

富樂群建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市中山區榮星段五小段 634-6 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」

第二次公聽會發言要點

壹、時間：民國 114 年 11 月 25 日（星期二）下午 3 時 30 分

貳、地點：臺北市中山區松花區民活動中心

（臺北市中山區合江街137號4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）

紀錄：陳芊穎

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由富樂群建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市中山區榮星段五小段 634-6 地號等15筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」第二次公辦公聽會，我是今天的會議主持人目前任職於都市更新處事業科的股長梁紹芳，今天邀請到的專家代表是臺北市都市更新及爭議處理審議會鄭凱文委員，今天辦理公辦公聽會的目的就是在於讓各個地主了解到計畫的相關內容，如果大家有相關的意見或是疑問，也可以在今天的會議上提出，現場都會一一由實施團隊來做回應，相關的內容都會載入都市更新計畫書，作為本案後續審議的參考，今天是採登記發言制，所以有想要發言的民眾，至前方所在區去進行發言的登記，那接下來就先請實施者團隊來做一個15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) 原則採統問統達方式，發言輪數為二輪，每人5分鐘發言時間。

二、 臺北市政府文化局(書面意見)(都更處承辦代為宣讀)：

(一) 本次函詢範圍如下：

1. 土地：中山區榮星段五小段 634-6、697-1、701-1、702-1、705-1、708、708-1、709、709-1、714、714-1、715、715-4、717、718 地號等 15 筆。

2. 建物：未登記建物。

3. 門牌：

(1) 中山區合江街 69 巷臨 2、4、6 號。

(2) 中山區合江街臨 67 之 7、8、9、11、12、13、14 號。

(3) 中山區民生東路三段臨 33、35、37、39、41、41 之 1、43、45、47 號。

(二) 查旨揭基地範圍內建物非本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，惟「中山區榮星段五小段 715、715-4、717、718 地號」等 4 筆公有土地上之未登記建物「中山區合江街 69 巷臨 2、4、6 號」、「臨 67 之 7、8、9、11、12、13、14 號」、「民生東路三段臨 33、35、37、39、41、41 之 1、43、45、47 號」共計 19 棟，興建已逾 50 年，涉及文化資產保存法第 15 條及同法施行細則第 17 條第 2 項規定，請依規定檢送建造物及附屬設施群相關興修改建資料、歷年使用情形說明、室內外現況照片、移轉等資料，俾利本局進行文化資產價值評估。

三、 所有權人-臺北市政府財政局(書面意見)(都更處承辦代為宣讀)：

- (一) 事業計畫表 10-5 及表 15-3，屋突 3 層及屋突 1 層樓高不一致，請修正。
- (二) 公有土地不辦理信託，請說明是否扣除市有土地部分費用。
- (三) 本案廣告銷售管理費 (6%) 之費率以上限提列，風險管理費以 13.725% 費率提列，又因自提修正調整建築規劃設計順修多項費用增加，致連動管理費增加，且共同負擔比率約 39.82% 較事業計畫核定時高，爰仍請酌降相關管理費率，以維地主權益。
- (四) 本案參與更新後市有分回房地亦將作為社區公共托育家園及區民活動中心使用，故後續召開相關會議時，建請加邀本府社會局及民政局與會，並檢送相關資料予上開各機關，俾檢視規劃設計是否符合需求。

四、所有權人-國泰人壽保險股份有限公司(黃國洋代表發言)(634-6 地號土地):

首先對於實施者出來整合辦理表達感謝，本公司的部分對於本案也樂觀其成，也希望後續審議能夠順利進行，但在此有個疑問要提出，針對共同負擔費用的部分，因為在自辦公聽會的時候的共負比好像跟現在送件的公辦公聽會的共負比有差異，那 112 年的時候其實本公司也有提出這樣的疑問，那實施者當初是說因為他們會依據選配的結果，去針對廣告銷售管理費還有稅費的部分去做調整，但可是本次報核的共同負擔費用的部分總共多了 2,100 萬，然後比對剛剛說到的費用之外，這次除了剛剛的費用之外，還有跟規劃設計費跟自辦公聽會比起來多了 1,400 萬，然後差異其實是還滿大的，那可能再請實施者這邊去做說明，然後另外就是在調整之後本公司的權值可能更新後

的權值也減少了，然後差異影響比較大是說因為我們當初選配的時候是選配的結果是可以領取差額價金，結果調整之後變成要繳納110萬的差額價金，其實對公司來說是比較困惑，所以這方面的話也請實施者把這個情形考慮進去，以上。

