

帝群建設股份有限公司擔任實施者擬具之
「擬訂臺北市大同區橋北段三小段842-1地號等51筆土
地都市更新事業計畫案」
都市更新案幹事會會議紀錄

壹、會議時間：中華民國 102 年 8 月 12 日（星期二）下午 2 時 30 分

貳、會議地點：臺北市都市更新處十樓會議室

參、會議主持人：簡執行秘書裕榮

記錄：洪敬哲

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、實施者簡報：(略)

陸、出席單位及人員發言要點：

一、財政部國有財產署北區分署（書面意見）

1. 本案容積獎勵（不含容積移轉）達 34.28%，應以適量且設計應以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。請貴府責成實施者就現有事業計畫之建築規劃設計估算未申請容積獎勵時之建築物樓高、共同負擔費用、總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積，申請容積獎勵後，每增加 1 樓層之對應增加容積比例、共同負擔費用及比例、增加之總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積具體數額，並就前述項目內容製作表格條列明細及計算式，並送本署，俾以表示意見。亦請秉權考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積獎勵後之建築量體及土地所有權人有實質受益，審議實施者申請容積獎勵比例之必要性及合理性。

2. 本案規劃 26 戶住宅(分為 A、B 棟)，卻規劃停車位 87 個，機車位 97 位，致 A 棟超建地下樓層共 1 層、B 棟超建地下樓層共 2 層，加計費用合計達 4,282 萬 2,669 元。請秉權審議是否可調整設計減少超建地

下樓層。

3. 內部裝修工程及外部裝修工程佔結構體工程比例分別為 62.63%、39.96%，顯然過高，請責成實施者說明其詳細工項、材料、施工方法及單價分析，並秉權審議必要性及合理性。
4. 依財政部 99 年 5 月 14 日台財稅字第 09904519300 號函釋「有關公有土地參與都市更新而分得之房地應否課徵營業稅乙案」說明二後段所載略以，公有土地管理人依都市更新條例第 30 條第 1 項規定以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付部分，核屬銷售土地及建築物行為，其土地部分依「加值型及非加值型營業稅法」第 8 條規定免徵營業稅，至建築物部分，除該建築物之使用收益或處分收入係列入該公有土地管理人之單位預算者，得依財政部 79 年 4 月 25 日台財稅第 780450746 號函規定免徵營業稅外，應課徵營業稅。因本署國有房地均依預算程序辦理，其處分收入均解繳國庫，建築物亦免徵營業稅。請責成實施者將營業稅內計入本署需分攤費用之金額歸還並將該金額併入都市更新後國有土地應分配權利價值內；並本署不負擔其餘私有地主之營業稅費用，請實施者將修正後之營業稅提列計算方式並詳列明細。
5. 本案共同負擔除上述費用過高外，並提列之鑽探費用單價（7 萬 5,000 元/戶）、外接水、電、瓦斯管線工程費用單價（7 萬 5,000 元/戶）、地籍整理費單價（2 萬元/戶）、人事行政管理費（5%）、銷售管理費（6%）、風險管理費（11.25%）等項目皆以「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」【99 年 12 月】上限提列，導致本案共同負擔比例達 47.39% 偏高顯不合理，爰請 貴局秉權審議並責成實施者檢討，調低共同負擔費用提列，以符合理性與必要性。
6. 實施者訂定之選配原則所載選配單元價值超出應分配金額時，需與實施者協調後，補繳差額價金以及兩者差額以不超過 20% 為原則等事項，

將有例如未達 5 戶房屋價值卻選配 5 戶房屋且補繳金額未達 1 戶房屋價值之所有權人甲仍可選擇 5 戶，造成與足夠選配 5 戶房屋價值之所有權人乙重複選配，產生所有權人甲超額選配影響所有權人乙應有權益之爭議情形，有悖內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函意旨，且所謂不超過乙戶或乙車是否為最小價值單元並未規定，故其增加之選配單元，應於全部所有權人完成選配(含公開抽籤選配)後，再就剩餘單元選配，請 貴府責成實施者修正。

