二) 謝委員慧鶯

1. 陳情人(同小段684地號之土地所有權人)提出684地號不要劃入，並擬和寧波東街九巷同側一併都更。可如以都更獎勵值及權利變換之表定標準，其獎勵最大值亦無條件一坪換一坪，且寧波東街九巷僅8.5公尺寬，將來開發限制應會更多。另如假設鄰地本次不劃入，因後續應無申請其他都更獎勵值的條件，將來分配的面積可能會更少。
2. 本案公益性不足。
3. 鄰地地主應只是考量分配條件而暫不參與都更。請申請人向鄰地說明釐清無法一坪換一坪情形，並於後續辦理鄰地協調會中提供充分資訊且清楚說明都更相關事項，以利本案推動。

(十三) 簡委員裕榮

有關本案之公益性，目前僅就人行部分說明，請申請人補充檢討書公益性說明，並請考量計畫道路合理性後，針對人行、防災及停車議題說明清楚。

(十四) 簡委員伯殷

有關權值分回事宜，提醒陳情人(同小段685地號之土地所有權人)要瞭解分回坪數恐不如預期。

(十五) 方副召集人定安

1. 本案因面積未達1,000平方公尺提會審議，從法規上應該用較嚴格角度審視本案合理性及必要性。
2. 針對申請人所提建議，先以本申請範圍允許劃定一事，考量本案小於1,000平方公尺，請先依各委員建議辦理，俟申請人辦理完竣鄰地協調說明會後，再就其溝通結果提會討論。

申請人說明及回應：

- (一) 有關陳情人(同小段685地號之土地所有權人)提及協調會中說明分回的坪數，是以簡單面積概算做回覆。
- (二) 本案業於109年1月7日及109年2月18日分別召開相鄰土地協調會，業於109年5月27日召開公辦法令說明會，意願調查表示如果沒有回覆的代表不願意參與，為本案特別於意願調查表提醒所有權人所列，另多數人可能為不願意或未回覆，並且無意願的人很少會主動回覆無意願。
- (三) 經釐清前項所提及「意願調查表示如果沒有回覆的代表不願意參與，為本案特別於意願調查表提醒所有權人所列」為誤以他案情形說明，在此修正本案

函文及意願調查書等未有涉及相關用語。

- (四) 本案目前規劃車道由寧波東街經綠化空間後進到地下一層，地下一層規劃迴轉半徑空間，而範圍北側留設一個2公尺以上的人行道。
- (五) 建請審議會允許本申請劃定範圍，申請人承諾於事業計畫報核前辦理鄰地協調說明會，如鄰地經溝通後願意納入，屆時再調整範圍。

決議：

- (一) 請申請人於1個月內(109年10月14日)辦理鄰地協調說明會，提送相關資料至臺北市都市更新處確認後，再提請審議會審議。
- (二) 請申請人依委員意見詳實檢討規劃設計，並針對公益性、必要性等補充說明，再依程序申請審查。

二、「擬訂臺北市松山區寶清段一小段 57 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」 所有權人異議審議核復案(承辦人：事業科 游捷安 2781-5696#3080)

本案討論前，蕭委員麗敏已依各級都市更新及爭議處理審議會設置要點第8點規定，自行離席迴避。

討論發言要點：

- (一) 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。
- (二) 地政局 吳幹事丹鈴 (書面意見)
未檢附估價報告書，無從表示意見。
- (三) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)
本次會議無涉及交通議題，本局無意見。
- (四) 消防局 蔡幹事長銘 (書面意見)
本案未涉本局權管，本局無意見。
- (五) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)
本案涉及權利變換部分，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)
本案涉權利變換事宜，無意見。
- (七) 遲維新委員

