

富鉅鼎建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市大安區通化段一小段812地號等6筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」

公聽會視訊會議發言要點

壹、時間：民國111年6月23日（星期四）下午3時30分

貳、地點：臺北市都市更新處17樓1703會議室

（臺北市中山區南京東路三段168號17樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 張逸民幫工程司 代

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：魏良諭 代

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防疫，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，歡迎大家來參加由富鉅鼎建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市大安區通化段一小段812地號等6筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」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，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的張逸民幫工程司，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會蕭麗敏委員（會議現場），及臺北市稅捐稽徵處代表與會（透過視訊參與），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15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張逸民幫工程司代

- (一) 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。
- (二) 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。
- (三) 登記發言以二次為原則，並採統問統答方式，以 5 人為一組進行統問統答，發言時間為 3(或 5)分鐘

二、行政院農業委員會林務局(書面意見承辦代為宣讀)，：

(一) 有關都市更新事業計畫：

1. 位於 2 層樓之防災中心未來實際使用及管理維護單位為何？
2. 依事業計畫報告書平面圖所示，於 1、7、8 樓有糞管轉管設置，請實施者妥為規劃並做好施工品質。
3. P16-3 管理維護計畫第四(七)及附錄八-3 住戶管理規約第九條第八點：「本案依財政部國有財產署北區分署、臺北市政府警察局需求，所規劃之辦公廳舍(1F 國產署大廳、管委會使用空間(一)、2F-A、3F-A、4F-A、5F-A、6F-A、7F-A、職務宿舍……並設置安全梯 C 及無障礙電梯 B 僅供『辦公室』使用(非前述大樓共用之範圍由該所有權人負責後續之管理維護)，……」：

(1) 上開『辦公室』請修正為『管委會、辦公廳舍及職務宿舍』。

(2) 上開規定係表示，後續安全梯 C 及無障礙電梯 B 之管理維護須由本局、臺北市政府警察局及管委會共同分攤相關費用，惟前開設施是否確無其他區分所有權人使用，請確認。又安全梯 A、B 及無障礙電梯 A、緊急升降梯後續因採樓層管制，其後續之管理維護費用又如何處理，請實施者說明，並納入相關住戶管理規約中。

(二) 有關權利變換計畫：

1. P11-5 表 11-3 建物登記清冊表，2F-A、3F-A、4F-A、5F-

A、6F-A、7F-A 附屬建物雨遮及陽台面積合計值與 P9-1 表 9-1 更新後土地及建築物分配面積表附屬建物欄數據不一致，爰表 9-1 建物面積合計值請併同釐清。另表 11-3 共有部分(5)重複 4 欄，應係誤植。

2. P15-29 地下四層專有共同區分圖所示，國產署蓄水池共計 2 座，惟住宅蓄水池僅 1 座，與其使用樓層數比例不相當，請說明其合理性或調整公設劃分。
3. P15-32 地下一層專有共同區分圖所示，機車位係列為大公，查本局大公權利範圍高達 3376/10000，則未來機車位之使用應按權利範圍比例調配數量，且管理費應由使用者付費，並請實施者納入相關規約規範。
4. P15-33 一層專有共同區分圖所示，管委會使用空間應屬全體區分所有權人共同分攤空間，目前列為國產公，且由本局全數分攤，尚難謂合理，請改列大公。又管委會使用空間設置於辦公廳舍大廳，恐影響機關人員安全管控，請實施者再行考量。另專有共同區分圖之圖例名稱請與表 11-3 之共有部分一致，以利查對。
5. 請實施者提供本案各區分所有建物分配大公權利範圍之計算方式供參。

(三) 未來本局分回 2-7 樓辦公廳舍部分，考量使用需求，請實施者配合增加每層樓活載重以 595 公斤/m²進行設計。

三、財政部國有財產署北區分署(書面意見承辦代為宣讀)：

(一) 旨述變更事業計畫及擬訂權利變換計畫案(公開展覽版)，茲提供意見如下：

1. 本案國有土地比例 77.92%，本案人事管理費、銷售管理費、風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例達 46.36%，請以國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益國產全民權益。
2. 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附錄六-48 信託報價單內容，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同小段 822 地號國有土地，並於計畫書及信託合約內確實載明。
3. 本案提列特殊因素項目-地中壁、扶壁費用新臺幣(以下

同)2,389萬5,000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。

4. 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。
5. 實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體15年、防水保固2年、其他裝修及設備1年，於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。
6. 請實施者提供三家不動產估價師之估價報告書予本分署。
7. 請確認變更事業計畫及擬訂權利變換計畫內有關11F-A1建物平面圖臥室1格局是否有誤。

(二) 副本抄送行政院農業委員會林務局(本分署108年8月20日台財產北改字第10850009460號函委託貴局參與旨案後續都市更新進程(含提供辦公廳舍建築規劃設計需求及驗收、點交更新後房地等)，並得自行委託專業或技術服務廠商(含團體或機構)就更新後房地分配方案及共同負擔合理性等提供專業或技術性協助。)

