

佳元建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區正義段四小段353地號等10筆土地都市更新事業計畫案」

公辦公聽會發言要點

壹、時間：民國113年12月11日（星期三）下午3時0分

貳、地點：康樂區民活動中心

（臺北市中山區南京東路一段35號1樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 梁紹芳股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 記錄：邱士誠

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由佳元建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區正義段四小段353地號等10筆土地都市更新事業計畫案」之公辦公聽會，本次會議是由市府依法主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會鄭凱文委員。公聽會舉辦的意旨是透過公聽會之舉辦讓住戶瞭解計畫內容並廣納各住戶之意見，住戶所提意見實施者均應於計畫書內載明並妥予回應，後續作為本市都市更新及爭議處理審議會審議參考。發言次數以二次為原則，發言登記時間：第一次登記時間為規劃單位簡報結束前，第二次登記時間為第一次答詢結束前，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記。會議流程先請實施者做10分鐘的簡報。

陸、與會單位發言要點：

一、 主席說明發言原則：

- (一)如有意見表達須完成發言登記，未登記者，其發言不列入會議紀錄內。
- (二)原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人3分鐘發言時間。

二、 所有權人—公有土地管理機關-臺北市政府財政局（429-3地號土地）（書面意見）

（一）工程費用：

1. 新建工程：

- (1) 第13-4頁營建費用，請依要項規定加成原則，地下層超建層數以標準單價加成，不得先計入智慧建築增量調整金額。表13-1造價計算表，請加入智慧建築增量調整金額欄位，以利檢核。
- (2) 第13-4頁特殊因素費用，動力驅動停車設備倉儲式以32部機械車位計算提列費用，與審議資料表及第9-21頁圖面所載31部數量不符，請釐清；耐震標章駐地技師費用非屬110年版提列總表可提列項目，請刪除；另本案提列地質改良之特殊因素費用，請實施者依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，並將合理性及提列費用內容載明於審查意見書並檢附佐證資料。

2. 其他必要費用：

- (1) 第13-1頁相關委外審查之相關費用，請以提列總表列

舉項目為限，其中有關耐震設計標章、綠建築證書、智慧建築證書及無障礙住宅建築標章等4項，請分別說明提列依據及詳列計算過程，並請檢附相關證明文件或契約書影本。至建物初評鑑定費用、雨水流出抑制設施費用等2項非屬可提列項目，請刪除。

- (2) 第13-5頁鄰房鑑定費，本案鑑定戶數73戶，每戶鑑定費應均為6,000元，請修正，並請於第附12-2頁提供鑑定門牌明細表，以利檢核。

(二) 權利變換費用:

1. 規劃費：建築師規劃設計費目前以建築師酬金標準中級費率提列，請檢附實際合約影本，並擇低提列。都市更新規劃費用、估價費用及更新前測量費用等規劃費，目前事業計畫依提列總表規定提列，後續請實施者於權利變換階段檢附實際合約影本，並擇低提列。
2. 土地改良物拆遷補償及安置費用：本案合法建築物拆遷補償費、拆遷安置費及其他土地改良物拆遷補償費，請補充殘餘價值查估資料、安置費單價及安置期間計算過程，並檢附其他地上物拆除面積測量結果佐證。另第10-3頁其他地上物拆除單價有誤，請按構造別詳列計算過程。

(三) 貸款利息:

1. 第13-2頁貸款利息，計算式(2)相關基金金額誤植，請修正。
2. 貸款利息年利率請以2.4688%計算，勿直接進位。

(四) 稅捐:

