

騰竣建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區碧湖段一小段 395 地號等 15 筆土地及碧湖段二小段 135 地號等 6 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 09 月 15 日（星期一）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北創新實驗室

（臺北市內湖區洲子街 12 號 2 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：李曉萍

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由騰竣建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區碧湖段一小段 395 地號等 15 筆土地及碧湖段二小段 135 地號等 6 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。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。等一下的流程會請實施者做 10 分鐘簡報。

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、公有土地管理機關-臺北市政府財政局(書面意見由承辦科代為宣讀)

(一)經檢視本案事業計畫、權利變換計畫書及領銜之泛亞不動產估價師聯合事務所出具估價報告書，本局意見如下，請實施者修正與回應：

1、工程費用：

(1) 本案營建單價係以報價單提列，高於臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項規定之標準單價，請依提列總表規定以臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項規定計算。

(2) 請於事業計畫第 13-5 頁補充相關建材等級為何。

2、權利變換費用：

(1) 都市更新規劃費用、估價費用目前以實際合約金額提列，請補充依提列總表規定計算結果，並擇低提列。

(2) 本案提列綠建築、智慧建築標章及無障礙住宅性能評估之其他規劃簽證費用，請補充說明是否與建築師規劃設計費有重複提列情形。

(3) 請列式說明合法建築物安置期間計算過程。另協議合建戶之拆遷補償費係依協議合建契約內容，請更新處協助確認金額正確性。

3、貸款利息：

(1) 五大銀行平均基準利率與附錄第 56 頁資料不一致，請釐清

修正。

- (2) 貸款期間請更正為 35.1 個月=2.925 年。另事業計畫第 13-8 頁所載貸款期間與第 13-2 頁表 13-1 不一致，請釐清修正。

4、稅捐：請詳列實施者以權利變換及協議合建分回之土地及房屋清冊（含基地權利範圍、房屋面積、標準單價、路段率及樓層高度等資料），及全案房屋評定標準價格計算過程，以利檢核。

5、管理費用：

- (1) 本案採部分協議合建、部分權利變換方式實施，廣告銷售管理費請分列計算。
- (2) 信託管理費請於核定前檢具實際合約影本並擇低提列，另公有土地不辦理信託，請刪減市有土地部分。
- (3) 本案廣告銷售管理費（6%）、人事行政管理費（4.5%）、風險管理費（11.25%）均以上限提列，共同負擔比率高達 50.94%，考量本案實施方式為部分協議、部分權利變換且市有土地面積占比高（47.74%），請調降相關管理費率。

6、不動產估價報告書：

- (1) 第 46 頁區域因素調整，就比較標的 1 之治安、地方聲望有 -6% 之調整率，其調整幅度似有偏高，請實施者說明其合理性。
- (2) 第 47 頁比較標的 1 之個別因素調整率小計有誤，請釐清修正。

7、其他：

- (1) 事業計畫第 9-20 頁請列式計算法定工程造價。
- (2) 事業計畫第 12-1 頁本局選配函文日期誤植，請修正為 113 年 12 月 18 日。
- (3) 權利變換計畫第 9-1 頁表 9-1，序號 1~9 之建物面積合計有誤，請釐清修正。

- (4) 社會局托嬰中心無停車位需求，請實施者將本局分配之 5 個地下 2 樓車位 8、13、19、20 及 24 分別調整登記於本局分回之 3F-C、E、A、D 及 F 戶（B 戶不分回車位）。
- (5) 本局分回 3 樓住宅之部分房型為暗廳，將影響通風採光，建請實施者檢討建築配置，以維本府後續標租（售）或其他利用之總體價值。
- (6) 請說明本府分配建物是否涉及以下情況，倘有，是否已反映於估價：
- i. 中繼水箱位於本府所分配建物同一樓層或上下樓層，是否影響使用。
 - ii. 本府所分配建物與所對應之樓上層用途不同，是否造成公共汙廢水管線通過所分配建物專屬空間。
 - iii. 建物內是否有影響空間使用之設備。
- (7) 請實施者於事業計畫加註：「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. 實施者自房屋交付臺北市政府之日起，保固建築物結構體 15 年、防水 2 年、其他裝修及設備 1 年，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。」。

