

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 428 次會議紀錄

109 年 8 月 17 日府都新字第 1097018679 號

壹、時間：民國 109 年 7 月 31 日（星期五）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、陳副召集人信良^代、（討論提案一至三由方副召集人定安主持、討論提案四由陳副召集人信良主持）

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：黃映婷

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、申請自行劃定「臺北市文山區萬慶段二小段302地號等21筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 陳鈺晴 2781-5696#3035）

討論發言要點：

（一）本案討論前，唐委員惠群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。

（二）財政部國有財產署北區分署（書面意見）

查本案範圍內涉財政部國有財產署（下稱本署）經管同小段311地號國有土地，本分署前以108年3月8日台財產北改字第10800049080號函原則同意納入更新單元在案。

（三）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。

（四）財政局 許幹事珍妮（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）

本案為申請劃定更新範圍，無涉本局事項，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) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

無意見。

(八) 方副召集人定安

本案陳情人(同小段296地號之土地所有權人)已表達強烈參與意願,為顧及大多數所有權人之權利,爰請陳情人儘速提供事業計畫同意書,逾期未提供則依照原申請劃定範圍核准。

(九) 陳副召集人信良

本案同小段296地號若未參與本次都市更新案件,未來仍可單獨建築,故為保障本案未來可順利推動,建請本案陳情人(同小段296地號之土地所有權人)於時限內提供事業計畫同意書等相關文件,以利後續事業計畫能順利推動。

(十) 蕭麗敏委員

因現行事業計畫同意書中需載明所有權人同意權利價值比率或分配比率,仍請本案預定實施者提供詳細相關資料予陳情人,避免日後其他爭議。

(十一) 鄭委員淳元

本案就申請人提出之規劃構提供以下建議:

1. 本案目前規劃構想之車道設置於溪口街,惟考量該街道車流量較大,爰請申請人再考量未來車道之規劃設計。
2. 有關本案退縮留設人行步道或騎樓等相關規定,請再考量溪口街沿街面之整體規劃設計。

(十二) 虞委員積學

本案更新單元範圍內有一現有巷溪口街81巷穿越本案基地,後續宜再考量有關廢巷改道之相關議題。

(十三) 簡委員伯殷

1. 請釐清更新單元南側相鄰土地是否涉及畸零地。
2. 有關廢巷改道及溪口街 85 巷是否有指定建築線,及其所涉及之法令相關規定,請再釐清。

申請人說明及回應:

本案範圍前已於 106 年 10 月 30 日核准劃定更新單元（包含同小段 296 地號）（下稱該地號），惟祭祀公業內部未達成共識，致未能於時限內報核事業計畫。本案癥結點在於該地號皆為口頭同意參與意願，但俟簽署事業計畫同意書階段則不願意簽署，惟本案更新單元範圍內合法建築物比例較低，如納入該地號後又拿不到事業計畫同意書，則合法建築物同意比例將降為 34.14%，導致本案又面臨無法辦理都市更新之困境。

決議：

- (一) 請陳情人於 109 年 8 月 31 日前出具事業計畫同意書，提送至臺北市都市更新處確認，逾期或未出具同意書則依申請人送件範圍辦理核准相關事宜。倘涉及調整更新單元範圍，請申請人仍須依本市都市更新自治條例劃定更新單元相關規定檢討。
- (二) 請申請人依委員意見詳實檢討車道設置規劃、畸零地檢討及涉及指定建築線等相關法令，再申請依程序審查。

二、「擬訂臺北市中正區臨沂段三小段 414 地號等 7 筆（原 11 筆）土地都市更新事業計畫案」涉及更新單元範圍調整（承辦人：事業科 倪敬敏 2781-5696#3086）

討論發言要點：

- (一) 臺北市政府財政局（公有土地管理機關）（書面意見）
本局無意見。
- (二) 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。
- (三) 交通局 蔡幹事于婷（書面意見）
本案係討論更新單元範圍調整，無涉交通議題，本局原則無意見。
- (四) 消防局 林幹事清文（書面意見）
本案係更新單元範圍調整案，未涉本局權管，無意見。
- (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) 簡委員伯殷

1. 本案擴大更新單元，無意見。
2. 本案更新單元是在100年公告劃定的，請問擴大更新單元的法令適用日為何？請實施者說明。

(八) 都市更新處

本案擴大更新單元範圍之法令適用日仍為實施者擬具都市更新事業計畫報核日103年6月3日。

決議：

同意本案同小段 413、413-1、421 地號等 3 筆土地納入更新單元，另請實施者於收受會議紀錄後 3 個月內與 412、412-1 地號等 2 筆土地及建物所有權人溝通協調，倘實施者取得 100%同意比例，請檢附同意書等資料調整範圍並申請續審，若未取得 100%同意比例，則維持本次審議會決議範圍續審。

