

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」都市更新案第二次幹事會議紀錄

壹、 時間：民國 109 年 9 月 1 日（星期二）下午 3 時 0 分

貳、 地點：臺北市都市更新處 1703 會議室

參、 主持人：陳執行秘書建華

肆、 出列席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：吳心筠

伍、 實施者（規劃單位）簡報：（略）

陸、 出列席單位及人員發言意見：

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）

（一） 「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」業於 108 年 6 月 20 日公布修正，爰請貴局責成實施者修正事業計畫書第 20-1 頁國有土地處理方式如下：「本案更新單元內涉財政部國有財產署經管同小段 879-2、879-3、879-4 地號 3 筆國有土地，面積合計 46.74 平方公尺，占本案更新單元總面積 1,747.47 平方公尺之 2.67%，依財政部 108 年 6 月 20 日公布修正之『都市更新事業範圍內國有土地處理原則』（下稱處理原則）第 8 點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。又依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例規定讓售予實施者。次依『國有非公用土地參與都市更新注意事項』第 13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。」。

（二） 本案容積獎勵（不含容積移轉及其他容積獎勵）45.67%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。

（三） 本案提列特殊工程-壁樁、地中壁、隧道自動化監測、耐震提升及制震工程費用合計達新臺幣 91,000,000 元，依通案重要審議原則，更新案提列特殊費用，尚未經審議會審議之案件，請依「臺北市都市更

新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，將合理性及提列費用之內容於審查意見載明。

- (四) 本案國有土地比例 2.67%，有關人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。

二、臺北市政府財政局（公有土地管理機關）（書面意見）

事業計畫書頁 13-1 載明本案實施方式係以「協議合建」方式辦理，惟頁 5-2 表示未來於事業計畫核定前將取得私有土地、建物所有權人百分之百同意，如無法取得將修正實施方式為「權利變換」或「部分權變及部分協議合建方式」，爰仍請實施者釐清本案實施方式。

三、臺北市政府工務局新建工程處（公有土地管理機關）（書面意見）

- (一) 本案涉本處管有土地為更新單元內本市大同區橋北段三小段 842-1、843-1、850-2 地號等 3 筆土地，其中 842-1、843-1 地號等 2 筆土地，土地使用分區為第三之二種住宅區，非屬道路用地，故本處後續將辦理變更非公用財產移交本府財政局，惟管變未完成前，仍依都市更新規定應參與本案權利變換分配。
- (二) 另本案協助開闢道路有旨揭地號同段 850-2、852-1、853-1、854-1、855-1、855-2、856-4、857-1、858-1、859-2 等 10 筆地號土地，除 850-2 地號土地為本處管有之道路用地外，其餘均為私人土地，地上物須由實施者自行處理，本處始受理捐贈，惠請貴處責成實施者依都市更新相關規定辦理。

四、捷運工程局

- (一) 本案基地下方屬捷運穿越地，分為上行軌及下行軌。鄰民權西路側屬下行軌，覆土深約 20~21 公尺；另上行軌覆土深約 27~28 公尺，其兩者高程不同。未來開發時在潛盾隧道上方保有 8~10 公尺距離是最安全，倘無法達成其安全距離，在開挖過程中需特殊工程處理，例如地中壁、扶壁等增加精度。

- (二) 未來請依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」第9條規定，於申請建築執照時備妥文件由建管單位轉送本府捷運局會審，其中一項「捷運安全影響評估報告」需先由本府核可之專業機構審查，由專業技師審核通過後並經由本府捷運局確認同意後，再由建管單位核發建築執照。惟其捷運安全影響評估報告審查機制無預審作業，現階段僅能就建築設計及結構等注意重點提醒；另「捷運安全影響評估報告」是由專業機構審查，目前可先提送專業機構審查。

五、 財政局 陳幹事進祥（書面意見）

- (一) P13-1 載明本案實施方式以「協議合建」實施都市更新事業，與 P15-1 「修正物價指數」段落：「依規定物價基準日須與權利變換基準日一致，…，未來於權利變換階段時，…」包含「權利變換」階段不一致，請予釐清。
- (二) 有關占有他人土地之就違章建築戶之處理，係採現金補償方式辦理，並協議以每戶 300 萬元補償，因各違章建築戶之占用面積分別為 8.66m^2 、 38.14m^2 、 110.58m^2 、 121.38m^2 及 162.48m^2 ，且申請獎勵面積亦不盡相同，請說明補償金額訂定之合理性，並提供協議書佐證。
- (三) 有關營建費用之計算，其中第 2 層樓得依通案重要審議原則以加成後單層之標準單價進行物價指數調整，並請檢附物價指數查詢資料佐證，以利檢核。
- (四) 本案提列壁樁、地中壁、隧道自動化監測、耐震提升及制震等特殊工程費用合計 91,000,000 元，請說明提列必要性及合理性，並說明建置耐震提升及制震設備對更新後建物價值之提升有無列入估價考量因素，及依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理後提會審議。
- (五) P15-6 不動產估價費用所載提列金額 1,527,500 元，與表 15-10 都市更新事業實施總經費成本明細表之金額 700,000 元不一致，請檢視修正。

