

○○璞永開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區三玉段一小段 207 地號等 21 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 2 月 10 日（星期一）下午 2 時 0 分

貳、地點：臺北市立圖書館天母分館視聽室

（臺北市士林區中山北路七段 154 巷 6 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）

記錄：王竹君

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開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區三玉段一小段 207 地號等 21 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，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、財政部國有財產署北區分署(書面意見)：

(一)事業計畫書第9-4頁，本案申請容積移轉1,998.18平方公尺(約佔法定容積40%)，請實施者依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第6點第1項第2款規定提供以下資料供參：

- 1、量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。
- 2、財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。
- 3、容積移轉來源及成本說明。
- 4、容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。

(二)事業計畫書第13-1頁，本案重建費用提列綠建築管理維護費新台幣(下同)136萬1,615元，惟提列說明載「本案無」，請實施者釐清本案是否需提列該筆費用。

(三)事業計畫書第13-4頁，本案提列特殊工法費用，請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，將合理性及提列費用之內容於審查意見載明。

(四)事業計畫書第13-5頁，本案建築規劃設計費依合約金額提列3,711萬元，惟查附錄-66頁實施者檢附之建築設計合約未載明合約金額，請實施者補充相關合約影本佐證。

(五)事業計畫書第13-2、13-7、13-8頁，本案廣告銷售管理費、

人事行政管理費用及風險管理費均以上限提列，共同負擔比率 50.78%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用再予檢討及調整。

三、臺北市政府財政局(書面意見):

(一) 工程費用

- 1、本案為事業計畫及權利變換計畫分送案件，營建費用請以事業計畫報核日(113年5月)進行物價調整。
- 2、本案建物應為1棟地上22層、地下4層之店面住宅大樓，另營建費用指數增減率公式之當月指數及基準指數顛倒，請修正P13-3誤植。
- 3、本案提列結構耐震力提高、地中壁、扶壁、地質改良工程等特殊因素費用共計1億1,497萬8,566元，請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理後提請審議，並將合理性及提列費用之內容於審查意見書內載明。另表13-4營造工程費用估算表，請將特殊因素費用單獨列示於營業稅欄後，避免重複計算管理費及稅費等。
- 4、相關基金：本案有提列綠建築管理維護費，惟P13-1表13-1成本說明表提列說明載明本案無，請釐清修正。
- 5、相關委外審查之相關費用：本案以台建中心規費提列耐震設計標章、綠建築設計及住宅性能評估(無障礙環境)委外審查費用，請於附錄檢附台建中心計費標準，並詳列金額計算說明。

(二) 權利變換費用

- 1、建築師規劃設計費：本案以合約金額提列3,711萬元，惟附錄檢附合約內容未有契約價金，請檢附完整合約；另合約金額高於建築師酬金標準表計算結果，請擇低提列。
- 2、都市更新規劃費用：表13-8都市更新規劃費用表，認列標準小計數與計算結果不符，請釐清修正。

- (三) 貸款利息：五大銀行平均基準利率請改以事業計畫報核日（113年5月）之利率計算。另表 13-11 貸款利息計算表，公式 B 未扣除相關基金之費用，且公式 A、B 之金額與計算結果不一致，請釐清修正。
- (四) 稅捐：計算讓受不動產契據印花稅及營業稅公式 2 之土地公告現值與 P9-5 表 9-3 所載不符，另房屋評定現值請詳列計算過程，以利檢核。
- (五) 管理費用
- 1、人事行政管理費：P13-7 表 13-16 人事行政管理費計算表，請列明公有地面積及比例。
 - 2、風險管理費：表 13-17 風險管理費計算表，經計算加成後費率未達 16%，請列明更新期間加成後之費率。
 - 3、本案人事行政管理費（5%）、廣告銷售管理費（6%）、風險管理費（16%）皆以上限提列，共負比概估達 50.78%，請說明合理性及必要性，並請調降。
 - 4、信託管理費：本案目前以報價單金額 50%提列信託管理費 199 萬元，請實施者說明後續是否於權利變換計畫核定前須檢具合約並以價格低者為準；另公有土地不辦理信託，請刪除案內國、市有土地部分之費用。
- (六) 容積移轉費用：請檢附容積移轉前、後效益分析，及對土地所有權人、風險管理費之影響。
- (七) 其他
- 1、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（如中繼水箱、公共汙廢水管線及轉管等）及其未來規劃設置位置。
 - 2、表 9-5 建築設計面積表，圍牆長度依 P9-31 所載應為 83.06 公尺，請修正誤植。
 - 3、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：
(1) 本案完成產權登記，經臺北市政府財政局完成驗屋並

