

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 438 次會議紀錄

109 年 10 月 26 日府都新字第 1097018736 號

壹、時間：民國 109 年 9 月 28 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、「擬訂臺北市文山區興安段一小段 187-1 地號等 21 筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及更新單元範圍調整討論案（承辦人：事業科 侯鈞鏗 2781-5696#3070）

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）

有關涉及更新單元範圍調整討論案，本分署原則尊重審議結果。

（二）財政局 楊幹事蜀娟（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）地政局 洪幹事于佩（書面意見）

無涉及本局協審事項，無意見。

（四）交通局 張幹事鈞凱（書面意見）

本案為更新單元範圍調整案，本局無意見。

（五）消防局 林幹事清文（書面意見）

本案係討論更新單元範圍調整，未涉本局權管，爰無意見。

（六）都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠（書面意見）

本科無意見。

（七）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

(八) 建築管理工程處 王幹事光宇

有關實施者說明興隆路三段 36 巷為無指定建築線之現有巷道，請實施者再釐清現況北方住戶有無使用該現有巷道進出。

(九) 黃委員嫩雲

權變計畫：請標示陽台、轉折處等尺寸（第15-4頁至第15-19頁），以利地政登記程序檢覈。

(十) 遲委員維新

有關實施者試算給今日第三位陳情之東南側鄰地所有權人資料，該所有權人說他土地坪數有46坪，實施者算給他只有15.02坪，其原因為何？

(十一) 謝委員慧鶯

1. 應該要說明本案商業區但基準容積是住三(225%)，以免所有權人資料解讀有誤。
2. 今日第三位陳情之東南側鄰地所有權人資料是土地持分1/3，可能誤會自己是該地號土地的全部所有權人。
3. 若東南側鄰地沒有進來本案是很大的遺憾，實施者是否再努力，且把東南側鄰地納入後同意比率還是會超過法定門檻，今日陳情人也無不願更新者，是否有機會朝這方向溝通協調。

(十二) 簡委員裕榮

建議更新處召開一次公辦協調會，以權利變換為基礎。

(十三) 何委員芳子

今日陳情之東南側鄰地所有權人是否都願意以公正、公平的權利變換方式來參與都市更新？若都同意，那本案就將東南側鄰地納入，且本案也是採權利變換。

(十四) 林委員光彥

1. 權利變換是依照法令規定，不是按照所有權人和實施者所談，包含共同負擔項目、更新前後價值去做換算，就是按照法令規定去執行。
2. 今天就決定更新單元要納入東南側鄰地，無須再看同意比率，並非鄰地100%同意才更改本案更新單元範圍。如果東南側鄰地不同意，對實施者來說就是不同意戶，按照不同意戶來處理，但希望東南側鄰地都能同意。

(十五) 簡委員伯殷

提醒實施者建築規劃設計要符合地主需求，東南側鄰地土地面積較大，實施者要思考每個地主權益，今日簡報所顯示配置圖北側店面柱子也要再調整，同意比率才會提升。

(十六) 陳副召集人信良

1. 本案採權利變換，今日陳情之東南側鄰地所有權人是否接受？權利變換不看私約條件，審議會針對共同負擔、連同建築設計綜合考慮，您接不接受審議會審出來的權利變換？若願意，就簽切結同意依權利變換及審議保障您基本的權益。
2. 倘陳情人同意以權利變換參與本案並出具正式書面文件同意權利變換，審議會要求實施者用權利變換方式實施。
3. 如果審議到最後，今日陳情之東南側鄰地所有權人不滿意權利變換結果，讓實施者納入東南側鄰地後投入大量成本，結果東南側鄰地所有權人變不同意戶在掙扎，市政府會視為不同意戶來執行代為拆除，若願意出同意書，審議會可以確保基本權益不會受損。
4. 本案納入東南側鄰地後，建築設計會調整，有關原位次分配實施者也會考慮，意見皆可以交換，但計畫審議會仍會有整體考量。

實施者說明及回應：

(一) 有關現場陳情意見回應：

1. 本案原預計採危老重建，危老整合階段所知約剩4戶未同意，因住戶反應本基地談數十年，終於有建設公司(實施者)願意且在室內面積盡量不縮水情況有機會推動，故改申請都市更新，造成東南側鄰地無法申請都市更新情況，實施者慎重起見辦理二次協調會也希望東南側鄰地能參與(今日陳情之東南側鄰地所有權人無出具參與更新意願書)。
2. 本案實施者努力申請50%容積獎勵盡量達室內面積不縮水，包含捐8.67%都更基金以及耐震標章，不希望東南側鄰地所有權人用自己揣測別人拿更多，以及「一定要跟我談好才要參與」心態是東南側鄰地無法明確表達參與意願之原因。
3. 本案同意書補足後，同意比率接近百分之百，僅剩土地銀行(畸零地)未同意，實施者目前正和土銀洽商採讓售或權變，也同意土銀可以領更新後價值，若東南側鄰地納入本案，可以採權變方式分配。

(二) 有關實施者試算給今日第三位陳情之東南側鄰地所有權人資料，該所有權人

土地面積為49.67m²，換算後為15.0252坪，應屬誤解。

- (三) 有關東南側鄰地同意比率，合法建築物有6戶，目前出參與更新意願書只有1位，加上今日陳情之東南側鄰地所有權人現場宣示同意參與者2位，合法建築物同意比率只有50%，建議是否開公辦協調會，一個月內確認同意比率。
- (四) 有關東南側鄰地參與更新意願回覆情形，私有所有權人土地12人、合法建築物6人，1位土地及合法建築物所有權人、2位有土地無合法建築物所有權人有出具參與更新意願書(有意願)，其他土地及合法建築物5戶所有權人都未出具參與更新意願書。

決議：原則將東南側相鄰土地興安段一小段 188-2、190、191、287、292 地號等 5 筆土地納入本案更新單元範圍，請都市更新處於 1 個月內協助召開公辦協調會，與鄰地所有權人說明以權利變換方式實施與義務關係並請其出具同意書後，實施者依委員及幹事意見修正續行公展程序。

二、「擬訂臺北市松山區民生段 77 地號等 10 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 張雅婷 2781-5696#3082)

討論發言要點：

(一) 財政局 戴幹事國正 (書面意見)

- 1. 事業計畫P.10-6表10-5建築規劃面積檢討表中工程造價金額數值格式有誤，請修正。
- 2. 本案信託管理費以報價單費用提列，後續提審議會審議。

(二) 地政局 吳幹事丹鈴 (書面意見)

