

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 185 次會議紀錄

103 年 12 月 8 日府都新字第 10332116100 號

壹、時間：民國 103 年 11 月 20 日（星期一）上午 9 時 0 分

貳、地點：臺北市政府 8 樓都市計畫委員會會議室（西南區）

參、主持人：邊主任委員泰明

紀錄彙整：吳敏瑄

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、討論提案

一、「擬訂臺北市文山區公訓段二小段210-2地號等59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 張正 2321-5696#3043)

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）

1. 依本署103年11月6日台財產署公字第10300327920號函略以，監察院有設置檔案庫房之需求，故請實施者評估本署於本案分回之房地依「檔案庫房設施基準」調整樓地板載重等建築設計之可行性，並於會後提供評估意見予本分署。
2. 本署經管同小段277-1、285-1地號2筆國有持分土地更新前權利價值認定乙節，依預算法第60條規定略以，國有財產應依市價出售，爰請貴府責成實施者俟旨述事業計畫及權利變換計畫案核定後，依前述預算法規定辦理，以維國產權益。
3. 本案範圍外本署經管之同小段210-3、211-7地號2筆國有公設用地，臺北市都市更新處業以103年11月11日北市都新事字第10332112000號函詢撥用方式，本分署將另案函復。
4. 本案容積獎勵（不含容積移轉）達57.12%，應以適量而非以最大化，且設計應以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。請實施者就現有事業計畫之建築規劃設計估算未申請容積獎勵時之建築物樓層高、共同負擔費用、總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積，申請容積獎勵後，每增加1樓層之對應增加容積比例、共同負擔費用及比例、增加之總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積具體數額，並就前述項目內容製作表格條列明細及計算式，並送本分署，俾以表示意見。亦請秉權考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積獎勵後之建築量體及土地所有人有實質受益。

5. 本案「鑽探費用」(7萬5,000元/孔)、外接水、電、瓦斯管線工程費(7萬5,000元/戶)、地籍整理費用(2萬元/戶)均以「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」【99年12月】上限提列、於營造費用額外提列制震費用。人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(4.5%及6%)、風險管理費(14%)等項目皆以提列總表上限提列，導致本案共同負擔比例高達40.82%，顯偏高而不合理，爰實施者檢討，並調降共同負擔費用提列，以符合理性與必要性。
6. 依本署103年10月17日台財產署改字第10300283160號函略以，依都市更新條例第30條第1項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地建築物折價抵付。實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。故請實施者依前述函示辦理。
7. 又本案國有土地比例高達35.41%，故其銷售管理費與風險管理費應按國有土地權值比例調降並將調降價值換算屬於國有土地權值併入本署權利變換之應分配權利價值內並予以載明，以符合理性與維護國產及全民權益，且有前例可循，請委員重視及合宜審議。
8. 本署預計領取差額價金上修為1億2,356萬1,823元，已逾本案最小分配單元價值(含一車位)，依國有非公用土地參與都市更新注意事項第13點規定略以，依都市更新權利變換計畫經臺北市政府審議或核定結果，倘國有土地應分配之權利價值與實際已申請分配總值不同，本分署需調整分配標的時，實施者應配合辦理，並以不補繳差額價金為原則。故請實施者於依審議委員意見修正會後洽本分署調整分配標的。
9. 本分署就估價部分提出相關意見，請實施者妥為說明。

**臺北市文山區公訓段二小段210-2地號等59筆土地都市更新權利變換價值估價報告書
意見書**

一、推估更新前各土地所有權人之權利價值及價值比例

1. 合併前各宗土地價值評估及價值比率計算表

(1) 臨路條件：

本報告針對臨路條件修正項目為正面臨路寬度、臨路類別、臨路面等三項，而正面臨路·度與臨路類別兩項調整項目似乎為相關因素，是否有重覆修正之疑慮，與臺北市政府地政局潘幹事依茹相同，惟於修正後報告僅依本意見說明，並未進行調整修正。臨路面部份針對雙面臨路分為三種，分別為二面一前後側、二面及二面一角地。本修正因素僅針對臨路面數進行修正，角地似乎存在其他調整因素之考量，是否應依不同因素分別修正或請說明其理由。本報告就

各宗土地個別條件部份，未針對臨路面寬、寬深度等因素進行調整，是否有其特殊考量或理由？

(2) 主要臨路認定之問題：

本案坵塊劃分依「同一所有權人」或「同一建築執照或使用執照」視為一宗土地為劃分原則，共分為21個坵塊進行評估。惟經進行比對，本案未開闢計畫道路是否能視為「主要臨路」尚有疑慮。

