

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 615 次會議紀錄

113 年 4 月 1 日 府都新字第 1136009461 號

壹、時間：民國 113 年 2 月 19 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 王玉芬召集人、討論案 2 簡瑟芳副召集人

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、討論提案：

- 一、「擬訂臺北市中山區長春段一小段 12-1 地號等 15 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 廖翊君 02 2581-5696 轉 3073）

討論發言要點：

- （一）國防部政治作戰局（公有土地管理機關）（書面意見）

本局為提供周邊住戶增額選配需要及國有財產管理維護之一致性，前於 112 年 2 月 23 日國政眷服字第 1120051926 號函修訂選配內容為住宅單元 30 戶、停車位 30 個並領取價金新臺幣（以下幣制同）7 億 840 萬 5,399 元，合計權利價值為 18 億 377 萬 518 元整；本次會議內容無附加意見，本局尊重臺北市都市更新及爭議處理審議會專業之審查結果。

- （二）農業部農田水利署瑠公管理處（公有土地管理機關）

無意見。

- （三）財政局 黃于珊幹事（書面意見）

依本次簡報所示，本案提列信託管理費用 2,375,000 元，其中包括建經公司查核費用 875,000 元，非屬提列總表規定之範圍且亦非信託機構，建請實施者刪除。

- （四）地政局地價科 徐子偉幹事（書面意見）

1. 宏大不動產估價報告書

- （1）P. 61、80、92、98、112、123、129 個別因素調整分析樓上層住家並無騎樓之設置，另查部分比較標的有雨遮而本案勘估標的沒有雨遮，建議「騎

樓狀況」項目應予刪除，或可改列「雨遮狀況」項目，並以量化方式呈現比較調整。

(2) P. 129比較標的14雙城街3巷20號7樓(中山金澤)查相鄰四周並無公園，個別因素有面公園調整-5%，是否面向公園，請釐清。

(五) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

1. 行政院農業委員會已改組更名為農業部，請修正相關資料。
2. 依建物清冊記載，本案共有3個共有部分，惟共專圖說之共有部分標示未依內政部規定分出，請修正。

(六) 交通局 葉志韋幹事(書面意見)

前次意見已修正，爰無意見。

(七) 消防局 鄭正奇幹事(書面意見)

計畫書P. 19-36至P. 19-45，規劃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。

(八) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

本案前已於110年10月20日函回覆實施者，無文資列管事項。

(九) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(高甫承代)(書面意見)

P. 19-11後院深度比法線繪製有誤，請修正。

(十) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

本案曾辦理都審程序，經本府111年9月15日府都設字第113044335號函核定在案，本次所附計畫書與前開核定報告書，計有總樓地板面積、實設機車位、綠覆率、地面層景觀配置、各層平面及立面語彙等微調，惟尚符「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條第1項第1款規定，屬得免辦都審變更設計之調整，故無意見。

(十一) 建築管理工程處 朱芳毅幹事

建築規劃設計部分無意見。

(十二) 陳彥向委員(書面意見)

事業計畫圖P. 3-10，建議完整標示主要道路，例如建國北路與復興北路。

(十三) 蕭麗敏委員

1. 有關更新案件內之財務計畫費用提列，依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」既無規定得提列信託工程查核費用，且本案無需提列該項費用之特殊性，即便168專案小組時未討論該項意見，建議仍應回歸通案處理原則辦理。
2. 有關雨遮議題部分，倘案件有設計雨遮卻未登記時，雨遮即具有其效益，於比較標之之案例倘考慮雨遮效益後，即無較大之差異性。惟經實施者說明，因本案勘估標的原已無設置雨遮，與有設置雨遮之案例比較上，除附屬建物比例，是否仍應考慮設置雨遮之效益，建議估價師參照通案處理原則逐一重新檢視案例狀況，並對於有無雨遮之案例重新檢視說明。
3. 經實施者承諾，與公地主換戶後，且權利變換估價部分配合委員及幹事意見修正後，共同負擔比例以44.56%為上限，惟涉及國防部政治作戰局選配內容之異動部分，現審議會版計畫書內並未載明相關函文，建議實施者後續依審議會決議修正計畫書內容後予國防部政治作戰局確認，並將收受正式函文載明於計畫書。