無意見。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

- 1. 事業計畫:基地規劃4戶商業單元之裝卸貨需求部分，經實施者回應「本案基地依本市土地使用分區管制自治條例第86-2檢討免設」與交評報告答復說明「於地下1層設有1席垃圾車暫停車位，可滿足裝卸貨車之停車需求」不同，請依交評報告答覆內容修正。
- 2. 交評報告：

- (1)P.5-1，本案基地規劃停車空間(汽車135席、機車108席)與事業計畫書之都市更新審議資料表(汽車停車位實設129席、機車107席)不符，請釐清修正。

(2) 基地規劃4戶商業單元之裝卸貨需求部分，經實施者回應「於地下1層設有1席垃圾車暫停車位，可滿足裝卸貨車之停車需求」：

① 建議該車位使用規範應納入住戶規約。

② 請補充說明裝卸貨物進出動線、載貨電梯空間是否滿足貨物進出使用，及車道、車位限高可否滿足裝卸貨車進出。

(3) 附錄2(評估委託書)及附錄4(交通工程技師簽證)請分別補蓋公司大小章及簽證技師章。

(四) 消防局 蔡幹事長銘 (書面意見)

1. 規劃之救災活動空間範圍內現況有停車格位，請申設單位應確認救災活動空間範圍內無突出固定設施、障礙物、交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術或植栽等，且救災活動空間上方均保持淨空，無高壓電線或其他纜線…等，不影響雲梯消防車停放及操作。

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3處救災活動空間範圍內皆有排水溝，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證認可，且檢附簽證資料。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

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)

報告書P.11-2，量體說明示意圖之屋頂框架與本次設計方案不符，請更正。

(七) 建築管理工程處 甘幹事子楠

有關地下一層車位變動的部分，未影響法定車位，故無意見。

(八) 唐委員惠群

更新後戶數共74戶，但規劃約130席車位，爰約有60席車位將為所有權人共同持有或分回實施者，另地上二層露臺標示共專有部分，涉及產權共同持有，請再考量。

(九) 鄭委員淳元

本案基地周邊有商業區及多為事務所使用，活動性較強，且500公尺範圍內亦有立體停車場，幾乎為滿位，地區停車需求高。

(十) 林委員光彥

1. 本案所有權人多持有兩部車，但選配原則仍為1戶1車位，請實施者補充說明。
2. 基地北側臨新中街六巷6公尺計畫道路，規劃設計退縮2公尺，經檢視鋪面仍為人行道材質，且實施者僅說明須順平處理，請實施者再確認。

(十一) 謝委員慧鶯

1. 基地南側規劃設置兩開放空間，請問後續社區管制如何執行是?僅開放住戶使用或供公眾使用，另社區安全管理維護部分，請實施者敘明。
2. 本案採代理實施方式執行，且現為事業計畫階段，但後續權利變換階段時，財務計畫出資方式將有兩種型態(所有權人出資或不出資)，建議於權利變換計畫報核時，敘明所有權人是否出資。另如部分所有權人選擇不出資，請問實施者是否引進投資人或採自行出資，請於事業計畫內敘明。
3. 本案財務計畫營業稅部分，應屬事權分送故暫無提列，後續如採自地自建方式執行，亦無營業稅，但如與實施者權利變換方式執行，則將有營業稅問題，請再說明。

(十二) 何委員芳子

本案小型開放空間部分，請考量補強街道傢具。

(十三) 鄭委員凱文

基地南側臨 1.9 公尺鄰房間距部分之景觀剖面圖，依都市更新審議規則於行道路旁之樹木應與鄰接道路順平，但本案規劃樹木與地面差距 150 公分，請實施者考量是否稍微調降，且不要影響地下一層停車空間。

(十四) 遲委員維新

估價報告書 P. 47 之 CDEF 四戶皆有視野景觀之調整率，其中 CD 兩戶為南北向，與鄰接棟數較近，且亦無開窗僅有衛浴的採光，故是否刪除視野景觀調整率，請實施者說明。

(十五) 劉委員秀玲

依 108 年 4 月 25 日公告實施「臺北市松山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」，本地區需經都市設計審議，但因本案報核日期適用舊法，則係依「臺北市民生東路新社區特定專用區建築管制要點」辦理。

(十六) 楊委員欽文

1. 本案交評報告敘明垃圾車暫停車位可滿足裝卸車位，事業計畫請一併修正。另裝卸車位設置於地下一層，請標示裝卸貨物至1樓商業空間之動線，

如運用電梯則需納入住戶規約規範。

2. 事業計畫與交評報告車位數不一致，請修正。基地西側設4戶商業單元，基地東側設3戶住宅單元，依都市計畫規定僅能作為住宅使用，後續選配時應與所有權人說明。
3. 另如屬消防救災空間(紅線的部分)，消防局及新工處即會認定及取消路邊停車格。

(十七) 黃委員嫩雲

1. 依108年12月20日都市更新審議會第402次會議提及，請實施者釐清本案陽台是屬於建築面積或陽台(法定空地)及尺寸標示清楚，本次會議尚無修正。
2. 簡報P. 4選配原則採原位置選配，但是否會限定2樓以上所有權人選配，另本案採代為實施方式執行，後續選配是否由所有權人自行選擇，請說明。

(十八) 陳副召集人信良

請補充人行道退縮等剖面圖。

實施者說明及回應：

- (一) 本案計有9戶尚未取得同意，其中2戶旅居國外，5戶所有權人年紀較大已與其子女溝通，1戶位於地上一層已口頭表示願配合重建但不願意出具同意書，1戶期望朝大範圍整體規劃重建故無參與意願，後續會再持續與所有權人溝通。
- (二) 有關建築框架部分前次設計為9公尺，已依前次會議意見修正為6公尺。
- (三) 針對車位部分，部分所有權人持有2部車，且多停於路邊停車格或立體停車場，因法定停車位設置於地下二層尚且不足，故配合所有權人需求，地下三層停車位設計與地下二層一致。另基地北側新中街六巷雖為6公尺巷道，但其因劃設停車格，實際通行寬度僅為4公尺，對消防需求較為不利，故本案停車空間充足則可建議北側停車格取消。另選配原則為1戶1車位，如所有權人有需求則可額外選配。
- (四) 配合消防救災空間，基地北側退縮6公尺，原有樹木則配合退縮遷移，另退縮部分，規劃與人行道相同之鋪面設計及全順平。另未涉及文化局列管受保護樹木之遷移。
- (五) 基地內開放空間未設置圍牆之目的，即是開放公眾使用，另樹木設置亦為維護民生社區整體意象。本案開放空間易達性非常高，未來將可補強街道傢具。

