

# 桓億建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市大安區龍泉段一小段206地號等5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110年2月4日（星期四）上午10時0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）

參、主持人：臺北市都市更新處 宋股長旻駿

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：許雅婷

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防疫，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，歡迎大家來參加由桓億建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市大安區龍泉段一小段206地號等5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股長（宋旻駿），今天邀請專家學者是都市更新及爭議處理審議會蕭麗敏委員及臺北市稅捐稽徵處與會。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15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 5 分鐘發言時間。

二、所有權人—沈○○(洪○○代) (329 地號土地) (現場登記發言)：

1. 權變計畫表 17-3 建物登記清冊中 B 地號權屬為公有土地或是公、私共同持有？
2. 請說明 A、D 單元公設比差異之原因。

三、所有權人—國立台灣大學 (206、324 地號土地) (書面意見承辦代為宣讀)：

按本校 109 年 12 月 28 日校總字第 1090129792 號函及 110 年 1 月 11 日校總字第 1100000480 號函(諒達)，本校原則同意旨揭都市更新案續行，然公展之權利變換計畫報告書所載本校得分配之價值未符本校權益，本校歉難同意。

四、所有權人—黃○○、黃○○、黃○○、黃○○ (328 地號土地) (書面意見承辦代為宣讀)：

1. 旨揭計畫之同意比例為未達規定：旨揭土地所有權人與實施者於 107 年 12 月 19 日辦理解約協議在案，而 328 地號土地所有權人林○○及陳○○均僅持份四萬分之一(109 年 8 月 5 日辦理登記)，且林○○為實施者股東。
2. 以 101 年 6 月 1 日作為評價基準日影響申請人權益：國有財產署 110 年 1 月龍泉段一小段每平方公尺標售底價皆超過百萬元。
3. 實施者限制選配：旨揭 4 人所收實施者 109 年 6 月 12 日為辦理「變更臺北市大安區龍泉段一小段 206 號等五筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之附件一及附件三皆敘明依台北市都市更新處 93 年 4 月 15 日北市都新事字第 09330042700 號函規定，…(9B1、9B2…15B1 及 15B2)將由實

施者選回，不開放所有權人選配，亦即 2-15 樓皆被實施者限制選配，而一樓部分要以抽籤決定，不符申請人需求。

4. 都市更新法條龐雜，非是吾等所能知曉，實施者藉由不合適的都更內容，以 101 年低估之土地價格、高估的權利變換及管理費用及為納入移轉容積開挖至地下四層，趕走原住戶(規劃丹棠開發即文林苑案之規劃商，其董事長也是都市更新研究發展基金會的董事長，致旨揭所有權人權益嚴重受損。
5. 申請人於 109 年 6 月 22 日台北公館存證信函已明確表示，本案因故多舛，都市更新處理方式除重建外，還可更新及維護，申請人尊重相關人之意願，亦請實施者尊重申請人之意願；如不願撤銷計畫，請協助辦理土地分割並指導申請人自行辦理危老重建之程序及作為。

#### 五、臺北市政府文化局(○地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)：

1. 本案基地範圍內建物「溫州街 22 巷 4 號」為直轄市定古蹟，且基地鄰近歷史建築「台灣大學公共宿舍」，請依文化資產保存法第 34 條提送新建工程之建築規劃設計書圖、以前揭古蹟及歷史建築為景觀視覺軸線之模擬圖說，及古蹟歷史建築監測保護計畫予本局審查。
2. 副請國立台灣大學依文化資產保存法第 24 條提送直轄市定古蹟「溫州街 22 巷 4 號」修復及再利用計畫過局審查。

#### 六、規劃單位—丹棠開發股份有限公司(鄧梅姬副主任)：

1. 俞大維故居所座落之 B 地號，權利範圍全部為中華民國/國立台灣大學持有。
2. 公設比部分將針對發言人所選戶別再進行詳細說明。
3. 有關國立台灣大學所分配之價值疑義，實施者皆有持續與國立台灣大學協商並調整，並於 110 年 2 月 3 日配合台灣大學意見發文承諾相關事項，後續亦會配合調整報告書內容。
4. 關於黃○○、黃○○、黃○○、黃○○之書面意見，因黃○○未於選配期間提出申請選配，由實施者於 109 年 8 月 19 日代為公開抽籤，後續實施者願配合協商。
5. 有關臺北市政府文化局所提之古蹟及歷史建築為景觀視覺軸線之模擬圖說，及古蹟歷史建築監測保護計畫已於 110 年 1 月 28 日提予貴局審查。
6. 關於國立台灣大學需依文資法規定提送直轄市定古蹟「溫州街 22 巷 4 號」修復及再利用計畫，實施者亦已另行委託古蹟

修復專業建築師協助處理，計畫草案刻正研擬中。

#### 七、學者專家—蕭委員麗敏：

1. 本案合併更新單元範圍東北側同小段206-1地號形成一宗建築基地並且納入共同開發範圍，請於幹事會詳細說明其建築法令檢討。
2. 本案更新單元範圍內206地號上俞大維故居為古蹟不得開挖及配置建築，將影響估價，故請補充說明其容積率、建蔽率等相關資訊，並建議估價師針對古蹟估價詳細敘明。
3. 請詳細說明共同負擔項目、金額、選配原則與核定版之差異，另車位選配原則通案為依更新後選配一戶一車位，本案以更新前每一門牌戶選一個車位為原則，車位選配部份請再確認，若地主有不同需求可與實施者協商，並於幹事會說明。
4. 直轄市定古蹟「溫州街22巷4號」更新後由國立台灣大學選配，關於古蹟是否要繳納管理費、日後古蹟維護責任由誰負擔，建議於管理維護計畫內針對古蹟部分詳細敘明，避免後續產生爭議。

#### 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）