(十四) 謝慧鶯委員

若產權面積相同，雨遮皆未登記之情境下，有雨遮之戶型價格將高於無雨遮之戶型。即便本案未設置雨遮，仍應於價格上反映差異，建議估價師再針對有設計且有登記雨遮，抑或是有設計沒登記雨遮之使用效益，就比較標的個案再行檢討說明。

(十五) 葉玉芬委員

有關雨遮登記議題，即便未來雨遮已不能登記且本案已確定無設計雨遮，估價師無法於現行估價階段即得知，因後續於銷售時雨遮有無設計，於使用效益及價格上即會產生落差，故建議估價師應針對附屬建物比例之高低，檢討本案與比較標的間之差異性，並請再就比較標的是否設計雨遮或陽台再加以說明。

(十六) 吳智維委員

1. 有關本局提供第1點意見雨遮部分，本案標的經確認應屬107年以後報核之案件，無設置雨遮，惟現部分比較標的有設置雨遮，而部分勘估標的未設置，請實施者再行檢視調整之合理性。
2. 實施者若依本次比較標的及雨遮意見進行修正，共同負擔比例應不會調升，故建議實施者修正後並由更新處查核即可。

(十七) 簡瑟芳副召集人

1. 通案審議案件中，信託管理費是否可包含工程查核費用，請業務科說明。
2. 依本次公有土地管理機關(國防部政治作戰局)提出書面意見，說明前於112年2月23日業已提出修訂選配內容，為何迄今仍未針對該局選配意見處理，請業務科室說明；另針對該局選配調整後，本案共同負擔比例及金額之前後差異，再請實施者詳細說明。
3. 請業務科後續向財政部國有財產署確認，倘更新案件內涉及該署權管土地，後續是否於各審查階段皆須通知，及建議該署提出書面意見後仍建請出席與會，以利意見得確實討論。

(十八) 都市更新處

1. 依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定，係依實施者提供實際信託合約金額提列，通案上應不予提列工程查核費用。
2. 有關國防部政治作戰局提及前於112年2月23日提出之選配內容修訂之意見，因僅函予實施者，請實施者補充說明收受該局調整選配內容意見後之處理情形。

實施者回應及說明：

- (一) 有關後院深度比標示線已確認為誤植，將配合幹事意見修正；另消防局幹事意見，有關停車格位置與救災活動空間重疊部分，本案雲梯車設置於11公尺計畫道路上，現況道路側係有劃設機車停車格，後續擬向臺北市停管處申請取消機車格位，確保不影響雲梯消防車停放及操作。
- (二) 有關實施者於收受國防部政治作戰局112年2月23日修訂選配內容意見後之處理情形說明：
 1. 本案於112年1月3日已召開168專案小組完竣，惟該局於112年1月23日方提出選配調整意見，因該意見並未於168專案小組會議上討論，是以未將其意見納入計畫書內，另針對該局提出之調整意見，實施者原則同意，並於本次審議會前，就因應選配異動衍生共同負擔費用調整一事函予國防部知悉，並經該局函復無意見。
 2. 另依國防部政治作戰局選配調整後，將使實施者實際獲配房地增加，共同負擔金額增加43,542,949元，共同負擔比例與本次審議版本相比將增加0.92%，為避免其他土地所有權人因國防部政治作戰局換戶需求，致共同負擔費用增加使其權益受損，除國防部政治作戰局應負擔費用(31,529,858元)外，其餘

增加費用(12,013,091元)由實施者吸收，不列入共同負擔費用。

- (三) 有關騎樓改列為雨遮項目部分，因「台北市都市更新未登記雨遮估價作業方式」係針對有設計雨遮但無法登記，是以比較標的需做出相對折減，然本案並無設計雨遮故毋需依前述規定進行雨遮修正，後續將依委員意見針對比較標的各戶附屬建物比例進行修正，並檢討比較標的均價調整共同負擔比，及以44.56%為上限。另有關於比較標的14中山金澤誤植為面公園、個別因素調整分析樓上層住家設置騎樓、行政院農業委員會更名及共專有圖說標示部分，後續將配合幹事意見修正。另修正後之計畫書將再函予國防部政治作戰局確認。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案於111年9月15日取得都市設計審議核定，經實施者說明變更修正對照情形且符合建管法令相關規定，經168專案小組討論並決議，並經審議會討論後，予以確認。另有關於基地東側公有停車格位置與救災活動空間重疊部分，請實施者後續依相關規定向交通主管機關申請取消停車位，以避免救災活動操作空間與停車格位衝突。