A.未開闢計畫道路雖可申請建築線指定，惟須視現況是否有足夠寬度出入或須自行開闢出入通道。

B.即使能依上開條件指定建築線，申請建造執照並進行建築開發，仍可能因出入寬度不足，而無法申領使用執照。

綜上所述，未開闢計畫道路是否能視為「主要臨路」請估價單位提出說明？

2.坵塊劃分之問題：

依現況資料可知，本案更新單元內 216建號（門牌：興德路53巷14弄3號）之進出道路，似乎須經由公訓段二小段276地號；另文山區53巷內之建築物亦須211-19地號。是以，坵塊1、坵塊6、坵塊7、坵塊8及、坵塊11，是否原屬建造執照57備字第008號之開發基地範圍？若其原為同一開發基地範圍，僅因其後進行分割而獨立，若以不同坵塊進行評估，是否合理？請實施者提供相關資訊及說明。

3.評估過程通案性原則：

(1) 本案更新前合併前後土地價值評估均採用相同案例進行推估，惟更新後更新單元總面積達2,000坪以上，而比較案例2之面積僅約44坪，且其個別因素總調整率達26%，雖已於報告中進行說明，但該案例之適用性是否妥當？

(2) 價格日期調整部份，於推估土地價值之過程中，均依信義房價（季）指數調整，是否合理？另土地開發分析法標準層價格推估時，價格日期調整依據未進行說明。

二、更新後大樓權利價值審查

(一) 更新後建物價格推估合理性審查：

1.比準單元價格評估：

依據都市更新權利變換價值計算評估報告，參酌價格日期當時之成交案例，本案更新後建物價格尚屬合理範圍。惟比較法及收益法租金調整分析表中，針對建物結構部份，因本案更新後建築樓層為26層，採用推估之比較案例為12F~15F之建築物，於該項均未進行調整，是否合理？

若依臺北市都市更新（重建區段）建物工程造價基準及差異率如下：

建物工程造價標準單價表（單位：坪）

構造別	鋼筋混凝土造	
建材設備等級	第三級	差異率（%）
11~15層	134,200	19%
16~20層	47,100	9%
21~25層	161,000	0%

若依不動產估價師全國聯合會第四號公報相關規定調整基準如下：

不動產估價師全國聯合會第四號公報

構造別	鋼筋混凝土造	
	單位面積造價 (元/坪)	差異率 (%)
樓層別	均房價水準 (萬元/坪)	45~60
12 層	102,000~118,000	35%
13 層	105,000~121,000	32%
15 層	110,000~127,000	26%
26 層	141,000~160,000	0%

不動產估價師於建物結構調整時，得參考前述表基準，以相對比例進行修正。惟於本案巨秉不動產估價師聯合事務所提供之權利變換不動產估價報告書中就該項目未進行調整，顯不合理。另於不動產估價報告書P.145及P.148，建築樓層均誤植為24層，是否影響比準單元之評估結果？

2.更新後不動產效用比調整：

本案不動產估價報告書於垂直效用比調整部份，尚符合市場交易之習慣。於水平效用比調整部份，修正項目分別為通風採光、產品面積及型態、寧適性、視野開拓性及坐向

(1) 通風採光面：

經檢視權利變換計畫書之更新後土地使用及建築計畫平面圖，該調整項目僅分為三面採光及單面採光。惟比準單元A1-4F應屬二面採光之產品，整棟建物採光面應分為單面、雙面及三面採光，不動產估價師就採光面之認定是否有其理由，請另行說明。

(2) 寧適性：

不動產估價報告就寧適性調整分別為佳、臨車道、臨捷運（低樓層）及臨捷運（中樓層）。依更新後不動產樓上各戶建坪單價表，針對臨車道部份A1-2F、B3-2F、A1-3F、B3-3F均調整-5%。於一般市場交易及新建案銷售訂價習慣，車道固然對交易價格會有負面影響，惟2F及3F影響程度應為2F>3F，於水平效用調整時均採相同之修正率，是否妥適？

10. 本案範圍外本署經管之同小段210-3、211-7地號2筆國有公設用地撥用方式，請依本分署103年11月18日台財產北接字第10300302070號函(略以)：「按『各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則』規定，各級政府機關因公務或公共所需公有不動產，依土地法第26條或國有財產法第38條申辦撥用時，以無償為原則。但有第1項但書所列各款規定之情形者，應辦理有償撥用。...，旨揭2筆公園用地，係於77年由第三種住宅區變更為公園用地，爰本案土地倘係由目的事業主管機關為開闢作公園使用，依本分署列管資列尚無應辦理有償撥用之情形。」辦理。

11. 本案權利變換計算方式請考量公有土地之分配權益，並請實施者詳列相關計算方式、分配方式及費用發放時點等內容供本署參酌。

(二) 財政局 (公有土地管理機關)

