

紅典誠美建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區芝山段二小段 912 地號等 26 筆(原 25 筆)土地都市更新事業計畫案」

第二次公聽會發言要點

壹、時間：民國 109 年 9 月 4 日（星期五）下午 3 時 00 分

貳、地點：臺北市士林區舊佳區民活動中心

（臺北市士林區中山北路五段 773 之 1 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 蔡股長欣沛

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：李惠閔

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎(武漢肺炎)疫情防疫，參與會議的人請配合全程配戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由紅典誠美建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區芝山段二小段 912 地號等 26 筆(原 25 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股長(蔡欣沛)，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會委員，簡裕榮，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的話請到發言登記處進行登記，會議流程會請實施者做 10 分鐘的簡報，

再請各位地主表達意見。

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) 原則採統問統達方式，發言輪數為二輪，每人 3 分鐘發言時間。

二、所有權人—林○勝（1008 地號土地）（現場登記發言）：

- (一) 公車處是否全棟分回？範圍內私有地主是否可比照台北市公共運輸處權益分回一樣的面積嗎？
- (二) 所以還是有分前排、後排？前排分得比例較多、後排分得比例較少？
- (三) 現在是否可以知道答案？應該可以跟全部住戶解釋？因為這些都有公式可以算，可以分得的比例、分得的車位其實很容易可以算的出來！
- (四) 我反對用逆打工法，因為臺北市公共運輸處也反對，本案也不需要逆打工法來增加建築成本，是嗎？若調整為順打，建築成本是否會降低？特殊工法會花掉我們多少錢要講清楚。
- (五) 這塊土地的所有人都很好，你們要善待這塊土地上的人，你們必須把事情做好，不要只為了利益，為了利益拖了 12 年，以前可以蓋到 21 樓現在只能蓋 15 樓，我從 48 歲等到快 60 歲了，我還要等多久？貴公司如果要做本案就積極的做，不要再拖泥帶水，是否可以說明後續程序還需要幾年？
- (六) 貴公司有遇到什麼困難趕快說出來，能解決就快解決，否則我們全部 100%危老重建就好，何必要拖？危老獎勵 40%比都

更 39.70% 還高，為了公眾的利益才會成功。請教專家學者本案採用都更或危老哪個時間比較快？

三、所有權人一莊○益(912、1035 地號土地)(現場登記發言)：

我在基地周邊有好幾塊地，你們一直寄信來通知開公聽會，有跟我們地主商量過嗎？我們還有一些農地在基地周邊！本案重建是否有跟地主商量過？我今天來表達不同意，希望實施者要來溝通，我也需要和家裡兄弟姊妹商量。

四、所有權人一嚴○美(1017 地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)：

主旨：陳情人拒絕參與紅典誠美建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區芝山段二小段 912 地號等 26 筆(原 25 筆)土地都市更新事業計畫案」，請查照。

說明一：復 109 年 8 月 13 日府都新字第 10970123743 號函。

說明二：陳情人所有土地建物資料如下：

土地：芝山段二小段 1017 號，面積 104 平方公尺，權利範圍 1/2。

建物：芝山段二小段 20900 建號，權利範圍全部。

建物門牌：臺北市士林區至誠路二段 ○巷 ○弄 ○號 ○樓。

五、所有權人一李○雪(1016 地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)：

主旨：陳情人拒絕參與紅典誠美建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區芝山段二小段 912 地號等 26 筆(原 25 筆)土地都市更新事業計畫案」，請查照。

說明一：復 109 年 8 月 13 日府都新字第 10970123743 號函。

說明二：陳情人所有土地建物資料如下

土地：芝山段二小段 1016 地號，面積 106 平方公尺，權利範圍 1/2。

建物：芝山段二小段 20894 建號，權利範圍全部。

建物門牌：臺北市士林區至誠路二段 ○巷 ○弄 ○號 ○樓。

六、財政部國有財產署北區分署（1096-3 地號土地）（公有土地管理機關）（書面意見承辦代為宣讀）：

- （一）本案更新單元內涉財政部國有財產署經管同小段 1096-3 地號國有土地，面積 69.47 平方公尺，占本案更新單元總面積 2,936 平方公尺之比例為 2.37%，依財政部 108 年 6 月 20 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（下稱處理原則）第 8 點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。又依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。請實施者將上述國有土地處理方式更新於事業計畫第 5-13 頁。
- （二）本案都市更新容積獎勵達 39.7%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。
- （三）本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 37.72%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。
- （四）本案提列特殊工程-地質改良、制震系統及逆打工法等費用合計達新臺幣(以下同)5,000 萬元，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。