- (六) 基地南側樹木樹穴會稍微調降，車道邊緣因車道限高的問題，還是會墊高，原則4棵樹將配合人行道儘量順平。
- (七) 有關消防救災部分，規劃設計消防車空間皆停於馬路上，範圍補強部分將配合消防局意見，加強排水溝等，另將再與新工處協調是否取消附近停車格。
- (八) 垃圾車暫停車位可共同滿足裝卸貨車之停車需求，本案將以時段性調整作區隔。另基地東側依都市計畫規定無法作商業使用，後須將再與所有權人說明。
- (九) 本案後續期朝自地自建方式處理，如有部分所有權人不願意出資，則實施者將以出資方式處理。另後續亦將於權利變換計畫書內載明清楚。
- (十) 有關估價報告書內，依委員意見刪除CD兩戶視野景觀調整率。

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，請實施者持續溝通協調整合。

(二) 建築規劃設計部分

本案基地內受保護樹木及現況樹木保留情形、北側規劃退縮修正情形及調整地下一層車位數(汽車減少6輛、機車減少1輛)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關基地南側開放空間，應確保具開放性、易達性及保持公眾通行，並依委員意見設置街道傢俱。另請補充開放空間退縮等剖面圖。

(三) 消防救災部分

消防救災活動空間之修正情形，請依消防局意見修正。

(四) 交通規劃部分

本案交通影響評估及事業計畫修正情形，請依交通局書面意見及委員意見修正。

(五) 財務計畫部分

本案為代理實施，提列人事管理費4.5%、銷售管理費5.4%、風險管理費12%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另請依委員意見於後續權利變換階段敘明所有權人出資比例，及不同意出資者之執行方式。

(六) 估價部分

本案二樓以上均價為1,030,253元/坪及估價報告書修正情形，共同負擔比由28.3%調整為28.09%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另基地

CD兩戶視野景觀調整率，請依委員意見修正。

(七) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予442.12平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。
2. $\triangle F5-1$ (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631.6平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度。
3. $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予830.79平方公尺(法定容積13.15%)之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度；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. $\triangle F5-5$ (更新基地規模之獎勵容積) 同意給予195.8平方公尺(法定容積3.1%)之獎勵額度。
5. $\triangle F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予378.96平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度，並請實施者後續依103年11月10日公布之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，惟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「銀級」以上。

(八) 聽證紀錄

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
|--|--|---------------------------|
| 1. 徐○○(委託人：李○○) 本次事業計畫實施方式為權利變換，惟本案實施者曾跟我們提到是以私契的方式辦理，只有不簽私約的人才以權利變換分配，想了解本案到底係以何種方式實施，對於地主的權利義務差別在哪裡？ | 1-1 實施者受任人：東基開發建設股份有限公司 周永清總經理 (1)實施方式可以由地主自行選擇。 (2)本案係以代理實施方式辦理，代理實施會收取顧問費，權利變換係依照政府的審查結果來執行。 | 私約非屬審議權責，仍請實施者持續善盡溝通協調之責。 |
| 2. 劉○○(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀) (不用遮) (1)臺北市松山區民生段 77-3 地號之委託重建案，自民國 101 年 10 月提出後，至今已延宕 7 年餘。 | 2-1 實施者受任人：東基開發建設股份有限公司 周永清總經理 (1)已與陳情人協調，後續會持續溝通協調。 | 私約非屬審議權責，仍請實施者持續善盡溝通協調之責。 |

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
|--|---|---|
| <p>(2)因小兒結婚須住所，本戶將舉行裝修後自用，原來跟東基開發建設簽署的委託重建代理實施契約書自 108 年 3 月 10 日作廢</p> | | |
| <p>3. 謝○○(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀) 請教長官及專家： (1)市長條款：危老建物都更獎勵(49.9%)本都更案是否適用。 (2)本都更申請獎勵(39.31%)其獎勵所得的坪數全部出售是否足支付工程款及所有應支付費用，而原住戶能保有：例(土地持分 20.5 坪×原容積 200%)=41 建坪，不含公設(公設另計)。 (3)如不能保有原住戶應有的坪數，那參於都更已無意義，現在退出有法律上的責任嗎。 (4)本陳述如會困擾公眾利益之虞，可用書面示知。</p> | <p>2-1 東基開發建設股份有限公司 周永清總經理 (1)危老最基本之條件須達到 100%同意，本案似有難度。 (2)本案爭取之獎勵約為 39%多，以目前試算，謝先生欲分回原本坪數應沒有問題。</p> <p>2-2 都更處：董股長妍均 (1)依照都市更新條例第 22 條之規定，若要撤銷同意書須於公開展覽期間才能撤銷，若非於公開展覽期間主張撤銷同意書，需與實施者合意撤銷，後續請實施者溝通協調。</p> | <p>經實施者說明溝通協調情形，並經審議會討論後，予以確認。 惟仍請實施者持續善盡溝通協調之責。</p> |
| <p>4. 劉○○(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀) (1)我們都更案位於民生社區環境優美地方，但現在大家住的房屋已 40 年都有老舊漏水問題，而且周邊停車空間不足夠，每當下班後都很難停車，所以大家對於都更重建是滿懷希望，先前有建商談過合建不成，所幸後來遇到東基開發建設告訴大家自地自建的方式，讓住戶有更多對自己房屋的參與感，大家都樂觀其成。 (2)因為民生社區的人文素質較高，房屋價值也較佳，除了改建新房屋外，大家更希望能蓋更高品質的房屋，而且有些住戶需要</p> | <p>2-1 實施者受任人：東基開發建設股份有限公司 周永清總經理 (1)因本案建築規劃皆為大坪數，故依法一戶一車位較難滿足住戶之停車需求，在規劃上也設計多於法定車位的規劃。 (2)本案目前設計規劃已為 SRC。</p> | <p>有關加速重建等意見，請相關單位依法協助辦理。</p> |

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
|--|----|---------|
| <p>更多的停車空間，經過住戶與東基開發討論，若能透過提高建材用 SRC 方式除了創造價值外，更能提高房屋安全，又能讓大家的車子都有自己的空間，尤其對於有些人有 2 台車更是極大的幫助。</p> <p>(3)在此希望政府能加速重建的推動，對於還沒同意的住戶，也希望政府能給予更多的協助，謝謝。</p> | | |

