

富樂群建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區榮星段五小段 634-6 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案」  
公聽會發言要點

壹、時間：民國 108 年 10 月 2 日（星期三）下午 4 時 30 分

貳、地點：臺北市松江區民活動中心

（臺北市中山區錦州街 222 號 2 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 陳正工程司品先

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：吳秀娟

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由富樂群建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區榮星段五小段 634-6 地號等 15 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正工程司陳品先，今天邀請專家學者是現任本市都更審議會委員簡委員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 分鐘事計的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、所有權人—王○秋(民生東路三段臨 4○之○號，王○芳代為發言) (現場登記發言)：

1. 我是王○芳代表民生東路三段 4○之○號王○秋在此發言，我

們的這一戶門牌編訂時間比較晚在民國 87 年 2 月所以不符合現地安置補償的規定，我今天有提出用電的相關資料，懇請市府能夠考量事實存在之狀況，提供本戶現地安置，相關說明及資料呈現在附件上，謝謝

二、所有權人—臺北市政府財政局（715、715-4、718 地號土地，書面意見承辦代為宣讀）：

旨揭事業計畫案公開展覽書圖本局意見如下，請實施者配合修正或說明：

1. 有關財務計畫：

- (1) 事業計畫第 15-4 頁，一樓樓高(商業使用)調整單價「供住宅使用以 4.5 公尺為基準高度」文字誤植，請釐正。另表 15-3 與表 15-4 營造工程費用合計金額不一致，請一併釐正。
- (2) 本案提列制震阻尼器工程及地中壁工程等 2 項特殊工法費用，請實施者依本市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則辦理。
- (3) 事業計畫第 15-7 頁表 15-6，有關 6,000 萬元以上金額計算，「268,211,637」數字誤植，請實施者釐正。
- (4) 自有資金貸款利息之計算，請依郵政儲金一年期定儲利率以大額存款利率計算。另本案為事業及權變計畫分別申請報核之案件，貸款年利率請依提列總表規定以報核當期最新公布之數據調整。
- (5) 本案人事行政管理費、廣告銷售管理費、風險管理費均依上限提列，請實施者調降。
- (6) 事業計畫第 15-18 頁，更新實施成本單價依表 15-10 備註 2 計算結果，為每坪 261,693 元。惟文字說明每坪實施成本單價 318,548 元，與計算結果不一致，請實施者釐正。

2. 有關拆遷安置計畫，請實施者依現地安置戶應安置面積列式計算每戶應負擔之費用。表 14-3 備註第 6 點：「臥龍街 69 巷臨 6 號...」門牌似誤植，請實施者釐正。另前開建物倘係指「合江街 69 巷臨 6 號」，現況既經法院訴訟拆除完畢，是否仍得以現地安置方式處理及申請舊違章建築戶容積獎勵？請實施者補充說明。
3. 其他意見
  - (1) 事業計畫第 10-76 頁，空調設備規劃請實施者補附 4F 之空調主機配置圖。
  - (2) 事業計畫第 16-1 頁管理維護計畫及附錄三住戶管理規約第 5 條有關「每戶應預繳一定金額為管理周轉基金」之約定不合理，且該項約定非屬內政部營建署公告之公寓大廈規約範本及「臺北市都市更新事業及權變計畫範本製作及注意事項」規定應記載事項，請實施者刪除。
  - (3) 請實施者於事業計畫加註以下文字：
    - A. 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。
    - B. 實施者同意提供防水保固至少 2 年，並於交屋同時提供保固書，確實保證交屋後維修服務。
    - C. 本案於取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途(如陽台外推等)。
4. 查事業計畫表 14-3 所載違章建築戶門牌民生東路 3 段○號受補償人為李○章，占用本局經管同小段 715 地號部分市有土地，本局尚無列管資料。爰請實施者說明該建物拆除面積 22.04 平方公尺是否含 43 號後方建物，並提供相關測量資料，以釐清是否有占用市有土地情事。

**三、臺北市政府都市發展局(書面意見承辦代為宣讀)：**

查旨案案內市有土地分回住宅單元作為社會住宅使用部分，其相關建築設計圖說業經本局 107 年 10 月 19 日北市都企字第 1076036192 號函審查通過在案，請依相關規定辦理後續都市更新程序。

**四、臺北市政府文化局(書面意見承辦代為宣讀)：**

查旨揭更新單元之榮星段五小段 715、715-4、717、718 地號公有地上建物逾 50 年，適用文化資產保存法 15 條，爰本局後續將辦理上揭 4 筆地號範圍內建物文化資產價值評估暨列冊追蹤審查現勘，現勘日期另行通知。

**五、規劃單位—當代都更事業股份有限公司(黃朝威 經理)：**

1. 本案申請現地安置獎勵是依照臺北市都市更新自治條例規定必須符合門牌編訂在民國 77 年 8 月 1 日之前，必須相關稅籍資料、水電證明，王小姐門牌是在 87 年編訂，建物は 69 年版之地形圖，發現該建物應已存在，但要在法定規範允許都願意協助，且基地有 19 戶違章戶已經申請 16 戶違章戶現地安置，只要符合法令，我們願協助辦理。
2. 有關文化局提到榮星段 715、715-4、717、718 地號範圍內，將辦理上揭 4 筆地號範圍內建物文化資產價值評估審查現勘，將於現勘再與文化局確認。
3. 有關財政局意見財務計畫的部分及相關內容文字誤植部分，會後續會再進行檢視並併幹事會的意見一併檢討修正，有關制震組阻尼器及地中壁工程特殊工法會依照規定，由委外審查其需求及費用合理性。

**六、學者專家—簡委員裕榮：**

1. 本案上次已開過一次公辦公聽會，但是有幾個意見併幹事會意見時候要併同修正：

2. 本案尚有未表達意見者，建議實施者加強溝通協調。
3. 容積獎勵  $\Delta F5-1$  上限申請要補充說明。
4. 建築計畫：
  - (1)請建築師釐清「合江街 69 巷」現有巷廢巷之範圍，東側是否尚有部分現有巷。
  - (2) 基地東側編號 19 占有鄰地剩餘違章超出基地範圍如何處理請補充說明。
  - (3) 1F 平面圖補圍牆位置、高度及型式，並依審議原則檢討 (P11-35 標識圍牆位置)。
  - (4) 管線轉管補繪平面圖標識，並納入估價檢討。
  - (5) 屋頂框架建議調降至 6M。
  - (6) 1 樓平面東北側喬木數量釐清數量 P10-14，P11-16、P11-28、P11-29 及 P11-36 何者正確，涉及綠建築指標是否符合請檢討。
  - (7)B1F 殘障機車車位建議調至靠近樓梯間附近。
5. 財務計畫特殊工法費用依規定委外審查，並於審議會前確認。
6. 2F 托兒所、4F 區民活動中心及公宅，建議托兒所與區民活動中心集中在同一樓層以利維管，並經市府相關單位確認

#### 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 57 分）