

臺北市都市更新及爭議處理審議會第655次會議紀錄

114年7月14日 府都新字第1146031969號

壹、時間：民國114年6月30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

參、主持人：簡瑟芳召集人

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、「擬訂臺北市松山區敦化段一小段709-1地號等4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 黃婷筠 02 2781-5696轉3064)

討論發言要點：

（一）臺北市政府財政局（公有土地管理機關）（書面意見）

無意見。

（二）財政局 許聖倫幹事(書面意見)

本局無意見。

（三）地政局地價科 張家銘幹事(書面意見)

估價部分無意見。

（四）地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

無意見。

（五）交通局 王少韡幹事(李庭維代)(書面意見)

1. P.9-18，本案無障礙機車位規劃於地面層，經實施者說明因基地狹小，移設至地下層實屬困難，且考量基地不規則無法有效利用，爰就前揭規劃本局原則無意見，提請審議會討論；惟仍請補充無障礙機車位相關動線，並請檢討車輛出入口與相鄰人行空間應順平處理，鋪面系統應避免使用車道磚且延續人行道鋪面之型式，車道鋪面與人行道鋪面以不同顏色區分，並考量車輛防滑，以維人車通行安全。

2. P.9-18、P.9-24，請補充標示機車及無障礙汽機車格位尺寸。

(六) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本案已於113年12月23日完成審查，本次無意見。

(七) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(書面意見)

無意見。

(八) 都市發展局都市設計科(書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附事業計畫報告書審議資料表、P.9-1及P.9-12所載開發條件，亦無涉都審程序，故本案無意見。

(九) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(顏于雅代)

建築規劃設計部分，無意見，另無法令規定應設置無障礙機車位。

(十) 王湮筑委員(王少韡幹事代)

建議無障礙機車位設置於地下層，若確實因基地條件限制無法規劃於地下層而設置於地面層，原則無限制。

實施者說明及回應

(一) 建築規劃設計部分：

1. 本案基地狹小，目前設置於地面層之無障礙機車位無法設置於地下層，惟地下室尚有空間可以增加1部一般機車位。因此，本案配合委員意見取消地面層無障礙機車位，並於地下層增加1部一般機車位，倘後續有無障礙機車位之需求，再進行整併。
2. 車道上方目前設有喬木並搭配多種灌木，未來無障礙機車位取消後，將配合再增植喬木。

(二) 財務計畫部分：本案已取得信託合約，且與目前提列金額一致。

(三) 權利變換及估價部分：土地及更新後單價有上修，前次專案小組有提醒，本案存有明星學區之效益，因此於學區效益上酌予調整，更新後房價由134.63萬/坪均價上修至135.61萬/坪，比準戶也從128萬/坪上修至129萬/坪。因總銷有調整，更新前土地也一併調整，由356萬/坪上修至360萬/坪。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案因基地狹小且三面臨路，車道出入口留設2公尺緩衝空間，業經168專案

小組討論後原則予以同意。另一層一般零售業區無障礙設施、小車位配置、連續壁外牆與地界淨尺寸及裝飾構造物等，經實施者說明檢討修正情形，並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案無障礙機車位規劃設置於地面層，經實施者說明本案基地狹小無法將無障礙機車位設置於地下層，並經審議會討論後，因法令未規定應設置無障礙機車位，請刪除地面層無障礙機車位，增加綠化空間，並得於地下一層增設一般機車位。

(二) 消防救災部分

本案消防救災規劃設置，業經168專案小組討論予以同意，經實施者說明並經審議會討論後，予以確認。

(三) 財務計畫部分

1. 本案提列「信託管理費」857,500元，經實施者說明已取得信託合約且與計畫書提列一致，請實施者檢具信託合約並依提列總表規定以信託合約50%提列。
2. 本案人事行政管理費（5%）、廣告銷售管理費（6%）及風險管理費（10.5%），業依168專案小組討論原則予以同意，經實施者逐一說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以確認。

(四) 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1,356,163元/坪（前次會議為1,346,366元/坪），共同負擔比27.33%（前次會議為27.65%），經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(五) 建築容積獎勵部分

1. 依「都市更新建築容積獎勵辦法」申請#5高於法定容積部分核計之獎勵、#6(建築物結構安全條件獎勵)、#10(綠建築標章之建築設計獎勵)、#13(建築物耐震設計獎勵)及#14(時程獎勵)，以及依「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」申請建築規劃設計(三)及促進都市更新(二)，同意依168專案小組會議決議辦理。
2. 另本案申請都市更新容積獎勵合計1,183.7平方公尺(法定容積58.65%)已超過法定容積之1.5倍上限及原建築容積+0.3倍基準容積之上限1,148.96平方公尺(法定容積56.93%)，故以上限計列。