7. 財政部國有財產局業於 102 年 1 月 1 日因應組職調整更名為財政部國有財產署，請責成實施者於本案事業及權利變換計畫書內相關章節修正，以符實際。

8. 本案國有土地分屬第三種住宅區、第三之種住宅區及第三之二種住宅區，容積率分別為 225%、300%及 400%，其銷售管理費與風險管理費應按國有土地權利價值比例調降並將調降價值換算屬於國有土地權值併入本署權利變換之應分配價值內，以符合理性與維護公產權益。

二、臺北市府財政局（書面意見）

經檢視本案都市更新事業計畫【幹事版】，本局建議修正意見如下：

1. 事業計畫表 14-4 合法建物拆遷補償費用明細表之補償金額，雖已扣除拆除費用，惟與事業計畫第 14-2、15-8 頁所計算之拆遷補償費結果不符，請實施者修正。
2. 事業計畫第 14-4 頁每戶搬遷補助費用 20,000 元，其費用依據為何，仍請實施者說明。
3. 事業計畫第 15-4 頁「本案公共設施用地屬道路用地…公共設施用地位於更新單元內，土地取得成本為 25,568,800 元，詳(P10-1)」有誤植，請實施者修正。
4. 事業計畫第 15-10 頁「拆遷補償費貸款利息： $27,445,254 \times 2.1730\% \times 3$ 年=1,789,156 元」有誤植，請實施者修正。

5. 本案係於 101 年 6 月 25 日申請事業計畫報核，案內本府工務局新建工程處經管之同小段 850-2 地號市有土地，係為未開闢之計畫道路，依當時之都市更新權利變換實施辦法規定，應屬不得抵充之範圍，惟上開實施辦理已於 103 年 1 月 16 日修正，又本案為事業計畫及權利變換計畫分送案件，故上開市有土地得否抵充，請實施者補充說明及請主管機關協助釐清。

6. 有關本局 103 年 4 月 21 日北市財開字第 10330532100 號函意見，請實施者確實於幹事會議後一併修正或補充。

三、臺北市政府工務局新建工程處

1. 請於 P8-1 製作捐贈明細表。

2. 更新單元內本處經管本市大同區橋北段三小段 842-1、843-1 地號等 2 筆市有土地使用分區為「第三之二種住宅區」，非屬道路用地，本處目前依規定申請變更為非公用財產準備移交本府財政局接管，後續是否以參與權利變換方式辦理，請洽本府財政局表示意見。

四、臺北市政府文化局 林幹事舒華（書面意見）

經查基地內並無樹木，又查該基地並無具文資價值之建物，本局無意見。

五、臺北市政府交通局 李幹事慧（書面意見）

1. 有關車道出入口規定請依照本府頒布「台北市建築執照有關汽機車出入口面臨道路開口設計審查原則」辦理，並請於基地停車場出入口圖標示與鄰接計畫道路路口距離，另請標示汽機車進離場動線。本基地停車場出入口分為兩處且均位於主要幹道，建請改於側街，以免影響交通。

2. 停車場內上下樓層採升降機模式，請標示車輛進出動線並留設會車空間。

3. 基地周邊人行道配置請依本局 100 年 11 月 25 日北市交工字第 10033553700 號函頒「本市人行道路型配置、無障礙斜坡道設置準則」

原則檢討配置，並套繪周邊人行道布設情形，並將既有人行道納入一併規劃配置，並標註有效人行寬度。

4. 請於基地內考量增設自行車停車空間。

六、臺北市政府地政局 潘幹事依茹

1. 宏大不動產估價報告書

(1) 各比較標的門牌均為區間值，且未檢附詳細門牌之附件亦未主動提供，故所有個別因素修正意見均予保留。

(2) P32 各比較標的相距本案價格日期已有 3~7 個月，請依本市住宅價格指數調整。

2. 事業計畫 P10-3，計算銷售淨利時，所述總產權面積＝總樓地板面積(含地下室)＋陽台面積＋雨遮面積＋牆中心線與牆外緣間之面積，本案總產權面積為 11,417.44 m²，應大於總樓地板面積 12,222.05 m²，何以前者較小，是否有計算錯誤情形，請再檢校。

