

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 415 次會議紀錄

109 年 4 月 28 日府都新字第 1097000996 號

壹、時間：民國 109 年 4 月 13 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：方副召集人定安^代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：曾少宏

伍、實施者及申請單位已於會議中報告，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、申請自行劃定「臺北市內湖區康寧段三小段 265-28 地號等 15 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 張博靜 2781-5696#3183）

討論發言要點：

- （一）財政局 黃幹事宏玲（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）交通局 蔡幹事于婷（書面意見）

無涉本局事項，爰無意見。

- （三）消防局 蔡幹事長銘（書面意見）

本案係申請劃定為更新單元，未涉本局權管；另日後建物涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，請依內政部（營建署）102 年 7 月 22 日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。

- （四）都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠（書面意見）

本案更新單元劃定，本科無意見。

- （五）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

沒意見。

- （六）虞委員積學

經檢視建築物套繪圖，東側鄰地建使照範圍似與 264 地號土地之地籍切割情形不一致，為確實確認本更新單元範圍邊界，請申請單位再洽相關建管單位作釐清確認。

(七) 方副召集人定安

考量本單元範圍面積介於 500 至 1,000 平方公尺之間，依「臺北市更新單元劃定面積未達 1,000 平方公尺之更新案件都市更新及爭議處理審議會審議原則」，請依「臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審議原則」加強檢討範圍完整性、都市環境品質、都市景觀、都市生態貢獻、地區性公益回饋、推動無障礙空間原則等項目。

申請人說明及回應：

委員所述土地為鄰地範圍，且與鄰棟建物之建使照範圍為同1筆地號，可能為圖面套疊產生誤差，造成相關疑義。

決議：本案同意修正後通過，考量範圍小於1,000平方公尺，本更新單元規劃設計請再加強考量公益性；有關鄰地建使照範圍疑義，請申請人於核准單元前再予釐清，並請更新處會辦建管處確認。

二、「變更臺北市信義區永春段二小段15地號等19筆（原18筆）土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及調整更新單元範圍審議案（承辦人：事業科 邱于真 27815696#3088）

討論發言要點：

(一) 財政局 許幹事珍妮（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) 交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

調整更新單元之範圍部分，本局無意見。

(三) 消防局 蔡幹事長銘（書面意見）

本案係調整更新單元範圍審議，未涉本局權管；另日後建物涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，請依內政部（營建署）102年7月22日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。

(四) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

沒意見。

(五) 邱委員世仁

請問擴大範圍部分是納入作為空地？是否有容積或建蔽率檢討等問題，請再釐清。

(六) 都市更新處

1. 更新案範圍為包含公園用地(部分)，惟權利變換範圍仍僅為住宅區。
2. 本府工務局公園路燈工程管理處亦已回應同意納入現有巷道(虎林街212巷)中屬公園用地之部分，並於廢巷後由實施者施作綠美化。

實施者說明及回應：

擴大範圍部分配合臺北市政府工務局公園路燈工程管理處(北市工公巷字第1093006268號)之意見，擴大納入本案範圍於廢巷後由實施者施作綠美化且無納入權利變換計畫，未影響本案建築設計。

決議：依本府工務局公園路燈工程管理處回函同意納入現有巷道屬公園用地之部分，並依「台北市都市更新自治條例」第10條規定納入都市更新事業計畫範圍內辦理廢巷後，由實施者施作綠美化。經實施者說明本案調整更新單元範圍之合理性並經審議會討論後，予以同意，請實施者依程序檢送計畫書辦理後續相關事宜。

三、「擬訂臺北市中山區中山段一小段450地號等12筆土地都市更新事業概要案」都市更新審議案(承辦人：事業科 洪怡婷 2781-5696#3069)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃幹事宏玲(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) 交通局 吳幹事瑄俞(書面意見)

