

檔 號：  
保存年限：

# 臺北市都市更新處 函

10570  
臺北市南京東路五段171號5樓

地址：11008臺北市市府路1號9樓(南區)  
承辦人：羅鈞懷  
電話：2321-5696#3041  
傳真：2397-4328

受文者：臺北市都市計畫技師公會

請各會員參考

發文日期：中華民國102年11月27日  
發文字號：北市都新事字第10231836700號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：會議紀錄1份

沈明進 11/29 羅鈞懷 11/29

主旨：檢送本處102年11月15日召開「102年度臺北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意須知案」第二次討論會議紀錄1份，請 查照。

說明：

- 一、依本處102年11月5日北市都新事字第10231834600號開會通知單續辦。
- 二、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，於文到10日內提出書面意見，送本處彙辦。

正本：臺北市都市更新處 簡副處長裕榮、金委員家禾、何委員芳子、蘇委員瑛敏、羅委員孝賢、黃委員志弘、解委員鴻年、陳委員漢雲、林委員秋綿、陳委員美珍、簡委員伯殷、劉委員明滄、周委員世璋、郭委員國任、臺北市政府財政局 賴委員佩技、臺北市政府地政局 潘委員玉女、臺北市政府交通局 鄭委員淳元、臺北市政府文化局 李委員麗珠、臺北市建築管理工程處 羅委員榮華、臺北市都市計畫委員會 張委員立立、臺北市政府財政局 陳幹事正賢、臺北市政府財政局 朱幹事大成、臺北市政府地政局 鄭幹事益昌、臺北市政府地政局 潘幹事依茹、臺北市政府地政局 蕭幹事佑嘉、臺北市政府交通局 李幹事慧、臺北市政府文化局 林幹事舒華、臺北市建築管理工程處 李幹事彧、臺北市政府工務局新建工程處 陳幹事家邦、臺北市政府法務局 張幹事雅雯、臺北市政府消防局 吳幹事尚欣、臺北市政府捷運工程局 孫幹事文瑜、臺北市政府捷運工程局聯合開發處、臺北市政府社會局 吳幹事玉玲、臺北市政府都市發展局 鄧幹事博文、臺北市政府都市發展局 林幹事玄理、臺北市都市更新處 袁幹事如瑩、財團法人臺北市都市更新推動中心、臺北市都市更新學會、臺北市建築師公會、臺北市都市計畫技師公會、臺北市不動產估價師公會、社團法人台北市地政士公會、臺北市不動產開發商業同業公會、財團法人都市更新研究發展基金會、臺北市都市更新整合發展協會

副本：內政部營建署(含附件)、臺北市都市更新及爭議處理審議會、臺北市都市更新處政風室

處長 林 崇 傑 請假  
副處長 簡 裕 榮 代行



「102 年度臺北市都市更新相關計畫書範本製作  
及審查注意須知案」第二次討論會議

壹、時間：102 年 11 月 15 日(五)上午 10 時

貳、地點：臺北市都市更新處十樓會議室一

參、主持人：簡副處長裕榮

紀錄：羅鈞懷

肆、主席致詞：略

伍、出席單位及人員：詳簽到簿

陸、討論議題：詳附件

柒、發言內容(依發言順序)：

討論議題 1.

一、建管處 李幹事彧：

(一)本處原則支持建築設計圖說彙整於同一章內容，有助於審查作業。

(二)有關第拾柒章建築設計圖說之內容，建議無需以內政部頒佈之建築執

照申請所列表單，而精簡明列應有之法規檢討項目，可分為四部分，

包括建築概要(面積及建築物高度)、逐層檢討(幢棟層)、工程造價檢

討、建築圖面，而建築圖面則回歸建築執照申請所規範之內容。

(三)各向圖面檢討之多寡可視個案而訂。

(四)P8-7 所列「涉及臺北市土地使用分區管制自治條例相關規定檢討」，

表格內容項目與第拾柒章建築設計圖說之建築面積檢討有重複，建議

應合併檢討。

## 二、臺北市建築師公會：

建議建築師簽證欄位應標示「建築師事務所名稱」、「建築師開業證書字號」、「簽名」、「蓋章」等字樣。

## 三、臺北市都市計畫技師公會：

(一)未來如實施建築師簽證，建議載明各版本需檢附正本與否。

(二)審議資料表及財務計畫表單下方之標註事項，建議修改為「本表所列數值僅為概估，應以臺北市政府核定公告計畫內容為準」。

## 四、臺北市都市更新學會：

有關第拾柒章建築設計圖說，建築面積檢討表所列之基地面積，應分列實測面積、騰本面積；另建議刪除「預計容納人口數(人)」；建議由建築師公會協助確認各項目正確性及合適性。

