

# 臺北市內湖區東湖段一小段29-1地號1筆土地更新單元都市更新會擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區東湖段一小段29-1地號1筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國114年7月17日（星期四）上午10時0分

貳、地點：臺北市內湖區安湖區民活動中心(教室一)

（臺北市內湖區東湖路3號9樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 李惠閔聘用正工程司

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿) 紀錄：黃婷筠

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由臺北市內湖區東湖段一小段29-1地號1筆土地更新單元都市更新會擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區東湖段一小段29-1地號1筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之公辦公聽會，本次會議是由市府依法主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的李惠閔聘用正工程司，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會蕭麗敏委員，及臺北市稅捐稽徵處與會。公聽會舉辦的意旨是透過公聽會之舉辦讓住戶瞭解計畫內容並廣納各住戶之意見，住戶所提意見實施者均應於計畫書內載明並妥予回應，後續作為本市都市更新及爭議處理審議會審議參考。發言次數以二次為原則，發言登記時間：第一次登記時間為規劃單位簡報結束前，第二次登記時間為第一次答詢結束前，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記。等以下的流程會請實施者做15分鐘的簡報。

陸、與會單位發言要點：

### 一、主席說明發言原則：

(一)如有意見表達須完成發言登記，未登記者，其發言不列入會議紀錄內。

(二)原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人3分鐘發言時間。

### 二、其他到場人-戴○○（出席並提供書面意見）：

我是○號○樓住戶本人於自辦公聽會時有兩次發言及會後提供一次書面意見，分別記錄在這次【都市更新事業計畫公開展覽版】內“自辦公聽會意見回應綜理表”……(頁數)綜5~綜8。

兩次發言及一次書面意見的內容是在講改造前沒有對113巷71~75號面向113巷70弄(8米)對的效益作估價(如採光及視野遮蔽)。

例如更新前有對49巷30~40號地面層有納入“退縮效益”。

故主張更新前也要對113巷71~75號面向113巷70弄所擁有的採光及視野遮蔽做估價，還有要對“能”真實感受得到的“真實感受”做估價(如採光及視野遮蔽)，對於無法有效掌握及量化時應不宜估價(如路沖)。

我再提供九張彩色相片佐證，3張是自辦公聽會資料內的相片(黑白換彩色)新增6張照片，這是我家清晨6:10~6:30充滿陽光的客廳、主臥室及陽台相片，還有從陽台面向113巷70弄的景觀。

以上給委員及長官參考，謝謝。

### 三、所有權人-馮○○（29-1地號土地）（出席並提供書面意見）：

主旨：請檢視改建前建物價值評估-位置及樓層差異調整率之評估方式是否妥適？以及113巷地面層之退縮效益請予以提高！

說明

(一)本案之區分所有建物價值評估-位置及樓層差異調整率，如下圖：

**區分所有建物價值評估-位置及樓層差異調整率**

比準戶基本資料

| 比準類別 | 門牌  | 建物面積(坪) | 樓坪單價(元/坪) | 銷售總價(元)    |
|------|-----|---------|-----------|------------|
| 比準戶  | 康寧路 | 35.63   | 600,000   | 21,378,000 |
| 比準戶  | 康寧路 | 35.63   | 480,000   | 17,102,400 |

**位置差異調整率**

| 修正項目 | 說明           | 調整率 |
|------|--------------|-----|
| 臨路寬度 | 12M(12車)     | 2%  |
| 臨路寬度 | 8M(4車)       | 0%  |
| 臨路寬度 | 6M(2車)       | 10% |
| 臨路寬度 | 4M(1車)       | 0%  |
| 臨路寬度 | 3M(0.5車)     | 8%  |
| 臨路寬度 | 2M(0.25車)    | 4%  |
| 臨路寬度 | 1.5M(0.125車) | 2%  |
| 臨路寬度 | 1M(0.0625車)  | 0%  |

**樓層差異調整率**

| 樓層 | 樓層別效應比 | 調整率 |
|----|--------|-----|
| 1F | 100%   |     |
| 2F | 101%   |     |
| 3F | 100%   |     |
| 4F | 99%    |     |
| 5F | 98%    |     |



(二) 在地面層的臨路寬度項目，臨12M的調整率建議調高以反映真實價值。前述之12M道路係指東湖路113巷，113巷為銜接康寧路、康寧大學、公共電視台、康湖路、康樂街與東湖路的區域主要道路。然8M巷弄僅為社區通路，目

