

檔 號：
保存年限：

臺北市都市更新處 函

10447
臺北郵政48-72號信箱

地址：10074臺北市中正區羅斯福路一段8號9樓
承辦人：馮建穎
電話：(02)23215696轉3026
傳真：(02)23974328
電子信箱：jianying@uro.taipei.gov.tw

受文者：臺北市都市計畫技師公會

發文日期：中華民國104年12月29日
發文字號：北市都新事字第10432690000號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議記錄、臺北市都市更新案提列有關特殊因素費用委託審查原則各1份。

請分佈

洽詢/1/15

馮建穎

主旨：更正本處104年11月27日召開有關「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」之「特殊因素(包含特殊設備、工法及減震、制震構造)」造價提列標準研商會議紀錄1份，如說明，請查照。

說明：

- 一、依台北市結構工程工業技師公會104年12月(104)北結師銘(十二)字第1040973號函(本處收文日為104年12月21日)及本處104年12月10日北市都新字第10432411600號開(諒達)續辦。
- 二、旨揭會議錄依台北市結構工程工業技師公會意見，更正為「(七)特殊因素審查費用10萬至15萬加法定工程造價萬分之5皆合理，保留彈性較公平。」，併同更正「臺北市都市更新案提列有關特殊因素費用委託審查原則」第3點「提請本市都市更新及爭議審議幹事會後，應自行擇定...」，及刪除第2點「(九)新北市土木技師公會」，其餘內容無異。
- 三、另有關台北市結構工程公會、技師公會來函，請本處提供建築物工程造價標準單價表-基礎工程及結構體工程相關之各單項工、料分析之參考單價乙節，查本處係委託財團法人臺灣營建研究院辦理「修訂臺北市都市更新事業(重建區段)

建築物工程造价要項案」之修訂。

正本：簡副處長裕榮、財團法人臺灣營建研究院、臺北市不動產估價師公會、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、社團法人台北市地政士公會、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、臺北市建築師公會、中華民國建築經理商業同業公會、臺北市土木技師公會、臺北市結構技師公會、中華民國大地工程技師公會、中華民國土地估價學會、財團法人臺北市都市更新推動中心、臺北市建築管理工程處、臺灣大學工學院地震工程研究中心、臺灣建築學會、財團法人中華顧問工程司、中華民國結構工程學會、財團法人台灣建築中心、財團法人國家實驗研究院國家地震工程研究中心

副本：

處長方定安

臺北市都市更新案提列有關特殊因素費用委託審查原則

法規位階：行政規則-屬行政程序法第 159 條第 2 項第 2 款規定之行政規則

制(訂)定時間：中華民國 年 月 日

一、實施者應依臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價基準提列營建費用，倘因個案基地、環境、時程等因素須依上開基準提列特殊因素部份，應將下列其特殊因素施作合理性及提列費用委託審查，供臺北市都市更新及爭議處理審議會(以下簡稱審議會)審議之參考。其他經審議會認為有必要者，亦應將其特殊因素委託審查。

- (一) 特殊大地或基礎工程(含地質改良，不含一般基樁)。
- (二) 特殊設備(含制震、減震設備)及工法(含逆打工法)或行政單位要求。
- (三) 其他。

二、受理委託審查之機關、團體如下：

- (一) 臺灣建築學會。
- (二) 國立臺灣大學工學院地震工程研究中心。
- (三) 臺北市建築師公會。
- (四) 台北市土木技師公會。
- (五) 台北市結構工程工業技師公會。
- (六) 中華民國結構工程學會。
- (七) 財團法人臺灣營建研究院。
- (八) 社團法人中華民國建築技術學會。
- (九) 財團法人台灣建築中心。

