

元利建設企業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區新民段二小段 370 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案」 公聽會視訊會議發言要點

壹、時間：民國 110 年 8 月 27 日（星期五）下午 4 時 30 分

貳、地點：臺北市市政府 N206 會議室

（臺北市信義區市府路段 1 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 曾少宏聘用副工程司代

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：張彤雲

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，歡迎大家來參加由元利建設企業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區新民段二小段 370 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案」之公辦公聽會，因為疫情關係，本次會議採實體及線上會議並行方式辦理。今天的會議是由市府主辦，我是今天會議的代理主持人，目前任職更新處事業科的聘用副工程司(曾少宏代)，今天邀請專家學者是建築師（透過視訊參與），鄭委員凱文(及臺北市稅捐稽徵處代表與會)（在會議現場），公聽會舉辦的意思是地主有意見都能盡量提出來，作為後續審議會上的參考，如果各位地主想要發言的話請到發言登記處完成登記，參與線上會議者請到視訊會議介面中的問與答登記，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-臺北市都市更新處事業科曾少宏聘用副工程司代

1. 發言的話請務必到登記發言區，或是用線上的問與答來登記發言。
2. 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。
3. 登記發言以二輪為原則，並採統問統答方式，以 5 人為一組方進進行統問統答，發言時間為 5 分鐘

二、所有權人一聞○○代表蘇○○先生(405 地號土地，21 巷 6 號 1 樓)，(現場登記發言)：

1. P24 第二次幹事會時規劃 A/B/C 三棟皆為 SRC 結構，但第三次公開展覽計劃 B/C 二棟變更為 RC 結構，請說明。
P296 第三級(高級)SRC 28 層為 65,300 元/m²
P296 第三級(高級)RC 21 層為 54,100 元/m²
P297 第三級(高級)RC 14 層為 45,100 元/m²
2. P142 雖建築基地於 B1 提供充電汽車及機車停車位數達法定停車位數百分之三以上，但礙於各廠牌、型號及年份之不同，充電樁規格彼此無法相容，最後可能流於形式，擬請前瞻規劃於地下室各汽停車格內預先規劃線槽、電源及網路線。
3. P279 分配與選配原則
請擬訂：同一順位重複選擇相同新建物時之優先順序表
 1. 原位置原則...
 2. 原樓層原則...
 3. 應分配價值接近原則...
4. P310 因棟距僅 2.5 米寬，擬請於公寓大廈管理條例制定噪音管制(db)上限值。

三、所有權人一財政部國有財產署北區分署(依 110 年 8 月 18 日台

財產北改字第 11000222690 號)，(書面意見書承辦代為宣讀)：

1. 本案國有土地比例達 22.6%，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 54.61%，請市府責成實施者說明合理性及必要性，以維參與者權益。
2. 本案提列特殊工程費用新臺幣(下同)1 億 5,900 萬 8,924 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。

3. 本案施工工法採逆打工法執行，其增加特殊費用成本未能減少施工工期及相關成本支出，請實施者補充說明合理性並提請審議會審議。
4. 實施者為維持建築物機能加裝制震設備提列 2,446 萬 5,000 元，是否有反應於銷售收入，請實施者補充說明，並提請審議會審議。
5. 本署經管國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文及信託合約內容，均未載明已排除國有土地，請實施者說明，並確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明。
6. 自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。
7. 住戶管理規約第 5 條本大樓住戶應分擔之管理服務費用及收支基準建議比照內政部 103 年 4 月 30 日修正之公寓大廈規約範本訂立。

四、實施者一元利建設企業股份有限公司(侯怡利(經理))：

1. 因應前次公聽會本案公有土地(台鐵)反應共負比太高，因此重新檢討結構設計；實施者依據市場調查結果，以鄰近新建案且量體在 24 樓、27 樓、19 樓之建物皆是使用 RC 結構。另經結構技師檢討，因北投地區多屬「礫石岩盤」，因而調整本案結構設計：28 層為 SRC、21 層及 14 層為 RC，實施者會再與地主詳細說明。
2. 有關電動車充電設備之規劃設計，因應各個電動車之廠牌、型號、年份不相同並考量充電規格需相容，本案於各地下層都會預留電源及網路集電箱、每個停車格都會預留線槽，操作上應可滿足地主要求。
3. 實施者將參考地主之意見，並經充分溝通、協調後，修正分配及選配原則。
4. 實施者會遵照地主之建議，未來於公寓大廈管理條例制定噪音管制上限值。

五、規劃單位一邑相更新規劃股份有限公司(楊閔妃(襄理))：

1. 本案共同負擔係依據市政府公告之提列標準計算，未來將依審議會之審議結果為準。
2. 特殊工法費用係依照相關原則辦理，後續將提請外審單位審查，並依審查結果提請審議會審議。
3. 實施者會再檢討逆打工法之施工工期，並於幹事會後一併修正相關數據。
4. 依現行法令之規定，本案二樓以上均價係參考市場案例，非使用估價師鑑估價格。將於權利變換計畫階段，再請估價師列入鑑估考量。
5. 信託範圍將排除國有土地並分別敘明之，於幹事會後一併修正相關數據。
6. 遵照辦理，自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。
7. 遵照辦理，將依最新公寓大廈規約範本修正相關內容。

六、學者專家—鄭委員凱文：

1. 本案屬於事業計畫及權利變換計畫分送，也看到實施者有努力溝通、歷次同意比例皆有增加。另呼籲各位地主，相信大家亦關心後續的審查程序與進度，希望實施者加強溝通、協調，讓同意比例達到100%。因為取得100%且無爭議之都更案可走168專案，能加速行政程序，對地主也是一種保障。
2. 針對本案之規劃設計提醒如下：因本案基地形狀較崎嶇，其高低差與建築線的關係，基本上都是比較接近山坡地地形的狀態。請實施者與建築師於報告書內容補充說明：前、後院地界線，與建築線之轉折角度。
3. 本案因爭取容積移轉40%，後續會經過都市設計審議。因都審會針對景觀、量體、開挖範圍等審查，建議於設計圖面補充說明：容移補償範圍、△F5-3的申請範圍。
4. 請建築師依臺北市山坡地審議原則等相關規定辦理。
5. 補充說明提列特殊工法費用之施作合理性及必要性。
6. 以上是個案建議，預祝各位審查程序順利。

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 5 時 06 分）