前的調整率差異僅有2%，是否足夠反應真實價值？

又，參考地面層其他修正項目，如商業效益調整率最大差距為10%、退縮效益的最大差距為8%，建議臨路寬度之調整率也應增加以反應真實價值。

(三) 地面層退縮效益項目中，調整率為0%、2%、4%及8%四個級距，難以理解？

此項目的調整率，各級距間是以倍數增加，而非常見的0、2、4、6%等差數列，如此設計方式讓人疑惑？因為整份估價書中，多級距的調整率皆以等差數列呈現，例如樓上層的退縮效益調整率是0、1%、2%、3%。故而地面層退縮效益的調整率，每一級距增加一倍的設定就顯得突兀。

觀察此次估價結果，4%、8%僅各有一戶，其他11戶則為偏低的調整率，是否因此產生估價不公平的狀況，敬請釐清調整率的設定方式。

估價資料有提示退縮產生之面積數據，如調整率為8%的住戶面積為71.87m<sup>2</sup>，4%的為41.77m<sup>2</sup>，但2%級距中面積分布在33.72~37.82m<sup>2</sup>間且集中在37.82m<sup>2</sup>，似與調整率的設定沒有關連。

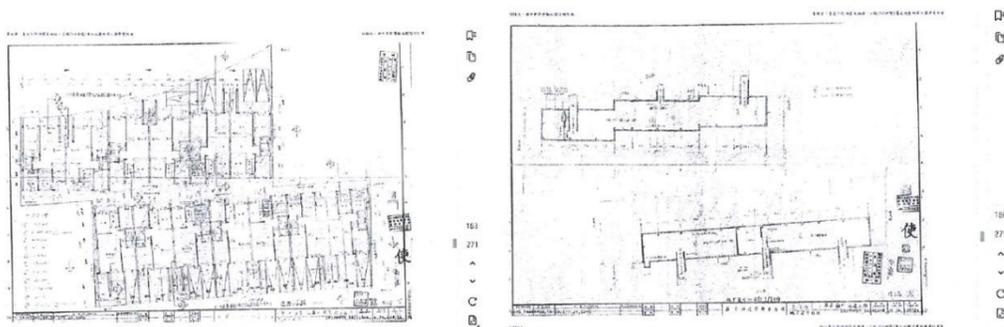
(四) 113巷地面層退縮效益調整率目前評定為2%，建議改為8%或4%。

觀察退縮後產生之平面空間，首先就路型來看，113巷為方正的平面空間且面臨筆直的12M道路，49弄建物面臨8M且內向凹陷之弧形路型，在調整率最大為8%的級距下，113巷地面層調整率僅評定為2%應是偏低的。且請留意113巷為區域主要道路，可銜接康寧路、康樂街、康湖路與東湖路，並連接康寧大學、公共電視台等地。

其次以實際使用來看，113巷地面層退縮平面空間，可規劃為兩個2.5\*6M的標準大車位，相當於49弄40號建物之相同效益，可見目前113巷地面層的退縮效益估價值是偏低，應當有調整率為8%的價值。

參考竣工圖，可佐證前述停車位之規畫方式。主因道路線型與建物基地向外突出，49弄36號與49弄38號皆只能設置一個標準車位。另外，依竣工圖計算實際退縮後的平面空間，113巷建物面寬在扣除樓梯間後，最小面寬為5.55M，深度皆為6.1M，確實可設置兩個2.5\*6M的標準大車位。