(十) 中華民國大地工程技師公會(僅就特殊大地或基礎工程受理審查)。

(十一) 其他經本局核備之機關、團體。

各審查機關、團體之擔任審查人員應報臺北市政府都市更新處(以下簡稱更新處)備查，異動時亦同。各審查人員以參加前項各機關或團體之一為限。

三、實施者申請都市更新事業計畫案於提請本市都市更新及爭議審議幹事會後，應自行擇定第二點所列審查機關團體之一，但擔任本案設計相關人員依規定自行迴避審查。

四、各審查機關、團體於受理特殊因素委託審查案件，應依下列方式辦理：

(一) 每一案件之審查人員應在五人以上，其中包含一位具有大地技師或現職為大地工程相關科系副教授以上教職者。

(二) 每一案件應舉行公開形式之會議審查，並允許自由旁聽。

(三) 審議會認有必要時，得邀請審查機關、團體於審查完成後於審議會上，舉行簡報說明並提供審查報告。

五、實施者依本原則第三點委託審查機關、團體審查前，應逕向各受理委託審查單位繳納委託審查費用，並於委託審查完成後，向更新處備查。特殊因素委託審查費用由各受理委託審查單位自行規定。

六、委託審查完成之案件，應由委託審查機關、團體檢送經加蓋審查人員印章及審查機關團體出具之審查意見書(含特殊因素經費)等資料，始得提請審議會確認。

七、審查機關、團體應於實施者函請委託審查文到後三個月內審查完成，並將審查結果函復更新處。

八、本審查原則自發布日起施行。

「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」
之「特殊因素(包含特殊設備、工法及減震、制震構造)」
造價提列標準研商會議紀錄

壹、時間：民國 104 年 11 月 27 日（星期五）上午 10 時 0 分

貳、地點：臺北市都市更新處十樓會議室

參、主持人：簡副處長裕榮

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 記錄：馮建穎

伍、出席單位及人員發言意見：

一、財團法人臺灣營建研究院

- (一) 當初擬具工程造價原則(特殊因素)，有特別列出來，建議由公協會團體協助更新處審查。
- (二) 財團法人臺灣營建研究院可作為受委託之審查機關，建議納入審查機關內。
- (三) 營建研究院針對新材料、新技術、新工法驗證制度，有中華民國營建科技審查制度，後續團體或實施者有新建材必須提送到審議會時，可利用該審查制度協助審查。
- (四) 特殊因素審查費用本院無意見。

二、臺北市不動產開發商業同業公會

- (一) 針對更新案特殊工程項目核實認列是必要的。
- (二) 有關特殊因素是否都要委外審查本會不認同。
- (三) 有關委外審查費用部分，專業審查機構是否有能力接受審查，應加以探究。
- (四) 特殊因素工法是否建置提列標準供參考。倘提列標準與特殊因素之費用有不一致的地方，再委託作特殊因素之審查，可避免費用認列的困難。
- (五) 本原則是否排除「協議合建」部分。
- (六) 特殊因素施作「必要性」建議修正為「合理性」。
- (七) 個案特殊因素審查內容不同，審查費用是否得分列。
- (八) 委託審查時間點應以研議，以利縮短審議時程。
- (九) 審查費用應依個案不同，訂定不同費用標準。

三、臺北市都市計畫技師公會

- (一) 特殊因素委託審查之時間點會與審議會之間的關係如何? 例如經審議會審議而刪減容積獎勵時，造成建物不必要提特殊因素項目時，該如何銜接?
- (二) 另有關受委託費用為 15 萬加上工程造價之萬分之 5，是否與建築師規費標準一致?建議將工程造價修正為本府建築執照法定工程造價。
- (三) 倘本審查原則通過，建議考量新舊案適用時點。

四、社團法人台北市地政士公會

尊重各公會、學會意見。

五、社團法人臺市都市更新整合發展協會

- (一) 贊同建立特殊因素費用委託審查原則。
- (二) 提列之特殊項目之適當性應建立原則。
- (三) 有關本審查原則之法令適用，送審議會前或經審議會通過未核定前之適用，應予釐清。
- (四) 有關審查原則第 2 點後段審查機關、團體之擔任審查人員應報本市都市更新處備查形式及目的為何?是以審查人員或個案報備。
- (五) 另有關審查原則第 4 點審查人員應在 5 人以上，其中須聘用一位具有大地技師及大地領域之人員，但送審的項目除特殊大地或基礎工程有關外，其他項目似乎無關。
- (六) 本審查原則第 6 點審查須審查人員用印部分，是指全部審查人員皆需要用印或僅審查人員用印?
- (七) 每一案件之審查人員應在五人以上，其中「聘用」一位具有大地技師或現職為大地工程相關科系副教授以上教職者，建議修正為「包含」。