(九) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，後續請實施者於收受會議記錄後 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。

三、「擬訂臺北市中山區吉林段四小段 705-3 地號等 14 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 曾于珊 2781-5696#3074)

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)

1. 有關討論事項(三)建築規劃設計部分2、涉3樓原社福設施為一般事務所一節，查本局108年12月26日幹事複審意見有關社福設施使用用途登記，係考量本府分回房地宜保留未來使用收益或處分之彈性，請實施者查明是否得於符合本市土地使用分區管制自治條例及社福設施設置相關規定之前提下，「社福設施」之房屋使用用途以「一般事務所」或其他組別登記。爰本案使用用途登記倘有適法疑慮，仍請實施者依相關規定辦理。
2. 本案合法建築物拆遷補償金額比照臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例辦理，依該條例規定，陽台部分須按實際拆除面積以建築物重建單價百分之50計算。惟事業計畫表14-2(權利變換計畫表8-1)似未就陽台面積另以重建單價百分之50折算拆遷補償，請實施者釐清修正。
3. 事業計畫第14-13頁載明拆除費用由違章建築戶負擔，事業計畫表14-6(權利變換計畫表9-2)占有他人土地舊違章建築現地安置戶應負擔費用是否應包含拆除費用，因涉共同負擔的減項，影響所有權人更新後應分配權利價值，請實施者釐清或修正。
4. 本案建築構造為鋼骨鋼筋混凝土造第二級，共同負擔比例39.73%偏高，其中

人事行政管理費、廣告銷售管理費均以上限提列，請實施者調降。

5. 有關更新前估價，請實施者考量市有土地之貢獻度，檢討調高市有土地更新前權利價值。說明如下：

- (1) 本基地北側臨新生北路二段58巷僅為6米巷道，使用分區雖為商四特(原商三)，惟依本市土地使用分區管制自治條例規定，法定容積率應僅有300%，需納入南側臨長春路之市有土地參與更新，整宗基地之法定容積率始可達560%。
- (2) 查本案更新後一樓店鋪平均單價，基地北側B1等6戶臨6米巷每坪為104.98萬元，基地南側A1等5戶臨長春路及新生北路每坪為145.32萬，前後側價差達38.42%本案更新前市有土地位於基地南側且為角地，參考更新後一樓店鋪南北側價值差異，更新前市有土地價值應有相對之調整率。
- (3) 更新後西側基地僅興建5樓(B棟)，而東側基地興建24樓(A棟)，其投影面積大多位於市有土地上，益顯市有土地開發價值。
- (4) 領銜估價報告書第83頁提列「開發適宜性、臨路情況、角地、面寬、商效」等比較項目調整率，市有土地較其餘土地僅高出13~24%，似低估市有土地更新前權利價值比例。綜上，請實施者檢討市有土地調整率，調高市有土地更新前權利價值。

6. 有關更新後3樓A1單元估價，查本案建物平面圖(事業計畫第10-51頁)顯示，該建物有5處管道間及轉管影響使用，惟領銜估價報告書第235頁對於3樓1「轉管、水區影響」一項並未適度反應及調整，請實施者調整該筆建物更新後權利價值，以符實際。

7. 有關市有土地參與更新後分配之建物及停車位登記(權利變換計畫第16-2至16-3頁、17-6至17-8頁)，請實施者依本局109年6月24日函聽證意見，將地下1層編號1、2坡道平面車位及編號3無障礙車位登記予3樓A1單元(社福設施)使用，其餘35個車位以1戶1車位方式依序登記予住宅單元(社會住宅)使用。

(二) 都市發展局住宅企劃科(書面意見)

1. 查本案社會住宅建築圖說本局前於106年8月18日函覆實施者尚符合社會住宅規劃設計基準需求，並經本府財政局107年11月27日函送本府選配方案予實施者，共選配64戶社會住宅單元及35個停車位。
2. 經檢視本次社會住宅單元規劃部分仍符上開需求。

(三) 臺北市政府社會局

本局爭取3樓A1戶作為身心障礙者日間作業設施，目前登記用途為一般事務

所，是否得改為社會福利設施。

(四) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

1. 有關合法建築物拆遷補償費之計算，請依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」第9條規定，騎樓、陽台及有建物登記之平台，按實際拆除面積以建築物重建單價50%計算。
2. 事業計畫表15-11成本收入總分析表，其中現地安置戶應負擔費用除申請安置面積之應繳價金11,893,856元外，尚包含違章建築物拆除費用65,804元，應請實施者檢視修正。
3. 本案提列制震費用及逆打工法合計89,412,600元，請說明必要性及合理性後，提請審議會審議。
4. 本案貸款期間50.63個月，高於一般審議案例之36個月及本案安置期間42個月，因本案已採逆打工法縮短施工期程，建請實施者調降貸款期間不超過本案安置期間之42個月。
5. 權利變換P.16-1，本案現地安置戶之選配尚未達成協議，因涉及全部現地安置戶實際應繳價金與實際安置面積之價值，攸關土地所有權人分配總價值及營業稅之計算，應請實施者於本案核定前完成現地安置戶之選配。
6. 本案人事行政管理費(5%)及銷售管理費(6%)皆以上限提列，共同負擔比例39.73%，請實施者說明合理性後，提請審議會審議。

(五) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

宏大不動產估價報告：

1. P199修正前比較標的7「B4升降平面」車位價格尚屬合理；惟比較標的9「B4坡道機械」車位價格相較之下略有偏高，請再衡酌考量。
2. P230車位價格單位誤植仍未修正。

(六) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

1. 提請大會討論事項涉建築規劃設計部分：有關基地西側、北側、南側、東南側人行及自行車環境，本局無意見；至交評報告書部分，意見同「三、交評報告意見」，餘無意見。
2. 事業計畫

車道出入口應於指定退縮人行空間後留設 4.5 公尺之緩衝空間為原則，惟本案留設 2 公尺緩衝空間，爰請補充無法留設 4.5 公尺緩衝空間之原因。

3. 交評報告

(1)P. 4-13 一般零售業員工衍生停車需求應以附5-6實際運具使用調查推估，非以表4-4(一般零售業顧客運具分配)比例推估，請修正。

(2)P. 4-14住宅衍生停車需求仍請補充以「車輛持有率」推估，惟小坪數單元得以0.7 倍計算汽車位需求量。

4. 請參照本案審查意見一併修正交評報告、事業計畫本文及附錄十四、交評報告摘要，以維三者內容之一致性。

(七) 消防局 蔡幹事長銘 (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。

(八) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠(書面意見)

