

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 388 次會議紀錄

108 年 9 月 6 日府都新字第 1083012195 號

壹、時間：民國 108 年 8 月 26 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市政府北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：王副主任委員玉芬代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：蕭萱

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。本次審議會案件皆為 108 年 1 月 30 日前報核之案件，所引用之都市更新條例係以 108 年 1 月 30 日修正公布前之條號為準

陸、討論提案：

一、「擬訂臺北市萬華區福星段四小段 371 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：事業科林雯萱 2781-5696#3060)

討論發言要點：

(一) 臺北市政府財政局（公有土地管理機關）

1. 有關本案地上 1 層消防車庫 9 個車位減少為 8 個車位（刪除 1 個勤務車位）一節，消防局已於 108 年 7 月 26 日來函說明係實施者依與使用單位（第一救災救護大隊）研議結果修正規劃圖說，爰本局尊重消防局意見。
2. 本案共同負擔比例 33.63% 高於委託實施契約第 6.1 條約定之共同負擔比例（最高不得超過 32.47%），仍請實施者調降本案銷售管理費率及共同負擔比例。
3. 請實施者說明消防局未來分配地下層 25 個機車位區塊及相關管理，以利後續使用管理。
4. 依會議簡報第 31 頁所示，本案經實施者依本局聽證意見修正估價內容後，市有土地可領回差額價金由 1,879 萬 1,061 元上修為 2,590 萬 9,982 元，爰請實施者提供可供增加選配之選配資料予本局，俾函請都市發展局評估加選公共住宅事宜。
5. 不動產估價報告書（葉美麗）中，有關更新前合併前各筆土地與比準地容積修正及露臺價格計算部分，請實施者將聽證回應內容一併納入。
6. 有關本局前以 108 年 7 月 18 日北市財開字第 1083004825 號函出具聽證意見中，經實施者回應於審議會後併同審議會意見修正部分，請實施者會後確實修正。

(二) 臺北市政府消防局(公有土地管理機關)

對於規劃空間需求無意見。

(三) 建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 消防局使用空間請依照土管及技術規則使用類組標示空間用途。
2. 防空避難設備於剖面圖標示為地下一層，請在地下一層平面圖標示防空避難設備，並依照規定檢討防空避難設施。
3. 本案於105年5月報核，高層建築的燃氣設備需要全棟檢討，實施者說明全棟皆未設置燃氣設備不需法規檢討，惟報告書圖上部分圖例應為燃氣設備，若本案有燃氣設備請依建築技術規則檢討並獨立區劃，另如使用電器設備也請標示清楚。

(四) 財政局 陳幹事進祥(書面意見)

其餘幹事會所提意見已修正或說明，本局無意見。

(五) 交通局 梁幹事筠翎(書面意見)

本案本局無意見

(六) 消防局 林幹事清文(書面意見)

有關規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(七) 臺北市政府地政局 洪幹事于佩(書面意見)

已依前次幹事意見說明及修改，無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

本案前於107年8月22日都審核定在案。後續如涉相關都審變更設計事宜，依更新審議會決議辦理後續。

(九) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠(書面意見)

無意見。

(十) 劉委員秀玲

1. 本案更新計畫書所載「配合消防救災需要，基地臨西南計畫道路側各退縮留設2至3公尺以上無遮簷人行道補足8公尺，退縮部分與道路順平。」，都委會特別決議補足8公尺部分作道路使用，應是考量消防隊的使用，爰決議退縮 2 公尺部分作道路使用且應與道路鋪面一致。

2. 目前實施者規劃南側人行道退縮2公尺供人車行，與當時都委會決議不太相同，獎勵部分可以再討論，另因這是都委會特別針對本案特殊需求下的決議，南側人行步道獎勵建議可不用扣除。

(十一) 何委員芳子

本案屋頂有四株小喬木，覆土深度標示 $\geq 70\text{cm}$ ，建議修正為 $\geq 1\text{M}$ 。

(十二) 邱委員世仁

1. 請實施者說明防災中心設置於何處？
2. 本案未設置圍牆有開放性，南側亦退縮補足道路使用，建議△F5-1同意給予6%。

(十三) 黃委員嫩雲

1. 事業計畫:斜邊、雨遮、陽台、地下室圓弧…等處請標示尺寸(第10-12頁至第10-30頁)，餘請自行檢視。
2. 權變計畫:
  - (1) 建物登記清冊(第17-3頁)消防局分配之「消防車停車空間」是專有？請檢視是否可編有門牌？及竣工圖是否為專有部分？
  - (2) 建物登記清冊(第17-3頁)建物座落第2欄，地號(更新後合併暫編地號)，請將「合併」刪除。

(十四) 蕭委員麗敏

以下幾點意見請估價師再檢視估價報告書：

1. 店面部分，確實店面案例較難找，建議估價師要做說明，另外店面在比較案例或租賃成交部分屋齡較舊，或者是公寓型態，請檢視屋齡及建物型態的調整率是否足夠，例如更新後店面案例一屋齡為36年，但調整率不夠去反應屋齡落差。
2. 本案更新前土開法及比較法落差過大，雖估價師說明已有修正，惟落差仍大，請再檢視土開法是否偏低。另土開法各個參數請估價師綜合檢視修正。
3. 更新後分一般住家及套房，規劃設計公設比一般住家偏高，估價師在公設比部分沒有檢討，建議納入此比較項目；另推估各戶部分，請補充套房及一般住家的區分原則，幾坪以下為套房幾坪以上為一般住家，建議表格於「規劃用途」上註記方便檢視。
4. 推估各戶目前僅用位置及樓層別修正，請問估價師對於一般住宅面積及採光是否有考量。