1. 印花稅：本案雖為事權分送報核，仍應請依提列總表規定之計算式，估算提列本案承攬契據印花稅及讓售不動產契據印花稅費用。

2. 營業稅：

(1) 本案財務計畫採用110年提列總表估算，惟第13-6頁公式1與該版本規定未合，請修正。

(2) 本案採部分協議合建部分權利變換方式辦理，請於事業計畫載明協議合建部分之營業稅協議約定內容，倘係由協議合建戶自行負擔，請刪除該部分金額。

(五) 管理費：

1. 信託管理費請檢具銀行報價單，另公有土地不辦理信託，請刪減市有土地部分。後續權利變換階段請依提列總表規定檢附實際合約影本。

2. 廣告銷售管理費（6%）、人事行政管理費（4.5%）及風險管理費（12.15%）等均以上限提列，請補充合理性並予以調降。

3. 第13-7頁表13-8，人事行政管理費級距誤填為5%，請修正。

(六) 其他：

1. 現況分析：更新範圍內現況有樹木，惟第3-2頁記載本更新單元範圍內無樹木，請釐清。

2. 重建區段之土地使用計畫：

(1) 有關本案各項容積獎勵（如中央#6建築物結構安全條件獎勵、及本市促進都市更新（二）獎勵等），事

業計畫係依使用執照基地面積認定原建築基地面積，惟部分建物之使用執照基地面積大於地籍謄本面積，請釐清其合理性及適法性。另第9-3及9-4頁取得候選綠建築證書及候選智慧證書等容積獎勵面積計算式誤植為8%，請修正。

(2) 第9-10頁圖9-2人行步道面積檢討圖，請補充人行步道及騎樓面積計算過程。

(3) 第9-16頁面積計算表，請於平面圖標示排水溝及圍牆之位置長度等相關資訊。另樓地板面積合計數與審議表總樓地板面積不一致，請釐清。

3. 公有財產之處理方式：本局前以113年7月17日北市財開字第1133003079號函復本府都市發展局參與意願，請實施者於第12-1頁處理方式段落補充說明。另第12-1頁處理方式第2段援引本市市有不動產參與都市更新處理原則之條文項次誤植。
4. 維護管理及保固事項：第14-1頁留設騎樓退縮3.46公尺，與第9-29頁圖面所載3.64公尺不一致，請確認。
5. 請說明本案建物是否有其他影響空間使用之設備（如公共汙廢水管線、中繼機房、水箱及轉管等），及其規劃設置位置及樓層，並確實標註於事業計畫及反映於更新後估價過程。
6. 有關臺北市政府分回房地，請實施者承諾或於事業計畫適當處加註：「自完成產權登記，經臺北市政府完成驗屋至交屋前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實

施者負擔。」。

7. 因市有土地面積占比較高，為評估市有更新分回樓地板空間之用途，請實施者洽本府研議並依本府需求配合調整建築規劃設計方案；另請實施者預為考量市有土地臨路條件（路角地）及特殊貢獻（臨路寬8.3公尺道路，法定容積率方可達415%）等因素，並反映於後續權利價值查估過程。

三、所有權人—黃[REDACTED]（陳[REDACTED]代）（361地號土地）（現場登記發言）：

（一）拒絕都更同意申明書。台北市長安西路[REDACTED]巷[REDACTED]號（一）查佳元建設股份有限公司擔任實施者擬具之擬定台北市中山區正義段四小段353地號等10筆土地更新事業計劃案提出拒絕申明事由：

（一）佳元公司未依法規分配住戶應有坪數7.87坪（3號1樓）*560%（商三）*1.5（獎勵）*1.6（虛坪）*6.9（分回比率）=72.98坪。

（二）獎勵容積移轉7.87坪*40%*560%*1.6*6.9=19.46坪。

（三）面對華陰街8.6米可退縮3.4米即可依法560%容積率。

（四）獎勵容可由地主出資購買路地移轉3.148坪。

（五）地號中山正義段四小段361號，因在最尾端可切割不參加佳元建設公司都更案（非釘子戶）同意參加依法80%，但361地號只有75%同意權，故本人可不參加都更。以後可參加中山區正義四小段334.335.336.337等地號辦理都更面對中山北路不用退縮。

(六)地主黃[REDACTED]因長期受人情壓力、軟硬兼施，精神出現問題及切除腎臟等(臺大醫院可查)，希望不可找她麻煩，必須等她精神回復可再談。

(七)本人1樓地下室約有8坪，出入口在本人室內應享有分配權 $8 \times 560\% \times 1.5 \times 1.6 \times 6.9 = 74.18$ 法定獎勵 $1/4 = 18.5$ 坪車位(約2車位)。