1. 首先針對異議人提出的幾個估價看法進行回復：第一點，異議人認為評估內縮店面是採後側比準戶，比準戶的比較標的都是巷弄，這點是事實，但估價師有做對應修正，目前該戶的評估價值比後側價值高約15%，這15%可能就是針對異議人所提的巷弄、單向、雙向或是商效的一個綜合的調整結果，這部份其實估價師是有反應的。
2. 另外，律師提及店面內縮經營，不一定不能當店面，這句話也是事實，但巷弄店面經營的好壞不等於其價值就會等於正臨路的店面價值，如巷弄經營得很好可能是租金便宜、成本低，但若將其改到前排店面，可能會有因租金漲一倍，而有無法經營的情況產生，所以僅單純以巷弄可否店面營運或營運的好壞來說明估價結果，進而表示該巷弄店面價值被低估，需與前面正臨路之店面價值相同，該理論基礎並不成立。且現況店面為內縮之情況也有，其案例大多為商業情況非常集約之地區(如CBD商業中心周邊)。但本案完全不符合此情形，故此理論基礎亦不能認同，且陳情人因無分到店面，表示未來國宅改建、人口增加、商業發展好等論述，造成以後損失大，跟更新前的估價無關聯，所有都更案皆為如此。基於上述理由，今天陳情人所提出的見解，大致上在估價報告書都有相對應說明。
3. 不動產估價公會的技术性諮商只會針對估價方式的適當性、有無符合理論基礎邏輯、或是估價方面範本無規範的事項需討論出適宜作法等事項進行諮商，但估價結果的合理性，估價公會並無此角色能介入。且本案已經過審議會通過，估價師公會認為已不適合再提出意見。
4. 此案一樓有規劃住宅，應解釋臨路側扣掉門廳及扣掉建蔽，臨路側只能放8間店面，並不是直接排除該2戶，只能盡量規劃原本面臨延壽街那幾間店面空間，所以後側還是有留一樓住宅，當初應該也是有開放他們可以選配，或是如果有重複就抽籤，請針對該部分做說明。

(八) 林委員秋綿

對估價沒有任何異議，僅就本案是否有將內縮的2戶1樓排除選配店面?此需強化理由，如僅以現況未做店面使用，而排除他選店面的可能，這樣的理由不太充分。

(九) 林委員光彥

1. 簡報第21頁，實施者對於異議人之書面回覆係以「各戶估價結果…最終以審議會的法定程序核定為準」。此回復方式不正確，依照都更條例第53條規定，異議人對於權利變換核定事項提出異議，但實施者以審議會已經核定做為回覆，邏輯上會有問題，口頭雖已有補充，但仍要提醒實施者回復的內容不可以審議核定做為回復理由。還有實施者針對異議人的回復4，從書面回復看

不出有針對異議進行回覆，這二部分需注意，雖然已有口頭補充。

2. 有關技術性諮商作業，法規上，臺北市政府是否內部有針對技術性諮商的行政規則？有無作業性法規之規定？另本案主管機關認為有進行技術性諮商之必要且進行諮商，但不動產估價公會並無做實質回應，此完備性有待商榷，請更新處補充。
3. 本案109年6月19日有委託不動產估價師公會進行技術性諮商，故主管機關已認定本案有必要進行技術性諮商，既然已進行技術性諮商，不動產估價公會不適宜或應無權回復無須提供技術性諮詢，此為主管機關之權責，若該公會不能做就應找其他可以做的公會進行，此為禁反言的法則。主管機關認為有必要進行技術性諮商，但公會回答認為已經過審議會充分討論，但依據都市更新條例第53條，本案件異議就是就已經核定內容的異議，當然不能以前面核定的過程作為異議處理，視為無需回覆之理由，不管實施者或公會技術諮詢都是一樣。

(十) 鄭委員淳元

簡報第P24頁，有無了解政府核發使用執照與現況用途有無不同？法定用途為何？

(十一) 謝委員慧鶯

1. 選配原則規定是否以臨延壽街的店面有優先選配權？就規劃單位提到目前建蔽率僅有45%，然目前有許多面積是作為大廳及公共空間使用，而現在的規劃設計也並不是完全無機會規劃店面，但考量事業計畫內容是經過大家同意，故建議應從建築規劃設計方面回覆異議人，而不是單純僅以建蔽率回覆。
2. 另從估價上的邏輯，更新前臨延壽街與健康路325巷25弄1樓的差距為何？另請問該所有權人一開始是否有表達要選配一樓店面？規劃設計上有無尊重其意願及溝通？

(十二) 都市更新處

1. 本處於受理陳情人審議核復異議申請後，於109年6月19日委託不動產估價公會協助技術性諮商，不動產估價師公會於109年8月5日函復本處說明「該案陳情人陳情事項與該案審議會已有相同陳情意見，並經本市都市更新及爭議處理審議委員會充分討論，本會建議此案無須提供技術諮商。」。
2. 更新處收到申請審議核復案件，通案上若涉及估價議題將會函詢估價公會技術性諮商；倘委員認為公會回應不妥適，會後更新處將再與不動產估