三、「擬訂臺北市中山區長春段一小段764地號等2筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案(承辦人：事業科 陳穎慧 2781-5696#3073)」

討論發言要點：

- (一) 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。
- (二) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)
 1. 事業計畫表11-1營建工程標準造價計算表，其中1F高度加成為6.5%，應請實施者檢視修正。
 2. 事業計畫表11-2營建工程費用估算表，其中「平均單價」之單位為：(元/m²)，應請實施者檢視修正。
 3. 本案鑽探費用以報價單金額465,150元提列，高於提列規定之375,000元請實施者說明依報價單提列之特殊需求後，提請審議會審議。
 4. 本案額外提列新增捷運出入口公益設施設置費用33,000,000元、交通影響評估300,000元、捷運設施安全影響評估183,750元及消防性能設計審查2,100,000元等，請實施者說明提列必要性及合理性後，提請審議會審議。另依附錄七所附相關合約與費用證明文件，並無前開新增捷運出入口設置費用之合約或報價單，應請實施者檢附新增捷運出入口設置費用之合約或報價單佐證。
 5. 本案提列更新前測量費用200,000元，與所附報價單金額62,475元不一致，應請實施者釐清修正。

6. 本案貸款期間依提列公式計算以51個月提列，惟依事業計畫表11-5現金流量表顯示，本案融資本金於第42個月清償。因本案貸款期間高於一般審議案例之36個月，倘實際貸款期間為42個月，建請實施者依實際貸款期間計算提列。
7. 依附錄七所附信託契約書影本，本案信託合約有二，合約一為委託人元鼎投資股份有限公司等8人委託彰化銀行股份有限公司擔任受託人，合約金額9,626,430元，合約二為委託人彰化銀行股份有限公司委託元大商業銀行股份有限公司擔任受託人，合約金額1,373,570元。請實施者說明本案簽訂2份信託合約之原由及必要性後，提請審議會審議。
8. 有關風險管理費之提列，請依第134次及214次審議會決議，應不得納入容積移轉費用計算。
9. 本案人事管理費(5%)、風險管理費(12%)，共同負擔比例23.92%，請實施者說明合理性後，提請審議會審議。
10. 本案提列容積移轉辦理費用325萬元，與所附相關合約書影本合計金額230萬元不一致，應請實施者釐清說明。

(三) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

事業計畫停車位為194個，估價報告為182個；簡報P39二樓以上均價為131.88萬元/坪，估價報告為129.63萬元/坪，以上請釐清，餘無其他意見。

(四) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

1. 事業計畫書

- (1) 審-1 都更審議資料表，實設汽車停車位(平面)一欄似有誤，請修正。
- (2) 109年3月27日專案會議回應綜理表，請將事業計畫書審意見5.之回覆意見及辦理情形所述，「本案地下停車場所有汽車停車格為皆預留管線，管線位置現況尚未確認，無法標示於圖面」等文字補充標示於地下停車場配置圖。
- (3) P. 3-3 表3-4 南京東路車道數似有誤；另請補充龍江路相關資料。
- (4) P. 3-7 停車供需分析，本基地衍生汽機車數量與都更審議資料表及交評報告書P. 42、46所載不符；另所述基地無設置自行車位一事，與P. 8-7圖說F不符，以上請確認修正。另請補充標示臨時停車位於B2之設置位置。
- (5) P. 8-8 車道出入口應設置反射鏡，請於P. 17-24補充標示其設置位置。
- (6) P. 17-46 圖17-42 本案公益設施新增捷運出入口，考量使用特性，建議將電梯及樓梯之設置位置予以調整互換，以避免等候搭乘電梯隊伍妨礙樓梯

使用者行進動線，並請以不同圖例分別標示兩者之進出動線。

(7)請參照交評報告書修正事業計畫內容，以維兩者一致性。

2. 交評報告

(1)109年3月27日專案會議回應綜理表，交評報告書審意見4.之回覆意見及辦理情形所述顧客停車需求似有誤，請確認修正。

(2)本基地臨復興北路側現有公車站位，未來基地開發建築施工期間對該公車站位影響為何，請併予補充說明；另請依規定程序研提施工交通維持計畫送本市道安會報審查，相關交通配套措施以實際提送審竣後之版本為準。

(五) 消防局 蔡幹事長銘 (書面意見)

1. 規劃之救災活動空間範圍內有排水溝、開挖地下室及人行道，應由專業技師簽證確認可承受本市現有最重雲梯車之1.5倍總重量(即75噸)，並檢附簽證資料，且人行道應為硬質鋪面，不影響雲梯消防車通行使用。

2. 請確認規劃之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，且救災活動空間其正上方均保持淨空，無高壓電線或其他纜線…等，不影響雲梯消防車停放及操作。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