交屋前所衍生之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，皆由實施者負擔。

(2) 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

四、所有權人-家居建設股份有限公司(林○○代) (232-1、232-2、232-3、232-4、232-5、232-11 地號土地)：

- (一) 由臺北市知名建商作為本案實施者來進行整合，我們也樂觀其成。
- (二) 這個地區的地質不好，希望長官及委員能協助實施者爭取開挖率擴大、開挖深度減少，讓鄰房也能更安全。
- (三) 對於廢除士東路 214 巷(現有巷)的計畫我們非常認同，此舉確實能讓環境更好。
- (四) 為避免都更時程獎勵折減，實施者及開發團隊非常辛苦，於 4 月舉辦自辦公聽會，5 月初即辦理事業計畫送件。惟臺北市政府於 3 月底頒布了防災都更細部計畫案，本案未能及時適用。初判範圍內應有超過一半以上的房屋是符合民國 61 年領有使照的條件，若可補申請防災都更獎勵，對地主、實施者、政府來說都是很好的事情，盼出席的長官、委員協助確認是否有兩全其美的作法。

五、規劃單位-里仁更新股份有限公司(林芊谷總經理)：

- (一) 回覆財政部國有財產署北區分署
 - 1、後續將配合提供容積移轉前後各式差異比較資料。
 - 2、綠建築管理維護費確有提列，誤植處將修正。
 - 3、特殊工法費用未來將以外審結果並擇低值提列。
 - 4、附錄將補充建築師合約影本，以利查核。
 - 5、管理費後續配合補充合理性及必要性說明於報告書中。
- (二) 回覆臺北市政府財政局
 - 1、報告書中誤植處皆配合修正。

- 2、營建費用之物價調整指數及貸款利息配合調整為民國113年5月報核當月。
- 3、管理費後續配合補充合理性及必要性說明、容積移轉前後各式差異比較資料於報告書中。
- 4、配合補充臺北市政府財政局分回房地加註事項。

(三) 回覆家居建設股份有限公司(林○○代)

- 1、因本案已經報核，對於地質不佳及開挖率的問題，現階段我們也無法再做調整，待後續審議過程中委員如有相關意見，方可配合做圖面的修正。
- 2、廢巷計畫的部分感謝支持與認同。
- 3、當初為爭取時程獎勵不折減，很感謝各位地主的支持，迅速整合到同意比率達到送件的門檻，建築師團隊也很辛苦的將圖面產製出來，並於113年5月順利進行事業計畫報核。惟防災都更計畫在3月底公布，其中一項要件為事業及權變併送，本案確實未能來得及符合資格，如市府這邊有機會能提供協助，我們也會盡量努力配合。

六、學者專家—鄭凱文委員：

- (一) 防災型都更的適用需要符合更新處提醒的幾個條件，且做到符合相關規定的建築設計等，另本案只有送事業計畫，故不符防災型都更要求併送的程序。
- (二) 本案都市更新獎勵值申請 50%、容積移轉申請 40%，涉及容積移轉必須做符合環境補償的相關設施，後續將經都市設計審議確認是否留設足夠的開放空間、綠覆率達 80%等通案原則，請實施者團隊於報告書中補充相關檢討說明。
- (三) 本案涉及廢巷改道之情事，請依據「臺北市都市更新自治條例」第 10 條規定辦理，並詳實補充現有巷各區段的寬度、現況照片等資訊於計畫書中。

七、臺北市都市更新處—梁紹芳股長：

- (一) 適用防災型都更專案有幾個要件，除需為合法建築物外，尚

需經鑑定為耐震力不足(ID 值 <0.35)或使照於 63 年以前，並且採事業計畫及權利變換計畫併送的方式來執行，如符合以上規定即可做相關獎勵的申請。至於本案是否符合防災都更計畫的適用，再請實施者團隊做相關的檢討及評估。

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 2 時 30 分）