- (六) P15-6 地籍整理費提列金額 520,000 元，與表 15-10 都市更新事業實施總經費成本明細表之金額 2,580,000 元不一致，請檢視修正。
- (七) 有關貸款利息之計算，101 年 6 月郵政儲金大額存款定儲利率應為 0.51%，請檢視修正，並請檢具利率查詢相關佐證資料，以利檢視。
- (八) 本案人事行政管理費(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 41.72%，請實施者說明提列合理性後，提請審議會審議。
- (九) 本案信託管理費請依提列規定以實際信託合約金額 50%提列，並檢具合約影本佐證。
- (十) 有關現金流量表：
1. 「出售協議分配之房地收入」請修正為「出售折價抵付共同負擔房地價值收入」。
 2. 漏列「公共設施工程開闢費用」844,965 元，請修正。
 3. 「銷售管理費」請與「出售折價抵付共同負擔房地價值收入」之認列時點合理編列。
- (十一) 上開意見如涉及相關連動數值，請併同修正。
- (十二) 以上幹事意見僅供參，請法令機關更新處查核是否符合費用提列總表及工程造價等規定，並請承辦單位詳予檢視各費用項目計算公式及結果之正確性及修正情形。

六、地政局 洪幹事于佩 (書面意見)

- (一) 估價報告書檢附之建物平面圖請敘明住宅比準戶 4F-A1 戶所在位置以利審議。
- (二) P30 報告書所載勘估標的結構-SRC 與 P34 所載結構 SC 不一致，請釐清。
- (三) P32、36 比較價格及比較租金推定-屋齡調整項，有屋齡 2 年或 2 年以

上調整 1%情形，似不足反應屋齡對於房價之影響，請再檢視調整。

- (四) 同上頁，勘估標的建築樓高達 25 層，對照各比較標的樓高僅 10 至 14 層，卻均未於建築設計項合理反映樓高之於建築成本對房價之影響，請再檢視調整，或更換總樓高與勘估標的相近之案例作為比較標的。
- (五) 同上頁，面積適宜性項之調整與 P41 所列更新後各單元權利價值評估之面積調整邏輯不一致，請釐清。
- (六) P39 住宅比準戶收益價格評估，住宅產品淨收益推估扣除裝修抵減損失是否符合市場正常交易情形，請釐清。
- (七) P41 請說明更新後各單元不動產價格評估是否已將「轉管」情形納入考量。
- (八) 其餘部分已依前次幹事意見說明或修正，無意見。

七、 交通局 吳幹事瑄俞（書面意見）

- (一) 車道出入口以集中設置於 1 處為原則，且各建築開發之停車空間應集中設置於地下層規劃為原則，惟本案地上 1 層設有機車停車位，請評估移設至地下層。
- (二) 停車場內機車採垂直停放者，其通道寬度應大於 1.5 公尺，並請補充標示。
- (三) 為提升人行及自行車環境，基地臨民權西路側開放空間應檢討留設 5 公尺人行空間(含淨寬 3 公尺人行道及淨寬 2 公尺自行車道)，臨環河北路側應檢討留設 4 公尺人行空間(含淨寬 2 公尺人行道及淨寬 2 公尺自行車道)，另基地東側及北側應留設淨寬 2 公尺人行空間，並請將上述留設之人行間及自行車道併同公有人行道、樹穴等寬度尺寸一併納

入景觀剖面圖。

- (四) 基地東北角人行空間扇形段係路口人流通行、站立、佇足之處，為利行人通行，請檢討該處植栽設置位置；另東南角植栽亦阻礙行人通行，請一併檢討。
- (五) P5-17，尚缺漏「昌吉重慶路口」公車站，站牌位置及路線內容請至大臺北公車網站（ebus.gov.taipei）重新確認及修正表 5-8 及圖 5-6。
- (六) P5-18、P5-19，請補充資料調查來源日期，並請更新為 107 年度「臺北市汽機車停車供需調查」資料。
- (七) P10-18~10-21、P11-2，請補充標示汽機車進離場動線、車道出入口與上、下游路口之距離、汽機車車道寬度、車道坡度、轉彎半徑、停車場出入口緩衝空間尺寸、反射鏡及警示設施等。
- (八) 基地開發衍生之停車需求及裝卸貨應自行滿足並採內部化處理，並請相關規約等文件內註明：「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，不得要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。
- (九) 為鼓勵綠色運具發展，建議基地平面層設置自行車停車空間。

