

臺北市都市更新及爭議處理審議會第636次會議紀錄

113年10月28日 府都新字第1136024300號

壹、時間：民國113年10月7日（星期一）上午9時00分

貳、地點：市政大樓北區2樓 N206會議室專區

參、主持人：討論案1陳建華副召集人、討論案2簡裕榮委員

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：高俊銘

伍、實施者已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理

陸、報告提案：依本府113年10月22日府都新字第1136034132號函檢送會議紀錄辦理。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市大同區玉泉段二小段452-2地號等83筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 吳心筠 02 2781-5696轉3060）

討論發言要點：

（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）

1. 本案共同負擔比例達42.66%，仍請實施者再就財務計畫中各項共同負擔提列費用檢討合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
2. 事業計畫書第20-1頁，有關國有土地處理方式一節，請實施者配合修正下列事項：
 - （1）本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。
 - （2）自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體15年、防水保固2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。
3. 依權利變換計畫書第16-1頁，財政部國有財產署應分配權利價值新臺幣（下同）3億5,386萬0,486元，較110年10月審議會版減少16萬6,159元，請實施者說明調降原因。

（二）臺北市政府財政局（公有土地管理機關）（書面意見）

P.14-12，實施者表示本案依與所有權人簽訂合約之每月700元/坪租金單價為統一標準租金水準提列合法建築物拆遷安置費用，請實施者將合約內容補充於附錄。

(三) 財政局 黃于珊幹事 (書面意見)

查本次財務計畫之合法建築物拆遷補償費因涉及部分樓層建物補登陽台面積致較前次審議會版增加提列243,034元，依本次簡報第40頁實施者既已承諾自行吸收，後續請實施者確實修正計畫書內容。

(四) 地政局地價科 陳憶萍幹事 (書面意見)

估價部分無意見。

(五) 地政局測繪科 陳光熙幹事 (書面意見)

1. 表17-4建物登記清冊表，標題欄「共有部分(5)(大公+車公)權利範圍」有重複情形 (其中一欄是否為車位之共有部分權利範圍不明)，請釐清。
2. 權變計畫書內表11-4建物登記清冊表內有共有部分(1)至共有部分(5)等5個公設與事業計畫附錄95至98之共有專用圖說內僅共用(一)至(四)等4個公設不相符，請依內政部103年3月12日台內營字第1030201699號函檢附全部區分所有權人共有及一部分區分所有權人共有之範圍，俾利地政機關實務登記作業。

(六) 交通局 葉志韋幹事 (書面意見)

事業計畫書 P.35，經實施者說明本案保留原無障礙車位充電設備，並於地下一層2席平面車位及3席機械車位增設充電設備，將原11席充電車位增設為16席，本局原則無意見。

(七) 消防局 劉豐禎幹事 (書面意見)

規劃於南京西路434巷之救災活動空間現況有停車且與植栽位置部分重疊，南京西路之救災活動空間與停車格位置部分重疊，請確認所規劃之雲梯車操作空間範圍內應保持平坦，亦無突出固定設施，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作，請於圖示中說明。

(八) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事 (洪鈺翔代) (書面意見)

無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

本案前經本府112年3月3日府都設字第1123000835號函核定在案，本次所

附都市更新事業計畫書與前開核定報告書相符，故無意見。

(十) 工務局新建工程處 陳家邦幹事 (書面意見)

請實施者確認並說明本案協助開闢都市計畫道路範圍是否為533-1地號及496-3地號等2筆土地，另請於後續圖說送審時私地部分應一併檢附地主之土地使用同意書，公有地部分則應配合開闢時程通知本處辦理撥用完成後再行進場施工。

(十一) 簡文彥委員 (出席並提供書面意見)

依本次修正所調整之喬木位置及數量，請建築設計一併調整地下室降板位置設計，以符合審議規範覆土深度喬木150公分以上之規定。

(十二) 蕭麗敏委員 (出席並提供書面意見)

