

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 406 次會議紀錄

109 年 1 月 21 日府都新字第 1097000222 號

壹、時間：民國 109 年 1 月 13 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：方副主任委員定安代

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。本次審議會案件皆為 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 日修正公布前之條號為準。

陸、報告提案：

一、申請自行劃定「臺北市士林區福林段一小段 227 地號等 1 筆土地為更新單元」都市更新報告案（承辦人：企劃科 吳敏惠 2781-5696#3030）

討論發言要點：

（一）財政部國有財產署北區分署 廖竹鈞（書面意見）

本署經管臺北市士林區福林段一小段 231 地號國有土地，現無處分利用計畫，又其面積僅 42 平方公尺，且無臨接計畫道路，經評估尚難單獨建築使用。另依案附更新單元檢討書所載，該筆土地經臺北市建築管理工程處 108 年 1 月 30 日北市都建照字第 10761588087 號函告係屬畸零地，且南北側土地均已建築完成，為達國有土地最大利用效益，同意納入本案更新單元。

（二）財政局 楊幹事蜀娟（書面意見）

本案無涉本局協審事項，本局無意見。

（三）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

（四）建築管理工程處 甘幹事子楠

臺北市畸零地自治條例於 107 年 12 月 28 日修正公布後第八條，畸零地處理方式係於事業計畫報核後通知畸零地所有權人，以建議價格讓售，或經雙方協議一次達成合意後納入都市更新單元。

決議：

- (一) 本案更新單元範圍同意納入畸零地同小段 231 地號土地。
- (二) 有關自行劃定更新單元階段後續如涉及畸零地之事宜，因本市畸零地自治條例已修正，請更新處研析未來是否仍須以報告案形式提會。

柒、討論提案：

一、「變更臺北市士林區陽明段一小段 19 地號等 12 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)

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. 依內政部98年5月19日台內營字第0980085075號函示略以，主管機關核定都市更新事業計畫後，完成成果備查前，據以核准之都市更新法規有所變更，實施者擬變更都市更新事業計畫時，其新舊法規之適用依中央法規標準法第18條規定辦理。本案未完成成果備查，處理程序尚未終結，依前揭函示自得適用市府107年公布之「都市更新事業計畫及權利變換計畫有關費用提列總表」規定辦理。
2. 次依「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。次依都市更新條例第51條第1項規定略以，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。本案實施者提供資金、技術或人力實施，屬銷售勞務部分，實施者為申報繳納營業稅之義務人，該營業稅係由土地所有權人(即買受人)負擔。至該營業稅之繳付，倘實施者未依市府107年公布之「都市更新事業計畫及權利變換計畫有關費用提列總表」規定提列為共同負擔項目者，依營業稅法第32條「營業人對於應稅貨物或勞務之定價，應內含營業稅」規定已包含在實施者取得土地、建築物或現金為對價部份(即本署以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者部分)內，仍請實施者依前述規定辦理，倘未依前述辦理，依上開規定，本分署後續即無須為營業稅之負擔。
3. 另查都市更新事業計畫案【審議會版】第5-23頁增列「本案已於107年9月4日已向財政部國有財產署提出承購國有非公用不動產申請，目前為審核階段」一事，查因申請人未於繳款期限內照價繳款承購，本分署前

以108年10月4日台財產北處字第10840018310號函予以註銷申購案，爰請實施者刪除上開字樣。

(二) 財政局 楊幹事蜀娟 (書面意見)

1. 本案建築規劃設計費(事業計畫15-7頁)除依原核定計畫以臺北市建築師酬金標準表中級標準計算費用17,960,953元外，另加計因本次變更涉及建築設計、結構計算、機電設計等調整增加委託費用3,300,000元，建築規劃設計費總計提列21,260,953元，提請審議會審議。
2. 都更規劃費(事業計畫15-11頁)原核定計畫提列600萬元，現增加為730萬元；不動產估價師費(事業計畫15-11頁)原核定計畫提列163萬元，現增加為194萬元，提請審議會審議。
3. 權利變換計畫第10-3頁列明重建費用805,263,519元，與事業計畫第15-3頁列明重建費用807,649,775元，二者不一致，請實施者釐清修正。

(三) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

無意見。

(四) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

前次建議均已修正，本局本次無意見。

(五) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

有關規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

本案設置無障礙電梯至屋頂平台，就是希望本案使用者可以使用屋頂平台空間，眺望平台有三階高差可能對部分使用者較不方便使用，如該平台設置無障礙設施有困難，至少設置平台高差之警示。

(八) 林委員光彥

1. 108年1月30日修正公布前都市更新條例第19條之1第1項第2款規定，屬第21條第7款至第10款所定事項之變更才能以建議變更方式辦理，但財務計畫係規範於前開條例第13款，若需討論相關內容，程序上非簡易變更，請釐清。