(二) 財務計畫部分

1. 本案信託管理費用提列2,375,000元，其中包含875,000元(委任富邦建築經理股份有限公司之工程查核報價單1,750,000元之50%)，因不屬土地或資金信託範圍內，請實施者予以刪除。
2. 本案申請容積移轉2,274.39平方公尺(40%)，經168專案小組討論，並經實施者說明容積代金費用係依代金審議委員會審定之金額修正並補充容移前後效益分析，經審議會討論後，予以確認。
3. 本案提列人事行政管理費(3%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(13.18%)，經168專案小組討論並決議，並經審議會討論後，予以確認。

(三) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形及更新後二樓以上均價為1,102,820元/坪，請實施者依幹事及委員意見檢討修正，且共同負擔比例以44.56%為上限。另公有土地管理機關(國防部政治作戰局)提出選配異動意見，經實施者說明將配合調整，另為避免影響其他土地所有權人權益，除國防部政治作戰局應負擔費用外，其餘增加費用(12,013,091元)實施者自行吸收。

(四) 自提修正部分

實施者於都市設計審議核定及168專案小組會議後，自提修正建築規劃內容(室內隔間調整)，經實施者說明修正內容未涉及都市設計審議變更，且未影響所有權人權益，經審議會討論後，予以同意。

(五) 建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) (#5)高於基準容積部分核計之獎勵，同意依168專案小組結論給予98.92平方公尺(法定容積2.17%)之獎勵容積。
- (2) (#6)建築物結構安全條件獎勵，同意依168專案小組結論給予50.77平方公尺(法定容積1.12%)之獎勵容積。
- (3) (#10)取得候選綠建築證書之建築設計獎勵，同意依168專案小組結論給予273.11平方公尺(法定容積6%)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「銀級」以上，及建議實施者評估納入建築能效「等級達1+級(近零碳建築)」。
- (4) (#11)智慧建築標章之建築設計獎勵之獎勵容積，同意依168專案小組結論給予364.14平方公尺(法定容積8%)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「黃金級」以上。
- (5) (#12)建築物無障礙環境設計獎勵，同意依168專案小組結論給予136.55平方公尺(法定容積3%)之獎勵容積；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內達到住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境第二級。
- (6) (#13)採建築物耐震設計獎勵，同意依168專案小組結論給予91.04平方公尺(法定容積2%)之獎勵容積；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內達到住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之第三級。
- (7) (#14)時程獎勵，同意依168專案小組結論給予455.18平方公尺(法定容積10%)之獎勵容積。

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，同意依168專案小組結論給予45.52平方公尺(法定容積1%)之獎勵容積。
- (2) 建築規劃設計(三)，原則同意依168專案小組結論給予693.56平方公尺(法定容積15.24%)，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度；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) 新技術應用，本案規劃3部充電汽車位及4部充電機車位，同意依168專案小組結論給予45.52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，並納入住戶管理規約，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。
- (4) 促進都市更新(二)，本案計有1棟4層及1棟5層樓樓建築物，同意依168專案小組結論給予20.08平方公尺(法定容積0.44%)之獎勵容積。
3. 本案申請容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果，給予1,820.7平方公尺(法定容積40%)之獎勵容積。

