

合宏建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區芝山段三小段 349 地號等 19 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 114 年 1 月 21 日（星期二）上午 10 時 0 分

貳、地點：臺北市士林區舊佳區民活動中心

（臺北市士林區中山北路五段 773 之 1 號）

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：呂承嶸

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由合宏建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區芝山段三小段 349 地號等 19 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梁紹芳股長，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。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。等以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 分鐘發言時間

二、所有權人—公有土地管理機關—財政部國有財產署(書面意見):

(一)本分署前以 113 年 9 月 19 日台財產北改字第 11300305500 號函提供旨案事業計畫書【第二次公展版】書面意見，請貴府責成實施者依上述函示意見辦理。

三、所有權人—公有土地管理機關—臺北市政府財政局(書面意見):

(一)請於財務計畫章節敘明本案採用之提列總表及建築物工程造价要項版本，以利檢核。

(二)工程費用

1. 重建費用

(1)建築物拆除費：本案合法建築物及其他土地改良物非屬無主屋或廢墟，故請將各建物拆除費用併入拆遷補償費內計算提列。

(2)營建費用：第 15-1 頁物價指數調整率計算式，其中各指數之對應日期，與文字說明不符，請釐清並敘明調整日及基準日為何，並檢附營造工程物價指數查詢結果。另樓層數、物調金額有誤植情形，請一併釐正。

(3)建築設計費用：第 15-3 頁，表 15-3 建築設計費計算表之法定工程造价與表 10-3 各層面積計算表所載不一致，且 6,000 萬元以上之金額計算結果與合計數皆有誤，請一併修正。

(4)請依建築物工程造价要項規定，於表 15-4 營造工程費用估算表增列勞工安全衛生費及空氣汙染防制費項目。

(5)公寓大廈管理基金：第 15-4 頁，表 15-5 公寓大廈公共基金計算表之法定工程造价與表 10-3 各層面積計算表所載不一致，另 1 億元以上之金額計算結果與合計數皆有

誤，請一併修正。

(6)第 15-4 頁所載本案地下室開挖深度（16 公尺）與第 10-23 頁剖面圖深度不符，請釐清不含基樁及連續壁體底部之深度。

(7)地質改良費用：本案提列 961 萬 1,286 元，請依提列總表規定將本項費用移列至營建費用項下，並依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，且將合理性及提列費用之內容載明於審查意見書。

2. 公共設施費用

(1)依第 8-1 頁所載，實施者將協助開闢更新單元外之 383 地號道路用地，經本府工務局新建工程處 102 年 5 月函表示該筆土地為財政部國有財產署經營之國有土地，因屬抵稅地，依規定應辦理有償撥用，相關費用應由實施者負擔。爰請說明本案是否提列公共設施用地捐贈本市土地成本。

(2)表 8-1 公共設施興闢工程費用明細表之工程費用單價請依 100 年版提列總表規定修正為 4,500 元，並重新計算總價金額。

(三) 權利變換費用

1. 都市更新規劃費：請依提列總表基準，補充列示認列標準計算結果。另依審議資料表所示，本案無概要核准之日期及相關文號，請釐正。

2. 不動產估價費：本案因屬事權分送案件，現階段事業計畫請依提列總表基準，提列 3 家估價費用，後續權利變換階段再檢附實際合約。另附錄檢附之估價師合約與第 15-4 頁所載之理德冠昱不動產估價師聯合事務所不同，且合約金額亦非 150 萬元，請一併釐清修正

3. 更新前測量費：本案目前以報價單金額提列，請依提列總表規定檢附合約並以實際合約金額認列。

4. 土地改良物拆遷補償及安置費用

- (1) 請於表 14-1、14-2、14-4 增列所有權人欄位。
- (2) 表 14-4 計算其他土地改良物拆遷補償費之補償面積，請以實測面積計算，未滿 1 平方公尺部分勿直接進位。
- (3) 第 15-2 頁，表 15-2 都市更新成本表所載之合法建築物拆遷補償費及安置費用，皆與表 14-3、14-5 算結果不符，請釐清修正。

(四) 管理費用

1. 營建工程管理費：本案實施者為建設公司，非更新會或代理實施者，故請刪除本項費用。
2. 本案人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(12.25%)皆以上限提列，考量本案屬早期報核案件，後續權利變換計畫階段將因應評價基準日或實際合約調整財務計畫相關費用提列，爰請補充說明上開管理費率提列之合理性及必要性，並請合理調降。
3. 信託管理費：目前以建經公司報價單金額 50%提列，請提供銀行報價單，後續並請於權利變換計畫階段檢附信託銀行合約並以合約金額提列。另工程查核、預售屋價金控管等非屬信託管理費可提列項目，且公有土地不辦理信託，請刪除上開部分費用。