- (五) 本案規劃興建 2 棟地上 15 層及 8 層，地下 4 層之住宅大樓，且以逆打工法施作，請實施者說明拆遷安置費及貸款期間以 36 個月提列之合理性。
- (六) 本案重建建築物 A 棟規劃地上 15 層，樓高 49.95 公尺，請實施者說明以鋼骨作為建築結構體之必要性。
- (七) 本案營業稅暫以重建費用、公共設施費用、權利變換費用及容積移轉費用總和之 1% 提列，請實施者於權利變換計畫時，依貴府都市發展局 107 年 7 月 23 日發布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」所載計算方式提列。
- (八) 本案國有土地比例 2.37%，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用。

七、臺北市政府財政局(書面意見承辦代為宣讀)：

- (一) 按本府主計處 97 年 8 月 26 日北市主公預字第 09731037200 號函示意見，貴處接管原屬公車處留存資產，其相關出租及處分收入得做為彌補原公車處之累積虧損經費。為辦理旨揭後續參與都市更新相關事宜，請釐清貴管同小段 1032 地號市有土地係屬公務用財產，或由原公車處接管之財產，並請提供相關證明文件。
- (二) 本案訂於 109 年 9 月 4 日舉辦公聽會，本局不克派員出席，本局意見如下供貴處參考，請實施者說明並修正：
 1. 第 15-2 頁，營建費用之建築物工程造價標準單價載明依 104 年 1 月 7 日公布之「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價基準」，應屬誤植，建請修正。
 2. 第 15-2 頁，B 棟之建築物工程造價標準單價誤植為 31,600

- 元。
3. 第 15-4 頁，特殊工程費用（包含地質改良工法、逆打工法及制震系統）50,000,000 元，請實施者說明必要性及合理性，並請依本府公告「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，後續並提請審議會審議。
 4. 第 15-7 頁，鄰房鑑定費說明中，誤植為詳圖 15-8 鑑定範圍圖與戶數。
 5. 第 15-8 頁，公共設施用地捐贈本市土地成本依第 8-1 頁表 8-1 包含本市市有土地，請實施者釐清並修正。
 6. 第 15-8 頁，交通影響評估費 300,000，請實施者說明必要性及合理性，後續提請審議會審議。
 7. 第 15-8 頁，貸款利息請實施者提供利率查詢畫面以利查對。
 8. 第 15-2 頁營建費用中標準造價之物價指數基準日期與第 15-8 頁貸款利息利率依據之日期未合。
 9. 第 15-9 頁至第 15-10 頁，廣告銷售管理費、人事行政管理費及風險管理費費率皆以上限提列，請實施者考量是否有調降空間，後續提請審議會審議。
 10. 第 10-19 頁表 10-7 建築面積檢討表，法定工程造價誤植。
 11. 依本府都市發展局 103 年 3 月 28 日北市都企字第 10331194500 號函表示分回房地尚符本市公營住宅興辦原則，案內貴管同小段 1032 地號市有土地倘經釐清屬原公車處基金財產，後續本府都市發展局價購取得成本及建築規劃設計是否符合該局需求，建請洽該局確認。

八、臺北市政府都市發展局(書面意見承辦代為宣讀):

(一) 經檢視事業計畫書【第二次公展版】本局意見如下:

1. 本案本局前於 104 年 11 月 3 日都市更新審議幹事會針對本

案市有土地分回部分請實施者檢送相關圖說以利本局研商，惟實施者迄今尚未檢送社會住宅規劃設計圖說過局審查。請實施者依本局 109 年 1 月 6 日公告之「臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅評估原則」所載，依「臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅規劃設計基準需求及作業流程」規劃設計，並得依「臺北市社會住宅（公有地參與都市更新）『規劃設計階段』注意事項一覽表具以檢核，儘速提送社會住宅規劃書圖予本局。

2. 另本案公有土地尚有芝山段二小段 1096-3 地號一筆土地為中華民國所有（財政部國有財產署管理），惠請該署協助查告該筆國有土地參與都市更新分回房地納為本市社會住宅是否涉及辦理有償撥用及取償金額。