1. P. 3-9 於提送都市更新事業計畫時，請補充基地半徑 500 公尺範圍內之人行道、自行車道系統及 YouBike 租賃站。
2. 於提送都市更新事業計畫時，車道出入應注意事項：
 - (1) 車道出入口應於指定退縮人行空間後留設 4.5 公尺之緩衝空間；倘基地狹小仍應至少留設 2 公尺緩衝空間。
 - (2) 基地南側於平面層規劃裝卸車位，惟各建築開發之停車空間(含裝卸車位)應集中設置於地下層為原則，請檢討。
3. 其他停車設計應注意事項：
 - (1) 停車場內機車採垂直停放者，其通道寬度應大於 1.5 公尺。
 - (2) 依據建築技術規則建築設計施工編第 136 條規定，利用昇降設備之車庫，應再增設寬度及深度各 6 公尺以上之等候空間。
 - (3) 請補充標示車道坡度及行車動線。

(4) 考量行走安全，無障礙車位應鄰近行動不便者電梯。

4. 為鼓勵綠色運具發展，建議基地平面層設置自行車停車空間。

5. 基地開發衍生之停車需求(含裝卸貨、臨停接運等)應於基地內部自行滿足，並請於相關規約等文件內註明：「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，未來不得再向本市交通相關單位要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。

(三) 消防局 蔡幹事長銘(書面意見)

1. 依內政部(營建署)102年7月22日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二、(二)點規定，請於圖面標示建物臨路面各樓層各處之緊急進口、替代窗戶或開口位置，並確認前述開口與救災活動空間水平距離於11公尺範圍內。

2. 救災活動空間範圍內應能承受本市現有最重雲梯車之1.5倍總重量(即75噸)，規劃之2處救災活動空間範圍內有排水溝，應調整避開或予以補強，由專業技師簽證認可，並檢附簽證資料。

3. 基地南側(雙城街7巷)之救災活動空間尺寸為8公尺X20公尺且規劃於道路上，惟雙城街係6公尺計畫道路，與救災活動空間寬度不符，請再檢視修正。

4. 請於圖面補充標示雲梯消防車順向進入及駛離各處救災活動空間之動線，並確認救災動線內均保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。

5. 計畫書P7-24至P7-26頁內抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內容非內政部(營建署)102年7月22日修正版本，請再檢視修正。

(四) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠(書面意見)

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) 黃委員台生

雙城街7巷車道進出口退縮只有2公尺，與一般車道進出口應退縮4公尺的規定不符，另請檢討車道出入口及植栽是否影響出入口視野。

(七) 劉委員秀玲

1. A10 的一般零售業前面的柱子在正中間，進出動線未達友善性。
2. 本案關於車道進出口退縮、裝卸車位設置位置、消防救災活動空間取消雙城街 7 巷的部分，大家都還有疑慮，請實施者提出確實不可行的方案，否則請重新檢討修正後再提會審議。

(八) 鄭委員淳元

1. 在一樓車道出入口位置，請實施者依建築技術規則第 3-1 條檢討迴轉車道。
2. 目前 B2 車位是無障礙車位，無障礙車位不能用升降機進出。
3. 建議地下層機車、汽車配置再調整，以利地面層車道進出口調整。

(九) 虞委員積學

1. 目前地下室開挖不完整。
2. 如果實施者不願意多開挖，請於地面層裝卸車位檢討繪製迴轉半徑，有高低差的部分請順平。
3. 有關開挖率的檢討，除非土管有規定，目前只有高層建築有相關規定。

(十) 簡委員裕榮

1. 有關開挖率於土管或都審是否有上限規定，請釐清。
2. 本案南側雙城街 7 巷車道進出口退縮部分，建請於事業計畫時一併檢討。

(十一) 蕭委員麗敏

自行劃定更新單元的時候，實施者已自行初步檢討相關規定。有關車道進出口退縮檢討，依現行基地條件看起來還是可以再調整。

(十二) 林委員光彥

1. 自行劃定更新單元所提的檢討是審議會在審議過程中同意的條件，不管從法律層面或就誠信而言，應以遵守為原則。今實施者來申請變更，應詳予說明窒礙難行之處。
2. 本案是否需經都市設計審議？有關都市設計審議的通案原則規定的開挖率上限為何？本案適用結果？為何有上限的限制？請實施者具體說明。

