

# 耕薪都市更新股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區金華段四小段 814-1 地號等 14 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 114 年 6 月 13 日（星期五）上午 9 時 30 分

貳、地點：臺北市客家文化會館 4 樓會議室

（臺北市大安區信義路三段 157 巷 11 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 宋蕙汝股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：葉冠承

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由耕薪都市更新股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區金華段四小段 814-1 地號等 14 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，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的宋蕙汝股長，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裕榮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。等以下的流程會請實施

者做 15 分鐘事計及權變的簡報。

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 5 分鐘發言時間。

二、所有權人一財政部國有財產署(814-1 地號等 1 筆土地)：

(一)事業計畫書第 13-5 頁，本案提列特殊因素項目地中壁、扶壁工程、機械停車、空調設備及綠建築設施費用計新台幣 1 億 0,911 萬 5,266 元，依通案重要審議原則，更新案提列特殊費用，尚未經審議會審議之案件，請實施者依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」相關規定辦理。另依 110 年 1 月 15 日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」(下稱提列總表)，特殊因素之綠建築設施費用，須出具估價單，並僅得提列綠建築設備與一般非採綠建築設備之差價，請實施者檢視提列項目、金額是否符合上述規定，並補充相關單據影本供參。

(二)事業計畫書第 13-8 頁，本案人事行政管理費、廣告銷售管理費均以上限提列，共同負擔比例 37.44%，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。另風險管理費依提列總表表 5 各級風險管理費率對照表，本案更新單元範圍面積 912 平方公尺，人數為 19 人，對應之費率為 10.5%，惟本案依面積規模 1,000 平方公尺以上，未滿 2,000 平方公尺、人數 36~75 人之級距，應請釐清修正。

(三)事業計畫書第 13-9 頁，國有土地不參與信託，請實施者確認本案信託範圍未包含財政部國有財產署(下稱本署)經管國有

土地，並於信託合約內載明。

(四)以上內容倘有與權利變換計畫書相同處，請實施者併予檢討修正。

(五)權利變換計畫書第回應表-5 頁，實施者漏列本分署 113 年 3 月 25 日台財產北改字第 11300088750 號函（如附件）自辦公聽會書面意見。

(六)請提供三家估價報告書供參。

(七)另本案本署更新後分回國有房地業經國家住宅及都市更新中新(下稱住都中心)113 年 4 月 19 日住都字第 1130009957 號函納為社會住宅或其他後續依法認定為政策性使用之住宅，爰本分署將依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 8 點之 1 規定優先提供予住都中心使用。

### 三、所有權人—彰化商業銀行股份有限公司(819、819-2、820、820-1、820-2 地號等 5 筆土地)：

(一)請問一樓立面的部分，是否能改為透明玻璃鐵捲門。避免日後店鋪招租及銀行因業務型態改變需調整出入口時，還需要另外申請變更使用執照。如為鐵捲門，日後捲門以內變更僅需申請室內裝修許可即可。

(二)有關本案規劃之空調主機配置計畫中，一樓使用之空調主機位置為何？能否規劃於一樓車道上方外牆處，整體規劃格柵鐵架予一樓店鋪、銀行放置空調主機。或有其他適合位置可以放？

(三)關於室內梯與其他所有權人需求如增加部分樓板載重…等，於規劃階段未能確立位置與形式，是否之後可以客變？

(四)規劃階段銀行所提需求亦請麻煩確認，圖面未見排煙設備規劃，銀行消防及排煙檢討請再確認！本案是否涉及防火避難性能評估？

四、所有權人—蔡■■■、馮■■■等 2 人 (814-3、814-4、818、818-2 地號等 4 筆土地)：

經所有權人表示書面意見由承辦科代為宣讀，且不納入本次公聽會發言要點。後續請實施者將陳情意見納入計畫書內作載明。

五、規劃單位—耕磊都市規劃股份有限公司 (吳佳玲協理)

(一)財政部國有財產署的意見

1. 有關特殊費用需做委外審查及其他相關報價單，後續皆會檢附於計畫書。
2. 有關人事行政管理費、廣告銷售管理費皆以上限提列，後續將於計畫書說明合理性及必要性。另風險管理費之費率將配合修正。
3. 相關的函文以及書面意見會納入計畫書；另住都中心分回的部分也將一併配合辦理。

(二)彰化商業銀行股份有限公司的意見涉及建築設計的部分，屬使用細節部分，後續實施者團隊配合檢討，再與彰化商業銀行溝通說明及協調。

(三)相關的都更文件都有依照謄本上的地址以雙掛號寄送，實施者與蔡■■■先生一直聯繫不上，也有至現址將資料提供給其租客，請代為轉交並告知蔡先生，也多次與蔡先生電聯，但皆聯絡不上。這次蔡先生有提出意見並交換聯絡方式，後續實施者也會持續與蔡先生及馮小姐進一步溝通協調。

六、學者專家—簡裕榮委員：

(一)本案尚有土地與建物所有權人尚未表達意願，及公辦公聽會所有權人之意見，建議實施者加強溝通協調。

(二)本案申請臺北市建築規劃設計(四)之容積獎勵，建議補充檢討 1F 車道出入口與道路距離是否符合車行緩衝空間之規定。

(三)建築計畫：

1. 釐清羅斯福路二段與羅斯福路二段 15 巷交叉口是否屬道路截角。

2. P. 9-15 面積計算表之汽車停車數量與規劃不一致，P. 9-25 設計停車車位檢討表相關數值有誤，建議釐清修正。

3. P. 9-25 地下一層平面圖汽車升降機前之緩衝空間，建議檢討升降機邊機車停車空間進出，及緩衝空間對車道上車行之影響。

4. 補繪 1F 店鋪空調主機規劃位置。

(四)P. 11-1 分配與選配原則，補充說明無障礙車位是否全部供公眾使用或 1 部可選配。

(五)財務計畫：

1. P. 13-5 特殊因素費用之「空調設備」，是否屬提列總表規定得提列項目，建議釐清。

2. P. 13-8 人事、銷管及風險管理費提列上限，宜補充說明。

3. 補充說明出資人、出資者比例。

(六)附錄十住戶管理規約，請補充裝卸車位及無障礙車位編號，另供公眾使用之車位管理維護情形。

(七)權變計畫、估價報告書涉及事業計畫修正，併同檢討修正。

柒、會議結論：

本次會議與會及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫及權利變換計畫內參考。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 15 分）