

檔 號：
保存年限：

臺北市府都市發展局 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：吳孝豐
電話：(02)2321-5696轉2956
傳真：(02)2397-4328

受文者：臺北市都市計畫技師公會

發文日期：中華民國103年5月9日
發文字號：北市都新字第10330660500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

請 詳 確 予 以
核 對 進 行

主旨：檢送本局103年4月25日召開「修訂臺北市都市更新權利變換
不動產估價報告書範本暨擬訂審查原則」、「臺北市設置騎
樓都市設計審議規範(草案)」及「臺北市未經劃定應實施
更新之地區自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環
境狀況評估標準(修正草案)」專案會議紀錄1份，請 查照。

說明：

- 一、依本局102年4月15日府都新字第10330044300號開會通知單
續辦(諒達)。
- 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，請於文到10日內提出書面意見，送本局彙辦。

正本：簡執行秘書裕榮、臺北市府財政局 張委員治祥、臺北市府地政局 潘委員玉
女、臺北市府交通局 鄭委員淳元、臺北市府文化局 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、金委員家禾、
林委員秋綿、劉委員明滄、黃委員志弘、何委員芳子、陳委員美珍、簡委員伯殷
、詹委員勳敏、陳委員奉瑤、曾委員平毅、張委員吉宏、張委員鈺光、脫委員宗
華

副本：臺北市府地政局 鄭幹事益昌、臺北市府地政局 潘幹事依茹、臺北市府
地政局 蕭幹事佑嘉、臺北市建築管理工程處 李幹事彧、臺北市府交通局
李幹事慧、臺北市府法務局 張幹事雅雯、臺北市府消防局 吳幹事尚欣、
臺北市府都市發展局都市規劃科 楊幹事智盛、臺北市府都市發展局都市設
計科 林幹事玄理、臺北市都市更新處更新事業科 袁幹事如瑩、臺北市不動產
估價師公會、臺北市建築師公會、臺北市不動產開發商業同業公會、臺北市都市

計畫技師公會、臺北市地政士公會、臺北市土木技師公會、臺北市結構技師公會
、社團法人臺北市都市更新學會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、社團
法人中華民國建築技術學會（以上均含附件）

局長邊泰明

都市更新處處長 林崇傑執行

「修訂臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本暨擬訂審查原則」、「臺北市設置騎樓都市設計審議規範(草案)」及「臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準(修正草案)」都市更新審議會專案會議紀錄

一、會議時間：103年4月25日(星期五)上午9時30分

二、會議地點：臺北市都市更新處會議室

三、會議主持人：簡執行秘書裕榮

記錄：吳孝豐

四、出席人員：詳簽到簿

五、發言要點：

討論事項一

案名：「修訂臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本暨擬訂審查原則」

(一) 臺北市都市計畫技師公會

1. 有關會議資料 P.8 地上建物剩餘經濟耐用年數，得請專業技師認定之，惟專業技師為何種技師，請說明。
2. 有關會議資料 P.8 區分所有建物，(2)之步驟三部分，應係以步驟二除以步驟一，而非以步驟三除以步驟二，是否有誤植部份？另後一句話係占該土地合併前價值之比例，是否與步驟一寫法一樣，該區分所有權建物合併前，建物土地價格提出參考。
3. 有關會議資料 P.5 部分，有關計畫道路未來獎勵之估價原則，目前 $\Delta F4-2$ 之15%不在50%的上限裡面，惟104年7月1號以後，整個獎勵值會在上限裡受限，故在未來估價時，整個獎勵值是否會有競合的關係也請考量。