1. 依第524次審議會會議紀錄，就宏大估價報告書再請檢視下列項目。

- (1) P. 160，更新前比準地推估各宗土地，關於臨路條件項目，建議估價師再針對各級距調整率之一致性、邏輯性綜合檢視修正。
- (2) 更新後，比準戶推估各戶，二面採光(差)和一面採光調整率皆為-1%，惟A3戶面鄰地5樓建築，是否應視其實際棟距及樓層差異調整?B3、B5戶與本社區鄰棟建築之棟距達8.53公尺，請釐清二面採光(差)和一面採光之採光條件是否確實相同?

(十三) 林光彥委員

1. 拆遷安置費建議按照更新處說明倘無取得全案所有權人協議合約及同意，全案不應以700元/月/坪計算，計畫書內仍應以鑑價機構查估結果如實呈現各種類型之租金水準，至於查估結果與協議合約之衝突，應回歸私法途徑自行處理。
2. 提醒實施者就陳情人表示從110年迄今僅1次溝通協調，顯然不是良好的溝通，倘後續不幸面臨代拆程序，毋論是公利或私利均有負面影響，倘是實施者能與陳情人以和平方式處理，並妥予溝通，縱然其結果無法強求，仍希望實施者盡到真誠磋商之誠意。

(十四) 簡裕榮委員

使用執照上倘涉及陽台，無論所有權人是否進行補登之情事，均應於計畫書內完整呈現，否則後續申請拆照時恐會衍生相關問題，請實施者重新檢核。

(十五) 吳智維委員

1. 合法建築物拆遷補償費及拆遷安置費計算基準不同，拆遷補償費計算係以全棟視為已補登之情形估算，拆遷安置費係以謄本登記面積計算，兩者間將有差異，故陽台是否補登將影響到拆遷安置費之計算結果，又因現行法令並無規定必須辦理產權登記，早期建物未辦理陽台補登之情況較多，其牽涉到所有權人安置費核算結果不同，涉及所有權人權益，希望實施者應讓所有權人知悉，故請教實施者是否有向本案所有權人說明？如有說明請補充是以何方式說明？其中未補登陽台之所有權人是否知悉其權益惟仍未辦理陽台補登？
2. 倘若全棟陽台均未辦理補登且合法建築物拆遷補償非以完成補登之情形估算，過去有委員提到屆時拆遷衍生出爭議時，因陽台雖無辦理產權登記，其認定上仍屬合法建築物，而卻未給予拆遷補償費則進行拆除，恐有涉及相關法律責任之虞。
3. 共專有圖說目前僅置於事業計畫書，建請併同納入權利變換計畫書內載明。

(十六) 都市更新處

本案拆遷安置費目前實施者係以協議合約認列，倘未能取得本案全體所有權人同意之協議合約，則應回歸提列總表規定由鑑價機構查估結果核算。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情部分

1. 陳情人更新前產權為林小姐與弟弟共同持分，先前溝通結果係陳情人對於實施者與其簽的合建契約針對計價的方式仍有疑慮，會後會再與陳情人溝通，希望可以圓滿解決。
2. 陳情人與實施者有簽署合建契約，合建契約內所載之權利義務實施者會依照合約內容履約執行，因為合約時間有點久，且本案建築容積獎勵經第524次審議會審議亦有下修部分獎勵值，故陳情人分得面積就合建契約與權利變換計算結果會有不同，實施者也需要與地主充分解釋說明。
3. 針對陳情人依權利變換結果共分配3戶單元及2席停車位，權狀面積約為202坪，室內面積約為141坪，大於合建契約實施者所允諾之面積。另就陳情人表示其更新前面積較鄰地多30餘坪部分係為建築物面積，至土地面積部分，陳情人面積約29.73坪，隔壁透天厝約29.65坪。

(二) 國有財產署北區分署之意見：第一點共同負擔比例依審議結果為準；第二點實施者將配合辦理；第三點權利價值調降，係因前次審議會下修部分容積獎勵值，致國有財產署之應分配權利價值減少16萬餘元。

