

擬訂臺北市中正區永昌段五小段 303 地號等 22 筆土地
都市更新事業概要案自辦公聽會會議紀錄

- 一、開會時間：中華民國 102 年 1 月 18 日(星期五)下午七時
- 二、開會地點：台北市中正區紹安街 236 號(聖維雅納天主堂)
- 三、主席：李浩吉
- 四、紀錄：黃嘉強
- 五、出席人員：詳會議簽到簿
- 六、主席致詞：略
- 七、實施者簡報：略
- 八、問題討論：

發表意見	實施者回應與說明
<p>都更處代表劉小姐 本次公聽會係依據相關法令規定所舉辦，主要目的在於聽取民眾意見，待會各位住戶如有任何問題請踴躍發言，各住戶的意見亦將會詳實做成記錄，主管機關對於本案亦抱持樂觀其成的態度，現在是否先請規劃單位先行簡報，如有住戶問題再逐一說明？</p>	<p>實施者回應 敬悉。接下來就由規劃單位及建築師先行向各位進行事業概要計畫內容簡報。</p>
<p>專家學者莊孟翰老師 都市更新的推動對於社區改建是一大良機，且本更新單元周邊道路狹小，未來若能結合基地北側更新案共同興闢計畫道路，對於房價的提昇定有正面助益。然一般都更個案完成時間約 7~8 年，如何加快整合速度有賴住戶共同努力，儘早推動對住戶越有利。 都更好處非常多，如稅捐減免優惠、都更獎勵…等，且更新後住宅樓高至少 3.2 米以上，且結構安全，對於住宅品質的提昇均有助益，故都更對住戶來說是一個相當好的契機，本人樂觀其成。</p>	<p>實施者回應 敬悉。感謝莊老師的說明，今天公聽會邀請了主管機關以及專家學者，接下來也請各位住戶儘量提問，且今天公聽會邀請了主管機關以及專家學者，相信各位的疑問均能獲得最正確的解答。</p>
<p>周邊計畫道路地地主郭先生 請問有關協助興闢計畫道路用地對</p>	<p>實施者回應 按目前主管機關規定之補償標準，未來對</p>

<p>於地主之補償標準為何?</p>	<p>於計畫道路地主之補償，在土地部分提供公告現值 1.2 倍之補償，另再加計地上物殘餘價值之拆遷補償。</p>
<p>現住戶王小姐 本案目前同意比例已達事業概要計畫門檻，但部分住戶似乎不知，本案對於資訊的傳遞似乎不夠公開化，希望不要讓住戶有被各個擊破的感覺，讓住戶可以了解本案進度，資訊可以更公開化，有更好的溝通管道。</p>	<p>實施者回應 有關資訊的傳達方面，實施者允諾未來於本案事業計畫階段前，一定會成立本案的專屬網站，有關本案任何相關資訊均能自網站上取得。 更新處代表劉小姐回應 實施者既已允諾住戶，也可請住戶放心了。若住戶對於都市更新有任何不了解的地方，亦可隨時致電都市更新處，本處設有專人為各位解答。</p>
<p>現住戶楊先生 請問貴公司對於未來房地產景氣的預估為何，會漲或跌，因房價涉及共同負擔比例，目前所估 55 萬/坪是否太低??</p>	<p>實施者回應 有關未來房地產行情方面，經前些日子政府實施一連串打房政策後，公司方面認為後續房地產市行情不再會有暴漲情形發生，但土地供給量少，認為會有緩漲情形發生。而本案目前所估房價係為預估，並非確定，未來權利變換階段仍會委託三家估價公司進行估價，並提送審議委會審查通過後，始能確定本案房地價格。</p>
<p>現住戶王小姐 本案先前所簽署之事業計畫同意書後續於事業計畫階段是否會重新取得?</p>	<p>實施者回應 有關先前所簽署之同意書，公司承諾後續將會重新簽署，若公司未按承諾重新取得同意逕行送件，則地主可按相關程序於事業計畫公展完成前撤銷同意。</p>
<p>現住戶王小姐 請問撤銷同意之要件為何?</p>	<p>更新處代表劉小姐回應 有關撤銷同意說明如下，例如簽署同意書前，實施者給地主十項承諾，若與事業計畫公展時之內容不同，有損及地主權益，則可按相關規定撤銷同意，但若承諾內容均相同，為保障實施者權益，則不可撤銷同意。</p>
<p>現住戶王小姐 承上，若實際審查通過之獎勵值不同，算不算違背承諾，能否撤銷同意?</p>	<p>實施者回應 事業計畫同意書之撤銷時點為公展完成前，此時容積獎勵尚未進入實際審議階段，換言之獎勵值尚未確定，且容積獎勵</p>

	<p>額度並非實施者能決定，故應不屬撤銷要件之一。且實施者所預估申請獎勵容積係按規定標準申請，相信不至與實際審查通過之值相差太多，請住戶放心。</p>
<p>現住戶王小姐 請問共同負擔百分比的意義為何？</p>	<p>實施者回應 權利變換有別於傳統協議合建，傳統協議合建係採「坪數分」，都更權利變換則採「價值分」，由估價公司估定更新後房地總值，而共同負擔總額/更新後房地總值之比例即為共同負擔比例，換言之，共同負擔比例即為更新後實施者取回之房地價值比例。</p>
<p>現住戶陳先生 大家最關心的還是更新後可分配坪數為何？</p>	<p>專家學者莊孟翰老師 相信除了權利變換以外，實施者應還會與地主簽署合建協議，建議地主與實施者可先談妥一基本之分配坪數，如獎勵值增加再另訂協議，較能保障地主權益。</p>
<p>現住戶黃先生 請問路地拆遷補償標準是否會改以市價徵收？</p>	<p>實施者回應 本案目前對於路地之拆遷補償係依相關規定提列，未來事業計畫送件時若法令有修正，本案定當依新的規定提列相關補償費用。</p>
<p>現住戶楊先生 目前雖然房子老舊，但室內坪數實在，未來更新後公設比約有 30%，室內坪數將會縮小，將不符使用需求。</p>	<p>實施者回應 本公司承諾在本案事業計畫送件前，將全力與住戶談妥分配坪數，將儘可能滿足地主使用上之需求。</p>
<p>現住戶王小姐 請問更新時程獎勵是否會爭取不到，未來會不會以爭取時程獎勵為由要求地主簽署事業計畫同意書？</p>	<p>實施者回應 有關本案時程獎勵之取得，只要本案事業概要申請送件則已取得 7%之時程獎勵，且事業概要至事業計畫核准最多有二年的時間，故後續決不會王小姐所說之情形發生。</p>
<p>主席結論 感謝各位住戶參與本次之公聽會，亦非常感謝專家學者及主管機關蒞臨指導，若土地所有權人有任何相關意見，隨時歡迎致電至本公司，本公司將竭誠予以說明，另有關本次公聽會之紀錄，本公司於會後將做成紀錄一併寄發予相關所有權人參考。</p>	