

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 377 次會議紀錄

108 年 6 月 14 日府都新字第 1083006519 號

壹、時間：民國 108 年 6 月 3 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：王副主任委員玉芬代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：蕭萱

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。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、臨時報告案：

一、修正本市都市更新及爭議處理審議會第 371 次會議討論提案(一)「變更(第二次)臺北市中山區德惠段二小段 813-1 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」會議紀錄(承辦人：更新事業科 劉庭嘉 2781-5696#3069)

修正前：

(八) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 依本市通案性原則，機車升降機之車廂淨空間是 1.2M 乘以 1.4M，請再檢討確認。

決議：

(三) 建築容積獎勵部分

3.  $\triangle F5-3$  (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予 296.53 平方公尺 (法定容積 6.86%) 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。

修正後：

(八) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 依本市通案性原則，機車升降機之車廂淨空間是 1.2M 乘以 2.4M，請再檢討確認。

決議：

(三) 建築容積獎勵部分

3.  $\triangle F5-3$  (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予 295.63 平方公尺 (法定容積 6.86%) 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。

**決議：確認係為誤植，經委員表示無意見後，同意予以修正。**

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市中山區正義段四小段 187 地號等 49 筆土地都市更新權利變換計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 劉庭嘉 2781-5696#3069）

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)

本案人事行政、銷售及風險管理費仍以上限提列，請貴府責成實施者詳述理由並審酌合理性予以調降，以維相關參與者權益。

（二）財政局 黃宏玲幹事(書面意見)

本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費分別以 5%、6%及 12%提列，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。

（三）消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

本案係討論權利變換計畫，未涉本局權管，無意見。

（四）交通局 吳幹事瑄俞（書面意見）

本次無涉交通議題，本局無意見。

（五）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

（六）謝委員慧鶯

管理費用提列合理性實施者已於簡報中清楚說明，本案應已無爭議。惟於簡報說明風險管理費部分呈現方式因共同負擔費用中主要費用是於開工後產生，以 12%攤回每年平均之計算之結果，讓本案似無太大獲利的情形，與實際執行上可能有些微落差，在人事行政管理費提列計算說明部分應屬合理，建議風險管理費計算呈現上請實施者再補充說明。

（七）簡委員伯殷

1. 請實施者說明如何計算得出係數 1.75。

2. 本案委員瞭解在核定後實際已投入的費用高於計畫中，但以全案而言，主要

費用產生仍是在工程階段為主，建議實施者就本案風險管理費部分再計算報酬率，可以共同負擔費用中已實際投入和目前增加投入之費用、計畫年期為 16 年，帶入現金流量表計算後以 IRR 方式計算其報酬率結果。

3. 實施者於風險管理費之說明，以財政部 107 年度公布同業利潤標準(不動產開發業)費率 14.75%，以 16 年的年期似有過長，就本部分請再檢視計算以讓報酬率結果更為合理。

#### (八) 遲委員維新

1. 財政部 107 年度公布同業利潤標準(不動產開發業)費率 14.75%是如何計算得出，請實施者再補充說明，另該同業利潤標準係採營業額來計算，共同負擔費用係以成本計算，建議均採成本計算合理之報酬率。
2. 同意實施者方才補充說明採分階段計算出同業利潤標準(不動產開發業)費率 14.75%之結果，請再於計畫書中補充此說明。

#### (九) 簡委員裕榮

由於財政部公佈的同業利潤標準主要作為其課稅之參考依據，建議實施者在本案財務評估上仍以 IRR 方式計算。

#### 實施者說明及回應：

- (一) 感謝委員意見，人事行政管理費部分謹依方才簡報說明辦理，並補充於計畫書中。風險管理費部分，本案在審議核定前共同負擔費用約占3成，107年啟動拆屋作業及發放拆遷補償費後，共同負擔費用部分大幅提升，本案依執行至民國110年來計算年報酬率為0.75%，若依階段比例拆分乘上1.75後計算約為1.4%~1.5%。本案於方才簡報係主要就計畫書與目前實際執行情形，及以財政部107年度公布同業利潤標準(不動產開發業)費率來計算呈現。
- (二) 有關風險管理費部分再補充說明係數1.75之依據，依簡報說明每年投入成本產生年報酬率的結果，因與實際執行上有些微落差，故依階段比例拆分方式來回推計算年報酬率，本案在民國106年核定至110年全案完工，而前期整合加計審議約有11年時間，故以全案主要發生較多費用支出的時間約占全案的3/4，即乘上1.75來回推年報酬率，使年報酬率呈現上可以再貼近本案目前實際執行情形。
- (三) 本案依委員意見，在風險管理費計算上就目前已支出費用帶入現金流量計算

後，補充說明於計畫書中。

- (四) 有關財政部公佈之同業利潤標準分為土地開發業、不動產投資業兩種，故本案在計算上係以送件審議前視為不動產土地開發，之後則視為不動產投資的方式計算，故前者約為5年、後者約為11年的時間來作加權平均計算得出之費率為14.75%。

