

華固建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區奇岩段五小段 495 地號等 24 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」
公聽會發言要點

壹、時間：民國 112 年 6 月 30 日(五)下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市北投區立農里里民活動場所

(臺北市北投區吉利街 123 巷 30 號 1 樓)

參、主持人：臺北市都市更新處 林正泰正工程司(呂承嶸代)

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿) 紀錄：高俊銘

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由華固建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區奇岩段五小段 495 地號等 24 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之公辦公聽會，本次會議是由市府依法主辦，原主持人林正泰工程司因另有會議，因此由我代理主持，目前任職更新處事業科的呂承嶸，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會朱萬真委員及臺北市稅捐稽徵處與會。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。等一

下的流程會請實施者做 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)原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人 3 分鐘發言時間。

二、所有權人-臺北市政府環境保護局(書面意見承辦代為宣讀)

(一)本案本局北投區奇岩段五小段 495 地號市有土地業於 112 年 3 月 27 日辦竣管理機關變更還予本府財政局，本案已無設本局業管，故不派員出席。

三、所有權人-臺北市政府財政局(495、523、523-1、523-3、533、533-1、533-2、533-4、534、534-1、548、548-1、548-2、548-4 地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)

(一)事業計畫

1、工程費用：第 13-5 頁表 13-3 營造工程費用估算表，管理費(含保險、利潤)之複價金額與「臺北市 都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」計算規定不符，請檢視修正。

2、權利變換費用：第 13-6 頁本案以合約金額提列不動產估價費用 690 萬元，與附錄 3 家合約金額加總(550 萬元)不一致，請釐清修正。

3、稅捐

(1)第 13-2 頁計算承攬契據印花稅之建築師規劃設計費，係合約含稅之金額，請以扣除營業稅後金額計算。

(2)第 13-6 頁表 13-8 土地平均公告現值表，計算讓受不動產契據印花稅及營業稅之土地公告現值，請以評價基準日當期(111 年)之公告土地現值計算。

- (3)第 13-6 頁房屋評定現值說明文字，請釐清是否應修正為依「臺北市政府 108 年 12 月 31 日府財稅字第 10860028191 號及 109 年 1 月 9 日府財稅字第 10930007221 號公告重行評定臺北市房屋標準價格有關事項」規定計算。
- (4)第 13-6 頁計算房屋評定標準價格之房屋產權面積(190,651.91 平方公尺)與權利變換計畫第 9-5、10-1 頁及表 11-4 建物登記清冊所載面積(189,829.24 平方公尺)不符，請釐清修正。
- (5)第 13-2 頁本案以公式 2 提列營業稅，請一併列出公式 1 計算內容，並以最有利地主方式提列。
- 4、管理費用：本案人事行政管理費(5%)、風險管理費(16%)及廣告銷售管理費率(3.47%)之費率均以上限提列，考量本案產權單純、建物均為辦公室且量體較大應具規模經濟，又本案共同負擔高達 65.74%，請實施者說明各項管理費率合理性並調降。
- 5、容積移轉費用：本案提列容積移轉費用 8 億 8,700 萬元，請於計畫書內敘明移入容積來源、類型、費用計算依據及附相關證明文件，並說明辦理容積移轉之必要性，及分析對土地所有權人之影響。
- 6、其他：
- (1)本局經管奇岩段五小段 534 地號市有土地有被占用情形，請釐清修正計畫書現況分析及拆遷安置計畫等相關內容。
- (2)第 9-11 頁圖 9-6 周遭人車動線，請實施者說明本案車行動線規劃，北投路一段北行車輛是否能逕行左轉進入本案基地南側，而不需繞行西岸橋下再迴轉進入。另本案地下層係連通使用，又於基地南北側各有 1 車道出入口，故請說明未來車道管制規劃，例如是否有區分各棟之車輛進出路線。

- (3)第 9-15 頁表 9-2 面積計算表，容積樓地板面積之總計數與「實設總容積樓地板面積」數值不一致，請釐清修正。
- (4)第 15-1 頁表 15-1 效益評估說明表，開放空間面積數值與第 9-6 頁圖說不一致，請釐清修正。
- (5)請實施者於事業計畫加註說明建物內有無影響空間使用之設備(如中繼機房、消防水箱、轉管、公共汙廢水管線等)及其未來規劃設置位置。
- (6)請實施者於事業計畫加註：「有關臺北市政府財政局分回房地，實施者同意配合下列事項：
- 甲、本案完成產權登記，經臺北市政府財政局完成驗屋並交屋前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。
- 乙、實施者自房屋交付臺北市政府財政局之日起，保固建築物結構體 15 年、防水『2 年』、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供臺北市政府財政局保固書，確實保證交屋後維修服務」。

(二)權利變換計畫

- 1、權利變換計畫中與事業計畫有關意見請併同檢視修正。
- 2、查第 7-6 頁備註說明 1+2F-S3 餐飲業及 1+2F-S8 戶健身服務業為專有部分約定共用，請補充說明該面積是否為停車位面積及本案停車位登記方式。

(三)領銜事務所(巨秉)估價報告書

- 1、第 5 頁，更新前各宗土地之劃分原則，請說明本局經管 534 地號市有土地與正大纖維工業股份有限公司經管土地一併劃分為宗地編號 6 之原因及合理性。
- 2、第 6 頁，危險老舊建物容積獎勵數值與事業計畫第 9-1 頁申

請容積獎勵項目及額度不一致，請補充說明容積折減之計算過程。

- 3、第 41 頁，更新前土地容積率差異調整及第 62 頁宗地容積率差異調整，皆係以比準地作為勘估標的，條件相同，惟前者地面層銷售單價(85.3 萬元/坪)略高於後者(83.6 萬元/坪)，請釐清。
- 4、第 42 頁，比較標的 1 與勘估標的之面積規模、容積差異程度及調整率絕對值大小皆為最大，但比較法權重卻賦予相對較高之 35%，請檢視合理性。
- 5、第 43 頁，更新前合併前土地開發分析法以「銷售面積／容積面積比」(銷坪比)1.69 推估可銷售面積，高於中泰估價報告書(第 82 頁)設定之 1.60 及政大估價報告書(第 57 至 58 頁)設定之 1.62，甚至高於本案更新後銷坪比 1.61(總銷售面積 189,829.24 平方公尺/總容積樓地板面積 117,712.33 平方公尺)，請檢視合理性。
- 6、第 55、104 頁，請確認比較標的 1 之社區名稱。
- 7、第 69 頁，本案第 15 層比準戶之公設比誤繕，請釐清修正。
- 8、更新後估價未反映消防水箱、空調及中繼機房等影響空間使用設備之情形，請檢討合理性。

四、學者專家—朱萬真委員：

- (一)本案申請建築物結構安全條件獎勵，依照規定應以原建築基地之基準容積計算，建議於計畫書補充使用執照以利都更處核對。
- (二)本案產權單純，且基地規模大，公益回饋為本案重點。本案於劃定階段承諾提供 200 平方公尺開放空間，且在臨北投路及公館街皆留設 5 公尺人行步道，其中包含 2 公尺自行車道，有無可能於開放空間提供自行車停放位置？

(三)基地臨磺港溪(or 磺溪?)及其周邊綠地，建議實施者提供對於基地範圍內跟磺港溪周邊綠地間之一致性的規劃，如認養計畫或透過設計方式，提供里民在都更重建後有更好的環境景觀。

柒、會議結論：

本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入計畫書內參考。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覆，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(下午 3 時 30 分)