(事業計畫P. 10-34)本案停車位檢討有誤，請補充檢討一般事務所超過2000m²未滿4000m²之停車位。

(九) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(十) 建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 長春路71巷整段位於更新單元範圍內，是否依臺北市都市更新自治條例第10條規定廢除。

2. 實施者已說明長春路71巷往南走現況是無法通行的，未來長春路71巷7號為全部拆除，就建照執照圖標示為法定空地，法定空地無法依都市更新自治條例廢除，且就目前建築套繪圖判斷，南側段非為現有巷。

(十一) 黃委員嫩雲

1. 請實施者說明社會福利設施若登記為一般事務所是否符合法令規定。

2. 估價請依幹事意見檢視修正，有關權利變換計畫書建物登記清冊，所填寫內容與表格範本不一致，請實施者參照表格範本修正，提醒一、二樓坪數需分列。另相關平面圖，如陽台轉彎、斜角等尺寸請補充標示。

(十二) 林委員光彥

1. 公地主對於市有土地價值有疑問，實施者採取之作法非調高公地主價值，反而調降私地主之價值。更新後價值分為三部分，公地主價值、私地主價值以及實施者共同負擔，若僅就私地主權利價值進行調整，是否正確，請

實施者說明。

2. 請釐清現有巷位置，依都市更新自治條例規定現有巷道應全部位於都市更新計畫範圍內。
3. 依108年1月30日修正公布前之都市更新條例第22條規定，所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意，故不論其原因事實為何，其撤銷為合法有效，請實施者說明出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務是否相同。
4. 營建費用部分，依二層平面圖來看，兩棟大樓之壁面及柱子不相連，壁面斷面尺寸5層與24層不同，若結構無共構問題，應可分開計算造價。
5. 相關公會之審查報告為供審議之參考，建議審查報告可檢送至更新處作為審查之依據。
6. 有關58巷1樓面前道路有4公尺及6公尺寬度不一的情形，請實施者與陳情人加強溝通說明。

(十三) 遲委員維新

1. 本案以市有土地做為比準地，權值比例總和為100%，其他私有地相對而言面積較小，此為地主間之相互關係。假設更新前整宗土地權利價值未被低估，以絕對價值而言，則財政局之土地價值應無被低估之疑慮，爭執點目前為地主間之權利價值高低問題，依歷次審議意見調整，就整體調整之均衡性而言，權值比例間的合理性無太大問題，除非財政局可就價值調整因素項目明確指出不合理之處，再提出討論，目前更新前價值對於財政局並無不公平之情事。共同負擔比例為實施總成本與更新後總價值之比值，與更新前價值並無關係。
2. 其中一位陳情人認為其一樓權值被低估，就其提供之實價登錄資料，四樓成交39萬/坪，經查詢該筆資料內註記為親友、員工或其他特殊關係間之交易，故非為正常之市場價格。估價師所選之案例為附近區域之交易案例，估價報告結果尚屬合理。另陳情人所提更新後一樓為何價格是樓上2倍，其所說之一樓為長春路店面，北側新生北路二段58巷之店面價格為樓上1.28~1.3倍，陳情人需了解巷內店面與正臨長春路店面價值與樓上價值比例會有很大的差異。
3. 同意書為事業計畫同意書無登載權利價值，審議過程本就會造成權值變動，若因權值變動重行公展即可撤銷事業計畫同意書，邏輯上似乎說不過去。
4. 台北市土木技師公會審查通過之計畫書是否得整份納入報告書作為附件

檢送至更新處，以利查核其合理性及必要性。

5. 估價報告價格日期修正似有誤，估價報告書P. 203係依信義房價指數修正，經查104年8月跟104年1月變動為2%，惟本案估價師調整9%，先前權變小組審查會議時有提此意見，估價師回應為依103年12月至104年2月之三個月平均指數調整，經計算後此平均指數亦為2%，此差異將影響更新後價值，請估價師說明。若指數如此大幅修正，應有明確依據，建議重新檢視參考指數相關依據是否合理，亦或改以附近房價實際交易價格幅度變動分析，並請實施者重新檢視修正報告書各案例價格日期。
6. 請估價師檢視本案是否有如陳情意見58巷1樓面前道路有4公尺及6公尺寬度不一的情形。

(十四) 黃委員蕙庭(林昆華代)

請問實施者說明是否已釐清社會局日間作業設施若登記為一般事務所是否符合相關規定？

(十五) 何委員芳子

現有巷部分，北側段部分應為確認，依建管處說明南側段應不是現有巷，且不在本案基地範圍內，南側段部分請再查明是否為現有巷。

(十六) 謝委員慧鶯

1. 因報核時權利價值比例較高，經審議後權利價值調降致使分配與當初報核時不同是否得撤銷同意書。請釐清撤銷同意書原因為事業計畫圖說調整亦或因權利價值調整。
2. 本案5層樓結構與24層樓結構似為不相連，依通案審議原則，建議營建費用分別計算。
3. 估價是否有反應5層與24層之差異。
4. 車道與人行步道中間是否為另一種顏色鋪面，請說明。

(十七) 劉委員秀玲

請實施者說明一般事務所隔間必要性，是否應預留將來進駐辦公室使用彈性，建議取消2至4樓一般事務所隔間。

(十八) 簡委員裕榮

高層建築爾後若隔間更動須重新檢討消防設備等，費用偏高恐怕會增加住戶負擔，故建議保留一般事務所儲藏室隔間。

(十九) 陳副召集人信良

本案北側人行步道雖中間有植栽槽，但植栽槽南北兩側淨寬合計超過 2.5 米，且有兩條動線可運用，建議△F5-3 得全段計算容積獎勵。

實施者說明及回應：

(一) 陳情意見回應：

1. 翁小姐與游先生為關係人，應知曉案件狀況。
2. 潘先生先前並未出席會議，因此實施者皆與潘先生母親溝通說明，應可透過其母了解案情。
3. 實施者絕無恐嚇之情事，黃小姐之土地持份與他人不同，權利價值依估價原則評估。
4. 陳小姐所表達對於估價相關疑義，實施者皆已多次向其說明。

