

安家道生股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區直興段二小段 500 地號等 12 筆(原 9 筆)土地都市更新權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 111 年 01 月 21 日(星期五)下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市萬華區青山區民活動中心

(臺北市萬華區環河南路二段 1 號)

參、主持人：臺北市都市更新處 張雅玫 副工程司

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿)

紀錄：張雅玫

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎(武漢肺炎)疫情防疫，參與會議的人請配合全程配戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由安家道生股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區直興段二小段 500 地號等 12 筆(原 9 筆)土地都市更新權利變換計畫案」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玫副工程司，今天邀請專家學者是蕭麗敏委員。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的話請到發言登記處進行登記，會議流程會請實施者做 10 分鐘的簡報，再請各位地主表達意見。

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，發言輪數為二輪，每人3分鐘發言時間。

二、所有權人—財政部國有財產署(書面意見承辦代為宣讀)：

1. 權利變換計畫書第 P9-17~18、10-3 頁載本署經管國有土地未於規定期間內提出選配申請，經實施者公開抽籤分回更新後住宅單元編號 8F-A2、7F-A3、23F-A6 計 3 戶及車位單元編號 106、50、32 計 3 席，惟本分署迄今未獲 110 年 11 月間選配作業通知，至於 111 年 1 月 4 日至 111 年 2 月 2 日辦理權利變換選配作業，本分署刻正辦理中，後續請實施者依本分署選配結果辦理。

2. 權利變換計畫書第 7-1 頁，更新後住家平均單價約新台幣(下同)91 萬元/坪、車位平均單價約 280 萬元/席及總權利價值 49 億 7,444 萬 0,780 元，與領銜佳駒不動產估價師聯合事務所估計價報告書所載不符，請實施者確認本案估價內容並說明。

3. 國有土地不參與信託，查事業計畫書(核定版)財務計畫章節內文已載明排除國有土地，惟查本案計畫書第 8-2、附錄四-21 頁均未載明已排除國有土地，請實施者說明確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明。

三、實施者—安家道生股份有限公司(徐奕儒規劃師)：

1. 遵照辦理，本案權利變換計畫依國產署選配結果辦理。
2. 遵照辦理，於幹事會審查意見一併修正。
3. 本案信託費用未包含國有土地，於幹事會意見一併補充說明。

四、學者專家—蕭麗敏委員：

本案為事業計畫及權利變換分送案件，目前進行到第二階段，審查重點在於選配過程及結果、估價報告書相關內容，以下建議提供給實施者團隊：

1. 權變報告書 P9-8、9-9 頁，本案採部分協議合建部分權利變換實施方式，建議載明為協議合建選配戶或是實施者的部分。
2. 針對國產署書面意見表示未接獲選配通知，請實施者妥善與國產署溝通，若涉及重覆選配時，亦請多做協調，以利後續程序順利進行。
3. 權變報告書附件第 4-14 頁為鑑價機構合約，目前版本內容為空白，及估價事務所與選任不同，請再檢視內容正確提供。

五、實施者—安家道生股份有限公司(徐奕儒規劃師)：

1. 遵照辦理，於幹事會審查意見一併修正。
2. 於選配階段若涉及到重覆選配問題時，將會與所有權人充分溝通協調，以利後續程序順利進行。
3. 遵照辦理，於幹事會審查意見一併修正。

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 3 時 00 分）