(十三) 謝委員慧鶯

如同建管處提醒，無障礙停車不能用升降機進出，請重新檢討修正事業概要後再提會審議。

(十四) 都市更新處

1. 請檢討南側的裝卸車位迴轉半徑。
2. 有關裝卸車位設置於一般零售業前面，請說明設置位置的合理性。

(十五) 方副召集人定安

1. 請問實施者是否係因自行劃定更新單元之核定內容變更而申請事業概要？請說明事業概要與更新單元核定內容不符之處。
2. 請說明南側雙城街 7 巷車道出入口留設緩衝空間不足，是否係因車道坡度檢討關係？
3. 108 年 9 月 27 日事業概要公聽會至今才 5 個月，實施者就已變更原先更新單元核定內容。
4. 本案因南側雙城街 7 巷車道出入口退縮空間不足，不符合消防相關規定，以致於本案更新後（建築規模為地上 14 層，地下 5 層）關於鄰棟的間隔以及對於周邊環境的衝擊，目前都還無法討論。請實施者檢討說明原先更新單元核定內容窒礙難行之處。如果有機會調整的話，請盡量檢討修正。

申請人說明及回應：

- (一) 雙城街 7 巷(寬 6 公尺)車道出入口退縮，目前只能退縮 2 公尺補足道路寬 8 公尺。因退縮涉及車道坡度檢討問題，將需重新調整空間規劃，無法符合地主需求。關於車道進出安全問題，已於地下一層留設一個緩衝、等候、迴轉的空間。
- (二) 目前現況有 12 戶的住宅，實施者與店面的地主溝通結果，只有一戶地主願意讓出，分配到樓上，其他地主則有店面的需求，因此店面規劃 11 戶，店面面積也已經縮小，並於臨接晴光公園側留 2.35 公尺退縮空間。
- (三) 綠色運具目前無法設置，相關調查擬配合檢討。
- (四) 裝卸車位長 6 公尺，可側面停車，另裝卸車位有高度規定(淨高 2.7 公尺)，因此無法設置於地下室。有關裝卸車位設置位置，將重新檢討。
- (五) A10 的一般零售業有設計一個單側邊進出口，另一邊設計開窗採光。
- (六) 依 102 年消防救災相關法規，本基地只需設置一個救災活動空間，所以取消南側雙城街 7 巷的救災活動空間，因為剛好碰到車道出入口的位置。有

關消防局所提引用條文內容有誤，擬配合修正。其餘意見，擬依相關規定檢討。

(七) 本案地下開挖率已達上限，請大會同意酌予放寬開挖率。

決議：案涉及單元劃定時規劃構想、消防、停車及店面規劃等疑義，請實施者依委員、幹事意見檢討修正，於文到3個月內檢具修正後報告書申請再提會。

四、擬訂臺北市大安區龍泉段三小段61-1地號等32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 許雅婷 2781-5696#3081）

