

四方開發建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區龍泉段一小段123地號等6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108年1月18日（星期五）上午9時30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 董股長妍均

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 記錄：陳信嘉

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由四方開發建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區龍泉段一小段123地號等6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股長董妍均，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會委員，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10分鐘權變的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、所有權人—財政部國有財產署北區分署（書面意見）（133地號

土地)：

1. 本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)為 28.78%，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。
2. 本案國有土地比例 48.62%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益國產全民權益。
3. 國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。
4. 本案共同負擔比例達 33.47%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有人權益。
5. 另更新前土地之權利價值查估乙節，更新前各宗土地劃分方式依「相鄰土地為同一所有權人」情況劃分，查範圍內本分署經管同小段 133 地號與國立台灣大學經管同小段 129 地號國有土地之所有權人皆為中華民國，係為同一宗地，故該 2 筆土地之更新前單價應為相同非以土地管理機關不同再予以拆算，惟據權利變換計畫書第 7-1 頁所載，該 2 筆單價不同，爰請實施者修正。

6. 請實施者提供三家估價報告書予本分署。

二、臺北市政府文化局(書面意見)：

1. 旨案基地範圍內建物未有本市公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物。另查本案基地鄰近市定古蹟「紫藤廬」，涉及文化資產保存法第 34 條規定，請實施者提送新建工程之建築規劃設計書圖、以古蹟為視覺點之模擬圖說(說明古蹟與新建工程之關係)，及古蹟監測與保護計畫予本局辦理審查。

三、規劃單位—弘傑不動產事業股份有限公司(辜永奇總經理)：

1. 本案容積獎勵項目及內容、各項管理費率係依據 106 年 12 月 7 日臺北市政府核定公告之事業計畫內容。
2. 本案信託費用係依規定提列共同負擔費用。
3. 本案共同負擔皆依相關規定提列計算，全案共同負擔比例仍須以最終審議結果為準。
4. 有關更新前土地權利價值查估，本案係依估價報告書範本製作，後續亦將與國有財產署討論土地劃分內容。另國有財產署若未收到三家估價報告書，本案將擇日提供。
5. 本案後續依規定提送相關圖說、監測及保護計畫予文化局，並辦理審查。

四、學者專家—蕭委員麗敏：

1. 本案歷經多時，從 99 年申請事業計畫報核至今，由於本案申請老舊公寓專案，須經過都市計畫修訂過程所以時間會比較長一

點，還是要恭喜大家終於進入權利變換階段。

2. 今天是公辦公聽會，公展期滿後會召開幹事會，屆時會有府內及府外各領域的專家學者審閱本案的計畫書及估價報告書，把關各位所有權人權益，再來是聽證程序、以及大會審議。本案事業計畫已經核定，目前係針對各所有權人選屋分配的階段，若地主有任何意見，建議多跟實施者溝通，或與更新處諮詢法令相關疑義，實施者非常盡力才能走到現在這樣 100%同意，相信本案接下來能順利進行。

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（上午 9 時 48 分）