(八)謝[REDACTED]在『賴』上罵本人虎仔爺嚴重侵犯本人人格適時提告。

四、 規劃單位—築璟都市更新有限公司 陳宥余規劃師：

(一)首先回覆財政局意見，針對提出資料誤植的部分，會再修正計畫書：

1. 機械車位數量應為31戶，計畫書誤植的部分會再修正。
2. 相關費用於權利變換階段時檢附報價單或合約書影本，拆遷補償費會在計畫書中補充計算過程，印花稅因本案為事權分送，依範本可先不計算印花稅，其餘財務計畫誤植處會通盤檢討並配合修正
3. 更新單元現況有樹木的部分會再修正計畫書內容。
4. 臺北市政府後續分回房地部分，權利變換時會請估價師計算價值，價值以權利變換計算為準，後續特殊貢獻部分也會請估價師計算。

(二)針對地主提出的問題回覆：

1. 依法應以計畫道路路寬計算基準容積，華陰街路寬僅8.3米，因此容積率為415%。
2. 考量本案基地規模較小，且受限臨路寬度較窄，基地條

件有所限制，經實施者與建築師針對高層建物退縮、增加地下層開挖成本及內部設施配置等各方考量之下，未申請容積移轉，以申請50%都更獎勵後之允建容積設計建築量體。。

3. 事業計畫報核之同意比率以整個更新單元計算，非以各棟戶數計算，本案更新單元土地及建物人數級面積同意比率皆超過80%，已達送件門檻。
4. 合建分配條件部分，會後再請實施者和地主討論。

五、學者專家—鄭凱文委員：

- (一) 各位地主大家午安。今天舉辦的是法定程序規定的公辦公聽會，用意在於聽取民眾意見，實施者也要做相關答覆。今天地主有提出一些疑問，實施者這邊盡量答覆，有關台北市法規部分，都訂定得很清楚，基地臨接計畫道路路寬只有8.3公尺，退縮有其他獎勵，但退縮沒有增加容積率，以上說明。
- (二) 這個案子為部分協議合建部分權利變換，還有許多不同意戶，還要再請實施者去溝通協調，如果同意率為100%，臺北市都市更新處也會讓案子加速進行，讓地主能盡快回到安全舒適的環境居住。
- (三) 針對建築設計，今年的都市更新審議通案有修訂，因案子臨長安西路一段26巷，為4.55M 道路，若不是法定消防通道，則不用留設退縮空間，依今年的通案，長安西路一段26巷在開放空間需做適當綠化，為行人提供安全的人行空間，現在的建築圖面並沒有看到相關的設計，這些都須

納入設計考量。道路與2.5米人行空間須做實體區隔，可以利用植栽、高地差等，讓車子不要直接行駛在人行步道上。另外若要種植較多植物，喬灌木能夠提供較多氧氣及綠蔭，也可以納入考量，以上為最近比較大的變革。

- (四) 另外針對充電車位的部分，現行法令對於充電車位的安全性一直討論，充電車位及消防設備應盡量設置於地下一層，這也是審議會最近討論的審議原則。最後，針對計畫道路8.3米部分，建築有進行退縮，建築量體看起來有很用心的設計，提醒今年9月25日在建築物外掛裝飾物有新的相關規定，請依新規定進行檢討。以上針對建築規劃設計提出意見，也預祝這個案子未來順利圓滿成功，謝謝大家。

柒、會議結論：

本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫內參考。另於都市更新審查過程中，如各位民眾還有其他意見，仍可採書面的方式向本市都市更新處表達，更新處將函請實施者做回復，並做審議會審查的參考，今天公聽會謝謝各位的參加。本案公辦公聽會紀錄將於會後上網公告，請至本市都市更新處網站 <https://uro.gov.taipei> 查詢。

捌、散會