

和暘建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區 莒光段三小段 519-3 地號等 41 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 110 年 12 月 23 日（星期四）下午 3 時 0 分

貳、地點：臺北市立圖書館-萬華分館 7F 視聽室

（臺北市萬華區東園街 19 號 7 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：張彤雲

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，歡迎大家來參加由和暘建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區莒光段三小段 519-3 地號等 41 筆土地都市更新事業計畫案」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股長(張雅婷)，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會朱萬真委員。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—財政部國有財產署北區分署，(書面意見承辦代為宣讀)：

1. 查本案更新單元範圍內涉本署經管同小段 586-1、591、599-28、599-34 及 599-40 地號 5 筆國有土地，使用分區為「第一種商業區」，面積合計 154 平方公尺，占更新單元總面積 804 平方公尺之比例為 19.15%。依財政部 110 年 10 月 8 日公布修正之「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，依都更條例第 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，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，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。因處理原則業經財政部 110 年 10 月 8 日公布修正，爰請修正事業計畫書第 12-1 頁法規引用日期及內文如上，以符實際。
2. 查事業計畫書第 10-1 頁其他土地改良物之殘餘價值估算，採事業計畫及權利變換計畫分送者，於事業計畫階段，請檢附計算方式相關證明書件。
3. 查本案占有他人土地之舊違章建築戶處理方案採現金補償，提列之補償金額應檢具相關證明文件(協議書)並提請審議會審議。
4. 查更新範圍內無合法建築物，惟選配原則載「前項以外之權利人，以原建築物所在位次為原則，申請分配住宅單元」，請實施者說明合理性。
5. 本案國有土地比例高達 19.15%，本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，致共同負擔比例高達 46.61%，請市府責成實施者說明合理性及必要性，以維參

與者權益。

6. 國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文及信託合約內容，均未載明已排除國有土地，請實施者說明，並確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明。
7. 更新後分回房地防水保固至少 2 年，請實施者於交屋同時提供保固書。

三、實施者—和暘建設股份有限公司(陳毅修副總經理)：

1. 有關公有土地處理原則引用法規日期及內文，配合辦理修正。
2. 相關應補充計算式、加強說明合理性、加註說明等意見，配合辦理。
3. 本案信託費用業未包含公有土地部分，將補充說明於事業計畫中。
4. 公有土地更新後分回房地防水保固等相關意見，配合辦理。

四、學者專家—朱委員萬真：

1. 本更新單元範圍有 41 筆土地，目前已將土地面積整合達 99.38%同意，可以看見實施者的用心與努力，如能整合至 100% 同意得轉軌為 168 專案加速審查程序，特此說明。
2. 原事業計畫登載之進度表已與個案進度不符，建議修正。
3. 有關無障礙汽車位，請於住戶管理規約加註說明。
4. 請於圖面補充標示因西南側鄰地執照保留之現有巷道寬度。

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 20 分）