

國家住宅及都市更新中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區學府段一小段201地號等31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113年6月18日（星期二）上午10時00分

貳、地點：臺北市大安區建南區民活動中心-後廳區

（臺北市大安區信義路三段134巷82號2樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 吳子瑜股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：宋蕙汝

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「擬訂臺北市大安區學府段一小段201地號等31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吳子瑜股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會葉玉芬委員。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：

(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—臺北市政府工務局新建工程處（201地號等7筆土地）（書面意見）：

本處管有本市大安區學府段一小段211、211-4地號等2筆國有道路用地（合計面積為204平方公尺）及同段201、201-1、224、229、238地號等5筆市有道路用地（合計面積為210.125平方公尺），依權利變換計畫，後續係辦理抵充。

三、所有權人—財政部國有財產署北區分署（238地號等7筆土地）（書面意見）：

(一)請實施者依下列規定修正事業計畫書及權利變換計畫書相關章節內容：旨案涉財政部國有財產署經管同小段238地號國有持分抵稅道路用地，持分面積34.5平方公尺，占更新單元總面積7,179平方公尺之比例為0.48%。因旨案採權利變換方式實施，上述238地號國有土地依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（下稱處理原則）第12點規定領取現金補償，無涉國有土地辦理撥用程序，請修正計畫書之公共設施預計取得方式（事計第6-2頁及權計第3-3頁）。

(二)本案國有土地比例合計達14.48%，人事行政管理費、廣告銷售管理費及風險管理費仍均以上限提列，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。

四、所有權人—國泰人壽保險股份有限公司（楊○○ 代）（202、203地號土地）（現場登記）：

(一)依臺北市都市更新權利變換選配作業須知第2條：「...權利人應得就其應分配權利價值部分自由選擇更新後房地單元」，惟本案公開評選文件需求說明書第7.2條規定由住都中心優先分回南側基地辦公棟，「優先」應非意指「一定」。

(二)本公司於選配期間內提出分配位置申請，申請房屋單元編號5F-B1及5F-B2，在112年11月10日辦理之公開抽籤會議，非針對本公司與住都中心重複選配之單元進行抽籤，而是替本公司抽取北側基地剩餘房屋單元及車位，是否有違都市更新權利變換實施辦法第17條：「...同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理」

五、規劃單位－冠霖不動產顧問股份有限公司(林俊堯 副總經理)：

(一)本案係公辦都更，招標文件載明國家住都中心選配南側基地更新後建築物及其持分土地，因本案規劃北側基地為店面及住宅使用，南側基地為辦公使用，有使用上之差異，於112年10月6日自辦公聽會已和所有權人說明並載明於選配原則。國泰人壽所提意見將藉由審議會作討論，實施者與出資人也將持續與國泰人壽協商。

六、學者專家－葉玉芬委員：

(一)所有權人國泰人壽保險股份有限公司所提出之訴求係因其身分而對分回財產有相關規範與限制，望實施者持續與所有權人溝通協調。

(二)權利變換計畫第10-1頁，第二點載明本案計有8位所有權人勾選不願參與權利變換，經查有8位為應分配價值屬未達最小分配單元，是否意指前述勾選不願參與之8位所有權人為應分配價值屬未達最小分配單元，請實施者清楚敘明。下表不願及不能參與名單共計27位所有權人，僅1位表示不願參與，其餘表列皆勾選不能參與，建議釐清所有權人意願表達情況，並載明於計畫書內，以利後續審議。

七、臺北市都市更新處－吳子瑜股長：

後續進入實質審查，委員將審查本案選配原則是否有違所有權人權益及選配過程是否合理。

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（上午10時30分）