(五) 其他

1. 本案更新後分回市有房地將納作社會住宅使用，故請洽本府都市發展局確認社會住宅設計圖說是否符合該局需求。
2. 請實施者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、中繼水箱及轉管等)，及其規劃設置位置及樓層，並標註於計畫書平面圖內。
3. 查 373 地號市有土地之管理機關權利範圍有異動(本局及稅捐處之權利範圍現分別為 20248/115800 及 53106/115800)，另 31022 建號市有建物之管理機關亦有

異動(由本市稅捐稽徵處改為本局),故請依目前之管理機關情形修正表 5-5 更新單元土地權屬清冊、表 5-7 更新單元合法建築物權屬清冊、圖 5-5 更新單元之合法建築物及違章建築物位置示意圖內之說明及表 14-3 合法建築物拆遷補償費用明細表等權屬資料。

4. 第 5-11 頁,圖 5-1 更新單元公私有土地分布圖,373 地號之圖例請依目前情形修正括號內之管理機關。
5. 第 5-16 頁,圖 5-5 更新單元之合法建築物及違章建築物位置示意圖內編號 1 至 10、17 合法建築物之權屬,請按更正後之表 5-7 更新單元合法建築物權屬清冊之所有權人及管理機關載明;另編號 11 至 16 記載建物權屬為本市稅捐稽徵處,又依第 5-12 頁所載經現場勘查無人居住但使用中,爰請說明勘查情形,以供本市稅捐稽徵處檢視。
6. 第 10-3 頁,建築興建計畫文字說明本案更新後建物為 SC 造,請修正為 RC 造。
7. 第 10-7 頁,表 10-3 各層面積計算表之主建物法定工程造價單價,請依本案事業計畫報核日(101 年 12 月)改採 101 年 3 月 1 日實施之工程造價單價(11,660 元)計算。
8. 本案更新後分回市有房地將納作社會住宅使用,第 13-1 頁選配原則第 3 點,請增列市有土地亦以集中分配為原則。
9. 第 15-6 頁之成本收入分析,更新事業實施總成本、風險管理費、不含風險管理費之更新事業實施經費等數值皆有誤植,請全面檢視修正。
10. 實施者於第 16-2 頁加註:「有關臺北市政府分回房地,實施者同意本案完成產權登記,經臺北市政府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。」。

四、所有權人一張○○(361 地號):

- (一) 上次開會時長官說本案要併入 361 地號的保留地,當時

我詢問是否可以不併入？長官回應說容積率沒有使用，我認為容積率留著，以後我們自己可以使用，後來長官跟承辦單位說本案不併入。今天我收到開會通知，又說要併入。我們不想要併入，你們的地是正長方形，不是缺角，如果是缺角我們可以給你們。但你們是正長方形怎麼規劃都可以。

五、規劃單位－翔宇國際開發顧問有限公司(林韻茹專案經理)：

(一) 國產署及財政局的意見我們會配合修正辦理。

六、建築設計－黃翔龍建築師事務所(黃翔龍建築師)：

(一) 本案採用舊法，早期都市更新劃定單元是由都委會審議，當時看縮影片，它屬於保留地。保留地有分法定和自設兩種，建照是很久以前的，沒有寫得很清楚。目前都委會建管處都要求納入，因為以前的法令要求不能造成鄰地是畸零地。新法有修正，畸零地可以透過調處的方式來處理，就可以不納入。請各位地主放心，經過調處程序，未來與都更處或建管協調，應該是可以不納入，只是需要再走一次程序。

七、學者專家－鄭凱文委員：

(一) 這塊基地有許多限制，在芝山岩管制區內，有絕對高度 41 公尺的限制，屋突只能做一層樓，一般屋突都是做 9 公尺，現在只能做 3 公尺。在規劃設計和設備上都要絞盡腦汁，目前獎勵值也只有 34.2%。本案目前採舊法審議，照今天的提案繼續進行的話，還是要使用舊制相關法令，在報告書內要審慎檢討。

(二) 都市更新條例數年來不斷更迭中，本案都市更新審議通案原則要用去年公布的新版，都市更新及建管法令用舊法。我們現在有交通安全相關的考量，所以建築線與開放空間之間，都要有實體的區隔。請設計單位務必注意以新通案

原則處理。

- (三) 本案用採舊法申請都市更新容積獎勵，項目 F5-1 要進入都市更新審議委員會討論。是否與環境做融合；是否有公益性；是否有足夠的無障礙空間設計，這些都必須在審議會上加強論述，才有機會拿到這部分的 10% 獎勵。

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（上午 10 時 45 分）