## 五、潘委員玉女：

建議建築面積檢討表修正為「建築面積計畫及法規檢討表」，並含括該章節所有建築圖書說檢討項目，清楚呈現所有內容皆由建築師簽證。

## 討論議題 2.

### 一、鄭委員淳元：

支持涉及交通影響評估者，需於另冊檢附及附錄摘錄，但本次討論議題說明的內容需再行修改，避免誤解。

## 二、臺北市都市計畫技師公會：

(一) 建議由交通局研擬有無交通影響評估者，應於附錄及報告書需載明之項目。

(二) 如未涉及交通影響評估者，建議應以便於取得資料的項目為主；減少都市更新案蒐集交通資料之負擔。

## 三、交通局 李幹事慧：

建議無須辦理交通影響評估者，除檢附更新單元週邊交通系統圖外，另於報告書增列載明停車場出入口動線(與週邊關係)、基地人行道動線系統圖(與鄰近 500M 範圍之關係)；另涉及交通影響評估者應摘錄之內容，交通局於會後再行提供。

## 討論議題 3.

### 一、何委員芳子：

有關廢巷改道之檢討是否有必要納入周邊交通系統分析作討論，是否可納入交通局審查之內容？

### 二、交通局 李幹事慧：

多數都市更新案所提廢巷多全段位於基地內，故未涉及周邊交通系統檢討。

### 三、建管處 李幹事彧：

建築管制所訂廢巷改道是指全段位於基地內，因此係歸屬建管處審查，多

未會辦交通局。

#### 討論議題 4.

一、何委員芳子：

針對古蹟及歷史建物保存檢討，實有必要納入；如有涉及古蹟或歷史建物保存的更新案，則應再提出保存的規劃想法。

二、臺北市都市更新整合發展協會：

古蹟及建物保存檢討建議增列「具有保存潛力之建物」資料之蒐集。

#### 討論議題 5.

消防局 吳幹事尚欣：

本局同意依照都市更新計畫範本內容辦理。

#### 討論議題 6.

一、潘委員玉女：

(一)重建區段實施方式第 3 個選項，提出自行興建、委託興建的部分，建議

依照更新條例第 25 條，修改為徵收、區段徵收或市地重劃。

(二)有關費用分擔部分，協議合建之說明，建議修正為「以協議合建方式實

施之區段者，其更新事業實施經費為「都市更新費用」，有關費用分擔

依協議內容辦理，都市更新費用詳「拾壹、財務計畫」。

(三)有關費用分擔部分，其他方式所列之說明，建議修正為「有關費用分擔

依各開發方式相關法令規定辦理，如有申請都市更新容積獎勵值涉及營

建費用或協助興闢公共設施者，費用提列標準得準用權利變換相關規範提列之，詳「拾壹、財務計畫」。

(四)同意在本章內容載明房地分配原則。

二、捷運局聯合開發處：

聯開案得否不參與權利變換，又倘參與更新，該如何辦理。

### 討論議題 7.

一、財政局 朱幹事大成：

(一)玖、拆遷安置計畫

1. 9-1 頁(一)拆遷方式及面積表，建議按不同項目不同構造別統計，另門牌欄建議修正為戶數欄，其他地上物欄建議修正為其他土地改良物欄，備註實際拆除面積依建築執照申請面積為準之文字，為避免與表內之拆除面積混淆，建議斟酌文字內容或予以刪除。
2. 9-1 頁二、(一)5. 實際拆遷補償發放總額之文字與計算式不符，請查明釐正。
3. 9-2 頁四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置，其中採異地安置方式辦理部分，附表 9 並無異地安置所需面積表。
4. 9-3 頁表 9 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表，其中合法建物拆遷安置費部分，建議單獨列表計算及說明。
5. 9-3 頁表 9 其他地上物領回拆遷補償及安置費用明細表，其中建物門