1. 查本次審議會版之事業計畫及權利變換計畫，實施者逕依103年1月16日修正之都市更新權利變換實施辦法，將本府工務局新建工程處經管之本市文山區公訓段二小段284-1地號市有土地全部抵充，已無計算權利價值，惟本案申請報核日為102年11月15日，依當時之規定，僅有供通行之公有道路用地得抵充，故有關本案市有道路用地是否係依103年1月16日新修正之都市更新權利變換實施辦法抵充，擬提請大會審議。
2. 有關284-1地號土地是否抵充乙事，本案自計畫擬訂期間起，實施者即以參與權利變換方式徵詢本局意見，本局仍希望以參與權利變換方式計算，惟請實施者說明該筆土地部分抵充與整筆抵充對其他所有權人之影響，並提請大會討論。

(三) 工務局新建工程處 (書面意見)

案內本處經管本市文山區公訓段二小段284-1地號市有土地參與國揚實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市文山區公訓段二小段210-2地號等59筆土地都市更新事業及權利變換計畫案」於103年10月【審議會版】之應分配權利價值總計為新台幣2,603萬1,736元，現於103年11月【審議會版】經實施者修正為全數抵充一節，是否有損本府權益，請協助釐清，並副知本府財政局。

(四) 工務局公園路燈工程管理處

本案基地東北側公園用地經國有財產署函復應採無償撥用，請實施者依相關規定配合辦理程序。

(五) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

基地北側救災活動空間範圍內部分似有固定設施，未保持淨空，請修正。
(P13-4)

(六) 財政局 王幹事月蕊(書面意見)

1. 合法建物拆遷補償費部分：在都市更新案費用提列總表未修正前，有關實施者說明本案以不提列拆除費用，拆遷補償金額內不扣除代為拆除費用乙節，本局無意見。
2. 本案提列制震費用2,835萬元，請實施者說明其施作程度必要性後提請大會審議。

3. 有關本案營建工程費用先計算超建地下層加成，再計算物價調整乙節，查提列總表並未明訂計算順序，惟依提列總表說明文字之前後，本案計算方式尚屬合理。
4. 本案人事、銷售與風險管理費率均以高限提列，致共同負擔比達40.82%，請實施者檢討調降並提請大會審議。
5. 本案現住戶拆遷安置費以42個月核算乙節，實施者已說明，提請大會審議。
6. 其餘應釐清項目實施者已依幹事複審意見說明或修正。

(七) 地政局 潘幹事依茹

土地徵收條例有關市價徵收相關條文修正公布之前，更新範圍內道路用地依審議原則係採當期公告現值之1.2倍計算其價值；土地徵收條例有關市價徵收相關條文修正公布之後，委員會審議係以道路用地對整體更新容積獎勵之貢獻值計算其價值，以上說明，供各位委員參考。

(八) 工務局新建工程處 陳幹事家邦

1. 本案協助開闢基地北側8公尺計畫道路與辛亥路四段連通時將涉及既有人行道破口並設置兩側無障礙斜坡道事宜，請實施者於道路開闢圖說送審時一併納入辦理。
2. 有關284-1地號道路用地涉及權利變換是否可抵充及本府應分配之權利價值，建請由本府財政局一併表示意見。

(九) 建築管理工程處 莊幹事家維

1. 本案基地內現有巷道擬依本市都市更新自治條例第10條規定辦理廢止一節，經實施者說明後，尚符規定。
2. 本案295、296地號基地分割事宜，依建物套繪圖檢視尚符營建署針對法定空地分割及不影響出入通路等規定，惟請實施者注意連棟建物拆除之結構安全。

(十) 都市發展局都市規劃科 謝幹事佩砭

本案北側基地鄰近地區已有都市計畫變更案件規劃設有防洪調節池，本案應無因雨致洪之疑慮。

(十一) 都市發展局都市設計科 林幹事玄理(蘇建文 代)

1. 本案建築規劃設計部分業已依都市設計審議修正，惟仍需補充說明戶外公共自行車停車空間等相關內容。

2. 本案申請老舊公寓專案之「減少更新單原地表逕流量」獎勵值4%部分，經水利處函復符合相關規定，擬同意給予，提請大會討論。
3. 本案自行車停車區細部設計及管維計畫、是否供區域周邊公園等公共臨時使用等項目，已依都設審議意見修正及補充。

(十二) 張委員吉宏

1. 請補充說明國有財產署分回房地設置檔案庫房是否符合住宅區使用管制規定。
2. 建議考量將本案更新單元外西南側鄰地納入，以完整範圍辦理都市更新，使本案規劃更具公共效益。
3. 本案建築規劃設計採品字型設計，且僅規劃綠地、開放供公眾使用之空間略顯不足，應討論是否調整△F5-1之獎勵額度。
4. 本案3棟皆規劃有管委會空間，請檢討是否過多。
5. 本案容積獎勵多以高標申請，建議酌減。
6. 本案公有土地比例高，更新後房地多分回原地主，銷售之房地比例相對較低，建議酌減銷售管理費。

