

「擬訂臺北市中山區德惠段三小段367地號等12筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」公聽會會議紀錄

壹、時間：中華民國114年11月27日（星期四）上午10時00分

貳、會議地點：中山區行孝區民活動中心（中山區民族東路282號4樓）

參、主持人：臺北市都市更新處梁紹芳 股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：王璽

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來來參加由森原建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區德惠段三小段367地號等12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，目前任職更新處的股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會連琳育委員及臺北市稅捐處稽徵處與會。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，並請實施者做回應。如果各位地主想要發言，請至發言登記處登記，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，再請各位地主表達意見，下個流程請實施者做十五分鐘的簡報。

陸、與會單位發言要點：

一、主席說明發言原則：

- （一）如有意見表達須完成發言登記，未登記者，其發言不列入會議記錄內。
- （二）原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人3分鐘發言時間。

二、所有權人—辜■■■■（381地號土地）（現場登記發言）

- （一）我們是地號381號■■■至■■■樓所有權人無意願參與森原建設股份有限公司「擬訂台北市中山區德惠三小段367地號等12筆

土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案。」我們另有規畫。我們懇請森原建設股份有限公司將地號381號排除參與貴公司「擬訂台北市中山區德惠三小段 367地號等12筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」。

三、規劃單位-新意群工程顧問有限公司(林信陽總經理)

- (一) 當初為考量基地完整性及有利於全體地主的建築規劃方案才會納入地號381土地。整合至報核期間地號381土地已提出不想參與本案都市更新，實施者表示尊重，但地號381土地為一至四樓建築物，目前僅剩3戶住戶為未同意戶，實施者會保持誠意與剩下的3戶地主溝通。今日地主所提之意見後續會依規定納入會議紀錄提送市府單位審查。都市更新是眾人之事，以不損害各私地主權益為前提之下以眾人利益為目標，實施者一定積極努力溝通，期望圓滿的完成本案都市更新。

四、學者專家-連琳育委員

- (一) 有關地號381土地所有權人於自辦公聽會及今日都有明確陳述相關意見表達，且於報核期間陳情至都市更新處，希望實施者能夠妥善溝通協調。誠如實施者所言，都更是眾人之事，但小部分地主的權益及意見都應該得到應有的重視。地號381土地共有4戶，目前有1戶已於報核審議期間同意參與都更，剩3戶未同意。有關地號381住戶之意見，確實無法在今日公聽會上做決議，仍然希望實施者妥善處理。
- (二) 因目前本案都市更新已達90%以上同意比例，這期間的過程地主和實施者都辛苦了，期望實施者與地號381住戶有圓滿的結果。
- (三) 若地主有任何的疑慮或意見都可書面方式給都市更新處或於審議期間的參與公開場合會議並表達意見。

- (四) 本案事業計畫及權利變換計畫已報核，於市府已是成立的都市更新案，今日公辦公聽會後會進入審議程序。本案係採取部分權利變換、部分協議合建。採協議合建者依協議合建契約內容辦理，採權利變換者，未來由更新處依程序審查實施者提送的事業計畫及權利變換計畫。事業計畫審查的重點會著重於建築規劃內容，當審議委員針對建築規畫提出意見時，實施者應配合修改以讓建築規劃更完善。權利變換則著重審查估價內容及相關財務計畫提列標準，審議過程是由專業委員把關，請地主放心。
- (五) 希望地號381地主能與實施者溝通，實施者團隊也應該善盡溝通職責與地主有個圓滿的結果。

柒、會議結論：

本次會議與會以及委員所提意見，請實施者納入計畫書內載明，作為後續本案都市更新審議的參考。今日是公辦公聽會，後續進入都市更新幹事會審查並舉行聽證，經審議會審議通過之後，才會核定發布實時，如各位民眾還有其他意見，仍可採書面方式向本市都市更新處表達，更新處將函請實施者做回覆，並作為審議會審查的參考，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(下午11時00分)