五、 規劃單位—當代都更事業股份有限公司(黃朝威經理)：

(一)國泰人壽保險股份有限公司回應意見說明：

1. 本案因預估應分配後價值(部分費用預估差異)，選配前已敘明：提供圖面及數據皆為提供參與意願調查與申請分配參考之概算額及預計圖面、實際圖面及數據將以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議通過並經臺北市政府發布實施為準。
2. (1)選配前共同負擔的預估，依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表內容說明項次所提預估，例：(廣告銷售管理費(採事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，於事業計畫之財務計畫中，「實施者實際獲配之單元及車位總價值」可暫以〔重建費用(A)+公共設施費用(B)+相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)+權利變換費用(D)+申請容積移轉所支付之費用(E)+都市計畫變更負擔費用(F)+貸款利息(G)+稅捐(H)〕取代)。
(2)若非採權利變換方式者，依協議結果之「實施者分得銷售單元及車位總價值」計算，亦得以前述內容取代)。
(3)另計算營業稅因子或計算實際安置現地違章戶價值及實際安置現地違章戶應負擔得費用均有未知因素預估，故選配前預估共同負擔及選配後預估共同負擔會有所差異。

3. (1)有關選配前規劃費用之金額因提列費用有誤而調整，但貴司所提共同負擔費用差額近2,100萬似乎有誤，本案變更選配前共同負擔預估及選配後送件共同負擔預估應為增加333萬元(共同負擔增加費用/選配後送件共同負擔誤差值為0.17%)，
- (2)為避免影響貴公司政策及確保其他權利人及案件穩定性，俟待本案財務計畫審查穩定後，實施者願提供於項下獲配的單元(不包含低於室內面積46m²單元)，協議分配異動。

(二)關於文化局所提的意見回應說明：

本案於擬訂事業計畫辦理期間，依據貴局108年11月21日北市文化文資字第1083039847號函文已於108年12月2日會同相關單位至範圍內公有土地上建物文資價值評估現場勘查，會後彙整相關資料予文化局供參。

(三)財政局意見回應說明：

1. 財政局所提的意見說明，有關屋突層高度誤植配合修正；
2. 公有土地不辦理信託費用扣除，實施者依據都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表提列提列。
3. 本案業經幹事複審相關意見內容均經各單位審查，本次變更申請第二次公展圖面修正為顧及違章戶安置、所有權人意見及市場機制而調整，並無改變前經幹事複審查原則。

六、學者專家—鄭凱文委員：

剛剛聽了實施者團隊的這個簡報，相信其實大家都等很久，這個案子從106年到現在基本上已經走了好多年，那這一次其實是因應配合權利人住屋的需求、可以分回的需求，然後還有剛剛

這個實施者團隊也有講可能也要考慮到這個市場銷售的機制，還有地上違建分回的這個配合事宜，所以做相關的建築設計的調整，那剛剛建築師也有報告，這一次基本上地面層修的不多，但是四樓以上整個樓層樓地板面積都有放大，本來的這個戶數應該是一層只有三戶那現在放大到一層有七戶，就建築設計而言，我們其實就是相信建築師都要妥為檢討相關的建築技術規則，還有臺北市的相關的建築法令，是不是都符合相關的規定，那當然除了這個以外，比較重要的事情，因為產品變更所以估價也會調整，那我們共負比這次有增加，所以這些其實都是連動式的調整，這個案子未來會進到審議階段，各階段的審議基本上都要看到完整的修正的原因理由，還有對照，這個才有利於未來的案子的進行，最後剛剛這個地主也有提出，本來是分配的結果跟現行修正之後的分配的結果其實不同，還是要請實施者團隊都妥予跟地主來詳細的說明，那以上針對這個案子的建議，預祝案子順利圓滿成功。

柒、會議結論：

本次會議與會及委員所提的意見，就請實施者團隊納入計畫書內容載明，作為本案後續都市更新審議的參考，今天是公辦公聽會後續這個案件，還會進到都市更新幹事會的審查階段，並且舉行聽證再經審議會大會審議通過之後，案件才會核定發布實施，在這一整個審議的過程期間，如果各位地主還有相關的意見，也都可以再用書面的方式，來向實施者或是更新處來提出，那今天公辦公聽會的發言要點，約莫兩週後於更新處的網站上網公告可以下載參閱，今天的公聽會就到此結束，謝謝大家的參加。

捌、散會（下午 4 時 10 分）