(二) 社團法人臺北市都市更新學會 杜理事長國源

1. 既成巷道的部分是否涵蓋以前執照的私設道路，因早期私設道路並無指定建築線，如果未來在局部土地做更新單元，部分私設道路暫時無法廢除的估價部分原則該如何處理。

2. 有關 P.5 下方「有關比較法評估過程，本事務所採百分率調整法評估之」，建議用詞改為「本案」或是其他方式，因三家估價公司如寫法為本事務所，日後會議紀錄無法辨認為哪間事務所。
3. 有關未來更新過後的建築物之無市場高價值、鄰惡設施及複合式使用，尤其是老公專案的部分市場多目標的部分或公共設施多目標的部分，都有可能會衍生出來，故這部份建議在市場上會涵蓋的部分一起統合，避免未來估價未來沒有依據，請考量。
4. 有關附件一 P.20~21:A.若為不含原容之其他共享獎勵調整率（未來須依「審議結果」調整）。
5. 有關附件一 P.21~22:B容積獎勵折減除「海砂屋」外亦應加上或「輻射屋」。
6. 有關附件一 P.22:C.除「臺北好好看系列二」亦應加上或已申請「臺北市建築空地管理維護辦法」。
7. 有關附件一 P.22:E.除「老舊中低樓層專案」亦應加上或「老舊市場專案」，不含既有容積保障原則之其他共享「老舊中低樓層專案」或「老舊市場專案」獎勵調整率（未來須依「審議結果」調整）。
8. 另亦應明訂有 A、B、C、D、E 一項以上之單位容積邊際調整率應如何調整，請附加說明為何。
9. 本範本暨擬訂審查原則經審議會確認通過公告後，建議主管機關、委辦單位應舉辦宣導說明會，以利後續都市更新事務之推動。

(三) 臺北市政府地政局 鄭幹事益昌

1. 本次估價報告書範本修訂，係依據 102 年 12 月 20 日不動產估價技術規則新修條文，並彙集歷次審議會審議原則及各項估價原則討論會議共識，針對原估價報告書範本未作規範或未臻明確部分予以補充，修正後內容應適用於目前尚未審議通過之案件，建議刪除 P.2 第四點估價報告書範本使用時間之文字內容，以避免影響審議效率。
2. P.11 附件內容除勘估標的位置圖外，建議亦應檢附比較標的位置圖。
3. P.16 現況勘察情形說明，建議依不動產估價技術規則第 13 條第 2 項

規定增列「注意須知」，如委託人未領勘，無法確認勘估標的範圍或無法進入室內勘察時，應於估價報告書敘明。

4. P. 22 合併前各筆土地價值評估 B 文字內容建議修正為「…，依法定容積加計該項獎勵容積作為評估依據；…於評估該部分土地更新前土地權利價值時加計該項獎勵，…」；另 C 文字內容，因實務上有可能僅單元內部分土地申請「台北好好看系列二」容積獎勵，建議可比照 B 或 D 模式撰寫；D、E 文字內容「…加計前項移轉容積…」建議修正為「…加計該項移轉容積…」。
5. P. 24、P. 38 土地開發分析，請配合不動產估價技術規則修訂，修正為土地開發分析「法」。
6. P. 31 及 P. 32 參考範本頁數，請配合實際變動內容修正。
7. 不動產估價技術規則第 126 條已將土地修正為「基地」，注意須知(2)請配合修正。
8. P. 47 不動產估價技術規則修訂後，注意須知(3)似已無存在之必要，建議刪除。
9. P. 48(五)2.(2)步驟三：「以步驟三所得結果除以步驟二……」應為「以步驟二所得結果除以步驟一……」之誤植，請修正。
10. P. 50 注意須知 3 折現現金流量法請修正為「折現現金流量分析法」。

(四) 脫委員宗華

1. 依會議資料「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項修訂研究案」P. 12，有關一、估價立場聲明(七)「…絕不刻意扭曲合理估價之結果」，如估價師扭曲了估價結果，是否有相關規範可加以約束(如國外為撤銷估價師會員資格)，請相關單位了解。
2. 另依 P. 13(九)「…僅提供委託人參考…」，委託人之定義為何，委員們也非委託人，究竟能不能看，另參考在行政上來講為看看就好，非相關依據，但理論上都可依此為依據，這句話是否有修正之必要。
3. 本估價原則是否請臺北市不動產估價師公會未來先請估價師先行操

作是否妥適，以免造成日後不必要之困擾。

(五) 會議結論

有關本案之文字修正及補充說明，請併同委員、幹事及相關單位意見檢討修正後再提會報告。

討論事項二：

案名：「臺北市設置騎樓都市設計審議規範（草案）」

(一) 臺北市政府法務局 張幹事雅雯

有關本規範之第四點，都市更新案件申請△F5 獎勵者，應配合留設商業及騎樓空間，惟申請獎勵為實施者之權利，應只是核發獎勵之參考，語意非係申請本獎勵就應設置騎樓，請注意。