P1.17-3 法定及實設汽車停車位數量不一，請釐清。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

本案前於109年5月26日都審核定在案。後續如涉相關都審變更設計事宜，請依更新審議會決議辦理後續。

(八) 建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 本案公益設施為捷運(南京復興站)新增出入口屬特種建築物，是否符合「大眾捷運系統兩側禁限建辦法」檢討及相關規定，本處無意見。

2. 地面層設置陽台，要依內政部函釋標示它是屬於計建築面積，或為法定空地。從共專有圖面顯示，1樓為產權登記專有，其為計建築面積的門牌。

3. 2樓以上，有部分空間看似為免計容積部分，產權在共專有圖上為共用，而門通到陽台產權登記又為專有，而若要免計容積，就應該是共用，產權為共有。另垂直軸5跟6之間的陽台，不知道是怎麼進出的?是否也會遇到這個狀況。

(九) 捷運工程局

1. 本案增設捷運出入口，捐贈為捷運設施，此已達成共識。
2. 針對捐贈設施，是否依照大眾運輸交通系統兩側禁限建辦法規定，主要是規定：原有既有的建築物是屬捷運設施，本案還未屬為特種建築物時，就不須按此辦法辦理。本案捐贈之前，仍需依照大眾運輸交通系統兩側禁限建辦法規定，相關資料送會捷運局進行審查完成後，再進行建照會審等機制。其後續捐贈作業完成後，此就屬捷運設施的一部分，就可當作特種建築物捷運設施連通的一部分，後續規範由捷運局內部進行審查作業管理。

(十) 臺北大眾捷運股份有限公司

建議本案捷運出入口等設計，還是依照原本與捷運局及實施者所討論的內容，維持不變。

(十一) 簡委員裕榮

合法建物拆遷補償費部分，建議請依 108 年 1 月 30 日修正前都市更新條例第 36 條規定提列。

(十二) 蕭委員麗敏

容移代金部分，一般通案之仲介費皆已包含辦理所有流程支付之費用，本案若已提列仲介費用，就不應另提列顧問委託辦理費 3,250,000 元，建議大會依通案性辦理審查，並建議刪除。

(十三) 遲委員維新

1. 金融保險業是會比一般商業使用差，所以往下調整，這點好像不是太合理，請估價師說明。
2. P69跟P117有誤植，包括許多標題前後寫反，但這個部分因為不影響結果，單純誤植修正就好。
3. P91法空的車位也納入估價，這個沒有什麼意見，但是因為估價師附的都是一般平面空地那種停車場，那種停車場租金大概五千到七千，可是我們這個是法空的車位，使用性會比那種要便利很多。而且區域的停車位其實應該是不足的，這個部分因為我個人覺得他附在商辦大樓法空的停車場，租金應該會比那些高，所以這部分可能也請估價師說明。
4. 權變計畫第15章之平面圖說，請實施者標示清楚，事業計畫並同修正。
5. 建物清冊部分，在權變計畫的P11-4到P11-7，有些所有權欄位，請合併儲存格，這部分請表示清楚。
6. P11-4，序號一權利種類與事業計畫的P17-45不同，本案公益設施是增建捷

運入口，要標示「所有權」？請解釋說明。

7. 請實施者要考量，未來在辦理產權登記時之問題。
8. P17-7，共有部分的面積，持份加起來並不等於一，請檢視。
9. 金融保險業的店面規格較高，若是一般舊房子店面要改成金融保險業，反而要去做一些建照變更，增加無障礙設施，以我們標的所在位置南京東路、復興北路這個位子其實它就是傳統的銀行街了，這邊的用途主流就是金融保險業，建議估價租金應持平。

(十四) 楊委員欽文

1. 樓梯及電梯要換位子，請實施者解釋是否可行，應標示清楚，使其動線順暢。當初都審時已經有留緩衝空間，若電梯在後面，對於行人使用上會有部分干擾，請實施者與捷運公司確認。
2. 建議騎樓旁邊退縮做緩衝，若不大希望再進行更改，建議請與捷運局先協調好；若結構無法處理，本案人與其他進出通行動線，要標示清楚，建議在二樓做細緻處理，排隊動線要畫出來。

(十五) 黃委員嫩雲

權利變換計畫

1. 表11-3建物登記清冊，所有權人欄請合併儲存格（即將橫線刪除），例如序號1, 5, 11, 14, 15, 18, 19, 43。
2. 表11-3建物登記清冊，
 - (1) 請釐清「所有權」或是「地上權」？序號1權利種類「所有權」（第11-4頁）與事業計畫案「公益設施-新增捷運出入口」計畫草案為「地上權」（第17-45頁）。
 - (2) 請確認戶數？更新後戶數42戶與表11-3建物登記清冊有43序號（第11-4頁）不一致？另請洽詢戶政單位序號1能否編訂門牌。
 - (3) 請再檢視「捷運設施」的產權登記？經查捷運南京復興站體沒有辦理產權登記（請再向地所確認），故本案捷運設施要有門牌才能單獨編列建號，無法依「公益設施-新增捷運出入」計畫草案辦理。
3. 表11-3建物登記清冊，請檢視共有部分面積/共有部分(1)持分合不等於1（第11-7頁）。
4. 請標示尺寸（第15-4頁至第15-24頁），例如一層平面圖左下方斜邊長寬等