價師公會針對技術諮商執行細節再溝通，使程序更加完備。

實施者說明及回應：

- (一) 本案評估標的位於延壽商圈，但延壽街目前商效並不是那麼繁榮，除本身條件外，亦會參考附近商業使用狀況來評估1樓價值，且本案評估是價格日期(評價基準日)的價格，並不是未來的價值。異議人房屋現況是住宅使用，但實施者也不是用住宅使用來做評估，在使用的案例都有去考量以做商業使用的情況下來評估。在更新前的修正，也不是只有考量巷道內後側的部分，因為前側的部分有臨接延壽街，所以還是有考慮到商業使用可及性而做向上調整。所以在整體價格評估，已有將異議人的臨路條件及使用狀況等做充分的考量。
- (二) 針對異議3的回復意見，將會針對評估的相關過程進行說明，原則上也有考量其商業使用，文字會再做補充及調整。
- (三) 本案採事權分送，延壽國宅為海砂屋且基地大，當時已考慮延壽街的營業狀況且2側需退縮公共空間之情況下，考量空間配置合理性仍以8戶作為事業計畫的配置原則。且本案建蔽率為45%，再勉強做10戶，使用效益不大，故當時的選屋原則也訂定以臨延壽街第一排為選店面的標準。
- (四) 當時延壽街是以店面作為配置，但整區仍有住宅配置，在事業計畫時、仍以原始住商配置作為考量。

決議：有關異議人所提權利價值低估等異議事由，請更新處再洽不動產估價師公會回復技術性諮商結果後，再提會討論；另請實施者針對委員提醒事項及陳情人意見審慎說明並再與溝通協調。

三、「擬訂臺北市中山區中山段三小段111地號等10筆土地都市更新權利變換案」都市更新審議案(承辦人：事業科 曾于珊 2781-5696#3074)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳幹事進祥(書面意見)

本案營建費用平均造價251,935元/坪，人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(11.25%)均以上限提列，共同負擔比例41.17%，請實施者說明合理性後，提請審議會審議。

(二) 地政局 鄭幹事益昌(書面意見)

已修正，無意見。

(三) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

無涉交通議題，本局無意見。

(四) 消防局 蔡幹事長銘(書面意見)

本案未涉「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」相關規定，爰本局無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠(書面意見)

本件為權利變換審議案，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)

本案涉權利變換事宜，無意見。

(七) 遲委員維新

1. 本案申請容積移轉，於小組審查時請實施者補充說明實際分算沒有容積移轉時共同負擔比是多少？因簡報內容無相關資料，請實施者說明。
2. 請說明雨遮比如何調整，以比較標的6為例，在雨遮比約3%用1/5價格計算時，調整率應是2.4%，目前調整幅度偏小；另雨遮修正率中，如何計算出雨遮占建築物總面積3%調整0.2%、5%調整0.2%？雨遮不應全依10%占比調整2%做等比例分算。本案雨遮不計價，但依市場認知雨遮應計入總價計算，有無計算雨遮將達9%至10%之差異，對單價的影響較大，且本案無登記雨遮，惟比較標的有雨遮，本案計算方式與比價標的是否相同？因有含雨遮公設比較低，無含雨遮公設比較高，既然比較基礎不同，在報告書裡面公設比又向下調整，是否能真正反映更新後的總價？依通案本案102年事業計畫報核雨遮應可登記，是否全體地主同意不登記雨遮？
3. 本案報告書載明以28%、38%計算公設比，依公會估價範本，有無雨遮會影響公設比，故在計算比較標的時標準應一致。前次審議意見係針對因勘估標的5樓整層為休閒公設，是否予以考量？與本次雨遮有無納入公設比計算是二件事，若目前公設比計算有含雨遮，扣除雨遮後公設比約係32%、34%，如此公設比似乎沒有調整必要。
4. 建議估價師修正不含雨遮計算的公設比，並明確說明雨遮比調整的計算依據；本案雨遮不登記，然比較標的有的雨遮將近9%、12%，如果雨遮的價格，跟室內一樣的價格，代表總銷少了10%，將嚴重損害地主權益，故請明確說明不含雨遮公設比是多少，房子有無雨遮在市場上的交易會有很大的差異，因此目前更新後價值仍有疑慮。

