

有富國際實業股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市大同區市府段二小段 613 地號等 33 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 113 年 2 月 2 日（星期五）下午 3 時

貳、地點：臺北市大同區台北橋區民活動中心（臺北市大同區迪化街一段 374 號 2 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 張雅婷股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：楊祖恩

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由有富國際實業股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市大同區市府段二小段 613 地號等 33 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，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張雅婷股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會蕭麗敏委員，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 分鐘的簡報。

陸、與會單位發言要點：

一、主席說明發言原則：

1. 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。
2. 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、所有權人—中華民國（公有土地管理機關：財政部國有財產署北區分署(619-1、620-1 及 621-1 地號)）（書面意見承辦代為宣讀）

1. 本案共同負擔比例達 46.96%，且人事行政、廣告銷售及風險管理費用均以上限提列，仍請實施者再就財務計畫中各項共同負擔提列費用，檢討其合理性與必要性，調降共同負擔比例，以維土地所有權人權益。
2. 權利變換計畫書表 7-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表，其中寶源不動產估價師事務所之更新後房地價值與不動產估價報告書摘要表四不符，請實施者再予確認，並請提供三家估價報告書供參。
3. 權利變換計畫書第 10-1 頁，本署經管國有土地更新後應分配權利價值新臺幣(下同)1,226 萬 8,281 元，未達最小分配單元價值 2,071 萬 6,130 元，經實施者同意領取更新後權利金，惟其他不能參與權利變換分配者，係領取補償金，建請實施者統一領取方式，以維所有權人權益。

三、臺北市政府文化局(書面意見承辦代為宣讀)：

經查旨揭基地範圍（33 筆土地）尚與計畫書內所附本局前案查詢範圍（22 筆土地）不符，請貴處協助通知申請單位，檢附函詢基地範圍之地籍地形套繪圖、完整土地謄本及建物謄本、所詢範圍清冊（含未登記建物之地號、建號、門牌、所有權屬、建物年期與年期證明文件）、所有建物之現況照片

(含門牌及完整建物外觀)及相關歷史資料送本局，俾利辦理後續。

四、規劃單位—弘傑開發事業股份有限公司(陳玉璟副總經理)：

1. 關於文化局函文所提基地範圍疑義，本案先前已函詢過文化局協助檢視文化資產相關疑義，後續會由實施者再次函詢文化局，並將相關函詢內容檢附於報告書內。
2. 有關於國產署的意見，我們會加以考量並於報告書中補充說明，以上。

五、學者專家—蕭麗敏委員：

1. 實施者團隊很用心幫各位地主爭取更多的容積獎勵，所以本次的變更幅度較大，建議在接下來的幹事會審查中，將原核定版和變更版的主要調整內容，如容積獎勵差異、建築設計量體及共同負擔費用對照說明。因共同負擔費用看起來增加很多，但主要應該都是量體增加的關係，建議從造價及單價調整的內容進行說明，有助於在審議過程中，讓委員了解這次變更較大的工程費用數字差異的真正原因，在後續審議上會比較有效率。
2. 另外針對權利變換的部分，後續會有權變小組委員幫各位地主審視三家估價報告書，由估價背景委員針對報告書來提出建議，保障地主的權利。
3. 最後有一點可惜就是我們的同意比率，尚有一些地主未表達，實施者團隊可以持續努力，也跟各位地主報告，如果可以達到百分百同意，有168專案可助於審議程序加速，最後建議地主如果有任何的問題，隨時跟實施者團隊討論和確認，有助於本案程序能夠加速，以上建議，謝謝。

六、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。

柒、散會（下午 3 時 40 分）