尺寸(第15-4頁);二層平面圖上方右邊陽台長度等(第15-5頁);地下一層平面圖③~⑤~回填土~長度,右邊A~C長度,右下方回填土處寬度,左下方回填土處寬度等尺寸(第15-20頁),餘請自行檢視(事業計畫請併同檢視)。

(十六) 劉委員秀玲

事業計畫 P8-4,法定建蔽率 66.73%,法定容積率 1044.95%,此為加計獎勵容積之後的數值,應是允建建蔽率 66.73%及允建容積率 1044.95%,請修正文字。

(十七) 都市更新處

1. 有關本案提列辦理容積移轉之顧問委託辦理費3,250,000元,未符合規定,建議不得提列,提請大會進行討論。
2. 合法建物拆遷補償費部分,建議請依108年1月30日修正前都市更新條例第36條規定提列。

實施者說明及回應:

- (一) 建築規劃設計部分,與捷運公司討論之結果,因應無障礙需求設置兩支電梯。若結構可調整,逕配合辦理,若無法調整,即設計針對1、2樓進出捷運車站部分作導引設施。
- (二) 交通規劃部分,本案有進行交通影響評估;依法規規定,施工前會與相關單位辦理會勘,並且規劃是否遷移等相關事項。
- (三) 消防救災部分,將依意見修正配合辦理。
- (四) 財務計畫部分,現金流量表後續將依據興建時間與貸款期間校正;其他相關誤植及需釐清修正部分配合辦理。
- (五) 針對鑽探費用的部分,主要超過提列標準的原因為,此基地原本有地下室,因地層跟建築結構設計的需求,依規定要鑽5孔,比提列標準多,亦是依實際認列。
- (六) 新增出入口費用部分,此費用係依相關案例提列,亦有請教捷運公司。後續項目及數量仍捷運公司實際需求,核實計算。捷運設施安全影響評估跟消防性能設計審查係依法規規定,係為實際會發生之費用。
- (七) 本案風管費未納入容積移轉的費用。
- (八) 代金部分,本案因爭取執行時程,將採預繳方式辦理,未來將採提報值與預繳值擇低認列。此案所有地主都是法人,容移代金顧問費係為本案容移顧問

代辦容移程序之委託費用，有正式合約，非仲介費，亦未屬代理實施者工作範圍，是否可以提列，遵照審議決議辦理。後續再依據結論跟業主做說明。

- (九) 由於本案所有權人皆為銀行，依地主協議，彰化銀行出資部分信託給元大商業銀行，其餘所有權人出資則信託給彰化銀行，應屬合理。
- (十) 本案為自力更新案，係為地主自行出資，相關會議協調過程繁瑣，人事管理費(5%)、風險管理費(12%)依標準認列應屬合理，共同負擔比例23.92%亦低於本區核定案例行情，懇請委員同意，並遵照審議決議辦理。
- (十一) 權利變換及估價部分，估價報告書的樓層有誤值，但單價一致，2樓以上131.88萬元/坪，3-22樓為129.63萬元/坪，車位部份，本案實設車位是194部，因為有7部裝卸跟5部無障礙車位歸至大公，故未納入估價。
- (十二) 在考慮到法空車位租金的時候，出租人例如說大同公司、彰銀，實際上租出去大概就跟附近停車收費接近，我們也確定過，所以我們就依照此次車位租金估計價格。其法空車位位置後續會附上使用執照，供委員參考。
- (十三) 另此案為1樓為金融保險業，市場上供給較少，同樣需求也較少，且他會是面積設計較大，但總價較高的產品；而市場主要仍以一般零售小店面、總價較低的產品比較多，因此為反映差異，報告同時在面積、用途上做差異修正，而依照委員建議刪除用途修正，則相對在面積上，將同時一併調整修正。
- (十四) 有關新增捷運設施部分，係為捷運附屬設施，登記上應延續捷運南京復興站捷運本體，此部分後續將捐贈台北市政府，登記部分則依登記規定，延續捷運局相關案例方式處理。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計審議，前於 109 年 5 月 26 日核定在案，後續請依都發局都市設計科意見辦理。
2. 本案公益設施為捷運(南京復興站)新增出入口屬特種建築物，是否符合「大眾捷運系統兩側禁限建辦法」檢討及相關規定，經實施者說明及捷運局、捷運公司與建管處表示意見，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案建築設計是否符合高層建築物檢討及相關建管法令規定，請依建管處意見修正。