- (三) 本案目前約有92%地主有簽署合建契約，又合約當時係統一全案以700元/月/坪計算，因此實施者希望全案採統一標準計算，另本案亦有由估價師辦理租金行情查估。經計算倘全案統一採700元/月/坪計算拆遷安置費總計為2億1,883萬餘元，依估價師查估結果為2億1,513萬餘元，是倘以估價師查估結果提列共同負擔金額，本項提列費用將減少約369萬餘元，實施者同意修正全案採估價師查估金額計算，合建契約部分再由實施者依私法內容辦理。
- (四) 有關新工處之意見，協助開闢都市計畫道路範圍確實為533-1地號及496-3地號等2筆土地，後續開闢將會依照相關規定檢附其文件；另地政局之意見均配合修正。
- (五) 實施者將配合委員所提補充共專有圖說於權利變換計畫書。
- (六) 有關委員提醒景觀植栽位置部分會再重新檢討，目前計畫書提送的資料與112年3月3日都審變更核定版內容一致，另所提覆土深度的部分，實施者會在結構檢討部分做調整修正，並不會影響植栽之配置。
- (七) 本案基地較大，在此前提下，估價師會考量主要之計畫道路，南京西路及南京西路434巷為主要考量之臨路條件，因現況範圍內有很多現有巷，會設定多項條件係因現地勘查其現有巷分布非常綿密，最後結論以各地塊的排名作為考量，切分成兩個狀況：臨路條件之面數及臨路寬度，綜觀思考後所呈現出來的調整率。另估價師有嘗試過採其他方式但有重複的狀況，且基地內部現有巷及外部計畫道路倘同時為4公尺，過去有將兩面臨路及臨計畫道路之兩面比較，其結果條件較為接近，但本案範圍內巷道恐面臨將有三面臨路抑或四面臨路之情形，反而調整後巷內單價較臨計畫道路高。後續會再加強將調整率的內容做詳細說明，包含其思考邏輯及各區塊更新前修正比例標示於地籍圖，可以更好理解估價師評估過程之邏輯性。
- (八) 而更新後雖然南京西路434巷有退縮，惟實際情形仍屬4公尺之計畫道路，之前現地勘查多次，認為人流要進入店面需要有能見度存在，南京西路計畫道路較寬的前提下能見度較高，較能引導人流，同時因大廳規劃配置於西北角，估價師認為行走南京西路434巷住戶相對較少，所以商效上有做調整，倘需要於調整率上加強說明或是將其拆開，估價師會再做思考。
- (九) 估價報告書之修正，更新前會加強標示並補充說明，更新後會就委員提醒部分把項目拆分較細點，讓價格有更好的標示說明，並把調整率更明確拆分。臨路條件亦會再加強將層次的邏輯做細分。
- (十) 本次涉及部分陽台補登導致合法建築物拆遷補償費增加計24萬餘元，實施者承諾自行吸收，另因本案部分建物所有權已買賣移轉予實施者，就實施

者產權之租金補貼不予提列，故共同負擔費用整體下修。另合法建築物拆遷補償費涉及陽台補登部分，倘全棟建物有所有權人補登陽台，該棟均視為有登記之情形計算；拆遷安置費則是以騰本面積為主。而更新前價值估價師係以整棟條件一致進行估算，倘全棟未有所有權人補登陽台，估價師就不予處理，更新前不會有影響，但在共同負擔內拆遷補償費用實施者將編列進去。

