

首泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區吉林段四小段 435-1 地號等 18 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 6 月 5 日（星期三）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市中山區中山區民活動中心 A 教室

（臺北市中山區中山北路 2 段 59 巷 21 號 2 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 柯副工程司鑑庭代

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 記錄：吳心筠

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由首泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區吉林段四小段 435-1 地號等 18 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副工程司柯鑑庭，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，簡伯殷委員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、所有權人—臺北市政府財政局（435-1、435-7 地號土地）（書面意見承辦代為宣讀）：

（一）有關拆遷安置計畫：

1. 騎樓、陽台及平台如屬未辦建物登記者，請實施者檢附測量證明文件。
2. 事業計畫表 14-3 勘估標的地址誤植，請實施者釐正。
另民生東路一段 86 號及 88 號 2 樓以上之租金以 1,200 元/坪/月計算，請實施者檢附佐證資料說明依據。
3. 事業計畫 P.14-10，其他土地改良物單層拆除面積超過 165 m²部分，依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例規定，應按合法建築物重建價格百分之 50 計算拆遷補償，請實施者釐正。

(二) 有關財務計畫

1. 本案事業計畫於 103 年 7 月 10 日申請報核，財務計畫敘明各項費用依 107 年 7 月 23 日起適用之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列項目編列，惟營建費用卻依 99 年 2 月 11 日第 32 次審議會通過之工程造價要項標準認列，適用標準不一。請本市都市更新處釐清應適用之版本。另事業計畫 P.15-3，24 層標準層及地上 1 層經物價調整之單價誤植，請實施者釐正。
2. 計算法定工程造價之樓地板面積應不包括陽台面積，請實施者檢討釐清。
3. 事業計畫 P.15-5 建築設計費有關總樓地板面積之說明及 P.15-6 開放空間基金之計算式誤植，請實施者釐正。
4. 貸款期間請實施者依近期審議案例以 36 個月提列。
5. 本案共同負擔比例 47.59% 高於中山區都更案例甚高、人事、銷售及風險管理均以上限提列，請實施者調降相關費用。

(三) 有關建築規劃

1. 事業計畫 P.10-5，最小分配單元檢討說明之戶數與審議資料表不符，請實施者釐清修正。另 3 至 19 樓建築圖面及附錄十三不動產估價報告摘要均無標示「C 戶」單元，請實施者釐清最小分配單元之樓層單元編號，並依本市都市更新自治條例第 11 條規定檢討最小分配單元面積。
2. 請實施者說明本案建物是否涉及以下情形，倘有，請反映於估價：
 - (1) 中繼水箱影響使用。
 - (2) 建物與所對應之樓上層用途及格局規劃不同，是否造公共汙廢水管線通過建物專屬空間。

(3) 建物內有影響空間使用之設備。

(四) 其他意見：

1. 本案實施者改採事業計畫及權利變換計畫分別報核方式辦理。事業計畫 P. 附錄-30 有關本局 103 年 5 月 9 日北市財開字第 10330701700 號函復實施者之選配意見不宜納為事業計畫附錄，請實施者刪除。
2. 事業計畫 P. 16-1 管理維護計畫，每戶應預繳一定金額為管理周轉基金不合理，請實施者刪除。
3. 請實施者於事業計畫內加註：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)。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。實施者應配合辦理驗收等相關事宜，並於交屋同時提供保固書，確實保證交屋後維修服務，自房屋實際交屋之日起，防水保固至少 2 年。

二、 鄰地所有權人-孫○華+陳○靜 (464 地號土地) (現場登記發言)

房子漏水，當時簽約從 76 巷 1 號簽到 13 號，15 號後面均不簽，未參加都更，可以一起蓋嗎？ (現場登記發言)

三、 鄰地所有權人-陳○濤 (471、467、468、469、470 地號土地) (現場登記發言)

新生北路二段 76 巷鄰地住戶有意願納入，而且現況建物為 4、5 樓層、住戶單純，之前因家中長輩尚未過戶，不敢說要簽約，大家均納入才有好處。屋齡均 40 年以上，別棟樓都納入，就唯獨這 3 棟不納入，不合理。

四、 所有權人-羅○○環 (447 地號土地) (現場登記發言)

會議開很多次，一直改變設計，大坪數變成小坪數，後來又要鄰地要再納入，對於早期已經簽約的住戶變成遙遙無期，須承諾一個期限？

五、 實施者-首泰建設股份有限公司 何健銘副理：

案子有他的時空背景，爭取開放空間，跟車道改變，有針對委員的意見做修改，開放空間通過獎勵值之後，之後圖面可以更明確，圖面變更比較多需要再公展，根據都更程序希望明年可以完成事業計畫審查核定，後面繼續走權變，讓大家可以重新根據新圖面來選屋，後續可以請建照。109年希望事業計畫可以核定，109年7月可以將權變去做報核，前面先估價，權變公聽會讓大家選屋，核定公告預計111年8月，後續為整體申請建照與施工期間，希望115年可以完工、交屋，為預期最理想時間。

六、規劃單位—弘傑開發事業股份有限公司 辜永奇總經理：

1. 財政局的意見依照相關審議規範配合辦理。
2. 本案已經自行劃定更新單元範圍核定，當時整合之結果為目前更新單元之範圍。爾後鄰地需進行危老或更新皆有足夠之面積得以重建，關鍵在於所有權人同意情形。

七、學者專家—簡委員伯殷

1. 鄰地想納入，但在103年已經自行劃定，當初鄰地同意意願可能很低，所以才沒納入。
2. 規劃設計為小坪數，是否符合住戶需求，公展期間大家未表示不同意，事業計畫要確認規劃設計、容積獎勵、共同負擔，成本要花多少，事業計畫核定完，後為權利變換，每個人可分到多少權值、找補金額、分配房屋及車位，都更程序花費時間長短與大家配合度有關。
3. 本案開放空間已經審查通過，1樓A棟規劃高度8.3米是否合理？
4. 民生東路轉彎處人行道有欄杆，要如何處理？
5. 本案為商4特(原商3)之容積，商業面積僅規劃至2樓，進

委員會可能會有意見。

6. 2 樓是一般事務所，卻未規劃廁所，未來是規劃集中使用或是規劃於各戶室內？
7. 後面新生北路 76 巷為 6 米道路，需再退縮 2 公尺補足計畫道路 8 公尺，另覆土深度也需檢討。
8. 財政局提醒轉管位置需在平面圖標註出來，若真有轉管，將涉及估價師會有折價問題。
9. 一戶一車位為原則，不夠分怎麼辦？
10. 套房設計是地主分的嗎？目前法令室內面積不得小於 46 m² (13-14 坪)，目前都沒有到 46 m²，所以地主都不能選這些房子。最好為兩個人或三個人共同分一個房子。
11. A、B 兩棟管委會、健身房是在 B 棟 3 樓，那 A 棟的人怎麼辦？產權怎麼分配？
12. 財務計畫現金流量表需修改。
13. 信託管理費為零，未來將無法提列信託費用，請實施者確認。
14. 陽台是否可用沖孔板設計？

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 3 時 15 分）