(六) 聽證紀錄

本案業取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，並經公有土地管理機關明確表示「同意免舉行聽證」，且無其他私有所有權人提出陳情意見，得依都市更新條例第33條第1項第1款規定免辦理聽證；倘本案核定前有爭議，則應補辦聽證再次提請審議會審議。

- (七) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫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、「擬訂臺北市中山區北安段一小段25地號等2筆土地都市更新權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 邱士誠 02 2781-5696轉3075)

討論發言要點：

- (一) 連琳育委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8條規定自行離席迴避。
- (二) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)
- 本局無意見。
- (三) 地政局地價科 許加樺幹事(書面意見)
- 估價部分無意見。
- (四) 地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)
- 表11-2、11-3土地/建物登記清冊表，所有權人邱唯絮所有土地建物有限制登記，請於更新後「他項權利、限制登記情形」欄內敘明。
- (五) 交通局 葉志韋幹事(張紫鈺代)(書面意見)
- 本次會議無涉交通議題，本局原則無意見。
- (六) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)
- 本案係涉及都市更新權利變換計畫案，未涉本局權管，無意見。
- (七) 都市發展局都市規劃科 楊絜嫻幹事(書面意見)
- 本案係都市更新權利變換計畫案，故無意見。

- (八) 都市發展局都市設計科(書面意見)

本府108年10月23日府都設字第1083095536號函第1次變更設計核定在案，依所附簡報檔案所列討論議題為財務、權變估價及人民陳情，無涉都審程序，故無意見。

(九) 簡裕榮委員

因本案聽證紀錄長達56頁，為增進審議效率，建議就聽證紀錄部分先提請專案小組討論後，再提請審議會討論。

(十) 唐惠群委員

有關陳情人所提擬以自行出資參與都更部分，請實施者補充說明目前協商情形。另陳情人提及本案營建費用增加一千萬餘元部分，因本案事業計畫尚未變更，請實施者補充說明共同負擔增加一千萬餘元之原因。

(十一) 蕭麗敏委員

1. 審議過程中雖經多位估價委員提出問題，但不代表估價報告書有違法情形，主要在行情決定時，綜合過往審議通案原則、考量本案特殊性，尤其更新後，可能在樓層結構、建材等級部分，委員可能認為更新後優於目前評估結果，因此會提出較多建議，若估價師說明或修正後，審議委員認為合理，即不會再進行討論，並非部分地主認為議題未經實質討論之情形。
2. 另針對整體房市指數與個案之狀況，基本上不能劃上等號。舉例來說，大安區有個別條件非常好的地段，個別條件不盡相同，與大安區整體的房價指數亦有不同，故整體房價指數及地價指數之變化，僅能作為趨勢上的參考，而非絕對值，委員於審議過程，亦係針對個別條件判斷分析其合理性。
3. 針對地主陳情內容有較多文字陳述，因估價師在評估階段，需檢視其合理性，整體規劃上須回歸相關法規評估基礎，針對開挖地下室能設計多少停車位，即使相同土地面積，因形狀不同規劃停車位數亦可能不同。經檢視本案更新後 B1有12個車位、B2有49個車位、B3有52個車位，共113個車位，車位數量與目前估價報告書一致。綜上，請陳情人信任各專業委員於審議會審議結果。

(十二) 林光彥委員

1. 針對陳情人說明一樓店面更新前估價價值過低，估價師的回應是否僅針對住宅部分，再請詳細說明。
2. 另有關本案選配調整部分，請實施者說明：
 - (1) 本案因配合陳情人意見與實施者協商換屋，連動相關稅額調整，致使本案共同負擔比率上升0.03%，惟前揭變動僅為換屋需求之地主與實施者雙方知悉，其餘未換屋之地主是否皆同意？尚不符合簡易變更之規定。

- (2) 雖此次共同負擔變動非屬實施者導致，但因共同負擔比率不僅影響有換屋之地主，亦影響全體土地所有權人對實施者的分配比率，倘共同負擔比率上升，土地所有權人可分配即減少，仍請實施者考慮自行吸收前揭共同負擔變動金額。