2. 若財務計畫內容不變動，實施者願自行吸收增加之共同負擔費用，程序上仍為簡易變更。
3. 請實施者說明2樓以上均價是否變動。

(九) 謝委員慧鶯

本案總樓地板面積減少後，工程費減少而規劃費增加，亦即總銷面積增加，故更新後價值增加，若不得提列增加之費用，費用減少部分如何處理。

(十) 簡委員裕榮

1. 本案總銷面積增加，若共同負擔費用不變，則共同負擔比例調降，這部份建議實施者加強說明。
2. 2樓以上均價調整將涉及綠建築保證金費用之變動。

(十一) 劉委員秀玲

1. 實施者自行吸收本次增加之共同負擔費用後，共同負擔比例係增加或維持。
2. 本案依95年版費用提列總表規定未提列營業稅於共同負擔中，該項費用未來如何處理恐有問題，提醒實施者自行注意。

(十二) 黃委員嫩雲

1. 權利變換計畫書表17-3，因本案A、B棟均有1、2層，層次欄位可否標示為1A、2A，且主建物面積應分層登記，故應標示1A及2A。
2. 權利變換計畫書表17-3，共用部分面積請修正為「共有部分面積」。
3. 權利變換計畫書表17-3，車位所有權權利範圍記載1/84，惟有87個停車位，請釐清。另車位係屬大公、AB棟小公、CD棟小公，或是獨立車公，若是獨立車公，請於共有部分新增欄位標示清楚。

(十三) 都市更新處

事業計畫之財務計畫部分主要檢視共同負擔費用總額度，若增加部分自行吸收或維持不變，則可認定不影響原核定之事業計畫符合簡易變更之規定。

實施者說明及回應：

- (一) 本案擬訂事業計畫及權利變換計畫案前於99年9月9日報核，適用95年版

費用提列總表規定，未提列營業稅，且本案已開工，為維持案件穩定且不影響所有權人相關權益，仍不提列營業稅。另承購事項將依國有財產署北區分署意見配合修正。

- (二) 本案係因電梯規劃等建築設計調整導致財務計畫內容變動，實施者同意將增加之共同負擔費用全數自行吸收，維持原共同負擔費用。
- (三) 本案2樓以上均價基準無變動，僅配合產權面積順修，更新後單價無變更。
- (四) 產權登記部分配合委員意見調整，其中有3個停車位列入大公不提供分配，其餘84個停車位屬於車公部分。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案屋頂平台之無障礙動線，請依都市發展局都市設計科意見修正。

(二) 財務計畫部分

1. 本案依95年版費用提列總表規定未提列營業稅，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案因建造執照審查調整建築設計辦理變更，建築規劃設計費、都市更新規劃費及不動產估價費增加，惟共同負擔比例由原核定之43.73%調降為43.51%，經實施者承諾增加之共同負擔費用均自行吸收，且財務計畫維持原核定內容，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

本案宏大不動產估價報告書修正情形，以及更新後二樓以上均價(554,607元/坪)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另建物登記清冊請依委員意見修正。

(四) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意維持原核定額度給予426.44平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。
2. $\Delta F5-1$ (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) 同意維持原核定額度給予609.2平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度。
3. $\Delta F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 同意維持原核定額度

同意給予184.12平方公尺（法定容積3.02%）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。

4. △F5-6（建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積）同意維持原核定額度給予487.36平方公尺（法定容積8%）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「黃金級」以上。

（五）聽證紀錄

依108年1月30日修正公布之都市更新條例第33條第1項第1款規定，免行聽證程序。

- （六）同意本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於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、「擬訂臺北市松山區西松段一小段742地號等24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 鄧伊菱 2781-5696#3079）

討論發言要點：

（一）財政局 戴幹事國正（書面意見）

本案人事行政費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(12.5%)均以上限提列，提請審議會議決。

（二）地政局 吳幹事丹鈴

1. 估價報告書部分，非依幹事及委員意見修正部分，請估價師逐一向審議會委員說明計畫書修正部分。
2. 估價報告書 P40 建築設計面臨主要道路寬度和道路總別項目修正之必要性及合理性，及 P31 各道路總別修正邏輯並檢視道路條件等調整議題，如：個別因素調整、綜合調整率之正確性，請實施者說明。

（三）交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

本局無意見。

(四) 消防局 林幹事清文(書面意見)

有關規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，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)