- (十一) 陽台補登的部分，所有權人皆知道有其權利，部分有補登部分未補登，惟自辦公聽會及公辦公聽會等正式場合上實施者並無特別說明此部分，係實施者與地主溝通協調過程中所有權人都知道此狀況，這是由所有權人自行決定是否要補登。實施者將於本次審議會後查估竣工圖說，針對圖說上有陽台之住戶，倘屬未補登之情形，將正式發函告知所有權人其權益，另就委員提醒拆除執照部分，竣工圖說上有陽台情事將會編列至拆遷補償費，並將其面積覈實計算。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人未同意參與更新及林君陳情意見，請實施者持續溝通協調整合，其中針對林君表示劃出都更範圍部分，經雙方與會說明，林君所獲配建物坪數已大於目前建物使用坪數，至於林君表示與鄰房之比較結果及補充協議合約等，均屬雙方私法契約，經實施者說明其土地面積與鄰房差異不大以及權利變換結果合法之前提下，考量未損及林君居住權益及本都市更新程序已進入審議會，仍維持原更新單元範圍進行審議。

(二) 權利變換及估價部分

1. 本案二樓以上均價835,102元/坪及估價報告書修正情形，其共同負擔比例為42.66%，請實施者依委員所提意見修正估價報告書後，再提請大會討論。
2. 本案合法建築物拆遷安置費之租金水準均以700元/月/坪計算，經實施者於第524次審議會表示係以雙方協議合約認列，惟因無法取得全案所有權人協議合約及同意，並經審議會討論後，請全案依提列總表規定採由專業估價者查估結果辦理。

(三) 自提修正部分

1. 合法建築物拆遷補償費及拆遷安置費因涉及部分樓層建物補登陽台面積(南京西路412巷2號2、3樓及南京西路412巷2之1號2樓)，惟估價師查估拆遷補償費係以全棟建物之陽台評定殘餘價值；拆遷安置費係依補登陽台之騰本計列，其連動涉及調整財務計畫，請實施者依委員意見重新查核未補登陽

台部分並與所有權人妥予說明其權益，再提請大會討論。

2. 本次增列其他土地改良物面積共計4,397.07平方公尺，其拆遷補償費由實施者委託專業估價者查估殘餘價值計13,558,413元，經實施者表示衍生之費用自行吸收，惟請實施者依委員意見修正估價報告書，再提請大會討論。

- (四) 請實施者依委員及幹事意見覈實檢討修正，並於收受審議會會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖，再提請大會討論。

二、「擬訂臺北市松山區寶清段二小段167地號等3筆土地都更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 李曉萍02 2781-5696轉3080)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃怡潔幹事(書面意見)

1. 廣告銷售管理費(6%)、人事行政管理費(5%)、風險管理費(15.975%)費率均以上限提列，共負比達49.18%，考量案內仍有4戶權利變換戶權益，請實施者說明合理性及必要性後，提請審議。
2. 第9-3頁表9-3占有他人土地之舊違章建築戶之現金補償所需面積表，編號11受安置人與第10-6頁表10-4占有他人土地之舊違章建築戶之現金補償明細表所載之違建所有人不一致，請釐清修正。
3. 本案領銜估價業者之合約金額(211萬元)高於依認列標準計算之領銜估價費用(182.52萬元)，經實施者說明係因領銜估價業者於整合前期配合進行多次試算作業，另2家估價業者議價後皆低於提列標準，且3家估價合約金額仍較提列標準低，本案估價費用提請審議會確認。
4. 本案採部分協議合建部分權利變換方式辦理，請於事業計畫載明協議合建部分之營業稅協議約定內容，倘係由協議合建戶自行負擔，請刪除該部分金額。
5. 誤植部分請修正
 - (1) 事業計畫第13-4頁營業稅提列說明欄，公式一之更新後總權利價值數值有誤，另廣告銷售管理費提列說明欄，3.實施者權利變換實際獲配之權值、5.實施者協議合建應分配之權值皆有誤。
 - (2) 事業計畫第13-9頁整體報酬率計算式中之風險管理費金額、實施者部分之更新事業實施經費(不含風險管理費)金額皆有誤。
 - (3) 權利變換計畫第7-2頁，宏大不動產估價師聯合事務所之地面層平均建坪單價與估價報告書所載數值不符。

(二) 地政局地價科 張家銘幹事(書面意見)