(六) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p>(公有土地管理機關) 財政部國有財產署北區分署(書面意見，臺北市都市更新處代為宣讀)</p> <p>1. 查本案辦理168專案書面審查及於112年1月3日召開168專案小組，惟本分署皆未獲通知，先予敘明。</p>	<p>臺北市都市更新處-梁紹芳股長</p> <p>1. 國產署所提內部審議程序事宜將再予檢視，本次聽證會議所提書面意見將提請後續審議會審議。</p> <p>弘傑開發事業股份有限公司-彭欣婷(實施者受任人)</p>	<p>1. 因 168 專案書面審查及 168 專案小組屬內部審查會議性質，本案於公展公聽會及聽證會議皆依都市更新條例相關規定辦理，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>2. 本案國有土地比例(含政戰局及農水署經管國有土地)高達85.76%，共同負擔比例達43.92%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。</p>	<p>2. 本案共同負擔費用包含工程費用、權利變換費用、容積移轉費用、貸款利息、稅捐及管理費用等六大項，費用說明分述如下：</p> <p>(1) 本案工程費用包含新建工程相關費用、公寓大廈管理基金、外接水電瓦斯管線工程費及鄰房鑑定費等。營建費用依110年7月公告之「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」鋼骨鋼筋混凝土造第三級提列費用，本案規劃地下4層，地上18層，營建單價為67,800元/m²，加計高度加成、地下層超建加成、物調及智慧建築增量調整率後，工程造價每坪約24.5萬元，已符合提列標準規定。</p> <p>(2) 權利變換費用中，建築規劃設計費依建築師酬金標準中級標準提列；都市更新規劃費、不動產估價費因合約金額低於提列標準，依提列標準規定以合約金額提列共同負擔；測量費用依合約金額、拆遷安置費依估價師提供建物殘餘價值及依審議原則不扣除拆除費用提列，地籍整理費用依提列標準規定20,000元/戶提列共同負擔。上述費用皆已符合提列標準規定。</p> <p>(3) 本案申請容積移轉40%，移入方式為公共設施用地及容積代金兩種，公共設施用地容移費用依實際合約金額提列，容積代金費用依容移代金預繳公文金額提列，已符合提列標準規定。</p> <p>(4) 貸款利息、稅捐皆依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提</p>	<p>2. 共同負擔提列費用部分，業提會討論，依審議會決議辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
		<p>列總表」規定提列，已符合提列標準規定。</p> <p>(5) 本案管理費包含人事行政管理費、銷售管理費、信託管理費及風險管理費。</p> <p>A. 人事行政管理費為實施者進行土地整合，長期投入人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出費用，為實際且必要性支出。人事行政管理費率上限為5%，因本案範圍內公有土地比例超過75%，依提列標準規定以3%提列，已符合提列標準規定。</p> <p>B. 銷售管理費係為實施者銷售更新後取得之折價抵付房地之費用(變現成本)，需要廣告銷售方式協助處分所得資產。本案實施者實際分配總價值為2,115,746,555元，因分配價值為30億以下，依提列標準以6%提列，已符合提列標準規定。</p> <p>C. 有關風險管理費部分，因本案整合過程中，實施者需承擔各項開發條件、勞動力短缺、工期延長等開發風險，加上重建推動期程長，至都市更新案件完成尚需4年，增添不確定因素，承擔較高之融資與財務風險，且依提列標準計算風險管理費率為13.68%。本案已自行調降為13.18%，已符合提列標準規定。</p> <p>D. 本案私有土地均辦理信託管理，費用依提列標準規定以合約金額50%提列，已符合提列標準規定。</p> <p>3. 本案各項費用皆依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，符合規定。</p>	

序號	發言次序	答覆	大會決議
2	林■■■(魏■■■代為發言)(當事人) 租金補貼 37.5 個月，是否不合理?是否可以延長到交屋?如果真的不行延長，也請實施者適時延長一些時間。	弘傑開發事業股份有限公司-彭欣婷(實施者受任人) 本案拆遷安置費係依民國 110 年 1 月 15 日公告之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定計算，地下層每層以 2.5 個月計算、地上層每層 1.2 個月，並考量取得使用執照後住戶仍無法遷入，是以安置期間為更新期間加 6 個月計算，本案更新後興建地上 18 層地下 4 層，就核算後拆遷安置月數以 37.6 個月計，係依提列標準計算，恕難延長。	拆遷安置費皆依都市更新條例相關規定辦理，不予採納。

(七) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫案經大會審議修正後通過，請實施者收受會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，另有關估價部分請依委員意見檢討修正且共同負擔比不得高於44.56%，及請實施者就選配換戶部分洽國防部政治作戰局確認，並檢附相關函文後始辦理核定，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

二、「擬訂臺北市中山區榮星段三小段 347 地號等 2 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 陳芊穎 02 2781-5696 轉 3083)

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署(公有地管理機關)(書面意見)

1. 旨案本署更新後分回國有房地經住都中心112年12月8日住都字第1120027137號函建議納作社會住宅或其他後續依法認定為政策性使用之住宅，經本分署以112年12月14日台財產北改字第11200384990號函請貴公司調整選配，茲住都中心衡酌貴公司112年12月27日函意見，復請本分署再次協助改選，爰請貴公司同意再次調整選配如下，預計領取差額價金新臺幣4,705萬8,873元：