本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

報告書第 10-15、10-17、10-19 及 10-21 頁，本案地下一層至四層皆有停車位鄰接各層坡道出入口處，建議加強相關警示設施。

(七) 建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 地下 3 樓與地下 4 樓電梯核旁之零星空間名稱請依建築技術規則及本市土地使用分區管制自治條例標示其用途，是否須檢討 75 公分的通路，請實施者釐清。
2. 1 樓有陽台設計，請實施者依據內政部函釋去檢討標示，本案陽台是屬於計入建築面積或陽台(法定空地)，請實施者釐清並標示。
3. 廚房是否屬於獨立區劃，於平面圖中無法辨識，後續於申請建造執照時請將圖說標示清楚，以利本處檢視。

(八) 何委員芳子

本案計畫書中第 11 章植栽配置喬木為 40 株，第 10 章植栽為 39 株，是否誤植請釐清並修正。

(九) 黃委員嫩雲

各樓層陽台及一樓平面圖皆請清楚標示尺寸，以利檢視。

(十) 蕭委員麗敏

1. 在上一次的審查意見裡面有提到針對建材的部分，由於建材並不是僅針對外觀，應以全案做綜合考慮，而非單一外觀建材做評估，目前估價師針對外觀建材的部分有做些微的差異調整，請估價師說明。
2. 另外樓層別效用比的部分，估價師有提到 13 樓數字觀感不佳，所以沒有做樓層別效用比的調整，不過以台灣人的習慣，應該是 4 樓比較有影響，13F 好像很少聽到說要特別下修，請估價師說明。
3. 報告書 P31 比較標的 2，次要道路及主要道路皆為修 2%，是否為誤植，

請實施者釐清。

4. 建議估價部分比照往例，待估價報告書修正後，請估價委員先行協助檢視，再辦理核定。

(十一) 詹委員勳敏

1. 本案基地周邊 754、746、784 等地號，位於道路上，且本案未將其地號納入捐贈之計畫道路，因 6 公尺以下計畫道路，徵收機率低，實施者是否有無配套措施，另實施者是否有意以收購方式將其併入計畫單元請說明。
2. 本案雖為協議合建，但一樓涉及轉管問題，仍建議於圖面標示清楚，避免日後糾紛。

實施者說明及回應：

- (一) B3、B4空間標示及建築設計部分，將配合幹事及委員意見檢討修正。
- (二) 陽台標示部分將依照相關規定配合建管處及委員意見檢討修正。
- (三) 捐贈道路部分皆有與784地號等土地所有權人溝通，然由於更新後無法分配到房舍，故皆表示不願意，倘購買其土地，成本過高，故無意願收購。
- (四) 植栽誤植部分將依委員意見釐清並修正。
- (五) 轉管位於一樓，故本次並無反應在估價報告書，後續將依委員意見修正。
- (六) 道路總別修正、樓層別效用比以及比較標的2次要道路、主要道路將依幹事、委員意見調整、修正。
- (七) 建材部分，由於綜合考量各案例全案建材皆為第三級，惟案例3國美新美館除整棟花崗岩石材，外觀氣派內部備有交誼廳、教學廚房、宴會廳、瑜珈教室、圖書閱讀室等設備，故優於本案級案例1、2。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案法定汽車位 99 輛，更新後 131 戶，實設 210 輛，地下 4 層皆為自設車位，經實施者說明後並經審議會討論後，予以同意。
2. 地面一層至地下一層汽機車共用車道，設計寬度為 6.5 公尺之適宜性，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(二) 消防救災部分

有關消防救災是否符合相關規定，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

本案採協議合建，人事行政管理費(5%)、(廣告)銷售管理費(6%)均以上限提列，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 估價部分

本案估價報告書修正情形及 2 樓以上均價 88,9850 元/坪之合理性，經實施者說明並經審議會討論後，請依幹事及委員意見詳實檢討並修正，並請估價委員協助檢視估價報告書後再予核定。

(五) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F3$ (更新時程之獎勵容積)業經第 305 次審議會決議，同意給予 449.98 平方公尺(法定容積 7%)之獎勵額度。
2. $\triangle F4-2$ (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積)經實施者覈實檢討後，原則同意給予 773.80 平方公尺(法定容積法定容積 12.04%)之獎勵額度，請實施者於核定前取得捐贈同意書，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。並請實施者應切結於使照取得前，辦理完成捐贈臺北市政府之程序。
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)業經第 305 次審議會決議，考量本案公益性回饋尚有不足，同意給予 578.54 平方公尺(法定容積 9%)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)經實施者覈實檢討後，原則同意給予 918.65 平方公尺(14.29%)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)維持第 305 次會議決議，同意給予 385.70 平方公尺(法定容積 6.00%)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「銀級」以上。

- (六) 本案符合都市更新條例第 33 條第 1 項第 1 款規定，得免舉行聽證，惟倘核定前有爭議，仍須補辦理聽證。
- (七) 本案都市更新事業計畫經大會審議通過後 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。