本案討論前，蕭委員麗敏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。

討論發言要點：

(一) 財政局 陳幹事進祥（書面意見）

本案因評價基準日調整，共同負擔比例由事業計畫核定之 39.71%調整為 32.05%，請實施者說明修正情形後，提請審議會審議。

(二) 地政局 洪幹事于佩

1. 更新前商業區、市場用地及住宅區土開法住宅比準戶銷售價格評估，檢視三使用分區土地上住宅產品，面臨道路條件顯不相同(分為 40m 和平東路及 5.45 公尺、5.45 公尺既成道路)，推定比較價格卻均為 103 萬元/坪，與另二家估價報告書查估之價格層次邏輯不同，似不符合市場一般交易情形，請檢視調整。
2. 檢視 p55 商業區地面層土開法銷售價格評估，比較標的 4、比較標的 6 同面臨 30 公尺及 40 公尺主幹道，路寬差距僅 10 公尺，商效調整率差異為 2%，反觀 p102-104 商業區更新前合併前各筆土地價值推估-商效調整項，面 40 公尺和平東路與面 4 公尺既成巷道，二者除了面主幹道及巷道之差異，路寬差距超過 36 公尺，商效修正率差異卻為 3%，似有過低，且有調整邏輯不一致情形，請檢視調整。
3. p102-104 商業區更新前合併前各筆土地價值推估-臨路路寬調整項，似同時將臨路面數與道路寬度納入考量，例如：三面臨路的比準地，路寬為 40 公尺、4 公尺、4 公尺與二面臨路的坵塊 7，路寬為 40 公尺、4 公尺，路寬相近，故就臨路面數調整-1%，p108 住宅區比準地與坵塊 23 臨路路寬修正邏輯亦同，然對照商業區坵塊 2 及坵塊 7，二者路寬亦相近，臨路面數分為二面及單面臨路，調整率卻相同而未反應臨路面數差異，有調整邏輯不一致情形，請檢視調整。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

本局無意見。

(四) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

未涉「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」相關內容，本局無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

本案本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

本案涉權利變換計畫，無意見。

(七) 建築管理工程處 王幹事光宇

報告書中P6-2，建築基地面積請扣除道路用地面積。

(八) 黃委員嫩雲

70-1地號使用分區為「道路用地」是否納入建築基地範圍？

(九) 謝慧鶯委員

1. 更新前土地評估結果修正後是否會影響更新後房價及共同負擔？且調整完也會牽動更新前的權利價值比例？若是，估價修正將會影響相關權利人的選配找補。
2. 更新後三樓後側的住宅(A4戶)單價為 104.6 萬/坪，跟二樓的辦公室價格為 95.5 萬/坪，以通案來說，接近樓層更新後估價之辦公室價格會低於住宅價格，應屬合理。但若以剛剛的邏輯，更新前的辦公室估價要高於住宅區價格，是否會與更新後估價邏輯不一致，請實施者說明。

(十) 林光彥委員

針對台電意見請實施者說明。

(十一) 都市更新處

1. 有關於權利變換計畫時方納入道路公共設施工程費，因本案於事業計畫時即有此項目提列，依權利變換實施辦法第 13 條規定，以權利變換計畫所載數額為準，故得免辦理事業計畫變更。
2. 有關估價部分，在前 2 次幹事會均已依照幹事意見修正，因有其他估價委員提出意見，經實施者修正後有前後不一致之情事，建議實施者修正估價報告書，後續於核定前檢送修正後估價報告予都市更新處，轉請估價委員及幹事書審確認。

