

璞永建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區振興段四小段656地號等24筆(原20筆)土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國113年11月18日（星期一）下午14時00分

貳、地點：臺北市北投區永明區民活動中心

（臺北市北投區石牌路二段115號10樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 楊祖恩股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：謝儀仙

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由璞永建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區振興段四小段656地號等24筆(原20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簡文彥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。如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，再請各位地主表達意見。等一下的流程會請實施者做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（或5）分鐘發言時間

二、所有權人—公有土地管理機關-國立陽明交通大學（656、658地號土地）（現場登記發言並提供書面意見）：

(一)本校前分別以112年12月28日、113年5月20日、113年6月14日函文提出修正意見，經貴公司同意配合修正，爰本案報告書相關規劃請再依本校前開函文意見修正，並將相關函文一併納入「附錄四、公有土地管理機關意見」。有關本案規劃設計本校所提意見略述如下：

1. 本校於B棟1樓所分回店面空間及獨立出入口之梯廳，請重新規劃合理的出入動線、寬度及面積。
2. B棟之1、2樓請設立內部樓梯。
3. B棟2樓全部空間請規劃作為本校分回空間。
4. 移除B棟3至5樓東側廁所並轉為室內空間使用，並請保留西側廁所。
5. 供本校使用之獨立專用電梯請修正為「可連通本校選配單元所在之每個樓層及選配車位所在之每個地下樓層。」
6. 本校選配停車位請集中規劃在地下2樓或地下3樓選定區域。
7. B棟6樓請保留1戶住宅供本校分回使用。

(二)頁附錄-23，住戶管理規約約定自交屋日不論是否遷入與否一律全額收取經常管理費，請修正經常管理費於管委會成立後依規約收取。另本校分回空間具有獨立電梯及獨立出入口，建議管理費以1/3計收。

(三)頁11-1，選配原則第一點第一點，「原臨立農街二段之所有權人更新後優先選配臨立農街二段建物單元」，因鄰接立農街有

不同土地所有權人，原文易生爭議，故建議修正為「原臨立農街二段之所有權人更新後按原土地位次優先選配臨立農街二段建物單元」。

- (四)頁3-1，土地權屬說明私有土地所有權人人數為65位與表3-2同意參與更新事業統計表(24筆公展版)之土地部分私有所有權人數為66位，數字不一致，請釐清。
- (五)頁9-1、9-2、9-36，依「現有巷道廢止或改道計畫」說明(P.9-1~P.9-2)，本案範圍內現有巷道東華街二段102巷1弄屬於臺北市都市更新自治條例第10條第1項第1款予以廢止，「建築設計書圖面檢核表」(P.9-36)，項次2是否併案辦理廢巷或改道，勾選否，且說明本案無涉及，內容不一致，請釐清。
- (六)本案共同負擔比率達43.71%，請實施者考量下列事項並適度調降共同負擔比率。
1. 頁9-26、13-4，本案因耐震力提高及地質改良提列特殊費用66,812,900元，依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」應將特殊因素之施作合理性及提列費用委託機關、團體審查，供審議會審議之參考，爰建請依前開規定辦理後再提請審議，並請將合理性及提列費用之內容於審查意見書內載明。
 2. 頁9-26、13-4，計算法定工程造價之樓地板面積應不包括陽台面積，建請實施者釐清表9-5之樓地板面積是否包含陽台等面積（財務計畫與法定工程造價相關之費用請併同釐清）。
 3. 頁9-38、13-5，表9-5所示法定工程造價為456,109,060元與表13-4所示456,155,178元不一致，請釐清。
 4. 頁10-2，有關本案合法建築物、其他土地改良物殘餘價值及合法建築物安置租金水準，未來建請後續檢附估價師事務所

查估資料佐證。

5. 頁10-4，拆遷方式及面積表格中，其他土地改良物之拆除面積說明為依建築師測繪面積計算，是否屬實測面積？後續應依測量報告書之實測面積計算。
6. 頁13-1、附錄38，有關本案提列標章審查作業費與建築師綠建築標章費用是否有重複提列情形。
7. 頁13-2，辦理容積移轉稀釋土地持分所創造效益是否對土地所有權人較容積移入前有利，建請實施者說明辦理容積移轉之必要性，並檢附容積移轉前後效益分析對土地所有權人之影響。
8. 頁13-2，貸款利息之貸款期間建議依都市更新審議通例採36個月計算。
9. 頁13-5，本案提列都市更新規劃費15,166,240元、不動產估價費4,913,700元，未來建請依提列總表規定檢具合約影本佐證，以實際合約金額認列。
10. 頁13-2、附錄34，本案更新前測量費用提列100,000元，與附錄所附合約金額94,500元不一致，請釐清。
11. 頁13-6，本案財務計畫採用110年提列總表並以公式二提列本案營業稅，建請實施者一併列出公式一試算過程，比較兩者結果後採有利於土地所有權人之方案提列。
12. 本案人事行政管理費率、銷售管理費率及風險管理費率均以上限提列，建請實施者調降。