(二) 交通規劃部分

本案推估衍生汽機車停車需求之必要性、停車供需現況、汽機車位數量及交

評報告書等修正情形，經實施者說明及審議會討論，請依交通局意見修正。另公車站牌遷移部分在施工前與相關單位辦理會勘，並規劃遷移與否相關事項，經審議會討論後，予以同意。

(三) 消防救災部分

本案依內政部營建署 102 年 7 月 22 日修正劃設消防車輛救災活動空間指導原則之修正情形，經實施者說明，並經審議會討論，請依幹事意見修正，予以同意。

(四) 財務計畫部分

1. 本案重建費用中鑽探費用以報價單提列(465,150 元)(高於提列標準每孔 75,000 元，本案鑽 5 孔)，以及其他必要費用中提列公益設施設置費用(33,000,000 元)、交通影響評估(300,000 元)、捷運設施安全影響評估(183,750 元)及性能設計審查作業(2,100,000 元)等，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案為代理實施，有關提列(1)提列讓受不動產契據之印花稅，將設置公益設施費用，交通影響評估、捷運設施安全影響評估、性能設計審查作業費用計入；(2)讓售不動產契據之印花稅及營業稅，以更新後差額價金計算，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案提列容積移轉費用(224,697,455 元)及容積移轉代金審議情形，有關容積移轉代金部分，金額請依提報值或預繳金額，擇低值提列；另顧問委託辦理費 3,250,000 元，請刪除提列。
4. 依 108 年 1 月 30 日修正前都市更新條例第 36 條規定「因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，『應』補償其價值或建物之殘餘價值」，本案經實施者說明並審議會討論後，請依 108 年 1 月 30 日修正前都市更新條例第 36 條規定，提列合法建物拆遷補償費。
5. 本案人事行政管理費(5%)、風險管理費(12%)以上限提列，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。

(五) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形及更新後二樓以上均價為 1,318,829 元/坪，共同負擔比為 23.92%，經實施者說明，請依委員意見修正共同負擔，並順修共同負擔比率後，予以同意提列。

(六) 建築容積獎勵部分

(本案依 108 年 5 月 15 日修正發布之都市更新建築容積獎勵辦法申請)

1. 原容積高於法定容積之獎勵容積：同意依本府都市發展局之原建築容積認定，給予 6,858.40 平方公尺（法定容積 44.29%）之獎勵額度。
2. 協助開闢毗鄰基地都市更新公共設施用地之獎勵容積：原則同意給予 29.58 平方公尺（法定容積 0.19%）之獎勵額度。
3. 建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積：同意給予 1,238.80 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。
4. 採耐震設計之獎勵容積：同意給予 1,548.50 平方公尺（法定容積 10%）之獎勵額度，並請實施者繳交耐震設計保證金；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後 2 年內取得耐震設計標章。
5. 更新時程之獎勵容積：同意給予 1,083.95 平方公尺（法定容積 7%）之獎勵額度。
6. 本案申請容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果，給予 1,300.73 平方公尺（法定容積 8.40%）之獎勵額度。

(七) 本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於收受審議會記錄起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。

四、「擬訂臺北市松山區寶清段二小段155地號等25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 李曉萍 2781-5696#3078)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，遲委員維新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。
- (二) 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. 本案容積獎勵達20.7008%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先周遭環境造成衝擊。
 2. 本案國有土地比例3.91%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費。
 3. 本案前經貴府於109年5月29日舉辦聽證會，請實施者將該次聽證會相關意見及回應確實登載於事業計畫書。
 4. 另本署經管旨案範圍內同小段205-16地號國有土地，既貴府都市發展局107

年5月10日北市都企字第10734348100號函表示，本案參與都市更新後分回國有房地評估適合作為公共住宅，另貴府都市發展局108年10月4日北市都企字第1083088533號函復實施者「檢送之社會住宅圖說，尚符合臺北市社會住宅規劃設計基準需求」，內容已包含本署經管範圍，請貴府速依才政部國有財產署108年7月26日公布修正之「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第9點第2項規定，於本案事業計畫案核定前辦竣國有土地撥用，後續並由貴府依都市更新條例規定參與都市更新。

(三) 臺北市政府財政局（公有土地管理機關）

1. 事業計畫5-10頁：占有他人土地之舊違章建築戶備註載明，部分本局經管市有土地上2筆建物因僅部分位於更新單元內，將由實施者協調拆除，費用自行吸收一節，請實施者說明釐清協調情形及後續處理方式。
2. 事業計畫15-3頁：特殊因素費用請實施者說明外審單位有關施作必要性及價格合理性審查意見，並提請審議會審議。
3. 事業計畫15-4頁：交通影響評估費用提請審議會審議。
4. 事業計畫15-5頁：地籍整理費除2萬元/戶，另加計每戶9,000元信託登記及塗銷作業代辦費，與一般審議案例不符，提請審議會審議。
5. 人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均已上限提列，共同負擔比36.43%，提請審議會審議。
6. 請實施者提供查處本局經管市有土地上違章建物資料予本局。