(十五) 詹委員勳敏

倘報告書修正後價格往上影響共同負擔比例，財務計畫是否配合估價調整一併修正亦包含找補金額。

(十六) 方副主任委員定安

本案共同負擔比例為 33.63%，基於財政局契約約定為 32.47%，建議依實施者所提調降銷售管理費率。

(十七) 都市更新處

本案更新計畫於都委會決議事項為配合消防救災南側退縮 2 公尺作車行使用，目前實施者提出的方案為南側退縮 2 公尺供人行及車行使用，這部分與更新計畫書都委會決議事項似不符。爰提請大會審議。

實施者說明及回應：

(一) 建管處意見前面兩點會配合把圖說標示清楚，本案部分使用燃氣設備，會把它標示清楚。

(二) 南側2公尺與道路順平部分由人行道鋪面改為柏油鋪面。

(三) 小喬木覆土深度配合修正，防災中心設置於地上二層。

(四) 有關財政局意見回覆說明如下：

1. 目前經計算共同負擔比例為 33.63%，地主分配部分係以 32.47%計算，是符合契約約定，如要將共同負擔比例調整為 32.47%，風險管理費率本案為 0%，可調降銷售管理費率，於核定版時調整本案共同負擔比例為 32.47%。

2. 消防局分配 25 個機車位位置，將會規劃在靠近消防局電梯出入口的位置，相關管理會載明於規約中。

3. 市有土地可領回差額價金上修，會後會再提供資料給財政局加選公共住宅，於核定時一併修正事業及權利變換計畫書內容。

4. 估價報告書修正內容會配合將聽證回應內容一併納入，其餘有關事業及權利變換計畫書內容之聽證意見亦會併同審議會意見一併修正。

(五) 消防車停車位空間位置為一樓消防車車庫範圍(含消防車車位)。

(六) 餘將配合委員意見修正。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 有關本案建築規劃設計是否符合建管相關法令規定請依幹事、委員意見修正。
2. 本案公共住宅規劃設計及本府消防局使用空間規劃，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案南側退縮2公尺部分供人行及車行使用，是否符合更新計畫書都委會決議事，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關2公尺供人行及車行部分請與道路順平，鋪面改與道路形式一致。

## (二) 財務計畫部分

本案人事行政管理費(3%)、銷售管理費(5%)，共同負擔比例為 33.63%高於實施契約內約定之共同負擔比例(不得高於 32.47%)，請實施者說明，請依委員、幹事意見修正。另實施者同意調降銷售管理費率及共同負擔比例以 32.47%提列。

## (三) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形及 2 樓以上均價 680,482/坪，請依委員意見修正。

## (四) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予727.68平方公尺 (法定容積6%) 之獎勵額度。
2. △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727.68平方公尺 (法定容積6%) 之獎勵額度。
3. △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250.73平方公尺 (法定容積2.07%) 之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度，並同意南側退縮作道路部分給予獎勵；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。
4. △F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予970.24平方公尺 (法定容積8%) 之獎勵額度，並請實施者後續依103年11月10日公告之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，且不得納入本案共同負擔費用提列；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「黃金級」以上。
5. 臺北好好看系列二 (北市環境更新、減少廢棄建物) 之獎勵額度，依都市設計審議確認核發獎勵185.51平方公尺 (法定容積1.53%) 為上限，若獎勵值與計畫內容所載有變動，則須辦理變更事業計畫。

## (五) 聽證紀錄：

| 發言次序   | 答覆   | 決議內容及理由  |
|--|--|--|
| <p><b>1. 臺北市政府財政局(當事人)(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)</b></p> <p>(1)事業計畫第 10-12 頁：本次修正後地上 1 層消防車庫刪除勤務車車位(450×190)配置，調整原因及是否符合實施契約第 5.1.3.3 條約定之消防公務需求空間規劃，請實施者與消防局說明。</p> <p>(2)事業計畫第 15-9 頁：本案共同負擔比例 33.63%仍高於委託實施契約第 6.1 條約定之共同負擔比例(最高不得超過 32.47%)，仍請實施者調降本案銷售管理費率及共同負擔比例。</p> <p>(3)事業計畫第 16-1 頁：有關委託實施契約要求消防局分配地下層 25 個機車位，建議於相關章節補充說明機車位範圍，以利後續使用管理。</p> <p>(4)事業計畫附錄 16:請實施者補附 108 年 2 月 26 日函文附件圖說。</p> <p>(5)權利變換計畫第 11-1 頁：本次修正後消防局經營市有土地更新前權利價值比例由 90.0231%減少為 89.5070%，請實施者說明。</p> <p>(6)權利變換計畫第 13-4 頁：實施契約保障本府分回面積檢核中，公共住宅主建物面積請以所有權人為臺北市者計算。</p> <p>(7)不動產估價報告書(葉美麗)：</p> <p>1. 第 88 頁：有關台北好好看獎勵對土地價值之影響分析，係由 371-2 地號含台北好好看獎勵後容積率約 816.06%，進而推算台北好好看獎勵之容積修正約 1.64%，但附件土地開</p> | <p><b>1-1 實施者受任人：弘傑不動產事業股份有限公司楊雅婷副理</b></p> <p>(1)第 1 點，消防車位配置調整，經實施者與消防局溝通確認依實際需求空間規劃，並經消防局同意備查。</p> <p>(2)第 2 點，共負比例雖高於委任契約，但計算所有權人權值時係以實施契約約定比例計算，銷售管理費率及共負比後續尊重審議會審議結果。</p> <p>(3)第 3、4、6 點，事業計畫及權利變換計畫需補充及修正之內容後續併同審議會意見一併修正。</p> <p><b>1-2 實施者受任人：葉美麗不動產估價師聯合事務所葉美麗所長</b></p> <p>(1)第 5 點，價值比例減少之原因，為：原將 371 及 371-2 視為一筆調整，因 371-2 有台北好好看系列獎勵，審議時貴局與委員皆有意見，故遵照委員意見將二筆分別修正，故影響比值略為下降。</p> <p>(2)第 7 點</p> <p>1. 第 88 頁台北好好看獎勵之容積修正<br/> 371-2 地號面積 1155 m<sup>2</sup>，<br/> (1155 m<sup>2</sup>*800%+185.51 m<sup>2</sup>) ÷ 1155 m<sup>2</sup><br/> =816.06%<br/> [(816.06% ÷ 800%)-1]=2.0075%<br/> 台北好好看獎勵之容積修正 2.0075% ÷<br/> (1+22.07%) =1.6445%</p> <p>2. 第 89 頁容積修正調整依據<br/> 371 地號容積率 800%土地開發價格<br/> 4,363,249 元<br/> 371-2 地號容積率 816.06%土地開發價格<br/> 4,476,047 元<br/> 372 地號容積率 800%土地開發價格</p> | <p>有關財政局之意見，業於會上充分討論，續請實施者據以修正並依大會決議辦理，予以確認。</p> |