(十三) 何委員芳子

1. 有關北側道路用地284-1地號土地可否抵充事宜，建議依報核日時點適用相關法令，不作抵充。
2. 請實施者及都市發展局都市設計科說明本案依103年9月25日都市設計審議修正之內容。
3. 本案211-10地號連接8公尺巷道及興德路，有助於本案周邊交通環境，建議同意將本案協助開闢路段之工程費用納入共同負擔。

(十四) 潘委員玉女

1. 目前的估價方式尚符合審議原則及相關規定，惟仍建請實施者以歸戶方式試算國有財產署參與更新之權值，並妥向該署說明供作評估。
2. 請說明本案權利變換之計算方式、是否達成「一坪換一坪」目標、選配原則及更新後實施者、公有土地管理機關與私地主分回戶數等。
3. 本案所有權人洪○○選配後尚可領取差額價金逾9千萬元，似可再加選，請實施者說明相關處理情形。

4. 本案共同負擔比例偏高，建議風險管理費酌減3%。

(十五) 張委員治祥(潘委員玉女 代為宣讀)

本案公有土地比例高，私有土地又採信託方式，然人事行政管理費及風險管理費等以上限提列，管理費用高達8億元，每平方公尺約1.5萬元，建議風險管理費酌減3%，人事行政管理費酌減1%。

(十六) 鄭委員淳元

本案交通規劃已依委員、幹事及權變小組意見修正，爰無意見。

(十七) 張副主任委員剛維

1. 請實施者確認本案範圍內道路用地除284-1地號土地外，是否有其他土地亦涉及抵充之法規適用時點疑義。
2. 有關道路用地抵充涉及法規適用之疑義，建議大會作成通案審議原則之決議，後續倘有其它涉及公有土地抵充之更新案，請實施者確實徵詢公有土地管理機關之意見，以維持公產權益。

(十八) 簡執行秘書裕榮

財政部國有財產署北區分署103年11月18日函復本市都市更新處略以：「本土地係由目的事業主管機關開闢做公園使用，依本分署列管資料，尚無應辦理有償撥用之情形。」，請國有財產署出席代表釐清確認。

決議：

(一) 建築容積獎勵部分

1. △F1 (原建築容積高於法定容積之獎勵容積)，同意依本府都市發展局核准之建築容積，給予636.85平方公尺 (法定容積4.16%) 之獎勵額度。
2. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予1070.37平方公尺 (法定容積7%) 之獎勵額度。
3. △F4-2 (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 原則同意給予1112.97平方公尺 (法定容積7.28%) 之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。
4. △F5-1 (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積)，同意給予1529.10平方公尺 (法定容積10%) 之獎勵額度。
5. △F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)，原則同意給予1414.04

平方公尺（法定容積9.25%）之獎勵額度，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。

6. △F5-5（更新基地規模之獎勵容積），同意給予1437.35平方公尺（法定容積9.4%）之獎勵額度。
7. △F5-6（建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積），原則同意給予1223.28平方公尺（法定容積8%）之獎勵額度；另請實施者於申請建造執照時繳交容積獎勵乘以本案銷售淨利之保證金，並承諾於建照申報開工前取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估「黃金級」以上。
8. △F6（處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積），原則同意給予309.88平方公尺（法定容積2.03%）之獎勵額度；請實施者於核定前檢齊違章建築戶的證明文件及拆遷安置協議書，並授權更新處覈實計算後給予。

（二）老舊公寓更新專案獎勵

1. 公共設施補充原則：6公尺以上部分人行步道獎勵，原則同意給予349.77平方公尺（法定容積2.29%）之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。另「公共使用之廣場、綠地等開放空間」獎勵，業經本市都市設計審議，同意給予200.74平方公尺（法定容積1.31%）之獎勵額度。
2. 適當規模住宅誘導原則：「提供合適規模住宅」獎勵，同意給予764.55平方公尺（法定容積5.0%）之獎勵額度。另「提供高齡者住宅服務與居家照護空間等」獎勵，業經本市都市設計審議，同意給予305.82平方公尺（法定容積2.0%）之獎勵額度。
3. 環境貢獻度原則：「改善基地微氣候」獎勵，業經本市都市設計審議，同意給予917.46平方公尺（法定容積6.0%）之獎勵額度。「防災機能加強」獎勵，業經本市都市設計審議，同意給予917.46平方公尺（法定容積6.0%）之獎勵額度。「社區活動延續」獎勵，業經本市都市設計審議，同意給予220.24平方公尺（法定容積1.44%）之獎勵額度。
4. 既有容積保障原則：同意給予639.23平方公尺（法定容積4.18%）之獎勵額度。

