

璞元建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區美仁段一小段712地號等2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107年10月30日（星期二）下午3時00分

貳、地點：臺北市松山區松基區民活動中心

（臺北市松山區長春路339巷2號地下一樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 董股長妍均

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 記錄：葉堯

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由璞元建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區美仁段一小段712地號等2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董妍均，今天邀請專家學者是現任臺北市都市更新及爭議處理審議會審議委員，蕭委員麗敏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分鐘事計及權變的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、所有權人—林O貞（714地號土地）代表 陳先生：

1. 我的建物雖然是地下室，但一樣持有土地面積，繳稅也跟別人一樣，為什麼價值就會打折？
2. 建物拆除後，只剩土地面積，跟建物沒有關係。

二、估價單位—巨秉不動產估價師聯合事務所(李方正副所長)：

土地持分面積雖然相同，但更新前估價主要是以現有的建物來進行估價。

三、學者專家—蕭委員麗敏：

1. 所有更新案在進行更新前估價時，都是以現有建物的狀況來評估，以一般公寓來說，通常一樓的價值最高、四樓最低，如果今天只參考土地持分面積來估價，一樓的價值就無法顯現出來。通案來說地下室的建物價值的確會低於地上層建物，因為本案是都更案，後續在幹事會及審議會時，都會有估價專業背景的幹事及委員針對本案估價的部分進行檢視審查，地主可以不用擔心，但還是要跟各位說明，估價的合理性是以整體住戶來看，不會針對特定地主有利，估價追求的是對全體住戶相對公平的結果。後續幹事會及審議會後，請實施者再向地主說明修正後的估價結果，如果地主在過程中有任何主張，都可以與實施者溝通協調，或是向臺北市都市更新處反應，除了今天的公聽會外，後續還有聽證會、審議會等會議，如果地主有任何意見，都可以在會議時提出。
2. 本案尚有一位所有權人未同意，希望實施者可以再努力溝通說明，若能達到 100%同意，即可符合 168 專案資格，審查速度會更快速。

3. 以下兩點請實施者後續進行釐清檢討：

(1)劃定檢討書載明更新後臨計畫道路側退縮補足 8 公尺後再退縮 2 公尺人行步道，目前建築設計是否符合，請再釐清。

(2)地下一層設置之無障礙停車位距離樓、電梯間較遠，請再檢討是否有調整的可能性。

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復，並做為審議會審查的參考，今天公聽會謝謝各位的參加。

捌、散會（下午 3 時 33 分）