(八) 蕭委員麗敏

1. 更新後估價報告書P190為例，屋齡9年的調整率4.5%，調整率是否不足以顯現屋齡價差的狀況，屋齡差異也應適當反映於建築設計及建材上，請估價師一併考量。
2. 本案設計5樓整層休閒公設規劃，建議公設豐富性與其他的比較標的做單獨項目檢視。
3. 本案同時調整公設比及附屬建物狀況，兩者之修正邏輯及原則請估價師說明。
4. 以租金為例，比價標的屋齡差異較大，比較標的5明顯低於比較標的4、6，若估價師這樣的調整合理，則表示比較標的5案例選擇有疑慮，相關調整率或案例選擇合理性，請估價師檢視。
5. 目前在規劃上是有雨遮，依照法令的規定亦屬於可登記雨遮，本案銷售面積有沒有登記雨遮，估價師不計價的原因能否再確認？
6. 因總銷售面積沒有登記雨遮，造成本案共負比偏高，估價針對雨遮無詳細說明，目前共負比會偏離合理的數字太多。請實施者確認雨遮不登記是不是全體地主都知道？法令上本案為舊案應可登記雨遮，實施者選擇不登記，通案上如何處理？若前二個答案皆為肯定，估價上應合理反映雨遮的價格

(九) 謝委員慧鶯

1. 本案營建費用經物價調整及營業稅增加，已反映實施者更新成本的風險，相關管理費用及其他費用發生的風險並不大，又管理費率依照事業計畫提列，致折價抵付超過40%，以均價113萬的房價感覺是偏高，管理費率編列感覺偏高，是否能再調整？對空間做較友善的回饋。
2. 本案整個事業計畫核定37.56%，並非只有成本增加，折價抵付計算的銷售面積是否含雨遮？若原事業計畫有計入銷售面積，現在管理費率是否應重新考量，另本案事業計畫核定二樓以上均價115萬，到權利變換變成113萬，減少2萬，但售價增加4萬塊，這樣合理嗎？請實施者說明。
3. 事業計畫已包含容移費用，故本次折價抵付與容移費用應無關係。本案係造價提高且售價降低，倘現在把營業稅(7,517萬)計入，對比原事業計畫總銷金額(63億3108萬)僅占約1.18%，故原因係造價提高，跟實施者所說明的容移沒有關係。
4. 請實施者補充依新版提列標準計算出來的營建費用差異，供後續審議參酌。

(十) 林委員光彥

本案針對估價委員提供很多建議，建議本案修正後再提請審議。

(十一) 陳副召集人信良

1. 有關因稅捐增加的管理費用，支持謝委員的說法，其實相對並沒有那麼多管理費用，本案是否所有權人皆同意，若因稅捐增加是否管理費用能予以酌降，請實施者說明。
2. 請更新處針對原事業計畫沒有營業稅，後續於權利變換計畫提列營業稅之案件，管理費用增加應如何處理，併同前幾次委員會同意提列之營業稅通案原則作修正。

實施者說明及回應：

- (一) 本案已依小組審查意見，依事業計畫載明之容移前後建築設計差異及效益分析，經權利變換計算，本案沒有作容移時共同負擔比例約為 35%，地主分回約 65%，容移後總銷增加 12 億，容移購買費用 3 億 5 千多萬，全部成本增加約 8 億多，然全體地主分回價值增加約 4 億 2 千萬，整體對地主還是有利。
- (二) 有關權利變換相關提列，本案從 99 年開始整合，基地紋理上有面臨中山北路前後排之房屋，本案雖是 100%同意，然實施者亦花費許多心力與住戶溝通，土地坐落前後臨路位置價值差異整合。
- (三) 本案共同負擔依 100 年提列標準提列，工程造價以 99 年工程造價標準提列，若用新版的提列，其共負比會再增加，實施者考慮本案特殊性及容移因素，於事業計畫審議過程中，沒有再申請重行公展修正以新版提列標準計算，仍維持 99 年提列基準，本階段僅就物價指數調整計算及營業稅依財政部函釋修正，且在風險管理費的計算基準亦未計入容移費用；本案原 102 年事業計畫報核時，正是臺北市房價高峰，而本次權變估價依評價基準日及小組審查後，二樓以上均價由 109 萬調整至 113 萬，也較周邊成交行情 100-110 萬來得高，故並未低估更新後售價。且剛也說明容移之效益分析，若未申請容移，地主分回之比例(約 65%) 已符合中山區的行情，故請同意本案目前計算的結果。。
- (四) 針對 P. 190 屋齡部分，是更新後住宅租金價格調整比較表，比較標的 5 租金部分的屋齡是 9 年以 4.5%修正；在 P. 174，若以比較標的市場價格分析，1、2 年的屋齡，大約以 1~2%修正，且依租金調查結果，租金跟屋齡沒有敏感性那麼強的部份，調整率差 1 年屋齡就會上漲 1%、2%的情形；其次依比較標的 5，租金修出來的結果 1387 元/坪，較最後加權平均推估後 1551 元/坪，仍高於比較標的修出來的結果。
- (五) 有關雨遮比部分，目前所選案例比較標的 4 至 6(P. 174)，雨遮比大約 10% 以內 9%左右，本案調整 2%，雨遮雖是虛坪效益，但考量有實際功能效益之