(四) 財政局 戴幹事國正（書面意見）

1. 特殊工程費用中制震工程41,170,500元依附錄5外審單位審查意見未見必要性，併地中壁及壁樁工程48,958,524元，提請審議會審議。
2. 交通影響評估費用及捷運安全影響評估費用，提請審議會審議。
3. 地籍整理費加計每戶9,000元信託登記及塗銷作業代辦費以29,000元/戶，與一般審議案例不符，提請審議會審議。
4. 人事行政管理費（5%）、銷售管理費（6%）及風險管理費（11.5%）均以上限提列，共同負擔比36.43%，提請審議會審議。

(五) 地政局 吳幹事丹鈴（書面意見）

P58土地調整率小計有誤植情形，請釐正相關欄位。

(六) 交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

1. 事業計畫中交評2-18及2-24與事業計畫P.5-21，YouBike租賃站及公車站位不一致，請釐清。
2. 交評報告前次意見未說明完竣P.3-1~P.3-5，請補充本案住宅及商業之衍生人、車旅次推估過程之算式。
3. 交評報告P.2-25重大交通建設計畫，請更新為最新資料。
4. 本案基地規劃停車出入口或施工期間工程車輛進出，如涉及鄰近公車站位遷移，請補充因應配套措施。

(七) 消防局 蔡幹事長銘 (書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(八) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

本科無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

本科無意見。

(十) 建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 廢巷改道請實施者將現有巷完整畫出，報告書內部分寫依照都更條例來廢巷，部分依照現有巷道廢止或改道自治條例，請實施者說明釐清。
2. 經實施者說明，本案應適用都更條例單向出口逐段廢止，請建築師確認巷道是否為單向出口後，依都市更新條例由巷道底端逐段廢止，另請實施者說明假設後院線依據案例為何。
3. 本案基地並非L型基地，依據實施者目前檢討情形，未符合建管規定，應仍用一宗基地檢討。

(十一) 鄭委員凱文

依廢巷圖示，八德路511巷西側部分在範圍外，基地東側疑似可出入，且東側似乎有兩條出入口，目前實施者僅畫部分並未能夠由東側出入，請實施者說明釐清現況是否可以通行，另在規劃設計上，未來是否保留現況或有其他規劃。

(十二) 虞委員積學

1. 依據實施者說明後續依規定向都發局申請辦理公告廢止巷道，建請實施者依現況將現有巷道標示清楚。

2. 特別安全梯開口有誤，應距離90公分，請實施者再檢討確認。
3. 本案申請建物部分拆除，依「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」其停車場、法定防空避難室應各自獨立，未來審議時須在計畫書專章標示防空避難室是否產權分割或已隔牆。
4. 簡報43頁顯示鄰地建物使用為3樓，顯示已建築完成，但依據地籍圖顯示此地號尚未使用，請實施者釐清，避免係未建築完成產生畸零地。

(十三) 簡委員文彥

本案周邊商業行為多設有騎樓，1樓平面植栽設計較少，建請實施者考量周邊環境，如無法設置騎樓則請保留人行道並加強綠化設計。

(十四) 黃委員嫩雲

權利變換計畫請標示尺寸，地下層轉折處、雨遮等尺寸（第6-6頁至第6-27頁），其餘請自行檢視（事業計畫請併同檢視）。

(十五) 黃委員蕙庭

依財政局所述，違占建物部分所占土地在更新範圍內，會影響拆除重建；本局處理占用情形不會給予無權占用證明書，即使與財政局訂有租約，土地是財政局的，地上建物は私人的，是因符合可承租之規定，訂有期限的租約，在更新時並不影響到占用戶申請△F6。

(十六) 劉委員秀玲

1. 塔悠路周邊為傳統的商業，1樓至6樓是否能夠皆做一般事務所，另事務所格局與住宅相似，如無法支持一般事務所營運，審議會會尊重地主需求做住宅使用，希望是合理合法的使用。
2. 因本案基地並不完整，受限於區位，就公益性質僅有留設南北兩側之人行道，基於容積獎勵不重複，建議酌減1%。

(十七) 簡委員伯殷

1. 就現實面考量，建築規劃設計1樓至6樓無法皆做一般事務所。另由7樓平面圖來看，機房目前無法出入維護，請實施者檢討。
2. 2樓、8樓、12樓、17樓、18樓皆有轉管設置，有圖示但無標示於平面圖上，請實施者修正並於圖面標示過樑處，與估價一併修正，使所有權人知悉。
3. 24樓有設置露臺，請實施者說明是公共或私人使用，估價時有無考慮此露臺價值，如是公共使用，未來如何來到這裡清理打掃，請實施者確認。