(二) 有關3樓A1戶社會福利設施登記，先前財政局為利市府資產將來收益或變更使用，故請實施者評估是否得用一般事務所登記，經檢討後，一般事務所如變更使用類組為社會福利設施，使用樓地板面積於500m²以下，則免辦理變更使用執照，3樓A1戶樓地板面積約為380m²，登記為一般事務所使用用途彈性較高，請財政局及社會局指示，並請大會裁示該戶將來登記之使用類組，本案配合辦理。

(三) 合法建築物拆遷補償費陽台部分俟會後釐清。

(四) 有關財政局表示車位登記之意見，配合辦理。

(五) 本案重行公展之原因，起初規劃設計為一棟，經幹事會上財政局提出為有效管理維護建議分棟規劃，故重新調整設計，後續經多次討論，最終改為一棟設計並以分層集中選配更新後房屋，因多次設計變更，故造成本案進行三次選配。

(六) 主管辦公室隔間依照委員建議取消。

(七) 因基地形狀關係，建物採L型配置，且因高度削線及道路規定相關限制，西側部分無法設置同為24層之高度，但1至5層採裙樓設計，各層梯廳相互連通，利用裙樓之垂直動線使其可達每一區塊。另因本案面寬很長故於結構上有伸縮縫之設計，又因L型設計，若中間無伸縮縫，對其避震力相關後續影響較大。另本案5層與24層以伸縮縫連接，且為同一種SRC建材結構，依建管法令彙編處理原則，本案為一棟建物，有關營建費用應否拆算議題，是否請大會再討論。

- (八) 有關本案現有巷疑義，未納入基地範圍之西南側建築執照〔65-(中山).(中二)-0047〕，經檢討臨本案基地之巷弄部份為該張執照法定空地所留設之防火間隔，長春路71巷當初是為違建戶所編訂，依建築套繪圖可看到其註記內容，故南側段並無現有巷問題。
- (九) 因本案基地深度受限，故僅能將車道配置於新生北路二段58巷位置，車道長度涉及地下室開挖深度及車位配置等限制，目前從人行步道往車道下坡處留設2公尺緩衝空間，若再往前增加留設緩衝空間，相關設施將無法配置，以及淨高問題須克服。
- (十) 因地下一層開挖深度及車位淨高問題，依臺北市綠化相關規定，目前採用覆土深度1.2公尺中喬木設計，綠覆率計算符合法規要求。
- (十一) 本案北側人行步道退縮2公尺補足8公尺後設置1.5公尺植栽槽，植栽槽至牆面寬度為2.35公尺，植栽槽至陽台投影部分1.55公尺，陽台投影為0.8公尺，此部分人亦可通行，植栽槽與道路順平方便行人通行。
- (十二) 車道兩側未設置花台，僅設置順平斜坡並以另一種顏色區分。
- (十三) 本案為整宗基地開發利用，故皆以法定容積率560%進行評估。
- (十四) 市有土地為角地，已考量其貢獻度，各塊土地與市有土地差異約為100%與81%，依歷次審查意見，調整後北側巷弄內土地約為76%~78%。
- (十五) 更新後價值3樓A1戶，因考量其為住宅產品且面積大，轉管占比相對小，因此轉管部分不予調整。
- (十六) 地主於更新後之分配與共同負擔有關，並非於更新前權利價值調整。本案比準地為南側市有土地，以此推估北側各地塊單價，進行權值比例調整時並不會影響整體土地價值。更新前權利價值比例全體地主總合為100%，因考量市有土地為角地，若要調高市有土地權利價值比例，必定需要調降私地主之權利價值比例。
- (十七) 後續依地政局意見配合修正。另本案參酌信義房價指數進行調整，此指數係依整個臺北市所定，本案所在位置為中山區接近林森北路條通區域，因此未來房價跌幅相對大，相關數據及運算過程會詳列於估價報告書供委員參考。

決議：

(一) 人民陳情部分

1. 本案尚有所有權人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通協調。

2. 本案游○○、陳○○等2位所有權人，於重行公展期間撤銷事業計畫同意書，依108年1月30日修正公布前都市更新條例第22條規定，經實施者說明出具同意書與報核時之都市事業計畫權利義務不相同，並經大會討論後，予以同意撤銷同意書。

(二) 廢巷改道部分

本案申請基地內現有巷道廢止（長春路71巷），請實施者洽建築管理工程處查明，鄰本案巷道廢止南側部分是否為現有巷，倘該段非屬現有巷，則同意北側部分依臺北市都市更新自治條例第10條規定廢止。

(三) 建築規劃設計部分

1. 本案地上層商業使用隔間及設施，經實施者說明，並經大會討論後，取消2至4樓商業使用樓層一般事務所之主管辦公室隔間。另本案西側臨6公尺計畫道路人行道空間、車道二側、南側及東南側人行及自行車環境空間留設情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以確認。
2. 本案更新後分回3樓空間原為社福設施（身心障礙者社區日間作業設施）現改為一般事務所，請財政局會同社會局確認3樓A1戶將來登記用途後會知都市更新處。
3. 本案基地北側之開放空間之喬木植栽槽寬度改為1.5公尺（原為1.3公尺）、覆土深度為1.2公尺，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 財務計畫部分

1. 本案為一幢一棟24層建築（部分樓層為5樓，採裙樓設計），營建費用請實施者分棟計算工程造價。
2. 本案提列逆打工程費用(66,381,900元)、制震工程費用(23,030,700元)，依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」之審議結果為126,216,767元，審定費用增加36,804,167元經實施者說明並經審議會討論後予以同意，另請實施者補充制震器相關位置，並將公會審查意見計畫書全份納入更新事業計畫書作為附件。
3. 本案人事行政管理費(4.5%)、廣告銷售管理費(6%)、風險管理費(11.5%)以上限提列，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(五) 權利變換及估價部分

本案二樓以上均價(814,094元/坪)及估價報告書修正情形，共同負擔比39.73%，請依委員及幹事意見檢討修正。

(六) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予666.01平方公尺 (法定容積7%) 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570.86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466.32平方公尺 (法定容積4.9%) 之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度；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761.15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，惟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. △F6 (處理占有他人舊違章之獎勵容積) 同意給予173.75平方公尺 (法定容積1.83%) 之獎勵額度。

決議：請實施者於收到會議紀錄後3個月內依委員及幹事意見修正，檢具修正後計畫書圖併聽證紀錄再提審議會審議。

四、「擬訂臺北市大安區學府段四小段 125 地號等 3 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 許雅婷 2781-5696 #3081)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