牌欄及門牌初編日期欄，查其他地上物多無門牌，該欄位之用意及必要性，請再予釐清；另查目前並無對其他地上物提列安置費，表內租金補貼部分請再予釐清；另有關拆遷處理費及拆除費用，請增列計算說明（如  $A=b*c$ ）。

6. 9-3 頁表 9 占有他人土地之舊違章建築戶之補償明細表，請修正為表 9 占有他人土地之舊違章建築戶之現金補償明細表。
7. 9-3 頁表 9 占有他人土地之舊違章建築戶之現地安置所需明細表，其中可現地安置面積欄建議修正為申請  $\Delta F6$  之面積欄，並增列應繳(領)價金、應安置面積及實際安置面積欄位。

## (二)拾壹、財務計畫

1. 本次修正予以簡化以表格代替文字敘述，惟因財務計算需說明部分較多，為避免表格過於冗長，建議仍採文字敘述方式，然可設計輔以表格及計算式。
2. 11-1 頁建築設計費用，建議增加計算式之列表說明。
3. 11-2 頁貸款利息，建議增加貸款年利率之計算式。
4. 表 11-0 營建工程標準造價計算表是否增列物價調整部分，請再釐清。
5. 11-3 頁注意事項 3. 共同負擔費用收入項包括管理機關提供經費補助及相關費用補助與 11-5 頁二、收入說明表將上開補助列為銷售總收入之減項，二者前後有誤，建議再予釐清。



6. 11-5 頁三、共同負擔比例，其中擇一採平均費用負擔比=總銷售額\*更新後總權利價值\*100%之說明有誤，建議再予釐清。
7. 附-16 附錄十六之特殊因素工程證明文件。建議應增列專業技師簽證，並就一般工法與特殊工法分別羅列報價，以利審核。

## 二、財政局 賴委員佩技：

### (一) 玖、拆遷安置計畫

1. 有關拆除工程費用列於第二點合法建築物之補償與安置項下部分，因拆除工程包括合法建物、其他土地改良物及違章建築，故建議改列於第一點地上物拆遷計畫統整說明。
2. 表 9-0 其他地上物領回拆遷補償及安置費用明細表，宜依費用提列總表所列改為其他土地改良物拆遷補償費用明細表，另現行審議似未有安置費用之提列，表內租金補貼建請刪除。

### (二) 拾壹、財務計畫部分，

仍請維持現行總表形式，相關計算另行表格或文字說明，避免總表繁雜不易審閱。另最近審議之「擬訂臺北市中正區福和段二小段 75 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」相關財務計畫之表達方式清楚明確，建議可參考。

## 討論議題 8.

### 一、臺北市都市更新整合發展協會：

如信託契約已有載明委託事項，此部分建議檢付信託契約影本於附錄即可。

## 二、社團法人臺北市地政士公會：

信託方式如需另以每位所有權人簽立同意書，可能會造成實務上許多不便。

## 其他建議：

### 一、臺北市都市更新學會：

有關第捌章所列獎勵容積項目，建議增列「老舊市場」重建獎勵。

### 二、地政局幹事：

(一)有關現況分析「房地產市場說明」部分，因非所有事業計畫皆涉銷售淨利核算，且「房地產市場說明」內容與不動產估價報告摘要內容尚屬有別，因其內容涉及財務計畫收入及共同負擔計算，建請保留，勿因附錄當檢附不動產估價報告摘要而予以刪除。

(二)臺北市平均每戶樓地板面積數值前後不一致 (P8-1 及 P8-4)。

(三)P8-4 至 P8-6「老舊公寓專案獎勵容積」章節建議加註說明如下：事業及權利變換計畫分送時，因共同負擔及權利價值尚屬未定，如經檢討更新前後室內面積已達一坪換一坪者，申請權利變換計畫時應併案變更事業計畫。