六、社團法人中華民國建築技術學會

- (一) 有關大樹保護及遷移費用，應由森林技師、林業技師、園藝技師負責，另環境監測費應由環境技師負責，另有關特殊費用之遷移大樹部分與工程造價無涉，特此提醒。
- (二) 特殊因素審查費用建議可稍微降低一點。

七、臺北市建築師公會

- (一) 建議審查原則第 3 點修正為實施者申請都市更新事業計畫案應於幹事會前確定特殊因素費或審查項目，並於審議會審議前自行擇定審查單位。
- (二) 審查原則第 2 點略以各審查人員並以參加前項各機關或團體之一為限，與第 4 點略以其中須聘用依為具有大地技師，可能非該審查單位技師，是否會有衝突。
- (三) 審查原則第 5 點第 2 項建議修正為建築物法定工程造价。
- (四) 環境監控是否會影響工程造价，請釐清。
- (五) 提供「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造价要項」供參考。
- (六) 特殊因素審查費用得比照結構外審標準由各公會自訂。

八、中華民國建築經理商業同業公會

無意見。

九、臺北市土木技師公會

- (一) 臺北市已有建築結構外審制度，外審委員依內政部規定做資格調查，並向內政部報備，因此本公會在資格部分是符合本案審查條件。以往建築結構審查非針對造價，係就技術做實質審查，本案將造價納入應無不妥，但另提醒構造成本與設備的組數、結構系統有關，會因應環境、系統、設備調整，因此就審查費用之合理性，應再重新檢視技術是否符合需求。
- (二) 建議研議提列費用供審議參考。
- (三) 大樹保護及遷移、環境監控項目，本公會無人力審查。
- (四) 特殊因素審查費用得比照結構外審費用。

十、臺北市結構技師公會

- (一) 因「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造价要項」之建築物工程造价標準單價，並未考量到台北盆地地震分區及軟弱土層差異之基地特性，其對個案工程造

價影響甚巨，依經驗至多每坪可能差異到 2~3 萬元，建議特殊因素應考量上述基地條件。

- (二) 「特殊因素」中包含為增加開挖安全之工法如逆打工法、地中壁、地質改良等上部結構之減震、制震等規劃之效能評估，均屬作業繁複且專業之工作，應由專業結構技師負責，若再透過專業單位審查，應能確認其必要性。因此審查對象應為專業結構技師，於都更審送審階段須檢附結構技師與實施者之委託合約書，以求其對「特殊因素」判斷之必要性及造價合理性間維持客觀地位。
- (三) 個案「特殊因素」之必要性大多因特殊環境條件，如緊鄰捷運隧道或老舊之重要建物而加強開挖施工的安全性、或為提升結構耐震性能可減少中度地震時非結構物之維修成本、或颱風時可減輕風搖擺晃之不舒適程度等，故「必要性」應定義在建物設計階段增加這些設計是預期有效的，其增加結構的性能對於地主或實施者未來均是實質有益處，而非僅是為銷售噱頭或對造價灌水而已。
- (四) 對於「特殊因素」之必要性審查，為求審查標準一致及再造價與性能提升間取得一平衡點，建議專責單位另就各工法使用之時機及結構性能提升之標準另行諮詢專業或學術單位，作為專業單位協助審查之依據。
- (五) 針對特殊因素費用委託審查原則(草案)第三點後段建築物之特殊工法係由擔任審查人員設計者，不得委託該審查人員所屬之機關團體辦理審查，建議修改成應迴避相關文字。
- (六) 同原則第 5 點審查費逕向臺北市建築師公會繳納，有關繳納費用對象部份，建議修正為各受理委託審查單位。
- (七) 特殊因素審查費用 10 萬至 15 萬加法定工程造价萬分之 5 皆合理，保留彈性較公平。

十一、 中華民國大地工程技師公會

- (一) 有關審查原則受理委託審查之機關團體未有本公會，建議納入審查單位。
- (二) 第 4 點受理「特殊結構」委託審查案件，可能是直接引用特殊結構審查項目，請修正為「特殊因素」。

