

民凱建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市萬華區萬大段一小段519-2地號等35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 109 年 6 月 18 日（星期四）下午 4 時 00 分

貳、地點：臺北市萬華區民活動中心

（臺北市萬華區東園街 19 號 2 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 李股長怡伶

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：曾少宏

伍、主席致詞：

各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由民凱建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市萬華區萬大段一小段 519-2 地號等 35 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，我是今天的會議主持人，目前任職更新處事業科股長-李怡伶，今天邀請專家學者為王瑞婷建築師。公聽會舉辦之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。如各位地主欲發言，請到發言登記處進行登記始能發言，今日會議流程，請實施者先行 15 分鐘簡報說明，請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、財政部國有財產署(書面意見)：

1. 因「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)及「國有非公用土地參與都市更新注意事項」業經財政部及財政部國有財產署 108 年 6 月 20 日、108 年 7 月 26 日公布修正，爰請實施者於事業計畫書變 20-1 頁修正本案更新單元範圍內國有土地處理方式為「查本案更新單元範圍內涉本署經管同小段 596 地號國有土地，使用分區為「第三種住宅區」，國有土地面積 36 平方公尺，占更新單元總面積 3,633 平方公尺之比例為 0.99%，未符處理原則第 3 點第 3 項得研提主導辦理都市更新規定，爰本分署不考量擔任實施者實施都市更新事業。因本案採權利變換方式實施，上述本署經管國有非公用土地依處理原則第 5 點規定，得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第 46 條規定讓售實施者；另依注意事項第 13 點第 1 項規定，依處理原則第 5 點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。」。
2. 本案容積獎勵(不含其他容積獎勵)達 47.79%，較核定時 46.07%上修，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。
3. 本案共同負擔比例達 46.13%，且較核定當時 44.64%上修，查本署經管國有土地更新後應分配價值，亦較核定

當時下修，請實施者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，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。

4. 權利變換計畫書變 11-1 頁，本案一層平均建坪單價約 77 萬餘元/坪、二樓以上平均建坪單價約 47 萬餘元/坪、車位平均價格約 178 萬餘元/個，均低於本分署查估單價價格(本案附近店面單價約 92~135 萬元/坪、2 樓以上平均單價約 55 萬~60 萬元/坪、車位平均單價約 180~200 萬元/個)，仍請實施者再審酌本案更新後價格之合理性。

二、學者專家—王瑞婷建築師：

本案為 168 專案也經過建照的審查，完整度非常高，後續程序應能更順利更快完成都更程序，提供一點意見，這次變更的圖說有裝飾柱的部分請依建照抽查彙編檢討。

柒、會議結論：

本次會議與會者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，並做審議會審議的參考，今天公聽會謝謝各位的參加。

本案公辦公聽會紀錄於會後上網公告，請至本市都市更新處網站 <https://uro.gov.taipei/> 查詢。

捌、散會(下午 4 時 20 分)