下，酌予調整 2% 部分。另考量雨遮在市場上仍可以計價買賣，有雨遮不能代表其不能計價，買賣時雨遮跟主建物一起買賣，並非其價格要去修正；本案建築設計有雨遮，實際上未登記雨遮且不計價，在考量整個建物雨遮效益，勘估標的沒有雨遮登記相對實坪效益比較好，比較標的有雨遮實坪效益比較差，並不代表比較標的雨遮是沒有辦法去賣跟主建物的價格，並考量使用效益稍弱，故本案雨遮占建物的面積在 5% 以內的部分雨遮修 0.5%，占 10% 的部分修正 2%。

- (六) 前次專案小組會議，委員建議確認公設比有沒有實質使用部分，本案公設比 34%，又 5 樓整層規劃休閒公設，能不能納入它的效益考量部分，因為上次會後把所有的比較標的公設比重新檢視，有部分項目減少，考慮公設比的部分是有不足的地方，目前修正出來的結果，比較標的 4、5、6 公設比約 31.7%，本案 34%，公設比修正 1%，也已考量剛提及雨遮計入之後及實質公設使用的豐富性。
- (七) 經確認比較標的 4 至 6，扣除雨遮後公設比約比目前結果多 1% 左右，針對這樣的考量，在 34% 與 32% 的公設比修正約 1%，並沒有修正特別多的情形。
- (八) 遵照委員建議修正，將於計畫書補正雨遮公設詳列計算過程。
- (九) 委員反應共同負擔比較高，因本案成本包含容積移轉，是由地主決議由實施者去購買，容移的購買的成本約占總銷金額之 5~6%，經計算尚未申請容移地主分回約 65%，本階段成本增加，主要是因為物價調整及營業稅的增加，造成權變報核與事業計畫的金額有所差距。本案是事權分送案，相關成本項目費用均依規定提列，且經事業計畫嚴謹審查確認計算基準，於本階段亦依權利變換規範製作報告書，經權變、幹事小組審查，有關估價部分將依委員意見檢討修正，因整體架構影響不大能否修正後通過，後續依委員給予的指示及建議再回應上補充說明。

決議：本案估價部分請依委員、幹事意見修正，營建費用請依委員意見補充依新版提列標準計算與現行提列標準計算結果之差異，並於收受會議紀錄後 1 個月內檢具修正後計畫書圖申請再提請審議。

四、「擬訂臺北市中山區長春段二小段 688 地號等 12 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 翁子媛 2781-5696#3067)

本案討論前，謝委員慧鶯已依臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第 13 點規定，自行離席迴避。

討論發言要點：

(一) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

1. 有關建築規劃設計費之計算，其中依「臺北市建築師酬金標準表」計算之費率應為8%、7.5%、7.25%及7%，建築規劃設計費為20,980,794元，應請實施者檢視修正。
2. 有關鑽探費之提列，本案更新單元面積1,454m²，應鑽探3點，鑽探費為225,000元，應請實施者檢視修正。
3. 表15-8現金流量表，其中「捐贈臺北市都市更新基金」8,000,000元為申請使用執照時完成捐贈，應請實施者調整現金流出時點。