4. 目前圖面上看不出制震設備位置，因為涉及地主分配的問題，建請實施者標示清楚。

(十八) 簡委員裕榮

共同負擔比部分，因未來圖面會再修正，建議下次審議時再確認。

(十九) 鄭委員淳元

108年7月17日送交評報告，在幹事會時符合交通部的要求(兩年內調查資料)，至今已相隔一年多，因此建請實施者將資料更新至兩年內。

(二十) 唐委員惠群

1. 特殊工程費用建築師公會審查意見書在制震設備中無勾選必要性。
2. 公同共有在拆遷補償部分應與水電門牌一致，請實施者修正。
3. 銷售坪數增加3.61坪，總價值僅增加10萬，車位減少10萬，但總銷計算為負3.3萬，請實施者釐清。

(二十一) 蕭委員麗敏

1. 估價條件在更新前第五點，有提到房地不同人，合法建物90建號於108年2月辦理滅失，估價師註記本次沒有評估其合法建物價值。因房地不同人情況，因此應該回到價格日期時的權屬狀態，請實施者再確認財務計畫針對權利人部分，是否有依法提列可提領之費用並應回歸原來之估價版本之權屬狀態，估價後加註此建物已滅失登記，使權利人原來之權利可受保障。
2. 與前述相似，188地號目前將權利人價值分割，依產權狀態應是公司共有，請將權利價值全部加總處理。
3. 估價報告第57頁，針對合併前各宗土地個別條件調整率，臨路狀況20公尺、30公尺道路皆無調整率，請參照比較法其20公尺、30公尺鄰路是有條整率之差異性，建議前後一致。
4. 經國有地進出與現有巷進出的部分，兩者有無差異性，另因調整率皆下修6%，請估價師評估合理性。
5. 估價報告書第162頁，評估更新後比準戶調整表，針對住宅戶數僅列單層雙拼格局，需再提列比準戶狀態。
6. 轉管之樓層，因會與估價報告書無調整轉管的樓層不同，請實施者提供完整資料給予估價師，調查哪些戶別確實有受到轉管影響。

(二十二) 都市更新處

1. 之前有一份里長出具的文件表示，塔悠路18巷東側現有巷道是可通至塔悠路，只是目前通行人數較少，因此請本處准予併都更條例廢巷。但圖說標示不能通行至塔悠路，請建築師確實對現況情形做確認。
2. 住宅企劃科無書面意見，有關社會住宅圖說，今日電洽住宅企劃科，本案已於依108年10月4日北市都企字第1083088533號函，函復符合規定。
3. 特殊工程費用建築師公會審查意見書之表格，是依本府公告之範本製作，另制震費用之前於研商會議討論時，係為增加建築物之舒適性，故只需加註費用合理性，免加註施作必要性，其餘地中壁、扶壁，公會皆已加註必要性及合理性。

實施者說明及回應：

- (一) 塔悠路18巷東側現有巷並沒有整段在更新範圍內，單巷出口不成立，因此無法在都更階段廢巷，擬在建照階段廢巷，未來會另請都發局公告，另八德路511巷現況東側之出入口，皆是私地主且有建物擋住，無法由東側出入口進出。
- (二) 塔悠路18巷東側現有巷主要為在基地範圍內，因此在調整範圍時就不考慮廢除全段，只有畫顏色的部分廢巷。
- (三) 本案是依假設後院線檢討，因基地兩面臨路，八德路及塔悠路兩邊側院線的斜角都大於45度，在基地認定上是參照假設後院線的方法來檢討，會依建管處意見再做檢討。另有關防空避難室、基地建築現況也會再檢討。
- (四) 地上1樓至6樓一般事務所廁所在圖面上都有標示橘色的部分，一般事務所1至6樓樓層廁所皆有集中設置，室內廁所部分則依地主的意見設置。
- (五) 周邊傳統商業行為，因為我們在塔悠路側車道入口、大樓入口以及緩衝空間，較無法從事商業行為。另人行步道會依意見再加強綠化空間。
- (六) 175地號，請財政局確認違章建築的部分是否可發無權占用證明書，如果完全符合△F6申請的部分，在不變動權利變換下，依照協調內容進行，如果不符合要件，就依自治條例補償，本案以△F6做為依據，如77年8月1日之前就是「先占後租」，因為如申請△F6也是需要占用證明文件方式進行。
- (七) 在民國80年175地號上只有一小部分是2樓磚造，其餘皆是臨時建築物，至98年部分與80年建物情況相同，至在101年變更為1樓磚造跟2樓磚造，98年原建物臨到旁邊私設巷道，101年已經退回來，依臺北市市有財產管理自治條例59條應拆遷補償，屬財政局權利。如果不符合自治條例59條，那應是酌予補償，其餘是無償收回，本案已與地上違占戶協調，但需要依據補償。