八、消防局 林幹事清文（書面意見）

- (一) 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」第二、(二)點規定，請於圖面標示(各棟)建物臨路面各樓層各處之緊急進口、替代窗戶或開口位置，並確認前述開口皆與救災活動空間水平距離於 11 公尺範圍內。
- (二) 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)，本案目前規劃之 2 處救災活動空間範圍內皆有排水溝，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證認可，且檢附簽證資料。

- (三) 請確認規劃之 2 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。
- (四) 規劃於基地東側之救災活動空間部分位於鄰地，建議調整救災活動空間位置，或請確認鄰地應永久保持淨空、平坦(高程順平無落差)，且不可有障礙物、固定設施或植栽等。
- (五) 請補充規劃雲梯消防車順向駛離規劃於基地東側(迪化街二段)救災活動空間之動線；另本案規劃之 2 處供雲梯消防車通行之救災動線內皆有高架道路經過，請確認救災動線內均保持 4 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。
- (六) 計畫書第 12-2 及 12-4 頁內，抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內容，非內政部(營建署)102 年 7 月 22 日修正版本，請再檢視修正。

九、法務局 王編審品心 (書面意見)

附錄六之住戶管理規約請增訂有關退縮人行步道部分，並於適當處加註人行道面積及「不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物。」之文字，以符合臺北市都市更新自治條例第 19 條規定。

十、文化局 黃幹寧若津 (書面意見)

- (一) 依臺北市樹木保護自治條例規定，本市受保護樹木採現地量測方式認定；本市轄區內各該工程之建設開發者，應自行派遣專業人員量測施工全區內喬木資料並簽證負責。該基地內樹木若有達受保護認定標準者，併應提送保護計畫或移植與復育計畫等至本局審查通過後始得施作。
- (二) 本案依現況照片基地範圍有多株喬木，請開發單位逐一量測，並將樹籍資料(含樹種、樹胸徑、樹胸圍、樹高、照片、及樹木分佈位置圖)造冊函送文化局，以確認是否有已達「臺北市樹木保護自治條例」認

定標準之樹木。

- (三) 本市相關法規及樹木量測方法等，請上網參閱『臺北市政府文化局網站 - 受保護樹木 - 相關法令與檔案下載 (http://www.culture.gov.tw/frontsite/tree_index.jsp)』。

十一、新工處 陳幹事家邦 (書面意見)

- (一) 有關事業計畫書 8-1 及 P10-2 涉及本處經管 850-2 地號土地本處將依都市更新條例相關規定參與權變。
- (二) 本案事業計畫書 P8-2 所示協助開闢道路範圍似已包含 842 地號道路用地(北側)部分範圍，惟與 P8-2 內容所載本次開闢範圍 187.77 平方公尺及 P8-1 所列開闢費用以 187.77 平方公尺核計不符，故請再確認並予修正，另本案若道路開闢範圍與捐贈道路用地範圍不同時，另建議 P8-1 可分別以不同表格方式列出道路開闢範圍及捐贈用地範圍(均請說明土地地號、面積、所有權人、權利範圍等)，另 P8-2 亦可以不同圖示方式分別說明開闢道路範圍與捐贈用地範圍。
- (三) 有關本案更新單元南側及北側毗鄰計畫道路路段若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重設並將標線依現況復舊，排水溝相關圖說請提送本局水利處審查通過後再行施作(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)。
- (四) 本案更新單元西側臨環河北路側基地(建築線)以外至既有排水溝間之公有人行道區域係已有老舊現象，建請實施者以高壓磚型式辦理更新，另人行道旁排水溝溝蓋板亦請以場鑄溝蓋版型式一併更新(相關設計圖說請配合現況材質及顏色並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」中之人行道相關圖說辦理)，另實施者若採用高壓磚以外材質辦理人行道修復時則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本府