| 發言次序   | 答覆   | 決議內容及理由   |           |  |  |     |         |      |         |         |           |           |           |      |      |     |         |      |         |     |       |  |
|--|--|-----------|-----------|--|--|-----|---------|------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|------|------|-----|---------|------|---------|-----|-------|--|
| <p>發分析表未能對應出計算獎勵前後之土地單價，請釐清修正。</p> <p>2. 第 89 頁：本次於各筆土地比較項目中，除台北好好看系列獎勵，另新增比較項目「容積修正」，雖於第 88 頁補充「容積修正以土開法分析價格之差異為修正依據」，但未能從附表中了解容積修正調整依據（371-2 地號調整率為+0.56%，其他三筆為-2%），請說明容積修正內容及是否重複調整。</p> <p>3. 第 90 頁：合併前各筆土地價格總額加總後金額有差異，請釐清是否誤植。</p> <p>4. 第 96 頁：比較標的 2 與比較標的 14 為相同標的，惟可建容積率調整率（38%）與第 59 頁（26.47%）不一致，且亦與附件土地開發分析表價格差異比例 30.20%不一致，請釐清修正。</p> <p>5. 第 222 頁：試算部份更新後部分單元之露台調整率與報告書所述之調整率不同，請釐清（以 16F-A8 為例，估算約 1/5，但說明標示為 1/4）。</p> <p>6. 部分比較標的（比較標的 6、比較標的 7、比較標的 9、比較標的 12、比較標的 18 等）成交單價係以扣除車位價格之成交總價除以建物面積所得，該建物面積是否包含車位面積，請釐清。</p> <p>7. 本次修正後刪除原比較標的 4 及比較標的 17（大同區玉泉段二小段 16 筆土地），請修正第 54 頁相關文字及附件土地開發分析表，另比較標</p> | <p>4,363,249 元</p> <p>373 地號容積率 800%土地開發價格 4,363,249 元</p> <p>比準地 371、371-2、373 地號合併為一宗，容積率 813.78%土地開發價格 4,451,121 元</p> <p>容積修正：</p> <table border="1" data-bbox="719 656 1331 853"> <thead> <tr> <th></th> <th>比準容積率</th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>容積率</td> <td>813.78%</td> <td>800%</td> <td>816.06%</td> </tr> <tr> <td>土地單價(元)</td> <td>4,451,121</td> <td>4,363,249</td> <td>4,476,047</td> </tr> <tr> <td>容積差異</td> <td>100%</td> <td>98%</td> <td>100.56%</td> </tr> <tr> <td>修正比例</td> <td>100.00%</td> <td>-2%</td> <td>0.56%</td> </tr> </tbody> </table> <p>（詳附土地開發分析表 4 份）</p> <p>以上合併前各筆土地與比準地比較並無重複修正。</p> <p>3. 第 90 頁加總因 371-2 地號電子計算機小數點以下自動進位造成多 1 元，已修正為取到整數：1,749,258,830 元，加總無誤。</p> <p>4. 第 96 頁是求合併後容積率 812.19%之土地比較價格，59 頁是求合併前容積率 813.78%比準地比較價格，兩者比較基礎不一樣，故修正率不會一致。</p> <p>5. 露臺單價<br/>登記面積/露臺面積小於 33%，以 1/3 計價<br/>登記面積/露臺面積大於 33%，以 1/4 計價<br/>登記面積/露臺面積大於 70%，以 1/6 計價<br/>計算過程以公式設定：<br/>假設：登記面積/露臺面積<br/>小於 1/3，用露臺面積*露臺單價<br/>大於 1/3，用登記面積的 1/3*露臺單價<br/>故單價沒錯，總價計算時因面積過大效用遞減再予以修正。</p> <p>6. 各比較標的之建物面積皆為已扣除車位後的面積。</p> <p>7. 第 54 頁已刪除案例四之採用，另比較標的</p> |           | 比準容積率     |  |  | 容積率 | 813.78% | 800% | 816.06% | 土地單價(元) | 4,451,121 | 4,363,249 | 4,476,047 | 容積差異 | 100% | 98% | 100.56% | 修正比例 | 100.00% | -2% | 0.56% |  |
|  | 比準容積率  |           |           |  |  |     |         |      |         |         |           |           |           |      |      |     |         |      |         |     |       |  |
| 容積率  | 813.78%  | 800%      | 816.06%   |  |  |     |         |      |         |         |           |           |           |      |      |     |         |      |         |     |       |  |
| 土地單價(元)  | 4,451,121  | 4,363,249 | 4,476,047 |  |  |     |         |      |         |         |           |           |           |      |      |     |         |      |         |     |       |  |
| 容積差異   | 100%   | 98%       | 100.56%   |  |  |     |         |      |         |         |           |           |           |      |      |     |         |      |         |     |       |  |
| 修正比例   | 100.00%  | -2%       | 0.56%     |  |  |     |         |      |         |         |           |           |           |      |      |     |         |      |         |     |       |  |