最後，參考樓上層的退縮效益評估，113巷建物之樓上層皆為最高的3%調整率，反觀113巷地面層的退縮效益僅評定在較低的級距上，有評定標準不一致的疑慮。

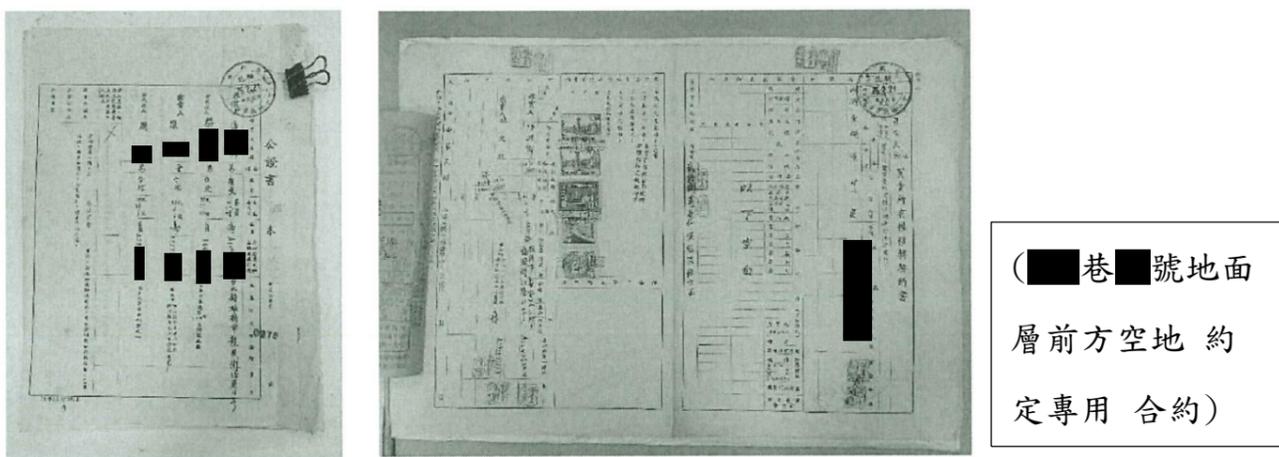
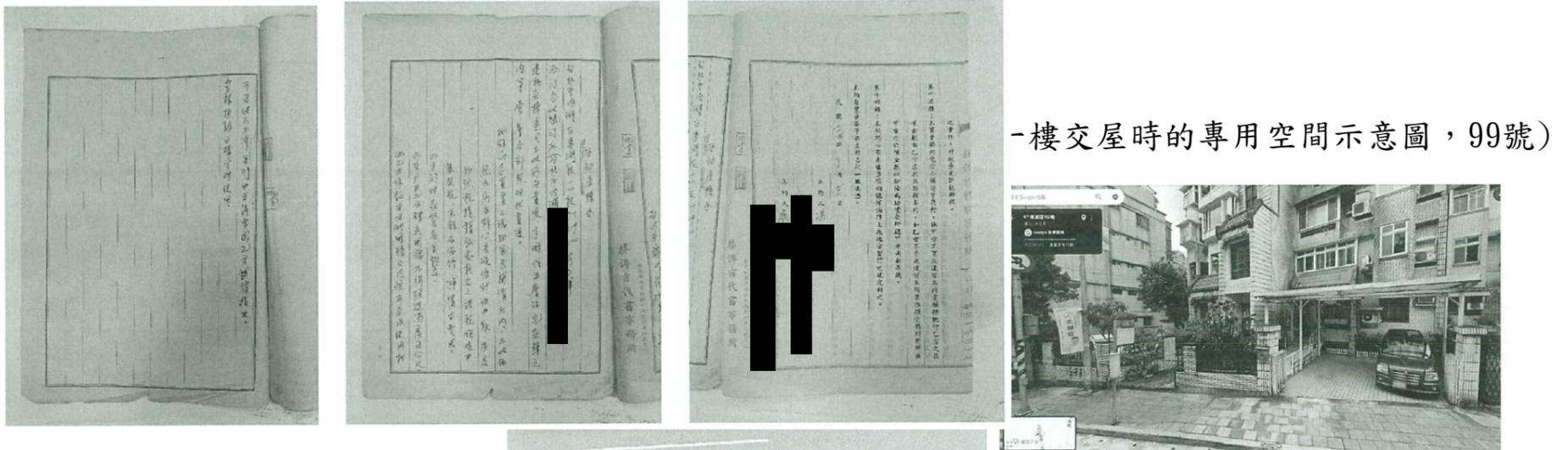


(五) 原始買賣契約中有「約定專用」之約定，請釐清是否有列入價值評估中或是以何種方式來反映其應有價值？

首先，前述約定專用契約，本人曾在理事會議及112年第三次會員大會(112/12/23)中提供合約副本，都更會以及中國建經皆回覆會轉交給估價師。在112年第三次會員大會中也依照估價師建議提出說明，請參閱會議記錄頁11之住戶F1、F4之發言紀錄。但見估價條件未做增加與討論，故請協助釐清此約定專用的價值評估結果。

前述竣工圖所顯示停車空間，在建物完成交屋時，確實有依圖所示來做規劃，並設置各戶的圍籬以供一樓住戶專用之獨立空間，類似目前113巷97~109號的狀況，此即為原始買賣契約中特別備註約定專用的背景，也因此我父親還特地將此買賣合約做了公證。目前使用除了住

家、店面外，停車方面有依竣工圖等相關文件申請，合法設置停車場/位的進出坡道，目前本人(即79號)停車一輛、81號停車兩輛。請參考下圖。



(六) 附件

- 附件一：112年第三次會員大會，會議記錄頁11之住戶 F1、F4之發言紀錄(節錄該頁)
- 附件二：原始買賣契約影本，有「約定專用」之約定。

四、臺北市政府文化局(書面意見)：

- (一) 經查函詢範圍內建物非本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。
- (二) 惟未來進行營建工程或其他開發行為時，如發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者時，仍須依文化資產保存法第33、35、57、77條相關規定辦理。