(1)房屋單元計 15 戶：6F-B、7F-C、8F-C、13F-B、13F-C、14F-B、14F-C、15F-C、17F-B、17F-C、17F-D、18F-B、18F-D、19F-B、20F-B。

(2)停車位單元計 15 席：地下一層編號 145、149、地下二層編號 115、116、122、123、124、129、地下三層編號 79、80、84、85、87、88、91。

2. 本案都市更新權利變換計畫審議或核定結果，國有土地應分配之權利價值如與實際已申請分配總值不同，本分署需調整分配標的時，貴公司應配合辦理，並以不補繳差額價金為原則。

(二) 財政局 黃于珊幹事 (書面意見)

1. 事業計畫P.附-64仍未見估價師查估本案安置租金水準之佐證資料，另實施者回應表示租金水準參酌周邊市場行情，依合約提列，與事業計畫P.10-1所敘委託估價業者查估之內容不一致，請實施者釐清說明。
2. 事業計畫P.13-5列示全案房屋評定現值計算方式，其中地下層停車空間之標準單價，請按八成核計。
3. 事業計畫P.13-1鄰房鑑定費提列說明欄位之戶數未對應修正，請釐正。

(三) 地政局地價科 徐子偉幹事 (書面意見)

1. 事業計畫及權利變換計畫之都市更新審議資料表2樓以上均價與巨秉不動產估價報告書不一致。
2. 巨秉不動產估價報告書P.9合併後土地容積率計算表之「其餘可申請原容積及輻射獎勵值」與事業計畫獎勵值似有未符，如何計算請說明。

(四) 地政局測繪科 陳光熙幹事 (書面意見)

1. 表11-2土地登記清冊表：
 - (1)更新後「他項權利、限制登記情形」欄，請註明抵押權情形。
 - (2)信託財產請於「其他登記事項」欄註明信託財產、信託收件字號及委託人。
2. 表11-3建物登記清冊表，序號61所有權人柯秋卿漏列抵押權情形。
3. 表11-4土地他項權利登記清冊表，所有權人林志銘、黃齡右，更新後設定權利範圍與取得土地權利範圍不一致。
4. 表11-5建物他項權利登記清冊表，更新後設定權利範圍請依取得之建物權利範圍填寫。
5. 所有權人許鴻章、黃玲玲更新前土地建物上設有抵押權，惟表11-4、11-5未敘明抵押權轉載情形，請釐清。
6. 表11-3建物登記清冊表，所有權人中華民國部分請填明管理機關。

(五) 交通局 葉志韋幹事 (書面意見)

1. P.9-8 請補充標示車道出入口與上下游路口距離(參照交評P.5-9)。
2. P.19-36、19-38 請將基地南北兩側道路補足8公尺部分，以及再退縮2公尺供行人通行部分完整標示於景觀剖面圖。
3. 有關本案規劃5個商業單元，惟未設置裝卸車位，是否於基地內自行滿足裝卸貨需求及交評報告書修正情形，經開發單位說明將以垃圾車位兼作裝卸車位使用，本局尚無意見。

(六) 消防局 鄭正奇幹事 (書面意見)

1. 計畫書P.19-44，請確認雲梯消防車順向進入及駛離救災活動空間之動線不可逆向，並確認救災動線內各處均保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。
2. 計畫書P.19-27及P.19-28，規劃之救災活動空間現況有停車、路燈及纜線位置部分重疊，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。

(七) 文化局 姚丹鳳幹事 (書面意見)

本案前於110年11月26日已函復本案實施者，無文資列管事項。

(八) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(高甫承代) (書面意見)

P.19-6、P.19-15多戶住宅部分之法定停車位檢討面積計算式有誤(13,463.49減457.46不等於13,186.03)，請修正，並請一併修正法定停車位數量檢討。

(九) 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報告書審議資料表、P.9-1及P.19-6所載開發條件，亦無涉都審程序，故本案無意見。

(十) 建築工程管理處 朱芳毅幹事

有關輻射屋是否比照海砂屋通案，經確認後即限期強制搬離，須再確認。另依實施者提供之行政院原子能委員會函文，已敘明就1至7層樓之所有建物門牌均可按原建蔽率及放寬總樓地板面積30%計算獎勵。

(十一) 陳彥向委員 (書面意見)

無意見。

(十二) 朱萬真委員 (出席並提供書面意見)