- (八) 目前違占戶呂先生，並非原始承租戶，是於107年變更登記，△F6應該是針對安置戶，因此不確定呂先生是否有符合△F6安置的權利，不論符不符合，如果都能夠確認，會在不變動權利變換情況下協調。
- (九) 特殊工法已檢送審查通過，因距河道較近並在捷運的範圍內，在制震以及地中壁的部分是必要的。在制震設備無勾選必要性會請審查單位再做補充。另制震設備在圖面上有標示出來，不會影響開窗。
- (十) 本案依規定應辦理交通影響評估審查，捷運評估的部分因在範圍內，會依規定應辦理，地籍整理費的部分因為辦理2次信託登記、2次塗銷，目前共同負擔費用的部分只有加計一次，每戶9000元，提請大會同意。
- (十一) 在人事行政管理費中，本案基地雖不大，但人數有59人，整合已經過10年且尚有未同意戶需進行溝通協調，加上實施者需要處理市有地被占用、兩戶建物拆除及後續計畫核定後的費用，這些費用無列入共同負擔，因此希望可以通過人事行政管理費用以5%提列。按照現在的市場行情以及提列標準，希望大會可以同意銷售管理費以6%提列。風險管理費因都更很冗長，加上物價波動，有很多不確定因素，希望可以同意11.5%提列。
- (十二) 會修正交評報告書與事業計畫書內容一致，另是否影響到公車站部分，目前經查基地內沒有公車站，未來施工期間會再提送施工期間交通維持計畫，最後再做複查。本案會依照地政局意見修正，針對估價報告書有關合併前調整率部分、更新前公同共有及90建號登記一事，會依委員意見調整，並將減失內容加註補充，轉管、過樑等問題也會再與建築師確認。
- (十三) 補充有關登記減失，本案是經與地上物之所有權人協調後，所有權人再辦理減失登記。
- (十四) 本案在總銷計算上，雖坪數沒有變動，但用途改變，因此總銷減少。另24樓露臺規劃為約定專用。

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，另市有地上違占戶請實施者洽財政局提供相關資料，依規定辦理補償並妥予溝通協調。
- (二) 廢巷改道部分：

本案擬依本市現有巷道廢止或改道自治條例辦理更新單元內現有巷道廢止(塔悠路 18 巷東側路段)，請實施者釐清現況、將廢巷相關圖面標示清楚，後續向都發局申請依程序辦理廢巷。

(三) 建築規劃設計部分：

1. 本案市有土地分回部分規劃社會住宅圖面修正情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意，請依相關規定辦理。
2. 依本案假設後院線檢討，特別安全梯構造、無障礙設施檢討及部分建築物拆除等，檢討後再提審議會確認，另部分拆除之檢討請專章標示及說明。
3. 本案地上1樓至6樓一般事務所廁所未集中設置之合理性、周邊商業使用情形及屋頂設計遮牆修正情形，請實施者針對周邊商效評估說明，並依周邊商業需求評估調整再提會確認。

(四) 交通規劃部分：

本案交評報告書內容，經實施者說明後請依委員及幹事意見修正。

(五) 財務計畫部分：

1. 本案提列制震設備費用41,170,500元及逆打工法(含地中壁及扶壁工程)48,958,524元，經實施者說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意，另請實施者於圖面標示制震設備。
2. 本案提列交通影響評估費用350,000元及捷運安全影響評估費用577,500元，及地籍整理費(包含信託登記及塗銷信託登記)每戶提列29,000元，經實施者說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案提列人事行政管理費率5%、銷售管理費率6%、風險管理費率11.5%均以上限提列，經實施者說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。

(六) 權利變換及估價部分：

1. 本案目前有部分所有權人為共同共有產權狀態，目前選配結果為一人選配一戶，依規定應共同選配及登記，經實施者說明將依共同共有之規定辦理並修正計畫書選配內容，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案估價報告書內容及共同負擔比，請配合建築圖面確認，轉管標示及估價調整後，再提會確認。

(七) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予641.7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)，因本案基地僅留設南北兩

側之人行道公益性略有不足，酌減1%，同意給予458.36平方公尺（法定容積5%）之獎勵額度。

3. △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155.92^m平方公尺（法定容積1.70%）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）同意給予550.03平方公尺（法定容積6%）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。

（八）聽證記錄、估價及共同負擔請實施者依委員及幹事意見修正並確認建築圖面後再提審議會討論，請實施者於會議紀錄文到6個月內檢具計畫書申請續審。