

頂禾開發股份有限公司擔任實施者擬具之「變更(第二次)臺北市大安區龍泉段一小段169地號等29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114年8月26日（星期二）上午10時00分

貳、地點：臺北市大安區客家文化會館4樓會議室

（臺北市大安區信義路三段157巷11號4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）

記錄：許雅婷

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由頂禾開發股份有限公司擔任實施者擬具之「變更(第二次)臺北市大安區龍泉段一小段169地號等29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簡裕榮委員，及臺北市稅捐稽徵處與會。本次會議舉辦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15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)原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人3分鐘發言時間

二、里長—大安區大學里（吳○○里長）：

- (一) 都更處代表及在座的好鄰居大家早安，里長關注本案已久，很高興能走到公辦公聽會，後續有關涉及古蹟水圳的議題需要一些時間處理。
- (二) 有民眾關心本案周遭道路開闢情形，里長近期有與國防部、新工處一起開會，後續一定會持續追蹤本案更新進度並告知最新資訊。
- (三) 因本周市長將蒞臨大學里巡視交通，後續全臺北市第一個防災資源室將在大學里啟動，為因應天災頻繁，我們一定要做一個自助、人助、互助的社區，另因需要處理其他庶務先行離席，若有疏忽，再請里民告知，讓我們一起讓大學里更好，祝後續都市更新活動及會議都順利圓滿。

三、臺北市政府文化局(書面意見)(更新處承辦代為宣讀)

依「文化資產保存法」第24條：「古蹟應保存原有形貌及工法，……依照原有形貌修復，並得依其性質，由所有人、使用人或管理人提出計畫，經主管機關核准後，採取適當之修復或再利用方式。」，查本市直轄市定古蹟「霧裡薛圳第二支線明渠」坐落本案都市更新基地範圍內（龍泉段一小段429地號），基於文化資產價值優先保存之原則，應透過修復及再利用計畫檢討，擬定修復原則與未來再利用方式為宜。

四、公有土地管理機關－財政部國有財產署北區分署（437-1、437-4、437-5地號）（書面意見）（更新處承辦代為宣讀）

旨案更新範圍涉財政部國有財產署經管同小段437-1、437-4、437-5地號3筆國有道路用地，面積合計167平方公尺，採權利變換方式實施，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第12點規定留供辦理抵充，無涉撥用。爰請實施者更正權利變換計畫書第8-7頁二、(二)內容。

五、公有土地管理機關－國立臺灣大學（427-1地號土地）（書面意見）（更新處承辦代為宣讀）

- (一) 依據貴府都市發展局105年11月17日北市都授新字第10532099200號函說明二略以，規定最小建築單元面積不得小於46平方公尺(約14坪)規定意旨，係針對原土地所有權人因辦理權利變換應分配之土地及建築物，為維持一定居住水準品質，而予以限制；.....分回作公營住宅及公有公用宿舍實際使用需求具備公有之特性，與原土地所有權人因權利變換應分配之土地及建築物，為維持一定居住水準品質而予以限制有所不同。
- (二) 查貴府信安都更分回戶（臺北市信義區信安街168號）有規劃10坪、12坪、13坪房型之社宅；再查業於113年10月30日辦理聽證會之臺北市信義區雅祥段四小段97地號等16筆土地都市更新案，亦有規劃小於46平方公尺單元予臺北市政府財政局。因此，本校應得申請分配本案主建物面積未達46平方公尺之住宅單元(2F-B2)。
- (三) 本校屢次聲明請實施者規劃符合本校可分回或選配之單元面積，倘有多選配部分亦將依相關規定辦理；惟實施者皆主張規劃已底定，窒礙難行本校所提意見，似不願

採納本校需求及意見。

- (四) 綜上，本校重申實施者擬具之旨揭都市更新案已嚴重損及本校所經管同區段427-1地號國有公用土地權益，敬請貴府督促實施者積極與本校溝通協調。

六、公有土地管理機關－國防部政治作戰局（169-4、169-5、431-2地號）（書面意見）（更新處承辦代為宣讀）

- (一) 旨揭都市更新涉本局管有「新南眷舍」坐落大安區龍泉段一小段169-4、169-5及431-2地號等3筆土地，係奉行政院核列「國軍老舊眷村改建總冊」土地清冊內變產置產之不動產，前依「都市更新條例」被動參與自辦都市更新，合先敘明。
- (二) 169-5及431-2地號等2筆道路用地土地謄本登記原因係徵收方式取得，爰應依土地權利價值計算共同負擔，且併同169-4地號住宅區土地辦理都更價值權利變換相關事宜；本局不同意採抵充方式辦理。