3. 共負比 47.39% 亦高出周邊其他更新案甚多，請再檢討。

七、臺北市政府法務局 張幹事雅雯（書面意見）

劃定更新單元以不造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元為原則係規定於臺北市都市更新自治條例第 14 條，P2-1 援引第 14 條之法規名稱有所誤植，請修正。

八、臺北市政府消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

1. 內政部 102 年 7 月 22 日以台內營字第 1020807424 號函修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，並自即日生效，本案應依修正後之指導原則規劃消防車輛救災動線及救災活動空間，並逐條文說明設置規劃情形及確認符合相關規定。(P12-2 至 P12-4)

2. 依前述指導原則第二、(二)點規定，建物 A 棟北面、西面及 B 棟東面、南面均臨道路，應於建物 A 棟北面、西面及 B 棟東面、南面各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離 11 公尺範圍內規劃救災活動空間

(寬 8 公尺、長 20 公尺)，使上述開口均在救災活動空間水平距離 11 公尺範圍內。(P12-4)

3. 災活動空間(寬 8 公尺、長 20 公尺)應保持平坦(高程順平無落差)，不可有障礙物、固定設施或植栽等。
4. 救災活動空間範圍內應能承受本市現有最重雲梯消防車之 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，應予以補強，並由專業技師簽證認可。
5. 請以建物 11 層平面圖為準，標示建物 A 棟北面、西面及 B 棟東面、南面各處替代窗戶或開口位置，及前述開口與救災活動空間之水平距離，並確認水平距離均在 11 公尺以下。

九、臺北市政府財政局 朱幹事大成(書面意見)

1. 本案興建 2 棟樓層數不相同之建物，計算法定工程造價請按不同樓層之單價比例計算；另以法定工程造價為計算因子之費用亦請一併修正。
2. 財務計畫表 15-2 之都市更新實施經費，應扣除全部現地安置戶之應繳價金總和，始為應共同負擔之都市更新成本，請檢討修正。
3. 本案計算合法建築物拆遷安置費用請依提列總表規定，住宅租金水準參考台北市住宅租賃行情認列，營業租金水準委託鑑價機構依當地實際租金額度查估，並檢附相關證明文件。
4. 本案計算合法建築物拆遷安置費用另提列搬遷費用每戶 2 萬元，請說明依據為何？倘依雙方協議合約內容，請檢具相關證明文件。
5. 本案占有他人土地之舊違章戶，其中 1 戶採現金補償，請依費用提列總表規定，補償金額以雙方協議合約內容為準，並敘明有無扣除拆除費用及檢具合約等相關證明文件。
6. 都市更新規劃費用、不動產估價費用之提列，請補附報價單或合約影本，以實際發生金額認列。
7. 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，且共

同負擔比 47.39%亦屬偏高，建請實施者調降相關費用之提列。

8. 市有土地不辦理信託，本案提列信託管理費，市有土地部分請扣除。
9. 建材設備等級表請依 99 年修正後之臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項提列，計有 15 項建材設備；另請逐項檢視確認各項設備自評等級是否符合建材規範。

十、臺北市建築管理工程處 李幹事或 吳志維代（書面意見）

1. 879-3、897-4、879-2 地號是否為現有巷道，是否涉及廢巷或改道事宜請釐清。
2. 汽車升降機前未留設 6*6 公尺緩衝空間。
3. 院落未檢討，L 型基地請依案例彙編檢討院落，假設後院線未留設後院。
4. 高層建築物請依建築技術規則逐項檢討。
5. 地下 1 層汽車位編號 4、5 號前方未留設 5.5*5 公尺空間。