三、所有權人一王○○代曹○○（661地號土地）（現場登記發言並提供書面意見）：

（一）移轉容積應回饋地主570平米。

根據本案周邊步道用地901平米，市府同數額獎勵。（詳見都市

更新事業計畫第14.16頁)，同理容移用地760平米，璞永應回饋地主760平米，再經土地回受計算，約570平米較合理。璞永目前僅回饋地主152平米，差額建請補足。

(二) 天空走廊不宜設置

本案分配給地主戶的房屋坪數，室內與公設坪不分列，公設過大，可能會致使室內坪數減少逾1坪，試問地主們可否接受？

(三) 尊重房型選擇權

1. 參見房屋選配原則(詳見都市更新事業計畫第17頁)第六條，因此2.4.6.8號房型選擇權應及於 B 棟所有餘屋，而不含 C5(請主管機關細審文案，並現場實際會堪)。
2. 建商規劃都更後建築僅三棟大樓，卻將原位置分配圖劃成四區，刻意排擠2.4.6.8號地主，剝奪房型選擇權。(規定僅能選 B5)本都更連棟戶(2.4.6.8號)共16戶，土地共207坪，卻僅能選 B5這1款房型有違比例原則以及追求共好的初衷，莫此為甚，敬請有司介入了解，糾正建商之違失處置。

(四) B5和 C5建物向東橫移6米，它的利益點：

1. 提升兩棟的視野角度及採光。
2. 棟距拉開。
3. 中庭空間更開闊(目前設計太小)，可以增加約130平米。影響是開放空間獎勵略縮，可能是153平米。技術上不是問題，地基樁位無需牽動。(請本案建築師指導)。

四、規劃單位—里仁更新股份有限公司 陳○修 副總經理：

(一)有關本案公有土地管理機關國立陽明交通大學和私地主所提意見，實施者團隊會納入計畫書檢討與回應。

(二)有關物業管理費用，更新重建後實施者協助成立管委會移

交給區權人，管理費收取方式或額度須由區權人共同討論決議，並可參考未來物管公司提供之建議。

- (三)本案共同負擔係按照臺北市政府公告「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」進行提列，有關特殊工法項目未來會送外審單位審查其合理性、必要性及成本，並依據審查結果認列。另本案財務計畫尚須經過都市更新各階段審議，並以臺北市政府審議核定為準。
- (四)本案依規定須提供之合約及證明文件、建物測量報告等，後續將依據審查意見補充以保障住戶權益。
- (五)有關選配說明調整建議，加入「原位次精神」若是多數地主共識，考量權變階段選屋不會混亂，後續將依據審查意見載入。
- (六)本案容積移轉係依報核當時都市設計審議原則，須以公式計算對等之環境補償措施，也就是地面層標示的容移回饋空間，這回饋面積與未來通過容移量有關。另有關於容移前後分析，後續將補充計畫書內，容移成本將依規定檢具合約及未來代金審議結果金額提列共同負擔。

五、學者專家—簡文彥委員：

- (一)本案報核至今已滿一年大家應該都很期待，且目前同意比已達95%，代表共識度很高，地主有意見都可提出討論，今日會議實施者團隊針對地主發言意見有初步回應。
- (二)簡報內有提到本案在審查過程中有擴大基地範圍改為全街廓，完整街廓有利於建築設計，對於整體環境也更好，提醒各位地主今日公聽會簡報實施者團隊已就範圍調整前後有關都更獎勵、財務計畫及建築設計差異向各位報告，回

去之後資料還是要再詳讀，清楚自己的權利義務。

(三) 本案國有土地面積占全案面積14.61%，其管理機關使用需求請實施者團隊可與管理機關持續溝通。

(四) 選配原則只要實施者與地主雙方無爭議，都更審議會也不會有意見，不過還是要提醒通案會設定原位次分配大多是針對店面選配，住宅若有臨特殊座向當然也可以設定，但若設定條件限制選配容易有爭議，請實施者團隊再行檢討。

(五) 有關容移回饋空間提醒實施者團隊，113年7月26日臺北市都市設計審議有修訂，容移接受基地由「開放空間作為補償」改為「環境設計指引」，請實施者團隊檢討，若改採適用免留設開放空間對建築設計較有利，可納入後續圖面調整參考。

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14時40分）^b