第394次審議會所提意見已說明，本局無意見。

(二) 地政局 洪幹事于佩 (書面意見)

1. P51更新前視為同宗土地個別地價之拆算，無景觀部分調整率-6.5%，似與附件依前次委員意見補充之景觀測試-土地開發分析結果，價格差異為-5%不符。
2. 另前項附件景觀測試樓層單價表，2-5樓敘明無景觀差異而影響3%，該3%之影響內容為何，以上請一併說明後，提大會討論。

(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)

本案未涉「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」相關規定，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)

涉權利變換部分本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

本案涉權利變換事宜，無意見。

(七) 遲委員維新

1. 本人理解本案的困難度，估價師調整的結果也已經跟土地所有權人達成共識，故無意見。
2. 請宏大估價師檢附土開表於估價報告內。
3. 估價師在回應綜理表內的回覆意見請確認與調整內容相符，以利委員合理判斷估價修正結果，並將相關資料檢附齊全在估價報告內。

(八) 黃委員嫩雲

權利變換計畫：

拾柒、地籍整理計畫：

1. 地界整理計畫，依都市更新權利變換實施辦法§28Ⅲ，請補上「測量後之面積，如與土地及建物分配清冊所載面積不符時，實施者應依地籍測量或建物測量結果，釐正相關圖測之記載」(第17-1頁)
2. 表17-2土地登記清冊表，請增列「合計」(第17-3頁)。
3. 以上請修正，以利地政登記程序檢覈。

實施者說明及回應：

- (一) 本案估價本案最主要的問題是東、西側兩邊土地所有權人對權值比及地價差異的意見，因為基地西側是有鄰學校，它的棟距我們未來認為是比較好的，而且他的私密性會比較好，因此在二到五樓的部分是有略微調整，六到九樓經土開測試模擬，最主要是未來有通透性的視野，可以跳脫樓層的高樓的視野影響，故有調整約10%的差異；最重要的是我們土開法測試的結果，最主要是差了6.5%，相關結果後續會放在報告書裡面，供委員參考。
- (二) 依委員意見，加註測量後之面積，如與土地及建築物分配清冊所載面積不符

面積不符之處理方式於權變計畫第拾柒章內。

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，請實施者持續溝通協調整合。

(二) 權利變換及估價部分

1. 本案估價報告書修正情形及2樓以上平均單價維持為110.40萬/坪，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 有關本案估價條件及所有權人陽台部分補登、部分沒有補登之估價修正情形，經實施者說明已補附126地號權利人同意書後，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案採代理實施方式辦理，於事業計畫提列人事行政管理費4.5%、銷售管理費5.4%、風險管理費率9.45%，共同負擔比24.63%(原事業核定共同負擔比22.52%)，經實施者說明合理性並經審議會討論後，予以同意。

(三) 聽證紀錄

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
|--|---|---------------------------------------|
| <p>1. 林○○(當事人)</p> <p>(1)106年11月12日至12月12日為選配期間，依附件一選配原則第三點訂定略以：「同一單元或車位如有二人以上重覆選配，以下列原則排列優先順位…」。</p> <p>第4項：「同一單元或車位如有二人以上相同順位者重覆選配時，於選配會以公開抽籤方式選定之」。</p> <p>我認定一樓能有優先選配的權利，房屋重覆的部份，實施者也有盡力協調，但車位的部份，當時實施者告知我和其他一樓所有權人無重覆選配的情形，但抽籤當天卻發生2~4樓的所有權人和一樓所有權人已經優先選配的車位而進行抽籤決定，但明明附件選配原則已有載明一樓有優先選配的權利，請在場的委</p> | <p>1-1 實施者受任人：中華建築經理股份有限公司/江君璿副理</p> <p>(一)車位優先選配事宜</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案選配原則第3點第(2)項載明更新前1樓所有權人與2~4樓所有權人重覆選配時，僅「房屋單元」以更新前1樓所有權人優先選配，其精神在於更新前1樓有3戶、但更新後1樓全部設計公共設施，1樓所有權人無法選回1樓，故訂定選配優先權；車位部分，因更新前建物無法定車位，故更新後無訂定車位選配優先權，有重覆選配即依選配原則第4點規定以公開抽籤方式決定選配人。 2. 前揭選配原則除與臺北市政府106年8月8日府都新字第10631180202號函核定之本案事業計畫相同，並經維揚法律 | <p>經實施者說明溝通協調之情形，予以確認，請實施者持續溝通協調。</p> |

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
|---|--|--|
| <p>員能協助我理解選配文件針對一樓優先選配的認定。</p> <p>(2)車位選配依文件載明,我有權利選擇二個大車位,但我並沒有以此文字,刻意選配二個大車位,我只選擇其中一個大車位,同時搭配另一個緊靠機車車位的小車位。</p> <p>(3)抽籤結果結束後我才發現一樓所有權人可有三個車位選擇權,但在分配過程中,完全沒有被告知,實施者東基及規劃單位中華建經應有義務告知我。如果在抽籤前我得知我能選配三個車位,我就不會少選也喪失我的權利。</p> | <p>事務所夏元一律師於 106 年 12 月 17 日召開之本案選配會議及 (106)維揚律字第 106122901 號函確認無誤。</p> <p>(二)林冰如小姐選配車位事宜 本案無限制所有權人選配車位數量,且林○○小姐選配之 3 個車位未與其他所有權人重複,無影響他人權益。</p> <p>1-2 實施者:東基開發建設股份有限公司/周永清總經理</p> <p>(1)實施者在此承諾,會盡最大的誠意與所有權人協調車位選配事宜。</p> | |
| <p>2. 張○○(當事人)</p> <p>(1)針對都更前價值,我詢問過三家房屋仲介,針對房屋前、後棟是否價值有差距,但得到回答除非有不同採光或噪音,會有 2%的差距,建議都更前估價是否能參照仲介公司的回應修改?</p> <p>(2)估價師提供資料載明本戶土地權狀最大,使用面積最小,我們後側四面採光、四面陽台,陽台並沒有登記屬於附屬建物,附屬建物應屬於使用面積,故估價師應修正我們使用面積不是最小的文字。</p> | <p>2-1 實施者受任人:宏大不動產估價師聯合事務所/陳奕壬估價師</p> <p>(1)尊重審議會及權變小組審查意見為都更成功的基本原則。</p> <p>(2)歷次委員會皆有提供估價結果相關意見及看法,本所亦有針對相關意見提出說明及調整相關估值,以保障地主權益。</p> <p>(3)西側土地擁有學校視野之優勢,故本次估價據以調整。</p> <p>(4)更新前建物面積係依據地政事務所登記產權面積為估價基礎。</p> | <p>估價部分已提請討論,請實施者依決議辦理,請實施者持續溝通協調。</p> |
| <p>3. 周○○(代林○○)(當事人)</p> <p>(1)剛之前會議提及都更前價值下修 15%,剛談到面公園有景觀的優勢,那我們後側也有面臨小公園,不曉得這樣有什麼明顯的差距?希望下次會議委員能針對此意見作修正。</p> | <p>3-1 實施者受任人:宏大不動產估價師聯合事務所/陳奕壬估價師</p> <p>(1)謝謝所有權人給我們的回饋,但仍尊重審議會審議結果。</p> <p>(2)針對 126 地號部份,調整基礎一開始為 15%,現在依據委員意見調整為 11%,調整率非全部針對面對學校的優勢,但仍包含臨路寬度及地形調整,整體加起來為 11%,針對大家意見未來仍呈送審議會審議。</p> | <p>估價部分已提請討論,請實施者依決議辦理,請實施者持續溝通協調。</p> |