權利變換計畫：三家估價結果表「二樓以上平均建坪單價」所載元宏不動產估價師聯合事務所估值有誤。(第7-2頁)

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

表11-2、11-3土地/建物登記清冊表，信託財產請於更新後其他登記事項欄註明信託財產、信託收件字號及委託人，以利後續登記作業。

(四) 交通局 王少韡幹事(書面意見)

1. 事業計畫報告書

- (1) P. 3-9，基地周邊路外停車資料與交評報告書 P. 2-21揭載資料不一致，請釐清修正。
- (2) P. 9-34地下二層平面圖與 P. 9-40地下二層平面圖汽車停車位(編號160)配置仍不同，請釐清修正。

2. 交評報告書

- (1) P. 1-4、P. 3-1、P. 3-8、P. 4-8，機車停車位法定及自設數量與事業計畫書都市更新審議資料表不一致；另 P. 4-8汽車停車位自設數量誤植，請釐清修正。
- (2) P. 2-21，基地周邊路外停車場資訊與事業計畫書 P. 3-9路外停車場資料仍不一致，請釐清修正。
- (3) P. 目錄-2，附錄五為交通技師證照及簽證，PDF 檔 P. 123誤植為附錄四。

(五) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

計畫書P. 9-56，請補充標示建物該面各樓層外牆緊急進口、其替代窗戶或開口均位於救災活動空間水平距離11公尺範圍內。

(六) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(鄭家鈴代)(書面意見)

無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附都市更新事業計畫書審議資料表、P. 9-1、P. 9-16所載開發條件，亦無涉都審程序，故無意見。

(八) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(吳欣潞代)

建築規劃設計部分無意見。

(九) 鄭凱文委員 (出席並提供書面意見)

1. 基地北側臨後院處設置一般零售業，由現有巷道進出，請補充由現有巷道進出動線。
2. 若市有土地地上違建已拆除，請修正現況實測圖(P. 9-2)，以確定八德路四段511巷通行無虞。

(十) 簡文彥委員 (出席並提供書面意見)

本案營業稅是否提列為共同負擔，請實施者補充說明營業稅是否為補貼協議地主土地分配之一部分，以利證明由實施者負擔，而非為由協議合建戶自行負擔之情形。

(十一) 蕭麗敏委員 (出席並提供書面意見)

1. 領銜估價費用若非審議要求產生之增補契約，應不適合列入共同負擔中，請實施者再予以說明。另有關實施者前期整合之努力及相關成本，建議於人事行政管理、風險管理費擇一反映提列，目前提列理由宜再說明或予以調整。
2. 依幹事及權變小組會議複審意見，宏大估價報告書再請檢視下列項目之合理性，予以適當修正。
 - (1) P. 139，更新後住宅比準單元，比較法採用案例之合宜性，再請綜合檢視案例選用合理性。
 - (2) P. 142，個別因素調整率請檢視各項目調整率之合理性(P. 164，請以相同邏輯一併檢視)。
 - (3) P. 168，住宅收益資本化率為1.82%，相對於一般事務所收益資本化率為1.71% (P. 160)、店面收益資本化率為1.65%(P. 152)，請估價師檢視合理性。
3. 本次新增意見：P. 132，請釐清比較標的四公設比29.22%對應調整率-3%、比較標的六28.33%對應調整率-2%，公設比項目調整率似有誤植。
4. 針對比較標的揚昇案例再補充說明，本案挑選案例是110年9月10日含車成交單價64.1萬元/坪，在110年8月23日同棟門牌15F-6，含車成交單價75.8萬元/坪，在110年10月26日10F-2，含車成交單價74.2萬元，理論上都在估價師挑選案例之前，務必說明為何挑最低單價之案例，或予以更換案例。另連委員提及與本案同街廓左側之案例10幾年屋齡，成交單價都可約80萬元/坪，故請估價師再評估本案住宅單價合理性。