| 發言次序  | 答覆   | 決議內容及理由  |
|---|--|--|
| <p>的號次(第 64、70、101、126 頁等)亦請順修。</p> <p>(8)不動產估價報告書(宏邦):第 86、137 頁有關 371-2 地號台北好好看系列二獎勵容積未計入綠美化獎勵容積 0.71 平方公尺,請修正。</p> <p>(9)不動產估價報告書(尚上):第 94 頁有關 371-2 地號台北好好看系列二獎勵容積未計入綠美化獎勵容積 0.71 平方公尺,請修正。另請補充推算土地價格為 492.9 萬之土地開發分析表。</p> | <p>號次已順修無誤。</p> <p><b>1-3 實施者受任人:宏邦不動產估價師聯合事務所 蔣蕙筠</b></p> <p>(1)第 8 點,有關綠美化獎勵容積後續併同審議會後依審查意見修正。</p> <p><b>1-4 實施者受任人:尚上不動產估價師聯合事務所 王鴻源</b></p> <p>(1)第 9 點,有關綠美化獎勵容積部分,及補充土地開發分析表後續併同審議會後依審查意見修正。</p> |  |
| <p><b>2.臺北市都市發展局住宅企劃科(當事人)(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)</b></p> <p>(1)有關本案公共住宅部分,請實施者逕依 107 年 5 月 21 日北市都企字第 10734106800 號函復意見及都市更新程序辦理相關作業。</p>  | <p><b>2-1 實施者受任人:弘傑不動產事業股份有限公司楊雅婷副理</b></p> <p>(1)有關都市發展局意見後續依規定辦理。</p>  | <p>本案公宅修正圖說,前經本府都市發展局 108 年 3 月 14 日北市都企字第 1083017912 號函備查在案,予以確認。</p> |

(六) 同意本案事業計畫及權利變換計畫修正後通過,後續請實施者於3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局,有關估價修正部分;請都市更新處轉請估價委員確認後辦理報府核定,倘必要時再提會確認,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、「擬訂臺北市萬華區直興段二小段 500 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案」 都市更新審議案(承辦人：事業科 曾少宏 2781-5696#3063)

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) (書面意見)

有關貴府擬將本署經管同小段 520 地號國有土地納入本案更新單元範圍一情，查上開土地本分署目前並無其他使用計畫，又，更新單元範圍審議屬都市更新主管機關權責，是本分署原則尊重貴府審議結果。

### (二) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

### (三) 交通局 梁幹事筠翎 (書面意見)

本次係討論更新單元範圍之調整，爰本局無意見。

### (四) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

本案涉及調整更新單元範圍，未涉本局權管，無意見。

### (五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

本案基地位於「修訂臺北市萬華區都市計畫細部計畫通盤檢討案」實施都市設計審議管制「淡水河沿岸地區」範圍內，應辦理都市設計審議相關程序。

### (六) 虞委員積學

本案更新單元範圍東側鄰地依建築套繪圖所示，尚有未套繪之空地，請實施者釐清是否為畸零地；如實施者已經調閱過建造執照，亦請建築師再檢討是否已使用，如已使用則建管處須修正，再請實施者與建管處釐清。

### (七) 都市更新處

本案於 107 年 2 月 2 日第 314 次審議會決議(一)：「本案基地東側部分正進行畸零地協調，後續將俟調處結果配合辦理相關程序。」，請實施者說明調處辦理情形及結果。

實施者說明及回應：

本案更新單元範圍東側鄰地於建物套繪圖上空白部分業已於 107 年 2 月 2 日第 314 次審議會上已討論過，經查土地謄本同小段 494、496 地號皆已有建號在上面，另查使用執照、建造執照所呈現新舊地號與現況確有些許誤

差，惟尚無法查出誤差位置，現況皆已建築完成，將再與建管處釐清。

決議：

同意本案 513、519、520 等 3 筆地號土地納入本案更新單元範圍，另請實施者續依 314 次審議會決議辦理本案基地東側部分畸零地調處事宜，另涉及建築套繪圖疑義請儘速洽建管處釐清確認。

### 三、「擬訂臺北市大同區延平段一小段 314 地號等 36 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」(承辦人：事業科 陳建男 2781-5696#3189)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳進祥幹事 (書面意見)