實施者說明及回應：

- (一) 有關陳情部分，有三組，第一組為權變戶且尊重審議結果，第一位董先生是未陳情的權變戶，已完成且過程也都表示信任權變結果；第二位為台電公司，過程有充分協調，70-1地號的補償金的計算有初步的共識，其他估價的部分併同後續權變議題做討論；第二組為持續溝通協商的權變戶，共兩組人，第一位為李柯女士及其家人，如買賣條件可達成共識，實施者同意可先行購買陳情人產權，如買賣條件無法達成共識，陳情人亦有權變機制保障其權益；第二位為蕭家，目前朝兩個方向處理，一為積極與台電洽商更換選配店面至其他樓層之可能，期間會同時與陳情人溝通是否能有不選配店面之其他方案，日前也洽談過買賣、合建、委建等方式，希望讓本案能盡量滿足全部所有權人之需求。第三組為協議合建戶，本來就有簽訂合約，賴女士的訴求部分，其實雙方合約充分載明不選配店面要更換至樓上層的價值分配方式，另外也提出有獨立店面可供其選配，實施者擬以合建條件為基礎，繼續與陳情人溝通多種彈性合建方案。以滿足陳情人之需求為原則。第二位為藍家，因日前表示有意願出售，目前針對出售條件持續良性協商中。
- (二) 因評價基準日的差異及配合審查意見修正，共同負擔比例由事業計畫核定之39.71%調整為32.05%。
- (三) 本次商效調整的方式分為[面和平東路]、[面既成巷道]與[不臨路]3個區位來做調整，在各宗土地與比準地的差異調整項目中，臨路條件40公尺與4公尺的差異已做5%的幅度調整。以現況來看，70地號與69-1地號等7筆土地雖然分屬不同人所有，但共同經營停車場使用，以前後側土地來看調整3%應屬合理。加上臨路條件5%的調整率，前後側土地已達8%的差異。後續將配合審查意見將商效與臨路寬度的調整邏輯一致。
- (四) 評估各比準地土開法樓上住家比準戶單價，是依照不動產估價技術歸規則第75條規定以比較案例求取之，像是商業區比準地的住家比準戶，就是選擇座落相同使用分區的比較案例來進行比較(P61)，市場用地與第三種住宅區的住家比準戶則選擇巷子內的比較案例來進行比較(P80、95)，經過各項差異調整後決定比準戶單價。後續將參考另兩家的樓上層住家比準戶的價格差異做調整，調整後價格大約會差到5%-6%左右。
- (五) 因本案更新前有三種使用分區有不同的容積率，所以我們是用不同的比準地來評估三個使用分區的地價，評估地價係用比較法與土開法兩種方式來做評估，地政局提醒本案土地開發分析法的房價部分，將地上層住家的比準戶單價視為一致有疑慮，會做調整，此部分的調整僅會影響土地開發分析法的價格，並不會影響更新後的房價，因為更新後的房價還是用建物去

做評估，兩者不會互相干擾。

- (六) 更新後的房價是以比較法與收益法做評估，比較法的案例有可能會有部分與更新前的案例重疊，但計算出來的價格會與更新前不一致，因更新後是以鋼骨做評估，更新前用土地開發分析法模擬是以鋼筋混凝土或鋼骨鋼筋混凝土造評估出來的價格不一樣，所以更新前後估出來的價格並不會相互干擾。
- (七) 台電的意見商效部分已做回應說明，在「面積與規劃潛力關係」部分，第一次審議會版報告中，面積與規劃潛力皆顯示[普通]調整率是0%，本次修正勘估標的等級為[極優]，比較1面積52.03坪為[普通]調整3%，比較2面積307.04坪為[超極優]調整-1%，比較3面積為76.84坪為[普通]調整3%。但就整體宗地個別條件小計，仍有4%、0%、7%往上的調整，不會為負的淨調整。
- (八) 另外有關台電公司所提「屋齡與建材設備似應有一定程度關聯」意見，因比較標的6為鋼骨鋼筋混凝土造建物，與土開法模擬興建大樓的構造一致，建材等級水準皆為[稍優]應無不妥，建物個別條件中屋齡差異已給予價格合理反應。另外有提到比較標的10的樓效比為負的，因為勘估標的土開法是以四樓住宅當比準戶，比較標的10為三樓，屬較優，故調整-1%。距離部分，在各個比較案例前，都有做距離等級的說明，距離的部分有在參酌報告書內容。
- (九) 有關P6-2建築面積表所載之建築基地面積將配合修正刪除道路用地部分。

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，請實施者與所有權人及台電持續溝通協調整合。

(二) 權利變換及估價部分.