(二) 副本抄送本府社會局，請貴局檢視公辦民營托嬰中心之規劃設計是否符合需求後逕復實施者，並副知本局。

三、金龍里里長—吳○○里長

(一) 本基地有一大部分是公有土地，里辦公處卻沒有收到規劃建議，其實金龍里最缺的是停車空間和活動中心，最後的規劃卻是托嬰中心，有點讓人訝異，因此是否能跟市府反應，討論看看能否做調整。

- (二)公部門分回的車位，是否能開放里民使用？
- (三)關於車道出入口請問是在金龍路 112 巷嗎？因為是單行道，早上的出車量應該相當可觀，在交通尖峰時段可能會造成壅塞，再麻煩實施者注意一下。
- (四)廢巷的部分是整個廢除嗎？還是會留設人行通道讓居民通行？
- (五)原基地的用電量較小，現今要建成大樓用電量肯定會遽增，是否有考慮到未來電線桿地下化後，電箱的容納量是否夠用？

四、規劃單位—邑相國際工程顧問有限公司(廖家政)

- (一)有關社會局托嬰中心的規劃設計需求以及財政局對於分回的住宅的格局需求我們會再做了解。
- (二)有關市府分回房地的後續接管保固事項，實施者都會確實辦理，關於市府分回住宅的部分，並無中繼水箱及轉管或影響空間使用之設備；停車位分配的調整，我們配合辦理；有關估價報告的意見，會請估價師予以補充說明或釐清修正。
- (三)有關共同負擔相關費用的意見，信託費用部分確定不包含公有土地，核定前會檢附實際合約影本，其他意見將會在回應表上做補充回應，後續將併同幹事會及權變小組之審查意見再進行修正，謝謝。
- (四)關於增設活動中心及增加停車位供里民來做使用，目前是沒有得到相關訊息，因為市府的需求為托嬰中心並交由社會局維管使用，因此才会有目前的設置。
- (五)有關廢巷部分，在金龍路及 112 巷計畫道路側，沿街規劃人行步道、串連人行空間，方便民眾的通行。
- (六)有關金龍路 112 巷之車輛進出流量的問題，會再跟交通技師進行討論，是否再增加設置交通燈號、標線，以維車輛進出順暢及行人安全。

五、規劃單位－亦明建築師事務所(李明遠建築師)

- (一)里長提到公用線路地下化的議題，就我所知這種公用線路地下化的工程並不會用到私人的土地，但由於本基地前身有公有土地的部分，會再跟台電這邊確認，謝謝。

六、學者專家－簡裕榮委員

- (一)本案係屬民辦都市更新案，有關居民活動中心的設置仍需由實施者洽府內各單位確認，建議里長應向管轄區公所或民政局提出設置需求。
- (二)今日公聽會，實施者簡報沒有載錄都市更新事業同意比率情形，請補充。
- (三)本案尚有土地及合法建物所有權人未表達意願及公聽會意見，建議實施者加強溝通協調及爭取同意。
- (四)臺北市容積獎勵之建築規劃設計(二)，請實施者補充計算式。
- (五)建築計畫部分：
1. 事業計畫 9-26 頁一樓平面，建請補充規劃自行車停車空間或 YouBike 位置距離。
 2. 一樓規劃店鋪，考量商業使用需求地下室宜補充「裝卸車位」，使其停車需求內部化，倘經實施者檢討後得不設置法定裝卸車位，則得與垃圾車位合併使用，並於住戶管理規約裡面詳細說明。
 3. 依建築技術規則請補繪日照陰影圖。
 4. 請補充一樓店鋪空調主機規劃位置。
- (六)選配原則部分：
1. P.11-2 選配原則：第 4 點及第 4 點(1)宜釐清 1 樓原住戶是否為店鋪，並檢討是否有限制選配情事。
 2. 選配原則第 5 點，依本案報核日的法令適用，宜刪除「雨遮」。

(七) 財務計畫的部分：

1. 都市更新規劃費用跟估價費用請依報核時提列總表規定檢討。
2. 人事、銷管和風管等均依上限提列，請補充說明。

(八) 事業計畫缺住戶管理規約，請補充。另相關約定使用部分，請補充對應圖說。

(九) 權利變換計畫第九章請併同車位對照檢討修正。

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（下午 3 時 20 分）