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

(二) 地政局 洪幹事于佩 (書面意見)

無意見。

(三) 交通局 梁幹事筠翎 (書面意見)

事業計畫及交評意見

1. 交評報告P附4-1請補充簽證技師之執業圖記。(前次意見未修正完成)

2. 交評報告6.5節已說明因基地停車場出入口設置(臨保安街)而路邊停車格位取消之辦理規定及停車需供比影響，惟路邊汽車車位塗銷後之需供比為 1.708，顯示供給無法滿足需求，請修正文字說明；另建議補充鼓勵大眾運輸使用計畫。

(四) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(六) 蕭委員麗敏

1. 請估價師補充說明P77合併前各宗土地價值推估，各項因素調整率之合理性，另路寬條件部分調整修正減少約15%，在臨路條件減少2%修正，合計約減17%，惟其他臨路4M部分來講，只修正8%，其間差距大，請說明合理性。

2. 外面寬跟深度部分，編號6之面寬、深度和比準地接近，其面寬、深度加總減少1.1%左右，相對於其他面寬較淺，如編號1~4，面寬5.5M、深度2.1M，

面寬、深度加總還有加1.5%左右，顯示寬、深度調整率與一般認知有些差異，建議估價師能夠整體檢討。

3. 面積條件部分也請實施者檢討修正，編號6面積101坪下修1.55%，36坪、27坪下修約3%，彼此之間差異值的合理性，請估價師綜合檢視。

#### (七) 詹委員勳敏

1. 本案範圍內有長老教會，1、2樓沒有做教堂，是一般事務所，長老教會二樓一般事務所的部分是用一般零售業估價，但是一般教堂使用不具市場性，建議實施者參考估價技術規則第2條第4款用限定價格來估價。
2. 未來若如實施者所說要1至2樓當一般事務所辦公室使用，一般來說二樓以上一般事務所要用一般事務所估價，實施者將長老教會部分以一般零售業估價，將來長老教會要補差額，請實施者將今天會議紀錄提供長老教會參考，並檢具使用者長老教會正式回函說明了解二樓一般零售業與一般事務所估價的價值差異性，表示要維持何種使用性。

#### (八) 黃委員蕙庭

表 17-3 建物登記清冊，沒有基地權利範圍，因 36 筆土地會整理成一筆地號，但是好像沒有建物分配基地權利欄，請實施者補充說明。

#### (九) 黃委員嫩雲

1. 事業計畫：請標示尺寸（第10-25頁至第10-60頁），餘請自行檢視。
2. 權變計畫：建物登記清冊（第17-7頁）沒有基地持分，共「同」部分，請修正共「有」部分。

#### 實施者說明及回應：

- (一) 林姓地主權利人的權利範圍非整棟，其他權利人有1/3至2/3以上為同意戶，故無法單獨排除。實施者有持續與他溝通協調，陳情人所表達意見為過去他所買房子的價錢一樓跟二樓有差距，現況估價師係依實際去勘查估價，陳情人要求7、3分的比例，實施者實際估算是合理的故無法同意這樣的分配比例。
- (二) 女子神學院雖是歸屬於長老教會，現在目前使用用途為教學使用，未來是辦理教學使用或辦公室使用，故現在就是規劃一般事務所，當時也有跟長老教會做過討論。
- (三) 1樓目前是對外使用狀態，1、2樓是連通一個門牌，使用用途應該是一致性的型態，我們會跟長老教會確認這部分。

- (四) 一樓使用型態由長老教會自行決定，當初依據各一樓使用用途情況，若將其變更為其他用途使用的話，將影響整體總銷，當初已與長老教會溝通，長老教會也同意用一般零售業的估價
- (五) 現況住戶臨路條件確實不到兩米，就臺北市而言，住戶臨路不到兩米的個案情況相對而言是不多的，有關面積修正的部分，實施者會再檢視修正。

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，請實施者持續溝通調整合。
- (二) 權利變換及估價部分
- 本案二樓以上均價(699,950 元/坪)及估價報告書(本案轉管設計是否反應在估價上)，經實施者說明並經審議會討論後，請依委員意見修正。
- (三) 建築容積獎勵部分：本案申請建築容積獎勵項目業經第373次審議會決議同意給予。
- (四) 聽證紀錄

| 發言次序  | 答覆   | 決議內容及理由  |
|---|--|--|
| <p><b>1. 周○○美</b></p> <p>(1) 巷弄太小，救護消防無法進入造成危險。</p> <p>(2) 後死巷違建多，前巷小死巷，造成居住不安。</p> <p>(3) 舊樓(60 幾年老房)不堪使用，無法承受任何天災。</p> <p>(4) 都更消耗時間過長，變數太大造成居民不安。</p> <p>(5) 請政府正視這個問題，既然要整頓市容，也請加快腳步，促進都更，讓百姓居民安樂業，不要一直處於停滯。訴求前後必有救護車，防火巷距離保安全。</p> | <p><b>1-1 實施者受任人：黃仲志</b></p> <p>(1) 針對第 1、2 個問題，救護、消防、結構安全等問題，於更新後相關均可解決提升。</p> <p>(2) 第 3 點有關進度程序，將積極依政府規定程序辦理。</p> <p><b>1-2 都更處：陳股長品先</b></p> <p>(1) 本日聽證後，召開審議會，因本案為事業計畫及權利變換計畫併送案，審議通過後由實施者依相關規定申請建照，相關程序請各單位依規定辦理。</p> | <p>有關消防車輛救災動線及活動空間部分經實施者說明後，予以確認。後續仍請實施者再加強溝通協調。</p> |
| <p><b>2. 林○(程○豪代)</b></p> <p>一、估價</p> <p>1. 區分所有建物的土地權利價值比例</p> <p>遠見：2.5052%，97,222,001</p> <p>元宏：2.9125%，107,681,255</p> <p>台住：2.8071%，106,147,142</p> <p>問：遠見總價最高，但權利價值最低，</p>   | <p><b>2-1 遠見不動產估價師事務所：陳謚</b></p> <p>(1) 更新前的一樓為店鋪使用、二樓為住宅使用，評估時依周邊同性質不動產使用狀態評估，更新後二樓規劃為一般零售業，實際上將來由教會分回，價格與住宅不同，故更新前、後使用較無法類比，估價仍依周邊同性質使用</p>  | <p>陳情人有出席本次大會表達意見，相關訴求已在大會作討論。後續仍請實施者溝</p>           |