(二) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

無意見。

(三) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

1. 有關107年11月5日第349次審議會委員提及本案現況機車位超過150輛，更新後僅規劃機車停車位75輛，實施者說明(略以)，「本案規劃為企業總部大樓，就業員工機車停車需求不若一般保險辦事員」，惟經查基地現況似即為企業總部大樓，爰請說明本案更新改建後，土地使用強度提高，反而機車停車需求較以往大幅減少之原因，並請補充基地開發後衍生停車需求分析，以及如何於基地內部自行滿足。
2. 本案前次(107年11月5日第349次審議會)意見回應及處理情形1.所述，因基地條件限制之故，車道出入口僅留設2公尺緩衝空間，惟車道出入口留設緩衝空間尺寸應於指定退縮人行空間後方起算，爰請修正標示方式。至停車場混合雙車道設計寬度5.5公尺，經檢視本次提送報告書圖，本局無意見。另申設單位於107年6月26日都更168專案審查會意見回應及處理情形，已針對未設置自行車位一事敘明理由。
3. 前次意見未修正：P.11-7~11-8
 - (1) 車道出入口開設之道路名稱應有誤，請修正。
 - (2) 車道出入口應設置反射鏡及警示設施，以維行車安全，請補充標示。

(四) 消防局 蔡幹事長銘 (書面意見)

1. 本案規劃之各處救災活動空間範圍內有排水溝及開挖地下室，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)，申設單位雖文字說明救災活動空間可承受75噸之載重能力，惟仍應由專業技師簽證認可，並檢附簽證資料。

2. 本案請申設單位確認規劃之各處救災活動空間範圍內無突出固定設施、障礙物、交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術或植栽等，且救災活動空間上方均保持淨空，無高壓電線或其他纜線…等，不影響雲梯消防車停放及操作。
3. 規劃於建國北路二段之救災活動空間位於慢車道上(道路上有分隔島)，請於圖面明確標示實際道路淨寬。

(五) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (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)

無意見。

(七) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 有關本案廢巷改道的部分，原北端的現有巷於84年核准建築執照(84建字第0339號)完成廢止，另有關於97年核准建築執照(97建字第0265號)已逾期，現有巷廢止作業程序需重新辦理，並係依都市更新申請廢巷，請更新處表示意見。
2. 有關本案一樓挑高7.1公尺部分，因一樓各戶樓地板面積大於80平方公尺，不適用本市建築物樓層高度及夾層挑空設計管理規則，但仍請實施者說明一樓挑高7.1公尺之設計必要性及合理性，提請大會討論。
3. 有關本案一樓抬高3.6公尺的部分與地下一層樓板中間之車道空間，其面積未於計畫書中表示，請實施者說明。
4. 有關本案高層緩衝空間設置符合設置建築線及建築物出入口之間，其坐落於都市更新退縮人行步道補足8公尺之部分，非位於依法留設之騎樓或無遮簷人行道範圍及都市計畫要求退縮之部分。

(八) 新建工程處 丁幹事仲仁 (書面意見)

本案更新單元東(建國北路二段)、南側(南京東路三段89巷27弄)臨計劃道路路段基地(建築線)以外至既有排水溝間之公有人行道區域，若實施者考量與基地範圍內人行道之整體美觀及一致性，擬更新基地外公有人行道為高壓磚以外之材質時，應檢附相關圖說以書面向新工處提出人行道認養申請，認養申請方式及應備證件可至「臺北市民e點通」網站輸入【人行道認養】進行查詢，並俟新工處審核同意後始能施作。

(九) 鄭委員淳元

1. 有關本案地區性公益回饋之管理，如24小時開放供不特定人使用、環境清潔、植栽及家具維護保養均由大樓物業管理單位全數負責等內容納入事業計畫管理維護章節中。
2. 有關人行環境整體改善中認養人行道部分，應檢附相關圖說以書面向新工處提出人行道認養申請，俟其審核同意後才可施作。

(十) 遲維新委員

1. 有關本案捐贈都市更新基金800萬係依總銷價值千分之二計算，惟有關估價報告書只有2樓以上均價，請實施者說明有關一樓店面及車位價值之計算方式。
2. 有關捐贈都市更新基金之通案上，後續若個案採事業及權利變換計畫分送或僅辦理事業計畫時，相關保證金之計算依目前都市更新條例規定已毋須請專業估價者查估「二樓以上均價」，故建議更新處可研擬總銷價值計算之通案原則。
3. P. 28比較標的2、3之區域調整率均相同，似不合理。
4. P. 38依租金及收益價格適算市場毛報酬率為2.65%，在本案價格日期時，似乎有偏高。

