

擬定澎湖縣馬公段 1621-80 地號等 13 筆土地都市更新 權利變換計畫技術性諮商審查 會議紀錄

- 一、時間：民國 109 年 3 月 25 日（星期三） 下午 14 時整
- 二、地點：本府建設處二樓會議室
- 三、主持人：王副處長鏘魁（蔡委員俊哲代）
- 四、出席單位及人員：詳簽到簿
- 五、業務單位報告：略 紀錄：陳建榮
- 六、規劃單位報告：略
- 七、爭議處理：略
- 八、討論事項：

（一）都市更新事業計畫案

1. 留設人行道之面積原為 141.98 m²，在綜 2、綜 4 都提到已修正為 150.38 m²，審議資料表未更改。
2. P10-3 表 10-1
獎勵容積△F5 合計 986.32 m²，與審議資料表所列 969.24 m²，審議資料表所列 969.24 m²，與 P10-16 獎勵後總允建築容積率 10384.62 m²才相符，增加的 17.08 m²是哪一個項目有誤，請修正。
3. P10-41 本案公寓大廈並無「約定共用」部分，圖例應刪除，請修正。
4. P15-3 及 P15-11：實際需要鑑界的土地僅為 9 筆，每筆鑑界費用 4,000 元，合計為 36,000 元。
5. 1621-80 地號「周水論」持分有抵押權設定登記，已於 109.3.12 清償塗銷，更新計畫及權利變換計畫內有關「周水論」的抵押權資料應刪除，請修正。
6. 綜-7：空調設備若為列入建照申請圖說內，日後增設必須依法申請雜項執照，請建管單位列管。又本案部分為戲院用途，屬空調型建築物，申請綠建築標章候選證書時亦需檢附空調計算報告書。
7. 綜-11 雨遮圖說必須符合營建署 100.04.15 台內營字第 10008022591 號函之規定，才可辦理產權登記。
8. 綜-12：何謂「建築管理規則」？
9. 附錄-159：同上，請檢討面前道路寬度是否符合第 18 條之規定。
10. 本案申請「綠建築」及「無障礙」獎勵之保證金，簽約金額以最後核定版計畫書為準，且計畫書與協議書之數值應一致，請更新會於修正核定前儘速與本府簽訂協議書，並請於申請使用執照時繳納保證金。

（二）都市更新權利變換計畫案

1. P17-2 限制登記清冊計畫：案內並無表 17-6 及表 17-7 資料，請刪除。

2. 縣府原除分配 8 間房屋外，尚可領回 29 萬 9,006 元，依所送之第 3 次審議後修正版之權利變換計畫，本府在領回房屋數不變之情況下，需繳納給更新會 207 萬 5,813 元，計減損共 237 萬 4,819 元，影響甚鉅。
3. 查本都更案縣有地係為臨樹德路及文康街，雙面臨路之可建築用地，依遠見不動產估價師事務所提送之估價報告，其鄰路條件相較比準地其調整率僅 1%，是否合適？建請再酌予考量提高。
4. 另本案更新後房屋價值之估價基準日為 107 年，每建坪 21 萬元，查 108 開幕之安泊旅店，有交易價為每建坪 24 萬元，故建請參酌考量調整更新後之價值，以保障縣有地之權益。
5. 針對領銜之不動產估價報告書，多已修正或說明完畢，唯下列項目尚請估價師再予以檢視其合理性，予以修正或再補充說明。

- (1) 權 5 部分頁數之臨路寬度仍為 10M，如：P18、P19、P54，請估價師再自行檢視修正。
- (2) 權 8 P52，合併前各宗土地價值推估係就基準地推估各筆土地價格，但都市更新案件為更新單元內之土地合併開發，共享更新之效益，各筆土地皆有其貢獻，缺一不可，故請估價師再綜合檢視下列項目調整率之合理性並予以適當之調整。
- (3) 針對「未臨路」之土地，其「路寬」、「臨路」項目，現調整率皆為-10%，亦即「未臨路」之總調整率達-20%，似仍有過大之情況，建議仍應綜合考量土地合併開發進行都市更新之前提，並綜合參酌本報告書「路寬」項目，每減少 1M，調整率為-0.2%、「臨路」項目，增加一面臨路，調整率為 1%，予以推估「未臨路」土地之臨路條件修正合理性。
- (4) 「面寬」、「深度」項目，似應綜合考量，非屬獨立項目，另建議估價師酌予參考本縣商業區最小寬深度之規定，深度似非愈淺愈好。