1. 認同拆遷安置費以一致性方式提列，以利本案後續都更程序之執行。
2. 人事行政管理費說明項目不宜以詳列項目及金額方式說明，包含租金補貼，另本案拆遷安置費需調整，建議風險管理費酌予調降。
3. 權利變換計畫第10章內容請再補充及修正部分：
 - (1) P.10-1 不能參與者只載明 2 人，應分配權利價值未達最小分配單元價值者均屬不能參與者，查表 10-1 本案共有 5 人，惟其中 3 人與他人合併分配，請補充。
 - (2) 表 10-1 不能參與者更新後受配人應為實施者，非原所有權人，請修正。

(十三) 蕭麗敏委員（出席並提供書面意見）

1. 有關拆遷安置費之定義，於法規文字上並無明確規範是否須有居住事實，故應回歸該項費用之立法意旨，實施者應舉證其餘房屋於報核前是否有居住事實，且更新案件常有原所有權人過世後無人繼承且現況無人居住之房地，若經決議，本案須舉證居住事實方得提列安置費，往後於通案審議上皆須比照辦理。另因應輻射屋尚有再給予總樓地板面積30%之容積獎勵，若實施者認為輻射屋因無居住事實，故不給予租金補貼，於估價部分，因輻射屋身分而給予之容積獎勵條件，應要反映於更新前之專屬獎勵，故就都市更新之相對公平性，建議仍應提列該項費用，以維案件一致性。
2. 1樓住宅部分提列之租金補貼現一個月為1,000元/坪，而樓上層租金補貼為800元/坪，現依估價師評估1樓樓層效用比為樓上層的1.4倍，惟一樓所提列之租金補貼仍低於樓上層乘以1.4後之金額，本案雖有部分所有權人有與實施者簽有協議，惟為維持案內之公平性，仍請實施者依提列總表規定予以考量。
3. 有關拆遷補償費部分，實際發放金額應扣除拆除費用，惟本案其他地上物拆遷補償費應補償金額未扣除拆除費用，請實施者釐清是否符合相關規定，另人事行政管理費及風險管理費請實施者酌降。
4. 估價部分意見如下：
 - (1) 有關更新前 1 樓住宅之樓層效用比部分，現有額外針對是否有庭院使用空間作出調整，請實施者就估價報告書內之一樓住宅比較案例中是否皆有設置庭院說明；另查本案 1 樓現況因有增建，惟增建非估價考量之項目內，請實施者一併說明庭院空間之判斷基準，及依通案原則，若非為法定建物內之額外使用空間，實施者需舉證已取得同意單獨使用之書面文件，並列入估價條件。

(2) 估價報告書(巨乘)：

A. 依前次會議委員意見 P. 42(同 P. 63)

(A) 實際建蔽率高於法定建蔽率之合理性，請釐清。

(B) 地下室開挖樓層數不同，車位均價相同之合理性。

B. 更前一樓住宅樓層效用比再請詳予查證說明。

(十四) 謝慧鶯委員

1. 有關建築物因未有居住事實故不提列拆遷安置費部分，過去仍有無人居住仍發放拆遷安置費之案例，實施者不得以「判斷無人居住」為由，即不給予租金補貼。過去審議海砂屋案件因安全問題無人居住，亦未有調查無人居住事實即不予發放租金補貼之情形。且本案僅部分建物為輻射屋，然輻射屋所申請之容積獎勵卻為全案共享，恐有案件公平性不一致之疑義，仍建議補貼標準應統一並與審議通案相符。
2. 本案採權利變換方式實施，拆遷安置費之租金補貼提列標準就應一致，多拿租金補貼的地主恐成為其他地主的共同負擔，另實施者與地主採協議合建非僅有租金補貼，在權利變換實施方式不宜有不同的提列標準。
3. 本案尚須補提列部分戶數的拆遷安置費，建議風險管理費請實施者配合酌降，維持共同負擔比例不得高於41.80%。

(十五) 林佑璘委員

1. 都市更新條例或都市更新權利變換實施辦法並未對於如何提列拆遷安置費用有其規定，而係由都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表進行規範，故應採納提列總表所述內容。本案若依提列總表規定，現況是因輻射屋緣故致原建築物住戶無法居住，係符合規定，應予以提列。
2. 有關實施容積管制的時間點，並非所有案例都適用72年4月25發布臺北市土地使用分區管制規則的時間點，應個案檢視該基地實施容積管制之時間點，爰請實施者補充佐證資料。