| 發言次序   | 答覆   | 決議內容及理由                       |
|--|--|-------------------------------|
| <p>權利價格最低。元宏總價最低，但權利價值比例最高，權利價格最高。價差 10,000,000，並不合理。</p> <p>2. 保安街 1F 店面估價過低，1F 與 2F 的價格比約 1.25 倍<br/>實例：保安街 41 號 1F 與 2F 的價格差 2.25 倍，實價登錄：104 年，1F：\$809,157，\$33,580,000；估價：1F：\$514,000，\$21,330,987</p> <p>3. 329、330 與 332，1F 之合併經濟效用，按全聯會第 6 號公報，1F 前後店面合併之效用，”合併”一詞並非指實際上之合併，而是具有”經濟效用”之合併。</p> <p>4. A 棟 8~9F，一般事務所估價。105 年 5 月，幹事會版，事務所比準地的選定 15F-A5 為準，15F-A5 為住宅用。107 年 5 月，審議會版，事務所比準地 4F-A1 為準，商辦用，但修正過後價格並無明顯差別。</p> <p>二、設計</p> <p>1. 1A1 設計與簽屬概要時，截然不同。</p> <p>2. 2A10 的設計為何與 3~9F 的設計截然不同，導致想選確無法選的困境。</p> <p>3. 為何進出車道設置於主要幹道上。</p> <p>4. 住、商有無分離？A 棟 3~9F，只有一支電梯</p> <p>5. 公設 34.5%，如何得出？</p> <p>三、1. 總共須要簽幾張合約？2. 都市更新契約書、協議書、土地和件契約書各是代表什麼？3. 2015/08/20：私辦公聽會，並不會強迫，且明確表示，將 329、330、332 切割，餘下地主自行協議合建。104/09/14 PM6：30 鄰地協調，未果。104/09/30 實施者明確表示切割，並將切割後的建築圖送來。</p> | <p>之不動產價格比較。</p> <p>(2)比準案例調整係依幹事會意見更換為辦公室。</p> <p>(3)329、330 一樓合併使用經濟效益，因現況為相同所有人連通使用，與合併使用不同，且二棟臨路面不同，中間又隔防火巷，故無法合併使用，之前提出問題時亦有書面回覆說明。</p> <p>(4)比較標地以周邊類似使用性質之不動產選定，並依不動產估價相關規定辦理。</p> <p><b>2-2 陳福助建築師事務所：陳福助</b></p> <p>(1)有關 A1 戶後面有電梯跟行動不便廁所，其動線由公共梯廳進出，與 A1 店面分開。</p> <p>(2)有關 A10 的設計配合地主使用需求，單獨增加一座電梯使用。</p> <p>(3)3 至 9 樓為商業使用，主要規劃二座電梯，因應商業使用特增加一座電梯，以提升整體品質。</p> <p>(4)車道出入口為保安街，係因甘州街涉及市定古蹟長老教會，亦經都市設計審查通過。</p> <p>(5)公設比依規劃由地政士依相關規定計算所得。</p> <p><b>2-3 實施者受任人：黃仲志</b></p> <p>(1)住戶須出具事業計畫同意書及權利變換意願調查相關文件，作為參與都更之文件。</p> <p>(2)針對 329、330 地號上及 322 地號仍為範圍內，係因該土地非為單一所有權人所有，且部分所有權人同意參與，基於整體環境之改善，故仍納入更新單元範圍。</p> | <p>通協調。</p>                   |
| <p><b>3. 游○堅</b></p> <p>(1)報告書 1F 戶號有變動，與原對應關係？</p> <p>(2)本案雨遮登記適用新法還舊法(開窗 50 還 100 公分)？</p>   | <p><b>3-1 實施者受任人：黃仲志</b></p> <p>(1)未來依都市更新審議核定為原則。</p> <p>(2)雨遮依規定可登記。</p> <p>(3)本案依權利變換計畫案辦理，因保障住戶權益，與住戶簽署之協議合建契</p>  | <p>有關民眾所陳意見請依照都市更新條例規定辦理。</p> |

