

宏柏開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區通化段四小段 508 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 115 年 1 月 13 日（星期二）上午 10 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）

參、主持人：臺北市都市更新處宋蕙汝股長(許雅婷^代)

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿) 紀錄：鄧伊菱

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由宏柏開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區通化段四小段 508 地號等 12 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許雅婷正工，今天邀請的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。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 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—臺北市政府財政局(書面意見)(承辦科代為宣讀)

經檢視本案事業計畫(第 2 次公展版)內容，本局意見如下，請實施者修正及說明：

(一)工程費用

1、營建費用

(1)頁 13-4，黃金級智慧建築增量調整計算式之調整率誤植，請釐清修正。另地下室超建部分之智慧建築增量請以標準單價核計，勿以加成後金額重複計算。

(2)查本案地下室範圍應僅位於 A 幢建物下，地下室未連通，故 B 幢建物營建費用之標準單價不得以鋼骨造 6-10 樓單價之 93%計算。另請實施者說明 B 幢 2 層樓建物以鋼骨造興建之必要性，後續並依「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」規定提會討論。

2、鄰房鑑定費：本案開挖深度 19.45 公尺與頁 9-50 所載不符，請釐清確認本案不含基樁及連續壁體底部之開挖深度。

3、相關委外審查之相關費用：請以提列總表列舉項目為限，其中高樓層結構外審部分，請於計畫書內補充說明辦理依據及提列必要性，至防火避難綜合檢討評定費用，非屬可提列項目，請刪除。

4、相關申請建築容積獎勵所支付之費用

(1)危老建物結構耐震初評費用，請改列於其他規劃簽證費用項下。

(2)耐震標章特別監督人費用現以報價單提列，後續應於權利變換計畫階段檢附實際合約，並說明特別監督人應配置人數及實際配置情形，且應以價格低者為準。

(二)權利變換費用

1、更新前測量費：部分金額僅附請款單，請以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。

2、其他規劃簽證費用：本案以報價單金額提列綠建築標章、智慧建築標章、建築能效標示等規劃費，請以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。另請於計畫書內補充說明申請標章及建築能效標示之規劃費是否與建築師規劃設計費有重複提列情形。

(三)稅捐

1、計算讓受不動產契據印花稅及營業稅公式二之房屋評定現值，車公部分除以標準單價 8 成計算外，路段率並請改以 100%計算；另本案有 2 幢建物，B 幢房屋部分請以 2 層樓鋼骨造之標準單計算。

2、頁 13-8 營業稅公式二之共同負擔金額有誤，請修正。

(四)管理費用

1、本案廣告銷售管理費（各級距費率皆為上限）、人事行政管理費（4.5%）、風險管理費（16%）均以上限提列，因案內公有土地占比逾 33%，已可大幅減少實施者承擔全案開發風險，請於計畫書內敘明合理性，並檢討調降。

2、廣告銷售管理費：頁 13-9 實施者實際獲配之單元及車位總價值目前暫以公式取代，惟計算結果與表格金額不一致，請釐清修正。

(五)其他：

1、依本案實施者提供之 4 宗建築基地容積獎勵試算表，其中建

築基地 1 至 3 皆有申請 #5 高於基準容積部分之容積獎勵（後續估價將考量專屬貢獻值），爰請實施者評估並補充說明建築基地 4（包含市有土地與建物）申請 #6 建築物結構安全條件獎勵之可行性。

2、第 18-1 頁，案內公有土地分回房地一節請修正為：「有關臺北市政府分回房地，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。2. 保固期間自實施者房屋交付臺北市政府之日起計算，實施者於交屋同時並提供臺北市政府保固書，確實保證交屋後維修服務。」。

3、考量都更審議過程本案建築規劃圖面仍有調整可能，請實施者於後續階段皆需洽本府社會局檢視社區公共托育家園及居家托育服務中心使用是否符合需求。

4、請實施者說明本案建物內有無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，並於事業計畫平面圖加註。