(十六) 葉玉芬委員

查現計有國有建物等16筆建物因未有居住事實而未提列拆遷安置費，若依案件整體之公平性，實施者是否亦應針對有提列拆遷安置費之其餘私有合法建物如實查核其是否有居住事實。

(十七) 林志崧委員

本案並非全案皆為輻射屋，其餘尚存有水電錶之建物可由所有權人自行決定是否要繼續居住，惟輻射屋等建物之水電錶已拆除，就無法居住之事實業已非常明確，故依提列總表規定針對拆遷安置費之定義及立法意旨，建議本案不予就無水電錶之建物提列拆遷安置費。

(十八) 鐘少佑委員

庭院效益部分增加至基地南、北側，惟估價報告書所示係增加至257巷，與現實施者回應不相符，請再釐清。

(十九) 邵琇珮委員

1. 有關拆遷安置費提列疑義，依提列總表規定應先確定是否係因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，致使原建物之住戶、營業行為無法繼續居住或營業方給予該項費用。另通案上無居住事實仍得提列拆遷補償費之案例，係因所有權人有權選擇是否要居住、營業或空置，並非因無法居住，考量本案無居住事實非因都市更新造成，若提列拆遷安置費，恐有公平性之疑義。
2. 臺北市土地使用分區管制規則(現為自治條例)係於72年4月25日發布，惟臺北市部分都市計畫早於自治條例發布前就已實施容積管制，故實施者所述73年10月22日實施的都市計畫，有可能是全市實施容積管制後該都市計畫的通盤檢討，但並不等於本案實施容積管制的時間是在73年10月22日，這部分再請洽都市發展局協助釐清。

(二十) 楊欽文委員

1. 經實施者說明，原能會前因考量輻射屋之居住安全，於價購時已給予原所有權人拆遷安置費，若前期已由原能會給予拆遷安置費，現因都市更新須重建而要再予給付拆遷安置費是否重複，且本案重新購回輻射屋之8戶所有權人係因該建物後續將參與都市更新，而非基於需重新營業或居住之需要，是否符合拆遷安置費提列標準之定義，於目的性上應先釐清後再予討論較為妥適。
2. 有關本案是否設置裝卸車位，實施者已有說明，無意見。另消防救災動線應順向進出，現龍江路271巷鄰基地側已有退縮足夠之空間，救災空間亦可保持淨空，惟該巷延伸至第一個路口時，因現場未劃設紅線及有劃設停車格，將來若道路2側停滿車輛時，救災動線恐不足4公尺，故建議實施者於取得使照前申請停車格位取消或劃設紅線，以維持消防動線通暢。

(二十一) 吳智維委員

針對估價報告書所載「其餘可申請原容積及輻射獎勵值」5,167.06平方公尺，

請實施者依本次地政局書面意見釐清數值，並補充說明。

(二十二) 都市更新處

1. 依提列總表規定，拆遷安置費用係致使原建物之住戶、營業行為無法繼續居住或營業，而必須另覓場所，所給予之補貼，查本案部分建物經實施者說明未有居住事實，原則上應可不提列拆遷安置費。
2. 針對輻射屋申請之容積獎勵部分，本案實施者係有取得行政院原子能委員會核發之函文提及可放寬原樓地板面積30%申請獎勵。
3. 依都市更新建築容積獎勵辦法第 5 條規定，實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積者，得依原建築容積建築，或依原建築基地基準容積百分之十給予獎勵容積。依據使用執照，本案更新前建物は於72年11月竣工，本市土地使用分區管制規則於72年4月25日發布，請實施者補充說明是否屬實施容積管制前已興建完成之合法建築物。
4. 另依都市更新條例規定，拆遷補償費應該要扣除拆除費用。