1. 有關範圍內台電持有 70-1 地號土地(道路用地)部分、因事業計畫階段 70-1 地號土地因捐贈道路用地未申請容積獎勵致無容積貢獻值，及未納入捐贈道路用地之土地成本，於權利變換時以公告現值計算土地成本 4,819,200 元納入共同負擔，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案二樓以上均價 1,166,041 元/坪(原二樓以上均價 929,454 元/坪)，經實施者說明估價報告書修正情形，並經審議會討論後，後續請於核定前檢送修正後估價報告予都市更新處，轉請估價委員及幹事書審確認。

3. 本案採事權分送，評價基準日調整共同負擔比調整為 32.05%(原事業計畫核定為 39.71%)，經實施者說明修正情形，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 台灣電力股份有限公司(當事人) 本公司為依公司法成立之股份有限公司，本公司土地非屬公有土地，於本 案中持有兩筆土地(70、70-1 地號)， 相關意見分述如下： 一、更新前合併前商業區土地評估： (一)比較法各項因素分析及調整率存 有未盡合理之處 1. 更換後之比較標的 1 係為 52.03 坪 之土地，比較標的 3 為 76.84 坪之 土地，比準地面積為 235.65 坪， 個別因素調整表之面積與規劃潛 力關係，皆為普通未調整，似顯不 合理。 2. 比較標的 3 並未更換，唯容積率之 調整率原為 70%，現下修為 68%， 請釐清修正。 (二)土開分析法各項因素分析及調整 率存有未盡合理之處 1. 店面價格評估 (1)本案為新建之第三級建材，採用之 案例屋齡分別為 4 年，8 年，15 年， 然於個別因素調整表之「建材」， 比較標的 4 及比較標的 6 皆未調 整，比較標的 5 調整率為-1%，「建 築設計」中比較標的 4 及比較標的 5 皆未調整，似顯不合理。 (2)「接近學校之程度」，勘估標的距 師大約 400 公尺，比較標的 4 距強 恕中學約 341 公尺，比較標的 5 距 金甌女中約 373 公尺，調整率皆為 -1%，似有不合理。 2. 辦公室價格評估 (1)比準單元為 2 樓，比較標的 8 為 3 樓，調整率為-1%，一般 2 樓單價 應較 3 樓高，請確認調整率。 (2)本案為新建之第三級建材，採用之</p>	<p>1-1 實施者受任人：敏達不動產估價師 聯合事務所/紀國鴻 (1)更新前比較案例係遵照幹事複審意 見調整。 (2)土開法會再重新檢視修正 (3)土開法比準戶單價，商業區用地、 住宅區分別找比較案例，故單價不 盡相同，待後續審議會進行討論。 (4)距離古亭捷運站之距離，若為共構 條件會較優，故有差異。 (5)商效調整也是依幹事複審意見修 正。 (6)70-1 地號為道路用地，事業計畫階 段，台電並未出具同意書，故無法 申請容積獎勵，權利變換計畫書內 容仍維持將該筆道路捐贈列入更新 後共同負擔，不計入更新前權利變 換選配價值內。 (7)108.6.5 協調會當時計算 70-1 地號 道路地價值，是假設其有申請容積 獎勵的情況下，計算更新前價值， 並計入更新前土地價值比例，由於 道路用地更新前不論合併前後價值 不會增值，亦不會與其他建地作分 配，權變道路地價值與協調會試算 價格差異，實施者承諾給予補償。 (8)報告書數字加總或與範本不符會再 檢視。</p>	<p>陳情人今已至大 會上表達意見， 並經大會充分討 論，估價部分依 審議會決議辦 理，後續請實施 者持續溝通協 調，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由																				