5、頁 9-22 表 9-2 建築面積計算表，圍牆長度與頁 9-25 所載不一致，請釐清。

三、所有權人一馮○○委託羅○○（書面意見）（承辦科代為宣讀）

（一）大部分人一輩子都不會遇上一次都更，傳說最後同意當釘子戶可以分得比較多，是不是這樣？

（二）如果有住戶一直不願意同意都更，請問你們要如何處理？

四、所有權人一劉○○（書面意見）（承辦科代為宣讀）

（一）景瀚估價師這次的拆遷安置費每月租金的估值與 112 年的估值完全相同，但是這兩年多來不論是實價登錄或物價指數均大幅成長，但估值卻沒有變化，於理不合。

懇請北市府長官們能督促實施者於權利變換前提出合於規範的各項估值。

(二)內政部及北市府近年來積極推動都市更新，因而提高容積獎勵，希望實施者全力跟進，申請到最大獎勵值，使參與者利益最大化。

(三)請問方才建築師所述設計圖面坪數是含公設還是不含公設的坪數？

五、實施者—宏柏開發股份有限公司(陳旭揚經理)：

(一)本案以部分協議合建部分權利變換方式來做開發，對於不同意戶是以權利變換方式進行，不會有後面簽的條件比較好的狀況。

(二)若不同意戶到最後依然不同意的話，我們將依都市更新條例第 57 條辦理。

六、規劃單位—巧洋實業股份有限公司(蕭惠珠經理)：

(一)黃金級智慧建築釐清修正部分，後續會釐清修正。建築地下室部分是連通的，是在 A 幢及 B 幢下都有地下室，並不是財政局說的沒有連通，後續會依工程造價要項規定計算辦理。

(二)鄰房鑑定費部分，本案開發深度跟 9-50 頁的數字是一樣的是 19.45 公尺，係不含基樁及連續壁體底部之開挖深度，相關委外審查費用部分會說明辦理依據及提列的必要性。

(三)防火避難綜合檢討評定費用，這部分是確實有產生的費用，實施者這邊仍會依產生之費用提列。

(四)耐震初評費用會依意見改列於其他規劃簽證費用項下，特別監督人費用後續於權變計畫階段會依實際合約金額認列。

(五)權利變換費用相關費用會依財政局意見依合約金額認列。

(六)稅捐部分有誤植處會再做修正。

(七)測量費部分及其他費用會依意見補充合約，稅捐依意見修改修正。

(八)建築結構安全條件獎勵部分實施者之後會評估可行性。

(九)有關公有土地分回房地一節的文字會依意見載入計畫書內容，後續圖面會提供給社會局檢視。

(十)關於容積獎勵我們已經幾乎都申請到上限值了，能夠申請的我們都會盡量申請，請放心。

七、建築設計—王克誠建築師事務所(林連璋建築師)：

(一)坪數部分，是含公設的銷售坪數。

八、估價單位—景瀚不動產估價師聯合事務所(吳右軍估價師)：

(一)租金部分，我們價格會是以當初事業計畫報核 112 年為基準去調查周遭市場租金行情，所以我們是用當時送件的金額來去做估價因此目前沒有做調整，若是未來審議時市府認為租金價格需要做調整我們會再做修正。

九、學者專家—簡裕榮委員：

一、本案尚有土地及合法建物所有權人未表達意願，及公聽會上表達意見，建議實施者加強溝通協調。

二、建築計畫

1. 本案規劃一般零售業，依交通局的政策，有關更新案衍生之裝卸車位需求要內化不能外溢，請實施者就車位需求加強補充說明。

2. 公共托育家園建議規劃臨時停車。

3. P. 9-76 1、2 樓宜補充規劃空調主機位置。

三、財務計畫

P. 10-13 收入說明之停車位數量，宜依 P. 9-23 面積計算表及 P. 11-1 分配與選配原則檢討修正。

四、附錄十一住戶管理規約，宜將無障礙車位 4 部及垃圾車兼裝卸車位 1 部編號標示，提供供公眾使用，由管委會維管。另垃圾車兼裝卸車位，如非法定裝卸車位，宜補充使用高度限制。

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。另於都市更新審議過程中，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，並做為審議會審查的參考，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 00 分）