

擬訂臺北市信義區雅祥段一小段6地號等16筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案自辦公聽會 會議紀錄

- 一、時間：民國 111 年 08 月 29 日(星期一)下午 3 時整
- 二、地點：臺北市信義區基隆路一段 35 巷 7 弄 1 之 4 號（原中華職業訓練中心）
- 三、主席：國家住宅及都市更新中心 林●賢副主任
紀錄：張●輝
- 四、出席者：詳簽到簿
- 五、規劃單位報告：
簡報內容(略)。
- 六、專家學者建議：

(一)臺北市都市更新處代表

- 1.本案為公辦都更案，今日公聽會的目的是實施者公開說明計畫內容，廣納各界意見，並將各位權利人意見整理並納入都市更新計畫報告書內，作為審議之參考。
- 2.本案後續仍以臺北市都市更新審議結果為準。

(二)簡●彥 委員

- 1.本案為國家住宅及都市更新中心擔任實施者，順天建設擔任投資人之公辦都更案。順天建設在整體規劃設計上考量市民大道人行空間及牆面線，形塑市民大道兩側新風貌，並導入公益設施促進整體地方發展。
- 2.本案相關權利人包括國家住宅及都市更新中心、臺北市政府、投資人順天建設及私地主，在申請選配時建議私地主可合併選配，因可以用更新後價值做選配對私地主較為有利。
- 3.採整體街廓開發，建物規劃為三幢四棟，建議未來共享公共空間的管理維護可透過管理規約之規範釐清管理責任。
- 4.共同負擔比例為依共同負擔提列標準提列及估價師更新後估價，惟本案是公辦都更案，審議過程也會尊重投資人承諾的共同負擔比例 29.54%，整體穩定性相當高，預計 10 月份報核，考量為公辦都更案後續時程將盡量比照 168 專案加速推動。

七、所有權人張●玲(代理人葉●林代為發言)

委託人張●玲於 111 年 8 月 24 日有寄陳情函至國家住宅及都市更新中心，以下針對陳情內容做重點敘述：

- 1.委託人張●玲持有雅祥段一小段 293 地號，認為其土地地價查估 195.7 萬/坪過低，請估價師針對估價原則予以說明。
- 2.委託人張●玲之更新後權值雖然未達最小分配價值單元，但依都市更新條例 51 條及 52 條相關規定僅說明土地所有權人"得"以現金補償，並非強制用語，且委託人張●玲更新後價值約為更新前價值 1.84 倍，故在此表達願意繳納差額價金參與權利變換選屋。

八、規劃單位回應:

(一)鑑價單位(麗業不動產估價師聯合事務所)

更新前各宗土地價值評估，依比準地進行面積、地形、臨路條件、臨路面寬及商效等各項因素調整。考量雅祥段一小段 293 地號面積僅 0.3025 坪、形狀不規則、臨路條件及商效較差...等因素進行價格調整，價值評估尚屬合理範圍，價值評估後續仍以臺北市都市更新審議結果為準。

(二)都更規劃(丹棠開發股份有限公司)

依臺北市都市更新自治條例，最小分配建築單元面積，扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後不得小於 46 m²之限制。依通案性原則土地所有權人實際分配價值不超過應分配價值上下 10%為原則。本案為公辦都更具公開透明及一致性，仍需考量全體地主權利之公平性。地主之意見將會帶回去研議，未來實施者仍會依全案之公平性及通案性進行辦理。

九、國家住宅及都市更新中心回應

公辦都更案以公平公開為原則，建議私地主可合併選配，權利人之意見將會如實作紀錄，並納入都市更新計畫報告書內，作為後續都市更新審議之參考。

八、會議結論

若沒有任何的問題的話，我們今天的臺北市信義區雅祥段一小段 6 地號等 16 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案自辦公聽會先到這邊告一段落；往後若有任何意見，歡迎透過各種管道將問題提出，共同討論、共同解決。非常謝謝大家今天的出席跟參與，謝謝。

九、散會。(下午 3 時 40 分)

主 席(簽名):

會議紀錄(簽名):

公聽會照片