(四)P8-6 (2) 未申請老舊公寓專案獎勵容積之檢討，最大允建容積列式建

議修正為=基地面積×法定容積率×(1+都市更新獎勵容積額度);(3)申請老舊公寓專案獎勵容積之檢討，最大允建容積列式建議修正為=基地面積×法定容積率×(1+都市更新獎勵容積及專案獎勵容積額度)，以茲區別二者獎勵容積額度之內容。

(五)P8-6 (3) 申請老舊公寓專案獎勵容積之檢討，文末文字「未申請專案獎勵容積」之「未」字是否應刪除？請釐清。P8-6 第 9 行「總」銷金額約為元，「總」字漏植，請更正。

(六)P11-5 共同負擔費用「平均費用負擔比=總銷售額/更新後總權利價值×100%」是否有誤？請釐清。

(七)以下文字用語請更正：

1. 「門牌編訂」及「門牌編定」請更正為「門牌編釘」。
2. 「土地、建物登記簿謄本」請更正為「土地、建物登記謄本」。
3. 「會議記錄」請更正為「會議紀錄」。
4. 「建案分佈圖」請更正為「建案分布圖」。
5. 「購造」請更正為「構造」。
6. 「25 條之一」請更正為「25 條之 1」。
7. 「公聽會邀請邀請名單」請刪除重複之「邀請」字樣。

三、臺北市都市更新整合發展協會：

(一)事業概要與事業計畫之章節架構，建議第一~五章內容應盡量一致。

(二)協檢與協審的相關表單建議配合範本一併揭露，另建議於自主檢核表單就特殊個案(如快速通關、老舊公寓專案)分列。

(三)幹事會審查原則可以適度定期揭露，計畫書範本新訂揭露後，適用期間也請考量。

(四)回應綜理表以顏色管理區分有修正或未修正(紅色)之意見。

(五)「計畫目標」與「拾參、效益評估」結合。

(六)鄰地協調過程正反面參與意願予以表列，是否增設「政府公辦說明會」針對劃定單元階段不表態或不明確之所有權人參與意願者，確認是否排除於基地範圍外？免經事業概要審議逕提事業計畫辦理，修法後劃定是否得併入事業概要申請？

(七)附錄四更新單元土地權屬清冊及附錄五更新單元合法建築物權屬清冊建議於備註欄加註是否出具同意書。

(八)附錄十六相關合約與費用證明文件，建議定義如已發包應檢附合約影本，如尚未發包則檢附報價單影本。

### 主席結論：

(一)有關第拾柒章建築設計圖說之表單及圖說內容，請建築師公會及建管處協助研擬確認，提供業務單位再行修正本範本內容，以利未來依規定由建築師簽證處理。

(二)未來如實施建築師簽證，建議載明送件版、公展版、核定版等皆需檢附

乙份正本，其餘版本得以影本；如補正內容涉及建築圖說之相關內容，則需檢附乙份正本建築師簽證。

(三)有關有無涉及交通影響評估應摘錄或載明之內容，請交通局協助研擬必要性項目，提供業務單位再行修正本範本內容。

(四)都市更新廢巷改道之檢討，維持現行方式，由審議會審議決定。

(五)有關古蹟及歷史建物保存之項目，會後請文化局協助提供意見。

(六)第捌章重建區段之土地使用計畫，針對申請容積獎勵項目及額度部分，應以表單提列項目總計額度外，需依據計算式詳列各項額度計算過程；此部份說明應增列於修訂說明。

(七)有關第拾壹章財務計畫之提列標準，後續應以另案共同負擔提列標準之最新版本為主。

(八)有關捷運聯開部分之費用提列，如有申請都市更新容積獎勵值涉及營建費用或協助興闢公共設施者，應以都市更新權利變換提列標準為依據並經本市都市更新及爭議處理審議會審議，而另有共構費用部分，則由捷運局主導。

(九)有關信託方式新增事業計畫同意書範本部分，係鑒於目前執行多無法明確判斷信託契約委託內容是否包括出具同意書乙事，故增訂所有權人及受託單位共同出具之同意書範本，以杜爭議。

## 捌、散會