(二) 社團法人臺北市都市更新學會 杜理事長國源

1. 有關第一條部分：是否本審議規範定義為須進行「都市設計及土地使用開發許可審議」之個案方為適用？目前並非所有「都市更新個案、商業區或住宅區面臨重要道路兩側個案」皆須進行「都審」。
2. 有關第二條部分：目前本市除細部計畫（如敦化專用區）有強制規範騎樓路段及寬度外，就商業區或住宅區面臨重要道路兩側皆以「騎樓或無遮簷人行道」，建議以通案原則但個案審議來彈性規範，依據個案條件審視騎樓、無遮簷人行道或街角廣場實為都市設計審議較為常見之模式，建議通案納入修訂「臺北市土地使用分區管制自治條例」中，請一併考量。
3. 有關第三條第一款騎樓空間形式部分：若為住宅區面臨重要道路兩側或舊城區個案，其未來改建之建築規劃並無設置「地面層商業樓地板」，應如何結合。
4. 有關第三條第二款騎樓高度部分：建議考量第一層樓層高度是否設有「夾層」，以免騎樓高度過高（瘦高比）產生無法遮風避雨效果；另後段文字所提周臨建物「合理銜接」除了「高度」外是否包含障礙物，「寬度、位置、材質或其他」，請一併考量。
5. 有關第三條第三款騎樓上方一定樓層比例部分：建議納入修訂「臺

北市土地使用分區管制自治條例」中，請一併考量。

6. 有關第三條第四款騎樓僅得設置結構柱部分：建議後段加入「為原則，若經審議會通過者不在此限」。另條文應加強其設置應達延續性及與鄰地騎樓或無遮簷人行道地面順平。
7. 有關第四條都市更新案件申請△F5 獎勵項目者部分，建議加註屬於「商業區、住宅區面臨重要道路兩側及舊城區或審議委員會決議者」方為適用。另條文中之留設商業無增加商業樓地板面積之文字。
8. 建議增加第五條，依本規範設置騎樓時，得免計入基地之建蔽率及容積樓地板面積。

(三) 脫委員宗華

1. 有關本規範之第一點，如果只是保存兩側及舊城區之騎樓空間維護及紋理，那舊城區之紋理是對還是不對？如果不對，那何必去保存？
2. 除傳統空間紋理之外，應提供友善之人行空間環境，例如南門市場騎樓跟捷運出入口雖只有一步之差，下雨還是必須帶傘，另夏天的時候，因都市更新規範大面積人行步道退縮，因此過馬路更為不便，以大陸做借鏡，甚至於馬路上搭帳棚，讓行人不致於日曬雨淋，提供友善之人性空間，歐洲的騎樓也是經過設計，創造優美的人行空間，既然我們強調是設計之都，如果只是維持空間紋理，是否沒有必要，反而是思考如何提供最基本的人行環境，甚至創造城市最優美的人行景觀，尤其是商業購物區，因此是否採用通盤性的處理。

(四) 鄭委員淳元

1. 本規範未來將採用於都市設計上，故建議在臺北市應該要訂定制度，否則會變成都審、都更及兩者除外之三種制度。建議臺北市政府都市發展局，應該朝全市性的處理，設計上要有規範。
2. 有關本規範之位階部分，提醒未來公布係用府或局函較好？如果沒有統一，未來法令就會有執行效率問題，執行以後會變成無效。另建議這是新規範，所以局應該係寫臺北市都市發展局，府應該係寫係臺北市政府。

3. 有關本規範第四點「都市更新案件申請△F5 獎勵項目者，應配合…」，上述如為一法規規範性質，那「…申請△F5…」文字部分應制訂更完整，所以係應制訂為臺北市都市更新案件依照都市更新自治條例第幾條第幾款申請獎勵者，應該符合…等，才符合一般法規制訂之寫法，讓這條變成臺北市都市更新處之細部條例規定。

(五) 陳委員美珍

有關本規範應有全市通盤性考量，都市更新獎勵△F5 與留設騎樓在審議上並無直接關係，有騎樓是相鄰建築物之串聯性，過去審議上也有案例係實施者為了爭取更多的獎勵，設置開放空間或退縮之人行步道，但此空間卻無法使用，以新北市舉例，都更跟都設是併同審查，所以這部分兩邊較易接軌，而臺北市係都設及都更分開，建議在整個設計上應該是一個通盤考量。另是否應強制性納入△F5 部分，後續應該還有檢討空間。