九、臺北市政府工務局新建工程處(公有土地管理機關)（書面意見承辦代為宣讀）：

- (一) 請實施者函詢相關單位釐清本市公共運輸處管有之士林區芝山段二小段 1032-1、1033 地號等 2 筆土地、澎湖縣望安鄉公所管有之同段 1038 地號土地係屬有償或無償撥用，後由本處辦理後續撥用事宜，若屬有償撥用則費用由實施者負擔。
- (二) 有關△F4-2 及表 8-2 中，實施者協助開闢本處管有之士林區芝山段二小段 1015-1、1036、1038 地號等 3 筆土地疑遭本案列入捐贈道路面積及捐贈土地成本，請釐清後將本處管有部分不予列入用地成本。
- (三) 本次公聽會本處擬不派員與會。

十、實施者—紅典誠美建設股份有限公司(楊國裕執行長)：

實施者會後將再去拜訪莊先生等人溝通說明。

十一、規劃單位—里美都市開發股份有限公司(陳副總經理毅修)：

- (一) 回應林先生發言，本案屬於事業計畫與權利變換計畫分送，未來有權利變換的機制，故公、私地主在權變的基礎下是公平、公正的，所有更新前價值、更新後的價值，均由三家估價師事務所估算。
- (二) 依估價原則，前排臨至誠路與後排巷弄的權值會有差異，但差異多少於未來權利變換階段將由三家估價師提出數據，並經審議會審議通過為準。
- (三) 逆打工法屬於特殊工法的項目之一，因本案非超高層建築，實施者同意刪除逆打工法，其餘特殊工法之金額目前為初估，未來仍須依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」由外審單位審查後再提審議會審議。
- (四) 危老速度快，但要件(1)全案要100%同意，(2)本案範圍內有公有土地但公部門無法出具同意書，若國有地需以住都中心協助參與模式，市有地依「臺北市市有不動產參與危險及老舊建築物加速重建處理原則」辦理，辦理過程與權變機制相似，若改採危老專案要達到以上二個要件。
- (五) 回復公部門意見，本案社會住宅相關規劃圖說已於109年8月31日提送予都市發展局，有關社會住宅分回的量體、設計需求等相關意見將於後續審查時討論。其它各局處意見將納入本案計畫書回應檢討。

十二、建築設計—金以容建築師事務所(林弘壹 建築師)：

回應林先生發言，因為第一次公展及幹事會階段規劃設計地上21層、地下4層，所以用逆打工法係因有節省工期的必要，現階段第二次公展調整規劃為地上A棟15層/B棟8層、地下4層，非超高層建築故無須使用逆打工法，將採一般順

打工法。

十三、學者專家—簡委員裕榮：

- (一) 法令問題請實施者應向地主說明清楚。
- (二) 本案尚有未表達意願者，建議實施者加強溝通協調。
- (三) 容積獎勵
 - 1. $\Delta F5-1$ 上限申請，請補充說明。
 - 2. $\Delta F5-3$ 補充西側車道邊人行道與鄰地連續性(P10-9 計算式編號 28)。
- (四) 建築計畫：
 - 1. 現有巷道(92 巷 3 弄及 106 巷部分)廢止，依「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」申辦，宜在聽證前完成程序。
 - 2. 補充說明配置圖是否有圍牆。
 - 3. 釐清 B 棟建築物屋突樓層數(P10-38~P10-52)。
 - 4. B1 樓高 3.5M，請檢討裝卸車位臨停是否可行？
 - 5. P10-88 北向日照檢討圖依建築技術規則規定檢討修正。
 - 6. 補繪轉管位置圖並納入後續權變估價檢討。
 - 7. CH11 植栽補覆土深度。
- (五) 選配原則 P13-1 宜檢討選配權值超過上限如何處理？
- (六) 財務計畫：
 - 1. 特殊工程費用請檢討其合理與必要，並依規定委外審查。
 - 2. 本案規劃 15 樓與 8 樓 2 棟建築物採 SC 造與 RC 造，宜檢討 SC 構造合理性，後續估價報告宜分列估算。
 - 3. 貸款利息依更新處規定計算，並將逆打工法縮短工期納入檢討。
- (七) 社會住宅規劃設計圖宜在聽證前取得市府都市發展局確認函。

十四、臺北市都市更新處－蔡股長欣沛：

- (一) 回應地主莊先生，更新處沒有一直舉辦公聽會也沒有一直寄信給您，繼 104 年第一次公聽會後隔了許久，今天才召開第二次公聽會，公聽會通知係寄發給範圍內土地及建物所有權人，或許是實施者或規劃團隊想跟您溝通協調，通知您參加說明會說協調會等。
- (二) 本案也執行多年，多數地主不是很清楚都市更新法令，請實施者及規劃團隊就都市更新法令及相關權益，再與地主詳細說明溝通。

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 4 時 00 分）