

科達建業建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區大安段一小段344地號等11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4月29日（星期二）上午11時00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4樓）

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）

記錄：陳信嘉

伍、 主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由科達建業建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區大安段一小段344地號等11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分鐘發言時間

二、臺北市政府文化局(書面意見)：

- (一)有關旨案範圍內大安區「大安段一小段356地號」公私有土地上建物「同小段830、836、1003建號」(信義路四段30巷41弄18、18-1、18-2號)，涉及化資產保存法第15條之適用，請檢送建造物及附屬設施群之建物謄本、相關興修改建資料、歷年使用情形說明及室內外現況照片等資料，以利本局進行文化資產價值評估。

三、臺北市政府財政局(書面意見)：

- (一)拆遷安置計畫：請檢附不動產估價師查估本案合法建築物殘餘價值及安置單價等相關資料佐證。

(二)重建費用：

1. 第13-1頁，有關「特殊因素費用」，本案提出特殊因素費用包含結構耐震力提高、地中壁工程、扶壁工程等，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」辦理，並將合理性及提列費用內容載明於審查意見書。
2. 其他必要費用：請實施者補充綠建築管理維護費提列依據及詳列計算式。另本案無容積移轉，爰請修正提列說明。
3. 相關申請建築容積獎勵所支付之費用：
 - (1)綠建築標章審查費請依內政部113年7月2日發布之「綠建築標章及建築能效標示規費收費標準」計算。
 - (2)無障礙住宅建築標章費用，請實施者檢視本案住宅戶型，以符收費標準。
 - (3)耐震標章特別監督人費用未檢附報價單，請實施者補充於附錄。

(三)權利變換費用：

1. 建築規劃設計費：目前以建築師酬金標準中級費率提列，請實施者後續檢附實際合約影本，並擇低提列。
2. 其他規劃簽證費用：請依提列總表規定檢附實際合約影本佐證且合約需載明服務內容及工作項目。另請釐清申請標章、住宅性能評估及建築能效標示之規劃費，有無與建築師規劃設計費重複提列。

(四) 稅捐：

營業稅：本案為部分權利變換、部分協議合建，請實施者說明協議合建部分之契約是否協議營業稅由實施者負擔，否則請刪除，並請更新處協助確認。

(五) 管理費用：

1. 頁13-9，信託管理費之說明誤植為排除國有地，請更正為市有地。另信託管理費請檢具銀行報價單，後續權利變換階段請依提列總表規定檢附實際合約影本。
2. 依提列總表規定風險管理加成應以貸款期間每超過1個月加計基數2%，故本案風險管理費（含加成率）計算有誤，請釐正。
3. 人事行政管理費（5%）、廣告銷售管理費（6%）、風險管理費（16%）皆依上限提列，請檢討調降。

(六) 其他：

1. 第9-43頁，請依本市都市更新處訂定之事業計畫書範本（113年12月3日修正公布版）編製面積計算表。
2. 第附錄八-1頁，住戶管理規約，請增列下述文字：「管理費於管委會成立後依規約收取」。

四、所有權人一許○○(許○○代)(344地號土地)(現場登記發言)：

- (一) 有關權利變換所涉及之成本分攤比例及後續可能產生之營業稅等事項，請實施者提供相關資料。
- (二) 原已簽署協議合建契約者，是否可改採權利變換方式參與？
- (三) 本案建築規劃設計似乎尚未定案，請實施者於新版圖面定案後，提供正式資料供地主參考。相關資訊如戶數配置、建築層數及樓高等，亦請一併詳細說明。
- (四) 有關選配原則及後續選屋時程，請實施者提供相關資料，並向地主說明，以利瞭解與配合後續作業。

五、臺北市大安區住安里 歐秀珠里長：

- (一) 本案更新後規劃喬木部分，建議採用低落葉量植栽，方便維護環境。
- (二) 本案更新範圍非全區併同都更，未來拆遷時應留意範圍外的鄰損情形，盡量避免因房屋拆除對鄰房之結構及管線造成影響。
- (三) 鑑於本案南、北側皆屬6公尺計畫道路，未來大型拆除機具進場，恐造成交通壅塞，請實施者團隊提供相關建築施工

動線規劃方案，盡量避免影響周邊交通。

- (四) 相關公聽會應廣泛邀請地主參與，以維護地主表達意見與溝通之權益。
- (五) 有關本案相關稅務規劃，請實施者團隊向地主詳實說明，以保障地主權益。

六、規劃單位一里美都市開發股份有限公司(陳楓襄理)：

- (一) 本案於113年12月10日報核時實施方式為事、權分送，尚未能符合防災型都更獎勵申請資格。然本基地面積條件及使用執照年期均符合防災型都更申請資格，後續將辦理撤案並改採「事、權併送」方式，新增防災型都更獎勵申請；或視整合情況採協議合建方式，以自提修正程序申請之。
- (二) 感謝所有權人提出相關建築設計意見，似均針對「擬新增防災型都更版」圖面表達想法，實施者將持續彙整並納入設計討論中，有關建築圖面、選配期程、選配原則及稅捐等相關內容，將於後續說明會等程序中詳細說明。

七、學者專家一鄭凱文委員：

- (一) 舉辦公辦公聽會的主要目的，在於提供實施者與地主間良好的溝通平台。本次公辦公聽會，係針對本次報核階段之圖面內容進行說明與討論。
- (二) 有關財政局管理之公有土地，倘若後續擬採協議合建方式辦理，建議實施者應與都市更新處及相關公部門進一步釐清其可行性。
- (三) 依實施者團隊說明，本案同意比率當前整合接近100%，建議實施者團隊持續努力，爭取達成全數同意，以利申請轉軌「都市更新168專案」，可加速審議程序讓地主提早住到新房子。
- (四) 本案範圍內之公有建物涉及《文化資產保存法》相關規定，請實施者與文化局進行確認與釐清，確保後續作業符合文資保存相關程序與要求。
- (五) 倘未來實施者擬申請防災型都更，相對容積獎勵增加，提醒建築師於設計規劃時，務必留意建築削線、樓高等相關設計法規檢討，確保符合都市設計與建築規範。
- (六) 本案基地南、北側臨路側申請都市更新人行步道獎勵，現規劃退縮4公尺，提醒實施者應於扣除喬木種植空間後，應至少保留人行淨寬2.5公尺以上之通行空間。規劃時請特別

留意西北角區域之銜接設計，確保與周邊環境順利銜接。

八、臺北市都市更新處－宋蕙汝股長：

本次實施者僅擬具都市更新事業計畫案申請報核，且尚無申請防災型都市更新獎勵，惟所有權人發言內容似與本次公開展覽版本不同，請實施者團隊補充說明該項資訊是否有誤，或確屬實際規劃內容應配合調整。

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11時45分）