(六) 劉委員明滄

關於都市更新獎勵△F5-1 在都設審議上，都設委員皆建議是否獎勵值應給予滿額，需要上位計畫來做一個全市性的引導。

(七) 詹委員勳敏

騎樓是臺灣的特性，如何將騎樓發展成一個較好的環境，故需要做一個全市通盤的規定。

(八) 會議結論

有關委員及幹事意見，提供都市設計科局做為未來審議規範研議之參考。。

討論事項三

案名：「臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準(修正草案)」

(一) 臺北市政府法務局 張幹事雅雯

1. 第二條各款規定中提及需經建築師或專業技師鑑定或簽證部分，建請統一修正。

2. 第二條第三款係以幢數做計算依據，惟其他各款係用棟數做計算，這部分是否有特殊考量？
3. 第二條第三款及第四款中皆有提及建築技術規則之相關編章規定，係為後續劃定更新單元之依據，建議明定相關章節。
4. 第二條第十一款關於計畫道路面積達二分之一以上是否為更新單元範圍內計畫道路的總面積二分之一以上，請釐清後修正相關文字。
5. 第四條中經本市都市更新及爭議處理審議會決議變更範圍者及全部或部分範圍調整實施方式為整建維護者免依本自治條例第十五條第一項規定重新辦理，建議改成免依本標準規定重新辦理。

(二) 臺北市建築師公會

1. 第二條第一款僅以棟數作為計算標準，恐導致範圍內僅有少數幾棟大型老舊建築之案件無法符合標準，建議可增加以戶數或樓地板面積做為計算標準之方式。
2. 第二條第十款之耐震能力評估僅為結構安全初步評估中之一項，建議評估方式應改以結構安全初步評估。另建議本款之計算標準應為棟數或戶數超過二分之一。
3. 修正草案預告時指標四及十之細節評估表內尚包括機電設備及無障礙設施等項目，惟現法規上僅提及三項，是否有再新增項目之可能。

(三) 社團法人臺北市都市更新整合發展協會

1. 同意建築師公會第一點建議，實務上於棟數、戶數或面積上達二分之一計算常有很大的差異，建議新增以戶數或樓地板面積達成二分之一者做為標準。
2. 希望後續更新處可以召開相關法令修正說明會，以供了解相關法令變動差異及後續操作方式。

(四) 臺北市不動產開發商業同業公會

1. 第二條第一、四、五、九、十款等情形皆係用棟數比例做為判斷依據，建議新增以面積或是戶數做為標準。

2. 此次法規修正與估價原則修正皆有一些變動，對於進行之個案應考慮除宣導外也需要予以一定的緩衝時間使其預為因應。

(五) 臺北市都市計畫技師公會

1. 針對指標九：四樓以上無設置電梯設備或法定停車位之檢討部分，現作業規範是建築師依據使用執照圖進行判斷，惟於劃定階段無法取得部分所有權人同意故無法取得全部使用執照資料進行檢討，此部分是否有其他替代方案或認定方式。
2. 第三條第二項提及跨街廓單元範圍內既有建築物位於未開闢計畫道路而橫跨兩個以上街廓者得以完整單元範圍檢討指標；建議後續修訂空地比檢討時得比照辦理。

(六) 臺北市政府交通局 鄭委員淳元

1. 規定中提及須由「專業技師簽證」部分建議修正為「相關專業技師簽證」。
2. 第二條中提及經臺北市政府審核，第四條提及經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過，倘係指同一情事則建議修正為統一用語。

(七) 何委員芳子

1. 建請釐清本標準於條文中係否仍保留「指標」用語，倘不保留，建議刪除第三條規定中「指標」之文字。
2. 建議第二條各款規定改由戶數或是面積做為判斷標準。

(八) 陳委員美珍

1. 認同各公會建議，計算標準倘能涵蓋棟數、戶數或是面積則能擴大本標準之適用對象。
2. 有關各項標準之簽證費用，建議更新處與各公會先聯絡確認以避免後續執行困難。

(九) 會議結論

1. 修正草案依下列方式修正後，再提審議會報告，經審議會確認後再循法制作業程序辦理後續：

- (1) 倘以戶數為計算依據，執行上較為困難，且涉及灌入頭戶數之疑義；樓地板面積部分，後續請業務科研議檢討納入作為標準。
 - (2) 第二條第三項防火間隔部分以幢數做計算，係因涉及建築技術規則中之規定，會後請業務科載明於修法說明中。
 - (3) 草案未明定建築技術規則章節部分係為避免其他法令修正造成連動影響，倘經營建署確認短期不會修正建築技術規則再補充章節。
 - (4) 另請業務科參考今日與會單位所提之文字檢討修正。
2. 有關簽證費用部分，本處後續將再與建築師、土木技師及結構技師等公會協調。
 3. 本標準俟法務局審議完成後再對外說明，並於完成公告後辦理相關法令說明會。

