

國家住宅及都市更新中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區成功段三小段3地號等46筆土地及臨沂段一小段487-2地號等43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：民國114年5月28日（星期三）下午2時整

貳、 地點：臺北市青年局3樓臺北演藝廳（臺北市中正區仁愛路一段17號3樓）

參、 主持人：臺北市都市更新處 宋蕙汝 股長

肆、 出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：宋沛融

伍、 主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由國家住宅及都市更新中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區成功段三小段3地號等46筆土地及臨沂段一小段487-2地號等43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 宋蕙汝 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林佑璘委員，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。等一下的流程會請實施者做10分鐘的簡報。

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) 原則採統問統達方式，發言輪數為二次，每人3分鐘發言時間。

二、公有土地管理機關－臺北市政府文化局（書面意見）

查旨案基地位於中正區成功段及臨沂段，基地內部分建物曾向本局申請辦理文化資產價值評估，惟查全案基地無函詢紀錄，本局業於114年5月20日函請國家住宅及都市更新中心檢送基地詳細資料，以利本局針對全區全案基地進行查詢後回復。

三、公有土地管理機關－財政部國有財產署北區分署（書面意見）

本案財政部國有財產署更新後分回國有辦公廳舍經內政部規劃相關機關單位進駐，本分署前以112年6月14日台財產北改字第11250007250號函委託該部參與後續都市更新進程(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)，請實施者將上開處理方式納入事業計畫書適當章節，後續本案相關進程請一併通知該部並副知本分署。

四、公有土地管理機關－臺北市政府工務局新建工程處（書面意見）

(一) 旨案更新範圍涉本處管有臨沂段一小段487-2地號市有土地，土地使用分區為「第三種住宅區」，後續將變更非公用財產交由本府財政局接管，惟於未辦理管理機關變更前，仍由本處依都更條例相關規定參與都更。

(二) 有關旨案權利變換申請分配事宜，由本府財政局提供選配意見後回覆國家住宅及都市更新中心，本次公聽會本處不出席。

五、所有權人－葉■■■小姐（■■■路■■■號■■■樓）

之前選配的時候未被告知一樓店鋪的使用類別，以致我們選配到的店鋪和目前從事或未來期待的行業別相差甚鉅，會後將以書面方式補充本戶確切擬變更的組別，希望可以在法規允許的範圍內做類別更正。

六、實施者－國家住宅及都市更新中心 洪敬哲組長

有關店面使用類別部分，在不影響建築規劃檢討下可配合調整。

七、學者專家－林佑璘委員：

- (一) 因公辦都更案是由國住都擔任實施者，並公開評選出資人來協助實施都市更新事業。有關維護保固事項，承諾保固的主體仍應以實施者身為準，倘實施者與出資者就該保固承諾另有簽訂契約約定，則後續執行得以契約約定內容為準，惟更新計畫書內容仍應以實施者惟承諾保固的主體，後續請實施者修正。
- (二) 未來更新後會有2個住宅棟及1個辦公棟，因其使用屬性的不同，在管理維護上會有一些區別，但報告書內未特別針對不同類型的管理維護去做分別，這部分請實施者後續於計畫書內補充。
- (三) 有關更新後無障礙停車空間、捐贈公益設施及裝卸停車位等，依目前審議原則規定都不能夠讓地主去分配，故於管理維護事項內應將這部分納入說明。
- (四) 有關選配原則部分，以下幾點建議修正，以利審議能夠更順利：
 - 1. 更新後無障礙停車空間、捐贈公益設施及裝卸停車位，不納入選配一事，建請實施者於選配原則內載明。
 - 2. 經實施者說明，本案更新後允許私地主能夠跨區（成功段及臨沂段）作權利變換的選配，惟選配原則目前尚無特別載明，建議實施者補充。
 - 3. 本案選配原則目前規範地主選配時，應於分配權利價值110%為限，請實施者補充說明，倘逾110%時，是否得於取得該所有權人、實施者及出資人三方同意，且不影響其他人選配權益的情況下，允許依協議內容選配；倘有保留這部分的彈性，建議可納入選配原則內載明。
- (五) 本案涉及文資審查的部分，因會影響未來的審議，這部分建議實施者盡速辦理。

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42分）