（三）建築設計部分

1. 考量本案已完成建築設計及選配作業，倘此時改為檔案庫房使用，則需修正建築設計及延宕更新推動時程，並涉及環境影響評估作業，影響全體所有權人權益，故建議國有財產署另尋其他空間做為檔案庫房使用。

2. 本案同意依臺北市都市更新自治條例第10條規定廢止更新單元範圍內現有巷道（興德路53巷15弄(部分)、興德路53巷13弄、興德路53巷(部分)、興德路53巷14弄），免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。
3. 本案涉及建築基地分割，及連棟建物部分拆除事宜(涉鄰房樓梯保留、共同壁保留事宜)，經實施者檢討說明、建管處表示意見後，予以同意，惟本案連棟建物部分拆除事宜，仍請實施者注意結構安全。
4. 本案更新單元外東北側公園開闢事宜，於本府工務局公園路燈工程管理處無償撥用該公園用地後，另由實施者配合無償開闢。
5. 地面自行車停車區細部設計及管維計畫、是否供區域周邊公園等公共臨停使用，及本案防滯洪相關措施，請依都市發展局都市設計科表示補充說明戶外公共自行車停車空間等相關內容修正，並依本案都市設計審議決議辦理。

(四) 消防救災部分

請依消防局意見檢討修正基地北側救災活動空間。

(五) 交通規劃部分

經實施者說明本案交通規劃，業依委員、幹事及權變小組意見檢討修正，並經交通局表示無意見後，予以同意。

(六) 財務計畫部分

1. 本案人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(14%)均以上限提列，致本案共同負擔比為40.82%。經討論後，本案風險管理費率酌降3%、銷售管理費率酌降1%，請實施者配合調整計畫內容。
2. 本市鋼筋混凝土造建物工程造價標準單價，僅規範至25層；惟本案設計至26層。就本案第26層造價及提列方式，經實施者說明後，予以同意。
3. 本案提列制震工程費用(應補附證明文件)、交通影響評估費用，經實施者補充說明其必要性與費用組成合理性後，予以同意提列。
4. 本案共同負擔扣除北側未開闢計畫道路屬依建管法令需自行開闢範圍之工程開闢費用。另協助開闢區外211-10地號道路部分之經費，經實施者說明納入共同負擔之必要性及合理性後，予以同意。
5. 餘本案財務計畫就委員、幹事及相關單位(包括國有、市有土地管理機關)意見之處理情形，經實施者說明後，除仍請實施者配合國有財產署意見，將其負擔之營業稅納入共同負擔外，予以同意。

(七) 權利變換及估價

1. 本案報核時工務局新建工程處管有之284-1地號土地原係部分參與權變，並獲配有更新後房地與車位。惟實施者因依103年1月16日修訂之權利變換實施辦法第13條，將該地號整筆予抵充，致取消該獲配房地與車位。經財政局表示意見並討論後，本案實施者同意恢復該處管有土地原參與權利變換之方式及所獲配之房地與車位，並登記予財政局。
2. 本案二樓以上平均單價為623,386元/坪，經實施者說明依委員、幹事及相關單位(包括國有、市有土地管理機關)意見修正估價報告書之情形後，予以同意。
3. 國有財產署預計領取之差額價金近1億3千萬，請實施者配合國有財產署代表意見，洽該署北區分署辦理調整分配標的或加選事宜。
4. 另本案部分國有土地屬道路用地，請實施者參考委員意見，洽明國有財產署參與本更新案之意見，倘因該署意見致需調整本案權利變換內容，則以不影響其他所有權人權益為原則辦理。

(八) 本案申請老舊公寓更新專案之容積增額，其以原住戶更新後得分回原室內面積「一坪換一坪」為政策目標，其總容積扣除共同負擔後所得之更新後總樓地板面積是否符合前述政策目標，經實施者說明後，倘有調整應依往例規定以既有容積保障原則進行調整，故予以同意。