十一、臺北市政府工務局新建工程處 陳幹事家邦（書面意見）

1. 本案有關捐贈都市計畫道路用地並申請△F4-2 容積獎勵部分，若該道路用地上仍有地上物（含遮雨棚架）時，應請實施者先行將地上物（含遮雨棚架）清除，並將其地面與周圍路面順平，本處始同意受贈。
2. 有關 P10-2 本處經管之 850-2 地號土地位於更新單元內是否參與權利變換請洽本府財政局表示意見，另事業計畫書 P10-2 之表 10-2 請將各筆土地之全部所有權人列出並增加權利範圍及持分面積等欄位，以利審視。
3. 有關事業計畫書第八章協助開闢基地東側 8M 計畫道路部分，其設計內容應符合內政部所頒布「市區道路及附屬工程設計標準」及「市區道路及附屬工程設計規範」之規定，開闢道路相關設計圖說請依據臺北市政府工務局編印之「臺北市政府工務局工程標準圖」辦理（溝蓋版請採用場鑄溝蓋版，AC 路面請採用標準斷面），另請循建管程序將該部分設計圖說提送至新工處及水利處審查同意後再行施作。

4. 有關本案更新單元南側及北側毗鄰計畫道路路段若現況尚有部分地上物位於計畫道路範圍或既有水溝未貼齊建築線時，建請於地上物拆除後在土地產權無虞情況下協助將排水溝貼齊建築線（請採用場鑄溝蓋版）重設並修復 AC 路面（請採用標準斷面）。
5. 有關都更案件若涉及實施者協助捐贈或開闢都市計畫道路用地並申請△F4-2 容積獎勵部分，為避免衍生建築物完工後該部分都市計畫道路用地之地上物無法清除致本處無法同意受贈或道路無法開闢，實施者卻已取得容積獎勵無法再予扣除，造成實施者將費用提撥本府自行辦理，其與實施者原先取得容積獎勵精神相違背之情事，建請由都發局列管實施者需於建造核發前完成該部分都市計畫道路用地地上物清除作業及後續之捐贈或道路開闢作業後，始能繼續辦理建築物新建工程，另實施者協助完成道路開闢部分亦請實施者負維護管理之責至取得使照為止。
6. 本案鄰環河北路側基地(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，將協助辦理基地外人行道整修時，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。

十三、臺北市政府都市發展局都市規劃科 謝幹事佩珏（書面意見）

本基地非臨接本市住宅區指定退縮騎樓或 3.64 公尺無遮簷人行道之道路，故應依本市土地使用分區管制自治條例規定檢討其前後側院及鄰棟間隔，請補充。

十四、臺北市政府都市發展局都市設計科 林幹事玄理（書面意見）

1. 本案面臨四條計畫道路，惟停車場車道二處，位道路最寬之二條主要道路民權西路、環河北路進出，嚴重影響主線車流，建請檢討縮減為一處出口，並移設車道於後側次要道路進出。

2. 車輛出入口穿越人行空間，高程順平，鋪面應區隔警示，建請檢討標示。
3. 基地退縮人行道臨計畫道路側，建議每 6-8 公尺均增加喬木植栽，以利林蔭人行環境之塑造。
4. 退縮人行道設置喬木後可供人行淨寬應達 2 公尺，北側退縮人行道寬度請增加修正。
5. 承上，請檢討喬木生長環境，補充檢討覆土深度（大於 150 公分深），覆土表面收邊應與人行道高程齊平。
6. 地下室車輛進出應不得影響退縮人行安全，車行斜坡道起點建議自人行道退縮一個車位之緩衝空間，請檢討標示。
7. 本案基地一樓抬高 1.15 公尺，請檢討說明與周鄰人行環境介面之友善性。
8. 本案樓高相對週鄰突兀，屋突框架似 9 公尺，增加建築物量體與高度，影響周鄰環境景觀衝擊，建請取消或再予通透減量處理。