<p>案例屋齡分別為 11 年，8 年，14 年，然於個別因素調整表之「建材」比較標的 7 及比較標的 9 調整率為-1%，「建築設計」皆未調整，似顯不合理。</p> <p>3. 住宅價格評估</p> <p>(1) 土開分析法之商業區土地住家比準戶單價為最低，然商業區土地係臨和平東路，顯不合理。</p> <table border="1" data-bbox="134 600 647 902"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>土地面積</th> <th>臨路寬度</th> <th>比準單元樓層</th> <th>單價</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業區</td> <td>235.65 坪</td> <td>40M、4M、4M</td> <td>4 樓</td> <td>100 萬 / 坪</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>397.13 坪</td> <td>5.45M、4M、4M</td> <td>4 樓</td> <td>103 萬 / 坪</td> </tr> <tr> <td>住宅區</td> <td>56.87 坪</td> <td>5.45M、2M</td> <td>4 樓</td> <td>103 萬 / 坪</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 比準單元為 2 樓，比較標的 8 為 3 樓，調整率為-1%，一般 2 樓單價應較 3 樓高，請確認調整率。</p> <p>(3) 比較標的 10 所在樓層為 3 樓，比較標的 12 所在樓層為 6 樓，景觀項目之調整率分別為-2%、-1%，請確認調整率。</p> <p>(4) 勘估標的距古亭站-出口 4 約 67 公尺，比較標的 11 距台電大樓站一出口 1 約 45 公尺，調整率為-1%，請確認調整率。</p> <p>二、更新前合併前各筆土地評估</p> <p>(一) 商效</p> <p>1. 依據 P.102 之分級，共有 6 級，但目前未臨和平東路之後側土地，完全無商效，該項調整率僅有-1%，-3%，明顯有不足之情況，影響本公司權益甚大。茲檢附本案現況照片供委員參酌（與價格日期當時使用情況相同）。</p> <p>2. 另外商業區坵塊 1 為裡地，商效卻為普通，似不合理，請檢視調整率設定之合理性。</p> <p>(二) 面積</p> <p>依地政局洪委員 107.10.18 初審意見第 9 點「合併前各筆土地價值推估，商業區面積部分，不足 1 坪與</p>	土地使用分區	土地面積	臨路寬度	比準單元樓層	單價	商業區	235.65 坪	40M、4M、4M	4 樓	100 萬 / 坪	市場用地	397.13 坪	5.45M、4M、4M	4 樓	103 萬 / 坪	住宅區	56.87 坪	5.45M、2M	4 樓	103 萬 / 坪		
土地使用分區	土地面積	臨路寬度	比準單元樓層	單價																		
商業區	235.65 坪	40M、4M、4M	4 樓	100 萬 / 坪																		
市場用地	397.13 坪	5.45M、4M、4M	4 樓	103 萬 / 坪																		
住宅區	56.87 坪	5.45M、2M	4 樓	103 萬 / 坪																		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>10-30 坪差異調整率僅 2%，似有不足」，爰 108.1.10 複審版估價報告依委員意見增加 5-10 坪及 5 坪以下之級距，不足 1 坪與 10-30 坪差異調整率修正為 4%。惟本次 108.6.13 審議會版估價報告又調整回原 2% 差距，請檢視修正。</p> <p>(三)形狀</p> <p>商業區坵塊 6 土地明顯為不規則形，且地政局洪委員 107.10.18 初審意見第 9 點是對坵塊 4、5 形狀設定提出意見，而對坵塊 6 歸類為不規則形並無意見，惟本次估價報告卻將坵塊 6 改為近似矩形，似有不合理之處。</p> <p>三、70 -1 地號：</p> <p>(一)關於 108.6.5 協商會議，僅為實施者單方面告知其補償方案，爾後於 6 月中逕送審議，雙方未再進行溝通協商，亦未達成協議，先予敘明。</p> <p>(二)依 108.6.5 補償方案說明資料(表四-歸人)，「更新前土地權值比例」為依「更新前土地權利價值」欄位計算，但該欄位數值為依「合併前各筆土地價值比例」分配「合併後土地值為依「合併前各筆土地 L 位數所得(亦即 108.6.13 估價報告 p.134、135 倒數第總額」後 2 欄資料，以所有權人方式呈現)，此與範本以「合併前各筆土地價值總額」計算各筆土地價值比例方式不符，故本公司土地歉難同意。