正面路寬	最小寬度	最小深度
7M 以下	3.5M	11M
7~15M	4.0M	15M

- (5) 「使用現況」項目，編號 5 宗地調整率為-10%，既有巷道土地雖受限其不能廢巷時需維持通行使用，故進行現況調整係屬合理，但考量該土地計算獎勵值、容積亦可充分使用，其本案編號 5 土地即似非全部土地皆為現有巷道，故本項調整率仍建議估價師再綜合檢視。
6. 估價報告書與權利變換計畫報告書回應內容有不一致情況，請估價師再予以釐清。

- (1) 權 9，P56，估價報告書修正為雙面臨路。
 - (2) 權 10，P33、P55，估價報告書比較標的 2 仍有進行區域因素調整。
 - (3) 權 13，P96，該項目比較標的 13、14、15 之調整率似漏未調整修正。
 7. 權 14 P102，請釐清店 11 面積 31.01 坪，調整率為 -0.5% 是否正確，如正確請補充面積修正之基準，另亦請一併補充說明二樓面積調整率之基準。
 8. 請修正下列誤值處：
 - (1) P29 宗地編號圖，編號 5 土地(右下角)地號應為 1621-147。
 - (2) P52 編號 5 土地無 1621-2 地號。
 - (3) P59 二個表格之面積合計(坪)，該欄位數字不同，請釐清。
 9. 權變報告書中所載之「投資者」名稱，請更正為「出資者」。
 10. 權變報告書 P.14-12 頁，請明確載明出資者與實施者之間各自出資金額，以利檢視。
 11. 請修正權變報告書 P.16-2 表 16-1 中內容，將各所有權人選配及差額價金計算各自清楚計算標示，如有私下協議內容，請以私契自行處理，勿載明於表 16-1 中，避免混淆。
 12. 權變報告 P 16-5 表 16-2，請修正表名為「土地及建築物分配清冊(實施者及出資者)」，表頭名稱亦修改為「實施者/出資者」，或將實施者於出資者分列不同表格。
 13. 土地所有權人如已塗銷他項權利，請修正權變報告書中相關章節內容。
 14. 權變報告 P 16-2 中，澎湖縣有及國有二個公單位均須繳納差額價金，請實施者與上述兩個公單位確認，如公單位表示不願繳納差額價金，請協調改選配。
 15. 本案國有土地估價，前經授權由估價委員協助檢視，本辦事處尊重委員意見。
 16. 本次因共同負擔增加，故產生國有土地於更新後需繳交差額價金之情形，又共同負擔增加原因係因增列營業稅，故建議先確認本案投資人是否應繳納營業稅，以釐清是否有前述需繳交差額價金之情形。另倘釐清後仍有需繳交差額價金之情形，則實施者應配合本辦事處調整選配單元，以不繳交差額價金為原則。
 17. 本案停車位數量部分以繳納代金方式辦理，經規劃公司說明於申請建照時向主管機關申請，倘後續無法以繳納代金方式辦理，將可能需辦理都市更新變更案，故請規劃公司委為因應。
 18. 因杰新實業股份有限公司擔任本案出資者身分，更新會及出資者是否須提列營業稅部分，請業務單位函示中央確認。
 19. 本案權利變換依技術性諮商審查意見修正後，又因涉及專業財務估算及縣有、國有財產權益部分，請委員及相關單位再次確認。
- 九、會議決議：原則予以通過。另請依上述委員或機關所提意見，修正事業計畫書、圖，再送業務單位審查確認後通過。