| 發言次序   | 答覆   | 決議內容及理由  |
|--|--|--|
| (3) 權變價值分配與協議合建，是否擇優處理？  | 約中，並載明權利變換及協議合建擇優。   |  |
| <p><b>4. 林○(程○豪代)</b></p> <p>(1) 更新前估價說無法類比，我指的是實際例子，而非理論推估。</p> <p>(2) 合併的使用經濟效益，指兩個經濟效用合併，並非指實體上的合併。</p> <p>(3) 比準戶之前是用住宅為比準戶，更改後用辦公室為比準戶，但是價格卻相差無幾。</p> <p>(4) 電梯部分，104 年 7 月 17 日接到設計報告時，便已明確表示跟概要時所設計不同，且跟實施者接觸時早已明確表示需求是 1F-A1 要方方正正的使用。</p> <p>(5) A10 專門是給教會使用，大家使用都是平等的，為何二樓的設計與 3 至 9 樓不同，導致想選配的人無法選配。</p> <p>(6) 3 至 9 樓電梯，實施者一開始表明住商分離，裡面與外面電梯並不是共同使用，但現卻回應為共同使用，與當初所允諾不同。</p> <p>(7) 有關 329、330 地號分割，104 年 7 月 17 日自辦公聽會時實施者明確表示若無意願都更並不會強迫，並表示會切割不同意戶，餘下同意地主自行協議合建，104 年 9 月 14 日晚上 6:30 召開鄰地協調會，說要把 329、330、322 地號進行切割，104 年 9 月 30 日實施者明確表示切割並將切割後建築圖送來。</p> | <p><b>4-1 遠見不動產估價師事務所：陳謚</b></p> <p>(1) 原來用 15 樓住宅調整低樓層辦公室，因用途不一樣，價格會有調整，所以估價結果不是住宅的價格。</p> <p>(2) 兩個不同的建築物，因臨路(臨路、臨巷)不同，僅因後門可相通，無法作為合併使用之認定依據。</p> <p>(3) 更新單元內一樓買賣價格 7、80 萬元，因其為更新單元劃定後的成交價格，含有更新利益在，故該案例無法適用。</p> <p><b>4-2 陳福助建築師事務所：陳福助</b></p> <p>(1) 第 4 點~第 6 點整體回答，整個建築規劃係以所有地主最大權益做整體考量。</p> <p><b>4-3 實施者受任人：黃仲志</b></p> <p>(1) 329、330、322 地號因所有權人為持分，樓上有所有人同意參與，故還是納入更新單元範圍。</p> <p>(2) 1 樓原地原位置讓原住戶選擇，2 樓以上因基於多數地主選配考量，故規劃適合挑選的戶型。</p> | <p>陳情人有出席本次大會表達意見，相關訴求已在大會作討論。後續仍請實施者溝通協調。</p> |

(五) 實施者自提修正部分：有關本案樓地板面積誤植及計算修正、陽台面積調整，經實施者說明後，並經審議會討論後，予以同意。

(六) 同意本案擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於 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，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。

四、「擬訂臺北市松山區敦化段四小段 261 地號等 67 筆土地都市更新事業計畫案」涉及都市更新範圍審議案(承辦人：事業科 陳信嘉 2781-5696 轉 3087)

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) (書面意見)

本案係審議更新單元範圍，屬都市更新主管機關權責，本分署原則尊重貴府審議結果。

(二) 財政局 戴幹事國正 (書面意見)

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

(三) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

本案涉及都市更新範圍審議，未涉本局權管，無意見。

(四) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

本案為都市更新範圍審議，未涉及本科權管，故無意見。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(六) 林委員光彥

1. 蘇先生表示實施者並未提供事業計畫內容，請實施者說明。
2. 於第367次審議會時，更新處已說明本案更新單元劃定係96年1月送申請書，所適用的法令是95年的法規而非現在的法規，而當時的規定鄰地面積大於1,000平方公尺即無須辦理鄰地協調，本案同一街廓鄰地經計算面積達8,208.13平方公尺，依法是不用辦理鄰地協調，審議會建議辦理鄰地協調是為了都市發展爭議降低，並非法定義務。
3. 審議會必須針對各方不同陳情人意見綜合考量，有關蘇先生關心未納入本案參與更新致無法開發，倘僅計算鄰地4筆土地面積781.00平方公尺，也沒有不能開發的情況；而另一位廖先生有提到鄰地西北邊都更案比本案都更條件更佳。所以顯然鄰地並無不得開發或無法開發的情況。
4. 這個街廓相鄰土地不只781平方公尺，總共有8208平方公尺，所以我們著眼的重點不能在這781平方公尺，而是總共有8208平方公尺，鄰地是不用納入協調的；而且另外一個陳情人明明表示現階段鄰地西北邊還有兩個都更案協商中，他就是看到這兩案條件很好，所以他堅決表示不參加本案都更，所以綜合來看，這4筆土地應該沒有不能開發的情形。

(七) 邱委員世仁

實施者已說明本案事業計畫尚未納入鄰地 4 筆土地，納入 4 筆土地後，建築設計還會再做修正，且實施者也同意鄰地所有權人參與建築設計調整，蘇先生於上次審議會這樣的條件下，表示願意簽署事業計畫同意書，今天蘇先生表示實施者未提供事業計畫內容供參，並非可成為議題。