(三) 特殊因素審查費用訂定費用較為合理。

十二、臺灣建築學會

特殊因素審查費用訂定費用標準較為合理。

十三、財團法人臺北市都市更新推動中心

無意見。

十四、建築管理工程處(書面意見)

有關涉及特殊工法及費用部分，建議由專業單位提具意見。

十五、財團法人台灣建築中心

- (一) 因考慮環境狀況包含地質環境、斷層、風力、老化效應、潛變、疲勞、作業溫度及潮溼或破壞性物質之影響，建築物如若加裝減震、制震構造必須符合「建築物耐震設計規範及解說」之第九章「隔震建築物設計」及第十章「含被動消能系統建築物之設計」，規範提到隔震建築或被動消能系統建築需有能滿足設計需求之檢測及維護計畫，同時為避免不當或錯誤設計施工，事前之審查評定仍有必要。且隔震元件及被動消能系統需達一定百分比，才會發揮建築物安全性及合理性並達到預期效益。
- (二) 目前國內僅建築技術規則的總則編第四條第四項規定提到建築新技術新工法新設備及新材料認可申請要點，與特殊工法似乎有所差異。為推廣新材料新工法之採用，台灣營建研究院發起自願性的營建科技審查制度(CETES)，台灣建築中心發起自願性的優良工法產品評鑑，均是配合行政院公共工程委員會所頒佈的「各機關對新材料、新技術及新工法使用試辦作業要點」，希望能提供工程主辦機關採用新材料新工法之依據，促進台灣營建工程技術之提升。
- (三) 此外「建築物耐震設計規範及解說」之第七章及附錄A耐

震工程品管之規定內容包括專業結構設計審查，結構施工特別監督，結構構材製造廠之要求，非破壞性檢驗及承造施工廠商之施工品管等特別規定，建議應委外交由專業單位作特殊結構審查，並且作推垮分析(Push-over)。

- (四) 由以上三點可知在新建築物特殊結構的安全性及適宜性考量其使用特殊設備之必要性、傳統工法與新工法之經濟效益比較，必須額外編列特殊結構審查、特別監督及日後設備檢修的成本等相關工程費用宜納入考量。

陸、會議結論：

- 一、審議原則第 1 點特殊因素施作「必要性」修正為「合理性」。
- 二、大樹保護及遷移費用及環境監測費不在本審查原則內，另環境監測費為環境影響評估，屬環評相關費用內提列，後續於修訂工程造價時一併修正。
- 三、審議原則第 2 點受理單位以臺北市相關技師公會為主，其餘與財團法人中華顧問工程司刪除，另增列財團法人臺灣營建研究院及中華民國大地技師公會，中華民國大地技師公會因涉及簽證項目問題，故僅就特殊大地或基礎工程受理審查。
- 四、審議原則第 3 點修正為「實施者申請都市更新事業計畫案於提請本市都市更新及爭議審議幹事會後，應自行擇定第二點所列審查機關團體之一，但擔任本案設計相關人員依規定自行迴避審查」。
- 五、審議原則第 4 點「特殊結構」修正為「特殊因素」。另同點(一)修正為「每一案件之審查人員應在五人以上，其中包含一位具有大地技師或現職為大地工程相關科系副教授以上教職者。」
- 六、審查原則第 5 點修正為「委託審查費用由實施者依第三點委託審查機關、團體審查前，逕向各受理委託審查單位繳納。委託審查完成之案件經更新處備查。特殊因素委託審查費用由各受理委託審查單位自行規定。」
- 七、審查原則第 6 點修正為「委託審查完成之案件，應由委託審查機關、團體檢送經加蓋審查人員印章及審查機關團體出具之審查意見書(含特殊因素經費)等資料，始得提請審

議會確認。」

- 八、各公會、學會倘尚有意見，請於紀錄文到 7 日內提供意見。如無意見，後續提審議會報告案討論，並循法務機制修正審議原則內容，依程序公告。
- 九、隨會議紀錄檢附「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」提供各單位參考。
- 柒、散會(上午 11 時 50 分)。