(九) 人民陳情意見

本案尚有所有權人未表達意願或陳情，請實施者持續溝通協調。

(十) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1.彭有三 (代 彭鴻文)(當事人) (1)請問工程進度為何? (2)大樓設計的耐震力? (3)RC 建造之鋼筋耐震係數是幾磅?	1-1 實施者受任人：薛港平 (1)預定 104 年 3 月都更通過，104 年 6 月領取建照，包括前置作業即拆屋，預計 105 年 1 月左右進入施工階段，大約 4 年可完工交屋。 1-2 實施者受任人：江培	就所陳事宜，實施者已於聽證時說明，提經本次審議會確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>珩建築師</p> <p>(1)耐震力會達六級以上。</p> <p>(2)本案為高層建築，屬於特殊結構，結構系統要交由市政府規定專業單位審查。</p>	
<p>2.王吉郎(當事人)</p> <p>(1)有沒有退場機制-即落日條款？</p> <p>(2)本都更三棟是 26 樓以上建物？依建築師說台北市 16 樓以上需要 SRC 鋼骨建造，請問本都更是用 SRC 嗎？（台灣位於環太平洋地震帶上）</p>	<p>2-1 實施者受任人：薛港平</p> <p>(1)以目前規劃團隊，本案都更合約中約定事項會朝向 100% 完成，且依建築法規定建築執照之有效期內為本案之退場機制日期。</p> <p>(2)我們會與地主達成最後協議，並經過同意後才會拆屋。</p> <p>2-2 實施者受任人：江培珩建築師</p> <p>(1)RC 與 SRC 之差別，政府規定結構標準，我們會用各種建材來達到結構強度，所以 RC 與 SRC 在結構強度上是一樣的。</p> <p>(2)本案在結構上有承諾，照法令規定再提升約 20%，其中會用結構體加強與制震壁的设置來達到。</p>	<p>1.就所陳事宜，實施者已於聽證時說明，提經本次審議會確認。</p> <p>2.另本案 RC 造結構及制震方式建造，業經審議會決議確認。</p>
<p>3.財政部國有財產署北區分署(當事人)</p> <p>(1)本署經管同小段 277-1、285-1 地號 2 筆國有持分土地更新前權利價值認定乙節，依預</p>	<p>3-1 實施者受任人：莊育傑</p> <p>(1)針對 277-1、285-1 地</p>	<p>1.277-1、285-1 地號依權利</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>算法第 60 條規定略以，國有財產應依市價出售，爰請 貴局責成實施者俟旨述事業計畫及權利變換計畫案核定後，依前述預算法規定辦理，以維國產權益。</p> <p>(2)本案容積獎勵(不含容積移轉)達 57.86%，應以適量而非以最大化，且設計應以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。請 貴府責成實施者就現有事業計畫之建築規劃設計估算未申請容積獎勵時之建築物樓層高、共同負擔費用、總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積，申請容積獎勵後，每增加 1 樓層之對應增加容積比例、共同負擔費用及比例、增加之總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積具體數額，並就前述項目內容製作表格條列明細及計算式，並送本分署，俾以表示意見。亦請秉權考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積移轉後之建築量體及土地所有人實質受益，審議實施者申請容積獎勵比例之必要性及合理性。</p> <p>(3)本案「鑽探費用」(7 萬 5,000 元/孔)、外接水、電、瓦斯管線工程費(7 萬 5,000 元/戶)、地籍整理費用(2 萬元/戶)均以「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」【99 年 12 月】上限提列、於營造費用額外提列制震費用。人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(4.5%及 6%)、風險管理費(14%)等項目皆以提列總表上限提列，導致本案共同負擔比例高達 41.15%，顯偏高而不合理，爰請 貴府秉權審議並責成實施者檢討，並應調降共同負擔費用提列，以符合理性與必要性。</p> <p>(4)又本案國有土地比例高達 35.41%，故其銷售管理費與風險管理費應按國有土地權值</p>	<p>號 2 筆地號之更新前估價，依現行都更條例規定或依預算法規定進行鑑價，本案後續依審議委員會決議辦理。</p> <p>(2)針對誤植部分已予修正。</p> <p>(3)調整分配標的，會依國產署意見辦理，其他涉及共同負擔部分，則依審議會意見配合辦理。</p>	<p>變換相關規定辦理，至依預算法以市價出售乙節，與權利變換精神不同；建議不宜以市價估算，並依本次審議決議辦理。</p> <p>2.第 6 點誤植部分，實施者已於聽證說明已予修正，提經本次審議會確認。</p> <p>3.其餘就計畫書或估價報告所陳事宜，依本次審議決議辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>比例調降並將調降價值換算屬於國有土地權值併入本署權利變換之應分配權利價值內，以符合理性與維護國產及全民權益，且有前例可循，請委員重視及合宜審議。</p> <p>(5)另本署預計領取差額價金上修為 1 億 0,500 萬 3,353 元，已逾本案最小分配單元價值(含一車位)，依國有非公用土地參與都市更新注意事項第 13 點規定略以，依都市更新權利變換計畫經臺北市政府審議或核定結果，倘國有土地應分配之權利價值與實際已申請分配總值不同，本分署需調整分配標的時，實施者應配合辦理，並以不補繳差額價金為原則。故請實施者於會後洽本分署調整分配標的。並請提供修正後估價報告書予本分署參處。</p> <p>(6)另事業計畫書(幹事複審版)第 21-1 頁誤載本署經管國有土地面積合計 1,980.3 平方公尺，請予以釐整。</p> <p>本案權利變換價值估算報告書意見</p> <p>(1)推估更新前各土地所有權人之權利價值及價值比例</p> <p>A.合併前各宗土地價值評估及價值比率計算表</p> <p>(A)臨路條件：</p> <p>本報告針對臨路條件修正項目為正面臨路寬度、臨路類別、臨路面等三項，而正面臨路.度與臨路類別兩項調整項目似乎為相關因素，是否有重覆修正之疑慮，與臺北市政府地政局潘幹事依茹相同，惟於修正後報告僅依本意見說明，並未進行調整修正。臨路面部份針對雙面臨路分為三種，分別為二面-前後側、二面及二面-角地。本修正因素僅針對臨路面數進行修正，角地似乎存在其他調整因素之考量，是否應依不同因素分別修正或請說明其理由。本報</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>告就各宗土地個別條件部份，未針對臨路面寬、寬深度等因素進行調整，是否有其特殊考量或理由？