(十一) 簡委員文彥

本案提供多處的開放空間及退縮，相關景觀設計請注意人行通道應有淨寬2公尺寬度以利通行。

(十二) 簡委員伯殷

本案對於人行空間及動線均考量很清楚，惟所有權人產業特性是否有設置足夠機車位數量，並將需求內化而不影響外部環境。

(十三) 林委員光彥

提醒實施者目前管理規約第七條所載「機車停車使用，不得移作其他使用」，若未來部分機車停車空間和自行車共用時，一併修正規約文字內容，以符合實際。

(十四) 唐委員惠群

事業計畫表15-1都市更新事業實施總成本表中，載明兩處捐贈臺北市都市更新基金，請釐清。

(十五) 林委員秋綿 (蕭委員麗敏代為表達)

1. 本案綠建築係鑽石級，但估價上並未充分反映。
2. 估價報告書P. 29之面臨主要道路調整部分，道路寬度係指雙向部分，故建國北路路寬應扣除高架部分。
3. 估價報告書P. 39比準戶本身為4樓，已考量高架橋影響，故P. 40水平效用比之調整率有影響應為0%，無影響+4%，請估價師再調整。

(十六) 蕭委員麗敏

1. 建議估價報告部分，宜載明完整總銷售金額，並請檢視與比較標的案例明顯價差之原因。
2. 估價報告中選用大安區羅斯福路三段之案例3，本區為辦公市場室集結地區，就該比較案例之區域因素調整部分請再檢視。
3. P. 29比較標的1中11樓調整率及P. 39樓層別效用比有差異部分，請再檢視。
4. 因周邊較無新成屋辦公室個案，故應適當反映相關比較標的之建材及建築設計考量部分。
5. 比準戶對於高架橋影響之相關修正，請估價師檢視是否誤植。
6. 建議估價報告部分，宜載明地面層單元及停車位價格。

(十七) 黃委員嫩雲

事業計畫：請標示陽臺、轉折處、斜邊等尺寸 (第10-7頁至第10-37頁)，以利地政登記程序檢覈。

(十八) 楊委員欽文

1. 本案因鄰近建國高架橋故汽車停車需求滿足應無問題，惟機車需求及內部化應詳加考量，避免造成周邊交通機車停車問題。建議補充調查更新後大樓進駐使用單位及人數所衍生之機車需求分析，另本案可否承諾更新後機車不可停在法定空地或開放空間上。
2. 考量現況汽機車使用情形及更新後數量變化，建議本案減少部分自設汽車停車位而改為機車停車空間，避免衝擊外部化。另未來企業也可提出相關優惠措施 (如公司提供公共交通定期票或補助) 來鼓勵員工改採大眾運輸工具。
3. 尊重實施者所說明基地條件因素而無法於地面層設置公共自行車位，惟未來企業內部員工希望騎自行車時，是否可以部分機車位停放自行車。目前