實施者說明及回應：

(一) 針對陳情人提出估價意見回應：

1. 有關更新後估價部分，前兩次審議會係針對景觀及寧適性兩項調整率進行討論，本次依意見修正將級距分為0%、-1%、-4%及-5%，以及新增「文心移動光城」及「雙湖匯」兩社區案例進行分析，惟因雙湖匯社區多有特殊成交備註故不予採用；另針對視野棟距景觀調整率部分，因捷運站體與更新後樓層高度而有前側之6樓及7樓差異性。
2. 針對更新後價值部分，因鄰近本案社區之成交價格「大直 WINN」約66~79萬/坪、「力麒麗麒」約75~85萬/坪、「開壘吾界」約94~111萬/坪，目前更新後2樓以上平均單價調整約106萬/坪，符合周邊市場行情。另參以基地規模及量體設計等與本案較為相似之案例，故採用位於捷運站旁之「文心移動光城」及「雙湖匯」兩社區作比較案例修正。另與本案鄰近之「開壘吾界」，由於該社區109年8月前多有特殊成交案例，故不予採用，因此本次使用最接近價格日期109年10月13日之「臺北市內湖區內湖路一段9號5樓」案例與勘估標的進行調整。
3. 另陳情人針對更新前一樓面北安路店面價格評估部分，雖本案店面位於美麗華商圈，但商效相對不好。故更新前店面比較案例，係參考與本案商效相近抑或較好之德明科技大學商圈店面、內湖路一段巷弄內之店面及實踐大學商圈店面等案例進行比較，上述案例成交價格約89~104萬元/坪間，目前本案一樓北安路價格約97~103.8萬元/坪間，評估結果並無低估。至針對林委員意見，有關陳情人更新前一樓估價部分，所列舉案例皆為報告書中更新前店面產品案例，非住宅案例。

- (二) 有關自行出資部分，該陳情人已數次向實施者主張自行出資參與更新，由於本案為舊提列總表，營建工程費約21萬元/坪。而更新審議期間成本上漲，目前成本已達35萬餘元/坪，故就所有權人而言，希望成本價格為穩定的，致雙方難以達成共識。另成本增加部分，本次主要係因所有權人陳情選配位置異動及更新後價格增加所致，故共同負擔項下之稅捐及管理費用等連動調整，共同負擔增加約1,000萬餘元，總銷增加約5.5億餘元，工程費用(含營建費用)部分並未增加，目前共同負擔比約為40.82%，與前次約減少1.95%。

- (三) 有關老舊公寓專案計畫獎勵下修，預計以面捷運、價值較低的戶型進行建築規劃設計調整，故擬選定實施者分回4F-A6戶，其銷坪約55坪，扣除公設實際約為30餘坪，較不會影響所有權人權益。
- (四) 有關選配位置異動部分，本次有陳情人向更新處提出前次更換單元有筆誤情形想再更換選配單元；有部分所有權人前因涉及產權繼承訴訟情事，現已訴訟完成及確定所有權人產權，故提出欲改選選配單元，另兩位陳情人考量經濟因素、繳納差額價金過高等因素提出更換選配位置意願。有關選配位置異動，主要為所有權人及實施者獲配單元調整，相關費用連動調整，提請同意本案併同修正。

決議：

(一) 人民陳情部分

1. 本案於622次會議後尚有所有權人尚未同意參與更新及所有權人提出欲自行出資參與都更、估價(含租金補貼)之陳情意見，經實施者說明並經審議會討論後，有關自行出資參與都更部分，因雙方尚未達成共識，後續仍請持續溝通協調；估價(租金補貼)部分，經審議會討論後，予以同意，惟仍請就陳情人所提估價疑義妥予溝通說明。
2. 另本案實施者自提修正調整選配部分，因涉及共同負擔比率上升，致影響其他所有權人權益，並經審議會討論後，不予同意，惟請實施者與所有權人妥予溝通協調，待後續辦理變更事業及權利變換計畫時再一併檢討修正。

(二) 權利變換及估價部分

1. 本案估價報告書修正情形、二樓以上均價由1,005,881元/坪修正為1,061,714元/坪，共同負擔比由42.77%調整為40.82%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案申請老舊公寓專案獎勵，因事業計畫核定版獎勵上限值(477.00平方公尺)已超過一坪換一坪，經實施者說明並經審議會討論後，後續請依規定辦理變更事業計畫及權利變換計畫。

(三) 聽證紀錄

因本案聽證紀錄陳情人眾多，請先提請審議會專案小組會議討論後，再提審議會討論。

- (四) 請實施者依委員、幹事意見檢討修正，並因聽證紀錄登記發言意見眾多，後續訂於114年7月16日先行提請本市都市更新及爭議處理審議會專案小組會議後，再提請大會討論。