五、估價單位—連邦不動產估價師聯合事務所(連琳育估價師)：

- (一) 1樓有針對臨路寬度、商業效益及退縮效益做衡量，113巷針對臨路寬度+2%，商業效益+10%，所以113巷1樓及後側在臨路及商業效益已經與後巷差距12%。  
退縮的部分，其實三家估價師都有在中國建經及更新會輔助下，去現場勘查，現況前面是騎樓，後面是類似庭院，地主提到前面的約定專用是否能作為估價條件？估價師在現場勘查及依竣工圖的資料下，竣工圖前面有劃設車位，三家估價師有詢問更新會並請其確認「前面車位是否約定專用給該住戶使用？」，但我們目前並沒有收到任何回應，雖說前面有約定專用之情形。我們看到資料，必須澄清這是什麼情形，估價師才有依據，但三家估價師都沒有拿到任何有關一樓約定專用情形的資料，所以才設定這樣的估價條件，倘若不設定估價條件，三家估價師會沒有條件依循評估，所以前面空地停車就不列入有約定專用情形之價格評估。但大家有提到希望考量到面前情形，所以考量面前的退縮效益，參酌更新會提供面積，給予2%~8%的退縮效益。但地面層相關的價值並非單一項目決定價格結果，113巷79號1樓是68.4萬元/坪，但後側最好的一戶是64.8萬/坪，所以是有差距的，這是針對第2位陳情人的回應。
- (二) 73號4樓，更新前樓上層棟距的部分，113巷前側都是一樣的，住戶比較有討論的是，有人認為73號沒有問題，75號較有問題，因為前面一條道路是非常開闊，是否有針對開闊的部分進行調整？確實從73號看出去是無房屋遮擋，但就照片及現場勘查，判斷是有路沖之情形，因此在退縮部分、開闊感覺及路沖，我認為有相抵的情形，因此無針對路沖及視野開闊的部分

進行調整，所以整個113巷樓上層的部分，大家的調整都是一致的。而較有爭議的就是75號這一戶，因為其剛好處在對面6樓華廈及道路的中間，先這樣回覆地主。

#### 六、學者專家－蕭麗敏委員：

本案很不容易，達到100%同意比率，但168專案除了百分之百同意比率外，必須無爭議，因此建議各位地主有任何問題時，多與更新會及協力團隊討論溝通，以符合168專案定義才能加快時程，另外提醒幾點：

- (一) 簡報 P. 15，容積獎勵上限似乎有誤植情形，申請更新容積獎勵上限寫50%，但本案有申請原容積高於法定容積之獎勵，因此容積獎勵額度上限應該不只50%。
- (二) 防災型都更有規定，若容積獎勵上限已超過100%，則該獎勵值需經過審議會討論，所以目前申請的獎勵值，未來在審議過程中可能會變動。依照過去通案原則，建議團隊思考本案是否具有公益性？否則要超過100%的獎勵值上限，會有較多的討論。
- (三) 以更新會擔任實施者之通案，委員會建議針對出資計畫能夠更明確，雖說本案100%同意，但要確認是否全部所有權人皆願意出資？因為涉及到財務計畫部分，讓案子未來在實際操作上更有可行性。財務計畫也是自主更新會在審議上的考量點。
- (四) B1有設計兩個無障礙停車位，不確定是否有依照通案原則其中一位列為大公，倘若有列為大公，需在選配原則中說明住戶不得選配無障礙車位，請釐清。
- (五) 針對估價大家有不同的看法，在公聽會及公展結束後，就開始審議的相關程序，所以會有估價委員針對估價報告書內容審閱並提供相關意見，還是請地主待相關審議委員表達意見後，估價師會參酌委員及地主之意見做說明或修正，請各位信任市府的審議機制，由專家學者進行估價及其他面向的審查與建議。

#### 柒、會議結論：

本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫及權利變換計畫內參考。另於都市更新審查過程中，如各位民眾還有其他意見，仍可採書面的方式向本市都市更新處表達，更新處將函請實施者做回覆，並做審議會審查的參考，今天公聽會謝謝各位的參加。

本案公辦公聽會紀錄將於會後上網公告，請至本市都市更新處網站 <https://uro.gov.taipei> 查詢。

#### 捌、散會（上午10時46分）