

維陽建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區中山段一小段 729 地號等 30 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：112 年 4 月 12 日（星期三）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市中山區新庄區民活動中心

（臺北市中山區新生北路三段特 50 之 1 號）

參、主持人：臺北市都市更新處梁紹芳 股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：洪子晴

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佩戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由維陽建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區中山段一小段 729 地號等 30 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」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梁紹芳股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會簡文彥委員，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，請至發言登記處完成登記，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，再請各位地主表達意見。

等以下的流程會請實施者做 15 分鐘事計及權變的簡報。

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)原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人 5 分鐘發言時間

二、所有權人—王■■■■ (753 地號土地)：

- (一)大家好，我是民權東路一段 ■■ 巷 ■■ 號■■樓的住戶，我的土地建蔽率是 65%，容積率是 560%，才配給我這樣的價值有公道嗎，我的房屋是在二樓，分配要公道，且未來房屋價值的要多少，時間都還沒到也不知道價值多少，如過到時房價跌了呢，現在的分配是否公平，請政府公道指教看我的土地房屋可以價值多少。

三、估價單位—麗業不動產估價師聯合事務所(羅一翬估價師)：

- (一)地主您好，該地主應是 753 地號沒錯吧，簡報 P. 60 在分宗土地的劃分是在 11 號，該宗土地有專屬獎勵容積檢討(含合法老舊建物、合法 4、5 層樓等)加計折減後容積率是 599.06%，剛有提到是該地主建物屬二樓，本案價值的評估會先評估土地的價值，再去拆分並查估各樓層價格，而後才做地價的分配，本案評估過程中，皆有考量各式因素。

四、學者專家—簡文彥委員：

- (一)首先恭喜各位，都市更新事業計畫及權利變換計畫的送件是件相當不容易的事情，並且本案也已在辦理公展的期間。
- (二)公展期間依據法令需求，由台北市更新處辦理本次公辦公聽會，主要是綜整各位的意見，今天住戶看起來也是滿支

持這個案子的，後續應該也是相對單純。

- (三) 剛才有陳情的民眾，第一點和您說明，都市更新主要是以各所有權人之價值去做選配，本案估價師也已說明，您的價值會考量附近行情及各宗土地間的關係，如仍是對估價有意見，也可請規劃團隊或估價師和您說明，本案選配的部分也是有依照選配原則去辦理，如有任何疑慮都可以請規劃團隊再次說明。
- (四) 本案屬全街廓更新單元，係於 110 年劃定更新單元核准，東西兩側道路如未達八米，需依照審議通則，留設巷道寬度達八米，如有窒礙難行的部分則於審議會時提出，並說明甚麼因素致本案無法補足巷道至八公尺。
- (五) 本案喬木的位置也請注意，因喬木有覆土深度 1.5 公尺的規定，需考量和地下室開挖的範圍是否有重疊的部分，如是則需考慮是否移植樹的位置或是其他方法。
- (六) 在商業空間的部分也需有商業空間留設或是廁所集中留設等審議通則，也請建築師須符合相關規定。
- (七) 預祝本案早日完成審議，且本案為事權併送的案件，核定後可以很快地申請建照，今天公聽會完之後相關程序會進到臺北市政府進行小組及大會的審議而後申請建照再拆屋等動作，也非常感謝各位民眾今日的參與。

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 2 時 56 分）