

檔 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：10488臺北市中山區南京東路三段168
號17樓

承辦人：蘇雅婷
電話：2781-5696#3076
傳真：2781-0577



110
受文者：長虹建設股份有限公司

發文日期：中華民國106年3月23日
發文字號：北市都投新字第10532685700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

主旨：檢送本局106年3月9日召開長虹建設股份有限公司擔任實
施者擬具之「擬訂臺北市信義區永春段二小段15地號等18
筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」專案小組會
議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府106年2月21日府都新字第10532685710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，送本局彙辦。

正本：簡委員裕榮、黃委員台生、遲委員維新、蕭委員麗敏、邱委員世仁、簡委員伯殷、張委員鈺光、臺北市政府財政局 游委員適銘、臺北市都市計畫委員會 劉委員秀玲、臺北市政府財政局 徐幹事淑麗、臺北市政府地政局 李幹事汪穎、臺北市政府交通局 洪幹事瑜敏、臺北市政府文化局 林幹事舒華、臺北市建築管理工程處 莊幹事家維、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、臺北市政府都市發展局 蘇幹事芯慧、臺北市政府都市發展局 謝幹事昱成、臺北市都市更新處 袁幹事如瑩、財團法人台灣建築中心

副本：臺北市都市更新及爭議處理審議會、長虹建設股份有限公司、丹崇開發股份有限公司、簡俊卿建築師事務所、顏太平、李淑華、高悅秋、蔡靖雄、李錦煌、陳發棠、陳清心

2017-03-23
09:52
交發章



5. 2. 1

(都市更新處代決)



裝

訂

線



長虹建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區永春段二小段 15 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新專案小組會議紀錄

壹、時間：民國 106 年 3 月 9 日（星期四）上午 9 時 30 分

貳、地點：臺北市都市更新處 17 樓會議室

參、主持人：簡委員裕榮

記錄：蘇雅婷

肆、出席單位及人員：（略，詳簽到簿）

伍、討論發言要點：

一、臺北市政府消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

本基地三面臨路，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」第二點規定，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間。請補充標示各處緊急進口、其替代窗戶或開口位置，並於前述各處開口水平距離十一公尺內規劃雲梯消防救災活動空間

二、都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧(書面意見)

本科無意見。

三、臺北市政府財政局 徐幹事淑麗

1. 有關本案工程造價實施者未依前第 241 次審議會決議請依規定依本案事業計畫報核日(102 年 5 月 3 日)適用之費用提列標準修正 1 節，因涉通案法令適用問題，請更新處說明，本局無補充意見。

A.計畫報核日 102 年 5 月 3 日適用之 100 年工程造價基準鋼骨鋼筋混凝土造 52,300 元、鋼骨造 62,700 元。

B.第 241 次審議會決議:本案預計興建地上 22 層之鋼骨造第三級建築物，依 103 年 12 月 12 日幹事會議決議：「刪除建築物工程造價超過鋼骨鋼筋混凝土造價部分」，惟本案工程造價係依 104 年 1 月頒布之臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價基準，以 21~25 層造鋼骨鋼筋混凝土建物第三級 59,700 元/m²提列，未符本案 102 年報核時之工程造價基準，請依財政局意見修正。

2. 本案都市更新規劃費係以實際合約金額提列 11,000,000 元因高於以審議標準認列金額 (7,745,000 元)，故請實施說明必要性及合理性後提請大會審議，至於是否須提大會審議請更新處說明通案處理原則，本局依通案處理原則辦理。
3. 有關風險管理費之基數未依審議會通案原則刪除容積移轉費 1 節，因涉通案法令適用問題，請更新處說明，本局無補充意見。
4. 本案各項管理費依 103 年 12 月 12 日幹事及權變小組會議決議，以實際不超過提列標準 90% 提列，經檢視人事行政管理費 (4.65%) 仍高於幹事會議決議 (4.5%)、銷售管理費 (6%) 仍未下修、風險管理費則下修 90% 為 11.03%，共同負擔比率 41.98%，請實施者說明必要性及合理性後，提請大會審議，本局無補充意見。

四、審議委員 簡委員伯殷

1. 聽證會時有地主有提出，當初簽約時建築物構造上差異大，請實施者及所有權人補充說明。
2. 請實施者評估容積移轉成本由地主負擔時，本案共同負擔比例之差異分析。
3. 依提列標準規定容積移轉費用可計入風險管理費基數內，惟依過去案例風險管理費之基數刪除容積移轉費。考量實施者當時購入之容積移轉價格及房地產景氣波動，風險管理費率是否計入容積移轉費用，建議併共同負擔比例評估考量。

五、審議委員 遲委員維新

風險管理費率酌予調降或是刪除容積移轉費用計入風險管理費用內，建議實施者併共同負擔比例整體考量。

六、審議委員 蕭委員麗敏

1. 都市更新規劃費以審議標準認列金額加計 20% 之合理性不足，建議實施者考量酌降。
2. 簡報 17 頁載明目前住宅均價為 100.3 萬元/坪，惟 241 次審議會會議紀錄中為二樓以上平均單價為 1,005,435 元/坪，請實施者補充說明。

七、審議委員 張委員鈺光

陳情人李○華於前次 259 次審議會會議提出選配樓層之問題，是否已協調完，請實施者說明。

陸、會議結論

(一) 消防救災部分

消防救災部分，請依委員及幹事意見修正。

(二) 財務計畫部分

1. 建築物工程造價實施者自行下修部分(以 59,700 元/m²提列)，專案小組無意見，提審議會討論。
2. 都市更新規劃費請依提列標準金額提列。
3. 人事行政管理費建議依幹事會及權變小組決議以 4.50%提列；另風險管理費之基數未依審議會通案原則刪除容積移轉費 1 節，建議併同風險管理費率、銷售管理費率及共同負擔比例檢討，並提審議會討論。
4. 本案容積移轉前後地主效益分析與差異，及因容積移轉增加量體與總銷售價值部分如何反映成本之增加，請實施者說明後，併共同負擔比例提請審議會討論。

(三) 人民陳情及聽證紀錄部分

針對本案尚未同意參與更新及蔡 ○ 雄等陳情意見之溝通協調情形，請實施者說明後，提請審議會討論。

(四) 報告書依前述委員及幹事意見修正後，併提請大會討論。

柒、散會 (上午 11 時 0 分)。