「市民服務大平台」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。

十二、都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠（書面意見）

本科無意見。

十三、建築管理工程處 王幹事光宇（書面意見）

- (一) 請釐清院落深度檢討。
- (二) 請依建築技術規則檢討居室採光及通風。
- (三) 請釐清平面裝飾柱圖樣並依規定檢討建築面積。
- (四) 請釐清基地內是否有現有巷並說明。
- (五) 各層平面圖請標示建築物使用類組。
- (六) 無屋突層平面圖、屋突裝飾構造及透空率無檢討。
- (七) 請釐清地下室是否設置防空避難室並標示。
- (八) 一層平面請釐清地面層室內外高程、坡度，並請依規定檢討設置無障礙設施。
- (九) 請依都更處 99 年 11 月 29 日北市都新字第 09932198600 號函檢附書圖。
- (十) 請標示基地周邊道路屬性。
- (十一) 安全梯構造開口距離補充檢討。
- (十二) 地面層樓梯至屋外步行距離補充檢討建築技術規則設計施工編 94 條步行距離。
- (十三) B1F 至 B2F 車道軌跡請標註。
- (十四) 2F 空間屬性、用途請標示，並檢討挑空、區劃規定。
- (十五) 涉及高層建築規定，請依高層專章規定逐條檢討。

- (十六) 請檢討是否涉及毗鄰畸零地，倘涉及請依相關檢討辦理。
- (十七) 請依土管加註組別(含排除事項)及技規用途類組。
- (十八) 雨遮位置請依內政部函釋規定檢討並繪製圖標示尺寸。
- (十九) 陽台、雨遮外設置造型版請依抽查案例彙編檢討。
- (二十) 請依土管規定檢討院落及後院深度比。

十四、 何委員芳子

- (一) 捷運軌道於基地內穿越，其結構與地下開挖之關係，請補充相關圖說，並取得本府捷運局認同。
- (二) 本案△F5-1 申請 10%，請補充說明公益性。
- (三) 申請人行步道獎勵 8.61%，請補充範圍及計算式，並標示人行步道淨寬。
- (四) 1 樓及屋頂層植栽綠化，請補充樹種、數量及覆土深度。
- (五) 1 樓與鄰地交界是否設置圍牆，如有請標示位置、型式等。
- (六) 16 樓退縮建築後之露臺，是否約定專用。
- (七) 涉及轉管單元，請標註並反映售價。
- (八) 本案財務計畫提列特殊工程費用 9,100 萬元，請取得外審結果，標示其必要性及合理性。
- (九) 本案採協議合建方式，惟尚未取得權利人 100%同意，請加強溝通協調，如未 100%請補充權利變換之選配原則。

十五、 簡委員裕榮

- (一) 本案有土地公廟，請回歸土管檢討，並檢討其設立年期。
- (二) 航高檢討、轉管請補充檢討標示。
- (三) 本案是否有設置圍牆，請補充說明。

- (四) 本案倘修正為部分權變部分協議合建，財務計畫請依規定補充提列拆遷補償費，另現金流量表亦請順修。
- (五) 本案涉及捷運隧道部分，建議避開規劃設計。
- (六) 本次新增出資者部分，請補充出資比例及選配。

十六、 遷委員維新

- (一) 本案地下室規劃設計機械停車位、機械升降，建議地下室動線、停等區劃等，請補充交代清楚。
- (二) 本案涉捷運穿越，其衍生特殊費用審查應經外審單位審查。
- (三) 土地公廟請補充立面圖說。

十七、 都市更新處（承辦科意見）

- (一) 本案尚有所有權人尚未同意參與更新及陳情人陳情意見，請實施者說明溝通協調情形。
- (二) 本案涉及捷運穿越檢討事宜，請實施者說明洽捷運局辦理情形，並請捷運局協助檢視本次調整內容是否符合相關檢討規定。
- (三) 計畫書內所載本案實施方式後續以「協議合建」或「部分權利變換部分協議合建」，請實施者補充說明實施方式；另有關計畫書敘明新增出資者部分，請併同說明。
- (四) 請實施者說明依 103 年 8 月 12 日幹事會議後之修正情形，及因涉及捷運穿越檢討，致建築規劃設計、財務計畫及容積獎勵連動情形，以及本案後續審議程序，併提請討論。

柒、 會議結論：

- 一、 本案尚有未同意戶，請實施者說明目前溝通協調情形；另歷次陳情人陳情意見，請實施者於計畫書陳情意見綜理回應表內依時間順序載明並妥予回應，續請再與未同意戶溝通協調並做成紀錄，說明相關溝通協調處理情形。

二、 本次自提修正變更實施方式及新增出資者部分，同意實施者修正並載於計畫書。

三、 公有地管理機關、委員、幹事、承辦科所提之相關意見，請覈實檢討修正，另請就「捷運安全影響評估報告」提送專業機構審查確認後 45 日內，修正報告書相關書圖內容並檢附修正內容對照表後，依都市更新案自提修正幅度過大更新處理程序申請重行公展。

捌、 散會（下午 4 時 0 分）。