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
|---|--|--|
| <p>4. 羅○○(當事人)</p> <p>(1)詳書面意見 4-1。 依據估價師說明，是以登記權狀為計算基礎，事實上我在 12 戶中，我的登記權狀 46 坪多是最高的，是用 46 坪的價來買的，直至現在我才知道沒登記陽台的權狀是 36 坪。</p> <p>(2)買房子，看成屋，喜歡了，下單價格就是權狀為依據，可是這次都更卻調降了 15%，大坪數房子不是 L 型才會採光好嗎卻降 3%，正方形大坪數怎麼採光好？另外臨路比率，126 地號是最大的，可是卻要扣 2%。</p> <p>(3)理性要有依據，就是法律，登記坪數，人會有點感性，我們要以同理心尊重。</p> | <p>4-1 實施者受任人：宏大不動產估價師聯合事務所/陳奕壬估價師</p> <p>(1)針對地主的意見未來經過委員會審議後達到共識，本所將作出說明及調整。</p> <p>(2)地主針對自己的土地價格會有想法，本所未來針對調整內容，詳加說明，以符合委員會的意見及維護地主的權益。</p> | <p>估價部分已提請討論，請實施者依決議辦理，請實施者持續溝通協調。</p> |
| <p>5. 黃○(代林○○)(當事人)</p> <p>(1)都更之前我也是承購二手房屋，價格也不便宜，也詢問過附近的環境，我的地號是 127 號二樓為最方正，我上次有提到我的賣相最好及最高。</p> <p>(2)12 戶建物含陽台，差距有限(約 1%左右)，且目前法定空地是大家住戶所有。原先估價 85%的時候差距 9%(126 與 127 號之差異)，第二版又差到 12%。我個人認為整個情況，法站在 126 號，理站在 127 號、情站在 125 號。針對此估價結果，本來為勉強努力去接受，現在變為消極態度跟行動。</p> | <p>5-1 實施者受任人：宏大不動產估價師聯合事務所/陳奕壬估價師</p> <p>(1)地主針對自己的土地價格會有想法，本所未來針對調整內容，詳加說明，以尊重委員會的意見及維護地主的權益。</p> | <p>估價部分已提請討論，請實施者依決議辦理，請實施者持續溝通協調。</p> |
| <p>6. 林○○(當事人)</p> <p>(1)方才中華建經回覆似作球給我，一樓是有戶別給住戶選配的，而非全部公共設施，所以回覆內容不實。</p> <p>(2)本案無限制所有權人選配車位</p> | <p>6-1 實施者受任人：中華建築經理股份有限公司/江君璿副理</p> <p>(1)在此向大家道歉，剛才回覆資訊有誤，針對更新後有設計一樓一戶住宅，剛才想表達是一樓的戶數無法滿足更新前一樓三戶的全數選</p> | <p>估價部分已提請討論，請實施者依決議辦理，請實施者持續溝通協調。</p> |

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
|---|--|---------------------------------|
| 數量，與實施者當初口頭與我討論的情形是不同的。 | 回，選配結果也是沒有原一樓住戶選配一樓，是由實施者獲配。 | |
| <p>7. 郭○○(代郭○○○)(當事人)</p> <p>(1)詳書面意見 7-1。</p> <p>使用面積一樓(前院儲藏室，後院，廚房外院子)、側面二樓群房，L 型廚房/睡房分開。</p> <p>(2)第一次看到計畫書光碟下修 15%後再下修 11%，覺得有疑義，我希望能降到剩下 5%的差異，請委員能夠慎重看待此問題。</p> <p>(3)大家都沒有提到 L 型那區房屋的優點:例如:廚房離睡房很遠，不會有異味，廚房的垃圾可以直接帶出屋外，不會經過其他房間，我們的房屋還有前院及後院，不只能夠增加附加建築物，實際上也有增加附加建築物。</p> <p>(4)L 型的側面是屬二層樓的洋房，採光非常好，甚至電視訊號很好。</p> | <p>7-1 實施者受任人：宏大不動產估價師聯合事務所/陳奕壬估價師</p> <p>(1)本案關鍵仍為前、後側差距，方才地主提到庭院的部份，估價主要還是針對產權面積，126 地號一樓部份，我們也有針對進出便利性作出調整，相對其他樓層單價高，未來估價對於 126 地號及其他二筆土地價格差異，仍需經由審議會決議，以保障地主權益。</p> | 估價部分已提請討論，請實施者依決議辦理，請實施者持續溝通協調。 |
| <p>8. 黃○(代林○○)(當事人)</p> <p>(1)我希望維持原先估價 85%的分配案，否則案件可能就走不下去了。</p> | <p>8-1 實施者：東基開發建設股份有限公司/周永清總經理</p> <p>(1)這六年來沒有聽到這麼多意見，今天第一次聽到各位那麼多想法，大家初衷希望老舊房子能都更。</p> <p>(2)幹事會委員有提及，當價值有提升，但坪數或許雖有減少，要大家都滿意是不容易的事情，每個人心中都有價值的評斷，希望經過這麼久的時間，大家能好好把握，希望經過審議會後，能讓大家有比較滿意的答案。</p> | 估價部分已提請討論，請實施者依決議辦理，請實施者持續溝通協調。 |

(四) 同意本案權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於收受會議紀錄後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。