</p> <p>(B)主要臨路認定之問題：</p> <p>本案坵塊劃分依「同一所有權人」或「同一建築執照或使用執照」視為一宗土地為劃分原則，共分為 21 個坵塊進行評估。惟經進行比對，本案未開闢計畫道路是否能視為「主要臨路」尚有疑慮。</p> <p>a.未開闢計畫道路雖可申請建築線指定，惟須視現況是否有足夠寬度出入或須自行開闢出入通道。</p> <p>b.即使能依上開條件指定建築線，申請建造執照並進行建築開發，仍可能因出入寬度不足，而無法申領使用執照。</p> <p>綜上所述，未開闢計畫道路是否能視為「主要臨路」請估價單位提出說明？</p> <p>B.坵塊劃分之問題：</p> <p>依現況資料可知，本案更新單元內 216 建號（門牌：興德路 53 巷 14 弄 3 號）之進出道路，似乎須經由公訓段二小段 276 地號；另文山區 53 巷內之建築物亦須 211-19 地號。是以，坵塊 1、坵塊 6、坵塊 7、坵塊 8 及、坵塊 11，是否原屬建造執造 57 備字第 008 號之開發基地範圍？若其原為同一開發基地範圍，僅因其後進行分割而獨立，若以不同坵塊進行評估，是否合理？請實施者提供相關資訊及說明。</p> <p>C.評估過程通案性原則：</p> <p>(A)本案更新前合併前後土地價值評估均採用相同案例進行推估，惟更新後更新單元總面積達 2,000 坪以上，而比較案例 2 之面積僅約 44 坪，且其個別因素總調整率達 26%，雖已於報告中進行說明，但該案例之適用性是否妥當？</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由																																			
<p>(B)價格日期調整部份，於推估土地價值之過程中，均依信義房價（季）指數調整，是否合理？另土地開發分析法標準層價格推估時，價格日期調整依據未進行說明。</p> <p>(2)更新後大樓權利價值審查</p> <p>A.更新後建物價格推估合理性審查：</p> <p>(A)比準單元價格評估：</p> <p>依據都市更新權利變換價值計算評估報告，參酌價格日期當時之成交案例，本案更新後建物價格尚屬合理範圍。惟比較法及收益法租金調整分析表中，針對建物結構部份，因本案更新後建築樓層為 26 層，採用推估之比較案例為 12F~15F 之建築物，於該項均未進行調整，是否合理？若依臺北市都市更新（重建區段）建物工程造價基準及差異率如下：</p> <p>建物工程造價標準單價表（單位：坪）</p> <table border="1" data-bbox="124 1133 699 1435"> <thead> <tr> <th>構造別</th> <th colspan="2">鋼筋混凝土造</th> </tr> <tr> <th>建材設備等級</th> <th>第三級</th> <th>差異率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>11~15 層</td> <td>134,200</td> <td>19%</td> </tr> <tr> <td>16~20 層</td> <td>47,100</td> <td>9%</td> </tr> <tr> <td>21~25 層</td> <td>161,000</td> <td>0%</td> </tr> </tbody> </table> <p>若依不動產估價師全國聯合會第四號公報相關規定調整基準如下：</p> <p>不動產估價師全國聯合會第四號公報(附件一之四-台北市)</p> <table border="1" data-bbox="124 1648 699 1989"> <thead> <tr> <th>構造別</th> <th colspan="2">鋼筋混凝土造</th> </tr> <tr> <th rowspan="3">樓層別</th> <th>單位面積造價（元 /坪）</th> <th rowspan="3">差異率 (%)</th> </tr> <tr> <th>均房價水準（萬元 /坪）</th> </tr> <tr> <th>45~60</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>12 層</td> <td>102,000~118,000</td> <td>35%</td> </tr> <tr> <td>13 層</td> <td>105,000~121,000</td> <td>32%</td> </tr> <tr> <td>15 層</td> <td>110,000~127,000</td> <td>26%</td> </tr> <tr> <td>26 層</td> <td>141,000~160,000</td> <td>0%</td> </tr> </tbody> </table> <p>不動產估價師於建物結構調整時，得參考前述表基準，以相對比例進行修正。惟於本案</p>	構造別	鋼筋混凝土造		建材設備等級	第三級	差異率 (%)	11~15 層	134,200	19%	16~20 層	47,100	9%	21~25 層	161,000	0%	構造別	鋼筋混凝土造		樓層別	單位面積造價（元 /坪）	差異率 (%)	均房價水準（萬元 /坪）	45~60	12 層	102,000~118,000	35%	13 層	105,000~121,000	32%	15 層	110,000~127,000	26%	26 層	141,000~160,000	0%		
構造別	鋼筋混凝土造																																				
建材設備等級	第三級	差異率 (%)																																			
11~15 層	134,200	19%																																			
16~20 層	47,100	9%																																			
21~25 層	161,000	0%																																			
構造別	鋼筋混凝土造																																				
樓層別	單位面積造價（元 /坪）	差異率 (%)																																			
	均房價水準（萬元 /坪）																																				
	45~60																																				
12 層	102,000~118,000	35%																																			
13 層	105,000~121,000	32%																																			
15 層	110,000~127,000	26%																																			
26 層	141,000~160,000	0%																																			