七、公有土地管理機關－臺北市政府工務局新建工程處（169-3、169-5、431-3地號）（書面意見）（更新處承辦代為宣讀）

經查旨揭都更案涉本處管有本市大安區龍泉段一小段169-3、169-5、431-3地號等3筆國有土地，土地使用分區皆為道路用地（公共設施用地），本案依來函所附權利變換計畫書第拾貳章公有財產之處理方式及更新後之使用原則本處道路用地抵充，另本次公聽會本處不派員。

八、鄰地土地所有權人－彭○○（臺大新象大廈）（現場登記發言）

- (一) 有關建築物夜間燈光、車道出入口位置及車行光線將會影響我們臺大新象社區，但實施者卻沒和我們社區溝通過。

- (二) 很高興旁邊土地能做運用，考量北側道路用地通車時，將影響我們社區原本的通行方向及動線，實施者應提前跟我們社區溝通，並告知我們社區住戶。
- (三) 「霧裡薛圳第二支線遺址」是很難得的水文，如何完整的維護應該也要麻煩實施者與社區溝通。本社區10月將召開區權會，歡迎實施者前來說明，謝謝。

九、規劃單位—財團法人都市更新研究發展基金會（蘇秀玲 副主任）

- (一) 有關臺北市政府文化局意見將透過修復計畫與未來再利用檢討配合辦理。
- (二) 將配合財政部國有財產署北區分署意見更正權利變換計畫報告書。
- (三) 國立臺灣大學已多次來函，實施者亦已多次函覆，主要因國立臺灣大學更新後權利價值低，難以規劃相符合之單元提供選配，還請諒解。
- (四) 有關國防部政治作戰局意見將依法令規定辦理。
- (五) 臺北市政府工務局新建工程處道路用地依規定辦理抵充。

十、實施者—頂禾開發股份有限公司（吳文政協理）

- (一) 本次公聽會資料更新處均依規定寄發給土地、合法建築物所有權人、他項權利人等。若鄰地住戶有興趣，里長辦公處都有放置相關資料，可以前往翻閱。
- (二) 北側計畫道路部分目前進度係配合新工處排除地上物，尚未進行到開通計畫道路。待都更核定後才會開通北側八米計畫道路及南側六米計畫道路。
- (三) 本案相關作業一直有與臺大新象社區主委、總幹事聯繫溝通，可能沒辦法每位住戶逐一說明，這部分實施者後續會加強辦理。

- (四) 「霧裡薛圳第二支線遺址」已列為市定古蹟，目前正進行文資審查作業。這一年亦有多次會勘與相關會議，許多居民都有列席參加，相關資料亦有公告於里長辦公室。

十一、學者專家－簡裕榮委員

- (一) 建築計畫部分，1樓規劃設有零售業單元，建請實施者於地下一層補充標示裝卸車位及公設車位，並請於住戶管理規約內說明供公眾使用之性質及其相關維護管理計畫。
- (二) P. 9-57照明計畫，為免影響樹木生長，更新審議原則不同意使用投射燈，建議建築師檢討修正。
- (三) P. 11-3分配與選配原則，分配保障原則「1. 更新前一樓合法建築物保障。2. 更新前、後住宅（土地）區位保障」，請實施者補充說明，並請考量更新前店面戶，更新後有選配店面戶之優先權。
- (四) 附錄十一住戶管理規約，宜補充無障礙車位、公設車位及裝卸車位編號，並提供公眾使用，由管委會維管，請實施者補充說明。
- (五) 本案市定古蹟「霧裡薛圳第二支線明渠」，坐落本案都市更新基地範圍內(龍泉段一小段429地號)，該古蹟宜列入分配其選配原則，由原土地所有權人分回，估價條件亦請實施者一併檢視修正。

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（上午10時45分）