

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 577 次會議紀錄

112 年 3 月 9 日 府都新字第 1126007398 號

壹、時間：民國 112 年 2 月 17 日（星期五）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：王玉芬召集人

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、報告提案：

一、追認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 22 次專案小組會議」審查結果

（一）申請自行劃定「臺北市萬華區漢中段二小段 218 地號等 28 筆土地為更新單元」都市更新審議案

決議：洽悉備查，請申請人於收受審議會會議紀錄起 1 個月內檢具修正後檢討書圖送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提會審議。

二、追認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 23 次專案小組會議」審查結果

（一）「擬訂臺北市南港區玉成段二小段 183-1 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及都市更新單元範圍審議案

決議：洽悉備查，請實施者收受審議會會議紀錄起 3 個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理續行審議，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。

三、追認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 24 次專案小組會議」審查結果

（一）「變更(第二次)臺北市南港區南港段四小段 566 地號 1 筆(原 6 筆)土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案

決議：洽悉備查，請實施者收受審議會會議紀錄起 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。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市內湖區康寧段三小段 430-48 地號等 66 筆土地都市更新權利

變換計畫案」所有權人異議審議核復案(承辦人：事業科 宋蕙汝 02 2781-5696 轉 3082)

討論發言要點：

(一) 本市估價師公會發言要點(本案依都市更新條例第 29 條委託本市不動產估價師公會協助技術性諮商)

1. 更新前土地價格評估過程

(1) 道路條件調整邏輯

檢視全案調整率及修正邏輯尚屬合理。本次無意見。

(2) 土地單價與總價關係疑義

估價報告中於「總價與單價關係」項目中未有調整，因臺北市因可開發土地稀缺，較少有「土地面積與交易單價呈反向關係」之市場行為。惟經實施者說明於「面積與規劃潛力」項目綜合考量，故建議將項目分別表示，以避免誤解。

(3) 未採用更新單元內交易案例

權利變換依據估價範本係在合併利用且不考慮都更獎勵為前提，評估土地素地價格。與開發商購入土地所考量面向有別，故不宜蒐集都市更新單元內交易案例為比較案例，本次無意見。

(4) 坵塊 1、2、13、15 之個別條件及決定價格

本次無意見。

2. 更新前合法建築物租金評估

初步檢視其評估一樓、二樓住宅租金尚符合價格日期當時租金水準。

3. 更新後住宅價格

本次無意見。

4. 更新後辦公室價格

本次無意見。

(二) 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(書面意見)

請實施者說明估價條件調整後對其他所有權人權利價值之影響。

(三) 財政局 陳鈺芳幹事(書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，無意見。

(四) 地政局地價科 張家銘幹事(陳振惟代) (書面意見)

無意見。

(五) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

無意見。

(六) 交通局 蔡于婷幹事(書面意見)

本次議題無涉交通，爰本局無意見。

(七) 消防局 鄭正奇幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新權利變換所有權人異議核復案，未涉本局權管，無意見。

(八) 文化局 連婕幹事(書面意見)

1. 108年12月20日北市文化資源字第1083038225號函復基地範圍內樹木均未達「臺北市樹木保護自治條例」第2條第1項第1至3款條件，本局無特殊列管事項。
2. 惟樹木係持續生長狀態，倘日後樹木生長量體符合前揭認定標準，仍須依本市樹木保護自治條例規定辦理。

(九) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(書面意見)

無意見。

(十) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

本案係所有權人異議審議核復案，無意見。

(十一) 鄭淳元委員

經實施者及異議人說明，雙方已達成和解，有關涉行政訴訟部分是否一併撤銷或申請撤銷；倘未撤銷，將來是否仍有其他問題。

(十二) 陳玉霖委員

本案業經估價師公會說明後，請估價師依估價師公會意見修正部分載明於估價報告書中。

(十三) 陳建華副召集人

雖經實施者及異議人說明，雙方已達成協議，惟仍請各位委員確認本次審議核覆內容，以完成本次審議核復程序。

實施者說明及回應：

- (一) 實施者已與劉○○、鄧○○○、鄧○○及鄧○○等4位異議人達成和解，實施者每一戶給予異議人拆遷補償費250萬元，異議人希能於會議紀錄中載明。
- (二) 有關和解內容所提之拆遷補償費係為實施者與異議人之間的協議，爰實施者定義其費用為拆遷補償費，後續實施者將於和解書中額外補充說明。

決議：

- (一) 今日都市更新及爭議處理審議會就異議人鄧○○、鄧○○、鄧○○、劉○○、郭○○(法定繼承人)等5人之權益進行審議。
- (二) 有關本次審議核復部分，經審議會討論並確認。另有關異議人之陳述意見書及溝通協調情形，經實施者說明業與異議人達成協議並完成簽署契約，經審議會討論後，請雙方逕依協議內容辦理。