趨勢發展有共享機車，建議在交通需求分析評估時也可以一併考量而達到機車減量的效果。

(十九) 陳副召集人信良

本案可考量將汽車停車空間轉為機車停車、提供員工使用之優惠價格、員工採大眾運輸工具之鼓勵優惠措施等具體內容，並後續請交通局檢視後始辦理核定。

(二十) 都市更新處

有關本案申請廢巷範圍經建管處說明北側現有巷已完成廢止，剩餘部分全部在更新單元範圍內，符合本市都市更新自治條例第10條規定。

實施者說明及回應：

- (一) 有關本案一樓挑高7.1公尺的部分係因更新後全案作商業使用，一樓規劃因基地限制而採複層設計，詳剖面圖所示，係因考量車道進出及複層空間使用之足夠淨高。
- (二) 有關本案一樓抬高3.6公尺的部分與地下一層樓板中間車道空間之面積計算，將配合幹事意見修正。
- (三) 有關公益項目之管理維護達依委員建議辦理。
- (四) 本案係委託估價師進行二樓以上均價進行估算，其仍有提供其他相關建議售價，本案於整體更新事業財務分析有納入，爰本案整體更新事業開發收入預估約為39億。
- (五) 本案留設開放空間及退縮人行空間之通道淨寬達2公尺部分，依委員建議辦理並標示清楚。
- (六) 本案改建前後均為企業總部，使用上係以內勤管理為主而非外勤導向之業務營業單位，機車位使用需求並未高於一般辦公大樓。同時於規劃階段時即有進行使用定位及內部需求調查，且呼應政府政策而鼓勵員工採公共運輸交通工具為主。另現況之使用狀況係為東北側土地購置取得後，於本案都市更新改建前過度期間僅先暫作機車停車使用，並非常態剛性需求。同時更新後於管理公約中也載明不會讓機車停在開放空間上。
- (七) 因基地規模較小且形狀限制影響停車效率，在考量都市防災及避免深開挖下，目前開挖面積層數及汽機車免計容積部分已達平衡。遵照委員建議並盡最大努力，在整體建築規劃架構下，將地下一層汽車位及地下二層部分汽車停車空間調整為機車使用，提高機車停車效率。另於報府核定計畫時，補充

基地開發後衍生停車需求分析及影響說明、轉乘大眾運輸工具輔導計畫等，確保機車需求內化而不影響外部環境。

- (八) 本案基地周邊公共自行車位數量充足，未來員工可透過貨梯將自行車停放在地下室，並依委員建議規劃自行車位停放區。
- (九) 有關委員提醒之表15-1都市更新事業實施總成本表，係屬誤植。
- (十) 有關本案面前道路70公尺建國北路路寬部分，在幹事審查過程中有幹事提出實際路寬扣除建國高架段部分後約為15至20公尺，故配合幹事意見修正。
- (十一) 有關高架影響於估價評定部分，4樓單元下修係考量噪音因素而非高架遮蔽視野，而2樓單元則是因高架遮蔽影響而調整，非誤植。
- (十二) 辦公商圈較佳區域為南京東路及松江路上，面臨建國高架地區之租金及價格均較差一點。而比較標的2、3之區域調整率，依委員建議再檢討。

決議：

- (一) 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（南京東路三段89巷、建國北路二段19巷12弄），免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。
- (二) 建築規劃設計部分
 1. 本案一樓挑高7.1公尺、6公尺X12公尺高層緩衝空間設置於退縮補足8公尺之2公尺人行道範圍內及其建築規劃設計，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
 2. 本案提供創造戶外共享交流場所及互動安全教育交流資訊站並捐贈都更基金800萬元(總銷價值千分之二)等作為公益回饋項目，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關地區性公益回饋之管理維護內容請依委員及幹事意見修正。
- (三) 交通規劃部分
 1. 本案車道出入口位於指定退縮人行空間後留設4.5公尺緩衝空間及混合雙車道設計寬度5.5公尺之安全性，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
 2. 本案是否設置自行車停車空間，請依委員建議修正。
 3. 本案機車停車需求基地內部自行滿足，經實施者說明並經審議會討論後，有關機車停車位規劃部分請依委員意見修正，並請交通局確認後始辦理核定。

(四) 消防救災部分

本案消防救災活動空間部分，請依消防局意見修正，予以同意。

(五) 財務計畫部分

本案提列委託專案管理費(5%)、不提列銷售管理費及風險管理費，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。其餘財務計畫請依財政局幹事意見修正。

(六) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形、更新後二樓以上均價(由903,469元/坪修正為902,805元/坪)，共同負擔比24.49%，修正為24.73%，經實施者說明並經審議會討論後，請依委員意見修正，予以同意。

(七) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F1$ (原建築容積高於法定容積之獎勵容積)，同意依本市建築管理工程處核發使用執照所核准之建築容積，給予1,4033.66平方公尺(法定容積26.26%)之獎勵額度。
2. $\triangle F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予374.17平方公尺(法定容積7.00%)之獎勵額度。
3. $\triangle F5-1$ (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) 同意給予534.53平方公尺(法定容積10.00%)之獎勵額度。
4. $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予410.00平方公尺(法定容積7.67%)之獎勵額度，後續授權更新處核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。
5. $\triangle F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予534.53平方公尺(法定容積10.00%)之獎勵額度，並請實施者後續依103年11月10日公布之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，惟不得納入本案共同負擔費用提列；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「鑽石級」以上。

(八) 聽證紀錄

本案聽證無人登記發言，予以確認。

- (九) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，後續請實施者於收受審議會會議紀錄3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局，有關交通規劃部分請本市都市更新處請交通局確認後始辦理核定，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。