十五、臺北市都市更新處

（一）建築容積獎勵部分

1. 本案緊鄰迪化街二段，擬申請 $\triangle F5-1$ 與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和等項目之獎勵容積，請實施者針對上述各項理念提供詳細說明，以供審議參考。
2. 請扣除 $\triangle F5-3$ 人行步道獎勵超過 6 公尺淨寬部分；另圖 10-1 請調整至適當比例，並補附尺寸，以利審查。
3. 本案擬申請 $\triangle F6$ 處理占有他人土地舊違章建築戶之獎勵容積，惟本市平均居住水準已修正為 96 m^2 ，另請說明協議書及相關文件取得情形。
4. 本案規劃汽車位 87 位（法定汽車停車位為 71 輛，增加 16 輛），惟更新後總戶數僅 26 戶，是否仍有減量之空間，請釐清。另實設機車位為 97 輛（法定機車停車位為 85 輛，增加 14 輛），請一併檢討。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案是否需辦理都市設計審議，請補充說明。
2. 廣告招牌及空調室外機請併建築物立面作整體規劃設計。

(三) 財務計畫部分

1. 依都市更新條例第 36 條之規定，代為拆除費用應於補償金額內扣回，本案未依法扣除，請修正。
2. 本案財務計畫中，人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費均以上限提列，其必要性及合理性，請實施者自行考量酌降，俾維持共同負擔之合理。
3. 本案共同負擔達 47.39%，請說明其合理性。
4. 依臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之規定，全部現地安置戶之應繳價金總和性質上屬實施都更事業之收入(計 15,686,440 元)，應自實施成本中扣除，請修正表 15-2。

(四) 權利變換及估價部分

1. 本案舊違章戶採現地安置者，其應繳納差額價金達數百萬元(表 15-14)，請實施者說明其合理性及必要性、是否知悉及其意願與財務可行性。
2. 請說明單元內「迪化街二段 16 號」違章戶之協議及聯絡情形。

(五) 其他：

1. 圖 5-3 單元範圍內「91 建字第 0240 號」建造執照辦理情形，並於適當章節說明。
2. 財政部國有財產局及其各區辦事處業已更名，除權屬清冊外，相關機關名稱請再檢視其正確性。
3. 本案二樓以上均價為 608,280 萬餘元/坪是否無偏低情形，請釐清。
4. 請於附錄五鑑定範圍圖內建物區塊上標示該建物戶數並編碼，以使門牌地址一覽表與棟別編碼有所對應，俾供查核是否為 293 戶。

5. 請於現況分析中增加各視角之現況照片，並請說明單元內或周邊是否有古蹟或歷史建物。
6. 請於現況分析一章以圖面補充說明更新單元周邊環境分析，包含周邊都市更新單元辦理情形、整體人行及開放空間動線系統、捷運交通消防動線等，俾展現更新單元與周邊公共設施之公益性關聯，並於第 10、11 章表達整體規劃設計理念及落實情形(含文字敘述及圖說)。
7. 本案非全街廓開發，除單元內之動線系統規劃外，請（於都市設計或景觀計畫一章）補充圖說表明周邊鄰地現況人車行動線、人行步道、開放空間等全街廓整體規劃及建築物配置整合情形。
8. 請保持建築規劃設計圖說清晰可辨。
9. 本案 p20-1 所載選配原則之合理性，請釐清。
10. 請於第貳拾章表明本案網站及更新服務處資訊，並定期更新調整內容。
11. 實施進度請依現況調整。
12. 本案尚 9 位土地所有權人、5 位建物所有權人未表達同意參與更新，請實施者將加強溝通協調之相關辦理情形於計畫書內載明。

柒、會議結論：

- 一、本案捷運系統穿越地下之路線圖及相關禁限建規定，請先洽捷運局確認，並請於報告書中載明。
- 二、車道及緩衝空間等相關規定請依建管處幹事意見修正；另一樓管委會空間設置之合理性請一併檢討。
- 三、共同負擔比例過高（47.39%），請再酌降以免造成後續審議困擾。
- 四、本案因捷運穿越檢討及依相關法令檢討後變動幅度過大，全案修正後提審議會確認程序，本次承辦、幹事意見提供參考。

