

全坤建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市中正區永昌段一小段 277 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫案及擬訂權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 109 年 2 月 18 日（星期二）上午 9 時 30 分

貳、地點：臺北市非政府組織(NGO)會館多功能資料室

（臺北市中正區青島東路 8 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）

紀錄：倪敬敏

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由全坤建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市中正區永昌段一小段 277 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫案及擬訂權利變換計畫案」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本市都市更新及爭議處理審議會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—國防部政治作戰局（292 地號土地）

(一) 依臺北市政府民國(以下同國制)109 年 1 月 30 日府都新字第 10880279543 號函辦理。

(二) 旨揭都市更新涉有本局「劉○光散戶」坐落同小段 292 地號土地，於「國軍老舊眷村改建計畫」為處分標的，後續依「國軍老舊眷村改建條例」暨相關規定辦理標售處分，標售處分前，依「都市更新條例」被動配合參與；並於 108 年 7 月 4 日國政眷服字第 1080005930 號函回復權利變換選配結果，合先敘明

(三) 有關 109 年 2 月 18 日公辦公聽會本局審查意見，請協助綜理納入都市更新及爭議處理委員會處理。

1. 依實施者 108 年 6 月 6 日(108)坤建字第 027 號更新前土地權利價值及更新後分配權利價值表，本局更新前土地價值 1 億 1,778 萬 9,627 元，更新後應分配權利價值 1 億 8,030 萬 8,088 元；本局遂於 108 年 7 月 4 日國政眷服字第 1080005930 號函，回復權利變換選配結果，計選配 3F-H、4F-H、5F-H、6F-H、7F-H 等 5 戶住宅，B3-34、B3-35、B3-36、B3-37 及 B3-44 等 5 部平面停車位，並領回價金 136 萬 2,688 元，共計權利價值 1 億 8,030 萬 8,088 元。因權利變換計畫公展版，本局更新後應分配權利價值遞減為 1 億 7,469 萬 5,570 元，故改選配 H 戶 3 樓、5 樓、6 樓及 7 樓單元等 4 戶住宅，編號 34、35、36 及 37 等 4 部平面停車位，並領回價金 3,125 萬 7,830 元。

2. 權利變換計畫表 9-3，車位 33、37 及 44 分別誤植為本局、林建成君及全坤建設股份有限公司，請實施者依重新選配內容，核校相關表格並配合修訂。

二、所有權人—臺北市政府財政局（302 地號土地）

1. 依本府 109 年 1 月 30 日府都新字第 10830279543 號函辦理。

2. 本案請實施者於後續幹事會審查階段檢送完整3家估價報告書予本局。

三、臺北市政府文化局（書面意見）

- （一）依據臺北市政府109年1月30日府都新字第10830279543號函辦理。
- （二）查基地範圍內具一建物廈門街82巷20之甲號（永昌段一小段90建號）座落國有地中正區永昌段一小段292地號惟年期不明，請貴公司提供該建物年期資料，俾辦後續。

四、螢雪里里長—陳里長文質

- （一）以里長身分發言：

全坤建設、都更處及相關單位的長官大家早安，今天是一個歡喜的日子，全坤建設如火如荼進行這個都市更新案，非常感謝地主認同，我也是樂在其中，提升社區發展、生活品質，讓社區更美更好。剛好中正橋拆除，里長就是要為社區居民爭取交通方便，我當選第三任里長，這是第一個成功的都市更新案例，未來開賣應該不只是這個價錢。當時全坤建設一直在推這個都市更新案，能夠幫忙我就幫忙，且全坤建設是一個上市公司，非常負責，包括爭取區民活動中心、里辦公處，相信未來里辦的里民服務會讓里民更滿意及有目共睹，非常感謝全坤建設、市政府都更處全力協助，謝謝你們。

- （二）以社區居民身分發言：

1. 請問重慶南路三段124巷的水溝是否會配合都市更新案處理，因為水溝已經破底。另重慶南路三段104巷，很遺憾未併入改建的範圍。當時全坤開發與我為此溝通協商，仍沒有辦法達到地主的要求，地主抱怨我沒有跟全坤建設溝通，其實全坤建設知道我一直都在努力。此和地主公開說明，全坤建設非常努力

與隔壁重慶南路三段104巷地主溝通，連續兩次我都一直拜託，仍無法成案，我希望地主了解不是全坤建設不納入改建範圍，是沒有辦法溝通以達成雙方的利益。

2. 請問未來發生緊急狀況時逃生門是不是只有一個？未來里辦公處面積只有 20 幾坪，希望面積再大一點，是不是能夠爭取多一點私有空間給里辦公處單獨使用。目前里辦公處位於福州街 59 號剛好是活動據點，禮拜一到禮拜五都有開設課程，未來與區民活動中心有使用衝突時會無法達成協議就會很麻煩，在這邊希望能夠幫忙一下，謝謝。

五、 規劃單位—奇模工程有限公司(王技師佩模)

- (一) 有關公有地、文化局的書面意見，皆會配合修正及檢討。
- (二) 有關重慶南路三段 124 巷的水溝會配合施工作相關處理。
- (三) 本案更新後逃生門規劃有兩個。
- (四) 關於里長提到增加捐贈公益設施面積的部分，實施者會後再作配置檢討有沒有機會增加。

六、 學者專家—蕭委員麗敏

里長、實施者團隊、各位地主大家早安，本案是屬於事業計畫與權利變換計畫分送的案子，建議實施者團隊，因報告書變更對照圖面是完整的，後續進行幹事及權變小組會議審查時，要清楚說明變更原因包括營建費用依規定物價調整、新版營業稅及共同負擔比等部分，同時建議實施者團隊要讓地主知道原核定事業計畫及本次變更事業計畫的差異。本次主要審查重點包括以下幾點，以保障地主權利：

- (一) 權利變換分配部分，包含 3 家估價報告書會由估價專業幹事及委員審查。
- (二) 同意比例部分，相信地主也會關心後續審查程序跟進度，因為本案同意比例非百分之百，如同意比率百分之百及無人民陳情或爭議之都市更新案，臺北市政府有一個都市更新 168

專案，在行政審查程序是會加速的，對地主權益是另一項保障。另提醒建議實施者與未簽署同意書的地主再作溝通協調；已簽署同意書的地主，如有任何問題建議找實施者詢問、了解，因為實施者會就個人不同問題來做協助，就會很快的讓地主得到的答案，讓案子更順利，

(三) 程序及法令部分，程序部分剛實施者團隊簡報提及地主有任何的問題能到現場跟實施者公司作詢問；法令部分更新處有提供法令諮詢服務。

(四) 選配原則部分，實施者自辦公聽會時，委員就選配部分等議題給予建議，實施者的好意應該是為了讓地主差額價金找補差距不要太大，就一個小坪數部分限制選配一個機械車位，會不符合審議通案原則，建議適度放寬選配原則，以上是個案建議，謝謝大家。

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，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，今天公聽會謝謝各位的參加。

捌、散會（上午 10 時 5 分）