實施者說明及回應：

1. 有關本案輻射屋是否提列拆遷安置費及容積獎勵計算部分，說明如下：
 - (1) 查本案更新單元範圍內未有居住事實之戶別總計 23 戶，前由行政院原子能委員會以價購方式取得後轉由財政部國有財產署管有，後有 8 戶於 110 年 10 月本案報核前，因該建物將參與都市更新改建，由所有權人向財政部國有財產署購回。另行政院原子能委員會於價購時業已拆除水電錶，故該等戶應自行為當時迄今為無法使用狀態。
 - (2) 本案範圍內之合法建築物非全數皆為輻射屋，除輻射屋(計 23 戶)無人居住外，其餘建物由所有權人自住或是出租等使用，實施者係有提列拆遷安置費，若經決議均須提列拆遷安置費，全案共同負擔費用將增加約 3 千萬餘元，共同負擔比例配合估價報告調整及管理費等連動項目修正，將再增加 0.8%~1%。
 - (3) 有關放寬容積獎勵部分，查行政院原子能委員會係有針對民生別墅全區放寬原樓地板面積 30%獎勵，並於 108 年 8 月 21 日發函予臺北市建築管理工程處。
2. 有關建築規劃設計部分：
 - (1) 法定停車位計算部分，因本案一樓後側原規劃為一般零售業，後變更為住宅使用，將配合幹事意見修正數量，修正後之法定停車位將減少 1 部，並增設 1 部自設車位，實設汽車數之總量不變，其他補充標示部分將配

合修正。另有關裝卸車位設置部分，本案僅規劃 5 戶商業單元，計 400 多平方公尺，依臺北市土地使用分區管制自治條例，本案免設置裝卸車位，然為利案內實際使用，本案現於地下一層設置一部垃圾車專用停車位並兼作裝卸車位使用。

(2)原 8 公尺 x20 公尺之救災活動空間設置於龍江路 257 巷，配合消防局意見修正為順向駛離並設置於基地北側，後續針對第四台纜線或路燈將辦理移位或取消，以符合規定。

3. 有關委員所提之土地容積差異試算中實際建蔽高於法定建蔽率與地下室開挖樓層數不同，但車位均價都相同的情形，將依委員意見重新檢視修正。

4. 針對更前一層住宅之樓層效用比，將檢視釐清比較案例地上一層是否有庭院。而更新前有庭院使用空間之因素修正是考量南北側有部分戶別有較大的法定空地，在視野開闊度上較佳，予以上調價格，並非以庭院約定專用角度納入評估，此部分也會重新補充說明在報告書中。

5. 本案更新前建物於72年12月5日取得使用執照，臺北市政府於73年10月22日公告「修訂民權東路、敦化北路、民生東路、建國北路、長春路、松江路所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)案」，經釐清符合實施容積管制前已興建完成之合法建築物認定時點，應無疑義。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人尚未同意參與更新及國產署（公有土地管理機關）所提 1634 建號等 16 筆未有居住事實之國有建物未提列拆遷安置費用及於聽證後提出改選需求等意見，經實施者說明並經審議會討論後，換戶部分，予以同意，另有關拆遷安置費用部分，請實施者依通案予以提列。

(二) 建築規劃設計部分

本案建築規劃設計是否符合建築相關法令規定，請依幹事意見檢討法定停車位，另針對消防救災空間部分，請於使用執照前辦理第四台纜線、路燈移位及申請停車格取消或劃設紅線，以符合規定。

(三) 交通規劃部分

本案規劃有 5 個商業單元，未設置裝卸車位，是否於基地內自行滿足裝卸貨需求及交評報告書修正情形，經實施者說明已依規定檢討得免設置裝卸車位，且已於地下一層設置專用垃圾車位兼作裝卸車位使用，應能自行滿足基地內停車位需求，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 財務計畫部分

1. 本案信託管理費以銀行報價單金額50%提列2,121,928元(未檢附合約)，請實施者於核定前檢附合約並擇低提列，倘無法檢具請予以刪除。另拆遷補償費請扣除拆除費用。
2. 本案人事行政管理費5%、廣告銷售管理費6%、風險管理費15.68%均以上限提列，經實施者說明並經審議會討論後，因拆遷安置費用提高，人事行政管理費及風險管理費請實施者依委員及幹事意見予以酌降，以維持本案共同負擔比不得超過41.8%，另廣告銷售管理費6%，予以同意。

(五) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形、2樓以上均價由1,091,414元/坪修正為1,123,840元/坪(是否反映轉管)，共同負擔比為41.8%，請實施者依委員及幹事意見檢討修正，且修正後共同負擔比例不得超過41.8%。

- (六) 有關本案涉及都市更新建築容積獎勵辦法「實施容積管制前」已興建完成之合法建築物認定時點疑義，請釐清後併同建築容積獎勵及聽證紀錄部分，再提會討論。