

# 耕薪都市更新股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區雙連段二小段 633-2 地號等 33 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 1 月 22 日（星期三）下午 3 時 00 分

貳、地點：臺北市大同區國慶區民活動中心大場地

（臺北市大同區昌吉街 87 號 4 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 楊祖恩股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：吳心筠

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由耕薪都市更新股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區雙連段二小段 633-2 地號等 33 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楊祖恩，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。發言次數以二次為原則，發言登記時間：第一次登記時間為規劃單位簡報結束前，第二次登記時間為第一次答詢結束前，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記。等以下的流程會請實施者做

15 分鐘事業計畫及權利變換計畫的簡報。

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 3 分鐘發言時間。

### 二、臺北市政府文化局（書面意見承辦代為宣讀）

- (一) 查本局業以 113 年 3 月 25 日北市文化文資字第 1133002272 號函(諒達)函復本案都市更新規劃單位(略以)：「旨案基地位於直轄市定古蹟『原臺北北警察署』、歷史建築『林華泰茶行』隔道路鄰接街廓，依據文化資產保存法第 34 條第 1 項規定，營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽通道。同條第 2 項規定，有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之。」
- (二) 惟本案申設單位尚未檢送新建工程之建築規劃計畫圖，及以直轄市定古蹟「原臺北北警察署」、歷史建築「林華泰茶行」為景觀視覺軸線之模擬圖說，說明文化資產與新建工程之關係，及文化資產保護監測計畫等資料過局(實際檢討之文化資產依新建工程開挖深度 5 倍範圍內為準)，請儘速提交計畫，俾利本局辦理後續。

### 三、財政部國有財產署北區分署（書面意見承辦代為宣讀）

- (一) 本案涉臺北市政府工務局新建工程處(下稱新工處)經管同小段 633-2 地號國有土地，使用分區為「第四種住宅區」，面積 11 平方公尺，占更新單元總面積 1230 平方公尺比例 0.89%，採「權利變換」方式辦理都市更新。依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 5 點規定，

更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第 46 條第 3 項第 3 款、第 4 款規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定略以，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。上揭國有土地處理方式，請實施者於事業計畫書第 12-1 頁完整載明。

- (二) 事業計畫書第 13-5 頁，本案信託範圍並未包含國產署經管國有土地一節，因範圍內係涉新工處經管國有土地，爰請修正為信託範圍並未包含國有土地。

#### 四、實施者—耕薪都市更新股份有限公司（吳佳玲協理）

有關國有財產署北區分署的部分實施者遵照辦理。有關文化局的意見，實施者會依照規定製作圖說及送審，以上。

#### 五、學者專家—簡文彥委員

- (一) 實施者團隊及各位住戶午安，這個案子的同意比例已經相當高，公展完成後就會進入審議程序，我想各位住戶也非常期待本案可以盡快核定公告。
- (二) 本案報核版本及公展版本有做變動，為了時程的關係實施者在今天會議上有做說明，這邊提醒各位住戶注意，因本案是事業計畫及權利變換計畫併送案，剛才估價師及實施者也有說明，實施者變動的兩個獎勵項目會影響到估價條件，會涉及到地主的估值，當初報核版和現在公展版看到的數字會不一樣，所以提醒各位住戶要特別注意，以免後續產生爭議。並預祝本案順利成功，謝謝。

#### 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 00 分）