決議：

- (一) 權利變換及估價部分

有關本案提列人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費，實施者已就報核當時各項費用以上限提列之必要性及合理性補充檢討說明，請依委員審議意見補充檢討修正後予以同意。

- (二) 同意本案都市更新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。

## 二、「擬訂臺北市中山區長安段三小段 247 地號等 1 筆土地(松江商業大樓)都市更新整建維護事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：工程科 葉珮儀 2781-5696 轉 3140)

討論發言要點：

- (一) 財政局 黃幹事宏玲(書面意見)

本次討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

- (二) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

本案係整建維護計畫，本局無意見。

- (三) 交通局 吳幹事瑄俞(書面意見)

本案係建物整建維護，無涉交通議題，本局無意見。

- (四) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

- (五) 建築管理工程處 王幹事光宇

本案屬整建維護外牆立面變更，依建管處請照審查流程，不檢討內部空間使用情形，依上開原則本案一樓內部空間係屬違規使用，惟不在立面變更審查範圍內。

## (六) 何委員芳子

一樓停車空間違規使用，依建管處相關法規暫不取締，但仍屬違規，建議依既有違建之建物申請整建維護補助案之通案補助原則(下稱通案原則)酌降補助額度。

## (七) 遲委員維新

一樓停車空間違規使用，實施者提出補助額度應依通案原則酌降30%補助額度。

## (八) 邱委員世仁

1. 舊有違建應一併檢討，酌降其補助額度。另新增設之格柵超過建築線，應合於建築技術規則規定辦理，請修正。
2. 違建皆屬既存違建，整建維護立面修繕補助案建管處亦不檢討內部使用情形，建議依通案原則酌降 30%補助額度。

## (九) 簡委員伯殷

1. 防火巷之違章是否拆除?屋頂現況是否有違章?
2. 通案原則為酌降 30%補助額度，惟本案因一樓停車空間違規作為商業使用，及地下防空避難室違規作為餐廳使用，雖於技術規則發布前，仍屬嚴重違規，應依通案原則酌減 30%後，再酌降補助額度。

## (十) 謝委員慧鶯

1. 格柵設於北向立面超出建築線，是否可以統一整理設於建物後(東)向立面，以美化更新後建物正立面?
2. 本棟樓主要所有權人多為法人或自然人?
3. 經實施者表示本案多為法人及公司，建議依簡委員伯殷意見，依通案原則酌降 30%後，再降補助額度。

## (十一) 虞委員積學

1. 內部空間使用不在辦理外牆變更審查流程內，惟一樓停車空間仍係屬違規使用，建管處執行原則為一戶之停車空間小於 2 部以下，暫不取締。
2. 北向新增設格柵似乎超出建築線?請檢討修正。其寬度、深度、尺寸、透空率請標示清楚。

## (十二) 方副主任委員定安

有違建之建物應依通案原則酌降補助額度，並請檢討現有違建及違規使用有哪些，能改善的有哪些，請說明。

(十三)王副主任委員玉芬

1. 本案係屬監察院糾正案所述商業大樓不予補助類型，惟審議會核准補助日期為監察院糾正之前，另都更處就既有違建之建物通案應如何處理及補助額度，請說明？
2. 新增設之格柵，需符合建築法規不能超出建築線，請修正。
3. 北向立面格柵移至東向立面，是否費用減少？

(十四)都市更新處

依申請整建維護補助公告既有違建未處理之案例，通案原則以酌降其補助額度 30%辦理。

實施者說明及回應：

- (一) 取消北向格柵，統一增設於建物東向立面，另東向有防火巷，增設格柵，未超過防火間隔。
- (二) 北向格柵移至東向立面施作，數量維持不變，總費用不調整。
- (三) 現況防火巷之違建皆已拆除。
- (四) 屋頂現況有高壓電機房之違章，面積約為 30 米平方。
- (五) 本棟大樓有公司及住家，多以公司為主。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案舊有廣告招牌，於施工前先行拆下，完工後依相關規定辦理重新掛設，其餘舊有附掛物(冷氣含鐵架、雨遮)全數配合拆除，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 原大樓入口設計增設無障礙斜坡道，調整為原梯階表面鋪設大理石材，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 一樓停車空間違規使用，依建管處相關法規暫不取締，但仍屬違規，按既有違建之建物應依通案原則酌降補助額度。另有關各向立面之新增設格柵，需符合建築法規，且不能超出建築線，請依委員、幹事意見修正。

(二) 財務計畫部份

1. 本案補助費用經實施者說明並經審議會討論後，因建物多處違規使用，且所有權人多以公司為主，但仍鼓勵建物立面更新，予以同意適當補助額度，依實施者所提補助費用酌降50%(原補助額度為新臺幣7,315,207元，酌降50%為新臺幣3,657,604元)。
2. 本案尚未表達意願之合法建築物所有權人天星建設公司，因無法聯繫上，該權屬分攤費用，由管理委員會公共基金支出，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 聽證紀錄：本案聽證過程無登記發言。

(四) 同意本案都市更新整建維護事業計畫修正後通過，後續請實施者於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，逾期應再重提審議會。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。