(十二) 連琳育委員 (出席並提供書面意見)

1. 本案更新後住宅案例選取合適性及調整率合宜性的問題，已於前次小組審查中多次委員提及，但尚未完整說明檢視及調整，再請估價師修正：
 - (1) 宏大報告書表P. 142-比較標的9(正隆)及22(常殷君天廈)，因面積達60坪以上與勘估30坪差異較大，調整率僅2%，未足夠反應價格差異 (如附近信義麗池及建築賞案例已15年屋齡，坪數為20~30坪，成交已達80萬元/坪)，

請估價師再予調整。

(2) 宏大報告書表P.142-比較標的8(揚昇)，請實施者說明為何採用110年9月該案例11F-6單元，價格74萬元/坪，不採用110年8月同棟15F之6單元(坪數與11F-6單元一致)，價格89.23萬元/坪之案例，現採用74萬元/坪案例似乎有疑慮，請再確認。

(3) 宏大報告書P.142-比較標的7-楓韻晴川，此案例三面均位於高架橋，估價師僅調整影響2%，無法反映本案價格，請再修正以反映價格。

(十三) 遲維新委員 (出席並提供書面意見)

1. 風險管理費部分，同意實施者調降至15.00%。
2. 結構調整率僅2%，與通案調整率相較偏低，請再檢討。
3. 本案距饒河夜市西側入口應不到50公尺，而非估價報告的300公尺，請釐清，另部分比較標的位於夜市內，應考量環境及噪音之影響。
4. 住宅比較標的一，三面均為高架橋所包圍，調整率僅2%，請再檢討修正。
5. 比較法(含租金比較法)請以實際修正之原因說明於調整表內。

(十四) 林光彥委員

1. 經實施者回應，陳情人所有160-2地號土地，與本案更新單元未直接相鄰，其間尚間隔167-4地號土地，故欲納入此更新單元實有困難。
2. 共同負擔指的是實施者在執行都市更新過程中所支出之費用，如工程費、管理費用等…，不論是權變或協議合建，若營業稅由實施者負擔，予以提列於稅捐項目中係屬合理；惟倘按營業稅法得轉嫁於消費者由地主負擔，則應不得列入共同負擔。惟實務上，協議部分確實於私權契約可能另有各種態樣約定，應依提列總表規定檢附證明文件，或建議依財政局意見刪除協議合建部分之營業稅額計算，由實施者自行吸收與權變部分的差額。
3. 本案風險管理費率以上限提列，經實施者說明係考量前期土地整合困難度，惟土地整合作業應已反映於人事行政管理費，風險管理費應屬承擔未來風險應獲取對應之報酬，爰有關風險管理費率以上限提列應再補充說明。

(十五) 于俊明委員

風險管理費部分，同意實施者調降至15.00%。

(十六) 吳智維委員

權變計畫書P.10-1載明一位為不能參與選配者，及方才楊姓陳情人表示由權

變戶改為領取更新前權利價值，故請實施者於計畫書補充補償金發放時間及相關法令。

實施者回應及說明：

(一) 人民陳情部分

1. 楊○○、楊○○二位所有權人於審議會前與實施者達成協議，不參與權利變換選配，改領取更新前權利價值，後續修訂計畫書內容，並補充相關補償金發放依都市更新權利變換實施辦法規定辦理。
2. 實施者與黃○○君多次溝通協調，皆因黃君提出之價金遠超過原協議契約內容，故遲未達成共識，本次經審議會討論，黃○○君於審議會上表示同意以協議合建戶身分並按協議合建契約辦理，實施者為求本案能圓滿續行，倘黃○○君簽署事業計畫同意書(勾選協議合建戶)，黃君再增選五坪的範圍內，實施者同意以核定之權利變換計畫書所載單價計算差額找補金額。
3. 針對東側鄰地蔡○○君陳情為何未被納入更新單元，因實施者早期採危老條例推動，整合範圍為塔悠路、八德路四段所圍之街廓，但因臨塔悠路之地主多數無法達成共識，故以現行範圍辦理都市更新事業及權利變換計畫案報核，然該陳情人之座落地號緊鄰167-4地號(非本基地範圍)，且東側鄰地經建築師檢討非屬畸零地，並符合臺北市都市更新自治條例第12條第1項第4款規定。