#### (八) 蕭委員麗敏

1. 目前範圍內合法建物及土地同意比例為百分百以外，重要的是未來涉及拆遷的部分，所以新納入的範圍非百分百同意，於未來執行上仍有疑慮。
2. 分配的部分是以權利變換審議結果為分配的基礎，於權利變換計畫程序中皆有相關委員就各自專業審查並提出意見，就程序上來講並非一定要經過地主審閱及同意。
3. 事業計畫及權利變換計畫如果是實施者邀請地主參與，那實施者當然有義務要去做說明，本案目前是建構在已經成立的事業計畫基礎上，鄰地所有權人要求要納入，所以狀況是有點不太一樣的，也就是說鄰地應該是認為參與是對鄰地有幫助的，所以才願意表達參與的意願，這個請蘇先生這邊理解。
4. 跟蘇先生說明一下為什麼很在意事業計畫同意書，如果今天鄰地納入本案更新範圍後，在程序上也會涉及重新公展程序，而且整個事業計畫都跟權利變換計畫不同，如果納入的鄰地完全沒有簽署事業計畫同意書，以目前比例來看，本案將未達同意比例甚至有撤案的風險，所以審議會在考慮時是全面的考量，並不是蘇先生說的都沒有考慮鄰地權益，希望蘇先生能理解。

#### (九) 何委員芳子

1. 劃定時以不影響鄰地實施都市更新為前提，本案因鄰地 4 筆土地即有 781 平方公尺，可以自行實施都市更新；當初召開鄰地協調是因為鄰地 4 筆土地所有權人要求納入本案更新範圍，本案同意比例達百分之百，所以也希望納入之範圍可以達百分之百同意，否則在後續執行上仍有問題。
2. 原則是不鼓勵未滿 1,000 平方公尺基地實施都市更新，但本案更新範圍已符合法令規定，並且達 100% 同意，在這種情況下鄰地 4 筆土地共 781 平方公尺，也是可以自行劃定更新單元。

#### (十) 簡委員伯殷

1. 本案劃定時並未納入鄰地 4 筆土地，於前次審議會決議以權利變換為分配基礎提供事業計畫同意書，即將鄰地 4 筆土地納入更新範圍，蘇先生提到並未看到財務計畫及詳細的建築規劃設計即簽署同意書，像是簽署空白支票，這邊說明一下，程序上納入鄰地 4 筆土地即需修正建築設計…等內容，我相信實施者會先行與權利人溝通，另於程序上需重行公開展覽，於公開展覽結束



前，權利人倘針對建築設計、財務計畫…等內容有疑慮，皆可提出撤銷同意書，並不影響權利人權益，並沒有蘇先生所說的空白支票的問題。

2. 如果鄰地權利人先出具同意書納入更新範圍，因為變更規劃設計跟財務計畫要花很多時間和金錢，所以我相信實施者會先跟你們溝通，因為如果沒有溝通的話公展期間撤同意書的話，實施者等於通通做白工，萬一實施者沒有跟你溝通，在公展期間你認為實施者的設計不合，在公展期間你就可以撤同意書。

#### (十一) 謝委員慧鶯

1. 蘇先生認為鄰地4筆土地倘不合併本案開發，基地情況較差，所以積極爭取納入本案更新範圍；今天蘇先生不信賴實施者，也不相信審議會，又積極爭取納入更新範圍的意義何在？本案已於審議會上多次討論範圍疑義。
2. 本案97年公告劃定至今已10餘年，蘇先生如果對於實施者沒有信賴感、不相信審議會會秉公處理，這樣的溝通還需要多久，審議委員會必須兼顧所有權利人權益，不能只單看單一陳情人的權利主張。
3. 蘇先生對事業計畫同意書這件事情應該有些誤會，本案在97年5月公告更新單元劃定後，單元內所有權人出具同意書時，需要先看事業計畫內容等等，再簽署事業計畫同意書，目前蘇先生所代表的十幾位所有權人是在更新單元外，並希望納入本案更新範圍，因為現在的更新範圍內已經100%同意，如果鄰地未達100%同意，站在一個實施者或是更新單元內所有權人而言，並不願意因為鄰地要加入而影響更新進度，所以要求鄰地所有權人先出具事業計畫同意書，這跟法令有沒有規定要先看事業計畫是不一樣的邏輯。

#### (十二) 劉委員秀玲

107年6月8日第330次會議，關於蘇先生的議題，也有很詳細的記載，如果走到事業計畫核定，鄰地同意也簽署同意書再進行變更事業計畫及擬訂權利變換計畫併送且重新公開展覽，之後可再討論；實施者也擔心鄰地簽同意書後公開展覽再撤回同意書，這個問題在107年6月8號的時候都有在紀錄上詳細的記載，在108年3月25日又再開了367次會議又再給了1個月的時間，即便是現在蘇先生代表幾位同意，但本案已達100%同意，而鄰地已經有1位地主表達是不同意參與，因此鄰地已不能達到100%同意，所以建議今日會議應做出決定。

實施者說明及回應：

- (一) 有關陳情人反應的意見於上次審議會就有討論過，本案目前事業計畫範圍尚未劃入陳情人所有之土地，於上次審議會業已說明，只要陳情人出具事業

計畫同意書，後續的建築設計會議皆可一起參與討論，另財務計畫部分皆會由更新處及審議會審議，倘陳情人還是不同意，仍可於公開展覽結束前提出撤銷同意書。

(二) 鄰地4筆土地上總共有16戶，蘇先生於前次審議會只能代表13戶，另有兩戶是不同意的，廖先生即是不同意戶且每一次的協調會都有來，另外還有一戶是找不到，所以基本上是有3戶不同意。

決議：經委員充分討論後，維持 108 年 3 月 25 日 367 次審議會決議，因鄰地權利人未於期限內出具同意書，本案維持原範圍續行辦理後續程序。