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>巨秉不動產估價師聯合事務所提供之權利變換不動產估價報告書中就該項目未進行調整，顯不合理。另於不動產估價報告書 P.145 及 P148，建築樓層均誤植為 24 層，是否影響比準單元之評估結果？</p> <p>(B)更新後不動產效用比調整：</p> <p>本案不動產估價報告書於垂直效用比調整部份，尚符合市場交易之習慣。於水平效用比調整部份，修正項目分別為通風採光、產品面積及型態、寧適性、視野開拓性及坐向。</p> <p>a.通風採光面：</p> <p>經檢視權利變換計畫書之更新後土地使用及建築計畫平面圖，該調整項目僅分為三面採光及單面採光。惟比準單元 A1-4F 應屬二面採光之產品，整棟建物採光面應分為單面、雙面及三面採光，不動產估價師就採光面之認定是否有其理由，請另行說明。</p> <p>b.寧適性：</p> <p>不動產估價報告就寧適性調整分別為佳、臨車道、臨捷運（低樓層）及臨捷運（中樓層）。依更新後不動產樓上各戶建坪單價表，針對臨車道部份 A1-2F、B3-2F、A1-3F、B3-3F 均調整-5%。於一般市場交易及新建案銷售訂價習慣，車道固然對交易價格會有負面影響，惟 2F 及 3F 影響程度應為 2F>3F，於水平效用調整時均採相同之修正率，是否妥適？</p>		
<p>4.鄭志遠(當事人)</p> <p>(1)貴公司把我們的房子排除在都更區域外，是否可以納入。</p> <p>(2)若不可，為何又徵收在都更範圍內的我們的其他用地，而且是用都更前的價格，個人認為是不合理的。</p>	<p>4-1 實施者受任人：莊育傑</p> <p>(1)申請劃定更新單元期間，因有所有權人陳情不同意納入更新單元，經召開兩次說明</p>	<p>就所陳事宜，實施者已於聽證時說明，提經本次審議會確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>會並調查意願後，僅能將多數未同意之範圍排除於本次更新改建範圍。</p> <p>(2)鄭先生納入範圍之土地為北側未開闢計畫道路，依都更條例之規定，由估價師進行鑑價，若能大家合併選屋共同參與，亦可分配更新後建物，而非僅能領取更新前價值。</p>	
<p>5.本府工務局新建工程處(書面意見)(當事人) 案內本處經管本市文山區公訓段二小段 284-1 地號市有道路用地土地參與旨案都市更新分回之房地及車位受配人業經本府財政局同意登記為該局，爰此旨案【審議會版】表 16-2 土地及建築物分配清冊第 16-4 頁序號 14 更新後之受配人請修正為本府財政局。</p>		<p>依本案本次審議會相關決議辦理。</p>

(十一) 倘本案因報核定前已完成相關信託登記，及國有財產署調整選配內容，同意實施者配合修正計畫書圖內容，惟信託費用仍不納入共同負擔。

(十二) 本案都市更新事業計畫及權利變換計畫經大會審議通過後3個月內應檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提會審議實施者應切結於申領使用執照前完成掛設成果告示牌。

陸、散會