(二) 建築規劃設計部分

1. 基地北側臨後院處設置一般零售業單元商業空間配置皆依照法令規定檢討，本案屬商業區，一、二樓皆須做商業面積使用，查現況現有巷上違章建築已申請拆除執照後續辦理拆除，故後院處設置一般零售業單元得由東側進出，並已檢討具商業效益，後續配合修正現況實測圖及一般零售業進出動線，確保更新後進出動線無虞。
2. 另消防救災活動空間依消防局意見補充於計畫書中。交通局意見，誤植部分配合修正。

(三) 財務計畫部分

1. 估價費用配合委員意見修正，因範圍內涉及曾存在幽靈建號之特殊情況，至少辦理二次評估作業，經審議會討論後，實施者同意依提列總表提列：「三家估價基本費為140.4萬元，領銜估價加計30%費用=182.52萬元，另加計特殊情況(14萬元)=196.52萬元」，超過提列標準之差額由實施者自行吸收，其他財政局意見屬誤植部分配合修正。
2. 本案實施方式採部分權變、部分協議合建，財務計畫應仍以權利變換為基

礎，本案將協議戶與實施者視為一體並透過估價機制區分權變戶與協議戶之比率，作為財務計畫計算基準，經本次審議討論後且目前僅剩一位未達最小分配單元領取更新前補償金，其餘皆為協議合建戶，為求本案能圓滿續行，實施者同意自行吸收協議合建部分營業稅，及衍生權利變換部分之差額。

3. 本案產權結構複雜，整合不易，且涉及眾多之違占戶皆由實施者自行協議提早搬遷安置事宜且多數皆未申請占用戶安置獎勵，原編列之人事管理費之上確實不符所需，故請同意本案風險管理費率由15.98%，下修調整為15%提列。

(四) 權利變換及估價部分

宏大估價報告書於前次幹事會議皆已依幹事意見調整修正，也有考量比較標的之社區臨路、出入口及寧適性等作微幅調整，建材調整率也高於其他個案修正。本案嫌惡設施調整及比較標的案例、構造及建材、收益資本化率等會依委員意見再作檢視修正。

(五) 容積獎勵部分

有關建築規劃設計(四)，防災中心依建築技術規則需設置於1樓上下層，但目前消防檢討有要求要設置1樓，步行距離不得超過30公尺，故扣除相關設施如車道及法定空地，剩餘空間尚需設置梯廳、逃生通道，目前1樓與2樓皆無設置管委會空間，且1、2層皆已做商業使用，經計算就算縮小防災中心、梯廳仍無法於1~2樓就滿足法定建築面積之70%乘以2倍之規定，且3樓商業空間為避免影響住宅單元，有設置獨立出入口。

決議：

(一) 人民陳情部分

1. 本案尚有所有權人未同意參與更新及鄰地所有權人等陳情意見之溝通協調情形，請實施者後續再與陳情人溝通協調，另蔡君東側鄰地160-2地號土地陳情欲納入本案更新單元一事，因未緊鄰本案更新單元納入確有困難，故同意依原範圍續行審議。
2. 另針對黃君於會上表達業與實施者簽署協議合建契約，爰請其簽署事業計畫同意書後以協議合建戶身分納入計畫書載明。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案於基地北側臨後院處設置一般零售業單元，並自未指定建築線之現有巷道進出，經實施者說明該區位之商業使用效益及配置合理性，並經審議會討論後，請實施者補充該單元由現有巷道進出動線並修正相關圖說後，

予以同意。

2. 本案建築規劃設計及消防救災活動空間修正情形是否符合相關法令規定，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。餘計畫書誤植部分，請依幹事意見修正。