</p> <p>四、其他</p> <p>(一)P.109「合併前各筆土地價格-單價」「合併前各筆土地價格-總價」欄位，在編號 8 至 18 市場用地部分，與 p.106 數值不符。另 p.106 倒數兩欄「合併前各筆土地權重」、「分配合併前各筆土地價值總額」，與估價範本不符，請整清修正。</p> <p>(二)P.134「比準地價格」、「合併前各筆土地價格」欄位，在商業區土地部分，與 p.104 前後資料不一致，請釐清修正。</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>2. 李○倡(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)</p> <p>(1) 對古亭開發提出條件不同意。</p>	<p>2-1 實施者受任人：<u>古亭開發事業股份有限公司/辜永奇顧問</u></p> <p>(1) 雖然地主對實施者提出之協議內容尚未同意，但地主屬於權變戶，仍可經由權利變換機制保障其權益。</p>	<p>請實施者持續溝通協調，予以確認。</p>
<p>3. 李○儀(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)</p> <p>(1) 對古亭開發提出條件不同意。</p>	<p>3-1 實施者受任人：<u>古亭開發事業股份有限公司/辜永奇顧問</u></p> <p>(1) 雖然地主對實施者提出之協議內容尚未同意，但地主屬於權變戶，仍可經由權利變換機制保障其權益。</p>	<p>請實施者持續溝通協調，予以確認。</p>
<p>4. 李○○蘭(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)</p> <p>(1) 對古亭開發提出條件不同意。</p>	<p>4-1 實施者受任人：<u>古亭開發事業股份有限公司/辜永奇顧問</u></p> <p>(1) 雖然地主對實施者提出之協議內容尚未同意，但地主屬於權變戶，仍可經由權利變換機制保障其權益。</p>	<p>請實施者持續溝通協調，予以確認。</p>
<p>5. 台灣電力股份有限公司(當事人)</p> <p>(1) 就實施者補償部份，依幹事複審委員意見，道路用地應列為共同負擔，無關權屬及同意與否，更新後就是要登記予地方政府，取得獎勵列為共同負擔，並以土地權值參與分配。</p> <p>(2) 70-1 地號當初因為另外一筆土地 70 地號之估價條件存有疑義，故當初未一併出具同意書。</p>	<p>5-1 實施者受任人：<u>古亭開發事業股份有限公司/辜永奇顧問</u></p> <p>(1) 依照事業計畫申請階段時規定，道路用地所有權人必須出具事業計畫同意書方可申請該筆道路用地之都更獎勵，台電當時並未出具事業計畫同意書，故依規定無法申請該筆道路之容積獎勵，且事業計畫已核定，故本次權利變換計畫方有前述之補償方案提供。</p>	<p>陳情人今已至大會上表達意見，並經大會充分討論，估價部分依審議會決議辦理，後續請實施者持續溝通協調，予以確認。</p>
<p>6. 賴○春(當事人)</p> <p>(1) 我們的土地是私人的，都已經簽合約了，但至今快十年了都還沒蓋，實施者前後說法不同，因為我國語不大清楚，溝通上有問題，希望能有單一窗口跟我溝通，把條件說清楚，不要讓我的權益受損。</p> <p>(2) 我現在是自己單獨土地上面有攤位，更新後換回來的市場卻是持分產權，我要獨立權狀。</p>	<p>6-1 實施者受任人：<u>古亭開發事業股份有限公司/辜永奇顧問</u></p> <p>(1) 實施者會再與所有權人持續溝通。</p> <p>(2) 因為市場用地規定不能有個人的產權。</p>	<p>有關合建契約內容，尚無涉審議權責，請實施者加強溝通協調，予以確認。</p>

(四) 同意本案都市更新權利變換計畫修正後通過，另請依委員審查意見修正估價報告，後續需於核定前檢送估價報告予都市更新處，轉請估價委員、幹事書審確認，若有必要再提請委員會確認。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。