四、其他到場人—洪○○(範圍外周邊里鄰)：

- (一) 大家午安，我是洪○○，我應該是利害關係人，當然不是權利變換的利害關係人，因為我是鄰居，也是管委會的主委，一般臺北市施工的時候，有時候挖地下室會出現一些問題，比如說隆起或是沙湧，當然要看地質還是地下水位的所在位置，一般施工來講都會抽水，抽水可能會造成附近水位下降會有一些問題，所以我這邊建議擋土支撐的方式要注意用比較安全的方式，第二點建議是施工機具請採用低噪音，不然在施工過程當中，當然也是會按照政府的規定，幾點到幾點，音量不能超過多少，但是有時候施工的瞬間音量會很大聲，第三點建議採用低震動的施工方式，有時候是聲音有時候是震動有時候是造成災變，以上本人三點建議請實施者單位參考，謝謝。
- (二) 洪○○第二次發言，想請教因為我是在19巷北側，請問有沒有模擬日照影響，主要是冬天的時候太陽在南邊，就不知道這棟建築物會不會遮到我們的日照的情形。

五、實施者團隊—安邦工程顧問股份有限公司(謝長潤協理)：

- (一) 2F 防災中心主要是未來發生火災或地震提供的安全場所，作為相關人員緊急應變指揮場所，屬於大樓共同使用空間，未來管理單位為管理委員會。
- (二) 2F 防災中心主要是未來發生火災或地震提供的安全場所，作為相關人員緊急應變指揮場所，屬於大樓共同使用空間，未來管理單位為管理委員會。
- (三) 管理維護計畫及住戶管理規約之相關辦公室名稱會依意見修正；另安全梯 C 及無障礙電梯 B 未來為林務局及警察局宿舍專用空間，其他安全梯 A、B 及無障礙電梯 A、緊急升降梯為樓層管制，後續管理維護由大樓所有所有權人共同維護。
- (四) 有關權利變換報告書，表 11-3 建物登記清冊表經檢視有誤植部分將配合修正；國產署蓄水池共計 2 座，住宅蓄水池 1 座，另於住宅單元於屋突 2、3 層均有水箱，均依據未來使用人數計算；有關機車停車位會於管理規約載明清楚，未來依管委會決定，以使用者付會方式處理；1 樓國產署專屬辦公大廳旁邊有管委會空間，未來作為林務局及警察宿舍管理單位使用，列為專屬大公；專有共同區分圖之圖例名稱與表 11-3 之共有部分會配合修正一致；有關區分所有建物分配大公權利範圍之計算方式，會請建築師及代書與林務局進行說明。
- (五) 有關樓層載重部分有與林務局達成共識，會依相關意見配合辦理。
- (六) 有關相關管理費均依據提列標準提列，未來實際費率及金額以市政府核定之權利變換計畫為準；信託目前本案檢附為報價單，信託金額不包含國有土地，未來會於核定前檢附相關信託合約；特殊因素費用已請結構技師依據臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則進行辦理；實際交屋日前之管理相關費用，由實施者支付；有關保固部分會依據國產署需求辦理並於計畫書中撰寫；估價報告書會以電子檔方式提供國產署。
- (七) 有關鄰地地主意見，會考量施工安全性並做好整體施工管理計畫，施工前會進行鄰房鑑定，有關施工機具會依照環保署相關規定辦理。

(八) 日照陰影部分政府有法令規定需進行相關檢討，故於都市更新事業計畫書中也有相關圖說，確保北側日照符合規定。

六、學者專家—蕭委員麗敏：

- (一) 本案為事業計畫及權利變換計畫分送，在法令適用尚需釐清，辦理變更事業計畫部分是以新法令規定申請容積獎勵及新版本提列共同負擔，針對這部分建議釐清相關獎勵容積的適用，於原核定版有申請停獎獎勵值，而都更法令依照新法，原停獎是否予以保留請再釐清，建議於幹事會前與相關單位討論；另就今日簡報資料原核定版為 18.76%，變更後為 17.8%，數字亦做調整，是否因為停車位數量有變動，假設尚可申請停車獎勵，針對獎勵值核算部分也請一併釐清確認。
- (二) 通案若為事權分送，價格基準日會依估價報告書之價格日期當作基準，目前估價價格日期為 110 年 11 月 1 日，簡報 P.12 租金補貼是依照原核定統計 99 年大安區租金水準，建議應與價格日期一致。
- (三) 雖然目前造價成本提高，但以本案目前 47.06% 之共負比在大安區有略為偏高情形，請實施者再檢視共同負擔提列之項目；本案興建 17 樓採用鋼骨造，因位於大安區使用鋼骨造可以理解，但造價成本差異會讓共負比偏高，有幾個處理方案可以考量，第一點為檢討整體共同負擔相關項目及費用之合理性，第二點在估價部分是否有合理反映建材優勢。
- (四) 另與地主做說明，公開展覽結束後程序有幹事會，會針對估價報告書進行審閱，有相關估價意見，會在幹事會時再作討論。
- (五) 相關管理費用項目在審議會上希望報告書內容是完整的，就每項管理費用項目的定義、標準及提列到這個費率之原因，能有更完整的論述及說明，過去作法可能是在回應表中說明，現在會建議回到報告書本文能充分說明，讓報告書更完整。

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 4 時 10 分）