(三) 財務計畫部分

1. 本案領銜估價費用以高於提列標準之合約金額提列，但三家估價費以合約提列總和係低於提列標準，經實施者說明領銜估價合約金額超過提列標準之差額及協議合建部分營業稅自行吸收，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(6%)、風險管理費(15.98%)，皆以上限提列，經實施者說明合理性及必要性，並經審議會討論後，風險管理費率請調降為15.00%，餘予以同意。

(四) 權利變換及估價部分

本案更新後二樓以上均價為869,432元/坪，共同負擔比49.18%(原49.69%)，及估價報告修正情形，請實施者依委員及幹事意見修正，再提請大會討論。

(五) 容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) (#6)建築物結構安全條件獎勵，同意給予89.60平方公尺(法定容積0.95%)之獎勵容積。
- (2) (#10)取得綠建築標章之建築設計獎勵，同意給予758.46平方公尺(法定容積8.00%)之獎勵容積；另請實施者依協議書約定取得綠建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「黃金級」以上
- (3) (#11)取得智慧建築標章之建築設計獎勵，同意給予568.85平方公尺(法定容積6.00%)之獎勵容積；另請實施者依協議書約定取得智慧建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過智慧建築分級評估「銀級」以上。
- (4) (#12)取得無障礙環境設計之建築設計獎勵，同意給予284.42平方公尺(法定容積3.00%)之獎勵容積；另請實施者依協議書約定辦理新建住宅性能評估之無障礙環境初步評估及通過分級評估「第2級」及於使用執照核發後2年內取得新建住宅性能評估之無障礙環境分級評估「第2級」評估報告書。
- (5) (#13)採建築物耐震設計獎勵，同意給予379.23平方公尺(法定容積4.00%)之獎勵容積；另請實施者依協議書約定辦理新建住宅性能評估之

結構安全性能初步評估及通過分級評估「第2級」及於使用執照核發後2年內取得新建住宅性能評估之結構安全性能分級評估「第2級」之評估報告書。

- (6) (#14)時程獎勵，同意給予948.08平方公尺(法定容積10%)之獎勵容積。
- (7) (#17)處理占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵，原則同意給予183.62平方公尺(法定容積1.94%)之獎勵容積，請實施者於核定前檢具相關違章建築戶證明文件及拆遷安置協議書，後續授權更新處覈實計算給予獎勵容積。

2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) 建築規劃設計(二)，本案基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上，同意給予94.80平方公尺(法定容積1%)之獎勵容積。
 - (2) 建築規劃設計(三)，原則同意給予223.01平方公尺(法定容積2.35%)之獎勵容積，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵容積；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。
 - (3) 建築規劃設計(四)，經實施者說明本案商業空間計算即使縮減防災中心、梯廳面積仍無法於1~2樓就滿足法定建築面積之70%乘以2倍之規定，故設計1至3樓為商業空間，另其餘項目尚符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之建築設計類別，並經審議會討論後，同意給予284.42平方公尺(法定容積3%)之獎勵容積。
 - (4) 新技術應用，本案規劃5部充電汽車位及7部充電機車位，同意給予94.80平方公尺(法定容積1%)之獎勵容積，後續請實施者於圖面標示位置，充電柱之設備規格得比照臺北市停車管理工程處接受民間充電柱捐贈注意事項之規定辦理，並納入住戶管理規約。
 - (5) 促進都市更新(一)，本案捐贈經費予都市更新基金17,454,300元，同意給予54.99平方公尺(法定容積0.58%)之獎勵容積，請實施者於事業計畫核定時應與本府簽訂契約書，並應於領得使用執照前完成提供經費作業。
 - (6) 促進都市更新(二)，同意給予44.80平方公尺(法定容積0.47%)之獎勵容積。
- (六) 請實施者依委員及幹事意見修正權利變換及估價報告書，併同聽證紀錄於收受會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖，再提大會討論。